

**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 m<sup>2</sup>

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 Asunnot  
Energiaselvitys: Energiaselvitys Liiketilat  
Valtakirja: Valtakirja  
Muu liite: iltanäkymä kadulta  
Muu liite: näkymä 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: Hälsö  
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 m<sup>2</sup>  
Rakennusoikeus on 1850 m<sup>2</sup> + Lisäksi saa rakentaa yhteiskäyttötila 30  
m<sup>2</sup> + porrashuoneet, jotka ylittävät 20 m<sup>2</sup>/krs  
Käytetty kerrosoikeus  
Kellari: -m<sup>2</sup>  
Katutaso 1 krs: 680 m<sup>2</sup>  
2. krs: 626 m<sup>2</sup>  
ullakko: 544 m<sup>2</sup>  
Yhteensä: 1850 m<sup>2</sup>

Lisäksi kaavan mukaiset: Yhteiskäyttötila 30m<sup>2</sup> ja porrashuoneiden ylitykset 90m<sup>2</sup>

Kokonaiskerrosala: 2027 m<sup>2</sup>  
Bruttoala 2788 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> 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 kappalemainen 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 parveketta, 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 katselmuksat:**

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

### **Muut ehdot:**

Palvaroitimet on asennettava sähköverkkoon  
Piha- ja istutussuunnitelmassa on esitettävä istutusalueet, tukimuurit, pintavesien käsitteleminen, pihan muodot korkeuksineen, suunnitelma on hyväksyttävä ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Sähköisesti toimitettu hakemus: Toimita päätöksen jälkeen leimatut piirustukset paperisena kahden viikon kuuluessa 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

---

Rakennus – ja ympäristölautakunta hyväksyi ehdotuksen.

---

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.

## VALITUSOSOITUS

Päätöksen antopäivä 14.05.2020

Tämä päätös on annettu julkipanon jälkeen yllä mainittuna päivänä. Päätöksen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon sinä päivänä kun se on annettu.

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen valituksen Turun hallinto-oikeudelle.

Valitusaika on 30 päivää siitä päivästä lukien jolloin päätös annettiin, sitä päivää kuitenkin mukaan lukematta. Jos valitusajan viimeinen päivä on arkilauantai, pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto, saa valitusasiakirjat toimittaa valitusviranomaiselle ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Valitusasiakirjat voi myös lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Valituksen on oltava hallinto-oikeudessa viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä hallinto-oikeuden aukioloaikana.

Valitusviranomaisen osoite:

Turun hallinto-oikeus

Sairashuoneenkatu 2-4, PL 32, 20101 Turku

Puh. 0100 86355 (vaihe)

Faksi 010 36 42414

Sähköposti turku.hao(at)oikeus.fi

Valituskirjelmässä on ilmoitettava:

- muutoksenhakijan nimi, ammatti, asuinpaikka ja postiosoite
- päätös johon haetaan muutosta
- muutos, joka päätökseen vaaditaan tehtäväksi
- muutosvaatimuksen perusteet

Valituskirjelmä on valittajan itse tai tämän asiamiehen allekirjoitettava. Valituskirjelmään on liitettävä päätös josta valitetaan, alkuperäisenä tai jäljennöksenä.

Parainen, päätöksen antopäivänä

Johtava rakennustarkastaja Sanna Simonen

Osoite:

Paraisten kaupunki

Rakennusvalvonta

Rantatie 28, 21600 Parainen

Rakennusvalvonta@parainen.fi