

**Poikkeamispäätös, Lundinkatu 8, Empirekeskusta**

Kaupunkikehityslautakunta 21.03.2023 § 44  
618/10.03.00.03/2023

Valmistelu- ja lisätiedot  
kaavoittaja Pekka Mikkola, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Hakemus:

Nimbus-talona tunnetulla kiinteistöllä 638-2-23-9, katuosoitteessa Lundinkatu 8, haetaan poikkeamista asemakaavan autopaikkamääräyksestä.

Kiinteistöllä voimassa oleva asemakaava on hyväksytty vuonna 2004. Asemakaavamääräyksen mukaan autopaikkoja on rakennettava 1 autopaikka / 60 k-m<sup>2</sup> liike-, toimisto- ja opetustilaa kohti sekä mahdollista talonmiehen asuntoa kohti 1 autopaikka / 100 k-m<sup>2</sup>. Kaikki asemakaavan vaatimat autopaikat on toteutettu. Nyt rakennukseen tehtävistä muutostöistä on aiheutumassa tarve saada kellarikerroksesta lisätilaa mm. suurehkolle määrälle polkupyöräpaikkoja. Osa olemassa olevista autopaikoista olisi näin ollen tarpeen muuttaa muuhun käyttöön, kuten polkupyöräpaikoiksi ja jätteastiilaksi.

Kiinteistön omistaja, Kiinteistö Oy Porvoon Lundinkatu 8 – Fastighets Ab Lundagatan 8 i Borgå, hakee poikkeamista siten, että liiketilaa kohti vaadittaisiin 1 autopaikka / 100 k-m<sup>2</sup> ja toimistotilaa kohti 1 autopaikka / 120 k-m<sup>2</sup>. Näin tontille ei olisi tarpeen sijoittaa nykyistä määrää autopaikkoja, vaan tilaa voitaisiin vapauttaa edellä kuvatusti mm. polkupyörille. Mikäli haettu poikkeaminen myönnetään, tulisi tontille edelleen sijoittaa vähintään 39 autopaikkaa. Lisäksi polkupyöräpaikkoja ollaan aikeissa vaatia vähintään 40 paikkaa.

Naapureista kaksi on huomauttanut, että vastustaa haettua poikkeamista kiinteistönomistajien tasavertaisen kohtelun perusteella. Lisäksi yksi naapuri pohti kattavasti hakemuksen vaikutuksia keskusta-asiointiin, esitti huolta asiointipysäköintimahdollisuuksien riittävydestä ja ehdotti kiinteistöjen välistä yhteistyötä polkupyöräpysäköinnin lisäämiseen. Tämä naapuri ei kuitenkaan vastustanut hanketta. Vaikutustendarvioinnin perusteella huomautukset eivät estä luvan myöntämistä.

Rakentamisrajoitus:

- Rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (MRL 58 §).

Liitteet:

Lupapäätös 638-2023-5012  
Sijaintikartta ja asemapiirros

Kaupunkikehitysjohtaja  
Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä MRL 171 §:n nojalla  
haetun poikkeamisen liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2023-5012  
mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.

Päätös  
Kaupunkikehityslautakunta päätti hyväksyä MRL 171 §:n nojalla  
haetun poikkeamisen liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2023-5012  
mukaisesti.

Pykälä tarkastettiin heti.

Otteen oikeaksi todistaa 28.03.2023

Birgitta Forssell  
pöytäkirjan pitäjä

*\*\*\* Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu \*\*\**

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 44

## VALITUSOSOITUS Hallintovalitus

**Tähän päätökseen voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella.**

Valitusviranomainen ja valitusaika	Valitusviranomainen, osoite ja postiosoite <b>Helsingin hallinto-oikeus</b> Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki puhelin 029 56 42000, faksi 029 56 42079 sähköposti <a href="mailto:helsinki.hao@oikeus.fi">helsinki.hao@oikeus.fi</a>	Valitusaika 30 päivää päätöksenantopäivästä tätä päivää lukuun ottamatta
	Muu valitusviranomainen, osoite ja postiosoite päivää  Valitusaika luetaan siitä päivästä, jona valittaja on saanut tiedon päätöksestä tätä päivää lukuun ottamatta.	Valitusaika
Valituskirjelmä	Valituskirjelmässä on ilmoitettava: - valittajan nimi, ammatti, asuinkunta ja postiosoite, - päätös, johon haetaan muutosta, - miltä osin päätöksestä valitetaan ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi ja - muutosvaatimuksen perusteet.  Valituskirjelmä on valittajan tai valituskirjelmän muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjelmän, siinä on mainittava myös laatijan ammatti, asuinkunta ja postiosoite.  Valituskirjelmään on liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai viran puolesta oikeaksi todistettuna jäljennöksenä sekä todistus siitä päivästä, josta valitusaika on luettava.	
Valitusasiakirjojen toimittaminen	Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa valitusviranomaiselle ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät peille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.  Valitusasiakirjat voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <a href="https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuint#/">https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuint#/</a>	
Selvitys päätöksen antamisesta tiedoksi	Asianosaiselle    Milloin tiedoksiannosta on erillinen todistus, se on liitettävä valituskirjaan.	
Lisätietoja		



## HAKIJAT

**Kiinteistö Oy Porvoon Lundinkatu 8-Fastighets Ab**  
**Lundagatan 8 i Borgå**  
**c/o REIM Porvoo Oy Mannerheiminkatu 7, 06100**  
**PORVOO**

## KIINTEISTÖ

Kiinteistötunnus	638-002-0023-0009
Kaupunginosa	KAUPUNGINOSA 2
Kortteli	23
Tontti	9
Kiinteistön pinta-ala	3 723 m <sup>2</sup>
	Lundinkatu 6-8
Osuus tilasta	koko tila
Kaavatilanne	Asemakaava

## TOIMENPIDE

### Liike- ja toimistorakennus. Toimistotila.

Luvan valmistelija Kaavoittaja Mikkola Pekka

## RAKENTAMISRAJOITUS

- Rakentaminen vastoin voimassa olevaa asemakaavaa (MRL 58.1 §)

## NYKYTILANNE

Kiinteistöllä on noin vuonna 1981 valmistunut liike- ja toimistorakennus, jonka laajuus on 6 080 k-m<sup>2</sup>.

## KUVAUS TOIMINNASTA

-Hakemus: Poikkeaminen asemakaavan autopaikkavaatimuksesta.

Asemakaavamääräyksen mukaan autopaikkoja on rakennettava 1 autopaikka / 60 k-m<sup>2</sup> liike-, toimisto- ja opetustilaa kohti sekä mahdollista talonmiehen asuntoa kohti 1 autopaikka / 100 k-m<sup>2</sup>. Kaikki asemakaavan vaatimat autopaikat on toteutettu. Nyt rakennukseen tehtävistä muutostöistä on aiheutumassa tarve saada kellarikerroksesta lisätilaa mm. suurehkolle määrälle polkupyöräpaikkoja. Osa olemassa olevista autopaikoista olisi näin ollen tarpeen muuttaa muuhun käyttöön, kuten polkupyöräpaikoiksi ja jäteastiatilaksi.

Kiinteistön omistaja, Kiinteistö Oy Porvoon Lundinkatu 8 – Fastighets Ab Lundagatan 8 i Borgå, hakee poikkeamista siten, että liiketilaa kohti vaadittaisiin 1 autopaikka / 100 k-m<sup>2</sup> ja toimistotilaa kohti 1 autopaikka / 120 k-m<sup>2</sup>. Näin tontille ei olisi tarpeen sijoittaa nykyistä määrää autopaikkoja, vaan tilaa voitaisiin vapauttaa edellä kuvatusti mm. polkupyörille. Lisäksi polkupyöräpaikkoja ollaan aikeissa rakentaa vähintään 40 paikkaa.

## KAAVOITUSTILANNE JA MUUT MAANKÄYTTÖÖN LIITTYVÄT SUUNNITELMAT

Asemakaava

- Lainvoimainen asemakaava AK 380, hyväksytty 2.9.2004:

Liike-, toimisto- ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Tontille saa sijoittaa opetustoimintaa palvelevia tiloja enintään 50 % tontin kerrosalasta. Tontille saa rakentaa kaksi asuntoa. Autopaikkavaatimus: 1 ap / 100 m<sup>2</sup> asuinkerrosalaa ja 1 ap / 60 k-m<sup>2</sup> liike-, toimisto- ja opetusalaa kohti. Tontille tulee sijoittaa vähintään 50 % autopaikoista. Tämän yli menevät autopaikat



tulee sijoittaa kortteleihin 19, 25 ja 35 tai Rihkamatorille, Kauppatorille tai maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla  $e = 1,8$ . Kerrosluvu on rakennusalan eri osissa I, III tai IV. Rakennusoikeutta pinta-alaltaan 3 723 m<sup>2</sup>:n kiinteistöllä on näin ollen 6 701 k-m<sup>2</sup>, josta on käytetty 6 080 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta on jäljellä noin 621 k-m<sup>2</sup>, mutta jos esimerkiksi myöhemmin kellarikerrokseen sijoitetaan nykyistä enemmän pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa, luetaan se kerrosalaan mukaan. Näin mahdollinen kerrosalan lisäys tapahtuisi olemassa olevan vaipan sisällä. Rakentamistavasta on joitain asemakaavan erityismääräyksiä sekä määräyksiä mm. ääneneristävyydestä ja ilmanvaihdon järjestämisestä.

Maanalaisen pysäköintitilan saa sijoittaa koko tontin alueelle. Maantasossa on kaksi leveähköä yleiselle jalankululle varattua alueen osaa, joista toinen kulkee rakennukseen jätettävän kulkuaukon kautta sen läpi.

Keskeisten alueiden osayleiskaava

- Keskustatoimintojen alue (C). Alue, jolla on säilytettäviä ympäristöarvoja.

Maakuntakaava

- Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä, Uudenmaan liiton tulkinta 11.11.2021: Keskustatoimintojen alue, keskus. Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, Porvoon vanha kaupunki ja sitä ympäröivä kaupunkirakenne sekä Porvoonjokilaakson maisema-alue.

## KUULEMINEN

Naapureilla on ollut huomauttamista.

Huomautus 1, kahden naapurin yhteinen huomautus.

Naapureista kaksi on huomauttanut samalla huomautuksella, että vastustavat haettua poikkeamista kiinteistönomistajien tasavertaisen kohtelun perusteella.

Vastineena huomautukseen voidaan lähinnä todeta, että mikäli naapurit hakisivat nyt vastaavaa poikkeamista, tulisi se myöntää jos poikkeamiselle ei olisi estettä. Nähtävästi naapureiden tyytymättömyyden taustalla on kymmenkunta vuotta sitten laadittu keskustan pysäköintiselvitys ja sen yhteydessä käydyt keskustelut sekä aikoinaan solmitut autopaikkojen vapaaksiostosopimukset, joiden merkityksestä on taannoin käyty keskusteluja. Sittemmin autopaikkatarvetta on voitu liike- ja toimistorakentamisen yhteydessä tarkastella uusin perustein, kun mm. kevyen liikenteen ratkaisuja on kehitetty ja erityisesti toimistotyön muuttuminen yhä enemmän etätyöksi vaikuttaa työpaikkapysäköinnin tarpeeseen.

Huomautus 2.

Lisäksi yksi naapuri pohti kattavasti hakemuksen vaikutuksia keskusta-asiointiin, esitti huolta asiointipysäköintimahdollisuuksien riittävydestä. Naapuri totesi, että autopaikkojen vähentäminen lienee kaupunkisuunnittelun nykyisten linjausten mukaista ja toteuttaa vihreitä arvoja keskusta-autoilun vähentämiseksi. Kuitenkin asiointipysäköintipaikkatarjontaa tarvitaan ja tämä lisää painetta kadunvarsipysäköintiin. Polkupyöräpysäköinnin kehittäminen Piispankadun katutasossa korttelin keskellä ja naapurikiinteistöjen välisen yhteistyön lisääminen asiassa olisi myös hyvä ottaa tarkasteluun sen sijaan että autopaikkoja vähennetään pyöräpysäköinnin lisäämiseksi. Naapuri ei kuitenkaan vastusta hakemusta.

Vastineena huomautukseen todetaan, että havainnot ovat täysin saman suuntaisia kuin hakijankin. Kadunvarsipysäköinnin järjestelyjen parantaminen on tarpeen ja tähän kaupunki voi tarpeen mukaan kiinnittää huomiota riippumatta poikkeamispäätöksestä ja sitä seuraavasta rakennuslupapäätöksestäkin. Myös kiinteistöjen välistä yhteistyötä asiakkaiden polkupyöräpysäköinnissä tulee ehdottomasti syventää. Kellarikerroksen pyöräpysäköintitarve liittyy kiinteistössä työskentelevien pyöräpysäköinnin ratkaisemiseen, jossa lukittava sisätiloissa sijaitseva pyöräparkki on luonnollisesti parempi ratkaisu kuin katutasossa kävelyalueella sijaitseva asiointipysäköintiratkaisu.



## PÄÄTÖSEHDOTUS

Kaupunkikehitysjohdajan ehdotus:  
Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä MRL 171 §:n nojalla haetun poikkeamisen päätöksen lupaehdoin.

## PÄÄTÖS

Esittelijän päätösehdotus hyväksyttiin.

Päätös on voimassa kaksi vuotta, jonka kuluessa päätöstä vastaava rakennuslupa on haettava.

## PÄÄTÖKSEN PERUSTELUT

- Poikkeaminen asemakaavan autopaikkavaatimuksesta:

Nimbus-talona tunnettu liike-toimistorakennus on valmistunut vuonna 1981 alun perin Kansallis-Osake-Pankin toimitaloksi. Rinteeseen sijoittuvan tontin Piispankadun katutasossa sijaitsevassa pääkerroksessa oli pankkisali paikassa, jossa nykyäänkin on Nordea-pankin konttori. Lisäksi sekä pääkerroksessa että kellarikerroksessa oli talon valmistumisen aikaan myös päivittäistavarakauppa ja pääkerroksessa muutakin liiketilaa. Ullakkokerroksessa oli aikakauden tapaan edustussauna sekä ns. talonmiehen asunto. Talon rakentamisen aikaan voimassa ollut asemakaava vaati yhden autopaikan 40 k-m<sup>2</sup>:ä kohti ja asuintilaa kohden 1 ap / 60 m<sup>2</sup>. Kiinteistön autopaikkavaatimukseksi muodostui tuolloin 137 autopaikkaa, josta omalle tontille sijoitettiin kellarikerrokseen 33 autopaikkaa ja 15 autopaikkaa ostettiin vapaaksiostosopimuksella kaupungin yleisestä autopaikkatarjonnasta. 89 järjestämätöntä autopaikkaa jäi odottamaan vapaaksiostomenettelyn laajentamista eli tämän autopaikkavelvoitteen täyttämiseksi oli ajan tapaan mahdollista saada lykkäystä. Vapaaksiostomenettely oli tuolloin käytetty keskustan kehittämistä tukeva järjestely, jota on sovellettu Porvoon ydinkeskustassa vuodesta 1969 1990-luvulle, jolloin järjestelmästä vähitellen luovuttiin. Aikoinaan vapaaksiostetut autopaikat otetaan kuitenkin edelleen huomioon rakennuslupamenettelyn yhteydessä, kun autopaikkaratkaisu tarkistetaan.

Sittemmin rakennuksen kellarikerroksen liiketilojen määrää on vähennetty. Toisen kerroksen toimistotilat muutettiin liiketiloiksi ja ensimmäisen ja toisen kerroksen väliin rakennettiin koneporrasyhteys sekä kaakkoiskulman ovelta että korttelin keskellä olevalta kävelyalueelta. Tässä yhteydessä talon pohjoissivun keskelle rakentui valokattoinen tila. Myöhemmin noin vuonna 2004 kauppa- ja palveluskeskus lopetettiin ja toiseen sekä kolmanteen kerrokseen sijoittui oppilaitos. Myöhemmin kellarikerroksen tiloja on muutettu autohalleiksi, jolloin kiinteistölle on saatu sijoitettua alkuperäisratkaisua enemmän autopaikkoja omalle tontille, peräti 72 autopaikkaa. Kiinteistön asemakaavaaakin on muutettu oppilaitosvaiheen yhteydessä vuonna 2004 ja tässä yhteydessä hieman kohtuullistettu autopaikkavaatimusta. Kuitenkin edelleen tämän päivän lähtökohdasta liike- ja toimistotilan autopaikkavaatimus, 1 ap / 60 k-m<sup>2</sup> on varsin vaativa. Ajan myötä kiinteistönomistaja on onnistunut sijoittamaan kaikki puuttuneet autopaikat pääasiassa omalle kiinteistölle sekä rasitesopimuksella osoitteessa Kirkkokatu 1 sijaitsevalle kiinteistölle kaupungin hyväksymällä menettelyllä. Lisäksi jo 1980-luvun alussa vapaaksiostetut 15 autopaikkaa otetaan autopaikkatarjonnassa huomioon.

Nyt oppilaitoskäyttö ylemmissä kerroksissa on päättynyt ja tiloihin kunnostetaan toimistotilaa Porvoon kaupungin virastokäyttöön. Nykyaikaiseen toimistoon on tarpeen järjestää vähähiilistä liikkumista kannustava polkupyöräpysäköintiratkaisu, minkä takia kellarikerroksen autopaikkaratkaisua on syytä järjestellä uudelleen. Kellarikerrokseen tarvitaan myös muuta käyttötarkoituksen muutoksen edellyttämää tilaa, kuten arkisto- ja jätehuonetilaa. Edellä mainitusta rasitejärjestelystäkin olisi hyvä hankkiutua eroon. Näin ollen kiinteistönomistaja hakeekin nyt poikkeamista autopaikkamääräyksestä, jotta autopaikkavaatimus olisi keskustan kehittämisen yleisen tämän hetken linjan, keskustan suunnitteluperiaatteiden, vähähiiliseen liikkumiseen kannustamisen, yksityisautoilun vähentämisen ja kevyen liikenteen edellytysten tukemisen kannalta tarkoituksenmukainen ja perusteltu.



Haetun poikkeamisen mukaan autopaikkavaatimus 1 ap / 120 k-m<sup>2</sup> toimistotilaa vaaditaan (3 260 k-m<sup>2</sup> / 120 ap =) 28 autopaikkaa sekä vaatimuksella 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup> liiketilaa (2 820 k-m<sup>2</sup> / 100 =) 29 autopaikkaa eli yhteensä 57 autopaikkaa. Asuntoja kiinteistöllä ei enää ole, kun talonmiehenasunto muutetaan pukuhuone- ja kokoustiloiksi. Kun vapaaksiostetut 15 autopaikkaa vähennetään kokonaisautopaikkatarpeesta, on tontille sijoitettava vähintään 42 autopaikkaa. Tarkkaan ottaen asemakaavamääräys mahdollistaisi autopaikkojen sijoittamisen myös muun keskustan yleisen pysäköintitarjonnan varaan, mutta tämä tarkoittaisi käytännössä vapaaksiostomenettelyn laajentamista, mikä ei enää ole perusteltua.

Kellarikerroksen suunnitelman mukaan sinne on sijoitettavissa muutosten jälkeen vähintään 51 - 57 autopaikkaa. Tällä hetkellä kellarikerroksessa on 72 autopaikkaa.

Kun otetaan huomioon hankkeen myönteinen vaikutus keskustan kehittymiseen ja hakemuksen suhde keskustan kehittämisen tämän hetken maankäytön suunnittelutavoitteisiin on hakemus keskustan suunnitteluperiaatteiden, vähähiiliseen liikkumiseen kannustamisen, yksityisautoilun vähentämisen ja kevyen liikenteen edellytysten tukemisen kannalta tarkoituksenmukainen ja perusteltu. Hanke tukee olemassa olevien tilojen käyttötarkoituksen uudistamista. Haettu hanke ei päätöksen lupaehdoilla aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

## LUPAEHDOT

- Autopaikkavaatimus on 1 autopaikka / 100 k-m<sup>2</sup> liiketilaa kohti ja 1 autopaikka / 120 k-m<sup>2</sup> toimistotilaa kohti.
- Kadunvarsipysäköinnin kehittämiseen lyhytaikaista asiointipysäköintiä tukevaksi on varauduttava.
- Polkupyörille on varattava toimistotilan työntekijöiden käyttöön katettua säilytystila vähintään 40 pp.
- Lyhytaikaiseen asiointipyöräpysäköintiin on tutkittava ratkaisujen tehostamista Piispankadun katutasossa yhteistyössä naapurikiinteistöjen kanssa.
- Rakentamisessa noudatetaan muutoin asemakaavaa.



## **VALITUSOSOITUS** **Hallintovalitus**

Tähän päätökseen voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella.

Valitusviranomainen:  
Helsingin hallinto-oikeus  
Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki  
puhelin 029 56 42000, faksi 029 56 42079  
sähköposti helsinki.hao@oikeus.fi

Valitusaika:  
30 päivää päätöksen antopäivästä tätä päivää lukuun ottamatta.

Päätöksen antopäivä on 29.3.2023  
Valituksen teko-aika päättyy 28.4.2023.

Valituskirjelmä:  
Valituskirjelmässä on ilmoitettava:  
- valittajan nimi, ammatti, asuinkunta ja postiosoite,  
- päätös, johon haetaan muutosta,  
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi ja  
- muutosvaatimuksen perusteet.

Valituskirjelmä on valittajan tai valituskirjelmän muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjelmän, siinä on mainittava myös laatijan ammatti, asuin-  
kunta ja postiosoite.

Valituskirjelmään on liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai viran puolesta oikeaksi todistettuna jäljennöksenä sekä todistus siitä päivästä, josta valitusaika on luettava.

Valitusasiakirjojen toimittaminen:  
Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa valitusviranomaiselle ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät peille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Valitusasiakirjat voi tehdä myös hallintoja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa  
<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet#/>

Selvitys päätöksen antamisesta tiedoksi:  
- päätös liitteineen on julkaistu Lupapisteessä ja  
- hankkeesta huomauttaneille tahoille on ilmoitettu päätöksestä.





## LAINVOIMAISSUUSOHJE

Olet saanut myönteisen lupapäätöksen. Rakennuslupahakemuksen käsittelemiseksi on lupapäätöksen oltava lainvoimainen.

Päätös on lainvoimainen valitusajan umpeuduttua (ks. päätöksen valitusosoitus) tai kun päätöksestä tehty valitus on käsitelty lopullisesti. Helsingin hallinto-oikeus antaa todistuksen päätöksen lainvoimaisuudesta.

Vaihtoehdot lainvoimaisuustodistuksen hakemiselle:

1. Lähetä lupapäätös sähköpostilla osoitteeseen [helsinki.hao@oikeus.fi](mailto:helsinki.hao@oikeus.fi).
2. Lähetä lupapäätös Helsingin hallinto-oikeuteen osoitteeseen Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki. Muista ilmoittaa nimi ja palautusosoite.

Lainvoimaisuustodistuksen hakemisen avuksi löytyy myös lomake [www.porvoo.fi](http://www.porvoo.fi) -sivuilta hakusanalla "Lainvoimaisuustodistus".

Päätöksen palautus:

Helsingin hallinto-oikeus palauttaa lainvoimaisuusleimalla varustetun päätöksen valitusajan umpeuduttua. Leiman hinta on 32 euroa (1/2022).

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

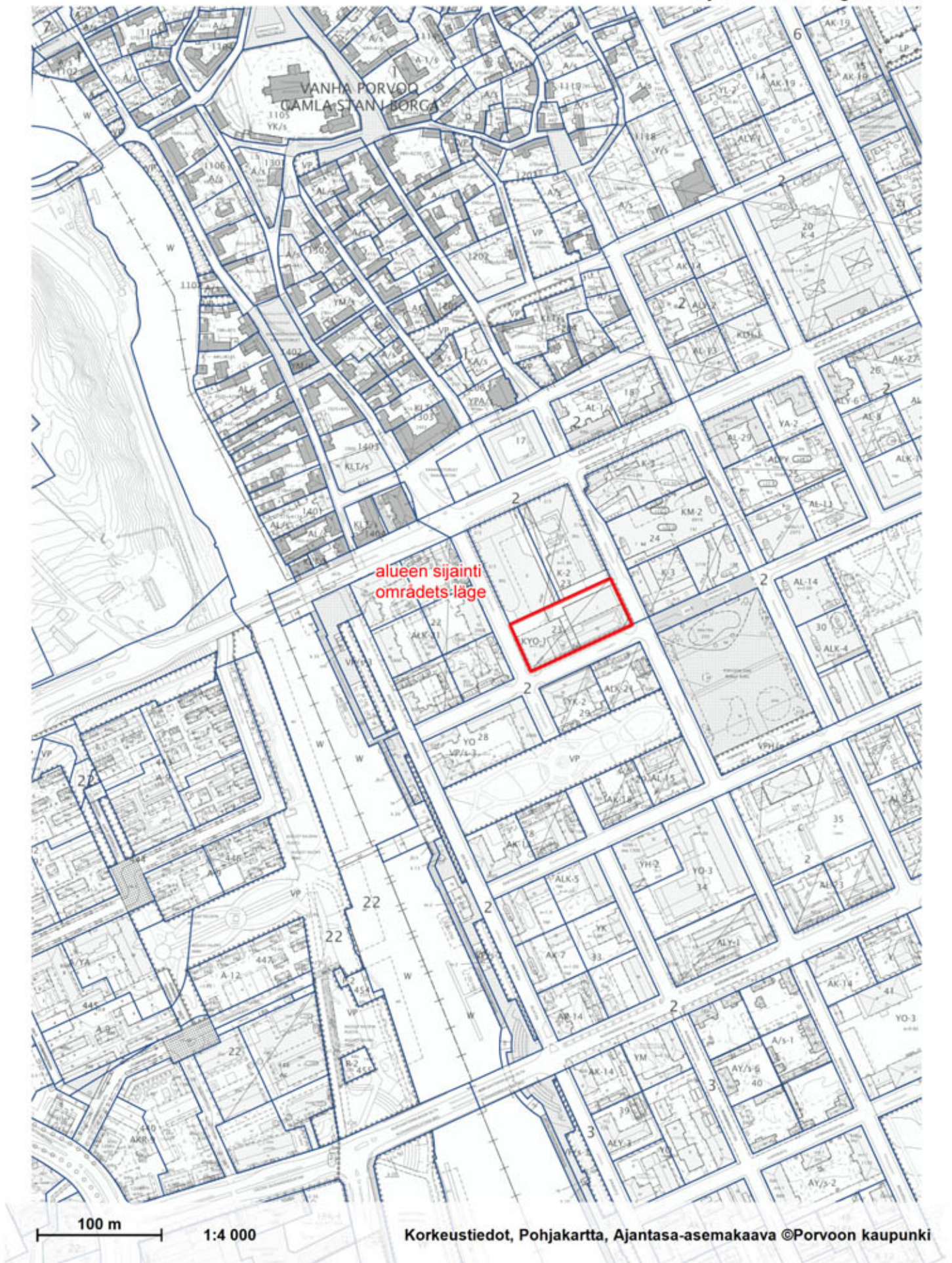
Osoite: Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki

Puhelin: 029 56 42069

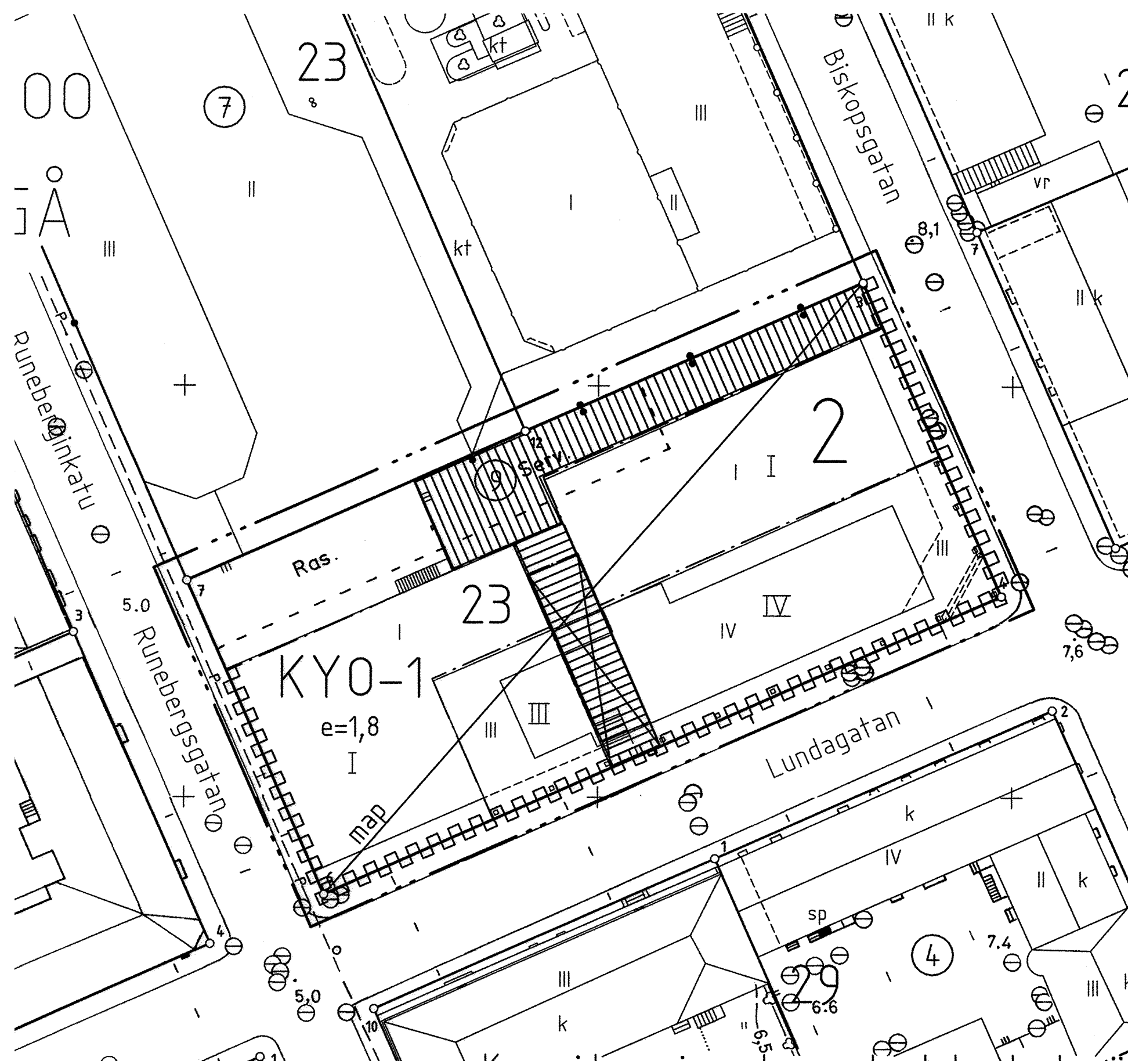
Sähköposti: [helsinki.hao@oikeus.fi](mailto:helsinki.hao@oikeus.fi)

Avoinna: ma – pe klo 8:00 – 16:15









Asemakaavaote

**BORGÅ STAD**

CENTRUM, STADSDEL 2  
KVARTER 23, TOMT 9  
DETALJPLANEÄNDRING  
1:500

**STADSPLANETECKEN OCH -BESTÄMMLER:**

- KYO-1** Kvartersområde för affärs-, kontors- och undervisningsbyggnader. På tomten får placeras utrymme för underetning högst 50% av tomstens våningsyta. På tomten får byggas två bostäder. Bilplatser för 1 tp / 100 m<sup>2</sup> bostadsvåningsyta och 1 tp / 60 m<sup>2</sup> våningsyta för affärs-, kontors- och undervisningsutrymme. Minst 50% av bilplatserna skall placeras på tomten. Resterande bilplatser bör placeras på kvarteren 19, 25 och 35 eller på Kårmaretorget, Salsorget eller i underjordiskt parkeringshus.
- Linje 3 m utanför planområdets gränns.
- Kvarters-, kvartersdel- och områdegränns.
- Gräns för delområde.
- Riktigkande tomtgränns.
- 2** Stadsdelnummer.
- 23** Kvartersnummer.
- 9** Tomtnummer.
- III** Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
- e = 1,8** Exploateringsst, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomstens yta.
- Byggnadsyta.
- Undejordisk parkeringsplats.
- Genomfartsöppning i byggnad.
- För allmän gångtrafik reserverad del av område.
- Del av gatuområdes gränns där in- och utfart är förbjuden.

**SPECIALBESTÄMMLER:**

- Byggnadens fasader bör föras med tydligt framträdande in- och utdrängningar.
- Längden på den enhetliga fasaden får vara högst 40 meter.
- På KYO-1 kvartersområdet bör ventilationsens ensättningsluftventiler placeras på taket eller på planlösningen så långt som möjligt från vindspökskåpan såsom från livligt trafikerade gator.
- På KYO-1 kvartersområdet bör byggnadernas bullerisolering i områden som betjänar läroanstalter inte överstiga 35 dB (Laeq) i underetningsutrymmen. Stadsrådet beslut om bullerriklar (99/1992).
- Då området bebyggs måste man beakta eventuella olägenheter med radon.
- Detta detaljplanområde skall ha en separat tomtindelning.

**PORVOON KAUPUNKI**

KESKUSTA, KAUPUNGINOSA 2  
KORTTELI 23, TONTTI 9  
ASEMKAAVAN MUUTOS  
1:500

**ASEMKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:**

- KYO-1** Liike-, toimisto- ja opetus/toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Tontille saa sijoittaa opetus/toimintaa palvelevia tiloja enintään 50% tontin kerrosalasta. Tontille saa rakentaa kaksi asutusta. Autoparkkeeraus: 1 ap / 100 m<sup>2</sup> asuikerroalaa ja 1 ap / 60 m<sup>2</sup> liike-, toimisto- ja opetusalaa kohti. Tontille tulee sijoittaa vähintään 50 % autoparkkeuksia. Tämän vii menivät autoparkit tulee sijoittaa korttelisiin 19, 25 ja 35 tai Rikkaratorille, Kauppatorille tai maanalaiseen pysäköintialueeseen.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, kortteliosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen tontin raja.
- 2** Kaupunginosan numero.
- 23** Korttelin numero.
- 9** Tontin numero.
- III** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- e = 1,8** Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
- Rakennusala.
- Maanalaisten pysäköintipaikka.
- Rakennukseen jätettävä kulkusuuko.
- Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
- Katalueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvollittymää.

**ERITYISMÄÄRÄYKSET:**

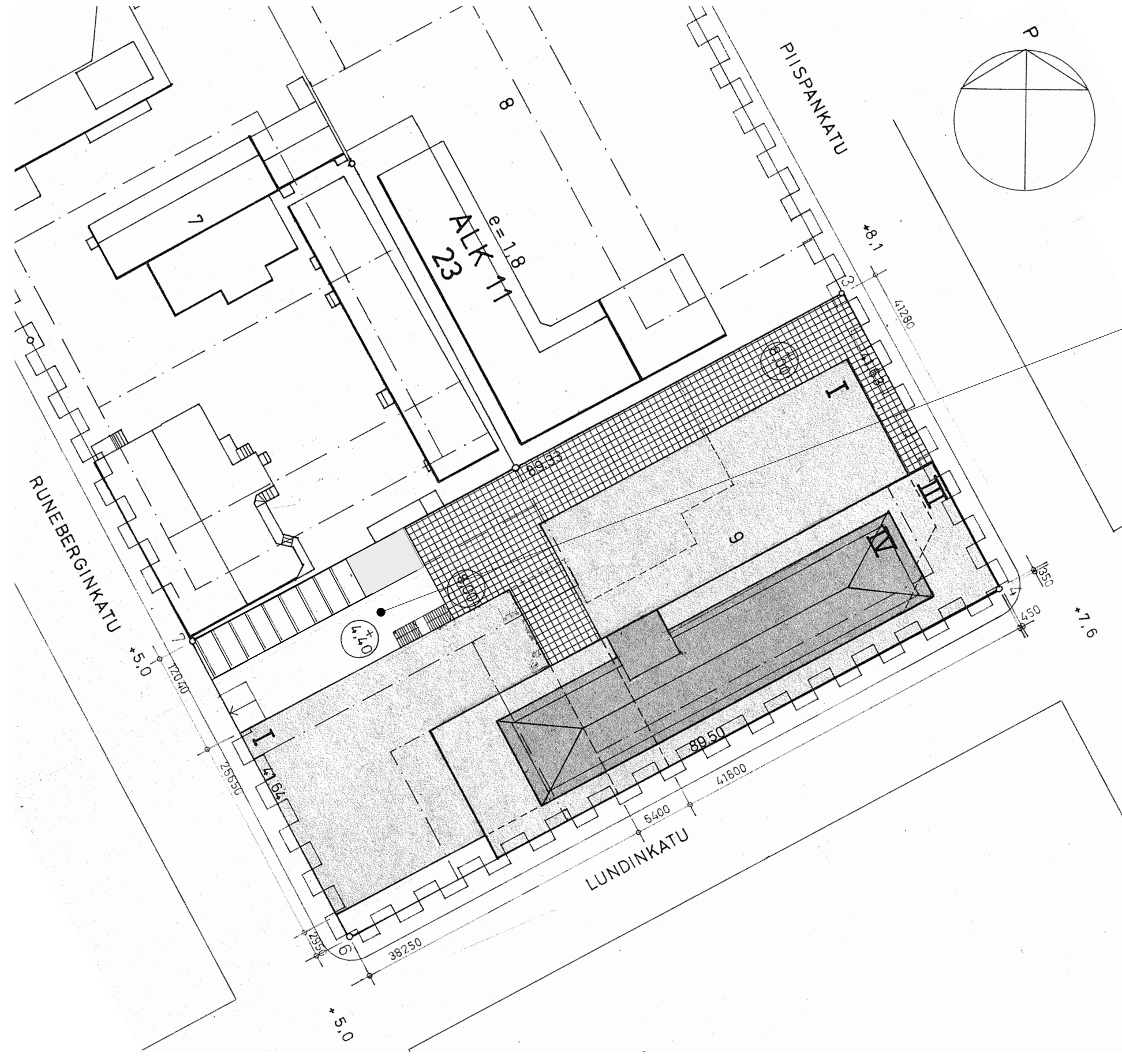
- Rakennuksen julkisivu on jäsennettävä selvästi erottuvilla sisään- ja ulosvedoilla.
- Yhtenäisen julkisivun pituus saa olla enintään 40 metriä.
- KYO-1 korttelialueella tulee ilmanvaihtojen korvausilma-ventiilit sijoittaa katolle tai pihanpuolelle mahdollisimman kauas päästöpuolelta kortin viikkikerroksista kadulta.
- KYO-1 korttelialueella tulee rakennuksen rakenteiden melu- ja värähtelynsä ollen sellainen, että oppilaitoksella pahelevilla alueilla melutasot eivät saa ylittää opetusluokissa 35 dB (Laeq) Valtioneuvoston melutasopäätös (99/1992).
- Alueelle rakennettaessa on otettava huomioon mahdollinen radonhaitta.
- Tällä asemakaava-alueella tonttien tulee olla erillinen.

Koskee Porvoon kaupungin ylläpitämää kintostorekisterialuetta. Berör fastighetsregisterområdet som upprätthålls av Borgå stad. Asemakaavan pohjakartta täydellä 23.12.1999 annetun kaavolusmittausasetuksen (1284/1999) mukaiset vastineet. Detaljplanens baskarta fyller fordringarna i förordningen om planläggningens handlingar (1284/1999) av den 23.12.1999.

Viran puolesta / Ex officio  
Porvoossa 10.06.2003 Kaupunginjohtaja  
Borgå den Stadschefen  
*Terhi Pöllänen*  
Terhi Pöllänen

Viran puolesta / Ex officio  
Porvoossa 10.06.2003 Kaupunkisuunnittelupäällikkö  
Borgå den Stadsplaneringschef  
*A. K. Piela*  
A. K. Piela

Alustava kuulutus MRA 30 § Preliminär kungörelse	03.03.2004 - 31.03.2004
Kaavoitus- ja rakennuslautakunta Planläggnings- och byggnadsnämnden	10.06.2004 § 238
Nähtävillä MRA 27 § Til påseende	30.06 - 28.07.2004
Kaavoitus- ja rakennuslautakunta Planläggnings- och byggnadsnämnden	02.09.2004 § 312



Asemapiirustus 1:500

**AUTOPAIKAT KELLARIKERROKSESSA JA PIHALLA (+4.40) TASOSSA**

Kintostilinumus 638-2-23-9	VTJ-PRT 1012101031	Viranomaisen arkistointimerkintöjä varten
Rakennustoimenpide POIKKEAMINEN	Rakennuskohteen nimi ja osoite NIMBUS-TALO LUNDINKATU 6-8 06100 PORVOO	Piirustuslaji PÄÄPIIRUSTUS Piirustuksen sisältö ASEMAPIIRROS 1:1500
Suunnittelija, piirustus nro ja päiväys Toimitilajohto, Tekniikkakaari 1, 06100 Porvoo puh. (019) 520 211, www.porvoo.fi		ARK 550 101 25.1.2023 Markku Partanen, kaupunginarkkitehti