

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Milla Mikkonen

**Rakennuslupa
2022-1745**

Rakennuspaikka

853-12-70-8
Pinta-ala 10758.0

Kaupunginosa/Kylä:ITÄHARJU

Teollisuuskatu 42
20520 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
T

Hakija

Kiinteistö Oy Turun Teollisuuskatu 42 c/o Turun TeknologiaKiinteistöt Oy
Tykistökatu 6
20520 TURKU

Toimenpide

Uusi rakennus

- lääketeollisuuden tuotantolaitos PRT 1040454328
- polkupyöräkatos PRT 1040814172
- Rakennelma
- kevytrakenteinen varastokatos
- Aitaaminen
- tontin osittainen aitaaminen tontin pohjoisreunalla

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	1040454328	6321.0	5491.0	32140.0
2	1040814172	70.0	70.0	180.0

Hankkeen vaativuusluokka

Poikkeuksellisen vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Kaupunkikuvatyöryhmä	10.08.2022	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	15.12.2022	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	09.12.2022	Puoltava
Liikennesuunnittelu	29.11.2022	Puoltava
Tonttipalvelut	30.11.2022	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Sähköiset pääpiirustukset 12 kpl
 Sähköinen liite: Energiaselvitys
 Sähköinen liite: Katukorkeudet
 Sähköinen liite: Kaavamääräykset
 Sähköinen liite: Ajantasakaava
 Sähköinen liite: Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys
 Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali
 Sähköinen liite: LVI suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Muistio koskien kerrosalan laskentaa
 Sähköinen liite: Ennakkoneuvottelun muistio
 Sähköinen liite: Muistio katusuunnitelman koroista
 Sähköinen liite: Valtakirja
 Sähköinen liite: Muistio pelastuslaitos
 Sähköinen liite: Savunhallintasuunnitelman liitekuvat
 Sähköinen liite: Varastokatos
 Sähköinen liite: Savunhallintasuunnitelma
 Sähköinen liite: Liikennekaavio
 Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta
 Sähköinen liite: Sinivihherkeroinalaskelma ja -tulokset
 Sähköinen liite: Liitoslausunto hule
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Liitoslausuntokartta
 Sähköinen liite: Palotekninen selvitys liitteineen
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
 Sähköinen liite: Poikkeukset
 Sähköinen liite: Selvitys esteettömyydestä liitteineen
 Sähköinen liite: Selvitys laajuustiedoista
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
 Sähköinen liite: Havainnekuva
 Sähköinen liite: Ely-keskuksen lausunto
 Sähköinen liite: Aluepelastuslaitoksen lausunto väestönsuojasta

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

1) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen. Naapureilla ei huomautettavaa hankkeesta.

2) Kaupunkikuvatyöryhmä 10.8.2022 § 54: Puollettiin ehdolla, että
 - Teollisuuskadun puolen kadun ja tontinrajan aidattomuus tärkeää
 - Tontin viheralueita tulee kehittää
 - Sauvamainen keraaminen laatta julkisivussa nähtiin hyvänä
 - Mahdollinen pysäköintilaitos tulee suunnitella kokonaisuuteen sopivaksi ja toteuttaa korkeatasoisesti, uudistuvaan Itäharjun ympäristöön sopivaksi.

Kaupunkikuvatyöryhmän ehdollinen lausunto koskien haettavaa rakennuslupaa on huomioitu suunnitelmissa.

3) Liikesuunnittelu on antanut hankkeesta puoltavan lausunnon.

4) Aluepelastuslaitos on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Lausunto on otettu huomioon suunnitelmissa ja lupaehtoin. Lausunto on oheismateriaalina.

5) Väestönsuojan mitoitusperusteena on käytetty rakennuksessa keskimäärin oleskelevaa henkilömäärää (86 henkilöä) ja suunnittelijan selvityksen perusteella mitoituksessa on huomioitu myös mahdollinen tulevaisuuden laajennusrakentaminen. Aluepelastuslaitos on puoltanut väestönsuojan suunnitelmaa ja se täyttää tekniset vaatimukset.

6) Katualueen todelliset korot poikkeavat katusuunnitelmasta. Katusuunnitelman korkeusasemat ovat korkeammalla kuin tontilla mitatut olemassa olevat korkeusasemat. Pinnantasaussuunnitelma ja asemapiirustuksessa esitetyt korot perustuvat pintavaaituksen korkoihin, joten ne vastaavat olemassa olevaa tilannetta. Tontin liittyminen katualueeseen on suunniteltu olemassa olevat korkeudet huomioiden. Toteutussuunnittelulla ei ole tiedossa rakennettuun Teollisuuskatuun tulevia muutoksia, joten toteutussuunnittelun mukaan tarkoituksenmukaisinta on lähteä liikkeelle rakennetun kadun korkeusasemasta. Toteutussuunnittelu on puoltanut ratkaisua, jossa tontti toteutetaan nykykoroilla sillä perusteella, että tonttia voi tarvittaessa korottaa myöhemmin. Poikkeavuus katusuunnitelman korkoon on huomioitu lupaehdolla.

7) Rakennuspaikan siniviherkertoimen (vihertehokkuuden erittely ja mitoitus tonttitasolla) tavoitetaso on 0,5 (RJ), saavutettu taso 0,538.

7) Esittelymateriaali on oheismateriaalina.

Poikkeukset:

1) Ajoneuvoliittymiä kolme sallitun yhden sijasta. Perustelu: Tontin liikennejärjestelyissä henkilöautoliikenne ja tavaraliikenne on erotettu toisistaan, jotta tuotantolaitoksen liikenne olisi tarkoituksenmukaista ja turvallista. Henkilökunnan pysäköinti sijaitsee pysäköintipaikalla ja vieraspysäköinti rakennuksen edessä. Liikennesuunnittelu on puoltanut suunnitelmaa.

2) Työtilojen sijoittaminen maanalaiseen kellarikerrokseen ilman asemakaavamääräyksen mainintaa. Perustelu: Kellarikerrokseen on sijoitettu pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja, joista työtiloiksi voidaan määritellä laboratorio 57 m² ja verstaas 13 m². Nämä tilat muodostavat noin 1,3% rakennuksen kerrosalasta ja kellarin pinta-alasta noin 4,4%. Valtaosa työskentelystä tapahtuu ensimmäisen kerroksen tuotantotiloissa sekä toimistotiloissa. Kellariin sijoitetuissa työskentelytiloissa työskentely on huomattavasti vähäisempää ja tilojen määrä on vähäinen.

3) Käynti vesikatolle toteutetaan kahdella sisäpuolisella käynnillä. Poiketen ympäristöministeriön asetus rakennuksen käyttöturvallisuudesta 25 § rakennuksen vesikatolle ei toteuteta ulkopuolista käyntiä. Perustelu: Kulku rakennuksen vesikatolle järjestetään sisäkautta rakennuksesta kahdella erillisellä käynnillä, jotka on sijoitettu eri puolille rakennusta. Ratkaisu on valittu toiminnan kannalta ja on myös rakennuksen ulkoarkkitehtuurin kannalta myönteinen, kun käynti vesikatolle ei tule näkyviin rakennuksen julkisivuun.

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
 Salaojasuunnitelmat
 Vesi- ja viemärisuunnitelmat
 Ilmanvaihtosuunnitelmat
 Palokatkosuunnitelmat
 Hulevesisuunnitelma
 Kosteudenhallintasuunnitelma

Työn edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmuks:

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
Loppukatselmus	Kaikkiin rakennuksiin

Muut ehdot:

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydettävä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

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

Pelastustiet ja nostopaikat on merkittävä tontille liikennemerkeillä ja alueopasteella. Pelastusteiden ja nostopaikkojen on oltava V-S pelastuslaitoksen pelastustieohjeen mukaisia.

Hätäkeskukseen liitetyn paloilmottimen elinkaarikirja on esitettävä pelastuslaitokselle viipymättä pääsuunnitteluvaiheen jälkeen.

Automaattisen sammutuslaitteiston suunnitteluperusteet on esitettävä pelastuslaitokselle viipymättä pääsuunnitteluvaiheen jälkeen.

Savunpoiston suunnitelmat on esitettävä pelastuslaitokselle viipymättä pääsuunnitteluvaiheen

jälkeen.

Prosessin paloturvallisuuteen on kiinnitettävä erityishuomiota esim. kemikaaliturvallisuuden ja mahdollisen onnettomuuden haitallisten vaikutusten osalta. Automaattisen sammutuslaitteiston suunnittelussa on kiinnitettävä erityishuomiota käytettävien kemikaalien ja aineiden ominaisuuksiin ja määriin. Palotilanteessa sammutusjäteveden jäämät eivät saa olla pelastajille tai ympäristölle tavanomaista vaarallisempia. Tarvittaessa sammutusveden hallintaa on suunniteltava.

Paikalliselta pelastusviranomaiselta tulee pyytää valvontakäyntiä (lausuntoa rakennuksen käyttöönotosta) ja väestösuojan tarkastusta ennen rakennusvalvonnan osittaisia loppukatselmuksia. Pelastuslaitoksella on turvallisuusasioiden tarkastuslista erityistä palotarkastusta varten. Työmaan tulee tehdä em. listan mukaan omatarkastus, ennen erityisen palotarkastuksen tekemistä.

Pelastussuunnitelma on esitettävä käyttöönottovaiheen valvontakäynnillä.

Uloskäytäväopastus ja -valaistus on suunniteltava ja toteutettava.

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

Louhinta- ja kaivuumassat, joille ei ole rakennusluvassa osoitettu rakennuspaikalle sijoituspaikkaa on toimitettava rakennuspaikalta muualle asianmukaiseen paikkaan.

Puistoon rajautuvalla kiinteistönrajalla on puut ja kasvillisuus suojattava asianmukaisesti rakennustyön ajaksi eikä maanpinnan muokkausta saa ulottaa rajan yli puiston puolelle.

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

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee rakennusvalvontaan toimittaa hulevesisuunnitelma. Suunnitelmassa tulee esittää mitoituslaskelmaan perustuva hulevesien viivyttäminen ja imeyttäminen sekä hallittu ohjaaminen tontin rajoilla. Piha on suunniteltava ja toteutettava siten, että pintavesien

kuivattaminen tapahtuu tontin puolella. Tontin pintavesiä ei saa johtaa katu-, naapuri- tai puistoalueille. Painanteet tulee tehdä tarpeeksi leveinä, loivina ja syvinä.

Mikäli kaivutöiden yhteydessä havaitaan merkkejä pilaantuneista maista, on otettava yhteys ympäristötekniiseen asiantuntijaan, joka arvioi tarvittavat toimenpiteet.

Aurinkopaneelijärjestelmän sähköasennukset on oltava olosuhteisiin soveltuvia ja niihin ei saa kohdistua mekaanista rasitusta. Aurinkopaneelien painotukset on suunniteltava riittäviksi. Aurinkopaneelit eivät saa siirtyä tuulen tai myrskyn vaikutuksesta.

Aurinkopaneelit tai niiden asennukset eivät saa heikentää rakennuksen katolle johdettuja savunpoistojärjestelyjä, yläpohjan jakoja tai palo-osastointeja. Järjestelmän asennusten läpiviennit palo-osastoivissa rakenteissa on suunniteltava palokatkosuunnitelmassa.

Aurinkopaneelien virran pääkatkaisimet on suunniteltava, ja niiden paikat on opastettava palokunnan hyökkäysreitille maantasokerrokseen.

Aurinkopaneelijärjestelmä on huomioitava rakennuksen huolto- ja kunnossapidossa sekä lisättävä pelastussuunnitelmaan. Aurinkovoimalan opaste ja varoitusmerkinnät on asennettava.

Tontti tulee toteuttaa katusuunnitelman korkojen mukaisesti tai jos rakennetaan asemapiirroksessa esitettyjen korkeuksien mukaisesti, on ennen rakennustöiden aloittamista toimitettava selvitys siitä, miten tontin liittyminen katualueeseen korotetaan, mikäli katualue myöhemmin päivitetään katusuunnitelman mukaisiin korkoihin, toteutussuunnittelun kanssa pvm. 23.03.2023 sovitun mukaisesti. Selvityksestä on käytävä ilmi tontin reuna-alueiden käsittelyt ja liittyminen katualueeseen.

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.