

Rakennuslupahakemus, Jokikatu 43, Porvoon vanha kaupunki

Lupa- ja valvontalautakunta 16.05.2023 § 53
1269/10.03.00.08/2023

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

Rakennuslupaa haetaan korjaukselle, osittaiselle uudelleen rakentamiselle, osittaiselle ennallistamiselle ja sisäisille muutostöille. Luvan rakennukset sijaitsevat Jokikadun, Gabriel Hagertin kujan ja Välikadun rajaamalla kiinteistöllä 638-1-1403-1. Lupa kohdistuu kiinteistön luoteispäädyssä sijaitsevalle hirsirakenteiselle 1- ja 2-kerroksiselle liikerakennukselle, joihin sijoittuu myös asuintiloja. Rakennukset ovat vaurioituneet tulipalossa ja osa vahingoittuneista osista on jo purettu.

Rakennuksissa toimii ravintola (Ravintola Meat District) ja kahvila (Anis Cafe). Jokikadun puoleisen liikerakennuksen toisessa kerroksessa on yksi asunto.

Yhteenveto korjauksista ja muutoksista:

- Rakennetaan uusi asunnon varasto ja keittiön sisäänkäynti purettavan kuistin paikalle.
- Rakennetaan asunnon uudet keittiö-, wc- ja kylpyhuonetilat tuhoutuneiden tilalle.
- Rakennetaan uusi puolilämmin lasiveranta puretun parvekkeen ja tuhoutuneen kattolyhdyn paikalle.
- Palo-osastoidaan asuintiloja ympäröivät rakenteet ravintolan ja keittiön tiloista.
- Rakennetaan uusi ravintolan keittiö-, varasto- ja tarjoilutilat olevien ja purettujen tilojen paikalle.
- Rakennetaan uudet ravintolan wc- ja le-wc -tilat tuhoutuneiden tilojen paikalle.
- Rakennetaan uudet henkilökunnan sosiaalityötilojen keittiö sekä pukuhuone-, wc-, suihku-, varasto ja siivoustilat tuhoutuneiden paikalle.
- Muutetaan kellarit tuulettuvaksi ryömintätilaksi ja suoritetaan vähäisiä kaivutoimenpiteitä.
- Korjataan ja muutetaan rakennuksen perustuksia ja alapohjia sekä suoritetaan vähäisiä kaivutoimenpiteitä.
- Rakennetaan uusia kantavia ja kevyitä väliseiniä asuin-, keittiö- ja ravintolatiloihin.
- Uusitaan ja korjataan kantavia hirsirakenteita asuin-, keittiö- ja ravintolatiloissa.
- Muokataan kantavien seinien pintarakenteita asuin-, keittiö- ja ravintolatiloissa.
- Uusitaan, korjataan ja tuetaan rakennuksen väli- ja yläpohjia asuin-, keittiö- ja ravintolatiloissa.

- Puretaan ja muurataan tulisijat uudestaan.
- Rakennetaan uudet piiput asuntoon ja kahvilaan purettujen paikalle.
- Rakennetaan uusi hiiligrillin savuhormi.
- Rakennetaan uudet korvausilmaventtiilit julkisivuihin.

- Rakennetaan uudet ja korjataan olevat yläpohjat ja vesikatot tuhoutuneiden paikalle.
- Rakennetaan uudet kattolyhdyt tuhoutuneiden paikalle.
- Rakennetaan uudet vesikattovarusteet: talotikkaat, kattosillat, lumiesteet, lapetikkaat, syöksytorvet ja jalkarännit.
- Rakennetaan koteloituja piippulaajennuksia vesikatolle uusia ilmanvaihtohormeja varten.

- Rakennetaan uusi ravintolan terassi, terassin portaat, le-luiskat ja terassin katos.
- Asennetaan ilmanvaihtokone terassin varastotilaan ja ilmalämpöpumppu asunnon varaston alapuoliseen tilaan.

Kiinteistön pinta-ala on 1486 m². Asemakaavan rakennusoikeus on 1025 m² + A45 m².

Korjaus ja muutos ala on 542 m². Uuden lasiverannan pinta-ala on 14,5 m².

Suunnitelmat on laatinut Saatsi Arkkitehdit Oy ja pääsuunnittelijana toimii arkkitehti Pekka Saatsi ja rakennussuunnittelijana arkkitehti Ville-Pekka Säkkinen.

Luvan hakijana on Kiinteistö Oy Vanhan Porvoon kauppakortteli.

Rakennus on hirsirunkoinen ja ulkoseinät ovat puuta. Julkisivut ennallistetaan pääosin alkuperäisiksi. Väritys ei muutu.

Haetaan neljää vähäistä poikkeamista MRL 175 §:n 1 mom. nojalla.

1. Poiketaan Valtioneuvoston asetuksesta rakennuksen esteettömyydestä (241/2017), 2 § Rakennukseen johtava kulkuväylä: Esitetään rakennuksen esteettömän sisäänkäynnin toteuttamista sisäpihan terassin yhteyteen rakennettavien luiskien avulla. Luiskan kaltevuudeksi esitetään kahdeksaa prosenttia (8 %). Katusisäänkäynnit mukaan lukien asunnon sisäänkäynti jäävät esteellisiksi.

Perustelu:

- Uusi luiska parantaa rakennuksen saavutettavuutta aikaisempaan tilanteeseen verrattuna.
- Luiskan mitoituksessa otetaan huomioon suojellun historiallisen rakennuksen erityispiirteet.

2. Poiketaan Ympäristöministeriön asetuksesta rakennuksen käyttöturvallisuudesta (1007/2017) asunnon ja henkilökunnan

sosiaalitilojen sisäportaiden ja porraskaiteiden mitoituksen ja rakenteen osalta.

4 § Sisäportaiden mitoitus: Uloskäytävässä portaan askelman nousu voi olla enintään 180 millimetriä. Etenemän on oltava vähintään 270 millimetriä.

- Olevien teräsrakenteisten uloskäytäväportaiden mitoitus: asuntoporras n195/e250 mm ja henkilökunnan sosiaalitilojen porras n185/e160mm (keskeltä mitattuna).

7 § Kaide: Kaiteessa ei saa olla vaakasuoria rakenteita tai kuvioita, jotka tekevät kiipeilyn mahdolliseksi.

- Sosiaalitilojen sisäportaana avokaiteessa on vaakasuora teräsrakenne.

8 § Kaiteen ja portaan rakenne: Muunlaisen suojaavan osan (kuin ainoastaan pystyrakenteista koostuvan) aukoista saa mahtua läpi särmältään enintään 30 millimetrin mittainen kuutio. Kuitenkaan suojaavan osan vaakasuora rako ei saa olla kymmentä millimetriä korkeampi. Porrasaskelmien välistä saa mahtua enintään 100 millimetrin mittainen kuutio.

- Sosiaalitilojen sisäportaana kaiteen aukot ja porrasaskelmien välit ylittävät sallitut mitat.

9 § Käsijohde: Portaassa ja luiskassa on oltava käsijohde koko pituudella ja molemmilla puolilla syöksyä. Käsijohteen ja sen päätteen on jatkuttava syöksyn alkamis- ja loppumiskohdan ohi.

- Asunnon sisäportaassa ei ole käsijohdetta.

- Sosiaalitilojen sisäportaasta puuttuu toinen käsijohde. Olevan käsijohde ja sen pääte ei jatku syöksyn alkamis- ja loppumiskohdan yli.

Perustelu:

- Hyödynnetään rakennuksessa ennestään käytössä olleita sisäportaita. Tiloihin toteutetaan lisäksi asetuksen mitoitusvaatimukset täyttävät varatiet. Kaikista makuuhuoneista on varatie.

- Avokaidetta voidaan käyttää kohteissa, joihin lapsilla ei ole pääsyä tai joissa ei ole putoamisvaaraa. Tässä kohteessa avokaiteellinen oleva kierreporras johtaa henkilökunnan sosiaalitiloihin.

- Olevien portaiden ominaisuudet eivät merkittävästi heikennä niiden käyttöturvallisuutta.

3. Poiketaan Ympäristöministeriön asetuksesta rakennuksen käyttöturvallisuudesta (1007/2017), 6 § Tasanne: Uloskäytävän kulkureitillä olevan oven eteen ja taakse on varattava vähintään 800 millimetrin pituinen tasanne.

- Ravintolan keittiön terassille aukeavan ulko-oven ja sisäportaana välissä olevan tasanteen mitat eivät täytä asetuksen vaatimusta.

- Ravintola- ja kahvilatilojen välissä olevan liukuoven takana sijaitsee porras (n135/e280 mm, lattiatasojen välinen korkeusero n. 400 mm).

Perustelu:

- Ravintolan keittiötiloista on mahdollista poistua myös vaihtoehtoisten uloskäytävien kautta. Uloskäytävä ei ole pääasiallinen henkilökunnan kulkureitti. Rakennuksen päädyn mittasuhteet säilyvät ennallaan.
- Ravintola- ja kahvilatilojen välisen porras on suojellun historiallisen rakennuksen erityispiirre, joka syntyy vaihtelevista lattiakoroista. Ratkaisu ei merkittävästi heikennä uloskäytävän käyttöturvallisuutta.

4. Poiketaan Ympäristöministeriön asetuksesta rakennuksen paloturvallisuudesta, 8 § Rakennuksen koon, henkilömäärän ja käyttötarkoituksen rajoitukset: Kaksikerroksisen P3-luokan rakennuksen suurin sallittu henkilömäärä kokoontumis- ja liiketiloissa on 50.

Perustelu:

- Kokoontumis- ja liiketiloja on pelkästään rakennuksen 1. kerroksessa ja ullakolla henkilökunnan sosiaalityloissa. Ullakolla ei ole asiakas- tai asuintiloja.
- Henkilökunnan sosiaalityloissa oleskelee lyhytaikaisesti rajoitettu määrä henkilöitä kerrallaan.
- Kokoontumistiloista on useita vaihtoehtoisia uloskäytäviä ja varateitä, vaaditut poistumistieveydet ylittävät asetuksen vaatimukset ja poistumismatkat uloskäytävään ovat suhteellisen lyhyet.
- Ravintolassa on alkusammutuskalusto.
- Henkilökunta tuntee rakennuksen hyvin.
- Rakennuksen 2. kerroksessa sijaitsevat asuintilat on palo-osastoitu alapuoliseen ravintolatilaan nähden, ja niissä oleskelee säännöllisesti rajoitettu määrä henkilöitä (n.4–5).
- Asuinhuoneistossa on sähköverkkoon kytketyt palovaroittimet.
- Henkilömäärän ylitys kohteessa ei vaaranna henkilöiden poistumis- ja henkilöturvallisuutta.

Liite;

Rakennuslupa nro 638-2023-286

Rakennusvalvontapäällikkö

Lupa- ja valvontalautakunta päättää myöntää haetun luvan päätösehdotuksen mukaiselle korjaus ja muutostyölle lupaan sisältyvine ehtoineen. Vähäiset poikkeamiset myönnetään maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n 1 mom. nojalla.

Pykälä tarkastetaan heti.

Päätös

Lupa- ja valvontalautakunta päätti myöntää haetun luvan päätösehdotuksen mukaiselle korjaus ja muutostyölle lupaan sisältyvine ehtoineen. Vähäiset poikkeamiset myönnetään maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n 1 mom. nojalla.

Pykälä tarkastettiin heti.

