

Turun kaupunki
Rakennusvalvonta

Yliopistonkatu 27a, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Nea Tuominen

Rakennuslupa
2024-866

Rakennuspaikka

853-2-9903-0
Pinta-ala 94300.0
853-2-5-7
Pinta-ala 1432.0

Kaupunginosa/Kylä:2

Kaupunginosa/Kylä:2

Luostarinkatu 5b
20700 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue

Hakija

Turun kaupunki, Tonttipalvelut
Puolalankatu 5
20100 Turku

Toimenpide

Uusi rakennus

Kerrostalo
- PRT 104175330H (asuntoja 18 kpl)

Pyörävarasto
- PRT 104175333L

Aitaaminen
- tontti aidataan kaikilta sivuilta

Maalämpö
- maalämpökaivot 5 kpl

Purku
- paritalo PRT 103440112T
- varastorakennus

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	104175330H	3355.0	2371.0	10765.0
2	104175333L	35.0	35.0	120.0
3	103440112T	145.0	130.0	550.0

Hankkeen vaativuusluokka

Poikkeuksellisen vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Turun kaupunki Liikennesuunnittelu	10.09.2024	Ehdollinen
Varha Aluepelastuslaitos	12.09.2024	Ehdollinen
Varha Aluepelastuslaitos	01.10.2024	Ehdollinen
Turun kaupunki Museokeskus	04.10.2024	Ehdollinen
Turun kaupunki Ympäristönsuojelu	23.09.2024	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Sähköiset pääpiirustukset 16 kpl
 Sähköinen liite: Valtakirjat 3 kpl
 Sähköinen liite: Naapurien huomautukset 2 kpl
 Sähköinen liite: Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus
 Sähköinen liite: Värilliset julkisivupiirustukset 4 kpl
 Sähköinen liite: Palotekninen selvitys
 Sähköinen liite: Savunhallintasuunnitelma
 Sähköinen liite: Savunhallintasuunnitelman liitekuvat
 Sähköinen liite: Selvitys purkujätteen käsittelystä
 Sähköinen liite: Kokonaisalakaavio
 Sähköinen liite: Kerrosalakaavio
 Sähköinen liite: Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto
 Sähköinen liite: Hulevesisuunnitelma
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys
 Sähköinen liite: Ajantasakaava
 Sähköinen liite: Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto
 Sähköinen liite: Ennakkoneuvottelumuistiot 2 kpl
 Sähköinen liite: Ennakkoneuvottelun kuvamateriaali
 Sähköinen liite: Energiaselvitys
 Sähköinen liite: Energiatodistus
 Sähköinen liite: Vastine naapurin huomautukseen
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Pihasuunnitelma
 Sähköinen liite: Katukorkeudet
 Sähköinen liite: Väestönsuojapiirustus
 Sähköinen liite: VSS-ilmoitus
 Sähköinen liite: Liikkumiskaavio
 Sähköinen liite: Aita-/muuripiirustus
 Sähköinen liite: Liitoslausunto ja liitoslausuntokartta
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun perusteet
 Sähköinen liite: Puustokartoitus
 Sähköinen liite: Lepakkoselvitys
 Sähköinen liite: Siniviherkertoimen laskentataulukko
 Sähköinen liite: Pinta-alataulukko
 Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- Asuinkerrostalo ja pyöräkatos sijoittuvat Vartiovuorenpuiston laidalle, historiallisesti merkittävään ympäristöön ja suojellun rakennuksen viereen. Louhinta ja vedenpoiston rakenteet sijoittuu osin myös Vartiovuorenpuiston puolelle.
- Asuntojen keskipinta-ala on 97 h-m².
- Rakennuspaikan siniviherkertoimen vaatimustaso on 0,8 (asemakaavamääräys), saavutettu taso 0,825.
- Tontilta puretaan paritalo (entinen pesula) sekä varastorakennus.
- Ajo tontille tapahtuu muodostetun rasitteen perusteella 853-2-5-6 kautta.
- Esittelymateriaali on oheismateriaalina.

Lausuntojen huomioiminen:

- Aluepelastuslaitoslaitoksen ehdollinen lausunto huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- Aluepelastuslaitoslaitoksen lausunto liittyen väestönsuojaan on ehdollinen ja se on huomioitu lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- Museokeskuksen ehdollinen lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina. Kiinteistöltä kaivauksien yhteydessä löytynyt kivikaari voidaan jättää tontille suunnitellun maanpinnan alle.
- Ympäristönsuojelun ehdollinen lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunnon antamisen jälkeen luvan hakija on toimittanut leppakoselvityksen. Lepakkoselvityksen mukaan purettavista rakennuksista ei löytynyt lepakoita. Lausunto oheismateriaalina.
- Liikennesuunnittelun ehdollinen lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja näkemäalue on varmistettu. Lausunto oheismateriaalina.
- ELY-keskus on antanut hankkeesta lausunnon liittyen puiston puolisiin rakenteisiin ja louhintaan. Lausunto on oheismateriaalina.

Naapurien kuuleminen:

- Naapurit on kuultu viranpuolesta. Kahdelta naapurilta on saapunut huomautus. Naapurien huomautukset on huomioitu lupaehdoin ja suunnitelmissa. Huomautukset ja hakijan vastine As Oy Vartiovuorenpihan, Luostarinkatu 3:n huomautukseen on oheismateriaalina.

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

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:**ALOITUSKOKOUS, TARKASTUSASIAKIRJA**

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydetty rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

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

PALOTURVALLISUUS

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.

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnalle toimitettava kolmannen osapuolen lausunto "palon leviämisestä lämpösäteilyn seurauksena"- analyysiin. Lausunnossa on otettava kantaa täyttykö paloasetuksen vaatimukset.

Rakennus on varustettava sähköverkkoon kytketyillä palovaroittimilla.

Porrashuoneisiin tulee lisätä kerrostasanteiden kerrosnumerointi jälkivalaisevilla ja selvästi erottuvilla numeroilla.

Paikalliselta pelastusviranomaiselta tulee pyytää valvontakäyntiä (lausuntoa rakennuksen käyttöönotosta) ja väestönsuojan tarkastusta ennen rakennuksen käyttöönottoa.

KAUPUNKIKUVA

Rakennuksen katolle tai julkisivuille ei saa tehdä

muita kuin lupapiirustuksissa esitettyjä ilmanvaihtoon tai tuuletukseen liittyviä säleikköjä, kojeita tai piippuja.

MUSEO JA MUUT SUOJELUASIAT

Alueella on suoritettava muinaismuistolain mukaiset arkeologiset koekaivaukset ennen rakennustöihin ryhtymistä.

Mikäli koekaivauksissa todetaan alueella säilyneen muinaismuistolain alaisia kulttuurikerrostumia, tulee ne tutkia kaivauksin ennen rakentamista siltä osin kuin ne tulisivat tuhoutumaan rakennustöiden yhteydessä.

PIHA-ALUEET JA VIHERYMPÄRISTÖT

Ennen aloituskokousta tulee rakennusvalvonnalle esittää naapurin suostumus aidan purkamiseen kiinteistöjen 853-2-5-2004 ja 853-2-5-6 rajalla. Aita joudutaan rakentamaan tontin ajoyhteyden rakentamisen yhteydessä rasitealueelle. Päivitetty aidanrakentamissuunnitelma tulee hyväksyttäväksi rakennusvalvontaviranomaisella ennen aloituskokousta.

Asemapiirroksessa säilytettäväksi esitetyt puut, sekä rajan läheisyydessä olevat 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.

Ennen loppukatselmusta tulee kiinteistön rajan ulkopuolella, puiston alueella, puistoalue ennallistaa ja korvata poistettavat puut puistosuunnitelman mukaisesti kiinteistön 853-2-5-7 haltijan kustannuksella.

Puiden juuristoalueella ei saa läjittää maamassoja, varastoida rakennustarvikkeita, sijoittaa kontteja tai kulkea painavalla kalustolla. Puun juuristoalue ulottuu n. 1,5 m sen latvusrajan ulkopuolelle.

PILAANTUNEET MAAT

Ennen rakennustöiden aloittamista on tehtävä selvitys louhittavan ja kaivettavan maaperän määrästä ja saastuneisuudesta. Selvitys on toimitettava rakennusvalvontaan.

Mikäli kaivu- tai purkutöiden yhteydessä havaitaan merkkejä pilaantuneista maista, on otettava yhteys

ympäristötekniiseen asiantuntijaan, joka arvioi tarvittavat toimenpiteet.

TYÖMAA-AIKAINEN VESIENHALLINTA

Työmaavesien käsittelyratkaisut tulee toteuttaa heti maanrakennustöiden aluksi, koska maanrakennus on töiden kuormittavin vaihe.

Kaivuu-, rakennus- ja poraustoiminnassa ja työmailla syntyviä kiintoainetta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä ei saa laskea vesistöön, ojaan tai viemäriin.

PURKAMINEN

Ennen purkutöiden aloittamista on rakennusvalvonnalle esitettävä haitta-ainekartoitus, jonka esiintuomat ongelmat on huomioitava työmenetelmissä, ja tarvittaessa päivitettävä purkujäteselvitys, jossa haitta-aineita sisältävien jätteiden käsittely ja sijoitus päivitetään.

Säilytettävät puut suojattava asianmukaisesti (juuret, runko, latvus) purkutyön ajaksi. Selvitys suojaamisesta on hyväksyttävä rakennusvalvonnan hortonomilla.

Purkutyöstä ei saa aiheutua kohtuutonta melu- tai pölyhaittaa naapurikiinteistöille.

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

Kosteudenhallintasuunnitelma tulee toimittaa rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

Rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys kosteudenhallintasuunnitelman noudattamisesta ennen rakennuksen käyttöönottoa.

MAALÄMPÖ- JA ENERGIKAIVOT

Poraustoiminnassa ja työmailla syntyviä kiintoainetta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä ei saa laskea vesistöön, ojaan tai viemäriin.

Ensisijaisesti käsitellyt porausvedet tulee imeyttää tontille, mikäli maaperä siihen soveltuu. Käsitellyn porausveden kiintoainepitoisuus on oltava enintään 300 mg/l ja vesi on aistinvaraisesti tarkasteltuna kirkasta. Poisjohdettavien porausvesien laatu voidaan tarvittaessa vaatia todistamaan näytteenotoin. Porausvesien käsittelystä syntyvä kiintoaines ei saa tuulen tai sateen mukana levitä ympäristöön.

Poisjohdettavien porausvesien laatu voidaan tarvittaessa vaatia todistamaan näytteenotoin.

Vähintään 3 arkipäivää ennen porausten aloittamista tulee Rakennusvalvontaan ja Ympäristönsuojeluun (ymparistonsuojelu@turku.fi) ilmoittaa maalämpöporausten aloittamisajankohta, osoite ja yhteysthenkilö yhteystietoineen.

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

Maalämpökaivon sijainti on merkittävä kilvellä rakenteeseen.

Lämpökaivoa ei saa paineistaa porauksen jälkeen vedellä eikä räjähteellä.

Vastaava työnjohtaja täyttää maalämpötyön tarkastusasiakirjan, joka toimitetaan sähköisenä asiointipalveluun.

Ennen porausta tulee saada geo-suunnittelijan kirjallinen lausunto porareian vaikutuksesta rakennuksen stabiliteettiin porareian ollessa alle 3 metriä rakennuksesta.

LOUHINTA

Louhintatyöt eivät saa ulottua naapurikiinteistöjen 853-2-5-1004, 853-2-5-1002, 853-2-5-2002, 853-2-5-2001, 853-2-5-2004 puolelle.

Ennen maarakennustöiden aloittamista tulee rakennusvalvontaa toimittaa louhinta- ja seurantasuunnitelma. Erityistä huomiota on kiinnitettävä alueella sijaitseviin rakennuksiin, joihin kohdistuu suojelovelvoite. Suunnitelmassa esitetyn

vaikutusalueen rakennukset on varustettava asianmukaisin seurantamenetelmin ja rakennukset on katselmoitava ennen louhintatöiden aloittamista sekä niiden jälkeen. Seurantamenetelmät on esitettävä louhinta- ja seurantasuunnitelmassa. Lisäksi sähköiseen lupapalveluun on toimitettava katselmustiedot.

ENERGIATEHOKKUUS

Ennen rakennuksen käyttöönottoa rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys rakennuksen ilmanvuotoluvusta $q_{50} = 2,0$ (m³/h m²).

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.