

**Turun kaupunki  
Rakennusvalvonta**

**Päätösehdotus**

**Rakennuslupa**

Valmistelija:Nea Tuominen

**2021-125**

**Rakennuspaikka**

853-62-1-22  
Pinta-ala 2820.0

Kaupunginosa/Kylä:ISO-  
HEIKKILÄ

Ruissalontie 11  
20200 TURKU

Kaava  
Kaavanmukainen  
käyttötarkoitus

Asemakaava  
T

**Hakija**

Kiinteistö Oy Rakennuskohde Nro 2  
c/o NCC Suomi Oy, PL 13  
00281 HELSINKI

Ahti Invest Oy  
Sammonkatu 70  
33540 TAMPERE

**Toimenpide**

Uusi rakennus

- kerrostalo PRT 103918618F  
(Rakennuksessa on asuntoja 129 kpl)
- pyöräkatos PRT 103918619H
- Maalämpö
- maalämpökaivot 11 kpl

<b>Luvan rakennus</b>	<b>Pysyvärakennus- tunnus</b>	<b>Kokonaisala</b>	<b>Kerrosala</b>	<b>Tilavuus</b>
1	103918618F	5692.0	5674.0	17957.0
2	103918619H	184.0	184.0	530.0

**Hankkeen vaativuusluokka**

Vaativa

**Rakenteellinen paloturvallisuus**

Paloluokka P1

## Lausunnot

Kaupunkikuvatyöryhmä	20.01.2021	Pöydälle
Kaupunkikuvatyöryhmä	03.02.2021	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	04.02.2021	Puoltava
Aluepelastuslaitos Turku	08.02.2021	Ehdollinen
Kaupungin kuuleminen naapurina (tonttipalvelut) KYTO	15.02.2021	Puoltava

## Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 17 kpl  
 Sähköinen liite: Energiaselvitys  
 Sähköinen liite: Energiatodistus  
 Sähköinen liite: Ajantasakaava  
 Sähköinen liite: Tärinä- ja runkomeluselvitys  
 Sähköinen liite: Tontin omistajan hyväksyntä suunnitelman mukaiseen väliaikaiseen pysäköintiin  
 Sähköinen liite: Rakennussuunnittelun perusteet  
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
 Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta  
 Sähköinen liite: Julkisivun ääneneristävyys selvitys  
 Sähköinen liite: Tontin 6 ja 7 haltijoiden välinen sopimus rasiteiden perustamisesta  
 Sähköinen liite: Rastitodistus 14.12.2020  
 Sähköinen liite: Liitoslausunto  
 Sähköinen liite: Liitoslausuntokartta  
 Sähköinen liite: Katusuunnitelmia  
 Sähköinen liite: Liikennekaavio  
 Sähköinen liite: Pelastustiepiirros  
 Sähköinen liite: Maalämpökenttä  
 Sähköinen liite: Siniviher-laskelma  
 Sähköinen liite: Väliaikaiset autopaikat  
 Sähköinen liite: Pysäköintiratkaisu; maankäyttösopimuksen mukaan  
 Sähköinen liite: Kesäaikaisen sisälämpötilan simulointiraportti  
 Sähköinen liite: Hulevesiselvitys  
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys  
 Sähköinen liite: Ympäristöarviointi  
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta  
 Sähköinen liite: Kartta vuokrakohteesta  
 Sähköinen liite: Hallinnanjakosopimus  
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote  
 Sähköinen liite: Valtakirja 2 kpl

## Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Kaupunkikuvatyöryhmä 3.2.2021 § 20: Puollettiin ehdolla, että pihan viihtyisyyden parantamiseen kiinnitetään huomiota, mukaan lukien rakennuksen maantasokerroksen julkisivun elävöittäminen. Lausunnon jälkeen julkisivua ja pihaa on kehitetty.
- 2) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen.
- 3) Aluepelastuslaitoksen lausunto on ehdollinen. Ehdollisuus on otettu huomioon suunnitelmissa ja lupaehdoissa. Lausunto on oheismateriaalina.
- 4) Aluepelastuslaitoksen lausunto väestönsuojasta on puoltava.
- 5) Kaikki vaaditut autopaikat eivät sijaitse tontilla. Autopaikkoja vaaditaan 38. Tälle tontille rakennetaan 7 ap ja loput 31 ap osoitetaan korttelin 67 LPA-2 -alueelle.

Poikkeukset:

1) Kadun varrella sijaitsevien rakennusten, tilojen ja pysäköintilaitosten katutason julkisivuissa umpinaisten ulkoseinien osuus on asemakaavasta poiketen yli 40%. Umpinaisten ulkoseinien osuus n. 72%.

Umpinaisella seinällä suojataan rakennuksen sisätiloja Iso-Heikkiläntien liikennemelulta. Rakennuksen arkkitehtonista laatua ja ihmiselle sopivaa mittakaavaa edistävät kadun puolen laadukkaat materiaalit ja monipuolinen julkisivukäsittely: vaihtelevat tiililadontatyylit ja korkeat ikkunat. Lisäksi katutasoon on sijoitettu kaavan mukaisia tiloja (ei asuntoja, asuinhuoneita tai kokoontumistiloja), joita on nyt jo aukotettu yli tilojen tarpeen vaatima määrä.

**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

**Työn edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmuks:**

**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

Väestönsuojan katselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Erityinen palotarkastus

Kaikkiin rakennuksiin

Tarkastusasiakirja

Kaikkiin rakennuksiin

Loppukatselmus

Kaikkiin rakennuksiin

**Muut ehdot:**

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydettyä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

Rasitesopimukset on perustettava tontin 853-62-1-7 kanssa ennen tontin 853-62-1-22 rakennuksen käyttöönottoa.

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

Ennen loppukatselmusta on tontin 62-1-22

ulkopuolella korttelin Iso-Heikkilä 67 LPA-2 alueelle rakennettavassa pysäköintilaitoksessa sijaitsevista 31 autopaikoista perustettava rasitteet tonttia 62-1-22 varten.

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

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

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

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

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

Kahden luukun kautta tapahtuva poistuminen vesikatolta tulee hyväksyttävä aluepelastuslaitoksella. Mikäli aluepelastuslaitos ei hyväksy kahden luukun kautta tapahtuvaa poistumista vesikatolla, tulee rakennukseen lisätä tikas maanpinnalta vesikatolle.

Pelastustiet on rakennettava katuluokan 3 mukaisesti ja paloauton toimintapaikan (leveys 6 m) kohdalla tukijalkojen alla kantavuuden on oltava 250 kN/m<sup>2</sup>.

Porrashuoneen palo- ja henkilöturvallisuutta on parannettava (esim. jakamalla kerrokset eri savuosastoihin, asentamalla asunto-oviin ovisulkimet, parantamalla porrashuoneen paloturvallisuutta paloteknisillä laitteilla). Suunnitelma porrashuoneen palo- ja henkilöturvallisuuden parantamisesta on hyväksyttävä lupa- ja paloviranomaisella ennen rakennustöiden aloittamista.

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.

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

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

Julkisivujen väriä (värimallit) ja sokkelikerroksen elävöittämisen periaate on hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ennen ko. rakennustyön aloittamista, katselmuksen pöytäkirja on liitettävä loppukatselmuksiasiakirjoihin.

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

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 voimassaoloa ei pidennetä sen voimassaoloaikana.