

Turun kaupunki
Rakennusvalvonta

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Nea Tuominen

Rakennuslupa
2023-454

Rakennuspaikka

853-62-3-3
Pinta-ala 2848.0

Kaupunginosa/Kylä:ISO-
HEIKKILÄ

Ruissalontie 29
20200 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue.

Hakija

TVT Asunnot Oy
Käsityöläiskatu 3
20100 Turku

Toimenpide

Uusi rakennus

- kerrostalot 2 kpl

PRT 104078489L (Talo A, asuntoja 38 kpl) ja PRT 104078490M (Talo B, asuntoja 54 kpl)

- talousrakennus, jossa on väestönsuoja, irtaimisto- ja ulkoiluvälinevarastot

PRT 104078496U

- autokatokset 2 kpl

PRT 104078491N ja 104079200J

(osa kiinteistön autopaikoista sijoittuu viereisen korttelin LPA-1 -alueelle ja pysäköintihalliin)

- tonttiliittymän rakentaminen Ruissalontieltä (katualue 62-9901-0)

Luvan rakennus	Pysyvä rakennus-tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	104078489L	2944.0	2944.0	8260.0
2	104078490M	3810.0	3810.0	10690.0
3	104078496U	209.0	209.0	580.0
4	104078491N	122.0	122.0	340.0
5	104079200J	98.0	98.0	270.0

Hankkeen vaativuuksluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Turun kaupunki Kaavoitus	26.04.2023	Puoltava
Varha Aluepelastuslaitos	02.05.2023	Ehdollinen
Varha Aluepelastuslaitos	03.05.2023	Puoltava
Turun kaupunki Liikennesuunnittelu	09.05.2023	Ehdollinen
Turun kaupunki Ympäristönsuojelu	26.05.2023	Ehdollinen
Turun kaupunki Tonttipalvelut	30.05.2023	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Sähköiset pääpiirustukset 20 kpl
 Sähköinen liite: Valtakirja
 Sähköinen liite: Palotekninen selvitys liitteineen
 Sähköinen liite: Kulkukaavio
 Sähköinen liite: Huleveden viivytyssuunnitelma
 Sähköinen liite: Rasitustodistus tontti 5
 Sähköinen liite: Selvitys laajuustiedoista (talo A ja B)
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
 Sähköinen liite: Kiinteistörekisteriote
 Sähköinen liite: Havainnekuvat
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
 Sähköinen liite: Ajantasakaava
 Sähköinen liite: Kaavamääräykset
 Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote
 Sähköinen liite: Energiaselvitys liitteineen
 Sähköinen liite: Yhteisjärjestelysopimus liitteineen
 Sähköinen liite: Rakenteiden ja suunnittelun perusteet
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
 Sähköinen liite: SiVi-laskelma
 Sähköinen liite: Rasitustodistus tontti 4
 Sähköinen liite: Pihasuunnitelma
 Sähköinen liite: Rasitustodistus tontti 7
 Sähköinen liite: Hulevesiselvitys
 Sähköinen liite: Ennakkoneuvottelun muistio 4 kpl
 Sähköinen liite: Liitoskohtalausunto liitteineen
 Sähköinen liite: Leikkauspiirustus - TALO A LEIKKAUS A
 Sähköinen liite: Leikkauspiirustus - TALO B LEIKKAUS B

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Naapurit on kuultu viran puolesta. Naapureilta ei ole tullut huomautuksia.
- 2) Aluepelastuslaitos on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Lausunto on otettu huomioon suunnitelmissa ja lupaehdoin. Ehdollinen lausunto on oheismateriaalina.
- 3) Aluepelastuslaitos on antanut väestönsuojasta puoltavan lausunnon.

- 4) Kaavoitus on antanut hankkeesta puoltavan lausunnon.
- 5) Liikennesuunnittelu on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Lausunto on otettu huomioon suunnitelmissa ja lupaehdoin. Ehdollinen lausunto on oheismateriaalina.
- 6) Ympäristönsuojelu on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Lausunto on otettu huomioon suunnitelmissa ja lupaehdoin. Ehdolliset viranomaislausunnot on oheismateriaalina.
- 7) Kaupunkikuvatyöryhmä päätti ennakkolausuntonaan todeta seuraavaa:
 - kaupunkikuvatyöryhmä piti hyvänä asiana sitä, että molemmat tontit on suunniteltu yhtenä kokonaisuutena saman suunnittelijan toimesta huolimatta siitä, että kohteessa on kaksi eri rakennuttajaa
 - kokonaisuutta pidettiin kaupunkikuvallisesti onnistuneena
 - erityisesti kiinnitettiin huomiota seuraaviin seikkoihin, joiden toivotaan pysyvän suunnitelmassa; parvekkeiden pinnakaiteet, yhteistilat, tiilen käyttö julkisivussa, reliefimuuraukset ja viherkatot, detaljien huolellista suunnittelua pidettiin tärkeänä
 - Kirstinpolun puoleiset parvekkeet tulisi kaupunkikuvallisesti sitoa rakennuksen päämassaan asemakaavan ulokemääräyksen mukaisesti. Parvekerakenteiden materiaalina tulee käyttää samaa tiilimateriaalia kuin rakennuksen pääjulkisivuissa. Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto on huomioitu muilta osin, mutta pinnakaiteet on toteutettu silkkipainettuna lasikaiteena.
- 8) Asuntojen keskipinta-ala on 53 h-m².
- 9) Rakennuspaikan siniviherkertoimen (vihertehokkuuden erittely ja mitoitus korttelitasolla) vaatimus on 0,95 (asemakaava), saavutettu taso 0,95.
- 10) Esittelymateriaali on oheismateriaalina.

Poikkeukset:

- 1) Rakennusalan ylitys asuinkerrostalojen A ja B Kirstinpolun puoleisella sivulla 1450 mm ja I-kerroksisen autokatoksen sisäpihan puoleisella sivulla 3600 mm. Rakennusoikeus pakollisine yhteistiloineen ja vähennyksineen ei mahdu sille varatulle rakennusalalle. Autokatoksen osalta rakennuksen ulottuminen rakennusalan yli luo sekä näkösuojaa että palo-osastoivan seinän viereisen asunnon suuntaan.
- 2) Umpinaisten ulkoseinien sallittua (40 %) korkeampi osuus Kirstinpolun varrella: taloon A ja I-kerroksiseen rakennusosaan sijoittuvista irtaimistovarastoista, väestönsuojasta ja teknisistä tiloista johtuen ensimmäisen kerroksen julkisivujen avaaminen suuremmin ikkuna-aukotuksin ei ole tilojen käytön kannalta perusteltua tai mahdollista. Ko. tilojen sijoittaminen muualle rakennukseen huonontaisi muiden tilojen, etenkin asuinhuoneistojen, sijoittumista. Umpinaisia seinäpintoja on elävöitetty reliefimuurauksin.
- 3) Sallitun rakennusoikeuden ylitys (sallittu 5800 m², rakennetaan 5818 m², ylitys 18 m² (0,3%)).
Sallitun rakennusoikeuden ja vaadittavien yhteistilojen sijoittaminen vähennyksineen ja toimivien asuntopohjien mahdollistaminen rakennuksiin tuottaa ylityksen.
- 4) Poikkeus kaavan hulevesimääräykseen: kaikki korttelissa muodostuva hulevesi on kerättävä ja johdettava tämän järjestelmän kautta puisto- tai katualueella olevaan yleiseen järjestelmään.
Puisto- ja katualueella olevaan yleistä järjestelmää ei ole vielä toteutettu.
- 5) Poikkeus kaavamääräykseen u-1. Ulokkeen alapuolella ei sijaitse 2,4m leveää kulkuväylää ja vapaa korkeus on Talo B:n osalta alle 3 m, koska ulokkeen alla sijaitsee asuntoterasseja. Ulokkeen alapuolisen osan leveys ei ole merkityksellinen liikennesuunnittelun tai kadunrakennussuunnittelun näkökulmasta.

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
 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	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Kaikkiin rakennuksiin

Muut ehdot:

Ennen rakennustöiden aloitusta tulee ulokealueen rakenteiden toteutus hyväksyttävä Turun kaupungin kaupunkiympäristön aluerakennuttamisessa. Ulokkeen alapuoliset rakenteet eivät saa aiheuttaa haittaa liikennealueen rakentamiselle tai käytölle.

Ennen rakennustöiden aloitusta tulee tonttiliittymän toteutus hyväksyttävä Turun kaupungin kaupunkiympäristön toteutussuunnittelussa. Hankkeeseen ryhtyvä toteuttaa liittymän ja siihen liittyvät kadunrakentamismuutokset omalla kustannuksellaan.

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

Mikäli kaivuutöiden yhteydessä havaitaan merkkejä pilaantuneista maista, on otettava yhteys ympäristötekniiseen asiantuntijaan, joka arvioi tarvittavat toimenpiteet.

Ennen rakennustöiden aloittamista on tehtävä selvitys maaperän saastuneisuudesta. Selvitys on

toimitettava rakennusvalvontaan. Mikäli selvityksessä ilmenee tieto maaperän pilaantumisesta tai täyttömaan sisältämistä jätteaineksista, on asiassa otettava yhteys ympäristönsuojeluviranomaiseen, jolloin kaivu on tehtävä ympäristötekniisessä valvonnassa ja varmistettava haitallisten aineiden toimittaminen asianmukaiseen käsittelyyn.

Rakennus on varustettava savunpoistojärjestelmällä, jonka suunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen ja savunpoiston toteutuspyytäkirjat on esitettävä pelastusviranomaiselle ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Autosuoja on varustettava soveltuvalla ja riittävällä alkusammutuskalustolla.

Korttelin rakentamisen vaiheistukset on suunniteltava siten, että käyttöönotetuissa rakennuksissa palo- ja henkilöturvallisuus täyttyy.

Kaikki autopaikat on varustettava sähköauton latauspistevalmiudella ja vähintään 1 tontilla 853-62-3-3 sijaitsevista autopaikoista tulee varustaa sähköautonlatauspisteellä.

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydetävä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on yhteisjärjestelysopimuksen mukaiset rasitteet kiinteistöllä 853-62-3-4 perustettava kiinteistöä 853-62-3-3 varten.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on LPA-1 alueella kiinteistössä 853-62-3-5 sijaitsevista 15 autopaikasta ja kiinteistöön 853-62-3-7 rakennettavaan pysäköintilaitokseen tulevasta 17 autopaikasta perustettava rasitteet kiinteistöä 853-62-3-3 varten.

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydetävä rakennusvalvontatoimistolta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

Työmaa-aikaisten hulevesien käsittelysuunnitelma tulee toimittaa rakennusvalvontaan hyvissä ajoin

ennen maarakennustöiden käynnistymistä.

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.

Viherkaton hoitojärjestelyt on suunniteltava niin, että katteen BROOF palokäyttäytyminen säilyy myös kuivana vuodenaikana.

Sähköautojen lataus on huomioitava suunnittelussa. Sähköautojen latauspisteelle on tehtävä hätäpysäytys / pääkytkin.

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.

Pelastussuunnitelma tai sen yhteenveto on toimitettava pelastusviranomaiselle rakennuksen käyttöönottoon mennessä.

Savunpoistosuunnitelmat on laadittava. Savunpoistosuunnitelmat tai suunnitteluperusteet on esitettävä pelastuslaitokselle välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen.

Rakennus on varustettava sähköverkkoon kyketyillä palovaroittimilla.

Porrashuoneisiin tulee lisätä kerrostasanteiden kerrosnumerointi jälkivalaisevilla ja selvästi erottuvilla numeroilla.

Pelastusviranomaiselta tulee pyytää valvontakäyntiä (lausuntoa rakennuksen käyttöönotosta) ja väestösuojan tarkastusta ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys rakennuksen ilmanvuotoluvusta $q_{50} = 1,0$ (m³/h m²).

Aurinkopaneelijärjestelmän asennusten läpiviennit palo-osastoivissa rakenteissa on suunniteltava

palokatkosuunnitelmassa.

Aurinkopaneelien virran pääkatkaisimet on suunniteltava, ja niiden paikat on opastettava palokunnan hyökkäysreitille maantasokerrokseen.

Aurinkopaneelijärjestelmä on huomioitava rakennuksen huolto- ja kunnossapidossa sekä lisättävä pelastussuunnitelmaan.

Kosteudenhallintasuunnitelma tulee toimittaa rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

Rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys kosteudenhallintasuunnitelman noudattamisesta ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennusvalvonnan sähköiseen järjestelmään (ePermit) on toimitettava selvitys lasikaiteiden turvallisuudesta sekä asiantuntijatarkastus lasikaiderakenteiden rakennesuunnitelmien ja -laskelmien osalta ennen ko. töiden aloittamista. Lasikaiderakenteet on suunniteltava siten, että ne muodostavat yhdessä ympäröivän rakenteen kanssa turvallisen kokonaisuuden, eikä rakenne saa muodostaa putoamisvaaraa.

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.