

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus
Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Eija Rasimus**Rakennuslupa**
2020-1005**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 Kippari
c/o Merimieseläkekassa, PL 400
00161 HELSINKI

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

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 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
 (asuntoja 33 kpl)
 PRT 1038793625
 Erillislaitte
 - aurinkopaneelit
 Maalämpö
 - 6 uutta kaivoa piha-alueelle
 Radan suoja-aidan rakennustyönäikainen muutos
 Ennalta-aloitus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennus-tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	1038793625	3498.0	3498.0	12640.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Aluepelastuslaitos Turku	02.09.2020	Ehdollinen
Kaupunkikuvatyöryhmä	16.12.2020	Ehdollinen
Jyri Esteettömyyskoordinaattori	30.03.2021	Ehdollinen
Liikennesuunnittelu KYTO	31.03.2021	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 11 kpl
 Sähköinen liite: Energiaselvitys
 Sähköinen liite: Energiatodistus liiketilat
 Sähköinen liite: Energiatodistus asuinkerrostalo
 Sähköinen liite: Hallinnanjakosopimus liitteineen
 Sähköinen liite: Liitoslausunto
 Sähköinen liite: Liitoslausuntokartta
 Sähköinen liite: Ajantasakaava
 Sähköinen liite: Kaavamääräykset
 Sähköinen liite: Katukorkeudet Vallihaudankatu
 Sähköinen liite: Ennakkoneuvottelu muistio
 Sähköinen liite: Alustavia lupakuvia
 Sähköinen liite: Kortteli havainnekuva
 Sähköinen liite: Harppuuna talovärit
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
 Sähköinen liite: Takaussitoumus
 Sähköinen liite: Liite radan suoja-aita
 Sähköinen liite: Selvitys hulevesien viivytyksestä
 Sähköinen liite: Liite liiketilat 1. krs pinta-alat
 Sähköinen liite: Harppuuna taloyhtiöt
 Sähköinen liite: Poikkeamispäätös
 Sähköinen liite: Poikkeuslupa asemapiirustus
 Sähköinen liite: Harppuunakortteli hankesuunnitelma

Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Esteettömyys selvitys
 Sähköinen liite: Liite myymälä kalustesuunnitelma
 Sähköinen liite: Liikennekaavio
 Sähköinen liite: Autopaikkalaskelma
 Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelma
 Sähköinen liite: PTS liitekuvat
 Sähköinen liite: Savunpoistosuunnitelma
 Sähköinen liite: SP liitekuvat
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
 Sähköinen liite: Selvitys laajuustiedoista - kerrosalalaskelma
 Sähköinen liite: Valtakirjat

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Naapureille annettu viranpuolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen.
- 2) Kaupunkikuvatyöryhmä 16.12.2020 § 131: Puollettiin ehdolla, että
 - Valomainosta ei sijoiteta julkisivun yläosaan.
 - Radan viereisen kaupan huoltopihan visuaaliseen ilmeeseen tulee kiinnittää huomiota.
 Kaupunkikuvatyöryhmän lausunnon ehdollisuus on huomioitu suunnitelmissa, ja kaupunkikuva-arkkitehti on todennut huoltopihan visuaalisen ilmeen muutoksen riittäväksi.
- 3) Aluepelastuslaitoksen lausunnon ehdollisuus on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- 4) Esteettömyysasiamiehen lausunnon ehdollisuus on huomioitu suunnitelmissa. Lausunto oheismateriaalina.
- 5) Liikennesuunnittelun lausunnon ehdollisuus on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- 6) 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 Kompassi sijaitsevat samalla etäisyydellä rataa nähden.

Poikkeukset:

POIKKEUKSET KAAVASTA:

- 1) Poikkeusluvan mukaiseen rakennusala kohtaiseen kerrosalaan nähden ylitystä 22 m². Perustelu: Ylitys on vähäinen 1,1 %.
- 2) Rakennus ylittää kaavan mukaisen rakennusalan asemapiirustuksessa esitetyissä kohdin. Perustelu: Poikkeusluvan ja kaavan mukainen kerrosala ei mahdu sille varatulle rakennusalalle.
- 3) Rakennuksen korkeus ylittää kaavan mukaisen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmän korkeusaseman (kaavassa +15,00) n. 1 - 1,7 metrillä. Perustelu: Rakennuksen asuin- ja liiketilakerrosten toteuttaminen suunniteltua pienemmillä kerroskorkeuksilla ja kaavan mukaisella kerrosluvulla ei ole käytännössä mahdollista.
- 4) Rakennuksen ylimmän kerroksen kerrosala poikkeaa hieman kaavan mukaisesta ullakkokerroksen osuudesta. Perustelu: Toteutuva ullakkokerroksen osuus on n. 58% peruskerroksen alasta ja mahdollistaa näin toimivien asuntojen ja kattoterassin toteutuksen ullakkokerrokseen.

Hakija pyytää lupaa rakennustyön tai toimenpiteen suorittamiseen ennen kuin lupaa

koskeva päätös on saanut lainvoiman.

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 pyydettyä seuraavat katselmuks:

Katselmus	Rakennus
Aloituskokous	1038793625
Paikan merkitseminen	1038793625
Sijaintikatselmus	1038793625
Pohjakatselmus	1038793625
Rakennekatselmus	1038793625
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus	1038793625
Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus	1038793625
Eriytynen palotarkastus	1038793625
Tarkastusasiakirja	1038793625
Loppukatselmus	1038793625

Muut ehdot:

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydettyä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

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

Ennen liiketilan 2 ja liiketilan 3 käyttöönottoa on tilojen tarkennettu käyttötarkoitus osoitettava uudella rakennusluvalla.

Asemapiirrokseen merkityt pelastustiet on merkittävä tontille alueopasteella sekä "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 on esitettävä erityisellä palotarkastuksella.

Rakennus on varustettava paloviranomaisen hyväksymällä alkusammutuskalustolla.

Turva- ja merkkivalosuunnitelmat on toteutettava.

Savunpoistosuunnitelmat on esitettävä pelastuslaitokselle viipymättä pääsuunnitteluvaiheen jälkeen.

Hätäkeskukseen liitetyn paloilmottimen toteutuspöytäkirja on esitettävä pelastuslaitokselle viipymättä pääsuunnitteluvaiheen jälkeen.

Rakennus on varustettava sähköverkkoon liitettävillä palovaroittimilla, vähintään 1kpl/alkava 60m²/asunto.

Porrashuoneisiin on toteutettava kerrosnumerointi.

Pikapalopostien sijainnit on hyväksyttävä pelastusviranomaisella.

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

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee rakennusvalvontaan toimittaa selvitys siitä, että runkomelun osalta on huomioitu VTT:n suositus maaliikenteen aiheuttaman runkomelutason rajavasta 30/35 dB.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys rakennuksen ilmanvuotoluvusta $q_{50} = 2,0$ (m³/h m²).

Julkisivujen väritys (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 melumittaukset siitä, että liikennemelu ei ylitä Valtioneuvoston päätöksessä 993/92 annettuja ohjearvoja sisällä eikä melulta suojatuilla piha-alueilla.

Maalämpökaivojen sijaintikatselmus, jossa vastaavatyönjohtaja toimittaa selvityksen porareian ominaisuustiedoista.

Aurinkopaneelien asennuksessa huomioitava aluepelastuslaitoksen lausunto; 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.

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

Rakennuksessa on huomioitava radon-poisto.

Piha- ja istutussuunnitelma tulee hyväksyttää rakennusvalvonnan hortonomilla ennen toteutusta. Suunnitelmassa esitettävä kasvilajit korkeuksineen sekä rakenteelliset ratkaisut, kasvualustat tms., joilla kasvien, puiden ja pensaiden kasvuolosuhteet mahdollistetaan.

Tontin rakentamisessa huomioitava Liikenneviraston lausunto 23.04.2018. Sen lisäksi ennen rakentamisen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontaan Väyläviraston lausunto tontin kaakkoisreunan näkemäalueen kohdalla olevien piha-alueen järjestelyistä sekä radan suoja-aidan pituudesta, korkeudesta ja läpinäkyvyydestä näkemäalueella.

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

Asemapiirrokseseen merkityt esteettömät autopaikat ja vierasautopaikat on tontilla merkittävä asianmukaisin liikennemerkkein. Kiinteistön lounaiskulman alueelle on sijoitettava vain huoltoajon salliva liikennemerkki. "Ajoneuvolla ajo kielletty" liikennemerkki on

sijoitettava huoltopihalle kiinteistön jätepiesteen läheisyyteen estämään ajo huoltopihalta myymälätilojen suuntaan.

Ennen rakennustöiden aloittamista on tehtävä selvitys maaperän saastuneisuudesta. Selvitys on toimitettava rakennusvalvontaan.

Selvitys maastoluokasta toimitettava rakennesuunnitelmien yhteydessä.

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.