

**Turun kaupunki**  
**Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,  
20101 TURKU

**Päätösehdotus**

Päätöspäivämäärä  
Valmistelija:Milla Mikkonen

**Rakennuslupa**  
**2023-884**

**Rakennuspaikka**

853-12-49-7  
Pinta-ala 2791.0

Kaupunginosa/Kylä:ITÄHARJU

Sampsankatu 2  
20520 TURKU

Kaava  
Kaavanmukainen  
käyttötarkoitus

Asemakaava  
T

**Hakija**

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

**Toimenpide**

Uusi rakennus

- varastorakennus PRT 104097737H
- autokatokset 2 kpl  
PRT 104097738J (katos 1) ja 104097739K (katos 2)
- Aitaaminen
- teräsverkkoaita rakennusten välille
- portti Sampsankadun puoleiselle liittymälle
- Purku
- teollisuuden tuotantorakennus PRT 1034109492

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	104097737H	258.0	258.0	1060.0
2	104097738J	295.0	295.0	1020.0
3	104097739K	149.0	149.0	520.0
4	1034109492	1513.0	1513.0	9837.0

**Hankkeen vaativuusluokka**

Vaativa

**Rakenteellinen paloturvallisuus**

## Paloluokka P3

**Lausunnot**

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

**Hakemuksen liitteet**

Sähköiset pääpiirustukset 6 kpl  
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta  
 Sähköinen liite: Valtakirja  
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote  
 Sähköinen liite: Yhtiökokouksen pöytäkirjaote  
 Sähköinen liite: Liikennekaavio  
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys  
 Sähköinen liite: Kuittaus Telian kaapelin siirrosta  
 Sähköinen liite: Ajantasakaava  
 Sähköinen liite: Ajantasakaava osa 2  
 Sähköinen liite: Kaavamääräykset  
 Sähköinen liite: Havainnekuva  
 Sähköinen liite: Esitys järjestelyistä, jos vuokrasopimus katualueesta päättyy  
 Sähköinen liite: Katukorot  
 Sähköinen liite: Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto  
 Sähköinen liite: Paloturvallisuuden suunnittelun perusteet  
 Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelman liitekuvat  
 Sähköinen liite: SIVI-laskelma  
 Sähköinen liite: Energiaselvitys  
 Sähköinen liite: Energiatodistus  
 Sähköinen liite: Selvitys kaivuutöistä säilytettävien puiden ympärillä  
 Sähköinen liite: Rakennusjäteilmoitus  
 Sähköinen liite: Muistio, ennakkoneuvottelu 1  
 Sähköinen liite: Muistio, ennakkoneuvottelu 2  
 Sähköinen liite: Sopimus rasitesopimuksen laatimisesta  
 Sähköinen liite: Selvitys laajuustiedoista  
 Sähköinen liite: Liitoslausunto  
 Sähköinen liite: Liitoslausuntokartta  
 Sähköinen liite: Poikkeukset  
 Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali  
 Sähköinen liite: KKTR esittelymateriaali

**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 liitteinä selvitys. Vieraspaihoitus saadaan järjestettyä vuokra-ajan jälkeen tonttien 6 ja 7 puolelle ja se on esitetty tilavarauksena. Tilavarausta ei luvuteta 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 pensaille, 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) Turun Museokeskus on antanut hankkeesta puoltavan lausunnon.

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

6) Liikennesuunnittelu on antanut hankkeesta puoltavan lausunnon.

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

8) Rakennuspaikan siniviherkertoimen (vihertehokkuuden erittely ja mitoitus tonttitasolla) tavoitetaso on 0,5 (RJ), saavutettu taso 0,52.

9) Rakennushankkeessa noudatetaan Kuivaketju10:ä

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

11) Esittelymateriaali on oheismateriaalina.

Poikkeukset:

1) Rakennukset on sijoitettu alle kuuden metrin etäisyydelle viereisten tonttien rajoista poiketen kaavamääräyksestä (vaatimus 6 m, rakennetaan 5-5,465 m). Perustelu: Rakennukset on sijoitettu viereisten tonttien 6 ja 8 rakennusten linjaan ja piha-alueen käyttö aiottuun tarkoitukseen helpottuu lisätilan ansiosta. Esitetyllä sijoittelulla ei nykyisten palomääräysten mukaisesti vaikeuteta naapuritonttien paloturvallista rakentamista. Poikkeuksen voidaan katsoa olevan vähäinen.

2) Tontille rakennetaan varastorakennuksia, joita tarvitaan palvelemaan teollisuustoimintaa. Asemakaavamääräyksessä tonttiala on teollisuusrakennuksia varten. Poikkeuksen voidaan katsoa olevan vähäinen ja toiminnan sopivan kaavamääräyksen luonteeseen.

**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 katselmuks:**

<b>Katselmus</b>	<b>Rakennus</b>
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.

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.

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

Rakennukset tulee huomioida Akvacityn (tontti 853-12-49-6) pelastussuunnitelmassa.

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

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.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys rakennuksen ilmanvuotoluvusta  $q_{50} = 1,0$  (m<sup>3</sup>/h m<sup>2</sup>).

Alueelle tulee laatia työmaa-aikainen hulevesisuunnitelma. Työmaa-aikainen hulevesisuunnitelma tulee toimittaa rakennusvalvonnan hyväksyttäväksi ennen rakennustöiden (myös maarakennustyöt ja kaivoporaukset) aloitusta.

Hulevesien käsittelystä tulee huolehtia koko työmaa-ajan. 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.

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

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

Ennen purku- ja rakennustöiden aloittamista alueen maaperää tulee tutkia. Selvitys on toimitettava rakennusvalvontaan. Mahdollinen pilaantunut maaperä tulee puhdistaa ennen rakentamista. Asiassa on otettava yhteys ympäristönsuojeluviranomaiseen, jolloin kaivu on tehtävä ympäristötekniisessä valvonnassa ja varmistettava haitallisten aineiden toimittaminen asianmukaiseen käsittelyyn.

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.

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

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

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.

Kohteessa tehtävät rakennustyöt (esim. poraus, louhinta, räjäytys, paalutus) 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.

Suoritetusta purkutyöstä tulee laatia jäteraportti, johon merkitään purkutyössä syntyneet jätejakeet,

niiden määrät ja toimituspaikat. Raportti tulee toimittaa ympäristönsuojeluun kolmen kuukauden kuluessa purkutyön päättymisestä.

Istutettavan pensasaidan oksiston ja juuriston on täysikasvuisenakin pysyttävä tontin puolella.

Tukimuuri ja aita rakenteineen tulee sijoittaa kokonaisuudessaan oman tontin puolelle.

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

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.