

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 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
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 purkaminen

Puiden kaato (3 kpl)

Ennalta-aloitus

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	11.12.2024	Ehdollinen
Turun kaupunki Kaavoitus	19.11.2024	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
Turun kaupunki Liikennesuunnittelu	08.01.2025	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Sähköiset pääpiirustukset 11 kpl
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
 Sähköinen liite: Pöytäkirjaote
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote
 Sähköinen liite: Valtakirja
 Sähköinen liite: Ajantasakaava ja kaavamääräykset
 Sähköinen liite: Karttaote
 Sähköinen liite: Esteettömyys selvitys
 Sähköinen liite: Selvitys autopaikoista
 Sähköinen liite: Hulevesisuunnitelma
 Sähköinen liite: SiVi-laskelma
 Sähköinen liite: Meluselvitys
 Sähköinen liite: Pinta-alakaaviot
 Sähköinen liite: Paarikuljetuksen toteutuminen
 Sähköinen liite: Vesihuollon ja huleveden liitoskohtalausunto
 Sähköinen liite: Vesihuollon ja huleveden liitoskohtalausunnon kartta
 Sähköinen liite: Energiaselvitys
 Sähköinen liite: Naapurin huomautus, 12.12.2024
 Sähköinen liite: Naapurin huomautus, 7.1.2025
 Sähköinen liite: Hakijan vastine naapurien huomautuksiin
 Sähköinen liite: Pihasuunnitelma
 Sähköinen liite: Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Ennalta-aloituksen takaussitoumus
 Sähköinen liite: LVI- suunnittelu ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet asiakirja
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Rasitesopimus Tontti 28 ja Tontti 32
 Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali
 Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelma
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys
 Sähköinen liite: Väestönsuojapiirustus
 Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta
 Sähköinen liite: Värilliset julkisivut
 Sähköinen liite: Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
 Sähköinen liite: Porraskäytävöiden ääneneristävyysselvitys
 Sähköinen liite: Ulkovaipan ääneneristävyysselvitys
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
 Sähköinen liite: Maaperän haitta-ainetutkimus
 Sähköinen liite: Ennakkoneuvottelumuistiot 2 kpl

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- Alueen länsipuolella sijaitsee 1990-luvun lopulla valmistuneet asuinkerrostalot. Alueen itäpuolella, Kärämäentien varrella, sijaitsee ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuus- ja varastorakennusten 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 1,43.
- Möörönkujalla oleva liittymä säilyy entisellä paikallaan. Katualueen pituus tontin rajalla ei mahdollista liittymän siirtoa, naapurikiinteistön 83-5-26 aidan läheisyydestä huolimatta.
- 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 materiaalivaihteluun, 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) Kaupunkikuvatyöryhmä on lausunut hankkeesta ehdollisesti. Kaupunkikuva-arkkitehti on antanut hankkeesta puoltavan lausunnon. Kehitetyistä suunnitelmista on käyty keskustelua kaupunkikuva-arkkitehdin kanssa, joka on hyväksynyt muutokset.
- 3) Aluepelastuslaitoslaitoksen 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.
- 9) Liikennesuunnittelu on antanut hankkeesta puoltavan lausunnon.
- Asemakaavan lausunnon yhteydessä on laadittu esiselvitys Möörönkujan

parantamisesta vastaamaan tulevia liikenteen ja liikenneturvallisuuden tarpeita.

- Möörönkujan keskeisimmät tavoitteet on parantaa lisääntyvää jalankulun turvallisuutta sekä hillitä ajonopeuksia Möörönkujan ja sen jatkeen T-liittymässä.

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 (5,08 %) josta yhteistilojen osuus on 44,5 m² (40%)).

Perustelut:

- Asemakaava sallii rakennusoikeutta ja rakennusalaan ylittäen polkupyörien varasto- ja huoltotilat siten, että yksittäisen rakennuksen koko on enintään 50 m². Jyrkän tontin pihatilan maksimoimiseksi toteutetaan asuinrakennuksen kellaritiloihin polkupyörien varastointitilaa 55,0 m² ja pyörän huoltotila 9,5 m², yhteensä 64,5 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 olemassa olevaa kallioaluetta saadaan säilytettyä mahdollisimman paljon. Louhinnan minimoiminen tukee vähähiilistä rakentamista.

- Rakennusten koko on rakennusalaan pienempi (poislukien parvekkeet).

- Parvekkeet saavat kaavan mukaisesti ylittää rakennusalan rajan.

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

Perustelut:

- Autopaikat ja jätepestä on sijoitettu tiiviisti siten, että mahdollisimman paljon olemassa olevaa kallioaluetta saadaan säilytettyä, eikä kallioaluetta jouduta louhimaan uusia istutuksia varten. Louhinnan minimoiminen tukee vähähiilistä rakentamista.

- Jätepesteen näkösuojaa on lisätty aidalla.

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

Palokatko-suunnitelmat
Pohjatutkimus

Työn edistymisen mukaan pyydettyjä seuraavat katselmukset:

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:

Samalla myönnetään lupa suorittaa rakennustyöt ennen kuin päätös on saanut lainvoiman.

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 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 hormoneissa tulee läpiviennit toteuttaa samaan paloluokkaan kuin hormin seinät.

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 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.

Asemapiirroksen 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 hyväksyttää rakennusvalvonnassa.

Tarkennettu pihasuunnitelma ja siniviherkerroinlaskelma tulee hyväksyttää rakennusvalvonnan hortonomilla ennen toteutusta.

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.

Ennen puunkaatotöiden aloittamista tulee tontin puusto kartoittaa ja varmistaa kaadettavien puiden sijainnit.

Pelastusajoneuvon pelastuspaikan kohdalla olevan tukimuurin kestävyys tulee varmistaa. Mikäli tukimuuria joudutaan vahvistamaan, tulee rakennesuunnitelmat toimittaa rakennusvalvontaan 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 lasikaidarakenteiden 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 kaivuun tulee tehdä ympäristöteknisessä valvonnassa. Ympäristötekniikan 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.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys rakennuksen ilmanvuotoluvusta $q_{50} = 2,0$ (m³/h m²).

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 maanrakennustöiden aloittamista tulee varmistaa olevien vesi- ja viemärijohtojen sijainnit ja rasitealueen rajat. Mahdolliset vesi- ja

viemärijohtojen siirrot tulee hyväksyttää Turun kaupungin vesihuollolla. Hyväksytyt suunnitelmat tulee tallentaa sähköisen lupapalvelun erityissuunnitelmien välilehdelle.

Ennen maanrakennustöiden aloittamista tulee mahdolliset kaapeleiden siirrot hyväksyttää kaapeleiden omistajilla. Hyväksytyt suunnitelmat tulee tallentaa sähköisen lupapalvelun erityissuunnitelmien välilehdelle.

Ennen rakennusten käyttöönottoa tulee erikseen hakea mahdolliset rasitemuutokset kiinteistönmuodostamislain 160 § mukaan.

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.