

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Aila Koivumäki

**Rakennuslupa
2021-96**

Rakennuspaikka

853-21-8-8
Pinta-ala 5724.0

Kaupunginosa/Kylä:KUPITTAA

Joukahaisenkatu 8
20520 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
LPA Autopaikkojen korttelialue.

Hakija

Kiinteistö Oy Kupittaan Parkki
PL 17
20521 TURKU

Toimenpide

Uusi rakennus

- pysäköintirakennus PRT 1039165348
(toimenpiteet ulottuvat myös kiinteistöille 21-8-7 ja 21-8-9)
Rakennetaan (21-8-8) pysäköintipaikkoja 990 kpl ja ulkopysäköintipaikkoja 13 kpl
Rakennetaan polkupyöräpaikkoja rakennuksen maantasokerrokseen 90 kpl ja
ulkopaikkoja 30 kpl
Rakennetaan (21-8-9) ulkopysäköintipaikkoja 94 kpl
Ennalta-aloitus

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	1039165348	28585.0	28585.0	100870.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Kaupunkikuvatyöryhmä	20.01.2021	Pöydälle
Kaupunkikuvatyöryhmä	03.02.2021	Puoltava
Aluepelastuslaitos Turku	03.02.2021	Ehdollinen
KYTO Liikennesuunnittelu	18.03.2021	Ehdollinen
KYTO Kaavoitus	19.03.2021	Ehdollinen
Liikennesuunnittelu KYTO	18.03.2021	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 16 kpl
 Sähköinen liite: Karttaote -ajantasakaava
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote
 Sähköinen liite: Muistio - RAVA ennakkoneuvottelu 12.2.2021
 Sähköinen liite: Muistio - Suunnittelun ennakkopalaveri rakennusvalvonnan ja palotarkastuksen kanssa
 Sähköinen liite: Muistio - Kokous pelastuslaitos/palokonsultti 19.2.2021
 Sähköinen liite: Sijaintikartta ja ilmakuvasoitus
 Sähköinen liite: Rakennetyypit
 Sähköinen liite: Liikennekaavio
 Sähköinen liite: Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
 Sähköinen liite: Yhtiökokouspöytäkirja 2 kpl
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun perusteet
 Sähköinen liite: Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus
 Sähköinen liite: Visualisointi Helsinginkadulta ja julkisivuote
 Sähköinen liite: Liikennekaavio - raitiotiesuunnitelma
 Sähköinen liite: Visualisointi - julkisivun valomainokset
 Sähköinen liite: Väritetyt julkisivut 2 kpl
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Alustava riskianalyysi
 Sähköinen liite: Väyläviraston ehdollinen lausunto
 Sähköinen liite: Hakijan vastine naapurin huomautukseen
 Sähköinen liite: Palotekninen suunnitelma
 Sähköinen liite: Paloteknisen suunnitelman liitekuvat
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
 Sähköinen liite: Selvitys esteettömyydestä
 Sähköinen liite: Selvitys hulevesien johtamisesta
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
 Sähköinen liite: Valtakirja

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen.
- 2) Kaupunkikuvatyöryhmä 20.1.2021 § 9: Kaupunkikuvatyöryhmä päätti panna asian pöydälle.
- 3) Kaupunkikuvatyöryhmä 3.2.2021 § 16: Kaupunkikuvatyöryhmä päätti lausuntonaan puoltaa hanketta.
- 4) Aluepelastuslaitoksen lausunnon ehdollisuus huomioitu 18.03.2021 täydennetyissä suunnitelmissa ja lupaehdoin. Aluepelastuslaitoksen lausunto oheismateriaalina.
- 5) Liikennesuunnittelun lausunnon ehdollisuus huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Liikennesuunnittelun lausunto oheismateriaalina.
- 6) Kaavoituksen lausunnon ehdollisuus huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Kaavoituksen lausunto oheismateriaalina.
- 7) Väyläviraston huomautus oheismateriaalina.
- 8) Hakijan vastine Väyläviraston huomautukseen oheismateriaalina.

Poikkeukset:
Ei poikkeuksia.

Työtä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

Vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
Kosteudenhallinnan valvonnasta vastaava henkilö

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat
Vesi- ja viemärisuunnitelmat
Kosteudenhallintasuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Savunpoistosuunnitelmat
Alkusammustuskaluston suunnitelmat

Työn edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmuks:

Katselmus	Rakennus
Aloituskokous	Kaikkiin rakennuksiin
Paikan merkitseminen	Kaikkiin rakennuksiin
Sijaintikatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Pohjakatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Rakennekatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Vesi- ja viemärilaitteiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Eriytynen palotarkastus	Kaikkiin rakennuksiin
Tarkastusasiakirja	Kaikkiin rakennuksiin
Esteettömyyskatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Kaikkiin rakennuksiin

Muut ehdot:

Samalla myönnetään lupa suorittaa rakennustyöt ennen kuin päätös on saanut lainvoiman ehdolla, että rakennusvalvonnalle esitetään ennen töiden aloittamista hyväksyttävä vakuus.

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydettyä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

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

Asemapiirrokseen merkityt pelastustiet on opastettava ja merkittävä tontille "Pelastustie" ja "Pysäköinti kielletty" liikennemerkkein ja/tai alueopastein.

Pelastussuunnitelma tai sen yhteenveto on toimitettava pelastusviranomaiselle viimeistään rakennuksen käyttöönottoon mennessä.

Rakennus varustetaan paloviranomaisen hyväksymällä alkusammutuskalustolla. Jauhesammuttimia 1 kpl / 300 m².

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee rakennusvalvonnassa hyväksyttää rakennesuunnitelmien sekä rakennusten kokonaisstabiliteetin ulkopuolisen tarkastuksen suorittaja ja tämän asiantuntijalausunto.

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

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

Nostopaikkojen toteutuksessa tulee noudattaa V-S pelastuslaitoksen pelastustieohjetta, missä on selvitetty peruseriaatteet operatiivisen toiminnan ja pelastuslaitoksen toimenpitein tehtävän pelastamisen periaatteet.

Hätäkeskukseen liitetyn paloilmoittimen elinkaarikirjan perusmääritykset on käytävä läpi pelastuslaitoksen kanssa viipymättä pääsuunnitteluvaiheen jälkeen.

Savunpoistosuunnitelmat on esitettävä pelastuslaitokselle viipymättä pääsuunnitteluvaiheen jälkeen.

Kuivanousuputket on huomioitava LVI - suunnitelmissa. Kuivanousujen sisään- ja ulosotot, käytettävyys sekä turvallinen käyttö on huomioitava suunnittelussa. Kuivanousuputkien suunnitelmat tulee esittää pelastuslaitokselle.

Radan läheisyyteen rakentamisesta ei saa aiheutua turvallisuusriskiä, haittaa radan stabiliteetille tai kuivatukselle taikka muuta haittaa radanpidolle tai junaliikenteelle.

Radan läheisyyteen rakennettaessa tulee huomioida ratalain (2.2.2007/110) 37 §:n mukainen rautatien suoja-alue ja sitä koskevat 39 §:n mukaiset toimenpiderajoitukset.

Ratalain 37 §:n mukainen rautatien suoja-alue ulottuu 30 metrin etäisyydelle uloimman raiteen keskiliinjasta. Suoja-aluetta koskettaa ratalain 39 §:n

mukaiset toimenpiderajoitukset, joiden mukaan em. alueilla ei saa muuttaa maanpinnan muotoa eikä tehdä ojitusta tai muuta kaivutyötä siten, että muutoksesta voi aiheutua vaaraa tie- tai rautatieliikenteen turvallisuudelle taikka haittaa radanpidolle. Mikäli radan läheisyyteen rakentaminen sisältää radan stabiliteettiin mahdollisesti vaikuttavia massojen siirtoja (kaivamista, pengertämistä) tai maaperän kuivatusta, tulee niistä aina tehdä riittävät, pohjatutkimuksiin perustuvat selvitykset radan rakenteiden paikallaan pysymisen varmistamiseksi. Rakentamisen aikana tulee tarvittavilta osin seurata radan rakenteiden paikallaan pysymistä mittauksien avulla.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee selvittää ja osoittaa rakennustoimenpiteiden työnaikainen ja lopullinen vaikutus pohjaveden pinnan tasoon ja radan tai sen ympäristön stabiliteettiin.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee selvittää ja osoittaa rakentamisen vaatimat tuennat tai rataan vaikuttavat kaivannot sekä paalutuksen tai ponttien lyömisen vaikutukset rataan tai sen rakenteisiin.

Radan stabiliteetti on rakennushankkeessa huomioitava Väyläviraston geoteknisten ohjeiden mukaisesti ja tehdyt selvitykset tulee hyväksyttää Väylävirastossa ennen rakennustöiden aloittamista.

Ennen rautatien suuntaan näkyvien valomainosten sijoittamista pysäköintitaloon, tulee valomainosten mahdolliset vaikutukset rautatieliikenteen valo-opastimien näkyvyyteen arvioida riskinarvioinnilla yhteistyössä Väyläviraston kanssa.

Sähköautojen latauspaikat varustetaan latauksen hätäsammutuspainikkeella, joka sijoitetaan pelastuslaitoksen hyökkäysreitille porrashuoneeseen A.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee kantavien rakenteiden laatusuunnitelma ja sen tarkastaja ja toteutuksen valvonnasta vastaava asiantuntija hyväksyttää rakennusvalvonnassa.

Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyso- painanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ / 100 m² vettäläpäisemätöntä pintaa kohden. Viivytyso- painanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Viivytyjärjestelmien viivytystilavuus ei saa täyttymisestään tyhjentyä alle 0,5 tunnissa.

Istutettavien puuntaimien tulee olla mahdollisimman suurta kokoluokkaa, vähintään rym (rungen ympärysmitta metrin korkeudelta mitattuna) 16-18.

Autopaikoista vähintään 20 % on varattava yleiseen lyhytaikaiseen pysäköintiin ja liityntäpysäköintiin, ja ne on osoitettava selkeästi ajoratamerkinnöin, opastein tai muulla havainnollistavalla tavalla. Paikat tulee sijoittaa alimpiin kerroksiin lähelle sisäänajoa, ellei käytössä ole digitaalista opastinjärjestelmää.

Huoltopihalta ja pysäköintilaitoksesta tulevien keskinäiset väistämisvelvollisuudet tulee ratkaista. Myös pihapysäköinnin ja Mehiläisen alla olevan pysäköintitilan väistämisvelvollisuudet tulee osoittaa. Piha-alueella tulee huomioida moottoriajoneuvojen lisäksi jalankulkijoiden reitit. Jalankulkijoille tulee osoittaa turvallinen liikkumisreitti opastuksen ja/tai ajoratamaalauksen ja suojatien avulla. Suunnitelmat tulee hyväksyttää liikennesuunnittelijalla.

Pysäköintirakennuksen Untamonkadun puoleisella alueella tulee osoittaa eri pysäköintialueiden ja saattoliikenteen väistämisvelvollisuudet. Tonttiliittymän läheisyyteen osoitettujen pyöräpaikkojen ja niiden viereinen kulkuväylä tulee osoittaa sekä jalankululle että pyöräilijöille. Suunnitelmat tulee hyväksyttää liikennesuunnittelijalla.

Pysäköintilaitoksen liikkumisenohjaaminen ja opastus tulee toteuttaa opastusjärjestelmällä ja ajoratamaalauksin sekä moottoriajoneuvoille että jalankulkijoille.

Jalankulkijoiden turvallisuuden lisäämiseksi tulee maantasokerrokseen, autojen sisäänkäynnin ja luiskan väliin, osoittaa suojatie, jolloin moottoriajoneuvot ovat väistämisvelvollisia.

Kaikissa pysäköintikerroksissa tulee kiinnittää huomiota jalankulun reitteihin ja erityisesti niiden turvallisuuteen luiskien päissä. Suojatiet / ylityspaikat väistämisvelvollisuuksineen tulee osoittaa kaikissa kerroksissa.

Jalankulun reitit porrashuoneisiin ja sisäänkäynteihin tulee osoittaa opastein ja mahdollisuuksien mukaan ajoratamaalauksin laitoksen sisällä. Jalankulun reitit eivät saa ristetä moottoriajoneuvojen kanssa heti luiskien päissä, vaan jalankulku on osoitettava

mahdollisimman turvalliseksi ja myös havaittavaksi esim. väylän toiselle puolelle. Jokaisessa kerroksessa tulee huomioida reitit siten, että porrashuoneiden läheisyydessä on suojatiet osoittamassa jalankulkijoiden paikkaa. Suunnitelmat tulee hyväksyttävä liikennesuunnittelijalla.

Valtioneuvoston asetus 241/2017 rakennuksen esteettömyydestä tulee täyttyä sekä sisä- että ulkotilojen osalta.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on rakennusvalvontaviranomaiselle toimitettava tonttien 853-21-8-7, -8 ja -9 sekä Turun kaupungin (853) välinen allekirjoitettu rasitesopimus, johon perustuen kaupungin hyväksi voidaan perustaa kiinteistö- ja rakennusrasitteet kevyenliikenteen kulkuyhteyttä varten Joukahaisenkadulta Kalevansillalle tonttien 21-8-7, -8 ja -9 sekä niillä sijaitsevan rakennuksen tai rakennusten kautta. Uusi sopimus korvaa 12.6.2020 allekirjoitetun Turun kaupungin ja tontin 21-8-7 omistajan Kiinteistö Oy Turun Satamakadun välisen rasitesopimuksen.

Kosteudenhallintasuunnitelma tulee toimittaa rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

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 voimassaoloaika ei pidennetä sen voimassaoloaikana.