Lupa- ja valvontalautakunta

Aika	17.11.2026 klo 17:00–
Paikka	Nimbustalo, 4. kerroksen kokoushuoneet Salonki ja Kammari

Käsiteltävät asiat

Asia	Otsikko	Sivu
1	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
2	Pöytäkirjantarkastajat	4
3	Rakennusvalvontapäällikön ja tarkastajien luvat	5
4	Rakentamislupahakemus, Linnankoskenkatu 43	6
5	Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle koskien Luval 18.8.2026 § 81	8
6	Rakentamislain 135 §:n mukainen yhteisjärjestelypäätös	9
7	Ilmoitusasiat	13
8	Ajankohtaiset asiat	14

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä
Läsnä	Kivineva Sanna	puheenjohtaja
	Andersson Christer	varapuheenjohtaja
	Ahola Riitta	jäsen
	Alava Ilkka	jäsen
	Jaakkola Jussi	jäsen
	Junes Heikki	jäsen
	Montonen Niklas	jäsen
	Naumanen Erkki	jäsen
	Parjanen Pirkko	jäsen
	Savin Charlotta	jäsen
	Sågbom Pia	jäsen
Muu	Tapper Linn	nuorisovaltuuston edustaja
	Valasti Matti	kaupunginhallituksen edustaja
	Nylander Mikaela	kaupunginhallituksen puheenjohtaja
	Pitkäniemi Jani	kaupunginjohtaja
	Mollgren Dan	esittelijä
	Salminen Sirpa	sihteeri
	Mether Jesse	esittelijä
	Hento Miia	esittelijä
	Tiainen Tiina	esittelijä

Lupa- ja valvontalautakunta

1
Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Lupa- ja valvontalautakunta 17.11.2026

Puheenjohtaja
Kokous todetaan laillisesti koollekutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

2
Pöytäkirjantarkastajat

Lupa- ja valvontalautakunta 17.11.2026

Puheenjohtaja
Lupa- ja valvontalautakunta valitsee pöytäkirjantarkastajiksi Charlotta Savinin ja Heikki Junesin.

Lupa- ja valvontalautakunta

3
Rakennusvalvontapäällikön ja tarkastajien luvat

Lupa- ja valvontalautakunta 17.11.2026

Valmistelu ja lisätiedot:
toimistosihteeri Heidi Vaskelainen,
heidi.vaskelainen@porvoo.fi

Rakennusvalvontapäällikön, johtavan rakennustarkastajan, rakennustarkastajien ja LVI-tarkastajan 10.10.–6.11.2026 välisenä aikana käsittelemät luvat.

Rakennusvalvontapäällikkö
Merkitään tiedoksi.

Lupa- ja valvontalautakunta

4
Rakentamislupahakemus, Linnankoskenkatu 43

Lupa- ja valvontalautakunta 17.11.2026
2636/10.03.00.04/2026

Valmistelu ja lisätiedot
rakennustarkastaja Riku Järvinen,
riku.jarvinen@porvoo.fi

Rakentamislupaa haetaan uudelle kuusikerroksiselle asuinkerrostalorakennukselle sekä purkamislupaa vanhan asuin- ja talousrakennuksen purkamiseksi. Porvoon keskusta-alueelle kiinteistölle 638-2-27-6 osoitteeseen Linnankoskenkatu 43, 06100 Porvoo.

Alueen asemakaava AK 561 Linnankoskenkatu 43 on hyväksytty 11.12.2024. Asemakaavassa kiinteistön kaavamerkintä on AK asuinkerrostalojen korttelialue. Tontin omistaa Suomen Osatontti Ky.

Luvan hakijana on Asunto Oy Porvoon Brita / YIT Housing Oy. Suunnitelmat on laatinut Arkworks Arkkitehdit Oy. Pääsuunnittelijana toimii arkkitehti Mika Ukkonen ja rakennussuunnittelijana arkkitehti Hanna-Sisko Hovila.

Rakentamisluvan lupatunnus on LP-638-2026-00459.

Tontin pinta-ala on 1324 m². Hakemuksen mukaan rakennettavan rakennuksen kokonaisala 3282 m^2, rakennusoikeudellinen kerrosala 2399 m² ja tilavuus 8700 m^3.

Rakennuksen runko on betonia. Julkisivut ovat pääosin rapatut tai uritettua betonia ja väriltään keltaisen, harmaan ja valkoisen yhdistelmä.

Asuinhuoneistoja tulee yhteensä 27 kappaletta. Asuntojakauma on 51 m^2 kaksiosta 140 m^2 neliöön lisäksi yksi 36 m^2 liikehuoneisto.

Rakennuksen yhteyteen toteutetaan S1-luokan väestönsuoja, jonka pinta-ala on 48 m² ja henkilömäärä 73. Rauhanajan käyttötarkoitus on irtaimistovarasto.

Suunnitelmissa on yhteensä 23 autopaikkaa omalle tontille. Autopaikosta 1 on le-paikkaa. Lisäksi 60 polkupyöräpaikkaa.

Rakentamislupahakemuksen yhteydessä on haettu yhtä rakentamislain 59 § mukaista vähäistä poikkeamaa:

Autosuoja ylittää auton säilytyspaikan rakennusalan. Ylityksen pinta-ala on 1,2 m² ja suurin kohtisuora etäisyysmitta rakennusalueen rajasta on 100 mm. Suunnitelmassa autosuojan seinät ovat 90 asteen kulmassa keskenään, mutta rakennusalan rajat eivät.

Liitteet
Päätösehdotus
Pääpiirustukset
Lausunnot

Rakennusvalvontapäällikkö
Lupa- ja valvontalautakunta päättää myöntää haetun purkamisluvan ja rakentamisluvan uuden asuinkerrostalorakennuksen rakentamiseksi päätösehdotuksen mukaisin ehdoin. Vähäinen poikkeaminen myönnetään rakentamislain 59 § mukaisesti.

Päätös tarkastetaan heti.

Lupa- ja valvontalautakunta

5
Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle koskien Luval 18.8.2026 § 81

Lupa- ja valvontalautakunta 17.11.2026
1914/10.03.00.10/2026

Valmistelu ja lisätiedot
konsernilakimies Tiina Fiskaali, tiina.fiskaali@porvoo.fi
rakennusvalvontapäällikkö Miia Hento, miia.hento@porvoo.fi ja
rakennustarkastaja Jani Parkkisenniemi,
jani.parkkisenniemi@porvoo.fi

Helsingin hallinto-oikeus pyytää Porvoon lupa- ja valvontalautakuntaa antamaan lausunnon koskien lupa- ja valvontalautakunnan 18.8.2026 § 81 tekemää päätöstä. Hallinto-oikeuden diaarinumero asialle on 7949/03.04.04.04.16/2026. Lausunnon lisäksi on pyydetty toimittamaan päätöksen perusteena olleet asiakirjat hallinto-oikeudelle viimeistään 23.11.2026. Lausunnon toimittamiselle hallinto-oikeus on myöntänyt lisäaikaa 30.11.2026 saakka.

Liitteet
Lausuntopyyntö HAO
Lausunto hallinto-oikeudelle
Lausunnon liitteet
Päätös 18.8.2026 § 81 liitteineen

Rakennusvalvontapäällikkö
Lupa- ja valvontalautakunta päättää antaa Helsingin Hallinto-oikeudelle liitteen mukaisen lausunnon.

Päätös tarkastetaan heti.

6
Rakentamislain 135 §:n mukainen yhteisjärjestelypäätös

Lupa- ja valvontalautakunta 17.11.2026

Valmistelu ja lisätiedot
rakennusvalvontapäällikkö Miia Hento, 040 182 3894,
miia.hento@porvoo.fi.

Hakemus ja sopijaosapuolet

Kiinteistö Oy Kokonniementie 1 (Y-tunnus 2344868-4) kiinteistön 638-22-449-2 (tontti 2) omistajana;
Kiinteistö Oy Taidetehtaankatu 4 (Y-tunnus 2344897-5) kiinteistön 638-22-449-3 (tontti 3) omistajana;
Asunto Oy Porvoon Taiteilija (Y-tunnus 2344869-2) kiinteistön 638-22-449-4 (tontti 4) omistajana;
Kesko Oyj (Y-tunnus 0109862-8) seuraavien kiinteistöjen omistajana:

- kiinteistö 638-22-449-8 (''Liikekeskustontti'') eli peruskiinteistö, jolle sijoitetaan pysäköintihalli (”Pysäköintihalli 2”) sekä liiketiloja vähittäiskaupan suuryksikön käyttöön; ja
- kiinteistö 638-22-449-3001 (”Hotellitontti”) eli peruskiinteistön yläpuolella sijaitseva 3D-kiinteistö, jolle sijoitetaan hotellirakennus

Asunto Oy Porvoon Taidetehtaanranta (Y-tunnus 3573423-1) kiinteistöjen 638-22-449-3002 ja 638-22-449-3003 (asuntotontit) omistajana;
SEB Leasing Oy (Y-tunnus 0763414-5) maanvuokrasopimusten nojalla seuraavien tonttien haltijana: 638-22-449-8 Liikekeskustontin haltijana (''Liikekeskustontin haltija''); ja 638-22-449-3001 Hotellitontin haltijana (''Hotellitontin haltija'')
Kiinteistö Oy Taidetehtaanparkki (y-tunnus 2344866-8, myöhemmin ”Parkkiyhtiö”) kiinteistön 638-22-449-1 omistajana (myöhemmin ”tontti 1”) ja maanvuokrasopimuksen nojalla tontille 2, tontille 3, ja tontille 4 sijoittuvan yhtenäisen maanalaisen alueen haltijana ja em. alueelle rakennetun autopaikoitushallin (”Pysäköintihalli 1”) ja tontilla 1 sijaitsevien ulkopysäköintitilojen omistajana sekä halliten maanvuokrasopimuksen nojalla tontin 3 ja tontin 4 maanpäälliseen osaan rakennettuja pysäköintialueita (Pysäköintihalli 1, tontilla 1 sijaitsevat ulkopysäköintitilat sekä

tonteilla 3 ja 4 sijaitsevat maanpäälliset pysäköintialueet yhdessä ”Pysäköintialueet”).

Kiinteistö Oy Kokonniementie 1, Kiinteistö Oy Taidetehtaankatu 4, Asunto Oy Porvoon Taitelija, Kesko Oyj, Asunto Oy Porvoon Taidetehtaanranta, SEB Leasing Oy sekä Kiinteistö Oy Taidetehtaanparkki hakevat yhdessä 6.11.2026 allekirjoitetulla hakemuksella kiinteistöjä 638-22-449-1, 638-22-449-2 , 638-22-449-3 , 638-22-449-4, 638-22-449-8, 638-22-449-3001, 638-22-449-3002 ja 638-22-449-3003 koskevaa yhteisjärjestelypäätöstä ja liitteenä olevan yhteisjärjestelysopimuksen ja yhteisjärjestelyn kirjaamista.

Yhteisjärjestelysopimus koskee Porvoon kaupungin Länsirannassa sijaitsevaan kortteliin 449 toteutettavaa lainvoimaisen asemakaavan Taidetehtaan rantakorttelit (kaavatunnus AK 503) mukaista rakennuskokonaisuutta.

Sopimuksella on tarkoitus sopia kiinteistöjen välisistä yhteisjärjestelyistä ja yhteiseen käyttöön tulevien alueiden käytöstä. Eli sopimuksella sovitaan käyttöoikeuksista, rasitteista ja muista järjestelyistä liitteenä olevan sopimuksen mukaisesti. Koska useat rasitteet tai oikeudet jouduttaisiin perustamaan kiinteistöjen kesken, katsotaan tarkoituksenmukaisemmaksi sopia niistä keskitetysti Rakentamislain 135 §:n mukaisella yhteisjärjestelyllä kiinteistöjen välisten rasitesopimusten sijaan.

”Rakentamislain (751/2023) 135 § Kiinteistöjen yhteisjärjestely
Jos asemakaavan toteuttaminen edellyttää usean kiinteistön yhteisiä järjestelyjä, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi yhden kiinteistön omistajan aloitteesta rakentamisen yhteydessä tai muutoin määrätä korttelialueen tai sen osan taikka kiinteistöön liittyvän tilan yhteisestä käytöstä.

Yhteisjärjestelyä koskevan päätöksen on sisällettävä järjestelysuunnitelma, jossa määrätään alueen tai tilan käytöstä, sen kuntoon saattamisesta ja ylläpidosta sekä järjestelystä aiheutuvien kustannusten jakoperusteista ja suorittamisesta.

Rakennusvalvontaviranomainen voi antaa määräyksen yhteisjärjestelystä, jos järjestely pysyvästi edesauttaa usean kiinteistön käyttöä eikä siitä aiheudu millekään kiinteistölle

kohtuutonta rasitusta. Jos asianosaiset eivät pääse sopimukseen järjestelyyn liittyvistä korvauksista, asia ratkaistaan soveltaen kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain säännöksiä.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä yhteisjärjestelyä koskevalla päätöksellä perustettujen oikeuksien rekisteröinnistä.”

Selostus
Hakijat hakevat yhdessä 6.11.2026 allekirjoitetulla hakemuksella kiinteistöjä 638-22-449-1, 638-22-449-2 , 638-22-449-3, 638-22-449-4, 638-22-449-8, 638-22-449-3001, 638-22-449-3002 ja 638-22-449-3003 koskevaa yhteisjärjestelypäätöstä ja liitteenä olevan yhteisjärjestelysopimuksen (allekirjoitettu 6.11.2026) ja yhteisjärjestelyn kirjaamista kiinteistörekisteriin.

Yhteisjärjestelysuunnitelman sisältö koskee:
- käyttö- ja kulkuoikeuksia
- teknisen huollon järjestelyitä
- taloteknisiä rasitteita
- palomuurien rakentamatta jättämistä
- poistumisreittejä
- kiinteiden rakenteiden rasitteita
- pelastusteitä
- autopaikkoja
- jätehuollon järjestämistä
- väestönsuojatilaa
- hankkeen aiheuttamia muutoksia tonttien rakennelmiin sekä rakennusten osiin ja perusjärjestelmiin
- korvauksia
- muita määräyksiä koskien sopimusta sitovuutta, siirtoa, rekisteröintiä, muuttamista ja erimielisyyksiä.

Yhteisjärjestelysopimus on allekirjoitettu kaikkien kiinteistöjen ja tonttien puolesta, joita järjestely koskee.

Hakemuksen liitteenä oleva allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimus voidaan hyväksyä yhteisjärjestelypäätökseen sisällytettäväksi järjestelysuunnitelmaksi.

Hakemuksen mukainen yhteisjärjestelysopimus voidaan katsoa olevan tarpeen asemakaavan toteutumiseksi. Yhteisjärjestely

palvelee sopimukseen sitoutuneita kiinteistöjä ja tontteja. Kyseinen järjestely edesauttaa pysyvästi sopimuksen osapuolina olevien kiinteistöjen ja tonttien käyttöä, eikä siitä aiheudu kiinteistöille kohtuutonta rasitusta.

Liite 1. Yhteisjärjestelysopimus liitteineen
Liite 2. Kiinteistörekisteriotteet
Liite 3. Kaupparekisteriotteet

Rakennusvalvontapäällikkö
Lupa- ja valvontalautakunta päättää perustaa 6.11.2026 allekirjoitetun yhteisjärjestelysopimuksen mukaiset oikeudet ja velvoitteet noudatettavaksi Rakentamislain 135 §:n mukaisena kiinteistöjen yhteisjärjestelynä.
Jos tämän päätöksen mukaista yhteisjärjestelysuunnitelmaa halutaan muuttaa, siitä tulee tehdä hakemus rakennusvalvontaviranomaisen käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi.
Tämän päätöksen mukaisesta yhteisjärjestelystä tehdään MRA 81 §:n mukainen merkintä kiinteistörekisteriin niille kiinteistöille ja tonteille, joita tämä yhteisjärjestely koskee.

7
Ilmoitusasiat

Lupa- ja valvontalautakunta 17.11.2026

Rakennusvalvonta

Valmistelu ja lisätiedot
rakennusvalvontapäällikkö Miia Hento,
miia.hento@porvoo.fi

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 15.10.2026, 7298/2026, Dnro 6362/03.04.04.04.16/2025. Päätös koskee lupa- ja valvontalautakunnan päätöstä 29.4.2025 § 46.
Hallinto-oikeus ei tutki hallintokantelun luonteista viranomaisen toimintaa koskevia väitteitä.
Hallinto-oikeus on päätöksellään hylännyt valituksen.

Kaupunkikehitysjohtaja
Merkitään tiedoksi.

.

8
Ajankohtaiset asiat

Lupa- ja valvontalautakunta 17.11.2026

- Nuorisovaltuuston edustajan puheenvuoro

Kaupunkikehitysjohtaja
Lupa- ja valvontalautakunta merkitsee ajankohtaiset asiat tiedoksi.