

## Rakennuslupahakemukset, Peippolantie 2, Näsi

Lupa- ja valvontalautakunta 21.05.2024 § 65  
1197/10.03.00.04/2024

Valmistelu ja lisätiedot

Miia Hento, [miia.hento@porvoo.fi](mailto:miia.hento@porvoo.fi) ja rakennustarkastaja Jan-Erik Strandvik, [jan-erik.strandvik@porvoo.fi](mailto:jan-erik.strandvik@porvoo.fi)

Rakennuslupaa haetaan yhteensä viiden asuinkerrostalon rakentamiseksi osoitteeseen Peippolantie 2, 06100 Porvoo. Hanke sijoittuu AK 544 Opistokuja 1 asemakaava alueelle, kiinteistöille 638-22-419-1 ja 638-22-419-2. Hakija ostaa rakennuspaikat.

Tontin 1 pinta-ala on 3547 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus tontilla on jaettu rakennusaloittain: 1270 m<sup>2</sup> + 1410 m<sup>2</sup> ja 1410 m<sup>2</sup>. Tontin 2 pinta-ala on 2863 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus tontilla on jaettu rakennusaloittain: 1270 m<sup>2</sup> ja 1410 m<sup>2</sup>.

Rakennettavien viisi- ja kuusikerroksisten asuinkerrostalojen rakennusoikeudelliset kerrosalat, kerrosalat ja kokonaisalat:

T1 A 1410 m<sup>2</sup> 2004 m<sup>2</sup> 2054 m<sup>2</sup>

6 kerrosta 24 asuntoa 1h 32 m<sup>2</sup> - 3h 62 m<sup>2</sup>

T1 B 1530 m<sup>2</sup> 1999 m<sup>2</sup> 2049 m<sup>2</sup>

6 kerrosta 26 asuntoa 1h 32 m<sup>2</sup> - 3h 62 m<sup>2</sup>

T1 C 1150 m<sup>2</sup> 1673 m<sup>2</sup> 1723 m<sup>2</sup>

5 kerrosta 16 asuntoa 2h 48 m<sup>2</sup> - 4h 81 m<sup>2</sup> VSS 110 hengelle

T2 A 1410 m<sup>2</sup> 2005 m<sup>2</sup> 2055 m<sup>2</sup>

6 kerrosta 24 asuntoa 1h 32 m<sup>2</sup> - 3h 62 m<sup>2</sup> VSS 72 hengelle

T2 B 1270 m<sup>2</sup> 1715 m<sup>2</sup> 1764 m<sup>2</sup>

5 kerrosta 21 asuntoa 1h 32 m<sup>2</sup> - 3h 62 m<sup>2</sup>

Pysäköinti tapahtuu tontilla maantasossa asemakaavassa osoitetulla alueella.

Autopaikkoja toteutetaan tonteille 1 ja 2 yhteensä 56 kappaletta  
Polkupyöräpaikkoja rakennetaan 258 kappaletta.

Tontin 1 rakennuslupien hakija on TA-Asumisoikeus Oy ja tontin 2 rakennuslupien hakija on TA – Yhtymä Oy.

Hankkeen suunnitelmat on laatinut ja pääsuunnittelijana toimii arkkitehti Ulla Saarinen ja rakennussuunnittelijana arkkitehti Juuso Ilonen Arkkitehtipalvelu Oy:stä.

Rakennuslupahakemuksissa on haettu neljää vähäistä poikkeamaa: Suunnitelmien poikkeamat asemakaavasta:

1. vähäinen poikkeama: Rakennus A ylittää pihan puolella kahdelta sivultaan rakennusalan rajoja. Ylitys pohjoiseen on 0,8 m ja itään 0,3 m.

Perustelu: Ylitykset tapahtuvat pihanpuolella ja ovat niin vähäisiä, ettei ylityksellä ole vaikutusta pihantilan väljyyteen tai valoisuuteen eikä ylitykset vaikuta kaupunkikuvaan heikentävästi.

2. vähäinen poikkeama: Jätteiden keräily pistettä ei ole sijoitettu jätteiden keräily pisteelle varatulle alueen osalle vaan se on sijoitettu auton säilytyspaikan rakennus alalle.

Perustelu: Jätteiden keräily piste palvelee tonttien kaikkia rakennuksia. Jätteiden keräily piste on haluttu sijoittaa lähemmäksi korttelipihaa, jolloin sille on helppo ja turvallinen reitti yhteispihan poikki tasapuolisesti kaikista rakennuksista. Jäte piste rajataan pihamuurilla sekä pihalta että paikoitus alueelta päin.

3. vähäinen poikkeama: Yksiöiden parvekkeet esitetään tehtäväksi ulokeparvekkeina.

Perustelu: Yksiöiden parvekkeet esitetään tehtäväksi pieninä keveinä lasittamattomina ulokeparvekkeina. Parvekkeet ovat vain 1 metrin syvyiset ja varustettuna liukulasiseinillä parantavat merkittävästi asumisen laatua. Vaikka asunnot varustettaisiin pelkästään ranskalaisin parvekkein, edellyttäisivät palomääräykset tässäkin vaihtoehdossa 200 mm julkisivupinnasta ulostulevan ulokkeen ja kaiteen. Näitä ulokeparvekkeita tulee rakennukseen A vain 1 parvekelinja/rakennus. Rakennuksen kaikki muut parvekkeet tehdään julkisivupinnasta sisäänvedettyinä. Ulokeparvekkeet sijoittuvat pihan puolelle. Kevyt avoparveke ei kaupunkikuvallisesti merkittävästi poikkea ranskalaisen parvekkeen ratkaisusta, mutta sen tuoma laatutaso asumiseen on suuri.

Kevyet ulostulevat parvekkeet elävöittävät pihatilaa ja tuovat julkisivuun kolmiulotteista kerroksellisuutta.

4. vähäinen poikkeama: A-rakennuksessa poiketaan näkymäalueen aukon korkeudesta. Asemakaavamääräyksen edellyttämän 4,0 metrin sijasta rakennuksen näkymä alueelle oleva aukko on 3.2 m korkea.

Perustelu: Asemakaavan edellyttämä näkymäalue on Peippolantien ja Gammelbackan tien kulmauksessa tontilla 1. Asemakaavan mukaan rakennus on rakennettava tontin rajoihin kiinni, joten näkymäalue tulee väistämättä rakennukseen. Näkymäalueelle on rakennukseen sijoitettu sisäänkäynti arkadi, jonka vapaa korkeus on 3,5 m. Aukon korkeus on suunniteltu niin korkeaksi kuin se rakenteiden puolesta on mahdollista. Tämänkin korkuinen aukko antaa hyvän näkymän risteykseen oheisten näkymäkuvien mukaisesti.

Rakennuksen päärunkomateriaali tulee olemaan betoni. Julkisivut ovat rapatut. Julkisivut ovat väriltään punaista, keltaista ja sinistä. Peltikatto on harmaa.

Kiinteistöille on laadittu myös hulevesisuunnitelma sekä istutussuunnitelma.

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

Liitteet:

Päätösehdotukset;

rakennusluvut nro 638-2024-294, 638-2024-296, 638-2024-297, 638-2024-298, 638-2024-300

Pääpiirustukset

Lausunnot

Rakennusvalvontapäällikkö

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

Pykälä tarkastetaan heti.

Päätös

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

Pykälä tarkastettiin heti.