

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU**Päätösehdotus**Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Heidi Jokinen**Rakennuslupa
2023-1296****Rakennuspaikka**853-61-18-1
Pinta-ala 2381.0

Kaupunginosa/Kylä:SATAMA

Hovineidonkatu 2
20200 TURKUKaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitusAsemakaava
AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue.**Hakija**Turun kaupunki, Tonttipalvelut
Puolalankatu 5
20100 Turku**Toimenpide**

Uusi rakennus

- Asuinkerrostalo PRT 1041243511 (asuntoja 55 kpl)
- Pihakannen alainen autosuoja PRT 104127466H

| Luvan rakennus | Pysyvärakennus- tunnus | Kokonaisala | Kerrosala | Tilavuus |
|-------------------|---------------------------|-------------|-----------|----------|
| 1 | 1041243511 | 4344.0 | 4223.0 | 13440.0 |
| 2 | 104127466H | 608.0 | 608.0 | 2130.0 |

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

| | | |
|------------------------------------|------------|------------|
| Varha Aluepelastuslaitos | 14.12.2023 | Ehdollinen |
| Turun kaupunki Liikennesuunnittelu | 15.12.2023 | Ehdollinen |
| Turun kaupunki Tonttipalvelut | 02.01.2024 | Puoltava |

Hakemuksen liitteet

Sähköiset pääpiirustukset 14 kpl
Sähköinen liite: Valtakirja, 2 kpl
Sähköinen liite: Kaupparekisteriote
Sähköinen liite: Yhteisjärjestelysopimuksen luonnos
Sähköinen liite: YJS-luonnoksen liite 1 Asemapiirustus
Sähköinen liite: Savunhallintasuunnitelma
Sähköinen liite: Ilmahavainnekuva
Sähköinen liite: Tonttikarttapaketti
Sähköinen liite: Piha-alueen tasaussuunnitelma
Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys
Sähköinen liite: Rakennesuunnitelmien tarkastussuunnitelma
Sähköinen liite: Energiatodistus
Sähköinen liite: Rakennusfysikaalisen toiminnan riskiarvio
Sähköinen liite: Poikkeukset
Sähköinen liite: Esteettömyys- ja liikenneselvitys
Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
Sähköinen liite: Paarikuljetuksen tilantarve
Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali
Sähköinen liite: Pihasuunnitelma, alustava
Sähköinen liite: Väyläviraston lausunto 22.12.2023
Sähköinen liite: Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelma
Sähköinen liite: Autopaikkakaavio
Sähköinen liite: Väestönsuojapiirustus
Sähköinen liite: Autohallin tontin 1 osuuden kerrosalakaavio
Sähköinen liite: Autohallin tontin 1 osuuden pinta-alataulukko
Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
Sähköinen liite: Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto
Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelman liitekuvat
Sähköinen liite: Tärinä- ja runkomeluselvitys
Sähköinen liite: SIVI-laskelma
Sähköinen liite: Rakennetyypit, Asuinrakennus
Sähköinen liite: Rakennetyypit, Autohalli
Sähköinen liite: Istutussuunnitelma
Sähköinen liite: Akustisen suunnittelun perusteet
Sähköinen liite: Selvitys väestönsuojasta
Sähköinen liite: Liikennemeluselvitys
Sähköinen liite: Energiaselvitys
Sähköinen liite: Pyöräpaikkakaavio
Sähköinen liite: Liitoskohtalausunto
Sähköinen liite: Väritetyt julkisivut katujulkisivu
Sähköinen liite: Katujulkisivupiirustus
Sähköinen liite: Hulevesisuunnitelma
Sähköinen liite: Savunhallintasuunnitelman liitekuvat
Sähköinen liite: Tonttikarttapaketti
Sähköinen liite: Kerrosalakaavio
Sähköinen liite: Asuinkerrostalon pinta-alataulukko
Sähköinen liite: Perspektiivikuva
Sähköinen liite: Suunnittelun ja toteutuksen perusteet

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- Rakennetaan 9-kerroksinen 55 asunnon asuinkerrostalo ja siihen liittyvä osuus kolmelle tontille jakautuvasta yhteensä 53 ap autohallista.
- Tontille 1 kuuluu autohallista 12 ap, joista 1 on LE-ap, tämän lisäksi autopaikkoja toteutetaan omalla tontilla pintapysäköintinä 5 ap (joista 1 ap on LE-ap) ja alueelliseen pysäköintilaitokseen sijoitetaan 15 ap + 6 ap vieraspaikkoja. Lisäksi tontille 853-61-18-1 sijoitetaan viereisen tontin (853-61-18-2) pintapysäköintipaikkoja 5 ap (joista 1 ap on LE-ap).
- Polkupyöräpaikkoja tontilla on 12 sähköpyöräpaikkaa rakennuksessa, 108 pp tonttien 853-61-18-1 ja 853-61-18-2 yhteiskäyttöisessä polkupyörävarastossa ja 10 pp ulkona.
- Tontin rajalle ei rakenneta palomuuria autosuojassa. Palomuurin rakentamatta jättäminen huolehditaan korvaavin järjestelyin. Autosuoja varustetaan hätäkeskukseen liitetyllä paloilmottimella.
- Asuntojen keskipinta ala on 47,8 h-m².
- Rakennuspaikan siniviherkertoimen (vihertehokkuuden erittely ja mitoitus tonttitasolla) tavoitetaso on 0,8 (RJ), saavutettu taso 1,437.
- Esittelymateriaali on oheismateriaalina.

Hankkeelle myönnetty poikkeamispäätös, lupatunnus P 2023-573.

- Poikkeamispäätöksen ehdot:

- 1) Pysäköintipaikkojen ympärille tulee istuttaa vähintään viisi suurikokoiseksi kasvavaa puuta. Suurikokoiseksi puuksi lasketaan yli 10 metrin korkuiseksi kasvava puulaji. Lisäksi pysäköintialue tulee rajata pensasistutuksin, jotta autot ovat paremmin maisemoituja ja ympäröivän istutettavan alueen kuluminen vähempää.
- 2) Hopmanninkadun varrelle sijoittuvalle kolmiomaiselle alueelle tulee istuttaa vähintään yksi suurikokoiseksi kasvava puu. Tällä paikalla suurikokoiseksi kasvava puu rajaa korkeammalla sijaitsevaa kansipihaa, tuoden pihalle vehreitä näkymiä. Suurikokoiseksi puuksi lasketaan yli 10 metrin korkuiseksi kasvava puulaji. Kannen näkyviä seiniä tulee lisäksi maisemoida köynnösistutuksin.

Poikkeamispäätöksen ehdot huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin.

Lausuntojen huomioiminen:

- 1) Aluepelastuslaitoslaitoksen ehdollinen lausunto huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- 2) Liikennesuunnittelun ehdollinen lausunto huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- 3) Väyläviraston ehdollinen lausunto huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- 4) Kaupunkikuvatyöryhmä 11.1.2023 § 5: Hanketta puollettiin ehdolla, että
 - Hyvä kokonaisuus ja ansiokas rakennusten muodonanto. Parvekkeiden vaihtelevuus on onnistunutta.
 - Hyvät julkisivumateriaalit, tiilen vaihtelu ja väritys hyvä.
 - Keltaisen julkisivupinnan määrää tulisi harkita. Täsmennettävä väribetonipinnaksi merkityn pinnan laatu, läpivärjättyä betonia kannatetaan mutta ei maalattua betonia.
 - Materiaali ja detaljisuunnittelu edellyttää tarkentamista jatkosuunnittelussa, mm. puiston puoleisten parvekkeiden taustaseinän aukotusta tulee lisätä.
 - Pihakannen oleskelualueen suunnitteluun tulee vielä panostaa.
 Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto on huomioitu suunnitelmissa. Kaupunkikuva-arkkitehti puoltaa muutoksia.

Naapurien kuuleminen:

- Naapurit on kuultu viranpuolesta. Ei huomautuksia.

Poikkeukset:

1) Asemakaavassa pi-a:

"Piha-alue, jolle saa rakentaa yhtenäisen pihakannen siten, että

- auton säilytystiloja saa sijoittaa kannen alle rakennusoikeutta ylittäen
- kannen päällä olevat alueet istutetaan soveltuvin osin ja niiltä osoitetaan leikkiä ja oleskelua varten tarvittavat alueet
- pihakannen tulee kestää raskaan pelastusajoneuvon paino".

Autopaikkojen sijaan 141 m² pihakannen alaisesta autohallitilasta osoitetaan polkupyöräpaikoille rakennusoikeutta ylittäen.

Perustelu:

Pihakannen laajuus on poikkeamispäätöksen mukainen. Kaavoittaja puoltaa poikkeusta.

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

Palokatkosuunnitelmat

Kosteudenhallintasuunnitelma

Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma

Hulevesisuunnitelmat

Työn edistymisen mukaan pyydettävä 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

Väestönsuojan katselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Loppukatselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Muut ehdot:

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti

pyydetty 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 allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimus tonttien 853-61-18-1, 853-61-18-2 ja 853-61-18-3 välisistä, tonteille rakennettaviin rakennuksiin sekä kiinteistöihin kohdistuvista rasitteista. Sopimuksen mukaiset oikeudet ja velvollisuudet, sekä rasitteet tulee perustaa ennen rakennusten käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on allekirjoitettava luvan saajan ja Turun kaupungin välinen erillinen käyttöoikeussopimus pelastusajoneuvon pelastuspaikan sijoittamisesta yleiselle alueelle luvassa esitetyle paikalle. Sopimusneuvottelut käyttöoikeussopimuksesta kaupungin kanssa tulee aloittaa viipymättä, kuitenkin viimeistään 6 kuukautta ennen suunniteltua rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen loppukatselmusta on tontin 853-61-18-1 ulkopuolella korttelin 7 LPA-1 alueelle rakennettavassa pysäköintilaitoksessa sijaitsevista 15 autopaikasta + 6 vieraspaikasta perustettava rasitteet tonttia 853-61-18-1 varten.

Pysäköintirakennus kiinteistössä 853-61-7-39 tulee olla käyttöönotettu ennen kiinteistön 853-61-18-1 rakennuksen käyttöönottoa.

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

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

Tonttiliittymien yhteyteen on toteutettava riittävät näkemäalueet.

Autosuoja on varustettava soveltuvalla ja riittävällä alkusammutuskalustolla.

Savunpoistosuunnitelmat on esitettävä pelastuslaitokselle välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen.

Hätäkeskukseen kytketyn paloilmottimen elinkaarikirjan perusmäärityt on esitettävä pelastuslaitokselle välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen. Paloilmottimen käyttöönottotarkastus on tehtävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennus on varustettava sähköverkkoon kytketyillä palovaroittimilla. Palovaroittimia tulee olla vähintään

1kpl/alkava 60m²/asunto.

Porrashuoneisiin on toteutettava kerrosnumerointi.

Poistumisopastus ja -valaistus on toteutettava autosuojaan.

Rakennuksen toisen porrashuoneen 1. kerroksessa olevaa uloskäyntiovea ei saa käyttää muuta kuin pelastautumistilanteessa. Lukko pitää varustaa hätätilanteessa rikottavalla kuvulla.

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

Pelastusviranomaiselta tulee pyytää valvontakäyntiä (lausuntoa rakennuksen käyttöönotosta) ja väestösuojaan tarkastusta ennen rakennuksen käyttöönottoa. Pelastussuunnitelma on esitettävä käyttöönottovaiheen valvontakäynnillä.

Rakentamisen aikaiset vaikutukset rataan tulee selvittää ja osoittaa ennen rakennustöiden aloittamista. Tehdyt suunnitelmat ja selvitykset tulee hyväksyttävä Väylävirastossa ennen rakennustöiden aloittamista.

Rakentaminen on suoritettava niin, ettei siitä aiheudu haittaa oleville rakenteille kuten Satamaraide tai hulevesiverkoston runkolinjat.

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnalle esitettävä selvitys, ettei rakentamisesta aiheudu haittaa oleville rakenteille kuten hulevesiverkoston runkolinjat. Rakentamisalueella sijaitsevat johto- ja kaapelilinjat on huomioitava.

Alle 50 m etäisyydelle rautatiestä suunniteltavien asuinrakennusten välipohjat tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että niiden ominaistaajuus ei ole alueella $f = 8 \dots 12,5$ Hz.

Rautatieliikenteestä aiheutuva värinä tulee huomioida rakennusten rakenteissa siten, että normaaleissa asuinrakennuksissa liikennetärinän aiheuttaman runkomelun L_{prn} voimakkuus ei ylitä A-painotettua suositusarvoa 35 dB tai voimassa olevaa

määräysarvoa.

Katusuunnitelman tarkentuessa on varmistettava rakennussuunnitelman yhteensopivuus sen kanssa. Erityisesti on huolehdittava, että mahdollisten sisäänkäyntien ja pelastusauton nostopaikkojen toimivuus kadun puolella on varmistettu suhteessa katusuunnitelmassa esitettyihin korkeusasemiin ja rakenteisiin.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee rakennusvalvontaan toimittaa hyväksyttävät melumittaukset siitä, että liikennemelu ei ylitä 55 dBA:a viihtyisää ja laadukasta leikkiin ja oleskeluun soveltuvaa piha-aluetta.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys rakennuksen ilmanvuotoluvusta $q_{50} = 1,5$ (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.

Julkisivujen tiili- ja muurausmallit, sekä läpivärjätyn betonin väri on hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ennen ko. rakennustyön aloittamista. Katselmuksen pöytäkirja on liitettävä loppukatselmuksiasiakirjoihin.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee rakennusvalvontaan toimittaa selvitys siitä, että junaliikenteen aiheuttama värinä ei ylitä arvoa 0,3 mm/s.

Ennen kaivu-, rakennus- ja poraustoimintaa tulee rakennusvalvontaan toimittaa suunnitelma työmaavesien hallinnasta (kiintoaine, pH, lämpötila ja öljyt ja haitalliset kemikaalit). Työmaavesisuunnitelmassa on esitettävä ennakoarvio syntyvien työmaavesien laadusta ja määrästä, joiden perusteella esitetään käsittelytapa. Rakennustyömaiden vesistä ei saa aiheutua haitallisia vaikutuksia vesistöille, niiden eliöille eikä vesihuollon rakenteille.

Esteettömät autopaikat on tontilla merkittävä asianmukaisin liikennemerkkein.

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.

Kaikki korttelissa muodostuva hulevesi on kerättävä ja johdettava katu- ja puistoalueille rakennettavan yhtenäisien altaiden, painanteiden, ojien tai muiden pintarakenteiden keruujärjestelmän kautta puisto- tai katualueella olevaan yleiseen järjestelmään.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee rakennusvalvontaan toimittaa tarkennettu hulevesisuunnitelma.

Aikaisemman toiminnan aiheuttama maaperän pilaantuminen pitää selvittää ja pilaantuneet maat pitää kunnostaa ennen rakentamista. Haitta-ainepitoisten massojen kaivuusta ja poistamisesta tulee sopia ennakkoon Turun kaupungin Ympäristönsuojelutoimiston kanssa. Kohteessa tehtävät rakennustyöt saattavat vaatia 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.

Mikäli kaivu- tai purkutöiden yhteydessä havaitaan merkkejä pilaantuneista maista, on otettava yhteys ympäristötekniiseen asiantuntijaan, joka arvioi tarvittavat toimenpiteet.

Aurinkopaneelijärjestelmän asennusten läpiviennit palo-osastoivissa rakenteissa on suunniteltava palokatkosuunnitelmassa.

Aurinkopaneelien virran pääkatkaisimet on suunniteltava, ja niiden paikat on opastettava palokunnan hyökkäysreitille maantasokerrokseen.

Aurinkopaneelijärjestelmä on huomioitava rakennuksen huolto- ja kunnossapidossa sekä lisättävä pelastussuunnitelmaan.

Ennen piharakenteiden rakentamisen aloittamista tulee rakennusvalvontaan toimittaa tarkennettu istutussuunnitelma, joka hyväksytetään Turun kaupungin hortonomilla. Suunnitelmassa tulee esittää kasvien lajit ja määrät. Istutuksille tulee varmistaa riittävä kasvualusta.

Poikkeamispäätöksen ehtojen tulee täytyä ennen rakennuksen käyttöönottoa:

- Pysäköintipaikkojen ympärille tulee istuttaa vähintään viisi suurikokoiseksi kasvavaa puuta. Suurikokoiseksi puuksi lasketaan yli 10 metrin korkuiseksi kasvava puulaji.
- Hopmanninkadun varrelle sijoittuvalle kolmiomaiselle alueelle tulee istuttaa vähintään yksi suurikokoiseksi kasvava puu.
- Pysäköintialue tulee rajata pensasistutuksin.
- Piha-kannen näkyviä seiniä tulee maisemoida köynnösistutuksin.

Autohallin julkisivuille sijoittuville köynnösistutuksille tulee asentaa kiinteä kastelujärjestelmä ja tukirakenteet käyttöönottoon mennessä. Köynnösistutusten tukirakenteet tulee hyväksyttää kaupunkikuva-arkkitehdilla ennen ko. rakennustyön aloittamista.

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 lasikaidarakenteiden rakennesuunnitelmien ja -laskelmien osalta ennen ko. töiden aloittamista. Lasikaidarakenteet 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 voimassaoloaika ei pidennetä sen voimassaoloaikana.