

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**Yliopistonkatu 27a, PL 355,
20101 TURKU**Päätösehdotus**
Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Eija Rasimus**Rakennuslupa**
2024-1086**Rakennuspaikka**853-83-5-24
Pinta-ala 1805.0

Kaupunginosa/Kylä:KAERLA

Möörönkuja 5
20360 TURKUKaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitusAsemakaava
AK**Hakija**Asunto Oy Turun Möörönkuja 5 c/o Hartela Länsi-Suomi Oy
Bastioninkatu 4
20730 TURKU**Toimenpide**

Uusi rakennus

Kerrostalo
- PRT 104186486C (asuntoja 32 kpl)Purku
-betoniulkopoortaiden purku

Puiden kaato

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	104186486C	2733.0	2538.0	8864.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus
Paloluokka P1**Lausunnot**Turun kaupunki Ympäristönsuojelu
Turun kaupunki Kaavoitus11.12.2024
19.11.2024Ehdollinen
Puoltava

Varha Aluepelastuslaitos	27.11.2024	Ehdollinen
Varha Aluepelastuslaitos	09.12.2024	Ehdollinen
Kaupunkikuva-arkkitehti	09.01.2025	Puoltava
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. Alueen itäpuolella, Kärsämäentien varrella, sijaitsee ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuus- ja varistorakennusten sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- Tontin alueella sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas keto (s-2).
- Alueen asemakaava 853 5/2018 on tullut voimaan 25.02.2023.
- Luvalla haetaan asuinkerrostaloa (1 kpl).
- Asuntojen keskipinta-ala on 57,75 h-m2.
- Perheasuntojen (vähintään kahden makuuhuoneen asunto) osuus asuntojen lukumäärästä (kaavavaatimus vähintään 20%) on 40,5 %.
- Rakennuspaikan siniviherkertoimen tavoitetaso on 0,8 (asemakaava), saavutettu taso 0,94.
- 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 pihakatunaiseksi alueeksi.
 - Tonttien välissä, rakennusten sisäänkäyntien edustoilla tulee materiaalivaihteluihin, istutuksiin ja tasoeroihin huolehtia siitä, että alue ei houkuttele ajoneuvojen 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-arkkitehdillä.
- 2) Kaupunkikuva-arkkitehti on antanut hankkeesta puoltavan lausunnon. Kaupunkikuvatyöryhmä on lausunut hankkeesta ehdollisesti. Kehitetyistä suunnitelmista on käyty keskustelua kaupunkikuva-arkkitehdin kanssa, joka on hyväksynyt muutokset.
- 3) Aluepelastuslaitoksen ehdollinen lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- 4) Aluepelastuslaitoksen/VSS ehdollinen lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- 5) 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.

- Hakijan vastineet naapurihuomautuksiin oheismateriaalina.

Poikkeukset:

1) Sallitun kerrosalan ylitys (sallittu 2200 m², rakennetaan 2537,7 m², josta ulkoseinän paksuuden 250mm ylittävää osuutta 133,5 m² ja muuta sallittua ylitystä 92,4 m², jolloin ylitykseksi jää 111.8 m² (5,0 %) josta yhteistilojen osuus on 44,5 m² (40%)).

Perustelut:

- Asemakaava sallii rakennusoikeutta ja rakennusala ylittäen polkupyörien varasto- ja huoltotilat siten, että yksittäisen rakennuksen koko on enintään 50 m². Kallioisen tontin louhinnan minimoimiseksi hankkeessa toteutetaan asuinrakennuksen kellaritiloihin polkupyörien varastointitilaa 54,5 m² ja pyörän huoltotila 9,5 m², yhteensä 64 m².

- Rakennusoikeuden ylityksen vuoksi yhteistilojen viihtyisyyteen on kiinnitetty erityistä huomiota, ja niitä toteutetaan kaavamääräyksiin verrattuna kaksinkertainen määrä.

2) Rakennusalueen rajan ylitys rakennusten koillispuolella 0,885 m

Perustelut:

- Rakennus on sijoitettu tontille siten, että kellaritiloja muodostuu mahdollisimman vähän, ja olemassa olevaa kallioaluetta saadaan säilytettyä mahdollisimman paljon. Louhinnan minimoiminen tukee vähähiilistä rakentamista.

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

4) Liittymän leveys yli 5 metriä.

Perustelu:

- Liittymän leveydessä (5580 mm) on huomioitu pelastusajoneuvon kääntösäteet.

Kokonaisuutena arvioiden 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 pyydettävä seuraavat katselmuks:

Katselmus	Rakennus
Aloituskokous	104186486C
Paikan merkitseminen	104186486C
Sijaintikatselmus	104186486C
Pohjakatselmus	104186486C
Rakennekatselmus	104186486C
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus	104186486C
Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus	104186486C
Loppukatselmus	104186486C

Muut ehdot:

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydettävä 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 muodostettavan tontin 85-5-28 ja tontin 853-83-5-32 välisistä, tonteille rakennettaviin rakennuksiin sekä kiinteistöihin kohdistuvista rasitteista koskien jalankulu- ja polkupyöräteiden, ajoyhteyksien, autopaikkojen, yhdyskuntateknisen huollon edellyttämien laitteiden ja johtojen, pelastusteiden ja pelastuspaikkojen sekä huoltoliikenteen 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 väestönsuojan 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 m².

Porrashuoneisiin tulee lisätä kerrostasanteiden kerrosnumerointi jälkivalaisevilla ja selvästi erottuvilla numeroilla.

Pelastusviranomaiselta tulee pyytää valvontakäyntiä (lausuntoa rakennuksen käyttöönotosta) ja väestönsuojan 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 ilmaääneneristysluku 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 pihalueilla.

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 pinnantasaussuunnitelma ja hulevesisuunnitelma hyväksyttävä rakennusvalvonnassa.

Tarkennettu pihasuunnitelma ja sinivihherkerroinlaskelma tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnan hortonomilla ennen toteutusta.

Muodostuvan kiinteistön 83-5-28 ja 83-5-26 välisen tukimuurin suunnitelmat tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ennen toteutusta.

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 ympäristötekniisessä valvonnassa. Ympäristötekniisen valvojan tulee laatia jätteitä ja haitta-aineita sisältävien maiden poistamiseen toimintaohje. Toimintaohje tulee toimittaa ympäristönsuojelulle viimeistään aloitusilmoituksen yhteydessä ennen hankeen 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 työmaajan. 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 arvokasta 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 $q_{50} = 2,0$ (m³/h m²).

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 voimassaoloaikaa ei pidennetä sen voimassaoloaikana.