

# Tehtaanpuiston puutalot

---

## Porvoo

Luonnos 26.11.2021

Ympäristö

# Sijainti ja hankkeen taustaa

## Uusi puukortteli Länsirantaan

Porvoon kaupunki on varannut Porvoo Campus- ammatti-korkeakoulun kiinteistön eteläpuolelta alueen Avain Yhtiöille, joka tutkii suunnittelutoimisto MUUAN Oy:n avulla pääasiassa ARA-rahoitettavaa puukerrostaloasuntotuotantoa kortteliin.

Asemakaavamuutosta laaditaan yhteistyössä kaupungin kanssa ja tavoitteena on käynnistää asuntojen rakentaminen asemakaavan tultua voimaan.



# Maanvaihdon vaikutukset sekä tavoitteet

## TAVOITTEITA

### Porvoon kaupunki:

Tavoitteena kevyen liikenteen reitin jouhevoittaminen

Yhteys tehtaanpuistosta Taidetehtaanpolulle.

### Avain Yhtiöt:

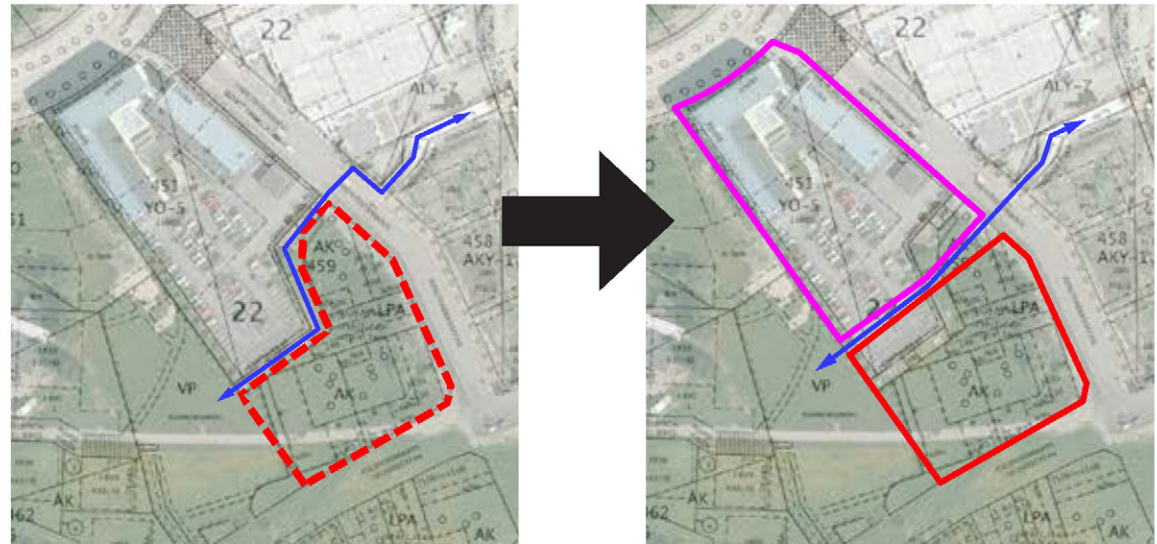
Tavoitteena tontin parempi käytettävyys ja sitä kautta laadukkaampi kaupunkiympäristö.

 Nykyinen suunnitteluvarausalue

 Koy Porvoon Campus

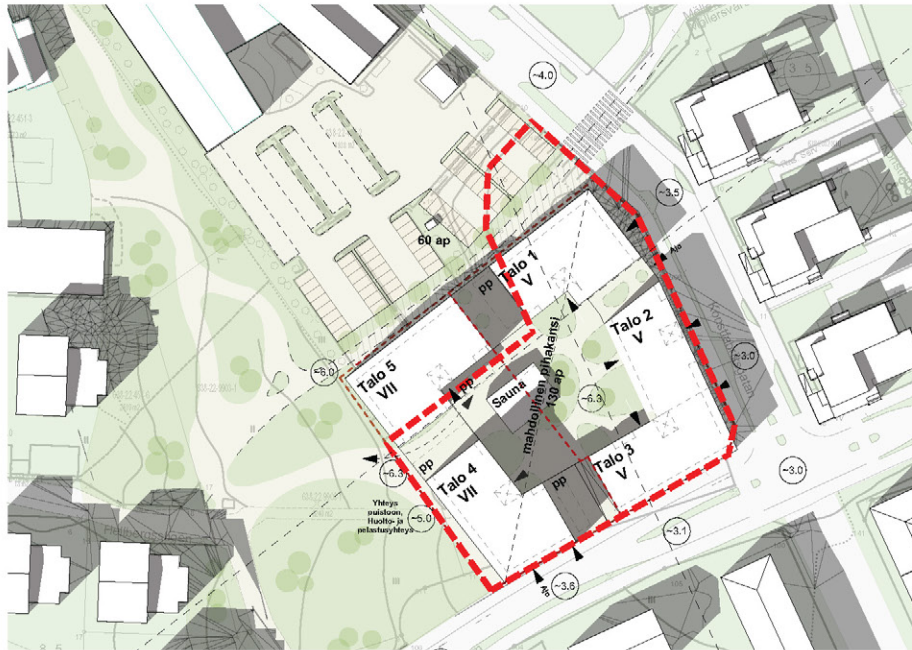
 Avain Yhtiöt

 Kevyen liikenteen yhteys



# Kaksi vaihtoehtoa korttelin suunnittelussa

Alueenkäyttötutkielman tuottamat periaatteelliset vaihtoehdot "O" ja "vastakkaiset U:t".

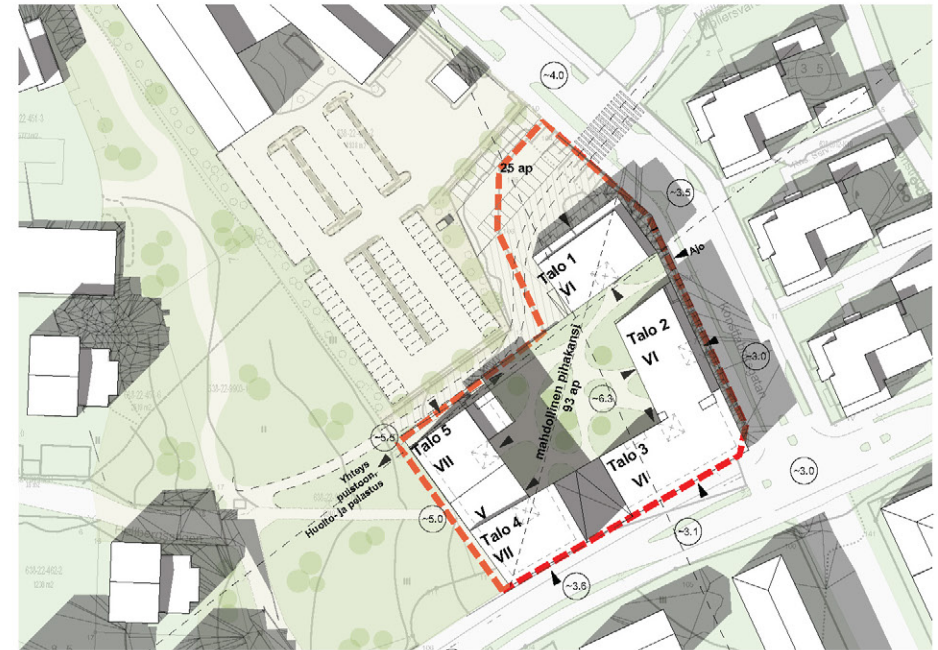


Vaihtoehto 1 "O"

MUUN Oy on laatinut lukuisia tutkielmia puukerrostalokorttelin ratkaisuksi ja vaihtoehtotarkastelut ovat kiteytyneet kahteen malliin: ns. O-malliin ja vastakkaiset U:t malliin.

Suunnittelutyön alkuvaiheessa on tunnistettu haasteita Campuksen tontin eteläisen osan muodossa. Campuksen kiinteistön ja uuden puukerrostaloalueen väliin tarvitaan kevyen liikenteen yhteys, jonka muoto ei nykyisellä Campuksen kiinteistön rajalla ole kovinkaan sujuva. Kaupunkirakenteelle edullisinta olisi oikaista kevytväylä, mikä edellyttää Campuksen tontin eteläosan uudelleen tarkastelua

O-mallissa kevytväylä linjautuu suoraan ja Campuksen tontin eteläisestä osasta on maanvaihdon avulla siirretty osa tontin kaakkoisosaan. Uuden pysäköintialueen osan rakentamisesta aiheutuu kustannuksia, joiden jakautumisesta on keskusteltava.



Vaihtoehto 2 "Vastakkaiset U:t"

Avain Yhtiöt on kuitenkin ilmaissut mahdollisuutena osallistua kustannuksiin ja vastata toteutuksesta.

"Vastakkaiset U:t"-malli ei edellytä Campuksen tonttiin muutoksia, mutta toisaalta tekee kävely- ja pyöräilyväylästä vähemmän sujuvan ja puukerrostalokorttelista epäedullisemmän muotoisen. Tämän vaihtoehdon pohjalta on mahdollista edetä, joskaan se ei tuota O-mallin veroista kaupunkiympäristöä.

Tavoitteena on asettaa asemakaavaaluonnos nähtäville alkusyksystä, mahdollisesti kahtena versiona. Koska luonnosvaiheesta on tarkoitus siirtyä ripeästi ehdotusvaiheeseen, tulee Campuksen kiinteistön eteläosaa koskevasta maanvaihdon saadusta periaatepäätös tehdä kuitenkin pikimmiten. Esittelyaineistossa on esitettynä korttelin suunnitelmat vaihtoehdolla "O".

# Länsirannan uudet hankkeet ja puistot



# Länsirannan tulevia hankkeita

Länsirantaa kehitetään merkittävästi tulevina vuosikymmeninä. Uuden rakentamisen myötä alueesta tulee uusi, aktiivinen keskittymä Porvooseen. Alueelle on jo nyt rakenteilla kerrostalohanke (2) sekä uusi päiväkot Metsätähti (3). Tulevaisuudessa alueelle rakennetaan Länsirannan puukortteli sekä Tehtaanpuiston puutalot.

Asuinrakennusten rakentamisen myötä lisääntyvän virkistystilojen tarpeen mukaisesti alueen puistoja kehitetään merkittävästi. Kampuksen ja asuinkortteleiden väliin muodostuu uusi Tehtaanpuisto(5). Alueen eteläosaan, päiväkodin välittömään läheisyyteen rakennetaan Perhepuisto (6), uusi leikkipuisto (7) sekä tapahtumapuisto (8), jotka palvelevat kaikkia kaupunkilaisia.



1 Aleksanterinkaaren kortteli täydentyy kahdella kerrostalolla



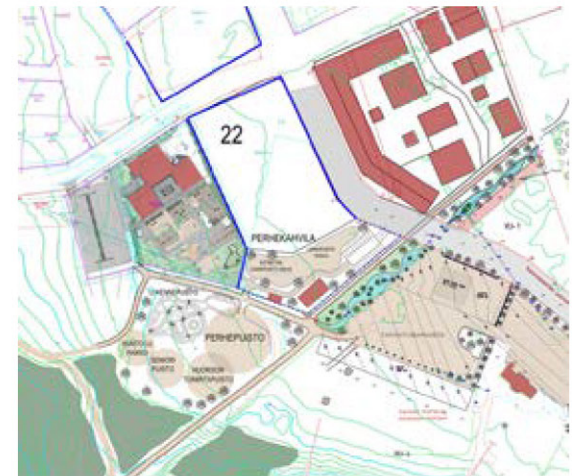
2 Rakenteilla oleva kerrostalohanke



3 Rakenteilla oleva päiväkot Metsätähti



4 Länsirannan puukortteli



6,7,8 Perhepuisto, leikkipuisto, tapahtumapuisto

Processi



# Alustavia luonnoksia

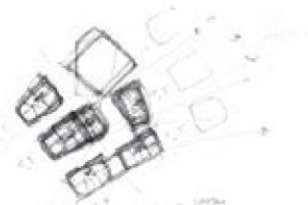


10/10/10



10/10/10

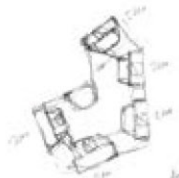
LAYOUT, which  
includes some notes



LAYOUT, which  
includes some notes

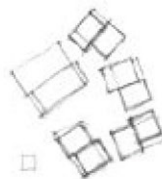


10/10/10

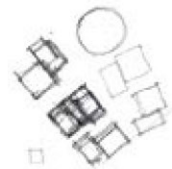


10/10/10

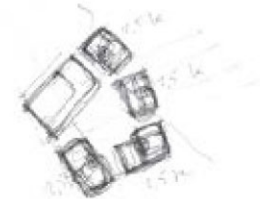
LAYOUT, which  
includes some notes



10/10/10

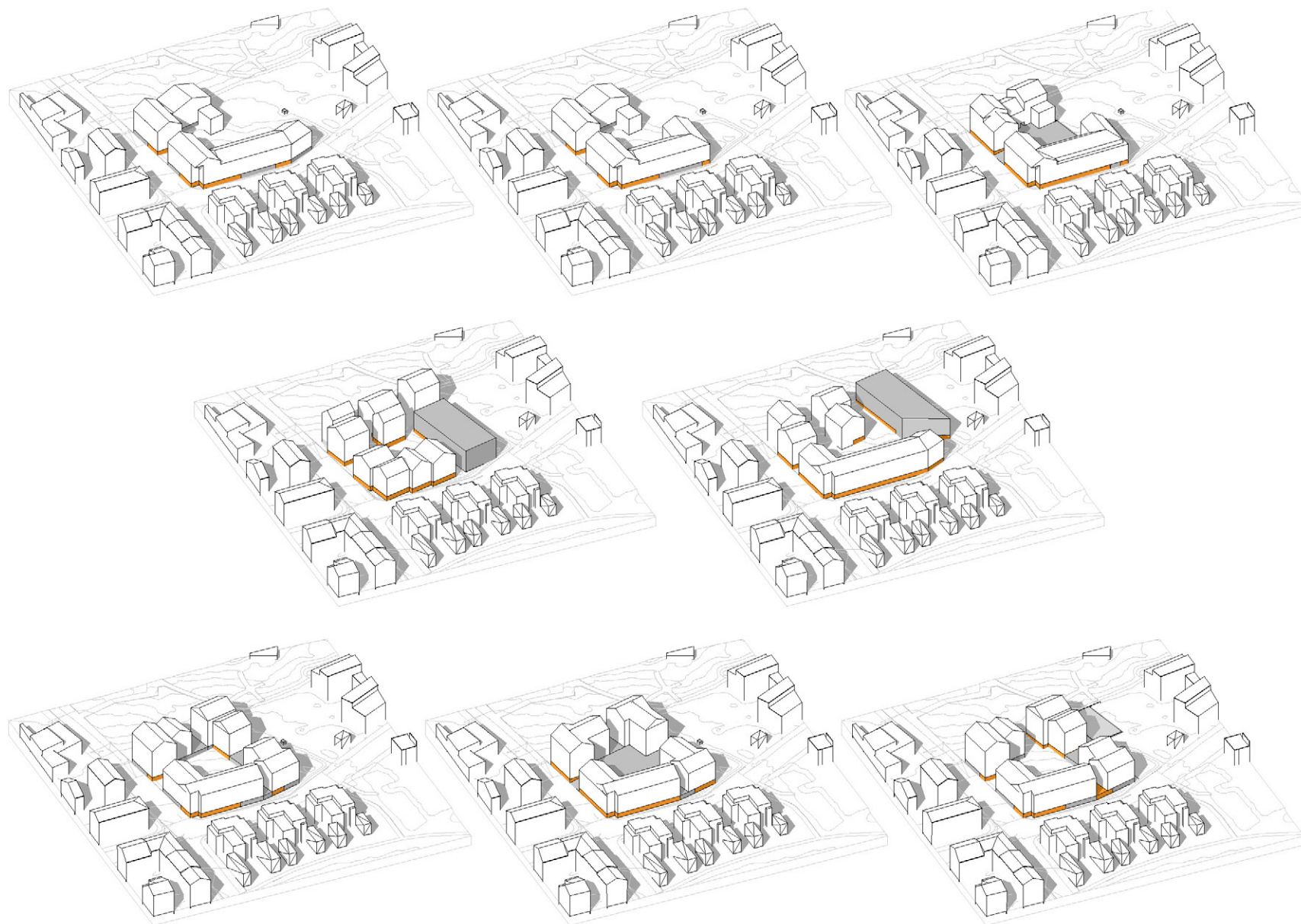


10/10/10



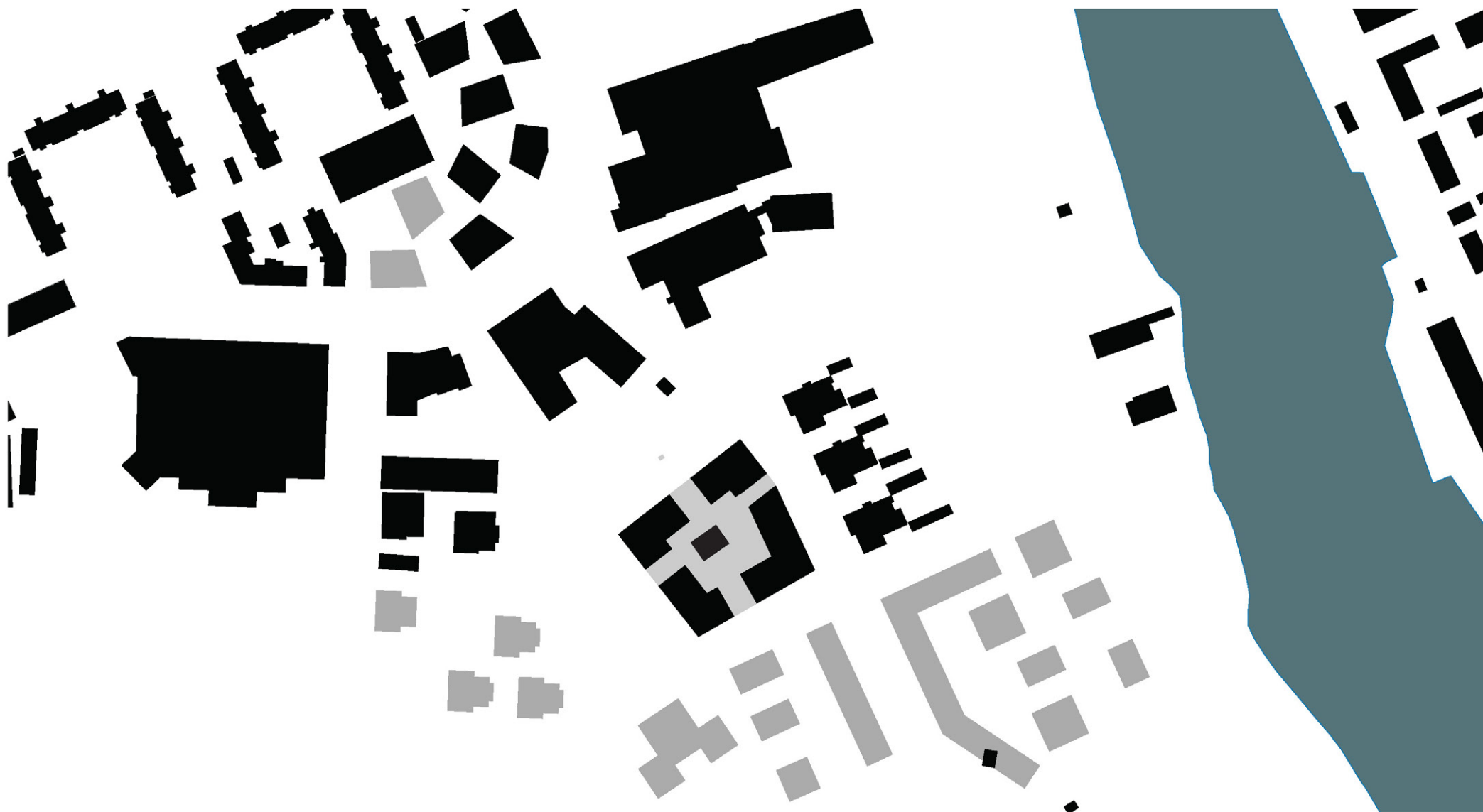
10/10/10

# kehitettyjä vaihtoehtoisia luonnoksia



# Suunnitelma

# Liittyminen ympäristöön



# Asemapiirros

## Selostus

### Kaupunkirakenne

Kortteli muodostaa alueelle itsenäisen ja vahvaimaisen kokonaisuuden. Kortteli koostuu Taidetehtaankatua reunustavasta matalammasta rajaavasta massasta sekä puiston puolella olevista rakennuksista, joiden välistä ja ohitse kortteli avautuu puistoon. Puiston laidan talot ovat kadun varren rakennuksia korkeammat. Yhdessä Hellberginmäen laelle rakentuvien rakennusten kanssa ne muodostavat puistolle korkeat reunat ja vahvan tilallisen luonteen. Rakennusten korkeudet vaihtelevat viidestä seitsemään. Korttelin yhteistilat sijoittuvat Kultalistankadun ja Taidetehtaankadun varrelle ja niiden risteykseen. Jonkin verran tiloja on myös yhteisen kansipihan yhteydessä.

### Kaupunkikuva

Kortteli koostuu useista rakennuksista, jotka yksinkertaisilla muodoillaan, säännönmukaisella aukotuksellaan, ja ympäristöstään erottuvalla mutta Porvoon henkeä hehkuvalle väriyksellään muodostavat yhden vahvaimaisen ja tunnistettavan kokonaisuuden. Kivijalan tiloja on sijoitettu ja avattu Kultalistankadun ja Taidetehtaankadun suuntaan katumiljöötä elävöittämään.

### Pysäköinti

Henkilöautojen pysäköintipaikat on sijoitettu keskitetysti rakennusten ja pihakannen alle. Pyöräpaikat sijoittuvat sisätiloissa Katujen varsille sekä paikkoihin, joista on helppo kulku puiston suuntaan, myös pihakannelle. Pyöräpysäköinti on laadukasta, mikä ohjaa kulkutapaodottamaa kevyt liikenne -painotteisemmaksi.

### Hallintamuodot

Rakennukset 1, 2 ja 3 ovat ARA:n tukemaa asumisoikeustuotantoa painottuen perheasuntoihin. Rakennukset 4 ja 5 ovat vapaarahoitteisia vuokrataloja.



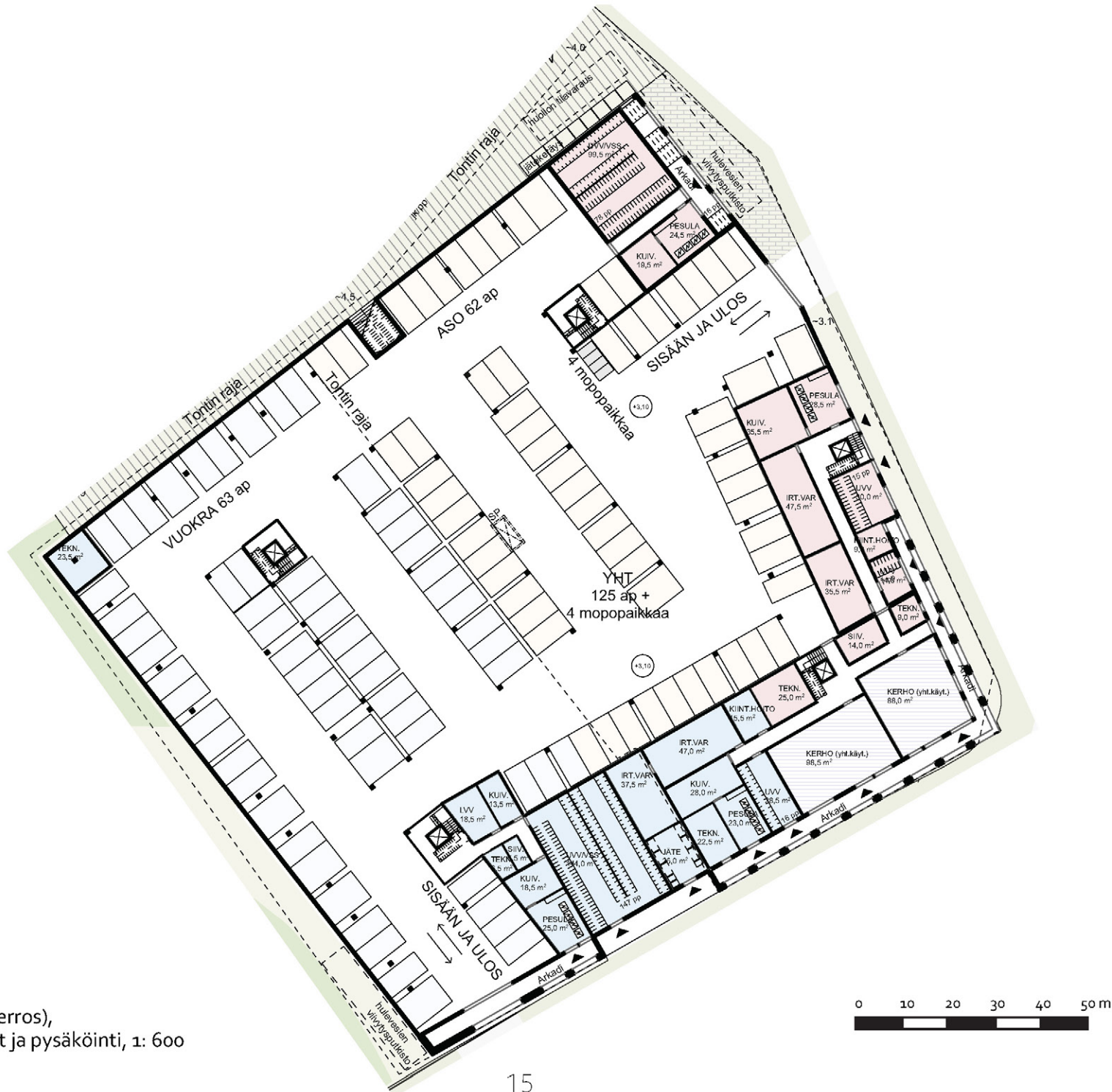
Asemapiirros 1: 1000





Näkymäkuva Taidetehtaankadun ja Kultalistankadun kulmalta

# 1. kerros



# Pihakerros (2.krs)



Pihakannen taso (2.kerros), 1: 600



# Peruskerros



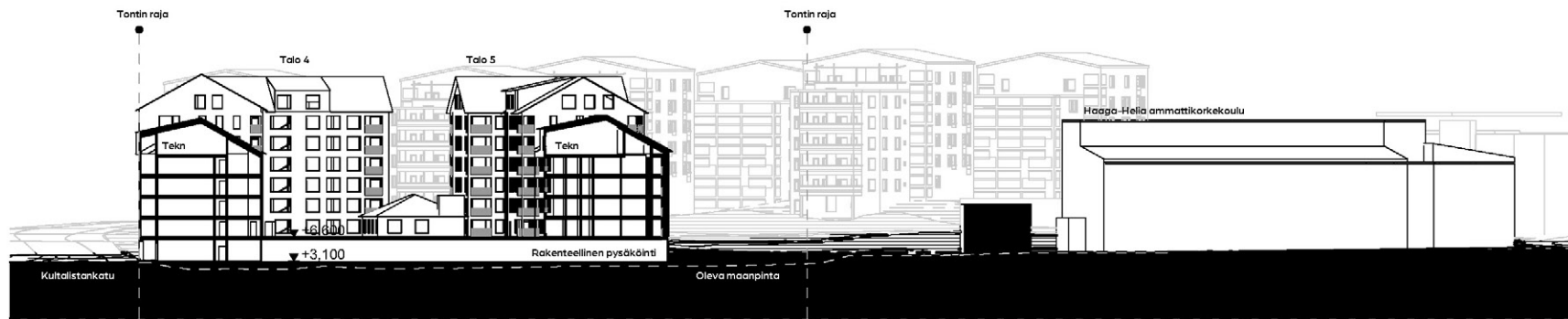
# Alueleikkaukset



Alueleikkaus A-A, 1: 1000



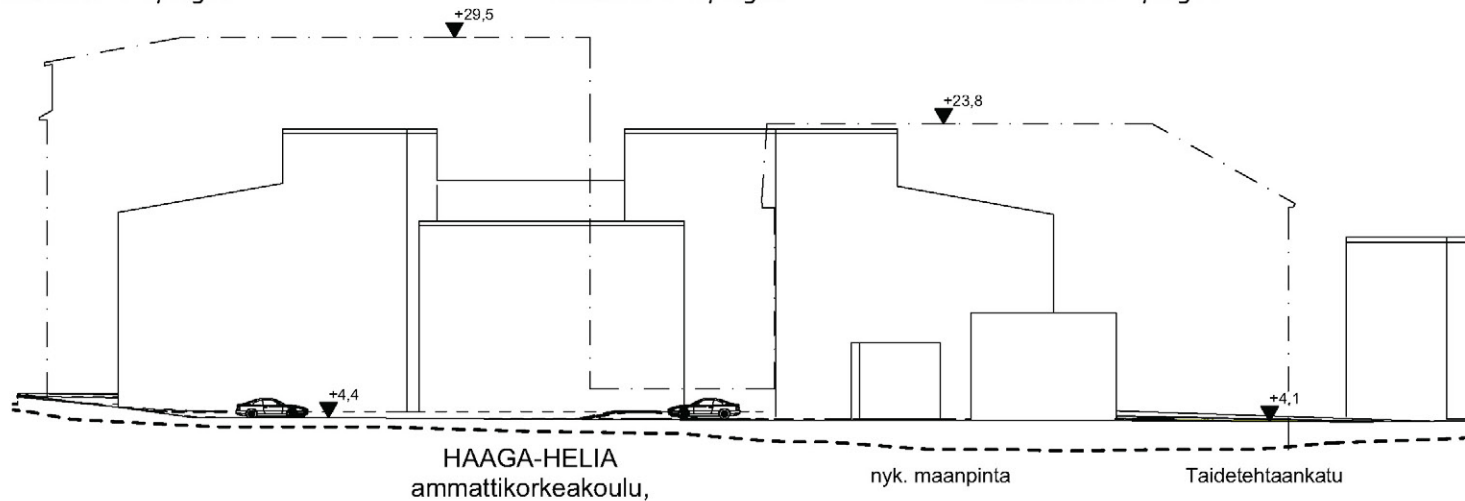
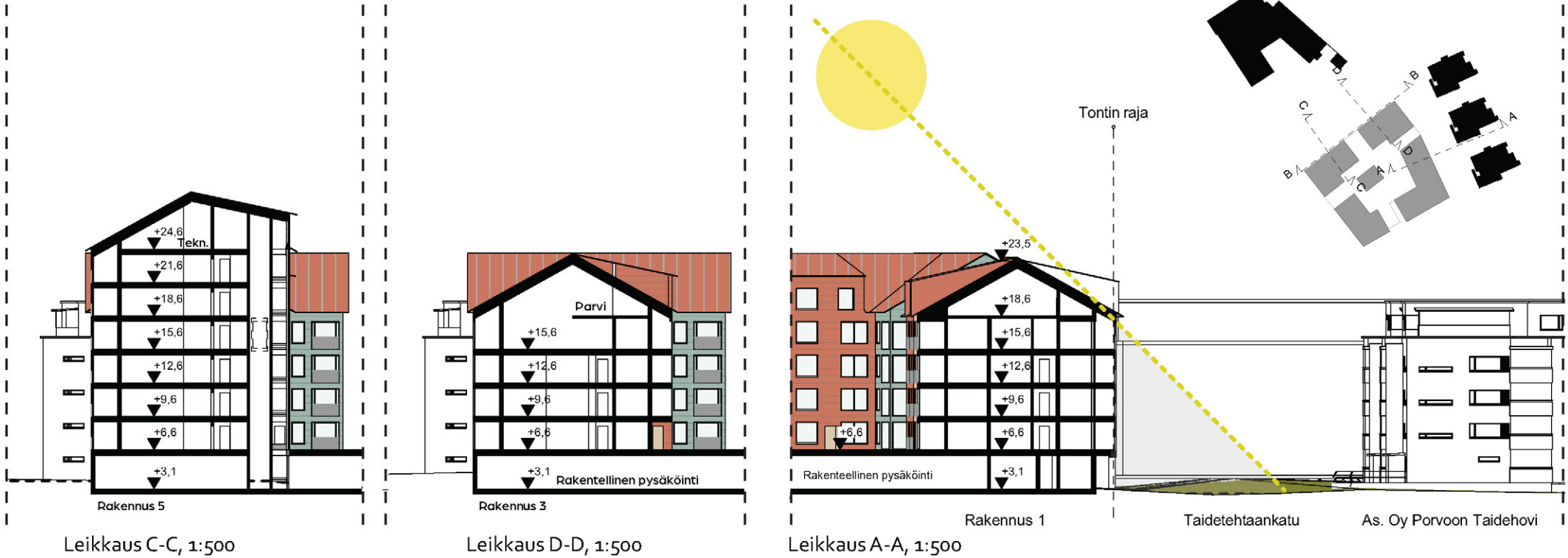
# Alueleikkaukset



Alueleikkaus B-B, 1: 1000



# Leikkaukset



# Aluejulkisivut



Julkisivu länteen 1:1000



Julkisivu itään 1:1000

# Aluejulkisivut



Julkisivu pohjoiseen 1:1000



Julkisivu etelään 1:1000

# Materiaalit

Porvoon henki johtaa juurensa pitkälti Porvoon vanhasta kaupungista, mikä näkyy myös uudisrakentamisen värimaailmoissa. Ympäristön rakennukset ovat sävyiltään lämpimän maanläheisiä.

Tehtaanpuiston puutalojen pääjulkisivumateriaali on sävyyn maalattu puu. Puujulkisivun sävyt ovat elegantteja ja tuoreita omassa ympäristössään. Kortteli muodostaa oman yksikkönsä Tehtaanpuiston laidalle, ja sillä on oma lempeä ja kevyt värimaailma.

Kortteli muodostaa selkeästi toisistaan erottuvilla julkisivusävyillä viihtyisää kaupunkiympäristöä. Rakennusten sävyt ovat pääasiassa vihreän sekä punertavan sävyjä. Näitä korostetaan erilaisilla samansävyisillä metalliosilla. Rakennusten harjakatot ovat konesaumattua peltiä.



# Varjostustutkielma, kevätpäiväntasaus



Varjostus 20.3. klo 09.00



Varjostus 20.3. klo 13.00



Varjostus 20.3. klo 17.30



Varjostus 20.3. klo 19.00



# Varjostustutkielma, kesäpäivänseisaus



Varjostus 21.6. klo 09.00



Varjostus 21.6. klo 13.00



Varjostus 21.6. klo 17.30



Varjostus 21.6. klo 19.00

# Varjostustutkielma, syyspäiväntasaus



Varjostus 22.9. klo 09.00



Varjostus 22.9. klo 13.00



Varjostus 22.9. klo 17.30



Varjostus 22.9. klo 19.00

# Laskelmia

## Laskelmat

Rakennus tai tila	Bruttoala yht.	Rak.oik. kerrosala	Parvien ala
1	3 074,0	1 998,0	146,0
2	2 483,0	1 592,0	173,0
3	3 099,0	1 854,0	179,0
4	4 284,0	3 110,0	193,0
5	4 169,0	3 143,0	201,0
Pysäköinti	4 131,0		
	<b>21 240,0 m<sup>2</sup></b>	<b>11 697,0 m<sup>2</sup></b>	<b>892,0 m<sup>2</sup></b>

Huom! Hormien alaa ei ole huomioitu kerrosalalaskelmissa

### Kerrosala:

Kerrosalaan laskettu asumisen kerrosala ja porrashuoneiden kerrosala.  
Porrashuoneiden 15 m<sup>2</sup> ylittävä osa on vähennetty kerrosalasta.  
Kerrosala laskettu 250mm ulkoseinän paksuudella.  
Väliseinistä on vähennetty 200mm ylittävä osuus.

### Kerrosalan lisäksi:

Asunnot:  
Parvitiilat

Yhteistilat:  
Kerhotilat  
Saunat  
Pesulat ja kuivaushuoneet

Varastot:  
Pyörävarastot  
Irtaimistovarastot  
Lastenvaunuvarastot  
Siivoustilat

Tekniset tilat ja huolto:  
Tekniset tilat  
Jätehuolto

### Autopaikat

Ehdotettu autopaikkainnormi:  
1 ap/ 100 rakennusoikeudellinen k-m<sup>2</sup>

Autopaikkatarve nykyisillä suunnitelmissa:  
120 ap

Autopaikkoja suunnitelmassa:  
Keskitetty pysäköinti pihakannen alla 125 ap  
Maantasossa viereisellä oppilaitoksen tontilla 20 ap

### Pyöräpaikat

Polkupyöräpaikkoja suunnitelmassa:  
1,5 kpl / 1-2h+k  
2,0 kpl / 3h+k...

YHT. 348 kpl

# Laskelmia

## Yhteistilaluettelo

ASO		
IRT.VAR		254,5
KIINT.HOITO		9,0
KUIV.		55,0
LVV		32,5
PESULA		53,0
SAUNA		49,5
SIIV.		14,0
UVV		69,5
UVV/VSS		99,5
<b>ASO YHTEENSÄ</b>		<b>636,5 m<sup>2</sup></b>

VUOKRA		
IRT.VAR		254,5
KIINT.HOITO		15,5
KUIV.		60,0
LVV		36,0
PESULA		48,0
SAUNA		75,0
SIIV.		5,5
UVV		45,0
UVV/VSS		144,0
<b>VUOKRA YHTEENSÄ</b>		<b>683,5 m<sup>2</sup></b>
YHTEISET		
KERHO (yht.käyt.)		186,5
		<b>186,5 m<sup>2</sup></b>
<b>YHTEENSÄ</b>		<b>1 506,5 m<sup>2</sup></b>

Vuokrakiinteistöjen yhteistiloista 164,5 m<sup>2</sup> sijoittuu ASO:n tontille.

Yhteiskäyttöiset kerhotilat sijoittuvat ASO:n tontille.

## Tekniset tilat

ASO		
TEKN.		221,0
<b>ASO YHTEENSÄ</b>		<b>221,0 m<sup>2</sup></b>
VUOKRA		
JÄTE		26,0
TEKN.		170,5
<b>VUOKRA YHTEENSÄ</b>		<b>196,5 m<sup>2</sup></b>
<b>YHTEENSÄ</b>		<b>417,5 m<sup>2</sup></b>



Näkymäkuva Tehtaanpuistosta.

MUUAN