

**Turun kaupunki  
Rakennusvalvonta**

Puolalankatu 5, PL 355,  
20101 TURKU

**Päätösehdotus**

Päätöspäivämäärä  
Valmistelija:Eija Rasimus

**Rakennuslupa  
2022-428**

**Rakennuspaikka**

853-8-7-14  
Pinta-ala 4707.0

Kaupunginosa/Kylä:8

Tiililinnankatu 8  
20100 TURKU

Kaava  
Kaavanmukainen  
käyttötarkoitus

Maanalainen asemakaava  
AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue.

**Hakija**

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 autopaikoitushalli PRT 104005711X (asuntoja 102)
- talousrakennus PRT 104005712Y

Luvan rakennus	Pysyvärakennus-tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	104005711X	9674.0	6717.0	29600.0
2	104005712Y	50.0	50.0	165.0

**Hankkeen vaativuusluokka**

Vaativa

**Rakenteellinen paloturvallisuus**

Paloluokka P1

Asuinrakennus paloluokka P1.  
Talousrakennus paloluokka P3.  
Autohallin suojaustaso 2 (paloilmoitin + alkusammutuskalusto).

**Lausunnot**

Aluepelastuslaitos Turku	22.03.2022	Ehdollinen
Aluepelastuslaitos Turku	17.03.2022	Puoltava

Turun Vesihuolto	21.03.2022	Puoltava
Liikennesuunnittelu KYTO	25.05.2022	Ehdollinen
Tonttipalvelut KYTO	01.04.2022	Puoltava
Museokeskus Turku	19.04.2022	Puoltava
Hortonomi	12.06.2022	Puoltava
Kaupunkikuva-arkkitehti	02.06.2022	Ehdollinen
Museokeskus	07.06.2022	Puoltava

## Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 15 kpl  
 Sähköinen liite: Savunpoistosuunnitelma autohalli  
 Sähköinen liite: Savunpoistosuunnitelma autohalli liitekuva  
 Sähköinen liite: Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
 Sähköinen liite: Jätehuolto toimivuus  
 Sähköinen liite: Selvitys PP-paikat  
 Sähköinen liite: Värijulkisivut 1  
 Sähköinen liite: Värijulkisivut 2  
 Sähköinen liite: LVIA-järjestelmäkuvaus  
 Sähköinen liite: Vastine aluepelastuslaitoksen lausuntoon  
 Sähköinen liite: Värimallit  
 Sähköinen liite: Pelastustiet  
 Sähköinen liite: Sijoituslupa 2018-191  
 Sähköinen liite: Sijoituslupa 2018-191 suunnitelmapaketti  
 Sähköinen liite: Liitoslausuntokartta Tiililinnankatu 8  
 Sähköinen liite: Turun Vesilaitos hyväksyntä, liitoskaivo  
 Sähköinen liite: Hulevesivirtaama ja johtaminen Aurajokeen  
 Sähköinen liite: Valtakirja  
 Sähköinen liite: Ajantasakaava  
 Sähköinen liite: Kaavamääräykset  
 Sähköinen liite: Rakennusvalvonnan ennakkoneuvottelumuuisto  
 Sähköinen liite: Lautakunnan esittelymateriaali  
 Sähköinen liite: Energiaselvitys talo C  
 Sähköinen liite: Energiaselvitys talo AB  
 Sähköinen liite: Energiaselvitys autohalli  
 Sähköinen liite: Louhintatyöselitys+perustaminen  
 Sähköinen liite: Yhteisjärjestelysopimusluonnos 31.3.2022  
 Sähköinen liite: Yhteisjärjestelysopimuksen liitekuvat  
 Sähköinen liite: Hankekuvaus  
 Sähköinen liite: Istutussuunnitelma  
 Sähköinen liite: AH-halli poistumistiekaavio  
 Sähköinen liite: Sijoituslupa, Kakolan johtolinja  
 Sähköinen liite: Korttelin autopaikat  
 Sähköinen liite: Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
 Sähköinen liite: Värisjulkisivut jätehuone  
 Sähköinen liite: Esteettömyyskaavio  
 Sähköinen liite: Pysäköinti toivuus  
 Sähköinen liite: Kaavio pysäköinnin toimivuudesta  
 Sähköinen liite: VSS ilmoitus  
 Sähköinen liite: Rakennusoikeuslaskelma kaaviot  
 Sähköinen liite: Sinivihherkeroin Kakolan Keidas 3  
 Sähköinen liite: Palokonsultin vastine aluepelastuslaitoksen lausuntoon  
 Sähköinen liite: VSS - Suunnitelma  
 Sähköinen liite: Selvitys rakennuspaikan hallinnasta  
 Sähköinen liite: Kaupparekisteriote

## Poikkeukset ja lisäselvitykset

### Lisäselvitykset:

- 1) Naapureille annettu viran puolesta mahdollisuus huomautuksen antamiseen.
- 2) Naapureilla ei huomautettavaa hankkeesta.
- 3) Museokeskuksen lausunto on puoltava. Museokeskuksella ei ole huomautettavaa hankkeesta.
- 4) Aluepelastuslaitoksen lausunnon ehdollisuus on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoin. Lausunto oheismateriaalina.
- 5) Aluepelastuslaitoksen lausunto väestönsuojasta on puoltava. Väestönsuoja täyttää mitoitukseltaan ja teknisiltä ominaisuuksiltaan PL / PA esitetyt vaatimukset ja voidaan hyväksyä kyseisen rakennushankkeen väestönsuojaksi.
- 6) Liikennesuunnittelun lausunnon ehdollisuus on huomioitu päivityksissä suunnitelmissa lukuun ottamatta vierasautopaikkojen osoittamista. Kaavamääräyksissä ei edellytetä vierasautopaikkoja. Lausunto oheismateriaalina.
- 7) Turun Vesihuollon lausunto on puoltava. Turun Vesihuolto Oy:llä ei huomautettavaa rakennusluvan As Oy Kakolan Keidas 3 osalta.
- 8) Kaupunkikuva-arkkitehdin lausunto on ehdollinen:
  - pihakannen alasta iso osa on asfaltoitu. Tätä asfalttiosuutta tulisi korvata nurmipinnalla tai laattapinnalla.
  - maanvaraiselle pihan osuudelle tulee lisätä iso kokoisia puita.
  - jätekatoksen yhteyteen suunnitellut köynnökset eivät näy istutussuunnitelmassa ja tulisi siihen lisätä.
  - alueen avoin luonne on säilytettävä. Mikäli aita erityisestä syystä on rakennettava, tulee aitaaminen tehdä tummansävyisellä metallisäleaidalla asemakaavamääräyksen mukaan. Olemassa oleva tulisi korvata kaavan mukaisella aidalla ja muut aidat / kaiteet tulee toteuttaa asemakaavamääräyksen mukaisesti.
- 9) Lupa myönnetään muilta osin lukuun ottamatta piha-alueen asfaltointia esitetyssä laajuudessa. Pihasuunnitelma tulee toteuttaa lupaehdon mukaisesti.
- 10) Museokeskuksen lausunto koskien Kakolanpuiston viereisen aidan uusimista on puoltava. Sähköpostiliite 07.06.2022 oheismateriaalina.
- 11) Kakolanpuiston puoleinen aita säilytetään. Uusi kaavamääräysten mukainen metallisäleaita rakennetaan tontin kalliolouhinnan reunalle.
- 12) Hortonomin lausunto on puoltava.
  - suunnitelmissa tulee tarkentaa säilytettävien puiden sijainti ja lukumäärä.
 Suunnitelmia on tarkennettu, ja säilytettävät puut on merkitty asemapiirustukseen.
- 13) Turun seudun puhdistamo Oy:n lausunto on pyydetty alueen maisematyöluvan yhteydessä (lupatunnus 2022-400).
- 14) Tontin louhinta on käsitelty maisematyöluvan 2022-400 yhteydessä. Maisematyöluvan lainvoimaisuuspäivä on 12.05.2022.
- 15) Kaupungin maa-alueella sijaitsevan Kakolan johtolinjan sijoituslupa on pysyvä. Sijoitusluvassa mainittu voimassaoloaika tarkoittaa ajankohtaa, jolloin asennustyö on suoritettava (sähköpostiliite 21.06.2022).
- 16) Rakennuspaikan siniviherkertoimen tavoitetaso on 0,8 (RJ), saavutettu taso 0,812.
- 17) Kohteen esittelymateriaali on oheismateriaalina.

### Poikkeukset:

- 1) Sallitun kerrosalan ylitys (sallittu 6160 m<sup>2</sup>, rakennetaan 6717 m<sup>2</sup>, josta ulkoseinän paksuuden 250mm ylittävää osuutta 244 m<sup>2</sup> ja muuta sallittua ylitystä 288 m<sup>2</sup>, jolloin ylitykseksi jää 25 m<sup>2</sup> (0,4 %)).

Perustelu: Kellarin autohallin mitoitus vaikuttaa rakenteellisten linjojen sijaintiin.

2) Talousrakennus ylittää sille osoitetun rakennusalueen rajan rakennusalueen pohjois- ja itäisivuilla n. 15 m<sup>2</sup> alueella.

Perustelu: Jätevedenpuhdistamon iv-kuilu maisemoitu osaksi ulkoiluvälinevarastoa/jätetilaa.

3) Osa julkisivuista on rapattuja.

Perustelu: ratkaisu noudattaa korttelin aiempien kohteiden julkisivujen käsittelyä.

**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

Palokatkosuunnitelmat

**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

104005711X

Väestönsuojan katselmus

104005711X

Eriytynen palotarkastus

Kaikkiin rakennuksiin

Tarkastusasiakirja

Kaikkiin rakennuksiin

Loppukatselmus

Kaikkiin rakennuksiin

**Muut ehdot:**

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti pyydettävä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä.

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

Asemapiirustukseen pelastustiet on merkittävä tontille alueopastein sekä "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/m<sup>2</sup>.

Pelastustien käyttö tonttiliikenteeseen tulee estää liikennemerkein ja puomein Kakolanpuiston puolelta.

Autosuoja on varustettava poistumisopastuksella ja -valaistuksella sekä soveltuvalla ja riittävällä alkusammutuskalustolla. Pikapalopostien sijainnit tulee hyväksyttävä pelastuslaitoksella ennen toteutusta.

Hätäkeskukseen liitetyn paloilmoittimen elinkaarikirja on esitettävä pelastuslaitokselle viipymättä pääsuunnitteluvaiheen jälkeen.

Savunpoistosuunnitelmat on esitettävä pelastuslaitokselle viipymättä, kun hanke on saanut rakennusluvan.

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvontaan esitettävä hyväksyttäväksi rakennusten välisen palo-osastoinnin toteutus 848/2017 Ympäristöministeriön asetuksen rakennusten paloturvallisuudesta mukaisesti.

Rakennus on varustettava sähköverkkoon liitettävillä palovaroittimilla. Palovaroittimia tulee olla vähintään 1kpl/alkava 60m<sup>2</sup>/asunto.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee paarikuljetuksen toteutuminen porrashuoneessa hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ja pelastusviranomaisella.

Pelastussuunnitelma on esitettävä erityisellä palotarkastuksella.

Kellarin ulkoiluvälinevaraston kautta kulkeva poistumisreitti tulee rajata lattiamerkinnoilla.

Portaiden ja luiskien kaiteet ja käsijohteet tulee toteuttaa 1007/2017 Ympäristöministeriön asetuksen rakennusten käyttöturvallisuudesta mukaisesti.

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  $q_{50} = 2,0$  (m<sup>3</sup>/h m<sup>2</sup>).

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

Uusi kaavamääräysten mukainen metallisäleaita rakennetaan tontin kallioulouhinnan reunalle. Aidan suunnitelmat tulee hyväksyttää kaupunkikuva-arkkitehdilla ennen toteutusta.

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.

Autosuoja-esteettömät autopaikat on merkittävä asianmukaisin liikennemerkein.

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.

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

Piha-alueen korkeudet tulee sovittaa naapuritontin 8-7-11 pihakorkeuksiin.

Tällä luvalla ei hyväksytä pihan asfaltointia esitetystä laajuudesta. Tarkennettu pihasuunnitelma tulee toimittaa ennen maarakennustöiden aloitusta kaupunkikuva-arkkitehdin hyväksyttäväksi.

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.