

**Turun kaupunki  
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,  
20101 TURKU

**Päätösehdotus**

Päätöspäivämäärä  
Valmistelija: Nea Tuominen

**Rakennuslupa  
2022-579**

**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 Blenda  
c/o Lehto Asunnot Oy, Voimatie 6 B  
90440 KEMPELE

**Toimenpide**

Uusi rakennus

- asuinkerrostalo, viisi kerroksinen (asuntoja 68 kpl)  
PRT 104009010B  
Ennalta-aloitus

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	104009010B	3353.0	3025.0	11520.0

**Hankkeen vaativuusluokka**

Vaativa

**Rakenteellinen paloturvallisuus**

Paloluokka P1

**Lausunnot**

Aluepelastuslaitos Turku	26.04.2022	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	28.04.2022	Puoltava
Liikennesuunnittelu	09.05.2022	Ehdollinen
Tonttipalvelut	02.05.2022	Ehdollinen

**Hakemuksen liitteet**

Pääpiirustukset 15 kpl  
Sähköinen liite: Kerrosalakaaviot

Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet  
 Sähköinen liite: Yhteisjärjestelysopimus 62-30-6, 62-30-7 ja muodostettava kiinteistö 62  
 Sähköinen liite: Palotekninen suunnitelma  
 Sähköinen liite: Palotekniset liitekuvat  
 Sähköinen liite: Selvitys maaperän pilaantuneisuudesta  
 Sähköinen liite: Sopimus yhteiskäyttöautosta  
 Sähköinen liite: Pihasuunnitelma  
 Sähköinen liite: Ulkovaipan ääneneristys  
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
 Sähköinen liite: LPA-1 alueen parkkipaikkojen maanvuokrasopimus  
 Sähköinen liite: Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio  
 Sähköinen liite: PIMA-päätös liitteineen  
 Sähköinen liite: Pinnantasaus- ja hulevesisuunnitelma  
 Sähköinen liite: SiVi-laskelma  
 Sähköinen liite: Hallituksen kokouksen pöytäkirjaote  
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta  
 Sähköinen liite: Valtakirjat 3 kpl  
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys  
 Sähköinen liite: Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet  
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys  
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote  
 Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali  
 Sähköinen liite: Ennakkoneuvottelumuistiot 2 kpl  
 Sähköinen liite: Energiaselvitys liitteineen  
 Sähköinen liite: Hallinnanjakosopimus  
 Sähköinen liite: Rasitesopimuksen luonnos LPA-1 alueen parkkipaikoista  
 Sähköinen liite: Yhteisjärjestelysopimus 62-30-6 ja 62-30-7  
 Sähköinen liite: Liikennemeluselvitys  
 Sähköinen liite: Lausunto maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnin täydennyksestä  
 Sähköinen liite: Lausunto maaperän pima-päätöksen tarkentamisesta  
 Sähköinen liite: Korttelin 3, AL-3 pysäköintilaitoksen yhteisjärjestelysopimus  
 Sähköinen liite: MRL Pinta-alataulukko  
 Sähköinen liite: Tekninen ennakkoneuvottelumuistio  
 Sähköinen liite: Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio  
 Sähköinen liite: Asunnon ja porrashuoneen välisen seinän ääneneristyslaskenta  
 Sähköinen liite: Lomake PALO 01  
 Sähköinen liite: Väestönsuojailmoitus

### Poikkeukset ja lisäselvitykset

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (AL-4) asuinkerrostalon rakentaminen. Rakennusoikeuteen laskettava ala on 2720 m<sup>2</sup>, ulkoseinän 250mm ylittävän osan, väestönsuojan, taloteknisten järjestelmien kuilujen ja hormin ja teknisen tilan (MRK 115§) yhteenlaskettu ala on 261 m<sup>2</sup> ja luonnonvaloisen porrashuoneiden 15 m<sup>2</sup> ylittävän osan ala on 44 m<sup>2</sup> ja kerrosala on 3025 m<sup>2</sup>. Ullakon ala on 328 m<sup>2</sup> ja kokonaisala on 3353 m<sup>2</sup>. Samalla haetaan lupaa suorittaa rakennustyöt ennen kuin päätös on saanut lainvoiman.

#### 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 elävöittäminen 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.

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) Liikennesuunnittelun lausunto on ehdollinen pelastustien, autopaikkojen sijoittamisen naapuritonteille sekä vieras- ja asiointipaikkojen osalta. Lausunnon ehdollisuus on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa, lupaehdoin ja alueen jatkosuunnittelussa. Lausunto oheismateriaalina.

4) Aluepelastuslaitoksen lausunnon ehdollisuus on huomioitu lupaehdoin ja täydennetyissä suunnitelmissa. Lausunto oheismateriaalina.

5) Tonttipalvelujen lausunto nostopaikoista on ehdollinen: Artturinkadulle esitetyt nostopaikat tulee huomioida liikenne- ja toteutussuunnittelussa. Lausunnon ehdollisuus on huomioitu lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.

6) Yhteisjärjestelysopimuksessa on sovittu kiinteistöjen 853-62-30-6 ja 853-62-30-7 yhteisistä järjestelyistä. Sopimus on hakemuksen liitteenä.

7) Rakennuspaikan viherkertoimen vaatimustaso asemakaavassa on 0,90. Suunnitelman laskelmassa kerroin on 0,922.

8) Rakennuspaikan hallinta perustuu tontin omistajien väliseen hallinnanjakosopimukseen. Muita tontin omistajia ei ole kuultu naapureina hankkeessa. Hallinnanjakosopimuksessa on tarkasti määritelty osapuolten oikeudet ja velvollisuudet sekä ehdot hankkeen itsenäiselle toteuttamiselle yksinomaisessa hallinnassaan olevalle alueelle. Koska rakennushanke on sopimuksen ehtojen mukainen, ei osaomistajien kuuleminen naapurina ole tarpeen.

Poikkeukset

Rakennusluvan yhteydessä haettavat poikkeamat asemakaavasta:

1) Rakennusoikeuden ylitys  
 asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2600 m<sup>2</sup>, rakennusoikeutta käytetään 2720 m<sup>2</sup>, ylitys on 120 m<sup>2</sup>. Tontin kokonaisrakennusoikeutta ei ylitetä, vaan käytetään As Oy Turun Glorian rakentamisesta käyttämättä jäänyttä rakennusoikeutta. Rakennusoikeuden siirrolla on pyritty saamaan asuntoja paremmalle sijainnille, pois meluisan Tukholman kadun varrelta. Esimerkiksi maantasoon on näin pystytty sijoittamaan asuntoja, joissa on 4m kerroskorkeus.

2) Rakennusalan rajan ylitys  
 Rakennusalan raja ylitetään etelässä 1,3 m sekä maantasossa ulokkeen alla 2,315m. Rakennus on rungoltaan kapeampi ja pidempi kuin kaavan rakennusalueelle olisi mahdollist rakentaa. Kapeampi runko mahdollistaa valoisammat asunnot, joissa on mahdollisimman paljon ikkunapinta-alaa ja mahdollisuuksia parvekkeille asuinmukavuuden lisäämiseksi. Ulokkeen alla olevan u-1 -alueen kulkuväylän leveys on 1,685 m kaavan vaatiman 2,4 m minimileveyden sijaan. Ulkoseinälinja on linjassa viereisen rakennuksen As Oy Turun Glorian maantasokerroksen sekä rakennusten välisen ulkovälinevaraston kanssa. Kapeampi väylä mahdollistaa ulkovälinevarastojen sijoittamisen maantasokerrokseen.

3) Itäjulkisivun umpinaisuus enemmän kuin 40%  
 Artturinkadun suuntaan on pyritty avaamaan sellaisia tiloja, jotka eivät luo umpinaista katujulkisivua maantasoon. Maantasossa on asuntoja sekä yhteistiloja. Asuntoja avataan kadun suuntaan siten, että julkisivu ei vaikuta umpinaiselta, mutta kuitenkin niin, että asuntojen yksityisyys saadaan säilymään. Maantason julkisivun aukotusta on tutkittu kokonaisuutena ylempien kerrosten kanssa.

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

Poikkeamat ovat kokonaisuutena arvioiden vähäisiä.

**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  
 Hulevesisuunnitelmat

**Työn edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

<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:**

Samalla myönnetään lupa suorittaa rakennustyöt ennen kuin päätös on saanut lainvoiman ehdolla, että rakennusvalvonnalle esitetään ennen töiden aloittamista hyväksyttävä vakuus.

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydetävä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on rasitesopimus toimitettava rakennusvalvontaan. Ennen rakennuksen käyttöönottoa on rasitesopimuksen mukaiset rasitteet perustettava.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on allekirjoitettava luvan saajan ja Turun kaupungin välinen erillinen käyttöoikeussopimus pelastusajoneuvon pelastuspaikan sijoittamisesta yleiselle alueelle luvassa esitetyle 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 tai sen yhteenveto on toimitettava pelastusviranomaiselle viimeistään rakennuksen käyttöönottoon mennessä.

Rakennus on varustettava paloviranomaisen hyväksymällä alkusammutuskalustolla.

Turva- ja merkkivalosuunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen ja kyseessä

olevien laitteiden toteutuspöytäkirjat on esitettävä pelastusviranomaiselle ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennus on varustettava sähköverkkoon liitettävillä palovaroittimilla.

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnassa hyväksyttävä rakennuspaikan hulevesisuunnitelma virtauslaskelmineen.

Porrashuoneeseen on toteutettava kerrosnumerointi.

Pelastusautopaikkojen sijoittamisesta Artturinkadulle on tehtävä sopimus Turun kaupungin kanssa ja pelastuspaikat on yhteensovitettava Turun kaupungin liikenne- ja toteutussuunnittelulla katu- ja liikennesuunnitelmien mukaisesti. Mahdollisille muutoksille on haettava erillistä rakennuslupaa.

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.