

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU**Päätösehdotus**Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Eija Rasimus**Rakennuslupa
2023-218****Rakennuspaikka**853-74-88-11
Pinta-ala 1475.0

Kaupunginosa/Kylä:PITKÄMÄKI

Kalsiittikuja 4
20250 TURKUKaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitusAsemakaava
AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue.**Hakija**Kiinteistö Oy Pitkämäki 12
PL 844
20101 TURKUS-Pankki Tontti Erikoissijoitusrahasto
Mikonkatu 9
00100 Helsinki**Toimenpide**

Uusi rakennus

- kerrostalo PRT 1040715979 (asuntoja 53 kpl)
- pihakannen alainen pysäköintihalli PRT 104071579P

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	1040715979	2846.0	2613.0	10850.0
2	104071579P	368.0	368.0	1215.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Varha Aluepelastuslaitos

19.04.2023

Ehdollinen

Varha Aluepelastuslaitos	13.04.2023	Puoltava
Turun kaupunki Liikennesuunnittelu	06.04.2023	Ehdollinen
Turun kaupunki	17.04.2023	Ehdollinen
Esteettömyyskoordinaattori		
Turun kaupunki Vesihuolto	11.04.2023	Puoltava
Turun kaupunki Ympäristönsuojelu	25.04.2023	Ehdollinen
Turun kaupunki Kaavoitus	26.05.2023	Puoltava
Turun kaupunki Tonttipalvelut	05.04.2023	Puoltava
Kaupunkikuva-arkkitehti	16.06.2023	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Sähköiset pääpiirustukset 15 kpl
 Sähköinen liite: Naapurien lausunnot
 Sähköinen liite: Korttelipohja, autohalli alakellari
 Sähköinen liite: Selvitys asuinhuoneiston ja porrashuoneen välisestä ääneneristävydestä
 Sähköinen liite: Palotekninen selvitys
 Sähköinen liite: Sivi-laskelma
 Sähköinen liite: Yhteisjärjestelysopimus liitteineen
 Sähköinen liite: Väestönsuojailmoitus 2 kpl
 Sähköinen liite: PIMA tutkimusraportti
 Sähköinen liite: Korttelipohja, autohalli yläkellari
 Sähköinen liite: Suunnitelma vaiheistuksesta
 Sähköinen liite: Selvitys hulevesien johtamisesta
 Sähköinen liite: Selvitys esteettömyydestä
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
 Sähköinen liite: Selvitys laajuustiedoista
 Sähköinen liite: Valtakirja 2 kpl
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote 2 kpl
 Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali
 Sähköinen liite: Muistio 4 kpl
 Sähköinen liite: Ajantasakaava ja -määräykset
 Sähköinen liite: Energiaselvitys liitteineen
 Sähköinen liite: Katukorkeudet
 Sähköinen liite: Suunnittelun ja toteutuksen perusteet liitteineen
 Sähköinen liite: Liitoskohtalausunto ja -kartta
 Sähköinen liite: Rasitesopimus autopaikkojen sijoittamisesta tontille 853-74-74-23
 Sähköinen liite: Autopaikkajako tonteittain
 Sähköinen liite: Hankekuvaus
 Sähköinen liite: Korttelin kulkukaavio
 Sähköinen liite: Turku Energian lausunto
 Sähköinen liite: Sivi-laskelman pinta-alat
 Sähköinen liite: Selvitys istutusalueiden tyypeistä kaavamääräyksen mukaan
 Sähköinen liite: Akustisen suunnittelun perusteet
 Sähköinen liite: Väestönsuojapiirustus
 Sähköinen liite: Pihasuunnitelma

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

1) Kaupunkikuvatyöryhmä 16.11.2022 päätti lausuntonaan puoltaa hanketta ehdolla että:

-A-talon lasijulkisivuun toivotaan lisää elävyyttä, esimerkiksi parvekkeiden

osittaisella aurinkosuojauksella.

-Julkisivujen tiilimateriaalien käyttöä pidettiin hyvänä ja kadun puoleiset maantasokerroksen julkisivut ja piha-alueet ovat ansiokkaat.

2) Kaupunkikuvatyöryhmän lausunnon maininta A-talon julkisivujen elävöittämisestä on otettu huomioon talojen B, C ja D julkisivuissa, jotka muodostavat yhdessä suuremman rakennuskokonaisuuden.

3) Hakija on kuullut naapurit.

4) Naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

5) Varha Aluepelastuslaitos on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon 19.04.2023. Lausunto on otettu huomioon suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.

6) Ympäristönsuojelu on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon 25.04.2023. Lausunto on otettu huomioon suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.

7) Liikennesuunnittelu on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon 06.04.2023. Lausunto on otettu huomioon suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.

Huoltoajon kääntöpaikkaa ei ole tontilla, mutta jalankulku on erotettu ajoväylästä korotetulla jalkakäytävällä.

8) Esteettömyyskoordinaattori on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon 17.04.2023. Lausunto on otettu huomioon suunnitelmissa ja lupaehdoin.

9) Turku Energia on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon 12.04.2023. Lausunto on otettu huomioon suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.

10) Toteutussuunnitteluun liittyvät asiat on otettu huomioon lupaehdoin.

11) Asuntojen keskipinta-ala on 34,0 h-m².

12) Rakennuspaikan siniviherkertoimen tavoitetaso on 0,8 (RJ), saavutettu taso 1,026.

13) Paloluokka P1, asuinrakennus: suojaustaso 1, autohalli: suojaustaso 2 (paloilmoitin).

14) LPA-alue käsitellään luvalla 2023-217 (kiinteistö 74-88-10).

15) Korttelialueelle laaditaan korttelikohtainen hulevesien hallinta- ja viivytysuunnitelma esitetään luvalla 2023-218 (kiinteistö 74-88-11). Korttelialueena käsitellään korttelipihaan osuus.

16) Kohteen esittelymateriaali on oheismateriaalina.

Poikkeukset:

1) Sallitun kerrosalan ylitys (sallittu 2200 m², rakennetaan 2615,5 m², josta ulkoseinän paksuuden 250 mm ylittävää osuutta 86,5 m² ja muuta sallittua ylitystä 275 m², jolloin ylitykseksi jää 54,0 m² (2,5 %)).

Perustelu: Katutason asuntojen parvet toteutetaan yli 1,6m korkuisina johtuen sisäänkäyntikerroksen korkeasta kerroskorkeudesta, jolloin ne lasketaan rakennusoikeuteen. Autohallin ja maaston sekä katusuunnitelmien korkotasojen takia sivutiloja on sijoitettu osittain maanpäällisiin kerroksiin.

2) Istutettavalle tontin osalle sijoitettu pakollisia kulkuväyliä ja jätepiste.

Perustelu: Katusuunnitelman ainoa kohta, johon liittymä tontille voidaan sijoittaa. Liittymä palvelee huoltoajoa muuntamolle sekä tontin jätehuoltoa.

3) Pysäköintipaikkoja on sijoitettu viereiseen kortteliin.

Perustelu: Viisi autopaikkaa toteutetaan naapurikorttelin puolelle rasitesopimuksen mukaisesti.

Työtä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

IV-työnjohtaja
 KVV-työnjohtaja
 Vastaava työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat
 Salaojasuunnitelmat
 Vesi- ja viemärisuunnitelmat
 Ilmanvaihtosuunnitelmat
 Pohjatutkimus
 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	1040715979
Eriyinen palotarkastus	Kaikkiin rakennuksiin
Esteettömyyskatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Kaikkiin rakennuksiin

Muut ehdot:

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydettävä rakennusvalvontatoimistolta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

Vastaavaksi työnjohtajaksi hyväksytyn henkilön on pidettävä työmaapäiväkirjaa ja työmaan tarkastusasiakirjaa, jotka sisältävät selonteon rakennustyön eri vaiheista.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee rakennusvalvontaviranomaiselle toimittaa allekirjoitettu rasitesopimus tonttien 74-88-11 ja 74-88-6, 74-88-8, 74-88-9, 74-88-10 sekä 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 74-88-11 oikeudesta käyttää muodostettavalla LPA-1 -alueen kiinteistöllä olevaa kahta pysäköintipaikkaa.

Asemapiirrokseen merkityt pelastustiet on merkittävä tontille "Pelastustie" ja "Pysäköinti kielletty" liikennemerkkein sekä tarvittaessa alueopasteella.

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

Pelastussuunnitelma on toimitettava pelastusviranomaiselle rakennuksen käyttöönottovaiheen valvontakäynnillä.

Autohallit ja liiketilat on varustettava poistumisopastuksella ja -valaistuksella sekä soveltuvalla ja riittävällä alkusammutuskalustolla.

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

Hätäkeskukseen kytketyn paloilmoittimen elinkaarikirjan perusmäärittelyt on esitettävä pelastuslaitokselle välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen. Paloilmoittimen käyttöönottotarkastus on tehtävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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

Viranomaisverkon kuuluvuus on huomioitava suunnittelussa.

Porrashuoneisiin tulee lisätä kerrostasanteiden kerrosnumerointi jälkivalaisevilla ja selvästi erottuvilla numeroilla.

Mahdolliset vaiheistukset on suunniteltava palo- ja poistumisturvallisuuden osalta toimiviksi.

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

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 $q_{50} = 2,0$ (m³/h m²).

Rakennusvalvonnan sähköiseen järjestelmään (ePermit) on toimitettava selvitys lasikaiteiden turvallisuudesta sekä asiantuntijatarkastus lasikaiderakenteiden 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.

Parvekkeiden avattavien lasien on oltava kaikissa rakennuksissa ulkonäöltään keskenään samanlaisia. Kaikille asukkaille on toimitettava lasien käytöstä asianmukainen ohje, jossa neuvotaan myös oikea tuulettaminen.

Kaikkien parvekkeiden lasitus on tehtävä samanaikaisesti.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee rakennusvalvontaan toimittaa hyväksyttävät melumittaukset siitä, että liikennemelu ei ylitä Valtioneuvoston päätöksessä 993/92 annettuja ohjearvoja sisällä, parvekkeilla eikä melulta suojatuilla piha-alueilla.

Esteettömät autopaikat ja vierasautopaikat on tontilla ja LPA-alueella merkittävä asianmukaisin liikennemerkkein.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee tarkennettu pihasuunnitelma ja pihasuunnitelman mukainen sivi-suunnitelma esittää hyväksyttäväksi rakennusvalvonnan hortonomilla. Erityisesti tulee huomioida istutusalue Lasiteaukion suuntaan, jossa viheralueen tulee koostua kerroksellisesta kasvillisuudesta.

Ennen maanrakennustöiden aloittamista tulee rakennusvalvonnassa hyväksyttää suunnitelma tontin pinnantasauksesta, sadevesikaivojen sijainneista korkoineen ja tulvimisreiteistä.

Ennen maanrakennustöiden aloittamista tulee työmaa-aikainen hulevesisuunnitelma hyväksyttää rakennusvalvonnassa.

Ennen maanrakennustöiden aloitusta tulee

muuntamon kaapelivarausreitti Saumapolun suuntaan hyväksyttävä Turku Energialla.

Alueella suoritetuista ja suoritettavista maanalaisista purkutöistä on laadittava jäteraportti, joka tulee toimittaa rakennusvalvontaan ja ympäristönsuojeluun viimeistään kolmen kuukauden kuluessa purkuvaiheen päättymisestä.

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

Kohteessa tehtävien tilapäistä melua ja tärinää aiheuttavien rakennustöiden ilmoituksen luvanvaraisuus tulee varmistaa Turun kaupungin ympäristönsuojelumääräyksistä.

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.

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.

Esteettömyyskoordinaattorin lausunnon määräysluonteiset kirjaukset tulee huomioida.

Pihan pinnakaiteiden korkeudet tulee sovittaa naapuritontin 74-88-6 pihan kaidekorkeuksiin.

Kosteudenhallintasuunnitelma tulee toimittaa rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

Rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys kosteudenhallintasuunnitelman noudattamisesta ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Tasolla +9.800 sijaitsevien asuntojen esteetön sisäänkäynti tulee varmistaa. Asuntojen edustalla oleva jalankulkuväylä tulee erottaa ajoväylästä korotetulla reunakivellä.

Ennen rakennustöiden aloitusta tulee tonttiliittymän toteutus hyväksyttävä Turun kaupungin kaupunkiympäristön toteutussuunnittelussa. Hankkeeseen ryhtyvä toteuttaa liittymän ja siihen liittyvät kadunrakentamismuutokset omalla kustannuksellaan.

Ennen maanrakennustöiden aloittamista tulee rakennusvalvontaan toimittaa hyväksyttäväksi korttelialueelle laadittu korttelikohtainen hulevesien hallinta- ja viivytyssuunnitelma. Korttelialueena käsitellään korttelipihaa osuus.

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.