

**Turun kaupunki  
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,  
20101 TURKU

**Päätösehdotus**  
Päätöspäivämäärä  
Valmistelija:Eija Rasimus

**Rakennuslupa**  
**2022-1576**

**Rakennuspaikka**

853-74-88-6  
Pinta-ala 4598.0

Kaupunginosa/Kylä:PITKÄMÄKI

Kalsiittikuja 2  
20250 TURKU

Kaava  
Kaavanmukainen  
käyttötarkoitus

Asemakaava  
AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue.

**Hakija**

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

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

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

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

Korkia Tonttirahasto Ky  
Kasarmikatu 25 A  
00130 HELSINKI

**Toimenpide**

Uusi rakennus

- kerrostalo (rakennus 1, asuntoja 124 kpl)  
PRT 1040398163

- pelastuspaikkojen ja Kalsiittikujan puoleisen piha-alueen kulkureittien järjestelyt  
Ennalta-aloitus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennus-tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	1040398163	6439.0	5378.0	20880.0

## Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

## Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Asuinrakennus: suojaustaso 1 (alkusammutuskalusto)

## Lausunnot

Liikennesuunnittelu KYTO	24.10.2022	Puoltava
Kaupunkikuvatyöryhmä	10.08.2022	Ehdollinen
Ympäristönsuojelu	14.11.2022	Ehdollinen
Turun Vesihuolto	16.11.2022	Puoltava
Kaavoitus KYTO	01.11.2022	Puoltava
Tonttipalvelut KYTO	01.11.2022	Puoltava
Aluepelastuslaitos VSS Turku	24.11.2022	Puoltava
Aluepelastuslaitos Turku	02.12.2022	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	01.12.2022	Ehdollinen
Kaupunkikuva-arkkitehti	07.12.2022	Ehdollinen
Esteettömyyskoordinaattori	26.01.2023	Ehdollinen

## Hakemuksen liitteet

Sähköiset pääpiirustukset 12 kpl  
 Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelma  
 Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelman liitekuvat  
 Sähköinen liite: Pima-raportti  
 Sähköinen liite: Yhteiskäyttöautosopimus  
 Sähköinen liite: Rakennesuunnittelun perusteet  
 Sähköinen liite: Hallituksen kokouksen pöytäkirjaote 2 kpl  
 Sähköinen liite: Valtakirjat 3 kpl  
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta  
 Sähköinen liite: Rasitustodistus  
 Sähköinen liite: Topten-taulukko ja kerrosalakaaviot  
 Sähköinen liite: Esteettömyyselvitys liike- ja toimistotiloista  
 Sähköinen liite: Perustamistapalausunto  
 Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali  
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote  
 Sähköinen liite: Muistio, ennakkoneuvottelu hulevesiasioista  
 Sähköinen liite: Asemakaavaote  
 Sähköinen liite: Asemakaavamääräykset  
 Sähköinen liite: Energiatodistus  
 Sähköinen liite: Energiaselvitys  
 Sähköinen liite: Hallinnanjakosopimus  
 Sähköinen liite: Liikennemeluselvitys  
 Sähköinen liite: VSS-piirustus  
 Sähköinen liite: Liitoskohtalausunto  
 Sähköinen liite: Liitoskohtalausunto, kartta  
 Sähköinen liite: VSS-ilmoitus 2 kpl

Sähköinen liite: Parvekkeiden äänitasoselvitys  
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun perusteet - asiakirja  
 Sähköinen liite: Liikennekaavio  
 Sähköinen liite: Muistio, ennakkoneuvottelu 4 kpl  
 Sähköinen liite: Muistio, kaupunkikuvamuutosten läpikäynti  
 Sähköinen liite: Muistio, tekniikan ennakkoneuvottelu  
 Sähköinen liite: Yhteiskäyttöautojen korvaaminen  
 Sähköinen liite: Värilliset julkisivut  
 Sähköinen liite: Ennalta aloittamisen takausitumus

## 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 aktiivointia pidettiin hyvänä.
 Kaupunkikuvatyöryhmän lausunnossa on huomioita kaikista tontin rakennuksista. Ylimmän kerroksen keventäminen sisäänvedolla koskee rakennusta 1, joka on käsitelty luvalla 2022-1535.  
 Sisäänkäyntien yhteyteen on julkisivuihin lisätty laatoitusta.  
 Sisäpihan parvekekenttiä on kevennetty avaamalla parvekelinjan kaakkoispäätä.  
 Kiinteistön koko piha-alue järjestelyineen ja LPA-1-alueen osuus on käsitelty luvan 2022-1535 yhteydessä.  
 Tällä luvalla 2022-1576 käsitellään piha-alueesta Kalsiittikujan puoleisen piha-alueen kulkureittien järjestelyt ja pihan ulkopuoliset pelastusajoneuvon pelastuspaikat.
- 4) Kaupunkikuva-arkkitehdin 07.12.2022 lausunnon ehdollisuus on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- 5) Aluepelastuslaitoksen 02.12.2022 lausunnon ehdollisuus on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- 6) Ympäristönsuojelun 14.11.2022 lausunnon ehdollisuus on huomioitu lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- 7) Esteettömyyskoordinaattorin 26.01.2023 lausunnon ehdollisuus on huomioitu osittain suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.  
 Asuinrakennuksen sisäpuolisten portaiden kontrastiraidoitus ja kaide h=700 on suositeltu toteutettavaksi.
- 8) Kiinteistön sallittu rakennusoikeudellinen kerrosala: rakennus 2: 5300 m<sup>2</sup> ja rakennus 1: 5100 m<sup>2</sup>, yhteensä 10400 m<sup>2</sup>.  
 Rakennus 2: 5276 m<sup>2</sup>, myönnetty luvalla 2022-1535.  
 Tällä luvalla haetaan rakennus 1: 5122 m<sup>2</sup>,  
 Rakennus 1 ja 2 yhteensä 10398 m<sup>2</sup>, rakennusoikeutta jää käyttämättä 2,0 m<sup>2</sup>.
- 9) Autohalliin sijoittuvat autopaikat sekä viereiselle LPA-tontille 74-88-2 sijoittuvat jättepiste ja osa vierasautopaikoista on käsitelty luvalla 2022-1535.
- 10) Pelastusajoneuvon pelastuspaikat on käsitelty luvalla 2022-1535. Piha-alueen ulkopuolisten pelastuspaikkojen tarkennukset käsitellään tällä luvalla 2022-1576.
- 11) Kohteen esittelymateriaali on oheismateriaalina.

**Poikkeukset:**

1) MRL 115 §:n sallima rakennusoikeuden ylitys, kun ulkoseinän paksuus on enemmän kuin 250 mm (sallittu rakennusalakohtainen rakennusoikeus 5100 m<sup>2</sup>, rakennetaan 5378 m<sup>2</sup>, josta ulkoseinän paksuuden 250 mm ylittävää osuutta 140 m<sup>2</sup> ja muuta sallittua ylitystä 116 m<sup>2</sup>). Rakennusalakohtainen rakennusoikeudellinen kerrosala 5122 m<sup>2</sup>, ylitys 22,0 m<sup>2</sup> (0,4 %).

Perustelu: Toteutetaan yhteistiloina pesula, saunat ja kuntosali.

2) Maantason kerroskorkeus on osittain 3,5 metriä vaaditun 4,5 metrin sijaan.

Perustelu: Katualueen korkeus nousee rakennuksen kohdalla 1,1 metriä Kaakelitehtaanpolkuun nähden, ja esteettömien kulkuyhteyksien takia osa maantasosta sijoittuu samaan tasoon muiden rakennusten ja autohallin kanssa. Määräys toteutuu rakennuksen alarinteen puoleisilla osilla, jotka ovat kaupunkikuvan kannalta merkittävässä paikoissa.

3) Ranskalaiset parvekkeet ylittävät rakennusalueen rajan 0,4 metriä ja osittain maanalainen autohalli sekä terassi Kalsiittikujan puolella ylittävät istutettavan alueen rajan n. 4,7 metriä.

Perustelu: Rakennuksen päämassa rakennetaan kiinni rakennusalan rajaan.

Päällekkäisten asuntojen välisenä palo-osastointina toimivat ulokkeelliset parvekkeet mahdollistavat korkeammat parvekeovet ja enemmän valoa asuntoihin. -1 kellarin toimisto- ja yhteistiloihin järjestetään terassin kautta sisäänkäynti Kalsiittikujan puolelta.

4) KL-1-merkitylle osuudelle rakennetaan liiketilojen lisäksi toimisto- ja yhteistiloja. Liiketiloihin 63 %, toimistotiloja 14 %, yhteistiloja 23 %.

Perustelu: Kalsiittikujalle avautuvat ikkunat ja käynnit suoraan ulkoa elävöittävät julkisivua.

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

Perustelu: Kadunpuoleisilla julkisivuilla suurin osa -1 kellarin julkisivusta on lasia. Sisäänkäyntien julkisivuihin on hyväksytty keraamisia laattoja.

6) Rakennuksessa on kaksi kellaria.

Perustelu: -2 kellarissa irtaimistovarastoja. Mikäli yhteiskäyttöauto poistuu, puuttuvat autopaikat toteutetaan -2 kellarisiin.

**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	1040398163
Paikan merkitseminen	1040398163
Sijaintikatselmus	1040398163
Pohjakatselmus	1040398163
Rakennekatselmus	1040398163
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus	1040398163
Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus	1040398163
Väestönsuojan katselmus	1040398163
Erityinen palotarkastus	1040398163
Tarkastusasiakirja	1040398163
Esteettömyyskatselmus	1040398163
Loppukatselmus	1040398163

**Muut ehdot:**

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydetävä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

Vastaavaksi työnjohtajaksi hyväksytyn 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 rakennuksen käyttöönottoa on allekirjoitettava luvan saajan ja Turun kaupungin välinen erillinen käyttöoikeussopimus pelastusajoneuvon pelastuspaikkojen sijoittamisesta yleiselle alueelle ja pelastuspaikkojen ajoyhteyksistä luvassa esitetyille paikoille. Sopimusneuvottelut käyttöoikeussopimuksesta kaupungin kanssa tulee aloittaa viipymättä.

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

Mikäli yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa ei ole leveydeltään riittävä pelastuspaikalle, tulee hakijan omalla kustannuksellaan toteuttaa kulkuväylän levittäminen pelastuspaikaksi huomioiden pelastuspaikan kantavuusvaatimukset ja pelastuspaikan sijoittuminen puistoalueen ulkopuolelle.

Pelastusajoneuvon pelastusreitti ja nostopaikat on sovittava naapurikiinteistöjen kanssa.

Asemapiirrokseen merkityt pelastustiet ja nostopaikat on merkittävä alueopasteilla 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>.

Pelastussuunnitelma on esitettävä pelastusviranomaiselle valvontakäynnillä.

Rakennus on varustettava soveltuvalla ja riittävällä alkusammutuskalustolla.

Savunpoistosuunnitelmat on esitettävä pelastuslaitokselle viipymättä pääsuunnitteluvaiheen jälkeen.

Rakennus on varustettava sähköverkkoon liitettävillä palovaroittimilla. Palovaroittimia tulee olla vähintään 1kpl/alkava 60m<sup>2</sup>/asunto.

Viranomaisverkon kuuluvuus on huomioitava suunnittelussa.

Porrashuoneet on varustettava kerrosnumeroinnilla.

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

Julkisivun parvekesäleikköjen suunnitelmat tulee hyväksyttää kaupunkikuva-arkkitehdilla ennen toteutusta, katselmuksen pöytäkirja on liitettävä loppukatselmusasiakirjoihin.

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

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

Kalsiittikujan puoleisen piha-alueen tarkennettu pihasuunnitelma tulee hyväksyttää kaupunkikuva-arkkitehdilla ja rakennusvalvonnan hortonomilla ennen toteutusta.

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.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee työmaaikainen hulevesisuunnitelma hyväksyttää rakennusvalvonnassa.

Aurinkopaneelijärjestelmän asennusten läpiviennit palo-osastoivissa rakenteissa on suunniteltava palokatkosuunnitelmassa.

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

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

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

Maaston korkeusasemat ja arvioidut tulvakorkeudet Saukonojan läheisyydessä tulee tarkistaa. Suomen ympäristökeskuksen 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.

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

Liiketiloihin on toteutettava poistumisopastus ja -valaistus.

Porrashuoneen ulkopuolella sijaitsevien liiketilojen osoitenumeroinnit tulee osoittaa selkeästi.

Porraskäytävien päädyissä vasten kulkusuuntaa avautuvien asunto-ovien on avauduttava siten, että parikuljetus on mahdollista.

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.

Sopimuksen mukainen yhteiskäyttöauto vähintään viideksi vuodeksi tulee olla asukkaiden käytössä ennen rakennuksen käyttöönottoa. Mikäli yhteiskäyttöautojärjestelystä luovutaan osittain tai kokonaan, on puuttuvat velvoiteautopaikat toteutettava tai järjestettävä muualta kohtuullisen etäisyyden päässä kiinteistöstä. Mikäli velvoiteautopaikat toteutetaan tässä rakennuksessa



tulee huomioida asuntojen riittävät irtaimistovarastot.

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.