

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Meri-Tuuli Tuomi

**Rakennuslupa
2021-771**

Rakennuspaikka

853-41-19-18
Pinta-ala 6144.0

Kaupunginosa/Kylä:VÄHÄHEIKKI
LÄ

Vähäheikkiläntie 64
20810 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
KTY Toimitilarakennusten korttelialue.

Hakija

Mahile Oy
Uudenmaantie 17
20700 TURKU

Toimenpide

Uusi rakennus

- padel-halli, jossa myös muita liikuntaan liittyviä toimintoja kuten kuntosali, golf-simulaattori ja golf-koulutustilaa
PRT 103944380H

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	103944380H	6548.0	6473.0	56130.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Kaupunkikuvatyöryhmä	12.05.2021	Ehdollinen
Esteettömyyskoordinaattori	25.08.2021	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	02.09.2021	Ehdollinen
Liikennesuunnittelu KYTO	30.08.2021	Puoltava
Turun Vesihuolto	01.09.2021	Puoltava

Ympäristönsuojelu	20.09.2021	Ei arvoa
Kaupunkikuva-arkkitehti	01.10.2021	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	12.10.2021	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 9 kpl
 Sähköinen liite: Energiaselvitys
 Sähköinen liite: Ajantasakaava
 Sähköinen liite: Kaavamääräykset
 Sähköinen liite: Liitoskohtalausunto
 Sähköinen liite: Liitoslausuntokartta
 Sähköinen liite: Katukorkeudet
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote
 Sähköinen liite: Palaverimuistio oletettuun palonkehitykseen perustuvasta suunnittelusta
 Sähköinen liite: Värilliset julkisivut
 Sähköinen liite: Poikkeuslupapäätös
 Sähköinen liite: Poikkeuslupahakemuksen asemapiirros
 Sähköinen liite: VSS -ilmoitus
 Sähköinen liite: Maaperän kunnostuksen loppuraportti 2019
 Sähköinen liite: Savunpoiston toimintakuvaus
 Sähköinen liite: Savunpoistosuunnitelma - Selostus
 Sähköinen liite: Savunpoisto - liitekuvat
 Sähköinen liite: Kolmannen osapuolen lausunto toiminnallisesta palosuunnitelmasta
 Sähköinen liite: Palo-osastot ja poistuminen - kaavio
 Sähköinen liite: Teräsrakenteiden toiminnallinen palotekninen tarkastelu
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
 Sähköinen liite: Hulevesilausunto
 Sähköinen liite: Sinivihkerroin -laskelma
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
 Sähköinen liite: Valtakirja
 Sähköinen liite: Aluepelastuslaitos Turku, 12.10.2021

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

1) Kaupunkikuvatyöryhmä 12.5.2021 § 60: Puollettiin ehdolla, että rakennuksen laadukkaiden pohjois- ja länsijulkisivujen lisäksi vielä tutkitaan myös muita julkisivuja kokonaisuutena ottaen huomioon, että kiinteistön välittömään läheisyyteen rakentuu uusi laadukas asuinalue. Suunnitelman suuren mainoslaitteen vaikutuksista kaupunkikuvaan, liikenteelle ja asuinalueille tulee esittää rakennusvalvonnalle lisäselvityksiä.

2) Kaupunkikuva-arkkitehti on puoltanut hanketta ehdollisena. Lausunnossa on esitetty, että Vähäheikkiläntien suuntaisesta lasijulkisivusta ja mainoslaitteesta toimitetaan tarkempi suunnitelma kaupunkikuva-arkkitehdille, kun kuva-/väriaihe tarkentuu. Lausunnon mukaan Kaupunkikuvatyöryhmän lausunnon mukaista yhteneväisyyttä julkisivujen välillä on tutkittu, mutta suunnittelija pitää parhaana ratkaisuna esitettyä ratkaisua, jossa julkisivun materiaalin käyttö heijastaa sisäistä toimintaa ja näin ollen eri julkisivut on käsitelty eri tavoin. Kaupunkikuva-arkkitehdin ehdollinen lausunto oheismateriaalina.

3) Hankkeelle on myönnetty poikkeamislupapäätös 20.8.2021 § 56, diaari 6839-2021, 853-2021-584. Rakennus on suunniteltu asemakaavan mukaiselle KTY-alueelle (toimitilarakennusten korttelialue). Samassa poikkeamislupapäätöksessä on myös käsitelty padelhallin paikoitusalueen sijoittuminen kaavan mukaiselle katualueelle viereisen kiinteistön puolelle. Poikkeamislupapäätöksen mukaan

paikoitusalue voidaan pysyttää paikallaan 31.12.2030 asti. Paikoitusalueelle on haettu erillinen rakennuslupa 2021-1194.

4) Naapurit on kuultu poikkeamis lupahakemuksen yhteydessä

5) Ympäristönsuojelu on lausunnossaan todennut, että kiinteistön maaperä on puhdistettu pilaantuneen maaperän kunnostuksesta annetun päätöksen mukaisesti alempaan ohjearvotasoon. Kiinteistöllä ei ole maaperän kunnostustarvetta.

6) Esteettömyyskoordinaattori on antanut ehdollisen lausunnon. Lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.

7) Aluepelastuslaitoksen ehdolliset lausunnot on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunnot oheismateriaalina.

8) Kantavien teräsrakenteiden toiminnallisesta palomitoituksesta on pyydetty kolmannen osapuolen lausunto. Lausunnon johtopäätöksenä on todettu, että paloturvallisuuden olennaisen vaatimuksen täytyminen on osoitettu tarkastetuissa suunnitelmissa asetuksen 848/2017 3 §:n mukaisesti ja rakenteet voidaan toteuttaa raportissa [A1] esitetyllä tavalla. Raportin [A1] laskelmat päivitetään rakennemitoituksen edetessä. Lausunto oheismateriaalina.

9) Turku Energian taholta on vahvistettu, ettei kaavaan merkittyä Z-aluetta tarvita sähköjohtoja varten. Alueelle on esitetty viheraluetta istutuksineen.

Poikkeukset:

1. Rakennusala ylittyy eteläsivulla 3-4m ja luoteisnurkassa n. 0,4m. Padelhallin mitoituksen lähtökohtana on ollut kenttien mitat ja kokonaismäärä. Halli olisi mahdollista sijoittaa rakennusalueelle, mutta tällä sijoittelulla katujulkisivun puolelle ei muodostu vinoa rakentamatonta, suurimmillaa 4m kaistaa.

2. Autopaikoista 54 + 2 LE tehdään viereisen katualueen puolelle vuokra-alueelle. Noin puolet padel-hallin kerrosalasta on 1-kerroksista, jolloin tontille ei jää riittävästi vapaata tilaa viheralueille ja parkkipaikoille.

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:

Esteettömyys selvitys

Rakennesuunnitelmat

Salaojasuunnitelmat

Vesi- ja viemärisuunnitelmat

Ilmanvaihtosuunnitelmat

Kosteudenhallintasuunnitelma

Paalutussuunnitelma

Työn edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmukset:

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

Väestönsuojan katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Eriytynen palotarkastus	Kaikkiin rakennuksiin
Tarkastusasiakirja	Kaikkiin rakennuksiin
Esteettömyyskatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Kaikkiin rakennuksiin

Muut ehdot:

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydyttävä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

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

Rakennuksen perustusrakenteet on esitetty sijoittuvan oman kiinteistön puolelle. Mikäli perustukset ulottuvat kiinteistön rajojen ulkopuolelle, tulee niistä tehdä erillinen rasitesopimus naapurikiinteistön kanssa. Rasitesopimus tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ennen rakennustöiden aloitusta.

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

Pelastustiet on rakennettava katuluokan 3 mukaisesti ja paloauton toimintapaikan (leveys 6 m) kohdalla tukijalkojen alla kantavuuden on oltava 250 kN/m².

Pelastussuunnitelma on toimitettava pelastusviranomaiselle viimeistään rakennuksen käyttöönottoon mennessä.

Rakennus on varustettava paloviranomaisen hyväksymällä alkusammutuskalustolla.

Aurinkovoimalassa on huomioitava, että pelastustoiminta on oltava mahdollista ja turvallista tulipalon tai muun onnettomuuden sattuessa. Aurinkovoimalan onnettomuustilanteen järjestelyt on selvitettävä pelastuslaitokselle ennen järjestelmän rakentamista (esim. virrankatkaisu, pääsy ja turvallinen työskentely katolla).

Toiminnallisen suunnitelman arkkitehtipohjat tulee päivittää vastaamaan pääpiirustuksia ennen rakennustöiden aloitusta.

Turva- ja merkkivalosuunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen ja kyseessä olevien laitteiden toteutuspöytäkirjat on esitettävä pelastusviranomaiselle ennen rakennuksen

käyttöönottoa.

Hätäkeskukseen liitetyn paloilmoittimen elinkaarikirjan perusmäärittelyt on esitettävä pelastuslaitokselle viipymättä pääsuunnitteluvaiheen jälkeen

Automaattisen sammutuslaitteiston suunnitteluperusteet on esitettävä pelastuslaitokselle viipymättä pääsuunnitteluvaiheen jälkeen.

Savunpoistosuunnitelmat on esitettävä pelastuslaitokselle viipymättä pääsuunnitteluvaiheen jälkeen.

Aurinkovoimalan valmistajan ohjeistusta on noudatettava.

Paikalliselta pelastusviranomaiselta tulee pyytää erityistä palotarkastusta ja väestösuojan tarkastusta ennen rakennusvalvonnan osittaisia loppukatselmuksia

Ennen rakennustöiden aloittamista rakennusvalvonnalle tulee toimittaa esteettömyyselvytys

Vähäheikkiläntien suuntaisesta lasijulkisivusta ja mainoslaitteesta tulee toimittaa tarkempi suunnitelma kaupunkikuva-arkkitehdin hyväksyttäväksi, kun kuva-/väriaihe tarkentuu.

Jätehuolto tulee hoitaa parkkipaikka-alueella siten, ettei jätteenkuljetuskaluston tarvitse pysähtyä Rykmentinkadun alueelle.

Liikuntahallin käyttöön tuleville pysäköintialueille tulee tehdä yksi suuritehoinen sähköauton latauspiste, tai vaihtoehtoisesti kaksi normaalitehoista latauspistettä. Lisäksi latauspistevalmius on tehtävä 20 prosenttiin pysäköintipaikoista kuitenkin niin, että latauspistevalmius on vähintään 15 pysäköintipaikassa. Latauspistevalmius voidaan korvata toteutettavalla latauspisteellä (Laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä. 733/2020). Latauspisteiden ja niiden varausten määrää tarkastellaan kokonaisuutena luvan 2021-1194 pysäköintipaikkojen kanssa.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennushankkeessa noudatetaan Ympäristöministeriön asetusta 782/2017

rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta.
Tarvittaessa tulee esittää 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 voimassaoloaikaa ei pidennetä sen voimassaoloaikana.