

**Rakennuslupa 2021-509**  
Päätöspäivämäärä 16.06.2021

**Pykälä 102**  
**Valmistelija** Sanna Simonen

### Rakennuspaikka

445-18-3-1  
Pinta-ala 33290.0  
Koulukatu 16  
21600 PARAINEN

Kaava Asemakaava

### Hakija

**Paraisten kaupunki**  
**Rantatie 28**  
**21600 Parainen**

### Toimenpide

Luovuuskeskus laajennus sekä vanhan osan peruskorjaus.

Laajennus			
Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	0.0	0.0	0.0

Tavanomainen

### Lausunnot

Vesilaitos Tekninen työryhmä Paloviranomainen Hälsö	19.04.2021	Puoltava
Räddningsverket utlåtande	11.05.2021	Ehdollinen
Stadens gator	03.06.2021	Ehdollinen
Vatten och avlopp	20.04.2021	Ehdollinen
Åbo museicentral	17.05.2021	Puoltava
Mätning	07.05.2021	Puoltava

### Hakemuksen liitteet

Koulukatu 14: lausunto-609a795559412f7e57325a1e  
Koulukatu 14: lausunto-60a225cde7f6041f60d55d74  
CV  
Energiaselvitys: Energiaselvitys  
Julkisivupiirustus: Julkisivupiirustus 1/2  
Kosteudenhallintaselvitys: Kosteudenhallintaselvitys  
Kartta-aineisto rakennuslupaa varten: Kartta-aineisto rakennuslupaa varten  
Julkisivujen väriyssuunnitelma: Havainnekuvat  
Pohjapiirustus: Pohjapiirustus 1.krs

Leikkauspiirustus: Leikkauspiirustus  
Asemapiirros: Asemapiirros  
Kuntotarkastus selvitys: Korjaustarveselvitys  
Pohjapiirustus: Pohjapiirustus 2.krs  
Pohjapiirustus: Pohjapiirustus 3.krs  
Pohjapiirustus: Vesikatto  
Julkisivupiirustus: Julkisivut 2/2  
Muu pelastusviranomaisen suunnitelma: Väestönsuojan laajuden laskelma henkilömäärän mukaan  
Väestönsuojasuunnitelma: Väestönsuojasuunnitelma  
Lausunto: Hälsö  
Lausunto: Vatten och avlopp  
Kuntotarkastus selvitys: Kuntotarkastus selvitys-lisätutkimukset  
Tutkintotodistus  
Muu pätevyystodistus  
Muu selvitys: LVI-järjestelmäkuvaus  
Muu pääpiirustus: VSS Piirustus  
Vesi- ja viemäriiitoslausunto tai -kartta: Vesi- ja viemäriiitoslausunto tai -kartta  
Naapurin kuuleminen: Naapurin kuuleminen, lähetetty  
Valtakirja: Valtakirja - Nordkalk  
Naapurin kuuleminen: Naapurin kuuleminen - Nordkalk 5.5.2021  
Lausunto: Mätning  
Paloturvallisuussuunnitelma: Paloturvallisuussuunnitelma  
Savunpoistosuunnitelma: Savunpoistosuunnitelma  
ELY:n tai kunnan poikkeamapäätös: ELY:n tai kunnan poikkeamapäätös  
Lausunto: Räddningsverket utlåtande  
Muu pelastusviranomaisen suunnitelma: Muistio toimenpiteistä pelastuslaitoksen lausuntoon liittyen  
Väestönsuojailmoitus: Väestönsuojailmoitus  
Lausunto: Stadens gator  
Muu selvitys: Vastinen lausuntoon

### Lisäselvitykset ja poikkeukset

Paraisten luovuukskeskus toteutetaan 3-kerroksisena laajenuksena säilyvän lukiorakennuksen vierelle, joka korjataan sisäilmaongelmien ja sisätilamuutosten vuoksi.

Rakennus liittyy 2-kerroksiseen rakennukseen molemmista kerroksista ja parannetaan nykyisen rakennuksen poistumisteitä. Olevan rakennuksen rakenteita korjataan uusimalla ulkoseinät ikkunoineen ja vesikattorakenteet. Rakennustervellisyyteen vaikuttavat korjaukset tehdään kuntotutkimusten edellyttämässä laajuudessa.

Hakemus koskee asemakaava-alueelle suunnitellun koulukeskuksen rakentamista, kortteli 3 tontti No 1.

Rakennuspaikan kaavamääräys on YO

Rakennuspaikan pinta-ala on 33 290 m<sup>2</sup> (osa tontista on vuokrattu toiselle koulutoimijalle)

Rakennusoikeus on e= 0,5, 16 645 m<sup>2</sup>

Käytetty rakennusoikeus on:

rakennus 1 = 7542 m<sup>2</sup>, kokonaisala 7957 m<sup>2</sup>

Korjattava osa 3746 k-e m<sup>2</sup>

Uudislaajennus 3796 k-em<sup>2</sup>, kokonaisala 4082 m<sup>2</sup>

rakennus 2 = 576 m<sup>2</sup>

Jäljelle jäävä rakennusoikeus on 8526 m<sup>2</sup>

Paraisten luovuukskeskuksen poikkeamisena rakennustoimenpiteitä toteutetaan osittain kaavassa

esitetyn rakennusalueen ulkopuolelle ja kerrosmäärät eivät noudata kaavaa. Tontille toteutetaan liittymä liittymäkieltoalueelle. Poikkeamiselle on haettu erikseen poikkeamislupaa.

Perustelu poikkeamisille:

- säilyvän rakennuksen viereen toteutetaan toiminnallisesti uusi nykyopetussuunnitelmaa toteuttava kokonaisuus siten, että myös ammatillinen koulutusyksikkö mahtuu tontille
- rakennusmassa sijoitetaan siten, että päälähestymissuuntaan jää pihalle yhteistä oleskelualueita palvelemaan koko koulutuskokonaisuutta
- säilyvän rakennuksen tilojen mahdollisimman hyvä hyödyntäminen helpottuu, kun laajennus toteutetaan olevan rakennuksen pitkälle sivulle
- kerroksellisuus on poikkeava, koska siten saadaan toiminnallinen ja kompakti oppilaitoskokonaisuus
- liittymä toteutuu liikuntaesteisten ja saattoliikenteen vuoksi parempaan paikkaan huomioiden pelastustietarpeen.

Tontille ei sijoiteta kaavan edellyttämiä autopaikkoja pois lukien invapysäköinnin tarvitsemat paikat ja saattoliikenteen paikat.

- turvallisuussyistä paikoitusta varten varataan Koulukadun läheisyydestä uutta pysäköintialuetta.

Hanke on saanut poikkeuspäätöksen, koska laajennus sijoittuu pääosin rakennusruudun ulkopuolelle. Lisäksi haettiin poikkeuspäätös tehdä liittymä liittymäkieltoalueelle. Asemakaavan edellyttämät parkkipaikat voidaan toteuttaa mahdollisena Koulukadun toiselle puolella niin, että autopaikkojen sijoittamista varten haetaan rasite ja alue suunnitellaan ja toteutetaan istutuksia ja tai pinnoiteratkaisuja sekä mahdollisia hidasteita käyttäen laadukkaasti. Toiminnallisten tarpeiden ja liikenne turvallisuuden tulee täytyä eikä kaupunkikuva tai alueen viihtyisyys saa heiketä. Parkkipaikoille on haettu toimenpideluvat sekä rasitteen perustaminen on menossa.

Lausunnonantajat puoltavat hakemusta ehdollisena. Korjattavan osan kohdalla on noudatettava tehtyjä selvityksiä ja tarpeen mukaan laatia työn edetessä lisää.

Tekninen yksikkö on antanut lausunnon liikenne ja piha turvallisuudesta. Lausunnossa todetaan, että pintavesien johtamissuunnitelma puuttuu, korkoja puuttuu ja suunnitelma yhdistyä viereisiin kiinteistöihin. Saattoliikenne ei toimi esitetysti turvallisesti, mopot ja mopoautot tulee siirtää pysäköintialueelle turvallisuuden vuoksi, pelastustiet tulee merkitä niin, että muu liikenne estyy ja että Koulukadun liikennesuunnitelma tehdään myöhemmin.

Uusi lausunto 16.6 Mopopysäköinti voidaan sijoittaa rakennuksen kanssa samalle tontille, kun suunnitelma toteutetaan turvallisesti.

Terveystarkastajan lausunnossa todettiin, että wc-tiloja tulee olla 1/15 oppilasta. Lukumäärä on ohje, jota ollaan yleisesti noudatettu. Suunnitelmien mukaisella oppilasmäärällä tulee puuttumaan yksi wc-tila. Yhden wc-tilan puuttumista voidaan pitää merkityksettömänä oppilasmäärän vaihdellessa. Lausunnossa todetaan, että ilmanvaihdon ja mitoituksen tulee olla riittävä suhteessa käyttäjien määrään, huomioiden rakennuksen elinkaaren aikana käyttäjäryhmien vaihtelut. Lausunnossa huomioidaan, että RTC Vahanen Turku Oy:n 12.2.2020 tekemän korjausselvityksen havainnot ja suositukset tulee huomioida tilojen saneerauksen yhteydessä sisäilman laadun varmentamiseksi. Korjausselvityksen johdosta on tehty lisäselvityksiä, minkä johdosta on suunniteltu korjaustoimenpiteitä mm. ensimmäisen kerroksen lattioissa, väliseiniä korjataan, ulkoseinät uusitaan kokonaisuudessaan, katon uusiminen eristeineen, sadevesijärjestelmän toimivuuden varmistaminen, alapohjan tiiveyden korjaaminen ja epäpuhtauksien poistaminen ryömintätiloista.

Palotarkastajan lausunnossa edellytettiin erinäisiä toimenpiteitä. Lausunto on laadittu 11.5.2021 saatavilla olevilla suunnitelmilla. Palotarkastajan kanssa on pidetty palaveri, jossa asiat selvennettiin. Palotarkastajan kanssa tulee käydä uusimmat suunnitelmat lävitse ja todeta muistiossa tai lausunnossa, että asiat on korjattu. Muistio toimitettava rakennuslupaan liitteeksi ennen aloittamista.

Vastuumuseon lausunnossa ei ole huomautettavaa hankkeelle.

Kyseessä on erittäin vaativa rakennushanke. Laajennus liittyy osaksi olemassa olevaa koulurakennusta, jossa on laajoja kosteusvaurioita. Uudisosan toiselle puolelle tulee vielä toisen koulutoimijan rakennushanke. Rakennus on kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla. Rakennushankkeesta edellytetään MRL 150 d § erityismenettelyä, jossa uudisosan ja korjausosan rakennesuunnitelmat ja niiden rakennusfysikaalinen toiminta sekä terveellisuuden ja turvallisuuden näkökohta huomioiden jo tehdyt sisäilmaselvitykset, tulee tarkistaa asiantuntijan (MRL 150 b §) toimesta. Asiantuntijalla tulee olla kokemus ja koulutus, kelpoisuus vastaavan laisiin uudis- ja korjaus- ja muutoskohteisiin. Asiantuntija tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ennen tarkastuksen suorittamista.

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.

Naapureille on ilmoitettu. Naapureilla ei ole huomauttamista hakemuksen johdosta.

### Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Johtava rakennustarkastaja Sanna Simonen

Lupa esitetään hyväksyttäväksi seuraavin ehdoin

#### **Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:**

Vastaava työnjohtaja  
KVV-työnjohtaja  
IV-työnjohtaja

#### **Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:**

Rakennesuunnitelmat  
Vesi- ja viemärisuunnitelmat  
Pohjatutkimus  
Piha- ja istutussuunnitelmat  
Salaajasuunnitelma  
Pintavesisuunnitelma  
Ilmanvaihtosuunnitelmat  
Julkisivujen värityssuunnitelma  
Palotekninen suunnitelma  
Akustinen suunnitelma  
Rakennetyypit desibeleineen  
Käyttöikäsuunnitelma rakennukselle ja rakenteille

#### **Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

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

**Muut ehdot:**

Korjauskohteessa jäljelle jäävien rakenteiden puhtaus mikrobeista on varmistettava riittävän laajoilla rakenteiden tutkimuksilla.

Rakennushankkeesta edellytetään MRL 150 d § erityismenettelyä, valmistelun mukaisesti, Suunnitelmien tarkastaja tulee hyväksyttävä ennen tarkastamista rakennusvalvonnalla. Tarkastus on tehtävä ennen rakennustöiden aloittamista.

Piha- ja istutussuunnitelmassa on esitettävä istutusalueet, tukimuurit, pintavesien käsitteleminen, pihan muodot korkeuksineen, pihan pintamateriaalit, huoltoteiden ja pelastusteiden pintamateriaalit, korkeuksien yhdistyminen ympäristöön suunnitelma on hyväksyttävä ennen rakentamisen aloittamista.

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.)

Liikenneturvallisuuden varmistamiseksi mopojen ja mopoautojen parkkipaikat suunnitelma suunniteltava ja hyväksyttävä rakennusvalvonnassa viimeistään 31.12.2021 mennessä.

Radontiiviin perustuksen rakentamisen ja korjaamisen varmistaminen, tiiveyskoe suoritettava.

Rakennustyötä ei saa jatkaa ennen kuin rakennuksen ja pihan 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.

Tarkastusasiakirja on loppukatselmuksen yhteydessä jätettävä rakennustarkastusviranomaiselle (MRL §150, MRA §77).

Ennen kuin rakennuksen loppukatselmuksen 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.

Ennen käyttöönottoa on kopio sähköpöytäkirjasta, vesijohtojen painekoesta ja ilmanvaihdonmittaus pöytäkirjasta toimitettava rakennustarkastusviranomaisille

Saattoliikenne on suunniteltava kokonaisuudessaan koskemaan koulukadun liikennettä. Pihalle on tarkoituksen mukaista järjestää liikuntaesteetön pysäköinti, pelastus ja

huoltotiemahdollisuus sekä liikenne esteettömälle taksikuljetukselle tai muulle vastaavalle (muiden liikkuminen estettävä). Saattoliikennesuunnitelma on esitettävä ennen pihatöihin ryhtymistä, mutta viimeistään 31.12.2021 mennessä. Palotarkastajalta pyydettävä uusi lausunto päivitetystä suunnitelmista 31.8.2021 mennessä. Lausuntoa on noudatettava.

## 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.