

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija: Perttu Nieminen

**Rakennuslupa
2018-758**

Rakennuspaikka

853-7-36-1
Pinta-ala 5654.0

Kaupunginosa/Kylä:7

Linnankatu 32
20100 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
AL-1

Hakija

Kiinteistö Oy Hotelli Marina
Linnankatu 34
20100 TURKU

Toimenpide

Laajennus

- rakennetaan 7-kerroksinen hotelliin laajennusosa
- laajennus kytkeytyy olevaan hotelliin -2 ja -1 kerrosten sekä toisen kerroksen kautta
- maanalaisiin paikoituskerroksiin rakennetaan laajennusta palvelevia lämpimiä tiloja (hotelli, PRT 103321633W)

Luvan rakennus	Pysyvä rakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	103321633W	6245.0	5920.0	21775.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Kaupunkikuvatyöryhmä	24.10.2018	Ehdollinen
Turun museokeskus/Varsinais-Suomen maakuntamuseo	21.11.2018	Ehdollinen
Joukkoliikenne	16.11.2018	Puoltava
Liikennesuunnittelu	16.11.2018	Ehdollinen

Turku Aluepelastuslaitos	04.07.2018	Ehdollinen
Turku Aluepelastuslaitos	14.12.2018	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 17 kpl
 Rakennushankeilmoitus RH1
 Sähköinen liite: Energiaselvitys
 Sähköinen liite: Julkisivupiirustus - julkisivut
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote - PRH-rekisteriote
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote - kaupparekisteriote
 Sähköinen liite: Muu liite - Kiinteistöosakeyhtiö Lätinen Rantakatu 27 naapurin huomautus
 Sähköinen liite: Muu liite - tilavuuslaskelma
 Sähköinen liite: Muu liite - Vastine Turun kaupungin liikennesuunnittelun lausuntoon
 Sähköinen liite: Muu liite - Vastine kaupunkikuvatyöryhmän lausuntoon
 Sähköinen liite: Muu liite - Esteettömyys selvitys
 Sähköinen liite: Muu liite - muutoslaskelma
 Sähköinen liite: Muu liite - Sitoumus pysäköintipaikkojen osoittamisesta kiinteistön ulkopuolelta
 Sähköinen liite: Muu liite - Asunto Oy Poseidonin naapurin huomautus 13.11.2018
 Sähköinen liite: Muu liite - kerrosalalaskelma 250mm seinin, käytettävä rakennusoikeus
 Sähköinen liite: Muu liite - kerrosalalaskelma
 Sähköinen liite: Muu liite - Vastine naapurin huomautukseen, Lätinen rantakatu 27
 Sähköinen liite: Muu liite - bruttoalalaskelma
 Sähköinen liite: Muu liite - Ilmoitus väestösuojasta
 Sähköinen liite: Muu liite - Kaavio Eskeliin merkityistä pysäköintipaikoista
 Sähköinen liite: Muu liite - Palotekninen suunnitelma
 Sähköinen liite: Muu liite - Vastine naapurin huomautukseen, Asunto Oy Poseidon
 Sähköinen liite: Perustamistapaselvitys
 Sähköinen liite: Selvitys naapurien kuulemisesta - Naapurin kuuleminen 1 kpl
 Sähköinen liite: Valtakirja
 Sähköinen liite: Turku Aluepelastuslaitos, 04.07.2018
 Sähköinen liite: Turku Aluepelastuslaitos, 14.12.2018

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

1) Kaupunkikuvatyöryhmä 24.10.2018 § 104:

Kaupunkikuvatyöryhmälle esitettiin kaksi vaihtoehtoa, joista 1. vaihtoehtoa esittelijä piti ensisijaisena vaihtoehtona, jonka hakija haluaa toteuttaa.

Kaupunkikuvatyöryhmä päätti todeta lausuntonaan, että molemmat vaihtoehdot ovat mahdollisia toteuttaa jäljempänä mainituin perusteluin.

Vaihtoehto 1:

Suunnitelmaa pidettiin modernina ratkaisuna, joka selvästi erottuu Marinan nykyisestä hotellirakennuksesta. Korostettiin sitä, että ritiläratkaisun yksityiskohdat tulee suunnitella huolella, jotta lopputulos myös näyttää laadukkaalta. Lisäksi esitettiin tutkittavaksi julkisivujen umpinaisuuden osittaista lisäämistä.

Vaihtoehto 2:

Päätyjen umpinaisuus ja väritys sitoo rakennuksen paremmin Marinan hotellirakennukseen sekä naapurirakennukseen ja on selvästi rauhallisempi vaihtoehto. Rappausta ja valkoista väritystä pidettiin kuitenkin huonosti aikaa kestäväänä liikenteen aiheuttaman likaantumisen vuoksi. Tulisikin tutkia vielä päätyjen eri materiaalivaihtoehtoja.

Molempien vaihtoehtojen osalta erityistä huomiota on kiinnitettävä IV-konehuoneen

sijoitukseen ja materiaaliin sekä rakennuksen yöaikaiseen valaistukseen. Lisäksi tulee asemakaavamääräysten mukaisesti harkita maantasokerroksen avonaisuuden ja läpinäkyvyyden lisäämistä siten, että tila tuntuu kutsuvammalta. Lupahakemuksen julkisivuratkaisu on vaihtoehdon 1 mukainen. IV-konehuoneratkaisu ja maantasokerroksen avonaisuus on pysytetty kaupunkikuvatyöryhmälle esitetyn mukaisena. Hakija on antanut vastineen, jossa ratkaisua on perusteltu. Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto ja hakijan vastine oheismateriaalina.

2) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen. Naapuri 7-3-4 (As Oy Poseidon) on esittänyt huolensa huoltoalueesta lupa-alueen pohjoiskulmassa, Herrainpolun kevyen liikenteen turvallisuuden vaarantumisesta sekä puiden säilymisestä Herrainpolun varrella. Vastineessaan hakija toteaa, että huoltoliikenne on vähäistä keittiö- ja ravintolatoiminnan jäätyä suunnitelmasta pois ja Herrainpolun varren puut suojataan ja pyritään säilyttämään vaurioitta rakennustyön aikana. Naapuri Läntinen Rantakatu 27 on edellyttänyt rakennusten painumamittauksia rakennusprojektin ajan. Hakija esittää vastineessaan, että painumaa tullaan seuraamaan. Naapurihuomautukset ja hakijan vastineet oheismateriaalina.

3) Museokeskuksen lausunto on huomioitu lupaehtoissa.

4) Pelastuslaitos on antanut ensimmäisen lausunnon 4.7.2018 sekä täydentävän lausunnon 14.12.2018. Lausunnot on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehtoissa.

5) Liikennesuunnittelu on lausunnossaan esittänyt huolen, että bussipysäkin siirto heikentää kuljettajan mahdollisuutta havaita pysäkillä olevat matkustajat. Hakija on antanut vastineen, jossa ratkaisua on perusteltu. Liikennesuunnittelun lausunto ja hakijan vastine oheismateriaalina.

6) Osa vaadittavista autopaikoista sijoittuu tontin ulkopuolelle Eskelin parkkitaloon.

7) Lämmittäättömiin autokellareihin rajoittuvien uusien väestönsuoja- , varasto ym. -tilojen vaipan lämmöneristys ei täytä lämpimän tilan lämmöneristysvaatimusta. Tiloissa ei jatkuvasti oleskella ja autohallin lämpötila on hakijan antaman selvityksen perusteella alimmillaankin n. +5 astetta. Tilojen U-arvo autohallin suuntaan täyttää vähintään vaatimuksen $U=0,6 \text{ W/m}^2\text{K}$ (puolilämpimän ja lämpimän tilan välinen U-arvovaatimus).

Poikkeukset:

1) Linnankadun puoleisen 1. kerroksen julkisivun lasipinnan osuus noin 50% vaaditun 80% sijaan. Umpiosat kohdentuvat porrashuoneen ja hissikuilujen osalle.

2) Toisessa kerroksessa rakennuksen koillis päätyyn sijoittuu kahden hotellihuoneen pääikkunat asemakaavasta poiketen. Kyseisten huoneiden määrä on vähäinen, huoneet eivät sijoitu suoraan naapurirakennusta vastapäätä eikä naapuri ole huomauttanut asiasta.

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

Työn edistymisen mukaan pyydettyjä seuraavat katselmukset:

Katselmus	Rakennus
Aloituskokous	103321633W
Sijaintikatselmus	103321633W
Pohjakatselmus	103321633W
Rakennekatselmus	103321633W
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus	103321633W
Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus	103321633W
Väestönsuojan katselmus	103321633W
Eriytynen palotarkastus	103321633W
Tarkastusasiakirja	103321633W
Loppukatselmus	103321633W

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.

Samalla vahvistetaan tiloissa suurimmaksi sallituksi henkilömääräksi 1. kerroksen kokoustiloissa 250 henkilöä ja 2. kerroksen kokoustilassa 100 henkilöä . Suurimman sallitun henkilömäärän osoittava kyltti on sijoitettava helposti havaittavaan kohtaan kyseessä olevissa tiloissa.

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.

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 automaattisella paloilmoitinlaitoksella, jonka suunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen. Ennen rakennuksen ottamista käyttöön on automaattisen paloilmoitinlaitoksen toteutuspyytäkirjat esitettävä pelastusviranomaiselle.

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

Pikapalopostien sijainnit on hyväksyttävä pelastusviranomaisella.

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

Majoitushuoneiden ovet on varustettava ovisulkimilla.

Ennen rakennustöiden aloittamista on esitettävä rakennusvalvonnalle selvitys rakentamisen vaikutuksista rakennuspaikan lähiympäristön pohjavesiolosuhteisiin ja seurantasuunnitelma.

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnalle esitettävä rakennustöistä mahdollisesti aiheutuvien vaurioiden arvioimiseksi selvitys ympäröivillä kiinteistöillä toteutetuista rakenteiden tarkastuksista ja seurantasuunnitelma.

Ennen rakentamisen aloitusta on varmistettava voimassa olevan katusuunnitelman mukaiset katukorkeudet.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys rakennuksen ilmanvuotoluvusta $q_{50} = 2,0$ (m³/h m²).

Ennen rakennustöiden aloittamista on aloituskokouksessa osoitettava, miten suojelumääräykset otetaan huomioon ja toteutetaan. Turun museokeskusta on informoitava kaikista suojelun kannalta merkittävistä esiin tulevista seikoista rakennustyön aikana.

Museokeskuksen lausunto on huomioitava rakennustöissä. Mikäli asemakaavaan merkityllä sm-alueella tehdään toimenpiteitä, alueella on suoritettava museokeskuksen lausunnossa mainittu arkeologinen valvonta ja sen tarkoittamat toimenpiteet ennen rakennustöihin ryhtymistä. Tällöin rakennustöistä tulee ilmoittaa hyvissä ajoin museoviranomaiselle toimenpiteiden suorittamisesta sopimiseksi. Mahdollista muinaisjäännösten poistoa varten tulee hakea Ely-keskukselta kajoamislupa ja sen perusteella mahdollinen Museoviraston tutkimuslupa.

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnassa hyväksyttävä rakennuspaikan hulevesisuunnitelma virtauslaskelmineen sekä mahdollisine viivytyks- ja imeytysrakenteineen.

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

Ennen toteutusta rakennusvalvonnalle on esitettävä suunnitelma työmaan rakentamisen aikaisesta vaiheistuksesta ja suojauksesta sekä palo- ja henkilöturvallisuusratkaisuista.

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 voimassaoloaika ei pidennetä sen voimassaoloaikana.