

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Milla Mikkonen

**Rakennuslupa
2023-620**

Rakennuspaikka

853-5-9901-0
Pinta-ala 118714.0

Kaupunginosa/Kylä:5

Kuningatar Margareetan laituri
20100 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
KATUALUE

Hakija

Oy Vulcan Spa Ab c/o Ove's Garage
Tuureporinkatu 5
20100 TURKU

Toimenpide

Uusi rakennus

- kylpylä-ravintola PRT 104084257N
Sijoittuu myös kiinteistölle 5-9909-0

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	104084257N	717.0	717.0	2580.0

Hankkeen vaativuusluokka

Poikkeuksellisen vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

Lausunnot

Turun kaupunki Liikennesuunnittelu	21.06.2023	Puoltava
Turun kaupunki Museokeskus	22.06.2023	Puoltava
Turun kaupunki Ympäristöterveys	31.10.2023	Ehdollinen
Varha Aluepelastuslaitos	23.10.2023	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Sähköiset pääpiirustukset 5 kpl
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote
 Sähköinen liite: Valtakirjat 2 kpl
 Sähköinen liite: Vulcan Spa Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Liikenneselvitys
 Sähköinen liite: Asemakaava
 Sähköinen liite: Kaavamääräykset
 Sähköinen liite: Karttaote, Kuningatar Margareetan laituri
 Sähköinen liite: Tulvakirje
 Sähköinen liite: Havainnekuvat 4 kpl
 Sähköinen liite: Poikkeamispäätös
 Sähköinen liite: Poikkeamispäätöksen asemapiirustus
 Sähköinen liite: ELY:n lausunto vesilain mukaisesta lupatarpeesta
 Sähköinen liite: Vastaus tulvakirjeeseen
 Sähköinen liite: Hakijan vastine naapurin huomautukseen
 Sähköinen liite: Naapurin huomautus
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
 Sähköinen liite: Ympäristöterveyden lausunto aiempaan rakennuslupaan 853-2018-9
 Sähköinen liite: Karttaote
 Sähköinen liite: LVIA-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
 Sähköinen liite: Energiaselvitys
 Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

1) Rakennuspaikka sijaitsee Eerik Pommerilaisen rannassa Kuningatar Margareetan laiturilla ja sijoittuu osittain vesialueelle 5-9909-0. Kyseessä on satamatoimintojen vaatimille rakennelmille varattu alue. Hanke sijoittuu valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi nimetyille Aurajokisuun satama-, telakka- ja teollisuusalueelle. Rakennuslupahakemus koskee kylpylä-ravintolan rakentamista.

Kaupunkiympäristölautakunta on myöntänyt aiemmin ehdollisen poikkeamispäätöksen vastaavalle hankkeelle 30.1.2018 § 49, mutta päätös on vanhentunut. Poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa haettiin määräajassa, mutta rakennushanketta ei aloitettu ajoissa ja näin ollen myös aiempi rakennuslupa on rauennut. Kaupunkikuvatyöryhmä on puoltanut tuolloin myönnettyä rakennuslupaa. Tällä luvalla haetaan kaupunkikuvallisesti jo myönnetyn luvan mukaista ratkaisua.

2) Naapureille on annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen. Kuuleminen on suoritettu samanaikaisesti poikkeamislupa- ja rakennuslupahakemuksista (2023-213 ja 2023-620). Naapurikiinteistön 853-5-49-7 omistajat ovat antaneet ehdollisen kannanoton hankkeesta. Kannanotto on koskenut molempia hakemuksia samansisältöisenä ja se on huomioitu poikkeamispäätöksen käsittelyssä. Naapurin huomautus on oheismateriaalina.

3) Hakija on antanut vastineen naapurin huomautukseen. Vastine on oheismateriaalina.

4) Hankkeelle on myönnetty poikkeamispäätös (2023-213) ehdollisena pvm. 29.08.2023:

- Rakennus ei saa peittää alleen ”slipiliukurataa”, jotta slipi muotona on

tunnistettavissa jatkossakin.

- Rakennus tulee rakentaa rikkomatta ja peittämättä tunnustamattomaksi laivanrakennusosalustan säilyneitä osia.
- Laiturikansi ravintolaterassin ympärillä tulee säilyttää kaikille avoimena julkisena kaupunkitilana eikä niille pääsyä saa millään tavoin rajoittaa.
- Rantalaiturin reunoille ei saa lisätä kaiteita.
- Nosturi tulee säilyttää nykyisellä paikallaan ja mahdollinen ravintolaterassi tulee suunnitella sen ympärille.
- Saunarakennuksen toiminta tulee toteuttaa siten, että kaikilla on pääsy sinne ja sen katto suunnitellaan ympäri vuorokauden avoimeksi ja maksuttomaksi näköalatasanteeksi.
- Rakennuslupavaiheessa tulee esittää saatto- ja noutoliikenteen toiminta (taksit ja yksityisautot) muualle kuin aukiolle, ja
- Rakennuslupavaiheessa tulee esittää tarkempi suunnitelma raskaan kaluston reiteistä, peruutustiloista ynnä muista toiminnoista.

Poikkeamispäätöksen ehdot on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin.

5) Museokeskus on puoltanut hanketta. Museokeskus katsoo, että suunnitelmat täyttävät museokeskuksen hankkeelle asettamat reunaehdot eikä niistä täten ole huomautettavaa. Museokeskus muistuttaa, että rakentaminen tulee toteuttaa rikkomatta Laivanrakennusosalusta 4:stä säilyneitä osia.

6) Liikennesuunnittelu on antanut hankkeesta puoltavan lausunnon. Lausunto on annettu ennen myönnettyä poikkeamispäätöstä. Poikkeamispäätöksen ehtojen mukaisesti saatto- ja noutoliikenteen sekä raskaan kaluston reiteistä tulee lupavaiheessa esittää tarkemmat suunnitelmat. Hakemuksen liikenneselvitystä on päivitetty poikkeamispäätöksen ehtojen mukaisesti. Liikennesuunnittelun sähköpostitse antamat kommentit päivitettyyn liikenneselvitykseen on huomioitu täydennetyssä liikenneselvityksessä ja lupaehdoin. Liikenneselvitys on oheismateriaalina.

7) Aluepelastuslaitos on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Lausunto on otettu huomioon suunnitelmissa ja lupaehdoin. Pelastuslaitos suosittelee vesipelastusvälineiden hankintaa. Lausunto on oheismateriaalina.

8) Ympäristöterveys on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Lausunto on otettu huomioon suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto on oheismateriaalina.

9) Esteettömyyskoordinaattori on kommentoinut hanketta sähköpostitse. Suunnittelijaa on ohjattu olemaan yhteydessä esteettömyyskoordinaattoriin jo suunnitteluvaiheessa ja esteettömyyden toteutuminen on huomioitu lupaehdoilla.

10) Hakija on toimittanut luvan liitteisiin ELY-keskuksen lausunnon vesilain tarpeesta. Hanke ei edellytä vesilain mukaista lupaa, mikäli hankkeelle saadaan vesialueen omistajan kirjallinen suostumus. Turun kaupunki on vuokrannut alueen hakemuksen mukaiseen käyttöön. ELY-keskus huomauttaa hankkeesta seuraavasti:

- Turun satamassa vedenkorkeudet voivat olla sopivilla tuulilla kymmeniä senttejä Ruissalon länsipäässä olevaa IL:n mittausasemaa korkeammalla
- Ilmastonmuutos lisää ääri-ilmiöiden toistuvuutta
- IL:n arvioima 1/50 a toistuva merivedenkorkeus on N2000+1,53 m ilman lisäkorkeutta, mm aaltoiluvaraa.

Näin ollen voidaan arvioida että, meriveden korkeus tulee ylittämään rakennuksen alimman koron (+1,7) rakennuksen elinkaaren aikana useita kertoja.

(IL = Ilmatieteen laitos)
Lausunto on oheismateriaalina.

Maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:n 2 momentin mukaan rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelpoisuutta harkittaessa on muun muassa otettava huomioon tulvan vaara. Hakijalle on toimitettu tulvakirje (alin lattiataso +2,65 rakennusjärjestys) luvan käsittelyn yhteydessä, ja hakija on laatinut vastineen tulvakirjeeseen. Tulvakirje ja vastine on oheismateriaalina.

11) Toinen poistumisreiteistä johtaa osastoivilla rakenteilla rajatulle ulkotilassa sijaitsevalle vilvoittelualueelle, josta siirtyminen maantason suojellulle slipikiskolle tapahtuu henkilökunnan avustamana ja seinäputkien avulla. Pudottautumiskorkeus n. 1,1...1,3 metriä.

12) Esittelymateriaali on oheismateriaalina.

Poikkeukset:

1) Rakennusjärjestyksen mukaan rakennuksen alin lattiataso saa olla korkeudessa +2,65m (N2000). Kosteudelle alttiita rakenteita ei saa sijoittaa tämän korkeuden alapuolelle. Rakennuksen alimmaksi lattiakorkeudeksi on haettu +1,70m. Rakennuksen korot ovat myönnetyn poikkeamispäätöksen mukaiset. Hakijalle on toimitettu tulvakirje, johon hakija on antanut vastineen. Hakija on tietoinen alempaan korkoon rakentamisen riskeistä ja vastineen mukaisesti rakenteissa tullaan huomioimaan se, että ne hetkellisesti kestävät nousevan veden rasitukset.

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
Hulevesisuunnitelma
Kosteudenhallintasuunnitelma

Työn edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

Katselmus	Rakennus
Aloituskokous	104084257N
Paikan merkitseminen	104084257N
Sijaintikatselmus	104084257N
Pohjakatselmus	104084257N
Rakennekatselmus	104084257N
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus	104084257N
Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus	104084257N
Esteettömyyskatselmus	104084257N

Muut ehdot:

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydetty rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

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

Samalla vahvistetaan tiloissa suurimmaksi sallituksi henkilömääräksi ravintolasalissa ja kabinetissa yhteensä 75 henkilöä, kylpylätiloissa yhteensä 200 henkilöä ja terassilla 200 henkilöä. Suurimman sallitun henkilömäärän osoittava kyltti on sijoitettava helposti havaittavaan kohtaan kyseessä olevissa tiloissa.

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin Turun kaupunki on lainvoimaisella päätöksellä päättänyt aluetta koskevan maanvuokrasopimuksen muutoksesta siten, että maanvuokrasopimuksen vuokra-alue vastaa luvan mukaisen asemapiirroksen aluetta.

Pelastussuunnitelma on esitettävä käyttöönottovaiheen valvontakäynnillä.

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

Savunpoistosuunnitelmat tai suunnitteluperusteet on esitettävä pelastuslaitokselle välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen.

Uloskäytäväopastus ja -valaistus on suunniteltava ja toteutettava.

Pelastusviranomaiselta tulee pyytää valvontakäyntiä (lausuntoa rakennuksen käyttöönotosta) ennen rakennusvalvonnan osittaisia loppukatselmuksia.

Poistumisreitteinä toimiva vilvoittelualue tulee palo-osastoida erilleen kylpylän sisäosista. Ulkoseinä vilvoittelutasolta maantasolle tulee varustaa seinäputkilla.

Uima-allaskemikaalien varastointi ja käyttö on suunniteltava. Suunnitelma on toimitettava aluepelastuslaitokselle.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa

rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys rakennuksen ilmanvuotoluvusta $q_{50} = 2,0$ (m³/h m²).

Rakentaminen tulee toteuttaa Laivanrakennusalusta 4:stä säilyneitä osia rikkomatta. Ennen rakennustöiden aloittamista on toimitettava suunnitelma, jossa on osoitettu Laivanrakennusalusta 4:n rajaus ja säilytettävät rakenteet. Turun museokeskuksen hyväksymä suunnitelma on oltava käytettävissä aloituskokoukseen mennessä.

Ennen rakennustöiden aloittamista on aloituskokouksessa osoitettava, miten suojelumääräykset otetaan huomioon ja toteutetaan. Turun museokeskusta on informoitava kaikista suojelun kannalta merkittävistä esiin tulevista seikoista rakennustyön aikana.

Aloituskokouksessa on oltava läsnä Turun museokeskuksen edustaja ja kaupunkikuva-arkkitehti.

Suojeltavan kiskon läheisyyteen esitettyjen kaiteiden tarkemmat suunnitelmat on hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdillä ja Turun museokeskuksen edustajalla aloituskokoukseen mennessä.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hankkeen esteettömyyssuunnitelma hyväksyttävä esteettömyyskoordinaattorilla. Hyväksytty esteettömyyssuunnitelma on oltava käytettävissä aloituskokoukseen mennessä. Esteettömyyssuunnitelmalla osoitetaan esteettömyysasetuksen 241/2017 vaatimusten toteutuminen.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on sisätiloissa ja piha-alueilla suoritettava esteettömyyskatselmus, jonka pöytäkirja on liitettävä loppukatselmusasiakirjoihin.

Hulevesisuunnitelmassa tulee huomioida kattovesien viivytys.

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

Terassin rajaus, somisteet ja mainoslaitteet on sijoitettava vuokra-alueen sisäpuolelle.

Ympäristöterveydenhuollon lausunnossaan esittämät asiat tulee huomioida ja noudattaa.

Uusien portaiden, luiskien ja kaiteiden tulee täyttää voimassa olevan Ympäristöministeriön käyttöturvallisuusasetuksen 1007/2017 mukainen mitoitus. Kaiteiden käsijohteissa tulee huomioida esteettömyyden toteutuminen, jonka täytyminen esitettävä esteettömyyssuunnitelmassa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee olla yhteydessä Turun kaupungin liikennesuunnitteluun huollon aikataulujen tarkemmasta sopimisesta. Huoltoliikenteen kääntyminen tulee pystyä toteutumaan liikenneselvityksessä esitetyn mukaisesti.

Ulkoallas tulee varustaa Aurajoen puolelta merivedenkorkeuden seurantajärjestelmällä, jotta mahdollinen aaltoilu ym. meriveden korkeuden vaihtelu voidaan huomioida allasalueen käytössä.

Rantalaiturin terassialuetta on tarkennettava suunnitelmilla, joista käy ilmi asiakaspaikkojen sijainti ja alueen rajaus. Suunnitelmissa on esitettävä putoamissuojaus rantalaiturin ja uima-altaan välille. Suunnitelmat on hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla aloituskokoukseen mennessä.

Mikäli ulkoallas- tai terassialueella soitetaan musiikkia niin ohjeena on, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB.

Kosteudenhallintasuunnitelma tulee toimittaa rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

Rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys kosteudenhallintasuunnitelman noudattamisesta ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennusvalvonnan sähköiseen järjestelmään (ePermit) on toimitettava selvitys lasikaiteiden turvallisuudesta sekä asiantuntijatarkastus lasikaiderakenteiden rakennesuunnitelmien ja -laskelmien osalta ennen ko. töiden aloittamista. Lasikaiderakenteet 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.