

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU**Päätösehdotus**Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Eija Rasimus**Rakennuslupa
2023-1046****Rakennuspaikka**853-74-89-5
Pinta-ala 1942.0

Kaupunginosa/Kylä:PITKÄMÄKI

Pigmenttitasku 7
20250 TURKUKaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitusAsemakaava
PA-1 Palvelu- ja asuinrakennusten sekä näiden
yhdistelmien korttelialue.**Hakija**Kiinteistö Oy Kähärlän Parkki c/o Hartela Länsi-Suomi Oy
Bastioninkatu 4 C
20730 TURKUKiinteistö Oy Turun Pukkilan Aamunkajo
Bastioninkatu 4 C, 2. krs
20730 TURKU**Toimenpide**

Uusi rakennus

- kerrostalo PRT 1041106513 (asuntoja 48 kpl)
PRT 1041106513
- pihakannen alainen pysäköintihalli
PRT 104136965X

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	1041106513	3613.0	3214.0	11396.0
2	104136965X	545.0	0.0	1743.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Turun kaupunki Ympäristönsuojelu	25.10.2023	Ehdollinen
Varha Aluepelastuslaitos/VSS	11.10.2023	Ehdollinen
Varha Aluepelastuslaitos	09.01.2024	Ehdollinen
Turun kaupunki Vesihuolto	02.01.2024	Puoltava
Turun kaupunki Liikennesuunnittelu	05.01.2024	Puoltava
Kaupunkikuva-arkkitehti	17.01.2024	Ehdollinen
Turun kaupunki Tonttipalvelut	16.01.2024	Puoltava
Turun kaupunki Kaavoitus	26.01.2024	Puoltava
Varha Aluepelastuslaitos	30.01.2024	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Sähköiset pääpiirustukset 14 kpl
 Sähköinen liite: Autosuojan paloturvallisuussuunnitelma
 Sähköinen liite: Autosuojan paloturvallisuussuunnitelma, liitekuvat
 Sähköinen liite: Autosuojan savunhallintasuunnitelma
 Sähköinen liite: Autosuojan savunhallintasuunnitelma, liitekuvat
 Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelma
 Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelma, liitekuvat
 Sähköinen liite: Savunhallintasuunnitelma
 Sähköinen liite: Savunhallintasuunnitelma, liitekuvat
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Rasitesopimus
 Sähköinen liite: Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
 Sähköinen liite: Alueleikkaukset Inkilänkatu-Saumapolku
 Sähköinen liite: Alueen väliaikainen käyttö
 Sähköinen liite: KVV-asemapiirustus
 Sähköinen liite: Esteettömyys selvitys
 Sähköinen liite: Hulevesisuunnitelma
 Sähköinen liite: Perustamistapalausunto
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
 Sähköinen liite: Pöytäkirjaote
 Sähköinen liite: Valtakirjat 2 kpl
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote
 Sähköinen liite: Selvitys laajuustiedoista
 Sähköinen liite: Alueleikkaukset Kaoliinikuja-Pigmenttitasku
 Sähköinen liite: Muistio neuvottelusta 23.11.2023
 Sähköinen liite: Muistio ennakkoneuvottelusta
 Sähköinen liite: Ennakkoneuvottelumateriaali
 Sähköinen liite: Tulvariskien arviointi
 Sähköinen liite: Sivi-laskelma
 Sähköinen liite: Paarikuljetuksen toteutuminen
 Sähköinen liite: Energiaselvitys
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys
 Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali
 Sähköinen liite: Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto
 Sähköinen liite: Yhteisjärjestelysopimus
 Sähköinen liite: Ajantasakaava
 Sähköinen liite: Kaavamääräykset
 Sähköinen liite: Vesihuollon ja huleveden liitoskohtalausunto
 Sähköinen liite: Vesihuollon ja huleveden liitoskohtalausunto, kartta
 Sähköinen liite: Päätös pilaantuneen maaperän puhdistamisesta
 Sähköinen liite: Pihasuunnitelma
 Sähköinen liite: Pihasuunnitelma koko kortteli
 Sähköinen liite: Väestönsuojailmoitus

Sähköinen liite: Väestönsuojapiirustus
 Sähköinen liite: Selvitys autopaikoista, autohalli -1. kellari
 Sähköinen liite: Selvitys autopaikoista, autohalli -2. kellari
 Sähköinen liite: Pilaantuneen maaperän kunnostuksen yleissuunnitelma
 Sähköinen liite: Maanvuokrasopimus
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
 Sähköinen liite: Sivi-laskelma tontit 4-10
 Sähköinen liite: Värilliset julkisivut
 Sähköinen liite: Liikkumiskaavio

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Kaupunkikuvatyöryhmä 20.09.2023 päätti lausuntonaan puoltaa hanketta ja esittää lausuntonaan seuraavaa:
 - Materiaalivalinnat ovat onnistuneita ja parvekkeiden vaihtelevuutta pidettiin hyvänä.
 - Kulmaparveketorneissakin esitetään käytettäväksi pinnakaidetta.
 - Idän puoleisen julkisivun tiilipintaa tulee laajentaa maantasokerrokseen.
 - Sisäänkäyntien laadukkuuteen ja havaittavuuteen on kiinnitettävä huomiota, erityisesti itäisellä julkisivulla.
- 2) Naapureilla ei huomautettavaa hankkeesta.
- 3) Aluepelastuslaitos/VSS on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Lisäksi Aluepelastuslaitos on antanut ehdollisen lausunnon erikseen asuinkerrostalosta ja pysäköintihallista. Lausunnot on otettu huomioon suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunnot oheismateriaalina.
- 4) Ympäristönsuojelu on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Lausunto on otettu huomioon lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- 5) Kaupunkikuva-arkkitehti antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Lausunto on otettu huomioon suunnitelmissa. Lausunto oheismateriaalina.
- 6) Asuntojen keskipinta ala on 52,5 h-m².
- 7) Rakennuspaikan siniviherkertoimen tavoitetaso on 0,8 (RJ), saavutettu taso 1,3.
 - Koko korttelin (tontit 4-10) siniviherkertoimen saavutettu taso 0,8.
- 8) Kiinteistöjen 74-89-5 ja 74-89-6 yhteinen väestönsuoja sijaitsee kiinteistöllä 74-89-6.
- 9) Osittain rakennettavan pysäköintihallin väliaikaiset sisäänajot tulevat sijoittumaan kiinteistöille 74-89-4 ja 74-89-8.
- 10) Liittymispisteet Turun Vesihuolto Oy:n verkostoihin sijaitsevat Inkilänskadulla.
- 11) Esittelymateriaali oheismateriaalina.

Poikkeukset:

- 1) Sallitun kerrosalan ylitys (sallittu 3000 m², rakennetaan 3213,6 m², josta ulkoseinän paksuuden 250 mm ylittävää osuutta 144,8 m² ja muuta sallittua ylitystä 53,5 m², jolloin ylitykseksi jää 15,3 m² (0.51 %)).
- 2) Tonttien 5 ja 6 rakennusten välisen seinälinjan sijoittaminen tonttirajan keskelle aiheuttaa ulkoseinärakenteen osan ja räystään osan sijoittumisen rakennusalan ulkopuolelle.
- 3) Kellarikerrokseen johtava sammutusreitti korvataan osittain kiinteällä sammutusvesiputkistolla.
 Perustelu: Sammutusreitillä porrashuoneen ovien sulkeminen mahdollistetaan kuivanousun ottojen sijoittamisella -1 ja -2 kellarien savusulkutiloihin. Määräysten mukaiset sammutusreitit rakennetaan naapuritonttien kellareihin.

Työtä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

IV-työnjohtaja
 KVV-työnjohtaja
 Vastaava työnjohtaja
 Kosteudenhallinnan valvonnasta vastaava henkilö

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat
 Salaojasuunnitelmat
 Vesi- ja viemärisuunnitelmat
 Ilmanvaihtosuunnitelmat
 Pohjatutkimus
 Palokatkosuunnitelmat

Työn edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmuks:

Katselmus	Rakennus
Aloituskokous	Kaikkiin rakennuksiin
Paikan merkitseminen	Kaikkiin rakennuksiin
Sijaintikatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Pohjakatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Rakennekatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Vesi- ja viemärilaitteiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Kaikkiin rakennuksiin

Muut ehdot:

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydettävä rakennusvalvontatoimistolta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

Vastaavaksi työnjohtajaksi hyväksytyn henkilön on pidettävä työmaapäiväkirjaa ja työmaan tarkastusasiakirjaa, jotka sisältävät selonteon rakennustyön eri vaiheista.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee rakennusvalvontaviranomaiselle toimittaa täydennetty ja allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimus koskien kaikkia välttämättömiä toimintoja, jotka eivät sijoitu tontille 74-89-5, esim. autopaikkoja, jätehuoltoa, vesijohtoliittymää. Sopimuksen mukaiset oikeudet ja velvoitteet tulee kirjata ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee rakennusvalvontaviranomaiselle toimittaa täydennetty ja allekirjoitettu rasitesopimus tonttien 74-89-5 ja 74-89-6 välisistä, tonteille rakennettaviin rakennuksiin sekä kiinteistöihin kohdistuvista rasitteista koskien kulkuoikeuksia, talotekniikan sijoittamista, perustus-, rakenne- ja sietorasitteita, palomuurin rakentamista jättämistä sekä väliaikaisen leikkialueen käyttöä. Sopimuksen mukaiset rasitteet

tulee perustaa ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee yhteisjärjestelysopimuksen ja rasitesopimuksen mukaiset välttämättömät toiminnot olla käytettävissä.

Asemapiirrokseen merkityt pelastustiet on merkittävä tontille "Pelastustie" ja "Pysäköinti kielletty" liikennemerkkein ja alueopastein.

Pelastustiet on rakennettava katuluokan 3 mukaisesti ja paloauton toimintapaikan (leveys 6 m) kohdalla tukijalkojen alla kantavuuden on oltava 250 kN/m².

Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatulla alueen osalla merkityn pelastustien käyttö tonttiliikenteeseen tulee estää liikennemerkkein.

Rakentamisen vaiheistukset on suunniteltava. Työmaajärjestelyt eivät saa heikentää rakennuksen palo- ja poistumisturvallisuutta.

Rakennus on varustettava sähköverkkoon kytketyillä palovaroittimilla. Palovaroittimia tulee olla vähintään 1kpl/alkava 60m²/asunto.

Savunpoistosuunnitelmat on laadittava. Savunpoistosuunnitelmat on esitettävä pelastuslaitokselle välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen.

Pysäköintihallin hätäkeskukseen kytketyn paloilmottimen elinkaarikirjan perusmäärittelyt on esitettävä pelastuslaitokselle välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen. Paloilmottimen käyttöönottotarkastus on tehtävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

EI30 palo-osastoiduissa hormeissa tulee läpiviennit toteuttaa samaan paloluokkaan kuin hormin seinät.

Pelastusviranomaiselta tulee pyytää valvontakäyntiä (lausuntoa rakennuksen käyttöönotosta) ja väestösuojan tarkastusta ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Pelastussuunnitelma on esitettävä käyttöönottovaiheen valvontakäynnillä.

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnalle esitettävä rakennustöistä mahdollisesti aiheutuvien vaurioiden arvioimiseksi selvitys ympäröivillä kiinteistöillä toteutetuista rakenteiden tarkastuksista ja seurantasuunnitelma.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys rakennuksen ilmanvuotoluvusta $q_{50} = 2,0$ (m³/h m²).

Parvekkeiden lasien on oltava avattavia ja kaikissa rakennuksissa ulkonäöltään keskenään samanlaisia. Kaikille asukkaille on toimitettava lasien käytöstä asianmukainen ohje, jossa neuvotaan myös oikea tuulettaminen.

Kaikkien parvekkeiden lasitus on tehtävä samanaikaisesti.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee rakennusvalvonnassa hyväksyttää melumittaukset siitä, että liikennemelu ei ylitä sisällä, parvekkeilla eikä melulta suojatuilla piha-alueilla Valtioneuvoston päätöksessä 993/92 annettuja ohjearvoja eikä kaavamääräyksessä mainittua päiväajan keskiäänitasoa. Mikäli pääpiirustusten mukaisilla suunnitelmilla ei päästä vaadittuihin mittausarvoihin, tulee muutoksille hakea erillistä rakennuslupaa.

Esteettömät autopaikat ja vierasautopaikat on merkittävä asianmukaisin liikennemerkein.

Kaikki autojen pysäköintipaikat on varustettava latauspistevalmiudella. Latauspistevalmiudella tarkoitetaan putkitusta tai muita johtoteitä, joihin voidaan myöhemmin asentaa tarvittava kaapelointi sähköajoneuvojen latauspisteitä varten, sekä kaapelointia sähköajoneuvojen latauspisteitä varten.

Ennen rakennustöiden aloittamista on tehtävä selvitys maaperän ja mahdollisen purkujätteen määrästä ja saastuneisuudesta. Selvitys on toimitettava rakennusvalvontaan.

Mahdollinen pilaantunut maaperä tulee puhdistaa ennen rakennustöiden aloittamista. Pilaantuneen maaperän puhdistusraportti tulee toimittaa ympäristönsuojeluun viimeistään kolmen kuukauden kuluessa puhdistustyön päättymisestä.

Kohteessa tehtävien tilapäistä melua ja tärinää aiheuttavien rakennustöiden ilmoituksen luvanvaraisuus tulee varmistaa Turun kaupungin ympäristönsuojelumääräyksistä.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee työmaa-aikainen hulevesisuunnitelma hyväksyttää rakennusvalvonnassa. Työmaalta eteenpäin johdettavien työmaavesien tulee olla aistinvaraisesti kirkkaita (työmaavesiohje maksimi

kiintoainepitoisuus 300 mg/l). Mikäli työmaavedet ovat vielä käsittelyn jälkeen sameita ja kiintoainepitoisia, puhdistus on riittämätöntä ja vesien johtaminen tulee keskeyttää.

Tarkennettu pihasuunnitelma tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnan hortonomilla ennen toteutusta. Pihasuunnitelmassa tulee huomioida Varsinais-Suomen pelastuslaitoksen pelastustieohjeen mukaiset pelastusajoneuvon toiminnan edellytykset.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee rakennusvalvontaan toimittaa tarkennettu hulevesisuunnitelma. Hulevesisuunnitelmassa tulee huomioida viereisen LPA-alueen olevat korkeusasemat.

Kosteudenhallintasuunnitelma tulee toimittaa rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

Rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys kosteudenhallintasuunnitelman noudattamisesta ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Maaston korkeusasemat ja arvioidut tulvakorkeudet Saukonojan läheisyydessä tulee tarkistaa. Suomen ympäristökeskuksen alustavassa hulevesitulvakartassa on arvioitu viereisen Saukonojan tulvakorkeudet. Erillinen selvitys tulvakorkeuksien huomioimisesta rakenteiden suunnittelussa on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ennen rakentamistöiden aloitusta. Mahdollisille muutoksille on haettava erillinen muutoslupa.

Rakennusvalvonnan sähköiseen järjestelmään (ePermit) on toimitettava selvitys lasikaiteiden turvallisuudesta sekä asiantuntijatarkastus lasikaidarakenteiden rakennesuunnitelmien ja -laskelmien osalta ennen ko. töiden aloittamista. Lasikaiderakenteet on suunniteltava siten, että ne muodostavat yhdessä ympäröivän rakenteen kanssa turvallisen kokonaisuuden, eikä rakenne saa muodostaa putoamisvaaraa.

Työt on tämän rakennusluvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Lupa raukeaa, mikäli sen voimassaoloa ei jatketa oikeudellisten edellytysten niin salliessa. Työ on saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa rakennusluvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Lupa raukeaa, mikäli sen voimassaoloa ei pidennetä sen voimassaoloaikana.