

Turun kaupunki
Rakennusvalvonta

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Nea Tuominen

Rakennuslupa
2023-630

Rakennuspaikka

853-62-2-34
Pinta-ala 1582.0

Kaupunginosa/Kylä:ISO-
HEIKKILÄ

Iso-Heikkiläntie 25
20200 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue.

Hakija

Asunto Oy Turun Kirstinpuiston Solina 13 c/o Bonava Suomi Oy
PL 1100
00101 HELSINKI

Toimenpide

Uusi rakennus

- kerrostalo (asuntoja 75 kpl)

PRT 104084937L

- piharakennus, jossa on ulkoiluvälinevarasto, kerhotila ja korttelisauna

PRT 104084939N

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	104084937L	4914.0	4368.0	15160.0
2	104084939N	209.0	209.0	750.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Varha Aluepelastuslaitos
Varha Aluepelastuslaitos

07.06.2023
06.06.2023

Ehdollinen
Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Sähköiset pääpiirustukset 24 kpl
 Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelma
 Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelman liitekuvat
 Sähköinen liite: Savunpoistosuunnitelma
 Sähköinen liite: Savunpoistosuunnitelman liitekuvat
 Sähköinen liite: Väestönsuojapiirustus
 Sähköinen liite: Selvitys irtaimistovarastoista
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun perusteet - asiakirja
 Sähköinen liite: E-korttelin yhteisjärjestelysopimus
 Sähköinen liite: Kerrosalakaavio, asuinrakennus
 Sähköinen liite: Kerrosalakaavio, piharakennus
 Sähköinen liite: Oleskelualueiden pinta-alaselvitys
 Sähköinen liite: Sinivihherkerroin
 Sähköinen liite: Hulevesiselvitys
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
 Sähköinen liite: Selvitys purkujätteen käsittelystä
 Sähköinen liite: Pöytäkirjaote
 Sähköinen liite: Poikkeamat asemakaava- ym. määräyksistä
 Sähköinen liite: Perustamistapalausunto
 Sähköinen liite: Piha- ja pinnantasaus suunnitelma
 Sähköinen liite: Energiatodistus
 Sähköinen liite: Energiaselvitys
 Sähköinen liite: Piharakennuksen energiatodistus
 Sähköinen liite: Piharakennuksen energiaselvitys
 Sähköinen liite: Hallinnanjakosopimus LPA tontti, Heikintasku
 Sähköinen liite: Rasitesopimus LPA tontti, Heikintasku
 Sähköinen liite: Muistio - Tekninen ennakkoneuvottelu 2.6.2023
 Sähköinen liite: Esittelymateriaali lautakunnan kokoukseen
 Sähköinen liite: Ulkovaipan ääneneristävyys selvitys
 Sähköinen liite: Kiinteistörekisteriote
 Sähköinen liite: Rakenteiden ja suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Piha-alueiden ja parvekkeiden melutarkastelu
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Rakennetaan asuinkerrostalo ja piharakennus täydentyvään asuinkortteliin, jossa on yhteiset pihajärjestelyt muiden korttelin kiinteistöjen kanssa.
- 2) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen. Naapurit eivät ole huomauttaneet hankkeesta.
- 3) Aluepelastuslaitos on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Lausunto on otettu huomioon suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto on oheismateriaalina.
- 4) Aluepelastuslaitos on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon liittyen väestönsuojaan. Lausunto on otettu huomioon suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto on oheismateriaalina.
- 5) Väestösuojan rakentamiseen haetaan lykkäystä. Aluepelastuslaitos puoltaa hakijan suunnitelmaa toteuttaa väestönsuojarakentaminen rakennuslupahakemuksessa mainitulla tavalla. Väestönsuoja sijoitetaan kiinteistöön 62-2-33, luvalla 853-2022-899 myönnettyyn rakennukseen.
- 6) Asuntojen keskipinta ala on 44 h-m².
- 7) Rakennuspaikan siniviherkertoimen (vihertehokkuuden erittely ja mitoitus korttelitasolla) vaatimus on 0,95 (asemakaava), saavutettu taso 0,96.
- 8) Asunto Oy Turun Kirstinpuiston Solina 13 noudattaa kortteliin aiemmin luvitetun

rakennuksen, Asunto Oy Turun Kirstinpuiston Solina 14 (PRT 103971145W), osalta käsiteltäviä kaupunkikuvallisia ja toiminnallisia periaatteita. Alle listattu kaupunkikuvatyöryhmän ehdottamia toimenpiteitä Solina 14 osalta, joiden jatkokehitystä viety eteenpäin myös Solina 13 kohdalla.

Kaupunkikuvatyöryhmä 3.11.2021 § 106: Kaupunkikuvatyöryhmä päätti lausuntonaan todeta seuraavaa:

- Rakennus aloittaa uuden korttelin rakentumisen ja asettaa näin ollen tiettyjä kaupunkikuvallisia vaatimuksia kohteelle
- Nähtiin hyvänä, että alueelle on laadittu väriyysuunnitelma, mutta rakennusten värin ja suunnitteluratkaisujen vaihtelevuutta voisi lisätä jatko-kohteissa
- Julkisivuväriyksen korosteosien kontrastia tulee keventää
- Pääsisäänkäynnin korostaminen eri keinoin, esimerkiksi lisäämällä graafisen betonin käyttöä
- Parveketornien keventäminen (puiston puoleisessa julkisivussa), erityisesti umpinaisten osien osalta
- Parvekeratkaisujen variaatioita tulee kehittää julkisivuaiheena tulevissa hankkeissa
- Pihasuunnitelma on esitettävä lupavaiheessa.

Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto on käyty läpi kaupunkikuva-arkkitehdin kanssa ja se on otettu huomioon suunnitelmissa.

9) Esittelymateriaali on oheismateriaalina.

Poikkeukset:

- 1) Kadunpuoleiset sisäänkäyntirakenteet ylittävät rakennusalueen rajan 1000 mm pohjoisjulkisivulla, Iso-Heikkiläntien puolella, jotta rakenteet saadaan toteutettua määräysten mukaisina.
- 2) Asuinrakennus on asemakaavasta poiketen irti (sisennetty) Iso-Heikkiläntien puoleisista rakennusalueen rajoista 300 mm, jotta saadaan toteutettua pohjoisjulkisivun sisäänkäyntirakenteet tontilla.
- 3) Asuinrakennuksen parvekkeet ylittävät rakennusalueen rajan 1785 mm pihan puoleisella, eteläjulkisivulla.
- 4) Viherkerroimen laskeminen koko korttelin alueelle tontin sijaan, perustuu luvan liitteenä olevaan korttelin pihasuunnitelmaan. Viherkerroin täyttää asemakaavan vaatimuksen korttelissa. Viherkerroin on laskettu koko korttelille, koska piha, yhteiskäyttötilat ja katokset tulevat olemaan kaikkien talojen käytössä tonttijaosta riippumatta. Toimintojen ja rakennusten sijoittaminen korttelin reunoille mahdollistaa laadukkaamman korttelipihaan. Laskettu myös koko korttelille siksi, että kerroin ei välttämättä täytyisi muutoin niillä tonteilla, joilla on suunnitelmassa enemmän yhteiskäyttörakennuksia.

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
- Vesi- ja viemärisuunnitelmat
- Ilmanvaihtosuunnitelmat

Palokatkosuunnitelmat
 Hulevesisuunnitelma
 Kosteudenhallintasuunnitelma
 Savunpoistosuunnitelmat

Työn edistymisen mukaan pyydettyjä 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
Loppukatselmus	Kaikkiin rakennuksiin

Muut ehdot:

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydetty rakennusvalvontatoimistolta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

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

Rakennus on varustettava savunpoistojärjestelmällä, jonka suunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen ja savunpoiston toteutuspyytäkirjat on esitettävä pelastusviranomaiselle ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Kiinteistö on varustettava pelastuslaitoksen ohjeen mukaisella alueopastustaululla.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on lupaviranomaiselle esitettävä allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimus, jossa korttelin 2 tonttien kesken on sitouduttu kaavan vaatiman viherkertoimen 0,95 toteuttamiseen tonttien alueella luvan liitteenä olevassa pihapiirustuksessa esitetyllä tavalla.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on lupaviranomaiselle esitettävä allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimus tai rasitesopimukset, joilla annetaan tontille 62-2-34 oikeus sijoittaa erilaisia toimintoja muille tonteille. Sopimusten osapuolina on oltava kaikki ne tontit, joille osoitetaan tontin 62-2-34 toimintoja kuten kulkuoikeudet, pelastuspaikat, jätepisteet, leikki- ja oleskelualueet, polkupyöräpaikat, väestönsuojat ja palomuurien

rakentamatta jättäminen sekä irtaimistovarastot. Yhteisjärjestelysopimus tai rasiitteet on kirjattava ennen loppukatselmusta.

Ennen rakennustöiden aloittamista on toimitettava selvitys ja ilmoitukset sekä luettelointi väestönsuojajärjestelyistä korttelissa ja hyväksyttävä se aluepelastuslaitoksella.

Ennen rakennustöiden aloittamista on toimitettava selvitys liikenteen aiheuttamasta runkomelun torjunnasta, jossa osoitetaan määräysten ja asetusten toteutuminen.

Ennen rakennustöiden aloittamista on esitettävä suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden viereisen ratapihan turvallisuusriskit. Suunnitelma on hyväksyttävä rakennusvalvonta viranomaisella ja pelastusviranomaisella.

Ennen loppukatselmusta on korttelissa 62-2 autokatoksissa sijaitsevista seitsemästä (7) autopaikasta ja tontilla 6-2-31 (LPA-1-alue Heikintasku) sijaitsevasta neljästä (4) autopaikasta sekä korttelin 62-67 LPA-2 pysäköintilaitoksessa sijaitsevista 20 autopaikasta perustettava rasiitteet tonttia 62-2-34 varten.

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, kuitenkin viimeistään 6 kuukautta ennen suunniteltua rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennuksessa tulee olla kaasuntunnistimella (ammoniakki) varustettu automaattisesti sulkeutuva koneellinen ilmanvaihto, jonka hälyttimet tulee kytkeä automaattiseen ilmanvaihdon hätäpysäytykseen ja yhdistää kiinteistöhälyttimeen.

Asemapiirrokseen merkityt pelastustiet on merkittävä tontille "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/m².

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 kytketyillä palovaroittimilla.

Porrashuoneisiin tulee lisätä kerrostasanteiden kerrosnumerointi jälkivalaisevilla ja selvästi erottuvilla numeroilla.

Uloskäytäväopastus ja -valaistus on suunniteltava ja toteutettava.

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

Samalla myönnetään lykkäystä väestösuojan rakentamisvelvollisuudelle. Vaadittava väestösuoja on kuitenkin rakennettava valmiiksi viiden vuoden kuluessa ensimmäisen eli tontin 62-2-32 rakennuksen osittaisesta loppukatselmuksesta.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys rakennuksen ilmanvuotoluvusta $q_{50} = 1,2$ (m³/h m²).

Rakennesuunnitelmien yhteydessä on toimitettava julkisivujen ääneneristävyyslaskelmat, jolla osoitetaan, että kaavamääräys julkisivujen ääneneristävydestä toteutuu.

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.

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.