



**VIITESUUNNITELMA**

RUNO HOTEL PORVOO - LISÄRAKENTAMINEN JA ULLAKON LAAJENNUS  
RIHKAMAKATU 4, VUORIKATU 4, PORVOO

**REFERENSPLAN**

RUNO HOTEL PORVOO - YTTERLIGARE BYGGANDE OCH UTBYGGNAD AV VINDEN  
KRÄMAREGATAN 4, BERGGATAN 4, BORGÅ

**29.9.2020**

Arkkittehdit Sarapää

# SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Viitesuunnitelma koskee Vanhan Porvoon korttelialueen 1303 tontteja 1 ja 2, tontilla 2 hallinta-alue b:tä. Työn tilaaja on kiinteistöosakeyhtiö Porvoon Valtimotalo. Työn on laatinut Arkkitehdit Sarapää, tekijöinä arkkitehdit SAFA Eve Sarapää ja Franka Oroza.

Suunnittelualue sijaitsee Vanhan Porvoon eteläkärjessä ja rajautuu Rihkamatoriin, Vuorikatuun ja Välikatuun. Tontin 1 koko on 1408 m<sup>2</sup>. Tontin 2 1084 m<sup>2</sup>, josta hallinta-alue B on 586 m<sup>2</sup>.

Viitesuunnitelma on laadittu asemakaavan muutoksen pohjatyöksi. Asemakaavan muutoksen perusteena on tonttien 1 ja 2 kehittämistavoitteet majoitustoiminnan laajentamiselle.

## YLEISKUVAUS SUUNNITTELUALUEESTA

Tontilla 1 on rakenteilla Runo Hotel Porvoo, joka avautuu 2021. Tontti 2 on jaettu hallinnanjakosopimuksella osiin A ja B ja vuokrattu Porvoon kaupungilta Kiinteistöosakeyhtiö Porvoon Valtimotalolle. Tontin 2 hallinta-alue B on rakentamatonta piha-alueita, jota on käytetty pysäköintialueena. Korttelissa on huomattavia korkeuseroja.

## KEHITYSTAVOITTEET

Suunnitelman tavoite on laajentaa Runo Hotel Porvoo uudella lisärakennuksella tontille 2 ja korottaa rakenteilla olevan hotellin ullakko kerrokseksi majoituskäyttöön. Korttelipiha otetaan oleskelukäyttöön.

# UTGÅNGSLÄGET FÖR PLANERINGEN

Referensplanen gäller tomterna 1 och 2 i kvartersområdet 1303 i gamla stan i Borgå, på tomt 2 gäller besittningsområdet b. Arbetets beställare är kiinteistöosakeyhtiö Porvoon Valtimotalo. Arbetet har utförts av Arkkitehdit Sarapää, arkitekterna är SAFA Eve Sarapää och Franka Oroza.

Planeringsområdet är beläget i södra delen av gamla stan i Borgå och gränsar till Krämaretorget, Berggatan och Mellangatan. Storleken på tomt 1 är 1408 m<sup>2</sup>. Storleken på tomt 2 är 1084 m<sup>2</sup>, av vilken besittningsområdet B är 586 m<sup>2</sup>.

Referensplanen har utarbetats som grund för ändringen av detaljplanen. Grunden för ändringen av detaljplanen är utvecklingsmålen för tomterna 1 och 2 i syfte att utvidga inkvarteringsverksamheten.

## ALLMÄN BESKRIVNING AV PLANERINGSOMRÅDET

På tomt 1 håller Runo Hotel Borgå på att byggas och ska öppnas 2021. Tomt 2 har genom ett avtal om besittningsfördelning delats upp i delarna A och B och hyrts ut av Borgå stad till Kiinteistöosakeyhtiö Porvoon Valtimotalo. Besittningsområdet B på tomten 2 är ett obebyggt gårdsområde som har använts som parkeringsplats. Det finns stora höjdskillnader i kvarteret.

## UTVECKLINGSMÅLEN

Målet med planen är att Runo Hotel Borgå byggs ut på tomten 2 med hjälp av en ny tillbyggnad och att hotellets vind som håller på att byggas höjs så att den blir ett våningsplan för inkvartering. Kvarteretsgården tas i bruk för vistelse.

Viitesuunnitelman alue  
Referensplanens område



Asemakaavamuutosalue  
Område för detaljplaneändring



Tontin numero  
Tomtnummer



## LIIKENTEEN LÄHTÖKOHDAT

Hallinta-alue b tontilla 2 rajautuu jyrkästi nousevaan, nupukivettyyn Vuorikatuun, joka johtaa Porvoon tuomiokirkolle. Hallinta-alue b:n tontille ajo on tapahtunut Vuorikadulta. Runo Hotel Porvoon huoltoajoyhteys on tonttien 1 ja 2 poikki. Hallinta-alue b:lle on osoitettu hotellin pysäköintipaikkoja.

Vanhan Porvoon merkittävä liikenteen solmukohta Rihkamatori rajaa suunnittelualueetta.

## UTGÅNGSPUNKTER FÖR TRAFIKEN

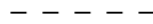
Besittningsområdet b på tomten 2 gränsar till den brant stigande Berggatan med nubbsstenar som leder till Borgå domkyrka. Biltrafiken till besittningsområdet B på tomt 2 har skett från Berggatan. Servicekörningsvägen till Runo Hotel Porvoo går genom tomterna 1 och 2. Till besittningsområdet B har anvisats parkeringsplatser för hotellet.

Krämaretorget, den viktiga knutpunkten för trafiken i gamla stan, gränsar planeringsområdet.

Vilkas jalankulku  
Livlig gångtrafik



Huolto  
Service



Merkittävä ajoliikenne  
Betydande fordonstrafik



Viitesuunnitelman alue  
Referensplanens område



Asemakaavamuutosalue  
Område för ändring av detaljplan



# Viitesuunnitelma

Vuorikadun varrelle rakennetaan 4-kerroksinen hotellin lisärakennus. Rakennuksen massiivitiilinen julkisivu on rapattu. Katto on maalattua peltiä. Lisärakennus on laajuudeltaan 637 ke-m<sup>2</sup>. Runo Hotel Porvoon olevaa ullakkoa korotetaan sisäpihan puolella ja syntyvän 4. kerroksen myötä kerrosala kasvaa 504 m<sup>2</sup>.

Suunnitelma ei vaikuta tontin 2 Välikadun puoleisen hallinta-alueen rakennusoikeuteen.

Tonttien 1 ja 2 korttelipihaa kehitetään hotellin oleskelupihana. Korttelin korkeuserojen vuoksi lisärakennuksen ensimmäisen kerroksen pihaterassi rajautuu osin tukimuriin.

Sisäpihan pohjoisosaan sijoitetaan kaksi liikuntaesteisille tarkoitettua pysäköintipaikkaa sekä 10 polkupyöräpaikkaa.

Vuorikadun ja Välikadun välinen huoltoajoyhteys säilyy. Jätteiden lajittelupisteelle tai syväkeruujärjestelmälle on osoitettu aluevaraus tontin 2 pohjoisrajalle siten, että jätteiden keruu on mahdollista Vuorikadulta.

## LIITTEET:

1. Liikkumisen suunnitelma
2. Palotekninen suunnitelma, asemapiirros 1:400

# Referensplan

Vid Berggatan byggs en tillbyggnad med 4 våningar för hotellet. Byggnadens fasad är av massiv tegel med putsyta. Taket är målad plåt.

Tillbyggnaden omfattar 637 m<sup>2</sup>-vy. Vinden för Runo Hotel Porvoo höjs på gårdens sida och i och med den fjärde våningen som byggs ökar våningsytan med 504 m<sup>2</sup>. Planen inverkar inte på byggrätten på besittningsområdet på tomt 2 vid Mellangatan.

Kvartersgården på tomtarna 1 och 2 utvecklas som hotellets vistelsegård. På grund av höjdskillnaderna i kvarteret gränsar gårdsterassen till tillbyggnadens första våning delvis till stödmuren.

På norra delen av innergården placeras två parkeringsplatser för rörelsehindrade samt 10 cykelplatser.

Servicevägen mellan Berggatan och Mellangatan kvarstår. Vide den norra gränsen av tomt 2 anvisas en områdesreservering för en sorteringsplats eller ett system för djupinsamling av avfall, så att det är möjligt att samla in avfall från Berggatan.

## BILAGOR:

1. Trafikplan
2. Brandteknisk plan, situationsplan 1:400

Poistettava puu  
Ett träd som ska avlägsnas

Istutettava pensas  
En buske som ska planteras

Asemakaavamuutosalue/Tontin raja  
Område för ändring av detaljplanen/tomtgränsen

Viitesuunnitelman alue  
Område för referensplanen

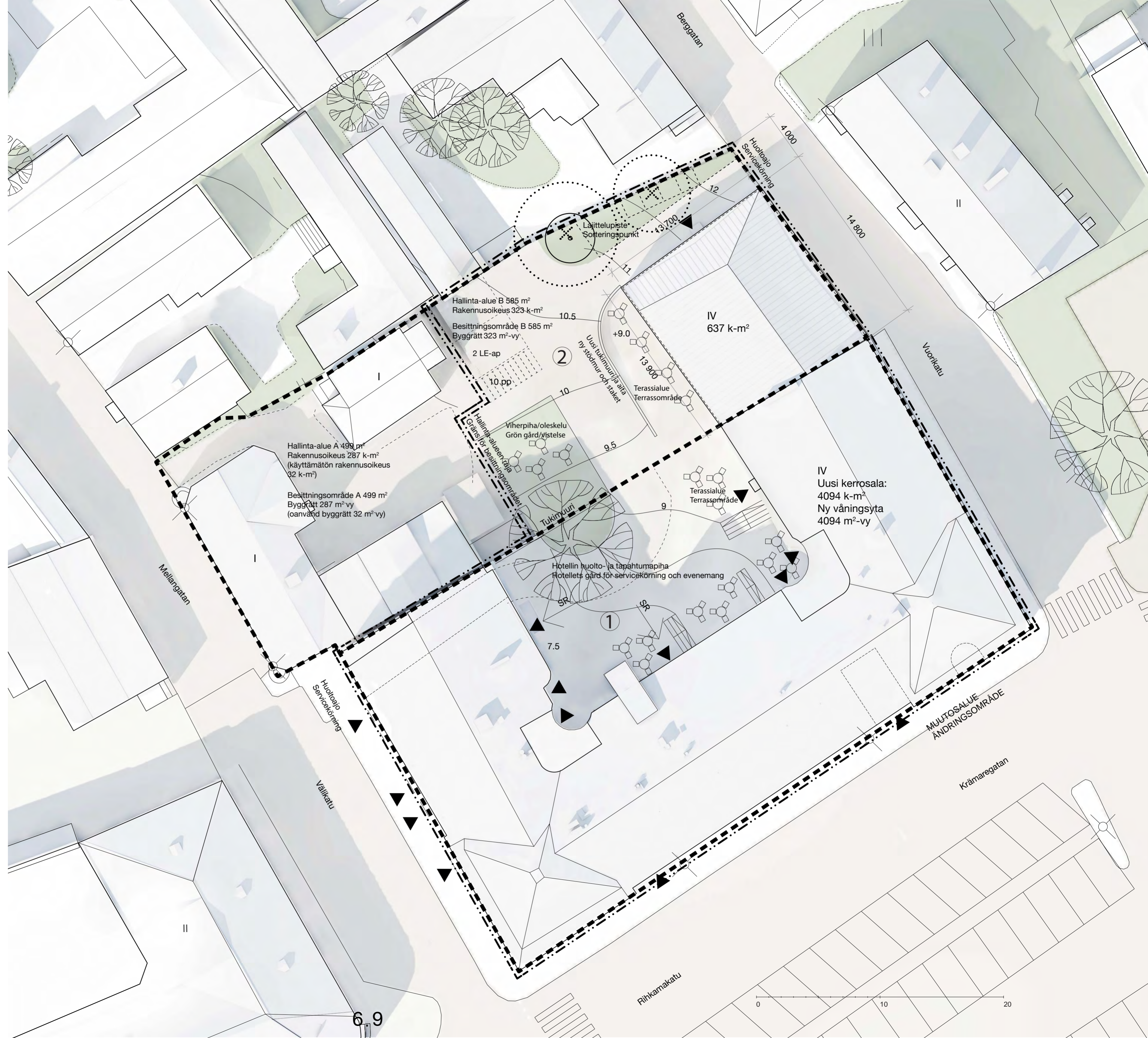
Lajittelupisteiden aluevaraus ja syväkeruujärjestelmän alustava mitoitus  
Områdesreservering för sorteringspunkten och preliminär dimensionering av systemet för djupinsamling

Liikuntaesteiselle tarkoitettu pysäköintipaikka  
Bilplats för rörelsehindrade

Polkupyöräpaikka  
Cykelplats

Sammutusreitti  
Släckningsväg

ASEMAPIIRUSTUS  
SITUATIONSPLAN



# Viitesuunnitelma

## LISÄRAKENNUS

### KAUPUNKIKUVA JA ARKKITEHTUURI

- Lisärakennuksen muoto ja koko perustuu Runo Hotel Porvoon ent. Valtimotalon ja Vanhan Porvoon ympäristön mittakaavaan. Rakennuksen sisätilojen mitoitus perustuu sen käyttötarkoitukseen: asuinhuoneen luontevan leveyden ja korkeuden toistoon.
- Rakennus kiinnittyy yhtenäisellä räystäs- ja harjalinjalla Runo Hotel Porvoon jugend-ajan rakennukseen
- Materiaalipaletin lähtökohtana on Vanha Porvoo: rapattu tiili, puuikkunat, peltikatto, graniittisokkeli
- Lisärakennuksen nykyaikaisuudesta kertovat pelkistetty ulkoasu ja modernit, minimalistiset detaljit

### TILAOHJELMA

21 kpl hotellihuoneita

- 1. krs, maantaso 4 huonetta
- 2. krs 7 huonetta
- 3. krs 7 huonetta
- 4. krs 3 huonetta
- tekniset tilat, siivoustilat

### ESTEETTÖMYYS

- Laajennus hyödyntää Runo Hotel Porvoon esteettömiä kerrosten välisiä yhteyksiä

### HUOLTO

- Pihan huoltoreitti Välikadun ja Vuorikadun välillä säilyy

## ULLAKON LAAJENNUS

### MITOITUS

- Ullakon katon sisäläpettä korotetaan ja ullakko muutetaan kerrokseksi
- Rakennetaan 9 hotellihuonetta
- Katon sisäläpettä korotetaan muuraamalla nyt noin 160 cm korkeaa attikaosaa noin yhden metrin verran korkeammaksi sisäpihan puoleisilla julkisivuilla

### ESTEETTÖMYYS

- Runo Hotel Porvoon hissiyhteydet jatketaan ullakolle

### KAUPUNKIKUVA JA ARKKITEHTUURI

- Muutokset eivät näy katujulkisivuissa
- Spa-osastolle ja kahdelle ullakkokerroksen uusista hotellihuoneista rakennetaan terassit. Terassit rakennetaan rakennuksen sisänurkkien kaarevien parvekkeiden yläpuolelle.
- Katon sisäläppeeeseen tehtävät uudet ikkunat ja terassit tehdään kunnioittaen rakennuksen arkkitehtuuria, mukailen olevan julkisivun ilmettä ja mittakaavaa

## PINTA - ALAT - LISÄRAKENNUS

Tontin 2 pinta-ala on 1084 m<sup>2</sup>, joka on jaettu hallinta-alueisiin A ja B.

Hallinta-alue A on pinta-alaltaan 499 m<sup>2</sup>. Voimassaolevan kaavan mukainen rakennusoikeus on 287 k-m<sup>2</sup>, josta nykyisiin, asema-kaavassa suojeltuihin kultasepänverstaaseen ja piharakennukseen on käytetty 255 k-m<sup>2</sup>. Jäljelläoleva rakennusoikeus on 32 k-m<sup>2</sup>

Hallinta-alue B on pinta-alaltaan 585 m<sup>2</sup>.

Voimassa olevan kaavan mukainen rakennusoikeus on 323 k-m<sup>2</sup>

### LISÄRAKENNUKSEN KERROSALA

Kerros:	Ke-m <sup>2</sup> :
1	163 m <sup>2</sup>
2	181 m <sup>2</sup>
3	186 m <sup>2</sup>
4	107 m <sup>2</sup>
<b>YHT.</b>	<b>637 m<sup>2</sup></b>

### LISÄRAKENNUKSEN BRUTTOALA

Kerros:	Br-m <sup>2</sup> :
1	199 m <sup>2</sup>
2	194 m <sup>2</sup>
3	199 m <sup>2</sup>
4	199 m <sup>2</sup>
<b>YHT.</b>	<b>791 m<sup>2</sup></b>

### KERROSALAAN EI LASKETTAVAT ALAT:

#### TEKNISET TILAT

1. krs tekninen tila	25 m <sup>2</sup>
2. krs talotekniset kuilut	2 m <sup>2</sup>
3. krs talotekniset kuilut	2 m <sup>2</sup>
4.krs IV-konehuone	18 m <sup>2</sup>
<b>YHT.</b>	<b>47 m<sup>2</sup></b>

### ULKOSEINÄN 250 MM YLITTÄVÄ OSUUS

11+11+11+3= 36 m<sup>2</sup>

### ALLE 1600 MM KORKEAA TILAA

4. krs 71 m<sup>2</sup>

### KERROSALAN LISÄYS VOIMASSA OLEVAAN KAAVAAN

314 K-M2

## PINTA-ALAT - ULLAKON LAAJENNUS

Tontin 1 pinta-ala 1408 m<sup>2</sup>  
Käytetty rakennusoikeus 3590 m<sup>2</sup>

Runo Hotel Porvoon vuonna 2020-2021 rakennettu ullakon kerrosala 309 m<sup>2</sup>  
Ullakon laajennuksen kerrosala 504 m<sup>2</sup>  
Ullakon kokonaiskerrosala laajennuksen jälkeen 813 m<sup>2</sup>

### BRUTTOALA

988 m<sup>2</sup>

### KERROSALAAN EI LASKETTAVAT ALAT:

#### IV-KONEHUONEET JA KUILUT

99 m<sup>2</sup>

#### ULKOSEINÄN 250 MM YLITTÄVÄ OSUUS

4 m<sup>2</sup>

#### ALLE 1600 MM KORKEA TILA

72 m<sup>2</sup>

### KERROSALAN LISÄYS

504 K-M2

# Referensplan

## TILLBYGGNAD STADSBILD OCH ARKITEKTUR

- Tillbyggnadens form och storlek baserar sig på skalan för det tidigare Valtimohuset före Runo Hotel Porvoo och omgivningen för gamla stan. Dimensioneringen av byggnadens inomhuslokaler baserar sig på dess användningsändamål: en upprepning av bostadsrummets naturliga bredd och höjd.
- Byggnaden ansluter sig med en enhetlig en takfot- och takåslinje till Runo Hotel Porvoo, en byggnad från jugendtiden
- Utgångspunkten för materialpaletten är gamla stan i Borgå: putsat tegel, träfönster, plåttak, granitsockel
- Det förenklade utseendet och moderna, minimalistiska detaljer berättar om byggnadens moderna skick

## RUMSPROGRAM

21 hotellrum

- 1 vån. marknivå 4 rum
- 2 vån. 7 rum
- 3 vån. 7 rum
- 4 vån. 3 rum
- tekniska utrymmen, städutrymmen

## TILLGÄNGLIGHET

- Utbyggnaden utnyttjar hotellets tillgängliga förbindelser mellan våningarna

## SERVICE

- Servicerutten till gården mellan Mellangatan och Berggatan bibehålls.

## UTBYGGNAD AV VINDEN DIMENSIONERING

- Vindens takfall på gårdens sida höjs och vinden byggs om till en våning
- 9 hotellrum byggs
- Takfallet höjs genom att man nu murar en cirka 160 cm hög attikadel som blir cirka en meter högre på fasaderna mot gården.

## TILLGÄNGLIGHET

- Hissförbindelserna för Runo Hotel Porvoo fortsätter till vinden.

## STADSBILD OCH ARKITEKTUR

- Förändringarna syns inte på gatufasaderna
- Man kommer att bygga terrasser till spa-avdelning och till två av de nya hotellrummen på vindsvåningen. Terrasserna byggs ovanför de böjda balkongerna i byggnadens innerhörn.
- De nya fönstren och terrasserna i takfallet görs med respekt för byggnadens arkitektur, med beaktande av fasadens utseende och skala.

## YTOR - TILLBYGGNAD

Tomt 2 har en areal på 1084 m<sup>2</sup>, som är indelad i besittningsområdena A och B.  
Besittningsområdet A har en areal på 499 m<sup>2</sup>. Byggrätten enligt gällande plan är 287 m<sup>2</sup>-vy, varav 255 m<sup>2</sup>-vy har använts för nuvarande guldsmedsverkstad och gårdsbyggnad som skyddats i detaljplanen. Den återstående byggrätten är 32 m<sup>2</sup>-vy  
Besittningsområdet B har en areal på 585 m<sup>2</sup>. Byggrätten enligt gällande plan är 323 m<sup>2</sup>-vy

## TILLBYGGNADENS VÅNINGSYTA

Våning:	Våningsyta:
1	163 m <sup>2</sup>
2	181 m <sup>2</sup>
3	186 m <sup>2</sup>
<u>4</u>	<u>107 m<sup>2</sup></u>
TOTALT	637 m <sup>2</sup>

## TILLBYGGNADENS BRUTTOYTA

Våning:	Bruttoyta:
1	199 m <sup>2</sup>
2	194 m <sup>2</sup>
3	199 m <sup>2</sup>
<u>4</u>	<u>199 m<sup>2</sup></u>
TOTALT	791 m <sup>2</sup>

## YTOR SOM INTE RÄKNAS TILL VÅNINGSYTAN: TEKNISKA UTRYMMEN

1 vån. utrymme för teknik	25 m <sup>2</sup>
2 vån. schakt för husteknik	2 m <sup>2</sup>
3 vån. schakt för husteknik	2 m <sup>2</sup>
<u>4 vån. ventilationsmaskinrum</u>	<u>18 m<sup>2</sup></u>
TOTALT	47 m <sup>2</sup>

## DEN DEL AV YTTERVÄGGEN SOM ÄR ÖVER 250 MM

11+11+11+3= 36 m<sup>2</sup>

## UTRYMME SOM ÄR UNDER 1600 MM

4 vån. 71 m<sup>2</sup>

## EN ÖKNING AV VÅNINGSYTAN I DEN GÄLLANDE PLANEN

314 M<sup>2</sup>-VY

## YTOR - UTBYGGNAD AV VINDEN

Areal för tomt 1 1408 m<sup>2</sup>  
Använd byggrätt 3590 m<sup>2</sup>

Runo Hotel Porvoo åren 2020–2021

vindens byggda våningsyta 309 m<sup>2</sup>  
Vindens utbyggda våningsyta 504 m<sup>2</sup>  
Vindens totala våningsyta efter utbyggnaden 813 m<sup>2</sup>

BRUTTOYTA 988 m<sup>2</sup>

## YTOR SOM INTE RÄKNAS TILL VÅNINGSYTAN:

VENTILATIONSMASKINSRUM OCH  
SCHAKTEN 99 M<sup>2</sup>

DEN DEL AV YTTERVÄGGEN  
SOM ÄR ÖVER 250 MM 4 M<sup>2</sup>

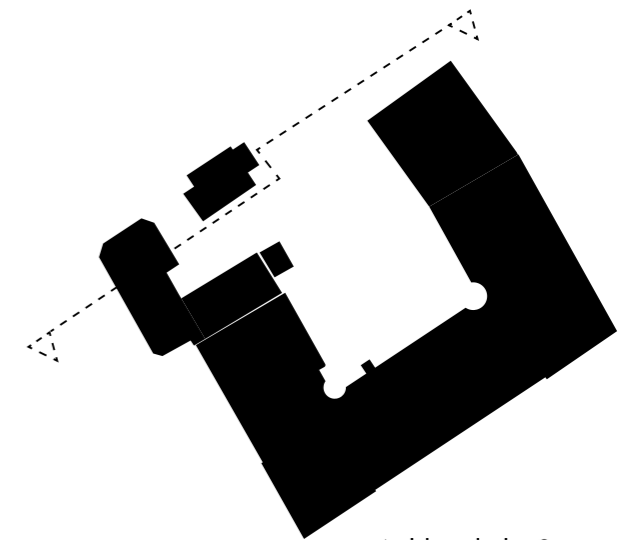
UTRYMMET SOM ÄR  
UNDER 1600 MM 72 M<sup>2</sup>

ÖKNING AV VÅNINGSYTAN 504 M<sup>2</sup>-VY

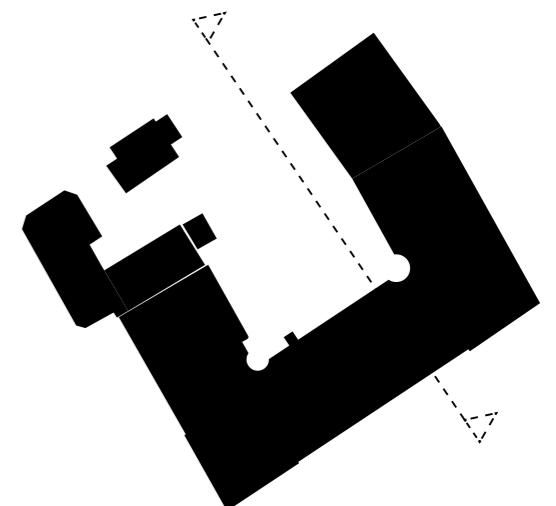
1. Konesaumattu peltikatto, musta
2. Rapattu kennoharkko, vaalea ruskeanharmaa
3. Ikkunoiden karmit tammea
4. Graniittisokkeli, suom. punainen graniitti, kuten Valtimotalossa

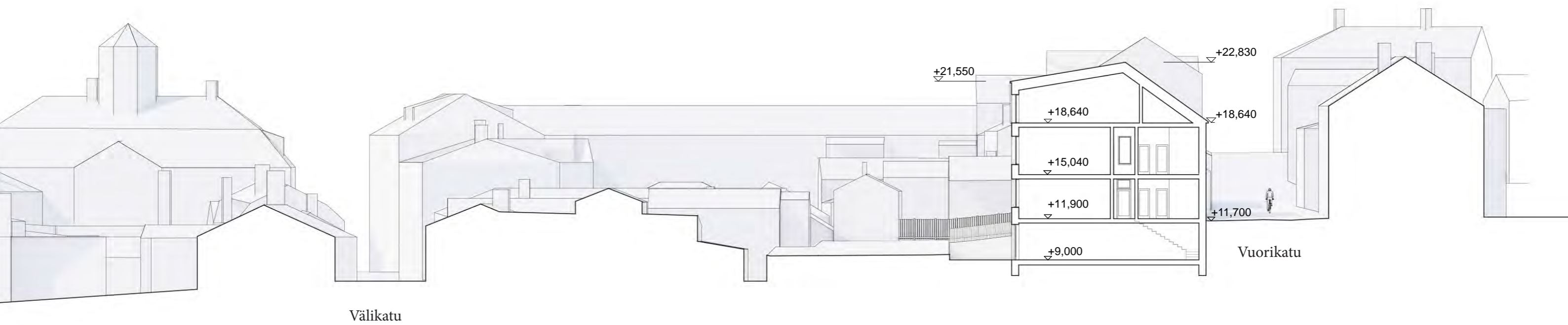
1. Maskinfogad plåttak, svart
2. Putsat tegelblock, ljus brungrå
3. Fönsterkarmar är av ek
4. Granitsockel, finsk röd granit såsom i Valtimohuset





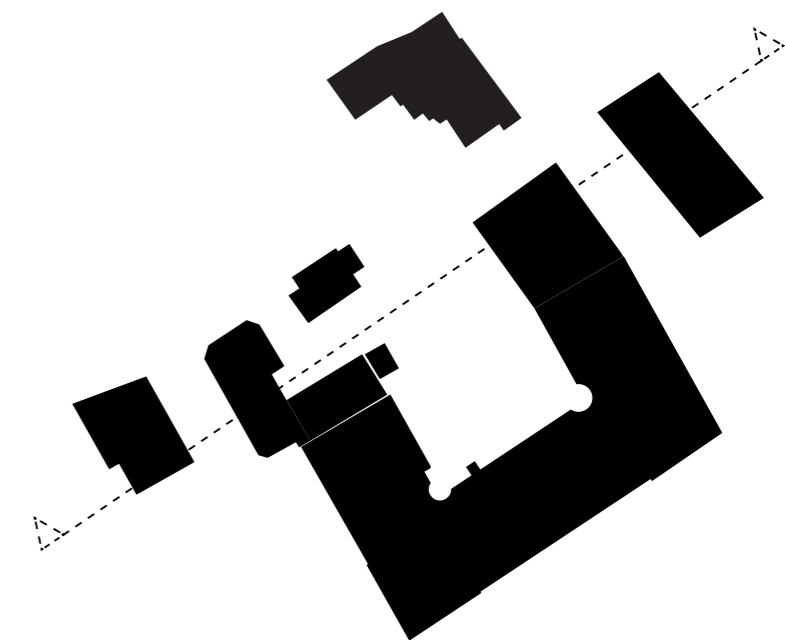
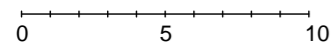






Välikatu

Vuorikatu



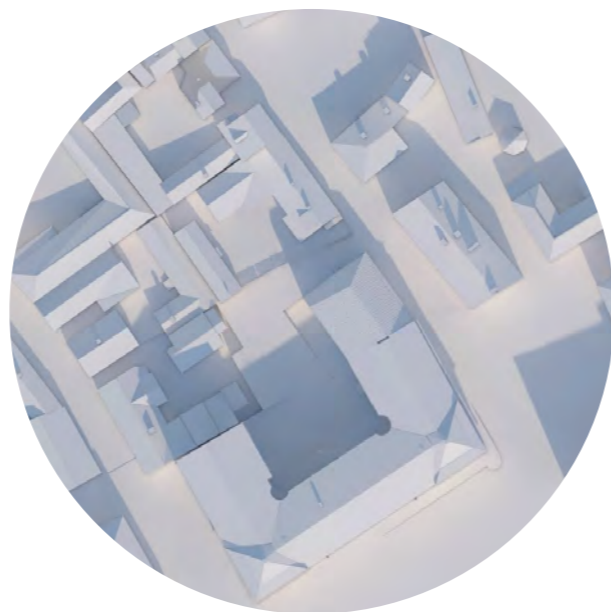
9:00

12:00

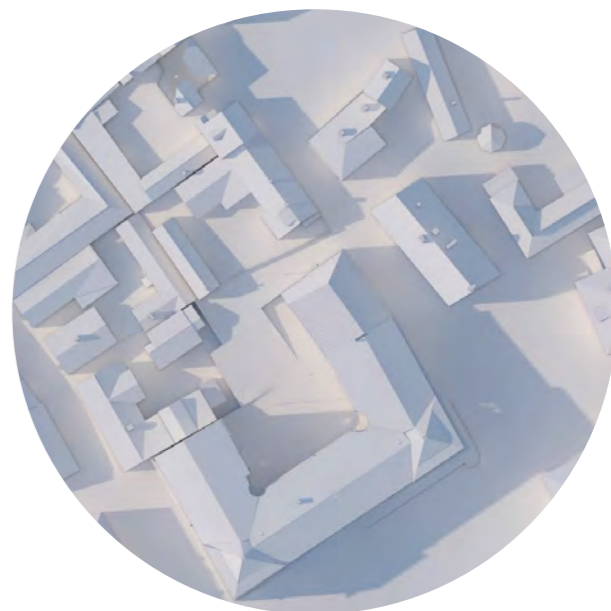
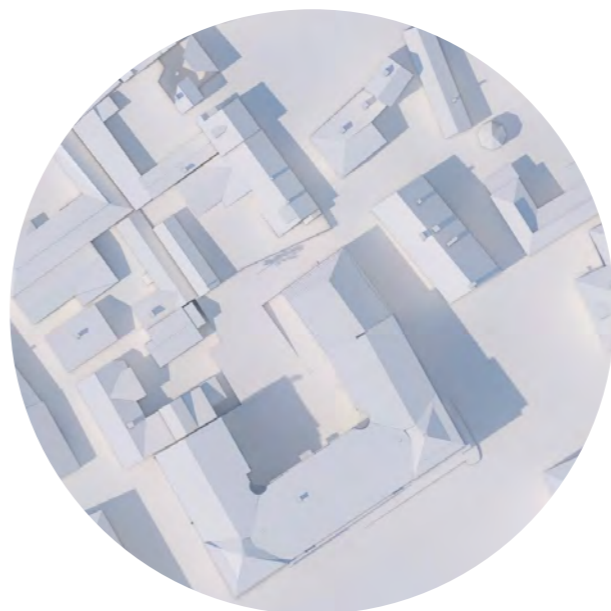
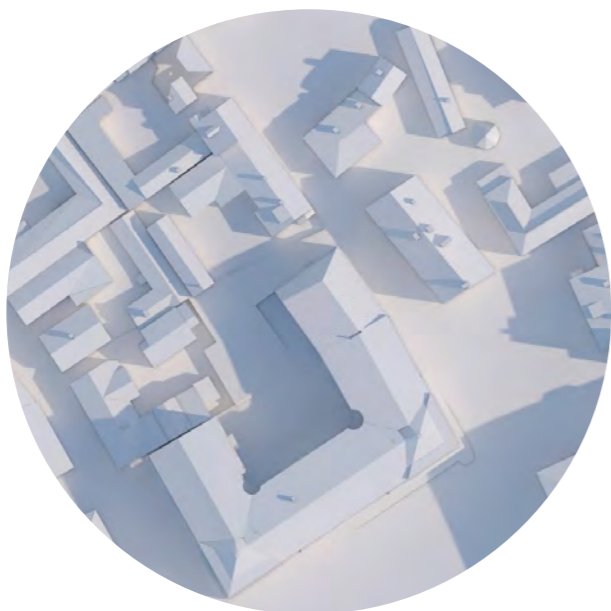
16:00

18:00

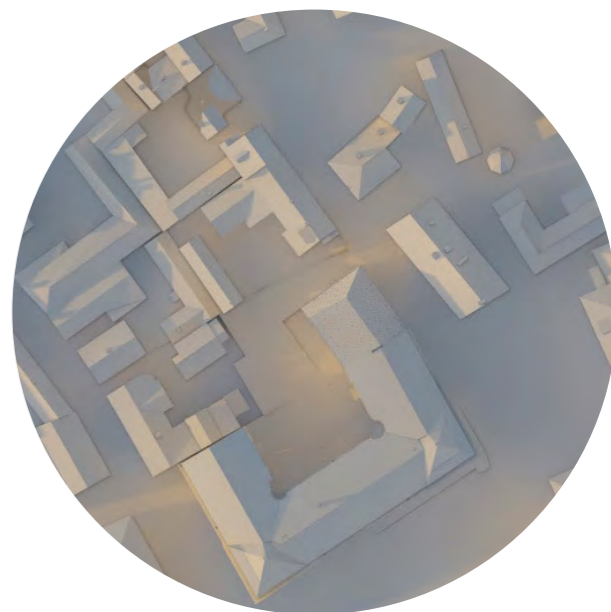
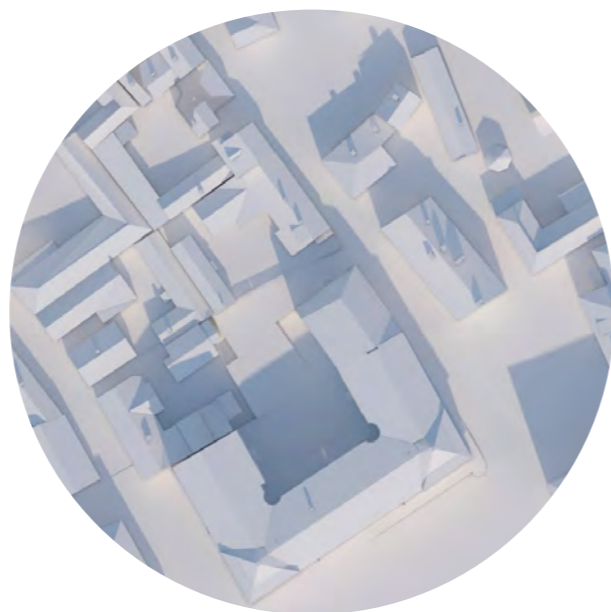
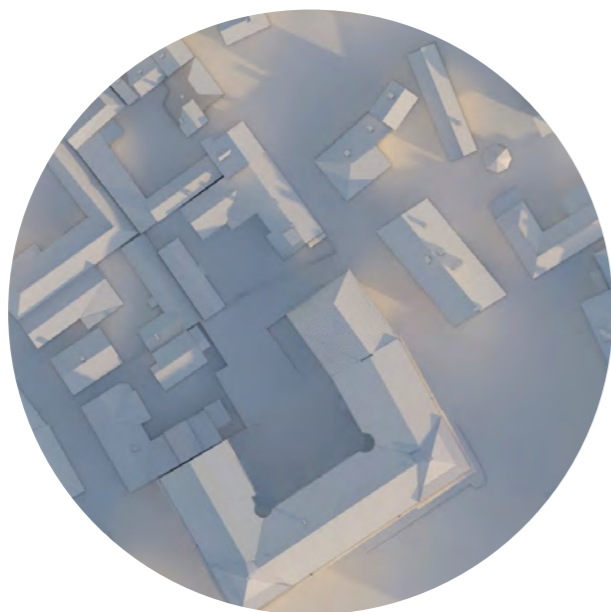
21.3.



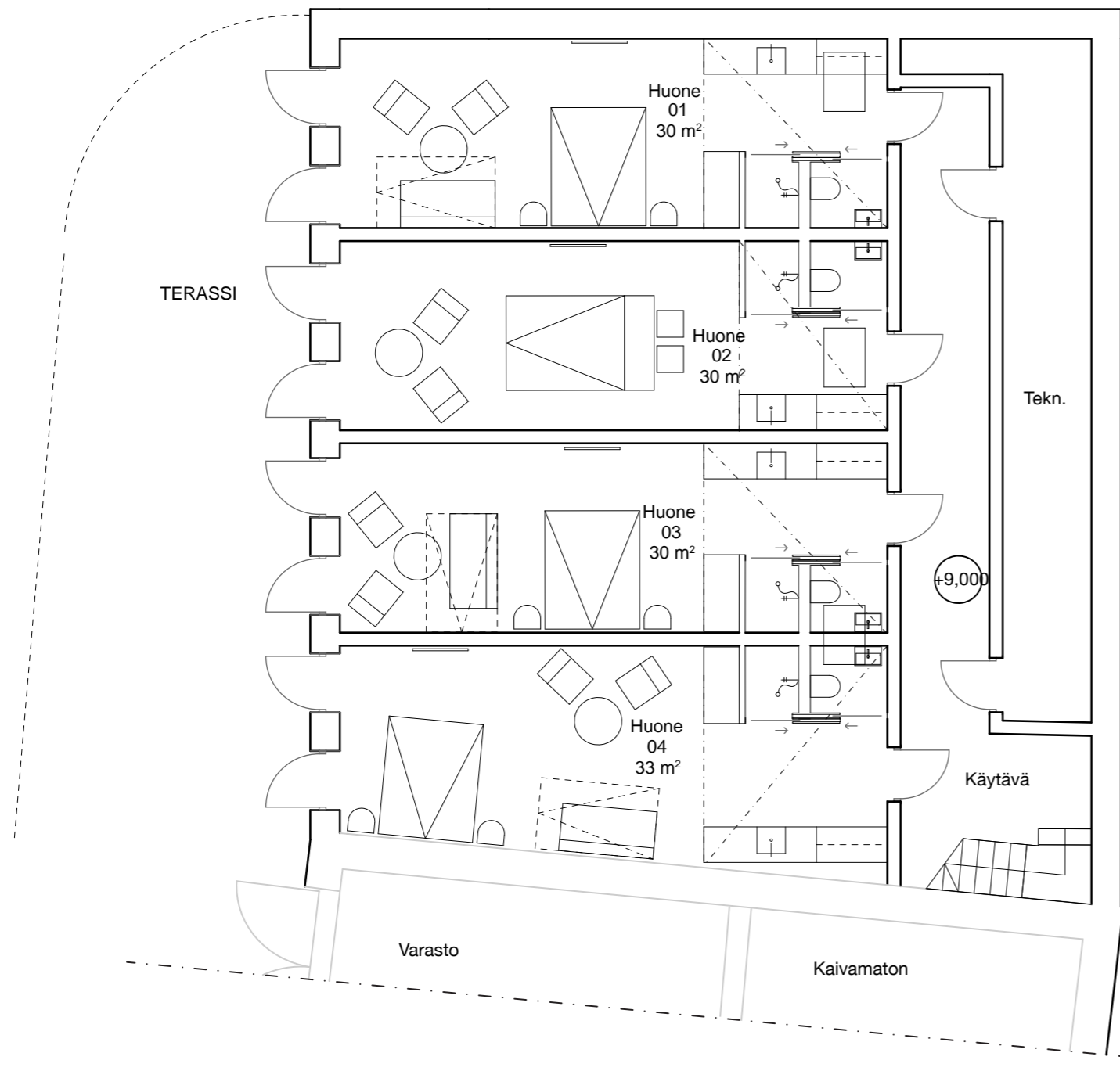
22.6.



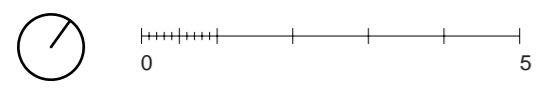
21.9.



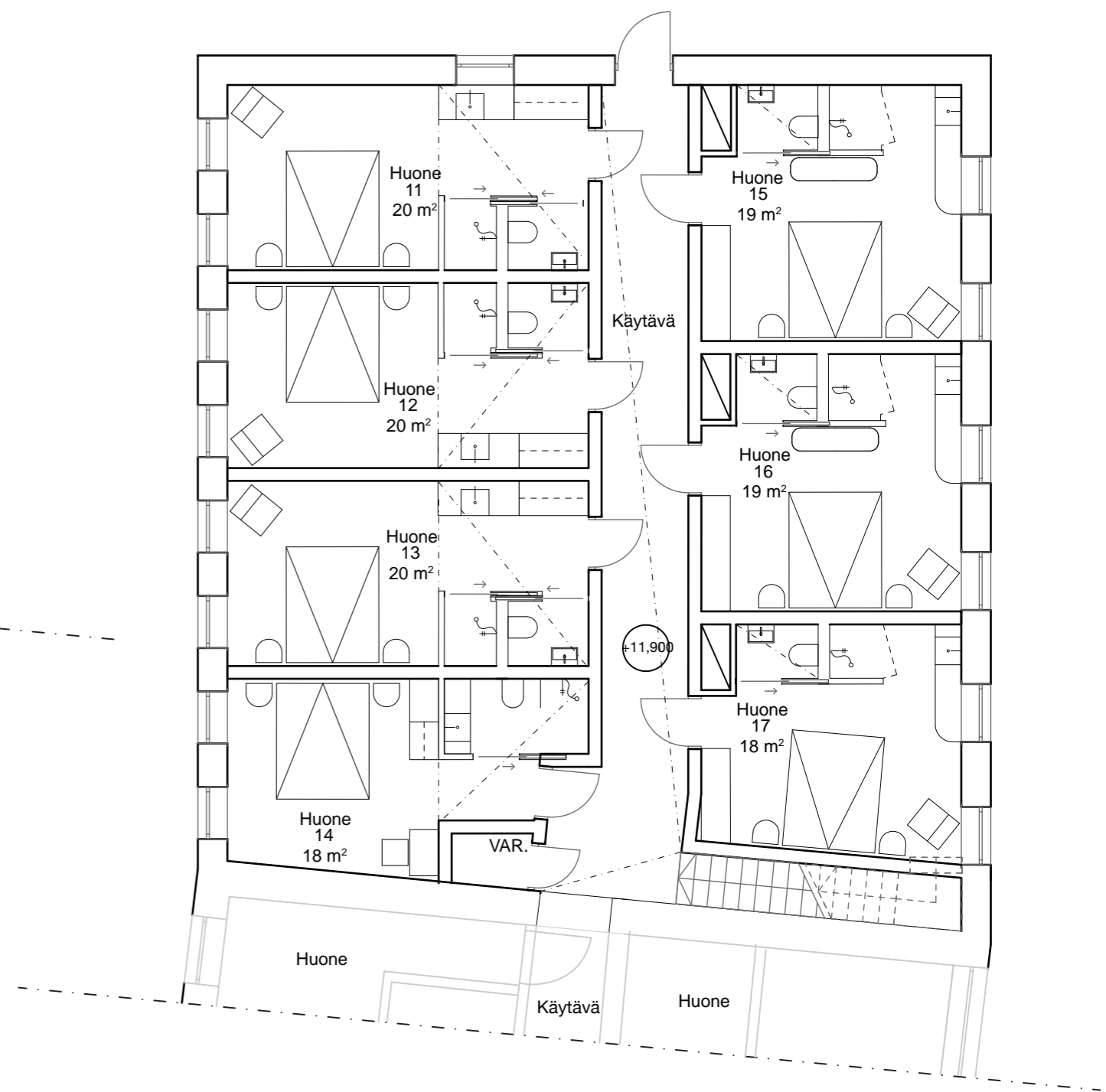


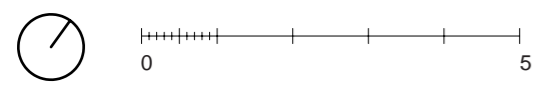
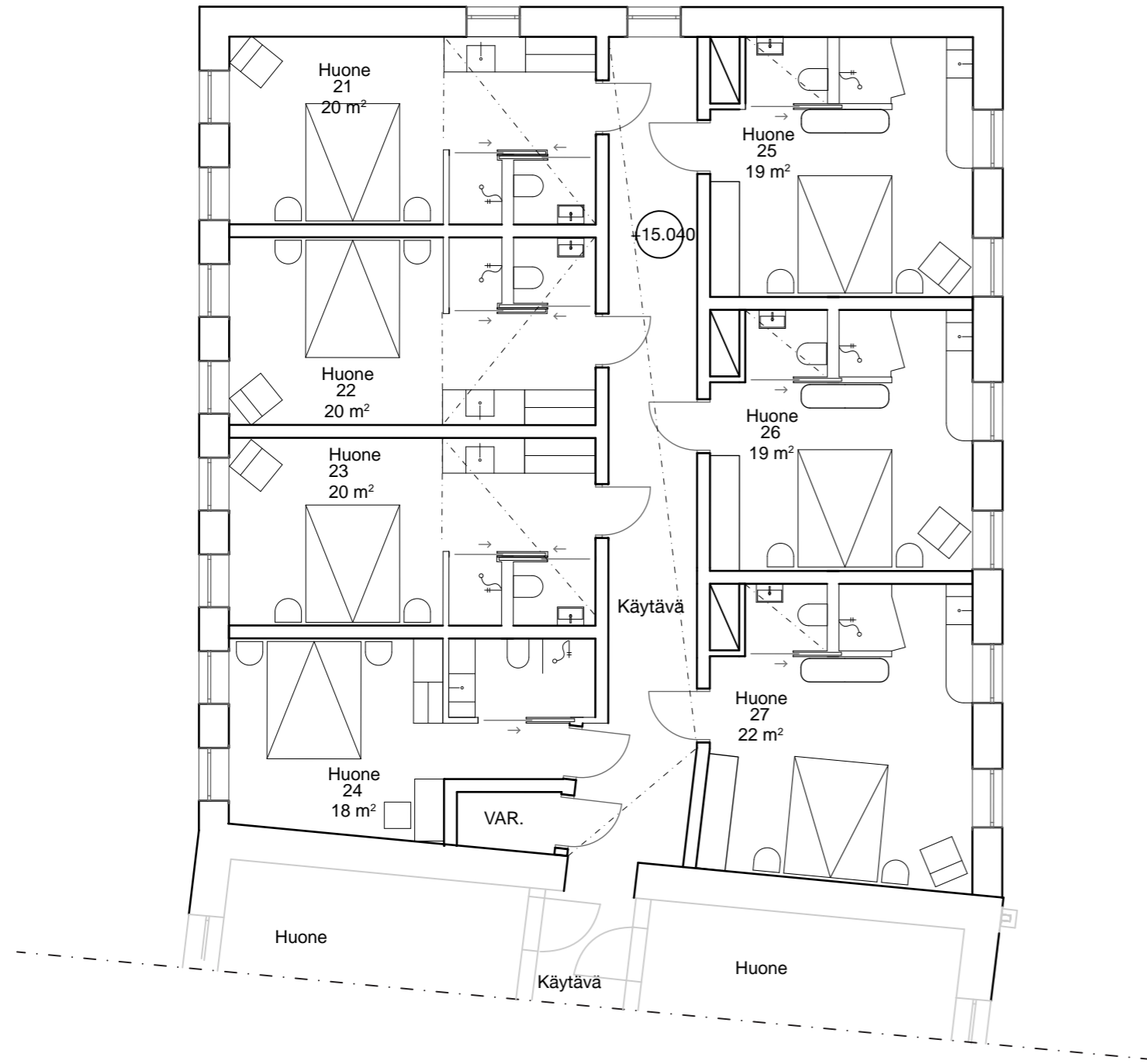


<b>1. kerros</b>	<b>1. vån</b>		
163 k-m <sup>2</sup>	163 m <sup>2</sup> -vy		
199 br-m <sup>2</sup>	199 brm <sup>2</sup>		
Tekninen tila	25 m <sup>2</sup>	Det tekniska utrymmet	25 m <sup>2</sup>
Ulkoseinän 250 mm ylittävä osuus	11 m <sup>2</sup>	Den del av ytterväggen som är över 250 mm	11 m <sup>2</sup>



<b>2. kerros</b>	<b>2. vån</b>		
181 ke-m <sup>2</sup>	181 m <sup>2</sup> -vy		
194 br-m <sup>2</sup>	194 brm <sup>2</sup>		
Tekniset kuilut	2 m <sup>2</sup>	Tekniska schakt	2 m <sup>2</sup>
Ulkoseinän 250 mm ylittävä osuus	11 m <sup>2</sup>	Den del av ytterväggen som är över 250 mm	11 m <sup>2</sup>



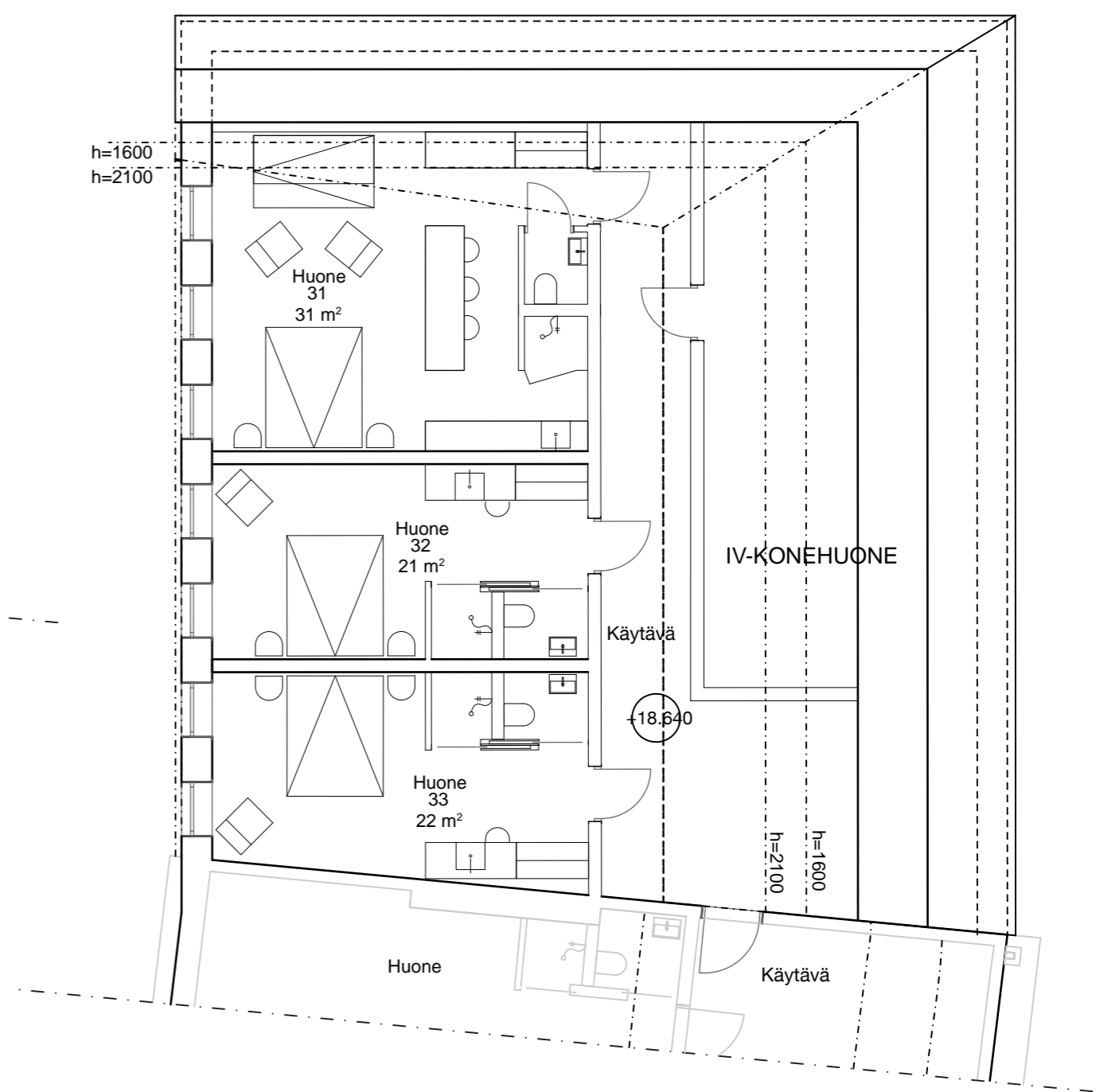


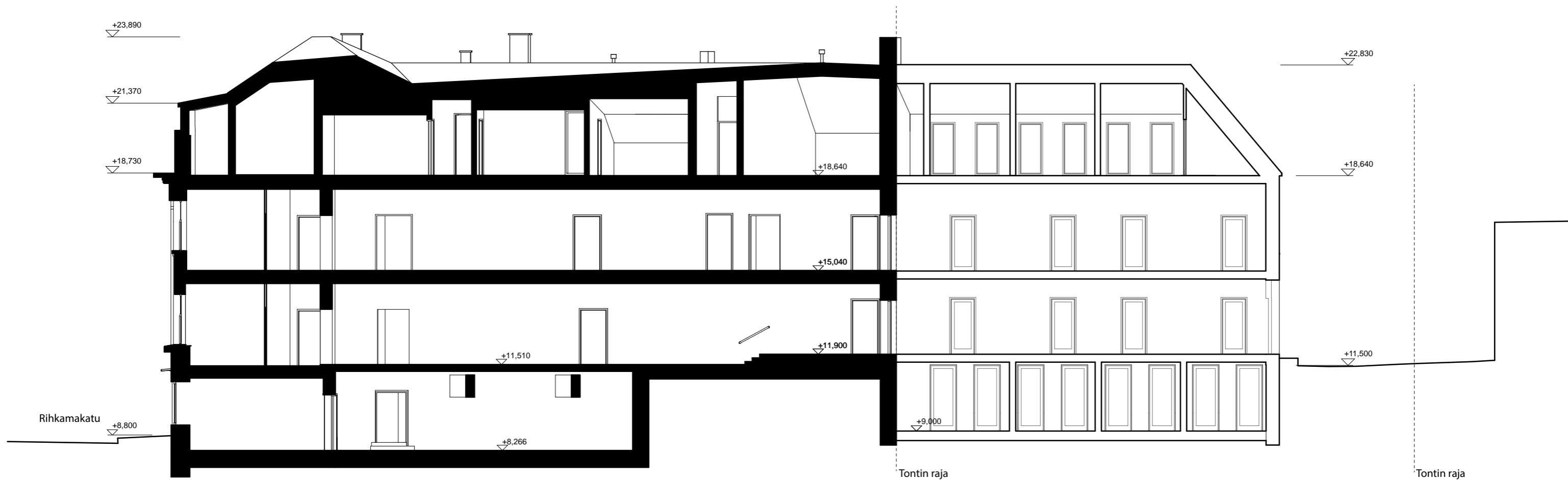
**4. kerros**

107 ke-m<sup>2</sup>  
199 brm<sup>2</sup>  
IV-konehuone 18 m<sup>2</sup>  
Ulkoseinän 250 mm ylittävä osuus 3 m<sup>2</sup>

**4. vån**

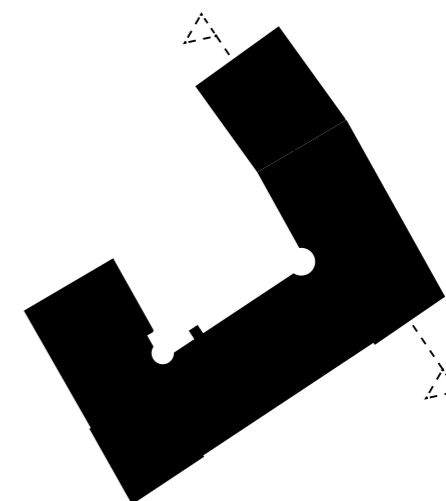
107 m<sup>2</sup>-vy  
199 brm<sup>2</sup>  
Ventilationsmaskinsrummet 18 m<sup>2</sup>  
Den del av ytterväggen som är över 250 mm 3 m<sup>2</sup>





HOTELLI RUNO

LAAJENNUS







### Ullakon laajennus

813 ke-m<sup>2</sup>

988 br-m<sup>2</sup>

IV-konehuoneet ja  
kuilut:

99 m<sup>2</sup>

Ulkoseinän 250 mm  
ylittävä osuus:

4 m<sup>2</sup>

Alle 1600 mm korkea tila:

72 m<sup>2</sup>

### Utbyggnad av vinden

813 m<sup>2</sup>-vy

988 brm<sup>2</sup>

Ventilationsmaskinsrum  
och tekniska schakt:

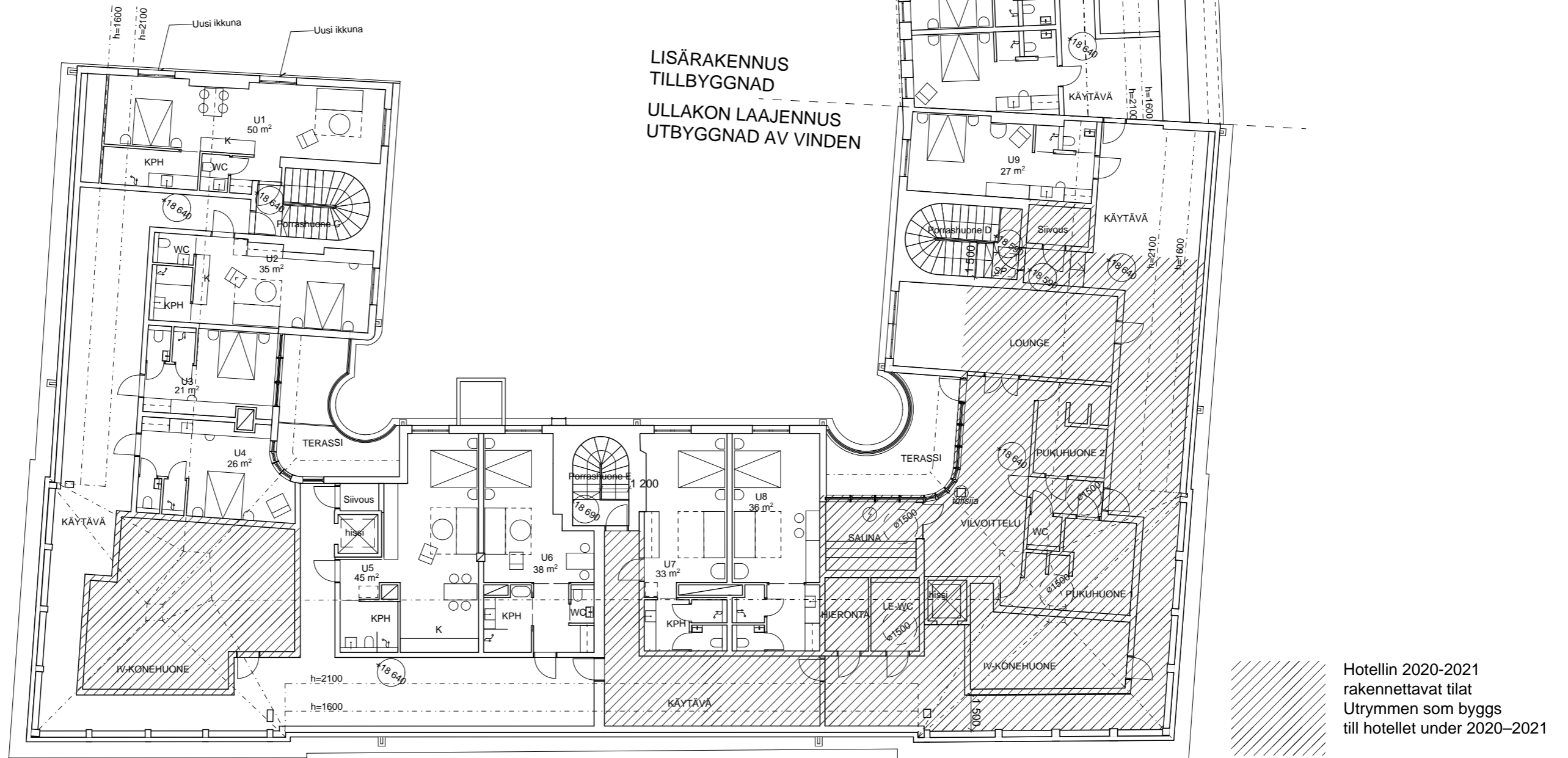
99 m<sup>2</sup>

Den del av ytterväggen  
som är över 250 mm:

4 m<sup>2</sup>

Utrymmet som är under 1600 mm:

72 m<sup>2</sup>



Ullakon attikaa korotetaan  
Runo Hotel Porvoon sisäpihan puolella  
noin 1:n metrin verran.  
Sisäpihan suuntaan avataan  
uudet ikkunat.  
Rakennuksen nurkkiin rakennetaan  
SPA-osaston ja hotellihuoneitten terassit

Vindens attika höjs med cirka 1 meter  
på gårdens sida till Runo Hotel Porvoo.  
Mot innergården öppnas nya fönster.  
I byggnadens hörn byggs terrasser till  
Spa-avdelningen och hotellrummen.



Vanha attika ja vesikatto punaisella.  
Den gamla attikan och vattentaket med rött

