

HAKIJAT



RAKENNUSPAIKKA

704-404-0004-0174
Pajulehdontie 9, 21290 Rusko
Koko tila
Syrjänen
Pinta-ala
5000 m²
Kaavatilanne
Maakuntakaava
Sallittu kerrosala
500 m²
Rakennettu kerrosala
205 m²

TOIMENPIDE

Halli-/varastorakennuksen rakentaminen

TOIMENPIDE

Uusi kerrosala
344 m²

Rakennettava kerrosala
344 m²
Kokonaisala
351 m²
Tilavuus
1830 m³
Uusia huoneistoja (yht.)
1

RAKENNUKSET

Pyraknro	VTJ-PRT / käyttötark.	Toimenpide
6169	104216660R	uudisrakennus

Tarkemmat tiedot

Pyraknro	Selite	Kerr.ala	Kok.ala	Tilavuus
6169	002: varastorakennus	344	351	1830

Poikkeaminen

Kunnanhallitus on myöntänyt hanketta koskevan suunnittelutarveratkaisun 4.9.2023 § 185. Päätöksestä on valitettu Turun hallinto-oikeuteen ja hallinto-oikeus on antanut ratkaisunsa 27.8.2024, H1456/2024, jossa se on hylännyt valituksen.
Rakennusoikeuden vähäinen ylitys, <10 %, ylitys tulee rakennuksen sisätilaparven osalta, joten se ei vaikuta olemassa olevan asuinrakennuksen ja hallirakennuksen tonttimaata käyttävän pinta-alan määrään, kun rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Ennakkokatselmuksien ja kuuleminen

Hankkeesta on ilmoitettu naapureille MRL 133 §:n mukaisesti. Kunta on kuullut naapurit 9-30.5.2023 ja 26.5-19.6.2023. Kuuleminen on tehty uudelleen, koska hankkeen suunnitelmia oli päivitetty. Hakemuksesta on jätetty yksi huomautus. Huomautuksen jättäneet valittivat hanketta koskevasta suunnittelutarveratkaisusta hallinto-oikeuteen.

LAUSUNNOT

Lausunnon antaja
Lausuntopvm
Lausunnon tulos
Sisältö

Pelastusviranomainen
19.05.2023
ehdollinen
Pelastusviranomainen puoltaa rakennuslupahakemusta seuraavin ehdoin:

Tilojen palokuormaryhmä:

Tilat on ilmoitettu kuuluvan alimpaan palokuormaryhmään, jolloin mm. savunpoiston tarve on 1 % lattiapinta-alasta. Tämä rajoittaa tiloissa olevaa palokuormaa.

Tilojen käyttötarkoitukset:

Hallitilojen käyttötarkoitukset tulee merkitä suunnitelmiin. Sana "hallitila" ei kerro käyttötarkoituksesta.

Rakennuksen paloluokan ja kerrosluvun soveltaminen:

Rakennus on P3 -paloluokkaa, jonka kerrosluku voi olla enintään yksi.

Mikäli parvet täyttävät kerroksen tunnusmerkit, toisen kerroksen tasolle saa sijoittaa osastoimattomana enintään 50 m² ja osastoituna enintään 200 m² oleellisesti rakennuksen toimintaan liittyviä tiloja. Jos II-kerroksen pinta-ala ylittää 50 m², niin kerroksen tunnusmerkkien täytyessä II-kerroksen tasolla olevat tilat tulee osastoida. Parvilla on tällöin myös osastoivan rakenteen kantavuusvaatimus.

Uloskäytävät ja varatiet:

Rakennuksen uloskäytävät tulee osoittaa. Uloskäytävinä tyypillisesti pidetään helposti avattavia käyntioivia. Suunnitelmassa ei ole ulko-ovina käyntioivia.

II-kerroksen poistumismatka tulee tarkistaa. Poistumismatka ylittynee, kun tasoero tulee laskea nelinkertaisena. Reitin varrelle voidaan tarvita uloskäytävä, jotta matka ei ole liian pitkä.

II-kerroksen varatien tikasjärjestely ei liene toimiva, jos talotikkaille ei pääse vaivattomasti hätätilanteessa.

Savunpoisto:

Savunpoistoaukkojen mitoitus on esitetty oikein, jos palokuorma on rakennuksen elinkaaren aikana alle 600 MJ/m².

Savunpoiston taiteovien vaikutusalue ylittyy halli 1 osalla.

Paarikuljetus:

II-kerrokseen tulee päästä makuupaareilla (600 x 2600) paarikuljetusta varten.

Muuta:

Tilat on varustettava tiloihin soveltuvalla alkusammutuskalustolla ja niiden opaskylteillä.

19.5.2023 Aki Toivanen (johtava palotarkastaja)

Suunnittelutarveratkaisu
Energiaselvitys
Lausunto
Naapurin huomautus
Päätös ajoliittymästä (ELY)
Todistus hallintaoikeudesta
Energiatodistus
CV
Tutkintotodistus
Asemapiirros
Julkisivupiirustus
Leikkauspiirustus
Pohjapiirustus
Hakemus vireilletullessa
Hakemus taustajärjestelmään siirrettäessä
Loppukatselmuksen pöytäkirja

PÄÄTÖS

Päätän maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää luvan sekä vahvistaa esitetyt piirustukset noudatettaviksi seuraavin ehdoin:

Päätöksen perustelut

Hallinto-oikeus on ratkaisussaan (H1456/2024, 27.8.2024) todennut, että "kysymyksessä on olemassa oleva rakennuspaikka, jolla sijaitsee jo asuinrakennus. Rakentaminen tukeutuu siten olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Rakennuspaikan ympäristössä on pientalojen lisäksi myös tuotanto- ja varastorakennuksia. Rakennuspaikan itäpuolella on rakentamaton metsäalue ja länsipuolella peltoaukea, jolla ei ole erityisiä maisema-arvoja. Rakentaminen ei katkaise maakuntakaavassa osoitettua pohjois-eteläsuuntaista virkistysaluetta eikä siten ole ristiriidassa maakuntakaavan yleispiirteisen virkistysaluemerkinnän kanssa. Kiinteistön jäte- ja hulevesien johtaminen sekä pihajärjestelyt muun ohella lumenkaatopaikan osalta ratkaistaan tarkemmin rakennusluvan yhteydessä. Rakennuspaikalle on järjestettävissä Kaharintieltä pääsytie. Kulkuyhteys varastorakennukseen osoitetaan rakennusluvassa ja ratkaistaan tarvittaessa sitä ennen yksityistielain mukaisessa tietoimituksessa. Rakennuksen ulkonäkö ja soveltuvuus ympäristöön sekä rakentamisesta naapurille mahdollisesti aiheutuva haitta arvioidaan rakennuslupamenettelyssä. Edellä todettu huomioon ottaen rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Rakentaminen on sopivaa myös yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen kannalta. Lisäksi rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta. Rakentamisessa ei myöskään ole kyse sellaisesta merkittävästä rakentamisesta, jota maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 4 momentissa tarkoitetaan. Edellä esitetyn perusteella hanke täyttää rakennusluvan myöntämisen erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella".

Hakemuksen suunnitelmissa on kirjattu, että rakennus liitetään kunnalliseen vesiverkkoon. Viemärit toteutetaan paineviemärinä Turun kaupungin liittymään. Kiinteistöllä on Ruskon kunnan vesiliittymä. Rakennus- ja ympäristölautakunta on erillisessä päätöksessä (17.10.2024 § 55) velvoittanut kiinteistöä liittymään viemäriverkostoon. Turun Vesihuolto Oy:n tekninen neuvoja on ilmoittanut 12.2.2025, että kiinteistöltä 704-404-4-174 on tullut heille suunnitelma jätevesiviemäriin liittymiseksi. Hule- ja

kattovedet johdetaan avo-ojiin, joka on haja-asutusalueella tyypillinen ratkaisu, kun ei ole hulevesiverkostoa. Kiinteistöt sisäiset huleveden putkitukset sekä kaivot tarkentuvat rakennusluvan erityissuunnitelmissa (KVV-suunnitelma). Ohjeellinen lumenkaatoalue on merkitty asemapiirrookseen. Hallin toimintaan liittyvät piha-alueet ovat sepeli- ja asfalttipintaisia. Kiinteistön vanhan asuinrakennuksen ympäristössä on nurmea. Hallirakennukselle on kulkuoikeus (lupa liittymän rakentamiselle yhdystielle 12262, 5.3.2025, PIRELY/635/2025) Kaharintieltä. Asuinrakennuksen osalta on yksityistiepäätös, johon on myös kirjattu väliaikainen tieoikeus Pajulehdontieltä (MML yksityistietoimitus 2023-717380). "Koska tie kiinteistölle 704-404-4-174 Syrjänen, Pajulehdontie 9 on jo rakennettuna olemassa ja käyttökunnossa, annetaan kiinteistölle väliaikainen kulkuoikeus Pajulehdontiellä olemassa olevalla tiellä siihen asti kunnes toimitus on lainvoimainen". Asemapiirrookseen merkityt kiinteistön kulkuyhteydet ovat näiden päätösten mukaisesti. Ruskon rakennusjärjestyksessä ei ole määrätty tarkemmin haja-asutusalueen rakennusten julkisivujen materiaaleista, kyseessä ei ole rakennusjärjestyksen 6. luvun mukainen erityisalue. Rakennus on ulkonäöltään puuverhoiltu ja tummapintainen. Hanketta koskevan suunnittelutarveratkaisun ohessa selvitettiin, niin alueen varasto- ja hallirakennukset ovat puu- tai tiiliverhoiltuja. Rakennuspaikkaa vastapäätä, Raulantiellä, on myös puuverhoiltu ja tummapintainen varasto-/hallirakennus. Rakennuksen lähimmällä naapurilla (704-404-0004-0086) ei ole huomautettavaa hakemuksesta ja rakentamisen soveltuvuudesta. Palotarkastajan lausunto on ollut ehdollinen ja siinä huomioitua hallin sisäiset rakennuksen paloturvallisuuteen liittyvät asiat on korjattu ja täydennetty suunnitelmiin.

Työnjohtajat	Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin rakennustarkastaja on hyväksynyt hankkeelle:		
	- Rakennustyön vastaava työnjohtaja - KVV työnjohtaja - IV Työnjohtaja		
Työnjohtajat	Työnjohtajalaji IV Työnjohtaja KVV työnjohtaja Rakennustyön vastaava työnjohtaja	Työnjohtaja	Puhelin
Erityissuunnitelmat	Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle toimitettava seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:		
	- Energiaselvitys - Rakennesuunnitelma - KVV-suunnitelma - IV-suunnitelma - Radontekninen suunnitelma - Pohjarakennesuunnitelma - Kosteudenhallintasuunnitelma		
Katselmukset	Rakennustyön aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle ja työn toteuttaminen edellyttää seuraavien toimenpiteiden ja katselmusten suorittamista:		

- Aloituskokous
- Pohjakatselmus
- Pohjaviemäreiden tark.(kvv-työnj)
- Raudoitustarkastus
- Rakennekatselmus
- Vesijohdon painek. (kvv-työnj.)
- IV-laitteiden mittaukset (iv-työnj.)
- Sähkötarkastus (sähköurakoit.)
- Käyttönottokatselmus
- Loppukatselmus

Muut lupaehdot

- Tilat on varustettava tiloihin soveltuvalla alkusammutuskalustolla ja niiden opaskylteillä.

Valmistelija ja päätöksentekijä

Niko Paloposki
Rakennustarkastaja

Päätöksen antaminen

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 02.04.2025, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Lupapäätöksen viimeinen valituspäivä on 16.04.2025.

Rakennustyön aloittaminen

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin lupa on lainvoimainen 17.04.2025.

Käyttöönotto

Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin se on katselmuksessa käyttöön hyväksytty.

Luvan voimassaolo

Rakennustyö on aloitettava 17.04.2028 mennessä ja saatettava loppuun 17.04.2030 mennessä. Lupa raukeaa mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

OIKAISUVAATIMUSOHJEET/VIRANHALTIJAPÄÄTÖS

Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia rakennus- ja ympäristölautakunnan käsiteltäväksi. Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti asianomaiselle lautakunnalle 14 päivän kuluessa luettuna päätöksen antopäivästä tätä päivää lukuunottamatta.

Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Postiin oikaisuvaatimus on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti ja se on osoitettava Ruskon rakennus- ja ympäristölautakunnalle,
- posti- ja käyntiosoite: Vanhatie 5, 21290 RUSKO
- sähköposti: rusko@rusko.fi