

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Nea Tuominen

**Rakennuslupa
2022-771**

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 104014623D
- pihakannen toiminnot

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	104014623D	3240.0	3240.0	10210.0

Hankkeen vaativuusluokka

Poikkeuksellisen vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Kaupunkikuvatyöryhmä	09.02.2022	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	09.06.2022	Ehdollinen
Liikennesuunnittelu KYTO	15.06.2022	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 24 kpl
 Sähköinen liite: Liitepiirustus: Pohjapiirustus 1.kerros
 Sähköinen liite: Selvitys vuorottaispysäköinnistä.
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet-asiakirja
 Sähköinen liite: VSS ilmoitus, VSS 2
 Sähköinen liite: VSS luettelointipiirustus
 Sähköinen liite: Paloteknisen selvityksen liitekuvat
 Sähköinen liite: Naapurit viran puolesta
 Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelma
 Sähköinen liite: Pöytäkirjaote
 Sähköinen liite: Selvitys hulevesien johtamisesta
 Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Pohjapiirustus 10.kerros REV B
 Sähköinen liite: Pohjapiirustus - Vesikattopiirustus, lisätty jäähdytysyksikkö.
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Lainhuutotodistus
 Sähköinen liite: Valtakirja - Pääsuunnittelijan ja projektipäällikön valtuutus hakea rakennuslupaa
 Sähköinen liite: Selvitys laajuustiedoista - Pinta-alakaavio
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Kauppakirja
 Sähköinen liite: Liitepiirustus: Pohjapiirustus -1.kellari
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote
 Sähköinen liite: Energiaselvitys - Energiaselvitys
 Sähköinen liite: Hallinnanjakosopimus liitteineen
 Sähköinen liite: Pihasuunnitelma pihakansi
 Sähköinen liite: Liitepiirustus: Pohjapiirustus -2.kellari
 Sähköinen liite: Ulkovaipan ääneneristävyys selvitys
 Sähköinen liite: Liikennemeluserivitys
 Sähköinen liite: Yhteisjärjestelysopimusluonnos
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet -asiakirja
 Sähköinen liite: Tärinä- ja runkomeluserivitys
 Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys
 Sähköinen liite: VSS ilmoitus, VSS 3
 Sähköinen liite: Selvitys julkisivun materiaalmäärityksestä

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.

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:

Kosteudenhallinnan valvonnasta vastaava henkilö

IV-työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

Vastaava työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat
Vesi- ja viemärisuunnitelmat
Ilmanvaihtosuunnitelmat
Kosteudenhallintasuunnitelma
Savunpoistosuunnitelmat
Palokatkosuunnitelmat

Työn edistymisen mukaan pyydettyjä seuraavat katselmuksia:

Katselmus	Rakennus
Aloituskokous	Kaikkiin rakennuksiin
Paikan merkitseminen	Kaikkiin rakennuksiin
Sijaintikatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Rakennekatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Vesi- ja viemärilaitteiden katselmus	104014623D
Tarkastusasiakirja	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Kaikkiin rakennuksiin

Muut ehdot:

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

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydettyä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

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

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 toteutuspöytäkirjat.

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

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.

Julkisivujen väritys (värimallit) ja detaljit (mallit) on hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ennen ko. rakennustyön aloittamista, katselmuksen pöytäkirja 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 lujuutta ja vakautta, paloturvallisuutta, terveellisyyttä, käyttöturvallisuutta, esteettömyyttä, meluntorjuntaa ja ääniolosuhteita sekä energiatehokkuutta.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee rakennusvalvontaviranomaiselle toimittaa ulkopuolisen tarkastajan raportti rakennesuunnitelmista. Ulkopuolinen tarkastaja tulee hyväksyttävä rakennusvalvontaviranomaiselle ennen ulkopuolisen tarkastuksen aloittamista (MRL 150 c §)

Kansipihan istutuksista tulee laatia istutussuunnitelma, joka hyväksytetään rakennusvalvonnan hortonomilla ennen istutusten suorittamista.

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 voimassaoloaikaa ei pidennetä sen voimassaoloaikana.