

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Yliopistonkatu 27a, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Eija Rasimus

**Rakentamislupa
2025-317**

Rakennuspaikka

853-7-31-16
Pinta-ala 1884.0

Kaupunginosa/Kylä:7

Ratapihankatu 36
20100 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
AL-1 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Hakija

Kiinteistö Oy Turun Asemakeskus c/o Kiinteistötahkola Turku
Hyvättyläntie 10
21420 LIETO

Toimenpide

Uusi rakennus

- pysäköintihalli ja sitä palveleva porrashuone PRT 104225273K

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	104225273K	1225.0	1225.0	3970.0

Hankkeen vaativuusluokka

Erittäin vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Turun kaupunki Ympäristönsuojelu	12.06.2025	Ehdollinen
Varsinais-Suomen Pelastuslaitos	09.06.2025	Ehdollinen
Turun kaupunki Tonttipalvelut	03.06.2025	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Sähköiset pääpiirustukset 6 kpl
Sähköinen liite: Valtakirja
Sähköinen liite: Hankekuvaus
Sähköinen liite: Sitoumus yhteisjärjestelysopimuksen laatimisesta 4 kpl
Sähköinen liite: Sopimusliitteet 2 kpl

Sähköinen liite: Perustamistapalausunto
 Sähköinen liite: Pohjatutkimuskartta
 Sähköinen liite: Pohjatutkimusleikkaus
 Sähköinen liite: Energiatodistus
 Sähköinen liite: Energiaselvitys
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet asiakirja
 Sähköinen liite: LVI- suunnittelun ja toteutuksen perusteet asiakirja
 Sähköinen liite: Autopaikkaselvitys
 Sähköinen liite: Kaavaote
 Sähköinen liite: Kaavamääräykset
 Sähköinen liite: Havainnekuvat
 Sähköinen liite: Värilliset julkisivut
 Sähköinen liite: Katujen korkotiedot
 Sähköinen liite: Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto
 Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelma
 Sähköinen liite: Savunpoistosuunnitelma
 Sähköinen liite: Savunpoistosuunnitelman liitekuvat
 Sähköinen liite: Esittelymateriaali lautakunnan kokoukseen
 Sähköinen liite: Ennakkoneuvottelumuistio
 Sähköinen liite: Teknisen ennakkoneuvottelun muistio
 Sähköinen liite: Paloasioiden ennakkoneuvottelun muistio

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- Kiinteistö 7-31-16 sijaitsee Läntisen Pitkädun ja Ratapihankadun välisessä korttelissa.
- Alueen asemakaava Liskokortteli 3/2023 on tullut voimaan 26.10.2024.
- Luvalla haetaan pysäköintihalli ja siihen liittyvät porrashuoneet Ratapihankadun varteen.
- Seuraavassa vaiheessa haetaan lupaa pysäköintihallin yläpuolisille asuinrakennuksille ja pysäköintihallin laajennukselle, jolloin käsitellään myös pihalue ja rakennuspaikan viherkerroin tontti - ja korttelikohtaisesti.
- Asuinrakennusten rakentamislupaa haettaessa tällä luvalla myönnetyn pysäköintihallin kerrosala poistetaan rakennuksen pääkäyttötarkoituksen muutoksen vuoksi.
- Esittelymateriaali on oheismateriaalina.

Lausuntojen huomioiminen:

- 1) Kaupunkikuvatyöryhmä päätti puoltaa hanketta 02.04.2025 ja esittää lausuntonaan seuraavaa:
 - Ratapihankadun puoleisen maantasokerroksen detaljikkaa tarkennettava erilaisella tiilimuurauksella, sauman käsittelyllä tms.
 - Ratapihan puoleisen rakennuksen pihan parvekejulkisivuun toivotaan jaksotusta.
 - Suunnitelmaa tulee kehittää edellä esitetyn lausunnon mukaisesti ja kehitetyt suunnitelmat tulee hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla.
- 2) Kaupunkikuva-arkkitehti on hyväksynyt tarkennetut suunnitelmat.
- 3) Pelastuslaitoksen ehdollinen lausunto on otettu huomioon lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- 4) Ympäristönsuojelun ehdollinen lausunto on otettu huomioon lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.

Naapurien kuuleminen

- Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen
- Naapureilla ei huomautettavaa hankkeesta.

Poikkeukset:

1) Pysäköintihalli ulottuu kerrostalojen rakennusalueelle, kauemmas kuin kaavakartassa merkitty pi-maa -rajaus.

Perustelu: Parkkihallin toiminnallisuus ja rakenteet edellyttävät parkkihallin sijoittumisen asuinrakennusten rakennusalueelle.

2) Asemakaavamääräyksen mukaista viherkerrointa ei saavuteta.

Perustelu: Piha-alue rakentuu seuraavassa vaiheessa. Poikkeaminen on siten väliaikaista.

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 §).

Työtä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

Vastaava työnjohtaja

IV-työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

Kosteudenhallinnan valvonnasta vastaava henkilö

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat

Vesi- ja viemärisuunnitelmat

Ilmanvaihtosuunnitelmat

Kosteudenhallintasuunnitelma

Salaojasuunnitelmat

Pohjatutkimus

Palokatkosuunnitelmat

Työn edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmukset:

Katselmus

Rakennus

Aloituskokous

104225273K

Paikan merkitseminen

104225273K

Sijaintikatselmus

104225273K

Pohjakatselmus

104225273K

Rakennekatselmus

104225273K

Ilmanvaihtolaitteiden katselmus

104225273K

Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus

104225273K

Loppukatselmus

104225273K

Muut ehdot:

ALOITUSKOKOUS, TARKASTUSASIAKIRJA

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.

SOPIMUKSET, RASITTEET

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee rakennusvalvontaan esittää katualueelle toteutettavan pysyvän ja väliaikaisen maanalaisen ponttiseinän myönnetty sijoituslupa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee rakennusvalvontaviranomaiselle toimittaa täydennetty ja allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimus tontin 71-31-16 sekä tonttien 15, 17, 18 ja 19 välisistä, tonteille rakennettaviin rakennuksiin sekä kiinteistöihin kohdistuvista rasitteista koskien palomuurin rakentamatta jättämisen, ajo- ja kulkuyhteyksien, pysäköinnin, pelastusteiden, jätehuollon, huoltotilojen, hulevesien hallinnan, pihan kaavanmukaisten oleskelu- ja leikkialueiden järjestämisen sekä talotekniikan sijoittamista, perustus-, rakenne- ja sietorasitteita. Sopimuksen mukaiset rasitteet tulee perustaa ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee yhteisjärjestelysopimuksen mukaisten rasitteiden välttämättömät toiminnot olla käytettävissä.

PALOTURVALLISUUS

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/m².

Pelastusteiden toimivuus tulee varmistaa ahtaalla piha-alueella rakennusten välissä.

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

Hätäkeskukseen kytketyn paloilmoittimen elinkaarikirjan perusmäärittelyt on esitettävä pelastuslaitokselle välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen.

Kuivanousuputken erillissuunnitelmat on laadittava ja esitettävä pelastuslaitokselle.

Muodostuvan paloteknisen laitekokonaisuuden käytettävyys ja toimivuus on huomioitava niiden suunnittelussa.

Porrashuone tulee olla käytettävissä yläpuolisen asuinkerrostalon rakentamisvaiheessa. Palo-osastointi ja poistumisratkaisut on suunniteltava toimiviksi eri vaiheissa.

Porrashuoneisiin tulee lisätä kerrostasanteiden kerrosnumerointi jälkivalaisevilla ja selvästi erottuvilla numeroilla.

Viranomaisviestipalvelun ja viranomaisverkon kuuluvuus on toteutettava rakennusten maanalaisiin tiloihin.

Pysäköintihalli on varustettava riittävällä alkusammutuskalustolla sekä poistumisopastuksella ja -valaistuksella.

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

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

RAKENNEVAHINKOJEN ESTÄMINEN

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnalle esitettävä rakennustöistä mahdollisesti aiheutuvien vaurioiden arvioimiseksi selvitys ympäröivillä kiinteistöillä toteutetuista rakenteiden tarkastuksista ja seurantasuunnitelma.

Rakentamisessa huomioitava VAK-ratapihan läheisyys ja vaikutus.

Ennen rakennustöiden aloittamista on tarkemmat suunnitelmat ponttiseinän rakentamisesta sekä selvitys rakentamisen vaikutuksesta alueen pohjaveden virtaukseen hyväksyttävä rakennusvalvontaviranomaisella ja sijoitusluvan myöntävällä viranomaisella.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee ympäristönsuojeluun ja rakennusvalvontaan toimittaa selvitys 15.11.2005 myönnetyn ympäristöluvan §719 mukaisesta toiminnasta. Selvityksessä tulee ilmetä, onko luvanmukaiset työt tehty ja miten ympäristölupa on huomioitu purkamisessa.

PIHA-ALUEET JA VIHERYMPÄRISTÖT

Sisäänkäynnin korkeus tulee sovittaa Ratapihankadun katusuunnitelman korkeuksiin.

HULEVEDET

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee rakennusvalvontaan toimittaa pinnantasaus- ja 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.

TYÖMAA-AIKAINEN VESIENHALLINTA

Ennen kaivuu- ja rakennustoimintaa 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.

Ensisijaisesti työmaavedet tulee imeyttää tontille, mikäli maaperä ja työmaaveden laatu siihen soveltuu. Hienojakoinen kiintoaines ei saa heikentää tontin hulevesien hallintaa vaan työmaavedet tulee suodattaa ennen imeyttämistä tontille.

KOSTEUDENHALLINTA

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.