

Turun kaupunki
Rakennusvalvonta

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Nea Tuominen

Rakennuslupa
2021-1397

Rakennuspaikka

853-62-2-7
Pinta-ala 2266.0

Kaupunginosa/Kylä:ISO-
HEIKKILÄ

Iso-Heikkiläntie 21
20200 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
T

Hakija

Bonava Suomi Oy
PL 1100
00100 Helsinki

Toimenpide

Uusi rakennus

- kerrostalo (asuntoja 66 kpl)

PRT 103971145W

- autokatos, 2 kpl

PRT 103971147Y (katos 1)

PRT 1039711480 (katos 2)

Rakennukset sijoittuvat myös kiinteistölle 62-2-14

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	103971145W	4364.0	3823.0	13535.0
2	103971147Y	102.0	102.0	311.0
3	1039711480	186.0	186.0	567.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Aluepelastuslaitos Turku	27.10.2021	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku VSS	19.10.2021	Puoltava
Liikennesuunnittelu KYTO	27.10.2021	Ehdollinen
Kaupunkikuvatyöryhmä	03.11.2021	Ehdollinen
Tonttipalvelut KYTO	09.11.2021	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 21 kpl
 Sähköinen liite: Palotekninen selvitys liitteineen
 Sähköinen liite: Naapurit viran puolesta
 Sähköinen liite: Muu liite - Liitoslausunto
 Sähköinen liite: Muu liite - Piha-ja pinnantasaus
 Sähköinen liite: Muu liite - Korttelipihasuunnitelma
 Sähköinen liite: Muu liite - Yhteisjärjestelysopimus luonnos
 Sähköinen liite: Muu liite - Pihasuunnitelma
 Sähköinen liite: Muu liite - Piha-alueiden ja parvekkeiden liikennemeluserveys
 Sähköinen liite: Muu liite - Energiatodistus
 Sähköinen liite: Muu liite - Katukorkeudet
 Sähköinen liite: Pöytäkirjaote
 Sähköinen liite: Selvitys hulevesien johtamisesta
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
 Sähköinen liite: Poikkeukset
 Sähköinen liite: Selvitys laajuustiedoista - Kerrosalaselvitys autokatokset
 Sähköinen liite: Valokuva tai havainnekuva - Ulkoviisualisointi sisäpihan puolelta
 Sähköinen liite: Valtakirja
 Sähköinen liite: Selvitys laajuustiedoista - Kerrosalaselvitys
 Sähköinen liite: Valokuva tai havainnekuva - Ulkoviisualisointi puiston puolelta
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote
 Sähköinen liite: Muu liite - Yhteisjärjeselysopimus_Heikintasku_LUONNOS
 Sähköinen liite: Energiaselvitys
 Sähköinen liite: Muu liite - Irtaimistovarastot (yhteisjärjestely Sol 14 ja 15) REV B
 Sähköinen liite: Muu liite - Selvitys autolatausjärjestelmästä
 Sähköinen liite: Muu liite - Suunnitelma pelastautumisesta / VAK-ratapiha
 Sähköinen liite: Muu liite - Sitoumus rasitejärjestelyistä
 Sähköinen liite: Muu liite - Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Muu liite - Kellaritilojen käyttöperiaatekaavio
 Sähköinen liite: Muu liite - Ulkovaipan ääneneristävyysselvitys
 Sähköinen liite: Muu liite - Pilaantuneen maaperän kunnostuksen yleissuunnitelma
 Sähköinen liite: Muu liite - Liitoslausuntokartta
 Sähköinen liite: Muu liite - Siniviherkerroin
 Sähköinen liite: Muu liite - Ilmoitus väestönsuojasta
 Sähköinen liite: Muu liite - Kaavamääräykset
 Sähköinen liite: Muu liite - Liikennemeluserveys
 Sähköinen liite: Muu liite - LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet -asiakirja
 Sähköinen liite: Muu liite - Sivi-siniviherkerroin (kortteli E)

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Kaupunkikuvatyöryhmä 3.11.2021 § 106: Kaupunkikuvatyöryhmä päätti lausuntonaan todeta seuraavaa:
 - Rakennus aloittaa uuden korttelin rakentumisen ja asettaa näin ollen tiettyjä kaupunkikuvallisia vaatimuksia kohteelle

- Nähtiin hyvänä, että alueelle on laadittu väriyssuunnitelma, mutta rakennusten värin ja suunnitteluratkaisujen vaihtelevuutta voisi lisätä jatkohteissa
 - Julkisivuväriyksen korosteosien kontrastia tulee keventää
 - Pääsisäänkäynnin korostaminen eri keinoin, esimerkiksi lisäämällä graafisen betonin käyttöä
 - Parveketornien keventäminen puiston puoleisessa julkisivussa, erityisesti umpinaisten osien osalta
 - Parvekeratkaisujen variaatioita tulee kehittää julkisivuaiheena tulevilla hankkeilla
 - Puiston reunalle sijoittuvien alimman kerroksen asuntojen suunnittelua tulee kehittää ja asunnon edustalle edellytetään parveketasannetta tai vastaavaa asunnon käytössä oleva tilaa
 - Pihasuunnitelma on esitettävä lupavaiheessa.
- Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto on käyty läpi kaupunkikuva-arkkitehdin kanssa ja se on otettu huomioon suunnitelmissa.

2) Naapurit on kuultu viranpuolesta. Naapurina on kuultu myös Turun kaupungin tonttipalveluja, joka puoltaa hakemusta.

3) Aluepelastuslaitoksen lausunto on ehdollinen. Ehdollisuus on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Ehdollinen lausunto on oheismateriaalina.

4) Aluepelastuslaitos puoltaa hakemusta väestönsuojan osalta.

5) Liikennesuunnittelun lausunto on ehdollinen. Ehdollisuus on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Ehdollinen lausunto on oheismateriaalina.

6) Tälle rakennukselle osoitetaan 26 autopaikkaa. Näistä 6 autopaikkaa sijaitsee asuinrakennuksen kanssa samalla tontilla autokatoksessa. 1 LE-autopaikka sijaitsee viereisellä tontilla 62-2-14. Heikintaskun LPA-alueella tontilla 62-2-31 sijaitsee 10 autopaikkaa ja pysäköintirakennuksessa LPA-2 alueella korttelissa 67 sijaitsee 10 autopaikkaa. Vieraspaiikat sisältyvät pysäköintinormiin ja riittävä määrä vieraspaiikkoja tulee esittää korttelialueella tai sen läheisyydessä LPA -alueella erikseen hyväksyttävällä suunnitelmalla.

Poikkeukset:

- 1) Asuinrakennuksen parvekkeet, savunpoistorakenteet ja VSS-hätäpoistumisrakenteet sekä UVV-sisäänkäyntirakenteet ylittävät rakennusalueen rajoja 354 mm ... 1810 mm, jotta rakenteet saadaan toteutettua määräysten mukaisina ja parvekkeet ovat riittävän tilavia.
- 2) Autokatos-2 ylittää rakennusalueen rajan koillispuolella 8556 mm, jotta kaavan vaatima autopaikkamäärä saadaan toteutettua korttelissa.
- 3) Autokatos-1 ylittää rakennusalueen rajan koillispuolella 836 mm, jotta kaavan vaatima autopaikkamäärä saadaan toteutettua korttelissa.
- 4) Asuinrakennus on asemakaavasta poiketen irti (sisennetty) Heikintaskun ja Kirstinpuiston puoleisista rakennusalueen rajoista 300...770 mm, jotta saadaan toteutettua lounaisjulkisivun sisäänkäyntirakenteet ja kaakkoisjulkisivun parvekkeen tuet tontilla.
- 5) Parvekkeet ylittävät tontin rajan kaakkois- ja lounaisjulkisivun puolella 810 mm 2.-7.kerroksissa, syvemmät parvekkeet lisäävät niiden käytettävyyttä.
- 6) Viherkertoimen laskeminen koko korttelin alueelle tontin sijaan, perustuu luvan liitteenä olevaan korttelin pihasuunnitelmaan. Laskettu koko korttelille, koska piha, yhteiskäyttötilat ja katokset tulevat olemaan kaikkien talojen käytössä tonttijaosta riippumatta. Toimintojen ja rakennusten sijoittaminen korttelin reunoille mahdollistaa laadukkaamman korttelipihaan. Laskettu myös koko korttelille siksi, että kerroin ei välttämättä täytyisi muutoin niillä tonteilla, joilla on suunnitelmassa enemmän

yhteiskäyttörakennuksia.

7) Tontin hulevesiä ei liitetä asemakaavan vaatimaan yhteiseen hulevesien keruujärjestelmään. Alueen hulevesien keruujärjestelmä ei ole vielä rakentunut. Hulevesiä viivytetään tontilla ja alueen yhteiseen järjestelmään liittymiseen varaudutaan.

Työtä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

Vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat

Salaojasuunnitelmat

Vesi- ja viemärisuunnitelmat

Ilmanvaihtosuunnitelmat

Hulevesisuunnitelma

Kosteudenhallintasuunnitelma

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

103971145W

Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus

103971145W

Väestönsuojan katselmus

103971145W

Eriytynen palotarkastus

103971145W

Tarkastusasiakirja

Kaikkiin rakennuksiin

Loppukatselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Muut ehdot:

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydetty rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

Vastaavaksi työnjohtajaksi hyväksytyt henkilöt on pidettävä työmaan tarkastusasiakirjaa, joka sisältää selonteon rakennustyön eri vaiheista.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on lupaviranomaiselle esitettävä allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimus, jossa korttelin 62-2 tonttien 7, 14, 15 ja määräalan 427:2:9, 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, jossa korttelin 62-2 tonttien 7, 14, 15 ja 31, kesken on sitouduttu jätepiisteen, autopaikkojen, leikki- ja oleskelualueiden, kulkuyhteyksien, palomuurin rakentamatta jättämiseen tontin rajalla ja nostopaikkojen sijoitteluihin.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on autopaikoista tontin 62-2-7 ulkopuolella korttelin 67 LPA-2 alueella rakennettavassa pysäköintilaitoksessa (10ap) sekä Heikintaskun LPA-alueella tontilla 62-2-31 (10 ap) ja tontilla 62-2-14 (1ap) sijaitsevista yhteensä 21 autopaikasta perustettava rasitteet tonttia 62-2-7 varten.

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

Kiinteistö on varustettava pelastuslaitoksen ohjeen mukaisella aluepelastustaululla.

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

Tontilla tapahtuvan hulevesien viivyttämisen jälkeen kiinteistön pintavedet tulee liittää alueen hulevesien keruujärjestelmään viipymättä sen jälkeen, kun se on rakennettu Kirstinpuistoon.

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.

Autosuoja on varustettava paloviranomaisen hyväksymällä alkusammutuskalustolla.

Rakennus on varustettava savunpoistojärjestelmällä, jonka suunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi

rakennushankkeen aloituksen jälkeen ja savunpoiston toteutuspyytäkirjat on esitettävä pelastusviranomaiselle ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on allekirjoitettava luvan saajan ja Turun kaupungin välinen erillinen käyttöoikeussopimus pelastusajoneuvon pelastuspaikan sijoittamisesta yleiselle alueelle luvassa esitetyle paikalle. Mikäli ajoneuvon sijoittamisesta koituu muutoksia puistosuunnitelmaan tulee hakijan tehdä muutokset oma kustanteisesti ja sopia puistosuunnitelman muutoksista kaupungin viranomaisten kanssa. Sopimusneuvottelut käyttöoikeussopimuksesta kaupungin kanssa tulee aloittaa viipymättä, kuitenkin viimeistään 6 kuukautta ennen suunniteltua rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on rakennusvalvonnalle esitettävä suunnitelma liittymisestä alueen hulevesien keruujärjestelmään Kirstinpuistossa.

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

Tarkennettu suunnitelma vierasautopaikkojen määrästä ja sijainnista on osoitettava ennen rakennuksen käyttöönottoa. Suunnitelma tulee hyväksyttää rakennusvalvontaviranomaisella.

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 voimassaoloaika ei pidennetä sen voimassaoloaikana.