

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU**Päätösehdotus**Päätöspäivämäärä
Valmistelija: Anitta Sundvall**Rakennuslupa
2021-1073****Rakennuspaikka**853-61-7-14
Pinta-ala 10719.0

Kaupunginosa/Kylä: SATAMA

Hopmanninkatu 1
20200 TURKUKaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitusAsemakaava
TTV**Hakija**Kiinteistö Oy Turun Tallimestari
c/o Pohjola Rakennus Oy Suomi, Ajurinkatu 2
20100 TURKU**Toimenpide**

Uusi rakennus

- pihakannen alle sijoittuva paikoitushalli
Sijoittuu myös kiinteistölle 61-7-34 ja 514-3-0
PRT 1039579209
Ennalta-aloitus

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	1039579209	8133.0	8133.0	29270.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Suojaustaso 3

Lausunnot

Aluepelastuslaitos Turku

23.08.2021

Ehdollinen

Liikennesuunnittelu KYTO	18.08.2021	Puoltava
Kaupunkikuvatyöryhmä	17.02.2021	Ehdollinen
Tonttipalvelut KYTO	02.09.2021	Puoltava
Kaavoitus KYTO	08.09.2021	Ehdollinen
Kaupunkikuva-arkkitehti	02.09.2021	Ehdollinen
Kaavoitus KYTO	07.09.2021	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 4 kpl
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta 2 kpl
 Sähköinen liite: Valtakirja 5 kpl
 Sähköinen liite: Kaavoitus sopimus
 Sähköinen liite: Käyttöoikeussopimus, Kiinteistö Oy Herttuankulma
 Sähköinen liite: Käyttöoikeussopimus, Ålandsbanken Tonttirahasto
 Erikoissijoitusrahasto
 Sähköinen liite: Poikkeukset liitteineen 3 kpl
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
 Sähköinen liite: Palotekninen selvitys 3 kpl
 Sähköinen liite: Valokuva
 Sähköinen liite: Selvitys esteettömyydestä
 Sähköinen liite: Selvitys hulevesien johtamisesta 2 kpl
 Sähköinen liite: Selvitys laajuustiedoista
 Sähköinen liite: Tietomalli
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Liikennekaavio katutaso
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Katusuunnitelmat
 Sähköinen liite: Yhteisjärjestelysopimus
 Sähköinen liite: Liikennekaavio
 Sähköinen liite: Energiaselvitys

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Kohteelle myönnetty poikkeamispäätös 853-2020-662 30.12.2020 pihakannen ulottamisesta koko korttelin alueelle, pelastusajoneuvoliittymien sijoittamista liittymäkieltoalueelle Antmanninkadulla ja Narrinpolulla, pihakannen pelastusajoneuvon kestävydestä, rakennusaloista, rakennusoikeuksien käsittelystä yhtenä kokonaisuutena korttelialueella. Poikkeamispäätöksen ehdot huomioitu suunnitelmissa.
- 2) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen.
- 3) Kaupunkikuvatyöryhmä 17.2.2021 § 26: Kaupunkikuvatyöryhmä päätti ennakkolausuntonaan puoltaa hanketta seuraavilla maininnoilla:
 - huomiota tulee kiinnittää jätehuoneen maisemointiin sekä suorkorttelipihan yhteisöllisyyteen,
 - on tärkeätä, ettei etupihoja aidata liian umpinaisesti,
 - pinnakaiteiset ripustetut avoparvekkeet vaihtelevasti sijoitettuna on hyvä ratkaisu
 - kattojen piiput tulee koota hallituiksi ryhmiksi
 Korttelin jatkosuunnittelussa tulee olla lisää vaihtelua sekä julkisivuissa että maantasokerroksen aukotuksen ratkaisuisa.
- 4) Kaupunkikuvatyöryhmän ehdoissa ei ole paikoitushallille asetettuja ehtoja.
- 5) Aluepelastuslaitoksen lausunnon ehdollisuus on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa ja lupaehdoin.
- 6) Kaupunkikuva-arkkitehdin lausunnon ehdollisuus on huomioitu täydennetyissä

suunnitelmissa ja lupaehdoin.

7) Kaavoituksen (siniviherkerroin) ehdollinen lausunto on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa.

8) Ehdolliset lausunnot oheismateriaalina.

9) Liikennesuunnittelun, kaavoituksen ja tonttipalvelun puoltavat lausunnot.

10) Rakennushankkeessa noudatetaan Kuivaketju10:ä.

11) Rakennuskielto, tontti ei ole voimassa olevan asemakaavan mukainen.

Poikkeukset:

1) Palomuurin rakentamatta jättäminen sallitaan tonttien rajalle, kun paloturvallisuudesta huolehditaan korvaavin järjestelyin. Kohteessa on automaattinen sammutuslaitteisto.

2) Tulevan ajoneuvoliittymän leveys 6000 mm sallitun 5000 mm sijaan ajoneuvoliikenteen helpottamiseksi ja selkeyttämiseksi.

3) Kadun varren katutason julkisivuissa umpinaisten ulkoseinien osuus 47% sallitun 40% sijaan. Avointen julkisivuaukkojen väliset osuudet käsitellään lasijulkisivun omaisesti.

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

Työn edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

Katselmus

Rakennus

Aloituskokous

1039579209

Pohjakatselmus

1039579209

Rakennekatselmus

1039579209

Ilmanvaihtolaitteiden katselmus

1039579209

Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus

1039579209

Eriytynen palotarkastus

1039579209

Tarkastusasiakirja

1039579209

Loppukatselmus

1039579209

Muut ehdot:

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

Määräalasta 61:7:14-M501 ja 61:7:34-M502

muodostettavan tontin tulee olla rekisterissä ennen pysäköintihallin määräalalle 61:7:14M501 ja 61:7:34-M502 sijoittuvan osan käyttöönottoa. Korttelin muut tontit on lohkottava ja merkittävä kiinteistörekisteriin

ennen pysäköintihallin muiden osien käyttöönottoa.

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydetty rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava yhteisjärjestelysopimuksen mukaiset oikeudet ja velvollisuudet.

Asemapiirrokseen merkityt pelastustiet on merkittävä tontille "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 hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen ja kyseessä olevien laitteiden toteutuspöytäkirjat on esitettävä pelastusviranomaiselle ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Savunpoistosuunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen ja savunpoiston toteutuspöytäkirjat on esitettävä pelastusviranomaiselle ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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

Vaiheistetut käyttöönotot on suunniteltava ja toteutettava niin, että käyttöönotetuissa osissa lainsäädännön mukainen palo- ja henkilöturvallisuus toteutuu.

Sähköautojen paloon tulee varautua sammutusjätevesien osalta sen määrä ja poisjohtaminen huomioiden.

Rakentaminen on suoritettava niin, ettei siitä aiheudu haittaa oleville rakenteille kuten Satamaraide tai hulevesiverkoston runkolinjat.

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnalle esitettävä selvitys, ettei rakentamisesta aiheudu haittaa oleville rakenteille kuten hulevesiverkoston runkolinjat. Rakentamisalueella sijaitsevat johto- ja kaapelilinjat on huomioitava.

Tulevasta kattopinta-alasta vähintään 2/3 tulee olla hulevesiä viivyttävää viherkattorakennetta, jonka pidätyskerroksen paksuus on vähintään 70 mm.

Katusuunnitelman tarkentuessa on varmistettava rakennussuunnitelman yhteensopivuus sen kanssa. Erityisesti on huolehdittava, että mahdollisten sisäänkäyntien ja pelastusauton nostopaikkojen toimivuus kadun puolella on varmistettu suhteessa katusuunnitelmassa esitettyihin korkeusasemiin ja rakenteisiin.

Hyvissä ajoin ennen loppukatselmusta on rakennusvalvonnasta haettava rakennuslupaa ulkoseinien ja pihakannen pintarakenteisiin, joiden rakennusmateriaalien tulee täyttää korkeatasoiset laatuominaisuudet ja muut asemakaavamääräykset.

Julkisivujen väritys (värimallit), detaljit (mallit) ja taustavalaistut lasiseinäosuudet on hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdillä ennen ko. rakennustyön aloittamista, katselmuksen pöytäkirja on liitettävä loppukatselmuksiasiakirjoihin.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on sisätiloissa ja piha-alueilla suoritettava esteettömyyskatselmus, jonka pöytäkirja on liitettävä loppukatselmuksiasiakirjoihin.

Asemapiirrokseen merkityt esteettömät autopaikat ja vierasautopaikat on tontilla merkittävä asianmukaisin

liikennemerkkein.

Ennen rakennustöiden aloittamista on tehtävä selvitys maaperän saastuneisuudesta. Selvitys on toimitettava rakennusvalvontaan. Mahdollisesti pilaantuneet maat pitää tarvittaessa kunnostaa ennen rakentamista. Haitta-ainepitoisten massojen kaivuusta ja poistamisesta tulee sopia ennakkoon Turun kaupungin Ympäristönsuojelutoimiston kanssa.

Kaikki korttelissa muodostuva hulevesi lukuun ottamatta perustusten kuivatusvesiä ja viherkatoilta tulevaa hulevettä, on kerättävä ja johdettava yhtenäisiin altaisiin, painanteisiin, ojiin ja muihin pintarakenteisiin perustuvan hulevesien keruujärjestelmän kautta puisto- tai katualueella olevaan yleiseen järjestelmään.

Paikoitushallin yläpohjarakenteen yläpuolisten hulevesien johtaminen ja viivytyks on huomioitava hulevesien suunnittelussa ja toteutuksessa. Ennen rakennustöiden aloittamista tulee rakennusvalvontaan toimittaa tarkennettu hulevesisuunnitelma. Suunnitelmassa tulee esittää mitoituslaskelmaan perustuva hulevesien viivyttäminen ja imeyttäminen sekä hallittu ohjaaminen tontin rajoilla.

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.