

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU**Päätösehdotus
Päätöspäivämäärä**

Valmistelija: Maria Paukio

**Rakennuslupa
2019-519****Rakennuspaikka**853-5-47-4
Pinta-ala 2102.0

Kaupunginosa/Kylä:5

Eerik Pommerilaisen ranta 12
20810 TURKUKaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitusAsemakaava
AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue.**Hakija**As. Oy Turun Kutteri
c/o Skanska Talonrakennus, PL 736
20101 Turku**Toimenpide**

Uusi rakennus

- kerrostalon ja siihen liittyvän pysäköintirakennuksen osan rakentaminen
PRT 103769108K
Ennalta-aloitus

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	103769108K	3720.0	3720.0	13180.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Asuinrakennus
Normaali alkusammutuskalusto
Automaattinen paloilmoitin
Porrashuoneesta painovoimainen savunpoisto, sähköisesti avattava
savunpoistoikkuna
Irtaimistovarastojen savunpoisto savunpoistoikkunana kautta.

Autosjuoja
Autosuojaajan savunpoisto toteutetaan koneellisesti savunpoistopuhaltimella, savunpoistotaso II

Lausunnot

Kaupunkikuvatyöryhmä	27.03.2019	Ehdollinen
Turku Aluepelastuslaitos/ vss- lausunto	21.05.2019	Puoltava
Turku Aluepelastuslaitos	23.05.2019	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 12 kpl
Sähköinen liite: Kaupungin kuuleminen naapurina (tonttipalvelut)
Sähköinen liite: Hallinnanjakosopimus - Esisopimus yhteisjärjestelysopimuksesta
Sähköinen liite: Karttaote - Rakennuslupakartat
Sähköinen liite: Väestönsuojailmoitus
Sähköinen liite: Yleissuunnitelma pohjakerros tontit 3-5
Sähköinen liite: Yleissuunnitelma piha-alueet
Sähköinen liite: Autopaikkakaavio, tontit 3-5
Sähköinen liite: Korttelin yleissuunnitelma
Sähköinen liite: Takaussitoumus
Sähköinen liite: Naapureiden kuuleminen 4 kpl
Sähköinen liite: Savunpoistosuunnitelma liitekuvat
Sähköinen liite: Savunpoistosuunnitelma autohalli
Sähköinen liite: Perustamistapalausunto
Sähköinen liite: Valtakirja

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 27.3.2019 § 35: Puollettiin ehdolla, että:

- joenpuoleisten piha-alueiden suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että piha-alueet liittyisivät saumattomasti julkiseen katutilaan, myös puuistutuksia on harkittava,
- toiveena, että rakennuksen alakerrokseen varattaisiin tilaa kahvilalle, kioskille tai vastaavalle palvelulle,
- jatkosuunnittelussa rakennusten värityksen ja/tai materiaalien valinnassa on pyrittävä saamaan aikaan sävyeroja.

Kaupunkikuvatyöryhmän lausunnon ehdollisuus on huomioitu lupaehdolla tarkennetun pihasuunnitelman hyväksyttämistä ja täydennetyissä suunnitelmissa

väriytyksen ja materiaalien valinnoissa. Kaupunkikuva-arkkitehti puoltaa hanketta.

4) Pelastuslaitoksen lausunnon ehdollisuus on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa ja lupaehdoin.

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

6) Asemakaavoituksen mukaan asemakaavan tavoitteena on luoda elävää, muuntojoustavaa ja kestävää Aurajokirannan kaupunkikuvaa, minkä vuoksi asemakaavoitus on puoltanut liiketilojen sijoittamista rakennusten jalustaan Turun kaupungin ja tonttien 3, 4,5, 52 ja 56, 7, 8 ja 9 maankäyttösopimuksen 29.02.2018 liitepiirustukseen viitaten (Sopimuksen muuttaminen Telakkarannan pysäköintilaitoksen toteuttamisesta ja rakentamisen aikaisista ajojärjestelyistä). Nyt haettavalla luvalla ei ole esitetty liiketiloja rakennuksen 1.kerrokseen.

7) Naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

8) Rakennushankkeessa noudatetaan Kuivaketju10:ä.

9) Tontin 4 autopaikoista 2 sijoitetaan tontille 5 tonttien 3,4,5 esisopimus yhteisjärjestely ja rasitesopimuksen 3.4.2019 perustuen. Tontilla 5 on Turun kaupungin ja tonttien 3, 4,5, 52 ja 56, 7, 8 ja 9 maankäyttösopimuksen 29.01.2018 mukaan käytettävissä 9 autopaikkaa tonteille 3, 4 ja 5, joista nyt käytetään 2. Aiemmin myönnetyllä luvalla 2019-545 on myönnetty 4 autopaikkaa tontille 5, jotka palvelevat tonttia 3. Tontilla 5 tonttien 3,4 ja 5 em. sopimusten perusteella käytettävissä olevista yhdeksästä autopaikoista on nyt käytetty kuusi.

Poikkeukset:

- 1) Sallittu rakennusoikeus 2300 m². Rakennusoikeutta ylitetään sallittujen ylitysten lisäksi 19,5 m² (0,85%).
- 2) Vähäinen rakennusalan ylitys rakennuksen koillisivulla.
- 3) Oleskelutilojen, autopaikkojen, taloteknisten järjestelmien ja muiden rakenteiden sijoittaminen tontin 5-47-4 ulkopuolelle.
- 4) Pihan leikki- ja oleskelualueita toteutuu n. 300 m², kaavan mukainen vaatimus n. 330 m²
- 5) Autopaikkoja toteutetaan 26 asemakaavassa vaaditun 28 sijasta.
- 6) Tontin rajalle ei rakenneta palomuuria autosuojassa. Palomuurin rakentamatta jättäminen huolehditaan korvaavin järjestelyin. Autosuoja varustetaan hätäkeskukseen liitettyllä paloilmittimella.

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

Palokatko suunnitelmat
Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma

Työn edistymisen mukaan pyydettyjä seuraavat katselmukset:

Katselmus	Rakennus
Aloituskokous	103769108K
Paikan merkitseminen	103769108K
Sijaintikatselmus	103769108K
Pohjakatselmus	103769108K
Rakennekatselmus	103769108K
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus	103769108K
Vesi- ja viemäri-laitteiden katselmus	103769108K
Väestönsuojan katselmus	103769108K
Eriyinen palotarkastus	103769108K
Piha-alueiden katselmus	103769108K
Tarkastusasiakirja	103769108K
Loppukatselmus	103769108K

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.

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. Vaiheistus selvitys 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.

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/m².

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

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.

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

Autosuoja on varustettava hätäkeskukseen liitetyllä paloilmioittimella. Paloilmioittimen toteutuspöytäkirja on esitettävä pelastuslaitokselle viipymättä pääsuunnitteluvaiheen jälkeen. Pelastussuunnitelma tulee esittää erityisen palotarkastuksen yhteydessä.

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.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hyvissä ajoin käytävä rakentamiseen liittyvät suunnitelmat läpi Turun Vesihuolto Oy:n kanssa niiltä osin, kun rakennetaan johtojen läheisyyteen eli rakennuksen Aurajoenpuoleisen piha-alueen osalta. Vesihuollon hyväksymät suunnitelmat on toimitettava rakennusvalvontaviranomaiselle.

Hätäkeskukseen liitetyn paloilmittimen toteutuspöytäkirja on esitettävä pelastuslaitokselle viipymättä pääsuunnitteluvaiheen jälkeen.

Pelastustiet on merkittävä tontille liikennemerkeillä ja alueopasteella.

Savunpoistosuunnitelmat on erillissuunniteltava. Savunpoisto on suunniteltava siten että se palvelee myös palotilanteen toimintaa. Savunpoistosuunnitelmat on esitettävä pelastuslaitokselle viipymättä pääsuunnitteluvaiheen jälkeen.

Autosuojaan poistumisreitit on uloskäytäväopastettava ja –valaistava. Opasteet ja valaistukset on hyväksyttävä pelastusviranomaisella.

Ennen ko. rakennustöitä on vaiheistukset tonttien välillä suunniteltava (esim. autosuojan rakentaminen ja varatiereittien käytettävyydet).

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.

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

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

Julkisivujen tulee olla paikalla rakennettuja eikä julkisivuissa saa näkyä elementtisaumoja.

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

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

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.

Hyvissä ajoin (suositus noin 6 kuukautta aiemmin) ennen tontin 4 asuinrakennuksen ja autosuojan käyttöönottoa on toimitettava tarkennetut suunnitelmat tontin 5 rakentamisesta liittyen autopaikkojen ja kulkuyhteyksien rakentamiseen. Tontin 5 suunnitelmissa on huomioitava Vesihuolto Oy:n putket ja niiden huoltomahdollisuus. Huoltoaiikka-alueeseen ei saa lähtökohtaisesti sijoittaa rakennelmia, rakenteita tai kattamattomia autopaikkoja. Asema-kaavassa osoitettu m-1alue on maisemoitava kaupunkikuvallisesti laadukkaalla ratkaisulla, joka on hyväksyttävä kaupunkikuvatyöryhmässä. Alueen käytöstä ja maisemoinnista on annettu ehtoja myös luvalla 2018-779, jolla on haettu tontin 4 asuinrakennusta ja autosuojaa palveleva ajo-tunneli/ ajorata.

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.

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

Rakennesuunnitelmien toimittamisen yhteydessä on toimitettava pätevän asiantuntijan selvitys ulkoseinän lämmöneristekerroksen vaatimustenmukaisuuden täyttymisestä P1 paloluokan rakennuksessa.

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

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 voimassaoloaikaa ei pidennetä sen voimassaoloaikana.