

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija: Perttu Nieminen

**Rakennuslupa
2020-227**

Rakennuspaikka

853-61-21-1
Pinta-ala 3697.0

Kaupunginosa/Kylä: SATAMA

Kreivinaukio 1
20200 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
AL-1 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Hakija

Kiinteistö Oy Bertelinkulma
PL 176
00101 HELSINKI

Toimenpide

Uusi rakennus

- kerrostalot 2 kpl ja niihin liittyvä pihakansi sekä sen alle sijoittuva autopaikoitus
PRT 103836389X (talo C) ja 103836420X (talo D)
- pyöräkatokset 2 kpl
PRT 1038533801 ja 1038533812

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	103836389X	4742.0	4742.0	16870.0
2	103836420X	1563.0	1563.0	5160.0
3	1038533801	107.0	107.0	270.0
4	1038533812	83.0	83.0	210.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Talojen 2 ja 3 välinen 5,6 m suojaetäisyys on tarkasteltu erikseen oletettuun palonkehitykseen perustuen.

Lausunnot

Turku Aluepelastuslaitos /väestönsuojelu	04.03.2020	Ehdollinen
Kaupunkikuvatyöryhmä	29.01.2020	Ehdollinen
Turku Aluepelastuslaitos	12.03.2020	Ehdollinen
Liikennesuunnittelu KYTO	07.05.2020	Kieltävä
Kaavoitus KYTO	30.04.2020	Ehdollinen
Kaupungin kuuleminen naapurina	22.04.2020	Puoltava
Pelastuslaitos	09.06.2020	Puoltava
Kaavoitus KYTO	10.06.2020	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 16 kpl
 Sähköinen liite: Energiaselvitys 2 kpl
 Sähköinen liite: Energiatodistus 2 kpl
 Sähköinen liite: Puistojen yleissuunnitelma asemapiirros
 Sähköinen liite: Asemakaava
 Sähköinen liite: Asemakaavamääräykset
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote
 Sähköinen liite: 1 vaiheen väestönsuojapiirustus
 Sähköinen liite: Korttelin irtaimistovarastot
 Sähköinen liite: Kerrosalalaskelma 1. kerros
 Sähköinen liite: Kerrosalalaskelma 2.-4. kerros
 Sähköinen liite: Kerrosalalaskelma 5. - 8. kerros
 Sähköinen liite: Julkisivun ääneneristävyys selvitys
 Sähköinen liite: Rännivesikaivojen sijoittuminen katualueelle
 Sähköinen liite: Korttelipohja, 1.krs
 Sähköinen liite: Sinivihherkerroin tulokortti
 Sähköinen liite: Perustelut liiketilalaskelmaan
 Sähköinen liite: Kesäajan lämpötilaselvitys 2 kpl
 Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelman liitekuvat
 Sähköinen liite: Rasitesopimus
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
 Sähköinen liite: Savunpoistosuunnitelma
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Sijoituslupapäätös
 Sähköinen liite: Vastine lausuntoihin
 Sähköinen liite: Pihasuunnitelma
 Sähköinen liite: Selvitys autopaikoista
 Sähköinen liite: Täydennys selvitykseen (18.12.2020) autopaikkojen sijoittumisesta
 Sähköinen liite: Polkupyöräpaikkalaskelma
 Sähköinen liite: Rakennusten välisen suojaetäisyyden toiminnallinen palotekninen tarkastelu
 Sähköinen liite: Selvitys ulkoseinän lämmöneristekerroksen asetuksenmukaisuudesta
 Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelma
 Sähköinen liite: Savunpoistosuunnitelman liitekuvat
 Sähköinen liite: Naapurien lausunnot 2 kpl
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
 Sähköinen liite: Hulevesisuunnitelma
 Sähköinen liite: Valtakirja 2 kpl
 Sähköinen liite: Velvoitetut energiaratkaisut ja niiden osoittaminen - Tasauslaskelmat 2 kpl

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Kaupunkikuvatyöryhmä 29.1.2020 § 11: Todettiin, että
 - rakennusten sisäänkäynteihin suositellaan sijoitettavaksi taidetta
 - asuntojen avautumista (ikkunanäkymiä) Kuuntyttärenaltaan suuntaan tulisi lisätä.
 Lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehtoissa.
- 2) Hakija on kuullut osan naapureista ja osa on kuultu viran puolesta.
- 3) Pelastuslaitoksen ehdollinen lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehtoissa.
- 4) Väestönsuojeluviranomaisen lausunto on huomioitu suunnitelmissa.
- 5) Liikennesuunnittelun lausunto on huomioitu suunnitelmissa siten, että pyöräpaikat on kokonaisuudessaan sijoitettu katutasoon, asemakaavan vaatimat autopaikat on osoitettu osin omaan kortteliin ja osin kortteliin 61-7-14 sekä jätehuollon ajo kortteliin on siirretty tapahtuvaksi kaavan mukaisesti Kreivin aukion puolelta ja jätteiden lastaus korttelin sisälle. Hakija on antanut lausuntoon vastineen.
- 6) Kaavoituksen 30.04.2020 antama lausunto on huomioitu suunnitelmissa.
- 7) Hankkeen lausunnot oheismateriaalina.

Poikkeukset:

- 1) Rakennusalan rajan ylitys rakennuksen 2 osalta (ylitys 0,8 m x 8 m matkalla ja 0,5 m 19 m matkalla, yhteensä 16 m²) sekä rakennuksen 3 osalta (ylitys 2 m 14 m matkalla, yhteensä 28 m²). Ylitys yhteensä 44 m².
2. Korttelin 108 autopaikasta 50 autopaikkaa (46 %) sijoittuu korttelin alueelle vaaditun 54 autopaikan (50%) sijaan. Loput 58 autopaikkaa sijoittuvat naapurikortteliin.
- 3) Pienille asunnoille (1h+kt) on osoitettu 1 polkupyöräpaikka / asunto vaaditun 2 paikan sijaan. Pienien yksiöiden suhteellinen osuus asunnoista on suuri ja sen seurauksena asuntojen kokonaismäärä poikkeuksellisen suuri ja vaatimus johtaisi ongelmiin sovittaa vaadittu määrä pyöräpaikoista kadun tasolle säältä suojattuun ja lukittuun tilaan.
- 4) Korttelin kerrosalasta on liike- ja yhteiskäyttötilaa 8,2% vaaditun 10 % sijaan. Vajeeseen vaikuttaa vaadittavien kortteliin sijoitettavien autopaikkojen ja asuntojen varastotilojen merkittävä osuus katutasossa. Hakija toimittama perustelu poikkeamiseen liitteenä.
- 5) Pihakansi ei ole kaavan vaatimuksen mukaisesti mitoitettu pelastusajoneuvon painolle. Pelastusajoneuvon käyttö on tarpeellisilta osin hoidettu korvaavilla ratkaisuilla.

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

Palokatko suunnitelmat
Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma

Työn edistymisen mukaan pyydettyjä seuraavat katselmukset:

Katselmus	Rakennus
Aloituskokous	Lupa
Paikan merkitseminen	Lupa
Sijaintikatselmus	Lupa
Pohjakatselmus	Lupa
Rakennekatselmus	Lupa
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus	Lupa
Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Eriyinen palotarkastus	Lupa
Tarkastusasiakirja	Lupa
Loppukatselmus	Lupa

Muut ehdot:

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydetty rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

Vastaavaksi työnjohtajaksi hyväksytyt henkilöt on pidettävä työmaan tarkastusasiakirjaa, joka sisältää selonteon rakennustyön eri vaiheista.

Ennen käyttöönottokatselmusta on tontin 61-21-1 ulkopuolella sijaitsevista 59 autopaikasta toimitettava lupaviranomaiselle allekirjoitettu rasitesopimus sekä haettava autopaikkoja koskevan rasitteen perustamista tonttia 61-21-1 varten.”

Samalla vahvistetaan tiloissa suurimmaksi sallituksi henkilömääräksi ravintolassa (Liikehuoneisto 2) 60 henkilöä ja asukastuvassa 20 henkilöä. Suurimman sallitun henkilömäärän osoittava kyltti on sijoitettava helposti havaittavaan kohtaan kyseessä olevissa tiloissa.

Ennen kuin asemapiirustuksessa osoitettujen tontin 61-21-1 ulkopuolelle sijoittuvien pelastusteiden rakentaminen aloitetaan, on tälle rakentamiselle haettava erikseen lupa. Tällä luvalla ei myönnetä lupaa tehdä rakennustöitä tontin 61-21-1 ulkopuolella. Puistoalueelle tehtävien kulkuyhteyksien ja nostopaikkojen suunnitelma materiaalivalintoineen ja muine lopputulokseen vaikuttavine ratkaisuneen on hyväksyttävä kaupungilla ennen toteutusta.

Välittömästi työmaan rakentamisen alussa on tehtävä rasitesopimus liitteenä olevassa rasitepiirustuksessa esitetystä puistoalueen käytöstä. Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava rasitteet kyseisestä puistoalueen

käytöstä.

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.

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 sähköverkkoon liitettävillä palovaroittimilla. (RakMk, E1, 11.3.1)

Pikapalopostien sijainnit on hyväksyttävä pelastusviranomaisella.

Porrashuoneet on varustettava pelastuslaitoksen ohjeen mukaisella kerrosnumeroinnilla.

Kiinteistö on varustettava pelastuslaitoksen ohjeen mukaisella alueopastustaululla.

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnalle toimitettava kolmannen osapuolen lausunto rakennusten välisen suojaetäisyyden toiminnallisesta paloteknisestä tarkastelusta.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on allekirjoitettava luvan saajan ja Turun kaupungin välinen erillinen käyttöoikeussopimus pelastusajoneuvon pelastuspaikan sijoittamisesta yleiselle alueelle luvassa esitetyle paikalle. Sopimusneuvottelut käyttöoikeussopi muksesta kaupungin kanssa tulee aloittaa viipymättä, kuitenkin viimeistään 6 kuukautta ennen suunniteltua rakennuksen käyttöönottoa.

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 rakennuksen käyttöönottoa rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys rakennuksen ilmanvuotoluvusta $q_{50} = 1,0$ (m³/h m²).

Rautatieliikenteestä aiheutuva värinä tulee huomioida niin, että asuinrakennuksissa liikennetärinän osalta ei ylitetä VTT:n laatiman ohjeen värähtelyluokan C arvoa 0,30 mm/s ja liikennetärinän aiheuttaman runkomelun voimakkuus ei ylitä A-painotettua suositusarvoa 35 dB tai näiden osalta voimassa olevia määräysarvoja.

Katu- ja aukiosuunnitelman tarkentuessa on varmistettava rakennussuunnitelman yhteensopivuus sen kanssa. Erityisesti on huolehdittava, että mahdollisten sisäänkäyntien ja pelastusauton nostopaikkojen toimivuus kadun tai aukion puolella on varmistettu suhteessa katu- ja aukiosuunnitelmassa esitettyihin korkeusasemiin ja rakenteisiin.

Julkisivujen väritys (värimallit) ja detaljit (mallit) on hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ennen ko. rakennustyön aloittamista, katselmuksen pöytäkirja on liitettävä loppukatselmusasiakirjoihin. Ennen toteutusta on myös hyväksyttävä suunnitelmat katutasen umpinaisia seinäosuuksia elävöittävästä taideratkaisuista sekä sisäänkäyntien yhteyteen toteutettavista taideseinistä.

Ennen toteutusta on puistoalueelle sijoittuvien korttelia palvelevien toimintojen suunnitelma hyväksyttävä Turun kaupungin kaupunkiympäristön toteutusyksikössä.

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnassa hyväksyttävä rakennuspaikan hulevesisuunnitelma imeytys- ja

viivytyrakenteineen sekä virtauslaskelmineen. Hulevesirakenteet ja -johdotukset on toteutettava tontin sisällä. Katu- tai puistoalueelle osoitettujen syöksytorvien vedet on ohjattava välittömästi omalle tontille.

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnassa hyväksyttävä rakennuspaikan tarkennettu istutussuunnitelma.

Liikehuoneistojen katusisäänkäyntien läheisyyteen on sijoitettava palvelupainike liikkumisesteellisten asiakkaiden käyttöön esteettömän sisäänkäynnin opastusta varten.

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.