

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Eija Rasimus

**Rakennuslupa
2022-453**

Rakennuspaikka

853-62-1-2
Pinta-ala 2982.0

Kaupunginosa/Kylä:ISO-
HEIKKILÄ

Aakenkatu 1
20200 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
K

Hakija

Turun kaupunki, Tonttipalvelut
Puolalankatu 5
20100 TURKU

Toimenpide

Uusi rakennus

- kerrostalo A, asuntoja 84 kpl, PRT 104008252W
- kerrostalo B, asuntoja 84 kpl, PRT 104008253X
- kerrostalo C, asuntoja 77 kpl, PRT 104008254Y
- talousrakennus PRT 1040082550

Purku

- olemassa olevat rakennukset PRT 102086669B, PRT 102086671D ja PRT 102086670C

Puiden kaato

- tontilla yksi puu säilytetään, ja uusia istutetaan asemapiirustuksen mukaisesti.
- Sijoittuu myös 62-63-1, 62-9901-0 ja 427-2-11

Luvan rakennus	Pysyvärakennus-tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	104008252W	5284.0	5120.0	16520.0
2	104008253X	5474.0	5310.0	16520.0
3	104008254Y	5430.0	5266.0	16430.0
4	1040082550	263.0	263.0	1180.0
5	102086669B	1500.0	1500.0	9500.0
6	102086671D	746.0	746.0	2980.0
7	102086670C	400.0	400.0	1000.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Aluepelastuslaitos Turku	01.03.2022	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	24.02.2022	Puoltava
Kaavoitus KYTO	04.03.2022	Ehdollinen
Ympäristönsuojelu	18.02.2022	Ehdollinen
Turun Vesihuolto	21.02.2022	Ehdollinen
Hortonomi	13.03.2022	Puoltava
Museokeskus Turku	14.02.2022	Puoltava
Kaupunkikuva-arkkitehti	28.02.2022	Ehdollinen
Liikennesuunnittelu KYTO	23.06.2022	Ehdollinen
Väylävirasto	13.06.2022	Ehdollinen
Tonttipalvelut KYTO	12.07.2022	Puoltava
Toteutussuunnittelu KYTO	17.08.2022	Ehdollinen
Kaupunkikuvatyöryhmä	20.10.2021	Kieltävä
Kaupunkikuvatyöryhmä	01.06.2022	Kieltävä

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 18 kpl
 Sähköinen liite: Energiaselvitys liitteineen
 Sähköinen liite: Karttaote liitteineen
 Sähköinen liite: Ennakkoneuvottelu esittelymateriaali
 Sähköinen liite: Muistio kohteen esittelystä kaupungille
 Sähköinen liite: Rakennusvalvonnan palaverin muistio
 Sähköinen liite: Bruttoalakaavio
 Sähköinen liite: Selvitys näkemäalue tasoristeys
 Sähköinen liite: Väestönsuojapiirustus
 Sähköinen liite: Vastine
 Sähköinen liite: Paarikuljetus porrashuone kaavio
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Näkemäalue Tukholmankatu
 Sähköinen liite: Liikennemelutarkastelu
 Sähköinen liite: Pihasuunnitelma
 Sähköinen liite: Valtakirjat
 Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta (Talo B)
 Sähköinen liite: Näkemäalue tasoristeys
 Sähköinen liite: Kerrosalakaavio liitteineen
 Sähköinen liite: Sinivihherkeroihin laskelma
 Sähköinen liite: Liikennekaavio
 Sähköinen liite: Selvitys näkemäalue Aakenkatu
 Sähköinen liite: Tärinä- ja runkomeluselvitys
 Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta (Talo C)
 Sähköinen liite: Sinivihherkeroihin tulokset
 Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta (Talo A)
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Pinta-alakaavio ja -taulukko
 Sähköinen liite: Maaperäselvitys
 Sähköinen liite: Palotekninen selvitys liitteineen
 Sähköinen liite: Perustamistapalausunto
 Sähköinen liite: Hulevesisuunnitelma

Sähköinen liite: Hulevesiselvitys
 Sähköinen liite: Selvitys purkujätteen käsittelystä liitteineen
 Sähköinen liite: Havainnekuvat

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen.
- 2) Naapureilla ei huomautettavaa hankkeesta.
- 3) Kaupunkikuvatyöryhmä 20.10.2021: Kaupunkikuvatyöryhmä päätti olla puoltamatta hanketta seuraavilla perusteilla:
 - poikkeukset asemakaavasta eivät ole puollettavissa, koska heikentävät suunnitelmaa.
 - asumisen viihtyvyystekijöitä on kehitettävä piha-alueiden ja parvekkeiden osalta, mikä edellyttää pihakansien rakentamista.
 - suunnitelma on monotoninen.
 - maantasokerroksen korkeuden tulee olla asemakaavan mukainen eikä sen julkisivu saa olla elementtirakenteinen. Uritettua betonia ei pidetä asemakaavanmukaisena korkeatasoisena materiaalina.
 - läntisen rakennuksen sijoittamista Iso-Heikkiläntien suuntaisesti tulee harkita . Positiivisena pidettiin katutason aukotusta melumuurissa sekä laadukasta tiilijulkisivumateriaalia.
- 4) Kaupunkikuvatyöryhmä 01.06.2022: Kaupunkikuvatyöryhmä päätti lausuntonaan olla puoltamatta hanketta seuraavilla perusteilla:
 - poikkeukset asemakaavasta eivät ole puollettavissa, koska ne heikentävät suunnitelmaa.
 - asumisen viihtyvyystekijöitä on kehitettävä piha-alueiden ja parvekkeiden osalta, mikä edellyttää pihakansien rakentamista ja siksi maantasokerroksen korkeuden tulee olla asemakaavan mukainen; piholle tulee olla suora yhteys porrashuoneista.
 - suunnitelma on edelleen aivan liian monotoninen, tulee lisätä parvekkeita, vaihtelevuutta aukotukseen sekä elävyyttä massoiteluun.
 - läntinen asuinrakennus tulee sijoittaa Iso-Heikkiläntien suuntaisesti, mikä mahdollistaa suojaisan, meluttoman ja viihtyisän piha-alueen toteuttamisen. Positiivisena pidettiin katutason aukotusta melumuurissa sekä laadukasta tiilijulkisivumateriaalia ja julkisivujen väri vaihtelua.
- 5) Kaupunkikuvatyöryhmän käsittelyjen jälkeen suunnitelmia on muutettu kaupunkikuva-arkkitehdin ohjauksessa. Kaupunkikuva-arkkitehdin lausunnon ehdollisuus on huomioitu osittain päivitettyissä suunnitelmissa. Lausunto oheismateriaalina.
- 6) Kaavoituksen lausunnon ehdollisuus on huomioitu suunnitelmissa. Lausunto oheismateriaalina.
- 7) Aluepelastuslaitoksen lausunnon ehdollisuus on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- 8) Ympäristönsuojelun lausunnon ehdollisuus on huomioitu lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- 9) Turun Vesihuolto Oy:n lausunto on ehdollinen. Aakenkatu 2 (853-62-63-1) rakennusluvan hakijan on ennen rakennustöiden aloittamista suunniteltava Turun Vesihuolto Oy:n verkostojen siirto, hyväksyttävä siirtosuunnitelmat Turun Vesihuolto Oy:llä sekä siirrettävä Turun Vesihuolto Oy:n verkostot uuteen, ennalta sovittuun paikkaan omalla kustannuksellaan.
- 10) Liikennesuunnittelun lausunnon ehdollisuus on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- 11) Väyläviraston lausunnon ehdollisuus on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- 12) Toteutussuunnittelun ehdollisen lausunnon jälkeen suunnitelmia on muutettu.

Pelastuspaikat on siirretty pois katualueelta. Lausunto oheismateriaalina.

13) Rakennuspaikan sinivierherkertoimen tavoitetaso on 0,95 (asemakaava), saavutettu taso 0,95.

14) Sallitun kerrosalan ylitys: sallittu 13000 m², rakennetaan 16451 m², josta ulkoseinän paksuuden 250 mm ylittävää osuutta 739 m² ja muuta sallittua ylitystä 2162 m² ja ullakon osuus 492 m², jolloin ylitykseksi jää 58 m² (0.45%).

15) Kohteen esittelymateriaali on oheismateriaalina.

16) Rakennus- ja lupalautakunta 1.9.2022 § 246: Asia pantiin pöydälle Pälven Ekrothin kannattamana tekemästä ehdotuksesta yksimielisesti. Arkkitehti Johan Roman esitteli suunnitelmaa kokouksessa. Hän poistui kokouksesta ennen päätöksentekoa.

Poikkeukset:

1) Rakennusalueen raja ja näkemäalue

Rakennusalueen raja ja näkemäalue ylitetään tontin sisäpihan puolella.

Perustelu: Näkemäalue säilytetään maantasokerroksessa ja 2. kerroksessa.

Kerrostalon muut kerrokset ulottuvat näkemäalueelle, mutta eivät vaikuta näkemäalueeseen.

2) Maantasokerroksen liiketilojen määrä

Kaavan vaatimus: liiketiloja 30%. Liiketiloja toteutetaan 13%, poikkeus 17% vähemmän.

Perustelu: Liiketilojen määrä vähäisen kadunvarsipysäköinnin puuttumisen takia.

3) Maantasokerroksen korkeus

Kaavan vaatimus: maantasokerroksen korkeus 4 metriä. Toteutetaan 4 metrin kerroskorkeus Tukholmankadun puolella, 3,5 metrin korkeus sisäpihan puolella.

Perustelu: Kaavan visuaalinen tavoite saavutetaan Tukholmankadun puolella.

4) Polkupyörien määrä.

Kaavan vaatimus: 490 polkupyöräpaikkaa. Toteutetaan 386 polkupyöräpaikkaa, poiketaan 104 polkupyöräpaikkaa ydinkeskustan kävely- ja pyöräilyvyöhykkeen läheisyydessä.

Perustelu: Käytetään rakennusjärjestyksen polkupyöräpysäköintinormia Kävely- ja pyöräilyvyöhyke ja tehokas joukkoliikenne max 3 km keskustasta.

5) Autopaikkojen määrä

Kaavan vaatimus: 96 autopaikkaa. Toteutetaan 89 autopaikkaa, poiketaan 7 autopaikkaa.

Perustelu: Ydinkeskustan kävely- ja pyöräilyvyöhykkeen läheisyys. Ratkaisulla on pyritty lisäämään oleskelu- ja viheralueen pinta-alaa.

6) Rakennusoikeuden ylitys

Rakennusoikeus 13000 k-m², toteutetaan 13058 k-m², rakennusoikeuden ylitys 58 k-m² (0.45%).

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:

Rakennesuunnitelmat

Salaojasuunnitelmat

Vesi- ja viemärisuunnitelmat

Ilmanvaihtosuunnitelmat

Palokatkosuunnitelmat

Paalutussuunnitelma
Pohjatutkimus

Työn edistymisen mukaan pyydettyjä 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 viemärlaitteiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Väestönsuojan katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Eriytynen palotarkastus	Kaikkiin rakennuksiin
Tarkastusasiakirja	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Kaikkiin rakennuksiin

Muut ehdot:

Rakennuksia ei saa ottaa käyttöön ennen kuin tonttijaon mukainen tontti 62-64-3 on merkitty kiinteistörekisteriin.

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydettyä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava rasiitteet kulkuyhteydestä ja pelastusajoneuvon pelastuspaikan sijoittumisesta kiinteistön 62-64-2 ja muodostuvan kiinteistön 62-64-3 välille.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee kiinteistökaupan esisopimuksen mukainen kiinteistökauppa olla allekirjoitettuna.

Rakennuslupahakemuksen mukaisten asuinkerrostalojen toteuttaminen edellyttää läheisellä rata-alueella tasoristeysjärjestelyitä. Turun kaupungin tulee laatia näihin tasoristeysjärjestelyihin liittyvät turvalaitemuutos suunnitelmat sekä näistä aiheutuvat rakentamis-, purku- ja muutostöiden suunnitelmat. Kaikki suunnitelmat tulee hyväksyttävä Väylävirastossa, ja tasoristeysjärjestelyiden toteutuksesta tulee sopia Väyläviraston kanssa.

Rakentamisessa on huomioitava Väyläviraston lausunnon määräykset ja ehdot. Rata-alueesta syntyvä tärinä ja melu sekä rata-alueen

stabiliteettivaatimukset on huomioitava suunnitelmissa ja tontin rakentamisessa. Tehdyt suunnitelmat ja selvitykset tulee hyväksyttävä Väylävirastossa ennen rakennustöiden alkamista.

Hankkeen rakentamisen aikaiset vaikutukset rataan tulee selvittää ja osoittaa ennen rakennustöiden aloittamista. Kohteen suunnittelu ja rakentaminen on tehtävä soveltuvin osin Väyläviraston geosuunnitteluohjeiden mukaisesti.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan omalla kustannuksellaan suunniteltava Turun Vesihuolto Oy:n verkostojen siirto, hyväksyttävä siirtosuunnitelmat Turun Vesihuolto Oy:llä sekä siirrettävä Turun Vesihuolto Oy:n verkostot uuteen, ennalta sovittuun paikkaan.

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

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

Mikäli pelastusajoneuvon pelastuspaikan etäisyys rakennuksista tai rakenteista on alle pelastustieohjeen mukaisen mitoituksen, tulee geosuunnitelmissa huomioida talviaikana routaeristetyin ja eristämättömän alueen rajakohdan riittävä kantavuus ja rakenteisiin kohdistuva pistekuorma.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on huolehdittava pelastusreittien toimivuudesta ja tarvittaessa osoitettava korjaava järjestely hyväksyttäväksi rakennusvalvontaan.

Pelastussuunnitelma on esitettävä käyttöönottovaiheen valvontakäynnillä.

Porrashuoneisiin on toteutettava kerrosnumerointi.

Liike- ja toimistotilat on varustettava poistumisopastuksella ja -valaistuksella sekä alkusammutuskalustolla.

Rakennus on varustettava sähköverkkoon liitettävillä palovaroittimilla. Palovaroittimia tulee olla vähintään 1 kpl/alkava 60m²/asunto.

Savunpoiston suunnitelmat on esitettävä pelastuslaitokselle viipymättä pääsuunnitteluvaiheen jälkeen.

Kaikki autojen pysäköintipaikat on varustettava latauspistevalmiudella. Latauspistevalmiudella tarkoitetaan putkitusta tai muita johtoteitä, joihin voidaan myöhemmin asentaa tarvittava kaapelointi sähköajoneuvojen latauspisteitä varten, sekä kaapelointia sähköajoneuvojen latauspisteitä varten.

Autokatosten sähköautojen latausjärjestelyjen paloturvallisuus tulee huomioida. Sähköautojen latauspisteiden päävirrankatkaisu on toteutettava.

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 $q50 = 2,0$ (m³/h m²).

Julkisivujen väriyty (värimallit) ja detaljit (mallit) on hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ennen ko. rakennustyön aloittamista. Katselmuksen pöytäkirja on liitettävä loppukatselmuksiakirjoihin.

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

Asemapiirustuksessa säilytettäväksi esitetty puu on suojattava asianmukaisesti rakennustyön ajaksi.

Talousrakennuksen kattotasanteella olevan oleskelualueen viihtyisyyttä tulee parantaa. Ennen rakentamisen aloittamista tulee suunnitelmat hyväksyttävä rakennusvalvonnassa.

Selvitys asuinrakennuksen ja porrashuoneen välisen seinärakenteen äänieristävydestä on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ennen kyseisten rakennustöiden aloittamista.

Ennen purkutöiden aloittamista tulee purkutyösuunnitelma hyväksyttävä rakennusvalvonnassa.

Purkutöiden suorittamisessa tulee huomioida, ettei toimenpiteistä saa aiheutua kohtuutonta melu- tai pölyhaittaa naapurikiinteistöille.

Mikäli purettavissa rakennuksissa on öljysäiliöitä, tulee ennen purkua selvittää, onko niistä aiheutunut

rakennusten rakenteiden pilaantumista.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee työmaa-aikainen hulevesisuunnitelma tulee hyväksyttää rakennusvalvonnassa.

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 maanrakennustöiden aloittamista tulee rakennusvalvontaan esittää hyväksyttäväksi pinnantasaussuunnitelma, jossa on merkitty tontin tulvimisreitit ja tasausviivat vähintään 20 cm välein.

Talousrakennuksessa sijaitsevan ulkoiluvälinevaraston varatien käytettävyys tulee varmistaa oven avautumispuolella asfalttiin tehtävällä pysyväismerkinällä.

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.