

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija: Perttu Nieminen

**Rakennuslupa
2019-1170**

**Viitelupa 2019-
375**

Rakennuspaikka

853-6-5-1
Pinta-ala 3720.0

Kaupunginosa/Kylä:6

Eerikinkatu 10
20100 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
AL LIIKE

Hakija

Oy Hamburger Börs Ab
c/o Realia Management Oy PL 48
00381 Helsinki

Toimenpide

Rakennustyön aikainen muutos

- rakennuksen laajentaminen laajuustietojen muutos uutta asemakaavaa vastaavaksi
- julkisivuissa valomainoslaitteet sekä aurinkopaneelit länsisivulla ja 9. kerroksen IV-konehuoneen katolla
- Hotellirakennus PRT 103762753K
- parannetaan talon uudisrakennuksen rajalla olevien ulkoseinien sekä porrashuoneiden palo-osastointia
- rakennuksen poistumistiejärjestely muutetaan 70-luvun rakennuksen purkamisen johdosta
- PRT 103277383F (Vanha Börs)
- Forum -kauppakeskuksen Kauppiaskadun sisäänkäynnin tuulikaappi muutetaan, kauppakäytävän nykyiset kulkureitit säilytetään
- (Toimenpiteet ulottuvat osittain kiinteistöjen 6-5-1002 ja 6-5-5 puolelle)

Ennalta-aloitus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennus-tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	103762753K	5338.0	5904.0	16717.0

Hankkeen vaatimusluokka

Poikkeuksellisen vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Kaupunkikuvatyöryhmä	25.09.2019	Ehdollinen
Väestönsuojeluviranomainen	07.10.2019	Puoltava
Turku Aluepelastuslaitos	15.10.2019	Ehdollinen
Turku Aluepelastuslaitos	07.10.2019	Puoltava
Turku Museokeskus	08.10.2019	Puoltava
Esteettömyyskoordinaattori	10.10.2019	Puoltava
KYTO Ympäristöterveydenhuolto	30.10.2019	Ehdollinen
KYTO Liikennesuunnittelu	22.10.2019	Ei arvoa

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 20 kpl
 Sähköinen liite: Energiaselvitys
 Sähköinen liite: Energiatodistus
 Sähköinen liite: Asemakaavakartta
 Sähköinen liite: Kaavamääräykset
 Sähköinen liite: Kauppatorin alueen periaatekuva (luonnos)
 Sähköinen liite: Muistio - Turun Kauppatorin ja sen ympäristön katujen rakennussuunnittelu
 Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta 2 kpl
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
 Sähköinen liite: Selvitys Forumin rasitteista (liitteineen)
 Sähköinen liite: Börsin Piha, pihasuunnitelma
 Sähköinen liite: Luonnos Kauppiaskatu välillä Eerikinkatu - Linnankatu
 Sähköinen liite: Luonnos katusuunnitelma Kauppiaskatu välillä Eerikinkatu - Linnankatu
 Sähköinen liite: Luonnos katusuunnitelma Eerikinkatu välillä Aurakatu - Kauppiaskatu
 Sähköinen liite: Luonnos Eerikinkatu välillä Aurakatu - Kauppiaskatu
 Sähköinen liite: Valtuuston hyväksymä katusuunnitelma Kauppiaskatu välillä Eerikinkatu-Linnankatu
 Sähköinen liite: Pyöräpaikkalaskelman selvitys
 Sähköinen liite: Hulevesiselvitys
 Sähköinen liite: Esitys kattoterassin varusteista ja kalusteista
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Sopimusluonnos Toriparkkiin sijoitettavista autopaikoista
 Sähköinen liite: Autopaikkasopimuksen liite
 Sähköinen liite: Takaussitoumus
 Sähköinen liite: Värilliset julkisivukuvat
 Sähköinen liite: Vastine terveystarkastajan lausuntoon
 Sähköinen liite: Liikennesuunnittelijan luonnos Kauppatorin ympäristöstä
 Sähköinen liite: Lausunto ulkoseinärakenteen vaatimuksenmukaisuudesta
 Sähköinen liite: Forum -korttelin paloturvallisuussuunnitelma
 Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelma
 Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelman liitekuvat
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
 Sähköinen liite: Esteettömyys selvitys
 Sähköinen liite: Pinta-alakaavio kokonaisala

Sähköinen liite: Pinta-alakaavio kerrosala US=250
 Sähköinen liite: Pinta-alakaavio varsinainen kerrosala
 Sähköinen liite: Havainnekuva Yliopistonkadulta
 Sähköinen liite: Havainnekuva Kauppiaskadun ja Eerikinkadun risteyksestä
 Sähköinen liite: Havainnekuva Kauppiaskadulta
 Sähköinen liite: Valtakirja 3 kpl

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

1) Aiemmin myönnetty luvalla 2019-375

Uusi rakennus

- hotelli- ja liikerakennus

PRT 103762753K

Purku

- vanha hotelli- ja liikerakennus puretaan

PRT103277384H

(Sr-2 merkitty rakennus PRT103277383F ja tontilla olevat puut säilytetään)

Toimenpiteet ulottuvat osittain kiinteistön 6-5-1002 puolelle.

Ennalta-aloitus

2) Kaupunkikuvatyöryhmä 25.9.2019 § 75: Puollettiin seuraavilla ehdoilla:

- aukiota ("Börsin pöheikkö") on kehitettävä kaupunkitilana ja puistomaisempana

sekä esitettävä alueesta rakennusluvan yhteydessä erillinen pihasuunnitelma,

- kattoterassin kalusteista ja mahdollisista markiiseista on esitettävä rakennusluvan yhteydessä tarkempi selvitys.

Suunnitelmiin on lisätty pihasuunnitelma ja kattoterassin kalustus.

3) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen.

4) Kaavalla suojeltu rakennus rajataan tämän luvan ulkopuolelle. Sen osalta muutokset käsitellään erillisellä luvalla.

5) Pelastuslaitoksen lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoissa.

6) Ympäristöterveyden lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja hakijan vastineessa.

7) Liikennesuunnittelun lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoissa.

8) Tontin rajalla jätetään palomuri toteuttamatta. Paloturvallisuudesta huolehditaan korvaavin järjestelyin.

9) Lupahakemus on käsitelty rasitteista toimitetun selvityksen perusteella ilman allekirjoitettua rasite- tai yhteisjärjestelysopimusta.

10) Lupahakemus on käsitelty Turun Toriparkki Oy:n rakennukseen osoitettujen autopaikkojen osalta ilman allekirjoitettua rasitesopimusta ko. autopaikoista toimitetun selvityksen perusteella.

Poikkeukset:

1) VSS-tilojen tuloilma otetaan rakennuksen sisätiloista. Tontin ahtauden vuoksi maanalaisen suojan ilmanottoa ei voida järjestää rakennuksen ulkopuolelta.

2) Hotellihuoneiden kylpyhuonetiloihin ei asenneta sammutuslaitteita (sallittu poikkeus SFS-EN 12845 kohta 5.1.2). Ko. tiloihin asennetaan paloilmotitimet

3) Kellarin muuntamoita ei varusteta automaattisella sammutuslaitteistolla.

Öljymuuntamo osastoidaan R240/E1120 ja kuivamuuntamo R120/E1120.

4) Tontille on osoitettu rakennuksen kellariin 30 polkupyöräpaikkaa vaaditun 70 sijaan. Paikkoja ei ole osoitettu piha-alueen ja suojellun puuryhmän kaupunkikuvallisten tavoitteiden perusteella. Lähiympäristöön sijoittuu pyöräpaikkoja tori-alueelle.

5) Rakennusalan rajan ylitys 9. kerroksen osalta (ylitys 12 m2).

6) 1. kerroksen Liiketilasta 1 toinen poistumistie on järjestetty toisen palo-osaston

(hotellin aula) kautta.

7) Julkisujen pystysuuntainen eri kerrosten ikkunoiden välinen umpiosa on alle vaaditun 1 metrin. Rakennus on varustettu automaattisella sammutuslaitteistolla.

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

Esteettömyyssuunnitelma

Kosteudenhallintasuunnitelma

Palokatkosuunnitelmat

Työn edistymisen mukaan pyydettyjä seuraavat katselmukset:

Katselmus

Rakennus

Sijaintikatselmus

103762753K

Väestönsuojan katselmus

103762753K

Erityinen palotarkastus

103762753K

Muut ehdot:

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

Lupa myönnetään luvassa 2019-375 mainituin ehdoin.

Rakennuslupien 2019-375 ja 2019-1170 mukaiset rakennustyöt on saatettava valmiiksi viimeistään määräajan loppuun mennessä.

10.06.2024

Ennen rakennuksen käyttöön ottoa tulee perustaa rasitteet niiltä osin kuin poiketaan nyt voimassa olevista kiinteistörekisteriin merkityistä kulku- ym. rasitteista naapuritonttien alueella. Mikäli naapurikiinteistöjen omistajien kanssa ei päästä sopimukseen rakennusluvan mukaisista rasiteratkaisuista, tulee rakennushankkeeseen ryhtyvän muuttaa suunnitelmia ja hakea muutoslupa sellaiselle ratkaisulle, joka ei loukkaa rasiteoikeuden haltijoita.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava tämän rakennusluvan liitteenä olevan, Turun Toriparkki Oy ja Oy Hamburger Börs Ab välisen

Sopimus etuoikeudesta autopaikan ostamiseen sopimusluonnoksen kohdassa 7 tarkoitettu rakennusrasite 10 autopaikan rasitteesta kiinteistöllä 853-6-9902-0 kiinteistön 853-6-5-1 hyväksi.

Ennen liiketilojen käyttöönottoa niille on esitettävä tarkennettu käyttötarkoitus erikseen haettavalla rakennusluvalla, jonka yhteydessä niihin on esitettävä myös esteettömät wc-tilat.

Samalla vahvistetaan tiloissa suurimmaksi sallituksi henkilömääräksi kellarin kuntosalissa 10 henkilöä, 1. kerroksen ravintolassa / baarissa 320 henkilöä, 1. kerroksen pihaterasseilla 100 asiakaspaikkaa, 9. kerroksen ravintolassa 120 asiakaspaikkaa, 9. kerroksen pienemmällä kattoterassilla 30 asiakaspaikkaa sekä 9. kerroksen suuremmalla kattoterassilla 160 asiakaspaikkaa. Suurimman sallitun henkilömäärän osoittava kyltti on sijoitettava helposti havaittavaan kohtaan kyseessä olevissa tiloissa.

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnassa hyväksyttävä suunnitelma työmaarajauksista, kulkureittien suojauksesta ja työmaaliikenteen järjestelyistä.

Ennen rakennustöiden aloittamista on pelastuslaitoksella hyväksyttävä suunnitelma rakennustyön aikaisista pelastuspaikoista.

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 toteutuspytäkirjat esitettävä pelastusviranomaiselle. Paloilmoittimen toteutuksen yhteydessä on esitettävä mahdollinen hätäkuulutusjärjestelmän toteutus.

Rakennus on varustettava automaattisella sammutuslaitteistolla (sprinklaus), jonka suunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen. Pelastusviranomaisille on esitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa automaattisen sammutuslaitteiston toteutuspytäkirjat.

Hotellihuoneiden kylpyhuoneet on varustettava sähköverkkoon liitettävillä palovaroittimilla. (RakMk, E1, 11.3.1)

Pikapalopostien sijainnit on hyväksyttävä pelastusviranomaisella.

Majoitushuoneisiin on toteutettava huoneopasteet henkilö- ja paloturvallisuudesta. Pelastuslaitos suosittelee jälkiheijastavaa opastetta oviin, mistä selviää mm. yleinen hätänumero, rakennuksen osoite, uloskäytäväreitit, alikusammutuskalusto, kokoontumispaikka.

Kuivanousuista on tehtävä erillinen suunnitelma ja se on esitettävä pelastuslaitokselle ennen toteutusta. Kuivanousun suunnittelussa pelastuslaitos suosittelee noudattamaan standardia SFS4317.

Ennen toteutusta pelastuslaitoksella hyväksyttävä tonttien välinen palomuurien toimivuus.

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

Ennen toteutusta on katusuunnitelman tarkentuessa varmistettava rakennus- ja pihasuunnitelman yhteensopivuus sen kanssa.

Mikäli kaavassa sm-merkinnällä osoitetulla alueella maaperään joudutaan kajoamaan, alueella on suoritettava muinaismuistolain mukaiset arkeologiset koekaivaukset ennen rakennustöihin ryhtymistä.

Tällaisista rakennustöistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa hyvissä ajoin ennen toteutusta.

Julkisivujen väritys (värimallit) ja detaljit (mallit) on hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ennen ko. rakennustyön aloittamista, katselmuksen pöytäkirja on liitettävä loppukatselmusasiakirjoihin.

Säilytettävät puut on suojattava asianmukaisesti rakennustyön ajaksi.

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

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

Aloituskokoukseen mennessä on rakennusvalvonnassa hyväksyttävä rakennuspaikan hulevesisuunnitelma virtauslaskelmineen ja viivytyrakenteineen. Suunnitelmaan on liitettävä selvitys, miten on huomioitu asemakaavan vaatimus siitä, että pihakannen pinta-alasta vähintään 2/3 on hulevesiä viivyttävää viherkatto-, kattopuutarha- tai istutusallarakennetta.

Opaste esteettömän wc-tilan saavutettavuudesta on sijoitettava näkyvään paikkaan terassialueelle.

Esteettömyyssuunnitelmassa on esitettävä, miten autolla tai taksilla saapuvat asiakkaat ohjataan Eerikinkadun sijaan käyttämään Kauppiaskadun sisään tuloa.

Nestekiertoisten aurinkoenergiakeräinten on oltava turvallisesti puhdistettavissa ja varustettuna määräysten mukaisesti mitoitetuin varolaittein.

Sähköä tuottaville aurinkokeräimille on osoitettava pääkytkin, millä saa poiskytkettyä kentän sähkönsyötön talon sähköjärjestelmään ja tehtyä kentän jännitteettömäksi.

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 voimassaoloaikaa ei pidennetä sen voimassaoloaikana.