

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija: Perttu Nieminen

**Rakennuslupa
2019-766**

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

Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond
Kaptensgatan 12
22100 MARIEHAMN

Kiinteistö Oy Pohjolan Perusyhtiö Länsi-Suomi 12
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

Toimenpide

Uusi rakennus

- kerrostalo ja siihen liittyvä autohalli PRT 103780545H
- talousrakennus PRT 103780546J

Aitaaminen

- tukimuurin ja aidan rakentaminen tontin rajalle
Ennalta-aloitus

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	103780545H	9692.0	6312.0	30656.0
2	103780546J	58.0	58.0	185.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Suojaustaso 2 (autohalli)

Lausunnot

Kaupunkikuva-arkkitehti	10.09.2019	Puoltava
Turun vesihuolto	25.05.2020	Puoltava
Turku Aluepelastuslaitos	12.08.2019	Ehdollinen
KYTO Kaavoitus	01.10.2019	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	17.04.2020	Ehdollinen
Museokeskus Turku	21.04.2020	Kieltävä

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 18 kpl
 Sähköinen liite: Energiaselvitys - Tasauslaskelma Kakola Keidas 2
 Sähköinen liite: Energiaselvitys - Energiatodistus
 Sähköinen liite: Energiaselvitys - Energiaselvitys
 Sähköinen liite: Geotekninen suunnitelma - Kakola_K7_KM_Simulointi
 Sähköinen liite: Hallinnanjakosopimus -
 Jakosopimus_20200313.1_korjaus20200403
 Sähköinen liite: Karttaote - Ajantasakaava 49-2002
 Sähköinen liite: Karttaote - Kaavamääräykset 49-2001
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote
 Sähköinen liite: Muu liite - Liite 8 Esteetön jalankulku Tiililinnankadulle rev-A
 Sähköinen liite: Muu liite - Liitoslausuntokartta
 Sähköinen liite: Muu liite - takaussitimus
 Sähköinen liite: Muu liite - Liite 6 Kaavoittajalle toimitettu korttelin tonttijakoehdotus
 Sähköinen liite: Muu liite - Poikkeamispäätös P 2017-199
 Sähköinen liite: Muu liite - Muinaisjäännöskartoitus 14032019
 Sähköinen liite: Muu liite - Liite 3 Julkisivumateriaalit ja värit rev-B
 Sähköinen liite: Muu liite - Liite 4 Korttelin autopaikat rev-C
 Sähköinen liite: Muu liite - Liite 7 AP-halli poistumistiekaavio rev-C
 Sähköinen liite: Muu liite - ARK Liite 10 väliosan rappaus
 Sähköinen liite: Muu liite - Liite 5 Poikkeamishakemuksen asemapiirros
 Sähköinen liite: Muu liite - Katusuunnitelma + katukorkeudet
 Sähköinen liite: Muu liite - Kaavaehdotus 19 03 2020
 Sähköinen liite: Muu liite - Liite 1 Kortteli pelastustiet
 Sähköinen liite: Naapurin erillinen suostumus - As Oy Linnanrinne hallitus ptk.
 Sähköinen liite: Palotekninen selvitys - Savunpoistosuunnitelma tekstiossa
 rev.19052020
 Sähköinen liite: Palotekninen selvitys - Savunpoistosuunnitelma kaavio REV
 19052020
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
 Sähköinen liite: Selvitys jätevesien johtamisesta - Jätevesiliitokset
 Sähköinen liite: Selvitys jätevesien johtamisesta - Sitoumus kunnallistekniikan
 sijoittamisesta
 Sähköinen liite: Selvitys jätevesien johtamisesta - Lvi asemapiirros
 Sähköinen liite: Selvitys jätevesien johtamisesta - Liitoslausuntokartta
 Sähköinen liite: Selvitys laajuustiedoista - Liite 2 laajuuslaskelmat kaaviot A3 rev-A
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - tallennettu voimassa oleva
 lainhuutotodistus
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Rasisuunnitelma Kakolan
 Keidas I 853-8-7-10-M

Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Kaupparek.ote LS11
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Lainhuutotodistus Koy Pohjolan Perusyhtiö L-S
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Rasitustodistus Koy Pohjolan Perusyhtiö L-S 1
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Lainhuutotodistus Kakolan Keidas I 853-8-7-10
 Sähköinen liite: Valtakirja
 Sähköinen liite: Viranomaislausunto - Vesilaitoksen hyväksyntä (leimat)
 Sähköinen liite: Viranomaislausunto - Tekniikkalinjan sijoituslupa
 Sähköinen liite: Viranomaislausunto - Sijoituslupa suunnitelmakartta
 Sähköinen liite: Viranomaislausunto - Sijoituslupa poikkileikkaukset
 Sähköinen liite: Viranomaislausunto - Turun vesihuollon lausunto

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Poikkeamispäätöksessä myönnetty poikkeukset ja siihen liittyvät ehdot:
 - 3 kerrostaloa (6 kerrosta) (kaavan mukaisen 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 rakennusalaa, rakennetaan kolme kerrostaloa ja maanalaisen parkkihallin ramppirakenne, lisäksi rakennetaan kolme talousrakennusta rakennusalojen ulkopuolelle)
 - Asemakaavassa osoitettujen rakennusalojen rakennusoikeuksien ylitys (rakennusoikeus jaettu neljälle rakennusalueelle, 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 lausunnot on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoissa.
- 3) Rakennuspaikkaan kohdistuu kaavamuutos, joka liittyy rakennuspaikan tulevaan jakamiseen kolmeksi erilliseksi tontiksi ja jota on edellytetty poikkeamispäätöksen yhteydessä. Kaavamuutos on laitettu vireille 2019.
- 4) Alueen louhinta on erillisellä luvalla ulotettu maanalaisessa kaavassa esitettyä louhintatasoa alemmalle tasolle. Lupaehdoissa on esitetty vaatimus, että mikäli rakennustyö aiheuttaa lisälouhintaa, ennen rakentamisen aloitusta on toimitettava selvitys louhinnan vaikutuksista.

- 5) Viemäröinnin poikkeava linjaus puistoalueen kautta on hyväksytty aiemmin erillisellä liitteellä olevalla sijoitusluvalla.
- 6) Turun museokeskuksen lausunnon mukaan puistoalueelle sijoitetun viemäri- ja kaukolämpölinjan toteutuksessa on rikottu Muinaismuistolakia ja toimittu asemakaavan suojelumääräyksen vastaisesti. Linja on rakennettu liitteellä olevan sijoitusluvan mukaisesti ja tontilla 8-7-10 aiemmalla rakennusluvalla toteutettu asuinkerrostalo on kytketty tähän viemäriliittymään. Sijoitusluvan käsittelyssä museota ei olla kuultu. Nyt käsittelyssä olevalla rakennusluvalla samalle tontille rakennettava asuinkerrostalo liitetään samaan liittymään. Mahdolliset sijoitusluvan käsittelyyn liittyvät erimielisyydet tulee käsitellä erikseen. Museokeskuksen lausunto oheismateriaalina.
- 7) Kaavoituksen lausunto on huomioitu suunnitelmissa.

Poikkeukset:

- 1) Poikkeamispäätöksessä sallitun rakennusalalle osoitetun kerrosalan ylitys (sallittu 5680 m² , rakennetaan 6312.0 m² , josta MRL sallimaa ylitystä 293.0 m² ja asemakaavan sallimaa lisäkerrosalaa 227.0 m², jolloin ylitykseksi jää 112 m² (1,9%)). Koko tontin rakennusoikeus ei ylity.
- 2) Osa julkisivusta on rapattu valkoinen asemakaavan punatiilen sijaan. Kaupunkikuvatyöryhmä on 1. rakennusvaiheessa puoltanut vastaavaa poikkeavaa ratkaisua ja kaupunkikuva-arkkitehti on puoltanut ratkaisua.
- 3) Rakennuksen kaakkoon suuntautuvan osan vesikaton ylin korkeusasema on +44.46 kaavassa sallitun +41.46 sijaan. Poikkeaminen on keskusteltu ja sovittu poikkeamisen yhteydessä , vaikka sitä ei ole päätökseen kirjattu.
- 4) Pihakansi ei ole kokonaisuudessaan pelastusauton kestävä. Alueet on merkitty asemapiirroksen eikä niillä ole tarvetta pelastusajoneuvon kulkuun.

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
 Vesi- ja viemärisuunnitelmat
 Ilmanvaihtosuunnitelmat
 Kosteudenhallintasuunnitelma
 Palokatkosuunnitelmat

Työn edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmuks:

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

Erityinen palotarkastus
Tarkastusasiakirja
Loppukatselmus

Kaikkiin rakennuksiin
Kaikkiin rakennuksiin
Kaikkiin rakennuksiin

Muut ehdot:

Samalla myönnetään lupa suorittaa rakennustyöt ennen kuin päätös on saanut lainvoiman.

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydyttävä 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.

Pelastustien käyttö tontiliikenteeseen 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 paloilmoinlaitoksella, jonka suunnitelmat on hyväksyttävä pelastusviranomaisella välittömästi rakennushankkeen aloituksen jälkeen. Ennen

rakennuksen ottamista käyttöön on automaattisen paloilmoitinlaitoksen toteutuspyytäkirjat 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.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on allekirjoitettava luvan saajan ja Turun kaupungin välinen erillinen käyttöoikeussopimus pelastusajoneuvon pelastuspaikan sijoittamisesta yleiselle alueelle luvassa esitetylle paikalle. Sopimusneuvottelut käyttöoikeussopimuksesta kaupungin kanssa tulee aloittaa viipymättä, kuitenkin viimeistään 6 kuukautta ennen suunniteltua rakennuksen käyttöönottoa.

Mikäli rakentaminen sisältää louhintatöitä, ennen louhintatöiden aloitusta on rakennusvalvontaan toimitettava louhintasuunnitelma, kalliotekninen selvitys ja tarkastelu louhinnan vaikutuksista kallioperään ja jätevedenpuhdistamoluoлаstoon. 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 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 rakennuksen käyttöönottoa rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys rakennuksen ilmanvuotoluvusta $q_{50} = 2,0$ (m³/h m²).

Ennen toteutusta on varmistettava rakennuspaikan korkeuksien yhteensopivuus katukorkeuksien kanssa.

Rakennesuunnitelmissa on osoitettava ulkoseinien

lämmöneristeen vaatimuksenmukaisuus.

Julkisivujen yleensä sekä rappausseinän väriyty (värimallit) ja detaljit (mallit) on hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ennen ko. rakennustyön aloittamista, katselmuksen pöytäkirja on liitettävä loppukatselmuksiasiakirjoihin.

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.

Suunnitelmiin merkityt esteettömät autopaikat ja vierasautopaikat on tontilla merkittävä asianmukaisin liikennemerkein.

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnassa hyväksyttävä rakennusvalvontaviranomaisella ja Turun kaupungin kunnossapitoyksiköllä rakennuspaikan hulevesiselvitys ja -suunnitelma virtauslaskelmineen ja viivytyrakenteineen. Suunnitelmasta on pyydettävä ennen sen toimittamista liitteeksi Turun seudun puhdistamo Oy:n lausunto. Mikäli suunnitelma edellyttää viivytyrakenteiden rakentamista, rakentamiselle on haettava erillinen rakennuslupa ennen toteutusta.

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 voimassaoloaika ei pidennetä sen voimassaoloaikana.