

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU**Päätösehdotus**Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Nea Tuominen**Rakennuslupa
2020-993****Rakennuspaikka**853-62-2-30
Pinta-ala 6136.0Kaupunginosa/Kylä:ISO-
HEIKKILÄNuutintie 5
20200 TURKUKaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitusAsemakaava
AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue.**Hakija**Bonava Suomi Oy
PL 1100
00100 Helsinki**Toimenpide**

Uusi rakennus

- asuinkerrostalo PRT 103879089B
- autokatos PRT 103910751P
- pyöräkatos PRT 103910741C

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	103879089B	3822.0	3822.0	11790.0
2	103910751P	436.0	436.0	1350.0
3	103910741C	84.0	84.0	260.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

LausunnotKaupunkikuvatyöryhmä
Aluepelastuslaitos Turku21.10.2020
02.10.2020Puoltava
Ehdollinen

Kaupungin kuuleminen naapurina (tonttipalvelut) KYTO	10.12.2020	Puoltava
Turun Vesihuolto	16.12.2020	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 23 kpl
 Sähköinen liite: Energiatodistus
 Sähköinen liite: Kaavamääräykset
 Sähköinen liite: Selvitys rakennusten välisistä rasitteista väestönsuojien ja irtaimisto
 Sähköinen liite: Palotekninen selvitys - Savunpoistosuunnitelma
 Sähköinen liite: Palotekninen selvitys - Paloturvallisuussuunnitelma
 Sähköinen liite: Naapurien lausunnot 3 kpl
 Sähköinen liite: Liitoslausuntokartta
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
 Sähköinen liite: Julkisivun ääneneristävyys selvitys
 Sähköinen liite: Katukorkeudet Nuutintie
 Sähköinen liite: Kiinteistörekisteriote
 Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelman liitekuvat
 Sähköinen liite: Poikkeukset
 Sähköinen liite: Kerrosalakaavio autokatos
 Sähköinen liite: Perustamistapaselvitys
 Sähköinen liite: Kerrosalakaavio asuinrakennus
 Sähköinen liite: Valtakirja 2 kpl
 Sähköinen liite: Kerrosalakaavio pyöräkatos
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
 Sähköinen liite: Savunpoistosuunnitelman liitekuvat
 Sähköinen liite: Karttaote
 Sähköinen liite: Kiinteistörekisterin karttaote
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote 2 kpl
 Sähköinen liite: Vahvistettu kaava ja kaavamääräykset
 Sähköinen liite: Vastine rakennusvalvonnan täydennyspyyntöihin
 Sähköinen liite: Energiaselvitys
 Sähköinen liite: Selvitys pysäköinnin väliaikaisesta järjestämisestä ennen korttelin val
 Sähköinen liite: Pilaantuneen maaperän kunnostuksen yleissuunnitelma
 Sähköinen liite: SIVI-Sinivihkerroin (TONTTI 30)
 Sähköinen liite: Katukorkeudet, merkkien selitykset
 Sähköinen liite: Selvitys irtaimistovarastoista
 Sähköinen liite: Rakennushankeilmoitus / pyöräkatos
 Sähköinen liite: Katukorkeudet
 Sähköinen liite: Selvitys leikkialueen väliaikaisesta järjestämisestä ennen korttelin
 Sähköinen liite: Yhteisjärjestelysopimusluonnos
 Sähköinen liite: kesäaikaisen sisälämpötilan simulointiraportti
 Sähköinen liite: Liitoslausunto
 Sähköinen liite: Sinivihkerroin (tontit 29 ja 30)
 Sähköinen liite: Kaaviokuva väliaikaisen leikkialueen ja pysäköintialueen paikalta purettavista rake
 Sähköinen liite: Pihasuunnitelma
 Sähköinen liite: Hulevesiselvitys
 Sähköinen liite: Korttelipihasuunnitelma (koko kortteli)

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Poikkeukset:

1) Rakennusoikeuden ylitys 30 m² (0,85 %).

Rakennusoikeus 3500 m², rakennetaan rakennusoikeuskerrosalaltaan 3530 m²:n asuinkerrostalo.

2) Pyöräkatos on asemakaavan mukaisesti kiinni rakennusalueen rajassa, mutta: Autokatos ja asuinrakennus ovat irti Nuutintien puoleisesta rakennusalueen rajasta 300 mm, jolloin saadaan toteutettua lounaispuolen sisäänkäyntiportaat tontilla.

3) Parvekkeet ylittävät rakennusalueen rajoja seuraavasti:

Sisääntulopihan (sivu luoteeseen) puolella n. 500 mm ja autokatoksen (sivu kaakkoon) puolella n. 1900 mm.

Syvämmät parvekkeet lisäävät niiden käytettävyyttä.

4) Katujulkisivun (pääty Nuutintielle, lounaaseen) umpinainen osuus on n. 70%.

Ensimmäisessä kerroksessa on asunto ja polkupyörävarasto.

Asemakaavamääräyksen mukaan kadun varrella sijaitsevien rakennusten, tilojen ja pysäköintilaitosten katutason julkisivuissa umpinaisten ulkoseinien osuus saa olla enintään 40%.

5) Viherkertoimen laskeminen koko korttelin alueelle tontin sijaan.

Perustuu luvan liitteenä olevaan korttelin pihasuunnitelmaan.

6) Väestönsuojatarpeen vähäinen alitus (1,4 m²).

Suojatilan tarve on 231,4 m², toteutetaan 230 m².

7) 22 autopaikkaa vaadituista 27 autopaikasta sijaitsee tontin ulkopuolella.

Lisäselvitykset:

1) Kaupunkikuvatyöryhmä 21.10.2020 § 109 Kaupunkikuvatyöryhmä päätti ennakkolausuntonaan puoltaa hanketta ehdolla

- autohallin julkisivujen vaihtelevuuteen korttelissa pitää hakea monenlaisia ratkaisuja,

- kadunpuoleisen oviaukon päälle tulee lisätä katos,

- alueen jatkosuunnittelussa rakennusten värityksen ja materiaalin vaihtelun kortteleittain tulee olla monipuolisempi

2) Aluepelastuslaitoksen lausunnon ehdollisuus on huomioitu päivitettyissä suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto on oheismateriaalina.

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

Hulevesiselvitys

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
Erityinen palotarkastus	Kaikkiin rakennuksiin
Piha-alueiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Tarkastusasiakirja	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Kaikkiin rakennuksiin

Muut ehdot:

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydetty rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

Ennen loppukatselmusta on tontin 62-2-30 ulkopuolella korttelin 67 LPA-2 alueella rakennettavassa pysäköintilaitoksessa sijaitsevista 22 autopaikasta perustettava rasitteet tonttia 62-2-30 varten.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on lupaviranomaiselle esitettävä allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimus, jossa tonttien 62-2-29 ja 62-2-30 kesken on sitouduttu kaavan vaatiman viherkertoimen 0,95 toteuttamiseen tonttien alueella luvan liitteenä olevassa pihapiirustuksessa esitetyllä tavalla. Yhteisjärjestelysopimus on kirjattava ennen loppukatselmusta.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on lupaviranomaiselle esitettävä allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimus tai rasitesopimukset, joilla annetaan tontille 62-2-30 oikeus kulkuyhteyksiin ja pelastuajoneuvojen paikoille tontilla 62-2-29.

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.

Ennen rakennuksen loppukatselmusta on rakennusvalvonnassa hyväksyttävä rakennuspaikan hulevesisuunnitelma virtauslaskelmineen.

Ennen rakennustöiden aloittamista on esitettävä suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden viereisen ratapihan turvallisuusriskit. Suunnitelma on

hyväksyttävä rakennusvalvonta viranomaisella ja pelastusviranomaisella.

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

Kiinteistö on varustettava pelastuslaitoksen ohjeen mukaisella aluepelastustaululla.

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

Porrashuoneet on varustettava pelastuslaitoksen ohjeen mukaisella kerrosnumeroinnilla.

Puut ja istutukset eivät saa häiritä asemapiirrokseen merkittyjä pelastusteitä tai pelastuspaikkoja ja ne eivät saa ulottua niiden toiminta-alueelle.

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.

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.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on toimitettava aluepelastuslaitokselle väestönsuojailmoitus yhteisestä väestönsuojasta tontin toisen rakennuksen kanssa, jossa väestönsuoja sijaitsee.

Rasite väestönsuojan sijoittamisesta kiinteistölle 62-2-29 on perustettava ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Julkisivujen väritys (värimallit) ja detaljit (mallit) sekä taideratkaisut 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.

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.