

Turun kaupunki
Rakennusvalvonta

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Nea Tuominen

Rakennuslupa
2022-558

Rakennuspaikka

853-62-1-20
Pinta-ala 4180.0

Kaupunginosa/Kylä:ISO-
HEIKKILÄ

Artturintasku 2
20200 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
AL-1 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Hakija

Asunto Oy Turun Kirstinpuiston Pihlaja
c/o Peab Oy, Karvaamokuja 2 A
00380 HELSINKI

Asunto Oy Turun Kirstinpuiston Koivu
c/o Peab Oy, Karvaamokuja 2 A
00380 HELSINKI

Toimenpide

Uusi rakennus

- asuinkerrostalo, 5-kerroksinen (asuntoja 40 kpl) PRT 104008470X
- asuinkerrostalo, 6-kerroksinen (asuntoja 36 kpl) PRT 1040084731

Luvan rakennus	Pysyvä rakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	104008470X	2977.0	2977.0	10770.0
2	1040084731	2655.0	2655.0	9950.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Aluepelastuslaitos Turku
Ympäristönsuojelu

13.04.2022
19.04.2022

Puoltava
Ehdollinen

Kaupunkikuvatyöryhmä	23.02.2022	Ei arvoa
Liikennesuunnittelu KYTO	10.05.2022	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	20.04.2022	Ehdollinen
Kaavoitus KYTO	18.05.2022	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 22 kpl
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
 Sähköinen liite: Valtakirja, 2 kpl
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote
 Sähköinen liite: Hallituksen kokouksen pöytäkirjaote, 2 kpl
 Sähköinen liite: Paloturvallisuusselvitys, As Oy Turun Kirstinpuiston Koivu
 Sähköinen liite: Paloturvallisuusselvitys, As Oy Turun Kirstinpuiston Pihlaja
 Sähköinen liite: Paloturvallisuusselvityksen liitekuvat
 Sähköinen liite: Pinta-alalaskelmat
 Sähköinen liite: Hulevesiselvitys
 Sähköinen liite: Hulevesisuunnitelma
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
 Sähköinen liite: Hallinnanjakosopimusluonnos
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys, As Oy Turun Kirstinpuiston Koivu
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys, As Oy Turun Kirstinpuiston Pihlaja
 Sähköinen liite: Energiatodistus, As Oy Turun Kirstinpuiston Koivu
 Sähköinen liite: Energiaselvitys, As Oy Turun Kirstinpuiston Koivu
 Sähköinen liite: Energiaselvitys, As Oy Turun Kirstinpuiston Pihlaja
 Sähköinen liite: Energiatodistus, As Oy Turun Kirstinpuiston Pihlaja
 Sähköinen liite: Väestösuojailmoitus
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun perusteet, As Oy Turun Kirstinpuiston Pihlaja
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet, As Oy Turun Kirstinpuiston Koivu
 Sähköinen liite: Tärinä- ja runkomelun huomioiminen suunnittelussa
 Sähköinen liite: Liitoskohtalausunto ja -kartta
 Sähköinen liite: Selvitys maaperän pilaantuneisuudesta
 Sähköinen liite: Sivi-laskelma
 Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali
 Sähköinen liite: Äänitekninen tarkastelu
 Sähköinen liite: Ulkovaipan ääneneristävyysselvitys
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet, As Oy Turun Kirstinpuiston Koivu

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

1) Kaupunkikuvatyöryhmä 23.2.2022 § 23: Kaupunkikuvatyöryhmä päätti ennakkolausuntonaan todeta seuraavaa:

Liiketilojen sijoittelu ja maantasokerroksen julkisivuaukotus luovat aktiivista kaupunkinäköymää.

Kortteli on osa tontinluovutuskilpailua. Kaupunkikuvatyöryhmä esittää, että suunnitelmassa korostetaan voittaneen kilpailuehdotuksen elementtejä seuraavasti:

- vaaleampaa yksiväristä ratkaisua pidetään parempana, sillä se korostaa rakennusten kappalemaisuuutta ja yksiaineisuutta,

- parvekkeiden umpipieliä ei pidetä hyvänä ratkaisua, sävylasit tulee muuttaa kirkkaaksi lasiksi ja lisätä kilpailuehdotuksen mukaiset pinna-kaiteet,

- maantasokerroksen metallisäleiköt tulee muuttaa kilpailuehdotuksen mukaisesti puurakenteisiksi.

Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto on huomioitu kehitetyissä suunnitelmissa.

2) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen. 853-62-3-8 on hakijan hallinnoima kiinteistö, kuuleminen ilmeisen tarpeetonta.

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

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

5) Aluepelastuslaitoksen lausunto liittyen väestönsuojaan on puoltava.

6) Ympäristönsuojelun lausunto on ehdollinen. Lausunto on huomioitu lupaehdoin. Lausunto on oheismateriaalina.

7) Liikennesuunnittelu on antanut ehdollisen lausunnon. Lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Ehdollinen lausunto on oheismateriaalina.

8) Turku Energia on antanut sähköpostitse lausunnon muuntamon huollosta (10.5.22 Tero Kotikivi). Turku Energia kokee muuntamon huollon haastavaksi, mutta puoltaa kuitenkin hakemusta.

9) Kaavoitus on puoltanut hanketta lausunnossaan.

10) Esittelymateriaali on oheismateriaalina.

Poikkeukset

1. Vähäinen rakennusoikeuden ylitys rakennusalojen osalta: Pihlaja 8,5 m² (Ylitys 0,4%), Koivu 48,0 m² (Ylitys 2,20 %). Rakennusoikeus ei ylitä tontilla tässä rakennusvaiheessa.

2. Poikkeus kaavamääräykseen: Vähintään 50% maantasokerroksen rakennusala tulee toteuttaa liike-, palvelu- tai toimistotiloiksi soveltuvana. Lupa-alueen rakennusala 1330m², liike-, palvelu- ja toimistotilat ovat 400,9 m² joka tarkoittaa 30,14% maantasokerroksista. Maantasokerroksessa on liiketilän lisäksi irtaimistovarastoja, talo- ja ulkoiluvälinevarastoja sekä pysäköintikatoksia, mutta liiketilaa on pyritty toteuttamaan niin paljon kuin mahdollista näiden tilojen lisäksi.

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

Hulevesisuunnitelma

Työn edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmuks:

Katselmus

Aloituskokous

Paikan merkitseminen

Sijaintikatselmus

Pohjakatselmus

Rakennus

Kaikkiin rakennuksiin

Kaikkiin rakennuksiin

Kaikkiin rakennuksiin

Kaikkiin rakennuksiin

Rakennekatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Väestönsuojan katselmus	104008470X
Eriyinen palotarkastus	Kaikkiin rakennuksiin
Tarkastusasiakirja	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Kaikkiin rakennuksiin

Muut ehdot:

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee rakennusvalvonnan tarkastusinsinööriä hyväksyttää Talo Pihlajan päivitetty RAK-perusteet-asiakirja.

Työmaa-aikaisten hulevesien käsittelysuunnitelma tulee toimittaa rakennusvalvontaan hyvissä ajoin ennen maarakennustöiden käynnistymistä.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on tontin 853-62-1-20 ulkopuolella LPA-1 alueella kiinteistössä 853-62-1-21 sijaitsevista 18 autopaikasta ja kiinteistöön 853-62-3-7 rakennettavaan pysäköintilaitokseen tulevasta 18 autopaikasta perustettava rasitteet tonttia 853-62-1-20 varten.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on tontin 853-62-1-21 kulkuyhteyksistä ja huoltoyhteyksistä perustettava rasitteet 853-62-1-20 varten.

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydettävä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

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

Porrashuoneet on varustettava kerrosnumeroinnilla.

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

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

Kaikki autopaikat on varustettava sähköauton latauspistevalmiudella ja vähintään 1 tontilla 853-62-1-20 sijaitsevista autopaikoista tulee varustaa

sähköautonlatauspisteellä.

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

Pelastustiet on rakennettava katuluokan 3 mukaisesti ja paloauton toimintapaikan (leveys 6 m) kohdalla tukijalkojen alla kantavuuden on oltava 250 kN/m².

Rakennukset on varustettava soveltuvalla ja riittävällä alkusammutuskalustolla.

Rakennus on varustettava savunpoistojärjestelmällä, jonka suunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen ja savunpoiston toteutuspöytäkirjat 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. Sopimusneuvottelut käyttöoikeussopi muksesta kaupungin kanssa tulee aloittaa viipymättä, kuitenkin viimeistään 6 kuukautta ennen suunniteltua rakennuksen käyttöönottoa.

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

Sisäänkäyntien tulee olla esteettömiä. Mahdolliset luiskaukset tulee toteuttaa oman tontin 853-62-1-20 puolella.

Rakennussuunnitelmien yhteydessä on toimitettava julkisivujen ääneneristävyyslaskelmat.

Ennen rakennustöiden aloittamista on tehtävä selvitys maaperän saastuneisuudesta. Selvitys on toimitettava rakennusvalvontaan. Mikäli selvityksessä ilmenee tieto maaperän pilaantumisesta tai täyttömaan sisältämistä jätteaineksista, on asiassa otettava yhteys ympäristönsuojeluviranomaiseen, jolloin kaivu on tehtävä ympäristötekniisessä valvonnassa ja varmistettava haitallisten aineiden toimittaminen asianmukaiseen käsittelyyn.

Mikäli kaivutöiden yhteydessä havaitaan merkkejä pilaantuneista maista, on otettava yhteys

ympäristötekniiseen asiantuntijaan, joka arvioi tarvittavat toimenpiteet.

Liiketilaan on toteutettava poistumistieopastus.

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.