

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Nea Tuominen

**Rakennuslupa
2022-437**

Rakennuspaikka

853-62-1-24
Pinta-ala 3022.0

Kaupunginosa/Kylä:ISO-
HEIKKILÄ

Ruissalontie 17
20200 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

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

Hakija

Kiinteistöosakeyhtiö Turun Ruissalontie 17
Ruissalontie 17
20200 TURKU

Toimenpide

Uusi rakennus

- asuinkerrostalo A, (asuntoja 63 kpl) PRT 1040059698
- asuinkerrostalo B, (asuntoja 63 kpl) PRT 104005959X
- väestönsuoja, PRT 104005960Y

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	1040059698	2821.0	2530.0	9260.0
2	104005959X	2821.0	2530.0	9260.0
3	104005960Y	143.0	143.0	500.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Aluepelastuslaitos Turku	28.03.2022	Puoltava
Kaupunkikuvatyöryhmä	20.04.2022	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	07.04.2022	Ehdollinen
Liikennesuunnittelu KYTO	20.05.2022	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 29 kpl
 Sähköinen liite: Energiaselvitys liitteineen
 Sähköinen liite: Hallinnanjakosopimusluonnos
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys
 Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali
 Sähköinen liite: Ennakkoneuvottelu muistio
 Sähköinen liite: Muistio lisäneuvottelusta
 Sähköinen liite: Liitoskohtalausunto
 Sähköinen liite: Väestönsuojailmoitus
 Sähköinen liite: Asuinpihan liikennekaavio
 Sähköinen liite: Asuinpihan oleskelualuekaavio
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun perusteet, 0-asiakirja
 Sähköinen liite: Varastoselvitys
 Sähköinen liite: PiMa-selvitys / tutkimusraportti
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
 Sähköinen liite: Liitoslausuntokartta
 Sähköinen liite: Naapurien lausunnot
 Sähköinen liite: Lausunto parvien poistumisturvallisuudesta
 Sähköinen liite: Savunhallintasuunnitelma
 Sähköinen liite: Perustamistapalausunto
 Sähköinen liite: Selvitys hulevesien johtamisesta liitteineen
 Sähköinen liite: Pinta-alakaaviot
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
 Sähköinen liite: Valtakirjat

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

1) Kaupunkikuvatyöryhmä 20.4.2022 § 29: Kaupunkikuvatyöryhmä päätti lausuntonaan todeta seuraavaa:

Positiivista:

- Rakennusten massa ja hahmo ovat asemakaavan tavoitteiden mukaiset
- Julkisivut ovat paikalla muurattuja

Kehitettävää:

- Sinivihertöimen laskelma on tarkistettava
- Oleskeluun käytettävän piha-alueen kokoon ja viihtyisyyteen on panostettava esim. kattamalla autopaikkoja tai sijoittamalla osa autopaikoista tontin ulkopuolelle
- Ensimmäisen kerroksen asuntojen viihtyisyyttä pihan puolella tulee parantaa
- Rakennusten Ruissalontien ja Kirstinpuiston puoleisia sisäänkäyntejä tulee korostaa
- Ruissalontien puoleisen rakennuksen värityksen tulee olla vaaleampi, jotta rakennus soveltuisi paremmin ympäristöön
- Tiilimallit ja sävyt on hyväksyttävä rakennuslupavaiheessa kaupunkikuva-arkkitehdilla

Lausunto on huomioitu kehitetyissä suunnitelmissa ja lupaehdoin.

2) Hakija on kuullut riittävät naapurit.

3) Aluepelastuslaitos on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Lausunto on otettu huomioon suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto on oheismateriaalina.

4) Aluepelastuslaitos on puoltanut hakemusta väestönsuojan osalta.

5) Liikennesuunnittelu on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Lausunto on huomioitu lupaehdoin muilta osin paitsi autopaikkojen lukumäärässä. Poikkeuksella on mahdollistettu enemmän piha- ja oleskelualueita asukkaille.

Liikennesuunnittelijan lausunto on oheismateriaalina.

Poikkeukset:

1. Rakennusoikeuden ylitys 0,9% / 44 m²
Perustelut: Yhteistilojen ja porrashuoneiden laadullinen parantaminen päivänvalon saatavuuden ja mitoituksen väljyyden suhteen.
Esteettömyysluisat ja vähimmäismitoitusta väljemmät apuvälinevarastot toteutetaan lämmitetyissä sisätiloissa.
2. Maanpäällisiä autopaikkoja ei ole jaettu asemakaavan vaatimuksen mukaan enintään viiden autopaikan ryhmiin vaan ovat 7 ja 8 autopaikan ryhmissä.
Autopaikoitusta ei haluta toteuttaa rakenteellisena. Autopaikat on pyritty toteuttamaan mahdollisimman tiiviisti maanpäällisinä paikkoina sekä rajattu oleskelualueesta istutuksin.
3. Väestönsuojan suoja-ala on 2,7% / 2,5 m² väestönsuoja-asetuksen vaatimusta pienempi.
4. Toteutetaan 31 autopaikkaa, joka on neljä autopaikkaa vähemmän kuin asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus 35 ap. Kiinteistössä sitoudutaan käyttämään yhteiskäyttöautoa, joka oikeuttaa Turun pysäköintinormin mukaan neljän autopaikan vähentämiseen.
5. Talousrakennus ylittää 0,3 m rakennusalueen rajan. Pihan mitoituksen toimivuus parantuu ja rakennus on yhä yli 4m tontin rajasta.
6. Tonttia ei liitetä yleisten alueiden hulevesienkeruujärjestelmään asemakaavan määräyksen mukaisesti. Yleisten alueiden hulevesien keruujärjestelmää ei ole vielä toteutettu.

Työtä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

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

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat
 Salaojasuunnitelmat
 Vesi- ja viemärisuunnitelmat
 Ilmanvaihtosuunnitelmat
 Kosteudenhallintasuunnitelma
 Savunpoistosuunnitelmat
 Hulevesisuunnitelma
 Palokatkosuunnitelmat

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	104005960Y
Eriyinen palotarkastus	Kaikkiin rakennuksiin
Tarkastusasiakirja	Kaikkiin rakennuksiin

Muut ehdot:

Tontille tulee osoittaa vähintään yksi vieraspaikka ennen asuinrakennuksen käyttöönottoa.

Tontilla tapahtuvan hulevesien viivyttämisen jälkeen kiinteistön pintavedet tulee liittää alueen hulevesien keruujärjestelmään viipymättä sen jälkeen, kun se on rakennettu Kirstinpuistoon.

Hankkeesta tulee laatia tonttiliittymän ajoura- ja näkemätarkastelu, joka tulee hyväksyttävä liikennesuunnittelijalla ja rakennusvalvontaviranomaisella ennen rakennustöiden aloittamista. Mahdollisille muutoksille on haettava erillistä rakennuslupaa.

Porrashuoneisiin tulee asentaa kerrostasanteiden kerrosnumerointi. Numeron koko tulee olla vähintään 20 cm ja se asetetaan porrassyöksestä vastapäätä olevan seinän puolivälin alapuolelle. Numeron taustaksi suositellaan jälkivalaisevaa materiaalia ja numeron tulee erottua selkeästi.

Kaikki autopaikat on varustettava sähköauton latauspistevalmiudella ja vähintään 10% tontilla sijaitsevista autopaikoista tulee varustaa sähköautonlatauspisteellä.

Rakennus on varustettava savunpoistojärjestelmällä, jonka suunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen ja savunpoiston 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 esitetyille paikalle. Sopimusneuvottelut käyttöoikeussopimuksesta kaupungin kanssa tulee aloittaa viipymättä, kuitenkin viimeistään 6 kuukautta ennen suunniteltua rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennussuunnitelmien yhteydessä on toimitettava julkisivujen ääneneristävyyslaskelmat.

Katusuunnitelmien päivityksestä tulee sopia kadunrakennuksen toteutussuunnittelun kanssa niin että puut ja ajoliittymät yhteensovitetaan. Olemassa olevia puita ei saa kaataa pelastusajoneuvon nostopaikan toimivuutta varten eikä pelastuspaikat

saa estää puukujanteen toteutumista. Mahdollisille muutoksille pelastusajoneuvojen paikkojen sijainneissa ja poistumistieratkaisuissa on haettava erillistä rakennuslupaa. Jos pelastuspaikat saadaan sovitettu katusuunnitelman kanssa, eikä muutoksella ole vaikutusta poistumisturvallisuuteen voidaan pelastuspaikkojen ja katusuunnitelmien yhteensovitus suunnitelma on hyväksyttävä rakennusvalvonta- ja pelastusviranomaisella.

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydyttävä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa hakijan tulee esittää yhteiskäyttöyrityksen kanssa tehty jatkuva, vähintään viideksi vuodeksi tehty sopimus, jossa yhteiskäyttöautoyrittäjä sitoutuu toimittamaan taloyhtiölle niin monta yhteiskäyttöautoa kuin siellä on yhteiskäyttöautoille varattuja paikkoja. Yhteiskäyttöautojen järjestämisestä on hyvä maininta yhtiöjärjestyksessä. Mikäli yhteiskäyttöautojärjestelystä luovutaan osittain tai kokonaan, on puuttuvat velvoiteautopaikat toteutettava tai järjestettävä muualta kohtuullisen etäisyyden päässä kiinteistöstä.

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

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

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

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

Seuraavat kaavamääräykset liittyvät korttelialueen turvallisuustason parantamiseen ratapihan ympäristössä ja ne ovat voimassa niin kauan kuin Turun ratapiha on Valtioneuvoston asetuksen 195/2002 (muutos 267/2009) mukainen, Liikenteen turvallisuusvirasto Trafín nimeämä järjestelyratapiha:

Rakennusten raitisilman sisäänottoa ei saa sijoittaa ratapihan suuntaan, paitsi jos niiden ja ratapihan välissä sijaitsee vähintään rakennusten itsensä korkuinen suojaava rakennus tai rakennelma. Ratapihan puoleisten rakenteiden ja ikkunoiden tiiveyteen ja kestävyys tulee kiinnittää erityistä huomiota.

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on hyväksyttävä suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden viereisen ratapihan turvallisuusriskit.

Julkisivujen on oltava paikalla rakennettuja

Kaikkien asuntojen parvekekorkeudet tulee toteuttaa saman korkuisina, suunnitelmissa esitetyn 1000 mm korkuisina.

Yläpohjaontelo jaettava osiin EI15 seinällä paloasetuksen mukaisesti. Hyväksyttävä tarkennettu suunnitelma yläpohjan osastoivista rakenteista.

Ennen ko. rakennustöiden aloittamista on toimitettava päivitetty selvitys parvien käyttötarkoituksesta (makuuparvi/ oleskeluparvi) ja parvien poistumistiematkasta. Poistumismatka parvelta osastoituu porrashuoneeseen tai ulos ei saa ylittää poistumismatkan maksimietäisyyksiä. Muussa tapauksessa parville on rakennettava varatiet.

Jokaisen asuinhuoneiston kerroskorkeuden on oltava vähintään asetuksen edellyttämä 2500 mm koko asunnon osalta. Parvien osalta on toimitettava täydennetty pääpiirustussuunnitelma, jossa on esitetty parven uusi korkeusasema.

Ulkoportaat väestönsuoja rakennuksen katolle on

toteutettava lämmitettynä liian jyrkkien nousujen vuoksi. Vaihtoehtoisesti portaat voidaan kattaa.

Toimitettava tarkennettu selvitys ja suunnitelma piharakennuksen viherkaton toimivuudesta katon vedenpoistosta väestönsuojarakennuksessa. Viherkatto on toteutettava asemapiirroksen mukaisena oleskelualueena.

Väestönsuojarakennuksesta, jota käytetään talusrakennuksen rauhanaikana, on oltava varatie. Väestön-suojarakennuksen kattoa käytetään oleskelupihana, josta on myös osoitettava varatie. Varatiet on hyväksyttävä rakennusvalvontaviranomaisella ennen ko. rakennustöiden aloittamista.

Ennen ko. rakennustöiden aloittamista on toimitettava palotekninen selvitys rakennuksen A (PRT 1040059698) ensimmäisen ja toisen kerroksen ulkoseinärakenteen osastoinnista luokkaan EI60. Palve-luun on myös ladattava täydennetty pääpiirustus muutosalueiden osalta. Tontilla 23 sijaitsevan viereisen rakennuksen päätyseinä on osastoitu luokkaan EIM120 ja osastointia on jatkettu luokassa EI60 tontin suuntaan. Osa rakennuksesta tontilla 23 on 8 m etäisyydellä asuinrakennuksesta. Paloteknisessä selvityksessä on esitettävä tarkastelu osastoinnin EI60 riittävydestä asuinrakennuksen suuntaan. Jos selvityksestä käy ilmi, että osastointi ei tarvitse tehdä, voidaan rakennus toteuttaa kuten nyt on esitetty.

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 voimassaoloaika ei pidennetä sen voimassaoloaikana.