

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU**Päätösehdotus
Päätöspäivämäärä**

Valmistelija:Nea Tuominen

**Rakennuslupa
2020-897****Rakennuspaikka**853-5-47-5
Pinta-ala 2314.0

Kaupunginosa/Kylä:5

Eerik Pommerilaisen ranta
20810 TURKUKaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitusAsemakaava
AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue.**Hakija**Kiinteistö Oy Turun Telakkarannan Ajotunneli
c/o Isännöintitoimisto Mikko Aro Oy, Postikatu 2
20250 Turku**Toimenpide**

Laajennus

- pihakannen alle jäävän ajotunnelin ja muuntamon laajentaminen PRT 103705818Y Toimenpiteet sijoittuvat myös kiinteistöille 5-4-56 ja 52, 5-47-7, 8 ja 9 sekä 5-9903-0 Maisematyölupa
- kallioseinämän sekä tonttien rakennusten pohjan louhinta tarvittavilta osin ajotunnelin rakentamisen mahdollistamiseksi.
- kallion yläreunalla tarvittavien suojatukimuurien sekä niihin liittyvien suoja-aitojen rakentaminen

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	103705818Y	3214.0	0.0	12850.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Turun Vesihuolto

10.09.2020

Ehdollinen

Ympäristönsuojelu	22.09.2020	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	14.09.2020	Ehdollinen
Liikennesuunnittelu KYTO	18.09.2020	Ehdollinen
Kaavoitus KYTO	09.09.2020	Ehdollinen
Museokeskus Turku	09.09.2020	Puoltava
KYTO Katurakennussuunnittelu	04.09.2020	Ehdollinen
Kaupunkikuvatyöryhmä	09.09.2020	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 5 kpl
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta -
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
 Sähköinen liite: Havainnekuva
 Sähköinen liite: Palotekninen suunnitelma
 Sähköinen liite: PIMA-selvitys, Turku Telakkaranta Toimenpideraportti kortteli 47
 Sähköinen liite: Palotekninen suunnitelma liitekuvat
 Sähköinen liite: Valtakirja 3 kpl
 Sähköinen liite: Liitoslausunto ja kartta
 Sähköinen liite: Katukorkeudet 2 kpl
 Sähköinen liite: Ajantasakaava
 Sähköinen liite: Kaavamääräykset
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
 Sähköinen liite: Rakennesuunnittelun perusteet
 Sähköinen liite: Kadunrakennussuunnitelma selostus alustava
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote
 Sähköinen liite: Muu liite - Kadunrakennussuunnitelma alustava
 Sähköinen liite: Muistio, palaveri 2.9.2020

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

1) Naapurit kuultu lehtikuulutuksella Turun Sanomissa ke 9.9.20 kuulutuksella. Ei huomautuksia 16.9.20 mennessä.

2) Lausunnot:

- Museokeskus puoltaa hanketta
- Turun vesihuollon kanta on ehdollinen, ehdot huomioitu lupaehtoissa, ehdollinen lausunto on oheismateriaalina.
- Kaavoituksen kanta on ehdollinen, lupaehdot huomioitu suunnitelmissa ja lupaehtoissa, ehdollinen lausunto on oheismateriaalina.
- Liikennesuunnittelun kanta on ehdollinen, ehdollisuus huomioitu lupaehtoissa, ehdollinen lausunto on oheismateriaalina.
- Katurakennussuunnittelun kanta on ehdollinen, huomioitu lupaehtoissa, ehdollinen lausunto on oheismateriaalina.
- Aluepelastuslaitoksen kanta on ehdollinen, huomioitu suunnitelmissa ja lupaehtoissa, ehdollinen lausunto on oheismateriaalina.
- Ympäristönsuojelun kanta ehdollinen, huomioitu lupaehtoissa, ehdollinen lausunto on oheismateriaalina.

3) Hanke on esitelty kaupunkikuvatyöryhmässä 09.09.20 ja kaupunkikuvatyöryhmä päätti ennakkolausuntonaan puoltaa hanketta ehdolla, että kallioleikkauksen putkien maisemointi tulee toteuttaa maisemaan sopivalla tavalla ja ajotunnelin sisäänkäynnin ja sen vieressä olevan kallioleikkauksen valaistukseen tulee kiinnittää huomiota. Näitä kommentteja on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehtoissa.

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
 Selvitys alueen pohja- ja pintavesiolosuhteista
 Tarkennettu louhintasuunnitelma
 Hulevesiselvitys

Työn edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmuks:

Katselmus	Rakennus
Aloituskokous	Kaikkiin rakennuksiin
Paikan merkitseminen	Kaikkiin rakennuksiin
Pohjakatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Rakennekatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Vesi- ja viemärilaitteiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Vesi- ja viemärilaitteiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Eriyinen palotarkastus	Kaikkiin rakennuksiin
Piha-alueiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Tarkastusasiakirja	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Kaikkiin rakennuksiin

Muut ehdot:

Työmaareitin rakentamisessa on pyrittävä käyttämään mahdollisimman kevyttä kalustoa ja pitämään reitti mahdollisimman kapeana.

Louhinnasta tulee tehdä ilmoitus tilapäisestä melusta ja tärinästä ympäristönsuojeluun

Hankkeeseen ryhtyvä on velvollinen huolehtimaan kallion pinnan putoamissuojauksesta, hulevesistä, paannejästä, rapautumisesta tai lujittamistoimenpiteistä koko niiden elinkaaren osalta. Nämä velvollisuudet tulee olla siirrettynä kiinteistöosakeyhtiöille ennen hankkeen käyttöönottoa.

Lopullisten kalliopintojen louhinta tulee suorittaa hienolouhintana.

Louhittavasta alueesta ja sen ympäristöstä on tehtävä maisemointisuunnitelma, jossa on osoitettava vähintään kalliroleikkausreunan käsittely, hulevesireitit, kalliopinnan käsittely ja muotoilu sekä verkotuksien muodostamat kokonaisuudet. Lisäksi

suunnitelmassa on osoitettava kalliopinnan maisemointi kasvillisuudella, mahdollisilla valaistuksilla ja muilla kaupunkikuvaa parantavilla ratkaisuilla. Maisemointisuunnitelma on toimitettava rakennusvalvontaan ennen hienolouhinnan aloittamista.

Louhinnan jälkeen on sovittava paikallakäynti rakennusvalvonnan lupa-arkkitehdin ja asemakaavoituksen asemakaava-arkkitehdin kanssa. Paikallakäynnillä tarkennetaan aluekokonaisuudet, jotka tulee maisemoida ja esittää maisemointisuunnitelmassa.

Ennen tukimuurin rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnan lupa-arkkitehdillä hyväksyttävä erillinen suunnitelma, josta käy ilmi tukimuurin sijainti, korkeus, materiaalin tekniset tiedot ja värityys sekä mahdollinen maisemointi.

Jätevesipumppaamon päälle tai lähietäisyyteen (min 3m) ei saa sijoittaa mitään rakennuksia, rakennelmia, laitteita tms. Pumppaamon yläpuolella tulee olla vapaata tilaa min. 6m. Pumppaamolle tulee olla esteetön pääsy kuorma-autolla, ja pumppaamon vieressä tulee olla riittävästi tilaa huoltotöitä varten.

Pysäköintihallin julkisivu tulee suunnitella visuaalisesti yhtenäiseksi tonttijaosta riippumatta ja kyseisen pysäköintihallin takana olevan kallioseinämän suunnitelma on hyväksyttävä erikseen kaupunkikuvatyöryhmässä.

Kallion vedenpoistoon suunnitellut syöksytorvet tulee maisemoida kaupunkikuvaan sopivalla tavalla.

Louhintatöitä ei saa suorittaa 2021 heinäkuun 4.-9. välisenä aikana.

Hankkeeseen ryhtyvän tulee varmistaa olemassa olevan vanhan kallioon louhitun väestönsuojan rakenteiden säilyminen tai tilojen käytöstä poisottaminen siten että niistä ei aiheudu vaaraa jatkossa.

Voimassa oleva Unioninkadun ja Kalmarinaukion katusuunnitelma ja kadunrakennussuunnitelma tulee päivittää vastaamaan rakennusluvan mukaisia suunnitelmia ja katu tulee olla rakennettu uusien suunnitelmien mukaisesti ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Työmaareitin ja alueen tarkempi maisemanhoidon suunnitelma ja viherrakentaminen tulee tarkistaa vielä kaupunkirakentamisen suunnitteluhortonomin,

luvut ja valvontayksikön hortonomin ja ympäristönsuojeluyksikön edustajan kanssa.

Alueella ei saa suorittaa murskausta.

Louhinta- ja kaivuumassat, joille ei ole rakennusluvassa osoitettu rakennuspaikalle sijoituspaikkaa on toimitettava rakennuspaikalta muualle asianmukaiseen paikkaan.

Uloskäynneille pääsy on oltava esteetön ja turvattu sekä ajotunnelissa, että katualueella. Em. tarkoittaa että uloskäytäväreittien toimivuus on varmistettava esim. pollareilla ja toimivuus on hyväksyttävä rakennusvalvontaviranomaisella.

Maisemointisuunnitelmassa on käytettävä riittävän pätevää suunnittelijaa, jonka kelpoisuus on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa.

Puistoon rajautuvalla kiinteistönrajalla on puut ja kasvillisuus suojattava asianmukaisesti rakennustyön ajaksi eikä maanpinnan muokkausta saa ulottaa esitetyn louhintarajan yli puiston puolelle.

Työmaalla mahdollisesti syntyviä kiintoaineita, lietteitä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- ja kuivatusvesiä ei saa johtaa suoraan, ilman käsittelyä mereen, vesistöön, ojaan, maastoon tai viemäriin. Työmaavesien hallinnasta ja käsittelystä on laadittava Työmaavesioppaan mukainen suunnitelma, joka on toimitettava rakennusvalvontaan ennen aloituskokousta.

Valotaideteoksen ja köynnösten sijoittamisesta kaupungin maalle on sovittava erikseen.

Ennen louhintatöitä tulee laatia ympäristön riskianalyysi jossa tulee huomioida kiinteistöjen lisäksi Unioninkadun tunnelin rakenteet.

Ennen rakennustöiden aloittamista on esitettävä rakennusvalvonnalle selvitys rakentamisen vaikutuksista rakennuspaikan lähiympäristön pohjavesiolosuhteisiin ja seurantasuunnitelma.

Maisemointisuunnitelma on käsiteltävä kaupunkikuvatyöryhmässä ennen maisemointisuunnitelman hyväksyttämistä rakennusvalvonnassa.

Rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen kasvillisuuden suojeleminen ja välttää tarpeetonta puiden ja pensaiden raivausta.

Louheen poisajo tulee tapahtua Unioninkadun kautta.

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydettävä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvontaan toimitettava selvitys miten minimoidaan louhinnasta aiheutuvat haitat liittyen pölyyn, tärinään, kiviaineksen siirtoon ja huomioidaan tiedonkulku lähialueen naapureille.

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

Sammutusvesiputki on erillissuunniteltava. Kuivaputken suunnittelussa tulisi käyttää hyödyksi standardia SFS 4317. Suunnitelma on esitettävä pelastuslaitokselle ennen toteutusta.

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

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.

Rakennus on varustettava paloviranomaisen hyväksymällä alkusammutuskalustolla.

Rakennus on varustettava savunpoistojärjestelmällä, jonka suunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen ja savunpoiston toteutuspöytäkirjat on esitettävä pelastusviranomaiselle ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennus on varustettava automaattisella paloilmoinlaitoksella, jonka suunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen. Ennen rakennuksen ottamista käyttöön on automaattisen paloilmoinlaitoksen toteutuspöytäkirjat esitettävä pelastusviranomaiselle.

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnalle esitettävä rakennustöistä

mahdollisesti aiheutuvien vaurioiden arvioimiseksi selvitys ympäröivillä kiinteistöillä toteutetuista rakenteiden tarkastuksista ja seurantasuunnitelma.

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvontaan toimitettava rasitesopimukset mm. palomuurien rakentamatta jättämisestä, kevyenliikenteen ja ajoliikenteen kulusta. Rasitesopimusten mukaiset rasitteet on perustettava ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Poistumistienä tai varatienä toimivan nosto-oven käyntioven esteettömyydestä kaikissa olosuhteissa ja paloasetuksen mukaisuudesta toimitettava kirjallinen selvitys.

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.