

**Turun kaupunki  
Rakennusvalvonta**Puolalankatu 5, PL 355,  
20101 TURKU**Päätösehdotus**Päätöspäivämäärä  
Valmistelija:Sanna Jutila**Rakennuslupa  
2024-298****Rakennuspaikka**853-35-38-4  
Pinta-ala 7603.0

Kaupunginosa/Kylä:KOIVULA

Murkionkatu 12a  
20740 TURKUKaava  
Kaavanmukainen  
käyttötarkoitusAsemakaava  
AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue.**Hakija**TVT Asunnot Oy  
Käsityöläiskatu 3  
20100 TURKU**Toimenpide**

Uusi rakennus

- kerrostalo, jossa yhdistävä yhteinen kerhotila PRT 104146278B (asuntoja 76 kpl)
  - autosuoja PRT 104162630U
  - puiden kaato
- Toimenpiteet sijoittuvat myös tontille 35-38-5

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	104146278B	4746.0	4334.0	14830.0
2	104162630U	182.0	182.0	540.0

**Hankkeen vaativuusluokka**

Vaativa

**Rakenteellinen paloturvallisuus**

Paloluokka P1

**Lausunnot**Varha Aluepelastuslaitos VSS  
Varha Aluepelastuslaitos17.04.2024  
04.04.2024Puoltava  
Ehdollinen

Turun kaupunki Ympäristönsuojelu	16.04.2024	Ehdollinen
Turun kaupunki Museokeskus	19.04.2024	Ehdollinen
Turun kaupunki Kaavoitus	29.04.2024	Ehdollinen

### Hakemuksen liitteet

Sähköiset pääpiirustukset 12 kpl  
 Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelma  
 Sähköinen liite: Savunhallintasuunnitelma  
 Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelman liitekuvat  
 Sähköinen liite: Liitoskohtalausunto 2 kpl  
 Sähköinen liite: Kesäajan huonelämpötilan laskentaraaportti 2 kpl  
 Sähköinen liite: Katukorkeudet  
 Sähköinen liite: Savunhallintasuunnitelman liitekuvat  
 Sähköinen liite: Naapurien lausunnot 2 kpl  
 Sähköinen liite: KVV hulevesiselvitys  
 Sähköinen liite: KVV hulevesisuunnitelma  
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys  
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta  
 Sähköinen liite: Velvoitetut energiaratkaisut ja niiden osoittaminen 2 kpl  
 Sähköinen liite: Valtakirja  
 Sähköinen liite: Pihasuunnitelma  
 Sähköinen liite: Hallinnanjakosopimus 2 kpl  
 Sähköinen liite: Ajantasakaavaote  
 Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali  
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys  
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote  
 Sähköinen liite: Energiaselvitys 2 kpl  
 Sähköinen liite: Geotekninen suunnitelma 2 kpl  
 Sähköinen liite: Hakijan vastine  
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
 Sähköinen liite: Väestönsuojailmoitus  
 Sähköinen liite: Huleveden liitoskohtalausunto  
 Sähköinen liite: Rakennusoikeuslaskelma  
 Sähköinen liite: Väestönsuojapiirustus  
 Sähköinen liite: Hankekuvaus  
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet  
 Sähköinen liite: Porrashuoneen äänieristävyystarkastelu  
 Sähköinen liite: Pelastustiesuunnitelma  
 Sähköinen liite: Tonttien 4 ja 5 autopaikkalaskelma  
 Sähköinen liite: Sinivihherkeroinalaskelma  
 Sähköinen liite: Paarinkuljetuskaaviot

### Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- Luvalla haetaan asuinkerrostaloa senioriasumiseen sekä autokatosta.
- Asuntojen keskipinta ala on 38,4 h-m<sup>2</sup>.
- Tontilla sijaitsee osa asemakaavassa sm-1 merkitystä alueesta. (Alue, jolla sijaitsee muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä hyvissä ajoin museoviranomaisen lausunto.). Lisäksi tontille sijoittuu asemakaavassa s-1 merkittyjä alueita. (Alueen osa, jolla sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas keto. Aluetta ei saa käyttää rakennusaikaiseen läjitykseen, varastointiin tai kulkemiseen, vaan se on suojattava

rakentamisen ajaksi. Alueella ei saa suorittaa maarakentamista, puiden istuttamista tai muuta viherrakentamista niin, että alueen ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu.)

- Rakennuspaikan siniviherkertoimen (vihertehokkuuden erittely ja mitoitus tonttitasolla) tavoitetaso on 0,8 (RJ), saavutettu taso 1,2.
- Alue rakentuu kahdessa eri vaiheessa. Ensimmäisessä vaiheessa haetaan rakennuslupaa tontille 853-35-38-4. Pääosa toimenpiteistä tehdään tontin 853-35-38-4 puolella, mutta osa huolto- ja pelastusajosta sekä pysäköinti- ja polkupyöräpaikoista sijoittuu tontin 853-35-38-5 puolelle.
- Autopaikoitus on mitoitettu kaavan salliman mitoituksellisen helpotuksen mukaan: 1ap/125 k-m<sup>2</sup> palveluasumisen/senioriasumisen tai korkotuetun vuokratuotannon kerrosalaa kohden. Vaikka asukkaiden ikärakenne olisi senioriasumiseen soveltuvaa nuorempi, on kyse joka tapauksessa korkotuetusta vuokratuotannosta, jolloin autopaikkamitoitus pysyy samana.
- Asemakaavan määrittelemistä tarpeellisista yhteiskäyttöön tarkoitetuista tiloista suurin osa on monitoimi- ja kerhotilaa. Tarpeellisiksi yhteiskäyttöön tarkoitetuiksi tiloiksi on laskettu myös ulkoiluvälinevarastotiloja huomioiden asumisen kohdentaminen senioreille.
- Ulkoiluvälinevarastotilaa toteutuu n. 85% Top tenin mukaisesta suosituksesta ja lastenvaunujen säilytystila on osoitettu asuntojen eteisiin.
- Kyseessä on asuinkerrostalo, jossa asutaan itsenäisesti ja asuminen kohdennetaan senioreille. Itsenäinen, tietyille ikäryhmälle kohdennettu asuminen ei edellytä turvallisuusselvityksen laatimista.
- A- ja B-rapun ensimmäisissä kerroksissa suoraan porrashuoneeseen avautuvat asunto-ovet sekä B-rapun porrashuoneen uloskäytävälle avautuvat ovet varustetaan ovisulkimilla.
- Tarkkuuslouhinnasta esitettyjen suunnitelmien mukaan suojeltavalle alueelle (s-1) ei pitäisi kohdistua riskiä siitä, että aluetta louhittaisiin vahingossa tai muuten vahingoitettaisiin koneilla.
- Esittelymateriaali on oheismateriaalina.

Lausuntojen huomioiminen:

1) Kaupunkikuvatyöryhmä on antanut ehdollisen lausunnon 3.4.2024:

- Kaupunkikuvatyöryhmä pitää hyvänä, että rakennuksiin toteutetaan pinnakaiteet. Myös tiilen käyttö ja ladonta on onnistunutta.
- Julkisivuissa on liian suuri värikontrasti betonin harmaan ja muiden sävyjen välillä. Rakennusten yksiaiaisuutta tulee korostaa materiaalin ja sävy maailman avulla. Julkisivu ja teräsosat voisivat olla samanvärisiä. Maantasokerroksen ja korkeiden sokkeleiden julkisivun käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota ja kasvattaa lämpimien materiaalien käyttöä, kuten tiiltä ja puuta.
- Sisäänkäyntejä on syytä korostaa ja lisätä niihin puumateriaaleja.
- Suojelualueet tulee rajata ja suojata rakennustyön aikana kaavamääräyksen mukaisesti: "Ketoalueet tulee aidata ja suojata korttelialueen rakentamisvaiheessa työmaa-alueesta. Ketokohteille ei saa varastoida tai läjittää rakennusmateriaaleja eikä maa-aineksia."
- Pysäköintilaitoksen toteuttamatta jättämisellä on kielteisiä vaikutuksia kaupunkikuvan kannalta, koska se tuottaisi ikävän avopysäköinnin ja korkean louhitun taustan alueelle saavuttaessa. Asemakaavaratkaisun perustana olleen pysäköintilaitoksen toteuttamatta jättäminen aikaansaisi seurannaisvaikutuksia myös naapuritontilla. Pysäköinnin siirto 5 tontin reunaan ei ole hyväksyttävä ratkaisu, koska pysäköinti tulisi liian lähelle luo-alueen reunaa ja tuottaisi laajemman tasaisen alueen, jonka sovittaminen maastoon on hankalaa. Suunnitelmaa tulee kehittää edellä esitetyn lausunnon mukaisesti ja kehitetyt suunnitelmat tulee hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla.
- Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin.

Kehitetyt suunnitelmat rakennuksesta on käyty läpi yhdessä kaupunkikuva-arkkitehdin kanssa.

- 2) Aluepelastuslaitos on antanut ehdollisen lausunnon. Lausunto on otettu huomioon suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- 3) Aluepelastuslaitoksen lausunto liittyen väestönsuojaan on puoltava.
- 4) Kaavoitus on antanut ehdollisen lausunnon. Lausunto on otettu huomioon suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- 5) Ympäristönsuojelu on antanut ehdollisen lausunnon. Lausunto on otettu huomioon lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- 6) Museokeskus on antanut ehdollisen lausunnon. Lausunto on otettu huomioon lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.

Naapurien kuuleminen:

-Hakija on toimittanut selvityksen naapurien 853-35-37-1, 853-35-38-3 ja 853-35-38-5 kuulemisesta. Muut naapurit on kuultu viran puolesta. Naapurin huomautus ja hakijan vastine huomautukseen oheismateriaaleina.

Poikkeukset:

- 1) Asemakaavan määrittelemiä rakennusaloja ylitetään A-rapun osalta n.10 m<sup>2</sup> ja B-rapun osalta n. 13 m<sup>2</sup>.

Perustelu: Huolto- ja pelastustien mahtuminen rakennusten ja suojeltavan luontoalueen väliin. B-rapun pohjoispäädyssä rakennusalan ylitys on n.13 m<sup>2</sup>, jotta B-rapun eteläpuolella oleva pelastustie ei sijoittuisi s-1 luontoalueen päälle. B-rapun ulkoseinän etäisyys pohjoispuolella sijaitsevalle luontoalueelle s-1 on n. 1,1-2,9 metriä. A-rapun pohjoispäädyssä rakennusalan ylitys n.10 m<sup>2</sup>, jotta A-rapun eteläpuolella oleva pelastustie ei sijoittuisi s-1 luontoalueen päälle.

- 2) Asemakaavassa asuinrakennusten rakennusaloille sallitun kerrosalan ylitys (sallittu yhteensä 3880 m<sup>2</sup>, rakennetaan yhteensä 4009,5 m<sup>2</sup>, ylitys yhteensä 71,5 m<sup>2</sup> (1,8%)).

Perustelu: Kaavassa määritellyjä yhteiskäyttöön tarkoitettuja tiloja on sijoitettu asuinrakennusten rakennusalalle ja rakennusoikeutta ylitetään asuinrakennusten rakennusalojen osalta (A-rapun osalta ylitys 41 m<sup>2</sup> ja B-rapun osalta ylitys 30,5 m<sup>2</sup>). Ylitys tulee kuitenkin sellaisista tiloista, jotka voitaisiin sijoittaa yht-1 rakennusalalle ja tilat kuluttavat kaavan määrittämää 800 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta tarpeellisille yhteiskäyttöön tarkoitetuille tiloille.

**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
- Pohjatutkimus

**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
Loppukatselmus	Kaikkiin rakennuksiin

#### **Muut ehdot:**

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydyttävä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

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

Pelastusväyliä ja nostopaikkoja varten on perustettava tarpeelliset kulkuyhteysrasitteet ennen rakennusten käyttöönottoa.

Ennen rakennusten käyttöönottoa tulee rakennusvalvontaviranomaiselle toimittaa kiinteistöjen 853-35-38-3, 853-35-38-4 ja 853-35-38-5 välinen, kaikkien osapuolten allekirjoittama yhteisjärjestelysopimus. Sopimuksessa on myös sovittava tontin 853-35-38-4 oikeudesta käyttää tontilla 853-35-38-5 olevia kahdeksaa pysäköintipaikkaa ja kahdeksaa polkupyöräpaikkaa sekä sovittava yhteisten pihajärjestelytarpeiden sijoittelusta. Sopimuksen mukaiset rasitteet/oikeudet ja velvollisuudet tontin 853-35-38-4 osalta tulee perustaa ennen rakennusten käyttöönottoa.

Samalla vahvistetaan monitoimitilassa suurimmaksi sallituksi henkilömääräksi 60 henkilöä. Suurimman sallitun henkilömäärän osoittava kyltti on sijoitettava helposti havaittavaan kohtaan kyseessä olevissa tiloissa.

Leikki- ja oleskelualueen tontilla 853-35-38-5 on oltava käytettävissä ennen rakennusten käyttöönottoa.

Asemapiirrookseen merkityt pelastustiet on merkittävä tontille "Pelastustie" ja "Pysäköinti kielletty / sallittu vain merkityille paikoille" liikennemerkkein sekä tarvittaessa alueopasteella. Pelastustiet ja nostopaikat tulee toteuttaa Varsinais-Suomen pelastuslaitoksen pelastustieohjeen (22.04.2021) mukaisesti.

Pelastustiet on rakennettava katuluokan 3 mukaisesti

ja paloauton toimintapaikan (leveys 6 m) kohdalla tukijalkojen alla kantavuuden on oltava 250 kN/m<sup>2</sup>.

Savunpoistosuunnitelmat on laadittava. Savunpoistosuunnitelmat tai suunnitteluperusteet on esitettävä pelastuslaitokselle viipymättä pääsuunnittelu vaiheen jälkeen. Savunpoistosuunnitelman on käsitettävä myös kaikki rakennuksen yleiset ja teknisen tilat muiden tilojen lisäksi.

Automaattisen sammutuslaitteiston suunnitteluperusteet on esitettävä pelastuslaitokselle viipymättä pääsuunnitteluvaiheen jälkeen. Sammutuslaitteiston varmennus- tai käyttöönottotarkastus on tehtävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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

Porrashuoneisiin tulee lisätä kerrostasanteiden kerrosnumerointi jälkivalaisevilla ja selvästi erottuvilla numeroilla.

A- ja B-rapun ensimmäisissä kerroksissa suoraan porrashuoneeseen avautuvat ovet sekä B-rapun porrashuoneen uloskäytävälle avautuvat ovet on varustettava ovisulkimilla.

Erikoissuunnitelmissa tulee esittää sisäänkäyntien puusäleikköjen pintaluokat huomioiden, että rakennuksesta on voitava poistua turvallisesti mahdollisessa tulipalotilanteessa.

Pelastussuunnitelma on esitettävä käyttöönottovaiheen valvontakäynnillä.

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

Monitoimitila on varustettava poistumisopastuksella sekä riittävällä ja soveltuvalla alkusammutuskalustolla.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys rakennuksen ilmanvuotoluvusta  $q_{50} = 1,0$  (m<sup>3</sup>/h

m2).

Maanrakennus-, rakennustöiden eikä piharakentamisen aikana ei saa kajota muinaisjäännökseen (sm-1 alue) millään tavalla. Muinaisjäännöksen alueella ei tule kaivaa maata, eikä sitä tule käyttää tavarain tai maan varastointiin rakentamisen aikana tai sen jälkeen. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty.

Autokatoksen katolle on istutettava paikallisia kasvilajeja. Autokatoksen viherkatteen kasvilajit ja kasvualueen paksuus on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ennen rakennustöihin ryhtymistä.

Autokatoksen tarkennetut suunnitelmat on hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ennen rakennustöihin ryhtymistä.

Kallioliikkauksiin ja kalliolouhintapenkereille esitettyjen pinnakaiteiden tarkennetut suunnitelmat on hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla.

Asemapiirroksessa säilytettäväksi esitetyt puut ja kasvillisuus on suojattava asianmukaisesti rakennustyön ajaksi.

Maanrakennustyöt tulee tehdä pilaantuneen maaperän puhdistamisesta annetun päätöksen (4.4.2024, dnro 1859-2024) mukaisesti ympäristötekniisessä valvonnassa. Haitta-ainepitoiset maa-ainekset tulee huomioida maiden käsittelyssä ja sijoittamisessa. Pilaantuneen maaperän puhdistusraportti tulee toimittaa ympäristönsuojeluun viimeistään kolmen kuukauden kuluessa puhdistustyön valmistumisesta.

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. Työmaavesisuunnitelma on toimitettava rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

Tarkennettu pihasuunnitelma tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnan hortonomilla ennen toteutusta. Pihasuunnitelmassa on huomioitava s-1-alueiden säilymisen turvaaminen ja niiden kulumisen

minimointi. Korttelin piha-alueiden järjestelyssä tulee kiinnittää erityistä huomiota maaston korkeussuhteisiin ja louhittavan kallion reunan maisemointiin.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee tarkennettu pinnantasaussuunnitelma ja hulevesisuunnitelma hyväksyttävä rakennusvalvonnassa.

s -alueita eli ketoja ja pähkinäpensaslehtoa ei saa käyttää edes hetkelliseen läpikulkuun ajoneuvoilla, eikä niille saa varastoida tai läjittää rakennusmateriaaleja eikä maa-aineksia. Alueet tulee aidata ja suojata korttelialueen rakentamisvaiheessa työmaa-alueesta. Louhinnassa ja kaivuutöissä s- alueiden tuntumassa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueiden reunan maisemointiin.

Lintujen pesäpuita ei saa kaataa eikä puita kaadettaessa saa häiritä pesiviä lintuja 1.4.–31.7. välisenä aikana. Jos on välttämätöntä kaataa puita lintujen pesimäaikana, on hankkeeseen ryhtyvän yhdessä lintuasiantuntijan avustuksella oltava yhteydessä ympäristönsuojeluun, ja varmistettava, ettei kaadettavissa puissa ole pesiviä lintuja.

Mikään toiminta työmaalla ei saa aiheuttaa sellaista ympäristöön leviävää pölyämistä, josta on haittaa lähialueen asutukselle, jalankulkijoille tai liikenteelle.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys Kuivaketju10:n noudattamisesta.

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 voimassaoloaikaa ei pidennetä sen voimassaoloaikana.