

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU**Päätösehdotus**Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Nea Tuominen**Rakennuslupa
2021-338****Rakennuspaikka**853-1-52-1
Pinta-ala 7880.0

Kaupunginosa/Kylä:1

Joukahaisenkatu 2
20520 TURKUKaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitusAsemakaava
K-2 Liike- ja toimistorakennusten sekä julkisten
palvelujen korttelialue, jolle saa sijoittaa myös a**Hakija**Reale Rakennus Oy
c/o Reale Oy, Läntinen Rantakatu 7
20100 TurkuLitu Oy
c/o Heinoja Oy, Maariankatu 4 B
20100 Turku**Toimenpide**

Uusi rakennus

- maanalainen 2-kerroksinen pysäköintirakennus
PRT 103931046C
- 2-kerroksinen liike-/toimistorakennus
PRT 103931047D
Pihajärjestelyjen muutos
- pihan toiminnot ja järjestelyt
Ennalta-aloitus

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	103931046C	6532.0	0.0	19000.0
2	103931047D	4956.0	4956.0	22500.0

Hankkeen vaativuusluokka

Poikkeuksellisen vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Kaupunkikuvatyöryhmä	14.04.2021	Ehdollinen
Museokeskus Turku	30.03.2021	Puoltava
Liikennesuunnittelu KYTO	15.04.2021	Ehdollinen
Kaavoitus KYTO	16.04.2021	Ehdollinen
Kaavoitus KYTO	15.04.2021	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	14.04.2021	Ehdollinen
Kaupunkikuvatyöryhmä	12.05.2021	Ehdollinen
Ympäristöterveydenhuolto KYTO	21.04.2021	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	21.04.2021	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 15 kpl
 Sähköinen liite: Geo tutkimuskartta
 Sähköinen liite: S-1 alueen olemassa olevan puuston kuntokartoitus
 Sähköinen liite: PIMA selvitys: Tutkimusraportti
 Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelma liitekuvat
 Sähköinen liite: Geo Leikkaus C-C ja D-D
 Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelma
 Sähköinen liite: Paloturvallisuuden perustietolomake
 Sähköinen liite: Lista poikkeuksista ja niiden perustelut
 Sähköinen liite: Hulevesiselvitys
 Sähköinen liite: Pinta-alakaavio
 Sähköinen liite: Geo Leikkaus E-E ja F-F
 Sähköinen liite: Geo Perustamistapaselvitys
 Sähköinen liite: Poikkeusluvan (P 2020-135) päätöspöytäkirja
 Sähköinen liite: Havainnekuva Tykistökatuun liittymisestä
 Sähköinen liite: Geo Leikkaus A-A ja B-B
 Sähköinen liite: Geo Leikkaus I-I ja J-J
 Sähköinen liite: Geo Leikkaus G-G ja H-H
 Sähköinen liite: Valtakirja
 Sähköinen liite: Väyläviraston lausunto, ehdollinen
 Sähköinen liite: Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys
 Sähköinen liite: Energiaselvitys 3 kpl
 Sähköinen liite: Energiatodistus 3 kpl
 Sähköinen liite: Hakijan vastine
 Sähköinen liite: Pihasuunnitelmaluonnos, pihakansi
 Sähköinen liite: Pihasuunnitelmaluonnos, maantaso
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta 3 kpl
 Sähköinen liite: Liikkumiskaavio
 Sähköinen liite: Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
 Sähköinen liite: PIMA selvitys: Kunnostusraportti
 Sähköinen liite: PIMA selvitys: Päätöspöytäkirja
 Sähköinen liite: Liite naapurien kuulemiseen
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun perusteet

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

1) Rakennetaan kaksi maanalaista kellarikerrosta ja kaksi maanpäällistä liike- ja toimistokerrosta rakennushankkeen ensimmäisessä vaiheessa, jolle haetaan lupaa tässä hakemuksessa. Hanke rakennetaan vaiheittain niin, että valmistuttuaan se

käsittää nyt rakennettavan jalustaosan lisäksi neljä asuinkerrostaloa.

2) Suunnitelmassa esitetyt auto- ja pyöräpaikat riittävät tässä luvassa luvitettavalle rakennukselle. Autopaikkojen, pyöräpaikkojen, oleskelualueiden ja irtaimistovarastojen riittävyys tontilla varmistetaan seuraavan vaiheen yhteydessä.

3) Tontilla sijaitsee kolme kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennusta, sr-2- statuksella suojeltua rakennusta: Kupittaa vanha asema, Villa Joukahainen ja ratavahdin asunto. Suojellut rakennukset peruskorjataan toimistotiloiksi. Lisäksi tontin pohjoispäässä on s-1-merkitty alueen osa, jolla sijaitsee kulttuurihistoriallisia piharakenteita ja istutuksia.

4) Hankkeelle on myönnetty poikkeamispäätös 02.10.2020 (P2020-135), joka sallii liike- ja toimistorakentamiselle 4000 k-m² ja asuinrakentamiselle 12 000 k-m² sekä 12 autopaikan rakentamisen s-1-merkitylle tontin osalle.

Poikkeukset joita on myönnetty poikkeamispäätöksessä:

- Pääkäyttötarkoituksen mukainen liike- ja toimistorakennusoikeus 4000 kem² sekä asuntorakennusoikeus 12 000 kem² (kaavassa liikerakentaminen 13 000 kem² ja asuntorakentaminen 3000 kem²).

- Etäisyys asuinhuoneen pääikkunan edessä olevaan vastapäiseen ikkunaan ei ole yhtä suuri kuin vastapäisen rakennuksen korkeus huoneen lattiatasosta mitattuna.

- Rakennuksen kerrokset III-XII saa rakentaa ulokkeena korttelialueen rajan ylittäen katualueelle ilman pilareita. (Kaavassa ulokkeena korttelialueen yli sallittu kerrokset III-VII.)

- Autopaikkoja sijoitetaan asemakaavan s-1-alueelle (Alueen osa, jolla sijaitsee kulttuurihistoriallisia piharakenteita ja istutuksia.)

5) Naapureille on annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen. Kuulutus julkaistiin Turun Sanomissa 18.03.2021 ja kuulemisaika päättyi 26.03.2021. Väylävirasto on jättänyt ehdollisen lausunnon ja se on otettu huomioon lupaehdoissa. Lausunto on oheismateriaalina.

6) Kaupunkikuvatyöryhmä 14.4.2021 § 49 Kaupunkikuvatyöryhmä päätti lausuntonaan puoltaa hakemusta ehdolla, että

- IV-konehuoneiden sijoitus pihakannen sijasta on siirrettävä pois pihakannelta, koska piha-alue on tarpeen asuntomäärän johdosta asukkaiden käyttöön sekä pihakannen valoisuuden ja näkymien vuoksi,

- Tykistökadun portaat on sijoitettava pois katualueelta ja koko Tykistökadun puolen julkisivun sommittelua tulee harkita,

- pihapysäköintipaikoista tulee poistaa kolme pohjoisinta autopaikkaa.

- Lisäksi pidetään tärkeänä, että rakennuksen ja katualueen väliin ei jäisi syvennyksiä, mutta mikäli se on välttämätöntä niin ainakin pehmennettäisiin reunavyöhykettä porrastetulla kasvillisuudella.

- Kaupunkikuvatyöryhmä pitää parempana vaihtoehtona sitä, että pilarien sijasta ylempi rakentaminen toteutettaisiin pilarittomana vaihtoehtona.

Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto on otettu huomioon suunnittelussa.

7) Liikennesuunnittelu puoltaa lausunnossaan 15.4.2021 hakemusta seuraavin ehdoin:

- suunnitellaan pysäköintikellariin opastusjärjestelmä,

- suunnitellaan kellarin pysäköintipaikkojen koot siten, että ne ovat ohjeiden mukaisia,

- osoitetaan kellariin menevän luiskan maanpinnantason näkemäalueet ja odotustila,

- suunnitellaan maantason ja kellarin jalankulun reiteille reunakivet kohtiin, jossa on vaarana, että autot hyödyntävät jalankulun tiloja kääntymiseen tai peruuttamiseen,

- pyritään toteuttamaan asemakaavan määräystä u-3,
- tarkastetaan jätepiSTEEN ja jalankulun reitin korkeusasema siten, että pelastusajoneuvolle osoitettu reitti on toteuttamiskelpoinen,
- pelastuspaikkojen toimivuuden hyväksyy V-S aluepelastuslaitos. Katualueelle sijoitetuista pelastuspaikoista tulee laatia erillinen sopimus kaupungin kanssa. Liikennesuunnittelun lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Liikennesuunnittelun lausunto on oheismateriaalina.

8) Kaupunkikuvatyöryhmä 12.5.2021 § 61: Kaupunkikuvatyöryhmä päätti lausuntonaan puoltaa hanketta ehdolla, että portaiden ulottamiselle katualueelle on saatava maanomistajan lupa ennen luvan myöntämistä.

Kaupunkikuvatyöryhmä pitää hyvänä, että suunnitelmaa on kehitetty edellisen kokouksen lausunnon perusteella. Koska hanke rakentuu useammassa eri vaiheessa, kaupunkikuvatyöryhmä lausuu asuinkerrostalojen osalta seuraavassa vaiheessa.

9) Museokeskus puoltaa hanketta.

10) Kaavoitus puoltaa hanketta ehdollisesti. Kaavoitus toivoo autopaikkojen vähentämistä s-1 alueen reunalla, jotta visuaalinen yhteys rakennusten välillä säilyisi. Autopaikat sijaitsevat kuitenkin kaavan sallimalla alueella ja ne tarvitaan autopaikkamääräyksen täyttämiseksi. Muilta osin ehdollinen lausunto on otettu huomioon lupaehdoissa. Ehdollinen lausunto on oheismateriaalina.

11) Aluepelastuslaitos puoltaa hanketta ehdollisesti. Ehdot on otettu huomioon suunnitelmissa ja lupaehdoissa. Ehdollinen lausunto on oheismateriaalina.

12) Ympäristöterveys puoltaa hanketta ehdollisesti. Ehdot otetaan huomioon suunnitelmissa ja lupaehdoissa. Ehdollinen lausunto on oheismateriaalina.

13) Aluepelastuslaitos puoltaa hanketta väestönsuojan osalta.

Poikkeukset:

- 1) Rakennusalan ylitys kellarin osalta, kellarit -1 ja -2. Ylityksen suuruus 1425 m².
- 2) Rakennusalan ylitys 1.krs:n teknisen tilan osalta. Ylityksen suuruus n. 13 m².
- 3) Rakennusoikeuden ylitys toimisto- ja liikerakentamisen osalta. Ylityksen suuruus 185 kem². Poikkeusluvan mukainen määräys: "Pääkäyttötarkoituksen mukainen liike- ja toimistorakennusoikeus 4000 kem² sekä asuntorakennusoikeus 12 000 kem²."
- 4) IV-konehuoneet 2 kpl sijoitetaan pihakansitasolle.
- 5) Kaavamääräyksen mukaan ulokkeiden alapuolella oleva tontin osa tulee liittää ympäröiviin katuihin julkiseksi jalankulkualueeksi Joukahaisenkatuun ja Tykistökatuun ilman tasoeroa. Tykistökadun puoleisella tontin osalla ulokkeiden alapuolinen jalankulkuarkadi on eri tasossa kuin jalankulkuväylä ja liitetään katualueeseen askelmin sekä luiskalla.

Työtä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

Vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

Maa- ja pohjarakennustöiden työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Kosteudenhallinnan valvonnasta vastaava henkilö

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat
 Salaojasuunnitelmat
 Vesi- ja viemärisuunnitelmat
 Ilmanvaihtosuunnitelmat
 Automaattisen sammutuslaitteiston suunnitelmat
 Savunpoistosuunnitelmat
 Turva- ja merkkivalosuunnitelmat

Työn edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmukset:

Katselmus	Rakennus
Aloituskokous	Kaikkiin rakennuksiin
Paikan merkitseminen	Kaikkiin rakennuksiin
Sijaintikatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Rakennekatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Väestönsuojan katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Eriytynen palotarkastus	Kaikkiin rakennuksiin
Turva- ja merkkivalokatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Piha-alueiden katselmus	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 hyväksytyt henkilön on pidettävä työmaan tarkastusasiakirjaa, joka sisältää selonteon rakennustyön eri vaiheista.

Ympäristöterveyden lausunto tulee huomioida rakennuksen tarkennetuissa rakennus- ja detaljisuunnitelmissa.

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

Sammutuslaitteiston suunnitteluperusteet on esitettävä pelastuslaitokselle viipymättä pääsuunnitteluvaiheen jälkeen.

Hätäkeskukseen liitetyn paloilmottimen elinkaarikirjan perusmäärittelyt on esitettävä pelastuslaitokselle viipymättä pääsuunnitteluvaiheen jälkeen.

Savunpoistosuunnitelmat on esitettävä pelastuslaitokselle viipymättä pääsuunnitteluvaiheen jälkeen.

Palokunnan kuivanousuputkista on laadittava erillissuunnitelmat, jotka on esitettävä pelastuslaitokselle.

Rakennus on varustettava riittävällä ja tarkoituksenmukaisella alkusammutuskalustolla. Autosuojat ja myymälät on varustettava pikapaloposteilla.

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.

Hankkeeseen laaditaan paloturvallisuussuunnitelma, joka hyväksytetään paloviranomaisella.

Rakennus on suunniteltu varustettavaksi automaattisella sammutuslaitteistolla (sprinklaus), jonka suunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen. Pelastusviranomaisille on esitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa automaattisen sammutuslaitteiston toteutuspytäkirjat.

Rakentamisen yhteydessä tehtävien mahdollisten louhintatöiden osalta tulee noudattaa Väyläviraston ohjetta Louhintatyöt rautatien läheisyydessä (Liikenneviraston ohjeita 23/2013).

Kaivanto tai rakennustyöt eivät saa heikentää radan vakavuutta. Kaivantojen luiskien ja tukiseinien vakavuus ja liikkumattomuus on varmistettava. Tehdyt selvitykset tulee hyväksyttävä Väylävirastossa ennen rakennustöiden aloittamista. Lisätietoja antaa geoasiantuntija Mauri Kulman (p. 029 534 3363, mauri.kulman@vayla.fi).

Ennen louhintojen aloittamista tulee louhintasuunnitelmat hyväksyttävä Väyläviraston kallioteknisellä asiantuntijalla sekä sopia radan rakenteiden suojaamiseksi tarvittavista seurannoista ja muista toimenpiteistä Väyläviraston kanssa. Ennen louhintatöihin ryhtymistä tulee radan ja Kupittaaan aseman rakenteille tehdä kuntoarvio sekä kartoittaa ja mitata olemassa olevat vauriot. Lisäksi

mikäli rakenteissa tai rakenneosissa on ennakoitavissa mahdollisia painumia tai siirtymiä, on tehtävä tarvittavat kartoitukset ja mittaus suunnitelmat siirtymien tarkkailua varten. Louhintatöiden aikana räjäytykset on suoritettava junaliikenteen ehdoilla. Louhintatöiden osalta Väyläviraston yhteyshenkilönä asiassa toimii rataisännöitsijä Martti Uuttu (p. 040 042 2911, martti.uuttu@rejlars.fi).

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

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

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 $q_{50} = xx$ (m³/h m²).

Ennen rakennustöiden aloittamista on aloituskokouksessa osoitettava, miten suojelumääräykset otetaan huomioon ja toteutetaan. Turun museokeskusta on informoitava kaikista suojelun kannalta merkittävistä esiin tulevista seikoista rakennustyön aikana.

Pysäköintikellari varustetaan asianmukaisella pysäköinnin opastusjärjestelmällä.

Suunnitellaan maantason ja kellarin jalankulun reiteille reunakivet kohtiin, jossa on vaarana, että autot hyödyntävät jalankulun tiloja kääntymiseen tai peruuttamiseen.

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

Asemapiirroksessa säilytettäväksi esitetyt puut sekä

s-1 alueella sijaitsevat rakenteet ja puut ja muu kasvillisuus on suojattava asianmukaisesti rakennustyön ajaksi.

Asemapiirrokseen merkityt esteettömät autopaikat ja vierasautopaikat on tontilla merkittävä asianmukaisin liikennemerkein.

Tarkennettu hulevesisuunnitelma ja sinivihkerroinlaskelma on toimitettava rakennusvalvontaan hankkeen viimeisen vaiheen lupahakemuksen yhteydessä, kun koko tonttia koskevat suunnitelmat on tehty.

Poraustoiminnassa ja työmailla syntyviä kiintoainetta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä ei saa laskea vesistöön, ojaan tai viemäriin.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee rakennusvalvontaviranomaiselle toimittaa ulkopuolisen tarkastajan raportti rakennesuunnitelmasta. Ulkopuolinen tarkastaja tulee hyväksyttävä rakennusvalvontaviranomaiselle ennen ulkopuolisen tarkastuksen aloittamista (MRL 150 c §)

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 voimassaoloaika ei pidennetä sen voimassaoloaikana.