



AK 559

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Lundintalo, asemakaavamuutos
Rauhankatu 14

Kaupunkistrategian teemat: Kaupunkielämän sykettä.
Kansikuva: Lundintalon Aleksanterinkadun puoleinen julkisivu 1.9.2025.

1. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijoittuu Empirekeskustaan Aleksanterinkadun ja Rauhankadun risteykseen, Aleksanterinkadun eteläpuolelle. Suunnittelualue käsittää yhden ruutukaava-alueen tontin, jolla on Lundintalona tunnettu 1950-luvulla rakennettu kokoontumiskäytössä oleva rakennus ja 1990-luvulla rakennettu terveydenhuollon rakennus. Kumpikin on vajaakäytöllä.



Kuva 1. Alueen sijainti opaskartalla, ei mittakaavassa.

2. SUUNNITTELUN TAVOITE

Suunnittelualueen rakennuksia ei ole suojeltu. Tavoitteena on tutkia Lundintalon säilytettävyyttä ja arvottamista. Rauhankadun puoleinen terveydenhuollon rakennus voitaneen purkaa. Suunnittelun tavoitteena on ympäristöä taitavasti täydentävä, kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja toteutettavuuden kannalta huolella tutkittu asumisen täydennysrakentamishanke, jolla mahdollisesti säilytetään Lundintalo. Rakentamisen määrää tutkitaan suhteessa ympäristöön.

3. HANKKEEN TAUSTAA

3.1 Suunnittelun käynnistämisen tausta

Suunnittelualueen muodostava kiinteistö on Porvoon kaupungin omistuksessa. Rakennukset ovat olleet jo vuosia vajaakäytössä, uudempi 1990-luvun rakennus jopa ajoittain täysin tyhjillään. Lundintalossa on kaksi asuntoa ja sitä käytetään kyllä kokoontumistilana. Korjausvelkaa Lundintalossakin on. Lundintalon kiinteistön suunnittelua on viritelty tutkielmalla jo vuonna 2012. Porvoon toimitilapalvelut ei voi jatkaa rakennusten vajaakäyttöä, koska siitä koitua kustannus kuormittaa kaupungin taloutta ja viime kädessä kohdistuu veronmaksajiin – kaikkiin kuntalaisiin. Jotta kiinteistöä edes olisi mahdollista tavoitella myytäväksi, täytyy nykyisen rakennuskannan säilytettävyyys ja mahdollinen suojeleminen osittain tai kokonaan tutkia ja samalla tutkia täydentävän uudisrakentamisen mittakaavaa.

3.2 Käynnistämispäätös

Kaupunkisuunnittelun toimintasuunnitelmaan, nykyään kaavoitusohjelmaan on sisällytetty suunnittelualueen kiinteistö erillisenä asemakaavakohteenaan ensimmäisen kerran vuoden 2021 toimintasuunnitelmaan. Erillistä kaavoituksen käynnistämispäätöstä ei näin ollen tarvita.

3.3. Vireilletulosta tiedottaminen

Asemakaavahankkeen vireilletulosta on tiedotettu viimeksi 7.3.2025 julkaistussa kaavoituskatsaus 2025:ssä.

4. LÄHTÖTIEDOT

4.1 Alueen sijainti ja pinta-ala

Suunnittelualue yhden kiinteistön Empirekeskustan eteläosassa osoitteessa Rauhankatu 14. Kulmatontin rinnakkaisosoite on Aleksanterinkatu 11. Kiinteistön 638-3-41-4 pinta-ala on 1 862 m².

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 41 kaupunginosassa 3.



Kuva 2. Kuvapari. Ilmakuva suunnittelualueen kohdalta luoteesta ja idästä. 20.5.2022.

4.2 Kaavatilanne

4.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

14.12.2017 tarkistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista suunnittelualueen kannalta oleellisimpia ovat toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen -teemassa edellytysten luominen vähähiiliselä ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu olemassa olevaan rakenteeseen. Palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta edistetään. Asuinalue sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa. Kulttuuriympäristön osalta huolehditaan arvojen turvaamisesta.

Suunnittelualue ei sisälly valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY 2009), mutta eteläinen Borgå Gymnasiumin (BoGy) kiinteistö sisältyy aluerajaukseen pääosin. BoGy lukeutuu vanhimpien rakennusten osalta myös Porvoon kansalliseen kaupunkipuistoon.

4.2.2 Maakuntakaava

Voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmä, Uudenmaan liiton tulkinta 13.3.2023: taajamatoimintojen kehittämisaue. Keskustatoimintojen alue, keskus (punainen ympyrä); Joukkoliikenteen vaihtopaikka (violetti kolmio); Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue (sininen vaakaviivitus), Porvoon vanha kaupunki ja sitä ympäröivä kaupunkirakenne, sekä Porvoonjokilaakson maisema-alue. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke.

4.2.3 Yleiskaava

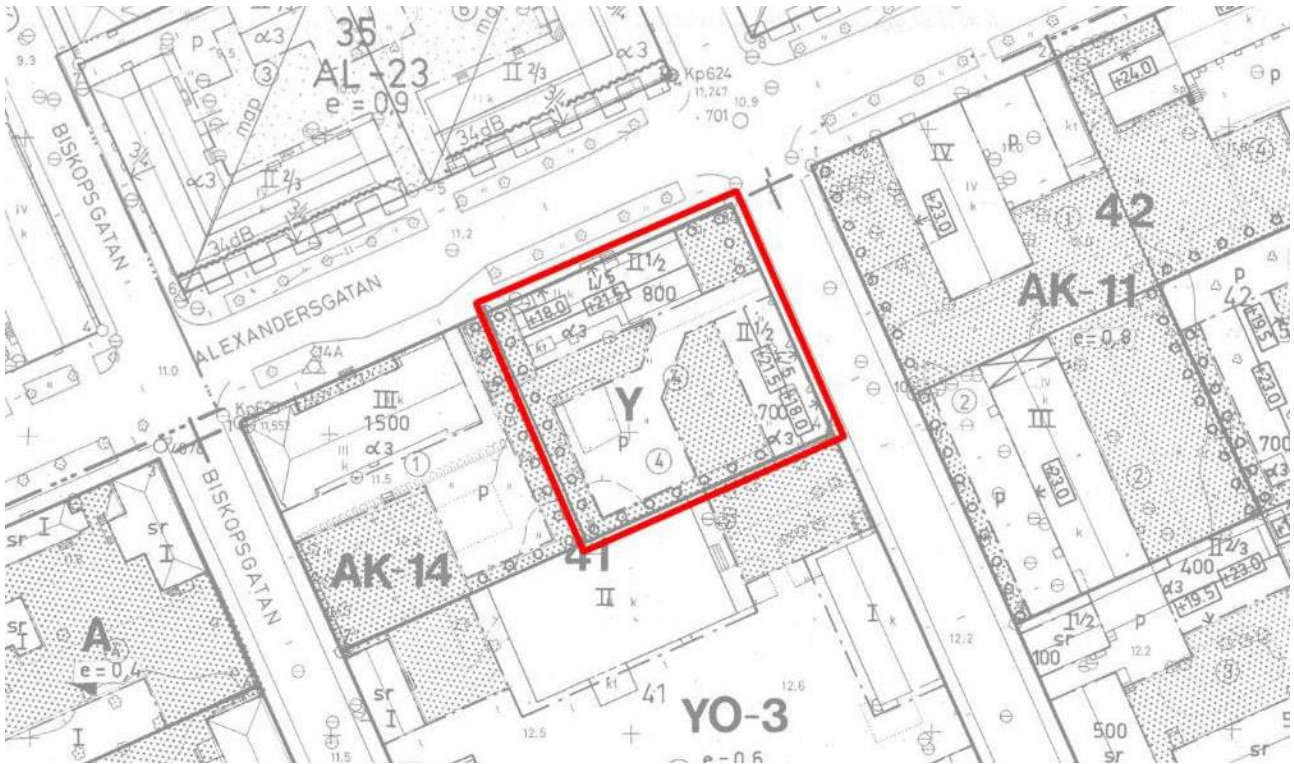
Keskeisten alueiden osayleiskaavassa (hyväksytty 15.12.2004) alue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle (C). Kevyen liikenteen reitti –merkintä kulkee Aleksanterinkadun myötäisesti. Koko alueella on lisäksi merkintä alueesta, jolla on säilytettävää ympäristöarvoja.



Kuva 3. Otteet Itä-Uudenmaan maakuntakaavasta ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavasta sekä keskeisten alueiden osayleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu valkealla nuolella tai aluerajauksella.

4.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 20.12.1985 voimaan tullut asemakaava 157, joka käsittää koko Etelä-Empirealueen. Suunnittelualue, joka muodostaa yhden tontin, on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y).



Kuva 4. Ote ajantasa-asetemakaavayhdistelmästä. Suunnittelualue on rajattu kuvaan.

Korttelialueella on kaksi pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakentamisen rakennusala, jolle on osoitettu rakennusoikeutta ($800 + 700 =$) yhteensä 1500 k-m^2 . Tontitehokkuudeksi muodostuu näin ollen noin $e = 0,8$. Kerrosluku on kaksi ja puoli (II 1/2) ja lisäksi rakennusaloille on osoitettu rakennuksen ja rakenteiden ylin korkeusasema sekä julkisivun ja räystäään leikkauskohdan ylin korkeusasema. Kadun puoleisiin rakennusalojen rajoihin on rakennettava rakennus kiinni 4/5 julkisivun pituudelta. Kattokaltevuus on määritelty asemakaavamääräyksellä (1:2 - 1:1,2). Tontin lounaisosassa on pysäköimispaikka eli käytännössä autopaikkojen rakennusala. Muu osa on osoitettu istutettavaksi tontin osaksi. Tonttia kiertää merkintä istutettavasta puurivistä siltä osin kuin rakennusalat eivät ole kiinni tontin rajassa.

Asemakaavassa on istutuksia ja julkisivuja koskevia määräyksiä. Julkisivujen tulee olla pääasiassa vaaleaksi maalattua puuta ja/tai rapattua/slammattua suoraa tiili- tai betoniseinää. Myös mm. ikkuna-aukkojen suhteesta on annettu kaavamääräyksissä numeerisia määräyksiä. Ikkunoiden tulee olla pystysuuntaisia tai korkeintaan neliömäisiä. Autopaikkavaatimus on $1 \text{ ap} / 250 \text{ k-m}^2$.

Tontilla on kaksi rakennusta, Lundintalo noin vuodelta 1949 ja entinen terveysasema ja neuvola vuodelta 1991. Digi- ja väestötietoviraston mukaan näiden laajuudet ovat 500 k-m² ja 1002 k-m² eli asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus on käytetty kokonaisuudessaan. Todettakoon, että vaikka terveysasemarakennus on toteutettu melko pian asemakaavan voimaantulon jälkeen, poikkeaa se rakennusalan rajasta varsin reilusti pihan puolella. Ylitys on noin 130 %.



Kuva 5. Kuvapari. Yläkuvassa Lundintalo luultavasti pian valmistumisen jälkeen kaakosta Rauhankadulta nähtynä. Kuvasajankohta ei ole tiedossa. Kuvaaja: E.Nurmi, lähde: Porvoon museo / Rakennushistoriaselvitys (FCG 2018, 2024). Alakuvassa Lundintalo laajakulmaobjektiivilla kuvattuna lounaasta 1.9.2025. Oikealla näkyvästä talousrakennuksesta ei löydy toteutusajankohtatietoa, mutta se lienee 1990-luvulta.

4.3 Omistussuhteet

Alue on Porvoon kaupungin omistuksessa.

4.4 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on kaksi rakennusta: Lundintalo ja entinen terveysasemarakennus. Lundintalosta on laadittu rakennushistoriaselvitys (FCG, Finnish Consulting Group Oy, 11.12.2018, täydennetty 19.3.2024). Lundintalo valmistui 1950 ja nimettiin ruotsalaisen kummikunnan Lundin mukaan. Rakennus tehtiin terveystaloksi, jossa toimi äitiys- ja lastenneuvola. 1980-luvun lopulla talo otettiin järjestökäyttöön. Rakennuksen toisessa kerroksessa on aina ollut kaksi asuinhuoneistoa, jotka ovat edelleen käytössä. Osa talosta on yhdistysten, kuten Porvoon eläkeläiset, käytössä. Lundintalo edustaa aikansa terveystaloa ja sodanjälkeistä romanttista funktionalismia. Sen on suunnitellut muitakin terveystaloja suunnittelut Bertel Saarnio. Rakennushistoriaselvityksessä on analysoitu rakennuksen arvoa monipuolisesti. Rakennus on mm. tunnistettu rakennustyyppinä harvinaistuvaksi ja sillä on identiteettiarvoa kaupunkikuvallisen arvon lisäksi. Asemakaavatyön yhteydessä rakennuksen mahdollinen säilyttäminen on ratkaistava ottamalla huomioon myös korjattavuus ja käytettävyys.

Terveysasemarakennus on tunnettu myös neuvolatalona ja on valmistunut Arkkitehtuuritoimisto Launos Oy:n suunnitelmien mukaan vuonna 1991. Betonielementtirakenteinen rakennus on pohjamuodoltaan neliömäinen ja korkeampi kaksikerroksinen osa rajaa L:n muotoisena tontin kaakkoiskulmaa. Kellaritilaa on vain Rauhankadun varrella olevassa osassa. Rakennus on ollut useamman vuoden käytännössä tyhjiällä sisäilmaongelmien takia.

Korttelista suurimman osan käyttää Borgå Gymnasiumin kiinteistö, johon kuuluu hieno lukion päärakennus vuodelta 1850 (Ernst Bernhard Lohrmann) ja koulun pihaa kiertävät talonmiehen asunto lukiotalon ajalta, tontin pohjoislaidalla oleva kookas ruokalarakennus vuodelta 1972 (arkkit. Matti S. Kari) sekä suunnittelualueen Rauhankadun puoleista korttelijulkisivua täydentävä liikuntasalirakennus 1950-luvun alusta. Liikuntasalirakennukselle on olemassa purkamislupa ja se korvataan uudella liikuntasalirakennuksella. Muutos on otettava huomioon suunnittelualueen massoittelussa. Korttelin luoteiskulman kiinteistöllä on lukion lehtorien asuintaloksi alun perin rakennettu kerrostalo ns. Lehtorien talo, joka on edelleen alkuperäisen säätiön omistuksessa. Rakennus on valmistunut vuonna 1933 (arkkit. Hilding Ekelund).

Suunnittelualueen pohjoisnaapurissa Aleksanterinkadun varrella on kerroksellista rakennuskantaa: punatiilinen asuinliikerakennus, ns. Hamratalo vuodelta 1960, kahdessa osassa rakennettu kerrostalo, joka vanhin osa palautuu 1900-luvun alkuvuosille ja kookas puutalo 1890-luvulta. Itänaapurissa on kaksi Rauhankadun katulinjasta voimakkaasti sisäänvedettyä asuinkerrostaloa vuosilta 1966 ja -67.

4.5 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella eli yhdellä empirekeskustan ruutukaava-alueen tontilla on niukasti pihakasvillisuutta Lundintalon rakennusajalta. Oikeastaan lähinnä tontin rajalinjoilla on istutuksia. Koilliskulmaa rajaa orapihlaja-aita, johon on kylvätynyt Rauhankadun varrelle kaksi kaupunkikuvallisesti miellyttävän mittakaavan saavuttanutta vaahteraa. Suuri osa pihasta on pysäköintipihaa. Merkittäviä luontoarvoja tai säilytettävää kasvillisuutta suunnittelualueella ei ole. Tontin länsirajalla on varsin tiheää ja nuorehkoa haavikkoa, mutta ei siis valitettavasti komeita isoja puita.

Suunnittelualue ei ole pohjavesialuetta. Hulevesien viivyttämisessä tulee ottaa huomioon hulevesiviemärin kapasiteetti ja myös Porvoon viherkertoimen tavoiteluvun täyttyminen.

4.6 Asukkaat ja työpaikat

Suunnittelualueella on tällä hetkellä kaksi asuinhuoneistoa Lundintalon toisessa kerroksessa. Asukkaiden lukumäärä ei ole tiedossa, mutta huoneistojen koosta päätellen asukkaita voisi olla 2 - 5. Koska entinen terveysasema- eli neuvolarakennus on tyhjiään, ei työpaikkoja alueella ole.

4.7 Kunnallistekniikka

Suunnittelualue on liitetty aluetta ympäröiviin kunnallisteknisiin liittyisiin. Alueella on kaukolämpö.

4.8 Maaperä

Rakennettavuus vaihtelee kaupunginosassa. Paikoitellen kallio voi olla melko pinnallakin ja toisaalla kantava maaperä löytyy useamman metrin syvyydestä.

Kiinteistöllä on tehty piha-alueella maassa olleen öljysäiliön ylösnosto vuonna 2008. Ylösnoston yhteydessä maaperä todettiin puhtaaksi öljysäiliön kohdalla (ympäristönsuojelu). Samalla maaperän todettiin olevan tässä kohdin eli Lundintalon kaksikerroksisen osan eteläpuolella hyvin kivistä täyttömaata.

4.9 Tonttijako ja rekisteri

Suunnittelualue kuuluu Porvoon kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

5. PERUSSELVITYKSET

5.1 Viitesuunnitelmat, rakennus selvitykset

- Rakennushistoriaselvitys: Porvoon Lundintalon rakennushistoriallinen selvitys 11.12.2018, täydennetty 19.3.2024, FCG Oy.
- tontinkäyttötutkielmat ja massoittelu, kaupunkisuunnittelu, kaavoitusarkkitehti Luca De Gol, 2022 - 2024.
- valokuvasekvenssit, Studio Lumart, 2024.
- Lundintalo, Aleksanterinkatu 11, Porvoo, Asbesti- ja haitta-ainekartoitus, 10.1.2019, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy.
- Lundintalo, Aleksanterinkatu 11, Porvoo, Kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus, 10.1.2019, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy.
- Rauhankadun neuvotatalo, Kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus, 1.3.2019, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy.
- Rauhankadun neuvola, Rauhankatu 14, Porvoo, kiinteistön tilan / korjaustarpeen arviointi, 26.5.2016, Suomen Sisäilmakeskus Oy.

5.2 Liikenne, melu

- Porvoon meluseelvitys 2024, Sitowise Oy

5.3 Rakennettavuus ja maaperän pilaantuneisuus

- Tarkastusmuistio, Keskusta, ns. Lundintalo, öljysäiliön ylösnoston tarkastus, Porvoon ympäristönsuojelutoimisto 19.5.2008.

6. KAAVOITUKSEN KESKEISIMMÄT VAIKUTUKSET

Suunnitelma sijoittuu rajoiltaan tarkasti määritellylle alueelle, joten tärkeimmäksi vaikutusalueeksi voidaan todeta kaava-alue ja sen naapurusto. Kaava-ratkaisun vaikutukset ja vaikutusalue arvioidaan tarkemmin kaavaselostuksessa osana kaavaprosessia.

Seuraavat vaikutukset arvioidaan:

- Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja elinvoimaan
- Vaikutukset kaupunkikuvaan
- Vaikutukset ekologiseen kestävyYTEEN ja ilmastovaikutuksiin
- Vaikutukset liikenneolosuhteisiin ja pysäköintiin
- Vaikutukset kuntatalouteen suhteessa sosiaalisiin vaikutuksiin
- Vaikutukset kuntalaisten elinoloihin ja hyvinvointiin (sosiaaliset- ja lapsivaikutukset)

7. OSALLISET

Osallisia ovat suunnittelualueen sekä lähialueiden asukkaat, maanomistajat, hallintaoikeuden omistajat, kaupunginosayhdistykset, yhteisöt, yritykset ja muut tahot, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset, luottamuselimet, kaikki Porvoon kuntalaiset ja muut osallisiksi itsensä tuntevat.

7.1 Maanomistajat ja vuokraoikeuden haltijat

- Porvoon kaupunki

7.2 Naapurimaanomistajat

- yksityisiä maanomistajia, käytännössä kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiöitä, erillinen luettelo

7.3 Yritykset

- Porvoon Energia Oy/kaukolämpö

- Porvoon Sähköverkko Oy
- Telia Sonera Finland Oyj
- Elisa Oyj
- LPOnet Oy Ab

7.4 Viranomaiset ja muut tahot

- Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo, Porvoon museo
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos

7.5 Porvoon kaupungin yksiköt

- Kaupunkikehitys
 - o Kaupunkikehityksen johto
 - o Maapolitiikka, kaupunkimittaus
 - o Kaupunki-infra, suunnittelu
 - o Rakennusvalvonta
 - o Ympäristönsuojelu
 - o Ympäristöterveydenhuolto
- Liikelaitokset
 - o Liikelaitos Porvoon Vesi

7.6 Luottamuselimet

- Kaupunkikehityslautakunta
- Ympäristöterveysjaosto

7.7 Kaikki kuntalaiset

7.8 Muut osallisiksi itsensä tuntevat

8. OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu, Alueidenkäyttölaki (AKL, 5.2.1999/132) 66 §

- Asemakaavahanke ei edellytä viranomaisneuvottelua.

Suunnitteluvaiheen kuuleminen, AKL (5.2.1999/132) 62 §, maankäyttö- ja rakennusasetus (MRA) 30 §

- Kaavaluonnos ja muu suunnitteluaineisto on esillä Porvoo-infossa, Lundinkatu 8 A ja Porvoon kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi. Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia mielipiteitä.
- Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan kirjeellä kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille ja naapurimaanomistajille/-haltijoille, lisäksi kuulutus kaupungin internetpalvelussa sekä sanomalehdissä Uusimaa, Borgåbladet ja Itäväylä.
- Kommentit pyydetään sähköpostitse kohdissa 7.3 - 7.5 mainituilta osallisilta. Suunnittelu-työtä tehdään tiiviissä yhteistyössä osallisten kanssa ja tarvittaessa järjestetään neuvotteluja.

Neuvottelukierros

- Saatujen kommenttien pohjalta järjestetään tarvittaessa neuvotteluja eri tahojen kanssa.

Virallinen kuuleminen, AKL (5.2.1999/132) 65 §, MRA 27 §

- Kaavaehdotus ja muut kaava-asiakirjat ovat virallisesti esillä Porvoo-infossa, Lundinkatu 8 A ja Porvoon kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi. Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia muistutuksia.
- Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan kirjeellä kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille ja naapurimaanomistajille/-haltijoille, lisäksi kuulutus kaupungin internetpalvelussa sekä sanomalehdissä Uusimaa, Borgåbladet ja Itäväylä.
- Viralliset lausunnot: (MRA 28 §)
 - o Ympäristöterveysjaosto
 - o Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
 - o Liikelaitos Porvoon vesi

- o Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo, Porvoon museo

Perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta, AKL (5.2.1999/132) 65 § 2

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

Ilmoitus kaavan hyväksymisestä AKL (5.2.1999/132) 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.

9. KAAVOITUSHANKKEEN AIKATAULU

Kaavoitustyö aloitettiin vuonna 2025. Tavoitteena on, että asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville vuonna 2025 ja että Porvoon kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavamuutoksen vuoden 2027 aikana.

10. VALMISTELUSTA VASTAAVAT

Kaavoitusarkkitehti

Pekka Mikkola

Puh. 040 489 5753

[pekka.mikkola \(at\) porvoo.fi](mailto:pekka.mikkola@porvoo.fi)

Suunnitteluavustaja

Christina Eklund

Puh. 040 489 5755

[christina.eklund \(at\) porvoo.fi](mailto:christina.eklund@porvoo.fi)

Porvoon kaupunki

Kaupunkisuunnittelu

PL 23 (käyntiosoite: Lundinkatu 8 B, III kerros)

06101 PORVOO

Asiakaspalvelu:

Porvoo-Borgå Info

Lundinkatu 8 A, katutaso

puh. 020 692 250

kirjaamo@porvoo.fi

PÄIVÄYS

1.10.2025

kaupunkisuunnittelupäällikkö

Jarkko Lyytinen