

Turun kaupunki
Rakennusvalvonta

Rakennus- ja lupalautakunta
Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Eija Rasimus

Rakennuslupa
2020-1098

Rakennuspaikka

853-8-7-11
Pinta-ala 1971.0

Kaupunginosa/Kylä:8

Kakolankatu 19
20100 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
AL-2 Asuin- ja liikerakennusten korttelialue, jolle saa
sijoittaa myös julkisia palvelutiloja.

Hakija

Kakola Yhtiöt Oy
Graniittilinnankatu 2
20100 TURKU

Toimenpide

Uusi rakennus

- kerrostalo PRT 1038850377
(rakennuksessa asuntoja 54 kpl)
- maanalainen autosuoja PRT 1038850388
(rakennus sijoittuu myös puistoalueelle 8-9903-0)

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	1038850377	4922.0	3108.0	20100.0
2	1038850388	5090.0	5090.0	34950.0

Hankkeen vaatimusluokka

Poikkeuksellisen vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Aluepelastuslaitos Turku
Aluepelastuslaitos Turku

14.09.2020
07.09.2020

Palautettu
Palautettu

Museokeskus Turku	09.09.2020	Puoltava
Turun Vesihuolto	24.09.2020	Puoltava
Kaupunkikuvatyöryhmä	17.02.2021	Kieltävä
Kaupunkikuvatyöryhmä	03.03.2021	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	15.02.2021	Puoltava
Aluepelastuslaitos Turku	12.02.2021	Ehdollinen
Kaavoitus KYTO	17.11.2020	Kieltävä

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 10 kpl
 Sähköinen liite: Energiatodistus
 Sähköinen liite: Naapurin huomautus 30.12.2020
 Sähköinen liite: Hakijan vastine naapurin huomautukseen
 Sähköinen liite: Kuvaliite vastineeseen
 Sähköinen liite: Karttapaketti rakennuslupaa varten
 Sähköinen liite: Hankeselvitys
 Sähköinen liite: Väestönsuojailmoitukset 2 kpl
 Sähköinen liite: Näkemätarkastelu
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja käyttööton perusteet
 Sähköinen liite: Pihasuunnitelma
 Sähköinen liite: Käytäväleikkaus
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Rasitesopimus/ naapurit
 Sähköinen liite: Naapurien lausunnot
 Sähköinen liite: Palotekninen selvitys - Topten palo 01 / autosuoja
 Sähköinen liite: Palotekninen selvitys - Topten palo 01 /asuinrakennus
 Sähköinen liite: Poistumistie/palo-osastointikaaviot
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
 Sähköinen liite: Pinta-alat asuinrakennus Topten
 Sähköinen liite: Asuntojen kerrosala rasteroituna
 Sähköinen liite: Yleisen alueen maa-2 pinta-alataulukko
 Sähköinen liite: 3D mallikuvia
 Sähköinen liite: Valtakirja

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Kaupunkikuvatyöryhmä 17.2.2021 § 27: Kaupunkikuvatyöryhmä päätti lausuntonaan olla puoltamatta hakemusta seuraavin maininnoin:
 - esittelymateriaali on puutteellista, koska paikka on poikkeuksellisen vaativa, edellytetään 3D-mallinnuksia ja riittävän laajasti esitettävä myös ympäristöä,
 - puiston ja katon viherpinnan kunnossapidosta on sovittava kaupungin kanssa ja yläpohja tulee rakentaa riittävän kantavaksi,
 - rakennuksen liittäminen puistoon tulee toteuttaa huolella ja saumattomasti, erityisesti sisäänajot Lohrmannin aukiolta ja Kakolankadulta,
 - Kakolankadun päätyjulkisivu kaipaa myös muilta osiltaan kehittämistä,
 - Kakolankadun sisäänajon takaseinä muodostaa näkyvän julkisivuosan, jota tulee kehittää, Lohrmannin aukion ajorampin kattamisen pienentämistä voisi tutkia,
 - kallioleikkauksen valoaukon suoja-aita tulee toteuttaa korkeatasoisena (kolmilanka-aita ei ole ympäristöön sopiva),
 - tiililaattapintaiset parvekkeet eivät ole tyydyttävä ratkaisu.
- 2) Kaupunkikuvatyöryhmä 03.03.2021 § 34: Kaupunkikuvatyöryhmä päätti lausuntonaan puoltaa hakemusta ehdolla, että tiilen tulee olla käsinlyöty tai vastaava, koska vaativa ympäristö edellyttää laadukasta materiaalia. Pihasuunnitelma tulee esittää lupahakemusvaiheessa.

- 3) Kaupunkikuvatyöryhmän lausunnon ehdollisuus on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin.
- 4) Kaavoituksen ja liikennesuunnittelun kielteinen lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Kaavoituksen ja liikennesuunnittelun yhteislausunto oheismateriaalina.
- 5) Pelastuslaitoksen lausunnon ehdollisuus on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Pelastuslaitoksen lausunto oheismateriaalina.
- 6) Hakija on kuullut osan naapureista. Yhdelle naapurille on annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen. Naapurin huomautus ja hakijan vastine oheismateriaalina.

Poikkeukset:

- 1) Poikkeaminen asemakaavasta: Rakennuksen ylimmän korkeusaseman +38.5 yläpuolelle sijoittuu rakenteita.
Perustelu: Vinon pulpettikaton ylin korkeusasema nousee yli sallitun korkeusaseman noin 0,8m. Pulpettikaton päätte toimii samalla pihakantta rajaavan suojakaiteen osana.
- 2) Poikkeaminen asemakaavasta: Asemakaavan mukaisten käyttötapojen maa-2 ja AL-2 välinen raja on ylitetty.
Perustelu: Yhteen suuntaan avautuvat asunnot eivät voi valoisuuden takia olla kovin syvärunkoisia ja kaksipuoleisen pysäköinnin mitoitus johtaa siihen, että käyttötarkoitusten raja on esitettyssä paikassa puistokannen alla.
- 3) Poikkeaminen asemakaavasta: Kakolankadulla yksi liittymä ja sen katerakenne sijaitsevat puistoalueella.
Perustelu: Liittymän sijaintiin on vaikuttanut riittävän näkemäalueen toteutuminen. Liittymän toteutus ei vaadi lisälouhintaa. Puistoalue ulottuu katerakenteen päälle.
- 4) Poikkeaminen rakennusjärjestyksestä: Tontille on useampi kuin yksi ajoneuvoliittymä.
Perustelu: Kakolan alueen sujuvan liikenteen mahdollistamiseksi jokaiselle pysäköintitasolle on oma liittymä, koska sisäiselle rampille ei ole tilaa. Maankäytösopimuksessa ja kaavassa on sovittu autopaikeista 20% alueen yleistä käyttöä ja Kakolan alueen palveluja varten.
- 5) Poikkeaminen rakennusjärjestyksestä: Liittymälevyydet ovat suurempia kuin 5m.
Perustelu: Liittymälevyydessä huomioitu ajoneuvoliikenteen vaatima kääntösäde ja sujuva liikennöinti.
- 6) Poikkeaminen asetuksesta: P1-luokan rakennuksen porrashuoneessa kantavan lattian vähäinen valoaukkoon liittyvä osa tehdään EI30-lasirakenteena.
Perustelu: Pääsy lasilattian päälle on estetty kaiteella.

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
- Hulevesisuunnitelma

Työn edistymisen mukaan pyydettyjä seuraavat katselmuksia:

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:

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydettyä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

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

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee tonttipäällikön päätöksen 5.3.2021 § 46 mukainen hakijan ja Turun kaupungin välinen maanvuokrasopimuksen tarkistussopimus olla allekirjoitettu.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on rakennusvalvontaviranomaiselle toimitettava kaikkien osapuolten allekirjoittama rasitesopimus tonttien 8-7-12, 8-7-14, 8-7-11, 8-33-1 sekä tontista 8-7-13 ja määräalasta 8-7-13-M501 muodostettavien tonttien välisistä rasitteista. Uusi sopimus korvaa 1.10.2020 allekirjoitetun osittain samojen osapuolten välisen rasitesopimuksen. Sopimuksen mukaiset rasitteet/oikeudet ja velvollisuudet tontin 8-7-11 osalta tulee perustaa ennen rakennusten käyttöönottoa.

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

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

Kiinteistö on varustettava pelastuslaitoksen ohjeen mukaisella alueopastustaululla, ja rakennuksen toiseksi osoitteeksi on osoitettava pelastusreittiin käytettävä katu.

Pelastussuunnitelma on esitettävä erityisellä palotarkastuksella.

Rakennus on varustettava paloviranomaisen hyväksymällä alkusammutuskalustolla.

Autosuoja ja harrastetila sekä pitkät porraskäytävät on varustettava uloskäytäväopastuksella ja -valaistuksella.

Uloskäytävien mahdollisten sisäkattojen osastointitarve selvitettävä.

Rakennus on varustettava sähköverkkoon liitettävillä palovaroittimilla.

Porrashuoneet on varustettava pelastuslaitoksen ohjeen mukaisella kerrosnumeroinnilla.

Hätäkeskukseen liitetyn paloilmottimen elinkaarikirjan perusmäärittelyt on esitettävä pelastuslaitokselle viipymättä pääsuunnitteluvaiheen jälkeen.

Savunpoistosta on laadittava erilliset suunnitelmat. Savunpoistosuunnitelmat on esitettävä pelastuslaitokselle viipymättä pääsuunnitteluvaiheen jälkeen.

Kakolankadun puoleiset jäteastiat on palo-osastoitava erilleen autosuojasta, ja jäteastiatilaan on osoitettava esteetön kulkureitti.

Ennen rakennustöiden aloittamista porrashuoneen valokuilun lasiväli-pohjan palonkestoajan toimivuus palotilanteessa tulee hyväksyttävä pelastuslaitoksella.

Mahdollisiin sähköautojen latauspisteisiin ja järjestelyihin on tehtävä erillissuunnitelma.

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

Julkisivutiili, julkisivujen värit (värimallit), kaidedetaljit sekä viherkannen päälle sijoittuvien kattoikkunoiden detaljit ja ilmanvaihdon päätelaitteita yhtenäistävät verhoilut 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.

Puistoon rajautuvalla kiinteistönrajalla on puut ja kasvillisuus suojattava asianmukaisesti rakennustyön ajaksi eikä maanpinnan muokkausta saa ulottaa maankäytösopimuksen mukaisen alueen yli.

Kakolankadulla ajoväylän ylittävät jalankulkureitit tulee suunnitella kaupungin katusuunnittelun kanssa yhteistyössä turvallisen jalankulun turvaamiseksi.

Esteettömät autopaikat ja mitoitusohjeista poikkeavat autopaikat (asukaspaikat) on merkittävä autosuojassa asianmukaisin liikennemerkein.

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvonnassa hyväksyttävä rakennuspaikan hulevesisuunnitelma virtauslaskelmineen.

Pihatasolta +25.2 Kakolankadulle nousevien teräsportaiden turvallisuudessa ja käyttömukavuudessa huomioitava ritiläaskelmien mahdollisimman pieni silmäkoko.

Viherkatto pintarakenteineen on suunniteltava yhteistyössä kaupungin puistosuunnittelun kanssa. Puiston ja katon viherpinnan kunnossapidosta on sovittava kaupungin kanssa, ja yläpohja tulee rakentaa riittävän kantavaksi.

Pihan istutussuunnitelma tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnan hortonomilla ja tarkastusinsinöörillä ennen toteutusta. Suunnitelmassa esitettävä kasvilajit korkeuksineen sekä kasvualueet tms., joilla kasvien, puiden ja pensaiden kasvuolosuhteet mahdollistetaan.

Ennen rakennustöiden aloittamista raitisilmaoton toteutus esitettävä määräysten mukaisesti, ja päivitetty suunnitelmat on hyväksyttävä lvi-tarkastusinsinöörillä. Ulkoilmasäleikön etäisyys viereisen huoneiston parvekkeelta/terassilta oltava 3 m.

Kosteudenhallintasuunnitelma tulee toimittaa rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

Rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys kosteudenhallintasuunnitelman noudattamisesta ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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 voimassaoloaikaa ei pidennetä sen voimassaoloaikana.