

**Turun kaupunki**  
**Rakennusvalvonta**  
Rakennus- ja lupalautakunta  
Puolalankatu 5, PL 355,  
20101 TURKU

**Päätösehdotus**  
Päätöspäivämäärä  
Valmistelija:Eija Rasimus

**Rakennuslupa**  
**2020-879**

---

### Rakennuspaikka

853-61-7-37  
Pinta-ala 28029.0

Kaupunginosa/Kylä:SATAMA

Vallihaudankatu 1  
20100 TURKU

Kaava  
Kaavanmukainen  
käyttötarkoitus

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

### Hakija

Asunto Oy Turun Harppuunan Meripoiju  
c/o Merimieseläkekassa, PL 400  
00161 HELSINKI

Asunto Oy Turun Harppuunan Ankkuri  
c/o Merimieseläkekassa, PL 400  
00161 HELSINKI

Asunto Oy Turun Harppuunan Kippari  
c/o Merimieseläkekassa, PL 400  
00161 HELSINKI

Asunto Oy Turun Harppuunan Kompassi  
c/o Merimieseläkekassa, PL 400  
00161 HELSINKI

Asunto Oy Turun Harppuunan Loisto  
c/o Merimieseläkekassa, PL 400  
00161 HELSINKI

Asunto Oy Turun Harppuunan Majakka  
c/o Merimieseläkekassa, PL 400  
00161 HELSINKI

Asunto Oy Turun Harppuunan Puosu  
c/o Merimieseläkekassa, PL 400  
00161 HELSINKI

### Toimenpide

Uusi rakennus

- kerrostalo  
PRT 103872902S  
Erillislaitte  
- aurinkopaneelit  
Maalämpö  
- maalämpöpumppuja 3 kpl  
Ennalta-aloitus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	103872902S	5845.0	5845.0	17530.0

## Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

## Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

## Lausunnot

Aluepelastuslaitos Turku/VSS	26.08.2020	Puoltava
Aluepelastuslaitos Turku	03.09.2020	Ehdollinen

## Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 14 kpl  
Sähköinen liite: Muu liite - LIITE Kortteli autopaikkaselvitys  
Sähköinen liite: Palotekninen selvitys - Paloturvallisuussuunnitelma  
Sähköinen liite: Palotekninen selvitys - Paloturvallisuussuunnitelma liitekuvat  
Sähköinen liite: Takaussitoumus  
Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta 2 kpl  
Sähköinen liite: Selvitys laajuustiedoista - Huoneistoalalaskelma  
Sähköinen liite: Valtakirja 3 kpl  
Sähköinen liite: Energiaselvitys 2 kpl  
Sähköinen liite: Perustamistapaselvitys  
Sähköinen liite: Hulevesisuunnitelma  
Sähköinen liite: Meripoiju kerrosalakaavio  
Sähköinen liite: Meripoiju havainnekuva  
Sähköinen liite: Pihasuunnitelma kortteli  
Sähköinen liite: Harppuunakortteli hankesuunnitelma  
Sähköinen liite: Pihasuunnitelma keskipiha  
Sähköinen liite: Karttaote - Liitoslausuntokartta  
Sähköinen liite: Karttaote - Liitoskohtalausunto ja karttaote, Vallihaudankatu 1  
Sähköinen liite: Karttaote - Liitoslausunto  
Sähköinen liite: Katukorkeudet Satamakatu  
Sähköinen liite: Katukorkeudet Vallihaudankatu  
Sähköinen liite: LVI-suunnittelun perusteet  
Sähköinen liite: Radan suoja-aita  
Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Sähköinen liite: Hallinnanjakosopimus liitteineen  
Sähköinen liite: Poikkeamispäätös  
Sähköinen liite: Harppuuna taloyhtiöt

Sähköinen liite: Pihasuunnitelma Meripoiju  
 Sähköinen liite: Poikkeuslupa asemapiirustus  
 Sähköinen liite: Harppuuna talovärit  
 Sähköinen liite: Valtakirjojen liitteenä lopussa ennalta-aloitushakemus hankkeelle  
 Sähköinen liite: Kortteli havainnekuva

## Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen. Ei huomautuksia.
- 2) Aluepelastuslaitoksen lausunnon ehdollisuus on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Aluepelastuslaitoksen lausunto oheismateriaalina.
- 3) Liikennevirasto on antanut lausunnon As Oy Turun Harppuunan Majakan luvan yhteydessä 23.04.2018. Tässä luvassa ei ole katsottu tarpeelliseksi hankkia uutta lausuntoa, koska As Oy Turun Majakka ja As Oy Turun Meripoiju sijaitsevat samalla etäisyydellä rataa nähden.

Poikkeukset:

- 1) Rakennuksen poikkeamispäätöksen P 2015-1326 mukainen rakennusoikeus on 2250 m<sup>2</sup> (talo J) + 2390 m<sup>2</sup> (talo K), yhteensä 4640 m<sup>2</sup>. Rakennetaan 2305 (talo J) + 2305 (talo K), yhteensä 4610 kem<sup>2</sup>. Alitus 30 m<sup>2</sup>, joka huomioidaan korttelin kokonaiskerrosalassa seuraavien yhtiöiden kerrosalassa.
- 2) Kaavan mukaisen rakennusalan ylitykset esitetty asemapiirustuksessa.
- 3) Ullakon poikkeamispäätöksessä hyväksytyn rakennusoikeuden ylitys suhteessa alempaan kerrokseen (J-talo u1/3, K-talo u2/3). Suunnitelmassa nämä poikkeavat hieman edellisistä, ja toteutuvat molemmissa siten, että ullakon osuus on n. 3/5 peruskerroksen alasta.
- 4) Kaavassa merkintä: polkupyöriä varten on kadun tasolla olevaan kerrokseen rakennettava säältä suojattu ja lukittu säilytystila. Suunnitelmassa polkupyörien säilytyspaikat sijaitsevat osittain piha-alueella.
- 5) Poikkeamispäätöksessä hyväksytyt autopaikkoja niille osoitetun alueen ulkopuolelle (junaradan puoleiselle alueelle). Suunnitelmassa kaksi autopaikkaa sijaitsee eri kohdassa kuin poikkeamispäätöksessä hyväksytyt autopaikat.

### 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 pyydettävä seuraavat katselmukset:

Katselmus	Rakennus
Aloituskokous	Lupa

Paikan merkitseminen	Lupa
Sijaintikatselmus	Lupa
Pohjakatselmus	Lupa
Rakennekatselmus	Lupa
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus	Lupa
Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus	Lupa
Väestönsuojan katselmus	Lupa
Eriytynyt palotarkastus	Lupa
Tarkastusasiakirja	Lupa
Loppukatselmus	Lupa

#### **Muut ehdot:**

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydettävä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

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

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/m<sup>2</sup>.

Pelastussuunnitelma on esitettävä erityisellä palotarkastuksella.

Rakennus on varustettava paloviranomaisen hyväksymällä alkusammutuskalustolla.

Turva- ja merkkivalosuunnitelmat on toteutettava.

Rakennus on varustettava sähköverkkoon liitettävillä palovaroittimilla.

Porrashuoneisiin on toteutettava kerrosnumerointi.

Hätäkeskukseen liitetyn paloilmottimen toteutuspytäkirja on esitettävä pelastuslaitokselle viipymättä pääsuunnitteluvaiheen jälkeen.

Savunpoistosuunnitelmat on esitettävä pelastuslaitokselle viipymättä pääsuunnitteluvaiheen jälkeen.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee rakennusvalvontaan toimittaa selvitys siitä, että

runkomelun osalta on huomioitu VTT:n suositus maaliikenteen aiheuttaman runkomelutason rajavasta 30/35 dB.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee rakennusvalvontaan toimittaa selvitys siitä, miten rakennustöissä on huomioitu Liikenneviraston lausunnossaan esittämät vaatimukset radan läheisyyteen rakentamisesta ja radan suoja-alueesta.

Samalla myönnetään lupa rakentaa tontille rakennettavia rakennuksia varten yhteinen väestönsuoja, joka on rakennettava valmiiksi ennen 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  $q_{50} = 2,0$  (m<sup>3</sup>/h m<sup>2</sup>).

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee rakennusvalvontaan toimittaa selvitys siitä, että liikenteen aiheuttama tärinä ei ylitä arvoa 0,3 mm/s.

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

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

Kaikkien parvekkeiden lasitus on tehtävä samanaikaisesti.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee rakennusvalvontaan toimittaa hyväksyttävät melulaskelmat siitä, että liikennemelu ei ylitä Valtioneuvoston päätöksessä 993/92 annettuja ohjearvoja sisällä eikä melulta suojatuilla pihalueilla.

Asemapiirroksen merkityt autopaikat on tontilla merkittävä asianmukaisin liikennemerkkein.

Maalämpökaivojen sijaintikatselmus, jossa vastaavatyönjohtaja toimittaa selvityksen porareian ominaisuustiedoista.

Ennen toteutusta tulee rakennusvalvonnalla ja paloviranomaisella hyväksyttää aurinkopaneelien turvallisuusselvitys, josta on käytävä ilmi muun muassa aurinkokeräinten jännitteen katkaisu/ maadoituskytkin, ohjausjännite kun virta on kytketty pois, asuinrakennuksen katemateriaalin toimiminen aurinkopaneelien alustana, sammuttamisen edellytykset ja aurinkopaneelien rakenne. Katon läpivienteihin on huomioitava suojaetäisyydet. Huomioitava aluepelastuslaitoksen lasunto.

Rakennuksissa on huomioitava radon-poisto.

Piha- ja istutussuunnitelma tulee hyväksyttää rakennusvalvonnan hortonomilla ja lupa-arkkitehdilla ennen rakennustöiden aloitusta. Suunnitelmassa esitettävä kasvilajit korkeuksinen sekä rakenteelliset ratkaisut, kasvualustat tms., joilla kasvien, puiden ja pensaiden kasvuolosuhteet mahdollistetaan.

Ennen radan suoja-aidan rakentamista suoja-aidan pituus näkemäalueella (Linnankadun suunnassa) hyväksytettävä Liikennesuunnittelussa.

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 voimassaoloaikaa ei pidennetä sen voimassaoloaikana.