

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU**Päätösehdotus**Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Heidi Jokinen**Rakennuslupa
2023-1297****Rakennuspaikka**853-61-18-2
Pinta-ala 1669.0

Kaupunginosa/Kylä:SATAMA

Hovineidonkatu 4
20200 TURKUKaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitusAsemakaava
AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue.**Hakija**Turun kaupunki, Tonttipalvelut
Puolalankatu 5
20100 Turku**Toimenpide**

Uusi rakennus

- asuinkerrostalo PRT 104126565E (asuntoja 51 kpl)
- pihakannen alainen autosuoja PRT 1041275441

| Luvan rakennus | Pysyvärakennus- tunnus | Kokonaisala | Kerrosala | Tilavuus |
|-------------------|---------------------------|-------------|-----------|----------|
| 1 | 104126565E | 4216.0 | 4216.0 | 13210.0 |
| 2 | 1041275441 | 579.0 | 579.0 | 2000.0 |

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

| | | |
|------------------------------------|------------|------------|
| Varha Aluepelastuslaitos | 14.12.2023 | Ehdollinen |
| Varha Aluepelastuslaitos | 15.12.2023 | Ehdollinen |
| Turun kaupunki Liikennesuunnittelu | 15.12.2023 | Ehdollinen |

Hakemuksen liitteet

Sähköiset pääpiirustukset 12 kpl
Sähköinen liite: Autohallin tontin 2 osuuden pinta-alataulukko
Sähköinen liite: Rakennetyypit, Autohalli
Sähköinen liite: Hulevesisuunnitelma
Sähköinen liite: Asuinkerrostalon pinta-alataulukko
Sähköinen liite: Pihasuunnitelma, alustava
Sähköinen liite: Poikkeukset
Sähköinen liite: Yhteisjärjestelysopimuksen luonnos
Sähköinen liite: YJS-luonnoksen liite, asemapiirustus
Sähköinen liite: Autopaikkakaavio
Sähköinen liite: Akustisen suunnittelun perusteet
Sähköinen liite: Suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Sähköinen liite: Autohallin tontin 2 osuuden kerrosalakaavio
Sähköinen liite: Rakennesuunnitelmien tarkastussuunnitelma
Sähköinen liite: Tonttikarttapaketti
Sähköinen liite: Korttelijulkisivut
Sähköinen liite: Kaupparekisteriote
Sähköinen liite: Rakennetyypit, Asuinrakennus
Sähköinen liite: Savunhallintasuunnitelma
Sähköinen liite: Savunhallintasuunnitelman liitekuvat
Sähköinen liite: Energiaselvitys
Sähköinen liite: Istutussuunnitelma, alustava
Sähköinen liite: Kerrosalakaavio
Sähköinen liite: SIVI-laskelma
Sähköinen liite: Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto
Sähköinen liite: Piha-alueen tasaussuunnitelma
Sähköinen liite: Pyöräpaikkakaavio
Sähköinen liite: Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Sähköinen liite: Tärinä- ja runkomeluserelvitys
Sähköinen liite: Esteettömyys- ja liikenneselvitys
Sähköinen liite: Paarikuljetuksen tilantarve
Sähköinen liite: Väestösuojapiirustus
Sähköinen liite: Rakennusfysikaalisen toiminnan riskiarvio
Sähköinen liite: Ilmahavainnekuva
Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali
Sähköinen liite: Energiatodistus
Sähköinen liite: Väritetyt julkisivut katujulkisivu
Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
Sähköinen liite: Liikennemeluserelvitys
Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
Sähköinen liite: Liitoskohtalausunto
Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelma
Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelman liitekuvat
Sähköinen liite: Selvitys väestösuojasta
Sähköinen liite: Valtakirja

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- Rakennetaan 8-kerroksinen 51 asunnon asuinkerrostalo ja siihen liittyvä osuus kolmelle tontille jakautuvasta yhteensä 53 ap autohallista.
- Tontille 2 kuuluu autohallista 13 ap, tämän lisäksi autopaikkoja toteutetaan tontilla

853-61-18-1 tonttia 853-61-18-2 varten pintapysäköintinä 5 ap (joista 1 ap on LE-ap) ja alueelliseen pysäköintilaitokseen sijoitetaan 14 ap + 5 ap vieraspaikkoja.

- Polkupyöräpaikkoja tontilla on 70 pp rakennuksen ulkoiluvälinevarastossa, 42 pp tonttien 853-61-18-1 ja 853-61-18-2 yhteiskäyttöisessä polkupyörävarastossa ja 8 pp ulkona. Lisäksi tontille 853-61-18-2 sijoitetaan viereisen tontin (853-61-18-1) polkupyöräpaikkoja 8 kpl pihakannelle vievän rampin alle.
- Tontin rajalle ei rakenneta palomuuria autosuojassa. Palomuurin rakentamatta jättäminen huolehditaan korvaavin järjestelyin. Autosuoja varustetaan hätäkeskukseen liitettyllä paloilmittimella.
- Asuntojen keskipinta ala on 53,4 h-m².
- Rakennuspaikan siniviherkertoimen (vihertehokkuuden erittely ja mitoitus tonttitasolla) tavoitetaso on 0,8 (RJ /asemakaava), saavutettu taso 0,885.
- Esittelymateriaali on oheismateriaalina.

Hankkeelle myönnetty poikkeamispäätös, lupatunnus P 2023-598.

Lausuntojen huomioiminen:

- 1) Aluepelastuslaitoslaitoksen ehdollinen lausunto huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- 2) Liikennesuunnittelun ehdollinen lausunto huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- 3) Tonttipalveluiden 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 värit 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".

Pihakannelle johtavan rampin alaiseen 22 m² tilaan osoitetaan ylimääräisiä polkupyöräpaikkoja rakennusoikeutta ylittäen. Pihakannen laajuus on poikkeamispäätöksen mukainen.

Perustelu:

Rakennusoikeuden ylittävä kerrosala 22 m² sijoittuu kokonaisuudessaan pihakannelle vievän rampin alle. Rampin alapuolisen tilan käyttöönotto mahdollistaa useamman polkupyöräpaikan osoittamisen tontille. 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 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 |
| Väestönsuojan katselmus | Kaikkiin rakennuksiin |
| Loppukatselmus | Kaikkiin rakennuksiin |

Muut ehdot:

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydettyä rakennusvalvonnalta 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 853-61-18-2 ulkopuolella korttelin 7 LPA-1 alueelle rakennettavassa pysäköintilaitoksessa sijaitsevista 14 autopaikasta ja 5 vieraspaikasta perustettava rasiitteet tonttia 853-61-18-2 varten.

Pysäköintirakennus kiinteistössä 853-61-7-39 tulee olla käyttöönotettu ennen kiinteistön 853-61-18-2 rakennuksen käyttöönottoa.

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

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 paloilmoittimen elinkaarikirjan perusmäärittelyt on esitettävä pelastuslaitokselle välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen. Paloilmoittimen 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.

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

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

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

Rakennuksen 2. porrashuoneen 1. kerroksessa olevaa uloskäyntiovea ei saa käyttää muuta kuin pelastautumistilanteessa. Lukko pitää varustaa hätätilanteessa rikottavalla kuvulla.

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 tärinä ei ylitä arvoa 0,3 mm/s.

Ennen kaivuu-, 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 ja vierasautopaikat on tontilla 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.

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.

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 voimassaoloaikaa ei pidennetä sen voimassaoloaikana.