

Rakennuslupahakemus, Taidetehtaan rantakatu 3, Taidetehtaan rantakorttelit

Lupa- ja valvontalautakunta 12.12.2023 § 135

Valmistelu- ja lisätiedot
rakennusvalvontapäällikkö Miia Hento, 040 182 3894,
miia.hento@porvoo.fi ja johtava rakennustarkastaja Joni Koskela,
joni.koskela@porvoo.fi

Rakennuslupaa haetaan hybridirakennuksen rakentamiseksi. Rakennus käsittää K-Citymarket päivittäis- ja erikoistavarakaupan suuryksikön, maanalaisen pysäköintihallin, kaupan lastauspihan, asuntoja sekä hotellin osoitteeseen Taidetehtaan rantakatu 3, 06100 Porvoo. Hanke sijoittuu Taidetehtaan rantakorttelit asemakaava-alueelle, kaupunginosan 22, kortteliin 449, tontille 5. Hakija omistaa rakennuspaikan.

Tontin pinta-ala on 9672 m² ja rakennusoikeutta tontilla on 15 000 k-m².

Hybridirakennuksen kerrosala on 16 916 m² (rakennusoikeudellinen kerrosala 14 003 m³) ja kokonaisala 24410 m².

Pihakannen päällä sijaitsevan saunarakennuksen kerrosala on 46 m².

Rakennuksen kellaritasolle sijoittuu kaksi S1 luokan väestönsuojaa yhteensä 284 henkilölle.

Autopaikkavaatimuksen mukaisesti autopaikkoja tulee kiinteistön parkkihalliin 166 kappaletta, joista viisi esteetöntä autopaikkaa.

Polkupyöräpaikkoja on kiinteistölle tulossa yhteensä 320 kappaletta

Suunnitelmat on laatinut Kauto Nikulainen Arkkitehdit Oy pääsuunnittelijanaan arkkitehti Jukka Kauto.

Luvan hakijana on Kesko Oyj.

Rakennuksen A portaaseen tulee 22 asuntoa 1h+kt 33 m² - 4h+kt 97 m².

Rakennuksen C portaaseen tulee 26 asuntoa 1h+kt 25 m² - 3h+kt 79 m².

Rakennuksen B portaan huoneistohotelliin sijoittuu 51 hotellihuoneistoa kooltaan 1h+kt 28 m² - 4h+kt 85 m².

Rakennuksen esteettömyys on toteutettu Valtioneuvoston asetuksen 241/2017 edellyttämällä tavalla. Rakennuksessa on kerrostasojen välillä hissit. Erillinen esteettömyys selvitys on tehty.

Hakemuksessa on esitetty seuraavat vähäiset poikkeukset asemakaavaan ja sen määräyksiin:

1. Rakennus ylittää pihakannella rakennusalan. Viidennen kerroksen ulkoseinä sijoittuu osittain rakennusalan rajan päälle. Ylitys aiheutuu rakennuksen järkevistä mitoituksista ja siitä, että asuntojen väliseinät on haluttu pitää saman suuntaisina.
2. Istutettavalle alueen osalle on esitetty osin polkupyöräpaikoitusta. Asukkaille haluttiin lisää hyvällä paikalla sijaitsevia katettuja polkupyöräpaikkoja.
3. Rakennuksen sisäänkäynnin yhteyteen tehdään uusi portaikko, istutusallas ja katos, jotka ylittävät tontinrajan. Portaikon avulla rakennus liitetään Taidetehtaan ja Aleksanterin aukion ympäristöön.

Liitteet:

Päätösehdotus hybridirakennus 638-2023-784

Päätösehdotus saunarakennus 638-2023-785

Pääpiirustukset

Lausunnot

Rakennusvalvontapäällikkö

Lupa- ja valvontalautakunta päättää myöntää haetut rakennusluvut päätösehdotuksiin sisätyvine ehtoineen. Vähäiset poikkeamiset myönnetään maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n 1 mom. nojalla.

Pykälä tarkastetaan heti.

Käsittely:

Käsittelyn aikana Hannele Luukkainen teki seuraavan palautusehdotuksen; 4 § Rakennuslupahakemus, Taidetehtaan rantakatu 3, Taidetehtaan rantakorttelit: Asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten että siinä otetaan huomioon asemakaavaan kirjatut reunaehdot ja tontin myyntipäätöksessä mainittu hotelli. Palautuksen perustelut: Nyt käsitellyssä oleva ehdotus 1. Poikkeaa olennaisesti sekä ulkomuodon että julkisivumateriaalien osalta keväällä asukkaille esitellystä versiosta. (esim. kiinteistöjen 638-22-458-2 ja 638-22-458-1 huomautukset) 2. Ei pidä sisällään hotellia, joka on mainittu tontin myyntipäätöksessä. " Asemakaavan yleisten määräysten mukaan tontille rakennettavaan rakennukseen on sijoitettava tilat vähintään 3000 k-m²:n suuruista hotellia varten" (KH 3.5.2022) 3. Ei vastaa kaavapäätökseen kirjattuja reunaehtoja (KV 13.2.2017) : mm. a) kaavaa perusteltiin laajasti hotellihankkeella b) sijainti näkyvällä paikalla jokimaisemassa, jolloin rakentamisen laatuun ja ympäristöön tulee kiinnittää erityistä huomiota c) suuren marketin sijainti jokirannassa EI SAA NÄKYÄ haitallisesti kaupunkikuvassa d) julkisivun tulee sopeutua laajaan ja arvokkaaseen Porvoonjoen kulttuurimaisemaan ja kansalliseen kaupunkipuistoon e) julkisivumateriaalina käytetään puuta tai vaihtoehtoisesti puuvuorauksen vaikutelman tuottavaa materiaalia. Ehdotusta kannatti Mirja Suhonen.

Mirja Suhonen teki seuraavan palautusehdotuksen; Palautusesitys 4 §, rakennuslupahakemus, Taidetehtaan rantakatu 3, Taidetehtaan rantakorttelit. Esitän, että rakennuslupahakemus palautetaan uuteen valmisteluun perusteena, että rakennus ei käsittelyssä olevien suunnitelmien mukaan täytä Maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämiä ehtoja (5:3 ja 117:1).

Esitän, että rakennuslupahakemus palautetaan uuteen valmisteluun perusteena, että rakennus ei käsittelyssä olevien suunnitelmien mukaan täytä Maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämiä ehtoja rakennusluvan myöntämiselle (5:3 ja 117:1) ja on osin asemakaavan vastainen. Suunnitelma on tehty aiemmin esitettyjen havainnekuvien pohjalta, vaikka nykyiset rakennuspiirustukset poikkeavat niistä. "5 § Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää: ---- 3) rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista; 117 § Rakentamiselle asetettavat vaatimukset Rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset." Asemakaava edellyttää, että alueelle rakennettaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakentamiseen Porvoon jokilaakson kulttuurimaisemaan ja Porvoon kansalliseen kaupunkipuistoon. Suunnitelmassa ei tätä ole riittävästi huomioitu. Hybridirakennuksen sopeuttaminen Porvoon jokilaakson kulttuurimaisemaan ja Porvoon kansalliseen kaupunkipuistoon, kuten asemakaava edellyttää, voidaan toteuttaa Kokonniementien puoleisen julkisivun aukotuksella ja toiminnallisilla muutoksilla, joilla katutilasta saadaan vuorovaikutteisempi, viihtyisämpi ja elävämpi. Hotelli tulee toteuttaa kooltaan ja toiminnoiltaan asemakaavamääräysten mukaisena. Ehdotusta kannatti Hannele Luukkainen.

Elin Andersson teki seuraavan palautusehdotuksen; Lautakunta päättää palauttaa haetut rakennusluvut käsittelyyn seuraavasta syystä: Esitetyt portaat ja ramppi rakennuksen itä ja pohjoispuolella eivät ole rakennustapaohjeiden mukaisia ja vaativat kaupunkisuunnittelun selkeää kannanottoa asiaan. Ehdotusta kannattivat Mirja Suhonen, Pia Sångbom ja Hannele Luukkainen

Kannatetut palautusehdotukset yhdistettiin.

Puheenjohtaja totesi, että tuli äänestää kannatetuista yhdistetystä palautusehdotuksesta. Puheenjohtaja ehdotti, että äänestetään seuraavasti: jatketaan käsittelyä = JAA, Hannele Luukkaisen tekemä yhdistetty palautusehdotus = EI.

Käsittelyn jatkamisen puolesta äänesti neljä (4); Christer Andersson, Juho Tanska, Tom Blomqvist ja Petri Pasanen.

Hannele Luukkaisen yhdistetyn palautusehdotuksen puolesta äänesti neljä (4); Hannele Luukkainen, Elin Andersson, Mirja Suhonen ja Pia Sångbom.

Puheenjohtaja totesi, että EI äännet voittivat puheenjohtajan äänellä äänin neljä (4) – neljä (4).

Käsittely päättyi.

Päätös:

Lupa- ja valvontalautakunta päätti äänestyksen jälkeen palauttaa asian valmisteltavaksi palautusehdotuksissa ilmaistuin evästyksin.

Nuorisovaltuutettu Linn Tapper poistui kokouksesta § 135 esittelyn aikana klo 17.52.

Aluejohtaja Mika Sivula, Kesko Oyj, Kauto Nikulainen arkkitehdit Oy:stä arkkitehti, pääsuunnittelija Jukka Kauto, projektipäällikkö, rakennussuunnittelija Terhi Manninen ja projektiarkkitehti Teemu Haapsaari liittyivät kokoukseen § 135 esittelyn ajaksi klo 17.10 – 18.07.

Lupa- ja valvontalautakunta piti tauon esittelyn ja käsittelyn välissä klo 18.07 – 18.11.

Ma. kaupunginjohtaja Fredrick von Schoultz, hallintojohtaja Roope Lenkkeri ja johtava rakennustarkastaja Joni Koskela poistuivat kokouksesta § 135 käsittelyn jälkeen klo 19.56.

Lupa- ja valvontalautakunta 30.01.2024 § 7
2841/10.03.00.04/2023

Valmistelu- ja lisätiedot

rakennusvalvontapäällikkö Miia Hento, 040 182 3894,
miia.hento@porvoo.fi ja johtava rakennustarkastaja Joni Koskela,
joni.koskela@porvoo.fi

Hankkeeseen ryhtyvä on lisännyt yhden vähäisen poikkeamisen hakemukseensa. Vähäinen poikkeaminen rakennustapaohjeesta kuuluu seuraavasti:

"Sisäänkäynnit on sovitettava maastoon siten, että katualueelle ei sijoitu portaita tai luiskia. Korkeuserot ratkaistaan tällöin rakennuksen sisällä."

Perustelu: Länsisivulla ulkoportaikko sijoittuu osin tontin rajan yli Aleksanterinaukiolle. Portaikon avulla rakennus liitetään Taidetehtaan ja Aleksanterin aukion ympäristöön. Tällä ratkaisulla on haluttu yksinkertaistaa alueen tasoeroja ja yhdistää viereinen kauppakuja liiketiloineen ja PT-kaupan sisäänkäynti samaan tasoon, jolloin liikkuminen alueella on esteetöntä, niin Kauppakujalle kuin Taidetehtaan polulle. Portaiden sijoittamiselle on olemassa voimassa oleva sijoittamispäätös, joka on allekirjoitettu osapuolien kesken.

Vähäinen poikkeaminen ei olisi ollut edes tarpeen koska aleksanterinaukio ei ole katualuetta vaan muuta yleistä aluetta.

Rakennusvalvonta on pyytänyt kaupunkisuunnittelulta uuden lausunnon koskien palautuspäätöksessä annettuja evästyksiä. Kaupunkisuunnittelupäällikön antama täydentävälausunto on liitteenä.

Lisäksi pelastuviranomainen on antanut päivitetyn lausunnon, vaikkakaan se ei luvan myöntämisen osalta johda mihinkään toimenpiteisiin.

Evästyksissä moitittiin rakennuksen sopivuutta Porvoon jokilaakson kulttuurimaisemaan ja Porvoon kansalliseen kaupunkipuistoon. Rakennuspaikka jää edellämainittujen aluerajusten ulkopuolelle. Rakennus soveltuu kaupunkisuunnittelun ja kaupunkisuunnittelupäällikön mukaan maisemaan ja ympäristöön.

Evästyksissä oli myön maininta, että hotellityyppi on vääränlainen verrattuna asemakaavassa esitettyyn. Asemakaava edellyttää että kiinteistölle rakennetaan vähintään 3000m² suuruinen hotelli. Nyt valikoitunut huoneistohotelli täyttää tämän ehdon.

Rakennushanke on asemakaavan mukainen. Silloin kun maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyt luvan myöntämisen edellytykset täyttyvät, tulee rakennuslupa myöntää.

Liitteet:

Päätösehdotus hybridirakennus 638-2023-784

Päätösehdotus saunarakennus 638-2023-785

Pääpiirustukset

Lausunnot

Rakennusvalvontapäällikkö

Lupa- ja valvontalautakunta päättää myöntää haetut rakennusluvut päätösehdotuksiin sisältyvine ehtoineen. Vähäiset poikkeamiset myönnetään maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n 1 mom. nojalla.

Pykälä tarkastetaan heti.

Käsittely

Käsittelyn aikana Hannele Luukkainen teki seuraavan palautusesityksen; Asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi, koska

1. kellarikerroksesta on virheellinen tulkinta
2. esittelyaineisto on osittain puutteellinen ja
3. suunnitelma ei täytä MRL § 117.1 vaatimuksia.

1. KELLARIKERROKSEN VIRHEELLINEN TULKINTA Suunnitelma on kaavan vastainen, koska toteutuessaan rakennus on kuusikerroksinen, vaikka kaava mahdollistaa viisi kerrosta. PERUSTELU: Asemakaavan merkintä ma-a = maanalainen tila, johon saa rakentaa autopaikkoja ja teknisiä tiloja. Kaavamerkintä ei toteudu tai sen toteutumisen osoittaminen on puutteellista. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kellarikerros tulee sijaita kokonaan tai pääsääntöisesti maanpinnan alapuolella. Maanpinnalla tarkoitetaan tontin luonnollista maanpintaa, jota ei ole maastomuodoin tai rakentein keinotekoisesti korotettu. Suunnitelmissa yli puolet pysäköintitason tilavuudesta on luonnollisen maantason yläpuolella, jolloin kyseessä ei ole kellari, vaan kerros. Kellariksi nimetty taso muodostaa varsinaisen rakennusoikeudellisen kerroksen, jolloin rakennus on 6-kerroksinen. Asemakaava sallii enintään 5-kerroksisen rakennuksen

rakentamisen. Koska autopaikoitustaso muodostaa kerroksen, sen pinta-ala lasketaan myös rakennusoikeudelliseen kerrosalaan, joka tällöin ylittyy.

2, PUUTTEELLINEN ESITTELYAINEISTO Esittelyaineisto on monilta osin puutteellinen

PERUSTELU: Ympäristöministeriön asetuksen 216/2015 mukaan pääpiirustusten tulee sisältää riittävät tiedot sen arvioimiseksi täyttävätkö suunnitelmat rakentamista koskevat säädökset ja määräykset ja hyvän rakentamistavan vaatimukset. Lautakunnalle toimitetuista asiakirjoista ovat puuttuneet: a) Päämitalliset suunnitelmat b) Kaavio kerrosalan jakautumisesta kerroksittain c) Julkisivujen osalta ko. asetuksessa määritetään, että julkisivukuvissa tulee esittää pintojen, rakennusosien ja laitteiden materiaalit, pintakäsittely ja värit. Citymarketin suunnitelmissa ei käy ilmi millaiseksi julkisivu tulee muodostumaan. Taideseinän sisältö pintakäsittely ja värit eivät ilmene suunnitelmista. Näin ollen julkisivun soveltuvuutta kaavan erillismääräyksen vaatimukseen (rakennustapaohje) ei voida arvioida ja esitys on siten puutteellinen. Taideseinä koko on suunnitelmissa 58 m x 8 m, jolloin esityksen puutetta ei voida pitää vähäisenä. d) Selvitys huoltotoimintojen aiheuttamasta melusaasteesta. Huoltotoiminnot avautuvat avoimesti korttelin tärkeimmän kevyenliikenteen yhteyden suuntaan ja viereisille asuinrakennustonteille. Asiakirjoista ei käy ilmi onko toiminnan aiheuttamasta melusta laadittu tai vaadittu tutkielmaa, johon käyttäjä sitoutuu.

3. SUUNNITELMA EI TÄYTÄ MRL § 117.1 VAATIMUKSIA

Rakennus on sopimaton Porvoon jokilaakson kulttuurimaisemaan ja Porvoon kansalliseen kaupunkipuistoon.

PERUSTELU: Rakennuksen massiivinen, sulkeutunut ja muurimainen julkisivu jokirannan suuntaan ei ole sopiva ratkaisu kyseiseen rakennuspaikkaan. Umpinainen julkisivu ei ole vuorovaikutuksessa katutilan kanssa ja muodostaa jokirannan suuntaan tympeän ja hengettömän seinämän, joka heikentää kaupunkitilan laatua laajalla alueella. Rakennuspaikan mahdollisuudet tulee ottaa huomioon toimintojen sijoittelussa esim. avaamalla myymälätiloista näkymiä jokimaisemaan. Myymälätilojen toteuttaminen katutasoon on näissä suunnitelmissa estetty nyt ja tulevaisuudessa väestösuojan ja muiden kiinteiden rakenteiden sijoittelulla. Näiden tilojen luonnollisempi sijainti olisi sisäänkäyntitasanteen aiheuttaman umpiosan kohdalla. Ehdotusta kannattivat Mirja Suhonen, Sirpa Hanska ja Pekka Malin.

Puheenjohtaja ehdotti, että äänestetään seuraavasti: Hannele Luukkaisen palautusehdotusta vastaan JAA, Hannele Luukkaisen palautusehdotuksen puolesta EI.

Hannele Luukkaisen palautusehdotusta vastaan äänesti viisi (5); Petri Pasanen, Pia Sångbom, Tom Blomqvist, Christer Andersson ja Elin Andersson.

Hannele Luukkaisen palautusehdotuksen puolesta äänesti neljä (4); Hannele Luukkainen, Mirja Suhonen, Pekka Malin ja Sirpa Hanska (suullisesti).

Äänestyksessä annettiin yksi suullinen ääni.

Puheenjohtaja totesi, että JAA äännet palautusehdotusta vastaan voittivat äänin viisi (5) – neljä (4). Käsittelyä jatkettiin.

Lupa- ja valvontalautakunta piti tauon käsittelyssä klo 18.23 – 18.35.

Mirja Suhonen teki seuraavan vastaehdotuksen; Rakennuslupaa ei myönnetä. Perustelut kuten Hannele Luukkaisen palautusesityksessä.

Ehdotusta kannatti Hannele Luukkainen.

Puheenjohtaja totesi, että tuli äänestää pohjaehdotuksen ja vastaehdotuksen välillä, koska oli annettu pohjaehdotuksesta poikkeava ehdotus. Puheenjohtaja ehdotti, että äänestetään seuraavasti: pohjaehdotus JAA, Mirja Suhosen tekemä vastaehdotus EI.

Pohjaesityksen puolesta äänesti kuusi (6); Petri Pasanen, Pekka Malin, Elin Andersson, Pia Sångbom, Tom Blomqvist ja Christer Andersson.

Mirja Suhosen vastaehdotuksen puolesta äänesti kolme (3); Mirja Suhonen, Sirpa Hanska ja Hannele Luukkainen.

Puheenjohtaja totesi, että JAA äännet voittivat ja pohjaehdotus voitti äänin kuusi (6) – kolme (3).

Päätös

Lupa- ja valvontalautakunta päätti myöntää haetut rakennusluvut päätösehdotuksiin sisätyvine ehtoineen. Vähäiset poikkeamiset myönnetään maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n 1 mom. nojalla.

Pykälä tarkastettiin heti.

Sirpa Hanska, Hannele Luukkainen, Mirja Suhonen ja Pekka Malin jättivät eriävän mielipiteen.

Kuntalain (10.4.2015/410) 12 luvun 106 § mukaisesti todetaan, että Pekka Malin ei voi jättää asiassa eriävää mielipidettä, koska äänesti rakennusluvan myöntämisen puolesta.