

**Turun kaupunki  
Rakennusvalvonta**Puolalankatu 5, PL 355,  
20101 TURKU**Päätösehdotus**Päätöspäivämäärä  
Valmistelija:Heidi Jokinen**Rakennuslupa  
2023-1302****Rakennuspaikka**853-61-18-3  
Pinta-ala 2909.0

Kaupunginosa/Kylä:SATAMA

Hopmanninkatu 13  
20100 TURKUKaava  
Kaavanmukainen  
käyttötarkoitusAsemakaava  
AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue.**Hakija**Turun kaupunki, Tonttipalvelut  
Puolalankatu 5  
20100 Turku**Toimenpide**

Uusi rakennus

- kerrostalot 3 kpl  
PRT 104126630J, talo A (asuntoja 32 kpl)  
PRT 104126637S, talo B (asuntoja 41 kpl)  
PRT 104126640V, talo C (asuntoja 50 kpl)
- pihakannen alainen autosuoja PRT 104127568T

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	104126630J	2640.0	2640.0	8260.0
2	104126637S	3613.0	3613.0	11200.0
3	104126640V	3465.0	3465.0	9070.0
4	104127568T	375.0	375.0	1320.0

**Hankkeen vaativuusluokka**

Vaativa

**Rakenteellinen paloturvallisuus**

Paloluokka P1

## Lausunnot

Varha Aluepelastuslaitos	02.01.2024	Ehdollinen
Turun kaupunki Liikennesuunnittelu	19.06.2024	Ehdollinen
Turun kaupunki Tonttipalvelut	02.01.2024	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Varha	24.06.2024	Ehdollinen

## Hakemuksen liitteet

Sähköiset pääpiirustukset 16 kpl  
 Sähköinen liite: Ajantasakaava ja kaavamääräykset  
 Sähköinen liite: Liitoslausunto ja liitoslausuntokartta  
 Sähköinen liite: Karttaote, katukorkeudet 2 kpl  
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys  
 Sähköinen liite: Palotekninen selvitys 4 kpl  
 Sähköinen liite: Havainnekuvat 2 kpl  
 Sähköinen liite: Katujulkisivupiirustus 4 kpl  
 Sähköinen liite: Selvitys esteettömyydestä  
 Sähköinen liite: Selvitys laajuustiedoista 8 kpl  
 Sähköinen liite: Pyöräpaikkakaavio  
 Sähköinen liite: Autopaikkakaavio  
 Sähköinen liite: Paarikuljetuksen tilantarve 3 kpl  
 Sähköinen liite: Hulevesisuunnitelma  
 Sähköinen liite: Liikennemeluserveys  
 Sähköinen liite: Tärinä- ja runkomeluserveys  
 Sähköinen liite: Selvitys väestönsuojasta 2 kpl  
 Sähköinen liite: Väestönsuojapiirustus 2 kpl  
 Sähköinen liite: Pihasuunnitelma 2 kpl  
 Sähköinen liite: Energiaselvitys 6 kpl  
 Sähköinen liite: SIVI-laskelma  
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
 Sähköinen liite: Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet  
 Sähköinen liite: Rakennesuunnittelun ja toteutuksen perusteet  
 Sähköinen liite: Listaus ja selventävä kaavio kaavapoikkeamista  
 Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali  
 Sähköinen liite: Yhteisjärjestelysopimuksen luonnos ja liite  
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta  
 Sähköinen liite: Valtakirja

## Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Rakennetaan kolme asuinkerrostaloa ja osuus kolmelle tontille jakautuvasta yhteensä 53 ap autohallista.
  - Talo A: 6-kerroksinen 32 asunnon asuinkerrostalo.
  - Talo B: 8-kerroksinen 41 asunnon asuinkerrostalo.
  - Talo C: 7-kerroksinen 50 asunnon asuinkerrostalo.
- 2) Tontille 3 kuuluu autohallista 28 ap, joista 2 on LE-ap, tämän lisäksi autopaikkoja toteutetaan omalla tontilla pintapysäköintinä 3 ap (joista 1 ap on LE-ap) ja alueelliseen pysäköintilaitokseen sijoitetaan 40 ap + 12 ap vieraspaikkoja. Ajo autohalliin on tontin 1 puolella.
- 3) Polkupyöräpaikkoja tontilla on 101 pp Talo A:n ulkoiluvälinevarastoissa, 64 pp Talo B:n ulkoiluvälinevarastoissa, 28 pp Talo A:n ja B:n välillä pysäköintihallin ulkoiluvälinevarastoissa, 53 pp Talo C:n ulkoiluvälinevarastoissa ja 12pp ulkona.
- 4) Talo C:n 1. kerroksen sijoitetaan asemakaavan mukainen muuntamo. Muuntamo täyttää sijainniltaan ja rakenteiltaan Turku Energia Sähköverkot Oy:n asettamat vaatimukset.

- 5) Tontin rajalle ei rakenneta palomuuria autosuojassa. Palomuurin rakentamatta jättäminen huolehditaan korvaavin järjestelyin. Autosuoja varustetaan hätäkeskukseen liitettyllä paloilmoittimella.
- 6) Asuntojen keskipinta-ala on Talo A:ssa 52,8 h-m<sup>2</sup>, Talo B:ssa 56,4 h-m<sup>2</sup> ja Talo C:ssa 40,1 h-m<sup>2</sup>.
- 7) Rakennuspaikan siniviherkertoimen (vihertehokkuuden erittely ja mitoitus tontittasolla) tavoitetaso on 0,8 (RJ), saavutettu taso 0,836.
- 8) Esittelymateriaali on oheismateriaalina.

Hankkeelle myönnetty poikkeamispäätös, lupatunnus P 2023-483.

- Poikkeamispäätöksen ehdot:

1. 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.
2. 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) Tonttipalveluiden ehdollinen lausunto huomioitu suunnitelmissa. Lausunto oheismateriaalina.
- 2) Liikennesuunnittelun ehdollinen lausunto huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- 3) Kaupunkikuvatyöryhmä 11.1.2023 § 5: Hanketta puollettiin ehdolla, että
  - Hyvä kokonaisuus ja ansiokas rakennusten muodonanto. Parvekkeiden vaihtelevuus on onnistunutta.
  - Hyvät julkisivumateriaalit, tiilen vaihtelu ja väryitys 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 69 m<sup>2</sup> pihakannen alaisesta autohallitilasta osoitetaan polkupyöräpaikoille ja talojen A ja B väliselle sisäänkäyntitilalle 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:**

<b>Katselmus</b>	<b>Rakennus</b>
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 pyydettävä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

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

Ennen rakennusten 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 rakennustöiden aloittamista on hakijan ja Turun kaupungin välinen kauppakirja tai

maanvuokrasopimus oltava allekirjoitettu.

Ennen rakennusten 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 rakennusten käyttöönottoa.

Tontin 853-61-18-3 tulee huolehtia tontin länsirajalle (A- ja B-talojen väliin) sijoittuvan portin ja Turnajaispolun välisen kulkuväylän kunnossapidosta.

Tonttiliittymien yhteyteen on toteutettava riittävät näkemäalueet. Näkemäalueissa on huomioitava myös kiinteistön rajalla olevat puut ja pensaat.

Ennen loppukatselmusta on tontin 853-61-18-3 ulkopuolella korttelin 7 LPA-1 alueelle rakennettavassa pysäköintilaitoksessa sijaitsevista 40 autopaikasta ja 12 vieraspaikasta perustettava rasitteet tonttia 853-61-18-3 varten.

Pysäköintirakennus kiinteistössä 853-61-7-39 tulee olla käyttöönotettu ennen kiinteistön 853-61-18-3 rakennusten 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/m<sup>2</sup>.

Autosuoja on varustettava soveltuvalla ja riittävällä alkusammutuskalustolla.

Savunpoistosuunnitelmat on laadittava. 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.

Rakennukset on varustettava sähköverkkoon kytketyillä palovaroittimilla. Palovaroittimia tulee olla vähintään 1kpl/alkava 60m<sup>2</sup>/asunto.

Porrashuoneisiin on toteutettava kerrosnumerointi.

Poistumisopastus ja -valaistus on toteutettava autosuojaan.

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

A- ja B-talojen parvekkeiden omaehtoinen poistuminen ja varatieluukkujen toiminen pitää varmistaa. Varatieluukkujen alapuolisilla parvekkeille tai pihakannelle poistuminen ei saa estyä.

Pelastusviranomaiselta tulee pyytää valvontakäyntiä (lausuntoa rakennuksen käyttöönotosta) ja väestösuojan tarkastusta ennen rakennusten 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. Rakentamisalueella sijaitsevat johto- ja kaapelilinjat on huomioitava.

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.

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

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

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

Katu- ja puistosuunnitelmien tarkentuessa on varmistettava rakennussuunnitelman yhteensopivuus niiden kanssa. Erityisesti on huolehdittava, että mahdollisten sisäänkäyntien ja pelastusauton nostopaikkojen toimivuus kadun tai puiston puolella on varmistettu suhteessa katu- ja puistosuunnitelmissa esitettyihin korkeusasemiin ja rakenteisiin.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys rakennusten ilmanvuotoluvuista  $q_{50} = 1,5$  (m<sup>3</sup>/h m<sup>2</sup>).

C-talon 1. kerroksen irtainvarastotilojen puiston suuntaan aukeavat varatieovet tulee varustaa huomiokylteillä, jotka varottavat korkeasta kynnyksestä. Ovien lukot tulee varustaa hätätilanteessa rikottavilla suojakuvuilla.

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 värit 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 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 altainen, painanteiden, ojien tai muiden pintarakenteiden keruujärjestelmän kautta puisto- tai katualueella olevaan yleiseen järjestelmään.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee rakennusvalvonnassa hyväksyttävä 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 rakennusten 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:

- Hopmanninkadun varrelle sijoittuvalle kolmiomaiselle alueelle tulee istuttaa vähintään yksi suurikokoiseksi kasvava puu. Suurikokoiseksi puuksi lasketaan yli 10 metrin korkuiseksi kasvava puulaji.
- Piha-kannen näkyviä seiniä tulee maisemoida köynnösistutuksin.

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

Kosteudenhallintasuunnitelma tulee toimittaa rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

Rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys kosteudenhallintasuunnitelman noudattamisesta ennen rakennusten 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.