

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätös

Päätöspäivämäärä
Valmistelija: Perttu Nieminen

**Rakennuslupa
2017-1615**

Rakennuspaikka

853-6-1-3
Pinta-ala 3864.0

Kaupunginosa/Kylä:6

Aurakatu 1
20100 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
ALK Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Hakija

Asunto Oy Turun Verdandi
Aurakatu 1 C
20100 TURKU

Toimenpide

Käyttötarkoituksen muutos

- toimistorakennus muutetaan asuinkerrostaloksi
- Laajennus
- ullakko- ja parvikerrokset sisustetaan asunnoiksi
- Julkisivutoimenpide
- ikkuna- ja parvekemuutoksia
- julkisivujen kunnostaminen
- PRT 103277348B
- Ennalta-aloitus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennus-tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	103277348B	9597.0	7912.0	36000.0

Luvan rakennus	Pysyvä rakennus-tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
2	103277348B	148.0	276.0	250.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Suojaustaso 3 asunnoissa.

Lausunnot

Kaupunkikuvatyöryhmä	19.12.2017	Pöydälle
Kaupunkikuvatyöryhmä	17.01.2018	Ehdollinen
Pelastuslaitos	14.12.2017	Ehdollinen
Turun museokeskus/Varsinais-Suomen maakuntamuseo	06.02.2018	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 14 kpl
 Karttaote 5 kpl (1)
 Kaupparekisteriote (2)
 Kiinteistörekisteriote (3)
 Havainnekuvat 5 kpl (4)
 Liite/ rakennedetailjit (5)
 Palaverimuistio/ pelastuslaitos 22.6.2017 (6)
 Selvitys poistumisteistä (7)
 Kerrosalaselvitys (8)
 Naapurin huomautus (9)
 Asbesti/haitta-ainekartoitus (10)
 Selvitys energiatehokkuuden huomioimisesta korjaus ja muutostöissä (11)
 Valtakirja (12)
 Rakennushankeilmoitus RH1, 2 kpl (13)
 Rakennushankeilmoitus RH2, 2 kpl (14)
 Hakijan vastine naapurihuomautukseen (15)
 Hallituksen kokouksen pöytäkirjaote (16)
 Takaussitoumus (17)
 Leikkipuistojen sijainnit osoittava karttaote (18)
 Hakijan vastine museokeskuksen lausuntoon (19)
 Liitteet yhteensä 19 kpl

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen. Naapuri As Oy Linnankatu 8 (6-1-5) on huomauttanut Linnankadun puoleisen siiven päädyn ikkunoiden lisäyksestä kaupunkikuvaan sopimattomina ja pihan puoleisten ullakon terassiparvekkeiden rakentamisesta äänihaittaa tuottavina ja rakennuksen tyyliin sopimattomina. Hakija on muuttanut suunnitelmaa Linnankadun puoleisen päädyn ikkunoita pienentämällä ja poistamalla erkkerimäisen ulokerakenteen. Katon terasseja hakija on perustellut ullakkoparvien valonsaannin parantamisella ja on muuttanut terassien kaiteita läpinäkymättömiksi lasikaiteiksi.
- 2) Pihan leikki- ja oleskelualueen puute korvautuu Aurajokirannan läheisyydellä. Lähin leikkipuisto sijoittuu Vartiovuoren ja Samppalinnan puistoon.
- 3) Hissikorien mitat eivät täytä tämän päivän vaatimusta. Hissit ovat olemassa olevia.
- 4) Kaupunkikuvatyöryhmä 17.1.2018 § 5: Puollettiin hakemusta lukuun ottamatta Linnankadun puoleisessa rakennuksen päädyssä olevaa erkkeriä. Päädyn aukotusta voidaan harkita, mikäli suunnitelmaa muutetaan siten, että aukotus toteutetaan seinäpinnassa olevana kapeana ikkunarivistönä. Aurajoen puoleisen rakennuksen päädyn osalta puollettiin vaihtoehtoa, jossa on tuplaikkunat. Suunnitelmia on muutettu lausunnon perusteella.

- 5) Pelastuslaitoksen lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoissa.
- 6) Museokeskus on antanut lausunnon, jossa edellytetään porrashuoneissa kiinteän sisustuksen säilyttämistä ja asuntojen osalta sen säilyttämistä siltä osin kuin se on mahdollista sekä Linnankadun puoleisen siiven päätyyn esitetyn erkkerimäisen ikkunarakennelman poistamista. Lisäksi vähintään yksi piianporras tulisi säilyttää autenttisenä ja katusivujen puoleiset lapeikkunat jättää rakentamatta. Lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoissa lukuun ottamatta piianportaan kokonaisuutena säilyttämistä ja kadun puolen lapeikkunoiden pois jättämistä. Hakija on antanut vastineen lausuntoon. Porrashuonekaiteisiin liittyvä vaatimus lupaehtona.
- 6) Naapurihuomautus ja hakijan vastine siihen oheismateriaalina.
- 7) Museokeskuksen lausunto ja hakijan vastine siihen oheismateriaalina.

Poikkeukset:

- 1) Polkupyöräpaikkoja asunnoille on 100 kpl vaaditun 114 sijaan. Rakennuksen katu-/pihakerroksessa on kokonaisuudessaan olemassa olevia liiketiloja ja piha-alueen vähäisyys ei salli vaatimuksen mukaista mitoitusta.
- 2) Sallitun kerrosalan ylitys (sallittu 8837 m², aiemmin rakennettu 10548 m², kerrosalan lisäys 276 m², kerrosala muutosten jälkeen 10824 m². Kerrosalan ylitys ennen muutoksia 1711 m² (19,3%, ylitys muutosten jälkeen 1987m² (22,4%)). Ylitys ei ole aiempaan ylitykseen nähden merkittävä. Laajennus sijoittuu nykyisen rakennusvaipan sisään.

Rakennustyötä 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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä 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
Savuhormikatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Väestönsuojan katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Eriytynen palotarkastus	Kaikkiin rakennuksiin
Tarkastusasiakirja	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Kaikkiin rakennuksiin

Muut ehdot:

Asemapiirroksen merkityt esteettömät autopaikat ja

vierasautopaikat on tontilla merkittävä asianmukaisin liikennemerkein.

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

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.

Asemapiirrokseen merkityt pelastustiet on merkittävä tontille "Pelastustie" ja "Pysäköinti kielletty" liikennemerkein ja tarvittavin alueopastein pelastuslaitoksen ohjeen mukaan..

Rakennus on varustettava paloviranomaisen hyväksymällä alkusammutuskalustolla.

Turva- ja merkkivalosuunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen ja kyseessä olevien laitteiden toteutuspöytäkirjat on esitettävä pelastusviranomaiselle ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Savunpoistosuunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen ja savunpoiston toteutuspöytäkirjat on esitettävä pelastusviranomaiselle ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennus on varustettava asuntojen osalta automaattisella sammutuslaitteistolla (sprinklaus), jonka suunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen. Pelastusviranomaisille on esitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa automaattisen sammutuslaitteiston toteutuspöytäkirjat.

Rakennus on varustettava sähköverkkoon liitettävillä palovaroittimilla. (RakMk, E1, 11.3.1)

Porrashuoneisiin on tehtävä pelastuslaitoksen ohjeen mukainen kerrosnumerointi.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee rakennusvalvontaan toimittaa välipohjien riittävät

äänitekniset selvitykset vesi- ja viemäritöiden ja mahdollisten rakenteellisten muutosten aiheuttamista muutoksista välipohjien ääneneristävyteen.

Pääporrashuoneet ja niiden vanha kiinteä sisustus tulee säilyttää ja niiden seinäpintojen sekä värimaailman ennallistaminen tulee olla ensisijainen lähtökohta. Porrashuoneiden kaiteet toteuttaa määräykset täyttävänä, museaaliset arvot kuitenkin huomioiden. Kaidedetalji on hyväksyttävä museokeskuksella ja rakennusvalvonnassa ennen toteutusta.

Alkuperäinen kiinteä sisustus on pyrittävä museokeskuksen lausunnon mukaisesti mahdollisuuksien mukaan säilyttämään. Alkuperäinen kiinteä sisustus ja purkutöiden aikana esiin tulevat rakenteet, jotka antavat lisätietoa talon menneisyydestä, tulee dokumentoida ja tiedot tallentaa. Mikäli kiinteää sisustusta poistetaan, museokeskusta tulee informoida ja antaa mahdollisuus tallentaa sitä rakennusnäytekokoelmaan.

Pihamaalle tulevan autohissin ja mahdollisten muiden aiemmin kajoamattomaan maaperään kohdentuvien rakennustöiden osalta tulee varautua ja antaa Turun museokeskukselle mahdollisuus ja aikaa arkeologiseen tutkimukseen tai seurantaan.

Julkisivujen ja ikkunoiden sekä porrashuoneiden väriyty (värimallit) ja detaljit (mallit) on hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ja Turun museokeskuksen edustajalla ennen ko. rakennustyön aloittamista, katselmuksen pöytäkirja on liitettävä loppukatselmuksiasiakirjoihin.

Uusissa rakennusosissa (ikkunoissa, ovissa, listoituksissa, detaljeissa ym) on noudatettava alkuperäisen rakennuksen muotokieltä ja materiaaleja.

Rakennuksen katolle tai julkisivuille ei saa tehdä muita kuin lupapiirustuksissa esitettyjä ilmanvaihtoon tai tuuletukseen liittyviä säleikköjä, kojeita tai piippuja.

Rakennussuunnitelmien yhteydessä on toimitettava julkisivujen ääneneristävyyslaskelmat.

Asemapiirrokseen merkityt esteettömät autopaikat ja vierasautopaikat on tontilla merkittävä asianmukaisin liikennemerkein.

Ennen rakennustöiden aloittamista on

rakennusvalvonnassa hyväksyttävä
rakennuspaikan hulevesisuunnitelma
virtauslaskelmineen ja suunnitelmasta mahdollisesti
johtuvine viivytyrakenteineen.

Vanhat sähköasennukset on
määräaikaistarkastettava tai esitettävä voimassa
oleva määräaikaistarkastusdokumentti.

Mahdollinen vaiheistettu käyttöönotto tai
toiminnanaikainen rakentaminen on suunniteltava
palo- ja henkilöturvallisuuden osalta turvalliseksi.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa
rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys
Kuivaketju 10:n noudattamisesta.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen.
Päätöksen antopäivä on . Ohje
valitus/oikaisuvaatimusmenettelystä liitteenä.

Rakennustyöt 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 voimassaoloaika ei pidennetä sen
voimassaoloaikana.