

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Nea Tuominen

**Rakennuslupa
2021-1005**

Rakennuspaikka

853-62-30-7
Pinta-ala 2188.0

Kaupunginosa/Kylä:ISO-
HEIKKILÄ

Ruissalontie 12b
20200 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
AL-4 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Hakija

Asunto Oy Turun Olva
c/o Lehto Asunnot Oy, Voimatie 6 V
90400 OULU

Toimenpide

Uusi rakennus

- kerrostalo (asuntoja 82 kpl), ja siihen liittyvät ulkoiluvälinevarastot 2 kpl (toinen sijoittuu osittain tontille 62-30-6)
PRT 103955084T
Ennalta-aloitus

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	103955084T	3839.0	3597.0	11840.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Aluepelastuslaitos Turku	12.08.2021	Ehdollinen
Liikennesuunnittelu KYTO	11.08.2021	Puoltava
Kaupunkikuvatyöryhmä	18.08.2021	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	17.08.2021	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 18 kpl
 Sähköinen liite: Korttelin 3, AL-3 pysäköintilaitoksen osakassopimus
 Sähköinen liite: Korttelin 3, AL-3 pysäköintilaitoksen yhteisjärjestelysopimuksen luonnos
 Sähköinen liite: Rakennusfysikaalisen toimivuuden alustava riskiarvio
 Sähköinen liite: Palotekninen selvitys
 Sähköinen liite: Palotekninen selvitys - liitepiirustukset
 Sähköinen liite: Muistio / pelastuslaitos
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
 Sähköinen liite: SiVi-laskelma
 Sähköinen liite: Pinnan tasaus ja hulevesialtaat
 Sähköinen liite: Valtakirjat
 Sähköinen liite: Pöytäkirjaote
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys
 Sähköinen liite: Tonttikarttapaketti, liitoslausunto
 Sähköinen liite: Rasitesopimuksen luonnos LPA-1 alueen parkkipaikoista
 Sähköinen liite: Liitepiirustus - Ulkovälinevarastot
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Hallinnanjakosopimus
 Sähköinen liite: Energiaselvitys
 Sähköinen liite: Pinta-alataulukko
 Sähköinen liite: Ulkovaipan ääneneristys
 Sähköinen liite: Väestösuojailmoitus
 Sähköinen liite: Yhteisjärjestelysopimus Ruissalontie 12a, 12b ja 12c
 Sähköinen liite: Rakennetyypit
 Sähköinen liite: Tonttikarttapaketti, katukorkeudet
 Sähköinen liite: Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
 Sähköinen liite: Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
 Sähköinen liite: Yhteisjärjestelysopimusluonnos Ruissalontie 12a ja 12b
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Liikennemeluselvitys
 Sähköinen liite: Pihasuunnitelma
 Sähköinen liite: Kerrosalakaaviot
 Sähköinen liite: Sopimus yhteiskäyttöautosta
 Sähköinen liite: Ennalta-aloituksen takaussitoumus

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

1) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen.

2) Kaupunkikuvatyöryhmä 18.8.2021 § 82: Kaupunkikuvatyöryhmä päätti ennakkolausuntonaan koko korttelin osalta puoltaa hanketta jäljempänä olevilla maininnoilla:

Suunnitelmassa oli hyvää:

- korttelin uusien asuinrakennusten tyylin sovittaminen vanhan saippuatehtaan funkisrakennuksiin,
- betonijulkisivun umbrakäsittely 1. kerroksessa kadun puoleisilla sivuilla, voidaan myös harkita struktuurin vaihtelua, mutta maalattua betonia pidettiin poissuljettuna ratkaisuna,
- piha-alueen viihtyisyys ratkaisussa, jossa autopaikat sijoitetaan muualle.

Suunnitelmassa oli kehitettävää:

- lopullinen pysäköintiratkaisu koko korttelin osalta tulee ratkaista ennen ensimmäisten lupahakemusten ratkaisua ja mahdolliset muutokset piha-alueen toteuttamiseen tulee tuoda uudelleen kaupunkikuvatyöryhmän käsittelyyn,
- 1. kerroksen pihanpuoleisten julkisivujen elävöittämistä tulee vielä tutkia,
- korkeampien rakennusten julkisivuaukotukseen toivotaan vaihtelevuutta sekä IV-konehuoneiden sovittamista rakennuksen kokonaisuuteen tulee vielä harkita,
- tontin rajoilla olevien muurien mahdollinen porrastaminen ja istutusten lisääminen parantaisi lopputulosta.

As Oy Turun Olvan osalta autopaikoitusalueen ja 1. kerroksen väestönsuojan julkisivuusuuden yhteensovittamista tulee vielä tutkia.

Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto on otettu huomioon suunnitelmissa.

Pysäköinnistä on esitetty korttelikohtainen suunnitelma, jossa korttelin autopaikat on sijoitettu kaavan mahdollistaman mukaisesti omalle tontille ja viereisille LPA-alueille ja pysäköintirakennuksiin. Yhteisjärjestelysopimus autopaikoista on luvan liitteenä. Maantason julkisivuja ja muureja on elävöitetty köynnöksin ja kasvein. Koko korttelin rakennusten aukotusta kehitetään muiden rakennusten suunnittelun yhteydessä.

3) Aluepelastuslaitoksen lausunto on ehdollinen. Ehdollisuus on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin.

4) Aluepelastuslaitoksen lausunto väestönsuojasta on puoltava.

5) Liikennesuunnittelu puoltaa hakemusta.

6) Asemakaavan mukaisesti vaadituista autopaikoista (26kpl) haetaan kahden autopaikan vähennystä yhteiskäyttöautoon perustuen ja autopaikkoja esitetään 24 kpl. Asemakaavassa autopaikkojen sijoittaminen tontin ulkopuolelle on sallittu. 21 autopaikkaa sijoitetaan kiinteistön 853-62-3-7 pysäköintirakennukseen ja 2 autopaikkaa 853-62-28-7 LPA-alueelle. Yksi LE-pysäköintipaikka sijoitetaan omalle tontille 853-62-30-7. Sekä kiinteistön 853-62-3-7 pysäköintirakennukseen, että 853-62-28-7 LPA-alueelle tulee sähköauton latauspistevalmius.

Poikkeukset:

1) Maantason kerroskorkeus. Rakennuksen maantasokerros toteutetaan 3 metrisenä, asemakaavassa määrätyn 4 metrin sijaan. Rakennus poikkeaa tyypologialtaan muista korttelin rakennuksista pistetalomaisena tornitalona, eikä rakennuksella ole merkittäviä katujulkisivuja, vaan se sijoittuu korttelin keskelle. Maantasoon sijoitetaan väestönsuojaa, varastotiloja ja asuntoja, jotka toimintoina eivät vaadi tavanomaista korkeampaa kerroskorkeutta. Rakennuksen madaltaminen parantaa pihan valoisuusolosuhteita.

2) Rakennusalueen rajan ylitys. Rakennus ylittää asemakaavan rakennusalueen rajan yhdeltä sivulta n. 0,5 metriä. Rakennusrajan ylityksellä on mahdollistettu paremmat asuntotyypit.

3) Autopaikkoja suunnitellaan kaksi autopaikkaa vähemmän kuin kaavan vaatimus 26 autopaikkaa. Autopaikkoihin esitetään kahden paikan vähennystä, perusteena korttelin alueelle sijoitettavat yhteiskäyttöautot (Turun kaupungin "Mitoitusohje autopaikkojen ja pyöräpysäköintipaikkojen laskemiseen kaavoituksessa").

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

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 viemärilaitteiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Väestönsuojan katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Eriytynen palotarkastus	Kaikkiin rakennuksiin
Tarkastusasiakirja	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Kaikkiin rakennuksiin

Muut ehdot:

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

Samalla myönnetään lupa suorittaa rakennustyöt ennen kuin päätös on saanut lainvoiman.

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydettävä rakennusvalvontatoimistolta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on tontin ulkopuolella 853-62-3-7 pysäköintirakennuksessa (21ap) ja 853-62-28-7 LPA-alueella (2ap) sijaitsevista yhteensä 23 autopaikasta perustettava rasitteet tonttia 853-62-30-7 varten.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on lupaviranomaiselle esitettävä allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimus tai rasitesopimukset, joilla annetaan tontille 853-62-30-7 oikeus kulkuyhteyksiin ja pelastuajoneuvojen nostopaikoille tontilla 853-62-30-4.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on lupaviranomaiselle esitettävä allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimus tai rasitesopimukset, joilla annetaan tontille 853-62-30-7 oikeus ulkoiluvälinevaraston rakentamiseen tontille 853-62-30-6.

Pysäköintirakennus kiinteistössä 853-62-3-7 ja LPA-alue kiinteistössä 853-62-28-7 tulee olla käyttöönotettu ennen kiinteistön 853-62-30-7 rakennuksen käyttöönottoa.

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

Porrashuoneisiin on toteutettava kerrosnumerointi.

Rakennus on varustettava sähköverkkoon liitettävillä palovaroittimilla.

Savunpoistosuunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen ja savunpoiston toteutuspöytäkirjat on esitettävä pelastusviranomaiselle ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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

Julkisivujen sokkelikerroksen värit (värimallit) ja metallijulkisivujen (Corten) detaljit on hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ennen ko. rakennustyön aloittamista, katselmuksen pöytäkirja on liitettävä loppukatselmuksiasiakirjoihin.

Sopimuksen mukainen yhteiskäyttöauto vähintään viideksi vuodeksi tulee olla asukkaiden käytössä ennen rakennuksen käyttöönottoa. Mikäli yhteiskäyttöautojärjestelystä luovutaan osittain tai kokonaan on puuttuvat velvoiteautopaikat toteutettava tai järjestettävä muualta kohtuullisen etäisyyden päässä kiinteistöstä.

Kosteudenhallintasuunnitelma tulee toimittaa rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

Rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys kosteudenhallintasuunnitelman noudattamisesta ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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.