

**Turun kaupunki
Rakennusvalvonta**

Yliopistonkatu 27a, PL 355,
20101 TURKU

Päätösehdotus

Päätöspäivämäärä
Valmistelija:Milla Mikkonen

**Rakennuslupa
2024-1302**

Rakennuspaikka

853-1-4-6
Pinta-ala 5167.0

Kaupunginosa/Kylä:1

Piispankatu 8
20500 TURKU

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

Asemakaava
YO-2 Opetustoimintaa palvelevien rakennusten
korttelialue korkeakoulun rakennuksia varten.
Alueelle

Hakija

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy
PL 310
33101 TAMPERE

Toimenpide

Muu muutostyö

- rakennuksen sisätilojen purku- ja muutostöitä sekä tilamuutoksia
 - puretaan välipohjia ja aulaportaat, joiden tilalle rakennetaan kolme kerrosta korkea aulatila
 - palo-osastointien muutokset uuden korkean aulan alueella
 - porrasyhteys kellarin ja uuden aulan väliltä puretaan ja poistetaan käytöstä
 - tiivistyskorjaukset
 - talotekniikka uusitaan muutosalueella
- Julkisivutoimenpide
- Piispankadun puoleisten sisäänkäyntiovien uusiminen ja uuden parioven lisäys
 - mainoslaitteet
 - savunpoistopuhaltimien säleiköt julkisivuihin
 - IV-kojeet vesikatolle
- PRT 103431734J

Muu muutostyö

- pihajärjestelyjen muutoksia

Puiden kaato

- puiden kaato (10 kpl)

**Luvan
rakennus**

**Pysyvärakennus-
tunnus**

Kokonaisala

Kerrosala

Tilavuus

1	103431734J	15055.0	11732.0	61571.0
---	------------	---------	---------	---------

Hankkeen vaativuusluokka

Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Varha Aluepelastuslaitos	20.01.2025	Ehdollinen
Turun kaupunki	15.01.2025	Puoltava
Esteettömyyskoordinaattori		
Turun kaupunginmuseo	21.02.2025	Ehdollinen
Varha Aluepelastuslaitos	13.03.2025	Ehdollinen
Museovirasto	21.03.2025	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Sähköiset pääpiirustukset

Poikkeukset ja lisäselvitykset

Lisäselvitykset:

- 1) Lupahakemuksen kohteena oleva rakennus sijaitsee Piispankadun varrella. Kyseessä on vuonna 1977 valmistunut laitosrakennus Axelia, jota on laajennettu vuonna 1995 sisäänvedetyllä lisäkerroksella ja ylärinteen puoleisella lisäosalla. Samalla tontille sijaitsee vuonna 1832 rakennettu hirsirunkoinen asuintalo, joka on asemakaavassa suojeltu. Suojeltuun rakennukseen ei kohdistu toimenpiteitä tällä luvalla.
- 2) Turun Piispankatu kuuluu valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen (RKY) kohteisiin. Turun kaupunginmuseon inventoinneissa Axelia-rakennus on arvotettu rakennushistoriallisesti ja historiallisesti arvokkaaksi ja paikallisesti merkittäväksi. Axelia sijaitsee Piispankadun katunäkymässä merkittävällä paikalla piispantaloa vastapäätä.
- 3) Hankkeessa rakennukseen rakennetaan tilat Novia-ammattikorkeakoululle. Laajojen sisämuutosten lisäksi Piispankadun puoleiset sisäänkäyntiovet uusitaan ja toista sisäänkäyntiä levennetään. Julkisivuun asennetaan Piispankadun puolelle irtokirjainmainokset ja Agricolankadun puoleiselle julkisivulle sisäänvedetylle seinäosiolle taustavalaistut irtokirjainmainokset sekä IV-kojeita vesikatolle. Piispankadun puoleinen pilaritervaleppäriivi korvataan uusilla istutuksilla ja pihajärjestelyjä muokataan. Rakennuksen kerrosala vähenee muutoksista johtuen yhteensä 161 k-m².
- 4) Kiinteistölle on myönnetty poikkeamislupapäätös 2023-106 käyttötarkoituksen muutokselle toimisto- ja toimitilakäyttöön opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella. Poikkeamislupapäätöksen mukaisille toiminnoille haetaan erillistä rakentamislupaa eikä rakennuksen käyttötarkoitusta muuteta tällä luvalla.
- 5) Asemakaavamääräyksissä on edellytetty, että kyseistä rakennuspaikkaa koskien on rakennettava vähintään 36 autopaikkaa YO-2 = opetustoimintaa palvelevien

korkeakoulun rakennuksia varten. Autopaikkoja toteutuu pysäköintihallissa 35 kpl ja 2 kpl LE-autopaikkoja pihapysäköinnissä.

6) Olemassa olevia polkupyöräpaikkoja on 32 kpl ja uusia polkupyöräpaikkoja toteutetaan 69 kpl. Yhteensä polkupyöräpaikkoja toteutuu 101 kpl.

7) Esittelymateriaali on oheismateriaalina.

Lausuntojen huomioiminen:

1) Aluepelastuslaitos on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Lausunto on otettu huomioon suunnitelmissa ja lupaehdoin sekä tulee huomioitavaksi jatkosuunnittelussa.

2) Aluepelastuslaitos on antanut väestönsuojaa koskien ehdollisen lausunnon. Lausunto on otettu huomioon suunnitelmissa ja lupaehdoin sekä tulee huomioitavaksi jatkosuunnittelussa.

3) Esteettömyyskoordinaattori on antanut hankkeesta puoltavan lausunnon: Kun kohde toteutetaan 27.11.2024 pidetyn esteettömyyspalaverin ohjeistuksen ja lausunnossa olevia määräyksiä, ohjeistuksia ja ohjeita noudattaen, kohteen esteettömyyden voidaan todeta parantuneen olemassa olevaan tilanteeseen nähden. Lausunto ja esteettömyyspalaverin muistio tulee huomioitavaksi jatkosuunnittelussa.

4) Turun kaupunginmuseo on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Lausunto on otettu huomioon suunnitelmissa ja lupaehdoin.

5) Museovirasto on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Lausunto on otettu huomioon suunnitelmissa ja lupaehdoin.

-Turun kaupunginmuseo ja Museovirasto eivät puoltaneet valomainoslaitteiden sijoittamista rakennuksen julkisivuihin. Suunnitelmia on päivitetty mainoslaitteiden osalta vastaamaan lausuntoja. Agricolankadun puoleiselle julkisivulle katsottiin voitavaksi sijoittaa taustavalaistuja erillisistä kirjaimista muodostuvia mainoslaitteita.

- Turun kaupunginmuseo on lausunnossaan todennut, että mikäli Piispankadun puoleisia puita on tarpeen uusia, tulee valita mahdollisimman läheisesti alkuperäisen mukaisia puita. Julkisivua peittävä pylväshaaparivistö on vanhojen katukuvien perusteella uusittu 2000-luvulla pilaritervaleppäristöksi. Pihasuunnitelmassa kaadettavien puiden tilalle on esitetty istutettavaksi pylväspyökkirivi. Uudet istutukset ovat kaupunkikuvallisesti puollettavissa ja hanke on asemakaavan mukainen.

Lausunnot ovat oheismateriaalina.

Naapurien kuuleminen:

- Naapurit on kuultu viran puolesta.

- Naapurit ovat huomauttaneet hankkeesta. Naapureiden lisäksi kiinteistö 853-1-1-9 ja Piispankatu-Biskopsgatan ry ovat antaneet huomautuksen. Huomautukset (10 kpl) oheismateriaalina. Naapurien huomautukset ovat pääosin koskeneet julkisivujen valomainoksia ja uusia IV-laitteita.

- Hakijan vastine naapurihuomautuksiin on oheismateriaalina.

Poikkeukset:

1) Kellarin VSS-tilojen suojahuoneisiin (2 kpl) haetaan rauhanajan

käyttötarkoitukseksi kerhotiloja. Poikkeuksena asetuksiin on, että molemmat uloskäytävät sijoittuvat saman käytävän varteen siten, että toiselle uloskäytävälle kuljetaan ensimmäiseen uloskäytävään johtavan oven ohi. Suojahuoneiden VSS-ovet sijoittuvat lähellä toisiaan siten, että toisesta kerhotilasta poistuttaessa on kuljettava ensimmäisen kerhotilan oven ohi, ennen pääsyä ensimmäiselle uloskäytäväovelle. Suojahuoneiden olemassa olevat VSS-ovet ovat vapaalta aukoltaan 850 mm. Kerhotiloihin on esitetty varatieksi väestönsuojan hätäpoistumiskäytävää, joka johtaa suojatiloista raitisilmakanavan kautta ulkotilaan. Poikkeuksena asetuksiin varatieksi soveltuvien luukkujen koko alittuu ohjeistuksesta vähäisesti hätäpoistumistien luukkujen ollessa kokoa 590x790 mm (ohjekortissa korkeuden ja leveyden summa väh. 1500, nyt toteutuva 1380).

Perustelut: Tilojen poistumisturvallisuutta parannetaan rajaamalla tilat erikseen muista kellaritiloista pienemmällä palo-osastolla (147 hum²). Tilat ovat suoraan 1200 mm ovella yhteydessä osastoituu uloskäytävään, jossa ulos johtava ovi on seuraavassa kerroksessa. Palo-osastosta on toinen 1200 mm ovi kellarin palo-osaston käytävään, josta on pääsy osastoituu uloskäytävään. Tiloihin järjestetään molemmista kerhotiloista opastetut varatiet väestönsuojien hätäpoistumisreittien kautta ulkotilaan. Näin molemmista kerhotiloista on vähintään kaksi suuntaa poistumiselle. Kerhotilojen kalustuksessa otetaan huomioon, ettei liiallista palokuormaa kerry. Kaikki tilan tekstiilit rajataan paloturvallisuusluokkaan SL1 ja/tai EN 1021 1&2 ja sisäpintojen luokat ovat asetusten vaatimustasoa korkeammat: seinät ja katto B-s1, d0, lattia DFL-s1. Rakennus on varustettu automaattisella paloilmoitinjärjestelmällä.

Työtä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

Vastaava työnjohtaja
Kosteudenhallinnan valvonnasta vastaava henkilö
IV-työnjohtaja
KVV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat
Vesi- ja viemärisuunnitelmat
Ilmanvaihtosuunnitelmat
Purkusuunnitelma

Työn edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmukset:

Katselmus	Rakennus
Aloituskokous	103431734J
Pohjakatselmus	103431734J
Rakennekatselmus	103431734J
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus	103431734J
Vesi- ja viemärilaitteiden katselmus	103431734J
Piha-alueiden katselmus	103431734J
Esteettömyyskatselmus	103431734J
Loppukatselmus	103431734J

Muut ehdot:

ALOITUSKOKOUS, TARKASTUSASIAKIRJA

Ennen rakennustöiden aloittamista on kirjallisesti

pyydettyä rakennusvalvonnalta rakennustyön aloituskokouksen järjestämistä. Aloituskokouspyyntö tulee toimittaa ensisijaisesti rakennusvalvonnan sähköiseen asiointipalveluun.

Vastaavaksi työnjohtajaksi hyväksytyn henkilön on pidettävä työmaan tarkastusasiakirjaa, joka sisältää selonteon rakennustyön eri vaiheista. Tarkastusasiakirja tallennetaan rakennusvalvonnan sähköiseen asiointipalveluun erityissuunnitelmat välilehdelle.

Aloituskokouksessa on oltava läsnä Museoviraston edustaja.

HENKILÖMÄÄRÄT, KOKOONTUMISTILAT

Samalla vahvistetaan tiloissa suurimmaksi sallituksi henkilömääräksi 50 henkilöä kellarikerroksen kerhotilassa (Suojahuone A + Suojahuone B).
1. kerroksen siirtoseinällisen opetustilojen (128 m² + 105 m²) suurimmaksi sallituksi yhteenlasketuksi henkilömääräksi vahvistetaan 105 henkilöä. Suurimman sallitun henkilömäärän osoittava kyltti on sijoitettava helposti havaittavaan kohtaan kyseessä olevissa tiloissa.

Kellarin kokoontumistilojen henkilömäärää voidaan kasvattaa erillisellä päätöksellä aluepelastuslaitoksen puoltaessa poistumisjärjestelyjä.

PALOTURVALLISUUS

Ennen rakennustöiden aloittamista on toimitettava suunnitelma työmaa-aikaisista suojauksista ja toimenpiteistä palo-, henkilö- ja liikenneturvallisuuden sekä pölyn leviämisen osalta. Työmaa ei saa heikentää käyttöön jäävien toimintojen henkilö- ja paloturvallisuutta. Kiinteistön hätäkeskukseen liitetyn paloilmoitinjärjestelmän osalta on tehtävä suunnitelma rakennustöiden ajaksi.

Rakennuksen ja tontin pelastussuunnitelma on päivitettävä muutosten osalta. Pelastussuunnitelmassa tulee huomioida työmaa-aikaiset muutokset ja järjestelyt palo- ja henkilöturvallisuuteen.

Rakennus on varustettava soveltuvalla ja riittävällä alkusammutuskalustolla.

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennusvalvontaan toimitettava aluepelastuslaitoksen lausunto savunpoistusuunnitelmista.

Hätäkeskukseen liitetyn paloilmoittimen muutostarpeet tulee suunnitella ja esittää paloilmoittimen elinkaarikirjan toteutusliitteenä. Toteutusliite tulee lähettää pelastuslaitokselle: pelastuslaitos.palotarkastaja@varha.fi

Poistumistieopastus ja -valaistus on päivitettävä muutosten osalta. Poistumistieopastuksen ja -valaistuksen on oltava samansisältöistä koko rakennuksessa.

Paikalliselta pelastusviranomaiselta tulee pyytää valvontakäyntiä ennen rakennuksen käyttöönottoa (lausunto rakennuksen käyttöönotosta). Työmaalla on täytettävä ennalta pelastuslaitoksen lomake ”Turvallisuusasioiden tarkistuslista vastaaville työnjohtajille”.

Kellarin kerhotilojen varateiden käytettävyys ulkotilaan asti tulee varmistaa.

Kerrososastoinneista tulee huolehtia osastoivien välipohjien läpäisevissä kuiluissa/roiloissa tms. läpivienneissä. Olemassa oleviin osastoihin rakenteisiin tehtävät uudet läpiviennit eivät saa heikentää olemassa olevia rakenteita.

VSS-VIRANOMAINEN

Väestönsuojat on kunnostettava siten, että se täyttää soveltuvien osin tekniset määräykset.

Rauhanajan käyttö tulee suunnitella siten, ettei palokuorma tilassa kasva liikaa.

RAK, VAHINKOJEN ESTÄMINEN

Uuden portaikon perustuksista on toimitettava tarkennettu Geosuunnittelijan lausunto tai suunnitelma rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörille hyväksyttäväksi ennen ko. työhön ryhtymistä.

KAUPUNKIKUVA

Rakennuksen katolle tai julkisivuille ei saa tehdä muita kuin lupapiirustuksissa esitettyjä ilmanvaihtoon tai tuuletukseen liittyviä säleikköjä, kojeita tai piippuja.

Julkisivun mainossuunnitelmat on hyväksyttävä kaupunkikuva-arkkitehdilla ja Museovirastolla ennen mainosten tilausta. Mainoslaitteet on toteutettava yhtenäisen hyväksytetyn suunnitelman mukaan.

Julkisivun väritys on hyväksyttävä työmaalle tehtävien värimallien (vähintään kolme sävyvaihtoehtoa lupapiirustusten julkisivussa esitettyä sävyä kohti) avulla kaupunkikuva-arkkitehdilla ja Museoviraston edustajalla ennen ko. rakennustyön aloittamista. Värimallien tulee olla min. 50cm x 50cm kokoisia ja mieluiten liikuteltavalle levyllä tehtyjä. Katselmuksen pöytäkirja on liitettävä loppukatselmuksiakirjoihin.

Julkisivun elementtisaumat tulee jäädä esiin.

MUSEO JA MUUT SUOJELUASIAT

Ennen rakennustöiden aloittamista on aloituskokouksessa osoitettava, miten museoviraston lausunto otetaan huomioon ja toteutetaan.

Uusissa rakennusosissa (ikkunoissa, ovissa, listoituksissa, detaljeissa ym) on noudatettava alkuperäisen rakennuksen muotokieltä ja materiaaleja.

Museovirastolle tulee varata mahdollisuus ja aikaa seurata ja kommentoida hanketta.

Rakennuksen sekä säilyvien rakennusosien, rakenteiden sekä pintojen säilyttämistä koskevat asiat esitetään suunnitelma-asiakirjoissa. Työntekijöiden kohteeseen ja työmaahan perehdyttämiseen on sisällytettävä rakennuksen säilyviä rakennusosia ja pintoja koskeva säilyttämisen ohjeistus. Merkittävistä julkisivujen suunnitelmamuutoksista tulee neuvotella Museoviraston kanssa.

Pääsuunnittelijan tulee laatia hankkeesta korjausraportti, josta selviävät tehdyt toimenpiteet ja joka toimitetaan myös Museovirastolle. Lähtötilanne ja työvaiheet on dokumentoitava. Ennen purkutöitä muutostöiden alaiset kohdat tulee dokumentoida valokuvaamalla ja dokumenttiin on liitettävä piirustukset. Dokumentointivastuusta tulee sopia tilaajan ja urakoitsijoiden välillä. Raportti voidaan laatia esimerkiksi Museoviraston ohjeen mukaisesti: <https://www.korjaustaito.fi/fi/restauroinnin-polku/suuren-hankkeen-polku/toteutus/restaurointiraportti>

Museovirasto suosittelee Axeliasta tehtäväksi rakennushistoriaselvityksen. Valmistunut selvitys tulee aikanaan toimittaa pdf-versiona Museovirastolle.

MAINOSLAITTEET

Taustavalaistujen irtokirjainkylttien valo ei saa aiheuttaa huomattavaa häiriötä ympäristössä eikä naapurirakennuksissa. Laite tulee sammuttaa yöaikaan klo 23–6, mikäli laitteen valosta on häiriötä lähipiirissä oleville asunnoille. Agricolankadun puolella irtokirjainkyltit saavat olla taustavalaistuja, mutta Piispankadun puolella eivät.

Taustavalaistujen irtokirjainkylttien valaistuksesta tulee suorittaa mallikatselmus yhdessä kaupunkikuva-arkkitehdin ja museoviraston edustajan kanssa. Katselmuksen pöytäkirja on liitettävä loppukatselmusasiakirjoihin.

ÄÄNIYMPÄRISTÖ

IV-laitteiden ulkoyksikön äänitasojen osalta tulee huomioida ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä.

PIHA-ALUEET JA VIHERYMPÄRISTÖT

Asemapiirroksessa säilytettäväksi esitetyt puut ja kasvillisuus on suojattava asianmukaisesti rakennustyön ajaksi. Suojaaminen koskee sekä juuristoaluetta että runkoa. Lisäksi oksistoa tulee varoa ja välttämätön oksien poisto tulee teettää puunhoidon ammattilaisella.

Asemapiirrokseseen merkityt esteettömät autopaikat ja vierasautopaikat on tontilla merkittävä asianmukaisin liikennemerkkein.

PURKAMINEN

Ennen purkutöiden aloittamista on rakennusvalvonnalle esitettävä haitta-ainekartoitus, jonka esiintuomat ongelmat on huomioitava työmenetelmissä, ja tarvittaessa päivitettävä purkujäteselvitys, jossa haitta-aineita sisältävien jätteiden käsittely ja sijoitus päivitetään.

Suoritetusta purkutyöstä tulee laatia jäteraportti, johon merkitään purkutyössä syntyneet jättejakeet, niiden määrät ja toimituspaikat. Raportti tulee toimittaa ympäristönsuojeluun kolmen kuukauden kuluessa purkutyön päättymisestä.

PUUNKAATO

Korvaavien puiden taimien tulee olla vähintään rym 8-10. Riittävä kasvualusta ja vedensaanti tulee turvata.

Lintujen pesäpuita ei saa kaataa eikä puita

kaadettaessa saa häiritä pesiviä lintuja 1.4.–31.7. välisenä aikana. Jos on välttämätöntä kaataa puita lintujen pesimäaikana, on hankkeeseen ryhtyvän yhdessä lintuasiantuntijan avustuksella varmistettava, ettei kaadettavissa puissa ole asuttuja pesijä. Tällä varmistetaan luonnonsuojelulain mukainen lintujen pesimärauha. Asiantuntijan tekemä selvitys on toimitettava rakennusvalvontaan ennen puiden kaatamista.

KOSTEUDENHALLINTA

Ennen rakennuksen käyttöönottoa rakennusvalvontaan tulee toimittaa selvitys Kuivaketju10:n noudattamisesta.

ESTEETTÖMYYS

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on sisätiloissa ja piha-alueilla suoritettava esteettömyyskatselmus, jonka pöytäkirja on liitettävä loppukatselmusasiakirjoihin.

Induktiojärjestelmien olemassaolo ja toimivuus tarkistetaan esteettömyyskatselmuksen yhteydessä

Turva- ja merkkivalaistuksessa valo- ja äänimerkkien on huomioitava myös esteelliset henkilöt.

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.