

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija: Anitta Sundvall

**Rakennuslupa
2020-632**

Rakennuspaikka

853-7-2-14
Pinta-ala 3044.0

Kaupunginosa/Kylä:7

Linnankatu 24
20100 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

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

Hakija

Herrainkulma Oy
c/o Heinoja Oy, Maariankatu 4 B
20100 TURKU

Kiinteistö Oy Turun Linnankatu 24
c/o Heinoja Oy, Maariankatu 4 B
20100 TURKU

Toimenpide

Uusi rakennus

- kerrostalo
PRT 103859313D
- pihakannen alainen autosuoja
PRT 103871043T

Aitaaminen
- piha-alueen rajaaminen aidoilla ja porteilla
Maalämpö
- maalämpökaivot

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	103859313D	2950.0	2666.0	9530.0
2	103871043T	832.0	832.0	3000.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Autosuojan suojaustaso 2

Lausunnot

Aluepelastuslaitos Turku	18.06.2020	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	12.06.2020	Puoltava
Kaupunkikuvatyöryhmä	29.01.2020	Ehdollinen
Kaavoitus KYTO	25.06.2020	Kieltävä
Museokeskus Turku	08.07.2020	Ei arvoa
Liikennesuunnittelu KYTO	26.08.2020	Ehdollinen
Kaavoitus KYTO	27.08.2020	Puoltava
Aluepelastuslaitos Turku	28.07.2020	Ehdollinen
Kaupunkikuva-arkkitehti	11.09.2020	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 22 kpl
 Sähköinen liite: Energiaselvitys
 Sähköinen liite: Energiatodistus
 Sähköinen liite: Naapurien huomautukset 4 kpl
 Sähköinen liite: Vastien naapurien huomautukseen
 Sähköinen liite: Hallinnanjakosopimus
 Sähköinen liite: Hankkeen käsittelyn palaverimuistio 18.8.2020
 Sähköinen liite: Johtokartta
 Sähköinen liite: SIVI-pihakaavio
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun perusteet
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun perusteet
 Sähköinen liite: Liikennekaavio
 Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta
 Sähköinen liite: Arkeologinen koekaivaus
 Sähköinen liite: Lausunto uudisrakennuksen vaatimista arkeologisista tutkimuksista
 Sähköinen liite: Arkeologisten tutkimusten riittävyys
 Sähköinen liite: Kauppakirja pysäköintipaikoista
 Sähköinen liite: Pihasuunnitelma
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
 Sähköinen liite: Hulevesiselvitys
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote 2 kpl
 Sähköinen liite: Valtakirja

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Kaupunkikuvatyöryhmä 29.1.2020 § 12: Todettiin, että piha-alueen suunnittelussa tulee huomioida kulkuoikeus- ym. rasitteet, lisäksi tulee esittää lupahakemuksen yhteydessä erillinen pihasuunnitelma.
- 2) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen.
- 3) Naapurien huomautukset (kielteiset 2 kpl ja ehdolliset 2 kpl) oheismateriaalina.
- 4) Hakijan vastine oheismateriaalina.
- 5) MRL 115 §:n sallima rakennusoikeuden ylitys, kun ulkoseinän paksuus on enemmän kuin 250 mm (sallittu 2500 m², rakennetaan 2666 m², josta ulkoseinän paksuuden 250 mm ylittävää osuutta ja muita vastaavia ylityksiä 166 m²).
- 6) Alin suositeltava rakentamiskorkeus (alin rakentamiskorkeus +2,65 m (N2000), rakennetaan autosuoja +1,00 m ja kellari 1,30 m).

- 7) Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunnon ehdot huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa ja lupaehdoin.
- 8) Aluepelastuslaitoksen lausunto on oheismateriaalina. Aluepelastuslaitoksen lausunnon ehdollisuus on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa.
- 9) Kaavoituksen kielteinen lausunto on oheismateriaalina. Kaavoituksen lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja kaavoitus on puoltanut hakemusta.
- 10) Turun museokeskuksen lausunto on oheismateriaalina. Turun Museokeskuksen lausunnon ehdollisuus on huomioitu lupaehdoin.
- 11) Liikennesuunnittelun lausunto on oheismateriaalina. Liikennesuunnittelun lausunnon ehdollisuus on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa ja lupaehdoin.
- 12) Kosteudenhallintaselvitys pyydetään lupaehdoin ennen aloituskokousta.
- 13) Kaupunkikuva-arkkitehdin ehdollinen lausunto huomioitu suunnitelmissa.
- 14) Rakentamisen yhteydessä tulee seurata alueelta poistettavien täyttömaiden laatua. Jos täyttömaiden laatu aiheuttaa epäilyn mahdollisista maaperän pilaantumista aiheuttavista haitta-aineista tai täyttömaa sisältää jäteaineita, on asiassa otettava yhteys ympäristönsuojeluviranomaiseen.
- 15) Rakennus- ja lupalautakunta 17.9.2020 § 215: Asia pantiin pöydälle Birstolinin Raekallion kannattamana tekemästä ehdotuksesta yksimielisesti. Arkkitehti Janne Helin esitteli suunnitelmaa kokouksessa klo 16.20-16.44. Hän poistui kokouksesta ennen päätöksentekoa.

Poikkeukset:

- 1) Rakennusalan rajan ylitys (ylitys x metriä x metrin matkalla, yhteensä x m²):
 - 2. kerroksen tasossa ja siitä ylöspäin
 - As. A3 kohdalla 6,5 m x 2,6 m (= 16,9 m²)
 - As. B12 - B13 kohdalla 10,9 m x 2,6 m (= 28,4 m²)
 - edellisten lisäksi 4. kerroksen tasossa ja siitä ylöspäin
 - As. B16 kohdalla 5,2 m x 2,6 m (= 13,5 m²)
 - As. B17 kohdalla 4,7 m x 2,7 m (= 12,7 m²)
- 2) Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatun alueen osan linjaus poikkeaa asemakaavasta.
- 3) Rakennukset sijaitsevat sähköjohto- ja kulkuyhteysrasitealueelle.
- 4) Katujulkisivujen ensimmäisen kerroksen osuudella näyteikkunapintaa 26 % vaaditun 40 % sijaan.
- 5) Asemakaavamääräyksen u-2 rakennusoikeuteen sisältyvällä ulokkeella on maahan asti ulottuvat pilarit.
- 6) Asemakaavamääräyksen u-3 alueen osalla, jolla saa sijaita rakennusoikeuteen sisältyvä uloke, on maahan asti ulottuvat pilarit.
- 7) Ajoneuvoliittymiä on kaksi sallitun yhden sijasta.
- 8) Osa kaavassa vaadituista autopaikoista sijaitsee tontin ulkopuolella

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

Työn edistymisen mukaan pyydettyjä seuraavat katselmukset:

Katselmus	Rakennus
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
Väestönsuojan katselmus	103859313D
Eriytynen palotarkastus	Kaikkiin rakennuksiin
Tarkastusasiakirja	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Kaikkiin rakennuksiin

Muut ehdot:

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 rakennuksen käyttöönottoa on rakennusvalvontatoimistolle esitettävä selvitys liiketilan tarkemmasta käyttötarkoituksesta.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava rasite autopaikkojen sijoittamisesta tontin ulkopuolelle.

Asemapiirrokseen merkityt pelastustiet on merkittävä tontille liikennemerkeillä ja alueopasteella.

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.

Rakennukset on varustettava paloviranomaisen hyväksymällä alkusammutuskalustolla.

Hyökkäystienä toimivan nosto-oven käyntioven esteettömyydestä kaikissa olosuhteissa ja paloasetuksen mukaisuudesta toimitettava kirjallinen selvitys.

Autosuojaan ja liiketilan uloskäytäväopastus- ja -valaistussuunnitelmat 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.

Autosuoja on varustettava automaattisella paloilmoinlaitteistolla, 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.

Porrashuoneeseen on toteutettava kerrosnumerointi.

Pikapalopostien sijainnit on hyväksyttävä pelastusviranomaisella.

Ennen rakennustöiden aloittamista on esitettävä rakennusvalvonnalle selvitys rakentamisen vaikutuksista rakennuspaikan lähiympäristön pohjavesiolosuhteisiin ja seurantasuunnitelma. Haitallista pohjaveden pinnan alenemista ei saa aiheutua.

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

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

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.

Alueella on suoritettava muinaismuistolain mukaiset

arkeologiset koekaivaukset ennen rakennustöihin ryhtymistä.

Mikäli tontin 7-2-13 ja 7-2-14 muinaismuistolain suojaamalla osilla on tarvetta kajota maahan, tulee suunnitelmista olla yhteydessä museoviranomaisiin hyvissä ajoin ennen niiden toteutusta.

Mikäli koekaivauksissa todetaan alueella säilyneen muinaismuistolain alaisia kulttuurikerrostumia, tulee ne tutkia kaivauksin ennen rakentamista siltä osin kuin ne tulisivat tuhoutumaan rakennustöiden yhteydessä. Koekaivaukset pitää tehdä myös rakennusalan ulkopuolella, mikäli siellä tehdään maanalaista rakentamista esim. maalämpökaivo.

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

Rakennuksen katolle tai julkisivuille ei saa tehdä muita kuin lupapiirustuksissa esitettyjä ilmanvaihtoon tai tuuletukseen liittyviä säleikköjä, kojeita tai piippuja.

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

Kaikkien parvekkeiden lasitus on tehtävä samanaikaisesti rakentamisvaiheessa.

Julkisivuissa ei saa olla näkyviä elementtisaumoja.

Rakennussuunnitelmien yhteydessä on toimitettava julkisivujen ääneneristävyyslaskelmat.

Asemapiirroksessa säilytettäväksi esitetyt puut ja kasvillisuus on suojattava asianmukaisesti rakennustyön ajaksi ja katualueella sekä naapuritonteilla olevien puiden kasvuedellytykset tulee varmistaa.

Tontilla olevat suojellut rakennukset on suojattava asianmukaisesti rakennustyön ajaksi.

Asemapiirroksessa säilytettäväksi esitetyt puut ja kasvillisuus on suojattava asianmukaisesti rakennustyön ajaksi.

Asemapiirrokseseen merkityt esteettömät autopaikat ja vierasautopaikat on tontilla merkittävä asianmukaisin

liikennemerkkein.

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvontaan toimitettava yksityiskohtainen suunnitelma rakennuspaikan hulevesien käsittelystä ja johtamisesta. Hulevesisuunnitelmalla tulee osoittaa, että hulevedet käsitellään tällä tontilla.

Piha- ja istutussuunnitelma tulee hyväksyttäväksi rakennusvalvonnan kaupunkikuva-arkkitehdilla ja hortonomilla ennen rakennustöiden aloittamista. Suunnitelmissa esitettävät kasvilajit korkeuksineen sekä rakenteelliset ratkaisut, muurit, kasvualusta tms., joilla puiden ja pensaiden kasvuolosuhteet mahdollistetaan. Pihasuunnitelmassa esitetään myös pintamateriaalit ja siinä tulee huomioida vaatimus pyöräkaistan materiaalista.

Maaperän mahdollinen pilaantuneisuus on tutkittava ennen rakentamiseen ryhtymistä ja rakentamisen yhteydessä tulee seurata poistettavien täyttömaiden laatua. Mikäli kaivutöiden yhteydessä havaitaan merkkejä pilaantuneista maista, on otettava yhteys ympäristönsuojeluviranomaiseen, joka arvioi tarvittavat toimenpiteet.

Maalämpökaivojen osalta on järjestettävä LVI-aloituskokous ennen rakennustöiden aloittamista, jossa todetaan mm. mahdollisten muinaismuistolakiin liittyvien koekaivausten riittävyys ja säilytettävien puiden suojaus.

Maalämpökaivojen sijaintikatselmus, jossa vastaavatyönjohtaja toimittaa selvityksen porareian ominaisuustiedoista. Vastaavan työnjohtajan tulee tilata sijaintikatselmuksen jälkeen loppukatselmus.

Poraustoiminnassa ja työmailla syntyviä kiintoainetta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä ei saa laskea vesistöön, ojaan tai viemäriin.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee rakennusvalvontaviranomaiselle toimittaa autosuojan energiatodistus.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee kosteudenhallintasuunnitelma toimittaa rakennusvalvontaan.

Rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys kosteudenhallintasuunnitelman noudattamisesta ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennustöiden aloittamista on esitettävä

allekirjoitettu rasitesopimus, jolla Turun kaupunki saa pysyvän rasiteoikeuden noin 5 metriä leveää kevyen liikenteen kulkuyhteyttä varten tontin 853-7-2-14 alueella ja samalla poistetaan olemassa oleva kulkuyhteisrasite 853-2008-K83 sekä sähköjohtorasite 853-2008-K84.

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.