

**Turun kaupunki  
Rakennusvalvonta**Puolalankatu 5, PL 355,  
20101 TURKU**Päätösehdotus**Päätöspäivämäärä  
Valmistelija:Nea Tuominen**Rakennuslupa  
2022-547****Rakennuspaikka**853-62-30-6  
Pinta-ala 4300.0Kaupunginosa/Kylä:  
ISO-HEIKKILÄRuissalontie 12a  
20200 TURKUKaava  
Kaavanmukainen  
käyttötarkoitusAsemakaava  
AL-4 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.**Hakija**Asunto Oy Turun Favori  
c/o Lehto Asunnot Oy, Voimatie 6 B  
90440 KEMPELE**Toimenpide**

Uusi rakennus

- asuinkerrostalo (asuntoja 70 kpl) PRT 104008369N  
Ennalta-aloitus

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	104008369N	3323.0	3038.0	10960.0

**Hankkeen vaativuusluokka**

Vaativa

**Rakenteellinen paloturvallisuus**

Paloluokka P1

**Lausunnot**Aluepelastuslaitos Turku  
Liikennesuunnittelu27.04.2022  
09.05.2022Ehdollinen  
Ehdollinen**Hakemuksen liitteet**

Pääpiirustukset

**Poikkeukset ja lisäselvitykset**

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (AL-4) asuin-kerrostalon rakentaminen. Rakennusoikeuteen laskettava ala on 2843 m<sup>2</sup> (as. 2767 m<sup>2</sup> + myymälä 76 m<sup>2</sup>), ulkoseinän 250mm ylittävän osan, väestönsuojan, taloteknisten järjestelmien kuilujen ja hormin ja teknisen tilan (MRK 115§) yhteenlaskettu ala on 164 m<sup>2</sup> ja luonnonvaloisen porrashuoneiden 15 m<sup>2</sup> ylittävän osan ala on 31 m<sup>2</sup> ja kerrosala on 3038 m<sup>2</sup>. Ullakon ala on 285 m<sup>2</sup> ja kokonaisala on 3323 m<sup>2</sup>. Samalla haetaan lupaa suorittaa rakennustyöt ennen kuin päätös on saanut lainvoiman.

Lisäselvitykset:

1) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen.

2) Kaupunkikuvatyöryhmä 18.8.2021 § 82: Kaupunkikuvatyöryhmä päätti ennakkolausuntonaan koko korttelin osalta puoltaa hanketta jäljempänä olevilla maininnoilla.

Suunnitelmassa oli hyvää:

- korttelin uusien asuinrakennusten tyylin sovittaminen vanhan saippuatehtaan funkisrakennuksiin,
- betonijulkisivun umbrakäsittely 1. kerroksessa kadun puoleisilla sivuilla, voidaan myös harkita struktuurin vaihtelua, mutta maalattua betonia pidettiin poissuljettuna ratkaisuna,
- piha-alueen viihtyisyys ratkaisussa, jossa autopaikat sijoitetaan muualle.

Suunnitelmassa oli kehitettävää:

- lopullinen pysäköintiratkaisu koko korttelin osalta tulee ratkaista ennen ensimmäisten lupahakemusten ratkaisua ja mahdolliset muutokset piha-alueen toteuttamiseen tulee tuoda uudelleen kaupunkikuvatyöryhmän käsittelyyn,
- 1. kerroksen pihanpuoleisten julkisivujen elävöittämistä tulee vielä tutkia,
- korkeampien rakennusten julkisivuaukotukseen toivotaan vaihtelevuutta sekä IV - konehuoneiden sovittamista rakennuksen kokonaisuuteen tulee vielä harkita,
- tontin rajoilla olevien muurien mahdollinen porrastaminen ja istutusten lisääminen parantaisi lopputulosta.

Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto on otettu huomioon suunnitelmissa.

Pysäköinnistä on esitetty korttelikohtainen suunnitelma, jossa korttelin autopaikat on sijoitettu kaavan mahdollistaman mukaisesti omalle tontille ja viereisille LPA-alueille ja pysäköintirakennuksiin. Yhteisjärjestelysopimus autopaikoista on luvan liitteenä. Maantason julkisivuja ja muureja on elävöitetty köynnöksin ja kasvein. Koko korttelin rakennusten aukotusta kehitetään muiden rakennusten suunnittelun yhteydessä.

3) Liikennesuunnittelun lausunto on ehdollinen pelastustien, autopaikkojen sijoittamisen naapuritonteille sekä vieras- ja asiointipaikkojen osalta. Lausunnon ehdollisuus on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa, lupaehdoin ja alueen jatkosuunnittelussa.

4) Aluepelastuslaitoksen lausunnon ehdollisuus on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa ja lupaehdoin.

5) Tonttipalvelujen lausunto nostopaikoista on ehdollinen: Artturinkadulle esitetyt nostopaikat tulee huomioida liikenne- ja toteutussuunnittelussa. Lausunnon ehdollisuus on huomioitu lupaehdoin.

6) Yhteisjärjestelysopimuksessa on sovittu kiinteistöjen 853-62-30-6 ja 853-62-30-7 yhteisistä järjestelyistä. Sopimus on hakemuksen liitteenä.

6) Rakennuspaikan viherkertoimen vaatimustaso asemakaavassa on 0,90. Suunnitelman laskelmassa kerroin on 0,922.

#### Poikkeukset

Rakennusluvan yhteydessä haettavat vähäiset poikkeamat asemakaavasta:

##### 1) Rakennusoikeuden ylitys

asemakaavan mukainen asuinrakennusoikeus on 2 700 m<sup>2</sup>, sitä käytetään 2767 m<sup>2</sup>. Ylitys on 67 m<sup>2</sup>.

Korttelin sisällä rakennusoikeuksia on tasattu rakennusten välillä. Samalla tontilla sijaitsevaan As.oy Turun Gloriaan on sijoitettu 62 m<sup>2</sup> liiketilaa, käyttäen asuinrakennusoikeuden tilalle. Ylitys esitetään tulkittavaksi niin, että As.oy Turun Gloriaan sijoitettu liiketila käyttää As.oy Turun Favorin liiketilan rakennusoikeutta. Vastaava määrä asuinrakennusoikeutta siirretään As.oy Turun Favoriin. Siirron jälkeen ylitys on 5 m<sup>2</sup>..

##### 2) Rakennusalan rajan ylitys

Kaavassa Artturinkadun puolelle esitetyn u-1 uloke alueen paikalle esitetään liiketilaa maantasokerrokseen elävöittämään katutasoa. Sen koillisnurkkaan on jätetty 4x5 metrin kokoinen sisäänveto joka toimii katoksena ja luo tilallisen yhteyden risteystalueen ja vastakkaisen puistoalueen kanssa.

##### 3) Pohjoisjulkisivun umpinaisuus enemmän kuin 40%.

Ruissalontien suuntaan on pyritty avaamaan sellaisia tiloja, jotka eivät luo umpinaista katujulkisivua maantasoon. Maantasossa on asuntoja sekä liiketilaa. Asuntoja avataan kadun suuntaan siten, että julkisivu ei vaikuta umpinaiselta, mutta kuitenkin niin, että asuntojen yksityisyys saadaan säilymään. Maantason julkisivun aukotusta on tutkittu kokonaisuutena ylempien kerrosten kanssa.

##### 4) Autopaikkojen määrä

Autopaikkoihin esitetään 2 paikan vähennystä, perusteena korttelin alueelle sijoitettavat yhteiskäyttöautot (Turun kaupungin "Mitoitusohje autopaikkojen ja pyöräpysäköintipaikkojen laskemiseen kaavoituksessa").

Poikkeamat ovat kokonaisuutena arvioiden vähäisiä.

#### **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  
Hulevesisuunnitelmat

#### **Työn edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

<b>Katselmus</b>	<b>Rakennus</b>
Aloituskokous	Kaikkiin rakennuksiin
Paikan merkitseminen	Kaikkiin rakennuksiin

Sijaintikatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Pohjakatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Perustuskatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Rakennekatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Eriyinen palotarkastus	Kaikkiin rakennuksiin
Tarkastusasiakirja	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Kaikkiin rakennuksiin

**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 rasitesopimus toimitettava rakennusvalvontaan. Ennen rakennuksen käyttöönottoa on rasitesopimuksen mukaiset rasitteet perustettava.

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydetty rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on allekirjoitettava luvan saajan ja Turun kaupungin välinen erillinen käyttöoikeussopimus pelastusajoneuvon pelastuspaikan sijoittamisesta yleiselle alueelle luvassa esitetylle paikalle. Sopimusneuvottelut käyttöoikeussopimuksesta kaupungin kanssa tulee aloittaa viipymättä, kuitenkin viimeistään 6 kuukautta ennen suunniteltua rakennuksen käyttöönottoa.

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

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.

Rakennus 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.

Rakennus on varustettava sähköverkkoon liitettävillä palovaroittimilla.

Asemapiirrokseen merkityt esteettömät autopaikat ja vierasautopaikat on tontilla merkittävä asianmukaisin liikennemerkein.

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnassa hyväksyttävä rakennuspaikan hulevesisuunnitelma virtauslaskelmineen.

Pelastusautopaikkojen sijoittamisesta Artturinkadulle on tehtävä sopimus Turun kaupungin kanssa ja pelastuspaikat on yhteensovitettava Turun kaupungin liikenne- ja toteutussuunnittelulla katu- ja liikennesuunnitelmien mukaisesti. Mahdollisille muutoksille on haettava erillistä rakennuslupaa.

Porrashuoneeseen on toteutettava kerrosnumerointi.

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.