

**Turun kaupunki  
Rakennusvalvonta**Yliopistonkatu 27a, PL 355,  
20101 TURKU**Päätösehdotus**Päätöspäivämäärä  
Valmistelija:Eija Rasimus**Rakennuslupa  
2024-708****Rakennuspaikka**853-7-11-15  
Pinta-ala 1022.0

Kaupunginosa/Kylä:7

Kristiinankatu 10c  
20100 TURKUKaava  
Kaavanmukainen  
käyttötarkoitusAsemakaava  
AL-2 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.**Hakija**Aura Rakennus Länsi-Suomi Oy  
Sirkkalankatu 1a  
20520 TURKU**Toimenpide**

Uusi rakennus

Kerrostalo  
- PRT 104167029R (asuntoja 20 kpl)  
Rakennelma  
- pyöräkatokset 2 kpl  
Maalämpö  
- maalämpökaivot 4 kpl

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	104167029R	2173.0	1975.0	7160.0

**Hankkeen vaativuusluokka**

Vaativa

**Rakenteellinen paloturvallisuus**

Paloluokka P1

**Lausunnot**

Aluepelastuslaitos Varha

20.08.2024

Ehdollinen

Kaavoitus Turun kaupunki	27.08.2024	Ehdollinen
Liikennesuunnittelu Turun kaupunki	19.08.2024	Puoltava
Ympäristönsuojelu Turun kaupunki	19.08.2024	Ehdollinen
Varha Aluepelastuslaitos	17.09.2024	Puoltava
Kaupunkikuva-arkkitehti	04.10.2024	Puoltava
Turku Energia	08.10.2024	Ehdollinen

### Hakemuksen liitteet

Sähköiset pääpiirustukset 19 kpl  
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta  
 Sähköinen liite: Valtakirja  
 Sähköinen liite: As Oy Kristinanahteen hallituksen pöytäkirjaote rasitesopimuksesta  
 Sähköinen liite: Rasitesopimusluonnos  
 Sähköinen liite: Piha-alueen käytön perustelut liittyen autopaikoitukseen  
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys  
 Sähköinen liite: Selvitys asuinhuoneiden ja porrashuoneiden välisestä äänieristävydestä  
 Sähköinen liite: Esteettömyyselvitys  
 Sähköinen liite: Paarikuljetus selvitys  
 Sähköinen liite: Liikkumiskaavio  
 Sähköinen liite: Pinnantasaussuunnitelma  
 Sähköinen liite: Ulkovaipan ääneneristävyyselvitys  
 Sähköinen liite: Energiaselvitys  
 Sähköinen liite: VSS-piirustus  
 Sähköinen liite: VSS-ilmoitus  
 Sähköinen liite: Pinta-alalaskelmat  
 Sähköinen liite: Rakennuslupakartta  
 Sähköinen liite: Sinivihkerroin, tontti 15  
 Sähköinen liite: Sinivihkerroin, tontti 16  
 Sähköinen liite: Sinivihkerroin, AL-2 korttelialue  
 Sähköinen liite: Hulevesiselvitys  
 Sähköinen liite: Pihasuunnitelma  
 Sähköinen liite: Oleskelualueen laskentaperiaatekuva  
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
 Sähköinen liite: Perustamistapalausunto  
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun perusteet - asiakirja  
 Sähköinen liite: Maalämpöjärjestelmän kuvaus, sisältäen lämmöntuottolaskelman  
 Sähköinen liite: Liitoslausunto  
 Sähköinen liite: Liitoslausunto, kartta  
 Sähköinen liite: Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet  
 Sähköinen liite: Ajantasakaava  
 Sähköinen liite: Kaavamääräykset  
 Sähköinen liite: Savunhallintasuunnitelma  
 Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelma  
 Sähköinen liite: Pohjatutkimukset  
 Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali  
 Sähköinen liite: Muistio, ennakkoneuvottelu 7.6.2024  
 Sähköinen liite: Muistio, paloasioiden läpikäynti

### Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- Luvalla 2023-1278 on myönnetty purkulupa Kristiinankatu 10a:n pihalla sijaitsevalle toimisto- ja autosuojarakennukselle (262 m<sup>2</sup>).
- Freyan asemakaava 29/2015 on tullut voimaan 17.06.2023. Kaavamuutos

mahdollistaa lisärakentamisen Kristiinankatu 10a:n pihalle.

- Luvalla haetaan asuinkerrostaloa, polkupyöräkatoksia (2 kpl) ja maalämpökaivoja (4 kpl).
- Asuntojen keskipinta-ala on 54 h-m<sup>2</sup> (kaavamääräys: vähintään 40 h-m<sup>2</sup>).
- Kahden makuuhuoneen asuntojen osuus kaikista asunnoista on 35% (kaavamääräys: vähintään 20%).
- AL-2 korttelialueen siniviherkertoimen tavoitetaso on 0,8 (asemakaava), saavutettu taso 0,87 huomioituna kiinteistölle 7-11-16 myöhemmin sijoittuvat viherkattoinen auto- ja jätekatos sekä piha-alue, jossa tulee huomioida kaavamääräyksen mukainen leikki- ja oleskelualue.
- Kiinteistöllä 7-11-15 siniviherkertoimen saavutettu taso 1,0.
- MRL 115 §:n ja asemakaavan sallima rakennusoikeuden ylitys, kun ulkoseinän paksuus on enemmän kuin 250 mm (sallittu 1400 m<sup>2</sup>, rakennetaan 1975 m<sup>2</sup>, josta kaavan sallimaa rakennusoikeuden ylitystä on 490 m<sup>2</sup>, ulkoseinän paksuuden 250 mm ylittävää osuutta 78 m<sup>2</sup> ja muuta sallittua ylitystä on 11 m<sup>2</sup>), rakennusoikeudellinen kerrosala 1396 m<sup>2</sup>.
- Esittelymateriaali on oheismateriaalina.

Naapurien kuuleminen:

- Naapurit on kuultu viranpuolesta. Naapurit eivät ole huomauttaneet hankkeesta.

Lausuntojen huomioiminen:

1) Kaupunkikuvatyöryhmä päätti 30.04.2024 esittää lausuntonaan seuraavaa:

- Rakennuksen kapea monipolvinen massa ja vaalea julkisivu ovat hyviä.
  - Kuten kaavamääräyksessä todetaan; julkisivun kaupunkikuvalliseen laatuun ja kiinnostavuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota tontin VII-11.-2002 sr-1-rakennusta vastapäätä.
  - Porrashuoneen umpiseinän ja maantasokerroksen julkisivujen käsittelyä tulee kehittää vaihtelevilla keinoilla esimerkiksi köynnösistutuksin, taideteoksia, valoa läpäisevillä elementeillä kuten lasitiilillä. Puurimoituksen käyttöä pidettiin myös hyvänä. Sisäänkäynnin havaittavuutta ja laatua tulee korostaa.
  - Pihakannta tulee hyödyntää asuntojen terassina tai yhteispihana.
  - Erityistä huomiota tulee kiinnittää etelänpuoleisen kattopihan visuaaliseen rajaamiseen naapurin ajorampista. Rajaamiseen voisi käyttää korkeaa metalliaitaa, jossa kasvaa voimakkaasti köynnöskasvillisuutta.
  - Katon väriä tulee vaalentaa. Vaaleampi harmaa katto sopii paremmin ympäristöön tässä kohdassa kaupunkia.
  - Pihan ajoväylän päällysteenä jokin muu kuin asfaltti antaisi vaikutelman sisäpihamaisesta alueesta. Asfalttia ei tule käyttää pienellä sisäpihalla pintamateriaalina.
  - Suunnitelmaa tulee kehittää edellä esitetyn lausunnon mukaisesti ja kehitetyt suunnitelmat tulee hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla.
- 2) Kaupunkikuva-arkkitehti on antanut hankkeesta puoltavan lausunnon.
- Hanketta on kehitetty kaupunkikuvatyöryhmän lausunnon mukaisesti.
- 3) Aluepelastuslaitos on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Lausunto on otettu huomioon suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- Jätekatos käsitellään kiinteistön 7-11-16 luvalla.
- 4) Aluepelastuslaitoksen lausunto liittyen väestönsuojaan on puoltava.
- Väestönsuojan hätäpoistumiskäytävä tulee sijoittumaan rakennuksen sortuma-alueelle, koska tiiviissä kaupunkirakentamisessa muu ratkaisu ei ole mahdollinen.
- 5) Kaavoitus on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Lausunto on otettu huomioon suunnitelmissa. Lausunto oheismateriaalina.
- 6) Ympäristönsuojelu on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Lausunto on otettu huomioon lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- 7) Turku Energia on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Lausunto on otettu

huomioon lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.

Poikkeukset:

1) Poiketaan asemakaavan määräyksestä; Tontin VII-11.-2002 sr-1-rakennuksen pihasiipeä vastapäätä ei saa tehdä sellaisia parvekkeita tai ikkunoita, joiden etäisyys sr-1 -rakennuksesta on alle 16 metriä ja joista on suora näkymä pihasiiven päätyikkunoihin.

Toteutus: Parvekkeiden etäisyys on sr-1 -rakennuksesta 15,2 metriä.

Perustelu: Rakennusmassa on sijoitettu pohjoislinjaltaan viereisen rakennuksen seinälinjaan. Suorat näkymälinjat on estetty parvekkeiden eteen ja/tai sivuseinään asennetuilla vinosäleillä.

Kokonaisuutena arvioiden poikkeama on vähäinen (MRL 175§). Poikkeaminen ei aiheuta MRL 171 § 2 momentin tarkoittamalla tavalla haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle eikä alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeaminen ei aiheuta myöskään muita MRL 171 § 2 momentin tarkoittamia seuraamuksia.

**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

104167029R

Paikan merkitseminen

104167029R

Sijaintikatselmus

104167029R

Pohjakatselmus

104167029R

Rakennekatselmus

104167029R

Ilmanvaihtolaitteiden katselmus

104167029R

Vesi- ja viemärilaitteiden katselmus

104167029R

Loppukatselmus

104167029R

**Muut ehdot:**

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

Tarkastusasiakirja tallennetaan rakennusvalvonnan sähköiseen asiointipalveluun erityissuunnitelmat välilehdelle.

Korttelialueilla on sallittava tonttien kesken yhteisjärjestely yhdyskuntateknisen huollon

edellyttämien laitteiden ja johtojen järjestämiseksi.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee rakennusvalvontaviranomaiselle toimittaa täydennetty ja allekirjoitettu rasitesopimus tonttien 7-11-15 ja 7-11-16 välisistä, tonteille rakennettaviin rakennuksiin sekä kiinteistöihin kohdistuvista rasitteista koskien ajo- ja kulkuyhteyksien, pihan kaavanmukaisia oleskelu- ja leikkialueiden sekä jätekeräysalueen käyttöä, talotekniikan sijoittamista, perustus-, rakenne- ja sietorasitteita. Sopimuksen mukaiset rasitteet tulee perustaa ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Asemapiirrokseen on merkitty ensihoidon pelastusreitti. Pelastusjärjestelyt tulee esittää alueopasteella, jonka sijoitus ja sisältö tulee esittää pelastuslaitokselle ennen toteutusta.

Pelastussuunnitelma tai sen yhteenveto on esitettävä pelastusviranomaiselle valvontakäynnillä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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

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

Porrashuoneisiin tulee lisätä kerrostasanteiden kerrosnumerointi jälkivalaisevilla ja selvästi erottuvilla numeroilla.

Viherkaton rakenteiden suunnittelussa huomioitava, ettei kasvuston kautta palo leviä ympäröiviin rakenteisiin tai läheisiin rakennuksiin.

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

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys rakennuksen ilmanvuotoluvusta  $q_{50} = 2,0$  (m<sup>3</sup>/h m<sup>2</sup>).

Asuinhuoneiden avattavien ikkunoiden ja parvekeovien ilmaääneneristysluku liikennemelua vastaan tulee toteuttaa ulkovaipan ääneneristävyys selvityksen mukaisesti.

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.

Parvekkeiden säleikköjen suuntaamisessa tulee huomioida suoran näkymän estäminen tontin 7-11-2002 sr-1 -rakennuksen pihasiiven päätyikkunoihin.

Asemapiirrokseen merkitty esteetön autopaikka on tontilla merkittävä asianmukaisin liikennemerkkein.

Piha-alueen autopaikkamerkinnyt tulee toteuttaa. Kulkuväylä tulee erottaa autopaikoista eri materiaalilla.

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.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee tarkennettu hulevesisuunnitelma hyväksyttävä rakennusvalvonnassa. Huleveden viivytyspotkistojen tilavuuden tulee vastata sinivihkerroinlaskelman vaadittua viivytystilavuutta.

Tarkennettu pihasuunnitelma ja sinivihkerroinlaskelma tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnan hortonomilla ennen toteutusta.

Ennen kaivuu-, rakennus- ja poraustoimintaa tulee rakennusvalvontaan toimittaa suunnitelma työmaavesien hallinnasta (hallinta-alueet ja menetelmät, 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.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa

rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys Kuivaketju10:n noudattamisesta.

Rakennusvalvonnan sähköiseen järjestelmään 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.

Vähintään 3 arkipäivää ennen maalämpöporausten aloittamista tulee rakennusvalvontaan ja ympäristönsuojeluun (ymparistonsuojelu@turku.fi) ilmoittaa porausten aloittamisajankohta, osoite ja yhteystietoinen.

Porauslietteitä tulee tarkkailla mahdollisten öljyisten vesien varalta. Jos öljyisiä vesiä havaitaan, tulee poraus keskeyttää ja maaperän pilaantuneisuus selvittää tarkemmin. Jos lisätutkimuksissa ei todeta maaperän kunnostustarvetta, mutta porausvesissä on pientä öljypitoisuutta, voidaan öljyiset porausvedet johtaa esimerkiksi siirrettävän öljynerottimen (I luokka) läpi tai toimittaa asianmukaiseen vastaanottoonpaikkaan. Hulevesiviemäriin, vesistöön, ojaan tai maastoon johdettaessa porausvesien öljypitoisuus tulee Turun kaupungin työmaavesioppaan mukaisesti olla alle 5 mg/l.

Porausvedet tulee käsitellä siten, että hulevesiin ei johdu porauksesta syntyviä kiintoaineita, lietteitä tai haitallisia aineita sisältäviä vesiä.

Porausvedet tulee ensisijaisesti imeyttää rakennuspaikalle, mikäli maaperän laatu ja muodot tämän mahdollistavat. Tällöinkin porauslietteiden laskeutus, esimerkiksi useammalla väliseinin varustetulla laskeutuskontilla, voi olla tarpeen ennen imeytystä.

Mikäli lietteitä ei kokonaisuudessaan imeytetä rakennuspaikalla, kiintoaines tulee ennen eteenpäin johtamista laskeuttaa vähintään kahdella väliseinin varustetulla laskeutuskontilla, joiden puhdistustehosta ja kunnosta tulee huolehtia.

Hulevesiverkostoon (esim. ojat, lammikot, altaat) tai maastoon johdettaessa porausvesien tulee olla aistinvaraisesti kirkkaita. Mikäli porausvedet ovat vielä käsittelyn jälkeen sameita ja kiintoainepitoisia, puhdistus on riittämätöntä ja poraustoiminta tulee

keskeyttää. Porausta voidaan jatkaa vasta kun puhdistustehoa on tehostettu esim. laskeutuskonttien määrää lisäämällä, lisäämällä flokkulanttia ja/tai tehostamalla puhdistamista suodatinkankaan tai sorapatjan avulla.

Maalämpöjärjestelmissä saa käyttää vain sellaisia lämmönsiirtoaineita, joista ei aiheudu pohjaveden tai maaperän pilaantumisen vaaraa.

Maalämpökaivon sijainti on merkittävä kilvellä rakenteeseen.

Vastaava työnjohtaja täyttää maalämpötyön tarkastusasiakirjan, joka toimitetaan sähköisenä asiointipalveluun.

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

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on toimitettava suunnitelma työmaa-aikaisista suojauksista ja toimenpiteistä palo-, henkilö- ja liikenneturvallisuuden sekä pölyn leviämisen osalta. Työmaa ei saa heikentää naapurirakennusten henkilö- ja paloturvallisuutta.

Naapurikiinteistölle 7-11-16 sijoittuva jätekatos tulee olla käytettävissä ennen asuinrakennuksen käyttöönottoa.

Julkisivujen palonsuojakäsitellyissä puurimoituksissa sekä pyöräkatoksen ja -pergolan materiaaleissa/rakenteissa tulee huomioida, ettei palo leviä niiden materiaaleista asuinrakennuksen osastointiajassa asuinrakennukseen.

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.