

**Turun kaupunki**  
**Rakennusvalvonta**

Yliopistonkatu 27a, PL 355,  
20101 TURKU

**Päätösehdotus**

Päätöspäivämäärä  
Valmistelija:Nea Tuominen

**Rakennuslupa**  
**2024-964**

**Rakennuspaikka**

853-35-38-5  
Pinta-ala 15042.0

Kaupunginosa/Kylä:KOIVULA

Murkionkatu 12b  
20740 TURKU

Kaava  
Kaavanmukainen  
käyttötarkoitus

Asemakaava  
AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue.

**Hakija**

TVT Asunnot Oy  
Käsityöläiskatu 3  
20100 TURKU

**Toimenpide**

Uusi rakennus

- kerrostalo C PRT 1041817686, asuntoja 36 kpl
- kerrostalo D PRT 1041817719, asuntoja 42 kpl
- kerrostalo E PRT 104181772A, asuntoja 37 kpl
- Autokatokset 4 kpl
- autokatos 1 PRT 104181774C
- autokatos 2 PRT 104181775D
- autokatos 3 PRT 104181776E
- autokatos 4 PRT 104181760X

Ennalta-aloitus

Luvan rakennus	Pysyvärakennus-tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	1041817686	2920.0	2920.0	9037.0
2	1041817719	3122.0	3122.0	9068.0
3	104181772A	2910.0	2910.0	8996.0
4	104181774C	65.0	65.0	165.0
5	104181775D	92.0	92.0	235.0
6	104181776E	117.0	117.0	297.0
7	104181760X	150.0	150.0	383.0

**Hankkeen vaatvuusluokka**

Vaativa

## Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

### Lausunnot

Varha Aluepelastuslaitos	02.10.2024	Ehdollinen
Varha Aluepelastuslaitos	08.10.2024	Ehdollinen
Turun kaupunki Museokeskus	08.10.2024	Ehdollinen
Turun kaupunki Kaavoitus	04.10.2024	Ehdollinen
Turun kaupunki Ympäristönsuojelu	10.10.2024	Ehdollinen

### Hakemuksen liitteet

Sähköiset pääpiirustukset 15 kpl  
 Sähköinen liite: Palotekninen selvitys 4 kpl  
 Sähköinen liite: Hankekuvaus  
 Sähköinen liite: Sinivierkerroinlaskelma  
 Sähköinen liite: Poikkeamat  
 Sähköinen liite: Liitoskohtalausunto: teksti  
 Sähköinen liite: Paarinkuljetuskaaviot  
 Sähköinen liite: Värijulkisivut ulkokehä  
 Sähköinen liite: Väestönsuojailmoitus, talo D  
 Sähköinen liite: Yhteisjärjestelysopimuksen kartta  
 Sähköinen liite: Asemapiirros A4  
 Sähköinen liite: Liitoskohtalausunto: teksti, hule  
 Sähköinen liite: Tontin liikkumiskaaviot  
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta  
 Sähköinen liite: Takaussitoumus  
 Sähköinen liite: Selvitys hulevesien johtamisesta 2 kpl  
 Sähköinen liite: Hakemus aloittamisoikeudesta  
 Sähköinen liite: Energiatodistus 3 kpl  
 Sähköinen liite: Valtakirja  
 Sähköinen liite: Poikkeamispäätös  
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys 2 kpl  
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote  
 Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali  
 Sähköinen liite: Ajantasakaava  
 Sähköinen liite: Energiaselvitys 3 kpl  
 Sähköinen liite: Geotekninen suunnitelma 9 kpl  
 Sähköinen liite: Porrashuoneen ja asunnon välisen ääneneristävyyden tarkastelu  
 Sähköinen liite: Rakennusoikeuslaskelma  
 Sähköinen liite: Värijulkisivut sisäpiha  
 Sähköinen liite: Yhteisjärjestelysopimus, luonnos  
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
 Sähköinen liite: Liitoskohtalausunto: kartta  
 Sähköinen liite: Pelastustiepiirustus  
 Sähköinen liite: VSS-piirustus, talo E  
 Sähköinen liite: Pihasuunnitelma  
 Sähköinen liite: VSS-piirustus, talo D  
 Sähköinen liite: Kaupunkikuvatyöryhmän esittelymateriaali  
 Sähköinen liite: Kaupunkikuva-arkkitehdin palaverimuistio  
 Sähköinen liite: Väestönsuojailmoitus, talo E  
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet  
 Sähköinen liite: Kesäajan huonelämpötilan laskentaraaportti 3 kpl

## Poikkeukset ja lisäselvitykset

### Lisäselvitykset:

- Rakennetaan kolme asuinkerrostaloa ja neljä autokatosta, jotka liittyvät toisiinsa ja muodostavat yhden rakennuskokonaisuuden.
- Tontti rajautuu luo-1 alueeseen, joka on suojeltua luonnonsuojelulain mukaisesti. Tontilla on alue, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Lisäksi tontilla on s-1 ja s-2 alueita, jotka ovat luonnonmonimuotoisuuden kannalta tärkeitä ja säilytettäviä.
- Tontille rakennetaan senioriasuntoja ja palveluasuntoja sekä vuokratuettuja asuntoja. Asuntojen keskipinta-ala on 50 h-m<sup>2</sup>.
- Rakennuspaikan siniviherkertoimen (vihertehokkuuden erittely ja mitoitus tontittasolla) tavoitetaso on 0,8 (RJ), saavutettu taso 0,9.
- Esittelymateriaali on oheismateriaalina.

### Hankkeelle myönnetty poikkeamispäätös:

- Hankkeelle on myönnetty poikkeamispäätös, lupatunnus P2024-294.

### Poikkeaminen on myönnetty autopaikoista.

Kaavamääräyksestä poiketen 50% autopaikoista (yht.  $113 / 2 = 57$  ap) ei sijoiteta a-1 autojen säilytyspaikan rakennusosalalle tontilla 853-35-38-4. Sen sijaan a-1 rakennuspaikalle sijoitetaan 31 autopaikkaa ei rakenteellisena, ja kaksikymmentä autopaikkaa tontin etelärajaa sivuavan ajo-1-alueen reunoille kattomattomina.

### Rakennusluvan yhteydessä haettavat poikkeamiset:

- 1) rakennusoikeuden ylitys 29,5 m<sup>2</sup> / 0,3 %.

#### Perustelu:

- Tontille sijoitetaan runsaasti yhteistiloja.

2) 7-kerroksiset asuinrakennukset ulottuvat 2-kerroksiseksi ja yhteistiloiksi määritetyille (yht-1) rakennusosalalle 2,1 m rakennusalan lounaispuolella ja 3,4 m koillispuolella.

#### Perustelut:

- Asuinkerrostalojen runkosyvyys on pyritty pitämään kapeampana, jolloin monikerroksinen rakennusmassa on venynyt yli kaavassa olevan rakennusalan. Näin asunnoista on saatu valoisampia ja viihtyisämpiä.
- Talo E on näin asemoiden saatu etäämmälle suojelluista tontinosista.

### Lausuntojen huomioiminen:

- Aluepelastuslaitoslaitoksen ehdollinen lausunto on huomioitu lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- Aluepelastuslaitoslaitoksen ehdollinen lausunto liittyen väestönsuojaan on huomioitu. Lausunto oheismateriaalina.
- Ympäristönsuojelun ehdollinen lausunto on huomioitu lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- Museokeskuksen ehdollinen lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- Kaavoituksen ehdollinen lausunto on huomioitu suunnitelmissa. Saunaa ei olla pystytty siirtämään rakennuksen sisäpihan puolelle. Lausunto oheismateriaalina.
- Kaupunkikuvatyöryhmä on antanut hankkeesta 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 yksiaineisuutta 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 on kehitetty edellä esitetyn lausunnon mukaisesti ja kehitetyt suunnitelmat on hyväksytetty kaupunkikuva-arkkitehdilla. Autopaikoituksen toteuttamisesta kaavan vastaisesti on haettu ja saatu poikkeamispäätös.

Naapurien kuuleminen:

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

#### **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

Vesi- ja viemärisuunnitelmat

Ilmanvaihtosuunnitelmat

Kosteudenhallintasuunnitelma

#### **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

1041817686

Ilmanvaihtolaitteiden katselmus

1041817719

Ilmanvaihtolaitteiden katselmus

104181772A

Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus

1041817686

Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus

1041817719

Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus

104181772A

Loppukatselmus

Kaikkiin rakennuksiin

**Muut ehdot:****ENNALTA-ALOITTAMINEN**

Samalla myönnetään lupa suorittaa rakennustyöt ennen kuin päätös on saanut lainvoiman.

**ALOITUSKOKOUS, TARKASTUSASIAKIRJA**

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.

**YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS**

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee rakennusvalvontaviranomaiselta hakea päätöstä tonttien 853-35-85-3, -4 ja -5 käytön yhteisjärjestelystä. Yhteisjärjestelyssä sopia tontin 5 ulkopuolelle sijoitettavista toiminnoista kuten kulkuyhteyksistä, johtoreiteistä, jätepiesteestä sekä hulevesiivytyksen sijoittamisesta naapuri tontille. Sopimuksen mukaiset rasitteet/oikeudet ja velvollisuudet tontin 853-35-38-5 osalta tulee perustaa ennen rakennusten käyttöönottoa.

**PALOTURVALLISUUS**

Asemapiirrokseen 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>.

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.

Porrashuoneisiin tulee lisätä kerrostasanteiden kerrosnumerointi jälkivalaisevilla ja selvästi erottuvilla numeroilla.

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

#### PIHA-ALUEET

Tontin rajan ja ajo-1-alueelle sijoitettujen autopaikkojen väliin on istutettava pensasaita ennen rakennuksen käyttöönottoa. Pensasaita tulee olla ainaviantainen kasvilaji, joka tulee hyväksyttäväksi rakennusvalvonnan hortonomilla.

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

Asemapiirroksessa säilytettäväksi esitetyt puut ja kasvillisuus on suojattava asianmukaisesti rakennustyön ajaksi. Suojaaminen koskee sekä juuristoaluetta että runkoa. Lisäksi oksistoa tulee varoa ja välttämätön oksien poisto tulee teettää puunhoidon ammattilaisella.

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.

#### PILAANTUNEET MAAT

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on tehtävä selvitys maaperän saastuneisuudesta. Selvitys on

toimitettava rakennusvalvontaan.

#### TYÖMAA-AIKAINEN VESIENHALLINTA

Ensisijaisesti työmaavedet tulee imeyttää tontille, mikäli maaperä ja työmaaveden laatu siihen soveltuu. Hienojakoinen kiintoaines ei saa heikentää tontin hulevesien hallintaa vaan työmaavedet tulee suodattaa ennen imeyttämistä tontille.

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.

#### PUUNKAATO

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 varmistettava, ettei kaadettavissa puissa ole asuttuja pesijä. Tällä varmistetaan luonnonsuojelulain mukainen lintujen pesimärauha. Asiantuntijan tekemä selvitys on toimitettava rakennusvalvontaan ennen puiden kaatamista.

#### KOSTEUDENHALLINTA

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

#### LOUHINTA

Kaikki louhintatyöt on tehtävä tontin omalla puolella siten, että tontin ulkopuolelle ei kohdistu maisemaa muuttavia töitä.

Louhinta- ja kaivuumassat, joille ei ole rakennusluvassa osoitettu rakennuspaikalle sijoituspaikkaa, on toimitettava rakennuspaikalta muualle asianmukaiseen paikkaan.

Erytystä huomiota on kiinnitettävä tontilla ja sen vieressä sijaitseviin alueisiin ja muinaismuistoihin, joihin kohdistuu suojeluvelvoite. Suojeltavia alueita ei saa louhia ja ne on työmaan ajaksi rajattava aidoin

työmaa-alueen ulkopuolelle.

## ENERGIATEHOKKUUS

Ennen rakennuksen käyttöönottoa rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys rakennuksen ilmanvuotoluvusta  $q_{50} = 1,0$  (m<sup>3</sup>/h m<sup>2</sup>).

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.