

**Turun kaupunki  
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,  
20101 TURKU

**Päätösehdotus**

Päätöspäivämäärä  
Valmistelija: Anitta Sundvall

**Rakennuslupa  
2020-614**

**Rakennuspaikka**

853-62-39-5  
Pinta-ala 3027.0

Kaupunginosa/Kylä: ISO-  
HEIKKILÄ

Kanslerintie 17  
20200 TURKU

Kaava  
Kaavanmukainen  
käyttötarkoitus

Asemakaava  
AL-1 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

**Hakija**

Kiinteistöosakeyhtiö Heikinketo  
c/o Mangrove Oy, Ruukinkatu 2-4  
20540 TURKU

**Toimenpide**

Uusi rakennus

- kerrostalo PRT 103858169H  
Maalämpö  
- maalämpökaivot 6 kpl  
Ennalta-aloitus

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	103858169H	2767.0	2307.0	8590.0

**Hankkeen vaativuusluokka**

Vaativa

**Rakenteellinen paloturvallisuus**

Paloluokka P1

**Lausunnot**

Aluepelastuslaitos Turku	12.06.2020	Puoltava
Kaupunkikuvatyöryhmä	23.10.2019	Ei arvoa
Kaupunkikuvatyöryhmä	26.08.2020	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	18.06.2020	Ehdollinen

**Hakemuksen liitteet**

Pääpiirustukset 13 kpl  
Sähköinen liite: Energiaselvitys  
Sähköinen liite: Hiilijalanjälkiraportti  
Sähköinen liite: Karttaote katukoroista  
Sähköinen liite: Kaupparekisteriote  
Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys  
Sähköinen liite: Pihasuunnitelma  
Sähköinen liite: Kerrosalalaskelma  
Sähköinen liite: Rasitesopimus  
Sähköinen liite: Rasitesopimuksen liitepiirustus  
Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Sähköinen liite: Rakennuspaikkakohtainen palotekninen lausunto  
Sähköinen liite: Sertifiointipäätös Puuidean parveke-elementille  
Sähköinen liite: Varmennustodistus Puuidean parveke-elementille  
Sähköinen liite: Ilmoitus väestonsuojasta  
Sähköinen liite: Yhtiökokouksen pöytäkirja nimenmuutoksesta  
Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys  
Sähköinen liite: LVI-asema  
Sähköinen liite: Maanvuokrasopimus  
Sähköinen liite: Valtakirja

**Poikkeukset ja lisäselvitykset**

## Lisäselvitykset:

- 1) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen.
- 2) Kaupunkikuvatyöryhmä 23.10.2019 § 84: Puollettiin ehdolla, että rakennusten sisäänkäyntien korostusta ja laadukkuutta vielä tutkitaan ja, että rakennuslupavaiheessa on laadittava erillinen pihasuunnitelma, jossa esitetään mm. hulevesien käsittely tontilla. Lisäksi tarkennettu suunnitelma tuodaan rakennuslupavaiheessa uudelleen käsiteltäväksi.
- 3) Aluepelastuslaitoksen lausunto oheismateriaalina. Aluepelastuslaitoksen lausunnon ehdollisuus on huomioitu lupaehdoin ja täydennetyissä suunnitelmissa.
- 4) Kaupunkikuvatyöryhmä 26.8.2020 § 79: Puollettiin ehdolla, että rakennusten sisäänkäyntien laadukkuutta ja materiaaleja vielä tutkitaan. Lisäksi suositellaan korkeiden sokkeliosien häivyttämistä esim. istutusten avulla. Kaupunkikuva-arkkitehti on puoltanut tehtyjä muutoksia.
- 5) Suunnitelmissa esitetty autokatos on esitetty sijoitettavaksi osin tälle tontille. Autokatosta ei käsitellä tällä luvalla, vaan sille on haettava oma rakennuslupa.

## Poikkeukset:

- 1) Sallitun kerrosalan ylitys (sallittu 2118,7 m<sup>2</sup>, rakennetaan 2307,5 m<sup>2</sup>, josta ulkoseinän paksuuden 250mm ylittävää osuutta 142,5 m<sup>2</sup>, jolloin ylitykseksi jää 46,3 m<sup>2</sup> (2,2%)).
- 2) Maanalaisella rakennusalalla saunatilat, kerhotila, pesula sekä kuivaushuoneet asemakaavamääräyksissä sallituista autopaikkoista, varasto-, tekniikka- ja vss-tiloista poiketen.
- 3) Rakennusalan rajan ylitys istutettavan alueen osalle (ylitys 0,7 metriä 33,8 metrin matkalla, yhteensä 24 m<sup>2</sup>).
- 4) Autopaikat osittain asemakaavamääräyksen mukaisella istutettavan alueen osalla.
- 5) Asuinrakennuksen kattokaltevuus on toisen katonlappeen osalta 40 astetta

asemakaavassa edellytetyn n. 20 asteen sijaan.

6) Rakennuksen harjansuunta poikkeaa asemakaavassa määritellystä harjansuunnasta.

7) Parvekkeet puurakenteisia P1-luokan rakennuksessa.

8) Autopaikat maan päällä, asemakaavamääräyksen mukaan vähintään 50 % on sijoitettava pihakannen tai maan alle. Osa autopaikoista sijoitetaan tulevaan autosuojaan tontille 62-39-4 yhteisjärjestelysopimuksen mukaan.

9) Katutason katujulkisivun umpiosuus on 51% asemakaavassa sallitun enintään 40%:n sijaan.

**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

Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma

**Työn edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmuks:**

**Katselmus**

**Rakennus**

Aloituskokous	103858169H
Paikan merkitseminen	103858169H
Sijaintikatselmus	103858169H
Pohjakatselmus	103858169H
Rakennekatselmus	103858169H
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus	103858169H
Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus	103858169H
Väestönsuojan katselmus	103858169H
Eriyinen palotarkastus	103858169H
Tarkastusasiakirja	103858169H
Loppukatselmus	103858169H

**Muut ehdot:**

Samalla myönnetään lupa suorittaa rakennustyöt ennen kuin päätös on saanut lainvoiman ehdolla, että rakennusvalvonnalle esitetään ennen töiden aloittamista hyväksyttävä vakuus.

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydettävä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa autopaikat on

voitava osoittaa.

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

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 on esitettävä erityisellä palotarkastuksella.

Rakennus on varustettava paloviranomaisen hyväksymällä alkusammutuskalustolla.

Porrashuoneeseen on toteutettava kerrosnumerointi.

Rakennus on varustettava sähköverkkoon liitettävillä palovaroittimilla.

Rakennusvalvontaan tulee toimittaa integroidusta aurinkopaneelijärjestelmästä erilliset suunnitelmat ennen rakennustyöhön ryhtymistä.

Jäteastiat tulee palo-osastoida määräysten mukaisesti.

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

Toimitettuun lausuntoon, koskien puurakenteisten parvekkeiden soveltumista P1 paloluokan rakennukseen, vaaditaan kolmannen osapuolen tarkastus. Ennen tarkastuksen suorittamista, kolmannen osapuolen tarkastaja tulee hyväksyttää rakennusvalvonnassa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys rakennuksen ilmanvuotoluvusta  $q_{50} = 1,5$  (m<sup>3</sup>/h m<sup>2</sup>).

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.

Asemapiirroksessa säilytettäväksi esitetyt puut ja kasvillisuus on suojattava asianmukaisesti rakennustyön ajaksi.

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

Asemapiirroksessa esitetyille asemakaavamääräyksissä oleville autopaikoille, jotka sijaitsevat autosuojassa tontilla 62-39-4 ja tontilla 62-39-5 tulee hakea erillinen rakennuslupa ennen rakennuksen käyttöönottoa.  
(Yhteisjärjestelysopimus)

Ennen rakennustöiden aloittamista on tehtävä selvitys maaperän saastuneisuudesta. Selvitys on toimitettava rakennusvalvontaan. Pilaantunut maaperä tulee kunnostaa ennen rakentamaan ryhtymistä.

Ennen rakennustöiden aloittamista on pihasuunnitelma hyväksyttävä rakennusvalvonnan hortonomilla.

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvontaan toimitettava yksityiskohtainen suunnitelma rakennuspaikan hulevesien käsittelystä ja johtamisesta.

Maalämpökaivojen sijaintikatselmus, jossa vastaavatyönjohtaja toimittaa selvityksen porareian ominaisuustiedoista. Vastaavan työnjohtajan tulee tilata sijaintikatselmuksen jälkeen loppukatselmus.

Ympäristötekniikan asiantuntijan tulee tutkia kohteen maaperän mahdollinen pilaantuneisuus ennen kuin kohteeseen asennetaan lämpökaivoja sekä määrittää asentamiseen liittyvät mahdolliset riskit. / Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava ennen toimenpiteeseen ryhtymistä.

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.