

**Turun kaupunki  
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,  
20101 TURKU

**Päätösehdotus**

Päätöspäivämäärä  
Valmistelija: Perttu Nieminen

**Rakennuslupa  
2018-336**

**Rakennuspaikka**

853-6-6-11  
Pinta-ala 4020.0

Kaupunginosa/Kylä:6

Eerikinkatu 11  
20100 TURKU

Kaava  
Kaavanmukainen  
käyttötarkoitus

Asemakaava  
K Liike- ja toimistorakennusten korttelialue

**Hakija**

Kiinteistö Oy Turun Valtakulma  
c/o Turun Osuuskauppa, PL 186  
20101 TURKU

**Toimenpide**

Laajennus

- uusi sisäänkäynti, hissi, IV-konehuone ja kattoterassi
- Muu muutos
- sisäisiä muutoksia kaikissa kerroksissa
- Julkisivumuutos
- uusia ikkunoita ja ikkunamuutoksia katujulkisivuissa
- 2. kerroksen ravintolan terassi
- PRT 103286585A
- Lykkäys väestönsuojan rakentamiseen

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	103286585A	354.0	354.0	1720.0

**Hankkeen vaativuusluokka**

Vaativa

**Rakenteellinen paloturvallisuus**

Paloluokka P1

Suojaustaso 1

**Lausunnot**

Kaupunkikuvatyöryhmä	14.03.2018	Kieltävä
Kaupunkikuvatyöryhmä	28.03.2018	Ehdollinen
Turku Aluepelastuslaitos	07.05.2018	Ehdollinen

### Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 21 kpl  
 Rakennushankeilmoitus RH1  
 Sähköinen liite: Palo- ja poistumisstimulointi  
 Sähköinen liite: Väestösuojaselvitys  
 Sähköinen liite: Rasitesopimus kaasupullojen varastoimisesta  
 Sähköinen liite: Anomus väestösuojan rakentamisvelvollisuuden lykkäämiselle  
 Sähköinen liite: Kolmannen osapuolen lausunto - Wiklundin tavaratalon toiminnallinen palomitoitus  
 Sähköinen liite: Kolmannen osapuolen lausunto - Koy Turun Valtakulma Wiklund, rakenteiden palonkesto  
 Sähköinen liite: Palotekninen suunnitelma  
 Sähköinen liite: Esteettömyys selvitys  
 Sähköinen liite: Asiakirjaluettelo  
 Sähköinen liite: Kerrosalalaskelma  
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Lainhuutotodistus  
 Sähköinen liite: Valokuvia - Havainnekuvat 1 ja 2  
 Sähköinen liite: Valokuvia - Vanha valokuva Kauppiaskadun ja Eerikinkadun kulmasta  
 Sähköinen liite: Valtakirja

### Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Kaupunkikuvatyöryhmä 14.3.2018 § 32: Ei puollettu. Todettiin, että jatkosuunnittelun pohjaksi on huomioitava seuraavaa:
  - kattolippa ei saa ulottua rakennuksen julkisivujen yli
  - kattoterassin saa lasittaa vain harkitusti (ei täyttä kerrosta)
  - kattoa ei saa käyttää terassina (kaikki mahdollinen toiminta terassin katon alla)
  - ns. torniosassa eri käsittely kuin Eerikinkadun puolen kolmannessa kerroksessa
  - ei parvekkeita Kauppiaskadun puolelle, ei tummaa väriä yläosan seinään
  - katusuunnitelmat pitää huomioida
  - puut poistettava havainnekuvista
 Lisäksi edellytetään esitettävään havainnekuvia Yliopistonkadun suunnalta sekä mainoslaitteiden sijoittelu.
- Todettiin lisäksi, että uusi suunnitelma on tuotava kaupunkikuvatyöryhmän käsiteltäväksi.
- 2) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen.
- 3) Kaupunkikuvatyöryhmä 28.3.2018 § 36: Puollettiin muutettuja suunnitelmia muilta osin, mutta kattoterassin osalta lausunto on edelleen kokouksen 14.3.2018 mukainen. Suunnitelmaa on lausunnon jälkeen muutettu. Kattolippa on ulotettu lähes julkisivun linjaan. Kattoterassi on lasitettu osittain. Kattoa on edelleen esitetty käytettäväksi terassina, varustettuna lasikaiteilla. Eerikinkadun puolella 3-kerroksiseen osaan on muutettu torniosasta poikkeava materiaali. Aineistoon on liitetty havainnekuva myös Yliopistonkadun suunnalta.
- 4) Rakennuksesta on tehty Palotekninen suunnitelma ja siihen liittyvä Palo- ja poistumissimulointi sekä kolmannen osapuolen lausunto palo- ja poistumissimuloinnista. Simuloinnissa on huomioitu myös kauppiaskatu 9a.
- 5) Puuttuvat väestösuojatilat toteutetaan liitteenä olevan väestösuojaselvityksen mukaisesti viereisen Turun Toriparkin yhteyteen. Väestösuojalle haetaan erillinen rakennuslupa.

**Poikkeukset:**

- 1) Sallitun kerrosalan ylitys (sallittu 17000 m<sup>2</sup>, aiemmin rakennettu 17962 m<sup>2</sup>, jossa sallittua yleiselle jalankululle varattua kerrosalaa 1300, jolloin aiemmin rakennettu kerrosala 16662m<sup>2</sup>, puretaan 96 m<sup>2</sup>, rakennetaan uutta 450 m<sup>2</sup>, lisäys yhteensä 354 m<sup>2</sup>, kerrosala lisäyksen jälkeen 17016 m<sup>2</sup>, ylitys 16 m<sup>2</sup> (0,09%))
- 2) Myymälätilat kellarissa ja 1.-3. kerroksissa kuuluvat samaan palo-osastoon. Myymälätilojen palo-osaston koko KOy Valtakulman osalla on 14500 m<sup>2</sup> ja yhteensä samaa palo-osastoa olevan As Oy Kauppiaskatu 9a:n kanssa 20000 m<sup>2</sup> sallitun 4800m<sup>2</sup> sijaan). Rakennuksessa on automaattinen sammutuslaitteisto.
- 3) Poistumistie-etäisyydet ylittävät sallitun toisessa ja kolmannessa kerroksessa 3-4 metrillä. Rakennuksessa on automaattinen paloilmoitinjärjestelmä.
- 4) KOy Valtakulman ja As Oy Kauppiaskatu 9a:n välillä tonttien rajalla ei ole palomuuria. Tilanne on olemassa oleva.
- 5) Eerikinkadun puoleisen korkean rakennusosan kantavat rakenteet 5.-9. kerroksessa ovat luokkaa R60 vaaditun R90 sijaan. Rakenteet ovat olemassa olevia ja tilannetta parannetaan poistumisreittejä lisäämällä, poistumisturvallisuutta parantamalla ja parantamalla paloteknisiä järjestelmiä. Kolmannen osapuolen lausunto sprinklerin toimintaedellytysten varmistamisesta rakenteiden kantavuuden varmistamiseksi on huomioitu lupaehdoissa.
- 6) Porrashuone B:n uusien osien askelmanousu on n. 170 mm vaaditun 160 mm sijaan ja lepotasojen syvyysmitta 1200 mm. Uudet porrassyöksyt mitoittuvat olemassa olevien kerrossuukien mukaan.
- 7) Kattoterassille ei ole esteetöntä käyntiä. 9. kerroksen kattoterasseille on esteetön pääsy.
- 8) Hotellihuoneista 5 kpl saa luonnonvalon välillisesti sisätilojen kautta. Hotellihuoneita on yhteensä 110 kpl.

**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  
 Kosteudenhallintasuunnitelma  
 Palokatkosuunnitelmat

**Työn edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

<b>Katselmus</b>	<b>Rakennus</b>
Aloituskokous	103286585A
Sijaintikatselmus	103286585A
Rakennekatselmus	103286585A

Ilmanvaihtolaitteiden katselmus	103286585A
Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus	103286585A
Väestönsuojan katselmus	103286585A
Erityinen palotarkastus	103286585A
Tarkastusasiakirja	103286585A
Loppukatselmus	103286585A

**Muut ehdot:**

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydetty rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava rasitesopimuksen mukaiset rasitteet koskien mm. kaasupullojen sijoittamista Brahenpihan määrälalle ja väestönsuojan sijoittamista Toriparkin alueelle.

Samalla vahvistetaan tiloissa suurimmaksi sallituksi henkilömääräksi: 1. kerros kahvila 109, 2. kerros ravintola 480, 3. kerros Showroom 69, kokouskeskus 100, 3. kerroksen palvelupisteen kahvio 34, lasten leikkitala 40 ja Pop up / Gamecenter 76, 9. kerros Skybar 101, ulkoterassi 1 50 ja ulkoterassi 2 20 sekä kattoterassi 106 henkilöä. Suurimman sallitun henkilömäärän osoittava kyltti on sijoitettava helposti havaittavaan kohtaan kyseessä olevissa tiloissa.

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.

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

Rakennus on varustettu automaattisella paloilmoinlaitoksella, jonka muutostyön suunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen. Ennen rakennuksen ottamista käyttöön on automaattisen paloilmoinlaitoksen toteutuspöytäkirjat esitettävä

pelastusviranomaiselle.

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

Automaattisen sammutuslaitteiston toimintaedellytykset on varmistettava kolmannen osapuolen lausunnon edellyttämällä tavalla kasvattamalla sprinklerin toiminta-aika rakenteiden kantavuuden palonkeston aikavaatimusta vastaavaksi ja varmistamalla sprinklerin vesilähde riittävän luotettavaksi, luokkaan B.

Pikapalopostien sijainnit on hyväksyttävä pelastusviranomaisella.

Vanhat sähköasennukset on määräaikaistarkastettava tai esitettävä voimassa oleva määräaikaistarkastusdokumentti.

Rakennuksen ja tontin pelastussuunnitelma on päivitettävä muutosten osalta.

Ennen toteutusta rakennusvalvonnalle on esitettävä suunnitelma työmaan rakentamisen aikaisesta vaiheistuksesta ja suojauksesta.

Majoitushuoneisiin on toteutettava huoneopasteet henkilö- ja paloturvallisuudesta pelastuslaitoksen ohjeen mukaan.

Porrashuoneisiin on tehtävä pelastuslaitoksen ohjeen mukainen kerrosnumerointi.

Samalla myönnetään lykkäystä väestönsuojan rakentamisvelvollisuudelle. Rakennuslupa väestönsuojalle tulee olla haettuna ennen tämän luvan rakennuksen käyttöönottoa. Vaadittava väestönsuoja on kuitenkin rakennettava valmiiksi määräajan loppuun mennessä.

17.05.2022

Uusien sisäänkäyntien rakentamisessa on huomioitava voimassa olevien katusuunnitelmien korkeudet.

Ennen toteutusta on rakennusvalvontaan esitettävä selvitys työmaan vaiheistuksista, rajauksista ja palo-osastoinneista.

Rakennuksen sisällä yleiselle jalankululle varatuksi suunnitelmissa osoitetut alueet on merkattava lattiaan ja ne tulee olla mahdollista erottaa liiketiloista. Ne on pidettävä kalustamiselta vapaina eikä niitä saa käyttää liiketilana.

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

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.