

**Turun kaupunki**  
**Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,  
20101 TURKU

**Päätösehdotus**

Päätöspäivämäärä  
Valmistelija:Nea Tuominen

**Rakennuslupa**  
**2022-244**

**Rakennuspaikka**

853-62-2-32  
Pinta-ala 1065.0

Kaupunginosa/Kylä:ISO-  
HEIKKILÄ

Heikintasku 2  
20200 TURKU

Kaava  
Kaavanmukainen  
käyttötarkoitus

Yleiskaava

**Hakija**

Bonava Suomi Oy  
PL 1100  
00100 Helsinki

**Toimenpide**

Uusi rakennus

- kerrostalo (asuntoja 76) PRT 1039999558  
- autokatos PRT 1039999569  
Autokatos sijoittuu myös tontille 62-2-33

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	1039999558	4373.0	4373.0	14715.0
2	1039999569	299.0	299.0	900.0

**Hankkeen vaativuusluokka**

Vaativa

**Rakenteellinen paloturvallisuus**

Paloluokka P1

**Lausunnot**

Liikennesuunnittelu KYTO	15.02.2022	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	28.01.2022	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	25.01.2022	Puoltava
853-62-2-31	04.03.2022	Puoltava

## Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 20 kpl  
 Sähköinen liite: Naapurit viran puolesta  
 Sähköinen liite: Katukorkeudet  
 Sähköinen liite: Ulkovaipan ääneneristävyys selvitys  
 Sähköinen liite: E-kortteli\_pihasuunnitelma  
 Sähköinen liite: Solina 9 piha- ja pinnantasaussuunnitelma  
 Sähköinen liite: Rasite luonnos Irtainvarastot  
 Sähköinen liite: Pöytäkirjaote 2 kpl  
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys  
 Sähköinen liite: Poikkeamat asemakaava- ym. määräyksistä  
 Sähköinen liite: Selvitys hulevesien johtamisesta 2 kpl  
 Sähköinen liite: Valtakirja 2 kpl  
 Sähköinen liite: Selvitys laajuustiedoista 2 kpl  
 Sähköinen liite: Piha-alueiden ja parvekkeiden melutarkastelu  
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys  
 Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali  
 Sähköinen liite: Energiaselvitys liitteineen  
 Sähköinen liite: 0-Asiakirja autokatoksesta  
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun perusteet - asiakirja  
 Sähköinen liite: Liitoslausuntokartta  
 Sähköinen liite: Vesihuollon liitoskohtalausunto  
 Sähköinen liite: Heikintaskun rasitesopimus, luonnos  
 Sähköinen liite: Lainhuutotodistus  
 Sähköinen liite: Sinivihkerroin  
 Sähköinen liite: 0-asiakirja päivitetty  
 Sähköinen liite: Pilaantuneen maaperän kunnostuksen yleissuunnitelma  
 Sähköinen liite: Selvitys irtaimistovarastoista  
 Sähköinen liite: Selvitys autokatoksen käyttöturvallisuudesta / poisajo  
 Sähköinen liite: E-korttelin vieraspaikat  
 Sähköinen liite: Kellaritilojen käyttöperiaatekaavio  
 Sähköinen liite: E-kortteli, yhteisjärjestelysopimus, luonnos  
 Sähköinen liite: Palotekninen selvitys liitteineen

## Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Naapurit kuultu viranpuolesta. Ei huomautuksia.
- 2) Liikennesuunnittelu on antanut ehdollisen lausunnon. Lausunto on otettu huomioon päivitettyissä suunnitelmissa ja lupaehdoin. Ehdollinen lausunto on oheismateriaalina.
- 3) Aluepelastuslaiton on antanut ehdollisen lausunnon. Ehdollisuus on otettu huomioon päivitettyissä suunnitelmissa ja lupaehdoin. Ehdollinen lausunto on oheismateriaalina.
- 4) Väestösuojan rakentamiseen haetaan lykkäystä. Aluepelastuslaitos puoltaa hakijan suunnitelmaa toteuttaa väestösuojarakentaminen rakennuslupahakemuksessa mainitulla tavalla.
- 5) Asunto Oy Turun Kirstinpuiston Solina 9 noudattaa kortteliin aiemmin luvitetun rakennuksen, Asunto Oy Turun Kirstinpuiston Solina 14 (PRT 103971145W), osalta käsiteltäviä kaupunkikuvallisia ja toiminnallisia periaatteita. Alle listattu kaupunkikuvatyöryhmän ehdottamia toimenpiteitä Solina 14 osalta, joiden jatkokehitystä viety eteenpäin myös Solina 9 kohdalla.  
Kaupunkikuvatyöryhmä 3.11.2021 § 106: Kaupunkikuvatyöryhmä päätti lausuntonaan todeta seuraavaa:

- Rakennus aloittaa uuden korttelin rakentumisen ja asettaa näin ollen tietyjä kaupunkikuvallisia vaatimuksia kohteelle
- Nähtiin hyvänä, että alueelle on laadittu väriyssuunnitelma, mutta rakennusten värin ja suunnitteluratkaisujen vaihtelevuutta voisi lisätä jatko-kohteissa
- 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
- Pihasuunnitelma on esitettävä lupavaiheessa.

Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto on käyty läpi kaupunkikuva-arkkitehdin kanssa ja se on otettu huomioon suunnitelmissa.

6) Luvassa haettavalle asuinrakennukselle osoitetaan 31 autopaikkaa. Näistä 6 autopaikkaa sijaitsee asuinrakennuksen yhteyteen rakentuvassa autokatoksessa samalla tontilla. Erillisessä autokatoksessa (PRT 103971147Y) sijaitsee yksi autopaikka. Heikintaskun LPA-alueella tontilla 62-2-31 sijaitsee 11 autopaikka, joista yksi LE-autopaikka, ja pysäköintirakennuksessa LPA-2 alueella korttelissa 67 sijaitsee loput 13 autopaikkaa. Vieraspakat sisältyvät pysäköintinormiin ja riittävä määrä vieraspakkoja tulee esittää korttelialueella tai sen läheisyydessä LPA - alueella erikseen hyväksyttävällä suunnitelmalla.

7) Rakennuksessa on 76 asuntoa, joiden irtaimistovarastot sijoittuvat rakennusten 2 ja 11 kellarikerroksiin. Varastotiloja hajasijoitetaan alueella taloyhtiöitten välisin sopimuksin: Rakennuksen 2 kellarisiin sijoittuu 66 kpl rakennuksen 9 varastoja. 10 kpl rakennuksen 9 varastoja sijoittuu rakennuksen 11 kellarisiin.

8) Esittelymateriaali on oheismateriaalina.

#### Poikkeukset:

- 1) Asuinrakennuksen eteläjulkisivu ylittää viistetyn rakennusalueen rajan enimmillään 1335mm kohtisuoraan mitattuna.
- 2) Asuinrakennuksen parvekkeet ylittävät rakennusalueen rajan 1641mm ja tontin rajan 627mm, Heikintaskun puoleisella, länsijulkisivulla, jotta rakenteet saadaan toteutettua määräysten mukaisina ja parvekkeet ovat riittävän tilavia.
- 3) UVV- sisäänkäyntirakenteet ylittävät rakennusalueen rajan 1000 mm pohjoisessa, Iso-Heikkiläntien puolella, jotta rakenteet saadaan toteutettua määräysten mukaisina
- 4) Asuinrakennus on asemakaavasta poiketen irti (sisennetty) Heikintaskun ja Iso-Heikkiläntien puoleisista rakennusalueen rajoista 300 mm, jotta saadaan toteutettua pohjoisjulkisivun sisäänkäyntirakenteet ja kaakkoisjulkisivun parvekkeiden tuet tontilla.
- 5) Parvekkeet ylittävät rakennusalueen rajan 1818 mm itäjulkisivun puolella 2.-8.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:**

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

**Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:**

Rakennesuunnitelmat  
 Salaojasuunnitelmat  
 Ilmanvaihtosuunnitelmat  
 Kosteudenhallintasuunnitelma  
 Vesi- ja viemärisuunnitelmat  
 Hulevesisuunnitelma

**Työn edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmuks:**

<b>Katselmus</b>	<b>Rakennus</b>
Aloituskokous	Kaikkiin rakennuksiin
Paikan merkitseminen	Kaikkiin rakennuksiin
Sijaintikatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Pohjakatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Rakennekatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus	1039999558
Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Eriyinen palotarkastus	Kaikkiin rakennuksiin
Tarkastusasiakirja	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Kaikkiin rakennuksiin

**Muut ehdot:**

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on lupaviranomaiselle esitettävä allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimus, jossa korttelin 2 tonttien 32, 33, 36, 37, 14 ja 15 kesken on sitouduttu kaavan vaatiman viherkertoimen 0,95 toteuttamiseen tonttien alueella luvan liitteenä olevassa pihapiirustuksessa esitetyllä tavalla. Yhteisjärjestelysopimus on kirjattava ennen loppukatselmusta.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on toimitettava aluepelastuslaitokselle väestönsuojailmoitus yhteisestä väestönsuojasta tontin toisen rakennuksen kanssa, jossa väestönsuoja sijaitsee.

Ennen rakennustöiden aloittamista on toimitettava selvitys liikenteen aiheuttamasta runkomelun torjunnasta, jossa osoitetaan määräysten ja asetusten toteutuminen.

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

Ennen loppukatselmusta on tontin 62-2-32 ulkopuolella tontilla 62-2-31 (LPA-1) sijaitsevista 3 autopaikasta sekä korttelin Iso-Heikkilä 67 LPA-2 alueelle rakennettavassa pysäköintilaitoksessa sijaitsevista 21 autopaikasta perustettava rasitteet tonttia 62-2-29 varten.

Ennen rakennustöiden aloittamista on lupaviranomaiselle esitettävä allekirjoitettu sopimus, jolla tontti 62-2-31 (LPA-1) antaa suostumuksensa tontilla 62-2-32 olevan rakennuksen parvekkeiden ulottamiseen tontin 62-2-31 alueelle.

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydyttävä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on lupaviranomaiselle esitettävä allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimus tai rasitesopimukset, joilla annetaan tontille 62-2-32 oikeus sijoittaa erilaisia toimintoja muille tonteille. Sopimusten osapuolina on oltava kaikki ne tontit, joille osoitetaan tontin 62-2-32 toimintoja kuten kulkuoikeudet, pelastuspaikat, jätepiisteet, leikki- ja oleskelualueet, polkupyöräpaikat ja palomuurien rakentamatta jättäminen sekä irtaimistovarastot. Yhteisjärjestelysopimus tai rasitteet on kirjattava ennen loppukatselmusta.

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

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

Porrashuoneet on varustettava pelastuslaitoksen ohjeen mukaisella kerrosnumeroinnilla.

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

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

Autokatos on varustettava paloviranomaisen hyväksymällä alkusammutuskalustolla.

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

Kiinteistö on varustettava pelastuslaitoksen ohjeen mukaisella alueopastustaululla.

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

Rakennus on varustettava sähköverkkoon liitettävillä palovaroittimilla. (RakMk, E1, 11.3.1)

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.

Samalla myönnetään lykkäystä väestönsuojan rakentamisvelvollisuudelle. Vaadittava väestönsuoja on kuitenkin rakennettava valmiiksi määräajan loppuun mennessä.

31.03.2027

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

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 voimassaoloaikaa ei pidennetä sen voimassaoloaikana.