

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU**Päätösehdotus**Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Eija Rasimus**Rakennuslupa
2024-158****Rakennuspaikka**853-81-52-4
Pinta-ala 4091.0Kaupunginosa/Kylä:RAUNISTUL
AOikotie 11
20300 TURKUKaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitusAsemakaava
AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue.**Hakija**Asunto Oy Turun Raunistulan August c/o Peab Oy
Karvaamokuja 2a
00380 HELSINKIAsunto Oy Turun Raunistulan Ester c/o Peab Oy
Karvaamokuja 2a
00380 HELSINKIAsunto Oy Turun Raunistulan Hjalmar c/o Peab Oy
Karvaamokuja 2 A
00380 HELSINKIAsumisoikeus Oy Turun Oikotie 11 c/o Peab Oy
Karvaamokuja 2 A
00380 HELSINKI**Toimenpide**

Uusi rakennus

- kerrostalo PRT 104140090R, talo B-C, asuntoja 40 kpl
- pihakannen alainen pysäköintihalli PRT 104140092T

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	104140090R	3065.0	2661.0	9592.0
2	104140092T	491.0	0.0	1768.0

Hankkeen vaatimusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Varha Aluepelastuslaitos	21.03.2024	Ehdollinen
Varha Aluepelastuslaitos	04.04.2024	Puoltava
Turun kaupunki Kaavoitus	14.03.2024	Puoltava
Turun kaupunki Liikennesuunnittelu	13.03.2024	Puoltava
Turun kaupunki Totetutussuunnittelu		Ei arvoa
Turun kaupunki Tonttipalvelut	15.03.2024	Puoltava
Turun kaupunki Vesihuolto	04.04.2024	Ehdollinen
Kaupunkikuva-arkkitehti	30.05.2024	Puoltava
Turun kaupunki	27.03.2024	Ehdollinen
Esteettömyyskoordinaattori		

Hakemuksen liitteet

Sähköiset pääpiirustukset
 Sähköinen liite: Karttaote
 Sähköinen liite: Muu liite - LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
 Sähköinen liite: Julkisivupiirustus - julkisivut
 Sähköinen liite: Muu liite - Liikkumiskaavio
 Sähköinen liite: Geotekninen suunnitelma - Pinnantasaus
 Sähköinen liite: Muu liite - vss-ilmoitus
 Sähköinen liite: Palotekninen selvitys - Paloturvallisuussuunnitelma
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys - Tutkimuskartta ja kaivuukartta
 Sähköinen liite: Energiaselvitys
 Sähköinen liite: Selvitys laajuustiedoista
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote - Kaupparekisteriote
 Sähköinen liite: Muu liite - Parvekkeiden ääneneristävyys selvitys
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Kauppakirja tontti 4
 Sähköinen liite: Muu liite - Selvitys ääniolosuhteista - asuntojen tuulettaminen
 Sähköinen liite: Asemapiirustus - Asemapiirustus
 Sähköinen liite: Naapurit viran puolesta - Postitettu 19 naapurin kuulemiskirjettä, laskulle 9 kpl,
 Sähköinen liite: Muu liite - Liikennemeluselvitys
 Sähköinen liite: Muistio
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys - Kairausleikkaus A-A
 Sähköinen liite: Muu liite - Paarikuljetus
 Sähköinen liite: Leikkauspiirustus - leikkaus A-A
 Sähköinen liite: Palotekninen selvitys - Paloturvallisuussuunnitelma autosuoja
 Sähköinen liite: Pöytäkirjaote - Suostumus rakennuslupa ja valtuutus, Hjalmar
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys - Lupavaiheen kosteudenhallintaselvitys
 Sähköinen liite: Pohjapiirustus - vesikatto
 Sähköinen liite: Muu lausunto - Lausunto maaperän kunnostustyöstä ja lopputilanteesta 23.1.2024
 Sähköinen liite: Selvitys hulevesien johtamisesta - Hulevesisuunnitelma
 Sähköinen liite: Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto - Kaupunkikuvatyöryhmän päätös 18.10.2023
 Sähköinen liite: Selvitys hulevesien johtamisesta - sivi-laskelma, talo 2 osuus

Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys - Kairausleikkaus D-D
 Sähköinen liite: Pöytäkirjaote - Suostumus rakennuslupaan ja valtuutus, Ester
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys - Kairausleikkaus G-G
 Sähköinen liite: Palotekninen selvitys - Paloturvallisuussuunnitelman liitekuvat
 Sähköinen liite: Viranomaislausunto
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys - Kairausleikkaus E-E
 Sähköinen liite: Valtakirja - VALTAKIRJA
 Sähköinen liite: Muu liite - Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
 Sähköinen liite: Pohjapiirustus - 5.krs
 Sähköinen liite: Muu liite - Liitoskohtalausunto
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys - Kairausleikkaus F-F
 Sähköinen liite: Muu liite - Selvitys VAK kaasuntunnistusjärjestelmästä ja varotoimista Oikotie 11
 Sähköinen liite: Muu liite
 Sähköinen liite: Pohjapiirustus - 3.krs
 Sähköinen liite: Pohjapiirustus - 4.krs
 Sähköinen liite: Palotekninen selvitys - Savunhallintasuunnitelma autosuoja
 Sähköinen liite: Muu liite - Ulkovaipan ääneneristävyysselvitys
 Sähköinen liite: Pöytäkirjaote - Päätös hakea rakennuslupaa ja valtuuttaa pääsuunnittelija hakemaan
 Sähköinen liite: Energiaselvitys - Energiaselvitys
 Sähköinen liite: Muu liite - Liitoskohtalausunto liitekartta
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys - Kairausleikkaus B-B
 Sähköinen liite: Selvitys hulevesien johtamisesta - sivi-laskelma
 Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali
 Sähköinen liite: Hakijan vastine
 Sähköinen liite: Muu liite - Pilaantuneen maaperän kunnostuksen loppuraportti
 Sähköinen liite: Muu liite - pihasuunnitelma
 Sähköinen liite: Pohjapiirustus - kellarikerros
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Rasitesopimus LPA-tontti (autopaikat 11 kpl j
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys - Kairausleikkaus C-C
 Sähköinen liite: Muu liite - Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Palotekninen selvitys - Savunhallintasuunnitelma
 Sähköinen liite: Palotekninen selvitys - Savunhallintasuunnitelman liitekuvat
 Sähköinen liite: Palotekninen selvitys - Savunhallintasuunnitelma autosuoja, liitekuvat
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys - Perustamistapalausunto
 Sähköinen liite: Viranomaislausunto - Lausunto Turun kaupunki Kaavoitus KYPA
 Sähköinen liite: Pohjapiirustus - 2.krs
 Sähköinen liite: Julkisivupiirustus - julkisivu väri
 Sähköinen liite: Muu liite - vss-piirustus
 Sähköinen liite: Pohjapiirustus - 1.krs
 Sähköinen liite: Hallinnanjakosopimus - Hallinnanjakosopimusluonnos
 Sähköinen liite: Hakemuksen yhteenveto - Hakemuksen yhteenveto
 Sähköinen liite: Muu liite - Esteettömyysselvitys
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys - Kairausleikkaus H-H
 Sähköinen liite: Valtakirja - Turun kaupungin valtakirja
 Sähköinen liite: Pöytäkirjaote - Suostumus rakennuslupaan ja valtuutus, August
 Sähköinen liite:

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

1) Kaupunkikuvatyöryhmä 18.10.2023 päätti lausuntonaan puoltaa hanketta ja

esittää lausuntonaan seuraavaa:

-Paikka on merkittävä saapumisenäkymä kaupunkiin saavuttaessa. Näkymän tulee antaa positiivinen mielleyhtymä kun lähestytään kaupunkia.

-Esitetty tiili on hyvä julkisivuissa.

-Ikkuna-aukotusta talo 2:ssa tulee kehittää. Jako keskellä ikkunaa jäntevöittäisi lievästi vaakamuotoisia ikkunoita. Alin ja ylin ikkunarivi on hyvä olla erilainen.

-Talo 1:ssä parvekejulkisivu vaatii jäsentelyä ja rytmitystä. Keinoina esimerkiksi umpiosuuksien lisääminen.

-Korkean sokkelin elävöittämiskeinoja tulee käyttää enemmän, sekä betonisokkelin määrä tulee minimoida.

-Sisäänkäyntejä tulee korostaa katoksella, laadukkuutta kohteeseen toisi puuovi sisäänkäynnissä.

-Kadun reunan vehreyteen toivotaan kiinnitettävän huomiota, kun suunnitelmia yhteensovitetään katusuunnittelun kanssa.

Talo 1 käsitellään luvalla 2024-151.

2) Hakijan vastine kaupunkikuvatyöryhmän lausuntoon oheismateriaalina.

3) Hakijan ja suunnittelijan kanssa on kehitetty julkisivuja ja aukotusta. Muutosten jälkeen kaupunkikuva-arkkitehti on puoltanut hanketta.

4) Naapurit on kuultu viran puolesta.

5) Naapureilla ei huomautettavaa hankkeesta.

6) Aluepelastuslaitos on antanut ehdollisen lausunnon. Lausunnot on otettu huomioon suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.

7) Ympäristönsuojelu on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Lausunto on otettu huomioon lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.

8) Turun Vesihuolto Oy on antanut ehdollisen lausunnon. Lausunto on otettu huomioon lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.

9) Esteettömyyskoordinaattori on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Lausunto on otettu huomioon suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.

10) Asuntojen keskipinta ala on 50,9 h-m².

11) Rakennuspaikan siniviherkertoimen tavoitetaso on 0,8 (RJ), saavutettu taso 0,5. Koko tontin saavutettu taso 0,8.

12) Olemassa olevaa Oikotien tonttiliittymää käytetään väliaikaisena ajoyhteytenä talo 2:n autosuojaan. Kiinteistön pysyvä tonttiliittymä tullaan osoittamaan kiinteistön myöhemmin haettavilla rakennusluvilla.

13) Paarikuljetuksen toteutuminen on suunnitelmissa esitetty porrashuoneissa parilla 2400x600 mm sekä kerrostasoilla ja asunto-ovien kohdalla parilla 2100x600 mm.

14) Autosuojan suojaustaso 2, vaiheessa 1 suojaustason toteutus suojaustasoon 1.

15) Esittelymateriaali on oheismateriaalina.

Poikkeukset:

1) Parvekkeet kannen päällä ylittävät rakennusalan rajan.

Perustelu: Parvekkeet toteutetaan 1,9 m syvyisinä. Parvekkeet ylittävät rakennusalan rajan 0,13 m.

2) Kaavamääräyksen mukaan piha-alueelle tulee sijoittaa leikki- ja oleskelutilaa 4 m² asunto kohti. Toteutetaan 153 m² vaaditun 160 m²:n sijaan.

Perustelu: Kaavan vaatimus toteutuu koko tontilla myöhemmissä rakennusvaiheissa.

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
 Pohjatutkimus

Työn edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmuks:

Katselmus	Rakennus
Aloituskokous	Kaikkiin rakennuksiin
Paikan merkitseminen	Kaikkiin rakennuksiin
Sijaintikatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Pohjakatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Rakennekatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Vesi- ja viemärilaitteiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Kaikkiin rakennuksiin

Muut ehdot:

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydettyä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

Vastaavaksi työnjohtajaksi hyväksytyn henkilön on pidettävä työmaapäiväkirjaa ja työmaan tarkastusasiakirjaa, jotka sisältävät selonteon rakennustyön eri vaiheista.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee rakennusvalvontaviranomaiselle toimittaa allekirjoitettu rasitesopimus tontin 81-52-4 oikeudesta käyttää muodostettavalla LPA-1 -alueen kiinteistöllä olevaa yhtätoista pysäköintipaikkaa sekä jätekeräyspistettä. Sopimuksen mukaiset rasitteet tulee perustaa ennen rakennuksen käyttöönottoa

Pelastustiet ja nostopaikat on opastettava tontille liikennemerkkeillä ja alueopasteilla. Pelastustiet ja nostopaikat tulee toteuttaa Varsinais-Suomen pelastuslaitoksen pelastustieohjeen (22.04.2021) mukaisesti.

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 tai suunnitteluperusteet on esitettävä pelastuslaitokselle välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen.

Autosuoja tulee liittää hätäkeskukseen kytkettyyn paloilmoittimeen talo 1:n autosuojan valmistuessa.

Rakennus on varustettava sähköverkkoon kytketyillä palovaroittimilla. Palovaroittimia tulee olla vähintään 1 kpl/alkava 60m²/asunto.

EI30 palo-osastoiduissa hormeissa tulee läpiviennit toteuttaa samaan paloluokkaan kuin hormin seinät.

Rakentamisen vaiheistukset on suunniteltava. Työmaajärjestelyt eivät saa heikentää käyttöönotetun rakennuksen palo- ja poistumisturvallisuutta.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee olla yhteydessä Turun kaupungin toteutussuunnitteluun ja liikennesuunnitteluun Oikotien väliaikaisen ajoyhteyden sekä Tampereentien katualueen ja kiinteistön 81-52-4 välisen alueen toteutuksesta.

Pysyvälle tonttiliittymälle on haettava lupa tontin muiden rakennuslupien yhteydessä.

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.

Porrashuoneisiin tulee lisätä kerrostasanteiden kerrosnumerointi jälkivalaisevilla ja selvästi erottuvilla numeroilla.

Riskien hallinnan mukaisesta kaasutunnistusjärjestelmästä, -hälyttimistä ja ohjauksista tulee tehdä erillissuunnitelma, ja se on hyväksytettävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen. Pelastusviranomaisille on esitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa laitteiston toteutuspytäkirjat.

Kiinteistö sijaitsee VAK-kuljetusten korkean riskin vyöhykkeellä. Ennen rakennustöiden aloitusta tulee rakennusvalvontaan esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden viereisen ratapihan turvallisuusriskit.

Pelastusviranomaiselta tulee pyytää valvontakäyntiä

(lausuntoa rakennuksen käyttöönotosta) ja väestösuojan tarkastusta ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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 $q_{50} = 2,0$ (m³/h m²).

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.

Julkisivujen tiili- ja muurausmallit tulee hyväksyttää kaupunkikuva-arkkitehdilla ennen rakentamista. Katselmuksen pöytäkirja on liitettävä loppukatselmusasiakirjoihin.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee rakennusvalvontaan toimittaa hyväksyttävät melumittaukset siitä, että liikennemelu ei ylitä Valtioneuvoston päätöksessä 993/92 annettuja ohjearvoja melulta suojatuilla piha-alueilla sekä asemakaavamääräyksissä esitettyjä kokonaisääneneristävyysarvoja sisällä ja parvekkeilla.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on sisätiloissa ja piha-alueilla suoritettava esteettömyyskatselmus, jonka pöytäkirja on liitettävä loppukatselmusasiakirjoihin.

Turun Vesihuolto Oy:n verkostojen päälle tai lähietäisyyteen ei saa sijoittaa mitään rakennuksia, rakennelmia, laitteita, jotka haittaavat ja estävät verkostojen kunnossapidon. Johtoverkostojen päälle tulevat rakennekerrokset tulee suunnitella siten, että ne eivät aiheuta painumia verkostoille (kevennetty rakenne).

Esteettömät autopaikat ja vierasautopaikat on merkittävä asianmukaisin liikennemerkkein.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee tarkennettu

pinnantasaussuunnitelma ja hulevesisuunnitelma hyväksyttävä rakennusvalvonnassa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee huleveden viivytys olla käytettävissä tai rakennusvalvontaan tulee esittää hyväksyttäväksi tilapäinen ratkaisu.

Ennen kaivuu- ja rakennustoimintaa tulee rakennusvalvontaan toimittaa suunnitelma työmaavesien hallinnasta (kiintoaine, pH, lämpötila ja öljyt ja haitalliset kemikaalit).

Työmaavesisuunnitelmassa on esitettävä ennakoarvio syntyvien työmaavesien laadusta ja määrästä, joiden perusteella esitetään käsittelytapa. Rakennustyömaiden vesistä ei saa aiheutua haitallisia vaikutuksia vesistöille, niiden eliöille eikä vesihuollon rakenteille.

Tarkennettu pihasuunnitelma tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnan hortonomilla ennen toteutusta. Tarkennetussa pihasuunnitelmassa tulee huomioida isoille pensaille kasvualustan paksuudeksi vähintään 600 mm.

Ympäristönsuojelu edellyttää kaivuutöissä ja kaivettujen maa-ainesten sijoituksessa huomioitavan Vna 214/2007 kynnysarvot ylittävät haitta-ainepitoisuudet ja haitta-aineeton tiilijätepitoinen maa-aines. Mikäli ilmenee tieto maaperän pilaantumisesta tai täyttömaan sisältämistä jäteaineksista, on otettava yhteys ympäristönsuojeluviranomaiseen, jolloin kaivu on tehtävä ympäristötekniisessä valvonnassa ja varmistettava haitallisten aineiden toimittaminen asianmukaiseen käsittelyyn.

Kohteessa tehtävien tilapäistä melua ja tärinää aiheuttavien rakennustöiden ilmoituksen luvanvaraisuus tulee varmistaa Turun kaupungin ympäristönsuojelumääräyksistä.

Asuinhuoneiden avattavien ikkunoiden ja parvekeovien ilmaääneneristysluku liikennemelua vastaan tulee toteuttaa ulkovaipan ääneneristävyys selvityksen mukaisesti.

Parvekelasitusten ja parvekekaiteiden ilmaääneneristysluku liikennemelua vastaan tulee toteuttaa parvekkeiden ääneneristävyys selvityksen mukaisesti huomioiden tarvittavat äänenabsorbtiomateriaalit.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys Kuivaketju10:n noudattamisesta.

Esteettömyyslausunnon määräyksenmukaiset vaatimukset tulee huomioida.

Lämmitetyt ulkoluiskat tulee toteuttaa kaltevuuteen 1:12,5.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on kohteessa suoritettava esteettömyyskatselmus, jonka pöytäkirja on liitettävä loppukatselmusasiakirjoihin.

Mikäli rakennuksen perusrakenteet maanpinnan alapuolella ylittävät rakennusjärjestyksen raja-arvot, tulee ylityksistä hakea sijoituslupa ennen rakennustöiden aloittamista.

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 voimassaoloaikaa ei pidennetä sen voimassaoloaikana.