

Rakennuspaikka

734-13-16-5
Pinta-ala 11144.0 m²

Alhaistenkatu 4
24130 SALO

Kaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus

Asemakaava
Y Yleisten rakennusten korttelialue

Hakija

Toimenpide

Uusi rakennus

Uusi kolmekerroksinen 110-paikkainen vanhusten palvelutalo. Rakennuksessa on ullakolla iv-konehuone.
60 kpl ympärivuorokautisen hoivan ja 50 kpl yhteisöllisen asumisen asuinhuonetta.

Lisäksi polkupyöräkatos, pihavarasto ja pergola sekä meluaita.

Taksa 2.1.1 + 2.1.5 + 2.4.2 + 8.1x2 + 29.2 = 300 + (5 x 5000) + (4 x 2432) + 200 + (3 x 19) + 300 + (80 x 3)x2 + 600 euroa

Uusi rakennus			
Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	7432.0	7134.0	27560.0
2	19.0	19.0	45.0

Vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Luvan rakennus 1
PRT 104230697J
Paloluokka P1

Lausunnot

Ympäristöterveydenhuolto	28.04.2025	Puoltava
Kaupunkisuunnittelu	17.04.2025	Mahdollistava
Yhdyskuntatekniikka	24.04.2025	Kieltävä
Kiinteistö- ja mittauspalvelut	16.04.2025	Puoltava
Kaupunkisuunnittelu	25.04.2025	Kieltävä
Pelastuslaitos	10.06.2025	Mahdollistava
Pelastuslaitos	03.06.2025	Mahdollistava
Kiinteistö- ja mittauspalvelut	17.06.2025	Mahdollistava
Liikelaitos Salon Vesi	16.06.2025	Ehdollinen
Esteettömyysasiantuntija	03.06.2025	Mahdollistava

Liitteet

Asemapiirros
Pohjapiirustukset
Julkisivupiirustukset
Leikkauspiirustukset
Melumuuri- ja akustiset
Naapurin kuuleminen
Naapurin huomautukset
Energiatodistus
Energiaselvitys

Todistus hallintaoikeudesta
Ote kaupparekisteristä
Valtakirja
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Perustamistapalausunto
Vesi- ja viemäriiitoslausunto
Rakennusjätesuunnitelma
Paloturvallisuussuunnitelma
Savunpoistosuunnitelma
Paloturvallisuussuunnitelma
Väestönsuojasuunnitelma
Kosteudenhallintasuunnitelma
Liikennemeluselvitys
Tärinä- ja runkomeluselvitys
Poistumisturvallisuusselvitys A- ja B-osa
Maanrakennustöiden riskianalyysi
Pintavaaituskartta
Värijulkisivut

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Kaupunki on kuullut naapurit kahteen otteeseen suunnitelmamuutosten vuoksi. Kaksi naapurikiinteistöä on jättänyt hankkeesta huomautuksen:

- Naapurikiinteistö 734-13-14-11 on huolissaan rakentamisen ja maankaivuun mahdollisesti aiheuttavasta talonsa vajoamisesta, koska maaperä on hyvin savista. Lisäksi he huomauttavat rakennustyömaalle kulkemisesta, heidän mielestään Alhaistenkatu ei kestä raskasliikennettä.
- Naapurikiinteistö 734-13-14-10 huomauttaa, ettei Alhaistenkatu ole rakennettu kestäämään raskasta liikennöintiä. He ovat myös huolissaan rakentamisen ja raskaan liikenteen aiheuttavasta tärinästä, heidän mukaansa asuinrakennuksen perustukset ja harkkotiilirakenteet eivät kestä raskasta liikennöintiä eikä maanrakennustöistä aiheutuva tärinää. Taloyhtiö muistuttaa huomioimaan erityisesti maanrakennustöistä ja paalutuksesta mahdollisesti aiheutuvat vauriot rakenteille. Taloyhtiö vaatii huomautuksessaan kuvauksia taloyhtiön rakenteille ja perustuksille ennen aloitusta sekä jatkuvaa seurantaa. He myös kysyvät, kuka on vastuussa mahdollisista vaurioista. Huomautuksessa mainitaan myöskin asumisrauhan heikentyvän huomattavasti johtuen tulevasta jatkuvasta liikennöinnistä, mm. huoltoajojen, vierailijoiden ja työntekijöiden liikenne. Taloyhtiö kysyy, miksi vuonna 2019 annettu lupaus kulusta Kirjolankadun kiertoliittymän kautta on muuttunut. Yhteenvedona taloyhtiö toteaa, etteivät he hyväksy suunnitelmaa, ja mainitsevat, että kulku palvelutalolle tulee ohjata erillisestä liittymästä, ei Alhaistenkadulta.

Hakija on antanut vastineen naapurien huomautuksiin:

Vastineessa hakija käy läpi hankkeen taustaa, mainiten mm. että Salon kaupunki käynnisti senioritalon hankkeen keväällä 2022. Hankinta tehtiin kilpailumenettelyllä, jonka luvan hakija voitti. Hankinta-asiakirjassa oli muun ohella maininta ajo- ja liikennejärjestelyistä, siinä mainitaan moottoriajoneuvoliikenteen yhteyden olevan Alhaistenkadun kautta, huoltoliikenteen olevan toteutettavissa Kirjolankadulle toteutettavan kiertoliittymän kautta. Hankkeen suunnittelun edetessä alkuperäinen tonttirajaus muuttui, ja nykymuotoinen tonttirajaus määriteltiin yhteistyössä Salon kaupungin maankäytön ja hyvinvointialueen kanssa. Samalla määriteltiin tontin huoltoajoyhteys Alhaistenkadulta. Toukokuussa 2024 tontti vuokrattiin hakijalle näillä tiedoilla. Hakija mainitsee, että rakennuslupakäsittelyn yhteydessä, saatuaan uutta tietoa, he ovat muuttaneet suunnitelmia niin, että huoltoajoyhteys on siirretty Kirjolankadun puoleiselle kiertoliittymälle. Alhaistenkadun puoleista liittymää käyttävät palvelutalon henkilökunta ja vierailijat. Hakija kertoo, että rakennusalueesta on tehty pohjatutkimuksia ja ympäristöselvitys. Rakentamisen aikana tullaan tekemään ympäristöselvityksen mukaiset toimenpiteet, eli naapurikatselmukset sekä tärinämittaukset. Työmaa-aikainen liikenne tullaan järjestämään sekä Kirjolankadun että Alhaistenkadun kautta. Raskasta liikennettä pyritään ohjaamaan Kirjolankadun suunnasta, lisäksi Alhaistenkadun ajonopeutta lasketaan rakentamisen ajaksi.

Rakennusvalvonta toteaa, että rakennuspaikka on Y-1 = Yleisten rakennusten korttelialue, jonne on sallittu rakentaa lupahakemuksen mukainen rakennus. Hankkeen suunnittelu on elänyt lupakäsittelyn yhteydessä, ja suunnitelmat ovat nyt voimassa olevan asemakaavan mukaisia myöskin ajoyhteyden suhteen, kaava sallii ajoyhteyden Alhaistenkadun suunnalta, ainoastaan huoltoajo on osoitettu tehtäväksi Kirjolankadun kiertoliittymän kautta. Rakennusvalvonnalla ei ole tiedossa, mitä ja kenen toimesta on taloyhtiölle jotakin luvattu, voimassa olevassa asemakaavassa ei ole liittymäkieltoa Alhaistenkadun suunnasta, ainoastaan määräys huoltoliikenteelle.

Aloituskokous	Kaikkiin rakennuksiin
LVI-aloituskokous	Kaikkiin rakennuksiin
Sijainnin merkitseminen (mittaustoimisto)	Kaikkiin rakennuksiin

Sijaintikatselmus (mittaustoimisto)	Kaikkiin rakennuksiin
Betoniterästen tarkastus	Kaikkiin rakennuksiin
Rakennekatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Osastoivien rakenteiden tarkastus (ennen peittämistä)	Kaikkiin rakennuksiin
Vesieristysten tarkastus (ennen eristeiden peittämistä)	Kaikkiin rakennuksiin
Väestönsuojan tarkastus (pelastuslaitos)	Kaikkiin rakennuksiin
Pelastuslaitoksen valvontakäynti (ennen käyttöönottoa)	Kaikkiin rakennuksiin
Turva- ja merkkivalokatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Esteettömyystarkastus	Kaikkiin rakennuksiin
LVI-katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Kaikkiin rakennuksiin

Muut ehdot:

Ennen rakennustöihin ryhtymistä on rakennusvalvonnasta pyydettävä aloituskokouksen pitämistä.

Naapuritalot on katselmoitava dokumentoidusti ja asennettava värinämittarit ennen rakennustyön aloittamista. Värinämittarit pidetään paikoillaan vähintään koko paalutuksen, raskaan työmaaliikenteen ja muun vastaavan toiminnon ajan. Paalutus- ja rakennustyön suunnittelussa ja toteutuksessa huomioitava värinä ja mahdolliset vaikutuksen ympäröivään rakennuskantaan.

Kaikki työmaaliikenne on järjestettävä Kirjolankadun kiertoliittymän kautta.

Kohteessa on pidettävä työmaan tarkastusasiakirjaa.

Työmaalle on nimettävä työturvallisuudesta vastaava työturvallisuuskoordinaattori

Talon alle jäävä viemäri- ja hulevesijohto on tulpattava liitoskaivoihin Salon veden lausunnon mukaisesti

Huomioitava esteettömyyslausunnon huomautukset toteutuksessa.
Rakennus on varustettava automaattisella sammutuslaitteistolla

Rakennus on varustettava hälytyskeskukseen liitettyllä automaattisella paloilmoituslaitteistolla

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Aurinkopaneeliasennuksissa huomioitava pelastuslaitosten ohje aurinkosähköjärjestelmien paloturvallisuudesta.

Tarkistettu energiaselvitys on toimitettava lupapisteeseen ennen rakennuksen käyttöönottoa

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on lupapisteeseen liitettävä työmaan tarkastusasiakirja tai täytettävä lupapisteen sähköinen, painekoeptk, sähkö tarkastusptk, ilmanvaihdon mittausptk, tiiveysmittausptk (ilmavuotoluku 1.0), palokatkojen toteutusptk, hissitarkastusptk, testauspöytäkirjat: automaattinen sammutuslaitteisto, automaattinen palohälytys, savunpoisto, lukkojen hätäavautuminen.

Rakennusjätteselvitys on tehtävä rakennushankkeen valmistuttua, ennen loppukatselmusta RAPU-järjestelmään.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki § 42.1 kohta 1 ja § 43.1

Päätös tiedoksi

Asunto Oy Alhaistenrivi
Asunto Oy Alhaistenrinne

Rakennustyöt on tämän rakentamisluvan 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. Luvan voimassaolon päätyttyä pidettävästä katselmuksesta peritään aina voimassa olevan taksan mukainen maksu.

Tämä päätös on allekirjoitettu Lupapisteen sähköisessä asiointipalvelussa.

Oikaisuvaatimusohje

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomaisen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

Oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen on:

- viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- kunnalla;
- naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- museoviranomaisella, jos päätös koskee valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävää suojeltua rakennuskohdetta;
- toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia;
- elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella, jos rakentamisluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista.

Muutoksenhakuoikeudesta säädetään rakentamislain 16 luvussa.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Salon kaupungin kirjaamoon määräaikaan mennessä.

Päätöksen katsotaan tulleen tietoon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun päätös on kuulutettu julkisella kuulutuksella.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Muutoksenhaku ennalta-aloittamisoikeuteen (tarpeeton jos ennalta-aloitusoikeutta ei ole myönnetty)

Se, joka on valittanut pääasiassa tehdystä päätöksestä, saa hallinto-oikeudessa vaatia aloittamisoikeuden sisältävää ratkaisua

- kumottavaksi tai
- muutettavaksi

ilman, että hänen olisi siitä erikseen valitettava.

Muutoksenhakutuomioistuin voi valituksesta kumota määräyksen tai muuttaa sitä tai muutoinkin kieltää lupapäätöksen täytäntöönpanon. Valituksen käsittelevä viranomainen on Turun hallinto-oikeus.

Päätöksen tiedoksianto

Päätös on kuulutettu Salon kaupungin yleisessä tietoverkossa 27.06.2025.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään on Salon kaupungin rakennusvalvontaviranomainen. Oikaisuvaatimus toimitetaan Salon kaupungin kirjaamoon.

Kirjaamon yhteystiedot:

Sähköpostiosoite: kirjaamo@salo.fi

Postiosoite
Salon kaupunki
Kirjaamo
PL 77
24101 Salo

Käyntiosoite
Tehdaskatu 2
24100 Salo

Kirjaamon aukioloaika on ma - to klo 8.00 – 16.00, perjantaina klo 8.00 – 14.45. Aattopäivinä kirjaamo avoinna klo 8.00 – 14.00 (jos aatto on vapaapäivä, aatto edeltävänä arkipäivänä).