

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija: Perttu Nieminen

**Rakennuslupa
2019-223**

Rakennuspaikka

853-61-9-7
Pinta-ala 3959.0

Kaupunginosa/Kylä: SATAMA

Fatabuurinkatu 1
20200 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
TTV

Hakija

Kiinteistö Oy Turun Herttuankulman Parkki
c/o Lehto Asunnot Oy, Voimatie 6 B
90440 KEMPELE

Toimenpide

Uusi rakennus

- 6-kerroksinen kylmä pysäköintihalli, jonka kattokerrokseen tulee leikki- ja oleskelualue (PRT 103755710C)
Ennalta-aloitus

Luvan rakennus	Pysyvärakennus-tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	103755710C	21365.0	21365.0	73528.0

Hankkeen vaatimuksluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Suojaustaso 2

Lausunnot

Kaupunkikuvatyöryhmä	13.03.2019	Ehdollinen
Yleisten alueiden suunnittelu	07.06.2019	Ehdollinen
Turku Aluepelastuslaitos	07.06.2019	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 14 kpl
Takaussitoumus
Rakennushankeilmoitus RH1

Sähköinen liite: KYTO Liikennesuunnittelu, 07.06.2019
 Sähköinen liite: Turku Aluepelastuslaitos, 07.06.2019
 Sähköinen liite: Geotekninen suunnitelma - Perustaminen
 Sähköinen liite: Karttaote - Kaavamääräykset nimi päivitetty
 Sähköinen liite: Karttaote - Liitoslausunto Fatabuurinkatu 1
 Sähköinen liite: Karttaote - Ajantasa-asemakaavan nimi päivitetty
 Sähköinen liite: Karttaote - Liitoslausuntokartta Fatabuurinkatu 1
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote - Kaupparekisteriotteen nimi päivitetty
 Sähköinen liite: Muu liite - Katon leikki- ja oleskelualueen meluselvitys
 Sähköinen liite: Muu liite - Lainvoimeinen asemakaava ja merkinnät
 Sähköinen liite: Muu liite - Rakennusoikeuslaskelman kaaviot
 Sähköinen liite: Muu liite - Korttelin 9 lohkomispöytäkirja
 Sähköinen liite: Muu liite - Allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimus
 Sähköinen liite: Muu liite - Korttelin 9 lohkomiskartta
 Sähköinen liite: Muu liite - RH-lomakkeella esitetyt muuttuneet pinta-alat
 Sähköinen liite: Muu liite - Parkkihallin kosteudenhallintaselvitys
 Sähköinen liite: Muu liite - Pinta-alataulukko, rakennusoikeuslaskelma
 Sähköinen liite: Muu liite - Siniviherkerroinlaskelma
 Sähköinen liite: Muu liite - Selvitys rasitesopimuksesta
 Sähköinen liite: Muu liite - YS Tasauspiirustus nimi päivitetty
 Sähköinen liite: Muu liite - Vakuus ennalta-aloittamista varten. Alkuperäinen toimitetaan Harri Leht
 Sähköinen liite: Muu liite - Pääpiirustusten saatekirje
 Sähköinen liite: Muu liite - Johtokartat
 Sähköinen liite: Muu liite - Kattopihasuunnitelma
 Sähköinen liite: Muu liite - KS tasauspiirustus nimi päivitetty
 Sähköinen liite: Palotekninen selvitys - SP nimi päivitetty
 Sähköinen liite: Palotekninen selvitys - PTS
 Sähköinen liite: Palotekninen selvitys
 Sähköinen liite: Pöytäkirjaote - 2 kpl
 Sähköinen liite: Selvitys hulevesien johtamisesta
 Sähköinen liite: Selvitys hulevesien johtamisesta - LVI-asemapiirustus
 Sähköinen liite: Selvitys hulevesien johtamisesta - Tontin hulevesivirtaaman laskelma
 Sähköinen liite: Selvitys hulevesien johtamisesta - Viemärit, 1.kerros
 Sähköinen liite: Selvitys hulevesien johtamisesta - Hulevesien viivytyksellä nimi päivitetty
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Jakautumissuunnitelma

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Kaupunkikuvatyöryhmä 13.3.2019 § 29: Puollettiin seuraavilla ehdolla:
 - Pysäköintilaitoksen tilojen valaistus näkyy hyvin ulos, minkä vuoksi valaistuksen suuntaukseen ja valon sävyyn tulee kiinnittää huomiota.
 - Lisäksi työryhmä esittää näkemyksensä, että kattokerroksen leikki- ja oleskelualueen tulisi olla kaikille avoin ja sen ympärivuotisen käytön tulisi olla mahdollista.
 Lausunto on huomioitu lupaehdoissa.
- 2) Pelastuslaitoksen lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoissa.
- 3) Liikennesuunnittelun lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoissa.
- 4) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen.

Poikkeukset:

- 1) Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti ja laajuus kaavasta ja

rakennusjärjestyksestä poiketen. Ratkaisulla vähennetään liikekeskuksen huoltorekallikenteen aiheuttamia turvallisuusriskejä Fatabuurinkadulla. Ratkaisusta on kuultu kaupungin liikennesuunnittelua.

2) Julkisivuissa on elementtisaumoja kaavan vaatimuksesta poiketen. Hakija on perustellut ratkaisua harkittuna kokonaisuutena ja kaupunkikuvatyöryhmä on puoltanut esitettyä ratkaisua.

3) Sallitun kerrosalan ylitys (sallittu 1120 m², rakennetaan 21 365 m², josta ulkoseinän paksuuden 250mm ylittävää osuutta 68 m² ja muuta sallittua ylitystä 19 978 m² (tekniset tilat ja pysäköintitilat), jolloin ylitykseksi jää 199 m² (17,8%).

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

Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma

Esteettömyyssuunnitelma

Työn edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmuks:

Katselmus

Rakennus

Aloituskokous

103755710C

Paikan merkitseminen

103755710C

Sijaintikatselmus

103755710C

Pohjakatselmus

103755710C

Rakennekatselmus

103755710C

Ilmanvaihtolaitteiden katselmus

103755710C

Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus

103755710C

Erityinen palotarkastus

103755710C

Tarkastusasiakirja

103755710C

Esteettömyyskatselmus

103755710C

Loppukatselmus

103755710C

Muut ehdot:

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydettyä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on tehtävä

liitteenä olevan selvityksen edellyttämä rasitesopimus jalkakäytävän sijoittamiseksi tontin 853-61-24-2 alueelle ja perustettava rasitesopimuksen mukaiset rasitteet.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee tehdä päätös yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesta kiinteistöjen välisestä yhteisjärjestelystä.

Pelastussuunnitelma tai sen yhteenveto on toimitettava pelastusviranomaiselle viimeistään rakennuksen käyttöönottoon mennessä.

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 toteutuspöytäkirjat esitettävä pelastusviranomaiselle.

Pikapalopostien sijainnit on hyväksyttävä pelastusviranomaisella.

Porrashuoneet on varustettava pelastuslaitoksen ohjeen mukaisella kerrosnumeroinnilla.

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 rakennustöiden aloittamista on tehtävä suunnitelma pilaantuneen maa-aineksen ja rakennusjätteen poistamisesta ja sen sijoituspaikasta. Suunnitelma on toimitettava rakennusvalvontaan. Haitta-ainepitoisten massojen kaivuusta ja poistamisesta tulee sopia ennakkoon Turun kaupungin Ympäristönsuojelutoimiston kanssa.

Katu- ja aukiosuunnitelman tarkentuessa on varmistettava rakennussuunnitelman yhteensopivuus sen kanssa. Erityisesti on huolehdittava, että mahdollisten sisäänkäyntien ja pelastusauton nostopaikkojen toimivuus kadun tai aukion puolella on varmistettu suhteessa katu- ja aukiosuunnitelmassa esitettyihin korkeusasemiin ja rakenteisiin.

Pysäköintihallin valaistuksen suuntaus ja valon sävy on ennen toteutusta malliasennuksen avulla hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla.

Suunnitelmiin merkityt esteettömät autopaikat on tontilla merkittävä asianmukaisin liikennemerkkein.

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnassa hyväksyttävä rakennuspaikan hulevesisuunnitelma imeytys- ja viivytysrakenteineen sekä virtauslaskelmineen. Hulevesirakenteet ja -johdotukset on toteutettava tontin sisällä.

Pysäköintitalon liikenteellinen opastusratkaisu on erikseen hyväksyttävä Turun kaupungin Liikennesuunnittelussa.

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 voimassaoloa ei pidennetä sen voimassaolokaikana.