

Turun kaupunki
Rakennusvalvonta
 Rakennus- ja lupalautakunta
 Puolalankatu 5, PL 355,
 20101 TURKU

Päätösehdotus
 Päätöspäivämäärä
 14.06.2018
 Valmistelija: Perttu Nieminen

Pykälä 251
Rakennuslupa
2017-1010

Rakennuspaikka

853-8-35-1
 Pinta-ala 20484.0

Kaupunginosa/Kylä:8

Graniittilinnankatu 2
 20100 TURKU

Kaava
 Kaavanmukainen
 käyttötarkoitus

Asemakaava

Hakija

As Oy Kakolan Muuri, Turku
 c/o Kakola Yhtiöt Oy, Graniittilinnankatu 2
 20100 TURKU

Toimenpide

Käyttötarkoituksen muutos

- työhuonerakennuksen (Itäselli) muuttaminen kerrostaloksi
 (1036431469)
 Lykkäys väestönsuojan rakentamisveloitteelle 5 vuotta

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	1036431469	3237.0	2728.0	11490.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Museovirasto	19.09.2017	Ehdollinen
Pelastuslaitos	14.09.2017	Ehdollinen
Kaupunkikuvatyöryhmä	06.06.2018	Ehdollinen
Asemakaavoitus	05.06.2018	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 8 kpl
 Hallinnanjakosopimus (1)
 Kaupparekisteriote (2)
 Valtakirja (8)
 Kakolanmäen maankäytön kalliotekninen selvitys jätevedenpuhdistamon alueelta (3)
 Kerrosalaselvitys (5)
 Poikkeamis päätös lainvoimaisuustodistuksineen (4)
 Rakennushankeilmoitus RH1 (6)
 Rakennushankeilmoitus RH2 2 (7)
 Naapurin huomautus (9)
 Hakijan vastine 2 kpl (10)
 Hakijan vastine museoviraston lausuntoon (11)
 Hallituksen kokouksen pöytäkirjaote (12)
 Liitteet yhteensä 11 kpl

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen.
- 2) Alueelle laadittu asemakaava (2/2016) on lainvoimainen mutta sitä ei ole vielä kuulutettu tulemaan voimaan. Rakennusluvan käsittelyssä noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 a §:ää.
- 3) Museovirasto vastustaa suunnitelman mukaista rakentamista, koska viraston näkemyksen mukaan hanke on asemakaavan vastainen. Kiistanalainen kaavamääräys on seuraava: "Suojeltava rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa. Rakennuksen korjaus-, muutos- ja lisärakentaminen on toteutettava siten, että rakennuksen ulkoasun ja sisustan/sisätilojen arkkitehtoniset ja laitoshistorialliset ominaispiirteet säilyvät. Korjaus- ja muutostöiden suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa ennen rakennus- tai toimenpidelupaa koskevan päätöksen antamista." Museoviraston näkemyksen mukaan rakennuksen kerrosluvun muuttaminen kolmesta neljään tarkoittaa rakennuksen sisätilojen kategorista uudisrakentamista ja tarkoittaa myös voimakkaita julkisivumuutoksia erityisesti ikkunajaotuksessa. Museoviraston näkemyksen mukaan suunnitelmia tulee kehittää siten, että rakennuksen sisätilojen ja ulkoasun arkkitehtoniset ja laitoshistorialliset ominaispiirteet huomioidaan riittävästi. Edelleen, museoviraston lausunnon mukaan muutosten on perustuttava olemassa olevan kerrosluvun ja tilojen luonteen säilyttämiseen ja hyödyntämiseen. Museovirasto ei myöskään näe ongelmalliseksi, että tilat jäisivät toistaiseksi tyhjilleen, jos muutoksia ei pystytä toteuttamaan kaavan tavoitteet paremmin huomioiden. Museovirasto pitää loft-tyyppistä suunnitteluratkaisua hakemuksen mukaista vaihtoehtoa parempana. Hakija on antanut vastineen lausuntoon.
- 4) Naapuri 8-34-1, Lohrmanninkatu 4, on antanut huomautuksen. Tästä ja kahdesta muusta rakennuslupahakemuksesta jätettiin yksi yhteinen huomautus, jossa vastustettiin rakennusoikeuden ylitystä, parvekkeiden sijoittelua ja ikkunaukotuksen lisäämistä sekä pyydettiin kiinnittämään huomiota työmaa-aikaisen liikenteen sujuvuuteen. Kohteessa ei haeta rakennusoikeuden ylitystä, parvekkeita ei sijoiteta katujulkisivuun ja ikkuna-aukotusta on vähennetty naapurin haluamaan suuntaan.
- 5) Kaupunkikuvatyöryhmä on kokouksessaan 6.6.2018 päättänyt puoltaa suunnitelmissa esitettyä 4-kerroksista suunnitteluratkaisua tietyin ehdoin: kadun puoleisen julkisivun ikkunat tulee sijoittaa kokonaan julkisivun tiili- tai graniittiosuuteen sekä harkita nykyisten ikkunoiden säilyttämistä sellaisinaan. Ikkunoiden detaljeihin tulee kiinnittää erityistä huomiota ja niiden määrä tulee

minimoida. Rakennuksen päädyn parvekkeet tulee toteuttaa ranskalaisina parvekkeina. Hissitornin julkisivut tule toteuttaa rakennuksen arkkitehtuuriin paremmin soveltuvasta materi-aalista, esim. corten-teräksestä. Kaupunkikuvatyöryhmän ehdot on pääosin huomioitu muutetuissa suunnitelmissa.

6) Pelastuslaitoksen lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehtoissa.

7) Rakennusvalvonta on pyytänyt hankkeen asemakaavanmukaisuudesta lausunnon kaavoitusyksiköstä. Kaavoitusyksikön näkemyksen mukaan rakennuksen käyttötarkoitus on asemakaavan mukainen. Lausunnossa todetaan, että laitoshistoriallisten ominaispiirteiden arvioiminen on museoviraston erityistä osaamisaluetta, eikä kaavoitusyksikkö ota kantaa asiaan tältä osin. Kaavoitusyksikkö on lausunnossaan ottanut kantaa rakennuksen julkisivuihin ja siihen, miten hyvin vankilamuurin tunnelma säilyy rakennuksen muuttuessa asuinrakennukseksi. Kaavoituksen lausunnossa puolletaan vaihtoehtoa, jossa on vähiten uusia ikkuna-aukkoja. Lisäksi olisi hyvä, etteivät ikkunat sijaitse aivan säännöllisessä järjestyksessä. Lisäksi lausunnossa todetaan, että pihan puolella parvekkeiden rivistöön olisi hyvä saada vaihtelua.

8) Väestösuojalle haetaan erillinen rakennuslupa.

9) Museoviraston ja kaavoitusyksikön lausunnot sekä naapurin huomautus ja hakijan vastine siihen ovat oheismateriaalina.

Poikkeukset:

- 1) Välipohjat puretaan ja rakennetaan uudestaan.
- 2) Rakentaminen toteutetaan siten, että rakennusten sisätilojen arkkitehtoniset ja laitoshistorialliset ominaispiirteet eivät täysin säily.

Hyväksytty

Työtä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

Vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat
Vesi- ja viemärisuunnitelmat
Ilmanvaihtosuunnitelmat
Palokatkosuunnitelmat

Työn edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmukset:

Katselmus	Rakennus
Aloituskokous	1036431469
Sijaintikatselmus	1036431469
Rakennekatselmus	1036431469
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus	1036431469
Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus	1036431469
Eriyinen palotarkastus	1036431469
Tarkastusasiakirja	1036431469
Loppukatselmus	1036431469

Muut ehdot:

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin muutettu asemakaava on saanut lainvoiman.

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydettävä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

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

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

Pelastustiet on rakennettava katuluokan 3 mukaisesti ja paloauton toimintapaikan (leveys 6 m) kohdalla tukijalkojen alla kantavuuden on oltava 250 kN/m².

Liike- ja kokoontumistilat 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 ja suunnitteluperusteet on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen. Pelastusviranomaisille on esitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa automaattisen sammutuslaitteiston toteutuspöytäkirjat.

Asunnot on varustettava sähköverkkoon liitettävillä palovaroittimilla. (RakMk, E1, 11.3.1)

Porrashuoneet on varustettava pelastuslaitoksen

ohjeen mukaisella kerrosnumeroinnilla.

Samalla myönnetään lykkäystä väestönsuojan rakentamisvelvollisuudelle. Vaadittava väestönsuoja on kuitenkin rakennettava valmiiksi määräajan loppuun mennessä.

14.06.2023

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

Ennen mahdollisten louhintatöiden aloitusta on rakennusvalvontaan toimitettava kalliotekninen selvitys ja tarkastelu louhinnan vaikutuksista kallioperään ja jätevedenpuhdistomoluolastoon. Selvityksen tulee sisältää riskianalyysi ja seurantaohjelma louhinnan vaikutuksista. Liitteeksi on toimitettava Turun seudun puhdistamo Oy:n lausunto selvityksestä. Louhintatyöt saa aloittaa vasta, kun selvitys on hyväksytty rakennusvalvonnassa.

Rakennussuojelun kannalta olennaisista suunnitelmamuutoksista on kuultava Museovirastoa.

Julkisivujen uusien osien väritys (värimallit) ja detaljit (mallit) on hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ja Museoviraston edustajalla ennen ko. rakennustyön aloittamista, katselmuksen pöytäkirja on liitettävä loppukatselmuksiasiakirjoihin.

Uusissa rakennusosissa (ikkunoissa, ovissa, listoituksissa, detaljeissa ym) on noudatettava alkuperäisen rakennuksen muotokieltä ja materiaaleja.

Rakennuksen katolle tai julkisivuille ei saa tehdä muita kuin lupapiirustuksissa esitettyjä lisärakenteita ja asennuksia.

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 voimassaoloaika ei pidennetä sen voimassaoloaikana.

Perustelut:

Museoviraston lausunnossa vastustetaan asemakaavan vastaista sisätilojen

uudisrakentamista, johon lausunnon mukaan päädytään, mikäli kerroslukua muutetaan. Tosiasiassa sisätilojen uudisrakentaminen on kerrosluvusta riippumatta välttämätöntä, koska puiset välipohjarakenteet ovat niin huonokuntoiset. Vaikka hanke toteutettaisiin museoviraston puoltamana 3-kerroksisena loft-ratkaisuna, välipohjat pitää purkaa ja uusia. Tämän lisäksi myös loft-ratkaisussa on välttämätöntä rakentaa uusia välipohjia. Laitoshistorialliset arvot liittyvät siihen, mitä tämän toimenpiteen jälkeen saadaan rakennuksessa säästettyä. Uusi asemakaava sallii asuntojen rakentamisen rakennukseen eikä rajoita kerroslukua eikä kerrosalaa. Vuonna 2007 asemakaavanmuutoksesta antamassaan lausunnossa Museovirasto on todennut, että sr-1 –merkinnän alaisten rakennusten vaalittavia sisätiloja ovat mm. porrashuoneet, käytävät, kirkkotilat tai aulat. Tässä rakennuksessa näitä vaalittavia sisätiloja ovat lähinnä porrashuoneet, joita ei ole esitetty purettaviksi. Rakennus- ja lupalautakunnan arvion mukaan sisätilojen uudisrakentamiselle on esitetty erityisiä syitä ja vähäinen poikkeus voidaan tältä osin myöntää.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän kanssa on asemakaavan laatimisen yhteydessä neuvoteltu Kakolan alueen rakentamisesta kokonaisuutena. Museovirasto on osallistunut näihin neuvotteluihin. Rakennuksen jättäminen tyhjilleen museoviraston ehdotuksen mukaisesti ei paranna rakennuksen arkkitehtonisten ja laitoshistoriallisten arvojen säilymistä. Vaarana on rakennuksen rapistuminen kunnostuskelvottomaksi. Lisäksi olisi luontevaa toteuttaa kaikki rakentaminen alueella samassa yhteydessä, ettei alue ole tarpeettoman montaa vuotta rakennustyömaana.

Rakennuksen sisätilojen laitoshistoriallisia ominaisuuksia on vaikea säilyttää, koska rakennuksen käyttötarkoitus muuttuu asunnoiksi. Asuntojen sijoittaminen rakennukseen johtaa myös julkisivumuutoksiin, jotta asuinhuoneisiin voidaan rakentaa riittävästi ikkunoita. Museoviraston suosittama loft-tyyppinen suunnitteluratkaisu johtaa välipohja- ja julkisivumuutosten osalta lähes samaan lopputulokseen rakennuksen ulkoasun ja sisustan/sisätilojen arkkitehtonisten ja laitoshistoriallisten ominaispiirteiden osalta kuin 4-kerroksinen suunnitteluratkaisu. Loft-suunnitteluratkaisu muuttaisi myös rakennuksen julkisivuja alueelle vieraaseen teollisuusrakennusmaiseen suuntaan. 4-kerroksinen suunnitteluratkaisu pienempine ikkuna-aukkoinen säilyttää vankilarakennukselle tyypillisiä julkisivuja loft-versiota paremmin.

Suunnitelmia on muutettu ikkunoiden osalta osittain kaavoitusyksikön lausunnossa mainittuun suuntaan. Parvekkeiden sijoittelussa noudatetaan vankila-alueelle aikaisemmin myönnettyjen rakennuslupien (Länsisellirakennus, Päärakennus, Päiväsellirakennus) tapaan säännöllistä sijoittelua.

Lautakunnan näkemyksen mukaan arkkitehtonisten ja laitoshistoriallisten ominaispiirteiden muuttamiselle on esitetty erityisiä syitä poiketa asemakaavasta.

Hakemuksen mukainen rakennuksen käyttötarkoitus (asuminen) on uuden asemakaavan mukaista. Rakennushankkeeseen ryhtyvällä on siten oikeus osoittaa rakennus asumiseen. Myös uusi asemakaava sallii asumiskäytön. Rakennuksen laitoshistoriallisia ominaispiirteitä edustavat tällä hetkellä avarat työsalit. Näiden tilojen muuttaminen asuinnoiksi johtaa siihen, että tilojen laitoshistorialliset ominaispiirteet käytännössä katoavat. Kaupunkikuvatyöryhmän ja kaavoittajan lausunnoissa esitettyjä seikkoja on huomioitu täydennetyissä suunnitelmissa ja lupaehdoin.

MRL 201 a §.n mukaan rakennuslupa voidaan myöntää lainvoimaa vailla olevan asemakaavan perusteella, mikäli suunnitelmat ovat kyseisen kaavan mukaiset.

Tällöin rakennuslupa on asetettava ehto, ettei rakentamista saa aloittaa, ennen kuin asemakaava on tullut voimaan. Mikäli asemakaava ei tule voimaan, lupa raukeaa. Tähän rakennuslupaan asetetaan kyseinen lupaehto. Rakennusluvan myöntämisen edellytyksistä säännellään MRL 135 §:ssä. Lupa on myönnettävä, mikäli luvan myöntämisen edellytykset ovat olemassa. Lupaa ei voida siten hylätä sillä perusteella, että jokin toinen suunnitteluratkaisu olisi jollain tavalla hakemuksessa esitettyä ratkaisua parempi. Vähäiselle poikkeamiselle asemakaavasta on esitetty lain mukaiset perusteet. Edellä esitetyn perusteiden rakennus- ja lupalautakunta katsoo, että rakennusluvan myöntämisen edellytykset ovat olemassa ja lupa pitää myöntää.