

**Turun kaupunki  
Rakennusvalvonta**Puolalankatu 5, PL 355,  
20101 TURKU**Päätösehdotus**Päätöspäivämäärä  
Valmistelija: Maria Paukio**Rakennuslupa  
2019-930****Rakennuspaikka**853-41-6-14  
Pinta-ala 8359.0Kaupunginosa/Kylä: VÄHÄHEIKKI  
LÄVähäheikkiläntie 37  
20810 TURKUKaava  
Kaavanmukainen  
käyttötarkoitusAsemakaava  
K-1 Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.**Hakija**Asunto Oy Turun Vähäheikkilän Huvitus 1  
c/o Bonava Suomi Oy, PL 1100  
00101 HELSINKIAsunto Oy Turun Vähäheikkilän Huvitus 2  
c/o Bonava Suomi Oy, PL 1100  
00101 HELSINKI**Toimenpide**

Uusi rakennus

- kerrostalo  
PRT 1037886609  
- autokatos 3 kpl  
PRT 103788661A, 103788662B ja 103788646U  
Rakennelma  
- jätepieste

Luvan rakennus	Pysyvä rakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	1037886609	3480.0	3480.0	11000.0
2	103788661A	92.0	92.0	270.0
3	103788662B	92.0	92.0	270.0
4	103788646U	92.0	92.0	270.0

**Hankkeen vaativuusluokka**

Vaativa

**Rakenteellinen paloturvallisuus**

Paloluokka P1

## Autokatokset P3

## Lausunnot

Kaupunkikuvatyöryhmä	03.07.2019	Ehdollinen
Pelastuslaitos	06.05.2020	Ehdollinen
Väestönsuojeluviranomainen	20.04.2020	Puoltava
Asemakaavoitus	24.04.2020	Ehdollinen
Liikennesuunnittelu	18.06.2020	Ehdollinen

## Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 15 kpl  
 Sähköinen liite: Energiatodistus  
 Sähköinen liite: Energiaselvitys  
 Sähköinen liite: Kesäaikaisen sisälämpötilan simulointiraportti  
 Sähköinen liite: Hakijan vastine naapurien huomautuksiin  
 Sähköinen liite: Kaavakartta  
 Sähköinen liite: Kaavamääräykset  
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote 2 kpl  
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys  
 Sähköinen liite: Ilmoitus väestösuojasta  
 Sähköinen liite: Selvitys kaupunkikuvalausunnon perusteella tehdyistä muutoksista  
 Sähköinen liite: Selvitys hulevesien hallinnasta, Sivi-laskelma  
 Sähköinen liite: Ääneneristävyys selvitys, julkisivut  
 Sähköinen liite: Ääneneristävyys selvitys, parvekkeet  
 Sähköinen liite: Katukorkeudet  
 Sähköinen liite: Liitoslausunto  
 Sähköinen liite: Liitoslausuntokartta  
 Sähköinen liite: Naapurien huomautukset 3 kpl  
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys  
 Sähköinen liite: Pöytäkirjaote 2 kpl  
 Sähköinen liite: Kerrosalaselvitys  
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta  
 Sähköinen liite: Valtakirja 2 kpl

## Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen.
- 2) Kaupunkikuvatyöryhmä 3.7.2019 § 51: Päätettiin todeta seuraavaa:
  - Parvekkeiden lasituksen osalta tutkittava mahdollisuutta sijoittaa lasipinnan sisäpuolelle jokin vähäeleinen näkyvyyttä rajoittava elementti.
  - Pihajärjestelyiden osalta suunniteltava näkemäeste naapuritonttien suuntaan kävelytien reunaan.
 Lausunto on huomioitu suunnitelmissa.  
 Ehdot on huomioitu suunnitelmissa.
- 3) Rakennukselle B haetaan rakennuslupa erikseen.
- 4) Hakemukseen on tullut 3 naapurihuomautusta. Niissä on huomautettu:
  - kerrostalojen rakentamisen sallimisesta yleensä
  - kaavan lainvoimaisuuden puuttumisesta
  - autokatosten, jäteastoiden ja rakennusoikeuden ylityksestä kaavan vastaisena
  - tontin sijainnista puistoalueella ja sen soveltumattomuudesta kerrostalorakentamiseen
  - haitoista yleisten alueiden käytölle ja liikenteen aiheuttamista haitoista
  - naapurirakennuksille aiheutuvien haittojen huomioimisesta
  - työmaa-aikaisesta aitaamisesta

Hakija on antanut vastineen, jossa todetaan, että osa huomautusten aiheista on poistettu kuulemisen jälkeen ja osa ei asemakaavan mukaisena anna aiheita toimenpiteisiin.

Osa huomautuksista on sellaisia, joiden käsittely on tapahtunut jo kaavavaiheessa. Työmaa-aikaisten haittojen minimoiminen on huomioitu lupaehdoissa.

5) Pelastuslaitoksen lausunto huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoissa.

6) Asemakaavoituksen lausunto on huomioitu siten, että liikennesuunnittelusta on pyydetty kannanotto ja parvekekaiteen ilmettä on korjattu. Polkupyöräkatot toteutetaan talo B:n rakentamisen yhteydessä.

7) Liikennesuunnitteen lausunto on huomioitu lupaehdoissa.

8) Lausunnot sekä naapurihuomautukset ja hakijan vastine niihin oheismateriaalina.

Poikkeukset:

1) Rakennusalan rajan ylitys pohjoissivulla (ylitys 0,5 metriä 17 metrin matkalla, yhteensä 8,5 m<sup>2</sup>).

2) Rakennusalan rajan ylitys eteläisivulla parvekkeiden osalta (ylitys 1,5 metriä 33 metrin matkalla, yhteensä 16,5 m<sup>2</sup>). Tällä luvalla toteutettavan rakennuksen A parvekkeet eivät vaikuta tonttiliittymän näkemäalueeseen.

3) Paikoitusalueen ulottuminen le-alueelle 7 pysäköintipaikan osalta.

4) Vaatimus 2/3 polkupyöräpaikkojen sijoittumisesta lukituun tilaan ei toteudu. Lukittu pyöräkatot toteutetaan rakennuksen B toteuttamisen yhteydessä.

#### **Työtä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:**

Vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Kosteudenhallinnan valvonnasta vastaava henkilö

#### **Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:**

Rakennesuunnitelmat

Salaojasuunnitelmat

Vesi- ja viemärisuunnitelmat

Ilmanvaihtosuunnitelmat

Kosteudenhallintasuunnitelma

Palokatkosuunnitelmat

#### **Työn edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmukset:**

##### **Katselmus**

##### **Rakennus**

Aloituskokous

Kaikkiin rakennuksiin

Paikan merkitseminen

Kaikkiin rakennuksiin

Sijaintikatselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Pohjakatselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Rakennekatselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Ilmanvaihtolaitteiden katselmus

1037886609

Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Väestönsuojan katselmus

1037886609

Eriytynen palotarkastus

1037886609

Tarkastusasiakirja

Kaikkiin rakennuksiin

Loppukatselmus

Kaikkiin rakennuksiin

#### **Muut ehdot:**

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti

pyydettyä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

Vastaavaksi työnjohtajaksi hyväksytyn henkilön on pidettävä työmaan tarkastusasiakirjaa, joka sisältää selonteon rakennustyön eri vaiheista.

Rakentamista ja muita toimenpiteitä ei saa aloittaa ennen 22.7.2020, jolloin hakijat saavat hallintaoikeuden osaan tontista 41-6-14.

Rakentamista ja muita toimenpiteitä ei saa aloittaa ennen 22.10.2020, siltä osin kuin ne kohdistuvat tonttia 41-6-14 koskevan 20.4.2020 allekirjoitetun kiinteistön kauppakirjan liitteen 1 mukaiselle Postin hallintaan jäävälle alueelle (kaupan osapuolet Elonsuola Oy ja Asunto Oy Turun Vähäheikkilän Huvitus 1 ja 2).

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on allekirjoitettava luvan saajan ja Turun kaupungin välinen erillinen käyttöoikeussopimus pelastusajoneuvon pelastuspaikan sijoittamisesta yleiselle alueelle luvassa esitetylle paikalle. Sopimusneuvottelut käyttöoikeussopimuksesta kaupungin kanssa tulee aloittaa viipymättä, kuitenkin viimeistään 6 kuukautta ennen suunniteltua rakennuksen käyttöönottoa.

Asemapiirrokseen merkityt pelastustiet on merkittävä tontille Pelastustie" ja "Pysäköinti kielletty" liikennemerkkein.

Pelastustiet on rakennettava katuluokan 3 mukaisesti ja paloauton toimintapaikan (leveys 6 m) kohdalla tukijalkojen alla kantavuuden on oltava 250 kN/m<sup>2</sup>.

Rakennus on varustettava paloviranomaisen hyväksymällä alkusammutuskalustolla.

Savunpoistosuunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen ja savunpoiston toteutuspyytäkirjat on esitettävä pelastusviranomaiselle ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennus on varustettava sähköverkkoon liitettävillä palovaroittimilla. (RakMk, E1, 11.3.1)

Porrashuoneet on varustettava pelastuslaitoksen ohjeen mukaisella kerrosnumeroinnilla.

Parvekkeiden välisten varatieluukkujen salpalaitteiden tulee ominaisuuksiltaan täyttää poistumisturvallisuuden vaatimukset. Luukut tulee

varustaa avaamisesta ilmoittavalla hälytyslaitteistolla, joka ilmoittaa alapuoliseen asuntoon ja porrashuoneeseen ääni- ja valosignaaleilla tapahtuneesta avaamisesta. Valosignaalin tulee jäädä päälle, kunnes se kuitataan havaituksi. Luukkujen välittömään läheisyyteen tulee asentaa kyltti, joka kieltää luukkujen hätätilanteessa tapahtuvan avaamisen estävät toimet.

Ennen rakennustöiden aloittamista on esitettävä rakennusvalvonnalle selvitys rakentamisen vaikutuksista rakennuspaikan lähiympäristön pohjavesiolosuhteisiin ja seurantasuunnitelma.

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnalle esitettävä rakennustöistä mahdollisesti aiheutuvien vaurioiden arvioimiseksi selvitys ympäröivillä kiinteistöillä toteutetuista rakenteiden tarkastuksista ja seurantasuunnitelma. Samassa yhteydessä tulee esittää suunnitelma työmaan aikaisesta suoja-aitaamisesta, jossa on huomioitu myös näkösuojaus viereisten omakotitalojen suuntaan.

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

Julkisivujen ja parvekekaidelasien väritys (värimallit) ja detaljit (mallit) on hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ennen ko. rakennustyön aloittamista, katselmuksen pöytäkirja on liitettävä loppukatselmusasiakirjoihin.

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.

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnassa hyväksyttävä rakennuspaikan hulevesisuunnitelma viivytysrakenteineen ja virtauslaskelmineen.

Tonttiliittymän ympärillä kasvillisuuden laadun ja koon suhteen on huolehdittava turvallisten näkemien

säilymisestä

Kosteudenhallintasuunnitelma tulee toimittaa rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

Rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys kosteudenhallintasuunnitelman noudattamisesta ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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.