

## Ansökningar om bygglov, Pepotvägen 2, Näse

Tillstånds- och tillsynsnämnden 21.05.2024  
1197/10.03.00.04/2024

Beredning och tilläggsuppgifter:  
Miia Hento, [miia.hento@porvoo.fi](mailto:miia.hento@porvoo.fi) och byggnadsinspektör Jan-Erik Strandvik, [jan-erik.strandvik@porvoo.fi](mailto:jan-erik.strandvik@porvoo.fi)

Bygglov ansöks för byggande av sammanlagt fem bostadsvåningshus på adressen Pepotvägen 2, 06100 Borgå. Projektet är beläget i detaljplaneområdet för DP 544 Institutgränd 1, på fastigheterna 638-22-419-1 och 638-22-419-2. Sökanden köper byggplatserna.

Tomten 1 har en areal på 3547 m<sup>2</sup> och byggrätten för tomten har indelats enligt byggnadsyta: 1270 m<sup>2</sup> + 1410 m<sup>2</sup> och 1410 m<sup>2</sup>. Tomten 2 har en areal på 2863 m<sup>2</sup> och byggrätten för tomten har indelats enligt byggnadsyta: 1270 m<sup>2</sup> och 1410 m<sup>2</sup>.

För de bostadsvåningshus i fem och sex våningar som ska byggas är de byggnadsrättsliga våningsytorna, våningsytorna och totalytorna följande:

|   |                     |                     |                     |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| T1 A  | 1410 m <sup>2</sup> | 2004 m <sup>2</sup> | 2054 m <sup>2</sup> |
| 6 våningar 24 bostäder 1r 32 m <sup>2</sup> - 3r 62 m <sup>2</sup>                      |                     |                     |                     |
| T1 B  | 1530 m <sup>2</sup> | 1999 m <sup>2</sup> | 2049 m <sup>2</sup> |
| 6 våningar 26 bostäder 1r 32 m <sup>2</sup> - 3r 62 m <sup>2</sup>                      |                     |                     |                     |
| T1 C  | 1150 m <sup>2</sup> | 1673 m <sup>2</sup> | 1723 m <sup>2</sup> |
| 5 våningar 16 bostäder 2r 48 m <sup>2</sup> - 4r 81 m <sup>2</sup> VSS för 110 personer |                     |                     |                     |
| T2 A  | 1410 m <sup>2</sup> | 2005 m <sup>2</sup> | 2055 m <sup>2</sup> |
| 6 våningar 24 bostäder 1r 32 m <sup>2</sup> - 3r 62 m <sup>2</sup> VSS för 72 personer  |                     |                     |                     |
| T2 B  | 1270 m <sup>2</sup> | 1715 m <sup>2</sup> | 1764 m <sup>2</sup> |
| 5 våningar 21 bostäder 1r 32 m <sup>2</sup> - 3r 62 m <sup>2</sup>                      |                     |                     |                     |

Parkeringen sker på tomten på marknivå på det område som anvisas i detaljplanen.  
Antalet bilplatser som byggs på tomterna 1 och 2 är totalt 56 stycken  
Antalet cykelplatser är 258.

Sökanden av bygglov för tomt 1 är TA-Asumisoikeus Oy och sökanden av bygglov för tomt 2 är TA – Yhtymä Oy.

Arkitekt Ulla Saarinen från Arkkitehtipalvelu Oy har utarbetat planerna för projektet och är huvudprojekterare och arkitekt Juuso Ilonen är byggnadsplanerare.

I ansökningar om bygglov har man sökt fyra mindre undantag:  
Undantagen av planerna från detaljplanen:

Mindre undantag 1: Två sidor av byggnaden A överskrider byggnadsytans gränser från gårdssidan. Överskridningen mot norr är 0,8 m och mot ost 0,3 m.

Motivering: Överskridningarna sker på gårdssidan och är så små att överskridningen inte påverkar rymligheten eller ljuset på gården och överskridningarna försämrar inte stadsbilden.

Mindre undantag 2: Insamlingsplatsen för sopor har inte placerats i den del av området som reserverats som insamlingsplats för avfall utan den har placerats på byggnadsytan som är avsedd för förvaringsplats för bil.

Motivering: Insamlingsplatsen för sopor betjänar alla byggnaderna för tomterna. Man har velat placera insamlingsplatsen för avfall närmare kvartersgården, och då är det lätt och tryggt att gå från alla byggnaderna på samma sätt över den gemensamma gården till insamlingsplatsen. Sopstationen avgränsas med gårdsmuren både från gården och parkeringsplatsen.

Mindre undantag 3: Balkongerna till enrumslägenheter föreslås att byggas som utskjutande balkonger.

Motivering: Balkongerna till enrumslägenheter föreslås att byggas som små lätta oglasade utskjutande balkonger. Balkongerna är bara 1 meter djupa och förses med skjutglasväggar, vilket förbättrar boendekvaliteten betydligt. Även om lägenheterna förses enbart med franska balkonger förutsätter brandsäkerhetsbestämmelserna också i detta alternativ en utskjutande del på 200 mm från fasaden och ett räck. Det kommer endast 1 balkonglinje/byggnad med utskjutande balkonger i byggnaden A. Alla andra balkonger i byggnaden byggs som inskjutande delar från fasaden. De utskjutande balkongerna placeras på gårdens sida. En lätt öppen balkong avviker inte nämnvärt med tanke på stadsbilden från en lösning med fransk balkong, men den medför en stor kvalitetsnivå på boendet.

Lätta utskjutande balkonger gör gårdsområdet livligt och ger fasaden en tredimensionell skikt.

Mindre undantag 4: I byggnaden A avviker man från höjden på öppningen för frisiktsområdet. I stället för 4,0 meter som detaljplanebestämmelsen förutsätter är öppningen till frisiktsområdet 3,2 m hög.

Motivering: Frisiktsområdet som detaljplanen förutsätter ligger i hörnet av Pepotvägen och Gammelbackavägen vid tomten 1. Enligt detaljplanen ska byggnaden byggas fast vid tomtgränsen, varvid frisiktsområdet oundvikligen måste finnas i byggnaden. I frisiktsområdet har placerats en ingång med en arkad, vars fria höjd är 3,5 m. Öppningens höjd är planerad så hög som möjligt med tanke på konstruktionerna. En öppning också av den här höjden ger en god utsikt till korsningen enligt de bifogade utsiktsbilderna.

Byggnadens huvudsakliga stommaterial kommer att vara av betong. Fasaderna är rappade. Fasaderna blir röda, gula och blå. Plåttaket blir grått.

En dagvattenplan och planteringsplan har också utarbetats för fastigheterna.

Byggnadens tillgänglighet uppfyller kraven i Statsrådets förordning 241/2017. Det finns hissar mellan våningsplanerna i byggnaden.

Bilagor:

Beslutsförslag;

bygglov nr 638-2024-294, 638-2024-296, 638-2024-297,  
638-2024-298, 638-2024-300

Huvudritningar

Utlåtanden

Byggnadstillsynschefen

Tillstånds- och tillsynsnämnden beslutar bevilja de ansökta byggloven med de villkor som ingår i beslutsförslagen. Mindre undantag beviljas med stöd av 175 § 1 mom. i markanvändnings- och bygglagen.

Paragrafen justeras genast.