

Turun kaupunki
Rakennusvalvonta

Yliopistonkatu 27a, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija: Heidi Jokinen

Rakennuslupa
2024-1084

Rakennuspaikka

853-31-17-9
Pinta-ala 5394.0

Kaupunginosa/Kylä: MÄNTYMÄKI

Kunnallissairaalan tie 44
20810 TURKU

Kaava
Kaavan mukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
AK Asuinkerrostalojen korttelialue.

Hakija

TVT Asunnot Oy
Käsityöläiskatu 3
20100 TURKU

Toimenpide

Uusi rakennus

Asuinkerrostalot 2 kpl
- PRT 1041863876, Talo H (asuntoja 36 kpl)
- PRT 104186365F, Talo I (asuntoja 43 kpl)
- autokatos/varasto PRT 1041863898
- polkupyöräkatos

Luvan rakennus	Pysyvä rakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	1041863876	2770.0	2770.0	8390.0
2	104186365F	2921.0	2921.0	8850.0
3	1041863898	153.0	153.0	520.0

Hankkeen vaativuusluokka
Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus
Paloluokka P1

Lausunnot

Turun kaupunki Kaavoitus	13.02.2025	Ehdollinen
Turun kaupunki Liikennesuunnittelu	03.01.2025	Puoltava
Turun kaupunki Tonttipalvelut	25.11.2024	Puoltava
Kaupunkikuva-arkkitehti	12.02.2025	Puoltava

Varha Aluepelastuslaitos	03.12.2024	Ehdollinen
Turun kaupunki Ympäristönsuojelu	19.12.2024	Ehdollinen
Turun kaupunki Vesihuolto	11.12.2024	Puoltava
Turun kaupunki	06.02.2025	Ehdollinen
Esteettömyyskoordinaattori		

Hakemuksen liitteet

Sähköiset pääpiirustukset 31 kpl
 Sähköinen liite: Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto
 Sähköinen liite: Hakijan vastine
 Sähköinen liite: Turku Energian lausunto
 Sähköinen liite: Geotekninen suunnitelma
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys 2 kpl
 Sähköinen liite: Palotekninen selvitys 2 kpl
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys
 Sähköinen liite: Valokuva 3 kpl
 Sähköinen liite: Katujulkisivupiirustus
 Sähköinen liite: Selvitys esteettömyydestä
 Sähköinen liite: Selvitys laajuustiedoista 4 kpl
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Vesihuollon liitoskohtalausunto ja -kartta
 Sähköinen liite: Mitatut katukorkeudet
 Sähköinen liite: Toimenpideraportti
 Sähköinen liite: Paarikuljetuksen tilantarve 2 kpl
 Sähköinen liite: Kulkukaavio
 Sähköinen liite: Selvitys kaadetuista puista
 Sähköinen liite: Puiden kuntoarvio
 Sähköinen liite: Hulevesisuunnitelma
 Sähköinen liite: Akustisen suunnittelun perusteet
 Sähköinen liite: Sinivierherkroin
 Sähköinen liite: Korttelin autopaikat
 Sähköinen liite: Korttelin polkupyöräpaikat
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelu ja toteutus
 Sähköinen liite: Korttelin väestönsuojatilat
 Sähköinen liite: Korttelin yhteiskäyttöön tarkoitetut monitoimitilat
 Sähköinen liite: Hankekuvaus
 Sähköinen liite: Yhteisjärjestelysopimusluonnos
 Sähköinen liite: Energiaselvitys
 Sähköinen liite: Valtakirja 2 kpl
 Sähköinen liite: Ennakkoneuvottelumuistiot 5 kpl
 Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

1) Haetaan lupaa kahdelle 7-kerroksiselle asuinkerrostalolle, autokatokselle (11 ap), polkupyöräkatokselle (50 pp) ja pihajärjestelyille.

2) Haetaan lupaa myös 3 puun kaatamiselle i-1 alueelta. Tontin länsipuolella Kunnallissairaalan tien ja Toivolankatuun rajautuvilla alueilla on asemakaavassa merkintä i-1: "Istutettava alueen osa. Alueella sijaitsevat jalopuut on pyrittävä säilyttämään." Alueella ollut 10 kpl puistolehmusta, joista liitteeksi lisätyn sähköpostiviestien perusteella on jo kaadettu 2 kpl tekniikkakaivantojen vuoksi, tämän lisäksi tällä luvalla esitetään alueelta kaadettavaksi 3 puuta. Kokonaisuudessa alueen 10 jalopuusta säilyisi 5. Hakija perustelee puiden

kaatamista sillä, että puut sijaitsevat liian lähellä tulevia rakennuksia.

Rakennusvalvonta ei puolla puiden kaatamista.

- Hakija on toimittanut arboristin lausunnon puiden kunnosta. Kuntoarvion mukaan puut ovat melko hyväkuntoisia, vain yhdessä puussa (nr. 2) on havaittu pieni laho tai halkeama, muissa puissa ei ole havaittu poikkeavuuksia. Kuntoarvion mukaan 4 puuta (2, 3, 4 ja 7) sijoittuvat alueelle, jossa rakentamisaikaiset muutokset saattavat heikentää puita. Kuntoarvion antanut arboristi ei ole kuitenkaan suositellut puiden kaatamista. Kuntoarvio oheismateriaalina.

- Rakennusvalvonnan hortonomin mukaan lähellekin rakennuksia sijoittuvat suuret puut voivat selvitä rakentamisaikaisista muutoksista. Puut tulee säilyttää, tämän lisäksi kahden luvatta kaadetun puun tilalle tulee istuttaa uudet puistolehmut. Uusittavat puut on huomioitu lupaehdoissa.

Hakijalle on varattu tilaisuus antaa vastineensa osittain kielteisen päätösehdotuksen johdosta. Hakijan vastine on oheismateriaalina.

3) Tontin käyttöön kuuluvat 23 autopaikkaa sijoittuvat viereisille tonteille 853-31-17-8 ja 853-31-17-10 rakennettuihin B ja C pysäköintihalleihin.

4) Uudisrakennusten väestönsuojatilat sijoittuvat viereisten tonttien 853-31-17-8 ja 853-31-17-10 väestönsuojatiloihin.

5) Asuntojen keskipinta-ala H-talossa on 49,9 h-m² ja I-talossa 44,4 h-m².

6) Rakennuspaikan siniviherkertoimen (vihertehokkuuden erittely ja mitoitus tonttitasolla) tavoitetaso on 0,8 (RJ), saavutettu taso 1,071.

7) Esittelymateriaali on oheismateriaalina.

Lausuntojen huomioiminen:

1) Aluepelastuslaitoslaitoksen ehdollinen lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin.

2) Kaavoitus on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Lausunto on otettu huomioon suunnitelmissa ja lupaehdoin.

3) Ympäristönsuojelu on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Lausunto on otettu huomioon suunnitelmissa ja lupaehdoin.

4) Esteettömyyskoordinaattori on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Lausunto on otettu huomioon suunnitelmissa ja lupaehdoin.

5) Kaupunkikuvatyöryhmänkokouksessa 2.10.2024. kaupunkikuvatyöryhmä päätti lausuntonaan puoltaa hanketta ja esittää lausuntonaan seuraavaa:

- Korttelin kokonaissuunnitelma on hyvä. Erityisesti pihan oleskelu- ja leikkialueen suunnitelma on korkeatasoinen.

- Pihan pysäköintialueen Toivolankadun puoleiset autopaikat tulee kattaa. Katos rajaa katutilaa ja jaksottaa pihan muutoin laajaksi muodostuvaa asfalttialuetta.

- Olevia kadun varren puita tulee säilyttää mahdollisimman paljon ja tutkittava pelastamisen vaihtoehtoja niin että puut säilyvät. Kadunvarsille on istutettava uusia suureksi kasvavia puita.

- Erityisesti Toivolankadun ja Kunnallissairaalan tien kulman rakennuksessa maantasokerroksen aukotus tulee olla avoimempi kadun suuntaan. Ensijaisesti kulmaan tulee sijoittaa liiketilaa.

- Tiiliseen koristeaiheeseen toivotaan variaatioita. Toivolankadun ja Kunnallissairaalan tien kulman rakennuksen värisävy tulee olla vaaleampi ja rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa pitää harkita erilaisten tiililadontojen käyttöä.

- Suunnitelmaa tulee kehittää edellä esitetyn lausunnon mukaisesti ja kehitetyt suunnitelmat tulee hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla.
Suunnitelmia on päivitetty kaupunkikuva-työryhmän huomioiden perusteella, jonka jälkeen kaupunkikuva-arkkitehti on antanut hankkeesta puoltavan lausunnon.

Lausunnot ovat oheismateriaalina.

Naapurien kuuleminen:

- Viranomaisena on tehnyt naapurien kuulemisen viereisen puistoalueen haltijan osalta (Turun kaupunki). Muiden naapureiden MRL 133 § mukainen kuuleminen ei ole tarpeen, koska hakija hallitsee näitä naapurikiinteistöjä.

Poikkeukset:

- 1) Tontin rakennusoikeus asuinrakennuksille on 5 100 m². Nyt tontille esitetty asuinrakennusten rakennusoikeuden käyttö on yhteensä 5 176 m². Rakennusoikeus ylittyy 76 m² eli noin 1,5 %. Perustelu: Esitetyllä laajuudella asunnot on saatu toimiviksi kalustettavuuden sekä mitoituksen osalta.
- 2) Autokatos sijoittuu a/t-rakennusalan ulkopuolelle pysäköimispaikalle varatulle alueelle. Perustelu: Piha saadaan rauhoitettua pysäköinnistä, saadaan leikkipihaan liittyvää oleskelutilaa katoksen päälle ja taseroilla lisäarvoa tuovia elementtejä korkealaatuiseen leikkipihaan sekä saadaan pihaa paremmin suojattua melulta.
- 3) a/t-rakennusosalle sijoittuvat autopaikat eivät ole katettuja.
- 4) Rakennusten H ja I välissä sijaitseva pyöräkatos ylittää rakennusalueen rajan vähäisesti pihan toimivuuden ja tarvittavien pyöräpaikkojen takaamiseksi.
- 5) Asemakaavan määrittelemä maantasokerrokseen rakennettava monikäyttöinen tila on toteutettu korttelin aiemmassa rakennusvaiheessa rakennukseen G.
Perustelu: Sovittu yhdessä rakennusvalvonnan kanssa EFG luvituksen yhteydessä. Tällöin perusteltu turvallisemmalla sijainnilla oleskelun ja asioinnin kannalta verrattaessa teiden risteykseen. Samalla tila sijoittuu alueen läpikulkevan kevyenliikenteenreitille, johon on koottu asukkaita palvelevia toimintoja ja tiloja ja tilan yhteyteen on saatu toteutettua myös terassi. Selvitys tilasta esitetty hakijan toimittamassa vastineessa. Vastine oheismateriaalina.

Päätösehdotus ja perustelut: Lupa ehdotetaan myönnettäväksi muilta osin lukuun ottamatta 3 puun kaatamista i-1 alueella. Puut tulee säilyttää, tämän lisäksi kahden luvatta kaadetun puun tilalle tulee istuttaa uudet puistolehmukset.

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
Salaajasuunnitelmat
Vesi- ja viemärisuunnitelmat
Ilmanvaihtosuunnitelmat
Palokatkosuunnitelmat
Kosteudenhallintasuunnitelma
Hulevesiselvitys

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
Väestönsuojan katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Piha-alueiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Esteettömyyskatselmus	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.

SOPIMUKSET, RASITTEET

Ennen rakennusten käyttöönottoa tulee rakennusvalvontaviranomaiselta hakea päätöstä tonttien 853-31-17-9, 853-31-17-8 ja 853-31-17-10 käytön yhteisjärjestelystä. Kaikkien osapuolten allekirjoittamassa yhteisjärjestelysopimuksessa tulee esittää:

- Selvitys tonteille 853-31-17-8 ja 853-31-17-10 sijoittuvista, mutta osittain tontin 853-31-17-9 käyttöön tulevista väestönsuojatilosta. Selvityksessä tulee esittää mihin tiloihin mikäkin osa tontin 9 väestönsuojatarpeesta sijoittuu. Väestönsuojatilojen sijainti tulee osoittaa ja olla käytössä ennen rakennusten käyttöönottoa.
- Selvitys tonttien 853-31-17-8 ja 853-31-17-10 autohalleihin sijoittuvista, mutta tontin 853-31-17-9 käyttöön tulevista 23 autopaikasta. Selvityksessä tulee esittää mihin tiloihin mikäkin osa tontin 9 autopaikoista sijoittuu. Autopaikkojen sijainti tulee osoittaa ja olla käytössä ennen rakennusten käyttöönottoa.
- Selvitys tontin 853-31-17-9 käyttöoikeudesta tontille 853-31-17-10 G-rakennuksen 1. kerrokseen sijoittuvaan monikäyttötilaan.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on allekirjoitettava luvan saajan ja Turun kaupungin välinen erillinen käyttöoikeussopimus pelastusajoneuvon

pelastuspaikan sijoittamisesta yleiselle alueelle luvassa esitetylle paikalle. Sopimusneuvottelut käyttöoikeussopimuksesta kaupungin kanssa tulee aloittaa viipymättä, kuitenkin viimeistään 6 kuukautta ennen suunniteltua rakennuksen 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/m².

Pelastussuunnitelma tai sen yhteenveto on esitettävä pelastusviranomaiselle valvontakäynnillä ennen rakennuksen käyttöönottoa. Tonttia ja rakennuksia koskevassa pelastussuunnitelmassa tulee esittää tarkasti, miten rakennus H:lle (prt 1041863876) ja rakennus I:lle (prt 104186365F) osoitetut väestönsuojatilat jakautuvat ja sijoittuvat korttelin 17 sisäisesti.

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

Rakennukset on varustettava sähköverkkoon kytketyillä palovaroittimilla. Palovaroittimia tulee olla vähintään asuinhuoneistoa kohden 1 kpl/ alkava 60 m².

Porrashuoneisiin tulee lisätä kerrostanteiden kerrosnumerointi jälkivalaisevilla ja selvästi erottuvilla numeroilla.

Asuinhuoneistojen porraskäytäväovet on varustettava ovisulkimilla.

Talo H:n edustalla olevan pelastustien ajoreitin riittävä väljyys ja käännösten tilantarve tulee varmistaa. Käännöstä rajoittavat autokatos, jätepiste ja rakennuksen parvekkeiden tukirakenteet/ parvekerakenteet. Ennen jätepisteen rakentamista tulee järjestää pelastustien koeajo ja tarvittaessa jätepiستettä tulee siirtää pois ajoreitin tieltä.

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

KAUPUNKIKUVA

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 värit (värimallit) ja detaljit (mallit), sekä tiili- ja muurausmallit on hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ennen ko. rakennustyön aloittamista. Katselmuksen pöytäkirja on liitettävä loppukatselmuksiakirjoihin.

ÄÄNIYMPÄRISTÖ

Rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 34 dB.

PIHA-ALUEET JA VIHERYMPÄRISTÖT

Asema- ja pihapiirroksessa säilytettäväksi esitetyt puut ja kasvillisuus on suojattava asianmukaisesti rakennustyön ajaksi. Suojaaminen koskee sekä juuristoaluetta että runkoa. Lisäksi oksistoa tulee varoa ja välttämätön oksien ja juurien leikkaaminen tulee teettää puunhoidon ammattilaisella.

Säilytettävien puiden ja kasvillisuuden suojaamisesta tulee tehdä suunnitelma, joka tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnan hortonomilla.

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

Asemapiirrokseen merkityt esteettömät autopaikat ja vierasautopaikat on tontilla merkittävä asianmukaisin liikennemerkkein.

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

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.

Tonttiliittymien osalta on huolehdittava, että ohjeiden mukaiset näkemäalueet toteutuvat.

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.

PIMA

Kiinteistön maaperän puhdistuksessa tulee noudattaa 10.11.2020 annetun päätöksen (dnr 10580-2020) määräyksiä. Rakennustöistä vastaavan tulee varmistaa, että haitta-ainepitoiset maamassat poistetaan alueelta viimeistään maarakennusvaiheessa ympäristöteknisen valvojan ohjauksessa ja että maat toimitetaan asianmukaiseen vastaanottopaikkaan. Tiedot haitta-ainepitoisista massoista tulee sisällyttää koko pimapäätöksen mukaisesta alueesta tehtävään loppuraporttiin.

LUVATON RAKENTAMINEN

Rakennus- ja lupalautakunta ei ilmoita luvattomasta puiden kaatamisesta poliisille esitutkintaa varten, koska tekoa on olosuhteet huomioon ottaen pidettävä vähäisenä eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista.

PUUNKAATO

Kahden kaadetun puistolehmusten tilalle tulee istuttaa korvaavat uudet puistolehmukset rakennusten käyttöönottoon mennessä. Korvaavien puiden paikkaa voi vaihtaa, mutta niiden tulee sijoittua osaksi kadunvarren puuriviä.

Istutettavien taimien tulee olla mahdollisimman suurta kokoluokkaa, vähintään rym 12-14.

Istutettavien taimien korkeuden tulee olla vähintään 100 cm.

KOSTEUDENHALLINTA

Kosteudenhallintasuunnitelma tulee toimittaa rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

Rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys kosteudenhallintasuunnitelman noudattamisesta ennen rakennusten käyttöönottoa.

KÄYTTÖTURVALLISUUS

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.

ESTEETTÖMYYS

Ennen rakennusten käyttöönottoa on sisätiloissa ja piha-alueilla suoritettava esteettömyyskatselmus, jonka pöytäkirja on liitettävä loppukatselmusasiakirjoihin.

Tontin ja kadun korot tulee sovittaa yhteen niin, että kulku tontille toteutuu esteettömänä.

Tulee huolehtia siitä, että Valtioneuvoston asetus (241/2017) rakennuksen sekä piha-alueiden esteettömyydestä toteutuu kaikilta osiltaan. Pihan kulkuteiden portaineen ja luiskineen on oltava turvallisia sekä varustettu tarkoituksenmukaisin kaitein ja käsijohtein.

Esteetön sisäänkäynti, saattoliikenteen pysähtymispaikat ja rakennusta koskevat le-pysäköintipaikat on esitettävä selkeästi ja havaittavasti rakennukseen liittyvissä opas-/aluekartoissa.

ENERGIATEHOKKUUS

Ennen rakennusten käyttöönottoa rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys rakennusten H ja I ilmanvuotoluvuista $q_{50} = 1,5$ (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.