

**Turun kaupunki  
Rakennusvalvonta**Yliopistonkatu 27a, PL 355,  
20101 TURKU**Päätösehdotus**  
Päätöspäivämäärä  
Valmistelija:Tiina Hosio**Rakennuslupa**  
**2024-905****Rakennuspaikka**853-61-14-2  
Pinta-ala 12419.0

Kaupunginosa/Kylä:SATAMA

Nosturinkatu 2  
20200 TURKUKaava  
Kaavanmukainen  
käyttötarkoitusAsemakaava  
TP**Hakija**Kesko Oyj  
Lemminkäisenkatu 50  
20520 Turku**Toimenpide**

Uusi rakennus

- elintarvikemyymälä, liittyvine lastauslaituri- ja tekniikkatiloineen
- pysäköinti- ja piha-alue

PRT 104176536D

Ennalta-aloitus

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	104176536D	3450.0	3450.0	21450.0

**Hankkeen vaativuusluokka**

Vaativa

**Rakenteellinen paloturvallisuus**

Paloluokka P2

**Lausunnot**

Turun kaupunki Kaavoitus	23.10.2024	Ehdollinen
Varha Aluepelastuslaitos	30.09.2024	Ehdollinen
Turun kaupunki Ympäristönsuojelu	28.10.2024	Ehdollinen

Turun kaupunki	25.09.2024	Ehdollinen
Esteettömyyskoordinaattori		
Turun kaupunki Liikennesuunnittelu	11.10.2024	Ehdollinen
Varha Aluepelastuslaitos	07.10.2024	Ehdollinen
Turun kaupunki Vesihuolto	10.10.2024	Ehdollinen
Turun kaupunki Tonttipalvelut	08.10.2024	Puoltava
Kaupunkikuva-arkkitehti	19.11.2024	Ehdollinen
Turun kaupunki Ympäristöterveys	25.11.2024	Puoltava

### Hakemuksen liitteet

Sähköiset pääpiirustukset 6 kpl  
 Sähköinen liite: Hankekuvaus  
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta  
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote  
 Sähköinen liite: Valtakirja  
 Sähköinen liite: Takaussitoumus  
 Sähköinen liite: Savunhallintasuunnitelma  
 Sähköinen liite: Savunhallintasuunnitelman liitekuvat  
 Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelma  
 Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelman liitekuvat  
 Sähköinen liite: Naapurin lausunto, Väylävirasto  
 Sähköinen liite: Liikkumiskaavio  
 Sähköinen liite: Pihasuunnitelma  
 Sähköinen liite: Väestönsuojapiirustus  
 Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta  
 Sähköinen liite: Huoltoliikenteen ajouratarkastelut  
 Sähköinen liite: Hulevesiselvitys  
 Sähköinen liite: Piha-alueen tasaussuunnitelma  
 Sähköinen liite: Esteettömyys selvitys  
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys  
 Sähköinen liite: Liitoslausunto  
 Sähköinen liite: Liitoslausuntokartta  
 Sähköinen liite: Liitoslausunto, hulevedet  
 Sähköinen liite: Sivi-laskelma  
 Sähköinen liite: Karttaote, katukorkeudet 4 kpl  
 Sähköinen liite: Ajantasakaava  
 Sähköinen liite: Kaavamääräykset  
 Sähköinen liite: Energiaselvitys  
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet  
 Sähköinen liite: Vesihuollon puoltava kommentti pääsisäänkäyntikatoksen korkoon  
 Sähköinen liite: Värilliset julkisivut  
 Sähköinen liite: Pinta-alakaaviot  
 Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali  
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys  
 Sähköinen liite: Rasitesopimusluonnos  
 Sähköinen liite: Rasitesopimuksen liitteet 2 kpl  
 Sähköinen liite: Ennakkoneuvottelun muistio

### Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

1) Rakennuslupahakemuksen vireilletulosta on ilmoitettu naapureille viran puolesta. Naapurit eivät ole jättäneet huomautuksia.

- 2) Väylävirasto on antanut hankkeesta naapurin lausunnon. Rakennuspaikka sijaitsee lähimmillään noin 10 metrin etäisyydellä Turku – Turku Satama -radan lähimmästä raiteesta. Lausunto oheismateriaalina.
- 3) Kiinteistö on merkitty maaperän tilan tietojärjestelmään mahdollisesti pilaantuneena maa-alueena. Ilmoitus pilaantuneen maaperän puhdistamisesta on tehty ympäristönsuojeluviranomaiselle 28.8.2024 (dnro 5972-2024) ja ympäristönsuojelupäällikkö on antanut asiaa koskevan päätöksen 25.10.2024.
- 4) Vesihuolto on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Lausunto on otettu huomioon suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- 5) Liikennesuunnittelu on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Lausunto on otettu huomioon suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- 6) Kaavoitus on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Lausunto on otettu huomioon suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- 7) Aluepelastuslaitos on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Lausunto on otettu huomioon suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- 8) Ympäristönsuojelu on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Lausunto on otettu huomioon suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- 9) Esteettömyyskoordinaattori on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Lausunto on otettu huomioon suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- 10) Hanke on esitelty kaupunkikuvatyöryhmälle 4.9.2024. Kaupunkikuvatyöryhmä päätti lausuntonaan puoltaa hanketta ja esittää lausuntonaan seuraavaa:
- Julkisivumateriaalit ovat hyvät, corten teräs ja puu sekä viherkatto.
  - Corten teräksen materiaalipaksuus sekä kiinnityksen detaljit ovat tärkeitä ja niihin tulee kiinnittää huomiota.
  - Puujulkisivu osuudella säleiden ja taustamateriaalin välillä ei saa olla liian suurta kontrastia, jotta vaikutelma julkisivusta ei ole raidallinen.
  - Ilmanvaihtorakenteiden sijoittaminen keskitetysti on onnistunut ratkaisu.
  - Piharakennuksissa, katoksissa ja muuntamossa tulee käyttää samoja materiaaleja kuin päärakennuksessa, viherkattoja ja viherseiniä.
  - Julkisivujen ja pihan valaistussuunnittelun idea on hyvä. Pysäköintialueen valaistus tulisi olla hillitty ja valaisinpylväät matalia.
  - Jalankulun järjestelyjä pihalla tulee parantaa, jotta kulkureitit ovat luontevia ja polkupyörien ja sähköpotkulautojen pysäköinti hallittua.
  - Pihasuunnittelua tulee tehdä kunnianhimoisesti ja tehdä rajauksia katualueeseen esimerkiksi kivikorein ja ikivihrein istutuksin. Suureksi kasvavia puita tulee lisätä.
  - Satamaraitteen todennäköinen muutos tulee huomioida suunnittelussa, radan puoleisen julkisivun merkitys kasvaa radan poistuttua. Julkisivuun ehdotetaan viherseinää ja tontin rajalle havuistutuksia.
  - Suunnitelmaa tulee kehittää edellä esitetyn lausunnon mukaisesti ja kehitetyt suunnitelmat tulee hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla.
- Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto on otettu huomioon suunnitelmissa ja kehitetyt suunnitelmat käyty läpi kaupunkikuva-arkkitehdin kanssa.
- 11) Kaupunkikuva-arkkitehti on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.

12) Rakennuspaikan siniviherkertoimen tavoitetaso on 0,7 (asemakaava), saavutettu taso 0,724.

13) Asemakaavan mukaan tulevan tontin KL rakennuspaikan rakennusoikeus on 3100m<sup>2</sup>. Kerrosalaa rakennetaan 3450m<sup>2</sup>, josta sallittujen vähennyksien jälkeen rakennusoikeudeksi kerrosalaksi jää 3086m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta ei ylitetä.

14) Piha-alueelle sijoitetaan käyttöä palvelevia rakennelmia: kärryparkki, pyöräkatos ja mainospyloni h=4,5m.

Poikkeukset:

1) Pysäköintialueen yhdessä jaksossa rivissä on 11 autopaikkaa. Asemakaavan mukaan autopaikat on jaettava enintään 10 vierekkäisen ap jaksoihin. Perustelut: Viheralueen puuttuminen on korvattu pihan muilla alueilla suunnitteleamalla myös alle 10 ap rivejä.

2) Sisäänkäyntikatokatos on osittain matalampi kuin vaadittu. Asemakaavan mukaan johdon varoalueen päälle sijoittuvien katosten tulee olla vapaalta korkeudeltaan vähintään 5 metriä.

Perustelu: Pääsisäänkäynnin kohdalla katoksen alapinta on viistetty: korkeus räystäään alla 5,5 m, varoalueen rajalla 4 m. Korkeuspoikkeama varsin vähäinen ja vain kulmassa pienellä osalla varoaluetta.

3) Julkisivu koostuu osin sandwich-elementeistä. Asemakaavan mukaan näkyviä elementtisaumoja ei sallita.

Perustelu: Elementtisaumat ovat taka- ja sivujulkisivujen puolella. Saumat pellitetään piiloon julkisivuväriin värisillä peltiistoilla. Takajulkisivua on lisäksi kevennetty viherseinin. Eteläpääty jää kokonaan piiloon, kun naapuritontin pysäköintitalo rakennetaan. Pohjoispääty jää mahdollisesti suurimmaksi osaksi piiloon, jos naapuritontin pihakansi rakennetaan. Pääjulkisivussa ei ole elementtisaumoja.

4) Palokunnan hyökkäystieoven edustalla lastauslaiturin luiskan kohdalla ei tasannetta eikä tasoeron vaatimia

askelmia. Tasoero oviaukon kohdalla 185 mm.

Perustelu: Ovi on käytössä vain mahdollisessa hätätilanteessa. Samaan tilaan on järjestetty myös sisäpuolinen yhteys. Porrarakenteet hankaloittavat huoltoliikenteen käytettävyyttä.

**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

Salaojasuunnitelmat

Vesi- ja viemärisuunnitelmat

Ilmanvaihtosuunnitelmat

Kosteudenhallintasuunnitelma

Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma

**Työn edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmukset:**

<b>Katselmus</b>	<b>Rakennus</b>
Aloituskokous	104176536D
Paikan merkitseminen	104176536D
Sijaintikatselmus	104176536D
Pohjakatselmus	104176536D
Rakennekatselmus	104176536D
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus	104176536D
Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus	104176536D
Väestönsuojan katselmus	104176536D
Eriytynen palotarkastus	104176536D
Loppukatselmus	104176536D

**Muut ehdot:**

Samalla myönnetään lupa suorittaa rakennustyöt ennen kuin päätös on saanut lainvoiman.

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydettyä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä. Aloituskokouspyyntö tulee toimittaa ensisijaisesti rakennusvalvonnan sähköiseen asiointipalveluun.

Vastaavaksi työnjohtajaksi hyväksytyn henkilön on pidettävä työmaan tarkastusasiakirjaa, joka sisältää selonteon rakennustyön eri vaiheista. Tarkastusasiakirja tallennetaan rakennusvalvonnan sähköiseen asiointipalveluun erityissuunnitelmat välilehdelle.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on vesi- ja viemärijohtorasitteet päivitettävä.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on päivitettävä rasitteet palomuuereista ja liikennejärjestelyistä.

Asemapiirrokseen merkityt pelastustiet on merkittävä tontille "Pelastustie" ja "Pysäköinti kielletty/sallittu vain merkityille paikoille" liikennemerkein sekä tarvittaessa alueopasteella.

Pelastusteiden tulee kestää pelastusajoneuvon kuorma. Pelastusauton toimintapaikan (6 m x 13 m) kohdalla tukijalkojen alla kantavuuden on oltava vähintään 250 kN/m<sup>2</sup>.

Pelastussuunnitelma tai sen yhteenveto on esitettävä pelastusviranomaiselle valvontakäynnillä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

VSS-tilan käyttöönottosuunnitelma tulee olla pelastussuunnitelman liitteenä.

Hätäkeskukseen kytketyn paloilmoittimen

elinkaarikirjan perusmäärittelyt on esitettävä pelastuslaitokselle välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen. Paloilmoittimen käyttöönottotarkastus on tehtävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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

Pohjapiirustuksessa esitettyyn käytävä- ja varastointialueeseen on merkittävä poistumistiet selkeästi. Näitä alueita ei saa käyttää varastointiin.

Paikalliselta pelastusviranomaiselta tulee pyytää valvontakäyntiä (lausunto rakennuksen käyttöönotosta) ja väestönsuojatarkastusta ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Savunpoistosta on laadittava erillissuunnitelmat, jotka on esitettävä pelastusviranomaiselle.

Uloskäytävien liukuovien toiminta ja soveltuvuus uloskäytäväreitillä ja hyökkäysreitiovena on varmistettava.

Julkisivumateriaalit, -sävyt ja detaljisuunnitelmat tulee hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla lupapäätöksen jälkeen, hyvissä ajoin ennen kyseisten rakennustöiden aloittamista.

Valaistusratkaisut ja tarkempi pihasuunnitelma tulee hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla lupapäätöksen jälkeen, hyvissä ajoin ennen kyseisten rakennustöiden aloittamista.

Rakennuksen taloteknisten laitteiden asennukset on suunniteltava ja toteutettava siten, että niiden synnyttämä äänitaso ei ylitä Ympäristöministeriön asetuksessa rakennuksen ääniympäristöstä esitettyjä lukuarvoja, huomioiden läheiset asuinrakennukset.

Ajoneuvoliittymän näkemäalue on turvattava ja liittymän mahdollinen kasvillisuus molemmin puolin liittymää saa olla enintään 0,8 m korkuista

Asemapiirrokseen merkityt esteettömät autopaikat on merkittävä asianmukaisin liikennemerkkein.

Ennen kaivu-, rakennus- ja poraustoimintaa tulee

rakennusvalvontaan toimittaa suunnitelma työmaavesien hallinnasta (hallinta-alueet ja menetelmät, kiintoaine, pH, lämpötila ja öljyt ja haitalliset kemikaalit). Työmaavesisuunnitelmassa on esitettävä ennakoarvio syntyvien työmaavesien laadusta ja määrästä, joiden perusteella esitetään käsittelytapa. Rakennustyömaiden vesistä ei saa aiheutua haitallisia vaikutuksia vesistöille, niiden eliöille eikä vesihuollon rakenteille.

Ennen hankkeen kaivuu- ja rakennustöitä on rakennusvalvontaviranomaisella ja väyläviraston asiantuntijalla hyväksyttävä geotekninen suunnitelma. Geosuunnitelmassa on esitettävä:

- Rakentamisen vaikutus radan stabiliteettiin
- Pohjavedenpinnan mahdollisen työnaikaisen tai lopullisen alentumisen vaikutus radan stabiliteettiin tai painumiseen
- Paalutustärinän vaikutus radan rakenteisiin ja teknisiin laitteisiin ja painumiseen
- Louhintätärinän vaikutus radan rakenteisiin ja teknisiin laitteisiin ja painumiseen
- Pohjavedenpinnan virtausten muutosten vaikutus radan kuivatukseen
- Rakentamisen kuten louhinnan tai paalutuksen ympäristövaikutukset

Geosuunnitelmien yhteydessä on toimitettava rakennustoimenpiteiden riskianalyysi.

Rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys kosteudenhallintasuunnitelman noudattamisesta ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Tontti on lohkoittava ja merkittävä kiinteistörekisteriin ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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

Kaikki asiakaspalvelupisteet ja neuvottelutilat on varustettava standardin mukaisilla kiinteillä induktiosilmukkajärjestelmillä. Kiinteän induktiojärjestelmän olemassaolo on ilmoitettava tilaan saavuttaessa selkeästi induktiosilmukkaopasteella ja kuuluvuuskartalla.

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

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.