

Rakennuslupa 2020-86
Päätöspäivämäärä 06.05.2020

Pykälä 74
Valmistelija Sanna Simonen

Rakennuspaikka

445-24-1-7
Pinta-ala 960.0
Kauppiaskatu 7
21600 PARAINEN

Hakija

Kiinteistö Oy Paraisten Kauppiaskatu 7
Rantatie 12
21600 Parainen

Toimenpide

Asuin- ja liikekerrostalo 2027 m²

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	2789.0	2043.0	9100.0

Vaativa

Lausunnot

Kunnallistekninen osasto

Vesilaitos

Tekninen työryhmä

Paloviranomainen

Hälso

12.02.2020

Ehdollinen

Räddningsverket utlåtande

14.02.2020

Ehdollinen

Museimyndighet

04.03.2020

Vatten och avlopp

19.02.2020

Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Kauppiaskatu 7: lausunto-5e4bc6ac59412f045b9611f2

Asemapiirros: Asemapiirustus

Julkisivupiirustus: Julkisivu etelä

Leikkauspiirustus: Leikkaus A-A

Pohjapiirustus: Pohjapiirustus, kellari

Rakennusoikeuslaskelma: Brutto- ja kerrosalalaskelma

Ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä: Ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä

Energiaselvitys: Energiaselvitys Asunnot

Energiatodistus: Energiatodistus Liiketilat

Julkisivupiirustus: Julkisivu länsi

Julkisivupiirustus: Julkisivu itä

Leikkauspiirustus: Leikkaus B-B

Leikkauspiirustus: Leikkaus C-C
Pohjapiirustus: Pohjapiirustus, ullakko
Pohjapiirustus: Pohjapiirustus, vesikatto
Pohjapiirustus: Pohjapiirustus, 2.krs
Pohjapiirustus: Pohjapiirustus, 1.krs
Energiatodistus: Energiatodistus Asumnot
Energiaselvitys: Energiaselvitys Liiketilat
Valtakirja: Valtakirja
Muu liite: iltanakyma kadulta
Muu liite: nakyma kadulta
Rasitesopimus: Rasitesopimus sivu 1
Rasitesopimus: Rasitesopimus sivu 2
Rasitesopimus: VSS-rasitehakemus
CV: CV
Kartta-aineisto rakennuslupaa varten: Kartmaterial för bygglov
Todistus hallintaoikeudesta: Kopia av beviljade lagfarter
Naapurin kuuleminen: Naapurin kuuleminen, lähetetyt
Lausunto: Hälso
Lausunto: Räddningsverket utlåtande
Naapurin kuuleminen: Naapurin kuuleminen
Lausunto: Vatten och avlopp
Naapurin kuuleminen: Naapurin kuuleminen 445-24-9901-0
Naapurin kuuleminen: Naapurin katselmus, lähetetyt
Ote asunto-osakeyhtiön hallituksen kokouksen pöytäkirjasta: Ote kiinteistöosakeyhtiön hallituksen ko
Katselmuksen liite: Vastine naapurin huomautukseen

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Hakemus koskee kerrostalon rakentamista asemakaava-alueelle. Kerrostaloon tulee liike- sekä asuinhuoneistoja.

Kiinteistön tunnus 445-24-1-7
Rakennuspaikan kaavamääräys on AL-12
Rakennuspaikan pinta-ala on 960 m²
Rakennusoikeus on 1850 m² + Lisäksi saa rakentaa yhteiskäyttötila 30 m² +
porrashuoneet, jotka ylittävät 20 m²/krs
Käytetty kerrosoikeus
Kellari: -m²
Katutaso 1 krs: 680 m²
2. krs: 626 m²
ullakko: 544 m²
Yhteensä: 1850 m²

Lisäksi kaavan mukaiset: Yhteiskäyttötila 30m² ja porrashuoneiden ylitykset 90m²

Kokonaiskerrosala: 2027 m²
Bruttoala 2788 m²

Rakennushankkeesta on pyydetty lausunnot Ely-keskukselta, maakuntamuseolta, (lausuttu luonnoksista) pelastusviranomaisilta sekä ympäristöterveydensuojelulta, lisäksi ympäristönsuojelu on kommentoinut lupahakemusta. Kaikki lausutut puoltavat lupahakemusta pelastusviranomaisen sekä ympäristöterveydensuojelu

ehdollisena.

Rakennusoikeus täyttää kaavan rakennusoikeuden. Liiketiloja on yli 20% käytetystä kerrosalasta. Kerrosalan lisäksi sai sen ylittää porrashuoneiden osalta, kun saatavilla on luonnonvaloa ja se lisää viihtyisyyttä. Vesikatto on porrashuoneen osalta valokatteinen, lisäksi rappusten osalla on kattoikkuna. Luonnonvalo siirtyy ensimmäisen ja toisen kerroksen katossa olevien aukkojen kautta valokatteisen osan läpi alempiin kerroksiin. Tämä lisää viihtyisyyttä, on erilainen elementti kuin tavanomaisessa ratkaisussa sekä luonnonvalo saavutetaan ensimmäiseen kerrokseen saakka. Ratkaisu parantaa tilasuunnittelua kaavan mukaisen ratkaisun kautta. Rakennusala on aika syvä ja tontti ahdas, keskeinen rappukäytävä lisää rakennuksen tilasuunnittelun mahdollisuutta. Rappukäytävien yli 20 m² osalta voidaan ylittää rakennusoikeus. Rakennuksen ylimmässä kerroksessa on yhteiskäyttöön tarkoitettu tila, joka on varustettu kylpyhuoneella. Tämä tila voidaan rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Rakennus on aukotukseltaan ja kokonaisuudeltaan kaavan laatimisajankohdan havainnekuvan mukainen ja museo ja ely-keskus ovat antaneet asiasta puoltavan lausunnon. Rakennuksen tulee antaa kappalemäinen vaikutelma ja rakennus on käsitelty tiilijulkisivulla tasaisin saumoin, joka on korkealaatuinen kaavan mukainen julkisivukäsittely. Katemateriaalina on esitetty konesaumattu peltikate, joka mahdollistaa korkeatasoiset yksityiskohdat kaavan mukaisesti. Parvekkeet ovat alle 40% julkisivun pituudesta. Maanalaiset tilat on suunniteltu kaavan mukaisesti ajoluiskat ovat rakennusmassa sisäpuolella, samoin jätehuoltotilat. Piha-alueella on suunniteltu kivetys, leikki- ja oleskelualue. Lisää leikki- ja oleskelutiloja löytyy rakennuksen kävelykatuun sijoittuvassa yhteiskäyttöisessä Ahosenkulmassa ja toisella puolella rantakadun varrella sijaitsevassa puistossa. Rakennuksessa on tilat myös polkupyörien säilytykseen, sekä autopaikkoja on riittävä kaavan osoittama määrä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n mukaan hakemuksen vireille tulosta on ilmoitettava naapureille, jollei ilmoittaminen hankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurin edun kannalta ilmeisen tarpeetonta.

Naapureiden kuulemiseksi järjestettiin katselmus 16.3.2020. Pöytäkirja liitteineen sekä vastine liitteinä.

Naapuri 1, K oy Paraisten Norman puolesta, huomautti, että maaperän kosteuden tulee pysyä stabiilina, koska heidän rakennus on perustettu puupaaluilla. Lisäksi naapuri 1 huomautti, että yhteistä seinää ei saa vahingoittaa. Hakijan tehtävän on huolehtia suunnittelun edetessä, ettei naapurirakennuksia vahingoiteta.

Naapuri 2, K Oy Pargas Affär F Ab, huomautti, että

1. Perustustyöt eivät saa vahingoittaa naapurirakennuksia ja esitti millä tavalla tulee rakentaa

Rakennusluvan ehtona on, että rakennesuunnitelmat on toimitettava ja niitä ei tarvitse toimittaa ennen kuin rakennustöihin päätetään ryhtyä. Suunnittelija huomioi esitetyn asian suunnitelmissaan.

2. Rasitesopimukset tulee huomioida sekä jätehuolto, leikkipaikat, pelastustie yms. Asemapiirustuksessa on huomioitu kaavan, maankäyttö- ja rakennuslain sekä pelastuslain vaatimukset.

3. Eteläparveke ratkaisu on rakentamismääräysten vastainen sekä ei huomioi naapuritonttia hyvän rakennustavan mukaisesti
Suunnitelma on kaavan mukainen ja siinä on huomioitu palomääräysten mukaisuus.
Suunnitelma on tarkistettu palokonsultilla sekä Varsinais-Suomen pelastuslaitoksella.
4. Muodostaa lumikuorman kinosvaikutuksella naapurille
Kinostusvaikutus ei tule muuttumaan erilaiseksi verrattuna nykyiseen tilanteeseen rajalla. Nykyinen rajalla oleva muuri nousee tulevaan räystäskorkeuteen saakka.
5. Ullakon rakentaminen kaavan vastainen
Ullakkokerros täyttää kaavan 4/5 vaatimuksen. Suunnitelmaa on korjattu naapurikatselmuksen jälkeen tältä osin.
6. G1 määräykset eivät toteudu ikkunan edessä olevan vapaan tilan osalta
G1 -määräys ei ole enää voimassa. Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista 1008/2017 määräys Asuin- ja majoitustilan ikkunan valoaukon on oltava vähintään 1/10 huonealasta sekä pääikkunan edessä on kuitenkin oltava vähintään 8 metrin etäisyyteen asti rakentamatonta tilaa täyttyvät.
7. Eteläjulkisivussa on kaksi parvekettä, joiden palomääräykset eivät täyty
Suunniteltu palomuurirakenne täyttää voimassa olevat palomääräykset
8. Asuntojen A4 ja A14 palomääräykset eivät täyty pielirakenteessa ja parvekkeissa, varatiemerkinnot puuttuvat
Asuntojen pielirakenteet on naapurikatselmuksen jälkeen päivitetty vastaamaan Ympäristöministeriön asetusta rakennuksen paloturvallisuudesta sekä asuntojen A4 ja A14 varatiet on osoitettu viereisen asunnon parvekkeelle ja ne on merkitty pohjapiirustuksiin.
9. Naapurilla on rasiteoikeus piha-alueella olevalle lastauslaiturille, haluavat varmistaa rasiteoikeuden mukaisen autopaikan.
Suunnittelussa on huomioitu kaikki olemassa olevat rasitesopimukset.
Naapuri 2 huomautti myös, että hakemuksen alainen rakentaminen estää heidän tulevan rakentamisen ja tähän kaavoittaja totesi, että naapuri 2 ei ole valittanut kaavasta, joka on saanut lainvoiman. Rakentaminen on kaavan mukaista.
Kaavoitusprosessista naapuri 2 on ollut tietoinen, koska ilmoitti, että eivät halunneet siihen lähteä mukaan.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Johtava rakennustarkastaja Sanna Simonen

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyy rakennusluvan luvassa mainituin ehdoin:

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

Vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja
Vaikeiden rakennustöiden työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Rakennesuunnitelmat
Vesi- ja viemärisuunnitelmat
Ilmanvaihtosuunnitelmat
Pohjatutkimus
Piha- ja istutussuunnitelmat
Salaojasuunnitelma

Pintavesisuunnitelma
Paalutus- / pohjanvahvistussuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

Aloituskokous
Paikan merkitseminen
Sijaintikatselmus
Pohjakatselmus
Rakennekatselmus
Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus
Ilmanvaihtolaitteiden katselmus
Osittainen loppukatselmus
Loppukatselmus

Muut ehdot:

Palovaroittimet on asennettava sähköverkkoon
Piha- ja istutussuunnitelmassa on esitettävä istutusalueet, tukimuurit, pintavesien käsittelyminen, pihan muodot korkeuksineen, suunnitelma on hyväksyttävä ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.
Sähköisesti toimitettu hakemus: Toimita päätöksen jälkeen leimatut piirustukset paperisena kahden viikon kuluessa päätöksen teosta rakennusvalvontaan.
Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen suunnitelmien toimittamista

Rakennuksen käyttöturvallisuus YM:n 1007/2017 mukaisesti (tikkaat, kaiteet, yms.)
Saunaan on asennettava kaide, käsijohde tai muu järjestely, jolla estetään kosketus kiukaaseen sekä lisäksi käsijohde tai kädensija lauteille nousua varten.

Radontiiviin perustuksen rakentamisen varmistaminen
Rakennustyötä ei saa jatkaa ennen kuin rakennuksen korkeusasema on tarkastettu pohjakatselmuksessa Suomen rakentamismääräyskokoelman mukainen energiaselvitys energiatodistuksineen on toimitettava rakennusvalvontaviranomaiselle ennen rakennuksen käyttöönottoa
Rakennuksen vastaavan työnjohtajan on pidettävä työmaalla tarkastusasiakirja. Työnjohtajan on allekirjoituksellaan todistettava että hän on hyväksynyt eri työvaiheet.
Kopio tarkastusasiakirjasta on loppukatselmuksen yhteydessä jätettävä rakennustarkastusviranomaiselle (MRL §150, MRA §77).
Ennen kuin rakennuksen loppukatselmus pidetään on rakennukselle laadittava Maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittama käyttö- ja huolto-ohje (MRL §134,4, §153, MRA §66).
Rakennustyön aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontatoimistoon.
Rakennustyöhön ryhtyvän on huolehdittava että rakentaminen suoritetaan maankäyttö- ja rakennuslain, annettujen säännösten, määräysten, myönnetyn luvan sekä hyvän rakennustavan mukaisesti.
Osittaisessa loppukatselmuksessa, jossa rakennus hyväksytään käyttöön, tulee rakennuttajan jättää todistus suorituskyvyttömyysvakuudesta rakennusvalvonnalle.
Suorituskyvyttömyysvakuuden määrä tulee olla koko voimassaoloajalta 25% yhtiön taloussuunnitelmaan merkityistä rakentamiskustannuksista.
Ennen käyttöönottoa on kopio sähköpöytäkirjasta, vesijohtojen painekoesta ja ilmanvaihdonmittaus pöytäkirjasta toimitettava rakennustarkastusviranomaisille
Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen pohja- ja perustussuunnitelmien toimittamista
Lupavalmistelussa annettuja lausuntoja tulee noudattaa

Päätös

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Rakennustyöt 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.