

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Eija Rasimus

**Rakennuslupa
2022-260**

Rakennuspaikka

853-8-35-2
Pinta-ala 20741.0

Kaupunginosa/Kylä:8

Graniittilinnankatu 2
20100 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
AL-1 Asuin- ja liikerakennusten korttelialue, jolle saa
sijoittaa myös kokoontumis-, hotelli-, opetu

Hakija

Asunto Oy Turun Kakolan Torni
c/o Peab Oy, Karvaamokuja 2 A
00380 HELSINKI

Toimenpide

Uusi rakennus

- kerrostalo, 4-kerroksinen, asuntoja 58 kpl
PRT 104001429T
Ennalta-aloitus

Luvan rakennus	Pysyvärakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	104001429T	3260.0	3260.0	9960.0

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Aluepelastuslaitos Turku	27.01.2022	Ehdollinen
Kaupunkikuva- arkkitehti	24.02.2022	Ehdollinen
Turun Vesihuolto	21.02.2022	Puoltava
Aluepelastuslaitos Turku	25.01.2022	Puoltava
Kaupunkikuvatyöryhmä	15.09.2021	Ehdollinen
Liikennesuunnittelu KYTO	10.03.2022	Ehdollinen
Kaavoitus KYTO	01.03.2022	Puoltava
Museokeskus Turku	07.03.2022	Puoltava

Hortonomi	04.03.2022	Puoltava
Tonttipalvelut KYTO	08.03.2022	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 13 kpl
 Sähköinen liite: Vastine naapurien huomautukseen
 Sähköinen liite: Vastine pelastuslaitoksen lausuntoon
 Sähköinen liite: Vastine kaupunkikuva-arkkitehdin lausuntoon
 Sähköinen liite: Hallinnanjakosopimus
 Sähköinen liite: Osakassopimus
 Sähköinen liite: Johtokarttaote
 Sähköinen liite: Johtokarttaotteen selitysosa
 Sähköinen liite: Ote rakennuslupakartasta
 Sähköinen liite: Kaavaote
 Sähköinen liite: Kaavamääräykset
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote
 Sähköinen liite: Kosteudenhallintaselvitys
 Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali
 Sähköinen liite: Muistio
 Sähköinen liite: Ennakkoneuvottelu 2
 Sähköinen liite: Turun seudun puhdistamo Oy lausunto As Oy Turun Kakolan Torni
 Sähköinen liite: Sinivihherkerroin tulokortti
 Sähköinen liite: Sinivihherkerroin elementtitaulukko
 Sähköinen liite: Väestönsuojailmoitus
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Sähköinen liite: Väritetyt julkisivut liitteineen
 Sähköinen liite: Päivitetty hankekuvaus
 Sähköinen liite: Maankäyttösopimus
 Sähköinen liite: Kellarikerroksen tilavuuskaavio
 Sähköinen liite: LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
 Sähköinen liite: Energiaselvitys
 Sähköinen liite: Naapurien lausunnot
 Sähköinen liite: Palotekninen selvitys liitteineen
 Sähköinen liite: Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
 Sähköinen liite: Pöytäkirjaote
 Sähköinen liite: Selvitys esteettömyydestä
 Sähköinen liite: Selvitys hulevesien johtamisesta
 Sähköinen liite: Selvitys laajuustiedoista
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
 Sähköinen liite: Valtakirja

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen.
- 2) Naapurin huomautukset (2 kpl) oheismateriaalina.
- 3) Hakijan vastineet oheismateriaalina.
- 4) Kaupunkikuvatyöryhmä päätti 15.09.2021 ennakkolausuntonaan todeta seuraavaa:
 - Perusratkaisua pidetään hyvänä.
 - Parvekkeiden toteutustapa ja kellarikerroksen luonnonkivi ovat onnistuneet ratkaisut.
 - Uudisrakennuksen erottaminen vanhasta rakennuksesta ulkokäytävällä mahdollistaa hienosti julkisen kulun piha-alueelle.

Jatkosuunnittelua ajatellen:

- Historiallisessa ympäristössä uuden rakennuksen tulee erottua uutena elementtinä ja kuitenkin vanhan kokonaisuuden osana.

- Julkisivujen yksityiskohtiin ja eri materiaalien liittymiskohtiin ja räystääslisäilykseen tulee kiinnittää erityistä huomiota ja niiden tulee olla sopusuhtaisia.

- Sisäänkäyntijärjestelyt tulee ratkaista omalla tontilla eikä katualueella.

- Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on esitettävä vaihtoehtoinen asemakaavan mukainen julkisivukäsittely sekä tiilivaihtoehdossa erilaiset tiilimallit.

- Rakennuslupavaiheessa tulee esittää tarkempi pihasuunnitelma.

5) Kaavoituksen lausunto on puoltava.

- Kaavoitus toteaa lausuntonaan, että rakennus vastaa olemukseltaan ja massoitteeltaan hyvin kaavan tavoitteita ja henkeä.

- Rakennusvalvonta ottaa kantaa siihen, ovatko pienet pinta-alaylitykset hyväksyttävissä vähäisinä poikkeuksina.

- Lohrmanninkadun puolella vesikaton ja julkisivun leikkauskohta ylittää osalla julkisivua suurimman sallitun korkeusaseman. Tämä on kaavoituksen näkemyksen mukaan hyväksyttävissä. Nostot Lohrmanninkadun puolella ovat kattolyhdynomaisia, rakennuksen perusilme säilyy kaavan hengen mukaisena ja päädyt noudattavat kaavan korkeusasemia.

6) Kaupunkikuva-arkkitehdin lausunnon ehdollisuus on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin:

- Reitti korttelin sisäpihalle Lohrmanninkadulta tulee säilyttää avoimena ja julkisena reittinä rakennusten sisäpihalle.

- Julkisivun rappauksen ehdotetusta sävystä ja pintastruktuurista sekä luonnonkivistä tulee toimittaa malli/valokuva rakennusvalvontaan tai järjestää katselmus rakennuspaikalla. Julkisivun sävystä tulee tehdä myös nyt ehdotettua sävyä vaaleampi malli.

7) Hakijan vastine kaupunkikuva-arkkitehdin lausuntoon. Lausunnosta poiketen rakennusten välinen 1800 mm leveä huoltoväylä ei ole tarkoitettu julkiseen käyttöön. Huoltoväylän luiska (kaltevuus 1:7) toimii huollon kulkuväylänä.

8) As Oy Turun Kakolan Tornin ja Itäsellin välinen ikkuna-aukotusten osastointitarve on suunniteltu toiminnallisella palomitoituksella. Aluepelastuslaitoksen lausunnon ehdollisuus on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.

9) Aluepelastuslaitoksen lausunto väestönsuojasta on puoltava. Väestönsuoja täyttää mitoitukseltaan ja teknisiltä ominaisuuksiltaan PL / PA esitetyt vaatimukset ja voidaan hyväksyä kyseisen rakennushankkeen väestönsuojaksi.

10) Liikennesuunnittelun lausunnon ehdollisuus on huomioitu suunnitelmissa.

11) Turun Vesihuollon lausunto on puoltava.

- Vesihuollon liittymispisteiden osalta tulee laatia liittymissopimus Turun Vesihuolto Oy:n asiakaspalvelussa.

12) Hortonomin lausunto on puoltava.

-Latinaksi esitetyt kasvivalinnat ovat hyväksyttävissä.

-Ennen pihasuunnitelmassa esitettyjen istutusten suorittamista tulee tarkemmassa istutussuunnitelmassa huomioida istutusten koot täysikasvuisina ja määrittellä istutusalueiden eri lajien istutustiheys.

13) Turun seudun puhdistamo Oy:n lausunnon ehdollisuus on huomioitu lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.

14) Tonttipalvelujen lausunto on puoltava.

-Jos kaupunkiympäristön toteutus suunnittelu ja liikennesuunnittelu puoltaa pelastuspaikkojen sijoittamista yleiselle alueelle, voidaan niille myöntää lupa. Käyttöoikeussopimus pelastuspaikoille laaditaan ennen rakennuksen käyttöönottoa.

-Yksi pelastuspaikoista on osoitettu viheralueelle, joka on suunnitelmassa osoitettu nurmetettavaksi. V-S Pelastuslaitoksen ohjeissa nurmi ei ole vahvistettunakaan hyväksyttävä pohjarakenne nostopaikalle.

Suunnitteilla olevassa Lohrmanninkadun katusuunnitelmassa huomioidaan pelastusajoneuvon pelastuspaikan sijoittuminen viheralueelle.

15) Rakennuspaikan siniviherkertoimen tavoitetaso on 0,8 (RJ), saavutettu taso 0,068.

16) Kohteen esittelymateriaali on oheismateriaalina.

Poikkeukset:

1) Sallitun kerrosalan ylitys: Sallittu 2700 m², rakennetaan 3257,5 m², josta ulkoseinän paksuuden 250 mm ylittävää osuutta 72 m² ja muuta sallittua ylitystä 442,5 m², rakennusoikeutta ylitetään 43 m² (1.6%).

Perustelu: Turvallisen poistumisen mahdollistamiseksi M-portaan sisäänkäynti on siirretty Itäsellin läheisyydestä kellarikerrokseen, jolloin kerrosalaan laskettava pääkäyttötarkoituksen mukainen tila on kasvanut.

2) Ylimmän kerroksen sallitun kerrosalan ylitys: Suurimman kerroksen ala 732 m², josta 2/3 on 488 m². Rakennetaan 523,5. Ylitys 35,5 m² (7,2%).

Perustelu: Uudisrakennus on erotettu suojellusta naapurirakennuksesta ulkokäytävällä, jolloin sallitun kerrosalan käyttämiseksi on ollut tarpeen sijoittaa kaavasta poikkeava määrä kerrosalaa ylimpään kerrokseen.

3) Sallitun rakennuskorkeuden ylitys: Lohrmaninkadun puoleisille julkisivuille sallittu ylin vesikaton ja julkisivupinnan leikkauskohta on +53,2 m. Joillakin julkisivun osilla vesikaton ja julkisivupinnan leikkaus rakennetaan +55,6 m korkeuteen Näillä kohdin ylitys on n. 2,4 metriä.

Perustelu: Vesikaton ja julkisivupinnan leikkauskohdan ylitys kattolyhtyjen kohdalla mahdollistaa kaavan hengen mukaisen mansardikaton profiiliin.

4) Lohrmaninkadun puoleisista parvekkeista 3 kpl sijaitsee katualueella.

Rakennusjärjestyksestä poiketen parvekkeiden syvyysmitta 2,0 m ja parvekkeiden korkeus viheralueen pinnasta n. 100-1100 mm.

Perustelu: Turun kaupungin ja tontin 8-35-1 omistajien välisen, 27.3.2018 päivätyn maankäyttösopimuksen 1912-2018 mukaan kaupunki on antanut tontin 8-35-1 omistajille korvauksetta käyttöoikeuden porras- ja parvekerakenteiden sijoittamiseen yleisille alueille 853-8-9901-0 ja 853-8-9903-0 sopimuksen liitekarttojen mukaisesti.

5) Pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja sijoitetaan rakennuksen kellarikerrokseen.

Perustelu: Rakennuksen ympäristön korkeusolosuhteista johtuen esteetön sisäänkäynti on järjestetty kellarikerroksen tasolta.

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 pyydettävä seuraavat katselmukset:

Katselmus

Rakennus

Aloituskokous

104001429T

Paikan merkitseminen

104001429T

Sijaintikatselmus

104001429T

Pohjakatselmus	104001429T
Rakennekatselmus	104001429T
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus	104001429T
Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus	104001429T
Väestönsuojan katselmus	104001429T
Eriyinen palotarkastus	104001429T
Tarkastusasiakirja	104001429T
Loppukatselmus	104001429T

Muut ehdot:

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydettävä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

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

Louhinta puhdistamon yläpuolella tulee toteuttaa noudattamalla erityistä varovaisuutta.

Louhinnassa ei saa alittaa tasoa +37,0 ilman, että asia tuodaan puhdistamon tietoon ja tarkasteluun ennakkoon.

Kohteessa pitää tehdä katselmukset ennen ja jälkeen louhintoja.

Katselmuksissa on kiinnitettävä huomiota ruiskubetonirakenteen kuntoon ja mahdollisiin vesivuotoihin. Samalla on sovittava räjäytysajankohdat ja toimenpiteet puhdistamon edustajien kanssa.

Alkukatselmuksen yhteydessä pitää todentaa tärinäherkät laitteet ja rakenteet sekä niiden tärinärajat.

Tärinämittauksilla seurataan tärinän voimakkuuden pysyminen annettujen rajojen alapuolella.

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

Asemapiirrokseen merkityt pelastustiet on merkittävä tontille alueopastein sekä "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.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on huolehdittava pelastusreittien toimivuudesta ja tarvittaessa osoitettava korjaava järjestely hyväksyttäväksi rakennusvalvontaan.

Savunpoistosuunnitelmat on esitettävä pelastuslaitokselle viipymättä pääsuunnitteluvaiheen jälkeen.

Rakennus on varustettava sähköverkkoon liitettävillä palovaroittimilla. Palovaroittimia tulee olla vähintään 1kpl/alkava 60m²/asunto.

Porrashuoneeseen on toteutettava kerrosnumerointi.

Pelastussuunnitelma on esitettävä käyttöönottovaiheen valvontakäynnillä.

Ennen rakennustöiden aloittamista on tehtävä luvan saajan ja Turun kaupungin välinen sopimus kaivualueen ulottamisesta tontin rajan ulkopuolelle.

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.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee rakennusvalvontaviranomaiselle toimittaa ulkopuolisen tarkastajan raportti paloteknisestä suunnitelmasta. Ulkopuolinen tarkastaja tulee hyväksyttäväksi rakennusvalvontaviranomaiselle ennen ulkopuolisen tarkastuksen aloittamista (MRL 150 c §).

Kaikki autojen pysäköintipaikat on varustettava latauspistevalmiudella. Latauspistevalmiudella tarkoitetaan putkitusta tai muita johtoteitä, joihin voidaan myöhemmin asentaa tarvittava kaapelointi sähköajoneuvojen latauspisteitä varten, sekä

kaapelointia sähköajoneuvojen latauspisteitä varten.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee osoittaa autohallin esteetön autopaikka. Esteetön autopaikka on merkittävä asianmukaisin liikennemerkkein

Selvitys asuinrakennuksen ja porrashuoneen välisen seinärakenteen äänieristävydestä on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ennen kyseisten rakennustöiden aloittamista.

Pelastusajoneuvon pelastuspaikkojen sijainnit ja ajoluiskan yläosan linjaus sekä ajoluiskan ja Lohrmanninkadun huoltoreitin korkeusasemat tulee yhteensovittaa katusuunnitelman valmistuttua.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee tontin 8-35-2 sisäinen pelastusreitti koeajaa pelastusajoneuvolla riittävän pelastusreitien leveyden varmistamiseksi.

Ennen pihasuunnitelman toteutusta tulee istutuksia tarkentaa huomioiden kasvilajikkeiden latinankieliset nimikkeet, esitettyjen istutusten koot täysikasvaisina ja istutusalueiden eri lajien istutustiheys.

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.