

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Nea Tuominen

**Rakennuslupa
2022-154**

Rakennuspaikka

853-62-3-7
Pinta-ala 2773.0

Kaupunginosa/Kylä:ISO-
HEIKKILÄ

Kirstintasku 1
20200 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

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

Hakija

Peab Oy
Postikatu 2
20250 Turku

Bonava Suomi Oy
PL 1100
00100 Helsinki

Lehto Asunnot Oy
Voimatie 6 B
90440 KEMPELE

TVT Asunnot Oy
Käsityöläiskatu 3
20100 Turku

Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy
Rauhankatu 4
20100 TURKU

Turun kaupunki, Tonttipalvelut
Puolalankatu 5
20100 TURKU

Toimenpide

Uusi rakennus

- pysäköintilaitos PRT 1039971603
- pysäköintilaitoksen kannen päälle sijoittuvat korttelin yhteiset piha- ja oleskelutilat

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	1039971603	9906.0	56.0	42240.0

Hankkeen vaativuuksluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Kaupunkikuvatyöryhmä	26.01.2022	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	08.02.2022	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 13 kpl
 Sähköinen liite: Palotekninen selvitys liitteineen
 Sähköinen liite: Naapurit viran puolesta
 Sähköinen liite: Liikennemelutarkastelu
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Korttelipohjat
 Sähköinen liite: Selvitys laajuustiedoista
 Sähköinen liite: Selvitys hulevesien johtamisesta
 Sähköinen liite: Valtakirja
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
 Sähköinen liite: Yhteisjärjestelysopimus liitteineen
 Sähköinen liite: Energiaselvitys liitteineen
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys
 Sähköinen liite: Sinivihherkeroilaskentataulukko
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Annettu viran puolesta naapureille mahdollisuus huomautuksen antamiseen.
- 2) Kaupunkikuvatyöryhmä 26.1.2022 § 12: Kaupunkikuvatyöryhmä päätti ennakkolausuntonaan todeta seuraavaa:
 - Suunnitelma on muuttunut olennaisesti kilpailuvaiheessa esitetystä suunnitelmasta eikä vastaa alkuperäisen suunnitelman laatutasoa.
 - Corten materiaalia pidettiin hyvänä. Materiaalin kolmiulotteisuutta ja taitteisuutta tulee lisätä. Hyvänä pidettiin myös ratkaisua, jossa kaupan huoltoliikenne hoidetaan rakennuksen sisätiloissa.
 - Ensimmäisen kerroksen julkisivu edellytettiin toteutettavaksi tiiliverhoiltuna. Tiiliverhoilu kytkee pysäköintirakennuksen asuinrakennuksiin ja tuottaa yhtenäisen kokemuksen kadulla kulkijalle korttelin eri puolilla. Tavoitteena on saada miellyttävä jalankulkuympäristö.
 - Kirstintaskun puoleisen 1. kerroksen julkisivusta tulee mahdollisuuksien mukaan vähentää levyverkko-osuuksia ja lisätä arkadimaisuutta kuten Artturinkadun puoleisella julkisivulla.
 - Kasvillisuutta tulee lisätä kaikilla julkisivuilla maantasossa esim. köynnöskasveilla.
 - Julkisivun mittakaavaa tulee pienentää julkisivusommittelua kehittämällä.
 - Ruissalontien puolella pysäköintirakennuksen ja asuinrakennuksen liitoskohtaan tulee jättää vastaava väli kuin Kirstinpuiston puolella.

- Pihakannelle tulee istuttaa puita ja lisätä viihtyisyyttä kasvattavia elementtejä.
- Pimeään ajan valaistukseen tulee kiinnittää huomiota.

Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa.

3) Aluepelastuslaitos on antanut ehdollisen lausunnon. Lausunto on otettu huomioon lupaehdoissa. Lausunto on oheismateriaalina.

4) Turun rakennusvalvonnan hortonomi on antanut puoltavan lausunnon hankkeesta.

4) Esittelymateriaali on oheismateriaalina.

Poikkeukset

1) Vähäinen rakennusoikeuden ylitys 5 kem². Perustelu: Kerrosalaa muodostavat tilat sijaitsevat keskellä rakennusmassaa, joten tiloissa pitää huomioida isomman kokonaisuuden runkorakenne.

2) Kaavassa määritetty ylin sallittu korkeusasema +18.7 ylitetään. Ylin räystäään korkeusasema on +20.68. Korttelin asuinrakennukset, kauppa ja pysäköintilaitos muodostavat korkotasoiltaan kokonaisuuden. Asuinkerrostalojen ja pysäköinnin kerroskorkeuksien, katukorkeuksien sekä vaadittujen rakenteiden yhteensovittamisen myötä on päädytty esitetyn mukaiseen ratkaisuun.

4) Rakennusalan rajan vähäinen ylitys luoteispuolella rakennusta n. 300 mm koko rakennuksen pituudelta.

5) Poikkeus kaavan hulevesimääräykseen. Kaikki korttelissa muodostuva hulevesi on kerättävä ja johdettava viivytysjärjestelmän kautta puisto- tai katualueella olevaan yleiseen järjestelmään. Puistoalueella olevaa yleistä järjestelmää ei ole vielä toteutettu, joten siihen ei voida liittää hulevesiä.

Työtä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

Kosteudenhallinnan valvonnasta vastaava henkilö
 IV-työnjohtaja
 KVV-työnjohtaja
 Vastaava työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat
 Salaojasuunnitelmat
 Vesi- ja viemärisuunnitelmat
 Ilmanvaihtosuunnitelmat
 Kosteudenhallintasuunnitelma
 Savunpoistosuunnitelmat

Työn edistymisen mukaan pyydettyjä seuraavat katselmukset:

Katselmus	Rakennus
Aloituskokous	1039971603
Paikan merkitseminen	1039971603
Sijaintikatselmus	1039971603
Pohjakatselmus	1039971603
Rakennekatselmus	1039971603
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus	1039971603
Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus	1039971603
Eriyinen palotarkastus	1039971603
Tarkastusasiakirja	1039971603

Muut ehdot:

Mikäli kaivu- tai purkutöiden yhteydessä havaitaan merkkejä pilaantuneista maista, on otettava yhteys ympäristötekniiseen asiantuntijaan, joka arvioi tarvittavat toimenpiteet.

Ennen rakennustöiden aloittamista on tehtävä selvitys maaperän pilaantuneisuudesta ja puhdistustarpeesta sekä tehdyistä haitta-ainepitoisten maiden kaivuista. Selvitys on toimitettava rakennusvalvontaan sekä ympäristönsuojeluun.

Julkisivulevyjen detaljit (levyjen kiinnitys, reikäkoko, taitteisuus, sävy) on hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ennen julkisivujen rakentamista.

Sähköautojen latauspaikat varustetaan latauksen hätäsammutuspainikkeella, joka sijoitetaan pelastuslaitoksen hyökkäysreitille.

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydyttävä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

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

Automaattisen sammutuslaitteiston kvv-suunnitelmat on toimitettava käyttövesiliittymien ja kytkentäkaavion osalta rakennusvalvontaan.

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

Rakennus on varustettava paloviranomaisen hyväksymällä alkusammutuskalustolla.

Rakennus on varustettava automaattisella sammutuslaitteistolla (sprinklaus), jonka suunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen. Pelastusviranomaisille on esitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa automaattisen sammutuslaitteiston toteutuspytäkirjat.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on piha-alueiden tarkennettu / päivitetty suunnitelma hyväksyttävä Turun kaupungin hortonomilla ja kaupunkikuva-arkkitehdilla.

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.