

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Nea Tuominen

**Rakennuslupa
2022-332**

Rakennuspaikka

853-1-52-2
Pinta-ala 5706.0

Kaupunginosa/Kylä:1

Joukahaisenkatu 2b
20520 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
K-2 Liike- ja toimistorakennusten sekä julkisten
palvelujen korttelialue, jolle saa sijoittaa myös a

Hakija

Peab Oy
Postikatu 2
20250 Turku

Reale Rakennus Oy
c/o Reale Oy, Läntinen Rantakatu 7
20100 Turku

Litu Oy
c/o Heinoja Oy, Maariankatu 4 B
20100 Turku

Toimenpide

Uusi rakennus

- kerrostalo (asuntoja 65 kpl)
PRT 1040032662

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	1040032662	3240.0	3240.0	10210.0

Hankkeen vaativuusluokka

Poikkeuksellisen vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Kaupunkikuvatyöryhmä	09.02.2022	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	21.03.2022	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	17.03.2022	Puoltava
Museokeskus Turku	18.03.2022	Puoltava
Liikennesuunnittelu KYTO	19.04.2022	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 23 kpl
 Sähköinen liite: ARK Piirustusluettelo
 Sähköinen liite: VSS ilmoitus 3 kpl
 Sähköinen liite: Tärinä- ja runkomeluserelvitys
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet -asiakirja
 Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelma
 Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelman liitekuvat
 Sähköinen liite: Liikennemeluserelvitys
 Sähköinen liite: Väyläviraston huomautus 31.3.2022
 Sähköinen liite: Pöytäkirjaote
 Sähköinen liite: Selvitys hulevesien johtamisesta
 Sähköinen liite: Poikkeukset
 Sähköinen liite: Pinta-alakaavio
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
 Sähköinen liite: Valtakirja
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet-asiakirja
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys
 Sähköinen liite: Energiaselvitys
 Sähköinen liite: Hallinnanjakosopimus liitteineen
 Sähköinen liite: Pihasuunnitelma pihakansi
 Sähköinen liite: Liitepiirustus: Pohjapiirustus 1.kerros
 Sähköinen liite: Liitepiirustus: Pohjapiirustus -1.kellari
 Sähköinen liite: Liitepiirustus: Pohjapiirustus -2.kellari
 Sähköinen liite: VSS luettelointipiirustus
 Sähköinen liite: Selvitys vuorottaispysäköinnistä
 Sähköinen liite: Ulkovaipan ääneneristävyyselvitys
 Sähköinen liite: Pihasuunnitelma maantaso
 Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali
 Sähköinen liite: Selvitys julkisivun materiaalmäärityksestä
 Sähköinen liite: Yhteisjärjestelysopimusluonnos

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-m² ja asuinrakentamiselle 12 000 k-m² sekä 12 autopaikan rakentamisen s-1-merkitylle tontin osalle.
- Poikkeukset, joita on myönnetty poikkeamispäätöksessä:
- Pääkäyttötarkoituksen mukainen liike- ja toimistorakennusoikeus 4000 kem² sekä asuntorakennusoikeus 12 000 kem² (kaavassa liikerakentaminen 13 000 kem² ja

asuntorakentaminen 3000 kem²).

- 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 julkisivuväritykseen, 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.

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: Autopaikkahyvityksien käyttö tulisi olla asemakaavassa mainittu. Alueen asemakaava on kuitenkin melko vanha, vuodelta 2015, jolloin ei ole mainittu autopaikkahyvityksien käytöstä. Tontin käyttötarkoitukset ovat asuminen, toimisto ja päivittäistavarakauppa, jolloin autosuojaan muodostuu luontevasti vuorottaispysäköintiä eri käyttäjien kesken.

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

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

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 pyydettyä seuraavat katselmukset:

Katselmus	Rakennus
Aloituskokous	1040032662
Paikan merkitseminen	1040032662
Sijaintikatselmus	1040032662
Pohjakatselmus	1040032662
Rakennekatselmus	1040032662
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus	1040032662
Vesi- ja viemärilaitteiden katselmus	1040032662
Eriytynen palotarkastus	1040032662
Tarkastusasiakirja	1040032662
Loppukatselmus	1040032662

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.

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.

Kosteudenhallintasuunnitelma tulee toimittaa rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

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

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.