

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU**Päätösehdotus**Päätöspäivämäärä
Valmistelija: Anitta Sundvall**Rakennuslupa
2021-1368****Rakennuspaikka**853-7-2-14
Pinta-ala 3044.0

Kaupunginosa/Kylä:7

Linnankatu 24
20100 TURKUKaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitusAsemakaava
AL-1 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.**Hakija**Asunto Oy Turun Phoenix
c/o Heinoja Oy, Maariankatu 4 B
20100 TURKUKiinteistö Oy Turun Linnankatu 24
c/o Heinoja Oy, Maariankatu 4 B
20100 TURKU**Toimenpide**

Uusi rakennus

- kerrostalo
PRT 103969493L
- pihakannen alainen autosuoja
PRT 103969488E
- Aitaaminen
- piha-alueen rajaaminen aidoilla ja porteilla
- Maalämpö
- maalämpökaivot 9 kpl

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	103969493L	2910.0	2601.0	9330.0
2	103969488E	855.0	855.0	3270.0

Hankkeen vaatimusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Aluepelastuslaitos Turku	22.10.2021	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	21.10.2021	Puoltava
Kaupunkikuvatyöryhmä	26.05.2021	Ehdollinen
Liikennesuunnittelu KYTO	18.11.2021	Ehdollinen
Kaupunkikuva-arkkitehti	09.11.2021	Ehdollinen
Hortonomi	19.11.2021	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 22 kpl
 Sähköinen liite: Selvitys naapurien kuulemisesta
 Sähköinen liite: Naapurin huomautus
 Sähköinen liite: Vastine kaupunkikuva-arkkitehdin lausuntoon
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun perusteet
 Sähköinen liite: Varsinais-Suomen Maakuntamuseon lausunto arkeologisista koekaivauksista
 Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta
 Sähköinen liite: Kauppakirja pysäköintipaikoista
 Sähköinen liite: As Oy Turun Phoenix hallituksen kokouksen pyötkirjaote
 Sähköinen liite: Hulevesiselvitys
 Sähköinen liite: Valtakirjat 2 kpl
 Sähköinen liite: Selvitys laajuustiedoista - Pinta-alakaavio
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
 Sähköinen liite: Savunpoiston periaatteet
 Sähköinen liite: Savunpoistokaavio, kellarikerros
 Sähköinen liite: Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Liikkumiskaavio
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote
 Sähköinen liite: Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto
 Sähköinen liite: Karttaote - Katukorkeusliite
 Sähköinen liite: Energiaselvitys, autosuoja
 Sähköinen liite: Energiaselvitys, asuinrakennus
 Sähköinen liite: Energiatodistus, asuinrakennus
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan pohjasolosuhteista ja perustamisesta
 Sähköinen liite: Ympäristötekniinen maaperätutkimus
 Sähköinen liite: Lvi-suunnittelun, toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet -asiakirja
 Sähköinen liite: Arkeologinen koekaivaus tutkimusraportti
 Sähköinen liite: Raportti maanäytteenotosta arkeologisten tutkimusten yhteydessä
 Sähköinen liite: Kulkuyhteysrasite
 Sähköinen liite: Kiinteistörekisteriote
 Sähköinen liite: Kiinteistörekisterin karttaote
 Sähköinen liite: Museoviraston lausunto
 Sähköinen liite: Vastine naapurin huomautukseen
 Sähköinen liite: Sisälämpötilan simulointiraportti
 Sähköinen liite: Sivi-pinta-alakaavio
 Sähköinen liite: SiVi-laskelma
 Sähköinen liite: Pihasuunnitelma
 Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali
 Sähköinen liite: Vastine tulvakirjeeseen

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

1) Kaupunkikuvatyöryhmä 26.5.2021 § 70: Puollettiin ehdolla, että pihan

julkisluontoisuus tulee huomioida suunnitelmassa ja korostaa rakennuksen läpikuljettavuutta esim. valaistuksen tms. avulla.

Rakennuksen joen puoleista julkisivua tulee vielä kehittää ja kiinnittää huomiota koko rakennuksen osalta materiaalivaihdoksiin ja detaljeihin.

Mahdollinen muraali julkisivuun tulee käsitellä erikseen.

2) Kaupunkikuvatyöryhmän ehdollinen lausunto on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa ja lupaehdoin. Joenpuoleisen julkisivun materiaalivalikoimaa on yksinkertaistettu.

3) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen.

4) Naapurin huomautus oheismateriaalina.

5) Hakijan vastine naapurin huomautukseen oheismateriaalina. Esitettyjen parvekkeiden päätysäleikköjen säleiden kulmaa on jyrkennetty huomautuksen perusteella.

6) MRL 115 §:n sallima rakennusoikeuden ylitys, kun ulkoseinän paksuus on enemmän kuin 250 mm (sallittu 2500 m², rakennetaan 2501,5 m², josta ulkoseinän paksuuden 250 mm ylittävää osuutta 81 m² ja muuta sallittua ylitystä 20,5 m²).

7) Aluepelastuslaitoksen puoltava lausunto. Väestönsuoja täyttää mitoitukseltaan ja teknisiltä ominaisuuksiltaan PL / PA esitetyt vaatimukset ja voidaan hyväksyä kyseisen rakennushankkeen väestönsuojaksi.

8) Aluepelastuslaitoksen ehdollinen lausunto on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa ja lupaehdoin. Aluepelastuslaitoksen lausunto oheismateriaalina.

9) Kaupunkikuva-arkkitehdin ehdollista lausuntoa ei ole huomioita. Lausuntoon on tehty vastine ja kaupunkikuva-arkkitehti on hyväksynyt vastineen 15.11.2021. Kaupunkikuva-arkkitehdin lausunto oheismateriaalina.

10) Vastine kaupunkikuva-arkkitehdin lausuntoon oheismateriaalina.

11) Turun museokeskuksen ja Museoviraston lausunnot ovat liitteenä ja niiden ehdollisuus on huomioitu tehdyissä koekaivauksissa ja lupaehdoin.

12) Liikennesuunnittelun ehdollista lausuntoa on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa ja lupaehdoin. Liikennesuunnittelun lausunto oheismateriaalina.

13) Tontin itäreunalla olevan suojellun rakennuksen 103871043T palo-osastointi käsitellään erillisellä rakennusluvalla.

14) Rakennushankkeessa noudatetaan Kuivaketju10:ä

15) Lautakunnan esittelymateriaali oheismateriaalina.

16) Hakijan vastine tulvakirjeeseen oheismateriaalina.

Poikkeukset:

1) Rakennusalan rajan ylitys (ylitys 2. - 7. kerroksissa parvekkeen kohdalla 2,9 m metriä 3,0 metrin matkalla, yhteensä 52,2 m²). Parveke on vähintään kahdeksan metrin päässä naapurin rakennuksesta.

2) Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatun alueen osan linjaus poikkeaa asemakaavasta autosuojan ajoluiskan kattorakenteen kaltevuudesta aiheutuvan pituuden vuoksi.

3) Rakennukset sijaitsevat sähköjohto- ja kulkuyhteysrasitealueella. Sijainti on asemakaavan mukainen.

4) Katujulkisivujen ensimmäisen kerroksen osuudella näyteikkunapintaa 15 % vaaditun 40 % sijaan. Näyteikkunapinta jatkuu koillis- ja kaakkoisjulkisivulla avartaen katunäkymää.

5) Asemakaavamääräyksen u-2 rakennusoikeuteen sisältyvällä ulokkeella on maahan asti ulottuvat pilarit.

6) Asemakaavamääräyksen u-3 alueen osalla, jolla saa sijaita rakennusoikeuteen sisältyvä uloke, on maahan asti ulottuvat pilarit.

7) Ajoneuvoliittymiä on kaksi sallitun yhden sijasta. Maanalaisen autohallin liittymän lisäksi on pihalla sijaitsevan jätepuoleisen jätteenkuljetusautolle osoitettu liittymä.

8) Osa kaavassa vaadituista autopaikoista sijaitsee tontin ulkopuolella. Kellariin on sijoitettu myös aputiloja. Puuttuvat autopaikat on osoitettu tontin läheisyydestä.

- 9) Rakennukseen jätettävä kulkuaukon korkeus 8,72 metriä asemakaavassa vaaditun vähintään 9 metrin sijaan rakenteellisista ja esteettisistä syistä johtuen.
- 10) Rakennusjärjestyksen mukaan alin sallittu lattian rakentamiskorkeus +2,65 m, rakennetaan autosuoja lattiakorkeudelle +1,00 - +1,20 m ja kerrostalon kellari +1,20 m. Asemakaava sallii maanalaisen rakentamisen. Rakenteet tehdään pääosin vesitiiviinä ja saumattomuuteen kiinnitetään erityistä huomiota.

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
Palokatkosuunnitelmat

Työn edistymisen mukaan pyydettyä 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	103969493L
Eriyinen palotarkastus	Kaikkiin rakennuksiin
Tarkastusasiakirja	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Kaikkiin rakennuksiin

Muut ehdot:

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydettyä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

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

Samalle rakennuspaikalle myönnetty aikaisempi rakennuslupa 2020-632 raukeaa tämän rakennuslupapäätöksen saadessa lainvoiman.

Liikehuoneiston tarkemmalle käyttötarkoitukselle ja mahdollisille mainoslaitteille tulee hakea muutoslupa ennen kyseisen tilan käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee toimittaa

rakennusvalvontaviranomaiselle tonttien 7-2-14 ja 7-8-6 välinen allekirjoitettu autopaikkarasitesopimus.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava rasite autopaikkojen sijoittamisesta tontin ulkopuolelle.

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.

Ennen rakennustöiden aloittamista on esitettävä allekirjoitettu rasitesopimus, jolla Turun kaupunki saa pysyvän rasiteoikeuden noin 5 metriä leveän kevyen liikenteen kulkuyhteyttä varten tontin 853-7-2-14 alueella ja samalla poistetaan olemassa oleva kulkuyhteytrasite 853-2008-K83 sekä sähköjohtorasite 853-2008-K84.

Ennen rakennuksen 103969493L ensimmäisen kerroksen rakentamista tulee esittää rakennusvalvonnalle museokeskuksen hyväksymä suunnitelma suojellun rakennuksen 1032959093 palo-osastointimuutoksista ja muutoksille tulee hakea rakennuslupa ja muutokset tulee olla tehty ennen rakennuksen 103969493L käyttöönottoa

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 tai sen yhteenveto on toimitettava pelastusviranomaiselle viimeistään rakennuksen käyttöönottoon mennessä.

Rakennus on varustettava paloviranomaisen hyväksymällä alkusammutuskalustolla.

Autosuoja ja liiketilan uloskäytäväopastus- ja -valaistussuunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen ja kyseessä olevien laitteiden toteutuspytäkirjat on esitettävä pelastusviranomaiselle ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Hyökkäystienä toimivan nosto-oven käyntioven esteettömyydestä kaikissa olosuhteissa ja paloasetuksen mukaisuudesta on toimitettava kirjallinen selvitys rakennusvalvontaan ennen käyttöönottoa.

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

Rakennus on varustettava sähköverkkoon liitettävillä palovaroittimilla.

Pikapalopostien sijainnit on hyväksyttävä pelastusviranomaisella.

Porrashuoneisiin on toteutettava kerrosnumerointi.

Parvekkeiden välipohjien ja väliseinien tulee olla savutiiviit.

Ikkunoiden, erkkerien sekä ikkunoiden ja erkkerien välinen pystyettäisyys tulee olla vähintään 1000 mm. Ennen rakennustöiden aloittamista on toimitettava rakennusvalvontaan hyväksyttäväksi päivitetty suunnitelmat etäisyyden toteutumisesta.

Ennen rakennustöiden aloittamista on esitettävä rakennusvalvonnalle selvitys rakentamisen vaikutuksista rakennuspaikan lähiympäristön pohjavesiolosuhteisiin ja seurantasuunnitelma. Haitallista pohjaveden pinnan alenemista ei saa aiheutua.

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

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

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee rakennusvalvontaviranomaiselle toimittaa autosuojan energiaselvitys.

Rakennesuunnitelmien yhteydessä on toimitettava julkisivujen äänieristyslaskelmat.

Tontilla olevat suojellut rakennukset on suojattava asianmukaisesti rakennustyön ja poraustyön ajaksi.

Käsijohteiden ja sen pääteiden on oltava turvallisia ja niiden on jatkuttava syöksyn alkamis- ja loppumiskohdan ohi. Johteen tulee jatkua yhtenäisenä välitasanteilla.

Jäteastioiden sijoittelussa tulee ottaa huomioon vähintään 8 metrin etäisyys oman kiinteistön ja naapurin kiinteistöjen rakennusten raitisilmaottoista jäteastioihin.

Mikäli tontin 7-2-13 ja 7-2-14 Museoviraston lausunnon 29.10.20219 mukaisilla muinaismuistolain suojaamilla osilla on tarvetta kajota maahan, tulee suunnitelmassa olla yhteydessä museoviranomaisiin hyvissä ajoin ennen niiden toteutusta.

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.

Julkisivujen väritys (värimallit) ja detaljit (mallit) esim. erkkeri-ikkunat on hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ennen ko. rakennustyön aloittamista, katselmuksen pöytäkirja on liitettävä loppukatselmuksiasiakirjoihin.

Tarkennettu valaistussuunnitelma tulee hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdillä ja rakennusvalvonnan hortonomilla ennen ko. rakennustyön aloittamista.

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

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.

Julkisivuissa ei saa näkyä elementtisaumoja.

Parvekkeet on varustettava näkösuojilla siten, että näkymät naapurien tonteille 7-2-13, 7-2-11 ja 7-2-6

estetään.

Asemapiirroksessa säilytettäväksi esitetyt puut (juuret, runko, latvus) ja kasvillisuus on suojattava asianmukaisesti rakennustyön ajaksi ja katualueella sekä naapuritonteilla olevien puiden kasvuedellytykset tulee varmistaa. Suojaus tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnan hortonomilla ennen rakennustöiden aloittamista.

Kiinteistönrajoilla maanpinnan muokkausta saa ulottaa rajan yli naapurikiinteistön puolelle.

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvontaan toimitettava yksityiskohtainen suunnitelma rakennuspaikan hulevesien käsittelystä ja johtamisesta. Hulevesisuunnitelmalla tulee osoittaa, että hulevedet käsitellään omalla tontilla.

Piha- ja istutussuunnitelma tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnan kaupunkikuva-arkkitehdilla ja hortonomilla ennen rakennustöiden aloittamista. Suunnitelmissa on esitettävä kasvilajit korkeuksineen sekä rakenteelliset ratkaisut, muurit, kasvialustat tms., joilla puiden ja pensaiden kasvuolosuhteet mahdollistetaan. Pihasuunnitelmissa tulee esittää myös pintamateriaalit ja siinä tulee huomioida pyöräkaistan materiaali.

Liikennesuunnittelun lausunnon ehdot tulee huomioida ja niiden ratkaisut tulee hyväksyttävä Turun kaupungin liikennesuunnitteluinsinöörillä ennen rakennustöiden aloittamista.

Rakentamisessa tulee huomioida tontilla sijaitsevat nykyisten rakennusten maanalaiset johdot ja kaapelit.

Maalämpökaivojen sijaintikatselmus, jossa vastaavatyönjohtaja toimittaa selvityksen porareiän ominaisuustiedoista. Vastaavan työnjohtajan tulee tilata sijaintikatselmuksen jälkeen loppukatselmus.

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

Ennen porausta tulee saada geo-suunnittelijan kirjallinen lausunto porareiän vaikutuksesta rakennuksen stabiliteettiin, koska suunniteltu reiän

paikka on alle 3 m rakennuksesta.

Maaperän mahdollinen pilaantuneisuus on tutkittava ennen rakentamiseen ryhtymistä ja rakentamisen yhteydessä tulee seurata poistettavien täyttömaiden laatua. Mikäli kaivutöiden yhteydessä havaitaan merkkejä pilaantuneista maista, on otettava yhteys ympäristönsuojeluviranomaiseen, joka arvioi tarvittavat toimenpiteet ja tällöin maa-ainesten kaivu on tehtävä ympäristöteknisessä valvonnassa sekä varmistettava haitallisten aineiden toimittaminen asianmukaiseen käsittelyyn. Ympäristötekniikan asiantuntijan tulee lisäksi tutkia kohteen maaperän mahdollinen pilaantuneisuus ennen kuin kohteeseen asennetaan lämpökaivoja ja määrittää asentamiseen liittyvät mahdolliset riskit.

Maalämpökaivojen osalta on järjestettävä LVI-aloituskokous ennen rakennustöiden aloittamista, jossa todetaan mm. mahdollisten muinaismuistolakiin liittyvien koekaivausten riittävyys ja säilytettävien puiden suojaus.

Maalämpökaivon sijainti on merkittävä kilvellä rakenteeseen.

Porausaikataulusta on tiedotettava naapureita hyvissä ajoin.

Lämpökaivoa ei saa paineistaa porauksen jälkeen vedellä eikä räjähteellä.

Vastaava työnjohtaja täyttää maalämpötyön tarkastusasiakirjan, joka toimitetaan LVI-tarkastusinsinöörille sähköisenä ePermittiin.

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.