

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

 Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

 Päätöspäivämäärä
Valmistelija: Nea Tuominen

**Rakennuslupa
2021-1482**
Rakennuspaikka

 853-62-3-8
Pinta-ala 2323.0

 Kaupunginosa/Kylä: ISO-
HEIKKILÄ

 Kirstintasku 3
20200 TURKU

 Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

 Asemakaava
AL-3 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Hakija

 Peab Oy
Postikatu 2
20250 Turku

Toimenpide

 Uusi rakennus

- kerrostalo (asuntoja 55 kpl)
PRT 1039770070
Ennalta-aloitus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	1039770070	3844.0	3844.0	12420.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Aluepelastuslaitos Turku	24.11.2021	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	25.11.2021	Puoltava
Tonttipalvelut KYTO	29.11.2021	Puoltava
Kaupunkikuvatyöryhmä	20.10.2021	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

 Pääpiirustukset 14 kpl
 Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelma
 Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelman liitekuvat
 Sähköinen liite: Pinta-alakaaviot
 Sähköinen liite: Korttelipohjat 1:200
 Sähköinen liite: Vastine pelastuslaitoksen lausuntoon

Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta 3 kpl
 Sähköinen liite: Hulevesisuunnitelma
 Sähköinen liite: Hulevesiselvitys
 Sähköinen liite: Valtakirja
 Sähköinen liite: Poikkeukset
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
 Sähköinen liite: Katukorkeudet Kirstinpuisto
 Sähköinen liite: Katukorkeudet Artturinkatu
 Sähköinen liite: Katukorkeudet Ruissalontie
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote
 Sähköinen liite: Yhteisjärjestelysopimus paikoitustalo
 Sähköinen liite: Energiaselvitys ja -todistus
 Sähköinen liite: Yhteisjärjestelysopimus tontti 7 ja 8
 Sähköinen liite: Hallinnajakosopimus tontti 8
 Sähköinen liite: Hallinnajakosopimus tontti 5
 Sähköinen liite: Sinivierkertoimen elementtitaulukko
 Sähköinen liite: Sinivierkertoimen tulokortti
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: LVI suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Autopaikkakaavio
 Sähköinen liite: Esittelymateriaali
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys
 Sähköinen liite: Kirstintasku 3, liitoslausunto ja kartta
 Sähköinen liite: Ääneneristävyys selvitys
 Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojan rakentamisesta

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

1) Rakennussuunnitelma perustuu Turun kaupungin järjestämään suunnittelu- ja toteutusryhmille suunnattuun tontinluovutuskilpailuun Kirstinpuiston asemakaava-alueelle sijoittuvien kahden korttelialueen rakennuttajien/rakentajien valitsemiseksi. Kilpailu järjestettiin 2018.

2) Nyt haetaan lupaa yhdelle asuinkerrostalolle ja koko kortteli rakentuu vaiheissa. Tontille sijoittuu asemakaavan mukaan myös liikerakennus sekä toinen asuinkerrostalo. Viereiselle tontille on kaavoitettu pysäköintirakennus, jonka kanssa on tehty yhteisjärjestelyjä tällä tontilla.

3) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen.

4) Kaupunkikuvatyöryhmä 20.10.2021 § 102:

Kaupunkikuvatyöryhmä päätti puoltaa hanketta sekä todeta lisäksi seuraavaa:

Positiivista:

- kahteen suuntaan aukeava liiketila rakennuksen kulmassa sekä 3D-tiilimuuraus sokkelikerroksessa

- arkadi päivittäistavarakaupan julkisivussa

Kehitettävää:

- ikkuna-aukotusta tulisi kehittää enemmän kilpailuehdotuksen suuntaan, esim. aukkoon tehtävällä umpiosalla

- liikerakennuksen pihakansi tulee suunnitella siten, että se mahdollistaa pihakannen käytön oleskeluun sekä istutuksiin

Kaupunkikuvatyöryhmän jälkeen ikkuna-aukkojen ympäröiviä tiiliä on sisennetty niin että vaikutelma on enemmän kilpailuehdotuksen suuntainen. Liikerakennuksen pihakantta ei haeta tässä luvassa.

4) Aluepelastuslaitoksen lausunto on ehdollinen. Lausunnon ehdollisuus on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Ehdollinen lausunto on oheismateriaalina.

5) Aluepelastuslaitoksen lausunto väestönsuojasta on puoltava.

- 6) Tonttipalvelut puoltavat hanketta.
7) Esittelymateriaali on oheismateriaalina.

Poikkeukset:

- 1) Julkisivu ylittää tonttien rajan yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti. Rakennukset rakennetaan toisiinsa kiinni, jotta tonttien väliset yhteisjärjestelyt saadaan toimimaan saumattomasti.
2) Ulkoiluvälinevarastoja sijaitsee viereisellä tontilla 7 yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti. Tontti rakennetaan täyteen, sopiva tila ja yhteydet saatiin järjestymään parkkihallin puolelta.
3) Poikkeus kaavan hulevesimääräykseen. Kaikki korttelissa muodostuva hulevesi on kerättävä ja johdettava tämän järjestelmän kautta puisto- tai katualueella olevaan yleiseen järjestelmään. Puisto- ja katualueella olevaa yleistä järjestelmää ei ole vielä toteutettu.
4) Siniviherkerroin ei täyty kaavan mukaisesti tällä tontilla. Korttelialueen yhteisjärjestelyistä johtuen, asuinrakennusten piha-alueet on sijoitettu viereisen tontin 7 pysäköintihallin katolle. Kaavan mukainen sivi-kerroin täyttyy korttelissa.

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
Savunpoistosuunnitelmat
Hulevesisuunnitelma

Työn edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

Katselmus	Rakennus
Aloituskokous	1039770070
Paikan merkitseminen	1039770070
Sijaintikatselmus	1039770070
Pohjakatselmus	1039770070
Rakennekatselmus	1039770070
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus	1039770070
Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus	1039770070
Väestönsuojan katselmus	1039770070
Tarkastusasiakirja	1039770070
Loppukatselmus	1039770070

Muut ehdot:

Samalla myönnetään lupa suorittaa rakennustyöt ennen kuin päätös on saanut lainvoiman ehdolla, että rakennusvalvonnalle esitetään ennen töiden aloittamista hyväksyttävä vakuus.

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti

pyydettyä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on lupaviranomaiselle esitettävä allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimus, jossa kiinteistöjen 62-3-8 ja 62-3-7 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 kiinteistöjen 62-3-8 ja 62-3-7 ja 62-3-5 kesken on sitouduttu jätepiesteen, autopaikkojen, leikki- ja oleskelualueiden, kulkuyhteyksien, palomuurin rakentamatta jättämiseen tontin rajalla ja nostopaikkojen sijoitteluihin.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on tontin 62-3-8 ulkopuolella korttelin 3 LPA-1 alueella sijaitsevista kuudesta (6) autopaikasta ja kiinteistöön 62-3-7 rakennettavaan pysäköintilaitokseen tulevasta 21 autopaikasta perustettava rasitteet tonttia 62-3-8 varten.

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

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on tontin 62-3-8 ulkopuolella sijaitsevat autopaikat, pyöräpaikat, jätepieste ja oleskelu- ja leikkialueet oltava käytettävissä.

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

Liiketilaan on toteutettava poistumistieopastus.

Julkisivujen väriyty (värimallit) ja tiiliverhouksen detaljit on hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla

ennen ko. rakennustyön aloittamista, katselmuksen pöytäkirja on liitettävä loppukatselmuksiakirjoihin.

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

Kirstinpuisto A-korttelin rakentamisen vaiheistukset on suunniteltava siten, että käyttöönotetuissa rakennuksissa palo- ja henkilöturvallisuus täyttyy.

Ennen aloituskokousta tulee selvittää 2.krs irtaimistovaraston varatietarve. YM asetus rakennusten paloturvallisuudesta, perustelumuistiossa 33 §. Uloskäytävien lukumäärä: momentissa 6 sanotaan, että pienehköissä varastotiloissa, joissa poistumistiealue on alle 300 m², tulee olla poistumistien lisäksi varatie.

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.

Rakennesuunnitelmien yhteydessä on toimitettava julkisivujen ääneneristävyyslaskelmat, jolla osoitetaan, että kaavamääräys julkisivujen ääneneristävydestä 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 voimassaoloaika ei pidennetä sen voimassaoloaikana.