

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Nea Tuominen

**Rakennuslupa
2020-855**

Rakennuspaikka

853-62-1-7
Pinta-ala 4000.0

Kaupunginosa/Kylä:
ISO-HEIKKILÄ

Ruissalontie 13
20200 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue.

Hakija

Aura Rakennus Oy
Itäinen Rantakatu 74 D 167
20810 TURKU

Toimenpide

Uusi rakennus

- kerrostalo 2 kpl,
talo 1-2 PRT 103871506R, talo 3 PRT 103871507S
- autokatos 3 kpl
PRT 1038750801 (katos 1), PRT 1038750812 (katos 2), PRT 1038750823 (katos 3)
- Purku
- toimistorakennus PRT 102086674H

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	103871506R	5524.0	5524.0	17000.0
2	103871507S	4132.0	4132.0	12640.0
3	1038750801	126.0	0.0	360.0
4	1038750812	61.0	0.0	180.0
5	1038750823	70.0	0.0	200.0
6	102086674H	570.0	1570.0	10478.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Aluepelastuslaitos Turku	12.08.2020	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku Vss	07.08.2020	Puoltava
Kaupunkikuvatyöryhmä	22.04.2020	Ehdollinen
Liikennesuunnittelu KYTO	05.11.2020	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 27 kpl

Sähköinen liite: Savunpoistosuunnitelma - 2 kpl
 Sähköinen liite: Palotekninen selvitys - 2 kpl
 Sähköinen liite: Selvitys hulevesien johtamisesta - Hulevesiselvitys
 Sähköinen liite: Selvitys laajuustiedoista - 2 kpl
 Sähköinen liite: Selvitys esteettömyydestä 3 kpl
 Sähköinen liite: Valtakirja 2 kpl
 Sähköinen liite: Museon lausunto purkamisesta
 Sähköinen liite: Kauppakirja
 Sähköinen liite: Perustamistapalausunto
 Sähköinen liite: Väestösuojailmoitus 2 kpl
 Sähköinen liite: Turku Energian lausunto puistomuuntamosta
 Sähköinen liite: Energiatodistus 2 kpl
 Sähköinen liite: Värijulkisivut koilliseen
 Sähköinen liite: SiVi laskelma
 Sähköinen liite: Selvitys tilapäisestä pysäköinnistä
 Sähköinen liite: Rasitesopimus
 Sähköinen liite: Energiaselvitys 2 kpl
 Sähköinen liite: Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote
 Sähköinen liite: Kesäaikaisen sisälämpötilan simulointiraportti
 Sähköinen liite: Värijulkisivut 2 kpl
 Sähköinen liite: Purkujäteilmoitus
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet - asiakirja
 Sähköinen liite: Pihasuunnitelma, alustava
 Sähköinen liite: Liikennekaavio
 Sähköinen liite: Väestösuojailmoitus Talo 3
 Sähköinen liite: Hankeseloste
 Sähköinen liite: Rakennusjäteilmoitus purettavaan rakennukseen.

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Kaupunkikuvatyöryhmä 22.4.2020 § 36: Kaupunkikuvatyöryhmä päätti ennakkolausuntonaan puoltaa hanketta ehdolla, että
 - ylimmän kerroksen julkisivua tulee kehittää siten, että julkisivupinta on kallistettu sisäänpäin tai, että se on sisäänvedetty, (tätä ei ole huomioitu suunnitelmissa, perusteluna kustannukset)
 - kadun puolen maantasokerroksen julkisivua tulee kehittää aukotuksen osalta ja sijoittaa rakennuksen pääsisäänkäynti Ruissalontien puolelle, (aukotusta kehitetty)
 - parveketornien elementtisaumojen näkyvyys tulee pyrkiä häivyttämään ja parveketornien arkkitehtoniseen laadukkuuteen ja detaljien käsittelyyn tulee panostaa. (huomioitu lupahdolla: kaupunkikuva-arkkitehdin hyväksyy detaljit)
- 2) Osa irtaimistovarastoista on kooltaan 1,5 m², kohteessa on paljon pieniä asuntoja ja siksi on käytetty pienempää varastokokoa.
- 3) Autopaikkavaatimus on 67ap. Näistä 22ap on sijoitettu rakennusluvassa olevalle

tontille ja 45ap on sijoitettu väliaikaisesti Aakenpuistoon, mutta on siirrettävä sieltä, kun Aakenpuiston rakentaminen aloitetaan. Lopullisesti nämä 45ap tulee sijoittaa LPA2 alueen pysäköintirakennukseen lupaehdon mukaisesti.

Poikkeukset:

- 1) Rakennusoikeutta ylitetään tontilla yhteensä 1,44%
- 2) Yksikerroksinen rakennusmassa tontin länsilaidalla ylittää rakennusalan 1,1 m - 0,6 m.
- 3) Talojen 1 ja 2 väestönsuojan sijoitetaan väestösuojaan sijoitetaan kaksi iv-laitetta vaaditun kolmen iv-laitteen sijaan.
- 4) Kaavamääräyksen mukaan katujulkisivun umpipintaa saa olla enintään 40%, toteutetaan n. 50% umpipintaa.
- 5) Osa vaadituista 67 autopaikasta sijoitetaan tontin ulkopuolelle. Tontin ulkopuolelle ollaan sijoittamassa 45 ap.
- 6) ajoliittymä tontille esitetty Ruissalontien suunnasta toisin kuin asemakaavassa. Asemakaavassa liittymä tontille on esitetty tontin 853-62-1-8 kautta. Perusteluna tälle on rasitesopimuksen puuttuminen tontin 853-62-1-8 kanssa.
- 7) väestönsuoja rakennetaan 2m2 vaatimusta pienemmäksi.
- 8) parveke sijoitetaan rakennusalueen ulkopuolelle.
- 9) palomuuria ei rakenneta alle 4 m tontin rajasta sijaitsevaan seinään, sillä perusteella, että naapuritontin olemassa olevassa rakennuksessa palomuri toteutuu ja asemakaavassa ei ole rakennusala viereisellä tontilla alle 8m rajasta

Lausunnot

- 1) liikennesuunnittelu, kanta ehdollinen, ehdollisuus huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoissa
- 2) pelastuslaitos, kanta ehdollinen, ehdollisuus huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoissa
- 3) kaupunkikuvatyöryhmä ehdollinen, ehdollisuus huomioitu suunnitelmissa
- 4) Turku Energian lausunto, ehdollinen, ehdollisuus huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoissa
- 5) Museokeskuksen lausunto purkuun liittyen, puoltava

Ehdolliset lausunnot ovat oheismateriaalina.

Työtä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

- Vastaava työnjohtaja
- KVV-työnjohtaja
- IV-työnjohtaja
- Kosteudenhallinnan valvonnasta vastaava henkilö

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

- Rakennesuunnitelmat
- Salaojasuunnitelmat
- Vesi- ja viemärisuunnitelmat
- Ilmanvaihtosuunnitelmat
- Kosteudenhallintasuunnitelma
- Hulevesisuunnitelma
- Purkusuunnitelma

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
Erityinen palotarkastus	Kaikkiin rakennuksiin
Piha-alueiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Tarkastusasiakirja	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Kaikkiin rakennuksiin

Muut ehdot:

Rakennesuunnittelun perusteet -asiakirja on toimitettava rakennusvalvontaan hyväksyttäväksi ennen rakennustöiden aloittamista.

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydyttävä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

Vastaavaksi työnjohtajaksi hyväksytyn henkilön on pidettävä työmaan tarkastusasiakirjaa, joka sisältää selonteon rakennustyön eri vaiheista.

Tontin ulkopuolella sijaitsevat 45 autopaikkaa tulee olla käyttöönotettavissa samanaikaisesti asuinrakennuksen kanssa. Tilapäiset autopaikat tulee olla käytössä kunnes pysyvät autopaikat ovat käyttöönotettavissa.

Ennen loppukatselmusta on tontin 62-1-7 ulkopuolella korttelin Iso-Heikkilä 67 LPA-2 alueelle rakennettavassa pysäköintilaitoksessa sijaitsevista 45 autopaikoista perustettava rasitteet tonttia 62-1-7 varten.

Puiston rakennussuunnitelma tulee päivittää pelastuspaikkojen tuomien muutosten vuoksi hakijan kustannuksella.

Lupaviranomaiselle on esitettävä allekirjoitettu rasitesopimus tontin 853-62-1-7 kanssa tontin 853-62-1-6 ajoliittymän ja kulkuyhteyden käytöstä ja rasitesopimukset on perustettava ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa pitää rakennusvalvontaviranomiselle esittää suunnitelma väliaikaisista liikennejärjestelyistä, mikäli lopulliset katurakennussuunnitelman mukaiset liikennejärjestelyt eivät ole vielä käytössä.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on jätepiisteet, pyöräpaikat ja leikki- ja oleskelualueet oltava asukkaiden käytössä.

Ennen rakennustöiden aloittamista on esitettävä suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden viereisen ratapihan turvallisuusriskit. Suunnitelma on hyväksyttävä rakennusvalvonta viranomaisella ja pelastusviranomaisella.

Voimassa oleva Ruissalontien katusuunnitelma ja kadunrakennussuunnitelma tulee päivittää hakijan kustannuksella vastaamaan rakennusluvan mukaisia suunnitelmia tieliittymän kohdalla.

Ennen rakennuksen 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.

Asemapiirrokseen merkityt pelastustiet on merkittävä tontille "Pelastustie" ja "Pysäköinti kielletty" liikennemerkkein.

Aurinkopaneelien virran pääkatkaisimet on suunniteltava ja niiden paikat on selvitettävä palokunnan hyökkäysreitille. Kattoturvatuotteet ja / tai valjaiden kiinnityspisteet kattotyöskentelyyn on asennettava.

Palo ei saa levitä aurinkopaneeliasennuksissa tai sen alusrakenteessa vaaraa aiheuttavalla tavalla.

Kiinteistö on varustettava pelastuslaitoksen ohjeen mukaisella alueopastustaululla.

Pelastustiet on rakennettava katuluokan 3 mukaisesti ja paloauton toimintapaikan (leveys 6 m) kohdalla tukijalkojen alla kantavuuden on oltava 250 kN/m².

Porrashuoneet on varustettava pelastuslaitoksen ohjeen mukaisella kerrosnumeroinnilla.

Pelastussuunnitelma tai sen yhteenveto on toimitettava pelastusviranomaiselle viimeistään rakennuksen käyttöönottoon mennessä.

Rakennukset ja autosuojat on varustettava paloviranomaisen hyväksymällä alkusammutuskalustolla.

Tontin 62-1-8 rakennuksen seinä on esitetty suunnitelmissa EI-60 palomuuria vastaavana rakenteena. Tämän seinän rakenne ja palon kestävyys on varmistettava ennen tontin 62-1-7 rakennusten käyttöönottoa.

Aurinkopaneelien painotukset on suunniteltava riittäviksi. Aurinkopaneelit eivät saa siirtyä tuulen tai myrskyn vaikutuksesta.

Turva- ja merkkivalosuunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen ja kyseessä olevien laitteiden toteutuspöytäkirjat on esitettävä pelastusviranomaiselle ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennus on varustettava automaattisella savunpoistojärjestelmällä, jonka suunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen ja savunpoiston toteutuspöytäkirjat on esitettävä pelastusviranomaiselle ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennus on varustettava sähköverkkoon liitettävillä palovaroittimilla. (RakMk, E1, 11.3.1)

Pikapalopostien sijainnit on hyväksyttävä pelastusviranomaisella.

Aurinkosähköjärjestelmän sähköasennukset on oltava olosuhteisiin soveltuvia. Aurinkopaneelit tai niiden asennukset eivät saa heikentää rakennuksen katolle johdettuja savunpoistojärjestelyjä, yläpohjan jakoja tai palo-osastoiteja. Järjestelmän asennusten läpiviennit palo-osastoivissa rakenteissa on suunniteltava palokatkosuunnitelmassa.

Rakennuksessa tulee olla kaasuntunnistimella (ammoniakki) varustettu automaattisesti sulkeutuva koneellinen ilmanvaihto, jonka hälyttimet tulee kytkeä automaattiseen ilmanvaihdon hätäpysäytykseen ja yhdistää kiinteistöhälyttimeen.

Julkisivujen väriä (värimallit) ja parvekedetaljit ja -mallit on hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ennen ko. rakennustyön aloittamista, katselmuksen pöytäkirja on liitettävä loppukatselmuksiasiakirjoihin.

Ennen rakennustöiden aloittamista on toimitettava selvitys liikenteen aiheuttamasta runkomelun torjunnasta, jossa osoitetaan määräysten ja asetusten toteutuminen.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee rakennusvalvontaan toimittaa hyväksyttävät melumittaukset siitä, että liikenteestä aiheutuva melutaso ei ylitä 55 dBA piha-alueilla, joita on osoitettu vähintään 3 m²/asunto eli yhteensä 360 m².

Rakennussuunnitelmien yhteydessä on toimitettava julkisivujen ääneneristävyyslaskelmat, jolla osoitetaan, että kaavamääräykset julkisivujen ääneneristävydestä toteutuu.

Muuntamolle tulee taata esteetön huoltoreitti pihan kautta. Muuntamo kopin lähelle on päästävä kuorma-autolla.

Muuntamon perustaminen tulee olla Turku Energia Sähköverkot ohjeiden mukaisesti ja perustusten sortumisvaara tulee ehkäistä.

Muuntamon rakentaminen esitettyyn sijaintiin tulee tarvittaessa olla mahdollista ennen tontille rakennettavia muita rakennusasiain, että muuntamokoppi ja siihen kytkeytyvät kaapeloinnit säilyvät vauriottomina tapahtuvan rakentamisen ajan.

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvontaan toimitettava yksityiskohtainen suunnitelma rakennuspaikan hulevesien käsittelystä ja johtamisesta virtauslaskelmineen.

Rakennus- ja lupalautakunta tutkii asian ja harkitsee oikeaksi suostua hakemukseen, koska purkaminen ei merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista.

Ennen rakennustöiden aloittamista on tehtävä selvitys maaperän ja purkujätteen määrästä ja saastuneisuudesta. Selvitys on toimitettava rakennusvalvontaan. Mikäli selvityksessä ilmenee tieto maaperän pilaantumisesta tai täyttömaan sisältämistä jäteaineksista, on asiassa otettava yhteys ympäristönsuojeluviranomaiseen, jolloin kaivu on tehtävä ympäristöteknisessä valvonnassa ja varmistettava haitallisten aineiden toimittaminen asianmukaiseen käsittelyyn.

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

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.