

**Turun kaupunki**  
**Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,  
20101 TURKU

**Päätösehdotus**

Päätöspäivämäärä  
Valmistelija:Nea Tuominen

**Rakennuslupa**  
**2022-292**

**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**

Kiinteistö Oy Turun Kirstinpuiston Kauppa  
c/o Peab Oy, Karvaamokuja 2 A  
00380 HELSINKI

Asunto Oy Turun Kirstinpuiston Vaahtera  
Karvaamokuja 2 A  
00380 HELSINKI

**Toimenpide**

Uusi rakennus

- kerrostalo PRT 104003157J (asuntoja 29 kpl)  
- 1-kerroksinen myymälärakennus PRT 1040058779  
Ennalta-aloitus

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	104003157J	2016.0	2016.0	7070.0
2	1040058779	1608.0	1608.0	8820.0

**Hankkeen vaativuusluokka**

Vaativa

**Rakenteellinen paloturvallisuus**

Paloluokka P1

**Lausunnot**

**Hakemuksen liitteet**

Pääpiirustukset 12 kpl  
 Sähköinen liite: Sinivihherkerroin, elementtitaulukko  
 Sähköinen liite: Liitoskohtalausunto  
 Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelma 2 kpl  
 Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelman liitekuvat 2 kpl  
 Sähköinen liite: Pinta-alalaskelmat, asunnot  
 Sähköinen liite: Pinta-alalaskelmat, liiketilat  
 Sähköinen liite: Hulevesiselvitys  
 Sähköinen liite: Hulevesisuunnitelma  
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta, 2 kpl  
 Sähköinen liite: Valtakirjat 2 kpl  
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys  
 Sähköinen liite: Pöytäkirjaote, 2 kpl  
 Sähköinen liite: Liitoskohtalausuntokartta  
 Sähköinen liite: Yhteisjärjestelysopimus tontit 7 ja 8, luonnos  
 Sähköinen liite: Katukorkeusliite  
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys 2 kpl  
 Sähköinen liite: Energiaselvitys, 2 kpl  
 Sähköinen liite: Yhteisjärjestelysopimus, KOy Turun Kirstinpuiston Pysäköinti  
 Sähköinen liite: Hallinnanjakosopimus tontti 8, luonnos  
 Sähköinen liite: Hallinnanjakosopimus tontti 5, luonnos  
 Sähköinen liite: Ulkovaipan ääneneristävyys selvitys  
 Sähköinen liite: Sinivihherkerroin, tulokortti  
 Sähköinen liite: Väritetyt julkisivut  
 Sähköinen liite: LVI suunnittelun ja toteutuksen perusteet 2 kpl  
 Sähköinen liite: Autopaikkakaavio, Pysäköintihalli 1. kerros  
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
 Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali  
 Sähköinen liite: Autopaikkakaavio, Pysäköintihalli 2. kerros

**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 liikerakennukselle. Muut korttelin rakennukset (asuinrakennus ja pysäköintirakennus) on luvitettu aiemmissa vaiheissa.

3) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen. Naapurit eivät ole huomauttaneet lupahakemuksesta.

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 tiliä on sisennetty niin että vaikutelma on enemmän kilpailuehdotuksen suuntainen. Myymälärakennuksen kattopihaa tulee kehittää lupaehdon mukaisesti.

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

5) Väestönsuoja on viereisessä rakennuksessa, joka on myönnetty luvalla 853-2021-1482. Sen käytöstä on sovittu yhteisjärjestelysopimuksin.

6) Esittelymateriaali on oheismateriaalina.

Poikkeukset:

1) Vähäinen asuinkerrosalan ylitys 69,5 kem<sup>2</sup> (Ylitys 1,58 %).

2) As Oy Turun Kirstinpuiston Vaahteran ja Kaupan julkisivu ylittää tonttien rajan yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti.

3) As Oy Turun Kirstinpuiston Vaahteran UVV sijaitsee viereisellä tontilla 7 yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti

4) 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.

5) Sinivihkeroin 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

Kosteudenhallinnan valvonnasta vastaava henkilö

IV-työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

**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

Kaikkiin rakennuksiin

Paikan merkitseminen

Kaikkiin rakennuksiin

Sijaintikatselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Pohjakatselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Rakennekatselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Ilmanvaihtolaitteiden katselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Vesi- ja viemärilaitteiden katselmus

Kaikkiin rakennuksiin

Eriyinen palotarkastus

Kaikkiin rakennuksiin

Tarkastusasiakirja

Kaikkiin rakennuksiin

Loppukatselmus

Kaikkiin rakennuksiin

**Muut ehdot:**

Yksinomaan varatienä toimiva porras tulee tehdä katettuna ja umpiseinäisenä (sisäporras), kun portaan nousu ja etenemä on 220 mm. Kattamattomana varatieporras tulee tehdä ulkoportaan mitoituksen mukaisesti. Portaon mitoituksessa tulee huomioida asetuksen 1007/2007 määräykset.

Myymälärakennuksen kattopihalla tulee olla asukkaiden käytössä oleva laadukas oleskelu- tai leikkipiha.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee esittää suunnitelma asukkaiden esteettömän kulkuyhteyden järjestämisestä myymälärakennuksen kattopihalle ja kattopihan oleskelukäytöstä. Muutoksille tulee hakea rakennustyönaikaista muutoslupaa ennen kulkuyhteyden rakentamista.

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

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.

Korttelin rakentamisen vaiheistukset on suunniteltava siten, että käyttöönotetuissa rakennuksissa palo- ja henkilöturvallisuus täyttyy.

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

Liiketilaan on toteutettava poistumistieopastus.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on

rakennusvalvonnalle esitettävä suunnitelma liittymisestä alueen hulevesien keruujärjestelmään Kirstinpuistossa.

Asuinrakennuksen rakennesuunnittelun perusteet -asiakirja tulee toimittaa rakennusvalvontaan hyväksyttäväksi ennen aloituskokousta.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on tontin 62-3-8 ulkopuolella korttelin 3 LPA-1 alueella sijaitsevista 15 autopaikasta ja kiinteistöön 62-3-7 rakennettavaan pysäköintilaitokseen tulevasta 12 autopaikasta perustettava rasitteet tonttia 62-3-8 varten.

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 jätepisteen, autopaikkojen, leikki- ja oleskelualueiden, kulkuyhteyksien, palomuurin rakentamatta jättämiseen tontin rajalla ja nostopaikkojen sijoitteluihin.

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.

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 pyydetty rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

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

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

Kerrosnumerointi toteutettava porrashuoneisiin.

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

pelastusviranomaiselle ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Myymälä- ja toimistotilat on varustettava automaattisella paloilmoitinlaitoksella, jonka suunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen. Ennen rakennuksen ottamista käyttöön on automaattisen paloilmoitinlaitoksen elinkaarikirjat esitettävä pelastusviranomaiselle.

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.