

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU**Päätösehdotus**Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Nea Tuominen**Rakennuslupa
2023-1332****Rakennuspaikka**853-3-25-7
Pinta-ala 1464.0

Kaupunginosa/Kylä:3

Samppalinnankatu 6
20800 TURKUKaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitusAsemakaava
LPA-1 Autopaikkojen korttelialue korttelin 25 ja
yleiseen pysäköintiin.**Hakija**Kiinteistö Oy Turun Kulttuuriparkki c/o YIT Suomi Oy
PL 17
20521 TURKU**Toimenpide**

Uusi rakennus

- pysäköintilaitos ja tähän liittyvät tekniset tilat
PRT 104127567S

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	104127567S	6880.0	6880.0	22342.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Turun kaupunki Tonttipalvelut	22.12.2023	Puoltava
Turun kaupunki Liikennesuunnittelu	17.01.2024	Ehdollinen
Varha Aluepelastuslaitos	22.01.2024	Ehdollinen
Turun kaupunki	22.01.2024	Ehdollinen

Esteettömyyskoordinaattori		
Turun kaupunki Museokeskus	22.01.2024	Ehdollinen
Turun kaupunki Kaavoitus	08.02.2024	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Sähköiset pääpiirustukset 16 kpl
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote
 Sähköinen liite: Hakijan vastine
 Sähköinen liite: Kaavakartta
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys 2 kpl
 Sähköinen liite: Palotekninen selvitys 2 kpl
 Sähköinen liite: Valokuva tai havainnekuva 6 kpl
 Sähköinen liite: Selvitys esteettömyydestä 2 kpl
 Sähköinen liite: Selvitys jätevesien johtamisesta
 Sähköinen liite: Hankekuvaus
 Sähköinen liite: Siniviherkerroin tulokortti
 Sähköinen liite: Siniviherkerroin pinta-alat
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Rakennusvalvonnan ja pelastuslaitoksen ennakkopalaverin muistio
 Sähköinen liite: Kaupunkikuvatyöryhmän päätös
 Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- Rakennetaan pysäköintilaitos, jossa on kellarikerros ja kattotasolla pysäköintiä. Rakennus liittyy virastotaloon, kaupunginteatteriin sekä maanalaisen käytävän kautta rakentuvaan musiikkitaloon. SampPALinnan kadun puolella on asemakaavan mukaan mahdollisuus jatkaa pysäköintiä maanlaiseen osaan, jota ei haeta tässä luvassa.

Lausuntojen huomioiminen:

- Liikennesuunnittelu on jättänyt ehdollisen lausunnon hakemukseen. Lausunto on huomioitu suunnitelmassa.
 - Aluepelastuslaitoksen lausunto on ehdollinen ja ehdollisuus on huomioitu lupaehdoin ja suunnitelmissa.
 - Esteettömyyskoordinaattorin lausunto on ehdollinen. Hakija on tehnyt vastineen, joka on oheismateriaalina. Lausunnon ehdollisuus on huomioitu suunnitelmissa.
 - Museokeskuksen lausunto on ehdollinen. Ehdollisuus on huomioitu suunnitelmissa. Julkisivun sälettä on muutettu päivitettyissä suunnitelmissa kevyemmäksi ja kaarevaksi. Rakennukseen ei muodostu suoria näkymiä sisälle.
 - Kaavoituksen lausunto on ehdollinen. Ehdollisuus on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Julkisivun sälettä on muutettu kaarevaksi ja siipimäiseksi, jolloin suoria näkymiä sisälle ei synny. Materiaalina on käytetty Corten-teräksen sävyistä metallia. Corten-terästä ei olla haluttu käyttää rakennuksessa, jotta se loisi paremmin taustalle jäävän rakennuksen julkisten rakennusten sarjassa. Viherkerroin on saavutettu vuokraamalla maantason istutettu katualue, joten viherkattoa ei toteuteta. Katon tekniset laitteet on suunniteltu huomaamattomiksi päivitettyissä suunnitelmissa.
 - Kaupunkikuvatyöryhmä on lausunut hankkeesta ehdollisesti. Lausunto on otettu huomioon suunnitelmissa. Kehitetystä suunnitelmasta on käyty keskustelua kaupunkikuva-arkkitehdin kanssa, joka on hyväksynyt muutokset.
 - Ehdolliset lausunnot ovat oheismateriaalina.

Naapurien kuuleminen

- Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen.
Naapurit eivät ole huomauttaneet hankkeesta.

Poikkeukset:

1) Asemakaavassa määrättyä viherkerrointa 0,8 ei ole saavutettu tontilla. Viherkerroin on saavutettu kuitenkin niin, että viereinen istutettu katualue on vuokrattu luvan hakijan käyttöön, jolloin saavutettu viherkerroin on 0,815. Perusteet: Tontti on kokonaan rakennusala eikä siihen ole osoitettu asemakaavassa viheralueita. Katutasoon on suunnitelmassa sijoitettu tontille kapea viheralue, joka on käytetty maksimaalisesti istutuksille. Hakijan toiminnalleen asettama autopaikkatavoite on suunnitelmassa saavutettava, jolloin myös kattotaso on käytetty pysäköintiin ja viherkattoa ei ole mahdollista toteuttaa SIVI-kertoimen toteutumiseksi. Tämän vuoksi SIVI-kerroin on saatu täytettyä vuokraamalla läheinen istutettu katualue.

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

Ilmanvaihtosuunnitelmat

Vesi- ja viemärisuunnitelmat

Kosteudenhallintasuunnitelma

Työn edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmuks:

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

Esteettömyyskatselmus

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 oltava allekirjoitettu maanvuokrasopimus asemapiirroksessa esitetystä katualueen osasta, joka on vuokrattu kiinteistön käyttöön sivi-kertoimen

täyttämiseksi.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on tehtävä sopimus ja perustettava rasitteet ajoneuvo-, jalankulku- ja polkupyöräyhteyksille, palomuurien rakentamattajättämiselle sekä LVI-tekniikan laitteiden sijoittamiselle.

Rakennus on varustettava soveltuvalla ja riittävällä alkuvarustuskalustolla. Käsivarsivälineiden määrää voidaan arvioida tarkastuksilla.

Savunpoistosuunnitelmat on laadittava. Savunpoistosuunnitelmat tai suunnitteluperusteet on esitettävä pelastuslaitokselle välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen.

Automaattisen sammutuslaitteiston suunnitteluperusteet on esitettävä pelastuslaitokselle välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen. Sammutuslaitteiston varmennus- tai käyttöönottotarkastus on tehtävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on allekirjoitettava luvan saajan ja Turun kaupungin välinen erillinen käyttöoikeussopimus pelastusajoneuvon pelastuspaikan sijoittamisesta yleiselle alueelle luvassa esitetyle paikalle. Sopimusneuvottelut käyttöoikeussopimuksesta kaupungin kanssa tulee aloittaa viipymättä, kuitenkin viimeistään 6 kuukautta ennen suunniteltua rakennuksen käyttöönottoa.

Työmaa-aikaiset järjestelyt on suunniteltava siten, ettei ne heikennä virastotalon ja kaupunginteatterin poistumis- tai paloturvallisuutta.

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

Julkisivusäleen malliasennus tulee hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla. Katselmuksen pöytäkirja on liitettävä loppukatselmuksiasiakirjoihin.

Julkisivun väri (säleikkö ja maantasokerroksen julkisivu) on hyväksyttävä työmaalle tehtävien värimallien (vähintään kolme sävyvaihtoehtoa lupapiirustusten julkisivussa esitettyä sävyä kohti) avulla kaupunkikuva-arkkitehdilla ja Turun museokeskuksen edustajalla ennen rakennustyön aloittamista. Värimallien tulee olla min. 50cm x 50cm kokoisia. Katselmuksen pöytäkirja on liitettävä loppukatselmuksiasiakirjoihin.

Lintujen pesäpuita ei saa kaataa eikä puita kaadettaessa saa häiritä pesiviä lintuja 1.4.–31.7. välisenä aikana. Jos on välttämätöntä kaataa puita lintujen pesimäaikana, on hankkeeseen ryhtyvän yhdessä lintuasiantuntijan avustuksella oltava yhteydessä ympäristönsuojeluun, ja varmistettava, ettei kaadettavissa puissa ole pesiviä lintuja.

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.