

Rakennuslupahakemus, Kallenlinnankatu 3

Lupa- ja valvontalautakunta 04.02.2025 § 10
154/10.03.00.04/2025

Valmistelu ja lisätiedot

Rakennustarkastaja Riku Järvinen, riku.jarvinen@porvoo.fi

Rakennuslupaa haetaan kiinteistölle 638-6-115-26 osoitteeseen Kallenlinnankatu 3, 06100 Porvoo. Rakennuslupaa haetaan viisi kerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseksi.

Kiinteistö sijaitsee Asemakaavan 524 Porvoon energia alueella. Asemakaavamerkintä AK-29, asuinkerrostalojen korttelialue.

Suunnitelmat on laatinut Arkkitehtuuritoimisto Peltonen & Sinisalo. Pääsuunnittelijana toimii arkkitehti Tero Sinisalo.

Luvan hakijana on Asunto Oy Porvoon Dynamo (Pohjola Rakennus Oy)

Rakennettavan asuinkerrostalon, rakennusoikeudellinen kerrosala tulee olemaan 2900 k-m², kerrosala 3248 m² ja kokonaisala 3461 m². Rakennukseen tulee 58 m² väestönsuoja 77 henkilölle. Kohteeseen tulee 34 asuinhuoneistoa kooltaan 37 m²-101 m² ja kaksi liikehuoneistoa kooltaan 62 m² ja 93 m².

Rakennuslupahakemuksissa on haettu kahta vähäistä poikkeamaa:
1. Pysäköintilaitos tulee rakentaa, mikäli paikkoja sijoitetaan kaava-alueelle yli 40.

- Kaava-alueelle sijoitetaan yli 40 pysäköintipaikkaa.

Pysäköintilaitosta ei rakenneta. Mikäli alueelle rakennettaisiin 45-50 autopaikan kokoinen rakenteellinen pysäköinti maan alle, tulisi halliin ajon mahdollistava ramppi viemään merkittävän alueen suunnitelmassa osoitetusta paikoitusalueesta. Kansirakenne heikentäisi merkittävästi korttelin vihertehokkuutta (vrt. vihertehokkuuslaskuri), arvioitu heikennys olisi 0.5 yksikköä. Lisäksi hulevesien hallinta tontilla on merkittävästi helpompaa ilman maanalaisia rakenteita. Alueen kasvillisuus jäisi kansirakenteen päällä pienemmäksi ja lyhytikäisemmäksi.

Nykyisellä suunnitelmalla mahdollistetaan isojen puiden määrän kasvattaminen piha-alueella ja saadaan alueesta vehreämpi.

2. Rakennusaloille osoitetuista rakennusoikeuksista poiketaan.

- Rakennusalan pohjoiselle osalle on osoitettu 1300 kem² ja rakennusalan eteläiselle osalle on osoitettu 1600 kem². Yhteensä kerrosalaa tontilla on 2900 kem². Rakennusalan pohjoiselle osalle sijoittuu vähemmän kerrosalaa, kuin kaavassa on merkitty. Tälle alueelle rakennetaan rakennusoikeuteen laskettavaa kerrosalaa 1007 m². Alemmalle rakennusalan osalle, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 1600 kem² rakennetaan rakennusoikeuteen laskettavaa kerrosalaa 1725 m² = ylitys 7.8%. Rakennus on sijoitettu rakennusalan etelän osaan, jotta uudisrakennuksen ja pohjoisen

puoleisen naapurikiinteistön rakennuksen väliin jää riittävästi tilaa eikä uudisrakennus varjosta naapurikiinteistön piha-aluetta.

Hakija hakee hankkeelle MRL 144 §:n mukaista aloittamisoikeutta vakuutta vastaan. Tarkoituksena on tehdä alustavia maanrakennustöitä pääasiassa kaivaen ja tarkentaa samalla tietoja mahdollisista pilaantuneista maa-aineksista ja kaapeleista. Lisäksi työmaan perustamiseen tarvittavia apuitöitä mm. sosiaalitulojen ja työmaatoimiston pystyttäminen.

Rakennuksen pää runkomateriaali tulee olemaan betoni. Julkisivut ovat pääosin muurattua tiiltä. Julkisivut ovat väriltään ruskeaa, harmaata ja vaaleaa. Parvekkeet ovat pinnakaiteellisia ja lasitettuja. Autopaikkoja toteutetaan yhteensä 44 kappaletta, joista 1 on liikuntaesteisille. Autopaikoilla on sähköauton lataus mahdollista. Kolme autopaikkaa on varattu yhteiskäyttöautoille, ne sijoittuvat katokseen. Polkupyöräpaikkoja rakennetaan yhteensä 98 kappaletta. Kiinteistölle on laadittu myös hulevesisuunnitelma sekä istutussuunnitelma.

Kiinteistöjen 638-6-115-22, 638-6-115-23, 638-6-115-24, 638-6-115-25 ja 638-6-115-26 kesken on tehty alustava yhteisjärjestelysopimus koskien käyttöoikeuksia, pelastustietä, kulkuoikeuksia, yhteiskäyttötiloja ja koskien jätehuollon järjestämistä kiinteistöillä. Tämä tulee vahvistaa erillisellä hakemuksella ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Liitteet:

Päätösehdotus rakennuslupa nro 638-2025-21

Pääpiirustukset

Lausunnot

Rakennusvalvontapäällikkö

Lupa- ja valvontalautakunta päättää myöntää haetun rakennusluvan päätösehdotuksen mukaiselle asuinkerrostalo rakennukselle.

Vähäiset poikkeamiset myönnetään maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n 1 mom. nojalla.

Tarvittavat rasitteet tulee olla perustetut ja merkatut kiinteistörekisteriin ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Samalla päätöksellä myönnetään aloittamisoikeus MRL 144 §:n mukaisesti asetettua vakuutta vastaan.

Pykälä tarkastetaan heti.

Käsittely

Käsittelyn aikana esittelijä teki seuraavan teknisen korjauksen ruotsinkieliseen esittelytekstiin; I ansökningarna om bygglov har man sökt två mindre undantag.

Päätös

Lupa- ja valvontalautakunta päätti myöntää haetun rakennusluvan päätösehdotuksen mukaiselle asuinkerrostalo rakennukselle.

Vähäiset poikkeamiset myönnettiin maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n 1 mom. nojalla.

Tarvittavat rasitteet tulee olla perustetut ja merkatut kiinteistörekisteriin ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Samalla päätöksellä myönnettiin aloittamisoikeus MRL 144 §:n mukaisesti asetettua vakuutta vastaan.

Pykälä tarkastettiin heti.