

Turun kaupunki
Rakennusvalvonta

Yliopistonkatu 27a, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija: Maria Paukio

Rakentamislupa
2025-173

Rakennuspaikka

853-61-19-1
Pinta-ala 4101.0

Kaupunginosa/Kylä: SATAMA

Hoviväenkatu 2
20100 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
AK-2 Asuinkerrostalojen korttelialue.

Hakija

Asunto oy Turun Jymy
Sirkkalankatu 1 A
20520 TURKU

Asunto oy Turun Hudson
Sirkkalankatu 1 A
20520 TURKU

Toimenpide

Asuinrakennus

- kerrostalo PRT 1042181305, asuntoja 70 kpl
- pihakannen alainen autohalli PRT 104218151U

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	1042181305	6648.0	6648.0	22300.0
2	104218151U	1137.0	1137.0	5100.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Varha Aluepelastuslaitos	16.04.2025	Ehdollinen
Varha Aluepelastuslaitos	29.04.2025	Ehdollinen
Turun kaupunki Ympäristönsuojelu	12.05.2025	Ehdollinen
Turun kaupunki Liikennesuunnittelu	23.04.2025	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Sähköiset pääpiirustukset 12 kpl
 Sähköinen liite: Hallinnanjakosopimus
 Sähköinen liite: Liitoskohtalausunto
 Sähköinen liite: Hulevesisuunnitelma
 Sähköinen liite: Lainhuutotiedot
 Sähköinen liite: Katukorkeudet
 Sähköinen liite: Selvitys rakenteellisesta turvallisuudesta
 Sähköinen liite: Valtakirja 2 kpl
 Sähköinen liite: Esittelymateriaali
 Sähköinen liite: Tonttileikkauspiirustukset
 Sähköinen liite: Viherkerroinlaskelma
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
 Sähköinen liite: LVI- suunnittelun ja toteutuksen perusteet asiakirja
 Sähköinen liite: Taloyhtiön hallituksen kokouspöytäkirja 2 kpl
 Sähköinen liite: Poikkeukset
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet asiakirja
 Sähköinen liite: Havainnekuvat 8 kpl
 Sähköinen liite: Pelastuslaitospalaverin muistio
 Sähköinen liite: Tekninen ennakkoneuvottelumuistio
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuksen ääniympäristöstä tai ääneneristävyydestä
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys
 Sähköinen liite: Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
 Sähköinen liite: Yhteisjärjestelysopimusluonnos
 Sähköinen liite: Maaperän pilaantuneisuusselvitys
 Sähköinen liite: Väestönsuojapiirustus
 Sähköinen liite: As Oy Turun Jymyn suostumus hallinnanjakosopimukseen
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuksen ääniympäristöstä tai ääneneristävyydestä
 Sähköinen liite: Energiatodistus
 Sähköinen liite: Paarinkuljetuskaavio
 Sähköinen liite: Kerrosalakaavio ja -laskelma 2 kpl
 Sähköinen liite: Pinta-alat ja UVV-LVV-laskelmat
 Sähköinen liite: Värilliset julkisivut 4 kpl
 Sähköinen liite: Hallinnanjakosopimus, täydennys ja tarketieto yhteisjärjestelysopimukseen
 Sähköinen liite: Rakennetyypit
 Sähköinen liite: Esteettömyys selvitys
 Sähköinen liite: Energiaselvitys
 Sähköinen liite: Pihasuunnitelma 2 kpl
 Sähköinen liite: Johtokarttaote
 Sähköinen liite: Ajantasakaava
 Sähköinen liite: Ulkoväriyysuunnitelma
 Sähköinen liite: Vastine liikennesuunnittelun lausuntoon
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuksen ääniympäristöstä tai ääneneristävyydestä
 Sähköinen liite: Väestönsuojapiirustukset tai selvitys väestönsuojapaikoista
 Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelma tai paloturvallisuuden suunnitteluperusteet
 Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta

Sähköinen liite: Kaavamääräykset
 Sähköinen liite: Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto
 Sähköinen liite: Hankeselostus
 Sähköinen liite: Vesijohto- ja viemärilausunto
 Sähköinen liite: Ennakkoneuvottelumuistio - Ennakkoneuvottelumuistio
 Sähköinen liite: Akustisen suunnittelun perusteet - Akustisen suunnittelun perusteet
 Sähköinen liite: Maaperän pilaantuneisuusselvitys - Ympäristöarviointi

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- Tällä luvalla haettava asuinkerrostalo ja pysäköintihalli sijoittuvat tontille, jolle jää rakennusala ja rakennusoikeutta toiselle asuinkerrostalolle.
- Tontin luoteiskulmassa on asemakaavan mukainen johtoa varten varattu alueen osa, joka on jätetty rakentamattomaksi.
- Rakennuspaikka rajautuu länsipuolelta Juhana Herttuan Puistotiehen, jolle on suunnitteilla raitiotielinja.
- Asuntojen keskipinta-ala on 62 h-m². Rakennusjärjestyksen vaatimuksen (min. 25%) mukaisia perheasuntoja on 43% asuntojen lukumäärästä.
- Rakennuspaikan sinivierherkertoimen (vihertehokkuuden erittely ja mitoitus tonttitasolla) vaatimustaso on 0,8 (RJ), saavutettu taso 0,9.
- Rakentamisluvan myöntävä viranomainen voi pelastusviranomaisista kuultuaan sallia rakennettavaksi kahta tai useampaa rakennusta varten yhteisen väestönsuojan, jos se rakennetaan viiden vuoden kuluessa ensimmäisen rakennuksen osittaisesta loppukatselmuksesta. Tässä luvassa haettavalle rakennukselle (PRT 1042181305) vaaditaan yhteensä 120 m² väestönsuojaa, josta osa (8 m²) tullaan rakentamaan tontille rakennettavaan toiseen rakennukseen seuraavassa vaiheessa.
- Asemakaavamääräyksen mukainen 500 m² edellytys liiketilojen toteuttamisesta toteutuu 1.kerroksessa (kerrosala 510m² / 493m²)
- Esittelymateriaali on oheismateriaalina.

Naapurien kuuleminen

- Naapurit on kuultu viran puolesta. Naapurit eivät ole huomauttaneet hankkeesta.

Lausunnot:

- Aluepelastuslaitoksen ehdollinen lausunto on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto on oheismateriaalina.
- Aluepelastuslaitoksen ehdollinen lausunto liittyen väestönsuojaan on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto on oheismateriaalina.
- Liikennesuunnittelun ehdollinen lausunto on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto on oheismateriaalina.
- Ympäristösuojelun ehdollinen lausunto on huomioitu lupaehdoin. Lausunto on oheismateriaalina.
- Nostopaikkojen sijoittamisesta katualueelle katujen risteykseen ja levennetyn kevyenliikenteen kohdalle on saatu puolto liikennesuunnittelulta 13.5.2025.
- Kaupunkikuvatyöryhmä on lausunut hankkeesta 19.2.2025. Lausunto on huomioitu kehitetyissä suunnitelmissa. Lausunto on oheismateriaalina.

Poikkeukset:

- 1) Rakennuksen runkosyvyys ylittää rakennusalueen rajaa noin 92 cm oman tontin suuntaan.

Perustelu: Asuntosuunnittelu, porrashuoneiden valoisuus, porrashuoneratkaisu ja kerrosalan käyttö.

2) Asemakaavamääräyksen mukaan pihakansi tulee olla pelastusajoneuvon kuorman kestävä, mutta pihakantta ei ole suunniteltu raskaan pelastusajoneuvon kuormalle.

Perustelu: Pihakannen päälle on suunniteltu vain huoltoyhteys ja jalankulun yhteys. Kaksi pihakannen päälle sijoittuvaa asuntolinjaa on suunniteltu pelastettavaksi parvekeluukuin. Pihakansi on joustavammin istutettavissa ja kalustettavissa, kun sille ei jouduta varaamaan raskaan ajon alueita. Pelastuslaitos puoltaa poikkeamista ehdollisena. Ehdollisuus on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa.

3) Asemakaavamääräyksen (alleviivattu pi-a) mukaan pihakansi on määritetty toteutettavaksi koko pihakannen alueelle ja tästä poikkeuksena pihakansi ei ulotu koko merkinnän alueelle.

Perustelu: Osittaisella pihakannella mahdollistetaan maavaraista pihaa ja iso kokoisia puita tontille. Pihakannelle edellytetystä alueesta yli puolet (52%) toteutetaan pihakantena.

4) Asemakaavamääräys kieltää parveketornit, mutta rakennuksen julkisivuun on esitetty parveketorneja.

Perustelu: Visuaalista vaihtelua parvekelinjoihin on luotu keraamisilla umpiosilla. Päällekkäiset parvekelinjat sijoittuvat sisäpihan suuntaan ja parvekkeet sijoittuvat asuntosuunnittelun näkökulmasta asunnon käytettävyyden kannalta hyviin paikkoihin.

5) Kadunvarrelle sijaitsevan maantasokerroksen julkisivun umpinaisten ulkoseinien osuus on pinta-alalla ja janalla tarkasteluna yli asemakaavan määräämän 40 %. Janalla tarkasteluna Juhana Herttuan puistokadun julkisivun umpinaisten osien määrä on noin 46 %. Perustelu: Liiketilöiden runkosyvyys on pääosin noin puolet rakennuksen syvyydestä. Tilat ovat pinta-alansa ja käyttöönsä nähden varsin lasisia, eikä julkisivu anna jalankulkijan mittakaavaan umpinaista vaikutelmaa. Suurempi lasin määrä tuottaisi tässä kohteessa teknisiä haasteita yläosan tiilien kannatukseen sekä toiminnallisia rajoitteita tilojen käyttöön liiallisen läpinäkyvyyden takia.

6) Pihakannelle osoitettu luiska ylittää esteettömyysasetuksen mukaisen enimmäiskaltevuuden. Luiskan kaltevuus on 1:10 ja asetuksen mukaan sen tulee olla säältäsuojattuna/lämmitettynä 1:12,5.

Perustelu: Esteetön käynti pihakannelle on järjestetty sisäkautta (B-portaan kautta).

7) Nostopaikkojen sijoittaminen yleiselle alueelle tontin sijasta.

Perustelu: Rakennuksen ratkaisut edellyttävät nostopaikkojen sijoittamisen katualueelle ja sijoitukseen on saatu suostumus kaupungilta.

Edellä esitetyn perusteella poikkeamisiin on erityinen syy eikä poikkeamiset aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueen käytön muulle järjestämiselle. Rakentaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteitten saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteitten saavuttamista eikä myöskään vaaranna rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten täyttymistä (RakL 59 §).

Työtä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

Vastaava työnjohtaja

Kosteudenhallinnan valvonnasta vastaava henkilö

IV-työnjohtaja
KVV-työnjohtaja

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	Kaikkiin rakennuksiin
Vesi- ja viemärilaitteiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Kaikkiin rakennuksiin

Muut ehdot:

ALOITUSKOKOUS, TARKASTUSASIAKIRJA

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydettyä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä. Aloituskokouspyyntö tulee toimittaa ensisijaisesti rakennusvalvonnan sähköiseen asiointipalveluun.

Vastaavaksi työnjohtajaksi hyväksytyn henkilön on pidettävä työmaan tarkastusasiakirjaa, joka sisältää selonteon rakennustyön eri vaiheista. Tarkastusasiakirja tallennetaan rakennusvalvonnan sähköiseen asiointipalveluun erityissuunnitelmat välilehdelle.

SOPIMUKSET, RASITTEET

Ennen rakennusten käyttöönottoa tulee rakennusvalvontaviranomaiselle toimittaa allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimus tonttien 853-61-19-1 ja 853-61-19-2 välisistä, tonteille rakennettaviin rakennuksiin sekä kiinteistöihin kohdistuvista rasitteista. Sopimuksen mukaiset oikeudet ja velvollisuudet, sekä rasitteet tulee perustaa ennen rakennusten käyttöönottoa.

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 rakennusten käyttöönottoa.

PALOTURVALLISUUS

Asemapiirrokseen merkityt pelastustiet on merkittävä tontille "Pelastustie" ja "Pysäköinti kielletty/sallittu vain merkityille paikoille" liikennemerkein sekä tarvittaessa alueopasteella.

Pelastusteiden tulee kestää pelastusajoneuvon kuorma. Pelastusauton toimintapaikan (6 m x 13 m) kohdalla tukijalkojen alla kantavuuden on oltava vähintään 250 kN/m².

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

Autosuoja on varustettava soveltuvalla ja riittävällä alkusammutuskalustolla.

Parvekkeiden omaehtoinen poistuminen ja varatieluukkujen toiminen pitää varmistaa. Varatieluukkujen alapuolisilla parvekkeille tai pihakannelle poistuminen ei saa estyä.

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

Porrashuoneisiin tulee lisätä kerrostasanteiden kerrosnumerointi jälkivalaisevilla ja selvästi erottuvilla numeroilla.

Liikeiloihin on suunniteltava ja toteutettava uloskäytäväopastus ja -valaistus.

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

Samalla myönnetään lupa rakentaa kahta rakennusta varten yksi yhteinen väestönsuoja, joka on rakennettava valmiiksi viiden vuoden kuluessa ensimmäisen rakennuksen käyttöönotosta.

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

KAUPUNKIKUVA

Pääpiirustuksissa on esitetty väliaikainen julkisivuosio, jonka lopullinen julkisivukäsittely on hyväksyttävä rakennusvalvontaviranomiasella ennen rakennuksen käyttööottoa.

ÄÄNIYMPÄRISTÖ

Ennen rakennuksen käyttööottoa tulee rakennusvalvontaan toimittaa hyväksyttävät melumittaukset siitä, että liikennemelu ei ylitä Valtioneuvoston päätöksessä 993/92 annettuja ohjearvoja sisällä eikä melulta suojatuilla piha-alueilla.

ESTEETTÖMYYS

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

PIMA

Ennen rakennustöiden aloittamista on tehtävä selvitys maaperän ja purkujätteen 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.

HULEVEDET

Katu- ja puistosuunnitelmien tarkentuessa on varmistettava rakennussuunnitelman yhteensopivuus niiden kanssa. Erityisesti on huolehdittava, että mahdollisten sisäänkäyntien ja pelastusauton nostopaikkojen toimivuus kadun tai puiston puolella on varmistettu suhteessa katu- ja puistosuunnitelmissa esitettyihin korkeusasemiin ja rakenteisiin.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee rakennusvalvontaan toimittaa tarkennettu hulevesisuunnitelma. Suunnitelmassa tulee esittää mitoitustalokselmaan perustuva hulevesien viivyttäminen ja imeyttäminen sekä hallittu ohjaaminen tontin rajoilla. Piha on suunniteltava ja toteutettava siten, että pintavesien kuivattaminen tapahtuu tontin puolella. Tontin pintavesiä ei saa johtaa katu-, naapuri- tai puistoalueille. Painanteet

tulee tehdä tarpeeksi leveinä, loivina ja syvinä.

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.

TYÖMAA-AIKAINEN VESIENHALLINTA

Ennen kaivu-, 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.

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

MUUT EHDOT

Katu- ja puistosuunnitelmien tarkentuessa on varmistettava rakennussuunnitelman yhteensopivuus niiden kanssa. Erityisesti on huolehdittava, että mahdollisten sisäänkäyntien ja pelastusauton nostopaikkojen toimivuus kadun tai puiston puolella on varmistettu suhteessa katu- ja puistosuunnitelmissa esitettyihin korkeusasemiin ja rakenteisiin.

Maastoa ei saa muokata tontin rajojen ulkopuolella.

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.

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 pesiä. Tällä varmistetaan luonnonsuojelulain mukainen lintujen pesimärauha. Asiantuntijan tekemä selvitys on toimitettava rakennusvalvontaan ennen puiden kaatamista.

KOSTEUDENHALLINTA

Hankkeelle tulee nimetä kosteudenhallinnan valvonnasta vastaava henkilö, joka laatii kosteudenhallintaselvityksen sekä –suunnitelman ennen rakennustöiden aloittamista. Kosteudenhallintasuunnitelman noudattamisesta on toimitettava selvitys asiointipalveluun ennen rakennuksen 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.

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.