

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Eija Rasimus

**Rakennuslupa
2021-510**

Rakennuspaikka

853-6-19-12
Pinta-ala 1214.0

Kaupunginosa/Kylä:6

Läntinen Pitkätie 17
20100 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

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

Hakija

Kiinteistö Oy Turun Kauppiaskadunportti
PL 844
20101 TURKU

Toimenpide

Uusi rakennus

- kerrostalo
PRT 103933132N
(asuntoja 58 kpl)
- jätekatos (tontin 12 puoleinen osa)
PRT 103933133P
- pihakansi
Ennalta-aloitus

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	103933132N	3810.0	3337.0	12600.0
2	103933133P	26.0	26.0	66.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Lausunnot

Aluepelastuslaitos vss Turku	19.04.2021	Puoltava
Kaupunkikuvatyöryhmä	20.01.2021	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	21.04.2021	Ehdollinen
Kaavoitus KYTO	26.04.2021	Puoltava
Turun Vesihuolto	28.04.2021	Puoltava

Liikennesuunnittelu KYTO	03.06.2021	Ehdollinen
Ympäristöterveydenhuolto KYTO	24.05.2021	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 21 kpl
 Sähköinen liite: Energiaselvitykset 5 kpl
 Sähköinen liite: Perustamistapalausunto
 Sähköinen liite: Vastine naapurien huomautukseen
 Sähköinen liite: Hallinnanjakosopimus
 Sähköinen liite: Karttaote
 Sähköinen liite: Ennakkoneuvottelumuistio
 Sähköinen liite: Sopimus autopaikoista ja rasieluonnos
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Vesihuollon liitoslausunto
 Sähköinen liite: Selvitys ulkoilu- ja lastenvarustustarpeista
 Sähköinen liite: Liikkumiskaavio
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun perusteet
 Sähköinen liite: Imoitus väestönsuojasta
 Sähköinen liite: Katukorkeudet
 Sähköinen liite: Paloneuvottelun muistio
 Sähköinen liite: Piha- ja istutussuunnitelma
 Sähköinen liite: Hulevesisuunnitelma
 Sähköinen liite: Liitoslausuntokartta
 Sähköinen liite: Suunnitelma pelastustoimenpiteistä
 Sähköinen liite: Hulevesisuunnitelma
 Sähköinen liite: Valtakirjat luvan hakemiseen

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Naapureille on annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen. Naapuri As Oy Läntinenkatu 15 on tehnyt hankkeelle ehdollisen huomautuksen. Suunnitelmia on täydennetty huomautuksen jälkeen. Huomautus on peruttu 07.05.2021.
- 2) Hakijan vastine naapurin huomautukseen oheismateriaalina.
- 3) Kaupunkikuvatyöryhmä 20.1.2021 § 8: Puollettiin ehdolla, että
 - Kadun puolen ikkuna-aukotuksen vertikaalisuutta tulisi korostaa ja tontin sisääntuloaukon ilmettä on kehitettävä.
 - Umpinaisten osioiden määrää kadun puolen kattolapissa tulee lisätä.
 - Länsipäädyn päätyikkunat tulisi poistaa.
 - Julkisivun valaistus sekä mahdolliset mainokset julkisivussa tulee toteuttaa hienovaraisesti, mainokset on sijoitettava ensimmäiseen kerrokseen.
- 4) Kaupunkikuvatyöryhmän lausunnon ehdollisuus on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa.
- 5) Kaupunkikuva-arkkitehti on hyväksynyt kadun puolen ikkuna-aukotusten ja tontin sisääntuloaukon ilmeen muutokset.
- 6) Mainoslaitteille on haettava erillinen toimenpidelupa.
- 7) Aluepelastuslaitoksen lausunnon ehdollisuus on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- 8) Ympäristöterveydenhuollon lausunnon ehdollisuus on huomioitu suunnitelmissa. Koneellisen poistoilmanvaihdon vaatimus aputiloissa on huomioitava jatkosuunnittelussa. Lausunto oheismateriaalina.
- 9) Liikennesuunnittelun lausunnon ehdollisuus on huomioitu suunnitelmissa. Lausunto oheismateriaalina.
- 10) Asemakaavan vaatimista autopaikoista kolme sijoitetaan Puutorin

Pysäköintilaitokseen.

11) Rakennus- ja lupalautakunta 3.6.2021 § 156: Asia poistettiin esityslistalta esittelijän pyynnöstä.

Poikkeukset:

1. Autosuojaan ei toteuteta palomuuria tonttien 12 ja 13 väliselle rajalle.

Perustelu: Autosuoja on tonttien 12 ja 13 yhteisessä käytössä. Palo-osastoinnit rakennuksiin ja tontin rajoihin toteutetaan normaalisti.

2. Tonttien 12 ja 13 rajalle sijoittuvalle jätekatokselle ei toteuteta palomuuria.

Perustelu: Jätekatos on tonttien 12 ja 13 yhteisessä käytössä. Palo-osastointi viereisiin autopaikkoihin toteutetaan.

3. Katutason näyteikkuna-ala on 40,5% katujulkisivun alasta (erotus 9,5% - yksikköä).

Kaavamääräys: Läntisen Pitkädun puolella katujulkisivujen ensimmäisessä kerroksessa tulee olla vähintään 50 % näyteikkunapintaa.

Perustelu: Kaavamääräyksen mukaisella ratkaisulla lähes koko katujulkisivu muodostuu näyteikkunaksi, mikä vaikuttaa merkittävästi julkisivusommitteluun. Lisäksi lähes koko julkisivun mittainen näyteikkuna-ala vaikeuttaa esitetyn myymälän tilojen sovitusta.

4. Sisäpihan puolella olevat pystysuuntaiset raitisilmakanavat sijaitsevat rakennusrungon ulkopuolella.

Kaavamääräys: IV-konehuonetta, laittiloja tai muita rakennelmia ei saa sijoittaa rakennusrungon ulkopuolelle ja näiden sopeuttamiseen ympäristöön on kiinnitettävä huomiota.

VAK-Ratapihaan liittyvät määräykset: Rakennusten raitisilman sisäänottoa ei saa sijoittaa ratapihan suuntaan. Ratapihan puoleisten rakenteiden tiiveyteen ja kestävyys tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Perustelu: Sisäpihanpuoleisista asunnoista raitisilmanotto tulee osoittaa joko vesikatolta tai Läntisen Pitkädun puolelta. Kadun puolelta osoitettu raitisilmanotto on haasteellista eri

palo-osastojen välisten vaakavetojen vuoksi. Kanavien toteutus pihan puolella on kytketty osaksi parvekelinjaa.

5. Tonteilta 12 ja 13 puuttuvat autopaikat 3 kpl osoitetaan tontin läheisyydestä (vaatimus 46 ap, suunnitelmassa 43 ap).

Kaavamääräys: Korttelialueella on varattava 1 autopaikka 150 kerrosalaneliömetriä kohti.

Perustelu: Autosuojaan on sijoitettu maksimi määrä autopaikkoja. Asemakaava kieltää autopaikkojen sijoittamisen pihakannelle.

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

Vesi- ja viemärisuunnitelmat

Ilmanvaihtosuunnitelmat

Kosteudenhallintasuunnitelma

Salaojasuunnitelmat

Paalutussuunnitelma

Työn edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

Katselmus**Rakennus**

Aloituskokous	Kaikkiin rakennuksiin
Paikan merkitseminen	Kaikkiin rakennuksiin
Sijaintikatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Pohjakatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Rakennekatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Väestönsuojan katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Eriytynen palotarkastus	Kaikkiin rakennuksiin
Tarkastusasiakirja	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Kaikkiin rakennuksiin

Muut ehdot:

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydettävä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

Ennen aloituskokousta on pohjarakenteiden laatusuunnitelma hyväksyttävä rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörillä.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee rakennusvalvontaviranomaiselta hakea päätöstä tonttien 6-19-12 ja 6-19-13 käytön yhteisjärjestelyistä.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee rakennusvalvontaviranomaiselle toimittaa allekirjoitettu rasitesopimus tontin 6-19-12 oikeudesta käyttää kiinteistöllä 6-9902-0 sijaitsevassa Puutorin Pysäköintilaitoksessa olevaa kolmea pysäköintipaikkaa. Sopimuksen mukaiset rasitteet tulee perustaa ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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.

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

Pelastustiet on rakennettava katuluokan 3 mukaisesti ja paloauton toimintapaikan (leveys 6 m) kohdalla tukijalkojen alla kantavuuden on oltava 250 kN/m².

Autosuoja ja myymälän pikapalopostien sijainnit on hyväksyttävä pelastusviranomaisella. Autosuoja ja myymälä on varustettava käsिसammuttimilla.

Autosuoja ja myymälä on varustettava poistumisopastuksella ja -valaistuksella.

Savunpoistosuunnitelmat on esitettävä pelastuslaitokselle viipymättä pääsuunnitteluvaiheen jälkeen.

Hätäkeskukseen kytketyn paloilmoittimen elinkaarikirjan perusmäärittelyt on esitettävä pelastuslaitokselle viipymättä pääsuunnittelun jälkeen.

Rakennus on varustettava sähköverkkoon liitettävillä palovaroittimilla. Palovaroittimia tulee olla vähintään 1kpl/alkava 60m²/asunto.

Myymälän liukuovet on varustettava hätäavausjärjestelmällä.

Mahdollisten autosuojan sähköautojen latauspisteistä tulee toimittaa tiedot pelastuslaitokselle.

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on tarkastusinsinöörille esitettävä, miten liikenneväylien aiheuttaman tärinän vaimentamiset huomioidaan rakennesuunnitelmissa.

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

Porrashuoneet on varustettava pelastuslaitoksen ohjeen mukaisella kerrosnumeroinnilla.

Julkisivujen sävyt ja sokkelimateriaali on hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ennen ko. rakennustyön aloittamista, katselmuksen pöytäkirja

on liitettävä loppukatselmusasiakirjoihin.

Rakennuksen katolle tai julkisivuille ei saa tehdä muita kuin lupapiirustuksissa esitettyjä ilmanvaihtoon tai tuuletukseen liittyviä säleikköjä, kojeita tai piippuja.

Parvekkeiden lasien on oltava avattavia siten, että lasien puhdistus on turvallista parvekkeen puolelta, ellei julkisivujen huoltoon ole suunniteltu muuta toimivaa ratkaisua. Kaikille asukkaille on toimitettava lasien käytöstä asianmukainen ohje, jossa neuvotaan myös oikea tuulettaminen.

Parvekelasien on oltava ulkonäöltään keskenään samanlaisia, ja kaikkien parvekkeiden lasitus on tehtävä samanaikaisesti.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee alueella tehdä pilaantuneen maaperän puhdistustoimenpiteitä. Niistä tulee tehdä selvitys rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

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.

Riskien hallinnan mukaisesta kaasutunnistusjärjestelmästä, -hälyttimistä ja ohjauksista tulee tehdä erillissuunnitelma ja se on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen. Pelastusviranomaisille on esitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa laitteiston toteutuspöytäkirjat.

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 voimassaoloaikaa ei pidennetä sen voimassaoloaikana.