



HAKIJAT

Porvoon Kaupunki

KIINTEISTÖ

Kiinteistötunnus	638-006-0100-0001
Kaupunginosa	KAUPUNGINOSA 6
Kortteli	100
Tontti	1
Kiinteistön pinta-ala	19 567 m ²
	Myllymäenkatu 18
Osoite	Myllymäenkatu 18, 06100 PORVOO
Osuus tilasta	koko tila
Kaavatilanne	Asemakaava

TOIMENPIDE

Koulurakennus

Luvan valmistelija Kaavoitusarkkitehti Mikkola Pekka

RAKENTAMISRAJOITUS

- Rakentaminen vastoin voimassa olevaa asemakaavaa (MRL 58.1 §)

NYKYTILANNE

- Kiinteistön rakentamistilanne:

Kiinteistöllä on noin vuonna 1952 - 54 valmistunut kookas Kvarnbackens skola, joka on peruskorjattu vuonna 2018.

KUVAUS TOIMINNASTA

- Hakemus:

Porvoon kaupunki hakee poikkeamista asemakaavan rakennusalan rajasta. Kiinteistöllä on Kvarnbackens skola, johon tarvitaan lisätilaa esikoulua varten. Porvoon toimitilapalvelujen toimeksiannosta on tutkittu sijoitteluvaihtoehtoja laajennukselle ja päädytty hakemuksen mukaiseen luoteiseen sijaintiin.

Laajennus on yksikerroksinen ja sijoittuu Kvarnbackens skolan läntisen luokahuonesiiven jatkeeksi sen pohjoispuolelle Kallenlennankadun varrelle. Hakijan perustelun mukaan ratkaisu on koulun sisäisen toiminnallisuuden kannalta ainoa toimiva vaihtoehto. Palo- ja valaistusteknisistä syistä lähemmäs liikuntasalisiipeä laajennusta ei ole mahdollista sijoittaa. Paikassa on tällä hetkellä melko vähäisellä käytöllä oleva varjainen puistikkomainen tontin osa, jossa on kadun varrella muutama kookas vanha koivu ja muuten nuoria puuntaimia. Laajennus ylittää rakennusalan rajan lähellä Kallenlennankadun puoleista tontin rajaa. Rakennusoikeutta kiinteistöllä on sinänsä runsaasti ja sitä jää laajennuksen jälkeenkin vielä käyttämättä 3 490 k-m².

KAAVOITUSTILANNE JA MUUT MAANKÄYTTÖÖN LIITTYVÄT SUUNNITELMAT

Asemakaava:

- Asemakaava AK 57, vahvistettu sisäasianministeriössä 29.8.1974:

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO). Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e = 0,50. Kerrosluku on kaksi (II). Rakennusala on rajattu toisaalta jo kaavaa



laadittaessa tontilla olleen (nykyisen) koulurakennuksen ulkoseinien uloimpien seinälinjojen mukaa, toisaalta niin että tontin reunoille jää reilu istutettava tontin osa. Tontin reunoja kiertää pisterivi, jonka merkitystä ei ole selitetty kaavamääräyksissä. Mahdollisesti kaavaa laadittaessa on tavoiteltu istutettavan puurivin merkintää, joka on kuitenkin jäänyt avaamatta. Autopaikkavaatimusta kaavassa ei ole. Koulutontin itäosassa on voimansiirtolinjaa varten varattu voimansiirtoalue (VS).

Rakennusoikeutta määrittävä kiinteistön pinta-ala on 19 567 m² ja näin ollen rakennusoikeutta kiinteistöllä on 9 783 k-m². Kvarnbackens skolanin laajuus on Digi- ja väestötietoviraston ns. rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 5 581 k-m² ja nyt hakemuksella tavoitellun laajennusosan 712 k-m². Näin ollen rakennusoikeutta jää laajennuksen jälkeenkin vielä käyttämättä 3 490 k-m².

Keskeisten alueiden osayleiskaava

- Keskeisten alueiden osayleiskaava, hyväksytty 2004, voimaantulo 2006:
Julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY).

Maakuntakaava

- Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmä, Uudenmaan liiton tulkinta 13.3.2023:

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke. Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue. Porvoon vanha kaupunki ja sitä ympäröivä kaupunkirakenne sekä Porvoonjokilaakson maisema-alue.

LUVAN RAKENNUS

Rakennustunnus	1020520708
Rakentamistoimenpide	laajennus
Rakennusluokitus	Yleissivistävien oppilaitosten rakennukset
Kerrosalan laajennus	712 m ²
Kerrosala laajennuksen jälkeen	5 581 m ²
Kokonaisala laajennuksen jälkeen	7 041 m ²
Tilavuus laajennuksen jälkeen	19 322 m ³
Kellarin pinta-ala	1 460 m ²
Kerrosten lkm	3
Rakenteellinen paloturvallisuus	paloluokka P1 palonkestävä

KUULEMINEN

Naapureilla ei ollut huomauttamista.

PÄÄTÖSEHDOTUS

Kaupunkikehitysjohdajan ehdotus:

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

PÄÄTÖKSEN PERUSTELUT

- Poikkeaminen asemakaavan rakennusalan rajasta:

Kvarnbackens skolan yhteyteen tarvitaan tilat esikoululle. Samaan hankkeeseen on sovitettu myös musiikin opetukselle uusi opetustila. Laajennusosan tilantarve on noin 700 k-m² ja se halutaan aikataulusyistäkin toteuttaa puurakenteisena, jolloin rakennusosat ovat esivalmistettavissa ja rakennusaika lyhenee. Laajennukseen tulee kolme esikouluryhmää eli tilat jopa 60:lle lapselle sekä em. musiikin opetustila. Laajennusosaa on soviteltu koulutalon länsisiiven eteläpäätyyn, joka voisi olla



tontin käytön ja rakennuksen kokonaishahmon vaalimisen kannalta paras ratkaisu. Kahdesta tutkitusta massoitteluvaihtoehdosta huolimatta ratkaisu ei ollut edistettävissä pidemmälle, koska koulun sisäinen korkeustasoympäristö osoittautui haastavaksi ja lisäksi päädyssä oleva keittiön huoltosisäänkäynti aiheutti liitososaan mitoitus teknisiä pulmia. Esikouluosa liittyi koulun sisäiseen liikennejärjestelyyn epäluontevasti, kun liitososa sijoittui luokkahuonesiiven päähän. Laajennusosaa tutkittiin myös koulun koillisosaan, mutta tämä ratkaisu oli vielä hankalampi.

Kvarnbackens skolan kokonaisuuden on suunnitellut Arkkitehti Bertel Saarnio (1912–1969). Koulu on valmistunut 1952 - 54. Koulukokonaisuuden ominaispiirteet ovat muuttuneet, kun viimeksi vuoden 2018 peruskorjauksessa ulkoverhous purettiin ja rakennettiin uudelleen. Tällöin punatiiliverhous korvautui tiilenpunaisella sileällä rappauspinnalla. Liikuntasalisiivestä tehtiin harmaa.

Vaihtoehtotarkastelun kautta päädyttiin hakemuksen mukaiseen sijaintiin. Siinä laajennusosa sijoittuu koulun länsisiiven pohjoispäädyn jatkeeksi. Sisäinen liikenneyhteys ja korkeustasojen yhteensovittaminen on tässä vaihtoehdossa ylivoimaisesti parhaiten toimiva. Tontin tällä osalla on nyt sinänsä viehättävä istutettu pihan osa, jolla ei kuitenkaan ole juuri käyttöä. Koulun massoittelun näkökulmasta joudutaan valitettavasti toteamaan, että laajennusosa ei ole tässä ihanteellisin. Laajennusosa myös peittää koulun länsisiiven päädyssä olevan korkean ikkuna-aiheen, joka on rakennukselle luonteenomainen. Tontin ja siitä juontuvan rakennusalan muodon takia laajennusosa myös ylittää rakennusalan rajan Kallenlinnankadun varrella. Siksi rakennuslupan myöntämisen edellytykset on tutkittava poikkeamislupamenettelyllä. Rakennusalan raja on tontin Kallenlinnankadun puoleisella luoteisosalla kapeimmillaan 6,5 metriä ja levenee etelämpänä.

Laajennushankkeen laajuus on 712 k-m², joka on noin 13 % kiinteistöllä nyt olevasta rakennuskannasta ja noin 11 % kiinteistön rakennuskannasta laajennus mukaan lukien. Laajennushankkeen laajuus kiinteistön rakennusoikeudesta on noin 7 %.

Hakemukseen on liitetty pääpiirustustasoinen luonnos, jota on havainnollistettu värillisillä havainnekuvilla. Suunnitelman on laatinut Arkkitehtitoimisto Perko Oy. Kaupunkisuunnittelu on kommentoinut luonnosvaihtoehtoja ja onnistuneimmaksi osoittautui epäsymmetrinen harjakatto ja tummanpunainen puuverhous. Laajennus liittyy vanhaan koulutaloon vaaleanharmaalla korkeammalla pulpettikattoisella osalla, jossa on musiikin opetustilat.

Yhteenveto:

Rakennusalan rajan ylitys on perusteltu ja siihen on olemassa erityinen syy. Ylityksestä ei aiheudu naapurikiinteistöille haittaa, kun uudisosa tulee muutamia metrejä aiempaa lähemmäs, sillä naapurirakennukset sijoittuvat Kallenlinnankadun vastakkaiselle puolelle. Rakennusalan rajan ylityksen takia laajennusosan kulma tulee lähelle tontin kadun puoleista rajaa. Liikenneturvallisuudelle tästä ei aiheudu haittaa, koska Kallenlinnankatu on näkymiltään hyvä, suora ja maltillisesti liikennöity asuntokatu eikä katutila hankkeen takia kapene. Laajennuksen kohdalta on poistettava joitain nuoria puiden taimia ja ainakin yksi vanha isokoinen koivu. Istutettavalla tontin osalla olevat puut voidaan säilyttää silloin, kun ne eivät sijoitu liian lähelle rakennuksen seinää.

Kun otetaan huomioon kiinteistön olemassa olevan rakennuskannan, Kvarnbackens skolan toimintaedellytysten koheneminen hankkeen myötä eli olemassa olevan rakennuskannan käytön tukeminen ja kehittäminen, hakemuksen mukaisen poikkeamisen vaikutukset sekä hakemuksen suhde maankäytön suunnittelutavoitteisiin on hakemus tarkoituksenmukaisesti perusteltu ja poikkeamisille on olemassa erityinen syy. Hanke tukee olemassa olevien tilojen käyttötarkoituksen kehittämistä. Haettu hanke ei päätöksen lupaehdoilla aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

LUPAEHDOT

- hanke toteutetaan arkkitehtonisten tyylipiirteiden, kuten kattomuodon, massoittelun ja värityksen osalta Arkkitehtitoimisto Perko Oy:n 31.12.2024 päiväämiä suunnitelmia soveltaen.
- Kallenlinnankadun varren istutettavalla tontin osalla on säilytettävä olemassa olevaa puustoa mahdollisuuksien puitteissa ja istutettava tontin osa rakennustyön jälkeen saumattomaksi osaksi



koulun pihaympäristöä. Säilytettäväksi tarkoitetut koivut on merkittävä asemapiirrokseen tai pihasuunnitelmaan sekä maastoon ennen rakennustyön aloittamista.

- ilmanvaihtokonehuoneen teknisistä ratkaisuista ei saa aiheutua melu-, haju- tai muutakaan haittaa lähinaapureille.
- rakentamisen lupahakemuksesta varataan kommentointimahdollisuus kaupunkikuvasta vastaavalle viranomaiselle.
- muuten noudatetaan asemakaavaa.