

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätös

Päätöspäivämäärä
Valmistelija: Perttu Nieminen

**Rakennuslupa
2017-1691**

Rakennuspaikka

853-8-33-1
Pinta-ala 8857.0

Kaupunginosa/Kylä:8

Kakolankatu 14
20100 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
K-2 Liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Hakija

Kiinteistö Oy Kakolan Lääni, Turku
c/o Kakola Yhtiöt Oy, Graniittilinnankatu 2
20100 TURKU

Toimenpide

Käyttötarkoituksen muutos

- vankilarakennusten muuttaminen hotelliksi
(PRT 100924242P ja 100924243R)

Luvan rakennus	Pysyvä rakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	100924243R	1893.0	1523.0	5990.0
2	100924242P	7995.0	6988.0	29230.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Suojaustaso 3

Lausunnot

Kaupunkikuvatyöryhmä	17.01.2018	Ehdollinen
Ympäristöterveydenhuolto	26.01.2018	Ehdollinen
Pelastuslaitos	02.01.2018	Ehdollinen
Väestönsuojeluviranomainen	11.01.2018	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 10 kpl
Kerrosalaselvitys (1)
Rakennushankeilmoitus RH1 2 kpl (2)
Naapurin huomautus 2 kpl (3)
Poistumistie kaaviot (4)
Esteettömyys selvitys (5)
Hakijan vastine naapurien huomautuksiin (6)
Hakijan vastine museoviraston lausuntoon (7)
Käyttöoikeussopimus pysäköintialueen sijoittamiseen (8)
Liitteet yhteensä 8 kpl

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen. Naapurit As. Oy Turun Tornitalo ja As Oy Turun Juneo ovat kiinnittäneet huomion autopaikkalaskelman ja autopaikkojen esittämisen puutteellisuuteen suunnitelmissa. Suunnitelmiin on lisätty autopaikkalaskelma ja selvitys autopaikkojen sijoittumisesta viereiseen tulevaan pysäköintilaitokseen. As Oy Turun Tornitalo on lisäksi esittänyt vaatimuksen väestösuojavaatimuksen täyttymisestä. Väestönsuojan säilyttäminen ja sen vaatimat modernisointitoimenpiteet on esitetty suunnitelmissa ja lupaehtoissa. Hakija on antanut vastineen huomautuksiin.
- 2) Rakennus ei kaikilta osin täytä nykyisiä lämmöneristysvaatimuksia. Rakennus on asemakaavassa suojeltu.
- 3) Kaupunkikuvatyöryhmä 17.1.2018 § 4: Puollettiin ehdolla, että piha-alueesta toimitetaan erillinen suunnitelma rakennuslupakäsittelyyn. Suunnitelma on esitetty asemapiirroksessa.
- 4) Museoviraston lausunto on huomioitu lupaehtoissa lukuun ottamatta kannanottoa kerroskäytävien alkuperäisen arkkitehtonisen ilmeen ja laadun heikentymisestä. Hakija on antanut lausuntoon vastineen. Kirkkosalin sisustukseen ja kalustukseen liittyvät muutokset käsitellään erillisen suunnitelman perusteella, johon tulee saada museoviraston hyväksyntä.
- 5) Väestönsuojeluviranomaisen lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehtoissa.
- 6) Pelastuslaitoksen lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehtoissa. Automaattinen sammutuslaitteisto tulee toteuttaa pelastuslaitoksen vaatimusten mukaiseen tasoon.
- 7) Ympäristöterveydenhuollon lausunto on huomioitu suunnitelmissa.
- 8) Naapurihuomautukset ja hakijan vastine oheismateriaalina.
- 9) Museoviraston lausunto ja hakijan vastine oheismateriaalina.

Poikkeukset:

- 1) Porraskaskelmamitoitus ei kaikkien portaiden osalta täysin täytä vaatimusta. Portaat ovat olemassa olevia ja poikkeamat vähäisiä.
- 2) Poistumisetäisyydet ylittyvät osittain 3. ja 4. kerroksessa. Rakennus varustetaan sprinklauksella.
- 3) Autopaikat sijoittuvat tontin ulkopuolelle toteutettavaan pysäköintilaitokseen.
- 4) Sallitun kerrosalan ylitys (sallittu 8260 m², rakennetaan 8890 m², josta ulkoseinän paksuuden 250mm ylittävää osuutta 411 m², jolloin ylitykseksi jää 219 m² (2,6%)). Kerrosala muodostuu nykyisestä rakennuksesta.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

Vastaava työnjohtaja
 KVV-työnjohtaja
 IV-työnjohtaja
 Kosteudenhallinnan valvonnasta vastaava henkilö

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat
 Vesi- ja viemärisuunnitelmat
 Ilmanvaihtosuunnitelmat
 Kosteudenhallintasuunnitelma
 Esteettömyyssuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmuks:

Katselmus	Rakennus
Aloituskokous	Kaikkiin rakennuksiin
Rakennekatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Vesi- ja viemärilaitteiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Väestönsuojan katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Eriyinen palotarkastus	Kaikkiin rakennuksiin
Tarkastusasiakirja	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 perustettava rasitesopimuksen (Maankäytösopimus, liite 8) mukaiset rasitteet autopaikkojen sijoittamisesta.

Samalla vahvistetaan ruokasalissa suurimmaksi sallituksi henkilömääräksi 140 henkilöä, Viinituvassa 30 henkilöä, Kirkkosalissa 210 henkilöä ja Kirkkosalin parvella 30 henkilöä sekä kellarin kokoustiloiissa 100 henkilöä (177m²), 15 henkilöä (28m²) ja 20 henkilöä (42m²). Suurimman sallitun henkilömäärän osoittava kyltti on sijoitettava helposti havaittavaan kohtaan kyseessä olevissa tiloissa.

Asemapiirrokseen merkityt pelastustiet on merkittävä tontille "Pelastustie" ja "Pysäköinti kielletty" liikennemerkkein.

Pelastustiet on rakennettava katuluokan 3 mukaisesti ja paloauton toimintapaikan (leveys 6 m) kohdalla

tukijalkojen alla kantavuuden on oltava 250 kN/m².

Rakennus on varustettava paloviranomaisen hyväksymällä alkusammutuskalustolla.

Turva- ja merkkivalosuunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen ja kyseessä olevien laitteiden toteutuspöytäkirjat on esitettävä pelastusviranomaiselle ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Savunpoistosuunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen ja savunpoiston toteutuspöytäkirjat on esitettävä pelastusviranomaiselle ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennus on varustettava automaattisella paloilmoitinlaitoksella, jonka suunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen. Ennen rakennuksen ottamista käyttöön on automaattisen paloilmoitinlaitoksen toteutuspöytäkirjat esitettävä pelastusviranomaiselle.

Rakennus on varustettava automaattisella sammutuslaitteistolla (sprinklaus), jonka suunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen. Automaattisen sammutuslaitteiston taso ja sillä haettavat kompensoinnit on ilmoitettava suunnitelmissa. Pelastusviranomaisille on esitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa automaattisen sammutuslaitteiston toteutuspöytäkirjat.

Pikapalopostien sijainnit on hyväksyttävä pelastusviranomaisella.

Majoitushuoneiden ovet on varustettava ovisulkimilla.

Yläpohjan jokaiseen palo-osastoon on suunniteltava (ulkopuolinen) pääsy sammutustyötä varten.

Alkuperäisessä asussa säilytettävistä hotellihuoneina käytettävistä selleistä tulee olla mahdollisuus omatoimiseen poistumiseen.

Hotellin käytäville ei saa aiheuttaa palokuormaa kalustus- tai sisustusratkaisuilla.

Ennen käyttöönottoa on toimitettava sopimus pelastusauton nostopaikkojen sijoittamisesta ja

niiden kulkuyhteyden järjestämisestä naapuritontin 8-33-2 puolelle. Kulkuyhteydestä ja nostopaikoista on perustettava rasite ennen käyttöönottoa.

Väestönsuoja on kunnostettava siten, että se täyttää soveltuvien osien tekniset määräykset ja pelastuslaitoksen lausunto on huomioitu.

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on aloituskokouksessa osoitettava, miten suojelumääräykset otetaan huomioon ja toteutetaan. Museovirastoa on informoitava kaikista suojelun kannalta merkittävistä esiin tulevista seikoista sekä rakennussuojelun kannalta olennaisista suunnitelmamuutoksista rakennustyön aikana.

Uusien julkisivuosien, ikkunoiden ja parvekkeiden väriyty (värimallit) ja detaljit (mallit) on hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ja Museoviraston edustajalla ennen ko. rakennustyön aloittamista, katselmuksen pöytäkirja on liitettävä loppukatselmusasiakirjoihin.

Kirkkosalin kiinteän sisustuksen korjaus- ja muutostöistä on toimitettava erillissuunnitelma ja se on hyväksyttävä Museovirastolla ennen töiden aloittamista. Suunnitelmasta tulee selvittää tilaan tehtävät muutokset kiintokalusteiden, pintamateriaalien ja väriytyksen osalta.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on siinä suoritettava museoviranomaisen katselmus suojeluarvojen toteutumisesta. Katselmuspöytäkirja liitetään loppukatselmusasiakirjoihin.

Rakennuksen katolle tai julkisivuille ei saa tehdä muita kuin lupapiirustuksissa esitettyjä ilmanvaihtoon tai tuuletukseen liittyviä säleikköjä, kojeita tai piippuja.

Kirkkosaliin on järjestettävä Valtioneuvoston asetuksen 241/2017 mukainen esteetön kulkuyhteys.

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnassa hyväksyttävä rakennuspaikan hulevesisuunnitelma virtauslaskelmineen.

Kiinteistölle osoitetut, tontin ulkopuolelle sijoittuvat

autopaikat on oltava valmiit ennen rakennuksen käyttöönottoa. Ennen töiden aloittamista on esitettävä suunnitelma ja laskelma autopaikkojen sijoittumisesta ja selvitys, että vaadittu enintään 50 m etäisyys korttelialueesta toteutuu.

Kirkkosalin parven varatien oven tulee olla kaikissa tilanteissa avattavissa. Oveen tulee tehdä hälytysjärjestelmä, joka ilmoittaa hotellihuoneeseen johtavan oven avautuessa huoneeseen ja hotellin receptioniin.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys Kuivaketju10:n noudattamisesta.

Rakennustyöt 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 voimassaoloaika ei pidennetä sen voimassaoloaikana.