

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU**Päätösehdotus**Päätöspäivämäärä
Valmistelija: Perttu Nieminen**Rakennuslupa
2020-29****Rakennuspaikka**853-7-36-1
Pinta-ala 5654.0

Kaupunginosa/Kylä: 7

Linnankatu 32
20100 TURKUKaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitusAsemakaava
KL-1 Liikerakennusten korttelialue hotellitoimintaa
varten.**Hakija**Kiinteistö Oy Hotelli Marina
Linnankatu 34
20100 TURKU**Toimenpide**

Laajennus

- rakennetaan laajennusosa toimistokäyttöön
 - Muu muutostyö
 - muutoksia olemassa olevan hotellirakennuksen palo-osastointeihin
 - hissien muuttaminen läpikuljettavaksi
- Hotellirakennus PRT 103321633W

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	103321633W	380.0	363.0	1140.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Kaupunkikuvatyöryhmä	06.11.2019	Ehdollinen
Turku Aluepelastuslaitos	29.01.2020	Ehdollinen
Turku Museokeskus	05.02.2020	Ehdollinen
Asemakaavoitus	09.03.2020	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 8 kpl
 Sähköinen liite: Energiaselvitys
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote
 Sähköinen liite: Marina toimistolaajennus julkisivuleikkaus
 Sähköinen liite: Sitoumus pysäköintipaikoista
 Sähköinen liite: LVI suunnittelun hankekuvaus
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta
 Sähköinen liite: Palotekninen suunnitelma
 Sähköinen liite: Selvitys laajuustiedoista 6 kpl
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
 Sähköinen liite: Kiinteistörekisteriote
 Sähköinen liite: Havainnekuvat 4 kpl
 Sähköinen liite: Valtakirja
 Sähköinen liite: Vastine Museokeskuksen lausuntoon

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen.
- 2) Kaupunkikuvatyöryhmä 6.11.2019 § 92: Puollettiin ehdolla, että
 - Ajoneuvoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn yhdistävän väylän toteuttamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.
 - Toimisto-osa tulee toteuttaa läpinäkyvänä ja lasisena, ja siten että alkuperäinen julkisivu säilyy eikä peity.
 - Alueelle tulee laatia pihasuunnitelma, jossa esitetään eri liikkumismuotojen reitit. Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoissa.
- 3) Pelastuslaitoksen lausunto on huomioitu lupaehdoissa.
- 4) Museokeskus on antanut kielteisen lausunnon, jossa kiinnitetään huomio 1. kerroksen kulkuaukkovelvollisuuden toteutumiseen ja vanhan hotellirakennuksen julkisivun ja sen detaljien säilymiseen. Hakija on antanut huomautukseen vastineen. Lisäksi rakennusvalvonta on pyytänyt sen perusteella kaavoittajalta lausunnon. Vastine ja kaavoittajan lausunto tukevat käsitystä, että maantasokerrokseen jää riittävä julkinen kulkuaukko ja alkuperäiseen julkisivuun vaikuttavissa muutoksissa ja laajennusosissa pyritään välttämään tarpeetonta purkua.
- 5) Museokeskuksen lausunto oheismateriaalina.
- 6) Hakijan vastine oheismateriaalina.

Poikkeukset:

- 1) Toimistolaajennus sijaitsee alueella, johon asemakaavan mukaan tulee sijoittua rakennukseen jätettävä kulkuaukko, jossa saa sijaita porrashuoneita yms. tarvittavia rakenteita. Laajennus toteutetaan julkisivuiltaan läpinäkyvänä lasiseinäisenä. Kaupunkikuvatyöryhmä on puoltanut ratkaisua.

Poikkeukset:

- 2) Laajennuksen vaatimat autopaikat sijoittuvat tontin ulkopuolelle Eskelin Pysäköintilaitokseen tontille 7-8-6.

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
 Vesi- ja viemärisuunnitelmat
 Ilmanvaihtosuunnitelmat
 Kosteudenhallintasuunnitelma
 Palokatkosuunnitelmat
 Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma

Työn edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

Katselmus	Rakennus
Aloituskokous	103321633W
Rakennekatselmus	103321633W
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus	103321633W
Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus	103321633W
Eriytynen palotarkastus	103321633W
Tarkastusasiakirja	103321633W
Loppukatselmus	103321633W

Muut ehdot:

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydettävä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

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

Laajennus 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 varustettu automaattisella paloilmoinlaitoksella, jonka muutostyön suunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen. Ennen laajennuksen ottamista käyttöön on automaattisen paloilmoinlaitoksen toteutuspöytäkirjat esitettävä pelastusviranomaiselle.

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

Kantavien rakenteiden toteutuksen laatusuunnitelma esitettävä ennen rakennustöiden aloitusta.

Rakennesuunnitelmissa on osoitettava, että säilytettävä vanha ulkoporras täyttää vaatimuksen R30.

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

Alkuperäiseen julkisivuun vaikuttavissa muutoksissa ja laajennusosissa on vältettävä rakennusosien ja pintarakenteiden tarpeetonta purkua. Ennen vanhojen julkisivurakenteiden ja pintojen purkutöiden aloittamista on rakennusvalvontaviranomaisella ja museokeskuksen edustajalla hyväksyttävä tarkennettu purkusuunnitelma.

Mainoslaitteille on haettava erillinen toimenpidelupa.

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.