

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Eija Rasimus

**Rakennuslupa
2022-1535**

Rakennuspaikka

853-74-88-6
Pinta-ala 4598.0

Kaupunginosa/Kylä:
PITKÄMÄKI

Kalsiittikuja 2
20250 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Maanalainen asemakaava
AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue.

Hakija

Kiinteistö Oy Pitkämäki 13
c/o Asuntoyhtymä, PL 196
00101 HELSINKI

Kiinteistö Oy Pitkämäki 10
c/o Asuntoyhtymä, PL 196
00101 HELSINKI

Kiinteistö Oy Pitkämäki 9 c/o Develo Oy
Muuraintie 5 A 9
33920 PIRKKALA

Korkia Tonttirahasto Ky
Kasarmikatu 25 A
00130 HELSINKI

Asunto Oy Turun Talia c/o Develo Oy
Muuraintie 5 A 9
33960 PIRKKALA

T2H Pirkanmaa Oy
Hatanpään valtatie 24 2. krs
33100 TAMPERE

Kiinteistö Oy Turun Pukkilan Bambo -parkki
PL 66
00131 HELSINKI

Toimenpide

Uusi rakennus

- kerrostalo PRT 1040387667 (asuntoja 145 kpl)
- autohalli PRT 104038777K

Rakennelma
- katokset 2 kpl
Pihakannen ja koko tontin piha-alueen rakentaminen
Ennalta-aloitus

Osa vierasautopaikoista sekä jätepieste rakennetaan viereiselle LPA-tontille, 853-74-88-2

Luvan rakennus	Pysyvärakennus-tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	1040387667	6286.0	5579.0	20170.0
2	104038777K	2880.0	0.0	9560.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Asuinrakennus: suojaustaso 1 (alkusammutuskalusto)
Autosuoja: suojaustaso 2 (automaattinen paloilmoin ja alkusammutuskalusto)

Lausunnot

Kaupunkikuvatyöryhmä	10.08.2022	Ehdollinen
Liikennesuunnittelu KYTO	24.10.2022	Puoltava
Kaavoitus KYTO	01.11.2022	Puoltava
Turun Vesihuolto	16.11.2022	Puoltava
Ympäristönsuojelu	14.11.2022	Ehdollinen
Tonttipalvelut KYTO	01.11.2022	Puoltava
Aluepelastuslaitos Turku	16.11.2022	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos VSS Turku	24.11.2022	Puoltava
Hortonomi	03.12.2022	Ehdollinen
Kaupunkikuva-arkkitehti	07.12.2022	Ehdollinen
Hortonomi	07.12.2022	Puoltava
Toteutussuunnittelu KYTO	12.01.2023	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Sähköiset pääpiirustukset 14 kpl
Sähköinen liite: Palotekninen selvitys - Autosuojan liitekuvat
Sähköinen liite: Piirustus palo-osastoinnista rakennus 1 ja rakennus 2 välillä
Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelma
Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelman liitekuvat
Sähköinen liite: Valtakirjat 6 kpl
Sähköinen liite: Topten-taulukko ja kerrosalakaaviot
Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Sähköinen liite: Rasitustodistus
Sähköinen liite: Kiinteistörekisteriote
Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
Sähköinen liite: Ennakkoneuvottelumuistiot 4 kpl
Sähköinen liite: Muistio, kaupunkikuvamuutosten läpikäynti
Sähköinen liite: Muistio, tekniikan ennakkoneuvottelu
Sähköinen liite: Muistio, ennakkoneuvottelu hulevesiasioista
Sähköinen liite: Muistio, pelastuslaitoksen neuvottelu rakennuksesta 2

Sähköinen liite: Vastine kaupunkikuvatyöryhmän lausuntoon
 Sähköinen liite: Liitoskohtalausunto
 Sähköinen liite: Liitoskohtalausunto, kartta
 Sähköinen liite: Hulevesisuunnitelma
 Sähköinen liite: Asemakaavaote
 Sähköinen liite: Kaavamääräykset
 Sähköinen liite: Hallinnanjakosopimus
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote
 Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali
 Sähköinen liite: Ennalta-aloittamisen hakemus ja takaussitoumus
 Sähköinen liite: Parvekkeiden äänitasoselvitys
 Sähköinen liite: Energiaselvitys
 Sähköinen liite: Energiatodistus
 Sähköinen liite: Liikennemeluselvitys
 Sähköinen liite: VSS-piirustus
 Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta, 2 kpl
 Sähköinen liite: Rakennesuunnittelun perusteet
 Sähköinen liite: Pihapiirustus
 Sähköinen liite: PIMA-raportti
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen asiakirja
 Sähköinen liite: Kasvillisuussuunnitelma
 Sähköinen liite: Selvitys parikuljetuksesta porrashuoneen portaassa
 Sähköinen liite: Värilliset julkisivut
 Sähköinen liite: Sinivihkerroin
 Sähköinen liite: Liikennekaavio

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen.
- 2) Naapureilla ei huomautettavaa hankkeesta.
- 3) Kaupunkikuvatyöryhmä 10.8.2022 § 55: Kaupunkikuvatyöryhmä päätti lausuntonaan puoltaa hanketta ehdolla, että:
 - Tulee tutkia ylimmän kerroksen keventämistä sisäänvedolla sekä materiaalivaihdoksella.
 - Sisäänkäyntien yhteyteen tulee julkisivuun lisätä asuinviihtyisyyttä lisääviä elementtejä.
 - Sisäpihan parvekekentät ovat liian monotoniset ja raskaat, niitä tulee keventää. Pinnakaiteet ovat kuitenkin hyvä ratkaisu.
 - Nurmikiven osuutta tulee vähentää ja lisätä muilla keinoin vehreyttä pihalla.
 - Jalankulkijan tason aktivointia pidettiin hyvänä.
- 4) Hakija on tehnyt vastineen kaupunkikuvatyöryhmän lausuntoon. Vastine oheismateriaalina.
- 5) Kaupunkikuva-arkkitehdin lausunnon 07.12.2022 ehdollisuus on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- 6) Hortonomin lausunnon ehdollisuus 03.12.2022 on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- 7) Aluepelastuslaitoksen lausunnon 16.11.2022 ehdollisuus on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- 8) Ympäristönsuojelun lausunnon 14.11.2022 ehdollisuus on huomioitu lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- 9) Toteutussuunnittelun lausunnon 12.01.2023 ehdollisuus on huomioitu lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- 10) Rakennuspaikan sinivihkerkertoimen tavoitetaso on 0,8 (RJ), saavutettu taso 0,847. LPA-1 -alueen sinivihkerkertoimen tavoitetaso on 0,6, saavutettu taso

tarkentuu hyväksyttävässä pihasuunnitelmassa.

11) MRL 115 §:n sallima rakennusoikeuden ylitys, kun ulkoseinän paksuus on enemmän kuin 250 mm (sallittu 5300 m², rakennetaan 5579 m², josta ulkoseinän paksuuden 250 mm ylittävää osuutta 132 m² ja muuta sallittua ylitystä 161 m²). Rakennusoikeudellinen kerrosala 5276 m², rakennusoikeutta jää käyttämättä 14 m².

12) Tällä luvalla haettavan kerrosalan mukainen autopaikkavaade toteutuu.

13) Kaikilla asunnoilla tulee olla irtamistovarasto, nyt osoitettu 120 kpl rakennuksessa 2, vaatimus 145 kpl. Loput irtaimistovarastot osoitetaan rakennukseen 1.

14) Polkupyöräpaikat tulee jakaa tontilla rakennusten kerrosalojen suhteen, rakennuksella 2 tulee olla 176 polkupyöräpaikkaa.

15) Kohteen esittelymateriaali on oheismateriaalina.

Poikkeukset:

1) Rakennuksessa on kaksi kellarikerrosta.

Perustelu: Asemakaava sallii rakennuksen korkeudeksi 1/2kVIII, ja rakennuksen maantason kerroskorkeuden on oltava vähintään 4,5 metriä. Ratkaisu on kaavan hengen mukainen. Alempi kellari toimii poistumisreitteinä alemmalta pysäköintitasolta.

2) Piha-alueiden pinta-alasta alle 50 % on istutettua. Piha-alueiden istutettu pinta-ala 32 %, lisäksi nurmikiveä 30%.

Perustelu: Tontin pelastustie toimii koko korttelin pelastustien kääntöpaikkana. Nurmikiveä ei ole laskettu istutettuun alaan, mutta sitä on käytetty mahdollisimman paljon.

3) Pelastuspaikkoja on sijoitettu pp/h-alueelle Kaakelitehtaanpolulle.

Perustelu: Pelastuspaikat palvelevat rakennuksia 1 ja 2.

4) LPA-1 -alueen istutukset poikkeavat kaavamääräyksestä. LPA-alueella rakennus 2:n edessä sijaitsevien kuuden autopaikan ryhmän jälkeen ei ole istutuskaita.

Istutukset on sijoitettu autopaikkojen 1-4 eteen rajaamaan jalankulkua autopaikoista. Perustelu: Jätepiste sijaitsee autopaikkojen vieressä. Autopaikkojen päällysteenä käytetään asfaltin sijaan nurmikiveä.

5) Näkyviä elementtisaumoja ei sallita. -1 kellarin julkisivut ovat vaakauritettua betonia

Perustelu: Sisäänkäyntien julkisivuihin on hyväksytty keraamisia laattoja vaakauralla vähentämään elementtimäisyyttä.

6) Artesaanasuntojen terassit sijaitsevat istutettavaksi merkityllä tontin osalla.

Perustelu: Ulko-oleskelualue elävöittää julkisivua ja lisää viihtyvyyttä.

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

Pohjatutkimus

Palokatkosuunnitelmat

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 viemärlaitteiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Väestönsuojan katselmus	1040387667
Erityinen palotarkastus	Kaikkiin rakennuksiin
Tarkastusasiakirja	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Kaikkiin rakennuksiin

Muut ehdot:

Samalla myönnetään lupa suorittaa rakennustyöt ennen kuin päätös on saanut lainvoiman.

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydettävä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee rakennusvalvontaviranomaiselle toimittaa allekirjoitettu rasitesopimus tonttien 74-88-6, 74-88-8, 74-88-9, 74-88-10, 74-88-11 ja 74-88-2 välisistä, tonteille rakennettaviin rakennuksiin sekä kiinteistöihin kohdistuvista rasitteista koskien kulkuoikeuksia, pysäköintihallin käyttöä, piha-alueen ja pihakannen käyttöä, talotekniikan sijoittamista, perustus-, rakenne- ja sietorasitteita sekä palomuurin rakentamista jättämistä. Sopimuksen mukaiset rasitteet tulee perustaa ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee rakennusvalvontaviranomaiselle toimittaa allekirjoitettu rasitesopimus tontin 74-88-6 oikeudesta käyttää muodostettavalla LPA-1 -alueen kiinteistöllä olevaa 28 pysäköintipaikkaa sekä jätekeräyspistettä. Sopimuksen mukaiset rasitteet tulee perustaa ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen kaivuu- ja rakennustöiden aloittamista on allekirjoitettava luvan saajan ja Turun kaupungin välinen erillinen käyttöoikeussopimus pelastusajoneuvon pelastuspaikkojen sijoittamisesta yleiselle alueelle ja pelastuspaikkojen ajoyhteyksistä. Sopimusneuvottelut käyttöoikeussopimuksesta kaupungin kanssa tulee aloittaa viipymättä.

Kalsiittikujan pelastuspaikkojen sijainnit tulee varmistaa huomioiden pelastusajoneuvon pelastussektori ja katusuunnitelmassa esitetyt istutettavat puut.

Pelastusajoneuvon pelastusreitti ja nostopaikat on sovittava naapurikiinteistöjen kanssa.

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

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

Pelastussuunnitelma on esitettävä pelastusviranomaiselle valvontakäynnillä.

Rakennus on varustettava soveltuvalla ja riittävällä alkusammutuskalustolla.

Savunpoistosuunnitelmat on esitettävä pelastuslaitokselle viipymättä pääsuunnitteluvaiheen jälkeen.

Hätäkeskukseen liitetyn paloilmoittimen elinkaarikirja on esitettävä pelastuslaitokselle viipymättä pääsuunnitteluvaiheen jälkeen.

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

Autosuojaan on toteutettava poistumisopastus ja -valaistus.

Viranomaisverkon kuuluvuus on huomioitava suunnittelussa.

Porrashuoneet on varustettava kerrosnumeroinnilla.

Porrashuoneen ulkopuolella sijaitsevien asuntojen sisäänkäyntien osoitenumerointiin on kiinnitettävä erityishuomiota.

Mahdolliset vaiheistukset on suunniteltava palo- ja poistumisturvallisuuden osalta toimiviksi.

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnalla hyväksyttävä autohallin vaiheistuksen väliaikaisten seinien rakenne.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys rakennuksen ilmanvuotoluvusta $q_{50} = 2,0$ (m³/h m²).

Julkisivun ylimmän kerroksen sisäänvedon detaljisuunnitelmat tai malliasennus sekä polkupyöräkatokset tulee hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla. Katselmuksen pöytäkirja on liitettävä loppukatselmuksiasiakirjoihin.

Julkisivun väriyty on hyväksyttävä työmaalle tehtävien värimallien (vähintään kolme sävyvaihtoehtoa lupapiirustusten julkisivussa esitettyä sävyä kohti) avulla kaupunkikuva-arkkitehdilla ennen ko. rakennustyön aloittamista. Värimallien tulee olla min. 50cm x 50cm kokoisia ja mieluiten liikuteltavalle levyllä tehtyjä. Katselmuksen pöytäkirja on liitettävä loppukatselmuksiasiakirjoihin.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee rakennusvalvonnassa hyväksyttävä melumittaukset siitä, että liikennemelu ei ylitä sisällä, parvekkeilla eikä melulta suojatuilla piha-alueilla Valtioneuvoston päätöksessä 993/92 annettuja ohjeita eikä kaavamääräyksessä mainittua päiväajan keskiäänitasoa. Mikäli pääpiirustusten mukaisilla suunnitelmilla ei päästä vaadittuihin mittausarvoihin, tulee muutoksille hakea erillistä rakennuslupaa.

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

Tarkennettu pihasuunnitelma ja LPA-1 -alueen istutussuunnitelma tulee hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ja rakennusvalvonnan hortonomilla ennen toteutusta. Tarkennetussa pihasuunnitelmassa tulee huomioida rakennusvalvonnan hortonomin ehdollinen lausunto. LPA-1 -alueen siniviherkertoimen tulee olla vähintään 0,6. Lumenlajitus pysäköintiruuduissa ei ole sallittua. Lisäksi pihasuunnitelmassa tulee huomioida Varsinais-Suomen pelastuslaitoksen pelastustieohjeen mukaiset pelastusajoneuvon toiminnan edellytykset.

Alueella suoritetuista ja suoritettavista maanalaisista purkutöistä on laadittava jäteraportti, joka tulee toimittaa rakennusvalvontaan ja ympäristönsuojeluun.

Mahdollinen pilaantunut maaperä tulee puhdistaa ennen rakennustöiden aloittamista. Pilaantuneen maaperän puhdistusraportti tulee toimittaa ympäristönsuojeluun viimeistään 3 kk kuluessa puhdistustyön päättymisestä.

Maaston korkeusasemat ja arvioidut tulvakorkeudet Saukonojan läheisyydessä tulee tarkistaa. Syken alustavassa hulevesitulvakartassa on arvioitu viereisen Saukonojan tulvakorkeudet. Erillinen selvitys tulvakorkeuksien huomioimisesta rakenteiden suunnittelussa on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ennen rakentamistöiden aloitusta. Mahdollisille muutoksille on haettava erillinen muutoslupa.

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.

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

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

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee työmaa-aikainen hulevesisuunnitelma hyväksyttävä rakennusvalvonnassa.

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

Ulkoportaiden nousut ja etenemät tulee toteuttaa 1007/2017 Ympäristöministeriön asetuksen rakennusten käyttöturvallisuudesta mukaisesti.

Porraskäytävien päädyissä vasten kulkusuuntaa

avautuvien asunto-ovien ja ovensulkimilla varustettujen asunto-ovien on avauduttava siten, että parikulkutus on mahdollista.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee rakennusvalvonnassa hyväksyttää ilmanvaihdon suunnitelmat, joissa on esitetty asuntojen raitisilman otto vähintään kolmen metrin etäisyydelle naapuriparvekkeesta.

Tontin hulevesisuunnitelma tulee yhtenäistää asemapiirustuksen kanssa. Ennen rakennustöiden aloittamista tulee rakennusvalvontaan toimittaa hyväksyttäväksi hulevesisuunnitelma, jossa esitetään pinnantasaus ja tulvimisreitit sekä hulevesiputkisto.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee rakennusvalvontaan toimittaa hyväksyttäväksi LPA-1 -alueen huleveden liitoskohtalausunto ja hulevesisuunnitelma.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee kaikille asunnoille osoittaa irtaimistovarasto.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee osoittaa rakennukselle 2 kerrosalan mukaan suhteutettu polkupyöräpaikkojen lukumäärä.

Tonttien hulevesien hallinta ja viivytyks tulee yhteensovittaa korttelitasolla asemakaavamääräyksen mukaisesti. Ennen rakennustöiden aloitusta tulee rakennusvalvontaan toimittaa hyväksyttäväksi hallinta- ja viivytyssuunnitelma. Suunnitelmassa tulee huomioida kiinteistöt 74-88-1, 74-88-2, 74-88-8, 74-88-9, 74-88-10, 74-88-11 ja 74-88-6.

Mikäli autopaikkamitoitukseen, polkupyöräpaikkojen lukumäärään tai väestönsuojien suuruuteen vaikuttavat tontin rakennusoikeudellinen kerrosala muuttuu rakennusten 1 ja 3 lupakäsittelyjen aikana, tulee tälle luvalla 2022-1535 hakea rakennustyönaikainen muutoslupa.

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 voimassaoloa ei pidennetä sen voimassaoloaikana.