

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Yliopistonkatu 27a, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija: Anna-Maija
Tuunanen

**Rakentamislupa
2025-116**
Rakennuspaikka

853-23-66-3
Pinta-ala 6114.0

Kaupunginosa/Kylä: VASARAMÄ
KI

Lemminkäisenkatu 62
20520 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
KT Toimistorakennusten korttelialue.

Hakija

Kiinteistö Oy Turku High Tech Centre 5
Sepänkatu 5 A
20700 TURKU

Toimenpide

Kooltaan vähintään 30 neliömetriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus

- toimistorakennus
PRT 104214053M
Maalämpökaivo
- maalämpökaivo 11 kpl

Ennalta-aloitus

**Luvan
rakennus**
1

**Pysyvärakennus-
tunnus**
104214053M

Kokonaisala
3631.0

Kerrosala
3631.0

Tilavuus
14900.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Varha Aluepelastuslaitos
Turun kaupunki Liikennesuunnittelu

14.03.2025
05.03.2025

Ehdollinen
Puoltava

Varha Aluepelastuslaitos	08.04.2025	Ehdollinen
Kaupunkikuva-arkkitehti	26.03.2025	Puoltava
Turun kaupunki	17.03.2025	Ehdollinen
Esteettömyyskoordinaattori		

Hakemuksen liitteet

Sähköiset pääpiirustukset 8 kpl
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote
 Sähköinen liite: Vuokrasopimus
 Sähköinen liite: Hallituksen kokouspöytäkirja
 Sähköinen liite: Turun High Tech Centre Oy:n pöytäkirja tontin jakamisesta hallinta-alueisiin
 Sähköinen liite: Valtakirja
 Sähköinen liite: Aloittamisoikeushakemus
 Alkuperäinen takaussitoumus
 Sähköinen liite: Naapurien kuuleminen
 Sähköinen liite: Asemakaavaote
 Sähköinen liite: Kaavamääräykset
 Sähköinen liite: Tonttikartta
 Sähköinen liite: Hallinta-alueiden jakokartta
 Sähköinen liite: Katukorkeudet 3 kpl
 Sähköinen liite: Tasauslaskelma
 Sähköinen liite: Savunhallintasuunnitelma
 Sähköinen liite: Savunhallintasuunnitelman liitekuvat
 Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelma
 Sähköinen liite: Esittelymateriaali
 Sähköinen liite: Väyläviraston lausunto
 Sähköinen liite: Pinnantasauspiirustus
 Sähköinen liite: Akustiset suunnitteluperusteet
 Sähköinen liite: Tehontarvelaskelma
 Sähköinen liite: Liitoskohtalausunto
 Sähköinen liite: Liitoslausuntokartta
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Akustikon vastine väyläviraston lausuntoon ja rakennusaltuonnan huomioihin
 Sähköinen liite: Kaupunkikuvallinen esittely ja arvio
 Sähköinen liite: Esteettömyysseivityslomakevihko
 Sähköinen liite: Kerrosalakaavio
 Sähköinen liite: Pohjatutkimuslausunto
 Sähköinen liite: Hankekuvausasiakirja
 Sähköinen liite: Havainnekuvat - perspektiivi
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttönoton perusteet
 Sähköinen liite: KVV- asemapiiirros
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys
 Sähköinen liite: Hulevesien viivytysjärjestelmä
 Sähköinen liite: Vesihuollon liitoskohtalausunto 2 kpl
 Sähköinen liite: Liikkumiskaavio
 Sähköinen liite: Väestönsuojapiirustus
 Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta
 Sähköinen liite: Sinivierkerroinlaskelma
 Sähköinen liite: Energiatodistus
 Sähköinen liite: Energiaselvitys

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- Kuvaus hankkeesta: Rakennetaan kolmikerroksinen toimistorakennus ja 11 uutta maalämpökaivoa. Muutostöimenpiteitä tuotantorakennukseen.
- Rakennuspaikan siniviherkertoimen (vihertehokkuuden erittely ja mitoitus tonttitasolla) tavoitetaso on 0,6 (RJ /asemakaava), saavutettu taso 0,7.
- Esittelymateriaali on oheismateriaalina.

Lausunnot:

- 1) Aluepelastuslaitos on antanut hankkeesta 14.3.2025 lausunnon. Lausunto on otettu huomioon suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- 2) Liikennesuunnittelu on antanut hankkeesta 5.3.2025 puoltavan lausunnon.
- 3) Aluepelastuslaitos on antanut hankkeesta/ Väestösuojasta 8.4.2025 lausunnon. Lausunto on otettu huomioon suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- 4) Esteettömyyskoordinaattori on antanut hankkeesta 17.3.2025 lausunnon. Lausunto on otettu huomioon suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- 5) Kaupunkikuva-arkkitehti on antanut hankkeesta 26.3.2025 puoltavan lausunnon.
- 6) Väylävirasto on antanut hankkeesta 4.4.2025 lausunnon. Lausunto on otettu huomioon suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.

Vähäiset poikkeukset asemakaavasta:

- 1) Rakennus sijoittuu osittain istutettavaksi kaavoitetulle alueelle, samoin kuin osa sen autopaikoista ja kulkuväylistä.
Perustelut: Ylitys on rakennuksen tilakäytön vuoksi välttämätön, rakennuksen ylitys on vähäinen tontin kokoon nähden ja Rakennusjärjestyksen 2024 sinivihkerkein vaatimukset pystytään täyttämään sijoittamalla istutusalue tontinkäytön kannalta järkevämmiin samalla kun suuri pysäköintialue jaetaan istutuksilla pienempiin osiin.
- 2) Autopaikkoja on 1 kpl vähemmän kuin asemakaavamääräyksen mukaan laskettu 87 kpl. Perustelut: Autopaikka korvataan 10 pyöräpaikalla kellarissa.

Edellä esitetyn perusteella poikkeamisiin on erityinen syy eikä poikkeamiset aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueen käytön muulle järjestämiselle. Rakentaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteitten saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteitten saavuttamista eikä myöskään vaaranna rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten täyttymistä (RakL 59 §).

Hakija on kuullut naapurit.

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
Kosteudenhallintasuunnitelma
Geosuunnitelmat

Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma
Tarkennettu pinnantasaussuunnitelma

Työn edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmukset:

Katselmus	Rakennus
Aloituskokous	104214053M
Paikan merkitseminen	104214053M
Sijaintikatselmus	104214053M
Pohjakatselmus	104214053M
Rakennekatselmus	104214053M
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus	104214053M
Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus	104214053M
Väestönsuojan katselmus	104214053M
Erityinen palotarkastus	104214053M
Esteettömyyskatselmus	104214053M
Loppukatselmus	104214053M

Muut ehdot:

ENNALTA-ALOITTAMINEN, LAINVOIMAISUUS

Samalla myönnetään lupa suorittaa rakennustyöt ennen kuin rakennuslupapäätös on saanut lainvoiman kuitenkin siten, että rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin esitetään hyväksyttävä vakuus.

ALOITUSKOKOUS, TARKASTUSASIAKIRJA

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydetty 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.

PALOTURVALLISUUS

Ennen rakennustöiden aloittamista on toimitettava suunnitelma työmaa-aikaisista suojauksista ja toimenpiteistä palo-, henkilö- ja liikenneturvallisuuden sekä pölyn leviämisen osalta. Työmaa ei saa heikentää käyttöön jäävien toimintojen henkilö- ja paloturvallisuutta.

Pelastusteiden tulee kestää pelastusajoneuvon kuorma. Pelastusauton toimintapaikan (6 m x 13 m) kohdalla tukijalkojen alla kantavuuden on oltava vähintään 250 kN/m².

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

Väestönsuojan käyttöönottosuunnitelma tulee olla pelastussuunnitelman liitteenä.

RAIDELIIKENNE

Väyläviraston lausunnon ehtoja koskien meluntorjuntaa, tärinää ja runkomelua tulee noudattaa.

Mikäli radan läheisyyteen rakentaminen sisältää radan stabiliteettiin mahdollisesti vaikuttavia massojen siirtoja (kaivamista, pengertämistä), louhinta- tai paalutustöitä taikka maaperän kuivatusta tulee niistä aina tehdä riittävät, pohjatutkimuksiin perustuvat, selvitykset radan rakenteiden paikallaan pysymisen varmistamiseksi.

Seuraavat asiat tulee huomioida geosuunnittelussa:

- 1) Rakentamisen vaikutus radan stabiliteettiin. 2) Pohjavedenpinnan mahdollisen työnaikaisen tai lopullisen alentumisen vaikutus radan stabiliteettiin tai painumiseen. 3) Paalutustärinän vaikutus radan rakenteisiin ja teknisiin laitteisiin ja painumiseen. 4) Louhintatärinän vaikutus radan rakenteisiin ja teknisiin laitteisiin ja painumiseen. 5) Pohjavedenpinnan virtausten muutosten vaikutus radan kuivatukseen. 6) Rakentamisen kuten louhinnan tai paalutuksen ympäristövaikutukset.

Tehdyt suunnitelmat ja selvitykset on hyväksyttävä Väylävirastossa ennen rakennustöiden aloittamista.

PIHA-ALUEET JA VIHERYMPÄRISTÖT

Asemapiirroksessa säilytettäväksi esitetyt puut ja kasvillisuus on suojattava asianmukaisesti rakennustyön ajaksi. Suojaaminen koskee sekä juuristoaluetta että runkoa. Lisäksi oksistoa tulee varoa ja välttämätön oksien poisto tulee teettää puunhoidon ammattilaisella.

Pohjoisrajan puiden tarkempi lajitieto ja istutussuunnitelma tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnan hortonomilla.

Asemapiirrokseseen merkityt esteettömät autopaikat ja vierasautopaikat on tontilla merkittävä asianmukaisin liikennemerkkein.

Puiden juuristoalueella ei saa läjittää maamassoja,

varastoida rakennustarvikkeita, sijoittaa kontteja tai kulkea painavalla kalustolla. Puun juuristoalue ulottuu n. 1,5 m sen latvusrajan ulkopuolelle.

HULEVEDET

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee rakennusvalvontaan toimittaa tarkennettu hulevesisuunnitelma. Suunnitelmassa tulee esittää mitoituslaskelmaan perustuva hulevesien viivyttäminen ja imeyttäminen sekä hallittu ohjaaminen tontin rajoilla. Piha on suunniteltava ja toteutettava siten, että pintavesien kuivattaminen tapahtuu tontin puolella. Tontin pintavesiä ei saa johtaa katu-, naapuri- tai puistoalueille. Painanteet tulee tehdä tarpeeksi leveinä, loivina ja syvinä. Erityistä huomioita tulee kiinnittää, että painanteet uudisrakennuksen päädyssä ovat tontin puolella.

KOSTEUDENHALLINTA

Hankkeelle tulee nimetä kosteudenhallinnan valvonnasta vastaava henkilö, joka laatii kosteudenhallintaselvityksen sekä –suunnitelman ennen rakennustöiden aloittamista. Kosteudenhallintasuunnitelman noudattamisesta on toimitettava selvitys asiointipalveluun ennen rakennuksen käyttöönottoa.

ESTEETTÖMYYS

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

Kaikissa yleistä käyttöä palvelevissa portaissa ja luiskissa käsijohteen on jatkuttava vähintään 300 mm porrassyöksyn alkamis- ja loppumiskohdan ohi. Käsijohteet asennetaan kahteen eri korkeuteen 900 mm ja 700 mm korkeudelle.

Asiakkaita palvelevat tilat on varustettava siirrettävillä palvelupistesilmukoilla.

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.