

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU**Päätösehdotus**
Päätöspäivämäärä
Valmistelija: Maria Paukio**Rakennuslupa**
2020-75**Rakennuspaikka**853-5-47-5
Pinta-ala 2314.0

Kaupunginosa/Kylä:5

Erik Pommerilaisen ranta 10
20810 TURKUKaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitusAsemakaava
AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue.**Hakija**As. Oy Turun Kreijari
c/o Skanska Talonrakennus Oy, PL 736
20101 TURKU**Toimenpide**

Uusi rakennus

- kerrostalo ja siihen liittyvä pysäköintirakennuksen osa
PRT 103828713A
Erillislaitte
- aurinkopaneelit 16 kpl

Lupa myönnetään muilta osin paitsi asuinkerrostalon päätyparvekkeiden rakentamisen osalta 2.kerroksen tasolla (lounas- ja koillisilmansuuntiin avautuvat parvekkeet) ja tontin keskiosan autohallin rakentamisen osalta (autohalli, joka on sijoitettu istutettavalle tontin osalle).

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	103828713A	3746.0	3746.0	13850.0

Hankkeen vaativuusluokka

Poikkeuksellisen vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Turku Aluepelastuslaitos	23.01.2020	Ehdollinen
Turku Museokeskus	16.01.2020	Puoltava
Kaupunkikuvatyöryhmä	06.11.2019	Kieltävä
Kaupunkikuvatyöryhmä	11.03.2020	Ehdollinen
KYTO Kaavoitus	05.02.2020	Ehdollinen
Ympäristönsuojelu	21.04.2020	Ehdollinen
Turun Vesihuolto Oy	14.05.2020	Kieltävä

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 11 kpl
 Sähköinen liite: Energiaselvitys
 Sähköinen liite: Energiatodistus
 Sähköinen liite: Esisopimus yhteisjärjestely- ja rasitesopimuksen tekemisestä
 Sähköinen liite: Karttaote - Katukorkeudet osa 2
 Sähköinen liite: Karttaote - Katukorkeudet osa 1
 Sähköinen liite: Karttaote - Liitoskohtalausunto
 Sähköinen liite: Karttaote - Ajantasakaava
 Sähköinen liite: Karttaote - Liitoslausuntokartta
 Sähköinen liite: Karttaote - Kaavamääräykset
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Hakijan vastine kaupunkikuvatyöryhmän lausuntoon
 Sähköinen liite: Autopaikkalaskelma tontit 3-5
 Sähköinen liite: Autohallin julkisivun viherseinä, periaatekuva
 Sähköinen liite: Palolausunto Kooltherm
 Sähköinen liite: Palolausuntoon liittyvä suunnitteluohje
 Sähköinen liite: Liite pohjapiirustus 1krs tontit 3-5
 Sähköinen liite: Autopaikkalaskelma tontit 6-9
 Sähköinen liite: PiMa-selvitys, toimenpideraportti
 Sähköinen liite: LVI-työselostus
 Sähköinen liite: Kallion reunan maisemointisuunnitelma
 Sähköinen liite: Naapurien kuuleminen
 Sähköinen liite: Savunpoistosuunnitelma
 Sähköinen liite: Savunpoistosuunnitelman liitekuvat
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
 Sähköinen liite: Hulevesiselvitys ja viemäröinti
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
 Sähköinen liite: Valtakirja

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

1) Suunnitelman kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Korppoolaismäessä Telakkarannassa "Telakkaranta"-nimisellä asemakaava-alueella (41/2005) osoitteessa Erik Pommerilaisenranta 10-14. Telakkarannan kortteliin 47 on myönnetty lupa 2018-779 Alueen louhinnalle ja ajotunnelille, joka palvelee tonttien 3,4,5, 56 52, 7,8 ja 9 ajoneuvo-, huolto- ja jakeluliikennettä. Luohinta ja 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. Tonttien 56 52, 7,8 ja 9 kohdalla ajoneuvoliikenne ohjataan tilapäisesti rannan kautta.

2) Asemakaavassa esitettyä sijainniltaan ohjeellista Tuupikkalanpolkua ei

Kaupunkiympäristötoimialan kaupunkirakentamisen palvelualueen ilmoituksen mukaan rakenneta. Tuupikkalanpolun tarkoitus on ollut muodostaa kulkuyhteys jokirannasta Maununtyttärenpuistoon. Suunnitteluosaston Maununtyttärenpuiston länsiosan (Ramboll Puiston rakennussuunnitelma Asemapiirustus) rakennussuunnitelmassa 30.3.2015 on esitetty mahdollinen kulkuyhteys Korppolaismäen kärjestä Kaarle Knuutinpojan rantatien kohdalta.

3) Lausunnot

- Pelastuslaitoksen lausunnon ehdollisuus on huomioitu lupaehdoin ja täydennetyissä suunnitelmissa. Lausunto oheismateriaalina.
 - Ympäristönsuojelun lausunnon ehdollisuus on huomioitu lupaehdoin ja täydennetyissä suunnitelmissa. Lausunto oheismateriaalina.
 - Asemakaavoituksen lausunnon ehdollisuus on huomioitu lupaehdoin ja täydennetyissä suunnitelmissa muilta osin paitsi liiketilan rakentamisessa rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen elävöittämään katutilaa ja jokirantaa. Asemakaava ei edellytä liiketilan rakentamista 1. kerroksen tasolle. Lausunto oheismateriaalina.
 - Vesihuollon kielteinen lausunto oheismateriaalina.
 - Museokeskuksella ei ole huomautettavaa hankkeesta.
- Kaupunkikuvatyöryhmä 6.11.2019 § 90: Ei puollettu, koska:
Suunniteltu teräsverkkoiseinä on monotoninen, tutkittava edelleen pysäköinnin laajempaa kattamista ja ylärampin laajentamista niin laajalle kuin mahdollista. Ritiäiseinä osuutta on pienennettävä ja tutkittava vaihtoehtoja. Autot eivät saa näkyä rantaan ja ajoneuvoliikenteen melun pääsyä ranta-alueelle tulee vähentää. Rakennuksen kulmauksen tila tulee rakentaa muuntojoustavaksi, siten että se soveltuu myös liiketilaksi.
Muutettu suunnitelma tulee tuoda uudelleen kaupunkikuvatyöryhmän käsiteltäväksi.
- Kaupunkikuvatyöryhmä 11.3.2020 § 26: Puollettiin ehdolla, että
 - Ajoneuvoliikenteen melun pääsyä autohallista ja ajotunnelista ranta-alueelle tulee edelleen vähentää seinän reikälevytyksen kohdilta.
 - Autohallin seinää tulee edelleen jaksottaa/ elävöittää esimerkiksi kivijaon vaihtelulla. Seinän harkittu valaisu on tarpeen.
 - Rakennuksen maantasoon tulee järjestää vähintään muutaman neliön tila, joka soveltuu esimerkiksi kahvila -tyyppisen myyntitoiminnan tukipisteeksi.
 - Parvekkeisiin on suunniteltava osa, joka on suojattu näkösuojaritilöillä tai vastaavilla.
 - Rakennuksen julkisivujen värityksen tulee olla hieman erilainen kuin naapuritontin rakennuksen.
 - Välitilan kallioseinämän suunnitelma on hyväksyttävä erikseen kaupunkikuvatyöryhmässä.

Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa ja lupaehdoin muilta osin paitsi:

- Rakennuksen maantasoon tulee järjestää vähintään muutaman neliön tila, joka soveltuu esimerkiksi kahvila -tyyppisen myyntitoiminnan tukipisteeksi.
- Parvekkeisiin on suunniteltava osa, joka on suojattu näkösuojaritilöillä tai vastaavilla.

Asemakaava ei edellytä liiketilan sijoittamista 1.kerroksen tasolle ja rakennuksen arkkitehtoninen käsittely parvekkeiden osalta noudattaa alueen muotokieltä.

4) Hakija on kuullut naapurit, naapurit puoltavat hanketta.

5) Hakijan vastine kaupunkikuvatyöryhmän lausuntoon oheismateriaalina.

6) Tontin 5 autopaikoista 2 sijoitetaan tontille 4 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 maankäytösopimuksen 29.01.2018 mukaan käytettävissä 9 autopaikkaa tonteille 3, 4 ja 5, joista nyt käytetään 3.

7) Rakennuksen väestönsuoja on rakennettu tontille 4.

8) Lupa myönnetään muilta osin paitsi asuinkerrostalon päätyparvekkeiden rakentamisen osalta 2.kerroksen tasolla (lounas- ja koillisilmansuuntiin avautuvat parvekkeet) ja tontin keskiosan autohallin rakentamisen osalta (autohalli, joka on sijoitettu istutettavalle tontin osalle).

Poikkeukset:

1) Sallittu rakennusoikeus 2300 m². Rakennusoikeutta ylitetään sallittujen ylitysten lisäksi 19,0 m² (0,83%).

2) Vähäinen rakennusalan ylitys rakennuksen koillisivulla (130 mm).

3) Tontilla toteutetaan oleskelu- ja kuntoilualueita. Korttelin yhteinen leikkialue sijaitsee tonteilla 3 ja 4. Tonttien 3, 4 ja 5 suunnitelmissa leikki- ja oleskelualueita toteutuu n. 300 m² tonttia kohti eli n. 9 m²/ asunto vaaditun 10 m² sijasta.

4) Autopaikkoja toteutetaan 27 asemakaavassa vaaditun 28 sijasta, mikä vastaa alueen yleissuunnitelmaa ja aiempien naapuritonttien toteutusta.

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

6) Parvekkeet ylittävät rakennusalaan asemakaavassa sallitun mukaisesti katualueelle. Parvekkeet ulottuvat katualueelle 2,28 m rakennusjärjestyksessä sallitun 1,5 m sijasta.

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

Tarkennettu selvitys rakennuspaikan kannen perustamis- ja pohjaolosuhteista

Hulevesisuunnitelmat

Työn edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmukset:

Katselmus

Rakennus

Aloituskokous

103828713A

Paikan merkitseminen

103828713A

Sijaintikatselmus

103828713A

Pohjakatselmus

103828713A

Rakennekatselmus

103828713A

Ilmanvaihtolaitteiden katselmus	103828713A
Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus	103828713A
Eriytynen palotarkastus	103828713A
Piha-alueiden katselmus	103828713A
Tarkastusasiakirja	103828713A
Loppukatselmus	103828713A

Muut ehdot:

Aloituskokouksessa on hyväksyttävä selvitys rakentamisen vaiheistuksista ajoradan, katualueen ja tonttien välillä sekä niihin liittyvistä kulkureiteistä, poistumisteistä ja varateistä liittyen jalankulkuun, kevyeenliikenteeseen, 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 rakennustöiden aloittamista on toimitettava selvitys ulko-oleskelutilojen ekvivalentti melutasosta, joka on oltava alle 55 dBA.

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydetty rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

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

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 ohjeavot taajuuskaistoittain.

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

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee rakennusvalvontaviranomaiselle toimittaa ulkopuolisen tarkastajan raportti pohja- ja rakennesuunnitelmille laiturirakenteesta ja sen läheisyydessä olevista rakenteista. Ulkopuolinen tarkastaja tulee hyväksyttävä rakennusvalvontaviranomaiselle ennen ulkopuolisen tarkastuksen aloittamista (MRL 150 c §).

Rakenteiden poraus ei saa osua palkkiin, paaluun tai muuhun olennaiseen kantavaan rakenteeseen. Lisäksi on toimitettava erillinen selvitys miten laiturikantta aiotaan huoltaa kun rakennuksen sijaitessa sen kannen päällä. Mahdollisille luvan vaatimille muutoksille on haettava erillistä rakennuslupaa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on rakennusvalvontaan toimitettava rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio sekä rakennesuunnittelun perusteet asiakirjat.

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.

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.

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

Rakennus on varustettava automaattisella paloilmoinlaitoksella, jonka suunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen. Ennen rakennuksen ottamista käyttöön on automaattisen paloilmoinlaitoksen toteutuspyytäkirjat esitettävä pelastusviranomaiselle.

Rakennus on varustettava sähköverkkoon liitettävillä palovaroittimilla.

Autosuoja on varustettava hätäkeskukseen liitetyllä paloilmittimella. Paloilmittimen toteutuspyytäkirja on esitettävä pelastuslaitokselle viipymättä pääsuunnitteluvaiheen jälkeen.

Rakennuksen ja tontin pelastussuunnitelma on päivitettävä muutosten osalta.

Rakennukseen on toteutettava porrashuone.

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnalle esitettävä rakennustöistä mahdollisesti aiheutuvien vaurioiden arvioimiseksi selvitys ympäröivillä kiinteistöillä toteutetuista rakenteiden tarkastuksista ja seurantasuunnitelma.

Ajontunneli ja tontin 5 autopaikat, jotka kuuluvat samaan palotekniseen osastoon, on varustettava hätäkeskukseen kytketyllä paloilmittimellä.

Tontin 5 keskiosan autopaikkojen ulkoseinärakenne on toteutettava siten, että ajotunnelin ja autopaikkojen käytöstä ei aiheudu meluhaittaa eivätkä autot saa näkyä katualueelle. Ne seinäosuudet, jotka ovat Vesihuollon putkilinjojen huoltoa varten oltava avattavissa, on toteutettava helposti avattavina, mutta kiinteinä ja melua estävinä rakenteina. Seinärakenne ja erillinen selvitys seinien nopeasta poistamisesta hätätilanteissa on esitettävä tarkennettuna rakennesuunnitelmien yhteydessä. Rakennesuunnitelmien yhteyteen on toimitettava erillinen selvitys melulähteestä ja miten seinärakenteet ottavat sen huomioon.

Ennen pihakannen istutusten ja siihen vaikuttavien rakenteiden rakentamista on rakennusvalvontaviranomaisella ja hortonomilla hyväksyttävä tarkennettu pihasuunnitelma, josta käy ilmi kulkutiet ja istuttavat alueet, istutettava kasvillisuus, pihojen pintamateriaalit, lumitilat sekä rakennelmat kalusteet ja varusteet.

Asemakaavassa rannan puolella yleiselle jalankululle varatun alueen osan tulee luontevasti liittyä pihakatuun ja naapuritonttiin. Tontin rajaa ei saa korostaa. Alueelle tulee laatia yksityiskohtaisempi suunnitelma, josta ilmenee pintamateriaalit ja istutukset sekä mahdolliset kalusteet, varusteet ja rakennelmat. Tarkennetussa suunnitelmassa tulee huomioida Turun kaupungin katualueen suunnitelmat, materiaalit ja muotokieli.

Rakennuksen katolle tai julkisivuille ei saa tehdä

muuta kuin lupapiirustuksissa esitettyjä ilmanvaihtoon tai tuuletukseen liittyviä säleikköjä, kojeita tai piippuja.

Parvekkeiden lasien on oltava avattavia ja kaikissa rakennuksissa ulkonäöltään keskenään samanlaisia. Kaikille asukkaille on toimitettava lasien käytöstä asianmukainen ohje, jossa neuvotaan myös oikea tuulettaminen.

Kaikkien parvekkeiden lasitus on tehtävä samanaikaisesti.

Rakennuksen tiili (strukturi ja värisävy) ja saumaväri on hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ennen asennustyön aloittamista.

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

Autosuojaan eteen pihakadun reunalle tulee esittää yksityiskohtaisempi suunnitelma pintamateriaaleineen, istutuksineen, kalusteineen ja varusteineen.

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.

Tontin 5 kohdalla olevan välitilan kallioseinämän suunnitelma on hyväksyttävä erikseen kaupunkikuvatyöryhmässä. Kallioseinämsuunnitelmalle on haettava erillistä lupaa ennen rakennuksen käyttöönottoa ja se on toteuttava ennen korttelin 47 ajotunnelin II-vaiheen käyttöönottoa.

Rakennuksen alla olevat putket on rakennettava suojaputkiin. Tarkennettu suunnitelma on hyväksyttävä ennen ko. rakennustöiden aloittamista rakennusvalvonnalle.

Ennen rakennustöiden aloittamista tontin pihakaduksi merkityllä alueella tontin lounaisreunassa, on rakennusvalvontaviranomaisella ja vesihuollon edustajalla hyväksyttävä alueella tehtävät muutostyöt.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys

rakennuksen ilmanvuotoluvusta $q_{50} = 1,0$ (m³/h m²).

Tontin 5 keskiosan, joka aukeaa katualueelle, viherseinät on toteutettava ennen rakennuksen käyttöönottoa. Viherseinät toteutetaan istutusaltain, teräsvaijereilla ja köynnöksillä oman tontin puolelle. Istutuksina on käytettävä sellaisia istutuksia, jotka tekevät viherseinästä näyttävän kaikkina vuodenaikoina. Istutusaltaisiin on toteutettava kastelujärjestelmä ja riittävä kantavuus istutusaltaille ja kasvualustoille. Kasvien tulee olla terveitä ja kestäviä, varjoisan tai puolivarjoisan paikan kasveja. Tarkennettu istutussuunnitelma (vaihtoehto 1, 2 tai 3 ideakuvaan pohjautuen) ja istutusallassuunnitelma on hyväksyttävä rakennusvalvonnan hortonomilla ja kaupunkikuva-arkkitehdilla.

Tarkennettu kallioreunan maisemointi- ja valaistussuunnitelma on hyväksyttävä erikseen kaupunkikuvatyöryhmässä sekä rakennusvalvonnan kaupunkikuva-arkkitehdilla ja hortonomilla tässä järjestyksessä. Kallion maisemointi ja valaistus on toteutettava viimeistään, kun korttelialueen 47 louhintatyöt on tehty ja ajotunneli II-osa on otettu käyttöön.

Tarkennettu istutussuunnitelma kasvilajimäärityksineen on toimitettava tukimuurin rakentamisen jälkeen ja ennen istutusten suorittamista ja luvan loppukatselmusta.

Rakennuksen lounais- ja koillissivujen parvekkeille ja niihin kohdistuville julkisivumuutoksille ja poistumistiereiteille sekä tontin keskiosan autohallille on haettava erillistä muutoslupaa ennen ko. rakennustöiden aloittamista.

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.