

Rakennuslupahakemus, Taidetehtaan rantakatu 3, Taidetehtaan rantakorttelit

Lupa- ja valvontalautakunta 12.12.2023 § 135
2841/10.03.00.04/2023

Valmistelu- ja lisätiedot
rakennusvalvontapäällikkö Miia Hento, 040 182 3894,
miia.hento@porvoo.fi ja johtava rakennustarkastaja Joni Koskela,
joni.koskela@porvoo.fi

Rakennuslupaa haetaan hybridirakennuksen rakentamiseksi. Rakennus käsittää K-Citymarket päivittäis- ja erikoistavarakaupan suuryksikön, maanalaisen pysäköintihallin, kaupan lastauspihan, asuntoja sekä hotellin osoitteeseen Taidetehtaan rantakatu 3, 06100 Porvoo. Hanke sijoittuu Taidetehtaan rantakorttelit asemakaava-alueelle, kaupunginosan 22, kortteliin 449, tontille 5. Hakija omistaa rakennuspaikan.

Tontin pinta-ala on 9672 m² ja rakennusoikeutta tontilla on 15 000 k-m².

Hybridirakennuksen kerrosala on 16 916 m² (rakennusoikeudellinen kerrosala 14 003 m³) ja kokonaisala 24410 m².

Pihakannen päällä sijaitsevan saunarakennuksen kerrosala on 46 m².

Rakennuksen kellaritasolle sijoittuu kaksi S1 luokan väestönsuojaa yhteensä 284 henkilölle.

Autopaikkavaatimuksen mukaisesti autopaikkoja tulee kiinteistön parkkihalliin 166 kappaletta, joista viisi esteetöntä autopaikkaa.

Polkupyöräpaikkoja on kiinteistölle tulossa yhteensä 320 kappaletta

Suunnitelmat on laatinut Kauto Nikulainen Arkkitehdit Oy pääsuunnittelijanaan arkkitehti Jukka Kauto.

Luvan hakijana on Kesko Oyj.

Rakennuksen A portaaseen tulee 22 asuntoa 1h+kt 33 m² - 4h+kt 97 m².

Rakennuksen C portaaseen tulee 26 asuntoa 1h+kt 25 m² - 3h+kt 79 m².

Rakennuksen B portaan huoneistohotelliin sijoittuu 51 hotellihuoneistoa kooltaan 1h+kt 28 m² - 4h+kt 85 m².

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

Hakemuksessa on esitetty seuraavat vähäiset poikkeukset asemakaavaan ja sen määräyksiin:

1. Rakennus ylittää pihakannella rakennusalan. Viidennen kerroksen ulkoseinä sijoittuu osittain rakennusalan rajan päälle. Ylitys aiheutuu rakennuksen järkevästä mitoituksesta ja siitä, että asuntojen väliseinät on haluttu pitää saman suuntaisina.
2. Istutettavalle alueen osalle on esitetty osin polkupyöräpaikoitusta. Asukkaille haluttiin lisää hyvällä paikalla sijaitsevia katettuja polkupyöräpaikkoja.
3. Rakennuksen sisäänkäynnin yhteyteen tehdään uusi portaikko, istutusallas ja katos, jotka ylittävät tontinrajan. Portaikon avulla rakennus liitetään Taidetehtaan ja Aleksanterin aukion ympäristöön.

Liitteet:

Päätösehdotus hybridirakennus 638-2023-784

Päätösehdotus saunarakennus 638-2023-785

Pääpiirustukset

Lausunnot

Rakennusvalvontapäällikkö

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

Pykälä tarkastetaan heti.

Käsittely:

Käsittelyn aikana Hannele Luukkainen teki seuraavan palautusehdotuksen; 4 § Rakennuslupahakemus, Taidetehtaan rantakatu 3, Taidetehtaan rantakorttelit: Asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten että siinä otetaan huomioon asemakaavaan kirjatut reunaehdot ja tontin myyntipäätöksessä mainittu hotelli. Palautuksen perustelut: Nyt käsitellyssä oleva ehdotus 1. Poikkeaa olennaisesti sekä ulkomuodon että julkisivumateriaalien osalta keväällä asukkaille esitellystä versiosta. (esim. kiinteistöjen 638-22-458-2 ja 638-22-458-1 huomautukset) 2. Ei pidä sisällään hotellia, joka on mainittu tontin myyntipäätöksessä. " Asemakaavan yleisten määräysten mukaan tontille rakennettavaan rakennukseen on sijoitettava tilat vähintään 3000 k-m²:n suuruista hotellia varten" (KH 3.5.2022) 3. Ei vastaa kaavapäätökseen kirjattuja reunaehtoja (KV 13.2.2017) : mm. a) kaavaa perusteltiin laajasti hotellihankkeella b) sijainti näkyvällä paikalla jokimaisemassa, jolloin rakentamisen laatuun ja ympäristöön tulee kiinnittää erityistä huomiota c) suuren marketin sijainti jokirannassa EI SAA NÄKYÄ haitallisesti kaupunkikuvassa d) julkisivun tulee sopeutua laajaan ja arvokkaaseen Porvoonjoen kulttuurimaisemaan ja kansalliseen kaupunkipuistoon e) julkisivumateriaalina käytetään puuta tai vaihtoehtoisesti puuvuorauksen vaikutelman tuottavaa materiaalia. Ehdotusta kannatti Mirja Suhonen.

Mirja Suhonen teki seuraavan palautusehdotuksen; Palautusesitys 4 §, rakennuslupahakemus, Taidetehtaan rantakatu 3, Taidetehtaan rantakorttelit. Esitän, että rakennuslupahakemus palautetaan uuteen valmisteluun perusteena, että rakennus ei käsittelyssä olevien suunnitelmien mukaan täytä Maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämiä ehtoja (5:3 ja 117:1).

Esitän, että rakennuslupahakemus palautetaan uuteen valmisteluun perusteena, että rakennus ei käsittelyssä olevien suunnitelmien mukaan täytä Maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämiä ehtoja rakennusluvan myöntämiselle (5:3 ja 117:1) ja on osin asemakaavan vastainen. Suunnitelma on tehty aiemmin esitettyjen havainnekuvien pohjalta, vaikka nykyiset rakennuspiirustukset poikkeavat niistä. "5 § Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää: ---- 3) rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista; 117 § Rakentamiselle asetettavat vaatimukset Rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset." Asemakaava edellyttää, että alueelle rakennettaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakentamiseen Porvoon jokilaakson kulttuurimaisemaan ja Porvoon kansalliseen kaupunkipuistoon. Suunnitelmassa ei tätä ole riittävästi huomioitu. Hybridirakennuksen sopeuttaminen Porvoon jokilaakson kulttuurimaisemaan ja Porvoon kansalliseen kaupunkipuistoon, kuten asemakaava edellyttää, voidaan toteuttaa Kokonniementien puoleisen julkisivun aukotuksella ja toiminnallisilla muutoksilla, joilla katutilasta saadaan vuorovaikutteisempi, viihtyisämpi ja elävämpi. Hotelli tulee toteuttaa kooltaan ja toiminnoiltaan asemakaavamääräysten mukaisena. Ehdotusta kannatti Hannele Luukkainen.

Elin Andersson teki seuraavan palautusehdotuksen; Lautakunta päättää palauttaa haetut rakennusluvut käsittelyyn seuraavasta syystä: Esitetyt portaat ja ramppi rakennuksen itä ja pohjoispuolella eivät ole rakennustapaohjeiden mukaisia ja vaativat kaupunkisuunnittelun selkeää kannanottoa asiaan. Ehdotusta kannattivat Mirja Suhonen, Pia Sångbom ja Hannele Luukkainen

Kannatetut palautusehdotukset yhdistettiin.

Puheenjohtaja totesi, että tuli äänestää kannatetuista yhdistetystä palautusehdotuksesta. Puheenjohtaja ehdotti, että äänestetään seuraavasti: jatketaan käsittelyä = JAA, Hannele Luukkaisen tekemä yhdistetty palautusehdotus = EI.

Käsittelyn jatkamisen puolesta äänesti neljä (4); Christer Andersson, Juho Tanska, Tom Blomqvist ja Petri Pasanen.

Hannele Luukkaisen yhdistetyn palautusehdotuksen puolesta äänesti neljä (4); Hannele Luukkainen, Elin Andersson, Mirja Suhonen ja Pia Sångbom.

Puheenjohtaja totesi, että EI äännet voittivat puheenjohtajan äänellä äänin neljä (4) – neljä (4).

Käsittely päättyi.

Päätös:

Lupa- ja valvontalautakunta päätti äänestyksen jälkeen palauttaa asian valmisteltavaksi palautusehdotuksissa ilmaistuun evästyksiin.

Nuorisovaltuutettu Linn Tapper poistui kokouksesta § 135 esittelyn aikana klo 17.52.

Aluejohtaja Mika Sivula, Kesko Oyj, Kauto Nikulainen arkkitehdit Oy:stä arkkitehti, pääsuunnittelija Jukka Kauto, projektipäällikkö, rakennussuunnittelija Terhi Manninen ja projektiarkkitehti Teemu Haapsaari liittyivät kokoukseen § 135 esittelyn ajaksi klo 17.10 – 18.07.

Lupa- ja valvontalautakunta piti tauon esittelyn ja käsittelyn välissä klo 18.07 – 18.11.

Ma. kaupunginjohtaja Fredrick von Schoultz, hallintojohtaja Roope Lenkkeri ja johtava rakennustarkastaja Joni Koskela poistuivat kokouksesta § 135 käsittelyn jälkeen klo 19.56.