

Rakentamislupahakemus, Keskusaukio 1

Lupa- ja valvontalautakunta 24.03.2026
675/10.03.00.04/2026

Valmistelu ja lisätiedot
rakennusvalvontapäällikkö Miia Hento, miia.hento@porvoo.fi ja
rakennustarkastaja Jani Parkkisenniemi,
jani.parkkisenniemi@porvoo.fi

Rakentamislupaa haetaan yleissivistävälle oppilaitosrakennukselle kiinteistölle 638-28-2608-2 osoitteeseen Keskusaukio 1, 06400 Porvoo. Alueella on voimassa asemakaava AK 570 Gammelbacka, Peipon koulu. Asemakaavamerkintä on YL eli julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue. Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 11 000 k-m² kolmeen kerrokseen.

Tontin pinta-ala on 14 459 m². Rakennettavan kolme kerroksisen oppilaitosrakennuksen rakennusoikeudellinen kerrosala on 6 587 m², kokonaisala 7138 m². ja tilavuus 36 575 m³. Kohteeseen toteutetaan kolme kappaletta 37 m² S1 luokan väestönsuojia yhteensä 430 henkilölle. Rakennuksen rauhanajan käyttötarkoituksia ovat pukuhuone, siivous ja välinevarasto.

Pysäköintipaikat 42 kappaletta (vaatimus 33 kpl) sijoittuvat LPA alueelle. Keskusaukion katualueelle sijoittuu yksi liikuntaesteisten autopaikka ja viisi saattopaikkaa. Polkupyörä paikkoja on suunniteltu yhteensä 195 kappaletta.

Hakija on Porvoon kaupunki, toimitilapalvelut hakija omistaa rakennuspaikan. Rakennuksen kantavarunko tulee olemaan pääosin betonia ja julkisivut puuta. Julkisivun väritys tulee olemaan yhdistelmä: vaalean ruskeaa ja harmaata.

Pääsuunnittelijana toimii arkkitehti Tomi Perko ja rakennussuunnittelijana arkkitehti Kaisa Sormunen Arkkitehtitoimisto Perko Oy:stä.

Hakija hakee kahta vähäistä poikkeamista rakentamislain 59 § mukaisesti:

1. Halutaan poiketa puin ja pensain istutettavan alueen osan määräyksestä pihan puolella, poikkeamista on perusteltu seuraavasti. Tontin keskellä on syvä oja, ja suuri osa pihasta on täytettynäkin niin pehmeää, ettei sille voida rakentaa. Siksi tämä alue on suunniteltu viheralueeksi ja kentät ja juoksurata sijoitettu perustamisolosuhteiltaan parempaan paikkaan istutetuksi määrätyle alueelle. Istutetuksi määrätystä leikkipihan alueesta 60 % on istutettu puin ja pensain.
2. Keskuskuja varrella ja osittain Tornipolun ja Keskusaukion varrella tontin rajalle on asemakaavassa määritelty noin 5 metriä levyinen kaistale, joka tulee istuttaa puin ja pensain. Suunnitelmassa pääsisäänkäynti tulee päälähestymissuuntaan Keskusaukiolle, jolloin istutetulle alueelle tulee kulkuväylä. Lisäksi turvallisoin tapa saada

huoltoliikenne tontille on Keskuskujalta, joten huollon liittymä on myös istutetuksi määritellyllä alueella. Liittymä on leveä, sillä sitä joudutaan käyttämään myös huoltoauton kääntymiseen. Huoltopihan kasvattaminen rakennukseen päin olisi pienentänyt entisestään leikkipihaa, jolla haastavista pohjaolosuhteista johtuen on huomattavan vähän rakentamiseen soveltuvaa aluetta. Katujen varrella olevasta istutetuksi määrätystä alueesta istutettua on 76 %

Poikkeamiset ovat vähäisiä ja eivät

- 1) aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeutta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeutta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;
- 4) johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Yhteisjärjestelysopimus tulee laatia ja vahvistaa ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Hakija hakee rakentamislain 78 § mukaista aloittamisoikeutta ennen luvan lainvoimaisuutta. Hakija perustelee aloittamislupaa hankkeen kiireellisyydellä.

Rakentamislupa tunnus on LP-638-2025-02174.

Liitteet:

Päätösehdotus
Pääpiirustukset
Lausunnot

Rakennusvalvontapäällikkö

Lupa- ja valvontalautakunta päättää myöntää haetun rakentamisluvan päätösehdotuksen mukaisin ehdoin.

Vähäiset poikkeamiset myönnetään rakentamislain 59 § mukaisesti.

Aloittamisoikeus myönnetään rakentamislain 78 § mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.