

Ansökan om bygglov, Ågatan 43, Gamla stan i Borgå

Tillstånds- och tillsynsnämnden 13.06.2023 § 64
1576/10.03.00.04/2023

Beredning och tilläggsuppgifter:
byggnadstillsynschef Miia Hento, 040 182 3894,
miia.hento@porvoo.fi

Bygglov ansöks för renovering, partiell ombyggnad, partiell återuppföring och inre ombyggnadsarbeten. De byggnader som lovet gäller ligger på fastigheten 638-1-1403-1 som begränsas av Ågatan, Gabriel Hagerts gränd och Mellangatan. Lovet gäller de affärs- och ekonomibygnader med timmer- och regelstomme i 1–2 våningar som ligger vid Mellangatan och på tomtens södra gräns (byggnader 4–6). Byggnad 4 har skadats i samband med släckningsåtgärder.

Sammandrag av renoveringen och ombyggnaden:
Uppgifterna om byggnadens lägenheter uppdateras till att motsvara den befintliga situationen: I byggnader 4–5 finns tre verksamhetslokaler och i byggnad 6 finns köks-, ekonomi- och lagringsutrymmen som tillhör verksamhetslokalen och hotellet bredvid.

Användningsändamålet för vindsutrymmen i byggnad 4 (Welmans) bekräftas som verksamhetslokal.

Åtgärder

Byggnad 4 (Welmans)

- De stockar som förblir under markytan ersätts med stensättningar på ytterväggarna mitt emot portgången och Mellangatan. Den befintliga betongplattan rivs vid ytterväggen.
- Bottenbjälklaget återställs i det nordvästra rummet, golvbrädning, uppregling och isoleringslager förnyas. Den befintliga betongplattan och bitumenstrykning bevaras, EPS-isoleringskivan återställs.
- Timmerväggarna repareras vid behov i det nordvästra rummet.
- Fogningen med lerbruk förnyas på inre ytan av timmerväggen mitt emot portgången
- De timmerväggarnas insidor, som har rivits, återställs
- Mellanbotten repareras och stöds i det nordvästra rummet, en ny golvbrädning och ett nytt isoleringslager
- Balken av vindsbjälklaget repareras och stöds i det nordvästra rummet, den befintliga värande strukturen och PU-isoleringen bevaras. Bygglov för den befintliga strukturen bekräftas. Den befintliga strukturen görs mer luft- och vattentät genom att tejpa upp hela insidan av innertaket.
- Hålen i yttertaket repareras och yttertaket skadade delar återställs
- Ny skorstenshatt

Byggnad 5 (Riimikko)

- Inga åtgärder

Byggnad 6 (Köks- och lagringsutrymmen)

- En ny spis och spiskupa till köket Spiskupan ska hämta luften tillbaka till rumsluften
- Den befintliga ytterdörren stängs av
- Nya innerdörrar till de befintliga karmarna
- Städsåpet och mellanväggen i köksutrymmet rivs
- Kökets mellanvägg förnyas
- Mellanväggen i förrådet rivs
- Förrådets mellanväg förnyas

Fastighetens areal är 1486 m². Enligt detaljplanen är byggrätten 1025 m² + A4 5 m²

Ytan för reparations- och ändringsarbetena är 147 m².

Planerna har utarbetats av Saatsi Arkkitehdit Oy, huvudprojekterare är arkitekt Pekka Saatsi och byggnadsplaneraren är arkitekt Ville-Pekka Säkkinen

Lovet ansöks av Kiinteistö Oy Vanhan Porvoon kauppakortteli

Byggnaden har timmerstomme och ytterväggarna är av trä. Fasaderna återställs huvudsakligen enligt originalet. Färgen förändras inte.

Man ansöker om ett mindre undantag enligt 175 § 1 mom. i MarkByggl.

1. Görs undantag från detaljplanens särskilda bestämmelser i paragraf 9: [...] När byggnader moderniseras och kompletteras ska det nya materialets karaktär, kvalitet och egenskaper motsvara det gamla materialet. I samband med renoverings- och förbättringsarbeten ska de material som används vara sådana att byggnadsdelens värme- och fukttekniska verksamhet inte ändras.

I strukturen av bottenbjälklagen och övre bjälklagen av hus 4 (Welmans) används den befintliga PU-isoleringen som inte har samma egenskaper som traditionella byggmaterial och som ändrar byggnadsdelens funktion gällande värme och fuktighet jämförd med den antagna ursprungliga situationen.

Motivering:

- Det är oskäligt att riva ett yttertak som är i gott skick och nyss förnyat med tanke på användbarheten av byggnaden och de ytterligare ändringar som de gamla strukturerna behöver.
- Fasaden förändras inte eftersom yttertaket inte behöver rivas. Om taket revs borde det planeras på nytt, vilket innebär att ventilationen och eventuellt också höjdskillnaderna av taket borde planeras på nytt. I samband med planeringen borde också de bärande gamla träbalkerna i yttertaket granskas och eventuellt ersättas med nya bärande strukturer på grund av den långa spännvidden.
- Med tanke på helheten är det förnuftigt att bevara den befintliga strukturen och förbättra dräneringen.

- Trots förbättringarna kommer byggnadens skadetålighet att vara bristfällig på grund av den dåliga ventilationen.

Bilaga:

Bygglov nr 638-2023-353

Byggnadstillsynschefen

Tillstånds- och tillsynsnämnden beslutar att bevilja det sökta lovet för renoverings- och ombyggnadsarbetet enligt beslutsförslaget och de villkor som ingår i lovet. Man beviljar ett mindre undantag med stöd av 175 § 1 mom. i markanvändnings- och bygglagen.

Paragrafen justeras genast.

Beslut

Tillstånds- och tillsynsnämnden beslutade att bevilja det sökta lovet för renoverings- och ombyggnadsarbetet enligt beslutsförslaget och de villkor som ingår i lovet. Man beviljar ett mindre undantag med stöd av 175 § 1 mom. i markanvändnings- och bygglagen.

Paragrafen justerades genast.