

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU**Päätösehdotus**Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Milla Mikkonen**Maisematyöluipa
2023-996****Rakennuspaikka**853-12-9901-0
Pinta-ala 350810.0

Kaupunginosa/Kylä:ITÄHARJU

Teollisuuskatu
20520 TURKUKaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitusAsemakaava
KATUALUE**Hakija**Kiinteistö Oy Akvacity c/o Turun TeknologiaKiinteistöt Oy
Tykistökatu 6
20520 TURKU**Toimenpide**

Muu toimenpide

Pihajärjestelyt tonttien 12-49-6 ja 12-49-7 tarkoitukseen (määräaikainen)
- katualueen siistiminen
- pysäköinti-/liikennöintialueen järjestäminen vierailijaliikenteelle
- ajo liittymä ja vieraspysäköintipaikat
Mainoslaite (määräaikainen)
- alueopaste
Puunkaato**Hankkeen vaativuusluokka**

Vaativa

Lausunnot

Turun kaupunki Liikennesuunnittelu 29.09.2023 Ehdollinen

Hakemuksen liitteetSähköinen liite: Asemapiirustus
Sähköinen liite: Pihasuunnitelma
Sähköinen liite: Valtakirja
Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Sähköinen liite: Kaupparekisteriote
Sähköinen liite: Esitys järjestelyistä, jos katualueen vuokra-aika päättyy

Sähköinen liite: Ennakkoneuvottelu rakennusvalvoannon kanssa
 Sähköinen liite: Ennakkoneuvottelu hortonomin kanssa
 Sähköinen liite: Hortonomin ennakkoneuvottelun liitteet 2 kpl
 Sähköinen liite: Ilmakuva
 Sähköinen liite: Kuittaus Telian kaapelin siirrosta
 Sähköinen liite: Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto
 Sähköinen liite: SiVi-laskenta
 Sähköinen liite: Katukorkeudet
 Sähköinen liite: Pihan pääopaste
 Sähköinen liite: Selvitys pohjatöistä säilytettävien puiden ympärillä
 Sähköinen liite: Kuittaus rakentamisesta kaukolämpölinjan päälle
 Sähköinen liite: Kuittaus rakentamisesta putkistojen päälle
 Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali
 Sähköinen liite: KKTR materiaali
 Sähköinen liite: Puunkaatojen perustelu

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 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 (määräajaksi 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 maisematyölupaa on huomioitu suunnitelmissa.

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

5) Rakennuspaikan sinivierkertoimen (vihertehokkuuden erittely ja mitoitus tonttitasolla) saavutettu taso 1,105. Katualueelle ei määritellä rakennusjärjestyksessä tavoitetasoa, teollisuus- ja varastoalueille määritelty tavoitetaso on 0,5, johon lupahakemuksen sinivierkertoimen laskelmaa on verrattu.

6) Maisematyölupa on määräaikainen muilta osin paitsi puiden kaatojen osalta.

7) Esittelymateriaali on oheismateriaalina.

Poikkeukset:

1) Sijoitetaan määräaikaisesti kaavassa katualueeksi merkitylle alueelle: Viereisten tonttien (853-12-49-6 ja 853-12-49-7) käyttöä palveleva vieraspysäköinti, tonttiliittymä vieraspysäköinnille, mainoslaite (alueopaste), polkupyörätelineitä, pihavalaisimia ja penkkejä sekä määräaikaisen toiminnan aikainen hulevesien viivytysallas. Alueesta on laadittu määräaikainen vuokrasopimus Turun kaupungin kanssa kyseisiä toimintoja varten. Poikkeuksen voidaan katsoa olevan vähäinen ja myönnettävissä.

Työtä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

KVV-työnjohtaja
Vastaava työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Vesi- ja viemärisuunnitelmat

Työn edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

Katselmus	Rakennus
Aloituskokous	Lupaan
Vesi- ja viemärilaitteiden katselmus	Lupaan
Loppukatselmus	Lupaan

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.

Maisematyölupa on voimassa toistaiseksi, kuitenkin enintään määräaikaan saakka. Määräaika on 31.08.2028 ellei vuokrasopimusta irtisanota aiemmin vuokrasopimuksen mukaisella kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla, jolloin määräaika päättyy

irtisanomisajan mukaisesti.

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

Asemapiirrokseen merkityt esteettömät autopaikat ja vierasautopaikat on merkittävä vuokra-alueella asianmukaisin liikennemerkein.

Mikäli kohteessa tehdään maarakennustöitä tai poistetaan 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 (853-12-49-7) tehtävien maaperätutkimusten ja niiden mahdollisesti sisältämät haitta-aineet tulee ottaa huomioon tämän maisematyöluvan mukaisen alueen maaperän käsittelyssä. Tarvittaessa maaperän haitta-ainetutkimuksia tulee jatkaa tämän maisematyöluvan käsittävälle katualueelle.

Vuokra-ajan päättymiseen mennessä alue on ennallistettava muilta osin paitsi puunkaadoilta. Vieraspysäköinnin toteuttamiselle tonttien 6 ja 7 tilavaraukseen on haettava lupaa rakennusvalvonnasta.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee rakennusvalvontaan toimittaa tarkennettu hulevesisuunnitelma. Pinnantasauksissa on huomioitava säilytettävät puut ja ettei tonttien 6 ja 7 hulevesiä ohjaudu miltään osin katualueen puolelle. Ennen rakennustöiden aloittamista tulee rakennusvalvontaan toimittaa hyväksyttäväksi määräaikaaisesti vuokrattavan katualueen hulevesien osalta huleveden liitoskohtalausunto.

Vuokra-alueella sijaitsevat olemassa olevat verkostot on huomioitava kaikilta osin suunnitelmissa ja työn suorittamisessa. Verkostojen päälle ei saa sijoittaa mitään, mikä voisi haitata kunnossapitoa tai saneerausta. Turku Energian sähköpostiviesti kaukolämmön peittosyvyydestä tulee huomioida ja suunnitelmat tulee käydä läpi Turku Energian kanssa ennen töiden aloittamista. Turun kaupungin hulevesiputkien tai Turun Vesihuolto Oy:n putkien päälle sijoitettavan piha-alueen rakennekerrokset tulee suunnitella siten, etteivät ne aiheuta painumia putkille (kevennetyt rakennekerrokset) ja

geotekniikan ammattilaisen lausunto
rakennekerrosten osalta tulee hyväksyttää
rakennusvalvonnassa ja Turun Vesihuolto Oy:ssä
ennen rakennustöiden aloittamista.

Alueelle tulee laatia työmaa-aikainen
hulevesisuunnitelma. Työmaa-aikainen
hulevesisuunnitelma tulee toimittaa
rakennusvalvonnan hyväksyttäväksi ennen
luvanvaraisten töiden 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.

Toimenpiteen saa suorittaa päätöksen saatua
lainvoiman. Maisematyölupa on voimassa kolme
vuotta päätöksen antamisesta lukien.