

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

Päätösehdotus
 Päätöspäivämäärä
 14.06.2018
 Valmistelija: Perttu Nieminen

Pykälä 252
Rakennuslupa
2018-298

Rakennuspaikka

853-8-7-10
 Pinta-ala 12250.0

Kaupunginosa/Kylä:8

Tiililinnankatu 2
 20100 TURKU

Kaava
 Kaavanmukainen
 käyttötarkoitus

Asemakaava
 AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue.

Hakija

Kiinteistö Oy Pohjolan Perusyhtiö Länsi-Suomi 13
 c/o Pohjola Rakennus Group PRG Oy, Kalevantie 2
 33100 TAMPERE

Kiinteistö Oy Pohjolan Perusyhtiö Länsi-Suomi 11
 c/o Pohjola Rakennus Group PRG Oy, Kalevantie 2
 33100 TAMPERE

Kiinteistö Oy Pohjolan Perusyhtiö Länsi-Suomi 12
 c/o Pohjola Rakennus Group PRG Oy, Kalevantie 2
 33100 TAMPERE

Toimenpide

Uusi rakennus

- kerrostalo ja siihen liittyvä autohalli, PRT 103683524T
 - piharakennus (jättekatos), PRT 103683523S
 Ennalta-aloitus

Luvan rakennus	Pysyvärakennus-tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	103683524T	7881.0	5553.0	24476.0
2	103683523S	47.0	47.0	143.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Suojaustaso 2 (autohalli)

Lausunnot

Kaupunkikuvatyöryhmä	14.02.2018	Puoltava
Pelastuslaitos	20.03.2018	Ehdollinen
Asemakaavoitus	23.05.2018	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 17 kpl
 Sähköinen liite: Energiaselvitys
 Sähköinen liite: Geotekninen suunnitelma
 Sähköinen liite: Muu liite - Sitoumus kunnallistekniikan sijoittamisesta
 Sähköinen liite: Muu liite - Liite 1 Pelastustiet
 Sähköinen liite: Muu liite - Liite 3 Julkisivumateriaalit
 Sähköinen liite: Muu liite - Poikkeamispäätös P 2017-199
 Sähköinen liite: Muu liite - Sitoumus kiinteistön kaavoitussopimuksen tekemisestä
 Sähköinen liite: Muu liite - Liite 2 Laajuuslaskelmat / kaaviot
 Sähköinen liite: Muu liite - Ilmoitus Väestönsuojasta
 Sähköinen liite: Muu liite - Poikkeamislupahakemuksen mukana ollut asemapiirustus
 Sähköinen liite: Muu liite - Poikkeamien perustelut
 Sähköinen liite: Muu liite - Liite 5 Havainnemateriaalia
 Sähköinen liite: Muu liite - Kortteli autopaikat Rev A
 Sähköinen liite: Muu pääpiirustus - Ajoluiska kellariin Rev A
 Sähköinen liite: Muu pääpiirustus - Vss-piirustus Rev A
 Sähköinen liite: Naapurin erillinen suostumus - Turun Seudun puhdistamo lausunto rakentamisesta
 Sähköinen liite: Perustamistapaselvitys
 Sähköinen liite: Rakennuslupakartta - Poikkeminen
 Sähköinen liite: Selvitys jätevesien johtamisesta - Liitoslausuntokartta
 Sähköinen liite: Selvitys naapurien kuulemisesta - Asunto Osakeyhtiö Turun Tornitalon huomautus
 Sähköinen liite: Valtakirja
 Sähköinen liite: Energiaselvitys
 Sähköinen liite: Perustamistapaselvitys
 Sähköinen liite: Rakennuslupakartta - Poikkeminen
 Sähköinen liite: Valtakirja

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

1) Poikkeamispäätöksessä myönnetty poikkeukset ja siihen liittyvät ehdot:

- 3 kerrostaloa (6 kerrosta) (kaavan muakisen neljän sijasta)
 - rakennus 1: 6 krs., 6 460 m²
 - rakennus 2: 6 krs., 5 680 m²
 - rakennus 3: 6 krs., 4 860 m²
- 3 piharakennusta (1 kerros)
 - 170 m², 115 m² ja 115 m²
- Lisäksi rakennus 1:n pihalla on jätevesipumppaamon olemassa oleva ilmanvaihtohuone 40 m²
- Asemakaavassa osoitettujen rakennusalojen ylitys (asemakaavassa 4 rakennusala, rakennetaan kolme kerrostaloa ja maanalaisen parkki-hallin ramppirakenne, lisäksi rakennetaan kolme talousrakennusta rakennusalojen ulkopuolelle)

- Asemakaavassa osoitettujen rakennusaloitusten rakennusoikeuksien ylitys (rakennusoikeus jaettu neljälle rakennusosalalle, rakennetaan kolme rakennusmassaa + ajoramppi, jolloin rakennusoikeus jakaantuu asemakaavasta poiketen)
 - Pihakannen rakentaminen asemakaavassa edellytettyä matalammalle (asemakaavassa vaatimus likimäärin +26.96, rakennetaan + 25.26)
 - Rakennusoikeuden ylittäminen ylimmässä kerroksessa (asemakaavassa sallittu ylimpään kerrokseen enintään 70 % alemman kerroksen kerrosalasta, rakennetaan 100 %)
 - Chiewitzin serpentiiniä saa käyttää ainoastaan pelastustienä, mikäli tien nykyinen kunto ja mitoitus ovat pelastustielle riittävät.
 - Turun Seudun Puhdistamo Oy:n lausunto pitää huomioida rakennussuunnittelussa ja rakentamisen aikana.
 - Rakennusluvassa pitää osoittaa esteetön kulku rakennuspaikalta Tiililinnankadulle.
 - Rakennukseen ja tontille liittyviin kulkuyhteyksiin liittyvät rakennelmat pitää toteuttaa tontin 10 puolella.
 - Asemakaavan muuttamista koskeva kaavoitus sopimus hakijan ja Turun kaupungin välillä pitää allekirjoittaa ennen rakennusluvan myöntämistä.
- 2) Pelastuslaitoksen lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoissa.
 - 3) Naapurin ehdollinen huomautus oheismateriaalina. Johtoliittymät on suunnitelmissa siirretty Kakolankadun suuntaan.
 - 4) Poikkeamispäätöksen ehtona olevaa kaavoitus sopimusta ei ole laadittu. Asia huomioitu lupaehdoin.
 - 5) Rakennus- ja lupalautakunta 31.5.2018 § 237: Asia poistettiin esityslistalta esittelijän pyynnöstä.

Poikkeukset:

- 1) Poikkeamispäätöksessä sallitun kerrosalan ylitys (sallittu 4860 m², rakennetaan 5553 m², josta MRL:n sallimaa ylitystä 309 m² ja asemakaavan sallimaa ylitystä 195 m², jolloin ylitykseksi jää 189 m² (3,9%)). Koko tontin rakennusoikeus ei ylity.
- 2) Osa julkisivuista on hienopestyä valkoista ja graafista betonia vaaditun punatiilen sijaan. Kaupunkikuvatyöryhmä on puoltanut julkisivuratkaisua.
- 3) Rakennuksen ylin kerros on 113% alemman kerroksen alasta poikkeamispäätöksessä hyväksytyn 100% sijaan. Kahta rakennusosaa yhdistävä osa ylimmässä kerroksessa on arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti perusteltu ratkaisu, jota myös kaupunkikuvatyöryhmä on puoltanut. Myös kaavoittaja on katsonut ratkaisun hyväksyttäväksi.
- 4) Rakennuksen kaakkoon suuntautuvan siiven ylin korkeusasema on +44.46 kaavassa sallitun +41.46 sijaan. Poikkeaminen on keskusteltu ja sovittu poikkeamispäätöksen yhteydessä, vaikka sitä ei ole päätökseen kirjattu.

Hyväksytty

Työtä 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
- Salaojasuunnitelmat
- Vesi- ja viemärisuunnitelmat
- Ilmanvaihtosuunnitelmat
- Kosteudenhallintasuunnitelma

Palokatkosuunnitelmat

Työn edistymisen mukaan pyydettyjä seuraavat katselmukset:

Katselmus	Rakennus
Aloituskokous	Kaikkiin rakennuksiin
Paikan merkitseminen	Kaikkiin rakennuksiin
Sijaintikatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Pohjakatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Rakennekatselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Väestönsuojan katselmus	Kaikkiin rakennuksiin
Eriyinen palotarkastus	Kaikkiin rakennuksiin
Tarkastusasiakirja	Kaikkiin rakennuksiin
Loppukatselmus	Kaikkiin rakennuksiin

Muut ehdot:

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

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin rakennusvalvontaan on toimitettu poikkeamispäätöksen ehtona oleva kaavoitussopimus.

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydetty 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. Pihakannen tulee kestää pelastusauton paino.

Pelastustien käyttö tonttiliikenteeseen tulee estää liikennemerkein ja puomein Chiewitzin serpentiinipuiston puolelta.

Pelastussuunnitelma tai sen yhteenveto on toimitettava pelastusviranomaiselle viimeistään rakennuksen käyttöönottoon mennessä.

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.

Autohalli on varustettava automaattisella paloilmoitinlaitoksella, jonka suunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen. Paloilmoittimelle on suoritettava kolmannen osapuolen käyttöönottotarkastus ennen erityistä palotarkastusta. Ennen rakennuksen ottamista käyttöön on automaattisen paloilmoitinlaitoksen toteutuspöytäkirjat esitettävä pelastusviranomaiselle.

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

Asuntojen porrashuoneovet on varustettava ovisulkijoilla.

Porrashuoneet on varustettava pelastuslaitoksen ohjeen mukaisella kerrosnumeroinnilla.

Mikäli rakentaminen sisältää louhintatöitä, ennen louhintatöiden aloitusta on rakennusvalvontaan toimitettava louhintasuunnitelma, kalliotekninen selvitys ja tarkastelu louhinnan vaikutuksista kallioperään ja jätevedenpuhdistomoluolastoon. Suunnitelman ja selvityksen tulee sisältää riskianalyysi ja seurantaohjelma louhinnan vaikutuksista. Louhintatyöt saa aloittaa vasta, kun suunnitelma ja selvitys on hyväksytty rakennusvalvonnassa. Louhintatöissä on huomioitava Turun seudun puhdistamo Oy:n liitteenä olevan lausunnon vaatimukset sekä Kalliosuunnittelu Oy Rockplan Ltd:n kalliomekaanisen simuloinnin suositukset. Ennen louhintojen aloittamista on sovittava Turun seudun puhdistamo Oy:n kanssa louhintaan liittyvistä käytännöistä.

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnalle esitettävä rakennustöistä

mahdollisesti aiheutuvien vaurioiden arvioimiseksi selvitys ympäröivillä kiinteistöillä toteutetuista rakenteiden tarkastuksista ja seurantasuunnitelma.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys rakennuksen ilmanvuotoluvusta $q_{50} = 2,0$ (m³/h m²).

Julkisivujen väritys (värimallit) ja detaljit (mallit) on hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ennen ko. rakennustyön aloittamista, katselmuksen pöytäkirja on liitettävä loppukatselmuksiakirjoihin.

Parvekkeiden lasien on oltava avattavia ja kaikissa rakennuksissa ulkonäöltään keskenään samanlaisia. Kaikille asukkaille on toimitettava lasien käytöstä asianmukainen ohje, jossa neuvotaan myös oikea tuulettaminen.

Kaikkien parvekkeiden lasitus on tehtävä samanaikaisesti.

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnassa hyväksyttävä rakennuspaikan hulevesisuunnitelma virtauslaskelmineen ja viivytyrakenteineen.

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 voimassaoloa ei pidennetä sen voimassaoloaikana.