

Byggplats

445-18-3-1
Areal 33290.0
Skolgatan 16
21600 PARGAS

Sökande

Pargas stad
Strandvägen 28
21600 Pargas

Åtgärd

Utbyggnad av det kreativa lärcentret och renovering av den befintliga delen.

Utvidgning	Total areal	Våningsyta	Volym
Lovets byggnad			
1	0.0	0.0	0.0
Vanlig			

Utlåtanden

Vattentjänstverket		
Teknisk arbetsgrupp		
Brandmyndighet		
Hälsa	19.04.2021	Förordnande
Räddningsverket utlåtande	11.05.2021	Villkorligt
Stadens gator	03.06.2021	Villkorligt
Vatten och avlopp	20.04.2021	Villkorligt
Åbo museicentral	17.05.2021	Förordnande
Mätning	07.05.2021	Förordnande

Tillägsutredningar och undantag

Det kreativa lärcentret i Pargas byggs i tre våningar som en utbyggnad bredvid gymnasiebyggnaden som bevaras och renoveras på grund av problem med inomhusluften och behov av ändringar i interiören.

Byggnaden ansluts till den befintliga byggnaden i två våningar från båda våningarna och den nuvarande byggnadens utrymningsvägar förbättras. Den befintliga byggnadens konstruktioner repareras genom att förnya ytterväggarna och fönster samt yttertakskonstruktionerna. Reparationer som påverkar hur hälsosam byggnaden är utförs i den utsträckning som undersökningarna av byggnadens skick förutsätter.

Ansökan gäller byggande av ett skolcenter på detaljplaneområde, tomt nr 1 i kvarter 3.
Planbestämmelsen för byggplatsen är YO
Byggplatsens areal är 33 290 m² (en del av tomten är arrenderad till en annan utbildningsanordnare)
Byggrätten är e = 0,5, 16 645 m²
Den utnyttjade byggrätten är:
byggnad 1 = 7 542 m², total yta 7 957 m²

Del som ska renoveras 3 746 m²vy
Den nya utbyggnaden 3 796 m²vy, total yta 4 082 m²
byggnad 2 = 576 m²

Resterande byggrätt är 8 526 m²

För det kreativa lärcentret i Pargas genomförs byggåtgärder som undantag delvis genom att bygga utanför byggnadsytan som anges i planen och våningstalen följer inte planen. På tomten byggs en ny infart i ett område med förbud mot in- och utfart. Man har ansökt separat om undantag för detta.

Grunderna för undantagen:

- bredvid byggnaden som bevaras uppförs en funktionellt ny helhet för att uppfylla en modern läroplans syfte så att även en enhet inom yrkesutbildningen ryms på tomten
- byggnadsmassan placeras så att ett gemensamt vistelseområde som betjänar hela utbildningshelheten blir kvar på gården i riktning mot huvudinfarten
- det blir lättare att så väl som möjligt utnyttja utrymmena i byggnaden som bevaras om utbyggnaden uppförs på långsidan av byggnaden
- våningsantalet är avvikande, eftersom man på så sätt skapar en funktionell och kompakt läroanstaltshelhet
- infarten placeras på grund av rörelsehindrade personer och elevtransport på en bättre plats med beaktande av behov för en räddningsväg.

På tomten placeras inte de bilplatser som förutsätts i planen med undantag av invaparkeringsplatser och platser för elevtransport.

- av säkerhetsskäl reserveras ett nytt parkeringsområde i närheten av Skolgatan för parkering.

Projektet har beviljats undantag, eftersom utbyggnaden huvudsakligen ligger utanför byggrutan. Dessutom söktes undantag för att bygga en infart i ett område med förbud mot in- och utfart. De parkeringsplatser som detaljplanen förutsätter kan genomföras med villkor på andra sidan av Skolgatan så att man ansöker om servitut för att placera bilplatserna och området planeras och genomförs på ett högklassigt sätt med planteringar och beläggningslösningar samt eventuella farthinder. De funktionella behoven bör uppfyllas och trafiksäkerheten säkerställas och stadsbilden eller områdets trivsamtet får inte försämrats. Man har ansökt om åtgärdstillstånd för parkeringsplatserna och stiftandet av servitutet har inletts. Nytt utlåtande 16.6 Mopedparkeringen kan placeras på samma tomt som byggnaden om planen genomförs säkert.

De som givit ett utlåtande förordar ansökan med villkor. När det gäller delen som ska renoveras ska gjorda utredningar iakttas och när arbetet framskrider ska fler göras vid behov.

Teknikenheten har givit ett utlåtande om trafiksäkerheten och gårdens säkerhet. I utlåtandet konstateras det att en avledningsplan för ytvatten saknas, höjder saknas och en plan för anslutningen till fastigheterna invid saknas. Elevtransporten är inte säker enligt nuvarande förslag, mopeder och mopedbilar bör flyttas till parkeringsområdet av säkerhetsskäl, räddningsvägar bör markeras så att annan trafik hindras och en trafikplan för Skolgatan utarbetas senare.

I hälsoinspektörens utlåtande konstateras det att det bör finnas 1 toalett per 15 elever. Antalet är en anvisning som i allmänhet iakttagits. Med det planerade elevantalet skulle en toalett saknas. Avsaknaden av en toalett kan anses vara obetydligt, eftersom elevantalet varierar. I utlåtandet konstateras det att ventilationen och dimensioneringen bör vara tillräckliga i förhållande till antalet användare med beaktande av att användargrupperna varierar under byggnadens livscykel. I utlåtandet beaktas att de observationer och rekommendationer som gjorts i reparationsutredningen av RTC Vahanen Turku Oy 12.2.2020 bör beaktas i samband med saneringen av utrymmena för att säkerställa kvaliteten av inomhusluften. Med anledning av reparationsutredningen har fler utredningar gjorts och på basis av dem har reparationsåtgärder planerats bland annat för golven på första våningen, mellanväggarna repareras, ytterväggarna förnyas i sin helhet, taket och dess isolering förnyas,

funktionen av regnvattensystemet säkerställs, tätheten av bottenbjälklaget repareras och orenheter i kryprummen avlägsnas.

I brandinspektörens utlåtande förutsattes olika åtgärder. Utlåtandet har givits 11.5.2021 på basis av tillgängliga planer. Ett möte med brandinspektören har ordnats och frågor har klarats upp. De nyaste planerna bör gås igenom med brandinspektören och det bör konstaterats att problemen har åtgärdats i ett PM eller utlåtande. PM:et ska bifogas till bygglovet innan arbetet påbörjas.

I ansvarsmuseets utlåtande finns inga anmärkningar mot projektet.

Det är fråga om ett mycket krävande byggprojekt. Utbyggnaden ansluts som en del av den befintliga skolbyggnaden som har stora fuktskador. På andra sidan av den nya delen genomförs ännu ett byggprojekt av en annan utbildningsanordnare. Byggnaden ligger på en stadsbildsmässigt betydande plats. I byggprojektet förutsätts särskilt förfarande enligt 150 d § i markanvändnings- och bygglagen där den strukturella säkerheten av den nya byggnadsdelen och den som ska repareras och deras byggnadsfysikaliska funktion samt faktorer som hänför sig till sundhet och säkerhet med beaktande av redan gjorda utredningar över inomhusluften ska granskas av en sakkunnig (150 b § i markanvändnings- och bygglagen). Den som utför sakkunniggranskningen ska ha den utbildning, erfarenhet och behörighet som behövs för granskningen av motsvarande nybyggen och reparations- och ändringsobjekt. Den sakkunniga ska godkännas av byggnadstillsynen innan granskningen genomförs.

Enligt 133 § i markanvändnings- och bygglagen ska grannarna underrättas om att en ansökan om bygglov anhängiggjorts, om detta inte med beaktande av projektets ringa betydelse eller läge eller planens innehåll är uppenbart onödigt med tanke på grannens intresse.

Grannarna har underrättats. Grannarna har inget att anmärka mot ansökan.

Föredragandens beslutsförslag

Förslagsgivare: Ledande byggnadsinspektör Sanna Simonen

Bygglovet godkänns enligt de villkor som nämns i bygglovet.

Byggarbetet får inte börja innan följande har godkänts:

Ansvarig arbetsledare
FVA-arbetsledare
Ventileringsarbetsledare

Innan ett nytt moment påbörjas bör följande visas upp för byggnadstillsynsmyndigheterna:

Konstruktionsplaner
Vatten- och avloppsplaner
Grundplan
Gård- och planeringsplan
Dräneringsplan
Ytvattenplan
Ventilationsplan
Fasadernas färgsättningsplan
Brandteknisk plan
Akustisk plan
Konstruktionstyper med decibel
Livslängdsplan för byggnaden och konstruktionerna

I takt med byggarbetets fortskridande bör följande besiktningsbegäran göras:

Begynnelsesammanträde
Utmärkning av platsen
Lägessyn
Bottensyn
Konstruktionssyn
Vatten- och avloppssyn
Ventilationsaggregatens syn
Partiell slutsyn
Slutsyn

Övriga villkor:

Man ska försäkra sig om att konstruktionerna som blir kvar i delen som renoveras är fria från mikrober genom tillräckligt omfattande undersökningar av konstruktionerna.

Byggprojektet förutsätter ett särskilt förfarande enligt 150 d § i markanvändnings- och bygglagen, i enlighet med beredningen.

Den som granskar planerna ska godkännas av byggnadstillsynen innan granskningen påbörjas. Granskningen ska genomföras innan byggnadsarbetena påbörjas.

I gårds- och planteringsplanen ska planteringsområden, stödmurar, behandling av ytvatten, gårdens former inklusive höjder, gårdens ytmaterial, service- och räddningsvägarnas ytmaterial samt hur höjderna sammankopplas med miljön anvisas. Planen ska godkännas innan byggandet påbörjas.

Elektroniskt inlämnad ansökan: Lämna in de stämplade ritningarna till byggnadstillsynen i pappersformat inom två veckor efter beslutet.

Byggarbetena får inte påbörjas förrän planerna är inlämnade.

Säkerhet vid användning av byggnaden enligt miljöministeriets förordning om säkerhet vid användning av byggnader (1007/2017) (stegar, räcken o.d.).

För att trygga trafiksäkerheten ska en plan för parkeringsplatser för mopeder och mopedbilar utarbetas och godkännas i byggnadstillsynen senast 31.12.2021.

För att säkerställa att grunden byggs och renoveras så att den blir radontät ska ett täthetsprov genomföras.

Byggarbetena får inte fortsätta innan höjdläget av byggnaden och gården granskats vid bottensynen.

En energiutredning med tillhörande energicertifikat i enlighet med Finlands byggbestämmelsesamling ska lämnas in till byggnadstillsynsmyndigheten innan byggnaden tas i bruk.

Den ansvariga arbetsledaren för byggnaden ska upprätthålla ett inspektionsprotokoll på arbetsplatsen. Arbetsledaren ska med sin underskrift styrka att hen godkänt de olika arbetsskedena.

I samband med slutsynen ska inspektionsprotokollet lämnas in till byggnadstillsynsmyndigheten (150 § i markanvändnings- och bygglagen, 77 § i markanvändnings- och byggförordningen).

Innan slutsynen för byggnaden förrättas ska en bruks- och underhållsanvisning som avses i markanvändnings- och bygglagen utarbetas (134 och 153 § i markanvändnings- och bygglagen, 66 § i markanvändnings- och byggförordningen).

Om inledandet av byggarbetet ska anmälas till byggnadstillsynen.
Den som påbörjar ett byggprojekt ska se till att byggnaden byggs i enlighet med markanvändnings- och bygglagen, de bestämmelser och föreskrifter som gäller byggande, det beviljade tillståndet samt god byggnadssed.
Innan byggnaden tas i bruk ska en kopia på elprotokollet, tryckprovet av vattenledningarna och ventilationsmättningsprotokollet lämnas in till byggnadstillsynsmyndigheten.
Elevtransporten ska planeras så att planen omfattar all trafik på Skolgatan. Det är ändamålsenligt att ordna tillgänglig parkering på gården, möjlighet till räddnings- och serviceväg och tillträde för tillgänglig taxitrafik eller annan motsvarande transport (annan trafik ska hindras). Planen för elevtransport ska presenteras innan arbetet på gården inleds, men senast 31.12.2021.
Ett nytt utlåtande om de uppdaterade planerna ska begäras av brandinspektören senast 31.8.2021. Utlåtandet ska iakttas.

Beslut

Det här beslutet ges efter anslag.

Byggarbetena måste på basen av det här bygglovet påbörjas inom tre år från att lovet blivit lagenligt. Lovet förfaller om dess giltighetstid inte förlängs då rättsliga förutsättningar så föreligger. Arbetet måste avslutas inom fem år från att lovet blivit lagenligt. Lovet förfaller om dess giltighetstid inte förlängs under tiden det är i kraft.