

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU**Päätösehdotus**Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Nea Tuominen**Rakennuslupa
2023-455****Rakennuspaikka**853-62-3-4
Pinta-ala 2367.0Kaupunginosa/Kylä:ISO-
HEIKKILÄKirstintasku 2
20200 TURKUKaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitusAsemakaava
AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue.**Hakija**Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy
Rauhankatu 4
20100 TURKU**Toimenpide**

Uusi rakennus

- kerrostalot 2 kpl
PRT 1040785087 (Talo A, asuntoja 34 kpl) ja PRT 104078511A (Talo B, asuntoja 43 kpl)
- autokatokset 2 kpl
PRT 104079240U ja 1040792472
(osa kiinteistön autopaikoista sijoittuu viereisen korttelin LPA-1 -alueelle ja pysäköintihalliin)

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	1040785087	2627.0	2627.0	7460.0
2	104078511A	3292.0	3137.0	9340.0
3	104079240U	93.0	93.0	280.0
4	1040792472	93.0	93.0	280.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Varha Aluepelastuslaitos	27.04.2023	Puoltava
Turun kaupunki Liikennesuunnittelu	09.05.2023	Ehdollinen
Varha Aluepelastuslaitos	02.05.2023	Ehdollinen
Turun kaupunki Ympäristönsuojelu	26.05.2023	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Sähköiset pääpiirustukset 18 kpl
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
 Sähköinen liite: Palotekninen selvitys liitteineen
 Sähköinen liite: Naapurin huomautus
 Sähköinen liite: Rasitustodistus tontti 5
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
 Sähköinen liite: Pinta-alalaskelma 2 kpl
 Sähköinen liite: Rasitustodistus tontti 4
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
 Sähköinen liite: Valtakirja
 Sähköinen liite: Havainnekuvat
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
 Sähköinen liite: Ajantasakaavan määräykset
 Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali
 Sähköinen liite: Ote ajantasakaavasta
 Sähköinen liite: Yhteisjärjestelysopimus liitteineen
 Sähköinen liite: Energiaselvitys liitteineen
 Sähköinen liite: Rasitustodistus tontti 3
 Sähköinen liite: Sinivihherkeroin-laskelma
 Sähköinen liite: Huleveden viivytysuunnitelma
 Sähköinen liite: Pihasuunnitelma
 Sähköinen liite: Kulkukaavio
 Sähköinen liite: Liitoskohtalausunto liitteineen
 Sähköinen liite: Ennakkoneuvottelu muistio 2 kpl
 Sähköinen liite: Rasitustodistus tontti 7
 Sähköinen liite: Hulevesiselvitys

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Naapurit on kuultu viran puolesta. Yksi naapuri on huomauttanut hankkeesta ja huomautus on laitettu tiedoksi hakijalle ja on oheismateriaalina.
- 2) Aluepelastuslaitos on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Lausunto on otettu huomioon suunnitelmissa ja lupaehdoin. Ehdollinen lausunto on oheismateriaalina.
- 3) Aluepelastuslaitos on antanut väestönsuojasta puoltavan lausunnon.
- 4) Kaavoitus on antanut hankkeesta puoltavan lausunnon.
- 5) Liikennesuunnittelu on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Lausunto on otettu huomioon suunnitelmissa ja lupaehdoin. Ehdollinen lausunto on oheismateriaalina.
- 6) Ympäristönsuojelu on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Lausunto on otettu huomioon suunnitelmissa ja lupaehdoin. Ehdolliset viranomaislausunnot on oheismateriaalina.

- 7) Kaupunkikuvatyöryhmä päätti ennakkolausuntonaan todeta seuraavaa:
 - kaupunkikuvatyöryhmä piti hyvänä asiana sitä, että molemmat tontit on suunniteltu yhtenä kokonaisuutena saman suunnittelijan toimesta huolimatta siitä, että kohteessa on kaksi eri rakennuttajaa
 - kokonaisuutta pidettiin kaupunkikuvallisesti onnistuneena
 - erityisesti kiinnitettiin huomiota seuraaviin seikkoihin, joiden toivotaan pysyvän suunnitelmassa; parvekkeiden pinnakaiteet, yhteistilat, tiilen käyttö julkisivussa, reliefimuuraukset ja viherkatot, detaljien huolellista suunnittelua pidettiin tärkeänä
 - Kirstinpolun puoleiset parvekkeet tulisi kaupunkikuvallisesti sitoa rakennuksen päämassaan asemakaavan ulokemääräyksen mukaisesti. Parvekerakenteiden materiaalina tulee käyttää samaa tiilimateriaalia kuin rakennuksen pääjulkisivuissa. Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto on huomioitu muilta osin, mutta pinnakaiteet on toteutettu silkkipainettuna lasikaiteena.
- 8) Asuntojen keskipinta-ala on 53 h-m².
- 9) Rakennuspaikan siniviherkertoimen (vihertehokkuuden erittely ja mitoitus korttelitasolla) vaatimus on 0,95 (asemakaava), saavutettu taso 0,95.
- 10) Esittelymateriaali on oheismateriaalina.

Poikkeukset:

- 1) Sallitun rakennusoikeuden ylitys (sallittu 4700 m², rakennetaan 4746 m², ylitys 46 m² (1 %)). Vaadittavien yhteistilojen, irtaimistovarastojen, polkupyörien säilytystilojen, muuntamotilan ja väestönsuojan sijoittaminen kaikessa laajuudessaan rakennusten ensimmäiseen kerrokseen ja toimivien asuntopohjien yhteensovittaminen rakennusmassaan tuottaa ylityksen.
- 2) Poikkeus kaavan hulevesimääräykseen: kaikki korttelissa muodostuva hulevesi on kerättävä ja johdettava tämän järjestelmän kautta puisto- tai katualueella olevaan yleiseen järjestelmään.
 Puisto- ja katualueella olevaan yleistä järjestelmää ei ole vielä toteutettu, joten siihen ei liitytä.

Työtä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

IV-työnjohtaja
 KVV-työnjohtaja
 Vastaava työnjohtaja
 Kosteudenhallinnan valvonnasta vastaava henkilö

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat
 Salaojasuunnitelmat
 Vesi- ja viemärisuunnitelmat
 Ilmanvaihtosuunnitelmat
 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 viemärlaitteiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Väestönsuojan katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Kaikkiin rakennuksiin

Muut ehdot:

Rakennesuunnittelun perusteet -asiakirja tulee toimittaa rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydyttävä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

Mikäli kaivutöiden yhteydessä havaitaan merkkejä pilaantuneista maista, on otettava yhteys ympäristötekniiseen asiantuntijaan, joka arvioi tarvittavat toimenpiteet.

Ennen rakennustöiden aloittamista on tehtävä selvitys maaperän saastuneisuudesta. Selvitys on toimitettava rakennusvalvontaan. Mikäli selvityksessä ilmenee tieto maaperän pilaantumisesta tai täyttömaan sisältämistä jäteaineksista, on asiassa otettava yhteys ympäristönsuojeluviranomaiseen, jolloin kaivu on tehtävä ympäristötekniisessä valvonnassa ja varmistettava haitallisten aineiden toimittaminen asianmukaiseen käsittelyyn.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on allekirjoitettava luvan saajan ja Turun kaupungin välinen erillinen käyttöoikeussopimus pelastusajoneuvon pelastuspaikan sijoittamisesta yleiselle alueelle luvassa esitetyle paikalle. Sopimusneuvottelut käyttöoikeussopi muksesta kaupungin kanssa tulee aloittaa viipymättä, kuitenkin viimeistään 6 kuukautta ennen suunniteltua rakennuksen käyttöönottoa.

Autosuoja on varustettava soveltuvalla ja riittävällä alkusammutuskalustolla.

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

Korttelin rakentamisen vaiheistukset on suunniteltava siten, että käyttöönotetuissa rakennuksissa palo- ja henkilöturvallisuus täyttyy.

Kaikki autopaikat on varustettava sähköauton

latauspistevalmiudella ja vähintään 1 tontilla 853-62-3-4 sijaitsevista autopaikoista tulee varustaa sähköautonlatauspisteellä.

Tontilla tapahtuvan hulevesien viivyttämisen jälkeen kiinteistön pintavedet tulee liittää alueen hulevesien keruujärjestelmään viipymättä sen jälkeen, kun se on rakennettu Kirstinpuistoon.

Asemapiirrokseseen merkityt pelastustiet on merkittävä tontille "Pelastustie" ja "Pysäköinti kielletty" liikennemerkkein.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on yhteisjärjestelysopimuksen mukaiset rasitteet kiinteistöllä 853-62-3-3 perustettava kiinteistöä 853-62-3-4 varten.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on LPA-1 alueella kiinteistössä 853-62-3-5 sijaitsevista 11 autopaikasta ja kiinteistöön 853-62-3-7 rakennettavaan pysäköintilaitokseen tulevasta 15 autopaikasta perustettava rasitteet kiinteistöä 853-62-3-4 varten.

Työmaa-aikaisten hulevesien käsittelysuunnitelma tulee toimittaa rakennusvalvontaan hyvissä ajoin ennen maarakennustöiden käynnistymistä.

Sähköautojen lataus on huomioitava suunnittelussa. Sähköautojen latauspisteelle on tehtävä hätäpysäytys / pääkytkin.

Viherkaton hoitojärjestelyt on suunniteltava niin, että katteen BROOF palokäyttäytyminen säilyy myös kuivana vuodenaikana.

Pelastussuunnitelma tai sen yhteenveto on toimitettava pelastusviranomaiselle rakennuksen käyttöönottoon mennessä.

Savunpoistosuunnitelmat on laadittava. Savunpoistosuunnitelmat tai suunnitteluperusteet on esitettävä pelastuslaitokselle välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen.

Rakennus on varustettava sähköverkkoon kyketyillä palovaroittimilla.

Porrashuoneisiin tulee lisätä kerrostasanteiden kerrosnumerointi jälkivalaisevilla ja selvästi erottuvilla numeroilla.

Pelastusviranomaiselta tulee pyytää valvontakäyntiä (lausuntoa rakennuksen käyttöönotosta) ja väestösuojan tarkastusta ennen rakennuksen

käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys rakennuksen ilmanvuotoluvusta $q_{50} = 1,0$ (m³/h m²).

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.

Kosteudenhallintasuunnitelma tulee toimittaa rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

Rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys kosteudenhallintasuunnitelman noudattamisesta ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennusvalvonnan sähköiseen järjestelmään (ePermit) on toimitettava selvitys lasikaiteiden turvallisuudesta sekä asiantuntijatarkastus lasikaidarakenteiden rakennesuunnitelmien ja -laskelmien osalta ennen ko. töiden aloittamista. Lasikaiderakenteet on suunniteltava siten, että ne muodostavat yhdessä ympäröivän rakenteen kanssa turvallisen kokonaisuuden, eikä rakenne saa muodostaa putoamisvaaraa.

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.

