

Turun kaupunki
Rakennusvalvonta

Yliopistonkatu 27a, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Eija Rasimus

Rakentamislupa
2025-290

Rakennuspaikka

853-65-51-4
Pinta-ala 8621.0

Kaupunginosa/Kylä:PERNO

Saarenmaankatu 10
20240 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue.

Hakija

TVT Asunnot Oy
Käsityöläiskatu 3
20100 Turku

Toimenpide

Uusi rakennus

- kerrostalo PRT 104223762U (asuntoja 40 kpl)

Pihajärjestelymuutoksia ja kolmen autopaikan sijoittaminen LPA-1 alueelle

Puiden kaato (12 kpl)

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	104223762U	2870.0	2870.0	8903.0

Hankkeen vaativuusluokka

Erittäin vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Kaupunkikuva-arkkitehti	26.05.2025	Ehdollinen
Varsinais- Suomen Pelastuslaitos	30.05.2025	Ehdollinen
Varsinais-Suomen Pelastuslaitos	05.06.2025	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Sähköiset pääpiirustukset 10 kpl
 Sähköinen liite: Värilliset julkisivut 2 kpl
 Sähköinen liite: Kerrosalakaavio ja -laskelma
 Sähköinen liite: Pihasuunnitelma
 Sähköinen liite: Liitoslausunto ja liitoslausuntokartta
 Sähköinen liite: Johtokarttaote
 Sähköinen liite: Hankekuvaus
 Sähköinen liite: Poikkeamislupapäätös
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet asiakirja
 Sähköinen liite: LVI- suunnittelun ja toteutuksen perusteet asiakirja
 Sähköinen liite: Esteettömyysselvitys
 Sähköinen liite: Rakennetyypit
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista 4 kpl
 Sähköinen liite: Sulfidimaa- ja korroosiotutkimus
 Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelma tai paloturvallisuuden suunnitteluperusteet
 Sähköinen liite: Savunpoistosuunnitelma
 Sähköinen liite: Kesäajan ylälämmön hallintaselvitys
 Sähköinen liite: Energiaselvitys ja -todistus
 Sähköinen liite: Hulevesisuunnitelma ja pinnantasaussuunnitelma
 Sähköinen liite: Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet ja akustinen selvitys
 Sähköinen liite: Selvitys jätepisteestä
 Sähköinen liite: Selvitys irtaimistovarastoista
 Sähköinen liite: Selvitys yhteistiloista
 Sähköinen liite: Viherkerroinlaskelma 2 kpl
 Sähköinen liite: Kaavakartta, tullut voimaan 7.8.2021
 Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta ja väestönsuojapiirustus
 Sähköinen liite: Ennakkoneuvottelumuistio
 Sähköinen liite: Esittelymateriaali lautakunnan kokoukseen
 Sähköinen liite: Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto
 Sähköinen liite: Hakijan vastine kaupunkikuva-arkkitehdin lausuntoon
 Sähköinen liite: Valtakirja

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- Hanke sijaitsee Pernon kaupunginosassa rajautuen Suursaarenpuistoon ja Tytärsaarenpuistoon.
 - Tontilla sijaitsevat vuonna 1992 valmistuneet kaksi asuinkerrostaloa, ulkoiluvälinevarasto ja jätekatokset.
 - Haetaan lupaa asuinkerrostalolle.
 - Pääpiirustusten liitteissä esitetty piharakennus polkupyörille ei vaadi rakentamislupaa (alle 30 m²).
 - Alueen asemakaava 15/2018 Saarenmaankatu 8-10 on tullut voimaan 07.08.2021.
 - Hankkeelle on myönnetty poikkeamispäätös P 2022-1497.
- Myönnetty poikkeukset MRL 58 §:
- 1) Rakennuksen kerrosluku talo D VII (yksi kerros lisää)
 - 2) Rakennusoikeuden siirtäminen alle 10% toiselle rakennusosalalle, käytettävässä kokonaiskerrosalassa ei ylitystä
 - 3) Rakennusalan rajojen osittainen ylitys

4) Piharakennus polkupyörille 25 m² rakennusalan ulkopuolelle

- MRL 115 §:n sallima rakennusoikeuden ylitys, kun ulkoseinän paksuus on enemmän kuin 250 mm (sallittu poikkeamispäätöksellä 2661 m², rakennetaan 2870 m², josta ulkoseinän paksuuden 250 mm ylittävää osuutta 93,5 m² ja muuta sallittua ylitystä 128,5 m², jolloin rakennusoikeudellinen kerrosala 2648 m²).

- Kaavan mukainen autopaikkavelvoite koskee uudisrakentamista. Olevien rakennusten autopaikat on lasketettu voimassa olevan kaavamääräyksen mukaan. Poikkeaminen on käsitelty kaavoituksen kanssa 19.05.2025. Kaavoituksella ei ole huomautettavaa olevien rakennusten autopaikkalaskelmaan.

- Osa tontista on kaavassa merkitty pihamaaksi, jolla ympäristö säilytetään (pi/s). Alue on osa ekologista käytävää, joka toimii liito-oravien levähdyspaikkana. Uudet asuinkerrostalo ja piharakennus sijaitsevat tämän alueen ulkopuolella. Osa leikkipaikasta sijoittuu pi/s-alueelle. Poikkeaminen on käsitelty ympäristönsuojelun kanssa 19.05.2025. Ympäristönsuojelulla ei ole huomautettavaa leikkialueen osittaisesta sijoittumisesta pi/s-alueelle. Puuston huomioiminen on kirjattu lupaehdolla.

- Kaadettavat puut eivät sijaitse pi/s-alueella.

- Tontin pohjoisrajalle istutetaan uusia puita, jotka mahdollistavat liito-oravien uuden lentolinjan vahvistumisen.

- Rakennuspaikan siniviherkertoimen tavoitetaso on 0,8 (asemakaava), saavutettu taso 1,4. Siniviherkertoimen laskennassa on huomioitu tontin rakennettava osuus, muun tontin ollessa suurelta osin metsämaastoa.

- Kiinteistön alueella esiintyy happamaa sulfaattimaata. Rakennusalueen ja esiintymän välillä on kallioharjanne. Geosuunnittelijan arvion mukaan rakennusalueen maaperässä ei ole happamia sulfaattiesiintymiä.

- Asuntojen keskipinta-ala on 48,6 h-m².

- Perheasuntojen osuus on 35 % rakennuksen asuntojen määrästä.

Kaavamääräyksen mukaan asuinrakennusten huoneistoalasta on vähintään 20% toteutettava asuntoina, joissa on keittiön/ keittotilan lisäksi kolmea asuinhuonetta tai enemmän.

- Rakennushankkeessa noudatetaan Kuivaketju 10:ä.

- Esittelymateriaali on oheismateriaalina.

Lausuntojen huomioiminen:

1) Kaupunkikuvatyöryhmä päätti 08.03.2023 päätti olla puoltamatta hanketta ja esittää lausuntonaan seuraavaa:

- Uudenlainen muotokieli voi parhaimmillaan tuoda lisäarvoa alueelle ja asukkaille, mutta jos kaariaihetta halutaan käyttää, tulee sitä käyttää kokonaisvaltaisemmin, kuten esimerkiksi TYS:n Aitiopaikassa on tehty. Harjakatto kaarimuodossa tekee kokonaisuudesta liian raskaan.

- Parempi ratkaisu voitaisiin saada aikaan suorakulmaisilla massoilla.

- Tulee tutkia parvekevyöhykkeen katkaisua ja käyttöä julkisivua rytmittävänä aihiona.

- Parvekevyöhykkeiden maantasotilan käyttöön tule jatkosuunnittelussa kiinnittää huomiota.

2) Kaupunkikuva-arkkitehti on antanut ehdollisen lausunnon. Lausunto oheismateriaalina.

3) Hakija on muuttanut suunnitelmia vähäisesti ja antanut vastineen kaupunkikuva-arkkitehdin lausuntoon. Vastineen mukaan rakennuslupasuunnitelmat on laadittu

noudattaen poikkeamispäätöstä ja tämän suunnitelmia. Jätepisteen sijainti on muutettu. Vastine oheismateriaalina.

4) Kaupunkikuva-arkkitehti on hyväksynyt muutoksen suunnitelmiin.

5) Pelastuslaitoksen ehdollinen lausunto on otettu huomioon suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.

6) Pelastuslaitoksen ehdollinen lausunto väestönsuojasta on otettu huomioon lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.

7) Tonttipalvelujen ehdollinen lausunto on otettu huomioon lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.

Naapurien kuuleminen

- Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen.

- Naapureilla ei huomautettavaa hankkeesta

Poikkeukset:

1) Pihan leikkialue sijoittuu osittain pihamaalle, jolla ympäristö säilytetään (kaavamerkintä pi/s).

Perustelu: Oleva leikkialue poistuu uudisrakennuksen myötä. Leikkialueen sijoittelussa huomioitu olevien puiden ja pensaiden säilyminen.

2) Kiinteistölle toinen liittymä.

Perustelu: Ajoyhteys tarvitaan kaavan mukaiselle paikoitusalueelle ja pelastusreitille.

3) Olevien asuinrakennusten autopaikat on laskettu nykyisen kaavan 15/2018 kaavamääräyksen mukaan.

Perustelu: Noudatetaan uusinta voimassa olevaa kaavaa.

4) Pysäköintipaikat toteutetaan asfalttipintaisina vettä läpäisevän pintamateriaalin sijaan.

Perustelu: Vaadittu sinivihherkerroin toteutuu. Vettä läpäisevää pintamateriaalia käytetään laajasti tontin pohjoisosassa.

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

Salaojasuunnitelmat

Pohjatutkimus

Palokatkosuunnitelmat

Työn edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmukset:

Katselmus

Rakennus

Aloituskokous

104223762U

Paikan merkitseminen

104223762U

Sijaintikatselmus

104223762U

Pohjakatselmus

104223762U

Rakennekatselmus	104223762U
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus	104223762U
Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus	104223762U
Loppukatselmus	104223762U

Muut ehdot:

ALOITUSKOKOUS, TARKASTUSASIAKIRJA

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydetty 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 rakennuksen käyttöönottoa tulee hakijan tehdä sopimus Turun kaupungin kanssa kolmen autopaikan sijoittamisesta LPA-1 alueelle.

PALOTURVALLISUUS

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

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

Pelastussuunnitelma on päivitettävä ja esitettävä pelastusviranomaiselle valvontakäynnillä ennen rakennuksen käyttöönottoa. Väestönsuojan käyttöönottosuunnitelma tulee olla pelastussuunnitelman liitteenä.

Ennen lämmöneristeiden asentamista on rakennusvalvontaan toimitettava asiantuntijaselvitys ulkoseinän lämmöneristeen olennaisten teknisten vaatimusten täyttymisestä täyden mittakaavan palokokeen perusteella.

EI30 palo-osastoiduissa hormoneissa tulee läpiviennit toteuttaa samaan paloluokkaan kuin hormin seinät.

Rakennus on varustettava sähköverkkoon kytketyillä

palovaroittimilla. Palovaroittimia tulee olla vähintään asuinhuoneistoa kohden 1 kpl/alkava 60 m² ja vähintään 1 kpl/kerros.

Mahdolliset yleisten tilojen palovaroittimien järjestelyt on ohjeistettava ja opastettava rakennukseen.

Porrashuoneisiin tulee lisätä kerrostasanteiden kerrosnumerointi jälkivalaisevilla ja selvästi erottuvilla numeroilla.

Asuinkerrostalon ja ei-luvanvaraisen piharakennuksen välinen etäisyys on alle 8 m. Piharakennuksen seinä ja katto tulee osastoida EI30-rakenteena.

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

RAKENNEVAHINKOJEN ESTÄMINEN

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

KAUPUNKIKUVA

Parvekkeiden lasien on oltava avattavia ja ulkonäöltään keskenään samanlaisia. Kaikille asukkaille on toimitettava lasien käytöstä asianmukainen ohje, jossa neuvotaan myös oikea tuulettaminen.

Kaikkien parvekkeiden lasitus on tehtävä samanaikaisesti.

PIHA-ALUEET JA VIHERYMPÄRISTÖT

Uuden liittymän korkeus on sovittava hyväksytyn katusuunnitelman katukorkeuteen. Liittymäkorkeus on hyväksyttävä Turun kaupungin toteutussuunnittelussa.

Ennen rakennustöiden aloitusta tulee rakennusvalvontaan esittää tarkennettu pinnantasaussuunnitelma huomioiden hulevesipainanteet ja leikkialueen maanpinnan korkeuden sovittaminen viereisen pi/s-alueen oleviin korkeusasemiin.

Ennen pihasuunnitelman toteutusta tulee tarkennetut leikkialueen korkeusasema ja leikkialueen ympäristön pihasuunnitelma hyväksyttää rakennusvalvonnan hortonomilla.

Asemapiirroksessa säilytettäväksi esitetyt puut ja kasvillisuus on suojattava asianmukaisesti rakennustyön ajaksi. Suojaaminen koskee sekä juuristoaluetta että runkoa. Puunsuojaus tulee tehdä 1,5 metriä yli latvuksen ulkoreunan. Mikäli juuristoaluetta rasitetaan painavalla tavaralla tai raskailla työkoneilla, juuristo tulee suojata kantavalla rakennekerroksella. Lisäksi oksistoa tulee varoa ja välttämätön oksien poisto tulee teettää puunhoidon ammattilaisella.

Pihamaan, jolla ympäristö säilytetään (pi/s-alue), puusto tulee säilyttää ja lehtomaista puustoa tulee hoitaa jatkuvasti uusiutuvana.

Asemapiirrokseseen merkityt esteettömät autopaikat ja vierasautopaikat on tontilla merkittävä asianmukaisin liikennemerkein.

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.

HULEVEDET

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee rakennusvalvontaan toimittaa tarkennettu hulevesisuunnitelma. Suunnitelmassa tulee esittää mitoituslaskelmaan 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.

TYÖMAA-AIKAINEN VESIENHALLINTA

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 ennakkoarvio syntyvien työmaavesien laadusta ja määrästä, joiden perusteella esitetään käsittelytapa. Rakennustyömaiden vesistä ei saa aiheutua haitallisia vaikutuksia vesistöille, niiden

eliöille eikä vesihuollon rakenteille.

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.

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

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

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.