

**Turun kaupunki  
Rakennusvalvonta**Puolalankatu 5, PL 355,  
20101 TURKU**Päätösehdotus**Päätöspäivämäärä  
Valmistelija:Nea Tuominen**Rakennuslupa  
2022-330****Rakennuspaikka**853-1-52-2  
Pinta-ala 5706.0

Kaupunginosa/Kylä:1

Joukahaisenkatu 2b  
20520 TURKUKaava  
Kaavanmukainen  
käyttötarkoitusAsemakaava  
K-2 Liike- ja toimistorakennusten sekä julkisten  
palvelujen korttelialue, jolle saa sijoittaa myös a**Hakija**Peab Oy  
Postikatu 2  
20250 TurkuLitu Oy  
c/o Heinoja Oy, Maariankatu 4 B  
20100 TurkuReale Rakennus Oy  
c/o Reale Oy, Läntinen Rantakatu 7  
20100 Turku**Toimenpide**

Uusi rakennus

- kerrostalo (asuntoja 65 kpl)  
PRT 104003244B

<b>Luvan rakennus</b>	<b>Pysyvärakennus- tunnus</b>	<b>Kokonaisala</b>	<b>Kerrosala</b>	<b>Tilavuus</b>
1	104003244B	3395.0	3240.0	10730.0

**Hankkeen vaativuusluokka**

Poikkeuksellisen vaativa

**Rakenteellinen paloturvallisuus**

Paloluokka P1

**Lausunnot**Kaupunkikuvatyöryhmä  
Liikennesuunnittelu  
Aluepelastuslaitos Turku09.02.2022  
11.04.2022  
21.03.2022Ehdollinen  
Puoltava  
Ehdollinen

**Hakemuksen liitteet**

Pääpiirustukset 24 kpl  
Sähköinen liite: Pihasuunnitelma maantaso  
Sähköinen liite: Pihasuunnitelma pihakansi  
Sähköinen liite: Yhteisjärjestelysopimusluonnos  
Sähköinen liite: VSS luettelointipiirustus  
Sähköinen liite: Palotekninen selvitys  
Sähköinen liite: Paloteknisen selvityksen liitekuvat  
Sähköinen liite: Liikennemeluselvelytys  
Sähköinen liite: Väyläviraston huomautus 31.3.2022  
Sähköinen liite: Poikkeukset  
Sähköinen liite: Pöytäkirjaote  
Sähköinen liite: Selvitys hulevesien johtamisesta  
Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta  
Sähköinen liite: Valtakirja  
Sähköinen liite: Selvitys laajuustiedoista  
Sähköinen liite: Kaupparekisteriote, Asunto Oy Turun Station 1  
Sähköinen liite: Energiaselvitys  
Sähköinen liite: Hallinnanjakosopimus liitteineen  
Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys  
Sähköinen liite: Liitepiirustus: Pohjapiirustus -1.kellari  
Sähköinen liite: Liitepiirustus: Pohjapiirustus 1.kerros  
Sähköinen liite: Liitepiirustus: Pohjapiirustus -2.kellari  
Sähköinen liite: Ulkovaipan ääneneristävyys selvitys  
Sähköinen liite: VSS ilmoitus, 3 kpl  
Sähköinen liite: ARK Piirustusluettelo  
Sähköinen liite: Selvitys vuorottaispysäköinnistä  
Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet-asiakirja  
Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali  
Sähköinen liite: Tärinä- ja runkomeluselvelytys  
Sähköinen liite: Selvitys julkisivun materiaalimäärityksestä  
Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet -asiakirja

**Poikkeukset ja lisäselvitykset**

Lisäselvitykset:

- 1) Lupaa haetaan asuinkerrostalolle, joka sijoittuu jalustarakennuksen päälle. Jalustaosan kahdelle maanpäälliselle ja kahdelle maanalaiselle kerrokselle sekä maantason piha-alueelle on myönnetty lupa 853-2021-339. Jalustaosaan sijoittuu pysäköintitiloja, irtaimistovarastot, väestönsuojat sekä myymälä- ja toimistotilaa. Kansipihan järjestelyille haetaan lupaa myöhemmin.
  - 2) 853-2021-339 luvan hakemisen jälkeen korttelissa on tehty tonttijako ja rakentaminen tehdään yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti.
  - 3) Hankkeelle on myönnetty poikkeamispäätös 02.10.2020 (P2020-135), joka sallii liike- ja toimistorakentamiselle 4000 k-m<sup>2</sup> ja asuinrakentamiselle 12 000 k-m<sup>2</sup> sekä 12 autopaikan rakentamisen s-1-merkitylle tontin osalle.
- Poikkeukset, joita on myönnetty poikkeamispäätöksessä:
- Pääkäyttötarkoituksen mukainen liike- ja toimistorakennusoikeus 4000 kem<sup>2</sup> sekä asuntorakennusoikeus 12 000 kem<sup>2</sup> (kaavassa liikerakentaminen 13 000 kem<sup>2</sup> ja asuntorakentaminen 3000 kem<sup>2</sup>).
  - 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.)

4) Kaupunkikuvatyöryhmä 9.2.2022 § 19: Kaupunkikuvatyöryhmä päätti ennakkolausuntonaan todeta seuraavaa:

- Rakennuksen julkisivujen osalta todettiin olevan kehitettävää sommittelussa ja värityksessä. Tulisi pyrkiä poikkeamishakemusvaiheessa esitettyjen julkisivuluonnosten suuntaan; keveämmäksi, pikselimäisemmäksi / ruudutetuksi, vähemmän kontrasteja julkisivuväriytykseen, kulmaparvekkeet.  
- Pihatasolla olevien IV-konehuoneiden metalliristikko tulisi muuttaa pystysäleeksi.  
- Vanhan aseman puoleinen piha on ankea, sitä pitää kehittää viihtyisämmäksi.  
Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto on otettu huomioon tämän luvan kehitetyissä suunnitelmissa. Katon ja maantason pihan kehittäminen otetaan huomioon haettavassa (853-2021-339) rakennustyönaikaisessa muutosluvassa.

5) Pyöräpaikat sijoittuvat korttelin 52 tontille 2, 3 ja 4. Pyöräpaikat sijoittuvat pääosin tontille suunniteltuun erillisellä rakennusluvalla haettavaan pyöräpaviljonkiin. Pyöräpaviljongille on myönnetty poikkeamispäätös 853-2021-1547.

6) Naapurit kuultu viranpuolesta. Väylävirasto on jättänyt huomautuksen naapurina. Huomautus on otettu huomioon lupaehdoissa. Huomautus on oheismateriaalina.

7) Museokeskus on puoltanut hanketta.

8) Liikennesuunnittelu on antanut puoltavan lausunnon. Puoltava lausunto on oheismateriaalina.

9) Aluepelastuslaitos on antanut ehdollisen lausunnon. Lausunto on otettu huomioon lupaehdoin. Ehdollinen lausunto on oheismateriaalina.

10) Kolmannen osapuolen tekemä rakennesuunnitelmien tarkastus tehdään koko hankkeen osalta luvan 2021-338 menettelyn yhteydessä.

11) Esittelymateriaali on oheismateriaalina.

Poikkeukset:

1) Autopaikkojen mitoituksessa käytetään Turun kaupungin pysäköintinormien mukaista pysäköinnin tehostamista, jossa autopaikkahyvityksiin sovelletaan autopaikkojen nimeämättömyyttä ja vuorottaispysäköintiä.

Perustelu: Tontin käyttötarkoitukset ovat asuminen, toimisto ja päivittäistavarakauppa, jolloin autosuojaan muodostuu luontevasti vuorottaispysäköintiä eri käyttäjien kesken.

2) Rakennusoikeuden ylitys 21,5 kem<sup>2</sup>. Perustelu: Rakennusoikeuden ylityksen jakautuminen asuintaloittain on esitetty erillisessä laskelmassa.

Kokonaiskerrosalasta ylityksen suuruus on n. 0,2 %.

3) Julkisivu elementtirakenteinen. Kaavamääräyksen mukaan julkisivujen tulee olla paikalla rakennetut.

Perustelu: Julkisivussa on käytetty rytmitettyä elementtiä, jonka eri pintakäsittelyillä saavutetaan kaupunkikuvallisesti vaihteleva ja korkeatasoinen julkisivu.

4) Poistumistiekorkeuden 38 m ylitys. Ylitys n. 1,9 m. Savulta ja palolta suojattu poistumisporras toteutetaan ainoastaan ullakolle.

Perustelu: Ylitys tapahtuu ullakon osalta, jossa ei ole pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja, mutta käyttötarkoituksen vuoksi lasketaan mukaan ylimmän tason määräykseen (TOPTEN 117 b 26 A). Rakennuksessa on palomieshissi ja ullakon irtaimistovarastot osastoidaan määräykseen EI60 sijaan luokkaan EI90.

**Työtä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:**

Vastaava työnjohtaja  
 Kosteudenhallinnan valvonnasta vastaava henkilö  
 IV-työnjohtaja  
 KVV-työnjohtaja

**Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:**

Rakennesuunnitelmat  
 Vesi- ja viemärisuunnitelmat  
 Ilmanvaihtosuunnitelmat  
 Kosteudenhallintasuunnitelma  
 Savunpoistosuunnitelmat

**Työn edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

<b>Katselmus</b>	<b>Rakennus</b>
Aloituskokous	104003244B
Paikan merkitseminen	104003244B
Sijaintikatselmus	104003244B
Pohjakatselmus	104003244B
Rakennekatselmus	104003244B
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus	104003244B
Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus	104003244B
Eriyinen palotarkastus	104003244B
Tarkastusasiakirja	104003244B
Loppukatselmus	104003244B

**Muut ehdot:**

Kansipihalle tulee hakea rakennuslupaa. Viihtyisät ja laadukkaat sekä melulta suojatut leikki- ja oleskelualueet tulee olla asukkaiden käytössä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Kaikki tälle rakennukselle osoitetut 100 pyöräpaikkaa tulee olla asukkaiden käytössä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on yhdessä pääsuunnittelijan kanssa huolehdittava, että hankkeessa noudatetaan mitä maankäyttö- ja rakennuslaissa 132/1999 edellytetään rakennuksen olennaisilta teknisiltä vaatimuksilta. Olennaiset tekniset vaatimukset koskevat rakenteiden lujuutta ja vakautta, paloturvallisuutta, terveellisyyttä, käyttöturvallisuutta, esteettömyyttä, meluntorjuntaa ja ääniolosuhteita sekä energiatehokkuutta.

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

Automaattisen sammutuslaitteiston kvv-suunnitelmat on toimitettava käyttövesiliittymien ja kytkentäkaavion osalta rakennusvalvontaan.

Rakennuksen vaiheistetut käyttöönotto on suunniteltava palo- ja poistumisturvallisuuden osalta riittäviksi ja toimiviksi.

Palomieshissistä on laadittava erillissuunnitelmat. Palomieshissin järjestelyt tulisi ensisijaisesti suunnitella standardin (EN 81-72) ja RT- (103366) kortin ohjeistuksen mukaisesti.

Kuivanoususta on laadittava suunnitelma, mikä on esitettävä pelastuslaitokselle.

Rakennus on varustettava savunpoistojärjestelmällä, jonka suunnitelmat 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 käyttöönottoa automaattisen sammutuslaitteiston toteutuspöytäkirjat.

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

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 voimassaoloaika ei pidennetä sen voimassaoloaikana.