

**Turun kaupunki  
Rakennusvalvonta**Puolalankatu 5, PL 355,  
20101 TURKU**Päätösehdotus**Päätöspäivämäärä  
Valmistelija: Anitta Sundvall**Rakennuslupa  
2022-553****Rakennuspaikka**853-81-1-10  
Pinta-ala 4823.0Kaupunginosa/Kylä:  
RAUNISTULAMurtomaantie 1  
20300 TURKUKaava  
Kaavanmukainen  
käyttötarkoitusAsemakaava  
AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue.**Hakija**Asunto Oy Turun Sorsapuisto  
c/o Suomen Laatuasunnot Oy, PL 908  
20101 TURKU**Toimenpide**

Uusi rakennus

- asuinkerrostalo C (asuntoja 29 kpl) PRT 1040084199
- asuinkerrostalo D (asuntoja 14 kpl) PRT 1040084144
- Purkaminen
- kulkuneuvojen huolto- ja suojarakennus PRT 1023437753

<b>Luvan rakennus</b>	<b>Pysyvärakennus- tunnus</b>	<b>Kokonaisala</b>	<b>Kerrosala</b>	<b>Tilavuus</b>
1	1040084199	1764.0	1764.0	5720.0
2	1040084144	949.0	949.0	3075.0
3	1023437753	1417.0	1417.0	5011.0

**Hankkeen vaativuusluokka**

Vaativa

**Rakenteellinen paloturvallisuus**

Paloluokka P1

**Lausunnot**

Museokeskus Turku	19.04.2022	Puoltava
Kaupunkikuvatyöryhmä	15.12.2021	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	28.04.2022	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos VSS Turku	26.04.2022	Puoltava
Hortonomi	03.05.2022	Puoltava

Ympäristönsuojelu  
Liikennesuunnittelu KYTO

10.05.2022  
27.04.2022

Ehdollinen  
Puoltava

### Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 10 kpl  
Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta  
Sähköinen liite: Rasiustiedot  
Sähköinen liite: Rakennusjäteilmoitus  
Sähköinen liite: Naapurien lausunnot  
Sähköinen liite: Kiinteistörekisteriote  
Sähköinen liite: Lämpösevelyslaskelma  
Sähköinen liite: Energialaskennan lähtötiedot Rakennus 1D  
Sähköinen liite: Pilaantuneen maan toimenpideraportti  
Sähköinen liite: Energialaskennan lähtötiedot Rakennus 1C  
Sähköinen liite: Porrashuoneen ja asuinhuoneiston välisen seinärakenteen äänitekninen tarkastelu  
Sähköinen liite: Rakennus 1C Pinta-alakaavio  
Sähköinen liite: Hulevesiselvitys  
Sähköinen liite: Yhtiökokouspöytäkirja  
Sähköinen liite: Valtakirja  
Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta  
Sähköinen liite: Rakennus 1D Pinta-alakaavio  
Sähköinen liite: Perustamistapalausunto  
Sähköinen liite: Naapurit viran puolesta  
Sähköinen liite: Liitoslausunto  
Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys  
Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvityksen liite  
Sähköinen liite: Paloturvallisuuden perusteet  
Sähköinen liite: Savunpoistokaaviot  
Sähköinen liite: Esittelymateriaali  
Sähköinen liite: Kaupparekisteriote 2 kpl  
Sähköinen liite: Hakijan vastine  
Sähköinen liite: Karttaote liitteineen  
Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Sähköinen liite: Suunnitelma pelastustoimenpiteistä ratapihariskien varalle  
Sähköinen liite: Autopaikkakaavio  
Sähköinen liite: LVI-suunnittelun perusteet  
Sähköinen liite: Liikkumiskaavio  
Sähköinen liite: Väestönsuojapiirustus  
Sähköinen liite: Kaavamääräykset  
Sähköinen liite: Sivi-sinivihkerroin  
Sähköinen liite: Katukorkeudet  
Sähköinen liite: Energiaselvitys Rakennus D  
Sähköinen liite: Liitoslausuntokartta  
Sähköinen liite: Energiaselvitys Rakennus C  
Sähköinen liite: Hulevesisuunnitelma

### Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

1) Kaupunkikuvatyöryhmä 15.12.2021 § 121: Kaupunkikuvatyöryhmä päätti ennakkolausuntonaan todeta seuraavaa:  
- Katujulkisivujen (1. krs VSS ja varastot) mittakaavallista lähentymistä pientaloalueen suuntaan esim. julkisivukäsittelyllä tulee tutkia. Julkisivuun saadaan vaihtelua esim. aukotuksella, tiililadonnalla ja/tai katoksia kehittämällä.

- Aukotuksen ja ikkunoiden puitejaon yksinkertaistaminen voisi osaltaan auttaa asiaa.
- Harkittava peltiosien poistamista 1. ja 2. kerroksen julkisivuista ja niiden korvaamista esim. tiililadonnan muutoksilla.
- Melumuuri 2 metrin korkuisena ja puurakenteisena on hyvä ratkaisu.
- 2) Turun Museokeskuksen puoltava lausunto: Vanhan varikkorakennuksen purkaminen on uuden 2021 voimaan tulleen asemakaavan mukainen toimenpide.
- 3) Annettu naapureille viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen.
- 4) Naapurin huomautus oheismateriaalina. Rakennukset ovat korkeudeltaan ja materiaaliiltaan sekä autopaikka- ja asuntomäärältään asemakaavamääräysten mukaisia.
- 5) Hakijan vastine oheismateriaalina.
- 6) Aluepelastuslaitoksen puoltava lausunto väestönsuojan osalta: Väestönsuoja täyttää mitoitukseltaan ja teknisiltä ominaisuuksiltaan PL / PA esitetyt vaatimukset ja voidaan hyväksyä kyseisen rakennushankkeen väestönsuojaksi, eli talojen C ja D yhteiseksi väestönsuojaksi.
- 7) Aluepelastuslaitoksen ehdollinen lausunto on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa ja lupaehdoin.
- 8) Ympäristönsuojelun ehdollinen lausunto on huomioitu lupaehdoin.
- 9) Siniviherkertoimen tavoitetaso on 0,8 (Rj), saavutettu taso on 0,877.
- 10) Asuinhuoneistojen keskipinta-ala 41,5 m<sup>2</sup>.
- 11) Luvalla 2014-1569 on myönnetty piha-alueelle 7 autopaikkaa. Pihalla olevien autopaikkojen määrää ei lisätä.
- 12) Sallittu 5700 m<sup>2</sup>, rakennettu 3152 m<sup>2</sup> ja sallittujen vähennysten jälkeen rakennettu 3014 m<sup>2</sup>, rakennetaan 2713 m<sup>2</sup>, josta ulkoseinän paksuuden 250 mm ylittävää osuutta ja muuta sallittua vähennystä 166 m<sup>2</sup>, jonka jälkeen rakennetaan 2547 m<sup>2</sup>, rakennettu yhteensä 5561 m<sup>2</sup>, rakennusoikeutta jää 139 m<sup>2</sup>.
- 13) Kaupunkikuvatyöryhmän lausuntoa on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa 1. ja 2.kerroksen julkisivusommitelussa. Kaupunkikuva-arkkitehti on puoltanut hanketta 30.05.2022.
- 14) Hortonomin puoltava lausunto: istutusalueet ovat monotoniset, niitä olisi hyvä monipuolistaa ja lisätä kerroksellisuutta esim. maanpeitekasveilla ja muutamalla korkeammalla pensaalla, on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa.
- 15) Esittelymateriaali lautakuntakäsittelyyn on oheismateriaalina.

#### Poikkeukset:

- 1) Leikki- ja oleskelualueutta toteutetaan 400 m<sup>2</sup> = 6,82% asemakaavassa vaaditun, 3152 + 2713 k-m<sup>2</sup> = 5865 k-m<sup>2</sup> x 10% = 586,5 m<sup>2</sup>, vähintään 10 % kerrosalan sijaan. Perustelu: Sisäpiha-alue ajoväyliseen, autopaikoituksineen ja leikki-/oleskelualueineen on olemassa oleva. Melulta suojattua oleskelualueutta voidaan tällöin toteuttaa vain tontin luoteiskulmaan.
- 2) Rakennuksen PRT 1040084199 kulmaparvekkeita sijoitettu Raunistulanrampin suuntaan, asemakaavamääräyksen mukaan parvekkeita ei saa sijoittaa Raunistulanrampin suuntaan. Perustelu: Rakennuksen PRT 1040084199 parvekkeille, joita poikkeus koskee, rakennetaan Raunistulanrampin suuntaan avautuvalle parvekkeen sivulle meluhaittoja torjuva ääneneristysvaatimuksen 36 dB täyttävä kiinteä desibeli-ikkuna lattiasta kattoon asti. Muutoin parveke lasitetaan avattavin parvekelasein.
- 3) Ajoliittymän leveys 6,68 m sallitun 5 metrin sijaan. Ajoneuvoliittymä on olemassa oleva, joka mahdollistaa pelastusajoneuvon kääntymisen tontille.
- 4) Meluaita on 2,2 metriä korkea vaaditun 1,8 metrin sijaan. Perustelu: Meluidan korkeus on sama kuin olemassa olevan meluidan korkeus 2,2 metriä, joka perustuu tehtyyn meluselvitykseen. Toteutettava meluaita on korkeudeltaan vaadittua korkeampi ja siten parantaa piha-alueen melunsuojausta.

**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

**Työn edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmuks:**

<b>Katselmus</b>	<b>Rakennus</b>
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
Eriyinen palotarkastus	Kaikkiin rakennuksiin
Tarkastusasiakirja	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Kaikkiin rakennuksiin

**Muut ehdot:**

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydettyä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

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

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" liikennemerkein.

Pelastustiet on rakennettava katuluokan 3 mukaisesti ja paloauton toimintapaikan (leveys 6 m) kohdalla tukijalkojen alla kantavuuden on oltava 250 kN/m<sup>2</sup>.

Pelastussuunnitelma on esitettävä pelastusviranomaiselle valvontakäynnillä.

Savunpoistosta on laadittava laukaisukaaviot porrashuoneen laukaisupainikkeen läheisyyteen.

Rakennus on varustettava sähköverkkoon liitettävillä palovaroittimilla.

Porrashuone on varustettava kerrosnumeroinnilla.

Hätäkeskukseen kytketyn kaasuhälytysjärjestelmän suunnitteluperusteet on esitettävä pelastuslaitokselle.

Samalla myönnetään lupa rakentaa tontille rakennettavia rakennuksia PRT 1040084199 ja PRT 1040084144 varten yksi yhteinen väestönsuoja, joka on rakennettava valmiiksi viiden vuoden kuluessa ensimmäisen rakennuksen käyttöönotosta.

Rakennussuunnitelmat tulee tarkistaa, että ne ovat yhteensopivat hyväksytyn katusuunnitelman kanssa, ennen rakennustöiden aloittamista. Tarkistetut suunnitelmat tulee toimittaa rakennusvalvontaan.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys rakennuksen ilmanvuotoluvusta  $q_{50} = 2,0$  (m<sup>3</sup>/h m<sup>2</sup>).

Ratapihan puoleisten rakenteiden ja ikkunoiden tiiveyteen ja kestävyteen tulee kiinnittää erityistä huomiota huomioiden VAK-ratapihaan liittyvät asemakaavamääräykset

Ennen maanrakennustöiden aloittamista tulee toimittaa katualueelle sijoittuvien sadevesijärjestelmien, perustusten ja routasuojauksen sijoituslupa rakennusvalvontaan.

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

Kaikkien parvekkeiden lasitus on tehtävä samanaikaisesti.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee rakennusvalvontaan toimittaa hyväksyttävät melumittaukset siitä, että liikennemelu ei ylitä Valtioneuvoston päätöksessä 993/92 annettuja ohjearvoja sisällä eikä melulta suojatuilla piha-alueilla päiväajan melutaso ei ylitä 55 dBA.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee rakennusvalvontaan toimittaa selvitys siitä, että junaliikenteen aiheuttama tärinä ei ylitä arvoa 0,3 mm/s.

Rakennuksien PRT 1040084199 ja PRT 1040084144 autohallissa että piha-alueella sijaitsevat 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.

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

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnassa hyväksyttävä rakennuspaikan hulevesisuunnitelma virtauslaskelmineen.

Ennen rakennustöiden aloittamista on tehtävä selvitys maaperän saastuneisuudesta. Pilaantunut maaperä tulee puhdistaa ennen rakentamista. Asiassa on otettava yhteys ympäristönsuojeluviranomaiseen, jolloin kaivu on tehtävä ympäristötekniisessä valvonnassa ja varmistettava haitallisten aineiden toimittaminen asianmukaiseen käsittelyyn.

Purkutöiden suorittamisessa tulee huomioida, ettei toimenpiteistä aiheudu kohtuutonta melu- tai pölyhaittaa naapurikiinteistöille.

Ennen purkutöiden aloittamista on rakennusvalvonnalle esitettävä haitta-ainekartoitus, jonka esiintuomat ongelmat on huomioitava työmenetelmissä, ja tarvittaessa päivitettävä purkujätteselvitys, jossa haitta-aineita sisältävien jätteiden käsittely ja sijoitus päivitetään. Haitta-ainekartoitus on toimitettava tiedoksi myös

ympäristönsuojeluun.

Purkutyöhön valitun purku-urakoitsijan tulee toimittaa tarkennettu rakennusjäteilmoitus ennen purkutöiden aloittamista ympäristönsuojeluun.

Kohteen purkutyöt tulee toteuttaa lajittelevana. Likaantuneet rakenteet tulee toimittaa erillisinä asianmukaiseen käsittelyyn.

Suoritetusta purkutyöstä tulee laatia jäteraportti, johon merkitään purkutyössä syntyneet jätejakeet (jätekodeit), niiden määrät ja toimituspaikat sekä mahdolliset purkupaikalla tehdyt toimenpiteet. Raportti tulee toimittaa ympäristönsuojeluun kolmen kuukauden kuluessa purkutyön päättymisestä.

Kohteessa tehtävät purku- tai rakennustyöt saattavat vaatia ympäristönsuojelulain (527/2014) 118 §:n mukaisen tilapäistä melua ja tärinää koskevan ilmoituksen tekemistä Turun kaupungin ympäristönsuojeluun. Ilmoitus tulee tehdä hyvissä ajoin ennen toimenpiteeseen ryhtymistä, kuitenkin viimeistään 30 vuorokautta ennen tätä ajankohtaa.

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.