

Turun kaupunki
Rakennusvalvonta
 Rakennuslupa-arkkitehti
 Puolalankatu 5, PL 355,
 20101 TURKU

Päätösehdotus
 Päätöspäivämäärä
 Valmistelija:Eija Rasimus

Rakennuslupa
2020-707

Rakennuspaikka

853-6-5-1
 Pinta-ala 3720.0

Kaupunginosa/Kylä:6

Kauppiaskatu 6
 20100 TURKU

Kaava
 Kaavanmukainen
 käyttötarkoitus

Asemakaava
 KL-1 Liikerakennusten korttelialue.

Hakija

Oy Hamburger Börs Ab
 c/o Realia Management Oy, PL 48
 00381 HELSINKI

Toimenpide

Korjaus- ja muutostyö, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen

- vanha Börs peruskorjataan osaksi uutta Hamburger Börsin hotellia ja rakennukseen sijoitetaan hotellin toimintaan liittyviä tiloja sekä liiketilaa
 - uusi esteettömyysvaatimusten mukainen tavara- ja henkilöhissi ensimmäisen ja kolmannen kerroksen välille
 - rakennukseen liittyvä vanha sisäänkäyntikatos, joka sijaitsee tontin rajan ulkopuolella katualueella, säilytetään
 - eteläjulkisivulla sijaitseva teräsrakenteinen parveke palautetaan alkuperäiseen asuunsa
- PRT 103277383F
 Ennalta-aloitus

Hankkeen vaativuusluokka

Poikkeuksellisen vaativa

Lausunnot

Kaupunkikuvatyöryhmä	26.08.2020	Puoltava
Museokeskus Turku	10.07.2020	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	14.07.2020	Ehdollinen
Esteettömyyskoordinaattori	04.09.2020	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 13 kpl
 Sähköinen liite: Palotekninen selvitys - PTS liitekuvat
 Sähköinen liite: Palotekninen selvitys
 Sähköinen liite: Värillinen julkisivukuva itään
 Sähköinen liite: Takaussitoumus
 Sähköinen liite: Vanha Börs julkisivujen värikartoitus
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet / rev A
 Sähköinen liite: Selvitys esteettömyydestä
 Sähköinen liite: Valtakirja
 Sähköinen liite: Havainnekuva Kauppiaskadulta
 Sähköinen liite: Hakijan vastine Museokeskuksen lausuntoon
 Sähköinen liite: Muistio rakennusvalvonnassa pidetystä neuvottelusta
 Sähköinen liite: Värillinen julkisivukuva pohjoiseen
 Sähköinen liite: Värillinen julkisivukuva etelään
 Sähköinen liite: Hankekuvaus
 Sähköinen liite: Muistio - Takaus
 Sähköinen liite: Vanha Börs Pelastuslaitospalaveri 11.8.2020
 Sähköinen liite: Värillinen julkisivukuva länteen
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Kaupunkikuvatyöryhmä 26.8.2020 § 81: Puollettiin. Lisäksi todettiin, että hanketta on suunniteltu ansiokkaasti.
- 2) Museokeskuksen lausunto oheismateriaalina. Museokeskuksen lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Hakijan vastine Museokeskuksen lausuntoon oheismateriaalina.
- 3) Aluepelastuslaitoksen lausunto oheismateriaalina. Aluepelastuslaitoksen lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin.
- 4) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen.

Poikkeukset:

1. Rakennusjärjestyksen mukainen polkupyöräpaikkojen määrä on 70 kpl molempien rakennusten (sekä uudisosa että Vanha Börs) osalta. Perustelu: Börsin Pihalle asetettujen kaupunkikuvataivoitteiden ja asemakaavan osa-aluevarausten 12.42 ja 12.555 takia ei ole mahdollista sijoittaa maan tasoon polkupyöräpaikkoja. Rakennuksen kellarikerrokseen toteutetaan 30 pyöräpaikkaa kokopäiväiseen ja yön yli pysäköintiin. Ylijäävät 40 paikkaa lyhytkestoista pysäköintiä varten osoitetaan tontin lähiympäristössä oleviin pyöräpysäköintipaikkoihin Kauppiaskadulla ja Kauppatorilla (Turun kaupungin katusuunnitelmat 2016 ja 2019).
2. Tontille ei asenneta hulevesiviivytysjärjestelmää. Perustelu: hulevesivirta ei oleellisesti muutu nykytilanteesta, alueella ei ole ollut ongelmia huleveden osalta.
3. Poistumisteistä toisen leveys on 900 mm. Perustelu: rakennuksen poistumisteiden yhteenlaskettu leveys riittää rakennuksessa oleskelevalle henkilömäärälle.

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

Työn edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmukset:

Katselmus	Rakennus
Aloituskokous	Kaikkiin rakennuksiin
Rakennekatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Erityinen palotarkastus	Kaikkiin rakennuksiin
Tarkastusasiakirja	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Kaikkiin rakennuksiin

Muut ehdot:

Samalla myönnetään lupa suorittaa rakennustyöt ennen kuin päätös on saanut lainvoiman.

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydettyä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

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

Samalla vahvistetaan tiloissa suurimmaksi sallituksi henkilömääräksi: 1. kerroksessa lounge 120 henkilöä; 2. kerroksessa juhla- ja kokoustila 140 henkilöä, kokoustila 26 henkilöä, kokoustila 38 henkilöä, boardroom 16 henkilöä; 3. kerroksessa monitoimitila 90 henkilöä (60+30 jaettuna tilana), kokoustila 25 henkilöä, kokoustila 25 henkilöä. Suurimman sallitun henkilömäärän osoittava kyltti on sijoitettava helposti havaittavaan kohtaan kyseessä olevissa tiloissa.

Asemapiirrokseen merkityt pelastustiet on merkittävä tontille "Pelastustie" ja "Pysäköinti kielletty" liikennemerkkein.

Pelastussuunnitelma tai sen yhteenveto on esitettävä pelastusviranomaiselle erityisellä palotarkastuksella.

Rakennus on varustettava paloviranomaisen hyväksymällä alkusammutuskalustolla.

Uloskäytäväopastus ja -valaistus on toteutettava.

Rakennuksen savunpoistosta on laadittava erilliset suunnitelmat, ja suunnitelmat on esitettävä

pelastuslaitokselle viipymättä pääsuunnitteluvaiheen jälkeen. Savunpoiston toteutuspöytäkirjat on esitettävä pelastusviranomaiselle ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennus on varustettava automaattisella paloilmoitinlaitoksella. Ennen rakennuksen ottamista käyttöön on automaattisen paloilmoitinlaitoksen toteutuspöytäkirja esitettävä pelastusviranomaiselle.

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnassa hyväksyttävä 1. kerroksen uloskäytävien (uloskäytävät vanhan ja uuden Börsin välissä) paloluokiteltu kattorakenne ja katon yläpuolisen paineenpurkauspiipun korkeus ja paloluokka.

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

Julkisivujen väriyty (värimallit) ja detaljit (mallit) on hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ja Turun museokeskuksen edustajalla ennen ko. rakennustyön aloittamista, katselmuksen pöytäkirja on liitettävä loppukatselmusasiakirjoihin.

Kosteudenhallintasuunnitelma tulee toimittaa rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

Rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys kosteudenhallintasuunnitelman noudattamisesta ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnassa esitettävä uusien talotikkaiden ja kattosiltojen sijainnit. Pihatasolta on oltava kulkureitti vesikaton kattoluukulle.

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnassa esitettävä ullakon tasolla puuttuva palo-osastointimerkintä uuden Börsin

ulkoseinässä (vastapäätä vanhan Börsin ulkoseinää).

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.