

**Turun kaupunki  
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,  
20101 TURKU

**Päätösehdotus**

Päätöspäivämäärä  
Valmistelija: Maria Paukio

**Rakennuslupa  
2019-545**

**Rakennuspaikka**

853-5-47-3  
Pinta-ala 1760.0

Kaupunginosa/Kylä:5

Eerik Pommerilaisen ranta 14  
20810 TURKU

Kaava  
Kaavanmukainen  
käyttötarkoitus

Asemakaava  
AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue.

**Hakija**

Asunto Oy Turun Clipper  
c/o Heinoja Oy Maariankatu 4 B  
20100 Turku

**Toimenpide**

Uusi rakennus

- kerrostalo PRT 103769796S  
Maalämpö  
- maalämpökaivo  
Ennalta-aloitus

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	103769796S	3921.0	3921.0	9725.0

**Hankkeen vaatisuusluokka**

Vaativa

**Rakenteellinen paloturvallisuus**

Paloluokka P1

Autosuoja varustetaan hätäkeskukseen liitetyllä paloilmottimella ja  
alkusammustuskalustolla.  
Asunnot varustetaan sähköverkkoon liitettävillä palovaroittimilla.

**Lausunnot**

Kaupunkikuvatyöryhmä	13.03.2019	Ehdollinen
Turku Energia	19.06.2019	Puoltava
Asemakaavoitus	20.06.2019	Ehdollinen
Turku Aluepelastuslaitos	23.05.2019	Ehdollinen
Turun Vesihuolto Oy	20.06.2019	Ehdollinen

## Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 16 kpl  
 Sähköinen liite: Kaupungin kuuleminen naapurina  
 Sähköinen liite: Energiatodistus  
 Sähköinen liite: Energiaselvitys  
 Sähköinen liite: Hakijan vastine  
 Sähköinen liite: Muu liite - Liite 2  
 Sähköinen liite: Muu liite - Asuinkerrosalalaskelma  
 Sähköinen liite: Muu liite - Sopimusmuutos  
 Sähköinen liite: Muu liite - Pihan yleissuunnitelmaluonnos  
 Sähköinen liite: Muu liite - Liite 1  
 Sähköinen liite: Muu liite - VSS-ilmoitus  
 Sähköinen liite: Muu liite - Yhteisjärjestelyn ja rasitesopimuksen esisopimus  
 Sähköinen liite: Yhteenveto telakkaranta rakennusvalvonta ja liikennesuunnittelu  
 Sähköinen liite: Muu liite - Autohallin yleissuunnitelma  
 Sähköinen liite: Naapurien lausunnot, 3 kpl  
 Sähköinen liite: Naapuri 5-47-2 Sataman Tähti EHDOLLINEN LAUSUNTO  
 Sähköinen liite: Selvitys hulevesien johtamisesta  
 Sähköinen liite: Valtakirja  
 Sähköinen liite: Viranomaislausunto - Vesihuollon lausunto  
 Sähköinen liite: Viranomaislausunto - Kaavoituksen lausunto  
 Sähköinen liite: Viranomaislausunto - TURKU ENERGIAN LAUSUNTO  
 Takaussitoumus  
 Sähköinen liite: Viranomaislausunto - Aluepelastuslaitos  
 Sähköinen liite: Muu liite - Käytetty rakennusoikeuslaskelma  
 Rakennushankeilmoitus RH1  
 Rakennushankeilmoitus RH2  
 Sähköinen liite: Naapurien lausunnot - Koy Turun Telakkarannan ajotunneli

## Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

1) Telakkarannan kortteliin 47 on myönnetty lupa 2018-779 ajotunnelille, joka palvelee tonttien 3,4,5, 56 52, 7,8 ja 9 ajoneuvo-, huolto- ja jakeluliikennettä. Ajotunneli on sovittu rakennettavaksi kahdessa osassa (vaihe 1 ja 2). Ajotunnelin vaiheen 1 rakentaminen ja käyttöönotto mahdollistaa tonttien 3, 4 ja 5 lupien myöntämisen ja käyttöönoton, jolloin ajoyhteys tapahtuu tunnelissa tonttien 3, 4 ja 5 osalta.

2) Asemakaavassa esitettyä sijainniltaan ohjeellista Tuupikkalanpolkua ei Kaupunkiympäristötoimialan kaupunkirakentamisen palvelualueen ilmoituksen mukaan rakenneta. Tuupikkalanpolun tarkoitus on ollut muodostaa kulkuyhteys jokirannasta Maununtyttärenpuistoon. Suunnitteluyksikön Maununtyttärenpuiston länsiosan (Ramboll Puiston rakennussuunnitelma Asemapiirustus) rakennussuunnitelmassa 30.3.2015 on esitetty mahdollinen kulkuyhteys Korppolaismäen kärjestä Kaarle Knuutinpojan rantatien kohdalta.

3) Kaupunkikuvatyöryhmä 13.3.2019 § 28: Puollettiin ehdolla, että  
 - jalustaan tulee lisätä aukotusta tai vaihtelua  
 - tontille tulee lisätä vehreyttä ja puita.  
 Kaupunkikuvatyöryhmän lausunnon ehdollisuus on huomioitu lupaehdolla tarkennetun pihasuunnitelman hyväksyttämistä ja täydennetyissä suunnitelmissa. Suunnitelmissa rakennuksen jalustaan on lisätty aukotuksia.

4) Pelastuslaitoksen lausunnon ehdollisuus on huomioitu täydennetyissä

suunnitelmissa ja lupaehdoin.

5) Turun vesihuolto Oy:n lausunnon ehdollisuus on huomioitu lupaehdoin.

6) Asemakaavoituksen lausunnon ehdollisuus on huomioitu osin täydennetyissä suunnitelmissa ja lupaehdoin. Asemakaavoituksen mukaan asemakaavan tavoitteena on luoda elävää, muuntojoustavaa ja kestävää Aurajokirannan kaupunkikuvaa, minkä vuoksi asemakaavoitus on edellyttänyt lausunnossaan liiketilojen sijoittamista rakennusten jalustaan Turun kaupungin ja tonttien 3, 4,5, 52 ja 56, 7, 8 ja 9 maankäyttö sopimuksen 29.02.2018 liitepiirustukseen viitaten (Sopimuksen muuttaminen Telakkarannan pysäköintilaitoksen toteuttamisesta ja rakentamisen aikaisista ajojärjestelyistä). Asemakaavoituksen lausunto oheismateriaalina.

7) Hankkeesta pidettiin rakennusvalvonnan ja liikennesuunnittelun yhteispalaveri 19.6.2019. Palaverissa läpikäytyt asiat on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa ja lupaehdoin.

8) Hakija on kuullut neljä viereistä naapuri, joista yksi naapuri (5-47-2 Sataman Tähti) on jättänyt huomautuksen liittyen asemakaavan mukaisiin parvekkeisiin. Naapurin huomautus oheismateriaalina.

9) Hakijan vastine oheismateriaalina.

10) Rakennushankkeessa noudatetaan Kuivaketju10:ä.

11) Tontin 3 autopaikoista 4 sijoitetaan tontille 5 tonttien 3,4,5 esisopimus yhteisjärjestely ja rasitesopimuksen 3.4.2019 mukaisesti. Tontilla 5 on Turun kaupungin ja tonttien 3, 4,5, 52 ja 56, 7, 8 ja 9 maankäyttö sopimuksen 29.01.2018 mukaan käytettävissä 9 autopaikkaa tonteille 3, 4 ja 5, joista nyt käytetään 4.

Poikkeukset:

1) Sallitun kerrosalan ylitys (sallittu 2300 m<sup>2</sup>, rakennetaan 3921,2 m<sup>2</sup>, josta sallittua rakennusoikeuden ylitystä 1598,5 m<sup>2</sup>, jolloin rakennusoikeudellista kerrosalaa rakennetaan 2322.7 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeuden ylitys on 22,7 m<sup>2</sup>).

2) Rakennusalueen rajan ylitys 69 mm rakennuksen kaakkoisreunalla 18,09 matkalla ja 82 mm koillisreunalla 13,09 matkalla.

3) Jätepisteen, leikkipisteiden, autopaikkojen, taloteknisten järjestelmien ja muiden rakenteiden sijoittaminen tontin 5-47-3 ulkopuolelle.

4) Autopaikkoja toteutetaan 27 asemakaavassa vaaditun 28 sijasta.

5) Tontin rajalle ei rakenneta palomuuria autosuojassa. Palomuurin rakentamatta jättäminen huolehditaan korvaavin järjestelyin. Autosuoja varustetaan hätäkeskukseen liitettyllä paloilmoinnilla.

**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  
 Palokatkosuunnitelmat  
 Hulevesisuunnitelmat  
 Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma

**Työn edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmuks:**

<b>Katselmus</b>	<b>Rakennus</b>
Aloituskokous	103769796S
Paikan merkitseminen	103769796S
Sijaintikatselmus	103769796S
Pohjakatselmus	103769796S
Rakennekatselmus	103769796S
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus	103769796S
Vesi- ja viemärilaitteiden katselmus	103769796S
Väestönsuojan katselmus	103769796S
Eriyinen palotarkastus	103769796S
Tarkastusasiakirja	103769796S
Loppukatselmus	103769796S

**Muut ehdot:**

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydettävä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

Aloituskokouksessa on hyväksyttävä selvitys rakentamisen vaiheistuksista ajoradan, katualueen ja tonttien välillä sekä niihin liittyvistä kulkureiteistä, poistumisteistä ja varateistä liittyen jalankulkuun, kevyeen liikenteeseen, jakelu-, huolto- ja ajoneuvoliikenteeseen. Vaiheistusselvitys on hyväksyttävä rakennusvalvontaviranomaisella ja liikennesuunnittelussa.

Ennen asuinrakennuksen käyttöönottoa on ajotunnelin ensimmäisen vaiheen osuus oltava käyttöönotettu (sopimus Telakkarannan pysäköintilaitoksen toteuttamisesta ym. koskevan 5.11.2012 allekirjoitetun sopimuksen muuttamisesta).

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on allekirjoitettava luvan saajan ja Turun kaupungin välinen erillinen käyttöoikeussopimus pelastusajoneuvon pelastuspaikan sijoittamisesta yleiselle alueelle luvassa esitetylle paikalle. Sopimusneuvottelut käyttöoikeussopimuksesta kaupungin kanssa tulee

aloittaa viipymättä, kuitenkin viimeistään 6 kuukautta ennen suunniteltua rakennuksen käyttöönottoa.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava esisopimus yhteisjärjestely- ja rasitesopimuksen tekemisestä 3.4.2019 mukaiset rasitteet.

Asemapiirrokseen merkityt pelastustiet on merkittävä tontille "Pelastustie" ja "Pysäköinti kielletty" liikennemerkein.

Pelastustiet on rakennettava katuluokan 3 mukaisesti ja paloauton toimintapaikan (leveys 6 m) kohdalla tukijalkojen alla kantavuuden on oltava 250 kN/m<sup>2</sup>.

Rakennus on varustettava paloviranomaisen hyväksymällä alkusammutuskalustolla (pikapaloposteilla ja käsisammuttimilla).

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

Rakennus on varustettava savunpoistojärjestelmällä, jonka suunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen ja savunpoiston toteutuspöytäkirjat on esitettävä pelastusviranomaiselle ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennus on varustettava sähköverkkoon liitettävillä palovaroittimilla.

Porrashuoneeseen on toteutettava kerrosnumerointi.

Autosuoja on varustettava hätäkeskukseen liitetyllä paloilmioittimella. Paloilmioittimen toteutuspöytäkirja on esitettävä pelastuslaitokselle viipymättä pääsuunnitteluvaiheen jälkeen.

Pelastussuunnitelma tulee esittää erityisen palotarkastuksen yhteydessä.

Porrashuoneisiin on toteutettava kerrostasanteiden kerrosnumerointi. Numeron tulee olla kooltaan vähintään 20 cm ja se sijoitetaan porrassyökyä vastapäätä olevan seinän puolivälin alapuolelle.

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 hyvissä ajoin käytävä rakentamiseen liittyvät suunnitelmat läpi Turun Vesihuolto Oy:n kanssa niiltä osin, kun rakennetaan johtojen läheisyyteen eli rakennuksen lounas- ja luodesuunnissa ja kun rakentamisen etäisyys johdoista on alle 4 m.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys rakennuksen ilmanvuotoluvusta  $q_{50} = 2,0$  (m<sup>3</sup>/h m<sup>2</sup>).

Kaikkien laiteasennuksien detaljien, sijainnin, koon, värisävyn ja liitosten tulee olla samanlaisia ja noudattaa yhtenevää muotokieltä.

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

Aita- ja kaidemalli tulee hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ennen rakennustyön aloittamista.

Maalämpökaivojen sijaintikatselmus, jossa vastaavatyönjohtaja toimittaa selvityksen porareian ominaisuustiedoista. Vastaavan työnjohtajan tulee tilata sijaintikatselmuksen jälkeen loppukatselmus.

Poraustoiminnassa ja työmailla syntyviä kiintoainetta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä ei saa laskea vesistöön, ojaan tai viemäriin.

Ennen porausta tulee saada geosuunnittelijan kirjallinen lausunto porareian vaikutuksesta rakennuksen stabiliteettiin, koska suunniteltu reiän paikka on alle 3 m rakennuksesta.

Ennen rakennustöiden aloittamista on toimitettava selvitys ulko-oleskelutilojen ekvivalentti melutasosta, joka on oltava alle 55 dBA.

Hyvissä ajoin ennen ko. rakennustöiden aloittamista on yleiselle jalankululle varatulle alueen osalle haettava erillistä muutoslupaa, jossa on tarkennettu pihamaan pintamateriaalit, rakennelmat, istutukset ja korkeudet sekä alueen yhteensovittaminen katualueen kanssa. Yleiselle jalankululle varatun alueen osan suunnitelmista on kuultava Turun kaupungin liikennesuunnittelua ja kaupunkikuvatyöryhmää. Neuvottelut alueen rakentamisesta kaupungin kanssa tulee aloittaa viipymättä, kuitenkin viimeistään 6 kuukautta ennen suunniteltua rakennuksen käyttöönottoa.

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

Rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys kosteudenhallintasuunnitelman noudattamisesta ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle toimitettava selvitys julkisivun ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävydestä, jonka on oltava vähintään 28 dBA ja täytettävä Sosiaali- ja terveysministeriön Asumisterveysoppaan 2003:1 mukaiset ohjearvot taajuuskaistoittain.

Julkisivujen tulee olla paikalla rakennettuja eikä julkisivuissa saa näkyä elementtisaumoja.

Kadun tasolla olevien rakenteiden julkisivut tulee verhoilla luonnonkivellä niin, että sen käsittelytapa ja sävy soveltuvat alueen louhittuun kalliomaisemaan. Luonnonkiviverhous on hyväksyttävä rakennusvalvonnan kaupunkikuva-arkkitehdilla.

Hyvissä ajoin ennen ko. rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvontaviranomaisella ja hortonomilla hyväksyttävä tarkennettu pihasuunnitelma, josta käy ilmi kulkutiet ja istuttavat alueet, istutettava kasvillisuus, pihojen pintamateriaalit, lumitilat sekä rakennelmat kalusteet ja varusteet.

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.