

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija: Anitta Sundvall

**Rakennuslupa
2019-1346**

Rakennuspaikka

853-7-13-9
Pinta-ala 3198.0

Kaupunginosa/Kylä:7

Yliopistonkatu 34
20100 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
AL

Hakija

Kiinteistö Oy Yliopistonkatu 34
c/o AKR Tuotto Ky, Aurakatu 8
20100 TURKU

Toimenpide

Käyttötarkoituksen muutos

- toimistorakennus muutetaan asuinkäyttöön
- Laajennus
- kaksi porrashuonetta
- Kerrostalo PRT 103304708X
- Rakennelma
- jäte-laatikkovarasto
- Muu muutostyö
- pihajärjestelyjen muutokset

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	103304708X	7591.0	6739.0	23080.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Kaupunkikuvatyöryhmä	15.01.2020	Ehdollinen
Turku Aluepelastuslaitos	21.01.2020	Ehdollinen
Turku Aluepelastuslaitos	07.01.2020	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 11 kpl
 Sähköinen liite: Energiaselvitys
 Sähköinen liite: Naapurin huomautus - As Oy Hantvärkki
 Sähköinen liite: Hakijan vastine naapurin huomautukseen
 Sähköinen liite: Hakijan vastine kaupunkikuvatyöryhmän lausuntoon
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote
 Sähköinen liite: Säätirekisteriote
 Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta 1
 Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta 2
 Sähköinen liite: Sähköjärjestelmien uusiminen hankesuunnitelma
 Sähköinen liite: Yliopistonkatu 34 lämpöväiön tasauslaskelma
 Sähköinen liite: Korjaus- ja muutostöiden hankekuvaus
 Sähköinen liite: Ympäristömelun mittausraportti
 Sähköinen liite: Poikkeamislupa
 Sähköinen liite: Tontin rakentamaton osa, laskelma läpäisevästä pinnasta
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
 Sähköinen liite: Energiatodistus
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelma
 Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelman liitteet
 Sähköinen liite: Selvitys laajuustiedoista - Pinta-alakaaviot
 Sähköinen liite: Selvitys purkujätteen käsittelystä
 Sähköinen liite: Valtakirjat 2 kpl

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Kohteelle myönnetty poikkeamispäätös 28.11.2017 asuntojen määrästä, kerrosalasta ja leikkipaikan koosta.
- 2) Kaupunkikuvatyöryhmä 15.1.2020 § 6: Puollettiin ehdolla, että
 - Kaupunkikuvallisesti tärkeä kulmapuistikko säilytetään esimerkiksi matalalla betonimuurilla rajattuna.
 - Pihan pysäköintipaikkoja pitäisi vähentää tai sijoittaa osittain kahteen kerrokseen, jotta pihalle saadaan yhteistä oleskelutilaa ja leikkipaikat.
 - Yliopistonkadun toisen kerroksen julkisivun käsittelyä harkitaan vielä.
 - Värisävyn on hyvä sopeutua ympäristön värimaailmaan.
- 3) Kaupunkikuvatyöryhmän lausunnon ehdollisuus on osittain huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa ja lupaehdoin. Täydennetyissä suunnitelmissa kulmapuistikko on säilytetty ja autopaikkoja on vähennetty.
- 4) Hakijan vastine/perustelut kaupunkikuvatyöryhmän lausunnon ehdollisuuteen oheismateriaalina.
- 5) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen.
- 6) Naapurin huomautus oheismateriaalina.
- 7) Hakijan vastine naapurin huomautuksiin oheismateriaalina.
- 8) Kolme olemassa olevaa autopaikkaa on alle 8 metrin etäisyydellä on naapuritontin 7-13-1004 asuinrakennuksesta.
- 9) Turun aluepelastuslaitoksen väestönsuojan lausunnon ehdollisuus on huomioitu lupaehdoin.
- 10) Turun aluepelastuslaitoksen lausunnon ehdollisuus on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa ja lupaehdoin. Turun aluepelastuslaitoksen lausunto on oheismateriaalina.
- 11) Sallitun kerrosalan ylitys (sallittu 6600 m², rakennettu 6585 m², rakennetaan 154 m², yhteensä 6739 m², ylitys 139 m² (2,1%)), rakennuspaikan asemakaava on

vuodelta 1980. Ulkoseinän paksuuden 250mm ylittävää osuutta on 156 m², hormeja 173 m² ja teknistä tilaa 14,5 m² eli yhteensä 343,5 m², jolloin rakennusoikeutta jää käyttämättä 204,5 m².

Poikkeukset:

1) Autopaikkoja toteutetaan 46 ap asemakaavassa vaaditun (1ap/100 k-m²) 64 ap:n sijaan. Autopaikkamäärä toteutetaan Turun pysäköintinormien mukaisella ydinkeskuksen kävelyvyöhykkeen mitoituksella 1ap/140 k-m².

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

Työn edistymisen mukaan pyydettyjä seuraavat katselmukset:

Katselmus	Rakennus
Aloituskokous	Kaikkiin rakennuksiin
Sijaintikatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Pohjakatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Rakennekatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus	103304708X
Väestönsuojan katselmus	103304708X
Eriyinen palotarkastus	Kaikkiin rakennuksiin
Tarkastusasiakirja	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Kaikkiin rakennuksiin

Muut ehdot:

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydettyä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

Vastaavaksi työnjohtajaksi hyväksytyyn 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/m².

Pelastussuunnitelma tai sen yhteenveto on

toimitettava pelastusviranomaiselle viimeistään rakennuksen käyttöönottoon mennessä.

Rakennus on varustettava paloviranomaisen hyväksymällä alkusammutuskalustolla.

Savunpoistosuunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen ja savunpoiston toteutuspöytäkirjat on esitettävä pelastusviranomaiselle ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennus on varustettava sähköverkkoon liitettävillä palovaroittimilla.

Jäteastioissa tulee huomioida riittävä palo-osastointi rakennuksesta ja riittävä etäisyys raitisilmaotoista.

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

Väestönsuoja on kunnostettava siten, että se täyttää soveltuvin osin tekniset määräykset.

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 $q_{50} = 2,0$ (m³/h m²).

Yli kahden auton autopaikoituksen tulee olla vähintään 8 metrin etäisyydellä rakennusten raitisilmaotoista.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys Kuivaketju10:n noudattamisesta.

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.