

## Rakennuslupahakemus, Kultalistankatu 7, Länsiranta

Lupa- ja valvontalautakunta 01.04.2025  
751/10.03.00.04/2025

Valmistelu ja lisätiedot  
rakennusvalvontapäällikkö 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 korttelin kokonaisrakennushankkeen toiselle vaiheelle kahden asuinkerrostalon ja pysäköintihallin rakentamiseksi osoitteeseen Kultalistankatu 7, 06100 Porvoo. Hanke sijoittuu Tehtaanpuiston puutalot asemakaava alueelle, kiinteistölle 638-22-459-1. Hakija omistaa rakennuspaikan.

Toisen vaiheen tontin pinta-ala on 3 098 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus tontilla on jaettu rakennusaloittain: A osalle 3250 m<sup>2</sup> ja 250 m<sup>2</sup> yhteistiloja ja B osalle 3200 m<sup>2</sup> ja 150 m<sup>2</sup> yhteistiloja ja sekä erillisiä yhteistiloja 120 m<sup>2</sup>

Rakennettavan seitsemänkerroksisen asuinkerrostalon, rakennuksen A rakennusoikeudellinen kerrosala tulee olemaan 3312 k-m<sup>2</sup> +264 k-m<sup>2</sup>, ja kokonaisala 4615 m<sup>2</sup>.

Rakennettavan seitsemänkerroksisen asuinkerrostalon, rakennuksen B rakennusoikeudellinen kerrosala tulee olemaan 3339 k-m<sup>2</sup> + 214 k-m<sup>2</sup> ja kokonaisala 4683 m<sup>2</sup>. Rakennukseen tulee väestönsuoja 174 henkilölle.

Pihakannen alle rakennettavan maanalaisen pysäköintihalli rakennuksen kerrosala tulee olemaan 1507 k-m<sup>2</sup>.

Kohteeseen tulee 108 asuinhuoneistoa kooltaan 33 m<sup>2</sup>-113m<sup>2</sup>.

Asunto Oy Porvoon Taidetehtaankatu 3 B hakee rakennuslupaa uusille asuinkerrostaloille ja pysäköintihallille.

Rakennuslupahakemuksissa on haettu neljää vähäistä poikkeamaa:

1. Pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden ylitys koko tontin osalta n. 3,1 %.

Perustelut: Pysäköintipaikkojen mitoitus, joka määrittelee maantasossa rakennusten muodon ja koon sekä asuntojen ja parvien laadun ja toiminnallisuuden parantaminen.

2. Yhteistilojen rakennusoikeuden ylitys koko tontin osalta 77 m<sup>2</sup>.

Perustelut: Yhteistilojen erilainen sijoittelu verrattuna kaavan perusteena olleeseen viitesuunnitelmaan. Viitesuunnitelmassa molempien tonttien yhteistiloja oli sijoitettu tontille 2 (ASO), ja lisäksi pihakannelle oli sijoitettu yhteistiloja piharakennukseen.

Toteutusvaiheessa ainoastaan kerhotila suunniteltiin yhteiskäyttöiseksi tontille 2, jolloin yhteistilan rakennusoikeutta jäi siellä käyttämättä. Myöskin piharakennuksesta luovuttiin toteutusvaiheessa. Tämän takia tontilla 1 on painetta rakentaa kaavassa sallittua enemmän yhteistilaa, jotta vuokrapuolen ohjeistusten mukaiset yhteistilamäärät saadaan täytettyä.

3. Kerhotilan rakentaminen tontin rakennusoikeuden lisäksi 23 m<sup>2</sup>.

Perustelut: Yhteis- ja kerhotilojen erilainen sijoittelu verrattuna kaavan perusteena olleeseen viitesuunnitelmaan, jolloin kerhotilan rakennusoikeutta jäi käyttämättä tontilla 2. Kerhotilan sijoittaminen Kultalistankadun ja Tehtaanpuiston kulmaan parantaa kaupunkikuvaa ja asukasviihtyvyyttä.

4. Rakennusalan ylitys n. 0,5 m RAK 4 luoteispäädyssä  
Perustelut: Pysäköintipaikkojen mitoitus, joka määrittelee maantasossa rakennusten muodon ja koon.

Asuinrakennuksien pää runkomateriaali tulee olemaan puu. Autohalli on betonirakenteinen. Julkisivut ovat puuta lukuun ottamatta maantasokerrosta. Julkisivut ovat väriltään punaista, tumman vihreää ja vaaleaa puuta, peltikatto on julkisivuväriin mukainen, Parvekkeet ovat lasikaiteellisia ja lasitettuja. Autopaikkoja toteutetaan yhteensä 64 kappaletta, joista 3 on liikuntaesteisille. Hallin autopaikoista 15%:ssa on sähköauton lataus mahdollinen. Polkupyöräpaikkoja rakennetaan yhteensä 269 kappaletta. Kiinteistölle on laadittu myös hulevesisuunnitelma sekä istutussuunnitelma.

Hakija hakee hankkeelle MRL 144 §:n mukaista aloittamisoikeutta vakuutta vastaan, perusteluna aloittamisoikeudelle ovat hankkeen kiireellisyys.

Hankkeen pääsuunnittelijana toimii arkkitehti Tiina Antinoinen Muuan Oy:stä ja rakennussuunnittelijana arkkitehti Xiaoyu Chen Muuan Oy:stä.

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

Liitteet:

Päätösehdotukset;

rakennusluvalle nro 638-2025-115 (rakennus 5)

rakennusluvalle nro 638-2025-114 (rakennus 4)

rakennusluvalle nro 638-2025-113 (parkkihalli)

Pääpiirustukset

Lausunnot

Rakennusvalvontapäällikkö

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

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

Pykälä tarkastetaan heti.