

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Aila Koivumäki

**Rakennuslupa
2020-940**

Rakennuspaikka

853-153-31-2
Pinta-ala 4905.0

Kaupunginosa/Kylä:
TOIJAINEN

Muurinkuja 1
20900 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
A-1 Asuinrakennusten korttelialue

Hakija

As Oy Turun Heinäketo
c/o Toivo Group Oy, Teknobulevardi 7
01530 VANTAA

Toimenpide

Uusi rakennus

- yhdeksän puurakenteista, kaksikerroksista paritaloa

A-talo PRT 103876396F

B-talo PRT 103876397H

C-talo PRT 103876398J

D-talo PRT 103876407U

E-talo PRT 103876399K

F-talo PRT 103876408V

G-talo PRT 103876409W

H-talo PRT 103876410X

I-talo PRT 1038764120

- sauna PRT 1038764131

- varasto / tekninen tila PRT 1038764142

Ennalta-aloitus

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	103876396F	158.0	132.0	344.0
2	103876397H	158.0	132.0	344.0
3	103876398J	158.0	132.0	344.0
4	103876407U	158.0	132.0	344.0
5	103876399K	158.0	132.0	344.0
6	103876408V	158.0	132.0	344.0
7	103876409W	158.0	132.0	344.0
8	103876410X	158.0	132.0	344.0
9	1038764120	158.0	132.0	344.0
10	1038764131	17.0	17.0	74.0
11	1038764142	46.0	46.0	230.0

Hankkeen vaativuusluokka

Tavanomainen

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

Lausunnot

Aluepelastuslaitos Turku	04.09.2020	Ehdollinen
Kaupungin kuuleminen naapurina (tonttipalvelut) KYTO	24.09.2020	Puoltava
Kaupunkikuva-arkkitehti	19.10.2020	Ehdollinen
Kaavoitus KYTO	05.11.2020	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 35 kpl
 Sähköinen liite: Liitoskohtalausunto
 Sähköinen liite: Takaussitoumus
 Sähköinen liite: Päivitetty hankekuvaus
 Sähköinen liite: Ääneneristys selvitys
 Sähköinen liite: Naapurin erillinen suostumus - 1 kpl ehdollinen
 Sähköinen liite: Naapurin erillinen suostumus - 2 kpl
 Sähköinen liite: Pelastustiesuunnitelma
 Sähköinen liite: Materiaali - Aila Koivumäen kanssa käyty Teams-palaveri
 Sähköinen liite: Palotekniset perusteet lomake Heinäketo
 Sähköinen liite: Rakennesuunnittelun perusteet (0-Asiakirja)
 Sähköinen liite: Tonttijakokartta
 Sähköinen liite: Pinta-alataulukko
 Sähköinen liite: Esteettömyys selvitys
 Sähköinen liite: Hulevesisuunnitelma
 Sähköinen liite: Kerrosalakaavio
 Sähköinen liite: Pöytäkirjaote
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
 Sähköinen liite: Päivitetty poikkeusdokumentti
 Sähköinen liite: Valokuvat
 Sähköinen liite: Valtakirja
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
 Sähköinen liite: Energiaselvitys 10 kpl
 Sähköinen liite: Tasauslaskenta 10 kpl
 Sähköinen liite: Energiatodistus 10 kpl
 Sähköinen liite: Karttaote
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys
 Sähköinen liite: Hakijan vastine

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Naapurin huomautus oheismateriaalina.
- 2) Hakijan vastine oheismateriaalina.
- 3) Aluepelastuslaitoksen lausunnon ehdot huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin.
Aluepelastuslaitoksen lausunto oheismateriaalina.

- 4) Kaupunkikuva-arkkitehdin lausunnon ehdollisuus huomioitu suunnitelmissa. Kaupunkikuva-arkkitehdin lausunto oheismateriaalina.
- 5) Kaavoitus toteaa ehdollisessa lausunnossaan että päätökselle asetettävien ehtojen toteutuessa, hakemuksen mukainen rakentaminen ei tuota haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueen käytön muulle järjestämiselle. Rakentaminen ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteitten saavuttamista (MRL 172 §). Kaavoituksen lausunto oheismateriaalina.
- 6) Maanhankintapäällikön yhteisjärjestelysopimusta koskeva päätös 12.10.2020 § 80 raukeaa, mikäli tonttipäällikön päätöksen 28.4.2020 § 103 mukainen maanvuokrasopimus ja kiinteistökehityspäällikön päätöksen 27.4.2020 § 11 mukainen kauppakirja eivät ole allekirjoitetut 31.12.2020 mennessä. Tämän jälkeen yhteisjärjestelysopimuksen allekirjoittaminen edellyttää uutta kaupungin päätöstä.

Poikkeukset:

1) Asemakaavamääräys: "Asuinrakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa katoksin ja varastoin toisiinsa kytkettyjä pientaloja. Kussakin asuinrakennuksessa saa olla enintään kaksi asuntoa."

Poikkeus: Rakennuksia ei ole yhdistetty katoksin, vaan meluaidoin ja niiden päällä sijaitsevien pergoloiden välityksellä.

Perustelu: Suunnitelman kokonaisuuden kannalta nähtiin paremmaksi yhdistää rakennukset meluaidoilla ja pergoloilla.

Kaavoitus lausuu ehdollisessa puollossaan: Asemakaava edellyttää, että asuinrakennukset on rakennettava kiinni rakennusalan rajaan Kyyrläntien reunalla. Joka toinen paritalo rakennetaan kiinni kyseiseen rakennusalan rajaan ja osa vähän taaemmaksi vedettynä. Rakennusrivi muodostaa oman rytmikkään kokonaisuuden.

2) Asemakaavamääräyksestä: Autopaikkojen määrä: A-1 -alueella: 1,5 autopaikkaa/ asunto ja lisäksi 1 vierasautopaikka/ 7 asuntoa. Autopaikkojen sijoittaminen: A-1 -korttelialueella autopaikat tulee sijoittaa rakennusosalalle, asuntokohtaisista autopaikoista vähintään yksi tulee sijoittaa kunkin asunnon yhteyteen.

Poikkeus: Kaavan mukainen autopaikkatarve 27 ap ja 3 vieraspaikkaa, yhteensä 30 ap. Tontilla toteutuu 23 ap ja 3 vieraspaikkaa, yhteensä 26 ap. Vajaus 4 autopaikkaa.

Perustelu: Neuvotteluissa kaupungin viranomaisten kanssa on nähty eri osapuolten kesken, että kyseessä olevassa tiiviissä ja matalassa korttelissa olisi ympäristön laadun kannalta eduksi, että autopaikkamäärä vähenisi.

Kaavoitus lausuu ehdollisessa puollossaan: Jos kortteliin rakennetaan 37 asuntoa, asemakaavan edellyttämä autopaikkamäärä ei johda viihtyisään elinympäristöön.

Turussa on valmisteilla pysäköinnin laskentaohje, jossa tehokkaan joukkoliikennevyöhykkeen tuntumassa autopaikkamitoitus on 1 ap/ asunto.

Tehokkaan joukkoliikenteen vyöhyke on alue, jossa on vähintään 15 minuutin vuoroväli arkipäivisin ruuhka-aikana ja jossa etäisyys bussilinjan reitille on enintään 300 m. Toijaisissa tehokkaan joukkoliikenteen reitti on suunniteltu Kukolantielle. Muorinkujalta on Kukolantielle matkaa noin 700 m.

3) Asemakaavamääräyksestä: "Korttelialueella osoitetun rakennusoikeuden ja osoitettuja rakennusaloja ylittäen saa rakentaa: -yksikerroksisia piharakennuksia ja asuntoja palvelevia yhteis-, apu- ja teknisiä tiloja varten enintään 100 k-m²."

Poikkeus: Kortteliin on rakennettu yhteistiloja - varastot, tekniset tilat ja pihasaunat - kerrosala on yhteensä 131,2 k-m², joka ylittää asemakaavamääräysten salliman kerrosalan 31,2 k-m².

Perustelu: asumisen laatu kasvaa, kun yhteistilat ovat suuremmat.

Kaavoitus lausuu ehdollisessa puollossaan: Ylityksestä huolimatta korttelin kokonaisrakennusoikeus ei ylity.

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
 Tarkennettu julkisivujen/pihan valaistussuunnitelma
 Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma

Työn edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmukset:

Katselmus	Rakennus
Aloituskokous	Kaikkiin rakennuksiin
Paikan merkitseminen	Kaikkiin rakennuksiin
Sijaintikatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Perustuskatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Rakennekatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus	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 pyydettyä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

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

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/m².

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

Rakennuksen ja tontin pelastussuunnitelma on päivitettävä muutosten osalta.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys rakennuksen ilmanvuotoluvusta $q_{50} = 2,0$ (m³/h m²).

Ilmalämpöpumpun kaapelointi ulkoyksiköstä sisäyksikölle on asennettava rakennuksen sisäpuolelle.

Kaikkien laiteasennuksien detaljien, sijainnin, koon, värisävyn ja liitosten tulee olla samanlaisia ja noudattaa yhtenevää muotokieltä.

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

Puistoon rajautuvalla kiinteistönrajalla on puut ja kasvillisuus suojattava asianmukaisesti rakennustyön ajaksi eikä maanpinnan muokkausta saa ulottaa rajan yli puiston puolelle.

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

Kosteudenhallintaselvitys/suunnitelma on rakennuslupahakemuksen liite. Sitä täydennetään tarvittaessa ja säilytetään työmaalla tarkastusasiakirjan yhteydessä.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee tonttipäällikön päätöksen 28.4.2020 § 103 mukainen maanvuokrasopimus tontista 853-153-31-2 ja kiinteistökehityspäällikön päätöksen 27.4.2020 § 11 mukainen kauppakirja tontista 853-153-31-3 olla allekirjoitetut.

Maanhankintapäällikön päätöksen 12.10.2020 § 80 mukaisen yhteisjärjestelysopimuksen rasiitteet tulee olla perustettu ennen rakennusten käyttöönottoa.

Maanhankintapäällikön päätöksen 12.10.2020 § 80 mukaisen yhteisjärjestelysopimuksen rasiitteet tulee olla perustettu ennen rakennusten käyttöönottoa.

Asunnot on varustettava palovaroittimilla.

Palovaroittimet tulee olla sähköverkkoon kytkettyjä ja niitä tulee olla vähintään 1kpl / alkava 60m² / asunto. Palovaroitin on asennettava varoitinvalmistajan ohjeiden mukaisesti korkeimpaan huonetilaan.

Kosteudenhallintaselvitys/suunnitelma on rakennuslupahakemuksen liite. Sitä täydennetään tarvittaessa ja säilytetään työmaalla tarkastusasiakirjan yhteydessä.

Tarkennettu pihasuunnitelma kasvilajeineen ja määrineen tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnan hortonomilla ennen istutusten suorittamista.

Istutettavien puuntaimien tulee olla mahdollisimman suurta kokoluokkaa, vähintään rym 12-14.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennushankkeessa noudatetaan Ympäristöministeriön asetusta 782/2017 rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta. Tarvittaessa tulee esittää tiedot kosteudenhallinnan valvonnasta vastaavasta henkilöstä, kosteudenhallintaselvitys ja –suunnitelma sekä selvitys kosteudenhallintasuunnitelman toteutumisesta.

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.