

## Ansökan om bygglov, Guldlågatan 7, Västra åstranden

Tillstånds- och tillsynsnämnden 01.04.2025  
751/10.03.00.04/2025

Beredning och tilläggsuppgifter:  
byggnadstillsynschef Miia Hento, [miia.hento@porvoo.fi](mailto:miia.hento@porvoo.fi) och  
byggnadsinspektör Jan-Erik Strandvik, [jan-erik.strandvik@porvoo.fi](mailto:jan-erik.strandvik@porvoo.fi)

Bygglov söks till den andra etappen i ett totalbyggprojekt för byggande av två bostadshöghus och en parkeringshall på adressen Guldlågatan 7, 06100 Borgå. Projektet placerar sig i området för detaljplanen Fabriksparkens trähus, på fastigheten 638-22-459-1. Den sökande äger byggplatsen.

Tomtens areal i den andra etappen är 3098 m<sup>2</sup> och byggrätten på tomten är fördelad enligt byggnadsytor: På del A 3250 m<sup>2</sup> och 250 m<sup>2</sup> gemensamma utrymmen och på del B 3200 m<sup>2</sup> och 150 m<sup>2</sup> gemensamma utrymmen och separata gemensamma utrymmen på 120 m<sup>2</sup>.

Våningsytan enligt byggrätten för bostadshöghuset med sju våningar, byggnad A, kommer att vara 3312 m<sup>2</sup>-vy, + 264 m<sup>2</sup>-vy och totalytan 4615 m<sup>2</sup>.

Våningsytan enligt byggrätten för bostadshöghuset med sju våningar, byggnad B, kommer att vara 3339 m<sup>2</sup>-vy, 214 m<sup>2</sup>-vy och totalytan 4683 m<sup>2</sup>. Byggnaden kommer att ha ett skyddsrum för 174 personer.

Våningsytan i den underjordiska parkeringshallsbyggnaden som ska byggas under gårdsdäcket kommer att vara 1507 m<sup>2</sup>-vy.

Objektet kommer att ha 108 bostadslägenheter i storlek 33 m<sup>2</sup> -113 m<sup>2</sup>.

Asunto Oy Porvoon Taidetehtaankatu 3 B ansöker om bygglov för nya bostadshöghus och en parkeringshall. I ansökningar om bygglov har man sökt fyra mindre undantag:

1. Överskridning av byggrätten enligt det huvudsakliga användningsändamålet för hela tomten ca 3,1 %.

Motivering: Dimensioneringen av parkeringsplatserna som på marknivå definierar byggnadernas form och storlek samt förbättring av bostädernas och loftens kvalitet och funktionalitet.

2. Överskridning av byggrätten för gemensamma utrymmen för hela tomten 77 m<sup>2</sup>.

Motivering: Annorlunda placering av gemensamma utrymmen än i referensplanen som låg till grund för planen. I referensplanen hade de gemensamma utrymmena för de båda tomterna placerats på tomt 2 (ASO), och dessutom hade de gemensamma utrymmena placerats i gårdsbyggnaden på gårdsdäcket. I genomförandeskedet planerades endast klubbrummet att användas gemensamt på tomt 2, varvid en del av byggrätten för det gemensamma utrymmet blev oanvänt där. I genomförandeskedet avstod man också från

gårdsbyggnaden. På grund av detta finns det på tomt 1 tryck att bygga mer gemensamma utrymmen än vad som planen tillåter för att kunna uppnå det i hyressidans anvisningar rekommenderade antalet gemensamma utrymmen.

3. Byggande av klubbrum förutom tomtens byggrätt 23 m<sup>2</sup>.

Motivering: De gemensamma utrymmena och klubbrummet placeras på ett annat sätt än vad som var planerat i referensplanen, som låg till grund för planen, varvid en del av byggrätten för klubbrummet blev oanvänt på tomt 2. Då klubbrummet placeras i hörnet av Guldlågatan och Fabriksparken förbättras stadsbilden och invånartrivseln.

4. Byggnadsarean överskrids med ca 0,5 m i nordvästra gaveln för byggnad 4.

Motivering: Parkeringsplatsernas dimensionering definierar byggnadernas form och storlek i marknivå.

Bostadsbyggnadernas stomme kommer huvudsakligen att vara av trä. Bilhallen är av betong. Fasaderna är av trä med undantag av våningen på marknivå. Fasaderna är av rött, mörkgrönt och ljus trä, plåttakets färg är densamma som fasadens, balkongerna har glasräck och är inglasade. Det anläggs sammanlagt 64 bilplatser, av vilka 3 reserveras för rörelsehindrade. På 15 % av bilplatserna i hallen är det möjligt att ladda en elbil. Totalt byggs 269 cykelplatser. För fastigheten har även uppgjorts en dagvattenplan samt en planteringsplan.

Sökanden ansöker om rätt att påbörja projektet mot en säkerhet enligt 144 § MarkByggL. Motiveringen till rätten att påbörja är projektets skyndsamhet.

Projektets huvudplanerare är arkitekt Tiina Antinoja från Muuan Oy och byggnadsplanerare är arkitekt Xiaoyu Chen från Muuan Oy.

Byggnadens tillgänglighet uppfyller kraven i Statsrådets förordning 241/2017. Det finns hissar mellan våningsplanerna i byggnaden.

Bilagor:

Förslag till beslut

för bygglov nr 638-2025-114 (byggnad 4)

för bygglov nr 638-2025-115 (byggnad 5)

för bygglov nr 638-2025-113 (parkeringshall)

Huvudritningar

Utlåtanden

Byggnadstillsynschefen

Tillstånds- och tillsynsnämnden beslutar bevilja de ansökta byggloven med de villkor som ingår i beslutsförslagen. Mindre avvikelser beviljas med stöd av 175 § 1 mom. i MarkByggL.

Med samma beslut beviljas rätt att påbörja projektet mot en säkerhet enligt 144 § MarkByggL.

Paragrafen granskas genast.

