

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Nea Tuominen

**Rakennuslupa
2020-958**

Rakennuspaikka

853-62-1-6
Pinta-ala 3000.0

Kaupunginosa/Kylä:
ISO-HEIKKILÄ

Ruissalontie 11
20200 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
T

Hakija

Ahti Invest Oy
Sammonkatu 70
33540 TAMPERE

Asunto Oy Turun Kirstinpuiston Kruunu
c/o NCC Suomi Oy, PL 13
00281 HELSINKI

Toimenpide

Uusi rakennus

- kerrostalo PRT 103877325E
- autokatos PRT 103879033J

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	103877325E	5700.0	5476.0	17632.0
2	103879033J	132.0	132.0	358.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Aluepelastuslaitos Turku
Kaupunkikuvatyöryhmä
Kaupunkikuvatyöryhmä

07.09.2020
26.08.2020
09.09.2020

Puoltava
Pöydälle
Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 17 kpl
 Sähköinen liite: Energiatodistus
 Sähköinen liite: Energiaselvitys
 Sähköinen liite: Maanvuokrasopimus
 Sähköinen liite: Kartta vuokrakohteesta
 Sähköinen liite: Vuokrasopimuksen liite 1
 Sähköinen liite: Ajantasakaava
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys
 Sähköinen liite: Ennakkoneuvottelun muistio 7.8.2020
 Sähköinen liite: Liitoslausunto
 Sähköinen liite: Liitoslausuntokartta
 Sähköinen liite: Tärinä- ja runkomeluselvitys
 Sähköinen liite: Katusuunnitelmia
 Sähköinen liite: Liikennekaavio
 Sähköinen liite: Siniviher-laskelma
 Sähköinen liite: Rakennetyypit luonnos
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet-asiakirja
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelu ja perusteet
 Sähköinen liite: Ääneneristävyys selvitys
 Sähköinen liite: Tontin 6 ja 7 haltijoiden välinen sopimus rasiteiden perustamisesta
 Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta
 Sähköinen liite: Väliaikaiset autopaikat
 Sähköinen liite: Tontin omistajan hyväksyntä suunnitelman mukaiseen väliaikaiseen pysäköintiin
 Sähköinen liite: Pysäköintiratkaisu; maankäyttösopimuksen mukaan
 Sähköinen liite: Kesäaikaisen sisälämpötilan simulointiraportti
 Sähköinen liite: Rastitodistus
 Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelma
 Sähköinen liite: Savunpoistosuunnitelma
 Sähköinen liite: Pelastussuunnitelma
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
 Sähköinen liite: Hulevesiselvitys liitteineen
 Sähköinen liite: Hulevesien imeyttämis- ja viivyttyssuunnitelma
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
 Sähköinen liite: Havainnekuvat 2 kpl
 Sähköinen liite: Valtakirjat 2 kpl

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Kaupunkikuvatyöryhmä 9.9.2020 § 90: Puollettiin hanketta ehdolla, että kaavamääräystä julkisivun avoimuudesta noudatetaan (katutason julkisivuissa umpinaisen ulkoseinän osuus saa olla enintään 40 %). Ensimmäisen kerroksen julkisivumateriaali on hyvä. Lisäksi suositellaan harkittavaksi, että toisen kerroksen julkisivua käsiteltäisiin samalla tavalla kuin ensimmäisen kerroksen julkisivua, jotta rakennuksen jalusta korreloi rakennuksen korkeuden kanssa.
- 2) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen.
- 3) Asemakaavassa vaadittu 38 autopaikkaa tälle luvassa haetulle rakennukselle, joista 32 autopaikkaa sijoitetaan väliaikaisesti Aaken puistoon. Lopullisesti nämä 32

autopaikkaa tulee sijoittaa korttelin 67 LPA2 pysäköintilaitokseen lupaehdon mukaisesti.

4) Aluepelastuslaitoksen palotekninen lausunto ehdollinen. Ehdot otettu huomioon lupapiirustuksissa ja lupaehtoissa.

5) Aluepelastuslaitoksen väestönsuojalausunto puoltava.

Poikkeukset:

1) Kadun varrella sijaitsevien rakennusten, tilojen ja pysäköintilaitosten katutasen julkisivuissa umpinaisten ulkoseinien osuus on asemakaavasta poiketen yli 40%.

2) Asuinkerrostalo ylittää sille osoitetun rakennusalueen rajan noin 1 340 mm:n ja pohjapinta-alaltaan 2,0 m²:n verran kaakkois-etelärajalla ulottuen näin ollen I-kerroksisen rakennusalueen puolelle.

3) Polkupyöräpaikkoja sijoitetaan väliaikaisesti tontille vähemmän kuin kaavan vaatima määrä (2 pp / 1 as.).

4) Vähäinen kerrosalan ylitys 14 m².

5) 32 autopaikkaa vaaditusta 38 autopaikasta sijoitetaan tontin ulkopuolelle.

6) Asetuksen mukaan ullakkokerrokseen on ulotettava kahdenuloskäynnin järjestely. Ullakkokerrokseen järjestetään poistuminen porrashuoneeseen ja luukun kautta vähäisenä poikkeuksena määräyksestä.

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:

Katselmus

Rakennus

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

Eriyinen palotarkastus

Kaikkiin rakennuksiin

Piha-alueiden katselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Tarkastusasiakirja

Kaikkiin rakennuksiin

Loppukatselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Muut ehdot:

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydettävä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

Lupaviranomaiselle on esitettävä allekirjoitettu rasitesopimus tontin 853-62-1-7 kanssa tontin 853-62-1-6 ajoliittymän ja kulkuyhteyden käytöstä ja rasitesopimukset on perustettava ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Kosteudenhallintasuunnitelma tulee toimittaa rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

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

Tontin ulkopuolella sijaitsevat autopaikat tulee olla käyttöönotettavissa samanaikaisesti asuinrakennuksen kanssa. Tilapäiset autopaikat tulee olla käytössä kunnes pysyvät autopaikat ovat käyttöönotettavissa.

Kuivanousut on erillissuunniteltava. Kuivanousujen suunnitelmat on esitettävä pelastuslaitokselle viipymättä pääsuunnitteluvaiheen jälkeen.

Ennen loppukatselmusta on tontin 62-1-6 ulkopuolella korttelin Iso-Heikkilä 67 LPA-2 alueelle rakennettavassa pysäköintilaitoksessa sijaitsevista 32 autopaikoista perustettava rasitteet tonttia 62-1-6 varten.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa pitää rakennusvalvontaviranomiselle esittää suunnitelma väliaikaisista liikennejärjestelyistä, mikäli lopulliset katurakennussuunnitelman mukaiset liikennejärjestelyt eivät ole vielä käytössä.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on jätepisteet, pyöräpaikat ja leikki- ja oleskelualueet oltava asukkaiden käytössä.

Voimassa oleva Ruissalontien katusuunnitelma ja kadunrakennussuunnitelma tulee päivittää hakijan kustannuksella vastaamaan rakennusluvan mukaisia suunnitelmia.

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

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

Porrashuoneet on varustettava pelastuslaitoksen ohjeen mukaisella kerrosnumeroinnilla.

Palolta suojatussa porrashuoneratkaisussa palosulut on palo-osastoitava kerroksittain. Hissi on toteutettava siten, että se ei heikennä uloskäytäväturvallisuutta tai kerrospalo-osastointia.

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

Rakennus on varustettava paloviranomaisen hyväksymällä alkusammutuskalustolla.

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

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. (RakMk, E1, 11.3.1)

Pikapalopostien sijainnit on hyväksyttävä pelastusviranomaisella.

Kiinteistö on varustettava pelastuslaitoksen ohjeen mukaisella alueopastustaululla.

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

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

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

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.