

**Turun kaupunki  
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,  
20101 TURKU

**Päätösehdotus**

Päätöspäivämäärä  
Valmistelija:Eija Rasimus

**Rakennuslupa  
2020-470**

**Rakennuspaikka**

853-8-43-1  
Pinta-ala 5786.0

Kaupunginosa/Kylä:8

Tiililinnankatu 7  
20100 TURKU

Kaava  
Kaavanmukainen  
käyttötarkoitus

Asemakaava  
AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue.

**Hakija**

Asunto Oy Turun Kakolankaari 1  
c/o Peab Oy, Postikatu 2  
20250 Turku

**Toimenpide**

Uusi rakennus

- kerrostalo PRT 103849343T  
- auto/pp-katos PRT 103863627K  
- autokatos PRT 103863628L  
Ennalta-aloitus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	103849343T	2591.0	2591.0	8310.0
2	103863627K	90.0	90.0	258.0
3	103863628L	84.0	84.0	253.0

**Hankkeen vaativuusluokka**

Vaativa

**Rakenteellinen paloturvallisuus**

Paloluokka P1

**Lausunnot**

Kaupungin kuuleminen naapurina (tonttipalvelut) KYTO	28.04.2020	Puoltava
Kaupunkikuvatyöryhmä	20.05.2020	Ehdollinen

Kaupunkikuvatyöryhmä	03.06.2020	Puoltava
Aluepelastuslaitos Turku	20.05.2020	Ehdollinen
Museokeskus Turku	04.06.2020	Puoltava
Kaavoitus KYTO	16.06.2020	Puoltava

### Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 12 kpl  
 Sähköinen liite: Energiaselvitys  
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote  
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys  
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
 Sähköinen liite: Ilmoitus väestönsuojasta  
 Sähköinen liite: Vesihuollon liitoskohtalausunto  
 Sähköinen liite: Liitoslausuntokartta  
 Sähköinen liite: Hankekuvaus  
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun sekä toteutuksen ja käyttöönoton perusteet  
 Sähköinen liite: Naapurien lausunnot  
 Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelma  
 Sähköinen liite: Paloturvallisuussuunnitelman liitekuvat  
 Sähköinen liite: Savunpoiston liitepiirustukset  
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys  
 Sähköinen liite: Pöytäkirjaote 2 kpl  
 Sähköinen liite: Esteettömyys selvitys  
 Sähköinen liite: Selvitys hulevesien johtamisesta  
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta  
 Sähköinen liite: Valtakirja

### Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

1) Kaupunkikuvatyöryhmä 20.5.2020 § 48: Kaupunkikuvatyöryhmä päätti esittää lausuntonaan että:

Rakennusta ja sen ulkonäköä puolletaan.

Näkymät erityisesti Kakolankadun ja Tiililinnanpolun suunnasta tontille päin ovat kaupunkikuvallisesti erittäin merkittävät. Istutuksiin, muureihin sekä käytettäviin materiaaleihin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Kakoliitin käyttämisen mahdollisuutta tukimuureissa on tutkittava ja mahdollisuuksien mukaan ensisijaisesti käytettävä kakoliittia muurien materiaalina. Istutusten osalta on laadittava erillinen suunnitelma sekä varattava kasveille riittävä kasvualusta. Autokatoksen seinämien käsittelyä on kehitettävä avoimesta ritiläseinästä hieman läpinäkymättömämpään suuntaan. Jäteastioiden sijoittelu tontilla on suunniteltava siten, että jäteastiat eivät näy tontin ulkopuolelle.

Tarkempi ja yksityiskohtaisempi suunnitelma, jossa on huomioitu ja näytetty edellä mainitut asiat koko tontin osalta on tuotava uudestaan kaupunkikuvatyöryhmän käsiteltäväksi.

2) Kaupunkikuvatyöryhmä 3.6.2020 § 53: Työryhmä suosittelee edelleen alueella olevan jo louhitun kakoliitin hyödyntämistä rakennushankkeessa.

3) Aluepelastuslaitoksen lausunto oheismateriaalina. Ehdollisuus on huomioitu päivitettyissä suunnitelmissa ja lupaehdoin.

**Poikkeukset:**

1) Rakennusalueajan 3-kerroksisen osan ylittäminen 1-kerroksisen osan puolelle n. 1.85 metrillä. Perustelu: Koko rakennusalueelle sallitun rakennusoikeuden hyödyntäminen molempien rakennusvaiheiden jälkeen. Rakennusalueajojen ylitys ei ole muihin suuntiin mahdollista.

2) Rakennuksen vesikaton ylimmän korkeusaseman +44.46 ylittäminen enintään 0.6 metrillä. Perustelu: Tontin kallioperän ylin korkeusasema osassa rakennusalueella on yli +40.00. Rakennusoikeuden toteuttamiseksi vaadittava 3-kerroksisen rakennus edellyttää kohtuuttoman suurta louhintaa, jota vesikaton ylimmän korkeusaseman nostolla voidaan huomattavasti vähentää. Vastaava poikkeama hyväksytty kaava-alueen muissakin rakennuslupahakemuksissa.

3) Autokatosten rakentaminen rakennusoikeutta ylittäen. Perustelu: Rakennuksen edessä olevan autokatoksen maanpinta on kellarin lattian tasalla, ja rakennuksen edustalla olevan korotetun pihatasanteen alapuolella. Tiirilinnanpolun varren erilliset autokatokset rytmittävät pihamaan rajausta. Katokset ovat kolmelta sivultaan pääasiassa avoimia, ja ne tehdään ilmeeltään mahdollisimman kevytrakenteisiksi. Vesikatot tehdään maksaruohokattoina, ja Tiirilinnanpolun puoleisille seinäpinnoille tulee köynnöskasveja.

4) Tiirilinnanpolun varrella autokatokset rakennetaan 300 mm etäisyydelle tontin rajasta, rakennusalueen ulkopuolelle. Autokatoksen taustaseinä osastoimaton metallirakenteinen säleikköseinä. Etäisyys Tiirilinnanpolun vastakkaisella puolella olevaan naapuritontin rajaan ja vankilan muurin n. 6m. Naapuritontilla lähimmän rakennuksen etäisyys rajasta muurin takana n. 6 metriä.

**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

**Työn edistymisen mukaan pyydettävä 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 sillä ehdolla, että vaadittava takaussitoumus toimitetaan rakennusvalvontaan ennen työn aloitusta.

Ennen suunnitelman mukaisen tonttiliittymän toteuttamista, tulee asiassa kuulla museoviranomaista, ja antaa mahdollisuus arkeologisten kaivausten suorittamiseen. Museon puoltava kanta on esitettävä rakennusvalvonnalle, ennen tonttiliittymän toteuttamista.

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydettävä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

Ennen aloituskokousta tonttiliittymä pitää yhteensovittaa katuliittymän kanssa.

Ennen aloituskokousta hankittava puistoalueen omistajalta suostumus ajoliittymän sijoittamisesta osittain puiston puolelle. Jos omistaja ei suostu ajoliittymän sijoitukseen, pitää suunnitelma muuttaa ja hakea sille muutoslupa.

Ennen aloituskokousta asemapiirustuksessa esitettävä varateinä toimivien parvekkeiden kohdalle vetotikkaan selvityspaikat päällystemerkintöineen.

Ennen aloituskokousta toimitettava piha- ja istutussuunnitelma huomioiden kapeiden istutusalueiden kastelujärjestelmä autokatoksen 2 takana.

Ennen aloituskokousta hyväksyttävä asuinrakennuksen ja autokatosten julkisivujen värit kaupunkikuva-arkkitehdilla.

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

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

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.

Rakennus on varustettava sähköverkkoon liitettävillä palovaroittimilla (Paloasetus 848/2017 luku 7).

Ennen rakennuksen käyttöönottoa rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys rakennuksen ilmanvuotoluvusta  $q_{50} = 2,0$  (m<sup>3</sup>/h m<sup>2</sup>).

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

Puistoon rajautuvalla kiinteistönrajalla on puut ja kasvillisuus suojattava asianmukaisesti rakennustyön ajaksi eikä maanpinnan muokkausta saa ulottaa rajan yli puiston puolelle.

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

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.