

Turun kaupunki
Rakennusvalvonta

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Milla Mikkonen

Rakennuslupa
2023-869

Rakennuspaikka

853-12-49-6
Pinta-ala 4074.0

Kaupunginosa/Kylä:ITÄHARJU

Tierankatu 1
20520 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
T

Hakija

Kiinteistö Oy Akvacity c/o Turun TeknologiaKiinteistöt Oy
Tykistökatu 6
20520 TURKU

Toimenpide

Uusi rakennus

- teollisuushalli PRT 104096932J

Rakennelma

- pyöräkatos

Pihajärjestelyt

- tehdään ajoliittymä Tierankadun puolelle

- piha asfaltoidaan tarvittavin osin ja rakennetaan pysäköintipaikat

Puunkaato

- tarvittavilta osin Tierankadun eteläosasta sekä teollisuuskadun puoleiselta tontin osalta

Purku

- varastorakennus PRT 1034109470

Luvan rakennus	Pysyvärakennus-tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	104096932J	2875.0	2756.0	12260.0
2	1034109470	300.0	300.0	900.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P2

Lausunnot

Turun kaupunki Museokeskus	18.07.2023	Puoltava
Varha Aluepelastuslaitos	18.07.2023	Ehdollinen
Varha Aluepelastuslaitos	14.07.2023	Puoltava
Turun kaupunki Ympäristönsuojelu	02.08.2023	Ehdollinen
Turun kaupunki Liikennesuunnittelu	29.09.2023	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Sähköiset pääpiirustukset 9 kpl
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
 Sähköinen liite: Valtakirja
 Sähköinen liite: Yhtiökokouksen pöytäkirjaote
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote
 Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelma
 Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelman liitekuvat
 Sähköinen liite: Sivi-laskelma
 Sähköinen liite: Liitoslausunto
 Sähköinen liite: Liitoslausuntokartta
 Sähköinen liite: Vesihuollon toiminnankuvaus
 Sähköinen liite: Sopimus rasitesopimusten laatimisesta
 Sähköinen liite: Rakennusjäteilmoitus
 Sähköinen liite: Kuittaus Telian kaapelin siirrosta
 Sähköinen liite: Liikennekaavio
 Sähköinen liite: Esitys järjestelyistä, jos katualueen vuokrasopimus päättyy
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja mitoituksen perusteet
 Sähköinen liite: Selvitys pohjatöistä säilytettävien puiden ympärillä
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
 Sähköinen liite: Pyöräkatos
 Sähköinen liite: Ajantasakaava
 Sähköinen liite: Ajantasakaava osa2
 Sähköinen liite: Kaavamääräykset
 Sähköinen liite: Katukorot
 Sähköinen liite: Energiaselvitys varasto
 Sähköinen liite: Energiatodistus varasto
 Sähköinen liite: Energiaselvitys toimisto
 Sähköinen liite: Energiatodistus toimisto
 Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta
 Sähköinen liite: Esteettömyyskaaviot
 Sähköinen liite: Muistio, ennakkoneuvottelu 1
 Sähköinen liite: Muistio, ennakkoneuvottelu 2
 Sähköinen liite: Poikkeukset
 Sähköinen liite: Havainnekuva
 Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali
 Sähköinen liite: KKTR esittelymateriaali
 Sähköinen liite: Selvitys laajuustiedoista

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

1) Hankekokonaisuus pitää sisällään kolme erillistä lupahakemusta ja kokonaisuus

on esitetty asemapiirustuksessa. Lupahakemuksen alainen osa asemapiirustuksesta on esitetty väritettynä lupakohtaisesti. Kullakin luvalla käsitellään vain kyseistä rakennuspaikkaa koskevat toimenpiteet. Kokonaisuudesta ja tonttien toiminnoista ilman vuokra-aluetta on esitetty lupahakemusten liitteenä selvitys. Vieraspaikeutus saadaan järjestettyä vuokra-ajan jälkeen tonttien 6 ja 7 puolelle ja se on esitetty tilavarauksena. Tilavarausta ei luviteta näillä luvilla.

Hankekokonaisuus käsittää:

- Rakennuslupa 2023-869 (Tontti 853-12-49-6): Teollisuushalli ja toimintaa tukevaa toimistotilaa
- Rakennuslupa 2023-884 (Tontti 853-12-49-7): Kaksi autokatosta ja varastohalli tukemaan tontin 6 teollista toimintaa
- Maisematyölupa 2023-996 (määrääjäksi vuokrattu katualueen osa 853-12-9901-0 Teollisuuskatu 46-48 edustalla): Väliaikainen liittymä tonttien 6 ja 7 vierailijaliikenteelle ja vieraspysäköinnille sekä alueen siistimistä.

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

3) Kaupunkikuvatyöryhmä päätti lausuntonaan puoltaa hanketta ja esittää lausuntonaan seuraavaa, 31.5.2023 §34 Päätös:

- Täysin puurakenteinen ja selkeän muotoinen yksiaineinen rakennus nostaa alueen profiilia ja on tyylikäs kokonaisuus
- Puujulkisivun suojaamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota, jotta se harmaantuu tasaisesti
- Tontin pysäköintialueen jäsentelyä pensailta, puilla tai vastaavilla keinoilla tulisi tutkia
- Sisäänkäynnin kulkuyhteyksien materiaalivalintoihin tulee kiinnittää huomiota
- Asiakaspysäköinnin ajoliittymän sijaintia tulee vielä pohtia ja selvittää voisiko se olla Teollisuuskadulta, jolloin tontin edustalle saadaan enemmän viheraluetta asfaltoidun ajoväylän sijaan

Kaupunkikuvatyöryhmän ehdollinen lausunto koskien haettavaa rakennuslupaa on huomioitu suunnitelmissa.

4) Kaavamääräys: "Sallitut erikoishuonetilat: Asunnot sellaista henkilökuntaa varten, jonka alituinen läsnäolo paikalla on liikkeen toiminnalle välttämätön, sekä liikkeelle tarpeellisia konttori- ja ruokailuhuoneita." Teollisuushallin yhteyteen tarvitaan suuri määrä toimistotilaa, sillä ne ovat hallin operatiiviselle toiminnalle välttämättömiä. Luvan liitteeksi on toimitettu kuvaus toiminnasta, jonka perusteella suuri määrä toimistotilaa on liikkeelle tarpeellista. Toimisto-osan pinta-ala on alle puolet (44,5 %) rakennuksen pinta-alasta ja rakennuksen pääkäyttötarkoituksena on teollisuushalli.

5) Turun Museokeskus on antanut hankkeesta puoltavan lausunnon.

6) Aluepelastuslaitoksen ehdollinen lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto on oheismateriaalina.

7) Aluepelastuslaitos on puoltanut väestönsuojan suunnitelmaa ja se täyttää tekniset vaatimukset.

8) Liikennesuunnittelu on antanut hankkeesta puoltavan lausunnon.

9) Ympäristönsuojelu on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Lausunto on otettu huomioon lupaehdoin. Lausunto on oheismateriaalina.

10) Rakennuspaikan siniviherkertoimen (vihertehokkuuden erittely ja mitoitus tonttitasolla) tavoitetaso on 0,5 (RJ), saavutettu taso 0,685.

11) Rakennushankkeessa noudatetaan Kuivaketju10:ä

12) Purkaminen ei merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista.

13) Esittelymateriaali on oheismateriaalina.

Poikkeukset:

1) Rakennus on sijoitettu alle kuuden metrin etäisyydelle viereisten tonttien rajoista poiketen kaavamääräyksestä (vaatimus 6 m, rakennetaan 5,169-5,26 m). Perustelu: Rakennuksen toiminnan edellyttämä tila mahtuisi tontin rakennusalueen rajalle kaavamääräyksen etäisyysvaatimus huomioiden. Kaupunkikuvallisten ja rakennusteknisten syiden vuoksi rakennus toteutetaan suorakulmaisena. Tontin rajan diagonaalisuus aiheuttaa vähäisen ylityksen, joka on tasattu tontin molemmin puolin. Esitetyllä sijoittelulla ei nykyisten palomääräysten mukaisesti vaikeuteta naapuritonttien paloturvallista rakentamista. Poikkeuksen voidaan katsoa olevan vähäinen.

2) Kulku vesikatolle järjestetään kahdella sisäpuolisella portaalla. 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. Laadukkaat sisäpuoliset pääsyvät vesikatolle parantavat vesikatolle pääsyn työturvallisuutta.

3) Rakentamista on esitetty kadunpuoleiseen (Teollisuuskatu) rakennusalueen rajaan kiinni 26 metrin syvyydeltä poiketen kaavamääräyksen 20 metristä. Perustelu: Rakennuksen toiminnan ja pihan koon optimoiminen edellyttää esitettyä järjestelyä. Kaupunkikuvatyöryhmä on puoltanut rakennuksen selkeää muotoa ja poikkeuksen voidaan katsoa olevan vähäinen.

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

Työn edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

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 pyydyttävä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on lupaviranomaiselle esitettävä allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimus tai rasitesopimukset tonttien 12-49-6 ja 12-49-7 välisistä, tonteille rakennettaviin rakennuksiin sekä kiinteistöihin kohdittavista rasitteista koskien kulkuoikeuksia, hulevesien käsittelyä, pelastusteitä ja nostopaikkoja sekä piha-alueen käyttöä ja perustusrasitteita. Sopimuksen mukaiset rasitteet tulee perustaa ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Asemapiirroksen purettaviksi merkityt rakennukset on purettava ennen loppukatselmusta.

Asemapiirroksen merkityt pelastustiet ja nostopaikat on opastettava tontille liikennemerkkeillä /alueopasteilla. Pelastustiet ja nostopaikat on täytettävä V-S pelastuslaitoksen pelastustieohjeen vaatimukset.

Pelastussuunnitelma on esitettävä pelastuslaitoksen käyttöönottovaiheen valvontakäynnillä.

Rakennus on varustettava soveltuvalla ja riittävällä alkusammutuskalustolla. Pikapalopostit on esitettävä pääpiirustuksissa ja käsiammuttimien määrää voidaan arvioida tarkastuksilla.

Savunpoiston suunnitelmat ja elinkaarikirja on esitettävä pelastuslaitokselle viipymättä pääsuunnitteluvaiheen jälkeen.

Hätäkeskukseen kytketyn paloilmoittimen elinkaarikirjan perusmäärittelyt on esitettävä

pelastuslaitokselle välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen. Paloilmoittimen käyttöönottotarkastus on tehtävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Automaattisen sammutuslaitteiston suunnitteluperusteet on esitettävä pelastuslaitokselle viipymättä pääsuunnitteluvaiheen jälkeen.

Uloskäytäväopastus ja -valaistus on suunniteltava ja toteutettava.

Pelastusviranomaiselta tulee pyytää valvontakäyntiä (lausunto rakennuksen käyttöönottoa varten) ja väestönsuojatarkastus ennen rakennusvalvonnan osittaisia loppukatselmuksia.

Ennen rakentamisen aloittamista on tehtävä tarkempi selvitys trukkien turvallisuudesta ja ettei niistä aiheudu osastointivaatimuksia tai räjähdysvaaraa. Selvitys on esitettävä pelastusviranomaiselle sekä mahdolliset muutostarpeet erityissuunnitelmissa esitettävä rakennusvalvontaviranomaiselle.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys rakennuksen ilmanvuotoluvusta $q_{50} = 1,0$ (m³/h m²).

Suunnitelmissa säilytettäväksi esitetyt puut tulee suojata asianmukaisesti (juuret, runko, latvus) rakennustöiden ajaksi.

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

Asemapiirrokseen merkityt esteettömät autopaikat on tontilla merkittävä asianmukaisin liikennemerkein.

Purkutöiden suorittamisessa tulee huomioida, ettei toimenpiteistä saa aiheutua kohtuutonta melu- tai pölyhaittaa naapurikiinteistöille.

Alueelle tulee laatia työmaa-aikainen hulevesisuunnitelma. Työmaa-aikainen

hulevesisuunnitelma tulee toimittaa rakennusvalvonnan hyväksyttäväksi ennen rakennustöiden (myös maarakennustyöt) aloitusta.

Hulevesien käsittelystä tulee huolehtia koko työmaajan. Työmaalta eteenpäin johdettavien työmaavesien tulee olla aistinvaraisesti kirkkaita (työmaavesiohje maksimi kiintoainepitoisuus 300 mg/l). Mikäli työmaavedet ovat vielä käsittelyn jälkeen sameita ja kiintoainepitoisia, puhdistus on riittämätöntä ja vesien johtaminen tulee keskeyttää.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee rakennusvalvontaan toimittaa tarkennettu hulevesisuunnitelma. Pinnantasauksissa on huomioitava säilytettävät puut ja ettei tontin hulevesiä ohjaudu miltään osin katualueen puolelle.

Ennen purkutöiden aloittamista on rakennusvalvonnalle esitettävä haitta-ainekartoitus, jonka esiintuomat ongelmat on huomioitava työmenetelmissä, ja tarvittaessa päivitettävä purkujäteselvitys, jossa haitta-aineita sisältävien jätteiden käsittely ja sijoitus päivitetään. Haitta-ainekartoitus on toimitettava myös ympäristönsuojeluun. Purkutyöhön valitun purkुरakoitsijan tulee toimittaa rakennusjäteilmoitus ennen purkutöiden aloittamista ympäristönsuojeluun.

Suoritetusta purkutyöstä tulee laatia jäteraportti, johon merkitään purkutyössä syntyneet jätejakeet, niiden määrät ja toimituspaikat. Raportti tulee toimittaa ympäristönsuojeluun kolmen kuukauden kuluessa purkutyön päättymisestä.

Kohteen purkutyöt tulee toteuttaa lajittelevana. Mahdolliset likaantuneet rakenteet tulee purkaa omiin kasoihinsa eikä niitä saa sekoittaa muuhun purkujätteeseen. Likaantuneet rakenteet tulee toimittaa erillisinä asianmukaiseen käsittelyyn.

Mikäli kohteessa tehdään maarakennustöitä tai poistetaan purkutöiden yhteydessä maa-aineksia, tulee niiden laatua tarkkailla aistinvaraisesti. Mikäli maa-aineksen epäillään aistinvaraisen tarkastelun perusteella olevan pilaantunutta, tulee ympäristötekniikan asiantuntijan selvittää maa-aineksen haitta-aineet, pilaantuneisuus ja puhdistustarve.

Viereisellä tontilla (853-12-49-12) tehtävien maaperätutkimusten ja niiden mahdollisesti sisältämät haitta-aineet tulee ottaa huomioon tämän kiinteistön maaperän käsittelyssä. Tarvittaessa maaperän haitta-ainetutkimuksia tulee jatkaa tämän

kiinteistön alueelle.

Vaikka alueella ei todettaisi varsinaista puhdistustarvetta, tulee maaperän mahdolliset haitta-aineet huomioida rakentamisen yhteydessä poistettavien massojen käsittelyssä. Maaperä tulee puhdistaa jätejakeista vähintään rakentamisen ja haitta-ainepitoisen maa-aineksen puhdistamisen edellyttämässä laajuudessa. Jätejakeiden haitta-ainepitoisuus ja liukoisuus tulee tutkia ja arvioida.

Kohteessa tehtävät rakennustyöt (esim. poraus, louhinta, räjäytys, paalutus, rakennuksen purkaminen) saattaa vaatia ympäristönsuojelulain (527/2014) 118 §:n mukaisen tilapäistä melua ja tärinää koskevan ilmoituksen tekemistä Turun kaupungin ympäristönsuojeluun. Ilmoituksenvaraisuus on hyvä tarkistaa Turun kaupungin ympäristönsuojelumääräyksistä. Mahdollinen ilmoitus tulee tehdä hyvissä ajoin ennen toimenpiteeseen ryhtymistä, kuitenkin viimeistään 30 vuorokautta ennen tätä ajankohtaa. Ilmoituksen johdosta annetaan päätös.

Aurinkopaneelijärjestelmän 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.

Rakennusvalvonnassa hyväksytyn IV- ja KVV-suunnittelijan tulee hyväksyttää LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet -asiakirja ennen suunnitelmien toimittamista.

Tukimuuri ja aita rakenteineen tulee sijoittaa kokonaisuudessaan oman tontin puolelle.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys Kuivaketju10:n noudattamisesta.

Rakennusvalvonnan sähköiseen järjestelmään (ePermit) on toimitettava selvitys lasikaiteiden turvallisuudesta sekä asiantuntijatarkastus lasikaidarakenteiden rakennesuunnitelmien ja -laskelmien osalta ennen ko. töiden aloittamista. Lasikaidarakenteet on suunniteltava siten, että ne muodostavat yhdessä ympäröivän rakenteen kanssa

turvallisen kokonaisuuden, eikä rakenne saa muodostaa putoamisvaaraa.

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.