

Kauppiaskatu 7, 445-24-1-7, katselmointi rakennuslupahakemuksen asuin- ja liikekerrostalon rakentamiseen.

Vastine Kiinteistö Oy Pargas Affär Fastighets Oy:n huomautukseen

1. HUOMAUTUS

Uudisrakennuksen perustusten kaivuun ja tuennan sekä teräsporapaalutuksen aiheuttamat pohjaolosuhteiden muutokset naapurikiinteistön alapohjarakenteisiin (paalutuksen aiheuttama maan siirtyminen ja ajanollen saven kuivuminen ja kutistuminen kiinteistön alapohjalaatan alla). Peruskaivanto tulee pontata siten, että pohjavesiolosuhteet eivät häiriinny naapurikiinteistössä.

VASTINE

Edellä mainitut asiat otetaan huomioon hankkeen pohjarakennesuunnittelussa.

2. HUOMAUTUS

Hankkeen piha-alueella ja tontin raja-alueella on lukuisia rasitesopimuksia, jotka tulee huomioida, kun rakennushankkeen pihan käyttösuunnitelmia laaditaan, kuten jätehuolto, naapurien kulkuoikeudet, asiakkaiden ja lasten viihtyminen...leikkialue sekä pelastuslaitoksen vaatima pelastustie ja pelastuspaikka. Sade- ja pintavesien johtaminen naapuritontille ei ole oikeutettua.

VASTINE

Pihan käyttösuunnitelmassa huomioidaan em. asiat. Pelastustien ja -paikan tarve sisäpihan puolella on tarkistettu ja siellä niitä ei tarvita, koska pelastautuminen parvekkeilta hoidetaan palokunnan vetotikkaiden avulla. Sade- ja pintavedet on hoidettu kaikkialla oman tontin puolella.

3. HUOMAUTUS

Rakennussuunnitelmassa on suunniteltu parvekkeet rakennuksen eteläsivulle EIM 120 palomuurilla rajatulle tontin rajalle. Tämä suunnitelma estää naapurin, Kiinteistö Oy Pargas Affär Fastighets Ab:n lisä- ja laajennushankkeen ja rakentamisen toteutuksen!

Tällainen suunnitteluratkaisu ei missään nimessä ole hyvän rakennus-suunnittelutavan mukaista, jossa aina pitää huomioida ympäröivä rakennuskanta ja sen omistajien tahtotila! Kiinteistö Oy Pargas Affär Fastighets Ab näkee suunnitteluratkaisun virheellisenä ja rakennusmääräysten vastaisena (RakMK, G1 2.3.1. ja RakMk G1 2.4.1)

VASTINE

Suunnitteluratkaisu on vuonna 2016 vahvistetun asemakaavan mukainen. Olemassa oleva asemakaava ei myöskään mahdollista naapurin lisä- ja laajennushanketta, johon huomautuksessa viitataan. Parvekkeet on varustettu kaiderakenteella ja palolasilla, joka täyttää Ympäristöministeriön asetuksen rakennuksen paloturvallisuudesta asettamat vaatimukset. Ratkaisu on tarkistettu palokonsultin toimesta ja on Varsinais-Suomen pelastuslaitoksen hyväksymä.

4. HUOMAUTUS

Suunniteltu rakennushanke muodostaa, jos se toteutetaan esitettyjen suunnitelmien mukaisesti, Kiinteistö Oy Pargas Affär Fastighets Ab:n katolle kiinteistöjen raja-alueelle 1,5 kertaisen lumikuorman eli ns. kinostusvaikutuksen. Kiinteistö Oy Pargas Affär Fastighets Ab:n kattoa ei ole suunniteltu ylimääräiselle lumikuormalle, Pargas Affär vastustaa rakennushankkeen toteutusta tässä muodossa tontin raja-alueelle.

VASTINE

Kiinteistöjen rajalla Kiinteistö Oy Paraisten Kauppiaskatu 7:n rakennus nousee tälläkin hetkellä Kiinteistö Oy Pargas Affär Fastighets Ab:n rakennusta korkeammalle ja siten yllä mainittu kinostuminen tapahtuu jo tällä hetkellä. Mikäli Kiinteistö Oy Pargas Affär Fastighets Ab:n kattoa ei ole suunniteltu tälle lumikuormalle, heidän on syytä ryhtyä pikaisesti toimenpiteisiin tilanteen korjaamiseksi.

5. HUOMAUTUS

Paraisten eteläkeskustan asemakaavassa on esitetty ullakon rakentamisen kerrosalaksi suunnitellun hankkeen tontille (445-24-1-7) 4/5-osaa normaalikerroksen rakennusoikeudesta, tämä asemakaavavaatimus ei suunnitelmassa toteudu

VASTINE

Suunnitelmia on päivitetty siten, että ullakon rakentamisen kerrosala täyttää kaavamääräyksen mukaisen 4/5-osaa suurimman kerroksen pinta-alasta.

6. HUOMAUTUS

Asunnoissa tulee olla ikkuna, jonka valoaukko on vähintään 10% asunnon lattia-alasta, tältä osin rakennuslupasuunnitelma ei täytä RakMk G1:n määräyksiä. Asunnon pääikkunan (julkisivu etelään), tässä tapauksessa ainoan ikkunan, edessä naapurikiinteistössä olevaan rakennukseen tulee olla vähintään 8 metriä tyhjää rakentamatonta tilaa (RakMk G1, 2.4.1)

VASTINE

Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista 3. luku 5§:

”Asuin- ja majoitustilan ikkunan valoaukon on oltava vähintään 1/10 huonealasta.”

”Pääikkunan edessä on kuitenkin oltava vähintään 8 metrin etäisyyteen asti rakentamatonta tilaa.”

Asia tarkistettu ja molemmat asetuksen tarkoittamat vaatimukset täyttyvät suunnitelmassa.

7. HUOMAUTUS

Tontin rajalle palomuriin vasten Pargas Affärin kiinteistöä on suunniteltu 2. kerrokseen ullakolle parveke. Palomuurissa P1-paloluokan (EIM-120) olevien ikkuna-, ovi- ja parvekerakenteiden tulee täyttää samat palotekniset vaatimukset kuin palomuurinkin (luokka A2, S1, d0). Pargas Affär näkee, että suunnitelma ei täytä ehtoja palon leviämisen estämiseksi naapurirakennukseen.

VASTINE

Palomuurirakenne ja siinä oleva lasirakenne täyttävät Ympäristöministeriön asetuksen rakennuksen paloturvallisuudesta palomuurille asettamat vaatimukset.

8. HUOMAUTUS

Suunnitelmassa asuntojen A4 ja A14 (julkisivu etelään) välinen parvekkeen pielirakenne ei täytä asuntojen välistä palonestovaadetta EI 60, tämä aiheuttaa myös vaaran naapurikiinteistölle palon leviämisenä hallitsemattomasti palomuurin alueella. Sama osastoinnin vaade on ongelmana suunnitellun hankkeen kaikissa 2k:n ja ullakkokerroksen välisissä parvekeratkaisuissa.

Suunnitelmassa ei ole esitetty miten hätäpoistuminen eteläjulkisivujen parvekkeelta tapahtuu, tosin parvekevissakaan ei ole varatiemerkinä.

VASTINE

Parvekkeiden pielirakenteet ovat päivitetty vastaamaan Ympäristöministeriön asetusta rakennuksen paloturvallisuudesta.

Asuntojen A4 ja A14 varatie on osoitettu viereisen asunnon parvekkeelle. Varatie on merkitty pohjapiirustuksiin.

9. HUOMAUTUS

Pargas Affärillä on rasiteoikeus piha-alueella huolto- ja logistiikkakuljetuksiin pihan eteläreunalla olevalle lastauslaiturille. Pargas Affär haluaa varmistaa rakennuslupasuunnitelmaan myös autopaikkarasiteoikeutensa piha-alueella, ottamatta kantaa suunnitelman autopaikkalaskelmaan.

VASTINE

Suunnittelussa on huomioitu ja huomioidaan kaikki rasitesopimukset Kiinteistö Oy Paraisten Kauppiaskatu 7:n ja naapureiden välillä.

Helsingissä 8.4.2020

Sampsa Palva
Arkkitehti SAFA

Studio Puisto Arkkitehdit Oy

