

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija: Maria Paukio

**Rakennuslupa
2018-1148**

Rakennuspaikka

853-42-28-1
Pinta-ala 8505.0

Kaupunginosa/Kylä:
KORPPOLAISMÄKI

Kölikatu 16
20810 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
LV-1 Venesataman korttelialue.

Hakija

JKK-Kiinteistö Oy
Itäinen Rantakatu 74 D 155
20810 TURKU

Toimenpide

Uusi rakennus

- ravintola / toimisto- ja liikerakennus ja pienvenesatamalaiturialue PRT
103721719W
Muu toimenpide
-maalämpökaivo
Ennalta-aloitus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	103721719W	433.0	433.0	1600.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

Lausunnot

Kaupunkikuvatyöryhmä	22.05.2018	Ehdollinen
Turku Aluepelastuslaitos	11.09.2018	Ehdollinen
KYTO Liikennesuunnittelu	17.10.2018	Ehdollinen
Ympäristönsuojelu	24.09.2018	Ehdollinen
KYTO Ympäristöterveydenhuolto	17.09.2018	Ehdollinen
KYTO Ympäristöterveydenhuolto	17.09.2018	Ehdollinen
Kaupunkikuva-arkkitehti	06.08.2021	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 5 kpl
 Sähköinen liite: Energiaselvitys
 Sähköinen liite: Energiaselvitys
 Sähköinen liite: Pima tutkimus
 Sähköinen liite: Puhdistussuunnitelma
 Sähköinen liite: Pima puhdistuksen yleissuunnitelma
 Sähköinen liite: Hakijan vastineet huomautuksiin 2 kpl
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Havainnekuva
 Sähköinen liite: Kulkukaavio
 Sähköinen liite: Lvi-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet - asiakirja
 Sähköinen liite: Muutoskuvasarja 2021 ennakkokäsittelyyn
 Sähköinen liite: Naapurien huomautukset 18 kpl
 Sähköinen liite: Naapurin huomautuksen täydennykset 2 kpl, 26.3.2021
 Sähköinen liite: Valokuvaliite huomautukseen 26.3.2021
 Sähköinen liite: Perustamistapaselvitys
 Sähköinen liite: Parkkipaikan perustaminen, pohja
 Sähköinen liite: Parkkipaikan perustaminen, leikkaus
 Sähköinen liite: Parkkipaikan perustaminen, selvitys rakenteista
 Sähköinen liite: Kuvaus ranta-alueen rakentamisesta
 Sähköinen liite: Pohjatutkimuskartta kairaukset
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus - Kairaukset
 Sähköinen liite: LVI-asemapiirustus
 Sähköinen liite: Valtakirja
 Sähköinen liite: Turun Vesihuolto Oy:n lausunto

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

1) Rakennetaan ravintola/ toimisto- ja liikerakennus sekä pienvenesatamalaituri Venesataman korttelialueelle (LV-1).

LVI- 1 Korttelialueelle saa rakentaa venesatamaa palvelevan rakennuksen tai rakennuksia, joihin saa sijoittaa ravintola-, kahvila-, toimisto- ja myymälätiloja sekä veneiden polttoaineen jakeluaseman katoksineen. Kahvila-/ravintolatiloja on rakennettava vähintään 50 k-m².

Tontille saa rakentaa yksikerroksisen enintään 400 m² rakennuksen. Nyt haettavan rakennuksen rakennusoikeudellinen kerrosala on 433 m², josta 33 m² on MRL 115 § sallimia rakennusoikeudellisia ylityksiä. Asemakaavan mukaista rakennusoikeutta ei ylitetä.

Hanketta on muutettu useampaan kertaan luvan ollessa hakuvaiheessa.

Suunnitelmissa on muun muassa muutettu rakennuksen toimintoja, poistettu polttoaineen jakelupiste, vähennetty ruopattavan alueen kokoa ja lisätty säilytettävän rannan osuutta, muutettu pihamaan pintamateriaaleja sekä pienennetty autopaikka-alueita. Muutosten vuoksi naapurien kuuleminen on suoritettu useampaan kertaan.

2) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen. (19.10.2018 alkukatselmus paikan päällä, 14.3.2020 kuulutus Turun Sanomissa ja 16.03.21 kirjeitse).

Naapureiden huomautukset oheismateriaalina. Yksi naapurin huomautus sisältää videomateriaalia.

3) Hakijan vastineet oheismateriaalina.

4) Kaupunkikuvatyöryhmä 22.5.2018 § 57: Puollettiin ehdolla, että kulkuyhteyksien ja piha-alueiden suunnitteluun sekä polttoainejakelun ja jäteastioiden sijoitteluun kiinnitetään erityistä huomiota. Lisäksi suositellaan rakennukseen viherkattoa. Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto otettu huomioon muutetuissa suunnitelmissa paitsi viherkaton osalta. Hanke ei ole oleellisesti muuttunut alkuperäisistä suunnitelmista. Kaupunkikuva-arkkitehti puoltaa uusia suunnitelmia 6.8.2021.

5) Turun Vesihuolto Oy:n ehdollinen lausunto oheismateriaalina. Tontilla sijaitsee vesihuollon vesijohtoputki (180m) sekä kolme hulevesiviemäriä. Verkostojen päälle tai läheisyyteen, 4 m putken selästä molempiin suuntiin) ei saa sijoittaa rakennuksia, rakennelmia, laitteita tai puita. Tontilla merkityt rasitealueet ovat 8 m leveitä alueita. Rakennus ei ylitä rakennusalaan rasitealueen puolelle.

6) Liikennesuunnittelun ehdollinen lausunto oheismateriaalina. Liikennesuunnittelu on katsonut 6.8.21 täydennetyt suunnitelmat. Liikennesuunnittelulla ei ole kommentoitavaa suunnitelmaan.

7) Ympäristönsuojelun ehdollinen lausunto oheismateriaalina. Polttoainejakelupistettä ei rakenneta.

8) Ympäristöterveyden lausunnot oheismateriaalina. Huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa.

9) Pelastuslaitoksen lausunto oheismateriaalina. Huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa.

10) Tontilla sijaitsee myös Kaukolämmön putki, Telia Soneran tietoliikennelinjoja ja Turku Energian sähköverkkolinja.

11) Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan sallittu korkeusasema on +7.00. Rakennuksen vesikaton ylin kohta on +7.00 ja ilmanvaihto-laitteen ylin korkeus on +8.65m.

12) Polkupyörä- ja wc-paikkamäärä on mitoitettu siten, että sitä mitoitaa terassipaikkojen henkilömäärä (150 henkilöä) eli suuremman henkilömäärän omaava tila rakennusvalvonnan sovittujen käytäntöjen mukaisesti.

Poikkeukset:

1) Sijoitettu kulkuaukko rakennuksen Lauttarannansillan puoleiseen julkisivuun, johon saa sijoittaa ikkunoita, mutta ei kulkuaukkoja. Perustelu: Tontin viereen on suunnitteluvaraus Lauttarannan avattavan sillan tai lauttayhteyden rakentamiseen Hirvensalon saareen. Kulkuaukko rakennuksessa ohjaisi kulkua tällöin kevyenliikenteen kyseiselle kulkuväylälle. Rakennusta ei ole rakennettu kiinni rakennusalaan eli tontin rajaan. Tällöin kulkuaukko rakennuksessa, joka palvelee rakennuksen tarvitsemia jakelu- ja huoltotoimia, ei ohjaa kulkua tontin ulkopuolelle ja kulkuväylälle.

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
 Geosuunnitelmat
 Salaojasuunnitelmat
 Vesi- ja viemärisuunnitelmat
 Ilmanvaihtosuunnitelmat
 Kosteudenhallintasuunnitelma
 Hulevesisuunnitelma

Työn edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmukset:

Katselmus	Rakennus
Aloituskokous	103721719W
Paikan merkitseminen	103721719W
Sijaintikatselmus	103721719W
Pohjakatselmus	103721719W
Rakennekatselmus	103721719W
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus	103721719W
Vesi- ja viemärilaitteiden katselmus	103721719W
Savuhormikatselmus	103721719W
Erityinen palotarkastus	103721719W
Piha-alueiden katselmus	103721719W
Tarkastusasiakirja	103721719W
Esteettömyyskatselmus	103721719W
Loppukatselmus	103721719W

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. Aloituskokouksessa on oltava paikan päällä pilaantuneen maaperän puhdistuksesta vastaavat valvovat viranomaiset maa- ja vesialueella.

Ennen kaivuu- ja rakennustöiden aloittamista on toimitettava tarkennettu selvitys, jossa osoitetaan vesialueen syvyys ja mahdollinen matalarantainen vesialue sekä kaivuutöiden vaikutus ympäristöön. Ennen rakennustyön aloittamista tulee selvittää vesilain mukaisten lupien tarve sekä tarvittaessa hakea viranomaisen edellyttämät luvat.

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

Alueen maaperässä todettujen Valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaisten, kynnysarvotasot

ylittävien maa-ainesten kaivu, kuljetus ja loppusijoittaminen tulee tehdä ympäristötekniisessä valvonnassa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee venesatamaa palvelevien rakenteiden, laiturin ym. oltava tehtyinä ja niiden rakentamiseen vaadittavien kaivuu- ja ruoppaustöiden oltava valmiina.

Asemapiirrokseen merkityt rasitealueet ja putki- ja johtolinjat on merkittävä paikan päällä. Rakentamisen yksityiskohdista näillä alueilla on sovittava Turun Vesihuolto Oy:n, Turun Kaukolämmön, Telia Soneran ja Turku Energian kanssa ennen rakennustöiden aloittamista. Tarkennetut suunnitelmat, jotka ovat hyväksytyt Turun em. putki- ja johtolinjojen omistajilla on toimitettava rakennusvalvontaviranomaiselle. Suunnitelmissa on esitettävä, miten maanalaisia putki- ja johtolinjat tarkastetaan ja korjataan.

Samalla vahvistetaan tiloissa suurimmaksi sallituksi henkilömääräksi 65 henkilöä sisätiloissa+ 150 henkilöä terasseilla. Suurimman sallitun henkilömäärän osoittava kyltti on sijoitettava helposti havaittavaan kohtaan kyseessä olevissa tiloissa.

Erytysuunnitelmissa on huomioitava myös mahdollinen rakennuspaikkakohtainen aaltoiluvara ja jään työntymisestä rantaan aiheutuva korkeuslisä sekä se, ettei kosteudesta haittaa kärsiviä rakennusosia sijoiteta alle +2,65 metriä (N2000-järjestelmä).

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnan hortonomille ja tarkastusinsinöörille hyväksyttävä tarkennettu pihasuunnitelma, jossa on esitetty tontin pintamateriaalit, putkien/ johtojen ja kaapeleiden sijainnit ja piha-alueen kasvilajikkeet sekä niiden tarvitsemat rakenteet. Lisäksi suunnitelmassa on esitettävä miten piha-alueen rakenteet kestävät raskaiden ajoneuvojen painon huomioiden tontilla sijaitsevat rasitealueet, joiden kohdalle ei saa sijoittaa rakenteita. Kasvilajikkeissa on huomioitava rasitealueen vaatimukset kasvuston suhteen. Kasvi- ja pensaslajikkeet eivät saa muodostaa syväkasvuista juurikkoa tai muuta haittaa putkille. Alueen pintamateriaaleina on käytettävä vastaavan laatutason mukaisia paikalle soveltuvia materiaaleja kuin viereisellä Kaarle Knuutin-pojan rantatiellä käytetään ja istutuksissa on käytettävä Harus-puiston ympäristössä käytettyjä kasvilajeja. Korttelialueen virkistysalueen puoleiselle rajalle tulee istuttaa

asemapiirroksessa esitetty pensasaita. Se on toteutettava riittävän tiheänä. Tiheys on määriteltävä pihasuunnitelmassa. Kaivuu- ja rakennustöiden vaikutus on käytävä läpi putkien/ johtojen ja kaapeleiden omistavien tahojen kanssa ennen töiden aloittamista.

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusluvan suunnitelmat, venepaikkojen sijoittaminen tontin ulkopuolelle ja Lauttarannan kevyenliikenteen sillan erityissuunnitelmat yhteensovitettava. Suunnitelma on hyväksyttävä Turun kaupungin Kaupunkirakentamisella ja Turun Satamat Oy:llä.

Ennen rakennustöiden aloittamista on toimitettava päivitetty selvitys maaperästä ja riskinarviointiselvitys pilaantuneen maaperän osalta. Selvityksessä pilaantuneiksi havaitut alueet on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä ympäristösuojeluviranomaisen hyväksymällä tavalla. Ruoppausten yhteydessä on selvitettävä mahdolliset vaikutukset kaavan ympäristössä sijaitseville rakennuksille. Lisäksi on toimitettava selvitys pohjasedimenttien pilaantuneisuudesta ja puhdistustarpeesta alueella, jolla on kaavan mukaisesta rakentamisesta johtuva ruoppaustarve.

Alueella ei saa harjoittaa veneiden talvisäilytystä.

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 $q_{50} = 2,0$ (m³/h m²).

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

Puistoon rajautuvalla kiinteistönrajalla on puut ja kasvillisuus suojattava asianmukaisesti rakennustyön ajaksi eikä maanpinnan muokkausta saa ulottaa rajan yli puiston puolelle.

Ennen rakennustöiden aloittamista on tehtävä selvitys maaperän ja purkujätteen määrästä ja saastuneisuudesta. Selvitys on toimitettava rakennusvalvontaan ja ympäristönsuojeluun.

Ennen terassin käyttöönottoa on sisätiloissa ja piha-alueilla suoritettava esteettömyyskatselmus, jonka pöytäkirja on liitettävä loppukatselmusasiakirjoihin.

Terassilla ei ole käytössä esteetöntä wc-tilaa -kyltti tulee sijoittaa helposti luettavaan kohtaan terassin sisäänkäyntialueelle.

Ympäristötekniikan asiantuntija tutkii kohteen maaperän mahdollisen pilaantuneisuuden ennen kuin kohteeseen asennetaan lämpökaivoja sekä määrittää asentamiseen liittyvät mahdolliset riskit.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee rakennusvalvontaan toimittaa tarkennettu hulevesisuunnitelma. Suunnitelmassa tulee esittää mitoituslaskelmaan perustuva hulevesien viivyttäminen ja imeyttäminen sekä hallittu ohjaaminen tontin rajoilla. Piha on suunniteltava ja toteutettava siten, että pintavesien kuivattaminen tapahtuu tontin puolella. Tontin pintavesiä ei saa johtaa katu-, naapuri- tai puistoalueille. Painanteet tulee tehdä tarpeeksi leveinä, loivina ja syvinä.

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

Kosteudenhallintasuunnitelma tulee toimittaa rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

Rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys kosteudenhallintasuunnitelman noudattamisesta ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennustyömailla tulee noudattaa Turun kaupungin työmaavesiopasta. Työmaille tulee laatia sen mukainen työmaavesisuunnitelma, joka liitetään osaksi työmaasuunnitelmaa. Poraustoiminnassa ja työmailla syntyviä kiintoainetta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä ei saa johtaa suoraan, ilman käsittelyä mereen, vesistöön, ojaan, maastoon tai viemäriin. Hulevesiä ei saa johtaa viemäriin käsiteltyinä.

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.