

**Turun kaupunki  
Rakennusvalvonta**Puolalankatu 5, PL 355,  
20101 TURKU**Päätösehdotus**Päätöspäivämäärä  
Valmistelija:Eija Rasimus**Rakennuslupa  
2022-646****Rakennuspaikka**853-74-89-1  
Pinta-ala 12941.0

Kaupunginosa/Kylä:PITKÄMÄKI

Inkilänkatu 10  
20250 TURKUKaava  
Kaavanmukainen  
käyttötarkoitusAsemakaava  
PA-1 Palvelu- ja asuinrakennusten sekä näiden  
yhdistelmien korttelialue**Hakija**Asunto Oy Turun Hygge  
c/o Hartela Länsi-Suomi Oy, Bastioninkatu 4 C  
20730 TURKU**Toimenpide**

Uusi rakennus

- kerrostalot 2 kpl  
PRT 1040110239 (talo A, 55 asuntoa) ja 104011030H (talo B, 72 asuntoa)  
Muu muutostyö  
- pysäköintialue  
Maalämpö  
- maalämpökaivot 9 kpl ja kokoomakaivo 1 kpl  
Pysäköintialue ja maalämpökaivot sijoittuvat kiinteistölle 74-89-2

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	1040110239	3331.0	3331.0	11047.0
2	104011030H	4028.0	3801.0	13288.0

**Hankkeen vaativuusluokka**

Vaativa

**Rakenteellinen paloturvallisuus**

Paloluokka P1

**Lausunnot**

Kaupunkikuvatyöryhmä	09.02.2022	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	12.05.2022	Ehdollinen
Liikennesuunnittelu KYTO	09.05.2022	Puoltava
Turun Vesihuolto	18.05.2022	Ehdollinen
Ympäristönsuojelu	12.05.2022	Ehdollinen
Hortonomi	29.06.2022	Puoltava
Kaupunkikuva-arkkitehti	20.06.2022	Ehdollinen

## Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 20 kpl  
 Sähköinen liite: Naapurit viran puolesta  
 Sähköinen liite: Savunhallintasuunnitelma  
 Sähköinen liite: Talo B pinta-alataulukko ja -kaaviot  
 Sähköinen liite: Yhteiskäyttöauton järjestely  
 Sähköinen liite: Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
 Sähköinen liite: Lausunto uloskäytävistä  
 Sähköinen liite: Savunhallintasuunnitelma liitekuvat  
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta 2 kpl  
 Sähköinen liite: Selvitys hulevesien johtamisesta - SiVi-laskelma  
 Sähköinen liite: Selvitys hulevesien johtamisesta - Hulevesisuunnitelma  
 Sähköinen liite: Valtakirja - Valtakirja KOy Pitkämäki 2  
 Sähköinen liite: Valtakirja - Valtakirja liite 1  
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Kiinteistörekisterin karttaote  
 Sähköinen liite: Valtakirja 3 kpl  
 Sähköinen liite: Pöytäkirjaote ja liite  
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys  
 Sähköinen liite: Ennakkoneuvottelu nro 1  
 Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali  
 Sähköinen liite: Maalämpökaivot, asemapiirros  
 Sähköinen liite: Pilaantuneen maaperän kunnostuksen yleissuunnitelma  
 Sähköinen liite: Turku Energian lausunto  
 Sähköinen liite: Pihasuunnitelma  
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys  
 Sähköinen liite: Energiaselvitys 2 kpl  
 Sähköinen liite: Karttaote - Ajantasakaava  
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote  
 Sähköinen liite: Muistio ennakkoneuvotteluista  
 Sähköinen liite: Talo B värilliset julkisivut  
 Sähköinen liite: Tonttijakokarttaluonnos  
 Sähköinen liite: Talo A värilliset julkisivut  
 Sähköinen liite: Tonttijakomuutos\_päätöspöytäkirja  
 Sähköinen liite: Talo A parvekelasitukset  
 Sähköinen liite: Talo A pinta-alataulukko ja -kaaviot  
 Sähköinen liite: Katukorkeudet Inkilänkatu  
 Sähköinen liite: Akustisen suunnittelun perusteet  
 Sähköinen liite: Maalämpöjärjestelmän mitoitus  
 Sähköinen liite: Katukorkeudet Kaoliinikuja  
 Sähköinen liite: Päätös pilaantuneen maaperän puhdistamisesta  
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet  
 Sähköinen liite: Talo B parvekelasitukset  
 Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta  
 Sähköinen liite: Kaavamääräykset  
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
 Sähköinen liite: Väestönsuojapiirustus  
 Sähköinen liite: Yhteisjärjestelysopimus

Sähköinen liite: Muu liite - Maalämpökaivot, asemapiirros

## Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen.
- 2) Naapureilla ei huomautettavaa hankkeesta.
- 3) Kaupunkikuvatyöryhmä 9.2.2022 § 17: Kaupunkikuvatyöryhmä päätti ennakkolausuntonaan todeta seuraavaa:
  - Parvekejulkisivua pidettiin kaupunkikuvallisesti onnistuneena.
  - Itäpuolen julkisivussa yksiaineisuutta pidettiin hyvänä, mutta maantasoon toivottiin enemmän asuinviihtyisyyttä lisääviä elementtejä. Lisäksi ehdotetaan tutkittavaksi ulokkeellisia parvekkeita.
  - Tontin pysäköintiratkaisu ei ole asemakaavan tavoitteiden mukainen.
  - Oleskelupihan niukkuus on ongelma. Täytyy miettiä asuinviihtyvyyttä lisääviä keinoja tontilla sekä lähialueella.
  - Pysäköintialueelle tulee istuttaa puita vähintään asemakaavan edellyttämä määrä.
  - Alueen historian on hyvä näkyä myös materiaalivalinnoissa, rakennuksessa ja piha-alueilla, esim. laatoituksen käyttö maantasokerroksen julkisivusyvennyksissä.
- 4) Kaupunkikuva-arkkitehti on ehdollisessa lausunnossaan maininnut
  - Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto on otettu huomioon riittävällä tavalla.
  - Parvekkeiden lasitusten iv-säleiköt tulee toteuttaa ilman erillisiä kauluksia (pyöreä aukko lasissa) ja mahdollisimman huomaamattomiksi esim. tumman harmaaksi sävytettynä.
- 5) Aluepelastuslaitoksen lausunnon ehdollisuus on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.  
Aluepelastuslaitoksen lausunto väestönsuojasta on puoltava.
- 6) Turun Vesihuollon lausunto on ehdollinen. Kohteen liittäminen Turun Vesihuolto Oy:n verkostoihin onnistuu vasta siinä vaiheessa, kun vesihuolto on rakennettu alueelle. Arvio vesihuollon rakentamisajankohdasta on keväällä 2023.
- 7) Muuntamotila on suunniteltu Turku Energia Sähköverkot Oy:n uusien ohjeiden mukaisesti. Muuntamotilan korkeus on vahvistettu riittäväksi, ja muuntamo täyttää Turku Energia Sähköverkot Oy:n asettamat vaatimukset.
- 8) Ympäristönsuojelun lausunnon ehdollisuus on huomioitu lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- 9) Rakennuspaikan siniviherkertoimen tavoitetaso on 0,8 (RJ), LPA-1 -alueen siniviherkertoimen tavoitetaso on 0,6 (asemakaava). Koko alueen saavutettu taso 0,987.
- 10) Kohteen esittelymateriaali on oheismateriaalina.

Poikkeukset:

- 1) Sallitun kerrosalan ylitys (sallittu 6500 m<sup>2</sup>, rakennetaan 7358,5,2 m<sup>2</sup>, josta ulkoseinän paksuuden 250 mm ylittävää osuutta 299,3 m<sup>2</sup> ja muuta sallittua ylitystä 302,5 m<sup>2</sup> ja kellarin osuus 227,5 m<sup>2</sup>, jolloin ylitykseksi jää 29,2 m<sup>2</sup> (0.45 %)).
- 2) Kadun varrella sijaitsevien, korttelia 31 lukuun ottamatta, rakennusten, tilojen ja pysäköintilaitosten katutason julkisivuissa umpinaisten ulkoseinien osuus saa olla enintään 40%. Suunnitelmassa umpinaisen julkisivun osuus Inkilänkadun puolella 85,6 %.  
Perustelu: Muuntamo sijoitetaan kaavan mukaan Inkilänkadun puolelle, muuntamoseinien tulee olla umpinaisia. Asuntojen osalta ikkuna-aukot on suunnattu Inkilänkadun suuntaan.
- 3) Rakennusalueen ylitys. A-talon parvekkeet ylittävät rakennusalueen rakennuksen länsipuolella, ylitys yht. 11,9 m<sup>2</sup>.  
Perustelu: A-talo sijoittuu tontille siten, että rakennuksen molemmin puolin jää istutettavaa aluetta ja etäisyys B-taloon jää mahdollisimman suureksi

oleskelualueen viihtyisyyden vuoksi.

4) LPA-1 -alueella autopaikat on jaettava enintään kuuden autopaikan ryhmiin, jotka erotetaan toisistaan puiden tai pensaiden muodostamilla istutusalueilla. LPA-1 -alueella on 4 kpl seitsemän autopaikan ryhmiä.

Perustelu: Tonttien ja pysäköintilaitoksen ajoliittymien yhteyteen ei ole suunniteltu istutuksia, jotta tarvittavat näkemäalueet toteutuvat. Istutusalueet on korvattu pp-alueelle lisätyllä puustolla.

5) Pelastustie ja pelastusauton nostopaikka on sijoitettu Saumapolulle.

Perustelu: Kaavan toteutuskelpoisuus edellyttää Saumapolun käyttöä pelastusautolle, tämä ilmenee myös kaavaselostuksesta.

6) Muuntamon liittymä osoitettu Inkilänkadulta.

Perustelu: Muuntamon huoltoreitin toteuttaminen siten, ettei se risteä pihan muiden kulkureittien kanssa. Istutusalueella sijaitseva väylä päällystetään nurmikivellä.

#### **Työtä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:**

Vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Kosteudenhallinnan valvonnasta vastaava henkilö

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

Pohjatutkimus

Rakennesuunnitelmat

Salaojasuunnitelmat

Vesi- ja viemärisuunnitelmat

Ilmanvaihtosuunnitelmat

Paalutussuunnitelma

Palokatkosuunnitelmat

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

##### **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

Väestönsuojan katselmus

104011030H

Eriyinen palotarkastus

Kaikkiin rakennuksiin

Tarkastusasiakirja

Kaikkiin rakennuksiin

Loppukatselmus

Kaikkiin rakennuksiin

#### **Muut ehdot:**

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydettävä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

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

Ennen rakennusten käyttöönottoa on rakennusvalvontaviranomaiselle toimitettava kaikkien osapuolten allekirjoittama yhteisjärjestelysopimus tonttien 74-89-2 ja 74-74-16 sekä tonttijaon mukaisen tontin 74-89-3 välisistä oikeuksista ja velvollisuuksista.

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.

Asemapiirrokseen merkityt pelastustiet on merkittävä tontille alueopastein ja "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>.

Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatulla alueen osalla merkityn pelastustien käyttö tonttiliikenteeseen tulee estää liikennemerkkein.

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

Savunpoiston suunnitelmat on esitettävä pelastuslaitokselle viipymättä pääsuunnitteluvaiheen jälkeen

Porrashuoneisiin on toteutettava kerrosnumerointi.

Ilmoitus väestönsuojasta ja väestönsuojapiirustus tulee toimittaa pelastusviranomaiselle ennen väestönsuojan loppukatselmusta.

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnalle esitettävä rakennustöistä mahdollisesti aiheutuvien vaurioiden arvioimiseksi selvitys ympäröivillä kiinteistöillä toteutetuista rakenteiden tarkastuksista ja seurantasuunnitelma.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys rakennuksen ilmanvuotoluvusta  $q_{50} = 2,0$  (m<sup>3</sup>/h m<sup>2</sup>).

Julkisivujen väritys (värimallit) ja detaljit (mallit) on hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ennen ko.

rakennustyön aloittamista. Katselmuksen pöytäkirja on liitettävä loppukatselmusasiakirjoihin.

Parvekkeiden lasien on oltava kaikissa rakennuksissa ulkonäöltään keskenään samanlaisia. Kaikille asukkaille on toimitettava lasien käytöstä asianmukainen ohje, jossa neuvotaan myös oikea tuulettaminen.

Kaikkien parvekkeiden lasitus on tehtävä samanaikaisesti.

Tarkennettu pihasuunnitelma tulee hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ja rakennusvalvonnan hortonomilla ennen toteutusta. Pihasuunnitelmassa tulee huomioida seuraavat kaavamääräykset: korttelialueiden piha-alueiden pinta-alasta vähintään 1/2 tulee olla istutettua, ja istutetusta alasta vähintään 1/2 tulee olla kasvualustaltaan riittävä pienten puiden ja pensaiden istuttamiseen sekä LPA-1 -alueen siniviherkertoimen tulee olla vähintään 0,6. Lisäksi pihasuunnitelmassa tulee huomioida Varsinais-Suomen pelastuslaitoksen pelastustieohjeen mukaiset pelastusajoneuvon toiminnan edellytykset.

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

Mahdollisten maanalaisten purkutöiden suorittamisessa tulee huomioida, ettei toimenpiteistä saa aiheutua kohtuutonta melu- tai pölyhaittaa naapurikiinteistöille. Kohteen purkutyöt tulee toteuttaa lajittelevana. Suoritettua purkutyöstä tulee laatia rakennusvalvontaan ja ympäristönsuojeluun toimitettava jäteraportti.

Ennen maarakennustöiden aloittamista rakennuspaikan maaperää tulee tutkia tarkemmin ja maaperän haitta-aineet sekä puhdistustarve arvioida. Puhdistustarpeen arvioimisessa tulee huomioida myös rakennettavaksi suunniteltujen maalämpökaivojen mahdollinen vaikutus puhdistustarpeeseen.

Maaperä tulee tarpeen mukaan puhdistaa ennen rakennustöiden (mukaan lukien maalämpökaivojen poraaminen) aloittamista.

Työmaa-aikainen hulevesisuunnitelma tulee toimittaa rakennusvalvontaan hyväksyttäväksi ennen rakennustöiden aloitusta.

Maalämpökaivojen porausta ei saa aloittaa ennen

kuin rakennusvalvontaviranomainen ja ympäristönsuojelu ovat hyväksyneet suunnitelmat.

Maalämpökaivojen sijaintikatselmuksessa vastaavan työnjohtajan tulee toimittaa selvitys porareian ominaisuustiedoista. Vastaavan työnjohtajan tulee tilata sijaintikatselmuksen jälkeen loppukatselmus. Rakennustyössä on kaikilta osin noudatettava Turun kaupungin Ympäristösuojelumääräyksiä.

Poraustoiminnassa ja työmailla syntyviä kiintoainetta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä ei saa laskea mereen, vesistöön, ojaan, maastoon tai viemäriin.

Porausaikataulusta on tiedotettava naapureita hyvissä ajoin.

Lämpökaivoa ei saa paineistaa porauksen jälkeen vedellä eikä räjähteellä.

Vastaava työnjohtaja täyttää maalämpötyön tarkastusasiakirjan, joka toimitetaan LVI-tarkastusinsinöörille sähköisenä ePermittiin.

Aurinkosähköjärjestelmien asennuksissa noudatetaan Sähköasennusstandardin SFS 6000 osan 7-712 erikoistilojen ja -asennusten vaatimukset, aurinkosähköjärjestelmät vaatimuksia.

Ennen aurinkopaneelien asennustöiden aloittamista tulee rakennusvalvonnassa hyväksyttää rakennesuunnitelmat aurinkopaneelien kuormituksen jakautumisesta.

Aurinkopaneelijärjestelmän asennusten läpiviennit palo-osastoivissa rakenteissa on suunniteltava palokatkosuunnitelmassa.

Aurinkopaneelien virran pääkatkaisimet on suunniteltava, ja niiden paikat on opastettava palokunnan hyökkäysreitille maantasokerrokseen.

Aurinkopaneelien painotukset on suunniteltava riittäviksi huomioiden tuulikuormat

Aurinkopaneelijärjestelmä on huomioitava rakennuksen huolto- ja kunnossapidossa sekä lisättävä pelastussuunnitelmaan.

Ennen rakennusten käyttöönottoa tulee rakennusvalvontaan esittää vähintään viiden vuoden määräaikainen allekirjoitettu sopimus yhteiskäyttöautoista ko. tontille.

Sopimuksen mukaiset yhteiskäyttöautot vähintään viideksi vuodeksi tulee olla asukkaiden käytössä ennen rakennusten käyttöönottoa. Mikäli yhteiskäyttöautojärjestelystä luovutaan osittain tai kokonaan, on puuttuvat velvoiteautopaidat toteutettava.

Tontti on lohottava ja merkittävä kiinteistörekisteriin ennen rakennusten käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys Kuivaketju10:n noudattamisesta.

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.