

Kiinteistö Oy Paraisten Kauppiaskatu 7, 445-24-1-7, rakennuslupa 2020-86, asuin- ja liikeyrrostalo 2 027m²

350/10.03.00.03/2020

Rakennus- ja ympäristölautakunta 06.05.2020 § 74

**Valmistelija
Esittelijä**

Johtava rakennustarkastaja Sanna Simonen, puh 050 596 2642
Johtava rakennustarkastaja Sanna Simonen, puh 050 596 2642
etunimi.sukunimi@parainen.fi

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 1 850 m² + Lisäksi saa rakentaa yhteiskäyttötilan 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: 1 850 m²

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

Kokonaiskerrosala: 2 027 m²

Bruttoala 2 788 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. Liiketiloihin 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 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 ja ajoluiskat ovat rakennusmassan 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, ja 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 tehtävänä 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, samoin jätehuolto, leikkipaikat, pelastustie yms.

Asemapiirustuksessa on huomioitu kaavan, maankäyttö- ja rakennuslain sekä pelastuslain vaatimukset.

3. Eteläparvekeratkaisu on rakentamismääräysten vastainen eikä se 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 asuin-, majoitus- ja työtiloista antaman asetuksen (1008/2017) määräykset, "asuin- ja majoitustilan ikkunan valoaukon on oltava vähintään 1/10 huonealasta" ja "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 ovenpielirakenteessa ja parvekkeissa, varatiemerkinnot puuttuvat

Asuntojen ovenpielirakenteet on naapurikatselmuksen jälkeen päivitetty vastaamaan ympäristöministeriön asetusta rakennuksen paloturvallisuudesta, ja asuntojen A4 ja A14 varatiet on osoitettu viereisen asunnon parvekkeelle ja 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.

Liite

5. Rakennuslupa 2020-86
6. Asemapiirros
7. Pohjapiirros, kellari
8. Pohjapiirros, 1. kerros
9. Pohjapiirros, 2. kerros
10. Pohjapiirros, ullakkokerros
11. Pohjapiirros, vesikatto
12. Leikkauspiirustus A-A
13. Leikkauspiirustus B-B
14. Leikkauspiirustus C-C
15. Julkisivupiirros, itä
16. Julkisivupiirros, länsi
17. Julkisivupiirros, etelä
18. Katselmuksen pöytäkirja 16.3.2020
19. Vastine naapureiden huomautukseen

Ehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyy rakennusluvan luvassa mainituin ehdoin.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksianto

Kiinteistönomistaja, huomautuksen tehneet naapurit

