

**Turun kaupunki  
Rakennusvalvonta**Yliopistonkatu 27a, PL 355,  
20101 TURKU**Päätösehdotus**  
Päätöspäivämäärä  
Valmistelija:Eija Rasimus**Rakennuslupa**  
**2024-1083****Rakennuspaikka**853-83-5-32  
Pinta-ala 3838.0

Kaupunginosa/Kylä:KAERLA

Kärsämäentie 10  
20360 TURKUKaava  
Kaavanmukainen  
käyttötarkoitusAsemakaava  
AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue.**Hakija**TVT Asunnot Oy  
Käsityöläiskatu 3  
20100 TURKU**Toimenpide**

Uusi rakennus

Kerrostalo

- PRT 1041861651 (talo A, asuntoja 30 kpl)
- PRT 104186176C (talo B, asuntoja 32 kpl)

Purku

- varaston purkaminen (sijaitsee kiinteistöillä 83-5-27 ja 83-5-23)

Puiden kaato

Luvan rakennus	Pysyvä rakennus-tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	1041861651	2385.0	2162.0	8162.0
2	104186176C	2684.0	2452.0	9100.0

**Hankkeen vaativuusluokka**

Vaativa

**Rakenteellinen paloturvallisuus**

## Paloluokka P1

## Lausunnot

Turun kaupunki Tonttipalvelut	27.11.2024	Puoltava
Turun kaupunki Kaavoitus	19.11.2024	Puoltava
Varha Aluepelastuslaitos	27.11.2024	Ehdollinen
Varha Aluepelastuslaitos	04.12.2024	Ehdollinen
Kaupunkikuva-arkkitehti	25.11.2024	Ehdollinen
Turun kaupunki Ympäristönsuojelu	10.12.2024	Ehdollinen
Turun kaupunki Vesihuolto	09.01.2025	Kieltävä
Turku Energia Lämpöverkot	02.01.2025	Puoltava

## Hakemuksen liitteet

Sähköiset pääpiirustukset

## Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- Alueen länsipuolella sijaitsee 1990-luvun lopulla valmistuneet asuinkerrostalot ja pohjoispuolella pientaloalue. Alueen itäpuolella, Kärämäentien varrella, sijaitsee ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuus- ja varastorakennusten sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- Tontin alueella sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat lehto (s-1) ja keto (s-2).
- Alueen asemakaava 853 5/2018 on tullut voimaan 25.02.2023.
- Luvalla haetaan asuinkerrostaloja (2 kpl).
- Asuntojen keskipinta-ala: talo A 53,1 h-m<sup>2</sup> ja talo B 57,7 h-m<sup>2</sup>.
- Perheasuntojen (vähintään kahden makuuhuoneen asunto) osuus asuntojen lukumäärästä (kaavavaatimus vähintään 20%): talo A 33 % ja talo B 37,5 %.
- Rakennuspaikan siniviherkertoimen tavoitetaso on 0,8 (asemakaava), saavutettu taso 0,8.
- Talo A:n rakentaminen edellyttää kiinteistöjen 83-5-27 ja 83-5-23 rajalla olevan varaston purkamisen. Rakennus ei ole rekisterissä.
- Kaksi autopaikkaa sijaitsee kiinteistöllä 83-5-31. Kiinteistön 83-5-31 piha-alueen puiden kaato haetaan erillisellä maisematyöluvalla.
- Esittelymateriaali on oheismateriaalina.

Lausuntojen huomioiminen:

- 1) Kaupunkikuvatyöryhmä päätti 30.10.2024 puoltaa hanketta ja esittää lausuntonaan seuraavaa:
  - Vähäeleinen tiiliverhous eri värisävyineen on onnistunut ratkaisu.
  - Eteläisimmän rakennuksen päädyn erillistä parvekevyöhykettä tulee kehittää samaan suuntaan kuin pohjoisemmissa rakennuksissa.
  - Alapihan sisäänkäyntien turvallisuutta ja erottuvuutta on korostettava.
  - Alapihan tasossa olevat yhteistilat ovat kiitettäviä. Niihin liittyvien viherterassien istutusaiheita tulee käyttää korostamaan myös sisäänkäyntejä.
  - Kulku rakennuksiin ei voi sijaita kahden pysäköintipaikan välistä.
  - Teollisuusaluetta vasten sijaitsevaa ajoneuvokeskeistä alapihaa tulee kehittää merkittävästi turvallisemmaksi ja viihtyisämmäksi pihakatumaiseksi alueeksi.
  - Tonttien välissä, rakennusten sisäänkäyntien edustoilla tulee materiaalivaihteluihin, istutuksiin ja tasoeroihin huolehtia siitä, että alue ei houkuttele ajonopeuksien kasvuun eikä läpiajoon. Jalankulun ja autoliikenteen erottamiseen tulee koko pysäköintialueella kiinnittää erityistä huomiota.
  - Louhitut kalliopinnat ja rakennettavat tukimuurit tulee maisemoida köynnöksin ja istutuksin.

- Suunnitelmaa tulee kehittää edellä esitetyn lausunnon mukaisesti ja kehitetyt suunnitelmat tulee hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla.
- 2) Kaupunkikuva-arkkitehti on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon.
  - Alemman sisäänkäynnin rajausta autopaikoista on kehitettävä niin, että sisäänkäynti erottuu selkeästi autopaikojen takaa tai vaihtoehtoisesti autopaikat poistettava sisäänkäynnin läheisyydestä.
- 3) Kaupunkikuvatyöryhmän ja kaupunkikuva-arkkitehdin ehdolliset lausunnot on otettu huomioon kehitetyissä suunnitelmissa. Kaupunkikuva-arkkitehti on hyväksynyt muutokset.
- 4) Aluepelastuslaitoksen ehdollinen lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- 5) Aluepelastuslaitoksen/VSS ehdollinen lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- 6) Kaavoitus on antanut hankkeesta puoltavan lausunnon.
  - Suunnitelmia on kehitetty yhteistyössä rakennusvalvonnan ja kaavoituksen kanssa. Esitetyt poikkeukset kaavasta ovat pieniä ja suunnitteluratkaisu on kaavan hengen mukainen.
- 6) Ympäristönsuojelun ehdollinen lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- 7) Turku Energia Lämpöverkot on antanut hankkeesta puoltavan lausunnon.
  - Turku Energia on sopinut tontilla siirrettävistä johdoista rakennusliikkeen kanssa.
- 8) Vesihuollon kieltävä lausunto on huomioitu lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
  - Vesi- ja viemärijohtorasitealueelle ei saa sijoittaa mitään rakennuksia, rakennelmia, laitteita, puita tms. jotka vaikeuttavat ja pahimmassa tapauksessa estävät vesihuoltoverkostojen kunnossapidon
  - Huomioitavaa, että vesihuollon liitoslausunnossa ja sen karttaliitteessä vesijohdon, jätevesi- ja hulevesiviemärien liitoskohdat sijaitsevat rasitealueella.

#### Naapurien kuuleminen:

- Naapurit on kuultu viranpuolesta. Huomautukset (2 kpl) oheismateriaalina.
- Toinen ehdollisista huomautuksista on asunto-osakeyhtiön osakkaan kanta.
- Hakijan vastineet naapurihuomautuksiin oheismateriaalina.

#### Poikkeukset:

- 1) Rakennusoikeuden ylitys talo A = 6,19 % ja talo B = 1,56 %, koko tontilla yhteensä 3,68 %.

#### Perustelut:

- Rakennukset on suunniteltu siten, että asunnot ja niiden vaatimat yhteis- ja aputilat saadaan sovitettua rinnetontin haastavaan maastoon.
- Rakennusten koko on rakennusalaan pienempi (pl. parvekkeet).
- Rakennusoikeuden ylityksen vuoksi viihtyisiin yhteistiloihin on kiinnitetty erityistä huomiota, ja niitä toteutetaan kaavamääräyksiin verrattuna kaksinkertainen määrä.

- 2) Rakennusalueen rajan ylitys rakennusten itäpuolella, talo A 1,5 m ja talo B 1,875 m.

#### Perustelut:

- Rakennukset on sijoitettu tontille siten, että kellaritiloja muodostuu mahdollisimman vähän, ja olemassa olevaa kallioaluetta saadaan säilytettyä mahdollisimman paljon. Louhinnan minimoiminen tukee vähähiilistä rakentamista.
- Rakennusten koko on rakennusalaan pienempi (pl. parvekkeet). Parvekkeet saavat kaavan mukaisesti ylittää rakennusalan rajan.

- 3) Kaavamääräys: Kattamattomat autopaikat sekä jätesäiliöt ja tomutuspaikat tulee rajata pensasistutuksin. Kaikkia autopaikkoja ei ole rajattu pensasistutuksin.

#### Perustelut:

- Autopaikat on sijoitettu tiiviisti siten, että mahdollisimman paljon olemassaolevaa

kallioaluetta saadaan säilytettyä, eikä kallioaluetta jouduta louhimaan uusia istutuksia varten. Louhinnan minimoiminen tukee vähähiilistä rakentamista.

Kokonaisuutena poikkeamat ovat vähäisiä (MRL 175§). Poikkeaminen ei aiheuta MRL 171 § 2 momentin tarkoittamalla tavalla haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle eikä alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeaminen ei aiheuta myöskään muita MRL 171 § 2 momentin tarkoittamia seuraamuksia.

**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:**

<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
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 täydennetty ja allekirjoitettu rasitesopimus tonttien 853-83-5-32, 83-5-31 sekä muodostettavan tontin 85-5-28 välisistä, tonteille rakennettaviin rakennuksiin sekä kiinteistöihin kohdistuvista rasitteista koskien jalankulu- ja polkupyöräteiden, ajoyhteyksien, autopaikkojen, yhdyskuntateknisen huollon edellyttämien laitteiden ja johtojen, pelastusteiden ja pelastuspaikkojen sekä

huolto liikenteen osalta. Sopimuksen mukaiset rasitteet tulee perustaa ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Asemapiirrokseen merkityt pelastustiet on opastettava liikennemerkeillä ja/tai alueopasteilla. Pelastustiet ja nostopaikat on oltava Varsinais-Suomen pelastuslaitoksen pelastustieohjeen (22.4.2021) mukaisia.

Pelastussuunnitelma tai sen yhteenveto on esitettävä pelastusviranomaiselle valvontakäynnillä ennen rakennuksen käyttöönottoa. Pelastussuunnitelman liitteenä tulee olla väestösuojan käyttöönottosuunnitelma.

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

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

Rakennus on varustettava sähköverkkoon kytketyillä palovaroittimilla. Palovaroittimia tulee olla vähintään asuinhuoneistoa kohden 1 kpl/alkava 60 m<sup>2</sup>.

Porrashuoneisiin tulee lisätä kerrostasanteiden kerrosnumerointi jälkivalaisevilla ja selvästi erottuvilla numeroilla.

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.

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.

Asuinhuoneiden avattavien ikkunoiden ja parvekeovien ilmajärjestelmästä liikennemelua vastaan tulee toteuttaa ulkovaipan

ääneneristävyys selvityksen mukaisesti.

Parvekelasitusten ja parvekkeiden lasikaiteiden ilmaääneneristysluku liikennemelua vastaan tulee toteuttaa parvekkeiden ääneneristävyys selvityksen mukaisesti.

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.

Asemapiirroksessa säilytettäväksi esitetyt puut ja kasvillisuus on suojattava asianmukaisesti rakennustyön ajaksi. Suojaaminen koskee sekä juuristoaluetta että runkoa. Lisäksi oksistoa tulee varoa ja välttämätön oksien poisto tulee teettää puunhoidon ammattilaisella.

Lintujen pesäpuita ei saa kaataa eikä puita kaadettaessa saa häiritä pesiviä lintuja 1.4.–31.7. välisenä aikana. Jos on välttämätöntä kaataa puita lintujen pesimäaikana, on hankkeeseen ryhtyvän yhdessä lintuasiantuntijan avustuksella varmistettava, ettei kaadettavissa puissa ole asuttuja pesijä. Tällä varmistetaan luonnonsuojelulain mukainen lintujen pesimärauha. Asiantuntijan tekemä selvitys on toimitettava rakennusvalvontaan ennen puiden kaatamista.

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

Kaikki 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.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee tarkennettu pinnantasasuunnitelma ja hulevesisuunnitelma hyväksyttävä rakennusvalvonnassa.

Tarkennettu pihasuunnitelma ja sinivihherkerroinlaskelma tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnan hortonomilla ennen toteutusta.

Kärsämäentien liittymässä istutukset tulee toteuttaa matalina risteysalueen riittävän näkemäalueen toteutumiseksi.

Kiinteistöjen 83-5-32 ja 83-5-26 sekä 83-5-14 väliset tukimuurin suunnitelmat tulee hyväksyttää rakennusvalvonnassa ennen toteutusta.

Varastorakennuksen purkutyöstä tulee laatia jäteraportti, johon merkitään purkutyössä syntyneet jätejakeet, niiden määrät ja toimituspaikat. Raportti tulee toimittaa ympäristönsuojeluun kolmen kuukauden kuluessa purkutyön päättymisestä.

Kosteudenhallintasuunnitelma tulee toimittaa rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

Rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys kosteudenhallintasuunnitelman noudattamisesta ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennusvalvonnan sähköiseen järjestelmään 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.

Kohteessa tehtävien tilapäistä melua ja tärinää aiheuttavien rakennustöiden (paalutus, louhinta) ilmoituksen luvanvaraisuus tulee varmistaa Turun kaupungin ympäristönsuojelumääräyksistä.

Jätteellinen maaperä tulee poistaa ennen asuinrakennusten rakentamisesta vähintään rakentamisen edellyttämässä laajuudessa. Maaperän jätteet ja haitta-aineet ottaa huomioon kaikessa rakentamisessa ja kaivettavien maiden käsittelyssä sekä sijoittamisessa.

Maa-ainesten kaivuu tulee tehdä ympäristöteknisessä valvonnassa. Ympäristötekniikan valvojan tulee laatia jätteitä ja haitta-aineita sisältävien maiden poistamiseen toimintaohje. Toimintaohje tulee toimittaa ympäristönsuojelulle viimeistään aloitusilmoituksen yhteydessä ennen hankkeen aloittamista. Kaivutöiden jälkeen tehdyistä toimenpiteistä tulee laatia raportti, joka sisältää tiedot poistetuista maa-aineksista ja jätejakeista. Raportti tulee toimittaa Turun kaupungin ympäristönsuojeluun kolmen kuukauden kuluessa maarakentamisen päättymisestä.

Mahdolliset pilaantuneet maa-ainekset tulee toimittaa asianmukaiseen vastaanottoon mahdollisten haitta-

aineiden määrän perusteella.

Hulevesien käsittelystä tulee huolehtia koko työmaa-ajan. Työmaalta eteenpäin johdettavien työmaavesien tulee olla aistinvaraisesti kirkkaita (työmaavesiohje maksimi kiintoainepitoisuus 300 mg/l). Mikäli työmaavedet ovat vielä käsittelyn jälkeen sameita ja kiintoainepitoisia, puhdistus on riittämätöntä ja vesien johtaminen tulee keskeyttää.

Alueella sijaitsevaa luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita lehtoa (s-1) ja ketoa (s-2) ei saa käyttää rakennusaikaiseen läjitykseen, varastointiin tai kulkemiseen, vaan ne on suojattava rakentamisen ajaksi. Alueilla ei saa suorittaa maarakentamista, puiden istuttamista tai muuta viherrakentamista niin, että aluein ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu.

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

Ennen maanrakennustöiden aloittamista tulee Turun kaupungin vesihuollon kanssa sopia vesi- ja viemärijohtojen rasitealueen mahdollisesta käytöstä.

Ennen maanrakennustöiden aloittamista tulee Turku Energia Sähköverkot kanssa sopia tontilla sijaitsevien sähkökaapeleiden mahdollisista siirroista.

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.