

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija: Perttu Nieminen

**Rakennuslupa
2018-1153**

Rakennuspaikka

853-61-21-1
Pinta-ala 3697.0

Kaupunginosa/Kylä: SATAMA

Kreivinaukio 1
20200 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava

Hakija

Kiinteistö Oy Bertelinkulma
Nosturinkatu 5
20200 Turku

Toimenpide

Uusi rakennus

- kuusikerroksinen asuinkerrostalo sekä pihakansi jonka alle sijoitetaan
pysäköintitilat
PRT 103722050K

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	103722050K	7748.0	7748.0	26206.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Kaupunkikuvatyöryhmä	29.08.2018	Kieltävä
Kaupunkikuvatyöryhmä	16.01.2019	Ehdollinen
Kaupunkikuvatyöryhmä	13.02.2019	Poistettu
Kaupunkikuvatyöryhmä	27.02.2019	Puoltava
Turku Aluepelastuslaitos	06.09.2018	Ehdollinen

Turku Aluepelastuslaitos	24.05.2019	Ehdollinen
Turku Aluepelastuslaitos	11.12.2019	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 15 kpl
 Sähköinen liite: Energiatodistus
 Sähköinen liite: Energiaselvitys
 Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelma
 Sähköinen liite: Väestönsuojailmoitus
 Sähköinen liite: Kesäajan lämpötilaselvitys
 Sähköinen liite: Rännivesikaivot
 Sähköinen liite: Korttelijulkisivut
 Sähköinen liite: Selvitys väliaikaisista autopaikoista
 Sähköinen liite: Tarkastelu ullakovaraston paloturvallisuudesta
 Sähköinen liite: Julkisivun ääneneristävyysselvitys
 Sähköinen liite: Kerrosalalaskelma 2.-4.kerros
 Sähköinen liite: Sinivihkerroin
 Sähköinen liite: Naapurien kuuleminen 4 kpl
 Sähköinen liite: Savunpoistosuunnitelma
 Sähköinen liite: Hulevesisuunnitelma
 Sähköinen liite: Kerrosalalaskelma 1.kerros
 Sähköinen liite: Vesi- ja viemärijohdot
 Sähköinen liite: Pihasuunnitelma
 Sähköinen liite: Selvitys rasitesopimuksen laatimisesta
 Sähköinen liite: Kerrosalalaskelma 5.-8.kerros
 Sähköinen liite: Ullakovaraston rakenteiden toiminnallinen palotekninen tarkastelu
 Sähköinen liite: Perustamistapaselvitys
 Sähköinen liite: Valtakirja

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Kaupunkikuvatyöryhmä 29.8.2018 § 86: Ei puollettu, koska
 - rakennuspaikan sijainti ja kaupunkikuvallinen merkittävyys edellyttävät julkisivuilta laadukkuutta ja liiketilaa tai sen omaista tilaa katutasoon
 - katutason julkisivu tulee käsitellä liiketilan omaisena ja tiloihin tulee olla suora kulku kadun puolelta
 - julkisivun materiaalien ja detaljiikan laadukkuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Umpiteippaukset eivät tue tätä tavoitetta.
 - 2) Kaupunkikuvatyöryhmä 16.1.2019 § 8: Puollettiin seuraavilla ehdoilla:
 - Kuuntyttärenaltaan puoleiseen kolmioon tulee löytää puistoaukiota elävöittäviä ratkaisuja, umpinaiset julkisivut eivät ole hyväksyttävissä
 - rakennuksen päädyn tiilimateriaali tulisi ulottaa jonkin matkaa kulman ympäri, jotta rakennus ei käännä selkäänsä Kuuntyttärenaltaan puistoaukion suuntaan,
 - ei neonvärejä maantasokerroksen julkisivun sisäänkäynteihin,
 - parvekkeiden lasitukset poistettava.
- Täydennetyt suunnitelmat on esiteltävä vielä kaupunkikuvatyöryhmälle.
 27.02.2019 esitettyjä korjattuja suunnitelmia kaupunkikuvatyöryhmä on puoltanut.
- 3) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen.
 - 4) Pilaantuneen maa-aineksen poisto ja sijoittaminen erillisen maisematyöluvan 2018-1303 mukaan.
 - 5) Pelastuslaitoksen lausunnot on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehtoissa.

Poikkeukset:

- 1) Pihakansi ei ole kaavan vaatimuksen mukaisesti mitoitettu pelastusajoneuvon

painolle. Kolmen Katariinan bulevardin puoleisessa osassa asunnoista on yhteys kahteen porrashuoneeseen. Karin Hakolan kujan puoleisessa osassa pelastusajoneuvo operoi kadun puolelta ja pihan puolella korvaava tikasjärjestely.

2) Pienille asunnoille (1h+kt) on osoitettu 1 polkupyöräpaikka / asunto vaaditun 2 paikan sijaan. Pienien yksiöiden suhteellinen osuus asunnoista on suuri ja sen seurauksena asuntojen kokonaismäärä poikkeuksellisen suuri ja vaatimus johtaisi ongelmiin sovittua vaadittua määrää pyöräpaikoista kadun tasolle säältä suojattuun ja lukittuun tilaan.

3) Polkupyöräpaikoista 40% sijoittuu säältä suojattuun lukittuun tilaan vaaditun 50% sijaan. Tontin toisen ja kolmannen rakennusvaiheen valmistuessa vaatimus on mahdollista täyttää.

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
Hulevesisuunnitelma

Työn edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmuks:

Katselmus	Rakennus
Aloituskokous	103722050K
Paikan merkitseminen	103722050K
Sijaintikatselmus	103722050K
Pohjakatselmus	103722050K
Rakennekatselmus	103722050K
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus	103722050K
Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus	103722050K
Väestönsuojan katselmus	103722050K
Erityinen palotarkastus	103722050K
Tarkastusasiakirja	103722050K
Loppukatselmus	103722050K

Muut ehdot:

Tontin lohkominen on tehtävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydettävä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

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

Samalla vahvistetaan tiloissa suurimmaksi sallituksi henkilömääräksi liikehuoneistossa 1 (kahvila) 25 henkilöä, liikehuoneistossa 4 (ravintola) 65 henkilöä ja liikehuoneistossa 5 (kahvila) 25 henkilöä. Suurimman sallitun henkilömäärän osoittava kyltti on sijoitettava helposti havaittavaan kohtaan kyseessä olevissa tiloissa.

Ennen kuin asemapiirustuksessa osoitettujen tontin 61-21-1 ulkopuolelle sijoittuvien pelastusteiden rakentaminen aloitetaan, on tälle rakentamiselle haettava erikseen lupa. Tällä luvalla ei myönnetä lupaa tehdä rakennustöitä tontin 61-21-1 ulkopuolella. Puistoalueelle tehtävien kulkuyhteyksien ja nostopaikkojen suunnitelma materiaalivalintoihin ja muine lopputulokseen vaikuttavine ratkaisuineen on hyväksyttävä kaupungilla ennen toteutusta.

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 viimeistään rakennuksen käyttöönottoon mennessä.

Rakennus on varustettava paloviranomaisen hyväksymällä alkusammutuskalustolla.

Turva- ja merkkivalosuunnitelmat (autohalli) 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 sähköverkkoon liitettävillä palovaroittimilla. (RakMk, E1, 11.3.1)

Pikapalopostien sijainnit on hyväksyttävä pelastusviranomaisella.

Porrashuoneet on varustettava pelastuslaitoksen

ohjeen mukaisella kerrosnumeroinnilla.

Asuntojen porraskäytäväovet on varustettava ovisulkimin.

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.

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 rakennuksen käyttöönottoa rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys rakennuksen ilmanvuotoluvusta $q_{50} = 1,0$ (m³/h m²).

Rautatieliikenteestä aiheutuva tärinä tulee huomioida niin, että asuinrakennuksissa liikennetärinän osalta ei ylitetä VTT:n laatiman ohjeen värähtelyluokan C arvoa 0,30 mm/s ja liikennetärinän aiheuttaman runkomelun voimakkuus ei ylitä A-painotettua suositusarvoa 35 dB tai näiden osalta voimassa olevia määräysarvoja.

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.

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnassa hyväksyttävä rakennuspaikan hulevesisuunnitelma imeytys- ja viivytyrakenteineen sekä virtauslaskelmineen.

Hulevesirakenteet ja -johdotukset on toteutettava tontin sisällä. Katualueelle osoitettujen syöksytörvien vedet on ohjattava välittömästi omalle tontille.

Liikehuoneistojen katusisäänkäyntien läheisyyteen on sijoitettava palvelupainike liikkumisesteellisten asiakkaiden käyttöön.

Irtaimistovarastoihin osoitetut 100 väliaikaista polkupyöräpaikkaa voidaan poistaa käytöstä ja tilat osoittaa muuhun käyttöön vasta sen jälkeen, kun vastaavat polkupyöräpaikat pihakannen polkupyörävarastoon ja esteetön yhteys (nostin tai vastaava) on toteutettu.

Välittömästi työmaan rakentamisen alussa on tehtävä liitteenä olevassa rasitesopimusselvityksessä viitattu rasitesopimus kulkuyhteydestä puistoalueen kautta. Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava rasite kulkuyhteyden järjestämisestä puistoalueen kautta eteläsivun kolmiomalliseen polkupyöräparkkiin ja rakennuksen esteettömään sisäänkäyntiin, nostolava-auton kulkurasitteen yhteydessä.

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.