

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätös
Päätöspäivämäärä
Valmistelija: Maria Paukio

**Maisematyöluupa
2018-10**

Rakennuspaikka

| | |
|------------------------------------|---------------------|
| 853-5-47-7 Pinta-ala 1572.0 | Kaupunginosa/Kylä:5 |
| 853-5-47-8 Pinta-ala 1560.0 | Kaupunginosa/Kylä:5 |
| 853-5-47-9 Pinta-ala 1326.0 | Kaupunginosa/Kylä:5 |
| 853-5-47-2 Pinta-ala 2240.0 | Kaupunginosa/Kylä:5 |
| 853-5-9903-0 Pinta-ala 138686.0 | Kaupunginosa/Kylä:5 |
| 853-5-9901-0 Pinta-ala 117257.0 | Kaupunginosa/Kylä:5 |
| 853-5-47-3 Pinta-ala 1760.0 | Kaupunginosa/Kylä:5 |
| 853-5-4-52 Pinta-ala 3581.0 | Kaupunginosa/Kylä:5 |
| 853-5-4-56 Pinta-ala 786.0 | Kaupunginosa/Kylä:5 |
| 853-5-47-5 Pinta-ala 2314.0 | Kaupunginosa/Kylä:5 |
| 853-5-47-4 Pinta-ala 2102.0 | Kaupunginosa/Kylä:5 |

Eerik Pommerilaisen ranta
20810 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue.

Hakija

Turun kaupunki, Tonttipalvelut
Puutarhakatu 1
20100 TURKU

Asunto Oy Turun Sataman Loiste
c/o Lemminkäinen Talo Oy, Rauhankatu 11 A
20100 TURKU

Asunto Oy Turun Sataman Tähti
c/o Isännöitsijätoim. Mikko Aro Oy, Postikatu 2
20250 TURKU

Kiinteistö Oy Turun Aurajoenranta

c/o Wärtsilä Oyj Abp, PL 196
00531 HELSINKI

Wärtsilä Oyj Abp
PL 196
00531 HELSINKI

Toimenpide

Louhinta

- Telakkarannan tonttien 5-47-4, -3, -5, -7, -8, -9, 5-4-56 ja 5-4-52 louhinta
 - Puistoalueen ja katualueen vähäinen louhinta
 - puiden kaataminen tonteilla
- Aitaaminen
- tukimuuri ja suoja-aita
- Ennalta-aloitus

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Lausunnot

| | | |
|--|------------|------------|
| Suunnitteluyksikkö kaupunkisuunnittelu | 08.02.2018 | Ehdollinen |
| Kaavoitusyksikkö kaupunkisuunnittelu | 01.02.2018 | Ehdollinen |
| Ympäristönsuojelu | 14.02.2018 | Ehdollinen |
| Turun museokeskus/Varsinais- Suomen maakuntamuseo | 22.02.2018 | Ehdollinen |

Hakemuksen liitteet

- Pääpiirustukset 4 kpl
- Sähköinen liite: Erytissuunnitelma - Luonnosleikkaukset 1-9
- Sähköinen liite: Erytissuunnitelma - Havainnekuva kallioulouhinta
- Sähköinen liite: Muu liite - Unioninkadun liittymän ajouratarkastelu
- Sähköinen liite: Muu liite - Naapurin huomautus 2 kpl
- Sähköinen liite: Muu liite - Viran puolesta kuullut naapurit
- Sähköinen liite: Muu liite - Louhinnan alustava aikataulu
- Sähköinen liite: Rakennuslupakartta - Karttaotteet 4 kpl
- Sähköinen liite: Valokuvia - Ilmakuva3D alueesta
- Sähköinen liite: Valtakirja 5 kpl
- Sähköinen liite: Erytissuunnitelma - pohjapiirustus 1 ja 2
- Sähköinen liite: Muu liite - Liite louhinnan selvitysalue
- Sähköinen liite: Muu liite - Liite vastine naapurihuomautuksiin
- Sähköinen liite: Muu liite - Liite leikkaukset yleissuunnitelma
- Sähköinen liite: Muu liite - Liite alustava katusuunnitelma Unioninkadun liittymä
- Sähköinen liite: Muu liite - Liite pohjakerros yleissuunnitelma (päivitetty 7.3.18)
- Sähköinen liite: Muu liite - Louhintaan liittyvät ympäristön yleissuunnitelmat I
- Sähköinen liite: Muu liite - Louhintaan liittyvät ympäristön yleissuunnitelmat II
- Sähköinen liite: Muu liite - Louhintaan liittyvät ympäristön yleissuunnitelmat III
- Sähköinen liite: Muu liite - Louhinnan massamäärät

Sähköinen liite: Muu liite - Liite selvitys kalliohyllystä
 Sähköinen liite: Muu liite - Liite ympäristöselvitys
 Sähköinen liite: Muu liite - Liite maisematyöluvaselvitys
 Sähköinen liite: Muu liite - Liite asemapiirustus yleissuunnitelma (päivitetty 7.3.2018)

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Tällä luvalla haetaan tonttien 5-47-4, -3, -5, -7, -8, -9, 5-4-56 ja 5-4-52 louhintaa. Louhinta ulottuu myös vähäisiltä osin puistoalueelle ja katualueelle. Tonttien 7, 8 ja 9 kohdalla louhinta tehdään porrastetusti yhdellä hyllytasolla + 17.65 korkeuteen ja tonttien 2, 3, 4 ja 5 kohdalla louhinta tehdään suorana kallioseinämä. Lisäksi Korppoolaismäen päällä rakennetaan tukimuureja estämään pintamaan ja hulevesien valumista alas kallion reunalta sekä estämään putoaminen. Louhinta liittyy oleellisesti Telakkarannan alueen kehittämiseen asuinympäristönä ja suurin osa louhittavasta kalliopinnasta sijaitsee rakennettavilla tonteilla.
- 2) Esitetty louhintasuunnitelma noudattaa osin suunnittelutoimiston (Ramboll Korttelin 47 puistoon liittyvän reunan käsittelyn periaatteet) ympäristön yleissuunnitelmaa 3.12.2012. Louhintasuunnitelma poikkeaa yleissuunnitelmasta louhittavan kalliopinnan porrastetusta muodosta ja louhinta ulottuu 0-2,8 m puistoalueen puolelle. Hakijat ovat perustelleet esitettyä suunnitelmaa turvallisena ratkaisuna perustuen kalliorakentamiseen erikoistuneen suunnittelijan 15.2.2018 selvitykseen. Muodostuvan kalliopinnan kaupunkikuvallisia tekijöitä edellytetään ratkaistavaksi ja esitettäväksi erikseen hyväksyttävässä maisemointisuunnitelmassa, joka tulee hyväksyttävä myös kaupunkikuvatyöryhmällä.
- 3) Asemakaavassa esitettyä sijainniltaan ohjeellista Tuupikkalanpolkua ei Kaupunkiympäristötoimialan kaupunkirakentamisen palvelualueen ilmoituksen mukaan rakenneta. Tuupikkalanpolun tarkoitus on ollut muodostaa kulkuyhteys jokirannasta Maununtyttärenpuistoon. Suunnitteluosion Maununtyttärenpuiston länsiosan (Ramboll Puiston rakennussuunnitelma Asemapiirustus) rakennussuunnitelmassa 30.3.2015 on esitetty mahdollinen kulkuyhteys Korppolaismäen kärjestä Kaarle Knuutinpojan rantatien kohdalta.
- 4) Museokeskuksen lausunnon huomio muinaismuistolain mukaisen alueen arkeologisista kaivauksista on huomioitu lupaehdoin.
- 5) Museokeskuksen lausunnossa mainittua kallion porrastettua seinämää ei saada säilymään menemättä syvemmälle puistoalueelle esitetyllä louhintaratkaisulla. Porrastettua ratkaisua ei esitetä tonttien puolelle, sillä tuleva ajoyhteys on suunniteltu tehtäväksi rakenteellisena ratkaisuna kalliopinnan ulkopuolelle.
- 6) Ympäristönsuojelun lausunnon ehdollisuus on huomioitu lupaehdoin.
- 7) Suunnittelutoimisto puoltaa hanketta louhinnan osalta. Lausunnon ehdollisuus tullaan ottamaan huomioon alueen tulevissa rakennushankkeissa.
- 8) Asemakaavoituksen lausunnon ehdollisuus on huomioitu lupaehdoin.
- 9) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen.
- 10) Naapureiden huomautukset oheismateriaalina.
- 11) Hakijan vastine naapurien huomautuksiin esitellään kokouksessa.

Poikkeukset:

- 1) Louhinta ylittää m-1 alueen ja ulottuu VL-S alueelle, joka on suojeltava lähivirkistysalue, jolla on muinaismuistolain rauhoittamia historiallisen ajan kiinteitä muinaisjäännöksiä ja joka on pyrittävä säilyttämään luonnontilaisena, noin 0-2,8 m.
- 2) Louhinta ulottuu mav- alueella, johon on tarkoitettu sijoitettavan maanalaisia tiloja väestönsuojia varten. Maanalaiseen tilaan saa sijoittaa myös pysäköintilaitoksia, huoltoliikenneväyliä sekä yhdyskuntateknisen huollon johtotiloja. Tilasta saadaan muodostaa LPA-korttelialue. Louhinta mav- alueella poissulkee vähäisiltä osin edellä esitettyjen tilojen rakentamisen mav- alueelle.

3) Louhintaa ei tehdä porrastaen m-1 alueella, vaan kallioseinämät louhitaan porrastaen siten, että kallioseinämään muodostuu yksi hyllytaso, jonka korkeus on + 17.65.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

Vastaava työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat
Salaojasuunnitelmat
Vesi- ja viemärisuunnitelmat
Hulevesisuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

| Katselmus | Rakennus |
|--------------------|-----------------|
| Aloituskokous | Lupa |
| Rakennekatselmus | Lupa |
| Tarkastusasiakirja | Lupa |
| Loppukatselmus | Lupa |

Muut ehdot:

Samalla myönnetään lupa suorittaa rakennustyöt ennen kuin päätös on saanut lainvoiman ehdolla, että rakennusvalvonnalle esitetään ennen töiden aloittamista hyväksyttävä vakuus.

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydettävä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

Vastaavaksi työnjohtajaksi hyväksytyn henkilön on pidettävä työmaan tarkastusasiakirjaa, joka sisältää selonteon rakennustyön eri vaiheista.

Lopullisten kalliopintojen louhinta tulee suorittaa hienolouhintana.

Louhittavasta alueesta ja sen ympäristöstä on tehtävä maisemointisuunnitelma, jossa on osoitettava vähintään kallioleikkausreunan käsittely, hulevesireitit, kalliopinnan käsittely ja muotoilu sekä verkotuksien muodostamat kokonaisuudet. Lisäksi suunnitelmassa on osoitettava kalliopinnan maisemointi kasvillisuudella, mahdollisilla valaistuksilla ja muilla kaupunkikuvaa parantavilla ratkaisuilla. Maisemointisuunnitelma on toimitettava rakennusvalvontaan ennen hienolouhinnan aloittamista.

Louhinnan jälkeen on sovittava paikallakäynti rakennusvalvonnan lupa-arkkitehdin ja

asemakaavoituksen asemakaava-arkkitehdin kanssa. Paikallakäynnillä tarkennetaan aluekokonaisuudet, jotka tulee maisemoida ja esittää maisemointisuunnitelmassa.

Ennen tukimuurin rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnan lupa-arkkitehdilla hyväksyttävä erillinen suunnitelma, josta käy ilmi tukimuurin sijainti, korkeus, materiaalin tekniset tiedot ja värit sekä mahdollinen maisemointi.

Maisemointisuunnitelmassa on käytettävä riittävän pätevää suunnittelijaa, jonka kelpoisuus on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa.

Ennen louhintatöiden aloittamista on rakennusvalvontaan toimitettava yksityiskohtainen louhintasuunnitelma, jossa esitetään louhintatyön tavoitteet, vaatimukset ja menetelmät louhintatöiden vaatimusten toteutumisesta.

Toimenpidealueen rajalle rakennettavan tukimuurin työt on suoritettava siten, ettei rakentamisella ole vaikutusta Maununtyttärenpuistoon tukimuurin eteläpuolelle.

Ennen rakennustöiden aloittamista on esitettävä rakennusvalvonnalle selvitys rakentamisen vaikutuksista rakennuspaikan lähiympäristön pohjavesiolosuhteisiin ja seurantasuunnitelma.

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

Asemapiirustukseen merkityllä muinaismuistolain alueella on suoritettava muinaismuistolain mukaiset arkeologiset koekaivaukset ennen rakennustöihin ryhtymistä.

Maisemointisuunnitelma on käsiteltävä kaupunkikuvatyöryhmässä ennen maisemointisuunnitelman hyväksyttämistä rakennusvalvonnassa.

Louhinta- ja kaivuumassat, joille ei ole rakennusluvassa osoitettu rakennuspaikalle sijoituspaikkaa on toimitettava rakennuspaikalta muualle asianmukaiseen paikkaan.

Puistoon rajautuvalla kiinteistönrajalla on puut ja kasvillisuus suojattava asianmukaisesti rakennustyön ajaksi eikä maanpinnan muokkausta saa ulottaa

esitetyn louhintarajan yli puiston puolelle.

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 voimassaoloaikaa ei pidennetä sen voimassaoloaikana.