

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija: Maria Paukio

**Purkamislupa
2020-418**

Rakennuspaikka

853-7-31-16
Pinta-ala 1884.0

Kaupunginosa/Kylä:7

Ratapihankatu 36
20100 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
K-1 Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Korttelialueelle saadaan sijoittaa myös ympäristöhai

Hakija

Kiinteistö Oy Turun Asemakeskus
c/o Trevian AM, Pohjoisesplanadi 35a A
00100 HELSINKI

Toimenpide

Rakennuksen purkaminen
- kauppavarasto PRT 103313265Y

Luvan rakennus	Pysyvä rakennus-tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	103313265Y	7080.0	7080.0	27700.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Turku Museokeskus
Kaavoitus KYTO

21.04.2020
18.06.2020

Kieltävä
Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 1 kpl
Sähköinen liite: Karttaote
Sähköinen liite: Kaupparekisteriote

Sähköinen liite: Lähestymiskartta
 Sähköinen liite: Ote asemakaavasta
 Sähköinen liite: Naapurinlausunto 1 kpl ehdollinen
 Sähköinen liite: Selostus purkamistoimenpiteistä ja perustelut hakemukselle
 Sähköinen liite: Hakijan vastine kaavoituksen lausuntoon ja täydennyslausunto museon lausuntoon
 Sähköinen liite: Hakijan vastine museon lausuntoon liitteineen
 Sähköinen liite: Muu liite - LIITE 1.Ratapihankatu 36 vastine museopalveluiden lausuntoon
 Sähköinen liite: Alustava purkutyöselitys
 Sähköinen liite: Kuntotutkimusraportti
 Sähköinen liite: Selvitys purkujätteen käsittelystä -
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
 Sähköinen liite: Valtakirja 3 kpl
 Sähköinen liite: Naapurinlausunto 5 kpl

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

Kyseessä on Ratapihankadun varrella sijaitseva kiinteistö, joka 1990-luvun lopulla on saneerattu nykyiseen toimitilakäyttöön. Rakennus käsittää viisi maanpäällistä kerrosta sekä kellarikerroksen, jossa väestösuojan ja autohallin lisäksi sijaitsee varasto-, arkisto- ja teknisiä tiloja. Rakennuksessa on maanvastainen betonialapohja ja sisäpuolelta lisäeristetyt massiivitiilirakenteiset ulkoseinät. Ulkoseinien lisäeristys on rakennettu käyttötapamuutoksen yhteydessä 1990-luvun lopulla. Rakennuksessa on koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto.

1) Hakijan perustelut hakemukselle: Kiinteistössä havaittu lukuisia vaurioita ja niiden korjauskustannukset ovat erittäin suuret ja toimenpiteet vaikeat. Rakennuksen korvaaminen uudella on ainoa järkevä vaihtoehto. Poistuma-ajankohta on vain arvio. Purkuajankohtaa ei vielä tiedetä. Oheismateriaalina kuntotutkimusraportti.

2) Museokeskuksen ja kaavoittajan lausunnot oheismateriaalina.

3) Naapurit on kuultu, yhden naapurin lausunto on ehdollinen. Lausunto oheismateriaalina.

4) Hakijan vastineet lausuntoihin oheismateriaalina.

5) Rakennusvalvonta on päätenyt puoltamaan hakemuksen hyväksymistä, koska kaavoituksen lausunnon mukaan yleiskaavoituksen yhteydessä on tutkittu rakennetun ympäristön arvoja eikä tontin rakennuksia ole määritelty suojeltavaksi.

6) Karttaliite purettavan rakennuksen sijainnista ja viistoilmakuva

Työtä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

Purkutöiden työnjohtaja
 Vastaava työnjohtaja

Työn edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

Katselmus	Rakennus
Aloituskokous	103313265Y

Muut ehdot:

Ennen purkutöiden aloittamista on haettava erillistä rakennuslupaa niille korjaus- ja muutostöille, jotka kohdistuvat tontin 7-31-16 viereisiin naapurirakennuksiin ja joiden rakenteisiin on tehtävä muutoksia purkutyön johdosta. Rakennusluvan yhteydessä on toimitettava tarkennettu purkusuunnitelma ja selvitys mahdollisista rasitteista.

Ennen purkutöiden aloittamista on rakennusvalvontaviranomaisella hyväksyttävä suunnitelma työmaa-aikaisten vesien johtamisesta.

Purkutöissä tulee käyttää tilapäistukia, siten että purettavat rakenteet eivät pääse hallitsemattomasti romahtamaan purkutyön edetessä. Ennen purkutöiden aloittamista on rakennusvalvonnalle esitettävä tilapäistuennoista yksityiskohtainen suunnitelma. Purkujärjestys on suunniteltava siten, että rakennuksen kokonaisvakavuus säilyy koko purkutyön ajan, eikä rakennusta tarvitse kokonaisuudessaan tukea.

Ennen ko. töiden aloittamista on toimitettava tarkennettu selvitys tontin tasaamisesta ja maamassoista, joita tasaukseen käytetään.

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 purkutöiden aloittamista on hyväksyttävä rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörille tarkennettu purkusuunnitelma, jossa esitetään muun muassa purkutöiden vaiheistukset, työmaa-alueen rajaukset, työmaa-aikainen liikenne, Alueen rajauksista on tehtävä aluesuunnitelma eri työvaiheiden aikataulun ja tarvittavien turva-alueiden mukaisesti. Purkusuunnitelman väliaikaiset muutokset katualueella ja liikennesuunnitelmat on hyväksyttävä Turun kaupungin liikennesuunnittelulla.

Rakennus- ja lupalautakunta tutkii asian ja harkitsee oikeaksi suostua liitteessä mainittuun hakemukseen, koska purkaminen ei merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista.

Perustelut:

Yleiskaavoituksen yhteydessä rakennuksen suojeluarvoja on selvitetty. Rakennusta ei tässä yhteydessä ole määritelty suojeltavaksi. Rakennuksen mahdollinen suojelu ratkaistaan vireillä olevan asemakaavamuutoksen yhteydessä, mutta kaavoituksen antaman lausunnon perusteella asemakaavanmuutos ei ole aktiivisessa vaiheessa ja siten asian käsittely vie useita vuosia. Purkamisen ei siten voida katsoa vaikeuttavan kaavoituksen toteuttamista. Oikeuskäytännössä on katsottu, että rakennusvalvontaviranomainen ei voi toimia suojelukysymystä ratkaisevana viranomaisena vaan asia tulee ratkaista kaavoituksen kautta.