

Rakennuslupahakemus, Jokikatu 43, Porvoon vanha kaupunki

Lupa- ja valvontalautakunta 13.06.2023 § 64
1576/10.03.00.04/2023

Valmistelu- ja lisätiedot
rakennusvalvontapäällikkö Miia Hento, 040 182 3894,
miia.hento@porvoo.fi

Rakennuslupaa haetaan korjaukselle, osittaiselle ennallistamiselle ja sisäisille muutostöille. Luvan rakennukset sijaitsevat Jokikadun, Gabriel Hagertin kujan ja Välikadun rajaamalla kiinteistöllä 638-1-1403-1. Lupa kohdistuu kiinteistön Välikadun puoleiseen ja tontin etelärajan varrella sijaitsevaan hirsi- ja rankorakenteiset 1- ja 2-kerroksiseen liike- ja apurakennukseen (rakennukset 4-6). Rakennus 4 on vaurioitunut tulipalon sammutustoimien yhteydessä.

Yhteenveto korjauksista ja muutoksista:
Rakennuksen huoneistotiedot päivitetään vastaamaan olevaa tilannetta: Rakennuksissa 4–5 on kolme toimitilaa ja rakennuksessa 6 toimitilan ja viereisen hotellin keittiö-, apu- ja varastotiloja.

Rakennuksen 4 (Welmans) ullakkotilojen käyttötarkoitus vahvistetaan toimitilaksi.

Toimenpiteet:

Rakennus 4 (Welmans)

- Maanpinnan alapuolelle jäävät hirret korvataan kivilatomuksella porttikongin ja Välikadun vastaisilla ulkoseinillä. Oleva betonilaatta puretaan ulkoseinän kohdalta.
- Alapohja ennallistetaan luoteispäädyn huonetilassa, uusi lattialaudoitus, koolaus ja eristekerros. Oleva betonilaatta ja bitumisively säilytetään, eps-eristelevy ennallistetaan.
- Hirsiseiniä korjataan tarpeen mukaan luoteispäädyn huonetilassa.
- Uusi savilaastisaumaus porttikongin vastaisen hirsiseinän sisäpintaan
- Hirsiseinien puretut sisäpinnat ennallistetaan
- Välipohjan korjaus ja tuenta luoteispäädyn huonetilassa, uusi lattialaudoitus ja eristekerros
- Yläpohjapalkki korjataan ja tuetaan luoteispäädyn huonetilassa, oleva kantava rakenne ja PU-eriste säilytetään. Vahvistetaan olevalle rakenteelle rakennuslupa. Olevan rakenteen ilma- ja vesihöyrytiiveyttä parannetaan sisäpuolelta teippaamalla koko katon alueella
- Vesikaton reiät korjataan ja vesikatto ennallistetaan vahingoittuneilta osin
- Uusi piipunhattu

Rakennus 5 (Riimikko)

- Ei toimenpiteitä

Rakennus 6 (Keittiö- ja varastotilat)

- Uusi liesi ja uusi huuva keittiöön. Huuva huoneilmaan palauttava malli
- Oleva ulko-ovi suljetaan
- Uudet sisäovet oleviin karmeihin
- Keittiötilan siivouskaapin ja väliseinän purku.
- Uusi keittiön väliseinä
- Varaston väliseinän purku
- Uusi varaston väliseinä

Kiinteistön pinta-ala on 1486 m². Asemakaavan rakennusoikeus on 1025 m²+A4 5 m²
Korjaus ja muutos ala on 147 m².

Suunnitelmat on laatinut Saatsi Arkkitehdit Oy ja pääsuunnittelijana toimii arkkitehti Pekka Saatsi ja rakennussuunnittelijana arkkitehti Ville-Pekka Säkkinen

Luvan hakijana on Kiinteistö Oy Vanhan Porvoon kauppakortteli

Rakennus on hirsirunkoinen ja ulkoseinät ovat puuta. Julkisivut ennallistetaan pääosin alkuperäisiksi. Väritys ei muutu.

Haetaan yhtä vähäistä poikkeamista MRL 175 §:n 1 mom. nojalla.

1. Poiketaan asemakaavan erityismääräysten pykälästä 9: [...] Uudistettaessa ja täydennettäessä täytyy uuden materiaalin luonteen, laadun ja ominaisuuksien vastata vanhaa materiaalia. Korjaus- ja kohennustöiden yhteydessä käytettävien materiaalien on oltava sellaisia, ettei rakennusosan lämpö- ja kosteustekninen toiminta muutu.

Rakennuksen 4 (Welmans) ala- ja yläpohjien rakenteissa käytetään olevaa PU-eristettä, joka ei vastaa ominaisuuksiltaan perinteisiä rakennusaineita, ja joka muuttaa rakennusosan lämpö- ja kosteusteknistä toimintaa verrattuna oletettuun alkuperäiseen tilanteeseen.

Perustelu:

- Hyväkuntoisen ja vasta uusitun vesikatteen purkaminen on kohtuutonta rakennuksen käytettävyyden ja vanhoihin rakenteisiin tarvittavien lisämuutosten kannalta
- Kun vesikattoa ei tarvitse purkaa julkisivukuva ei muutu. Katon purkaminen edellyttäisi sen uudelleen suunnittelua, jolloin sen tuuletus ja mahdollisesti myös korkomaaailma täytyisi suunnitella uudelleen. Myös vesikaton kantavia vanhoja puupalkkeja täytyisi tarkastella suunnittelun yhteydessä ja mahdollisesti korvata uusilla kantavilla rakenteilla johtuen pitkästä jännevälistä.
- Kokonaisuuden kannalta on järkevää säilyttää olemassa oleva rakenne ja parantaa sen kosteusteknistä toimivuutta.
- Parantamisesta huolimatta rakenteen vauriosietokyky tulee olemaan puutteellinen johtuen huonosta tuuletuksesta

Liite:

Rakennuslupa nro 638-2023-353

Rakennusvalvontapäällikkö

Lupa- ja valvontalautakunta päättää myöntää haetun luvan päätösehdotuksen mukaiselle korjaus ja muutostyölle lupaan sisältyvine ehtoineen. Vähäinen poikkeaminen myönnetään maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n 1 mom. nojalla.

Pykälä tarkastetaan heti.

Päätös

Lupa- ja valvontalautakunta päätti myöntää haetun luvan päätösehdotuksen mukaiselle korjaus ja muutostyölle lupaan sisältyvine ehtoineen. Vähäinen poikkeaminen myönnetään maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n 1 mom. nojalla.

Pykälä tarkastettiin heti.