

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU**Päätösehdotus**Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Sanna Jutila**Rakennuslupa
2024-96****Rakennuspaikka**853-6-40-17
Pinta-ala 850.0

Kaupunginosa/Kylä:6

Ketarantie 25
20100 TURKUKaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitusAsemakaava
AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue.**Hakija**Asunto Oy Turun Parkin kulma c/o TKU-Rakennus Oy
Polttolaitoksenkatu 5
20380 TURKU**Toimenpide**

Uusi rakennus

Kerrostalo
- PRT 1041383952, asuntoja 47 kpl

Laajennus

Pihakannen alaisen autosuojan laajentaminen
- PRT 103968388Y

Ennalta-aloitus

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	1041383952	2936.0	2936.0	9340.0

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
2	103968388Y	126.0	126.0	450.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Varha Aluepelastuslaitos	21.02.2024	Ehdollinen
Turun kaupunki Ympäristönsuojelu	16.02.2024	Ehdollinen
Varha Aluepelastuslaitos	27.02.2024	Ehdollinen
Turun kaupunki Kaavoitus	13.03.2024	Ehdollinen
Turun kaupunki Liikennesuunnittelu	29.02.2024	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Sähköiset pääpiirustukset 14 kpl
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote
 Sähköinen liite: Pöytäkirjaote
 Sähköinen liite: Takaussitoumus
 Sähköinen liite: Yhteisjärjestelysopimus liitteineen
 Sähköinen liite: Selvitys hulevesien johtamisesta
 Sähköinen liite: Kerrosalakaaviot
 Sähköinen liite: Bruttoalakaaviot
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Ulkovaipan ääneneristävyysselvitys
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvityksen tarkistuslista
 Sähköinen liite: Rakennesuunnittelijan selvitys sisäänkäynnin rakenteista
 Sähköinen liite: Palokonsultin lausunto paloturvallisuus ratkaisusta
 Sähköinen liite: Palokonsultin lausunnon liite
 Sähköinen liite: Energiatodistus
 Sähköinen liite: Energiaselvitys
 Sähköinen liite: Kaavavaiheen liikennemelu selvitys
 Sähköinen liite: Polkupyöräkaavio
 Sähköinen liite: Paarikuljetuksen tilantarve
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
 Sähköinen liite: Hakijan vastine kaavoituksen lausuntoon
 Sähköinen liite: Liitoslausunto Ketarantie
 Sähköinen liite: Liitoslausunto kartta
 Sähköinen liite: Hankekuvaus
 Sähköinen liite: Turku Energian lausunto
 Sähköinen liite: Ajantasakaava
 Sähköinen liite: Kaavamääräykset
 Sähköinen liite: Väestönsuojailmoitus
 Sähköinen liite: Väestönsuojapiirustus
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun perusteet
 Sähköinen liite: Autopaikkakaavio
 Sähköinen liite: Pihasuunnitelma
 Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelma
 Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelman liitekuvat
 Sähköinen liite: Taulukko polkupyöräpaikoista
 Sähköinen liite: Julkisivupiirustus värillinen
 Sähköinen liite: SiVi-laskelman tulokortti
 Sähköinen liite: Tiilimallit (alustava korttelisuunnitelma)
 Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- Luvalla haetaan yhtä asuinkerrostaloa sekä pysäköintirakennuksen osaa, joka liittyy koko korttelin kattaviin pysäköintirakennuksiin.
- Asuntojen keskipinta-ala on 41,5 h- m²
- Rakennuspaikan siniviherkertoimen (vihertehokkuuden erittely ja mitoitus tonttitasolla) tavoitetaso on 0,8 (RJ), saavutettu taso 0,8.
- Jos Turku Energialla on tarve kaivaa johtoa varten varatulla alueella, tulevat luiskien, portaiden ym. ennallistamiskustannukset taloyhtiölle.
- Luiska ja porrastetaan asuinrakennuksen tavoin painumattomana siten, että luiska ja portaat kannatellaan rakennuksen ulkoseinälinjan anturoista sekä sokkelirakenteesta siten, että perustusten maanalaisista osista ei ole haittaa johtoa varten varatulle alueelle tai välittömästi sen ulkopuolella Lonttistentien alla mahdollisesti oleville sähköjohdoille.
- Ulkoiluvälinevarastoa tulisi TopTen-suosituksen mukaisesti olla 74,5 m². Tästä toteutuu n.72 % laskemalla ulkoiluvälinevaraston, polkupyöräkatoksen sekä lastenvaunu- ja apuvälinevaraston pinta-alat yhteen.
- Parvekkeiden sijoittumiselle katualueelle kahden metrin verran on myönnetty sijoituslupa lupatunnuksella 853-2024-30.
- Esittelymateriaali on oheismateriaalina.

Lausuntojen huomioiminen:

- Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto: viereinen rakennus (Ketarantie 27, rakennuslupa 853-2020-1127) on ollut kaupunkikuvatyöryhmässä ennakkolausunnolla. Tämän yhteydessä esiteltiin koko korttelia. Hanketta puollettiin ehdollisena lausunnolla: Alimman kerroksen kiviverhous on hyvä materiaali ja ylimmän kerroksen raskautta tulee keventää esim. julkisivumateriaalien ja -sävyjen avulla. Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto on huomioitu myös tässä hankkeessa.
- Liikennesuunnittelun lausunto on puoltava.
- Aluepelastuslaitoksen ehdollinen lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto on oheismateriaalina.
- Aluepelastuslaitoksen lausunto liittyen väestönsuojaan on puoltava.
- Ympäristönsuojelun ehdollinen lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto on oheismateriaalina.
- Kaavoituksen ehdollinen lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto on oheismateriaalina.

Naapurien kuuleminen:

- Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen. Naapurit eivät ole huomauttaneet hankkeesta.

Poikkeukset:

1) Asemaakaavan määräyksestä ' Katujulkisivun ensimmäisen kerroksen ikkunapinta-alaa on oltava vähintään 30% julkisivun pinta-alasta.' poiketaan niin, että ikkunapinta-alaa on yht. n. 20% julkisivun pinta-alasta.
Perustelu: Rakennuksen ensimmäisen kerroksen katutaso julkisivun kohdalla sijaitsee teknisiä sekä varasto- ja väestönsuojatiloja. Ensimmäisen kerroksen tiloja ajatellen julkisivua on aukotettu paljon. Esimerkiksi liiketilan ja varaston ikkunat ja sekä liiketilan, ulkoiluvälinevaraston ja porraskäytävän lasiset sisäänkäynnit ovat ko. tilojen korkuisia. Julkisivua on ikkunan lisäksi elävöitetty perforoidulla metallilevyllä. Julkisivun korkeuden vuoksi 30% pinta-alaa on vaikea saavuttaa. Myös osassa alueen muita asuinrakennuksia ikkunapinta-alamääräyksestä poiketaan.

2) Asemaakaavan määräyksestä 'Vesikatkon ylin korkeusasema +39,00' poiketaan ylittäen se n. 700 mm välttämättömien teknistenlaitteiden osalta (hormit ja

hissikuilun ylätila). Räystäskorko on +39,00.

Perustelu: Pihakannen korkoasema ja normaalit kerroskorkeudet johtavat suunnitelmassa käytettyyn räystäskorkeuteen, jonka hormit ylittävät asetusten mukaisesti 700 mm. Kortteli on kokonaisuudessaan lähtenyt rakentumaan korkeampana, 700 mm ylitys ylimmästä korkeusasemasta on jatkumo tähän.

3) Asemakaavan määräyksestä 'Polkupyörien säilytyspaikkoja tulee varata kaksi asuntoa kohti' poiketaan ja noudatetaan Turun kaupungin pysäköintinormia, ydinkeskustan kävelyvyöhyke 1 pp / 30 kem², polkupyöräpaikoitusten osalta. Perustelu: Yksiövaltaisella korttelialueella asemakaavassa vaadittu polkupyörämitoitus 2pp/asunto ajaisi suureen tilavaatimukseen polkupyöräsäilytyksen osalta. Turun kaupungin pysäköintinormin mukaisesti laskettuna polkupyöräpaikkojen tarve Asunto Oy Parkin kulmalle on 82 pp. Suunnitelmassa polkupyöräpaikkoja Asunto Oy Parkin kulmalle osoitetaan 82 kpl, jotka sijaitsevat korttelin yhteisellä piha-alueella polkupyöräkatoksissa (70 kpl) sekä avopaikkoina piha-alueella (12 kpl). Myös osassa alueen muita asuinrakennuksia polkupyöräpaikoituksesta poiketaan.

4) Rakennusjärjestyksen määräyksestä parvekkeiden sijoittumisesta katualueelle enintään 1,5 metrin verran poiketaan niin, että parvekkeet sijoittuvat katualueelle syvyysuunnassa 2,0 metriä.

Perustelu: Syvemmät parvekkeet parantavat asuntojen asuttavuutta ja helpottavat parvekkeiden kalustettavuutta. Ahtaassa katutilassa syvemmät parvekkeet myös luovat näkösuojaa asuntoihin katualueelta ja vastapäisestä talosta. Samalla parvekkeet antavat näkösuojaa myös vastapäisen talon asukkaille.

5) Asemakaavaan määräyksestä 'Johtoa varten varattu alueen osa (z=sähkö).

Alueella ei saa suorittaa maanrakennustöitä eikä alueen ulkopuolisista maanrakennustöistä saa aiheutua rasitealueen maamassan siirtymisiä. Alueelle ei saa sijoittaa mitään rakennuksen osia, laitteita tai istutuksia.' poiketaan sijoittamalla asuinrakennuksen Lonttistentien puoleisen sisäänkäynnin eteen luiska, porras ja istutusaltaita johtoa varten varatulle alueen osalle.

Perustelu: Asuinrakennuksen 1.kerroksen lattian korko on lähes samalla tasolla kuin parkkihallin lattia, jotta kulku saadaan järjestettyä esteettömästi asuinrakennuksesta parkkihalliin. Maanpinnan korkoerojen vuoksi Lonttistentien kevyenliikenteen väylän korko on alempana kuin em. lattioiden korot, jonka vuoksi asuinrakennuksen sisäänkäynnin eteen tarvitaan luiska ja portaat. Istutusaltaat on haluttu tehdä kaupunkikuvallista syistä, istutusaltaat istutuksineen peittävät taakseen kulkuluiskan ja portaiden käsijohteet. Umpipohjaisissa istutusaltaissa olevat istutusten juuret jäävät istutusaltaiden sisään ja istutusaltaat eivät ole aivan katualueessa kiinni. Asuinrakennuksen sisäänkäynnistä on haluttu tehdä vaikutelmaltaan arvokas ja laadukas. Hakija on saanut Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä suostumuksen esitetulle poikkeukselle ja johtoa varten varatulla alueella ei tällä hetkellä ole sähkökaapeleita. Sisäänkäynnille johtavat portaat on suunniteltu niin, etteivät ne aiheuta vaaratilanteita katualueella. Esitetty suunnitelma on toteutettavissa ja on tutkittu, että asuinrakennuksesta poistuminen onnistuu vaikkei Lonttistentien puoleinen poistumisreitti olisi käytöstä. Ensimmäisen kerroksen tiloista pääsee poistumaan erilleen osastoituun porrashuoneeseen, josta pääsee edelleen parkkihalliin. Asunnoista pääsee poistumaan pihakannelle. Sekä parkkihallin että pihakannen sisäänkäynnit ovat esteettömiä.

Työtä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

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

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat
 Salaojasuunnitelmat
 Vesi- ja viemärisuunnitelmat
 Ilmanvaihtosuunnitelmat
 Kosteudenhallintasuunnitelma
 Palokatkosuunnitelmat

Työn edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmukset:

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

Muut ehdot:

Samalla myönnetään lupa suorittaa rakennustyöt ennen kuin päätös on saanut lainvoiman.

Korttelin 853-6-40 kiinteistöjen välisen, kaikkien osapuolten allekirjoittaman yhteisjärjestelysopimuksen mukaiset rasitteet/oikeudet ja velvollisuudet tontin 853-6-40-17 osalta tulee perustaa ennen rakennusten käyttöönottoa.

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydettyä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

Vastaavaksi työnjohtajaksi hyväksytyn henkilön on pidettävä työmaan tarkastusasiakirjaa, joka sisältää selonteon rakennustyön eri vaiheista.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on allekirjoitettava luvan saajan ja Turun kaupungin välinen erillinen käyttöoikeussopimus pelastusajoneuvon pelastuspaikkojen sijoittamisesta yleiselle alueelle luvassa esitetyille paikoille. Sopimusneuvottelut käyttöoikeussopimuksesta kaupungin kanssa tulee aloittaa viipymättä.

Asemapiirrokseen merkityt pelastustiet on merkittävä tontille "Pelastustie" ja "Pysäköinti kielletty / sallittu vain merkityille paikoille" liikennemerkkein sekä tarvittaessa alueopasteella.

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

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

Autosuojaan palo- ja poistumisturvallisuuskokonaisuus on oltava turvallinen.

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

Porrashuoneet on varustettava pelastuslaitoksen ohjeen mukaisella kerrosnumeroinnilla.

Pelastusviranomaiselta tulee pyytää valvontakäyntiä (lausuntoa rakennuksen käyttöönotosta) ja väestönsuojan tarkastusta ennen rakennusvalvonnan osittaisia loppukatselmuksia.

Autosuojaan on asennettava poistumisopastus- ja valaistus sekä soveltuva riittävä alkusammutuskalusto.

Sähköautojen latausvarauksissa pääkytkin on toteuttava pelastuslaitoksen hyökkäysreitille.

Hätäkeskukseen kytketyn paloilmoittimen elinkaarikirja on esitettävä pelastuslaitokselle viipymättä rakennustöiden alettua.

Kuivanousuputken suunnitelmat on esitettävä pelastuslaitokselle.

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

Pelastussuunnitelma on esitettävä käyttöönottovaiheen valvontakäynnillä.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden viereisen ratapihan turvallisuusriskit.

Rakennuksessa tulee olla kaasuntunnistimella (ammoniakki) varustettu automaattisesti sulkeutuva koneellinen ilmanvaihto, jonka hälyttimet tulee kytkeä automaattiseen ilmanvaihdon hätäpysäytykseen ja yhdistää kiinteistöhälyttimeen.

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

Rakennesuunnitelmista on käytävä ilmi, että Lonttistentien varteen, johtoa varten varatulle alueen osalla sijoitettujen luiskien, portaiden ja istutusaltaiden poistaminen on tarvittaessa oltava toteuttavissa kohtuullisesti.

Lonttistentien varteen, johtoa varten varatulle alueen osalla esitettyjen istuskaukaloiden ja niihin istutettavan kasvillisuuden suunnitelmat on toimitettava ja hyväksyttävä rakennusvalvonnalla rakennustöiden alettua.

Lonttistentien varteen, johtoa varten varatulle alueen osalle tulevien istuskaukaloiden on oltava umpipohjaisia.

Ketarantien puoleista umpinaista julkisivua on elävöitettävä joko muuttuvin materiaalivalinnoin tai taideteoksin. Suunnitelma on hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ennen julkisivun rakentamista.

Tontin ulkopuolella sijaitsevat leikki- ja oleskelualueet tulee olla käyttöönotettavissa samanaikaisesti asuinrakennuksen kanssa.

Hyvissä ajoin ennen maanrakennustöiden aloittamista, tulee Turku Energia Sähköverkot Oy:lle ilmoittaa rakennustöihin ryhtymisestä sekä tilata kaapelinäyttö.

Ennen rakennustöiden (myös maanrakennustyöt) aloittamista tulee rakennusvalvontaan toimittaa hyväksyttäväksi työmaa-aikainen hulevesisuunnitelma. Hulevesien käsittelystä tulee huolehtia koko työmaa-ajan. 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.

Ennen rakennustöihin ryhtymistä on selvitettävä vaativatko kohteessa tehtävät rakennustyöt ympäristönsuojelulain (527/2014) 118 §:n mukaisen tilapäistä melua ja tärinää koskevan ilmoituksen tekemistä Turun kaupungin ympäristönsuojeluun. Ilmoitus tulee tehdä hyvissä ajoin ennen toimenpiteeseen ryhtymistä, kuitenkin viimeistään 30 vuorokautta ennen tätä ajankohtaa.

Rakennusten raitisilman sisäänottoa ei saa sijoittaa ratapihan suuntaan.

Kosteudenhallintasuunnitelma tulee toimittaa rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

Rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys kosteudenhallintasuunnitelman noudattamisesta ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennusvalvonnan sähköiseen järjestelmään (ePermit) on toimitettava selvitys lasikaiteiden turvallisuudesta sekä asiantuntijatarkastus lasikaiderakenteiden 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 voimassaoloaikaa ei pidennetä sen voimassaoloaikana.