

445-18-3-1 rakennuslupa 445-2021-509 Luovuuskeskuksen laajentaminen ja peruskorjaaminen

615/10.03.00.03/2021

Rakennus- ja ympäristölautakunta 16.06.2021 § 102

Valmistelija

Johtaja rakennustarkastaja Sanna Simonen, puh. 050 596 2642

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

Paraisten luovuuskeskus toteutetaan 3-kerroksisena laajennuksena 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 m² (osa tontista on vuokrattu toiselle koulutoimijalle)

Rakennusoikeus on e= 0,5, 16 645 m²

Käytetty rakennusoikeus on:

rakennus 1 = 7542 m², kokonaisala 7957 m²

Korjattava osa 3746 k-e m²

Uudislaajennus 3796 k-em², kokonaisala 4082 m²

rakennus 2 = 576 m²

Jäljelle jäävä rakennusoikeus on 8526 m²

Paraisten luovuuskeskuksen 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 oleskelualueutta 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 ehdollisena Koulukadun toiselle puolen 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 täyttyä eikä kaupunkikuva tai alueen viihtyisyys saa heiketä. Parkkipaikoille on haettu toimenpideluvat sekä rasiitteen 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.

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 rakennuslupa- ja 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 terveellisyyden 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 muutostyökohteisiin. Asiantuntija tulee hyväksyttää 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.

Liite

22. Rakennuslupa 445-2021-509

Ehdotus

Rakennuslupa hyväksytään luvassa mainituin ehdoin.

Päätös

Jäsen Jari Tschernij otti esille useita puutteita rakennusluvan piirustuksissa.

Keskustelun jälkeen esittelijä teki seuraavat lisäykset rakennusluvan ehtoihin.

Ennen työvaiheen aloittamista esitettäviin suunnitelmiin lisättiin

- Palotekninen suunnitelma
- Akustinen suunnitelma
- Rakennetyypit desibeleineen ja palo-osastomerkintöineen
- Käyttöikäsuunnitelma rakennukselle ja rakenteille.

Jäsen Daniel Strömborg ehdotti Erica Helin in ja Petri Abrahamssonin kannattamana, että lautakunta palauttaa asian hakemuksen ja piirustusten täydentämistä varten.

Puheenjohtaja ehdotti, että lautakunta äänestää asian käsittelyn jatkamisesta ja jäsen Daniel Strömborgin palauttamisehdotuksesta nimenhuudolla siten, että käsittelyn jatkamista kannattavat äänestävät Jaa ja Daniel Strömborgin palauttamisehdotusta kannattavat äänestävät Ei.

Ehdotettu äänestysmenettely hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin

Jaa-ääniä 8 kpl

Ei-ääniä 3 kpl

Äänestämättä jätti 0

Lautakunta päätti täten jatkaa asian käsittelyä. Äänestyspöytäkirja liitetään pöytäkirjaan **liitteenä 24**.

Lautakunta päätti tämän jälkeen hyväksyä esittelijän edellä esitetyn muutetun ehdotuksen lisäehdoista rakennusluvan päätösehdotukseen, joka käy ilmi **liitteestä 23**.

Jäsen Erica Helin ilmoitti eriävän mielipiteen pöytäkirjaan.

Tiedoksianto

Hakija