

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

PORVOO

ASEMAKAAVA 543 VANHA PORVOO 1303

1. KAUPUNGINOSA, KORTTELI 1303, TONTIT 1 JA 2

Asemakaavanmuutos koskee Vanhassa Porvoossa, kaupunginosassa 1, korttelin 1303 tontteja 1 ja 2



ASEMAKAAVAN TAVOITTEET JA ALUERAJAUS

NRO 543

ASEMAKAAVANMUUTOS

1. Suunnittelualue

Asemakaava-alue käsittää korttelin 1303 tontit 1 ja 2

2. Hankkeen taustaa

Kaupunki myi Valtimon talon hotellikäyttöön vuonna 2019. Kaupan ehdoksi asetettiin asemakaavan muuttaminen siten, että rakennusta voidaan käyttää ainoastaan hotellina, eikä pysyvää asumista sallittaisi. Rakennus on suojeltu vuonna 1993 vahvistetussa asemakaavassa. Lisäksi

aluetta koskevat vuonna 2018 voimaan tulleet asemakaavan erityismääräykset sekä rakennustapaohjeet.

Kauppaan on sisältynyt myös korttelin 1303 tontin 2 rakentamaton osa ja rakennuspaikka Vuorikadun varrella. Tontti no 2 on jaettu hallinnanjakosuojelmalla. Tontin Välikadun puoleisessa osassa sijaitsevat vanha asuinrakennus sekä rakennussuojelulailla (9.11.1989) suojeltu kultasepänverstaas sekä Välikadun varrella sijaitseva liikerakennus ns. Kultakulma. Kaikki olemassa olevat rakennukset on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa.

Asemakaavan laatiminen sisältyy kaupunkisuunnittelun työohjelmaan vuodelle 2020.

3. Suunnittelun tavoitteet

KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS

Tavoitteena on Valtimon talon, eli tontin 1 osalta käyttötarkoituksen muutos, joka poistaa edellytykset vakituiseen asumiseen ja mahdollistaa liike- ja hotellikäytön. Tontin 2 osalta tutkitaan rakentamattoman osan käyttötarkoituksen muutosta hotellikäyttöön ja uudisrakentamisen mahdollisuuksia.

PÄÄKÄYTTÖTARKOITUKSEN MUKAISTEN TILOJEN SIJOITTAMINEN ULLAKOLLE

Tavoitteena on tutkia, voidaanko pääkäyttötarkoituksen mukaisia hotellin tiloja sijoittaa Valtimon talon ullakolle asemakaavan kerroslukua korottamalla ja rakennusoikeutta kasvattamalla siten, ettei siitä aiheudu haittaa suojelutavoitteille, kaupunkikuvalle tai ristiriitaa muiden alueen kiinteistönomistajien tasapuoliselle kohtelulle.

RAKENNUSOIKEUDEN LISÄÄMINEN

Ullakon käyttöönotto ja uudisrakentamisen laajuuden kasvattaminen edellyttävät rakennusoikeuden lisäämistä. Ullakon osalta rakennusoikeuden lisäys sijoittuu olemassa olevan rakennusrungon sisälle, mutta edellyttää uusien ikkunoiden avaamista vähintään rakennuksen sisäpihan puoleiseen julkisivuun sekä mahdollisia kattopinnan muutoksia sisäpihan puolella. Valtimon talon rakennusoikeus on nykyisessä asemakaavassa 2955 k-m² ja kerrosluku on III.

Uudisrakentamisen rakennusoikeuden kasvattamista tutkitaan tontin 2 rakentamattomalla osalla. Tavoitteena on löytää ratkaisu, joka on kaupunkikuvan, rakennussuojelun ja toiminnallisuuden näkökulmasta perusteltu sekä tasapuolinen alueen kiinteistönomistajille.

Tontilla 2 on käytetty rakennusoikeudesta 368 k-m². Voimassa olevan asemakaavan mukaan rakennusoikeutta on tontilla 610 k-m², josta 32 k-m² on jyvitetty Kultakulman verstaan päädyssä olevalle lisärakennukselle. Käyttämätön rakennusoikeus hotellin käytössä olevalle tontinosalla on 210 k-m². Rakennusoikeus sijoittuu kahteen eri rakennusalaan, joista Vuorikadun varrella on mahdollisuus kaksikerroksiseen rakennukseen ja sisäpihalla yksikerroksiseen täydennysrakennukseen.

PALVELUIDEN LISÄÄMISEN TAVOITE

Tavoitteena on mahdollistaa hotelli-toiminta, joka lisää matkailijoille suunnattuja palveluita Porvoon keskustassa.

SUOJELUARVOJEN TURVAAMINEN

Kaupunkirakenne ja kaupunkikuva

Vanha Porvoon on valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö. Kaupunkirakenteessa on keskiaikaisia piirteitä, joista yksi on kapeat kadusta katuun ulottuvat tontit. Tavoitteena on säilyttää nykytilanteen mukainen tonttijako.

Vanhan Porvoon rakennuskanta on iältään 100-250 vuotta vanhaa. Jugendista ammentava, vuonna 1912 valmistunut Valtimon talo poikkeaa alueen tyypillisistä hirsirakennuksista ja pienehköistä 1700-luvun kivitaloista. Suurikokoinen kerrostalo liittyy osaksi Rihkamatoria rajaavien korkeampien kivitalojen ryhmää, jotka muodostavat Vanhalle Porvoolle eteläistä reunaa ja taustan korttelille 1303.

Suojeluarvojen turvaaminen edellyttää sekä korkeatasoista suunnittelua että toteutusta ja ympäröivän kaupunkikuvan huomioimista.

Täydennysrakentamisen osalta asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia voimassa olevaa asemakaavaa suuremman uudisrakentamisen soveltumista ympäristöön. Tavoitteena on, että lisärakentaminen on arkkitehtuuriltaan nykyaikaista, mutta ympäristöön sovitettua, niin että se ei muodostu hallitsevaksi. Lisäksi tavoitteena on ratkaista rinnemaaston korkeuserot siten, ettei pihalle synny epäluontevia ja vaikeasti huolettavia kulmauksia tai haittaa naapuritontille.

Valtimon talo

Valtimon talo on suojelu asemakaavalla. Rakennus on osoitettu asemakaavassa säilytettäväksi rakennukseksi. Kerrosaluku on III ja rakennusoikeus 2955 k-m². Korttelialue on KTL/s ”*Liike- toimisto- ja majoitusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Tontille sallitusta kokonaiskerrosalasta saa käyttää enintään 50% asumiseen.*” Asemakaavan erityismääräyksissä ja rakennustapaohjeissa on runsaasti suojelua ja korjaamista koskevia erityismääräyksiä. Rakennukseen liittyvät arvot on määritelty rakennushistoriallisen selvityksen yhteydessä. Suojelumääräysten täsmentäminen tutkitaan osana asemakaavatyötä. Lisäksi kaavatyön yhteydessä tutkitaan suojelutavoitteet esimerkiksi porrashuoneiden osalta.

Ullakkorakentamisen kaupunkikuvallisia vaikutuksia tutkitaan tarvittaessa Raatihuoneentorin, Kirkkotorin, Välikadun, ja Vuorikadun katunäkymissä sekä Näsinmäeltä käsin. Tavoitteena on suojeluarvojen turvaaminen ja vahvistaminen sekä suunnittelun ohjaaminen rakennuksen arkkitehtoniset ja rakennusfysikaaliset ominaispiirteet huomioivaan korjaamiseen.

Kultakulma ja tontin 2 länsiosa

Tontilla 2 sijaitseva ns. Kultakulma on suojeltu rakennussuojelulailla. Ympäristöministeriön päätökseen (9.11.1989) sisältyvät seuraavat suojelumääräykset:

- 1. Rakennuksen ulkoasuun saa tehdä vain ennallistavia muutoksia.*
- 2. Holvatussa kellarissa, rakennuksen eteläpään kultasepäniikkeessä ja siipirakennuksen verstaassa saa tehdä vain ennallistamisluntoisia muutoksia.*
- 3. Kunnossapitotöitä laajempiin korjaus- ja muutostöihin on saatava Museoviraston lupa.*
- 4. Rakennusta voidaan käyttää liike- ja verstastarkoituksiin taikka muuhun sen kulttuurihistoriallisen arvoon soveltuvaan tarkoitukseen.*
- 5. Rakennusta on hoidettava siten, että sen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy.*

Tontin 2 länsiosan suojelutilanne ja rakennusoikeus säilytetään ennallaan. Alue kuuluu asemakaavamuutosalueeseen osana tonttia 2.

PYSÄKÖINTI JA LIIKENNE

Pysäköintitarpeen arviointi ja ratkaiseminen.

Tavoitteena on huomioida hotellitoimintaan liittyvän saattoliikenteen toiminnalliset edellytykset.

4. Lähtötiedot

Alueen sijainti ja pinta-ala:

Suunnittelualue sijaitsee Porvoon keskustassa. Suunnittelualue on kooltaan

(kaavatilanne, kaavan toteutuminen yms.)

2500m².

Valtakunnallisesti arvokas rakennettu ympäristö (RKY):

Alue on luokiteltu valtakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi ympäristöksi. Vanha Porvoo ja Porvoon Linnamäki -kohdekuvauksessa aluetta luonnehditaan seuraavasti ” - - Porvoon keskiaikaisperäinen kaupunki on rakentunut Porvoonjoen varteen Linnamäelle rakennetun puolustuslinnan eteläpuolelle. Asemakaavaa leimaa neljä joen suuntaista katua ja jyrkkää rinnettä alas laskeutuvat sivukadut. Suuri Rantatie Turusta Viipuriin kulki kaupungin läpi, ohi Kirkkotori. Tonttirakenne on epäsäännöllinen ja tontit on rakennettu hyvin tiiviisti. --”

Kansallinen kaupunkipuisto

Alue kuuluu Porvoon kansalliseen kaupunkipuistoon osana Vanhaa Porvoota.

Maakuntakaava:

Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu 30.10.2014) kaava-alue kuuluu keskustatoimintojen alueeseen. Alue on valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä

Yleiskaava:

Keskeisten alueiden osayleiskaavassa (hyväksytty 15.12.2004) kaava-alue on osoitettu keskustoimintojen alueeksi (SR/C). Merkinnän mukaisesti alue on ”*Rakennuslainsäädännön nojalla suojeltava alue ja keskustoimintojen alue.* ”*Alueen suunnittelussa on varmistettava kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten ja kaupunkirakenteellisten arvojen, maisemallisten arvojen sekä alueen omaleimaisuuden säilyminen ja suojeltavan kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennuskannan säilyminen.*

Aluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista on kuultava Museovirastoa / museoviranomaisia.”

Asemakaava:

Alueella on voimassa vuonna 1993 hyväksytty asemakaava ja vuonna 2018 hyväksytty asemakaava erityismääräyksistä ja rakennustapahojeista.

Asemakaavan korttelialuumerkintä on KTL/s ”*Liike- toimisto- ja majoitusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Tontille sallitusta kokonaiskerrosalasta saa käyttää enintään 50% asumiseen.*”

Rakennusoikeus tontilla 1 on 2955 k-m² ja tontilla 2 610 k-m². Olemassa olevat rakennukset on suojeltu. Täydennysrakennuksille on osoitettu kolme paikkaa tontilta 2, joista kaksi olemassa olevien rakennusten jatkeena sisäpihalla ja kolmas Vuorikadun varrelta.

Omistussuhteet:

Kaupunki on maanomistaja tontilla 1 ja tontin 2 itäosassa. Tontin 2 länsipääty kuuluu Kiinteistö Oy Porvoon Välikatu 3:lle. Rakennukset ovat yksityisomistuksessa. Tontilla 2 on hallinnanjakosopimus.

Asukkaat:

Suunnittelualueella asuu kolme henkilöä. Kadun varrella on hopeasepäneliike Aurum ns. Kultakulmassa ja sekä kaksi muuta liikehuoneistoa. Sisäpihalla on kultasepänerastas. Valtimon talossa ei ole asukkaita. Tilat ovat olleet toimistoina sekä alakerrassa liikehuoneistoina.

Rakennuskanta:

Valtimon talo on vuonna 1912 rakennettu 2-3 kerroksinen jugend-vaikutteinen kivitalo. Suunnittelijoina toimivat Leuto A. Pajunen ja Oskari Holvikivi. Rakennuksen ensimmäistä kerrosta leimaavat graniittisokkeli ja suuret liiketilojen näyteikkunat sekä rustikoitu hiekanvärinen rappaus. Toisesta kerroksesta ylöspäin rakennus on pääosin sileäksi rapattu. Ikkunoiden ympärillä ja välillä on ornamenttikoristeita. Rakennuksen nurkkia on korostettu sivurisasiiteilla. Korkean sileän ja koristelemattoman attikan päällä on talon nurkkia korostavat tornimaiset ornamentti- ja kasvofiguurikoristelut. Katteena on punainen saumapeltikate.

Ns. Kultakulman talo on rakennettu todennäköisesti jo 1700-luvun lopussa. Rakennuksen eteläisessä kulmassa on toiminut kultasepäntiike vuodesta 1911. Edelleen käytössä oleva myymälän kiinteä sisustus valmistui vuonna 1916 arkkitehti Max Frelanderin suunnitelmien mukaan. Axel Roseniuksen suunnittelema kivirakenteinen verstaas rakennettiin liikkeen yhteyteen 1926. Rakennuksessa on myös kaksi muuta Välikadulle aukeavaa liiketilaa. Rakennus on hirsirakenteinen. Sen peiterimalaudoitettu vuorilaudoitus on maalattu vaalean ruskehtavaksi ja rungon hirsinurkat on verhoiltu vaaleiksi vaakalaudoitetuiksi pilastereiksi. Katteena on tummanruskea peltikatto. Myymälällä on suuret näyteikkunat, jotka avautuvat Välikadulle. Ullakolla on pienet lunettiikkunat. Pihan puolella ovet ovat ikkunattomia lautaovia ja ullakkoikkunat suorakaiteen muotoisia haukanikkunoita.

Luonnonympäristö ja maisema:

Suunnittelualue on tiiviisti rakennettua kaupunkiympäristöä. Tontilla 1 kasvaa yksi suurikokoinen jalava ja tontilla 2 kaksi suurikasvuista jalavaa ja suuri lumimarjapensaikko, johon on kasvanut joukkoon kaksi nuorta jalavaa.

Tontti 1 on kauttaaltaan asfaltoitu ja tontilla 2 on rakentamattomalla länsiosalla kivituhkapinta, joka on betonisen tukimuurin avulla korotettu tontin itäreunasta. Betonimuurin päällä on korkea lauta-aita jakamassa pihaa.

Rihkamatoria rajaavien rakennusten kanssa kokonaisuuden muodostava Valtimon talo on kaupunginosan muuhun rakennuskantaan verrattuna suuri. Rakennus muodostaa Rihkamatorille yhtenäisen, koko korttelin levyisen pohjoisreunan. Samaan värimaailmaan liittyvät Rihkamatorin kulmassa sijaitseva Simolinin talo ja vanha pankkitalo torin länsireunalla. Tontilla 2 sijaitseva Kultakulman on yksikerroksinen puurakennus, joka liittyy luontevasti Välikadun pienimittakaavaisempaan puutalomiljööseen. Tontin 2 itäpuoli on tyhjillään ja sitä on aikaisemmin käytetty Valtimon taloa palvelevana pysäköintialueena.

Vuorikadun varrella naapurina on vapaapalokunnan talon tonttia rajaava lauta-aita ja palokunnan pihassa kasvava suuri tammi. Tontin 2 tyhjää rakennuspaikkaa vastapäätä Vuorikadulla on kaksikerroksinen, vaaleankeltaiseksi rapattu kivitalo vuodelta 1939. Pohjoisempana Vuorikadun varrella rakennukset ovat yksi tai kaksikerroksisia puutaloja.

Kunnallistekniikka:

Suunnittelualue on liitetty vesi- ja viemäriverkostoon. Valtimon talo on liitetty kaukolämpöön.

5. Perusselvitykset

Kaava-alueelle on laadittu / *laaditaan* seuraavat selvitykset:

- Valtimon talon rakennushistoriaselvitys 2019
- Porvoon kaupunkiarkeologinen inventointi, Päivi Hakanpää, Museovirasto 2008
- Maaperän pilaantuneisuustutkimus 2019

6. Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset

Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen ja voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. Vaikutuksista ei tehdä erillisiä selvityksiä vaan ne arvioidaan asemakaavan laatimisen yhteydessä osana kaavaprosessia.

Seuraavat vaikutukset arvioidaan:

- Vaikutukset luonnonympäristöön ja kaupunkikuvaan
- Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
- Vaikutukset alueen liikenne- ja pysäköintiolosuhteisiin.
- Vaikutukset Rihkamatorin toiminnallisuuteen
- Vaikutukset kulttuuriperintöön sekä suojeluarvojen säilymiseen

7. Osalliset

7.1 Maanomistajat

Porvoon kaupunki omistaa maan tontin 1 osalta. Tontilla 2 on hallinnanjakosopimus.

7.2 Naapurimaanomistajat:

7.3 Yritykset ja yhdistykset:

Telia Sonera Finland Oyj
Elisa Oyj
Porvoon Energia Oy/kaukolämpö
Porvoon Sähköverkko Oy
Porvoon Alueverkko Oy
Vanhan Porvoon kauppiasyhdistys
Vanhan Porvoon asukasyhdistys

7.4. Viranomaiset ja muut tahot:

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
Porvoon museo
Museovirasto

7.5 Porvoon kaupungin yksiköt:

Kaupunkikehitys
Maapolitiikka
Kaupunkimittaus
Kuntatekniikka
Rakennusvalvonta
Ympäristönsuojelu
Matkailu

Kulttuuri- ja vapaa-aikapalvelut

Sosiaali- ja terveystoimi
Terveystieteiden tutkimuskeskus

Porvoon Vesi

7.6 Luottamuselimet:

Kaupunkikehityslautakunta
Terveystieteiden tutkimuskeskus

7.7 kaikki kuntalaiset

7.8 muut osallisiksi itsensä tuntevat.

8. Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Viranomaisneuvottelu:

- Asemakaavahanke edellyttää viranomaisneuvottelua (MRL 66 § 2 mom). Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 24.9.2019. Luonnosvaiheen työneuvottelu on järjestetty 16.12.2019

Suunnitteluvaiheen kuuleminen: (MRL 62 §, MRA 30 §)

- **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä luonnos** ja muu suunnittelumateriaali ovat esillä palvelupiste Kompassissa, Rihkamatori B, katutaso ja internetissä Porvoon kaupungin internetpalvelussa (www.porvoo.fi). Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia mielipiteitä.
- Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan kirjeellä kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille sekä naapurimaanomistajille/-haltijoille, lisäksi kuulutus kaupungin virallisella ilmoitustaululla, kaupungin verkkopalvelussa.
- Kommentit pyydetään sähköpostitse kohdissa 7.3 - 7.5 mainituilta osallisilta. Suunnittelutyötä tehdään yhteistyössä edellä mainittujen osallisten kanssa ja tarvittaessa järjestetään neuvotteluja.

Neuvottelukierros:

- Saatujen kommenttien pohjalta järjestetään tarvittaessa neuvotteluja eri tahojen kanssa.

Virallinen kuuleminen: (MRL 65 §, MRA 27 §)

- **Kaavaehdotus** ja muut kaava-asiakirjat ovat virallisesti esillä palvelupiste Kompassissa, Rihkamatori B, katutaso ja internetissä Porvoon kaupungin intranetpalvelussa (www.porvoo.fi). Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia muistutuksia.
- Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan kirjeellä kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille ja naapurimaanomistajille/-haltijoille, lisäksi kuulutus kaupungin virallisella ilmoitustaululla, kaupungin intranetpalvelussa sekä sanomalehdissä Uusimaa, Östnyland ja Itäväylä.
- Viralliset lausunnot: (MRA 28 §)
Ympäristöterveysjaosto
Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
Museovirasto
Porvoon vesi
Porvoon museo
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Ympäristöministeriö

Perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta:(MRL 65 § 2)

- Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan kaupungin perusteltu kannanotto esitettyyn muistutukseen.

Ilmoitus kaavan hyväksymisestä (MRL 67 §, MRA 94 §)

- Kirjallinen ilmoitus Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle sekä niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Kuulutus kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi.

Kaavan lainvoimaisuudesta kuuluttaminen (MRA 93 §)

- Kuulutus kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi.

Kaavoitustyö aloitettiin syksyllä 2019. Tavoitteena on, että Porvoon kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavamuutoksen vuoden 2021 aikana.

10. Valmistelusta vastaavat

kaavoitusarkkitehti	suunnitteluavustaja
Emilia Saatsi	Christina Eklund
puh. 040 489 5749	puh. 040 4895755
etunimi.sukunimi@porvoo.fi	etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Kaupunkisuunnittelu
PL 23
06101 PORVOO

Käyntiosoite: Rihkamatori B, III kerros

Päiväys 20.1.2021

Dan Mollgren
kaupunkisuunnittelupäällikkö