

**Turun kaupunki  
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,  
20101 TURKU

**Päätösehdotus**

Päätöspäivämäärä  
Valmistelija:Nea Tuominen

**Rakennuslupa  
2019-1411**

**Rakennuspaikka**

853-62-2-29  
Pinta-ala 2284.0

Kaupunginosa/Kylä:ISO-  
HEIKKILÄ

Nuutintie 7  
20200 TURKU

Kaava  
Kaavanmukainen  
käyttötarkoitus

Asemakaava  
AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue.

**Hakija**

Bonava Suomi Oy  
PL 1100  
00100 Helsinki

**Toimenpide**

Uusi rakennus

- kerrostalo PRT 103818781X  
- autokatos PRT 1038537853  
Ennalta-aloitus

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	103818781X	4910.0	4368.0	14838.0
2	1038537853	315.0	315.0	945.0

**Hankkeen vaativuusluokka**

Vaativa

**Rakenteellinen paloturvallisuus**

Paloluokka P1

**Lausunnot**

Kaupunkikuvatyöryhmä	12.02.2020	Pöydälle
Kaupunkikuvatyöryhmä	26.02.2020	Ehdollinen
Turku Aluepelastuslaitos	21.01.2020	Ehdollinen
Turku Aluepelastuslaitos	08.01.2020	Ehdollinen

Kaavoitus KYTO	27.04.2020	Kieltävä
Kaupungin kuuleminen naapurina (tonttipalvelut) KYTO	13.08.2020	Puoltava

### Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 21 kpl  
Takaussitoumus  
Sähköinen liite: Energiaselvitys  
Sähköinen liite: Energiatodistus  
Sähköinen liite: Hakijan vastine kaupunkikuvatyöryhmän lausuntoon  
Sähköinen liite: Karttaote - Ajantasakaava  
Sähköinen liite: Kaavamääräykset  
Sähköinen liite: Selvitys leikkialueen väliaikaisesta järjestämäisestä  
Sähköinen liite: Selvitys pysäköinnin väliaikaisesta järjestämäisestä  
Sähköinen liite: Kuva väliaikaisen leikki- ja pysäköintialueen paikalta purettavista rakennuksista  
Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Sähköinen liite: Liitoslausunto  
Sähköinen liite: Kerrosalaselvitys  
Sähköinen liite: Pihasuunnitelma - Koko kortteli sivi-laskelmaa varten  
Sähköinen liite: Hallinnanjakosopimus luonnos  
Sähköinen liite: Sopimusliitteet, rasitekartat luonnos  
Sähköinen liite: Katukorkeudet Nuutintie  
Sähköinen liite: Kiinteistörekisteriote  
Sähköinen liite: Selvitys rakennusten välisistä rasitteista /vss-suoja ja irtaimistovarasto  
Sähköinen liite: Pilaantuneen maaperän kunnostuksen yleissuunnitelma  
Sähköinen liite: Pihasuunnitelma - Rakennusluvan tontti 29  
Sähköinen liite: SIVI - Sinivihkerroin  
Sähköinen liite: Selvitys autopaikkojen sijoittumisesta alueelle  
Sähköinen liite: Yhteisjärjestelysopimus luonnos  
Sähköinen liite: Liikennemeluselvitys/ osoittaa piha-alueen meluisuuden  
Sähköinen liite: Liitoslausuntokartta  
Sähköinen liite: Muu liite - LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Sähköinen liite: Katukorkeudet Iso-Heikkiläntie  
Sähköinen liite: Takaussitoumus  
Sähköinen liite: Rasitesopimusluonnos tontin 30 piharakennuksen paloturvallisuudesta  
Sähköinen liite: Kerrosalaselvitys Autokatos  
Sähköinen liite: Naapurien lausunnot  
Sähköinen liite: Savunpoistosuunnitelma liitteineen  
Sähköinen liite: Palotekninensuunnitelma liitteineen  
Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys  
Sähköinen liite: Hulevesiselvitys  
Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta  
Sähköinen liite: Valtakirja 2 kpl

### Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Kaupunkikuvatyöryhmä 26.2.2020 § 22: Kaupunkikuvatyöryhmä päätti todeta lausuntoon:
  - Kyseessä on Kirstinpuiston alueen ensimmäinen rakennus, minkä vuoksi hankkeeseen on kiinnitetty erityistä huomiota.
  - Iso-Heikkiläntiehen rajautuville julkisivuille ei saa sijoittaa raitisilman sisäänottoa

eikä maantasokerroksessa sijaitsevia Iso-Heikkiläntielle avautuvia asuntoja, asuinhuoneita tai kokoontumistiloja.

- Ensimmäisen kerroksen julkisivu tulee toteuttaa korkeatasoisena (puut, pensaat, istutukset, ja muut viherratkaisut, rytmitys sekä materiaali).
- Päätyjulkisivu on katujulkisivu ja kulmassa hyvin näkyvä paikka. Ellei parvekkeita ole integroitu tai koko julkisivu ole parvekepintaa, niin vaihtoehtoisesti voidaan hyväksyä liitekuvan kaltainen ratkaisu, jossa parvekkeet on sijoitettu vaihtelevasti. Kaupunkikuvatyöryhmän lausunnon ehdollisuus on huomioitu muutetuissa suunnitelmissa ja lupaehdoin.

2) Aluepelastuslaitoksen lausuntojen ehdollisuudet on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa ja lupaehdoin.

3) Kaavoituksen kielteinen lausunto on huomioitu siten, että suunnitelmia on muutettu asemakaavan mukaiseksi ratkaisuksi esitettyjen poikkeusten osalta:

#### KAAVAMÄÄRÄYS:

Kortteleissa 1 ja 2 Iso-Heikkiläntiehen rajautuville julkisivuille ei saa sijoittaa raitisilman sisäänottoa eikä maantasokerroksessa sijaitsevia Iso-Heikkiläntielle avautuvia asuntoja, asuinhuoneita tai kokoontumistiloja.

#### KAAVAMÄÄRÄYS:

Katualueille rajautuvilla julkisivuilla parvekkeiden pitää olla rakennuksen runkoon integroitua, eivätkä ne saa ulottua rakennusalan rajan yli enempää kuin 0,5 metriä

#### Poikkeukset:

- 1) Sallitun kerrosalan ylitys (sallittu 4000 m<sup>2</sup>, rakennetaan rakennusoikeudellista kerrosalaa 4020 m<sup>2</sup> (kerrosala 4368 m<sup>2</sup>), ylitys 20 m<sup>2</sup>.
- 2) Rakennus on irti Iso-Heikkiläntien puoleisen rakennusalueen rajasta 300 mm.
- 3) Osa autopaikoista sijaitsee tontin ulkopuolella.
- 4) Leikkialue sijaitsee tontin ulkopuolella korttelin yhteispihalla.
- 5) Jätepiste sijaitsee tontin ulkopuolella korttelin yhteispihalla.
- 6) Parvekkeet ylittävät rakennusalueen rajan pihan puolella 1800 mm.
- 7) Autokatos ylittää rakennusalueen rajan pihan puolella 400 mm.
- 8) Viherkertoimen toteutuminen korttelikohtaisesti tonttikohtaisuuden sijasta.
- 9) Väestösuojatarpeen alitus. Suojatilantarve 230,8 m<sup>2</sup>, toteutetaan 230 m<sup>2</sup>.
- 10) Tonttiliittymän leveys sallitun 5 m sijasta 6,25 m.

#### Perustelu:

- Korttelialueen tonttien kesken on sovittu hoidettavaksi asukkaita palvelevia yhteisiä tiloja ja toimintoja kuten esimerkiksi jätehuolto, leikki- ja oleskelualueet sekä viherkertoimen hoitaminen korttelikohtaisesti, sillä muilla tonteilla piha-alueiden pinta-alat ovat tontin 29 piha-alueita huomattavasti suuremmat.
- Väestösuojaviranomainen on puoltanut hanketta 18.8.2020 väestösuojatarpeiden osalta.
- Liittymä toimii pelastusajoneuvojen, huoltoajon ja jalankulun liittymänä ja osa liittymästä on osoitettu jalankululle ja materiaalein erotettu huoltoajoliikenteestä.

#### **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  
 Hulevesisuunnitelma

**Työn edistymisen mukaan pyydettävä 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
Väestönsuojan katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Eriyinen palotarkastus	Kaikkiin rakennuksiin
Piha-alueiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Tarkastusasiakirja	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Kaikkiin rakennuksiin

**Muut ehdot:**

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydettävä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvontaviranomaisella tonttikohtainen viherkerroinlaskelma, jossa osoitetaan viherkertoimen toteutuminen.

Ennen rakennustöiden aloittamista on esitettävä suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden viereisen ratapihan turvallisuusriskit. Suunnitelma on hyväksyttävä rakennusvalvontaviranomaisella ja pelastusviranomaisella.

Rakennuksessa tulee olla kaasuntunnistimella (ammoniakki) varustettu automaattisesti sulkeutuva koneellinen ilmanvaihto, jonka hälyttimet tulee kytkeä automaattiseen ilmanvaihdon hätäpysäytykseen ja yhdistää kiinteistöhälytimeen.

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

Ennen rakennustöiden aloitusta tontin 853-62-2-29 ulkopuolella sijaitsevista autopaikoista ja leikki- ja oleskelupaikoista on toimitettava lupaviranomaiselle allekirjoitetut rasite- ja yhteisjärjestelysopimukset.

Ennen rakennuksen käyttöönottokatselmusta on haettava rasitteiden ja yhteisjärjestelysopimuksen mukaisten oikeuksien perustamista tonttia 853-62-2-29 varten ja toimitettava leikki- ja oleskelualueiden meluselvitys, jossa osoitetaan, ettei melutaso ylitä 55 dBA.

Tontin ulkopuolella sijaitsevat autopaikat ja leikki- ja oleskelualueet tulee olla käyttöönotettavissa samanaikaisesti asuinrakennuksen kanssa. Tontin 853-62-2-29 ulkopuolelle sijoitettavilla autopaikoilla ja leikki- ja oleskelualueilla tulee hakea erikseen lupaa. Myös tilapäisille autopaikoitusta- ja leikki/oleskelualueita koskeville järjestelyille tulee hakea erikseen lupaa. Pysyvillä autopaikoitusta ja leikki/oleskelualueita koskevilla järjestelyillä tulee olla luvat ennen loppukatselmusta. Rakennusluvan yhteydessä on osoitettava vierasautopaikat.

Ennen loppukatselmusta tulee tontin 853-62-2-29 ulkopuolella sijaitsevien autopaikkojen ja leikki- ja oleskelualueiden rasitteet ja yhteisjärjestelysopimusten mukaiset oikeudet olla perustettuina.

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>.

Pelastussuunnitelma tai sen yhteenveto on toimitettava pelastusviranomaiselle viimeistään rakennuksen käyttöönottoon mennessä.

Rakennus on varustettava paloviranomaisen hyväksymällä alkusammutuskalustolla.

Turva- ja merkkivalosuunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen ja kyseessä olevien laitteiden toteutuspöytäkirjat on esitettävä pelastusviranomaiselle ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennus on varustettava savunpoistojärjestelmällä, jonka suunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen ja savunpoiston toteutuspöytäkirjat on esitettävä pelastusviranomaiselle ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennus on varustettava sähköverkkoon liitettävillä palovaroittimilla.

Pikapalopostien sijainnit on hyväksyttävä pelastusviranomaisella.

Kiinteistö on varustettava pelastuslaitoksen ohjeen mukaisella alueopastustaululla.

Porrashuoneet on varustettava pelastuslaitoksen ohjeen mukaisella kerrosnumeroinnilla.

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

Kellarin irtaimistovaraston poistumistie VSS 2 suuntaan on toteutettava uloskäytävänä ja se ei saa avautua lukittuun häkkivarastoon.

Vesikattosuunnitelma ja läpivientien sijainnit on hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ennen ko. töiden aloittamista.

Rakennesuunnitelmien yhteydessä on toimitettava julkisivujen ääneneristävyyslaskelmat, jolla osoitetaan, että kaavamääräys julkisivujen ääneneristävyydestä toteutuu.

Ennen rakennustöiden aloittamista on pihasuunnitelma ja tontin liittyminen suunniteltuun katualueeseen hyväksyttävä rakennusvalvonnalla.

Ennen rakennustöiden aloittamista on toimitettava selvitys liikenteen aiheuttamasta runkomelun torjunnasta, jossa osoitetaan määräysten ja asetusten toteutuminen.

Ennen rakennustöiden aloittamista on tehtävä selvitys maaperän ja purkujätteen määrästä ja saastuneisuudesta. Selvitys on toimitettava rakennusvalvontaan.

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvontaan toimitettava yksityiskohtainen suunnitelma rakennuspaikan hulevesien käsittelystä ja johtamisesta. Suunnitelmassa esitettävä huleveden viivytysputket, pelastusajoneuvon nostopaikat ja kulkureittien rakenteet.

Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyispainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m<sup>3</sup> / 100 m<sup>2</sup> vettäläpäisemätöntä pintaa kohden. Viivytyispainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnassa hyväksyttävä rakennuspaikan hulevesisuunnitelma virtauslaskelmineen.

Julkisivujen väritys (värimallit) ja detaljit (mallit) on hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ennen ko. rakennustyön aloittamista, katselmuksen pöytäkirja on liitettävä loppukatselmusasiakirjoihin. Ennen toteutusta on myös hyväksyttävä suunnitelmat katutasen umpinaisia seinäosuuksia elävöittävästä taideratkaisuista sekä sisäänkäyntien yhteyteen toteutettavista taideseinistä.

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 voimassaoloaika ei pidennetä sen voimassaoloaikana.