

**Turun kaupunki  
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,  
20101 TURKU

**Päätösehdotus**

Päätöspäivämäärä  
Valmistelija: Anitta Sundvall

**Rakennuslupa  
2020-351**

**Rakennuspaikka**

853-6-10-4  
Pinta-ala 3438.0

Kaupunginosa/Kylä:6

Yliopistonkatu 5  
20100 TURKU

Kaava  
Kaavanmukainen  
käyttötarkoitus

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

**Hakija**

Asunto Oy Universum, Turku  
c/o Auratum Asunnot Turku Oy, Aurakatu 8  
20100 Turku

Asunto Oy Yliopistonkatu 5  
c/o Kiinteistöpuu Vuori Oy, Rauhankatu 7  
20100 TURKU

**Toimenpide**

Uusi rakennus

- kerrostalot 2 kpl  
PRT 103842670J (talo A) ja PRT 103842671K (talo B)  
- pysäköintihalli (pihakansi)  
PRT 103842672L  
Aitaaminen  
- raja-aita

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	103842670J	3521.0	3131.0	11494.0
2	103842671K	1890.0	1827.0	6784.0
3	103842672L	1819.0	1819.0	6730.0

**Hankkeen vaativuusluokka**

Vaativa

**Rakenteellinen paloturvallisuus**

Paloluokka P1

Suojaustaso 1, pysäköintihallissa, rakennuksen PRT 103842670J kellarissa ja liikehuoneistossa suojaustaso 2

### Lausunnot

Kaupunkikuvatyöryhmä	18.12.2019	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	22.04.2020	Puoltava
Turku Aluepelastuslaitos	20.04.2020	Ehdollinen
Liikennesuunnittelu KYTO	24.06.2020	Ehdollinen

### Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 21 kpl  
 Sähköinen liite: Energiaselvitykset 2 kpl  
 Sähköinen liite: Energiatodistukset 2 kpl  
 Sähköinen liite: Hallinnanjakosopimus  
 Sähköinen liite: Värilliset julkisivupiirustukset 3 kpl  
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote  
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys  
 Sähköinen liite: Hankekuvaus  
 Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta  
 Sähköinen liite: Kiinteistörekisteriote  
 Sähköinen liite: Lausunto palo-osastoinnin toteuttamisesta tontin rajalla  
 Sähköinen liite: Katukorkeudet  
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
 Sähköinen liite: Asunto Oy Yliopistonkatu 5 valtakirja  
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet  
 Sähköinen liite: Kesäaikaisen sisälämpötilan simulointiraportti  
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys  
 Sähköinen liite: Pöytäkirjaote  
 Sähköinen liite: Selvitys hulevesien johtamisesta  
 Sähköinen liite: Selvitys laajuustiedoista - Pinta-alojen laskentaperusteet  
 Sähköinen liite: Valtakirjat 2 kpl

### Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Kaupunkikuvatyöryhmä 18.12.2019 § 109: Puollettiin ehdolla, että
  - Nahkurinkadun puoleisen rakennuksen lapeikkunat ovat mahdollisia; parvekkeet, kaiteet tai lasitukset eivät saa tulla ulos vesikattopinnasta.
  - Nahkurinkadun puoleisen rakennuksen päätyyn on hyvä istuttaa köynnöskasvillisuutta.
- 2) Kaupunkikuvatyöryhmän lausunnon ehdollisuus on osittain huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa.
- 3) Aluepelastuslaitoksen lausunnon ehdollisuus on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa ja lupaehdoin.
- 4) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen.
- 5) Turun Museokeskuksen lausunnon ehdollisuus on huomioitu lupaehdoin.
- 6) Liikennesuunnittelijan lausunnon ehdollisuus on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa ja lupaehdoin.
- 7) Aluepelastuslaitoksen, Museokeskuksen, Museoviraston ja liikennesuunnittelun lausunnot ovat oheismateriaalina.
- 8) Sallitun kerrosalan ylitys (sallittu 4730 m<sup>2</sup>, rakennetaan 4958 m<sup>2</sup>, josta ulkoseinän paksuuden 250 mm ylittävää osuutta 228 m<sup>2</sup>, jolloin ylitykseksi jää 0 m<sup>2</sup>).

- 9) Tontilla on rakennuskielto 853 138. Rakennuskielto koskee kallioperän poraamista edellyttävää rakentamista siltä osin, kuin se ylittää voimassa olevassa asemakaavassa sallitun maanalaisen rakentamisen.
- 10) Rakennuspaikka kuuluu Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueeseen.

**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 piha- ja istutussuunnitelma  
Kosteudenhallintasuunnitelma

**Työn edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmuks:**

<b>Katselmus</b>	<b>Rakennus</b>
Aloituskokous	Kaikkiin rakennuksiin
Paikan merkitseminen	Kaikkiin rakennuksiin
Sijaintikatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Pohjakatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Rakennekatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Savuhormikatselmus	103842670J
Väestönsuojan katselmus	103842670J
Eriytynen palotarkastus	Kaikkiin rakennuksiin
Tarkastusasiakirja	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Kaikkiin rakennuksiin

**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.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on allekirjoitettava luvan saajan ja Turun kaupungin välinen erillinen käyttöoikeussopimus pelastusajoneuvon pelastuspaikan sijoittamisesta yleiselle alueelle luvassa esitetyle 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" liikennemerkein.

Pelastustiet on rakennettava katuluokan 3 mukaisesti ja paloauton toimintapaikan (leveys 6 m) kohdalla tukijalkojen alla kantavuuden on oltava 250 kN/m<sup>2</sup>.

Pelastustien käyttö tonttiliikenteeseen tulee estää liikennemerkein ja portein.

Pelastussuunnitelma tai sen yhteenveto on toimitettava pelastusviranomaiselle viimeistään rakennuksen käyttöönottoon mennessä.

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.

Autosuojaarakennus, rakennuksen PRT 103842670J kellari ja liikehuoneisto on varustettava automaattisella paloilmoinlaitoksella, jonka suunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen. Ennen rakennuksen ottamista käyttöön on automaattisen paloilmoinlaitoksen toteutuspöytäkirjat esitettävä pelastusviranomaiselle.

Rakennus on varustettava sähköverkkoon liitettävillä palovaroittimilla.

Pikapalopostien sijainnit on hyväksyttävä pelastusviranomaisella.

Porrashuoneet on varustettava pelastuslaitoksen ohjeen mukaisella kerrosnumeroinnilla.

Samalla myönnetään lupa rakentaa tontille rakennettavia rakennuksia varten yksi yhteinen väestönsuoja, joka on rakennettava valmiiksi ennen rakennuksen/rakennusten käyttöönottoa.

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  $q_{50} = 1,0$  (m<sup>3</sup>/h m<sup>2</sup>).

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee rakennusvalvontaan toimittaa selvitys riittävästä ajoliittymän näkemäalueesta Yliopistonkadulle liikennesuunnittelijan lausunnon 24.06.2020 edellyttämällä tavalla.

Ennen rakennustöiden aloittamista on aloituskokouksessa osoitettava, miten suojelumääräykset otetaan huomioon ja toteutetaan. Turun museokeskusta ja Museovirastoa on informoitava kaikista suojelun kannalta merkittävistä esiin tulevista seikoista rakennustyön aikana.

Alueella on suoritettava muinaismuistolain mukaiset arkeologiset kaivaukset Museokeskuksen lausunnon 23.03.2020 mukaisesti ennen rakennustöihin ryhtymistä.

Kaavamerkinnän sm-2 alueella ei saa tehdä muuttavaa maankäyttöä tai siitä on haettava erillinen rakennuslupa. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu kajoaminen on kielletty.

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

Ennen töiden aloittamista on tehtävä selvitys maaperän saastuneisuudesta. Selvitys on toimitettava rakennusvalvontaan.

Aloituskokouksessa on esitettävä allekirjoitettu luvan saajan ja Turun kaupungin välinen erillinen käyttöoikeussopimus hulevesiviemärin sijoittamisesta katualueelle tai kadunpuoleiset hulevesiviemärit tulee johtaa välittömästi omalle tontille.

Tulisijan ja hormin tulee olla yhteensopivia lämpötilakestävyydeltään ja niiden osalta tulee esittää YM asetuksen 745/2017 mukaiset suunnitelmat.

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 voimassaoloaika ei pidennetä sen voimassaoloaikana.