

**Turun kaupunki  
Rakennusvalvonta**Puolalankatu 5, PL 355,  
20101 TURKU**Päätösehdotus**Päätöspäivämäärä  
Valmistelija:Eija Rasimus**Rakennuslupa  
2022-1553****Rakennuspaikka**853-74-88-6  
Pinta-ala 4598.0

Kaupunginosa/Kylä:PITKÄMÄKI

Kalsiittikuja 2  
20250 TURKUKaava  
Kaavanmukainen  
käyttötarkoitusAsemakaava  
AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue.**Hakija**Kiinteistö Oy Pitkämäki 9 c/o Develo Oy  
Muuraintie 5 A 9  
33920 PIRKKALAKiinteistö Oy Pitkämäki 10 c/o Asuntoyhtymä  
PL 196  
00101 HELSINKIKiinteistö Oy Pitkämäki 13 c/o Asuntoyhtymä  
PL 196  
00101 HELSINKIKorkia Tonttirahasto Ky  
Kasarmikatu 25 A  
00130 HELSINKIAsunto Oy Turun Talia c/o Develo Oy  
Muuraintie 5 A 9  
33960 PIRKKALA**Toimenpide**

Uusi rakennus

- kerrostalo (rakennus 3, asuntoja 94 kpl)  
PRT 1040387944  
Ennalta-aloitus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	1040387944	4588.0	3917.0	14870.0

## Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

## Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Asuinrakennus: suojaustaso 1 (alkusammutuskalusto)

## Lausunnot

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

## Hakemuksen liitteet

Sähköiset pääpiirustukset 14 kpl  
 Sähköinen liite: Valtakirjat 3 kpl  
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta  
 Sähköinen liite: Hallituksen kokospöytäkirjaote 2 kpl  
 Sähköinen liite: Hallinnanjakosopimus  
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote  
 Sähköinen liite: Rasitustodistus  
 Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelma  
 Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelman liitekuva  
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun perusteet - asiakirja  
 Sähköinen liite: Liikennekaavio  
 Sähköinen liite: Topten-taulukko ja kerrosalakaaviot  
 Sähköinen liite: Perustamistapalausunto  
 Sähköinen liite: Asemakaavaote  
 Sähköinen liite: Asemakaavamääräykset  
 Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali  
 Sähköinen liite: Energiaselvitys  
 Sähköinen liite: Energiatodistus  
 Sähköinen liite: Energiatodistus, autohalli  
 Sähköinen liite: Liitoskohtalausunto  
 Sähköinen liite: Liitoskohtalausunto, kartta  
 Sähköinen liite: Parvekkeiden äänitasoselvitys  
 Sähköinen liite: PIMA-raportti  
 Sähköinen liite: Rakennesuunnittelun perusteet  
 Sähköinen liite: Liikennemeluserveys  
 Sähköinen liite: Muistio, ennakkoneuvottelut 4 kpl  
 Sähköinen liite: Muistio, tekniikan ennakkoneuvottelu  
 Sähköinen liite: Muistio, ennakkoneuvottelu hulevesiasioista  
 Sähköinen liite: Muistio, kaupunkikuvamuutosten läpikäynti  
 Sähköinen liite: Ennalta-aloittamisen takaussitoumus  
 Sähköinen liite: Värilliset julkisivut  
 Sähköinen liite: Koko tontin irtainvarastoselvitys

Sähköinen liite: Koko tontin autopaikkaselvitys  
Sähköinen liite: Koko tontin polkupyöräpaikkaselvitys

## 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
 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 päätyjä. Kiinteistön koko piha-alue järjestelyineen ja LPA-1 -alueen osuus on käsitelty luvan 2022-1535 ja 2022-1576 yhteydessä.
- 4) Kaupunkikuva-arkkitehdin 07.12.2022 lausunnon ehdollisuus on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- 5) Aluepelastuslaitoksen 01.12.2022 lausunnon ehdollisuus on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- 6) Ympäristönsuojelun 14.11.2022 lausunnon ehdollisuus on huomioitu lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- 7) Kiinteistön sallittu rakennusoikeudellinen kerrosala: rakennus 2: 5300 m<sup>2</sup> , rakennus 1: 5100 m<sup>2</sup> ja rakennus 3: 3700 m<sup>2</sup>, yhteensä 14100 m<sup>2</sup>. Rakennus 2: 5276 m<sup>2</sup> myönnetty luvalla 2022-1535. Rakennus 1: 5122 m<sup>2</sup> myönnetty luvalla 2022-1576. Tällä luvalla haetaan rakennus 3: 3714 m<sup>2</sup>. Kaikki yhteensä 14112 m<sup>2</sup>, rakennusoikeuden ylitys 12 m<sup>2</sup> (0,09%).
- 8) Autohalliin sijoittuvat autopaikat sekä viereiselle LPA-tontille 74-88-2 sijoittuvat jätepieste ja osa vierasautopaikoista on käsitelty luvalla 2022-1535.
- 9) Kohteen esittelymateriaali on oheismateriaalina.

Poikkeukset:

- 1) Ranskalaiset parvekkeet ylittävät rakennusalueen rajan 0,4 metriä, ja maan alla -2 kellarissa rakennusalueen raja ylitetään autohallin osalta n. 1,8 m. Perustelu: Rakennuksen päämassa rakennetaan kiinni rakennusalan rajaan. Päällekkäisten asuntojen välisenä palo-osastointina toimivat ulokkeelliset parvekkeet mahdollistavat korkeammat parvekeovet ja enemmän valoa asuntoihin. Maan alla -2 kellarissa autohallin ylittävän osan päälle sijoitetaan asuntojen terassit. Autopaikat vaativat rakennusta suuremman runkosyvyyden.
- 2) Maantason kerroskorkeus on 3,5 metriä vaaditun 4,5 metrin sijaan. Perustelu: Katualueen korkeus nousee rakennuksen kohdalla 1,5 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) Näkyviä elementtisaumoja ei sallita. -1 kellarin julkisivut ovat vaakauritettua betonia

Perustelu: Sisäänkäyntien julkisivuihin on hyväksytty keraamisia laattoja vähentämään elementtimäisyyttä.

4) Rakennuksessa on kaksi kellarikerrosta.

Perustelu: -2 kellari on suurimmaksi osaksi kaavan sallimaa autohallia ja sen poistumisteitä.

5) -1 kellarissa ylitetään kaavamääräykseen vaatimus; 1/2 suurimman kerroksen alasta saa kellarissa lukea kerrosalaan laskelttavaksi.

Perustelu: Suurimman kerroksen alasta käytetään sallitun sijaan pääkäyttötarkoituksen mukaiseksi tilaksi, ylitystä on -1 kellarin tasolla määräykseen nähden 54,0 m<sup>2</sup>.

Ylitys tulee osin -1 kellarin poistumisportaan laskemisesta, osin rakennuksen katutasoon sijoitetuista asunnoista, jotka luovat viiheyttä kaupunkikuvaa jalankulkijan tasolla.

6) Terrassit ja autohallin rakennusala ylittävä osa sijaitsevat istutettavaksi merkityllä tontinosalla.

Perustelu: Maantasoasunnoilla on julkisua elävöittävä ja asunnon viihtyisyyttä parantava ulko-oleskelualue. Istutuksia sijoitetaan terrassien eteen.

7) MRL 115 §:n sallima rakennusoikeuden ylitys, kun ulkoseinän paksuus on enemmän kuin 250 mm (sallittu rakennusala-kohtainen rakennusoikeus 3700 m<sup>2</sup>, rakennetaan 3917 m<sup>2</sup>, josta ulkoseinän paksuuden 250 mm ylittävää osuutta 112 m<sup>2</sup> ja muuta sallittua ylitystä 91 m<sup>2</sup>). Rakennusala-kohtainen rakennusoikeudellinen kerrosala 3714 m<sup>2</sup>, ylitys 14 m<sup>2</sup> (0.4 %).

Perustelu: Ylitys muodostuu -1-kellarin kellarikäytävien ja porrashuoneen laskemisesta kerrosalaan, kaavan hengen mukaisesti puolet -1 kellarista on asuntoja.

8) Alimman ja ylimmän asuntoja sisältävän porrashuoneen korkeusero on 24,5 m sallitun 24,0 metrin sijaan.

Perustelu: Porrashuoneet varustetaan kuivanousulla. Kerrostaso-ovet 1.-8. kerros varustetaan ovensulkijoilla.

#### **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

1040387944

Paikan merkitseminen	1040387944
Sijaintikatselmus	1040387944
Pohjakatselmus	1040387944
Rakennekatselmus	1040387944
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus	1040387944
Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus	1040387944
Eriytynen palotarkastus	1040387944
Tarkastusasiakirja	1040387944
Loppukatselmus	1040387944

#### **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 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 pelastuspaikan sijoittamisesta yleiselle alueelle luvassa esitetyle paikalle. Sopimusneuvottelut käyttöoikeussopimuksesta kaupungin kanssa tulee aloittaa viipymättä.

Asemapiirrokseen merkityt pelastustiet on merkittävä tontille alueopastein 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/m<sup>2</sup>.

Pelastussuunnitelma on esitettävä pelastusviranomaiselle valvontakäynnillä.

Rakennus on varustettava soveltuvalla ja riittävällä alkusammutuskalustolla.

Savunpoistosuunnitelmat on esitettävä pelastuslaitokselle viipymättä pääsuunnitteluvaiheen jälkeen.

Hätäkeskukseen liitetyn paloilmottimen elinkaarikirja on esitettävä pelastuslaitokselle viipymättä pääsuunnitteluvaiheen jälkeen.

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

Autosuojaan on toteutettava poistumisopastus ja -valaistus.

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 rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnalla hyväksyttävä autohallin vaiheistuksen väliaikaisten seinien rakenne.

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

Julkisivun värit 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 loppukatselmuksiakirjoihin.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee rakennusvalvonnassa hyväksyttää 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.

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 työmaa-aikainen 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.

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

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

Porraskäytävien päädyissä vasten kulkusuuntaa avautuvien ja ovensulkijoilla varustettujen asunto-ovien on avauduttava siten, että parikuljetus on

mahdollista.

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.

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.

Polkupyöräpaikkojen kokonaismäärä tulee toteuttaa asemapiirustuksen laskelman mukaan.

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.