

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Meri-Tuuli Tuomi

**Rakennuslupa
2023-921**

Rakennuspaikka

853-3-19-9
Pinta-ala 14693.0

Kaupunginosa/Kylä:3

Sepänkatu 1
20700 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
AL-1 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue,
jolle saa sijoittaa myös palveluasuntoja, p

Hakija

Asunto Oy Samppalinnan Gustav, Turku c/o SL Yhtiöt Oy
PL 908
20101 TURKU

Kiinteistö Oy Samppalinnan Felix, Turku c/o SL Yhtiöt Oy
PL 908
20101 TURKU

Kiinteistö Oy Samppalinnan Olof, Turku c/o SL Yhtiöt Oy
PL 908
20101 TURKU

Asunto Oy Samppalinnan Carin, Turku c/o SL Yhtiöt Oy
PL 908
20101 TURKU

Kiinteistö Oy Samppalinnan Ida, Turku c/o SL Yhtiöt Oy
PL 908
20101 TURKU

Kiinteistö Oy Doctus c/o Reale Oy
PL 908
20101 TURKU

Toimenpide

Muu muutostyö

Julkisivu

- uusi sisäänkäynti
- julkisivut ja ikkunat uusitaan, ulkoseinä lisälämmöneristetään
- rapattupintaiset julkisivunosat kunnostetaan
- Sepänkadun puolelle rakennetaan uusi sisäänkäynti ja sisäänkäyntikatos

- ullakon tekninen tila uusitaan
 - vesikatto uusitaan
 - Muu muutostyö
 - uusi kulkukäytävä pohjakerroksesta viereisen tontin autohallitilaan
- Oppilaitos PRT 103452249A

Hankkeen vaativuuksluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Lausunnot

Turun kaupunki Museokeskus	16.08.2023	Puoltava
Kaupunkikuva-arkkitehti	01.08.2023	Ehdollinen
Turun kaupunki Tonttipalvelut	11.09.2023	Puoltava
Turun kaupunki Kaavoitus	11.09.2023	Ehdollinen
Varha Aluepelastuslaitos	13.09.2023	Ehdollinen
Kaupunkikuva-arkkitehti	04.10.2023	Ehdollinen
Valvontainsinööri	19.10.2023	Puoltava

Hakemuksen liitteet

- Sähköiset pääpiirustukset 8 kpl
- Sähköinen liite: Valtakirja 2 kpl
- Sähköinen liite: Kaupparekisteriote 6 kpl
- Sähköinen liite: Kiinteistörekisteriote
- Sähköinen liite: Lainhuutotodistus
- Sähköinen liite: Hallituksen kokouksen pöytäkirjaotteet, joissa valtuutus
- Sähköinen liite: Sijaintikartta
- Sähköinen liite: Hallinnanjakosopimus
- Sähköinen liite: Hallinnanjakosopimuksen liite
- Sähköinen liite: Pinta-alataulukko
- Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys
- Sähköinen liite: Selvitys ilmanvaihdosta, lämmityksestä ja rakennetyypit
- Sähköinen liite: Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Sähköinen liite: Lausuntovastine, kaavoitus
- Sähköinen liite: Kaavamääräykset
- Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvityksen liite
- Sähköinen liite: Valtakirja
- Sähköinen liite: Vanhoja piirustuksia

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Naapureille on annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen
- 2) Aluepelastuslaitoksen ehdollinen lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina
- 3) Museokeskus on antanut puoltavan lausunnon. Lausunto oheismateriaalina.
- 4) Kaavoitus on antanut ehdollisen lausunnon. Lausunnon mukaan ilmanvaihtokonehuone tulisi ensisijaisesti pyrkiä sijoittamaan ylimpään kerrokseen tai toissijaisesti pyrkiä madaltamaan nykyistä suunnitelmaa. Hakija on lausunnon jälkeen muuttanut suunnitelmia madaltamalla ilmanvaihtokonehuonetta ja

muuttamalla sen sijoitusta katolla. Hakija on antanut lausuntoon myös vastineen, jossa esitetty ratkaisu on perusteltu. Lausunto ja vastine oheismateriaalina.
 5) Kaupunkikuva-arkkitehti on antanut ehdolliset lausunnot. Lausunnot on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunnot oheismateriaalina.
 6) Esittelymateriaali oheismateriaalina

Poikkeukset:

1) Rakennusalan rakennusoikeus on 4000 m². Olemassa oleva rakennus on laajuudeltaan 4858 kem² ja se on rakennettu ennen nykyisen asemakaavan voimaantuloa. Rakennuksen kerrosala kasvaa julkisivun lisälämmöneristyksen myötä 4858 neliöstä 4939 neliöön. Rakennuksen kerrosala 250 mm mukaan on 4777m². Ylittävä osuus on alle 5% (Rak A § 152).

Ullakolle sijoitettava teknistä tilaa ei lasketa rakennuksen kerrosalaan, joten IV-konehuoneen muutoksella ei ole vaikutusta rakennuksen kerrosalaan/rakennusoikeuteen

Työtä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

Vastaava työnjohtaja
 IV-työnjohtaja
 Kosteudenhallinnan valvonnasta vastaava henkilö
 KVV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat
 Ilmanvaihtosuunnitelmat
 Palokatkosuunnitelmat
 Savunpoistosuunnitelmat
 Vesi- ja viemärisuunnitelmat

Työn edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

Katselmus	Rakennus
Aloituskokous	Lupaan
Rakennekatselmus	Lupaan
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus	Lupaan
Tarkastusasiakirja	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.

Porrashuoneen ja IV-konehuoneen savunpoiston laukaisut tulee järjestää paloilmotinkeskuksen yhteyteen

Paloilmoitinasennukset tulee tarkistaa ja tarvittaessa päivittää muutosalueilla. Paloilmoittimen paikantamiskaaviot tulee päivittää.

Poistumisopasteet ja tarvittaessa poistumisreitivalaistus tulee päivittää muutosalueella.

IV-konehuoneen yhteyteen tulee asentaa käsisammutin.

Julkisivun uusien tiilien tulee kooltaan ja väriykseltään vastata mahdollisimman läheisesti vanhoja, pinnan värivaihtelut säilyttäen. Tiili, tiilisaumaus, ikkunadetaljit ja ullakkokerroksen julkisivumateriaalit tulee hyväksyttävä museokeskuksella sekä kaupunkikuva-arkkitehdilla mallien avulla ennen rakennustöiden aloitusta.

Rakennuksen ympärillä oleva puusto tulee suojata rakennustöiden ajaksi. Suojaus katselmoidaan aloituskokouksen yhteydessä.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennushankkeessa noudatetaan Ympäristöministeriön asetusta 782/2017 rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta. Tarvittaessa tulee esittää kosteudenhallintasuunnitelma sekä selvitys kosteudenhallintasuunnitelman toteutumisesta.

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 voimassaoloaika ei pidennetä sen voimassaoloaikana.