

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Nea Tuominen

**Rakennuslupa
2022-769**

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

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

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

Toimenpide

Uusi rakennus

- kerrostalo (asuntoja 65 kpl) PRT 1040146122

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	1040146122	3396.0	3240.0	10730.0

Hankkeen vaativuusluokka

Poikkeuksellisen vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Kaupunkikuvatyöryhmä
Aluepelastuslaitos Turku

09.02.2022
09.06.2022

Ehdollinen
Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 24 kpl
Sähköinen liite: VSS luettelointipiirustus
Sähköinen liite: Pääpiirustusluettelo
Sähköinen liite: Yhteisjärjestelysopimusluonnos
Sähköinen liite: Ulkovaipan ääneneristävyys selvitys
Sähköinen liite: Tärinä- ja runkomeluseelvitys
Sähköinen liite: Paloteknisen selvityksen liitekuvat
Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelma
Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet -asiakirja
Sähköinen liite: Selvitys hulevesien johtamisesta
Sähköinen liite: Poikkeamispäätös
Sähköinen liite: Pinta-alakaavio
Sähköinen liite: Väyläviraston lausunto 13.6.2022
Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Sähköinen liite: Pöytäkirjaote
Sähköinen liite: Valtakirja
Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Sähköinen liite: Kaupparekisteriote
Sähköinen liite: Hallinnanjakosopimus
Sähköinen liite: Hallinnanjakosopimuksen liitteet
Sähköinen liite: Liitepiirustus: Pohjapiirustus -2.kellari
Sähköinen liite: Liitepiirustus: Pohjapiirustus -1.kellari
Sähköinen liite: Liitepiirustus: Pohjapiirustus 1.kerros
Sähköinen liite: Energiaselvitys
Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet-asiakirja
Sähköinen liite: VSS ilmoitus, 3 kpl
Sähköinen liite: Pihasuunnitelma pihakansi
Sähköinen liite: Selvitys julkisivun materiaalimäärityksestä
Sähköinen liite: Liikennemeluseelvitys
Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali
Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys
Sähköinen liite: Pihasuunnitelma maantaso, luonnos
Sähköinen liite: Selvitys vuorottaispysäköinnistä

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 väriyksessä. 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 pihan kehittäminen otetaan huomioon aiempaan lupaan (853-2021-339) haettavassa 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) Aluepelastuslaitos on antanut ehdollisen lausunnon. Lausunto on otettu huomioon lupaehdoin. Ehdollinen lausunto on oheismateriaalina.

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

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

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

3) 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 määräyksen EI60 sijaan luokkaan EI90.

Työtä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

Kosteudenhallinnan valvonnasta vastaava henkilö

IV-työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

Vastaava työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat
 Vesi- ja viemärisuunnitelmat
 Ilmanvaihtosuunnitelmat
 Kosteudenhallintasuunnitelma
 Palokatkosuunnitelmat
 Savunpoistosuunnitelmat

Työn edistymisen mukaan pyydettyjä seuraavat katselmukset:

Katselmus	Rakennus
Aloituskokous	Kaikkiin rakennuksiin
Paikan merkitseminen	Kaikkiin rakennuksiin
Sijaintikatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Rakennekatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Eriyinen palotarkastus	Kaikkiin rakennuksiin
Tarkastusasiakirja	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Kaikkiin rakennuksiin

Muut ehdot:

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydetty rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet -asiakirja tulee hyväksyttäväksi rakennusvalvontaviranomaisella ennen rakennustöiden aloittamista.

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

Kuivanoususta on laadittava suunnitelma, mikä on esitettävä pelastuslaitokselle.

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

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

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

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

Rakennus on varustettava savunpoistojärjestelmällä, jonka suunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen ja savunpoiston toteutuspiöytäkirjat on esitettävä pelastusviranomaiselle ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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

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 lujuuutta ja vakautta, paloturvallisuutta, terveellisyyttä, käyttöturvallisuutta, esteettömyyttä, meluntorjuntaa ja ääniolosuhteita sekä energiatehokkuutta.

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.