

Turun kaupunki
Rakennusvalvonta

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Nea Tuominen

Rakennuslupa
2021-1110

Rakennuspaikka

853-62-30-6
Pinta-ala 4300.0

Kaupunginosa/Kylä:ISO-
HEIKKILÄ

Ruissalontie 12a
20200 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

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

Hakija

Asunto Oy Turun Gloria
c/o Lehto Asunnot Oy, Voimatie 6 B
90440 KEMPELE

Toimenpide

Uusi rakennus

- kerrostalo (asuntoja 70 kpl)
PRT 103958884C
- ulkoiluvälinevarastot 2 kpl
PRT 1039663806 ja 1039663817
Ennalta-aloitus

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	103958884C	3787.0	3668.0	13160.0
2	1039663806	32.0	32.0	106.0
3	1039663817	65.0	65.0	220.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Aluepelastuslaitos Turku	25.08.2021	Ehdollinen
Liikennesuunnittelu KYTO	25.08.2021	Puoltava
Kaupunkikuvatyöryhmä	18.08.2021	Puoltava
Varsinais-Suomen pelastuslaitos	19.10.2021	Puoltava
Varsinais-Suomen pelastuslaitos	20.10.2021	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 15 kpl
 Sähköinen liite: Energiaselvitys
 Sähköinen liite: Hallinnanjakosopimus
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys
 Sähköinen liite: Sopimus yhteiskäyttöautosta
 Sähköinen liite: Tukholmankadun suuntaan avautuvien asuntojen meluselvitys
 Sähköinen liite: Tubo Kiinteistöt Oy:n hyväksyntä pelastuspaikkojen sijoittamiseen
 Sähköinen liite: Korttelin 3, AL-3 pysäköintilaitoksen osakassopimus
 Sähköinen liite: Tonttikarttapaketti, liitoskohtalausunto ja kartta
 Sähköinen liite: Korttelin 3, AL-3 pysäköintilaitoksen yhteisjärjestelysopimuksen luonnos
 Sähköinen liite: Ennalta-aloituksen takaussitoumus
 Sähköinen liite: Liikennemeluselvitys
 Sähköinen liite: Pihasuunnitelma
 Sähköinen liite: Rakennetyypit
 Sähköinen liite: Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
 Sähköinen liite: Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
 Sähköinen liite: Rasitesopimuksen luonnos LPA-1 alueen parkkipaikoista
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Yhteisjärjestelysopimus Ruissalontie 12a, 12b ja 12c
 Sähköinen liite: Tärinä- ja runkomeluselvitys
 Sähköinen liite: Kerrosalakaaviot
 Sähköinen liite: Tonttikarttapaketti, katukorkeudet
 Sähköinen liite: Yhteisjärjestelysopimusluonnos Ruissalontie 12a ja 12b
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Pinta-alataulukko
 Sähköinen liite: Ulkovaipan ääneneristys
 Sähköinen liite: Ulkovälinevarasto
 Sähköinen liite: Palotekninen suunnitelma. selvitys
 Sähköinen liite: Palotekninen suunnitelma, liitepiirustukset
 Sähköinen liite: Muistio / pelastuslaitos
 Sähköinen liite: Pohjapiirustus - 3.kerros
 Sähköinen liite: Pohjapiirustus - 1.kerros
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
 Sähköinen liite: Pöytäkirjaote
 Sähköinen liite: SiVI-laskelma
 Sähköinen liite: Pinnan tasaus ja hulevedet
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
 Sähköinen liite: Valtakirja

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 Glorian osalta hyvinä ratkaisuinä pidettiin

- ulokkeiden keveitä pyöreitä pilareita
- kadunpuolen sisäpiharatkaisua
- asuntojen sijoittamista ullakon tasolle

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) Liikennesuunnittelu puoltaa hakemusta.

4) Aluepelastuslaitoksen lausunto on ehdollinen. Ehdollisuus on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto on oheismateriaalina.

5) Rakennuksen väestönsuoja on viereisessä kiinteistössä 853-62-30-7 (lupatunnus 853-2021-1005) ja sen käyttöönottoon haetaan lykkäystä. Aluepelastuslaitos puoltaa väestönsuojan rakentamisveloitteen lykkäystä ja sen rakentamisveloitteesta on lupaehto.

6) Yhteisjärjestelysopimuksessa on sovittu kiinteistöjen 853-62-30-6, 853-62-30-7 ja 853-62-30-3 yhteisistä järjestelyistä.

7) 1.kerroksen asunnoissa on nukkumaparvi, joka on 1200mm korkea tilaa. Parvikerrosta ei ole laskettu kerrosalaan, koska se ei täytä asuinhuoneen vaatimuksia tai kerrosalan laskemisen perusteita.

8) Rakennuspaikan siniviherkertoimen vaatimustaso asemakaavassa on 0,95, ja saavutettu taso 0,95.

Poikkeukset:

1) Asemakaavamääräyksestä poiketen osa asunnoista avautuu ainoastaan Tukholmankadun suuntaan. Nämä asunnot avautuvat kuitenkin myös rakennukseen tehtyyn sisäänvetoon, joka on rajattu katutilasta parvekkein. Asuntojen suunnittelussa on huomioitu Tukholmankadusta aiheutuva meluisuus sekä asemakaavan dB-vaatimukset.

2) Rakennusalueen rajan ylitys maantasossa. Rakennus ylittää asemakaavan

rakennusalueen rajan maantasossa ulokkeen alla kahdelta sivulta n. 2,2 - 2,3 metriä. Rakennusrajan ylityksellä on elävöitetty maantason julkisivua mm. liiketilalla.

3) Ullakolle sijoitetaan pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Rakennuksen ullakkokerrokseen sijoitetaan korttelin pihan suuntaan avautuvia asuntoja. Ullakkoasunnoilla monipuolistetaan korttelin asuntotarjontaa ja mahdollistetaan vaihtoehtoisia asumisratkaisuja niitä kaipaaville.

4) Itäjulkisivun umpinaisuus enemmän kuin 40%. Rakennuksen katujulkisivua Artturinkadun suuntaan jatketaan julkisivun kanssa yhtenäisellä muuriraiheella asemakaavan mukaisesti. Muuri suojaa pihaa melulta, joten se toteutetaan mahdollisimman umpinaisena. Muuriraihetta elävöitetään köynnösistutuksin.

5) Autopaikkojen määrä. Autopaikkoihin esitetään 2 paikan vähennyistä, perusteena korttelin alueelle sijoitettavat yhteiskäyttöautot (Turun kaupungin "Mitoitusohje autopaikkojen ja pyöräpysäköintipaikkojen laskemiseen kaavoituksessa").

6) Tontin hulevedet johdetaan tontilla tapahtuvan viivytyksen jälkeen hulevesiviemäriin. Perustelu: Hulevesiä viivytetään omalla tontilla hulevesialtaissa. Alueen altaisiin, painanteisiin, ojiin ja muihin pintarakenteisiin perustuvan hulevesien keruujärjestelmän rakentaminen on kesken ja siihen ei voida liittyä.

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

Hulevesiselvitys

Työn edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

Katselmus

Rakennus

Aloituskokous

Kaikkiin rakennuksiin

Paikan merkitseminen

Kaikkiin rakennuksiin

Sijaintikatselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Pohjakatselmus

103958884C

Rakennekatselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Ilmanvaihtolaitteiden katselmus

103958884C

Vesi- ja viemärilaitteiden katselmus

103958884C

Eriyinen palotarkastus

103958884C

Tarkastusasiakirja

Kaikkiin rakennuksiin

Loppukatselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Muut ehdot:

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 (20 ap) ja 853-62-28-7 LPA-alueella (4 ap) sijaitsevista yhteensä 24 autopaikasta perustettava rasitteet tonttia 853-62-30-6 varten.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on lupaviranomaiselle esitettävä allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimus tai rasitesopimukset, joilla annetaan tontille 853-62-30-6 oikeus kulkuyhteyksiin ja pelastuajoneuvojen nostopaikoille tontilla 853-62-30-4.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on lupaviranomaiselle esitettävä allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimus tai rasitesopimukset, joilla annetaan tontille 853-62-30-6 oikeus väestönsuojan, ulkoiluvälinevaraston rakentamiseen ja jätepisteen, LE-autopaikkojen sekä yhteiskäyttöautopaikkojen käyttöön ja palomuurin rakentamatta jättämisestä tontille 853-62-30-7.

Pysäköintirakennus kiinteistössä 853-62-3-7 ja LPA-alue kiinteistössä 853-62-28-7 tulee olla käyttöönotettu ennen tämän kiinteistön 853-62-30-6 rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennus on varustettava sähköverkkoon liitettävillä palovaroittimilla.

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

Porrashuoneeseen on toteutettava kerrosnumerointi.

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

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

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.

Samalla myönnetään lykkäystä väestönsuojan rakentamisvelvollisuudelle. Vaadittava väestönsuoja on kuitenkin rakennettava valmiiksi viiden vuoden kuluessa tämän rakennuksen osittaisesta loppukatselmuksesta.

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.

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

Julkisivujen väriyty (värimallit) ja metallijulkisivun ja lasikaiteiden detaljit on hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ennen ko. rakennustyön aloittamista, katselmuksen pöytäkirja on liitettävä loppukatselmuksiasiakirjoihin.

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 voimassaoloa ei pidennetä sen voimassaoloaikana.