

Rakennuslupahakemukset, Peippolantie 2, Näsi

Lupa- ja valvontalautakunta 21.05.2024
1197/10.03.00.04/2024

Valmistelu ja lisätiedot

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

Rakennuslupaa haetaan yhteensä viiden asuinkerrostalon rakentamiseksi osoitteeseen Peippolantie 2, 06100 Porvoo. Hanke sijoittuu AK 544 Opistokuja 1 asemakaava alueelle, kiinteistöille 638-22-419-1 ja 638-22-419-2. Hakija ostaa rakennuspaikat.

Tontin 1 pinta-ala on 3547 m² ja rakennusoikeus tontilla on jaettu rakennusaloittain: 1270 m² + 1410 m² ja 1410 m². Tontin 2 pinta-ala on 2863 m² ja rakennusoikeus tontilla on jaettu rakennusaloittain: 1270 m² ja 1410 m².

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

T1 A 1410 m² 2004 m² 2054 m²

6 kerrosta 24 asuntoa 1h 32 m² - 3h 62 m²

T1 B 1530 m² 1999 m² 2049 m²

6 kerrosta 26 asuntoa 1h 32 m² - 3h 62 m²

T1 C 1150 m² 1673 m² 1723 m²

5 kerrosta 16 asuntoa 2h 48 m² - 4h 81 m² VSS 110 hengelle

T2 A 1410 m² 2005 m² 2055 m²

6 kerrosta 24 asuntoa 1h 32 m² - 3h 62 m² VSS 72 hengelle

T2 B 1270 m² 1715 m² 1764 m²

5 kerrosta 21 asuntoa 1h 32 m² - 3h 62 m²

Pysäköinti tapahtuu tontilla maantasossa asemakaavassa osoitetulla alueella.

Autopaikkoja toteutetaan tonteille 1 ja 2 yhteensä 56 kappaletta
Polkupyöräpaikkoja rakennetaan 258 kappaletta.

Tontin 1 rakennuslupien hakija on TA-Asumisoikeus Oy ja tontin 2 rakennuslupien hakija on TA – Yhtymä Oy.

Hankkeen suunnitelmat on laatinut ja pääsuunnittelijana toimii arkkitehti Ulla Saarinen ja rakennussuunnittelijana arkkitehti Juuso Ilonen Arkkitehtipalvelu Oy:stä.

Rakennuslupahakemuksissa on haettu neljää vähäistä poikkeamaa: Suunnitelmien poikkeamat asemakaavasta:

1. vähäinen poikkeama: Rakennus A ylittää pihan puolella kahdelta sivultaan rakennusalan rajoja. Ylitys pohjoiseen on 0,8 m ja itään 0,3 m.

Perustelu: Ylitykset tapahtuvat pihanpuolella ja ovat niin vähäisiä, ettei ylityksellä ole vaikutusta pihantilan väljyyteen tai valoisuuteen eikä ylitykset vaikuta kaupunkikuvaan heikentävästi.

2. vähäinen poikkeama: Jätteiden keräily pistettä ei ole sijoitettu jätteiden keräily pisteelle varatulle alueen osalle vaan se on sijoitettu auton säilytyspaikan rakennusalalle.

Perustelu: Jätteiden keräily piste palvelee tonttien kaikkia rakennuksia. Jätteiden keräily piste on haluttu sijoittaa lähemmäksi korttelipihaa, jolloin sille on helppo ja turvallinen reitti yhteispihan poikki tasapuolisesti kaikista rakennuksista. Jätepiste rajataan pihamuurilla sekä pihalta että paikoitusalueelta päin.

3. vähäinen poikkeama: Yksiöiden parvekkeet esitetään tehtäväksi ulokeparvekkeina.

Perustelu: Yksiöiden parvekkeet esitetään tehtäväksi pieninä keveinä lasittamattomina ulokeparvekkeina. Parvekkeet ovat vain 1 metrin syvyiset ja varustettuna liukulasiseinillä parantavat merkittävästi asumisen laatua. Vaikka asunnot varustettaisiin pelkästään ranskalaisin parvekkein, edellyttäisivät palomääräykset tässäkin vaihtoehdossa 200 mm julkisivupinnasta ulostulevan ulokkeen ja kaiteen. Näitä ulokeparvekkeita tulee rakennukseen A vain 1 parvekelinja/rakennus. Rakennuksen kaikki muut parvekkeet tehdään julkisivupinnasta sisäänvedettyinä. Ulokeparvekkeet sijoittuvat pihan puolelle. Kevyt avoparveke ei kaupunkikuvallisesti merkittävästi poikkea ranskalaisen parvekkeen ratkaisusta, mutta sen tuoma laatutaso asumiseen on suuri.

Kevyet ulostulevat parvekkeet elävöittävät pihatilaa ja tuovat julkisivuun kolmiulotteista kerroksellisuutta.

4. vähäinen poikkeama: A-rakennuksessa poiketaan näkymäalueen aukon korkeudesta. Asemakaavamääräyksen edellyttämän 4,0 metrin sijasta rakennuksen näkymä alueelle oleva aukko on 3.2 m korkea.

Perustelu: Asemakaavan edellyttämä näkymäalue on Peippolantien ja Gammelbackan tien kulmauksessa tontilla 1. Asemakaavan mukaan rakennus on rakennettava tontin rajoihin kiinni, joten näkymäalue tulee väistämättä rakennukseen. Näkymäalueelle on rakennukseen sijoitettu sisäänkäynti arkadi, jonka vapaa korkeus on 3,5 m. Aukon korkeus on suunniteltu niin korkeaksi kuin se rakenteiden puolesta on mahdollista. Tämänkin korkuinen aukko antaa hyvän näkymän risteykseen oheisten näkymäkuvien mukaisesti.

Rakennuksen päärunkomateriaali tulee olemaan betoni. Julkisivut ovat rapatut. Julkisivut ovat väriltään punaista, keltaista ja sinistä. Peltikatto on harmaa.

Kiinteistöille on laadittu myös hulevesisuunnitelma sekä istutussuunnitelma.

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

Liitteet:

Päätösehdotukset;

rakennusluvut nro 638-2024-294, 638-2024-296, 638-2024-297, 638-2024-298, 638-2024-300

Pääpiirustukset

Lausunnot

Rakennusvalvontapäällikkö

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

Pykälä tarkastetaan heti.