

Rakentamislupahakemukset, Opistokuja 1, Näsi

Lupa- ja valvontalautakunta 26.08.2025 § 87
1939/10.03.00.04/2025

Valmistelu ja lisätiedot
rakennusvalvontapäällikkö Miia Hento, miia.hento@porvoo.fi ja
rakennustarkastaja Jan-Erik Strandvik, jan-erik.strandvik@porvoo.fi

Rakentamislupaa haetaan kahden asuinkerrostalon rakentamiseksi osoitteeseen Opistokuja 1, 06100 Porvoo. Hanke sijoittuu AK 544 Opistokuja 1 asemakaava alueelle, kiinteistölle 638-22-419-5.

Tontin 5 pinta-ala on 2767 m² ja rakennusoikeus tontilla on jaettu rakennusaloittain: 1410m² ja 1320m².

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

Talo A;
1513 m², 1982 m², 2210 m², 6 kerrosta, 21 asuntoa 2h 44 m² – 4h 80 m².

Talo B;
1223 m², 1710 m², 2046 m², 5 kerrosta, 17 asuntoa 2h 44 m² – 4h 80 m².

VSS; 65 m², 73 hengelle toteutetaan A-talon 1.kerrokseen.

Pysäköinti tapahtuu tontilla maantasossa asemakaavassa osoitetulla alueella.

Autopaikkoja toteutetaan yhteensä 23 kappaletta
Polkupyöräpaikkoja rakennetaan 112 kappaletta.

Rakentamislupien hakijana on Porvoon kaupungin valtakirjalla Porvoon A-Asunnot Oy – Borgå A-Bostäder Ab.

Hankkeen suunnitelmat on laatinut Arkkitehtitoimisto Veli Karjalainen Oy ja pääsuunnittelijana toimii arkkitehti Harri Viljamaa ja rakennussuunnittelijana rakennusarkkitehti Juha Vesén.

Maaperän pilaantuneisuusselvitys tulee esittää ennen aloituskokousta.

Rakentamislupahakemuksissa on haettu kolmea vähäistä poikkeamaa. Kaupunkisuunnittelu puoltaa poikkeamisia lausunnossaan.

Suunnitelmien poikkeamat asemakaavasta:

1. Vähäinen poikkeama: Rakennusoikeudellinen kerrosala koko tontilla ylittyy yhteensä 6 m².

Perustelu: johtuu pinta-alojen pyöristyksistä, ylitys vähäinen

2. Vähäinen poikkeama: Parveketaustaseinä ei ole puuta vaan muottipintaista betonia.

Perustelu: paloturvallisuus varatiereitillä ja puun vaikea huollettavuus parvekkeilla.

3. Vähäinen poikkeama: Rakennus A ylittää rakennusalueen sisäisen rajan 245 mm itäisivulla sisäpihan puolella.

Perustelu: tontin molempien rakennusten on tarkoitus olla ulkomitoiltaan samankokoisia, mutta rakennusalat asemakaavassa eivät ole. Ylitys on vähäinen, eikä aiheuta varjostusta tai muuta haittaa naapurille.

Rakennusten pää runkomateriaali tulee olemaan betoni. Julkisivut ovat rapatut. Julkisivut ovat väriltään punaista ja keltaista. Lisäksi on lasipintoja. Peltikatto on tumman harmaa.

Kiinteistöille on laadittu myös hulevesisuunnitelma sekä piha- ja istutussuunnitelma.

Rakennusten esteettömyys on toteutettu Valtioneuvoston asetuksen 241/2017 edellyttämällä tavalla. Rakennuksissa on kerrostasojen välillä hissit.

Rakentamislup numerot ovat

LP-638-2025-01128 (Talo A)

LP-638-2025-01135 (Talo B)

Liitteet:

Päätösehdotukset

Pääpiirustukset

Lausunnot

Rakennusvalvontapäällikkö

Lupa- ja valvontalautakunta päättää myöntää haetut rakentamisluvat päätösehdotuksiin sisältyvine ehtoineen. Vähäiset poikkeamiset myönnetään Rakentamislain 59 § nojalla. Tarvittavat rasitteet tulee olla perustetut ja merkatut kiinteistörekisteriin ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Pykälä tarkastetaan heti.

Päätös

Lupa- ja valvontalautakunta päätti myöntää haetut rakentamisluvat päätösehdotuksiin sisältyvine ehtoineen. Vähäiset poikkeamiset myönnettiin rakentamislain 59 § nojalla. Tarvittavat rasitteet tulee olla perustetut ja merkatut kiinteistörekisteriin ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Pykälä tarkastettiin heti.