

## Ansökan om bygglov, Karlsborgsgatan 3

Tillstånds- och tillsynsnämnden 04.02.2025  
154/10.03.00.04/2025

Beredning och tilläggsuppgifter:  
Byggnadsinspektör Riku Järvinen, riku.jarvinen@borga.fi

Bygglov ansöks för fastigheten 638-6-115-26, Karlsborgsgatan 3, 06100 Borgå. Ansökan gäller bygglov för ett flervåningshus i fem våningar.

Fastigheten är belägen i området för detaljplan 524 Borgå energi. Detaljplanebeteckningen är AK-29, kvartersområde för flervåningshus.

Planerna har utarbetats av Arkkitehtuuritoimisto Peltonen & Sinisalo. Huvudplanerare är arkitekt Tero Sinisalo.

Lovet ansöks av Asunto Oy Porvoon Dynamo (Pohjola Rakennus Oy).

Våningsytan enligt byggrätten för det flervåningshus som ska byggas kommer att vara 2900 m<sup>2</sup>-vy, våningsytan blir 3248 m<sup>2</sup> och den totala ytan 3461 m<sup>2</sup>. Byggnaden kommer att ha ett skyddsrum på 58 m<sup>2</sup> för 77 personer. Objektet kommer att inrymma 34 bostadslägenheter på 37–101 m<sup>2</sup> och två affärslokaler på 62 m<sup>2</sup> och 93 m<sup>2</sup>.

I ansökningarna om bygglov har man sökt fyra mindre undantag:

1. Om fler än 40 bilplatser placeras i planeområdet, ska en parkeringsanläggning byggas.

- I planeområdet anläggs över 40 parkeringsplatser. Det byggs ingen parkeringsanläggning. Om det i området byggdes en underjordisk strukturell parkering som inrymmer 45–50 bilplatser, skulle rampen som leder till hallen uppta en betydande del av det parkeringsområde som anvisas i planen. Takkonstruktionen skulle avsevärt försämra kvarterets gröna effektivitet (jfr grönytefaktor), försämringen uppskattas vara 0,5 enheter. Dessutom går det betydligt lättare att hantera dagvatten på tomten utan underjordiska konstruktioner. Växterna ovanpå takkonstruktionen skulle bli mindre och kortlivade. Den nuvarande planen gör det möjligt att öka antalet stora träd på gårdsplanen och göra området lummigare.

2. Undantag görs från de byggrätter som anvisats för byggnadsytor.

- För norra delen av byggnadsytan har anvisats byggrätt på 1300 m<sup>2</sup>-vy och för södra delen av byggnadsytan har anvisats byggrätt på 1600 m<sup>2</sup>-vy. Den totala våningsytan på tomten är 2900 m<sup>2</sup>-vy. Våningsytan på norra delen av byggnadsytan är mindre än det som anvisas i planen. I detta område byggs en våningsyta på 1007 m<sup>2</sup> som räknas till byggrätten. På den nedre delen av byggnadsytan med byggrätt på 1600 m<sup>2</sup>-vy byggs en våningsyta på 1725 m<sup>2</sup> som räknas till byggrätten = överskridning 7,8 %. Byggnaden är placerad i södra delen av byggnadsytan för att det ska finnas tillräckligt med

utrymme mellan nybyggnaden och byggnaden på grannfastigheten på norra sidan och för att nybyggnaden inte ska skugga grannfastighetens gårdsområde.

Den sökande ansöker om rätt att påbörja projektet mot en säkerhet enligt 144 § MarkByggL. Avsikten är att utföra preliminära markarbeten huvudsakligen i form av grävning och samtidigt precisera uppgifterna om eventuella förorenade marksubstanser samt kablar. Dessutom utförs arbeten för att bl. a. anlägga personalutrymmen och ett byggplatskontor.

Byggnadens huvudsakliga stommaterial kommer att vara betong. Största delen av fasadmaterialet är murat tegel. Fasaderna blir bruna, gråa och ljusa. Balkongerna kommer att vara försedda med spjälräcken och inglasningar. Det anläggs sammanlagt 44 bilplatser, av vilka 1 reserveras för rörelsehindre. På bilplatserna är det möjligt att ladda elbil. Tre bilplatser är reserverade för bildelning, de placeras under ett skyddstak. Det anläggs sammanlagt 98 cykelplatser. En dagvattenplan och en planteringsplan har också utarbetats för fastigheten.

Mellan fastigheterna 638-6-115-22, 638-6-115-23, 638-6-115-24, 638-6-115-25 och 638-6-115-26 har det ingåtts ett preliminärt samregleringsavtal om användningsrätter, räddningsväg, rätt att färdas, gemensamma utrymmen och avfallshanteringen på fastigheten. Detta bör bekräftas med en separat ansökan innan byggnaden tas i bruk.

Bilagor:

Beslutsförslag till bygglov nr 638-2025-21

Huvudritningar

Utlåtanden

Byggnadstillsynschefen

Tillstånds- och tillsynsnämnden beslutar bevilja bygglov för det flervåningshus som avses i beslutsförslaget. De mindre undantagen beviljas med stöd av 175 § 1 mom. i markanvändnings- och bygglagen.

Nödvändiga servitut ska vara inrättade och utmärkta i fastighetsregistret innan byggnaden tas i bruk.

Genom samma beslut beviljas rätt att påbörja projektet mot en säkerhet enligt 144 § MarkByggL.

Paragrafen justeras genast.