



AK 543

# Vanha Porvoo 1303

Asemakaavaselostus

Illustraatiokuva suunnittelualueesta.  
Kuvälähde: Sarapää arkkitehdit oy

# 1 Perus- ja tunnistetiedot

## 1.1 Tunnistetiedot

PORVOO

RIHKAMAKATU 4

1. KAUPUNGINOSA, KORTTELIN 1303 TONTIT 1 JA 2

Asemakaavamuutos koskee:

Kaupunginosa 1, korttelin 1303 tontit 1 ja 2.

Asemakaava

### **Asemakaavan käsittely**

Vireilletulo: Kaavoituskatsaus 2021

Asemakaava virallisesti nähtävänä: Kaupunkikehityslautakunta 27.5.2025 § 95

Asemakaavan hyväksyminen: Porvoo kaupunginvaltuusto 10.12.2025 § 72

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Vanhan Porvoon etelälaidalla Rihkamatorin reunalla. Suunnitelualueita rajaavat Rihkamakatu, Vuorikatu ja Välikatu sekä korttelin 1303 tontit 3 ja 9.

## 1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavamuutos mahdollistaa tontilla 1 ja tontin 2 rakentamattomalla osalla liike- ja hotellikäytön. Muutoksella mahdollistetaan pääkäyttötarkoitusten mukaisten tilojen sijoittaminen ns. Valtimontalon ullakolle ja lisätään rakennusoikeutta tonteilla. Kaavalla turvataan rakennusten suojelua ja sovitetaan täydennysrakentamista valtakunnallisesti arvokkaan rakennettuun ympäristöön.

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

<b>1</b>	<b>Perus- ja tunnistetiedot.....</b>	<b>2</b>
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti .....	2
1.3	Kaavan tarkoitus.....	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo .....	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista .....	5
<b>2</b>	<b>Tiivistelmä .....</b>	<b>6</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2	Asemakaava.....	7
2.3	Asemakaavan toteuttaminen .....	7
<b>3</b>	<b>Lähtökohdat suunnittelualueen oloista .....</b>	<b>8</b>
3.1	Alueen yleiskuvaus .....	8
3.1.1	Maanomistus .....	8
3.2	Suunnittelutilanne .....	8
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset.....	8
3.2.2	Kaavatilanne.....	9
3.3	Selvitykset.....	11
3.3.1	Pilaantuneisuus .....	11
3.3.2	Maaperä .....	13
3.3.3	Arkeologia .....	13
3.3.4	Rakennushistoria.....	14
3.3.5	Rakennettu ympäristö ja kaupunkimaisema.....	15
3.3.6	Kaupunkihistoria .....	18
3.3.7	Liikenne ja pysäköinti.....	20
3.3.8	Melu .....	21
3.3.9	Tekninen huolto .....	22
3.3.10	Asukkaat.....	22
3.3.11	Yhteenveto selvityksistä .....	22
<b>4</b>	<b>Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....</b>	<b>24</b>
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	24
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö .....	24
4.2.1	Vireilletulo .....	24
4.2.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	24

<b>4.3</b>	<b>Asemakaavan tavoitteet</b> .....	<b>24</b>
<b>4.4</b>	<b>Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset</b> .....	<b>26</b>
4.4.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	26
4.4.2	Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu .....	27
4.4.3	Yhteenvedo vaihtoehtojen vertailusta .....	28
4.4.4	Luonnosvaiheen kaavaratkaisu.....	29
4.4.5	Osallistuminen ja yhteistyö .....	29
4.4.6	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	32
<b>5</b>	<b>Asemakaavan kuvaus</b> .....	<b>32</b>
<b>5.1</b>	<b>Kaavan rakenne</b> .....	<b>32</b>
5.1.1	Tavoitteet.....	32
5.1.2	Mitoitus.....	33
5.1.3	Pysäköinti ja liikenne .....	34
<b>5.2</b>	<b>Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen</b> .....	<b>35</b>
<b>5.3</b>	<b>Aluevaraukset</b> .....	<b>35</b>
5.3.1	Korttelialueet.....	35
5.3.2	Suojelu .....	36
5.3.3	Paloturvallisuus .....	37
<b>5.4</b>	<b>Kaavan vaikutukset</b> .....	<b>37</b>
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja suojeluarvojen säilymiseen .....	37
5.4.2	Muut vaikutukset.....	38
<b>5.5</b>	<b>Kaavamerkinnot ja -määräykset</b> .....	<b>39</b>
<b>6</b>	<b>Asemakaavan toteutus</b> .....	<b>40</b>
<b>6.1</b>	<b>Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat</b> .....	<b>40</b>
<b>6.2</b>	<b>Toteuttaminen ja ajoitus</b> .....	<b>40</b>

## 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Sijaintikartta
2. Ote ajantasa-asemakaavasta
3. Ote yleiskaavasta
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
5. Yhteenvedo kuulemisesta
6. Viitesuunnitelma

## **1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista**

1. Valtimontalon rakennushistoriaselvitys 2019
2. Porvoon kaupunkiarkeologinen inventointi, Päivi Hakanpää, Museovirasto 2008
3. Maaperän pilaantuneisuustutkimus, Ramboll 2020
4. Arkeologinen koetutkimus, Mikroliitti 2020
5. Porvoon meluselvitys, Ramboll 2013

## 2 Tiivistelmä

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunki myi Valtimontalona tunnetun rakennuksen hotellikäyttöön vuonna 2019. Kaupan ehdoksi asetettiin asemakaavan muuttaminen siten, että rakennusta voidaan käyttää ainoastaan hotellina, eikä pysyvää asumista sallita.

Tontti 1 ja tontin 2 kooltaan 585/1084 (585m<sup>2</sup>) suuruinen murto-osa, jolla rakennusoi-keutta on 323 k-m<sup>2</sup>, vuokrattiin rakennuksen ostajille Kaupunginhallituksen päätöksellä. (§ 49 11.02.2019) Vuokrasopimukseen sisältyy osto-optio.

Tontti no 2 on jaettu hallinnanjakosopimuksella. Tontin Välikadun puoleisessa osassa sijaitsevat vanha asuinrakennus sekä rakennussuojelulain perusteella (9.11.1989) suojeltu kultasepänverstas, sen päädyssä pieni uudehko lautarakenteinen pulpettikattoinen vaja ja Välikadun varressa sijaitseva liikerakennus ns. Kultakulma. Kaikki suunnittelualueella olevat rakennukset, vajaa lukuun ottamatta, on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa. Lisäksi aluetta koskee vuonna 2018 voimaan tullut asemakaava AK 512 Vanha Porvoo erityismääräykset sekä rakennustapaohjeet.

Hotellin ostajien aloitteesta kaupunkisuunnittelussa alettiin tutkia mahdollisuutta käyttötarkoituksenmuutosta laajempaan kaavamutokseen. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa 24.9.2019 sovittiin, että ennen kaavaluonnoksen nähtäville asettamista tutkittaisiin vaihtoehtoja täydennysrakentamiselle. Hankkeeseen ryhtyneet teettivät viitesuunnitelmia Valtimontalon ullakon käyttöönotosta ja laajennetusta lisärakennuksesta. Suunnitelmia käytiin läpi luonnosvaiheen työneuvottelussa 16.21. 2019, minkä jälkeen suunnitelmien työstämistä jatkettiin ennen niiden asettamista nähtäville kaavaluonnoksena.

Luonnoksesta saatiin kolme mielipidettä ja viisi alustavaa lausuntoa. Asemakaavaehdotusta työstettiin eteenpäin.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 20.1.2021 - 26.1.2021.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 6.-4.7.2025 ja 11.-22.8.2025

## 2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutos koskee korttelin 1303 tontteja 1 ja 2. Kaavaratkaisu mahdollistaa tontin 1 rakennuksen käyttämisen hotelli- ja liiketiläkäyttöön sekä tontilla 2 Vuorikadun puolelle osoitetun uudisrakennuksen käyttämisen hotelli- ja liiketiläkäyttöön, Välikatu 3:n käyttämisen liike- ja verstaskäyttöön ja Välikatu 3:n pihalla olevan asuinrakennuksen käyttämisen asuinkäyttöön sekä Välikatu 3:n pihalla olevan rakentamattoman alan käyttämisen asuin- tai aputiläkäyttöön. Rakennusoikeuden määrä tontilla 1 nousee 4790 k-m<sup>2</sup>:iin, mikä huomioin kellarin pääkäyttötarkoituksenmukaiset tilat sekä ullakon käyttöön. Tontin 2 asemakaavan rakennusoikeus nousee 1016 k-m<sup>2</sup>:iin, josta käyttämätöntä kerrosalaa on yhteensä 725 k-m<sup>2</sup>. Tästä uudisrakentamiselle on tontin 2 Välikadun puoleisella osalla osoitettu 55 k-m<sup>2</sup> ja Vuorikadun puolella hotellin uudisrakentamiselle 645k-m<sup>2</sup> sekä jätehuoneelle 25k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavan muutoksella varmistetaan rakennusten sekä niiden muodostaman kokonaisuuden kulttuurihistoriallisten, rakennustaiteellisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilyminen. Kaavaratkaisulla luodaan edellytyksiä matkailupalveluiden kehittämiseksi. Kaavalla turvataan toimitilan määrä ja lisätään palveluiden tarjontaa Porvoon keskustassa.

## 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttamista ohjataan alueelle voimaan jäävällä Vanhan Porvoon rakennustapaohjeella ja erityismääräyksillä. Erityismääräyksiä on täydennetty tämän kaavan osalta myös kaavakartalle. Asemakaavamuutos on laadittu yhteistyössä Valtimontalon ostaneen hotelliyrityksen sekä tontin 2 Välikadun puoleisen osan omistajan kanssa. Toteuttaminen käynnistyy kaavan saatua lainvoiman.

### 3 Lähtökohdat suunnittelualan oloista

#### 3.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee Vanhassa Porvoossa, Porvoon keskustan palvelujen ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Rihkamatorin varrella olevassa kivistä rakennuksessa toimii hotelli Runo ja Välikadun varrella olevassa liikekiinteistössä, Kultakulmassa, kultasepäntoimisto Aulum. Pihan puolella on kaksikerroksinen asuinrakennus ja verstaas.

Vuoteen 2019 asti Valtimontalon tiloissa toimi Porvoon kaupungin eri virastoja mm. liikuntatoimi ja kulttuuripalvelut.

##### 3.1.1 Maanomistus

Tontti 1 ja tontin 2 hallintajakosopimuksen mukainen määräala Vuorikadun puolella on Porvoon kaupungin omistuksessa. Niiden vuokrauksesta on tehty sopimus Valtimontalon ostaneen yrityksen kanssa. Vuokrasopimukseen sisältyy osto-optio. (KH 11.2.2019 §49) Tontin 2 Välikadun puoleinen määräala on yksityisessä omistuksessa.

#### 3.2 Suunnittelutilanne

##### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

Valtimontalon myynnistä päätettiin kaupunginhallituksessa 18.12.2017, Kaavatyön käynnistämisestä päätettiin kaupunkikehityslautakunnassa 27.2.2018 §35.

Suunnittelualueella olevat rakennukset on suojeltu vuodelta 1993 olevassa voimassa olevassa asemakaavassa.

Suunnittelualue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön Vanha Porvoo ja Porvoon Linnamäki (RKY). Kohdekuvauksen mukaisesti: ”—Vanhassa Porvoossa on hyvin säilynyt keskiaikainen asemakaava, katuverkosto ja tonttirakenne. Aluetta leimaavat kapeiden kadunvarsien tiiviisti rakennetut pihapiirit, joiden rakennuskanta on pääosin 1700-luvulta. Vanha Porvoo jokimaisemineen ja linnamäkineen on osa suomalaista kansallismaisemaa. --”<sup>1</sup>

<sup>1</sup> [http://www.rky.fi/read/asp/r\\_kohde\\_det.aspx?KOHDE\\_ID=1530](http://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1530), vierailtu 24.5.2021

Kaava-alue kuuluu kokonaisuudessaan Vanha Porvoo -muinaisjäännösalueeseen (muinaisjäännösrekisterin tunnut 10000006161, keskiaikainen kaupunki ja on samalla valtakunnallisesti merkittävä arkeologinen alue (VARK-kohde, tunnus 100588).

Välikatu 3:ssa sijaitseva kadunvarsitalo ja siihen liittyvä kivirakenteinen verstasrakennus, eli ns. Kultakulma, on suojeltu Valtioneuvoston päätöksellä 9.11.1989 rakennussuojelulain nojalla. Suojeluun kuuluvat myös sisätilat. Päätökseen liittyvien suojelumääräysten mukaan: ” Rakennuksen ulkoasuun saa tehdä vain ennallistavia muutoksia. Holvatussa kellarissa, rakennuksen eteläpään kultasepäntiikkejä ja siipirakennuksen verstaassa saa tehdä vain ennallistamisloukkoisia muutoksia. Kunnossapitotöitä laajempiin korjaus- ja muutostöihin on saatava Museoviraston lupa. Rakennusta voidaan käyttää liike- ja verstastarkoituksiin taikka muuhun sen kulttuurihistorialliseen arvoon soveltuvaan tarkoitukseen. Rakennusta on hoidettava siten, että sen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy.”

## 3.2.2 Kaavatilanne

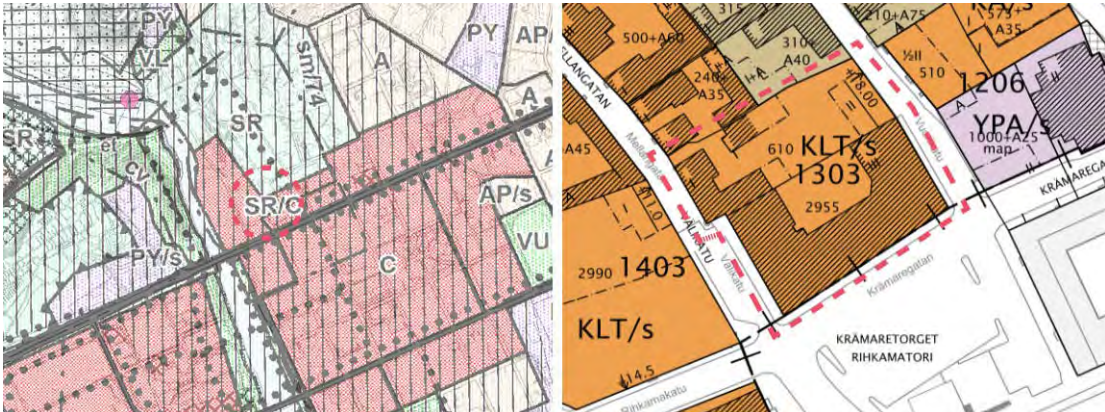
### 3.2.2.1 Maakuntakaava

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (30.10.2014) Porvoon keskusta on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi ja seutukeskukseksi ja sitä ympäröivä alue taajamatoimintojen alueeksi. Tämän lisäksi alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. a

### 3.2.2.2 Yleiskaava

Vuoden 2004 yleiskaavan mukaisesti alueen sijoittuu SR/C- ja SR-alueiden reunavyöhykkeelle. SR/C-alue on Rakennuslainsäädännön nojalla suojeltava alue ja keskustatoimintojen 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. SR-alue on yleiskaavan mukaisesti: Rakennuslainsäädännön nojalla suojeltava alue. Alueen suunnittelussa on varmistettava kulttuurihistoriallisten, kaupunkikuvallisten ja kaupunkirakenteellisten arvojen, maisemallisten arvojen sekä alueen omaleimaisuuden säilyminen ja suojeltavan kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennuskannan säilyminen Aluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista on kuultava Museovirastoa/museoviranomaisia.

Alueella on käynnissä yleiskaavan uudistaminen.



Yllä vasemmalla ote yleiskaavasta ja oikealla ote ajantasa-asemakaavasta.

### 3.2.2.3 Asemakaava

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa. Vuonna 1993 vahvistetussa asemakaavassa AK 225 rakennukset on suojeltu. Rakennusoikeutta tontilla 1 on 2955 k-m<sup>2</sup> ja tontilla 2 rakennusoikeutta on 610 k-m<sup>2</sup> käyttötarkoitus on KLT/s Liike-, toimisto- ja majoitusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Tontille sallitusta kokonaiskerrosalasta saa käyttää enintään 45 % liike- ja asuintiloihin.

Tontin kaksi pohjoispuolisen naapurin 1303-3 käyttötarkoitus on sama kuin suunnittelualueella Välikadun puolella ja Vuorikadun puolella tontilla 1303-9 käyttötarkoitus on A/s ”Asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Tontille sallitusta kokonaiskerrosalasta saa käyttää enintään 45 % myymälä-, liike-, verstaas-, toimisto- ja julkisiin tiloihin.”

Alueella on myös voimassa vaiheasemakaavana valmisteltu asemakaava AK 512 Vanhan Porvoon erityismääräykset ja rakennustapaohjeet vuodelta 2018. Asemakaavan mukaan Vanhan Porvoon rakentamisen lupahakemuksista antaa rakennusvalvontaviranomaiselle lausuntoja Vanhan Porvoon rakennuslupatyöryhmä, johon kuuluvat jäseninä edustajat Museovirastosta, Porvoon museosta ja kaupunkisuunnittelusta. Lisäksi työryhmässä on mukana rakennusvalvonnan edustaja asiantuntijana sekä luottamushenkilöitä.

## 3.3 Selvitykset

### 3.3.1 Pilaantuneisuus

Alueelta on laadittu Maaperän pilaantuneisuustutkimus 2020. (Selvitys 3) Tutkimustulosten perusteella piha-alueella todetut haitta-ainepitoiset maa-ainekset rajautuvat syvyyssuunnassa maaperän pintakerroksissa 1,0...2,0 metrin syvyyksillä maanpinnasta. Välikadun puoleisen sisäpihan PAH-pitoista pintamaakerrosta ei saatu rajattua. Yläpihan puoleisesta kairapisteestä todetut kohonneet kuparipitoisuudet saatiin tutkimuksilla rajattua myös leveysuunnassa, jonka perusteella tällä kohtaa kuparipitoisen maa-aineksen kokonaismäärän ei arvioida olevan suuri.

Tutkimusten yhteydessä Valtimontalon kellarikerroksen lattiabetonin alapuolisten täyttömateriaalien havaittiin koostuvan vaihtelevista täyttömaista, ja osittain myös jätejakeista (tiili, puu). Tämän vuoksi on todennäköistä, että haitta-aineet ovat joutuneet tälle kiinteistölle jo rakennusvaiheessa. Lattiabetonista ja sen alapuolelta otetuista maaperänäytteistä todettiin muutamassa pisteessä kohonneita haitta-ainepitoisuuksia. Entisen säiliötilan lattiabetonissa todettiin kohonnut öljyhiilivetyypitoisuus laatan välikerroksessa. Tutkimustiedon perusteella öljy ei ollut päässyt laatasta läpi imeytymään alapuoliseen täyttöhiekkaan, sillä paksussa betonilaatassa oli bitumisivolykerros valukerrosten välissä. Löydön takia vastaavaa tutkittiin tämän huonetilan ympäriltä, mutta lisätutkimusten yhteydessä lattiarakenne havaittiin erilaiseksi säiliötilaan verrattuna. Entinen säiliötila sijaitsee myös ympäröiviä käytävä- ja huonetiloja matalammassa tasossa, korkeuseron ollessa arviolta noin 0,5 m.

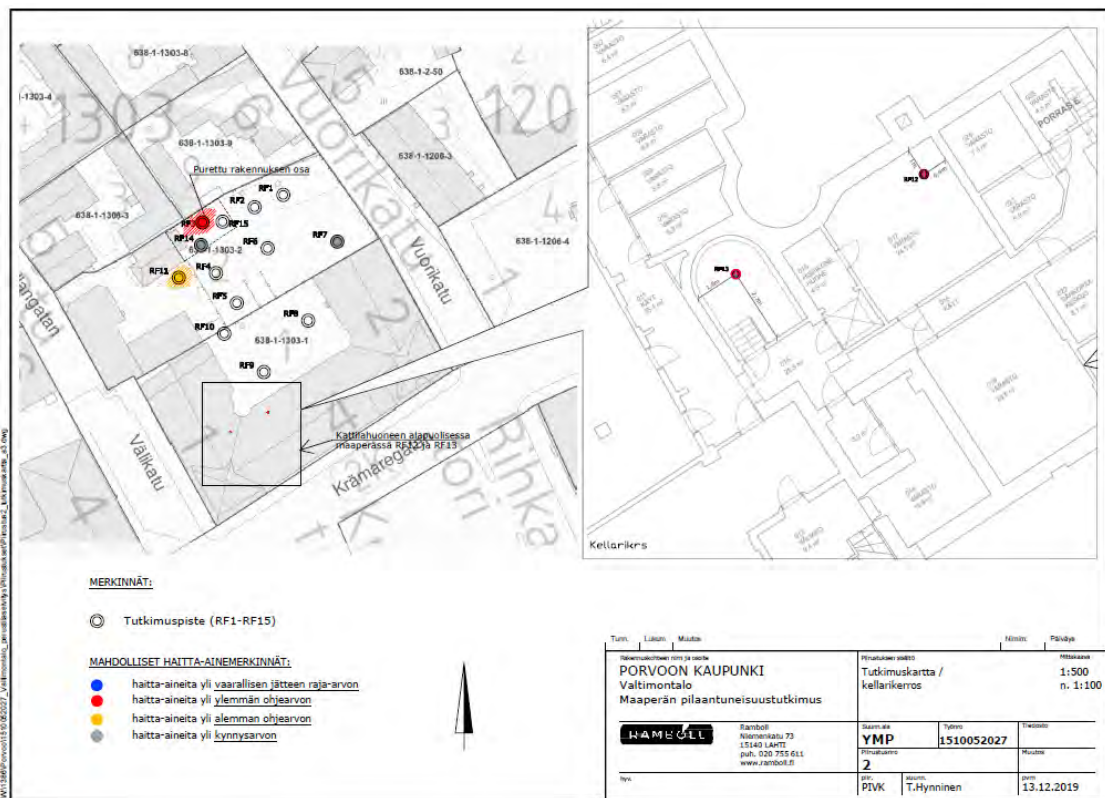
Pilaantuneisuustutkimuksen mukaan entisen säiliötilan (piste RF13) ja sen viereisen käytävän lattialaatan alla olevat öljy- ja polyaromaattisia hiilivetyjä sisältävät maa-ainekset (pisteet R4 ja R5) tulee huomioida lattiaa avatessa ja maata kaivettaessa /poistettaessa. Lisäksi pisteen R5 lattiabetonissa todettu kohonnut öljyhiilivetyypitoisuus rajoittaa betonijätteen loppusijoittamista, mikäli betonia joudutaan rakennustöiden vuoksi poistamaan. Entisen säiliötilan lattialaatan öljyä sisältävä välikerros tulee huomioida jättemateriaalin käsittelyssä ja loppusijoituksessa, mikäli lattiabetonia poistetaan siltä kohdalta tai lattiaa avataan rakentamisen vuoksi. Näillä ko. alueilla toimittaessa maaperän ja betonin sisältämät hiilivedyt tulee huomioida myös työntekijöiden henkijösuojautumisessa (hengityssuojaimet, tilojen tuuletus).

Viereisen, entisen kattilahuoneen lattialaatan alla on metallipitoista maata, joka ei aiheuta maaperän kunnostustarvetta, mikäli lattialaatan alapuoliseen täyttömaahan ei kohdisteta kaivutoimia. Valtimontalo on korjattu vuosien 2020–2021 aikana hotelliksi.

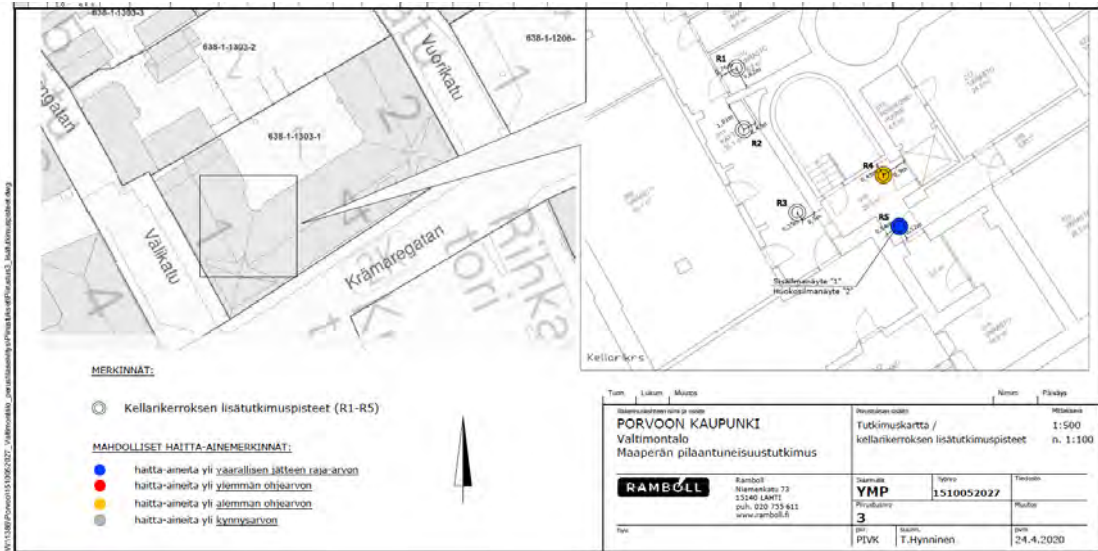
Kohteen piha-alueella todetuista haitta-aineista ei arvioida aiheutuvan puhdistustarvetta. Myöskään rakennuksen alapuolella sijaitsevista kohonneista metallipitoisuuksia sisältävistä maa-aineksista ei arvioida aiheutuvan riskejä.

Mikäli kiinteistöllä todettuja, haitta-aineita pitoisuuksiltaan VNa 214/2007 mukaiset kynnysarvo-tasot ylittäviä maa-aineksia kaivetaan tai käsitellään rakennustöiden aikana, voivat pitoisuustasot rajoittaa maa-ainesten vastaanottoa ja loppusijoitusta. Haitta-aineita yli VNa 214/2007 alemmat ohjearvotasot sisältävää maa-ainesta tulee nykyainsäädännön perusteella käsitellä pilaantuneena maana, jonka kaivaminen ja käsittely on luvanvaraista YSL 136§ mukaisesti.

Hotellimuutoksessa tehtyjen rakennustöiden aikana lattioita ei ole purettu. Mikäli jatkossa rakennustyöt edellyttävät maankaivua /-poistamista haitta-ainepitoisiksi todettujen tutkimuspisteiden alueilla, tulee maa-aineksen sisältämät haitta-aineet huomioida työn aikana maankaivussa, kuljetuksessa sekä loppusijoituksessa.



Ote pilaantuneisuustutkimuksesta, haitta-ainekartoituksen näytepisteet Valtimontalossa. (Selvitys 3)



### 3.3.2 Maaperä

Maaperä on hiekkaa, jonka seassa on paikoin silttiä. Rakennuksen sisätäyttö koostuu vaihtelevista täyttömaista. Kallion pinnantas on alueella verrattain lähellä maan pintaa. Rakennuksen alapuolella kallio todettiin tutkimuksissa korkeimmillaan 0,7 m syvyydellä. Tutkimusten yhteydessä ei tehty havaintoja pohjavedestä. (Selvitys 3)

### 3.3.3 Arkeologia

Valtimotalon piha-alueella on tehty arkeologinen koetutkimus vuonna 2020. Valtimotalon sisällä, lounaissiiven kellarissa ja koillissiiven elokuvateatterissa, muinaisjäännöskerrosten säilyneisyyttä selvitettiin pääasiassa vaaitsemalla ja vertailemalla vaaituslukuja Valtimotalon ulkopuolella tehtyjen aikaisempien kulttuurikerroshavaintojen syvyyksiin. Lounaissiiven kellarin koekuopasta tuli esille sekoitettua ja irtainta hiettaa, josta löytyi kaksi tiiltä, yksi liitupiipun varren katkelma, yksi sirpale kuplaista ja vihreää pullolasia sekä yksi luunpala. Toinen koekuoppa tehtiin rakennuksen koillissiipeen. Löydöt eivät viitanneet muinaisjäännöksiin. Valtimotalon sisällä tehdyt havainnot viittaavat vahvasti siihen, että taloa rakennettaessa sen kohdalla mahdollisesti olleet muinaisjäännöskerrokset on kaivettu pois.

Ehjää muinaisjäännöskerrosta havaittiin tontin 2 keskivaiheille tehdyssä koekuopassa, josta luoteeseen päin muinaisjäännöskerroksen arvioidaan jatkuvan. Muualla tutkitulla hotellin piha-alueella ei havaittu muinaisjäännöksiä. Talon kohdalla todennäköisesti olleet muinaisjäännöskerrostumat ovat tutkimuksen perusteella tuhoutuneet viimeistään Valtimotalon rakentamisen yhteydessä 1912. (Selvitys 4)

Tontin 2 Välikadun puoleisessa osassa ei ole kaavatyön aikana tehty arkeologista inventointia. Porvoon museon viranomaisneuvotteluissa esiin tuoman kannan mukaan arkeologiset tutkimukset tulee toteuttaa nykyisen vajarakennuksen purkuvaiheessa. Rakennettaessa asuintiloja yksityiseen käyttöön, voidaan tutkimuksiin käyttää Museoviraston koekaivausryhmää. Toimeksianto koekaivausryhmälle tehdään asukkaiden yhteydenoton perusteella Porvoon museosta. Yhteydenotto tulee tehdä hyvissä ajoin, vähintään vuosi ennen suunniteltua purkutyötä.

### 3.3.4 Rakennushistoria

Runo-hotelli, aikaisemmin As Oy Valtimo, on suurikokoinen kivirakennus, joka tunnetaan kaupungissa myös nimellä Valtimotalo. Ensimmäisessä kerroksessa on liiketiloja ja kaksi ylempää kerrosta olivat alun perin asuntoja. 1980-luvun laajassa peruskorjauksessa tilat muutettiin Porvoon maalaiskunnan virastojen käyttöön. Erilaiset virastot toimivat talossa aina sen myyntiin saakka. Keväällä 2021 rakennuksessa aukesi Runo-hotelli. Katutasossa toimii hotellin tilojen lisäksi muita yrityksiä.

Valtimotalosta on laadittu rakennushistoriaselvitys vuonna 2019. Selvityksen mukaan ”Valtimotalo on vuonna 1913 valmistunut asuin- ja liikerakennus Vanhassa Porvoossa. Sen ovat suunnitelleet ja rakennuttaneet tuotteliaat rakennusmestarit Oskar Holvikivi ja Leuto A. Pajunen. Eklektisessä rakennuksessa on tyylipiirteitä jugendista, uusklassisismista sekä rationalismista. Rakennuksen tärkeimpiä ominaispiirteitä ovat julkisivun klassinen kolmijako ensimmäisen kerroksen graniittipintaan, toisen ja kolmannen kerroksen rappauspinnat ja niiden jäsentely erilaisin koristeaihein sekä ullakkokerroksen korkea attika<sup>2</sup> ja rakennuksen eteläreunan kulmia korostavat matalat tornit reliefikoristeineen.

Vanhan Porvoon muuhun rakennuskantaan nähden rakennus on suuri. Perinteinen rakennustapa, rappaus ja ornamentaalinen koristelu liittyvät rakennuksen osaksi kaupungin osan käsityövaltaisen rakentamisen perinnettä.

Valtimotalo rajaa merkittävän kaupunkiaukion vanhan kaupungin reunalle yhdessä kahden muun suurikokoisen vaalean kivirakennuksen kanssa. Valtimotalo sekä torin eteläreunalle alun perin Pohjoismaiden Yhdyspankin konttoriksi ja liike- sekä asuinrakennukseksi 1912 rakennettu kivitalo edustavat vuosisadan vaihteeseen sijoittuvaa liike-elämän ja pankkitoiminnan laajenemista Porvoossa. Samaan aikaan rakennetut rakennukset

---

<sup>2</sup> Toim. huom.: Attikalla tarkoitetaan ylimmän kerroksen listan yläpuolella oleva ullakkokerroksen sileää seinäpintaa

ovat rakennustavaltaan samankaltaiset, mutta tyyliltään poikkeavat, mikä kuvastaa vuosisadan vaihteen rakennustaiteen murroskautta ja ilmaisun rikkautta.

Rakennus on maisemallisesti merkittävä ja maamerkinomainen, ja se erottuu useasta paikasta kaupunkikuvaa tarkasteltaessa. Arkkitehtuuri on eheää ja eivätkä tehdyt korjaukset ole muuttaneet rakennuksen luonnetta, vaan ovat alisteisia kokonaisuudelle. Rakennuksen julkisivujen arkkitehtuurin yksityiskohdat ja materiaalit ovat hyvin säilyneitä, vaikkakin kuluneita. Sisätiloihin ja sisäänkäynteihin on kohdistunut runsaammin muutoksia, mutta alkuperäinen tilajako on hahmotettavissa. Hyvin säilyneitä ovat porrashuoneet sekä rakennusosista ikkunat ja useat väliovet.”<sup>3</sup>

Rakennushistoriaselvitykseen liittyy myös seuraava arvotus:

*”Kaupunkikuvalliset arvot*

*Vanhan Porvoon valtakunnallisesti arvokkaassa rakennetussa kulttuuriympäristössä sijaitseva arvokas rakennus, jolla on merkittävä maamerkinomainen rooli kaupunkikuvassa.*

*Rakennustaiteelliset arvot ja historialliset arvot*

*Rakennus on rakennustaiteellisesti ja -historiallisesti arvokas. Se on muotokieleltään rikas ja arkkitehtonisesti eheä kokonaisuus, joka edustaa rakennusmateriaaleiltaan sekä -tekniikaltaan perinteistä rakennustapaa. Rakennuksella on voimakas identiteetti, se on säilyttänyt hyvin arkkitehtoniset ominaispiirteensä ulkoasussaan ja porrashuoneissaan. Eheät kattopinnat, julkisivujen jäsentely ja säilyneet rakennusosat ovat arvokkaita.*

*Historiallinen todistusvoima*

*Rakennuksella on arvoa paikallisen pankki- ja liike-elämän kehittymisen todistajana.”<sup>4</sup>*

Vuosien 2020 ja 2021 aikana Valtimotalo on saneerattu kokonaisvaltaisesti ja kesällä 2021 rakennus aukeasi Runo-hotellina.

### **3.3.5 Rakennettu ympäristö ja kaupunkimaisema**

Tontin kaksi Välikadun puoleisella osalla on kolme rakennusta, joista vanhin on, arviolta vuonna 1780 rakennettu, yksikerroksinen liikerakennus. Kyseinen rakennus sai nykyisen

<sup>3</sup> Sarapää Arkkitehdit, Rakennushistoriaselvitys Valtimotalo 2019, s.60

<sup>4</sup> ibid. s.60

ulkoasunsa vuonna 1926 arkkitehti Frans Nybergin suunnittelemana. Rakennus on kadun puolella jäsennelty harkotusta jäljittelevin puisin pilasterein. Niiden väliset pinnat on peiterimalaudoitettu. Liiketilojen suuret ikkunat avautuvat Välikadulle. Niiden yläpuolella on sijoitettu ullakolle valoa antavat lunetti-ikkunat. Erityisen näyttävä on rakennuksen yläkerran eteläpäädyssä oleva renessanssityylinen ikkunapari. Pihan puolelta rakennus on arkisempi. Hirsirakennuksen alla olevat kellarit ovat todennäköisesti rakennusta vanhempia. Pihan puolella lautaovet johtavat kellariin, vuorilaudoitus on vaakasuuntainen ja yläikkunat ovat vaakasuuntaisia. Rakennuksen eteläpäässä olevassa kultasepäntiilikkeessä on arvokas kiinteä sisustus 1920-luvulta. Pihan puolella rakennukseen liittyy kivirakenteinen rappu ja keltaiseksi maalattu talousrakennus vuodelta 1925. Rakennukseen on liittynyt puurakenteinen talousrakennus, joka on sittemmin purettu. Kivirakennuksessa toimii hopeasepäntiverstas. Sivurakennuksen alakerran ikkunat ovat kuusiruutuiset ja yläkerran poikkipäädyssä on suuri lunetti-ikkuna. Nämä rakennukset on suojeltu Valtioneuvoston päätöksellä 9.11.1989 rakennussuojelulain nojalla.



*Tontilla 2 sijaitsevia ns. Kultakulman rakennuksia. Myymälä Välikadun varrella, keskellä pihan kivirakenteinen verstaas ja oikealla hirsinen asuinrakennus.*

Näiden rakennusten lisäksi tontilla on puolitoistakerroksinen hirsinen asuinrakennus, jonka alkuperäinen hirsirunko on vuodelta 1770. Rakennus on ollut alkujaan kaksikerroksinen aitta, joka on vuonna 1906 muutettu asuinrakennukseksi. Asuinrakennukseen on kytkeytynyt toinen, alun perin vuonna 1780 rakennettu osa, joka on toiminut leivintupana. Tämä osa on purettu. Säilyneeseen osaan on rakennettu vuonna 2005 kaksikerroksinen kuistinomainen laajennus, jossa ovat rakennuksen märkätilat. Asuinrakennus on verhoiltu sileällä pystylaudoituksella.

Tontin kaksi keskellä on noin metrin tasoero. Tasoero on pengerreretty betonisella tukimuurilla, jonka päällä on lauta-aita. Rakentamaton osa toimii hotellin pysäköintipaikkana. Vuorikadun varrella on uudehko rakennus hotellin jäte- ja huoltotiloille. Tontin kaksi maanpinta on kivituhkaa ja hiekkaa. Tontilla kasvaa kaksi suurikokoista jalavaa, jotka ovat

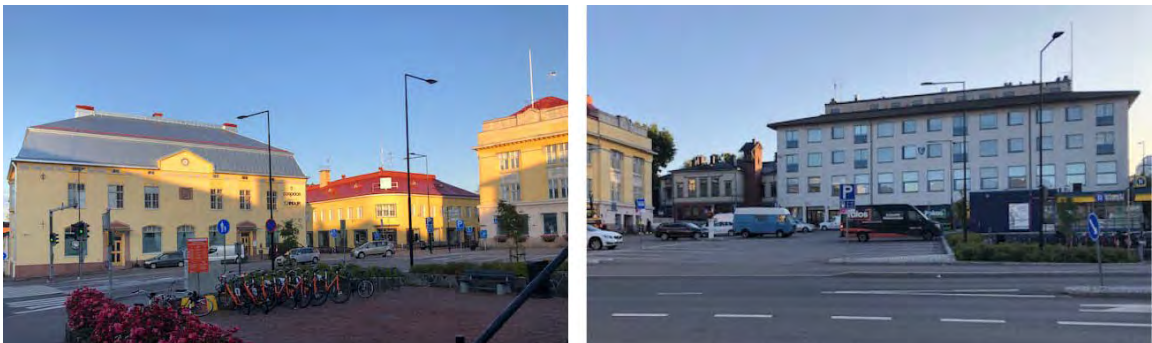
todennäköisesti siemenestä kylväytyneitä. Puut ovat suurikokoisia. Kolmas jalava kasvaa tontin yksi puolella Valtimontalon sisäpihalla.



*Valtimontalo, nykyinen hotelli Runo. Piha on osittain kivettyä ja osittain kivituhkaa. Vuorikadun varrella on pienehkö uusi jätekatoksena toimiva rakennus.*

Tontin 1 sisäpiha on kivetty, eikä merkittävää kasvillisuutta ole.

Ympäröivä rakennuskanta on hyvin vaihtelevaa. Rihkamatorin puolella aukiota rajaavat suuret kivitalot. Aukion itäreunalla on vuonna 1952 valmistunut Kaj Englundin Porvoon maalaiskunnan virastokäyttöön suunnittelema ns. Kunnantalo ja länsireunalla Valter Thomén suunnittelema, vuonna 1911 valmistunut liike- ja asuinrakennus, joka nykyään on kokonaisuudessaan liike- ja toimistokäytössä. Rihkamatorilla on pysäköintiä ja vilkkaan Mannerheiminkadun puolella aukiota rajaavat kadun varrella olevat lehmukset sekä kadun eteläpuolella keskustan liikerakennuskorttelit.



*Rihkamatoria rajaavia naapurirakennuksia. Varemalla Valter Thomén suunnittelema asuin- ja liikerakennus, jossa nykyisin on ravintoloita ja toimistotiloja. Välikadun ja Rihkamakadun risteyksessä pilkottaa Simolinin talo, jossa sijaitsee nykyisin erilaisia liike- ja toimistotiloja. Oikeanpuoleisessa kuvassa on Kunnantalo, jossa on myös käynnissä kaavamuuoshanke. Tällä hetkellä Kunnantalossa käytössä ovat katutason liiketilat. Kunnantalon pohjoispuolella, kuvassa vasemmalla näkyvä vanha vapaapalokunnan talo.*

Välikadun puolella tontilla 3 sijaitsee yksikerroksisia hirsirakenteisia liikerakennuksia 1700-luvun lopulta, Välikadun eteläpuolella naapureina on Väinö Vähäkallion 1936 suunnittelema ja Kaj Englundin suunnitelmien mukaan laajennettu Simolinin liiketalo ja yksikerroksinen vuonna 1981 valmistunut ravintolana toimiva liikerakennus sekä vanhempi vuonna 1830 valmistunut yksikerroksinen liikerakennus. Tontilla 9 Vuorikadun puolella on vuonna 1780 valmistunut yksikerroksinen hirsinen asuinrakennus ja Vuorikadun itäpuolella kaksi-kolmekerroksinen vuonna 1939 Arthur Kullmanin suunnittelema kivirakenteinen asuinrakennus. Hieman etäämmällä Kirkkokadun varrella sijaitsee uusrenessanssityylinen vapaapalokunnan talo.



*Yllä vasemmalla kuvassa Vuorikadun varrella oleva Arthur Kullmanin suunnittelema kivirakenteinen talo on vuodelta 1939. Rakennus asettuu vastapäätä tontille 2 suunniteltua uudisrakennusta. Oikealla olevassa kuvassa oleva sininen naapuritalo on 1800-luvun alusta ja oikeanpuoleinen matala keltainen puurakennus vuodelta 1780. Keltainen rakennus on tontille 2 sijaittuvan uudisrakennuksen naapuritalo.*

Koko suunnittelualue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön (Vanha Porvoo ja Porvoon Linnamäki) sekä Porvoon kansalliseen kaupunkipuistoon. <sup>5</sup> Alue on osa kaupunkiarkeologisesti merkittävä kiinteää muinaisjäännöstä. <sup>6</sup>

### 3.3.6 Kaupunkihistoria

Suunnittelualueen tonttien koko ja jako on vaihdellut vuosisatojen aikana. Mittauksessa vuodelta 1652 nykyinen tontti 1 on osapuilleen samankokoinen, tosin Vuorikadun linjaus poikkeaa tämän hetken tilanteesta, ja tontin vieressä on toinen tontti ennen idänpuoleista katua. Tontin kaksi paikkeilla sijaitsee kaksi tonttia. Vuoden 1726 mittauksessa nykyisen

<sup>5</sup> [http://www.rky.fi/read/asp/r\\_kohde\\_det.aspx?KOHDE\\_ID=1530](http://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1530) Vierailtu 29.8.2023

<sup>6</sup> [https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/mjreki/read/asp/r\\_kohde\\_det.aspx?KOHDE\\_ID=1000006161](https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/mjreki/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1000006161) Vierailtu 29.8.2023

Vuorikadun linja on lähes paikoillaan. Nykyisen tontin 1 kohdalla on kaksi tonttia ja tontin 2 kohdalla yksi tontti.

Vuoden 1907 kartassa on tontteja suunnittelualueella neljä, siten että eteläisin on jaettu peräti kolmeen tonttiin. Asemakaavassa vuodelta 1911 tontteja on enää kaksi, Pohjakartalla näkyvät rakennukset eivät aivan mahdu tonteille. Vaikka kaavan ajatuksena oli suojella vanhaa puukaupunkia, olisi sen toteuttaminen ja katujen leventäminen johtanut vanhojen rakennusten purkamiseen. As Oy Valtimo toteutui kaavan mukaiselle tontille, kuten vuoden 1935 mittauksesta voi havaita. Myös vuoden 1936 asemakaava olisi toteutessaan johtanut Välikadun leventämiseen ja Kultakulman purkamiseen. Vasta vuoden 1972 asemakaavassa katulinja sai nykyisen paikkansa, mutta Kultakulman tai Valtimontalon arvoa suojeltavina rakennuksina ei vielä tunnistettu. Katujen varsille olisi voinut rakentaa uudet rakennukset ja lisäksi tontille soviteltiin kaksitasoisista, osittain maanalaista pysäköintilaitosta. Suunnitelmat eivät toteutuneet, mutta pihan asuin- ja talusrakennuksia purettiin osittain. Suojelusta syntyi kiistaa, jota todennäköisesti vauhditti pysäköintihallin suunnittelu tontille. Konstföreningen i Borgå – Porvoon Taideyhdistys r.y. esitti Uudenmaan lääninhallitukselle Kultakulman ja siihen liittyvän siipirakennuksen suojelua rakennusperintölain nojalla. Rakennukset suojeltiin valtioneuvoston päätöksellä sisätiloineen vuonna 1989. Voimassa olevassa, vuoden 1993 asemakaavassa rakennukset merkittiin suojeltaviksi.

Vuoden 1911 kaava kiihdytti rakentamista Rihkamatorin ympäristössä. Pieni kaupunkiaukio oli olemassa jo 1900-luvun alussa. Puurakennukset saivat väistyä, kun torin eteläreunalle rakennettiin Valter Thomén suunnittelema pankkitalo, Valtimontalo Rihkamakadun varrelle ja Simolinin liiketalo torin eteläkulmaan 1930-luvulla. Rihkamatorin nykyisiin mittoihin ja nimeen päädyttiin kuitenkin vasta 1950-luvulla Kunnantalon asemakaavan ja virastotalon valmistuttua. Kunnantalon rakentamisen jälkeen empirekortteli purettiin torin itäreunalta ja Valtimontalo sai avaraa Rihkamatoria rajaavan aseman.



Vasemmalla ylhäällä mittaus vuodelta 1652 asemoituna nykyisen pohjakartan päälle. Oikealla ylhäällä ote mittauskartasta. Alhaalla vasemmalla vuoden 1726 mittaus asemoituna ja otteena. Lähde: Porvoon kaupunkiarkeologinen inventointi, Hakanpää, Museovirasto 2008



Vasemmalla ylhäällä mittaus vuodelta 1907, ylhäällä keskellä asemakaava vuodelta 1911, oikealla ylhäällä mittaus vuodelta 1935, alhaalla asemakaava vuodelta 1936 asemakaava vuodelta 1972 ja asemakaava vuodelta 1993 (Kartat Porvoon kaupunkimittaus)

### 3.3.7 Liikenne ja pysäköinti

Kohde sijaitsee Porvoon keskustassa. Nykyinen katuverkko pohjautuu vanhan kaupungin katuratkaisuihin. Viime vuosikymmenten aikana on eri toimin pyritty ajoneuvoliikennettä rajoittamaan myös Rihkamatorin ympäristössä mm. osoittamalla osa lähikaduista

pihakaduksi tai kävelykaduksi. Ajoneuvoliikenne ohjautuu Rihkamakadulle, Rihkamatorin yleiselle pysäköintialueelle sekä Mannerheiminkadulle, joka on keskustan pääkatu. Ajoyhteys tonteille on Välikadulta sekä asuntokatutyypiseltä Vuorikadulta.

Kävelyn ja pyöräilyn yhteydet ydinkeskustaan ja työpaikka-alueille ovat sujuvat, vaikka Mannerheiminkadun estevaikutus on merkittävä. Välikatu on kävelykatu, jolla tontilleajo on sallittu. Katu on yksi alueen viikkaimmista kauppakaduista, ja etenkin kesäkuukausina kävelijävirtoja on lähes ruuhkaksi. Vuorikatu on rauhallisempi asuntokatu, jolla pysäköinti on sallittua asukastunnuksella ja pysäköintikiekolla aikarajoitetusti.

Tontilla kaksi sijaitsee tällä hetkellä hotellia palveleva pysäköintialue. Vanhan Porvoon asemakaavan erityismääräykset ja rakennustapaohjeet sisältävän asemakaavan 512 mukaisesti pysäköintinormi on alueella seuraava: ”12 § Tontin uudis- tai lisärakennustoimpiteen yhteydessä tulee tontilta osoittaa autopaikkoja 1ap /150 m<sup>2</sup> asuinkerrosalaa kohden, kuitenkin enintään 1 ap / asunto. 1 ap / 150m<sup>2</sup> liike-, toimisto- ja verstaskerrosalaa kohden. 1 ap / 250 m<sup>2</sup> julkisten rakennusten kerrosalaa kohden. Autopaikkamäärästä voidaan poiketa perustellusti.”



Ote liikennemääristä alueen läheisillä kaduilla. (Liikennemäärät Porvoossa, keskimääräinen vuorokausiliikenne, Porvoon kaupunki 2018)

### 3.3.8 Melu

Mannerheiminkadulta kantautuva tiemelua asettuu Valtimontalon eteläseinustalla välille 55-60 dB kello 7-22 ja ylittää tältä osin asumiselle asetetun päiväajan ohjearvon 55dB. Melutasot laskevat nopeasti Vuorikadulla, eivätkä ylity enää tontin kaksi kohdalla. Kello 22-07 välisellä ajalla melutaso on myös Valtimontalon eteläpuolella alhaisempi 45-50 dB, eikä se ylitä yöajan 50 dB:n asumiselle annettua ohjearvoa. Melutasojen ei ole arvioitu kasvavan vuoteen 2030 mennessä. (Porvoon meluselvitys 2013, Ramboll)

### 3.3.9 Tekninen huolto

Vesi-, viemäri ja hulevesiverkostot kulkevat suunnittelualueetta rajaavilla kaduilla. Valtimontalo on kytketty Porvoon energian kaukolämpöön

### 3.3.10 Asukkaat

Suunnittelualueella on yksi yhden asunnon asuinrakennus. Ympäriällä olevilla tonteilla on sekä asuntoja, että liiketiloja.

### 3.3.11 Yhteenveto selvityksistä

Kohteen piha-alueella todetuista haitta-aineista ei arvioida aiheutuvan puhdistustarvetta. Myöskään rakennuksen alapuolella sijaitsevista kohonneista metallipitoisuuksia sisältävistä maa-aineksista ei arvioida aiheutuvan riskejä.

Mikäli kohteen tulevat rakennustyöt edellyttävät maankaivua /-poistamista haitta-ainepitoisiksi todettujen tutkimuspisteiden alueilla, tulee maa-aineksen sisältämät haitta-aineet huomioida työn aikana maankaivussa, kuljetuksessa sekä loppusijoituksessa. Vuosina 2020 toteutettujen rakennus ja purkutöiden aikana ei ole kajottu pilaantuneisuutta sisältäviin kellaritilojen lattiarakenteisiin. Mikäli kellaritiloihin tehdään lattiarakenteisiin kajoavia muutoksia, tulee haitta-aineet huomioida rakentamisessa ja purkujätteen käsittelyssä.

Maaperä on hiekkaa, jonka seassa on paikoin silttiä. Rakennuksen sisätäyttö koostuu vaihtelevista täyttömaista. Kohde ei sijaitse pohjavesialueella.

Ajoneuvoliikenteen määrät Välikadulla ja Vuorikadulla ovat vähäisiä. Rihkamakadulla liikennettä on melko runsaasti johtuen vanhaa kaupunkia ja sekä muuta lähiympäristöä palvelevasta yleisestä pysäköintialueesta sekä Kirkkokadun suunnasta tulevasta kuormituksesta.

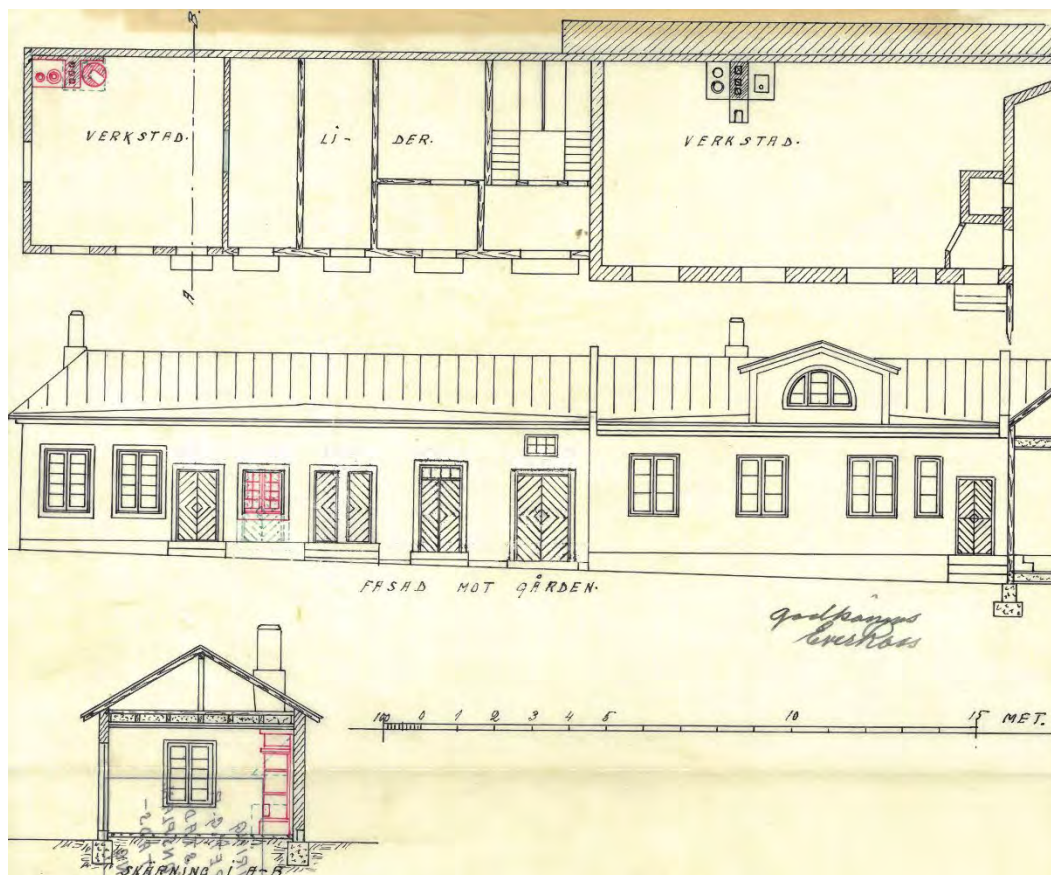
Mannerheiminkadulta kantautuva tiemelu asettuu Valtimontalon eteläseinustalla välille 55-60 dB kello 7-22 ja ylittää tältä osin asumiselle asetetun päiväajan ohjearvon 55dB. Melutasot laskevat nopeasti Vuorikadulla, eivätkä ylity enää tontin kaksi kohdalla.

Vanha Porvoo on valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö. Kaupunkirakenteessa on keskiaikaisia piirteitä, joista yksi on kapeat kadusta katuun ulottuvat tontit.

Vanhan Porvoon rakennuskanta on iältään 100–250 vuotta vanhaa. Jugendista ammentava, vuonna 1913 valmistunut Valtimotalo poikkeaa alueen tyypillisistä hirsirakennuksista ja pienehköistä 1700-luvun kivitaloista. Suurikokoinen kerrostalo liittyy osaksi Rihkatoria rajaavien korkeampien kivitalojen ryhmää, jotka muodostavat Vanhalle Porvoolle eteläistä reunaa. Valtimotalon rakennushistoriaselvitykseen sisältyvän arvotuksen mukaan kohteeseen liittyy kaupunkikuvallisia, rakennushistoriallisia ja -taiteellisia arvoja sekä historiallista todistusvoimaa liike-elämän merkkirakennuksena.

Ehjää muinaisjäännöskerrosta havaittiin tontin 2 keskivaiheille tehdyssä koekuopassa. Talon kohdalla todennäköisesti olleet muinaisjäännöskerrostumat ovat tutkimuksen perusteella tuhoutuneet viimeistään Valtimotalon rakentamisen yhteydessä 1912. (Selvitys 4)

Tontin 2 Välikadun puoleisessa osassa ei ole kaavatyön aikana tehty arkeologista inventointia. Porvoon museon viranomaisneuvotteluissa esiin tuoman kannan mukaan arkeologiset tutkimukset tulee toteuttaa nykyisen vajarakennuksen purkuvaiheessa.



*Muutospiirustus Kultakulman sisäpihalla aikaisemmin olleesta liiteristä. Liiteri kytkeytyi kivirakenteiseen säilyneeseen osaan. Sitten puretun liiterin paikalle on osoitettu pienempi rakennuspaikka. Uudisrakentamista ohjataan asemakaavan erityismääräyksillä.*

## 4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan suunnittelun tarve sekä käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset on selostettu luvuissa 1.1 ja 2.1.

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Asemakaava on laadittu yhteistyössä Valtimontalon ostaneen hotelli-yhtiön kanssa. Asemakaavan osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (Liite 4).

#### 4.2.1 Vireilletulo

Asemakaava on tullut vireille kaavoituskatsauksessa 2019. Hankkeesta on viimeksi tiedotettu vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa 9.4.2024.

#### 4.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavasta on järjestetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 2019. Kokoukseen osallistivat edustajat ELY-keskuksesta Museovirastosta, Porvoon museosta, kaupunkisuunnittelusta ja kuntatekniikasta. Luonnosvaiheen työneuvottelu pidettiin loppuvuodesta 2019 ja ehdotusvaiheen työneuvottelu alkuvuodesta 2025. Kaavaluonnoksesta on pyydetty lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainituilta viranomaisilta. Kaavan luonnosvaiheessa järjestettiin 3.2.2021 kaikille avoin vuorovaikutustilaisuus verkossa. Vuorovaikutusmenettelyt on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (Liite 4).

## 4.3 Asemakaavan tavoitteet

### KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS

Tavoitteena on Valtimontalon, 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.

### ULLAKON KÄYTTÖÖNOTTAMINEN JA RAKENNUSOIKEUDEN LISÄÄMINEN

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

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

#### PALVELUIDEN LISÄÄMISEN TAVOITE

Tavoitteena on mahdollistaa hotellitoiminta, joka lisää matkailijoille suunnattuja palveluita Porvoon keskustassa.

#### SUOJELUARVOJEN TURVAAMINEN

##### **Kaupunkirakenne ja kaupunkikuva**

Vanhan Porvoon suojeluarvojen turvaaminen edellyttää korkeatasoista suunnittelua, toteutusta ja ympäröivän kaupunkikuvan huomioimista.

Täydennysrakentamisen osalta asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia voimassa olevaa asemakaavaa suuremman uudisrakentamisen soveltumista ympäristöön. Tavoitteena on, että lisärakentaminen on rakennustavoiltaan kestävä ja arkkitehtuuriltaan nykyaikaista, mutta ympäristöön sovitettua. Tavoitteena on ratkaista rinnemaaston korkeuserot luontevasti.

##### **Valtimontalo (Runo-hotelli)**

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. Tavoitteena on kaupunkikuvaan liittyvien 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. Tontin 2 länsiosan suojelutilanne säilytetään, suojelua vahvistetaan kaavamääräyksillä ja ullakon käyttöönoton mahdollistavan pykälän poistamisella, rakennusoikeus tarkistetaan toteutuneen tilanteen mukaiseksi ja rakennusoikeutta siirretään olevalle rakennusalalle kivisen piharakennuksen päätyyn.

### PYSÄKÖINTI JA LIIKENNE

Tavoitteena on hotellin pysäköintitarpeen arviointi ja ratkaiseminen. Tavoitteena on huomioida hotellitoimintaan liittyvän saattoliikenteen toiminnalliset edellytykset.

## 4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

### 4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaavaluonnosta edelsi vaihe, jossa tutkittiin useita vaihtoehtoja täydennysrakennukseksi sekä Valtimontalon ullakon käyttöönottamiseksi.



Julkisivu Vasarikadulle 1:200

#### 4.4.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu



Ennen kaavaluonnoksen nähtäville asettamista paikalle sovittiin uudisrakentamista useilla eri katto-  
muodolla, materiaaleilla ja rakennuksen suuntauk-  
sella.  
(Kuvat: Sarapää arkitehdit oy)



### 4.4.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Ennen luonnosvaihetta suunnitelmaa työstettiin kaupunkisuunnittelun ohjauksessa, ja siitä laadittiin useita vaihtoehtoja. Vaihtoehtoissa tutkittiin myös asemakaavan mukaista ratkaisua, jota hankkeeseen ryhtyvä ei hotellin kehittämisen näkökulmasta pitänyt kannattavana. Vaihtoehtoissa käytiin läpi useita erilaisia kattomuotoja ja katon liittymistä Valtimontaloon. Rakennuksen materiaalista ja väryksestä tehtiin niin ikään useita tutkielmia. Parhaana pidettiin massiivirakenteista rapattua kivitaloa, joka jatkoi Valtimontalon räystäälinjaa Vuorikadulla. Kivitalon katsottiin olevan puuverhoitua rakennusta luontevampi täydennysrakennus kyseisellä paikalla. Lähiympäristön rapattujen talojen lisäksi rappauspinnan nähtiin liittyvän hyvin Vanhan Porvoon vanhempiin kivitaloihin. Valtimontalon ullakon käyttöönottoa tutkittiin ensin ullakon julkisivun sileään pintaan ja vesikaton yhtymäkohtaan tehtävillä ikkunakohtaisilla korotuksilla. Kaupunkikuvalliselta vaikutelmaltaan ehdotettu ratkaisu oli levoton ja muutti sisäpihan julkisivujen ilmettä huomattavasti. Parhaaksi vaihtoehdoksi nousi ratkaisu, jossa katon sisäpihan puoleista lapetta korotetaan kokonaisuudessaan, siten, että ullakolle muodostuu riittävä tila ikkunoille ja sisäpihan julkisivusta muodostui yhtenäisempi.

Vaihtoehtoja esiteltiin viranomaisten kanssa pidetyssä työneuvottelussa, jossa todettiin pistetalonomaisesti joka suunnasta aumattu kattomuoto epäonnistuneeksi. Onnistuneimpana pidettiin harjakattoista, Vuorikadun puolelta 2,5-kerroksista ratkaisua. Rakennusta kuitenkin toivottiin kevennettävän päädyistä ja tutkittavan massan porrastamista ja madaltamista. Myös Valtimontalon ullakkokerrokseen liittyvän uudisrakennuksen julkisivun yläosan osan umpinaisuutta pidettiin epäonnistuneena. Ansiokkaana pidettiin kestäväää materiaalipalettia kuten kennotiiltä ja rappausta, joiden katsottiin sopivan hyvin paikalle. Saa-dun evästyksen perusteella suunnitelmaa työstettiin edelleen luonnokseksi.

#### 4.4.4 Luonnosvaiheen kaavaratkaisu



*Kaavaluonnokseksi valikoitui epäsymmetrisesti aumattu kivirakennus, joka Vuorikadun puolelta oli kaksikerroksien ja pihan puolelta neljäkerroksinen. Pihalla uudisrakennuksen ullakko liittyy Valtimontalon korotukseen.  
(Kuvat: Sarapää arkitehdit oy)*

Kaavaluonnokseksi työstettiin vaihtoehto, joka Vuorikadun puolelta oli kaksikerroksinen ja pihan puolelta nelikerroksinen. Kerrosluvun ero perustuu epäsymmetriseen kattomuotoon ja maanpinnan korkeuseroihin pihan ja Vuorikadun välillä. Vuorikadun puolella katto liittyy Valtimontalon attikan alareunaan ja pihan puolella Valtimontalon räystäääseen.

Kattopinnan aumaaminen vaikuttaa rakennuksen päädyn korkeuteen ja rakennuksen aiheuttamaan varjoon. Katto on alueen rakennustapaohjeen mukaisesti musta saumattu peltikate. Kerrosalaa on noin 637 k-m<sup>2</sup> ja uusia hotellihuoneita laajennukseen mahtuu 21.

#### 4.4.5 Osallistuminen ja yhteistyö

##### 4.4.5.1 Mielenpitoet luonnoksesta

Nähtävilläolon aikana kaavaluonnoksena olleita vaihtoehtoja esiteltiin kaikille avoimessa etäyhteyksin järjestetyssä vuorovaikutustilaisuudessa. Kaavaluonnoksesta saatiin kolme mielipidettä. Alustavat lausunnot saatiin Ympäristöministeriöltä, Museovirastolta, Porvoon

museolta sekä Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselta, Uudenmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskukselta.

Mielipiteissä kannettiin huolta uudisrakennuksen arkkitehtuurista, pysäköinnistä ja varjotuksesta sekä paloturvallisuudesta. Tiivistelmä mielipiteistä ja vastineista on selostuksen liite 5.

#### 4.4.5.2 Alustavat lausunnot luonnoksesta

Kaavaluonnoksesta saatiin seitsemän lausuntoa. Ympäristöministeriö katsoo, että asema-kaavan muutos käyttötarkoituksen muutoksineen ja lisärakentamisineen on tarpeen Valtimontalon saamiseksi uusiokäyttöön, mikä on edellytys myös arvorakennuksen suojeluarvojen säilyttämiselle. Tämä puolestaan edistää kansallisen kaupunkipuiston perustamista-voitetta alueella olevien erityisten arvojen säilyttämiseksi ja hoitamiseksi (MRL 68 §).

ELY-keskus piti suunnittelua uudisrakennuksen osalta erittäin vaativana, jotta Vanhan Porvoon arvot ja ominaispiirteet tulevat riittävällä tavalla huomioituiksi. Alustavan lausunnon mukaan erityisesti uudisrakennuksen julkisivumateriaalien valinta ja massoittelun, julkisivujäsentelyn sekä kattomaailman sovittaminen Vuorikadun suuntaan ympäristöhuomioiden on tärkeää. Viitesuunnitelman uudisrakennusta pidettiin onnistuneesti kaupunkitiilaan sovitettuna. Myös pihan puoleisia julkisivumuutoksia pidettiin perusteltuina.

Museovirasto näki viitesuunnitelman istuvan onnistuneesti Vuorikadun näkymään sekä Valtimontalon katujulkisivuun. Myös arkkitehtuurin erillisyyttä vanhaan rakennukseen verrattuna pidettiin Vanhan Porvooseen soveltuvana. Näsinmäen suunnasta tarkasteltuna loivaa kattomuotoa pidettiin haastavana ja toivottiin tutkittavan rakennusten yläosan tutkimista enemmän kattopintoihin yhdistyvänä. Kaukonäkymäsovitusta toivottiin myös tehtäväksi kaupunkimalliin tai valokuvaan. Lisäksi pidettiin tärkeänä että, kaavamääräyksillä ohjataan uudisosan korkeatasoista toteutusta yksityiskohtien ja rakennustavan osalta. Suojelumääräyksiin esitettiin myös huomioitavaksi rakennuksen ominaispiirteitä ja säilyneisyyttä sekä keskeisten sisätilojen suojelua.

Porvoon museo piti alustavassa lausunnossaan tärkeänä porraskäytävien huomioimista suojelumääräyksissä. Vuorikadun puoleisia julkisivuja pidettiin hyvin Valtimontalon arkkitehtuuriin ja mittakaavaan sovitettuina. Sisäpihan osalta rakennusta pidettiin modernina ja katsottiin että rakennuksen ikkunat voivat kaukomaisemassa muodostua häiritseviksi. Museo katsoikin, että jatkossa on tutkittava tarkemmin uudisrakentamisen ja ullakon korottamisen näkyminen Vanhan Porvoon katukuvassa ja maisemassa, esimerkiksi

valokuvasovittein. Muinaisjäännösalueen rajausta tulee myös huomioida suojeluarvoissa ja koetutkimukset lisätä tehtyihin selvityksiin.

Itä-Uudenmaan pelastuslaitos lausui rakennusmateriaalien paloturvallisuudesta ja pelastusajoneuvojen toimintaedellytysten turvaamisesta. Lisäksi esitettiin rakentamisen suunnitteluvaiheessa pelastuslaitoksen konsultointia ja paloturvallisuusmääräysten tarkkaa noudattamista.

#### **4.4.5.3 Vastineet luonnoksesta saatuihin mielipiteisiin ja alustaviin lausuntoihin**

Yhteenveto mielipiteistä ja vastineista on selostuksen liitteessä 5. Saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella kaavaehdotusvaiheessa rakennuksen kaupunkikuvallisia vaikutuksia on tutkittu edelleen valokuvasovitteilla. Museoviranomaisten lausuntojen perusteella on sisäpihan puolella kattomateriaali ulotettu ylimmän kerroksen kohdalle. Suojelumääräykset ja rakentamisen ohjaamista huomioivat erityismääräykset on huomioitu kaavamääräyksissä. Selvitysten tiivistelmä muinaismuistojen osalta on lisätty osaksi selostusta.

#### **4.4.5.4 Muistutukset ehdotuksesta**

Asemakaavasta saatiin samalta osalliselta kaksi muistutusta, joissa toisessa oli yksi ja toisessa viisi allekirjoitusta. Muistutuksista on laadittu tämä yhteinen yhteenveto ja vastine.

Muistutuksessa huomautettiin mm. varjovaikutusanalyysin riittämättömyydestä, liikenteestä ja pysäköinnistä, pelastusajoneuvojen kulusta, meluvaikutusten selvittämisestä, lähirakennusten arvon alenemisesta ja aikaisempiin mielipiteisiin vastaamisesta.

Kaavaselostusta on muistutusten perusteella täydennetty varjovaikutusanalyysin osalta.

Tiivistelmä muistutuksista ja kaupungin perusteltu kannanotto on selostuksen liitteessä 5.

#### **4.4.5.5 Lausunnot ehdotuksesta**

Asemakaavasta jätettiin kuusi lausuntoa. Lausuntojen perusteella lähtötietoihin lisättiin tieto valtakunnallisesti arvokkaasta arkeologisesta kohteesta. Muilta osin lausunnot olivat kaavan osalta myönteisiä.

Tiivistelmä lausunnoista ja kaupungin perusteltu kannanotto on selostuksen liitteessä 5.

#### 4.4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

## 5 Asemakaavan kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutos ei muuta olevaa kortteli- tai tonttijakoa.

Asemakaavamuutoksen myötä korttelialueen käyttötarkoitus on Liike- ja majoitusraken-  
nusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta tuotantoa.  
Kaavaratkaisu edellyttää hotelli- ja liiketilojen sijoittamista alueelle.

Asuminen on sallittua tontin 2 olemassa olevassa asuinrakennuksessa sekä mahdolli-  
sessa uudisrakennusosassa.

Aikaisemmissa asemakaavoissa osoitettu rakennusten suojele säilyy.

Kultakulman osalta asemakaavaan lisätään tieto rakennuksen suojelesta asetuksella, ulla-  
kon rakentamisen mahdollistava rakennustapaohjeen määräys kumotaan, rakennusoi-  
keus ja kerrosluvut merkitään toteutuneen mukaisesti ja rakennusoikeutta siirretään ra-  
kennusalalle kivirakennuksen päädyssä.

Asemakaava 512 Vanhan Porvoon asemakaavojen erityismääräykset ja rakennustapaoh-  
jeet säilyy pääosin voimassa ja täydentyvät uusien kaavamääräyksin.

#### 5.1.1 Tavoitteet

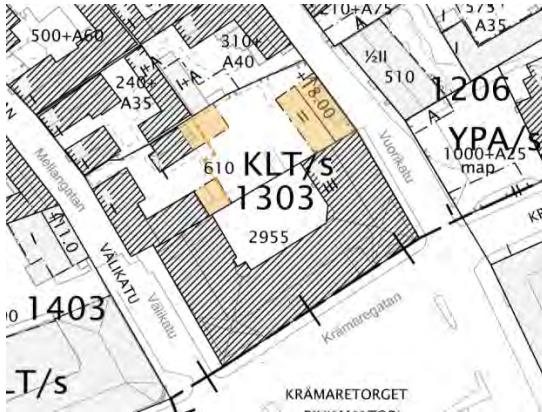
Kaavalla mahdollistetaan rakennusten käyttötarkoituksen muutokset, liiketoimintaedelly-  
tysten parantaminen sekä turvataan tärkeiden historiallisten rakennusten suojeleuarvot ja  
kaupunkikuvalliset arvot.

Kaavaratkaisu edistää kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että se to-  
teutuessaan lisää kaupunginosan elävyyttä tuomalla sinne lisää hotelliasiakkaita ja uusia  
palveluita. Kaava edistää rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista

mahdollistamalla kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden vaalimisen sekä ympäristön arvot huomioivan täydennysrakentamisen.

## 5.1.2 Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 2492m<sup>2</sup>.



Voimassa olevan kaavan mukaiset lisärakennuspaikat oranssilla värillä korostettuina. Katkoviiva osoittaa viitteellisesti hallinnanjakoa alueen rajan.

Tontilla 1 ullakon ja kellarin käyttöönotto ja tontilla 2 uudisrakentamisen laajuuden kasvattaminen edellyttävät rakennusoikeuden lisäämistä. Tontilla 1 ullakon ja kellarin osalta rakennusoikeuden lisäys sijoittuu olemassa olevan rakennusrungon sisälle. Ullakolle rakentaminen edellyttää uusien ikkunoiden avaamista vähintään rakennuksen sisäpihan puoleiseen julkisivuun sekä kattopinnan muutoksia sisäpihan puolella.

Tontilla 2 on voimassa olevan asemakaavan mukaan rakennusoikeutta 610 k-m<sup>2</sup>, josta 32 k-m<sup>2</sup> on hallinnanjakosopimuksessa jyvitetty Kultakulman verstaan päädyssä olevalle lisärakennukselle. Tontin 2 rakennusoikeudesta on käytetty hallinnanjakosopimuksen mukaan käytetty 255 k-m<sup>2</sup>. Asuinrakennuksen laajennusten ja ullakon käyttöönoton myötä rakennusoikeutta on käytetty Kultakulman hallinanjalon puoleisella tontinosalla 296 k-m<sup>2</sup>. Käyttämätön rakennusoikeus hotellin käytössä olevalla tontinosalla on 323 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus sijoittuu kolmeen eri rakennusalaan, joista Vuorikadun varrella on mahdollisuus kaksikerroksiseen rakennukseen ja sisäpihalla yksikerroksiseen täydennysrakennukseen.

Valtimontalon nykyinen kerrosluku on III. Uusi kerrosluku on 1/3kIIIul, mikä mahdollistaa ullakon käyttöönoton. Sisäpihan puoleista kattolapetta saa korottaa. Erityismääräyksissä edellytetään päätyjen palomuurien korottamista siten, että ne ovat yhtenäiset uuden kattolinjan mukaisesti. Tontin 1 nykyinen rakennusoikeus on 2955k-m<sup>2</sup>. Uudeksi kokonaiskerrosalaksi tulee 4395 k-m<sup>2</sup>. Kerrosalan määrä kasvaa 1440 k-m<sup>2</sup> voimassa olevaan kaavaan nähden. Ullakolle sijoitettavan lisäkerroksen osuus rakennusoikeuden lisäyksestä on

813k-m<sup>2</sup>. Muu kerrosalan lisäys sijoittuu olemassa oleviin kellaritiloihin, joihin on sijoitettu pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Asemakaavassa 512 kielletään uusien kellareiden rakentaminen vanhan Porvoon alueelle. Tästä poiketen sallitaan kuitenkin tontilla 2 Vuorikadun varrella olevan rakennusalan kohdalle rakentaa uuteen kellariin hotellitoimintaa palvelevia aputiloja sekä varasto- ja huoltotiloja asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Maanalaiset tilat on toteutettava niin, ettei niistä aiheudu vahinkoa tai haittaa ympäröiville rakennuksille ja niiden kulttuurihistorialliselle arvolle. Haittaa ei saa aiheuttaa puille, kaduille, kunnallistekniikan verkostolle tai muille maanalaisille tiloille. Museoviranomainen määrää tontilla mahdollisesti tarvittavista arkeologisista kaivauksista.

Tontin 2 uudeksi kokonaiskerrosalaksi tulee 1016 k-m<sup>2</sup>. Täydennysrakennusalat sijoittuvat tontilla 2 Vuorikadun varrelle ja sisäpihalla olevan verstasrakennuksen itäpäätyyn. Vuorikadun puoleinen laajennus on kadun puolelta kaksikerroksinen ja pihan puolelta neljäkerroksinen. Hotellin laajennukselle Vuorikadun varrelle osoitetaan 645 k-m<sup>2</sup>, mikä kasvattaa rakennusoikeutta kyseisellä tontinosalla 322 k-m<sup>2</sup>.

Lisärakennusoikeus mahdollistaa tontilla 1 Valtimontalon ullakolle yhdeksän lisähuoneen rakentamisen ja tontilla 2 hotellin uudisrakennuksen osalle 21 huoneen rakentamisen.

Tontilla 2, Ns. Kultakulman pihalle, Vuorikatu 3:n puolella on mahdollista toteuttaa 55 k-m<sup>2</sup> laajuinen, II(4/5)-kerroksinen, pulpettikattoinen asuin- tai talousrakennus. Kerrosalat Välikadun puoleisella tontinosalla on olemassa olevien rakennusten osalta tarkistettu toteutuneiden kerrosalojen mukaan. Tontinosalle osoitettu kerrosala kasvaa näin hallinnanjakosopimuksessa osoitetusta 287 k-m<sup>2</sup>:stä 346 k-m<sup>2</sup>:iin. Lisäys perustuu aikaisemman asemakaavan sallimaan toteutuneeseen lisäkerrosalaan, joka on toteutunut ullakonkäyttöön-oton ja kuistilaajennuksen osalta. Asuinrakentamiselle osoitettu I u 4/5 kerrosluku- ja kerrosala 91 k-m<sup>2</sup> huomioivat toteutuneen ullakkorakentamisen ja kuistilaajennuksen. Myymälä- ja verstasrakennuksen kokonaiskerrosala 200 k-m<sup>2</sup> on toteutuneen mukainen. Näille rakennuksille on osoitettu kerrosluvaksi I. Asemakaavan 512 kuistilaajennuksen ja ullakonkäyttöön-oton mahdollistavat pykälät kumotaan asemakaavalla. Kerrosalat osoitetaan rakennusaloittain. Uudisrakentamiseen soveltuvalla rakentamispaikalla mahtuu enintään 55k-m<sup>2</sup>:n laajuinen rakennus, miltä osin käytettävissä oleva kerrosala kasvaa.

### 5.1.3 Pysäköinti ja liikenne

Pysäköinti noudattelee Vanhan Porvoon erityismääräysten pysäköintinormia.

1 ap / 150 k-m 2 liike- ja toimistokerrosalaa.

Hotellin pihalle tulee sijoittaa vähintään kaksi liikuntaesteisille varattua pysäköintipaikkaa. Asunnolle tulee saa osoittaa enintään 1 pysäköintipaikan.

Muiden pysäköintipaikkojen toteuttamisesta tulee tehdä erillinen toteuttamissopimus kaupungin ja hankkeen välillä. Pysäköintipaikkoja ei saa sopia osoittaa Vanhan Porvoon alueelle tai Rihkamatorille.

Hotellikäyttö tuottaa alueelle merkittävää pysäköintitarvetta, jota ei pystytä ratkaisemaan tontilla. Henkilökunnan ja asiakkaiden tarvitsemien pysäköintipaikkojen toteuttamisesta tai muusta järjestelystä on laadittava toteutussopimus kaupungin ja hankkeen välillä ennen täydennysrakentamista koskevan rakennusluvan myöntämistä.

Runkolukittavia polkupyöräpaikkoja tulee varata hotellin ulkotiloihin vähintään 10. Lisäksi sisätiloihin tulee osoittaa vähintään 10 runkolukittavaa polkupyöräpaikkaa

Tontin 2 Välikadun puoleiselle osalla pidetään voimassa AK 512 mukainen pysäköintinormi.

## **5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen**

### **5.3 Aluevaraukset**

#### **5.3.1 Korttelialueet**

Asemakaavamuutoksen myötä korttelialueen käyttötarkoitus on KL-1/s Liike- ja majoitusrakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta tuotantoa.

Asumiseen saa käyttää tontin 2 sisäpihalla olevaa asuinrakennusta (b) sekä 55 k-m<sup>2</sup> uudisrakennusala.

### 5.3.2 Suojelu

Tontilla 2 olevaa suojeltua asuinrakennusta koskee seuraava määräys. Suojeltu rakennus. Rakennusta ei saa purkaa.

Rakennussuojelulailla suojeltuihin rakennuksiin on liitetty seuraava merkintä:

srs: ”Rakennussuojelulailla suojeltu kohde. Sen korjaus- tai muutostöitä koskevat määräykset on annettu rakennussuojelupäätöksessä. Rakennussuojelulailla suojeltuja rakennuksia ei saa muuttaa asumiseen.”

Valtimontalo on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi merkinnällä sr-1.

sr-1 ”Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on se muutostöiden yhteydessä korjattava alkuperäistoteutuksen mukaisiksi tai muutoin arkkitehtuuriin soveltuvalla tavalla.

Korjaustöiden lähtökohtana tulee olla alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden ja rakennusosien säilyttäminen. Sisätilojen osalta tulee säilyttää alkuperäiset porrashuoneiden lattiapinnoitteet, portaat ja käsijohteet.

Julkisivuihin ei saa sijoittaa uusia parvekkeita.

Rakennuksen ulkoasussa säilytettäviä kohteita ovat julkisivujen ja vesikaton yksityiskohdat, materiaalit sekä alkuperäiset parvekekaiteet, ikkunat ja ovet. Pihanpuoleista vesikattoa saa korottaa erityismääräysten mukaisesti, ja siihen voidaan tehdä ryhmiteltyjä läpivientejä siten, että rakennuksen ominaispiirteet ja vesikaton eheä ilme säilyvät. Kadunpuoleiseen vesikattoon saa tehdä läpivientejä vain olemassa oleviin hormiryhmiin liittyen.”

Rakennussuojelua ja korjaamista ohjataan myös vaiheasemakaavalla 512, joka sisältää Vanhan Porvoon kaavoja koskevat erityismääräykset. Uudella kaavamääräyksellä kumotaan kuitenkin AK 512 erityismääräysten suoma mahdollisuus ullakkotilojen käyttöönottoon ja kuistilaajennuksiin.

### 5.3.3 Paloturvallisuus

Vanhan Porvoon tiiviys, runsas puurakennuskanta ja kapea katuverkko edellyttävät hyvää paloturvallisuuden hallintaa uudisrakentamisen ja korjaamisen yhteydessä. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä hakijan tulee esittää hyväksytyt selvitys henkilöturvallisuus sekä sammutus- ja pelastustehtävien järjestelyistä, myös rakennuslupa-alueen ulkopuolelta tosiasialliselta toiminnalliselta vaikutusalueelta. Paloturvallisuutta koskeviin määräyksiin tulee kiinnittää suunnittelussa ja toteutuksessa erityistä huomiota. Rakennusten varatiejärjestelyt tulee sisäpihan puolella toteuttaa siten, ettei palokunnan tarvitse käyttää nostoautoa. Pelastustoiminnan edellytyksiin tulee kiinnittää erityistä huomiota, jotta pelastusautot mahtuvat toimimaan alueella.

Uudisrakennushankkeeseen tulee kytkeä palokonsultti. Pelastuslaitoksen kanssa on neuvoteltava suunnittelutyön aikana ja rakennuslupaa haettaessa.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja suojeluarvojen säilymiseen

Kultakulman rakennussuojelulailla suojellun rakennuksen osalta ullakon käyttöönoton mahdollistavan erityismääräyksen kumoaminen vahvistaa rakennuksen säilymistä ja edesauttaa rakennusfysikaalisesti toimivien korjausratkaisujen toteuttamista.

Kaupunkikuvallisesti kaavaratkaisun vaikutus on merkittävin Vuorikadun kohdalla, jossa nykyisen talousrakennuksen ja huoltopihan paikalle rakennetaan uudisrakennus. Laajennus näkyy myös jonkin verran kaukomaisemassa Näsinmäen suunnalta. Lähikaduilta Vanhassa Porvoossa se ei kuitenkaan erotu merkittävästi. Sisäpihan pienempi täydennysrakennus Välikatu 3:n kohdalla ei näy kaupunkikuvassa.

Valtimontalon osalta kaavaratkaisu edellyttää suojellun rakennuksen kunnostamisen ja muutostöiden toteuttamista sen arvoja vastaavalla tavalla. Suurin muutos kohdistuu sisäpihan puoleiseen ullakkoon ja kattolappeeseen.

Käyttötarkoituksen muuttuminen sisäpihalla pysäköintialueesta hotellin asiakkaita palvelevaksi pihaksi elävöittää ympäristöä ja tukee historiallisen miljööän kaupunkikuvallisten arvojen huomioimista. Hankkeella ei ole vaikutuksia luonnonympäristöön.

Rakennussuojeluarvojen osalta asemakaavamuutos vahvistaa suojeluarvoja ja niiden tunnistamista, ohjaa rakennuksen arvot säilyttävään korjaamiseen sekä kestävään uudisrakentamiseen. Valtimontaloon kohdistuva kattomuutos heikentää jonkin verran rakennuksen alkuperäiseen arkkitehtuuriin ja historiaan liittyviä arvoja. Kattopinnat ovat kuitenkin jo aikaisemmin muutettuja ja korjattuja. Katto tuhoutui itäsiiven osalta lähes täysin vuoden 1941 pommituksissa. Katto rakennettiin uudelleen ja päällystettiin punatiilillä. Vuonna 1984 katemateriaali vaihdettiin teräspeltiin. Näin ollen kattoon kohdistuvat muutokset eivät vaaranna rakennusosien alkuperäisyyteen liittyviä arvoja. Ullakon käyttöönotto tuo rakennuksen käyttöön liittyvää arvoa ja tutkittu ratkaisu soveltuu kaupunkikuvaan aiheuttaen vain maltillisia muutoksia katunäkymiin sekä näkymiin kauempaa tarkasteltuna.



*Näkymiä Näsinmäeltä. Ehdotusvaiheessa tutkittiin kattopinnan rajauksen vaikutusta kaupunkinäkymään ja päädyttiin laskemaan sisäpihan puolella kattomateriaali ylimmän kerroksen julkisivupinnalle. Kuvat Arkkitehdit Sarapää Oy*

## 5.4.2 Muut vaikutukset

Hotelli toiminnan laajeneminen tuo lisää asiakasvirtoja Vanhaan Porvooseen. Huonemäärän kasvu lisää myös liikennettä lähialueilla. Pysäköintipaikkoja ei kuitenkaan voida sijoittaa alueelle, joten pysäköintitarpeen osalta liikenne suuntautuu keskustan yleisen pysäköintipaikkatarjonnan alueelle.

Hotelliin saapuvien saattoliikenne tapahtuu nykyisellään Rihkamatorin reunalta. Tämä lieenee toimintamalli myös jatkossa, mutta Rihkamatorin osalta liikenne- ja pysäköintiratkaisut tehdään toria ja Kunnantaloa koskevan valmisteilla olevan kaavamuutoksen yhteydessä.

Vanhan Porvoon ja Rihkamatorin alueen liikenne- ja pysäköintikuormituksen vähentämiseksi on tärkeää ohjata matkailijoita pysäköimään kauemmas alueesta. Pysäköinnin ja ajoneuvoliikenteen ratkaiseminen suunnittelualueen ulkopuolella, siten ettei se rasita Vanhaa Porvoota, edellyttää sopimusta kaupungin ja hotellitoimijan välillä.

Varjovaikutus pohjoisen puoleisiin naapureihin on vähäinen, sillä ne sijaitsevat suunnittelukohteeseen nähden ylärinteessä. Vaikutus on merkittävin kevät- ja syyskuukausina aamupäivällä, jolloin laajennuksen varjostus osuu vähäisessä määrin pohjoisen naapurin piha-alueelle. Merkittävimmin laajennus varjostaa Välikatua. Välikadun idänpuoleisille pihaille vaikutusta ei oikeastaan ole, vaan olevat rakennukset muodostavat varjon näille alueille. Lisärakennuksen ja laajennuksen varjovaikutusta on osana viitesuunnitelmaa (Liite 6).

Melutaso ei kasva nykyisestä. Oleskelualueet hotellin pihalla ovat hyvin suojattuja melulta.

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole suoria kustannusvaikutuksia kaupungille.

Asemakaava nostaa alueen arvoa kaupungin omistamalla maalla, joka on vuokrattu edelleen maanvuokrasopimuksella. Mahdollisesta maan arvon noususta sovitaan erikseen maanvuokrasopimuksen perusteella. Muilta osin asemakaava vahvistaa nykytilanteen.

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen.

Hankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia Rihkamatorin nykyiseen käyttöön tai toiminnallisuuteen. Rihkamatorilla ja Kunnantalon korttelissa on käynnissä erillinen asemakaavamuutos.

Vanha Porvoo on toiminnallisesti monipuolinen alue ja kaavaratkaisu sopii hyvin olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Hotellin laajennus tukee alueen matkailuun tukeutuvia kaupan ja ravintola-alan palveluita.

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin alueiden käyttötavoitteisiin eikä ole ristiriidassa niiden kanssa. Kaavaratkaisu on voimassa olevan maakuntakaavan mukainen. Kaavaratkaisun on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

## 5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty kaavakartalla.

## 6 Asemakaavan toteutus

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan on laadittu hankekaavana Runo-hotellin kanssa. Viitesuunnittelusta on vastannut Arkkitehdit Sarapää Oy. Tontin 2 Välikadun puoleista ratkaisua on tutkinut Tilanne Arkkitehdit oy. Hotellin osalta toteutussuunnittelussa tulee tavoitella viitesuunnitelmia vastaavaa toteutusta.

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentaminen on mahdollista aloittaa asemakaavan tultua voimaan.

Valmistelusta vastaavat:

Asemakaavapäällikkö Emilia Saatsi, 040 489 5749, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Suunnitteluavustaja Christina Eklund, 040 489 5755, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

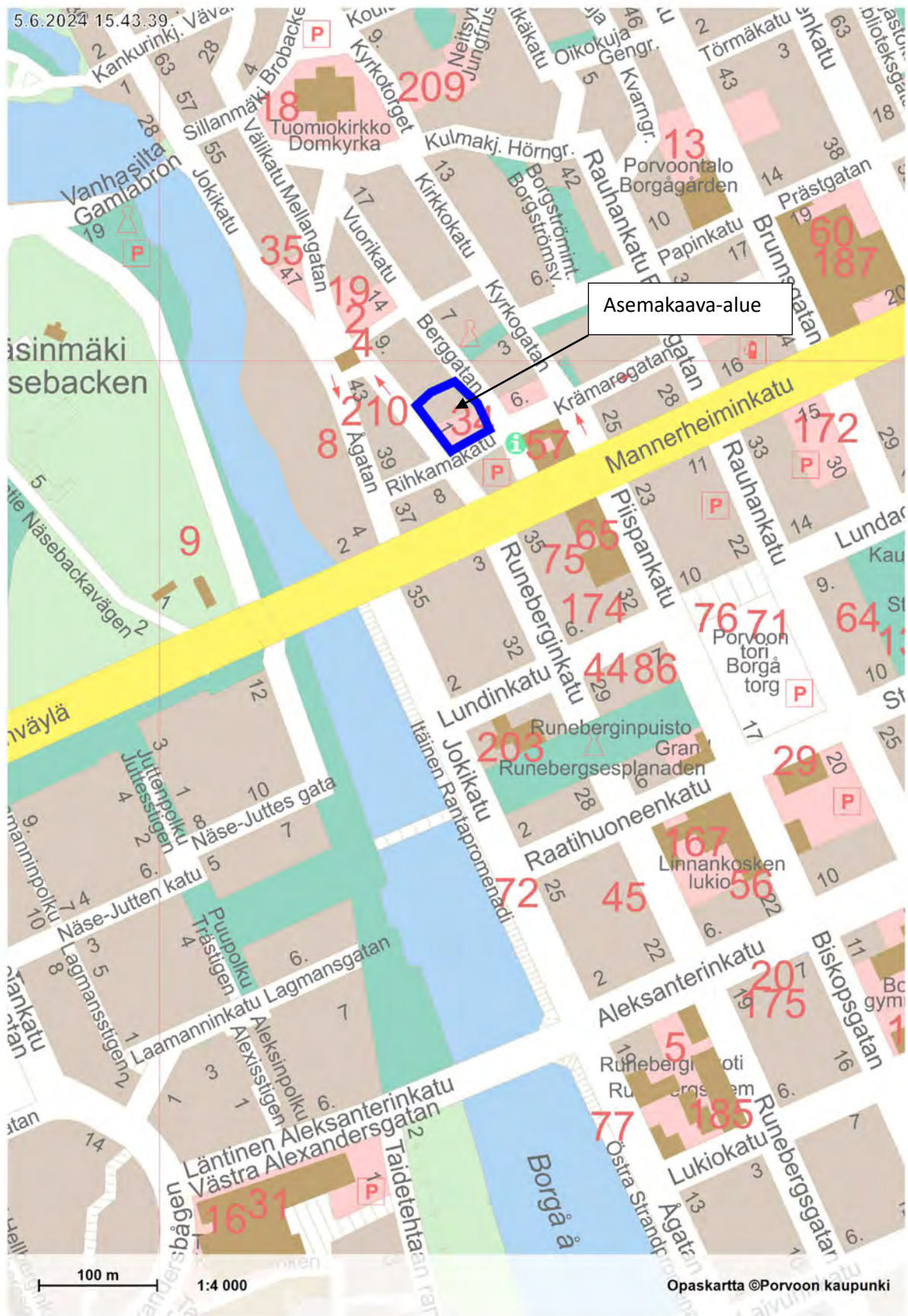
Porvoossa 28.10.2025



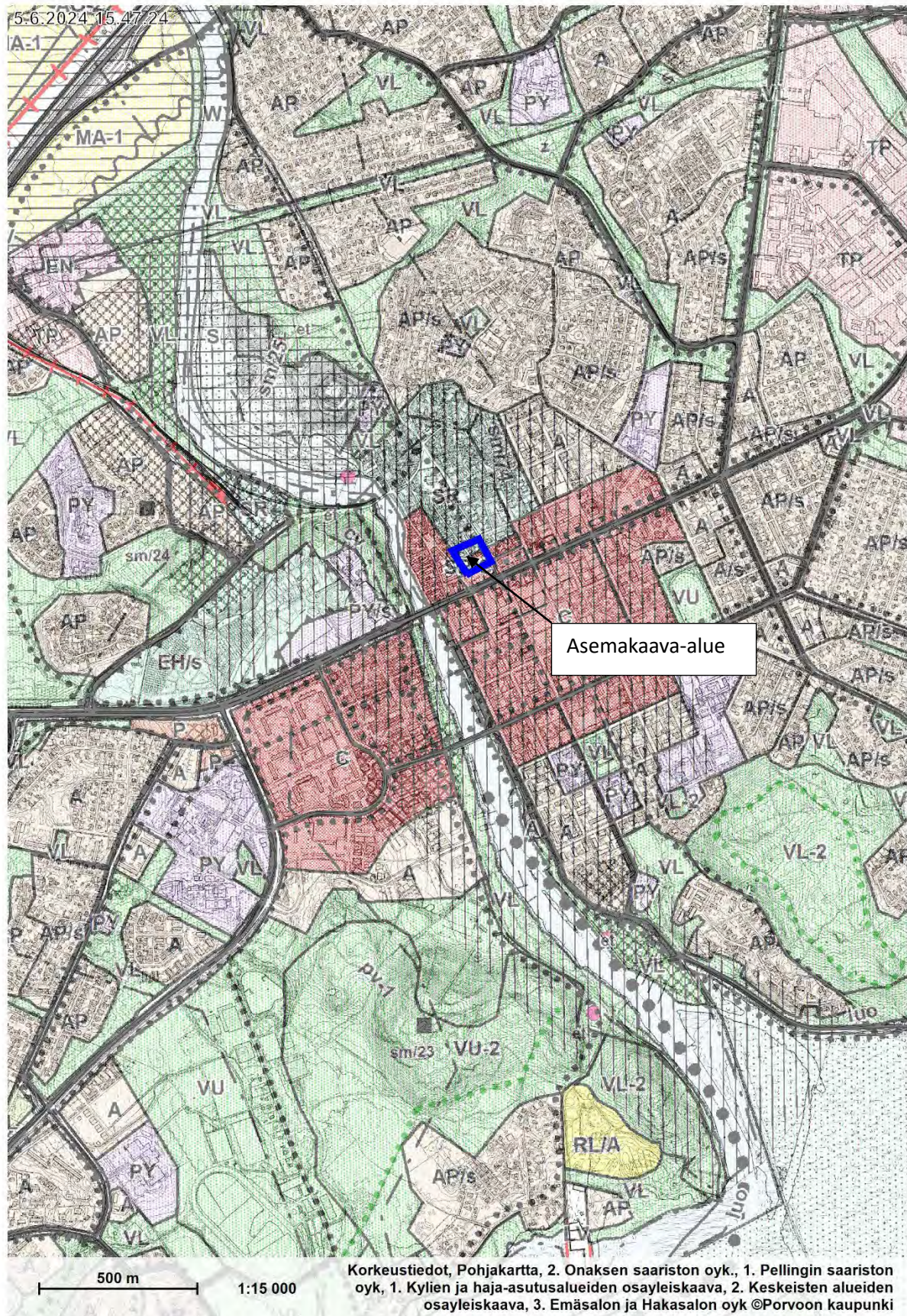
Kaupunkisuunnittelupäällikkö Jarkko Lyytinen



Asemakaavapäällikkö Emilia Saatsi







# 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 Valtimontalon 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 hallinnanjakosopimuksella. Tontin Välikadun puoleisessa osassa sijaitsevat vanha asuinrakennus sekä rakennussuojelulailla (9.11.1989) suojeltu kultasepänverstas sekä Välikadun varressa 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 Valtimontalon, 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.

#### ULLAKON KÄYTTÖÖNOTTAMINEN JA RAKENNUSOIKEUDEN LISÄÄMINEN

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

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

#### PALVELUIDEN LISÄÄMISEN TAVOITE

Tavoitteena on mahdollistaa hotellitoiminta, joka lisää matkailijoille suunnattuja palveluita Porvoon keskustassa.

#### SUOJELUARVOJEN TURVAAMINEN

##### **Kaupunkirakenne ja kaupunkikuva**

Vanhan Porvoon suojeluarvojen turvaaminen edellyttää korkeatasoista suunnittelua, toteutusta ja ympäröivän kaupunkikuvan huomioimista.

Täydennysrakentamisen osalta asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia voimassa olevaa asemakaavaa suuremman uudisrakentamisen soveltumista ympäristöön. Tavoitteena on, että lisärakentaminen on rakennustavoiltaan kestävä ja arkkitehtuuriltaan nykyaikaista, mutta ympäristöön sovitettua. Tavoitteena on ratkaista rinnemaaston korkeuserot luontevasti.

##### **Valtimontalo (Runo-hotelli)**

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. Tavoitteena on kaupunkikuvaan liittyvien 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. Tontin 2 länsiosan suojelutilanne säilytetään ja rakennusoikeus tarkistetaan toteutuneen tilanteen mukaiseksi. Alue kuuluu asemakaavamuutosalueeseen osana tonttia 2.

### PYSÄKÖINTI JA LIIKENNE

Tavoitteena on hotellin pysäköintitarpeen arviointi ja ratkaiseminen. Tavoitteena on huomioida hotellitoimintaan liittyvän saattoliikenteen toiminnalliset edellytykset.

#### 4. Lähtötiedot

(kaavatilanne, kaavan toteutuminen yms.)

#### Alueen sijainti ja pinta-ala:

Suunnittelualue sijaitsee Porvoon keskustassa. Suunnittelualue on kooltaan 2500m<sup>2</sup>.

#### 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 rakennustapaohjeista.

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-m<sup>2</sup> ja tontilla 2 610 k-m<sup>2</sup>. 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 hopeasepänilieki Aurum ns. Kultakulmassa ja sekä kaksi muuta liikehuoneistoa. Sisäpihalla on kultasepänerastas. Valtimontalossa ei ole asukkaita. Tilat ovat olleet toimistoina sekä alakerrassa liikehuoneistoina.

#### **Rakennuskanta:**

Valtimontalo 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 liiketilöiden 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 kultasepänilieki 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 suoraan 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 Valtimontalo 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 Valtimontalona 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. Pohjoisempaan Vuorikadun varrella rakennukset ovat yksi tai kaksikerroksisia puutaloja.

#### **Kunnallistekniikka:**

Suunnittelualue on liitetty vesi- ja viemäriverkostoon. Valtimontalo on liitetty kaukolämpöön.

Kaava-alueelle on laadittu seuraavat selvitykset:

- Valtimontalon rakennushistoriaselvitys 2019
- Porvoon kaupunkiarkeologinen inventointi, Päivi Hakanpää, Museovirasto 2008

## **5. Perusselvitykset**

## 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). Aloitustaiheeseen 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 olivat nähtävillä 20.1.2021 - 26.1.2021 palvelupiste Kompassissa, Rihkamatori B, katutaso ja internetissä Porvoon kaupungin internetpalvelussa ([www.porvoo.fi](http://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 Porvoo-infossa, Lundinkatu 8 A, puh. 020 692 250 ja internetissä Porvoon kaupungin intranetpalvelussa ([www.porvoo.fi](http://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, Borgåbladet ja Itävyälyä.
- 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](http://www.porvoo.fi).

Kaavan lainvoimaisuudesta kuuluttaminen (MRA 93 §)

- Kuulutus kaupungin internetpalvelussa [www.porvoo.fi](http://www.porvoo.fi).

Kaavoitustyö aloitettiin syksyllä 2019. Tavoitteena on, että Porvoon kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavamuutoksen vuoden 2025 aikana.

**10. Valmistelusta vastaavat**

asemakaavapäällikkö	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

**Päiväys** 20.1.2021,  
27.5.2025, 28.10.2025

Jarkko Lyytinen  
kaupunkisuunnittelupäällikkö

27.5.2025

## **ASEMAKAAVA 543 VANHA PORVOO 1303**

### **LUONNOSVAIHEEN KUULEMINEN – MIELIPITEET (MRA 30 §)**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä luonnos asemakaavamuutokseksi olivat nähtävänä 20.1.-26.2.2021 kaupungin verkkosivuilla sekä palvelupiste KOMPASSissa. Kuulutukset kaupungin virallisella ilmoitustaululla, sanomalehdissä Uusimaa, Östnyland ja Itävymlä sekä kaupungin internetpalvelussa. Naapureille ilmoitettiin kirjeitse nähtävilläolosta.

Nähtävilläolon aikana kaavaluonnoksena nähtävillä olleita vaihtoehtoja esiteltiin kaikille avoimessa etäyhteyksin järjestetyssä vuorovaikutustilaisuudessa. Kaavaluonnoksesta saatiin kolme mielipidettä. Alustavat lausunnot saatiin Ympäristöministeriöltä, Museovirastolta, Porvoon museolta sekä Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselta, Uudenmaan Elinkeino-, Liikenne-, ja Ympäristökeskukselta.

### **Yhteenveto saaduista mielipiteistä**

Yhteenvedossa ja vastineissa käsitellään niitä osuuksia mielipiteistä, jotka koskivat kaavaluonnosta.

Mielipiteissä nähtiin etenkin uudisrakentamisen edustavan Vanhaan Porvooseen sopimatonta, liian modernia arkkitehtuuria. Huolissaan oltiin sisäpihan puoleisen kattolapteen korottamisen vaikutuksista kaupungin siluettiin ja maisemakuvaan. Rakennuksen nähtiin olevan liian suuri ympäröiviin puutaloihin nähden.

Mielipiteissä kuitenkin pidettiin hyvänä investointeja kaupunkiin sekä kehuttiin hotellin laajentamisen ideaa, vaikka samalla toivottiin laajennuksen mukailevan enemmän Valtimontalon arkkitehtuuria

Mielipiteissä nostettiin esiin pysäköintitarpeen ratkaiseminen osana kaavamuutosta. Henkilöstön, eri toimijoiden ja hotelliasukkaiden pysäköinnin vaikutuksia pidettiin merkittävänä myös ilman laajennusta. Mielipiteessä myös kyseenalaistettiin vuorovaikutustilaisuudessa esitetyt ajoneuvomäärät, jotka perustuivat keskimääräiseen majoitustilanteeseen, ja nähtiin tarpeelliseksi mitoittaa pysäköinti sesonkiajan mukaisesti. Lisäksi toivottiin kaavatyössä huomioitavan liikennemäärien lisääntymisen ehkäiseminen Vuorikadulla.

Varjovaikutusanalyysiä pidettiin riittämättömänä.

Kantaa otettiin myös paloturvallisuuteen. Laajennuksen nähtiin sijoittuvan liian lähellä Vuorikatu 6:n kiinteistöä. Hotellitoiminnan tuoman kiinteistötekniikan, käyttäjien sekä tupakoitsijoiden nähtiin aiheuttavan ilmeistä palovaaraa. Muistutuksessa vedottiin maankäyttö- ja rakennusasetuksen 57 §:n sekä kaupungin rakennusjärjestykseen, jonka mukaan rakennusta ei saa sijoittaa 15 metriä lähemmäs toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä 20 metriä lähemmäs toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla olevaa rakennusta.

27.5.2025

## Vastine

Kaavaluonnoksena esitellyn viitesuunnitelman arkkitehtuuri on ajanmukaista ja vastaa alueen rakennustapaohjeissa esitettyihin vaatimuksiin ja ohjaukseen. Vanhaan kaupunkiin kuuluu kerroksellisuus, jossa rakennusosat ja rakennusten koristeaiheet sekä muotokieli heijastelevat rakennusaikakautensa tyyli-ihanteita. Viitesuunnitelmassa on uudisrakentamisen osalta tutkittu tarkasti pintamateriaaleja sekä rakenteiden ainevahvuuksia ja näiden vaikutusta arkkitehtuuriin. Rakennuksen soveltaminen ympäristöön on tutkittu huolella. Käytetyt materiaalit ovat rakennustapaohjeen mukaisia, ja niillä on edellytys vanhentua ja patinoitua kauniisti. Kaavaehdotuksen vaikutuksia kaupunkikuvaan ja maisemaan on arvioitu kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnin osana.

Kaavaehdotuksesta on laadittu varjovaikutusanalyysi, jossa vertailtiin nykytilannetta ja tulevaa asemakaavan tilannetta. Varjovaikutusanalyysin perusteella uudisrakentamisen ei voi katsoa heikentävän olennaisesti kaupunkiympäristön laatutekijöitä tai viihtyisyyttä. Varjovaikutusanalyysissä on käytetty kevään, kesän ja syksyn kuukausia, sillä tällöin aurinko on Suomessa niin korkealla, että vertailua on mielekästä tehdä eri vuorokaudenaikoina. Talvikuukauden vähäisten aurinkoisten päivien sekä tuntien ja alhaisen auringon säteiden tulokulman takia vertailu ei ole mielekästä.

Pysäköinnin mitoitus perustuu alueen yleiseen pysäköintinormiin. Pysäköintinormin kiristäminen ei ole perusteltua, sillä keskusta-alueella on kaupungin keskustakehityshankkeiden yhteydessä laadittujen selvitysten perusteella yleisessä käytössä olevia pysäköintipaikkoja kohtuullisen hyvin tarjolla, eivätkä Vanhan Porvoon suojelutavoitteet ja alueen yleiset kehittämistavoitteet esimerkiksi pihojen osalta tue ratkaisua, jossa pysäköintiä sijoitettaisiin pihoilta. Asemakaavaehdotuksen pysäköintinormi vastaa Vanhan Porvoon pysäköintivaatimuksia. Asemakaavaehdotus myös edellyttää tarvittavista paikoista tehtävää sopimusjärjestelyä hankkeen ja kaupungin kesken viimeistään rakennuslupavaiheessa. Pysäköinti ja liikenne keskustassa sekä Vanhassa Porvoossa on kokonaisvaltainen kysymys. Vuorikadun osalta liikenteen rajoittaminen esimerkiksi yksisuuntaiseksi on mahdollista voimassa olevan asemakaavan puitteissa, eikä sitä ole tarpeen käsitellä tässä asemakaavamutoksessa.

### Paloturvallisuus

Ympäristöministeriön rakennusten välistä etäisyyttä koskevan asetuksen (848/2017 29 §) mukaan:

"--Naapuritonteilla tai -rakennuspaikoilla olevien rakennusten (naapurirakennus) välisen etäisyyden on oltava sellainen, että palo ei leviä helposti rakennuksesta toiseen ja että aluepalon vaara jää vähäiseksi. Jos naapurirakennusten välinen etäisyys on alle 8 metriä, on rakenteellisin tai muilla keinoin huolehdittava palon leviämisen rajoittamisesta."

Porvoon rakennusjärjestyksen mukaan "Asemakaava-alueella rakennuksen etäisyys tontin/rakennuspaikan rajasta tulee olla vähintään neljä metriä, jollei kaavasta muuta johdu." Muistutuksessa mainitut rakennukset koskevat palovaarallisia rakennuksia, jollaiseksi hotellirakennusta ei voi katsoa. Palo- ja pelastusturvallisuudesta on kaavan ehdotuksen laatimisvaiheessa käyty neuvottelu pelastuslaitoksen kanssa. Rakennusvalvonta ohjaa palo- ja pelastussuunnitelmien laatimista rakennuslupavaiheessa.

### Vaikutukset kaavaehdotuksen sisältöön

Vaikutusten arviointia varten kaavaselostukseen on lisätty Näsinmäen suunnasta esitettyä havainnollistavaa materiaalia.

# Asemakaava 543 Vanha Porvoo 1303

## KAUPUNGINOSA 2, KORTTELI 32 JA TONTTI 18 ASEMAKAAVAN MUUTOS

### Laatimisvaiheen kuuleminen (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä luonnos asemakaavamuutokseksi ovat olleet nähtävänä MRA 30 §:n mukaisesti 20.1.-26.2.2021 palvelupiste Kompassissa ja kaupungin internetpalvelussa [www.porvoo.fi](http://www.porvoo.fi). Kuulutukset nähtävillä olosta on järjestetty kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin internetpalvelussa.

Asemakaavasta jätettiin seitsemän alustavaa lausuntoa.

## Alustavat lausunnot

### Ympäristöministeriö

Ministeriö katsoo, että asemakaavan muutos käyttötarkoituksen muutoksineen ja lisärakentamiseksi on tarpeen Valtimontalon saamiseksi uusiokäyttöön, mikä on edellytys myös arvotarkennuksen suojeluarvojen vastaiselle säilyttämiselle. Tämä puolestaan edistää kansallisen kaupunkipuiston perustamistavoitetta alueella olevien erityisten arvojen säilyttämiseksi ja hoitamiseksi (MRL 68 §).

Muilta osin ministeriö viittaa Uudenmaan ELY-keskuksen 17.2.2021 ja Museoviraston 19.2.2021 antamiin lausuntoihin.

### Vastine / vaikutukset kaavaehdotukseen

Kirjataan tiedoksi.

## Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus

Rakennuksesta laaditun rakennushistoriaselvityksen mukaan rakennuksen pääjulkisivujen ulkoasu on säilyttänyt alkuperäisen kaltaiset piirteensä kohtuullisen hyvin. Lisäksi rakennuksessa on säilynyt kiinteää sisustusta, kuten uuneja ja muita rakennusosia. Myös porrashuoneet ovat säilyneet verraten hyvin. Inventoinnin kautta syntyvät Valtimontalon suojelutavoitteet tulee huomioida varsinaisessa asemakaavatyössä asianmukaisin suojelumääräyksin.

Suunnittelutehtävä etenkin uudisrakennuksen osalta on erittäin vaativa, jotta Vanhan Porvoon arvot ja ominaispiirteet tulevat riittävällä tavalla huomioiduiksi. Erityisesti uudisrakennuksen julkisivumateriaalien valinta sekä massoittelemisen, julkisivujäsentelyn ja kattomaailman sovittaminen Vuorikadun suuntaan ympäristö huomioiden on tärkeää.

ELY-keskus katsoo, että viitesuunnitelmassa esitettyjen kuvasovitteiden ja sanallisen kuvauksen perusteella uudisrakennuksen massa on saatu sovitettua kaupunkitilaan varsin hyvin. Rästäslinja on sijoitettu Valtimontalon attikan ja julkisivun erottavaan listoitukseen ja harjalinja on samassa tasossa Valtimontalon kanssa. Rakennus avautuu Vuorikadulle kaksikerroksisena. Kattoratkaisu on melko massiivinen, mutta havainnekuvan perusteella se ei Vuorikadun kapeudesta johtuen juurikaan näy kaupunkikuvassa. Julkisivumateriaalit ovat laadukkaat.

Pihan puolella muutokset ovat suurempia muun muassa uudisrakennuksen kerroskorkeuden (neljä) ja Valtimontalon julkisivumuutosten osalta, mutta ne eivät muuta kaupunkikuvaa, vaan muodostavat uuden rakennetun elementin pihan puolelle. Pihan korkeusero suhteessa Vuorikatuun mahdollistaa suuremman kerroskorkeuden ja Valtimontalon julkisivumuutokset ovat perusteltuja uuden käyttötarkoituksen sekä pihajulkisivun sekundaarisemman luonteen osalta.

Edellä kerrottuun perustuen ELY-keskus katsoo, että viitesuunnitelma antaa hyvät lähtökohdat asemakaavatyölle ja asemakaavan laadintaa voidaan jatkaa viitesuunnitelman mukaisesti. Tässä lausunnossa esitetty tulee huomioida suunnittelualueen asemakaavoituksessa.

## Vastine / vaikutukset kaavaehdotukseen

Kaavaehdotuksessa on sidottu rakennuksen enimmäiskorkeusasemat asemakaavamääräyksiin viitesuunnitelman osoittamalla tavalla.

Rakennuksen porraskäytävät on suojeltu.

Korjaamista ja täydennysrakentamista ohjataan asemakaavan erityismääräyksillä sekä alueella voimassa olevan rakennustapaohjeen avulla.

## Museovirasto

Kaava-alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään Vanhan Porvoon rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY2009), jolla tulee huomioitavaksi kulttuuriympäristöä koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.

Rakennushistoriaselvitys on asianmukainen ja palvelee kaava-alueen suojelutavoitteiden määrittelyä. Viitesuunnitelma on kehittynyt hyvään suuntaan.

Suunnittelualue on kaupunkikuvallisesti haastava sijaitessaan Rihkamatorin varrella Vanhan Porvoon ulkoreunalla kaupungin keskustaan päin. Valtimontalo sekä tuleva uudisrakennus erottuvat hyvin myös kaukomaisemassa erityisesti, kun Vanhaa Porvoota katsellaan joen vastarannalla

kohoavalta korkealta Näsinmäeltä. Keskeinen suunnittelukysymys on myös uudisosan sovittaminen Vuorikadun katunäkymään ja Valtimotalon fasadin välittömäksi jatkeeksi.

Tällä hetkellä Valtimotalosta eteenpäin Vuorikadun varrella on puutaloasutusta. Kadun vastapuolella on kaksikerroksinen rapattu rakennus, jonka kanssa tuleva uudisrakennus tulisi ikään kuin pariksi. Uudisrakennus tulee muodostamaan tärkeän välittävän elementin keskustan kookkaampien kivitalojen ja Vanhan Porvoon matalan puutalokannan välillä.

Nelikerroksinen uudisrakennus on saatu vaikuttamaan Vuorikadunkadun puolelta pääkerroksiltaan kaksikerroksiselta, aumakattoiselta ja korkealla ullakolla varustetulta rakennukselta. Tähän on päästy mm. korttelin suurten korkeuserojen ansiosta sekä rakennuksen kattomuotoilun, pohjaratkaisujen ja yläkerroksen huoneiden avautumisen suunnittelulla.

Viitesuunnitelman perusteella uudisrakennus istuu Vuorikadun näkymään sekä Valtimotalon katu-fasadiin. Se jatkaa räystäällään Valtimotalon attikan alareunan linjaa. Uudisosa on kuitenkin selkeästi oma rakennuksensa, mikä soveltuu hyvin Vanhan Porvoon pienirakeisen kaupunkirakenteen periaatteeseen.

Näsinmäen suunnasta vastarannalta tarkasteltavassa avoimessa kaukomaisemassa uudisrakennus ja Valtimotalon korotus vaikuttavat erottuvan selvästi Vanhan Porvoon muusta kattomaisemasta, koska niiden julkisivut nousevat ylös suorina rapattuina seinäpintoina. Tältä puolelta hyvin loiva katto vaikuttaa näkymässä lähes tasakatolta. Kaupunkikuvallisen vaikutelman kannalta voisi vielä tutkia pienillä muotoilun ja materiaalin muutoksilla, olisiko rakennuskompleksi maisemaan sulautuvampi, jos rakennusten yläosaa käsittelee enemmän kattomaailmaan samastuvana kuin jatkuvana julkisivupintana.

Näkymätarkastelut on toisaalta tehty nyt siten, että ympäröivät rakennukset ovat vain valkoisina massoina, mikä korostaa kuvissa Valtimotalon ja uudisrakennuksen erottuvuutta maisemassa. Upotus olisi hyvä tehdä realistiseen kaupunkinäkymään väreineen ja materiaaleineen. Näin voidaan paremmin arvioida, näyttävätkö uudisosa ja ullakkolaajennus todellisuudessa noin poikkeavilta maisemassa kuin havainnekuvista voisi nyt päätellä.

Viitesuunnitelma antaa hyvät lähtökohdat varsinaisen kaava-asiakirjan sekä kaavamääräysten laadittamiselle uudisrakennuksen ja ullakkokorotuksen osalta ajatellen mm. volyyymiä, rakennusoikeuden tarvetta, materiaaleja ja arkkitehtuuria. Kaavamääräyksillä on hyvä ohjata uudisosan korkeatasoista toteutusta myös yksityiskohtien suunnittelun ja rakennustavan osalta.

Valtimotalon ja tontin suojelutavoitteita tai luonnosta suojelumääräyksiksi ei ole vielä esitetty. Rakennushistoriaselvityksen esille tuomat ominaispiirteet ja säilyneisyys sekä rakennuksen arvotus antavat suojelutavoitteiden määrittelylle kuitenkin hyvät lähtökohdat.

Rakennuksessa on selvitettävä myös keskeisten sisätilojen suojelutarve.

## Vastine / vaikutukset kaavaehdotukseen

Viitesuunnitelmasta on ehdotusvaiheessa laadittu lisähavainnekuvia valokuvasovituksiin sekä kaupungin sova 3d -malliin sovitettu ifc-malli, joiden avulla kaupunkikuvallisia vaikutuksia on arvioitu.

Suunnitelmaa muutettiin siten, että katemateriaali ulottuu ylimmän kerroksen kohdalle, mikä liittyy rakennuksen yläosan tiiviimmin osaksi kattomaisemaa ja pienentää sisäpihan puoleisen rapatun Vajulkisivupinnan korkeutta.

Selostuksen vaikutustenarvioinnissa on kuvattu vaikutukset kaupunkikuvaan ja kaukomaisemaan.

Suojelumääräyksiä on täsmennetty asemakaavakartalla. Sisätilojen osalta suojelumääräyksiä kohdennetaan porrashuoneisiin. Lisäksi korjaamista ja täydennysrakentamista ohjataan alueella voimassa olevan rakennustapaohjeeseen nojautuen

## Porvoon museo

Valtimotaloon suunnitellaan ullakon lisärakentamista. Porvoon museo katsoo, että muutosten tulee rajoittua vain sisäpihan puolelle ja tämä pitää ottaa huomioon suojelumääräyksissä. Sisäpihan puolelle viitesuunnitelmassa suunnitellut muutokset ovat sopeutettu kiitettävästi rakennuksen arkkitehtuuriin ja eivät vähennä oleellisesti rakennuksen suojeluarvoja. Porvoon museo pitää tärkeänä, että porraskäytävät otetaan huomioon suojelumääräyksissä.

Tontin 2 rakentamattomalle osalle suunnitelmassa esitetään hotellitoiminnan laajentamiseen Valtimotaloon liittyvää uudisrakennusosaa. Uudisosassa on käytetty materiaaleja, jotka soveltuvat hyvin Valtimotalon yhteyteen. Porvoon museo katsoo, että Vuorikadulle näkyvät julkisivut ovat eleettömyydessään hyvin sopeutettu Valtimotalon arkkitehtuuriin ja mittakaavaan. Sisäpihan puolelta rakennus on modernimpi ilmeeltään ja ikkunoiden määrä voi muodostaa Vanhan Porvoon kaukomaisemassa häiritsevän elementin. Porvoon museo katsookin, että asemakaavan yhteydessä tulee tutkia viitesuunnitelmaa tarkemmin uudisrakentamisen ja ullakkokerroksen korottamisen näkyminen Vanhan Porvoon katukuvassa ja maisemassa, esimerkiksi valokuvasovittein.

OAS:issa on mainittu muut suojeluarvot, mutta ei sitä, että kaava-alue sijaitsee kokonaisuudessaan muinaisjäännösalueella (Vanha Porvoon muinaisjäännösrekisterin tunnus 1000006161). Koetutkimuksissa vuonna 2020 kaava-alueella havaittiin säilynyttä muinaisjäännöstä. Muinaisjäännösstatus tulee mainita suojeluarvoissa ja koetutkimukset lisätä tehtyihin selvityksiin.

## Vastine ja vaikutukset kaavaehdotukseen

Kaavaehdotuksessa Valtimotalo on suojeltu. Rakennuksen kerroslukua on nostettu siten, että ullakon hyödyntäminen on mahdollista sisäpihan puolella. Julkisivumuutokset ovat mahdollisia kattopinnan korottamisen osalta ja ikkunoiden lisäämisen osalta. Katon räystäskorko on sidottu viitesuunnitelman räystäskorkoon.

Kaavaehdotuksessa uudisrakennuksen enimmäiskorkeusasemat asemakaavamääräyksiin viite-suunnitelman osoittamalla tavalla.

Rakennuksen porraskäytävät on kaavaehdotuksessa suojeltu.

Korjaamista ja täydennysrakentamista ohjataan alueella voimassa olevan rakennustapaohjeeseen nojautuen.

## Alustavat kommentit

### Itä-Uudenmaan pelastuslaitos

Asemakaavan muutoksessa tulee huomioida rakennusmateriaaleissa, katemateriaaleissa ja katto-muodoissa Vanhan Porvoon alueen erityisyys historiallisessa mielessä. Materiaalien paloturvallisuus ja käyttö tulee olla etusijalla suunnittelussa. Vanha Porvoo on tiiviisti rakennettua

vanhaa puurakentamista, jolloin kipinöiden ja voimakkaan palon aikaansaama mahdollinen alue-palo on hyvin todennäköinen ja vaikeasti hallittavissa.

Pelastustoiminnan edellytyksiin tulee kiinnittää erityistä huomiota, jotta pelastusajoneuvot mahtuvat ja pystyvät toimimaan alueella, varsinkin laajennuksen jälkeen myös talviolosuhteissa.

Rakentamisen suunnittelu tulee tapahtua pelastuslaitosta konsultoiden ja rakentamisen paloturvallisuuden määräyksiä tiukasti noudattaen.

### Vastine ja vaikutukset kaavaehdotukseen:

Suunnitelmasta on pidetty neuvottelu suunnittelijan, palokonsultin ja pelastusviranomaisen kanssa. Asemakaavaselostukseen ja -määräyksiin on lisätty huomio pelastuslaitoksen konsultoinnista.

### Liikelaitos Porvoon vesi

Porvoon vedellä ei ole kommentoitavaa kaavaluonnokseen

### Telia

Teliällä ei ole lausuttavaa.

# Asemakaava 543 Vanha Porvoo 1303

Ehdotusvaiheen kuuleminen (MRA 27 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä ehdotus asemakaavamuutokseksi ovat olleet nähtävänä MRA 27 §:n mukaisesti 6.-4.7.2025 ja 11.-22.8.2025 kaupungin verkkosivuilla sekä Porvoo-infossa, Kuulutukset ovat olleet sanomalehdissä Uusimaa, Borgåbladet ja Itäväylä sekä kaupungin internetpalvelussa. Naapureille ilmoitettiin kirjeitse nähtävilläolosta.

Asemakaavasta saatiin samalta osalliselta kaksi muistutusta, joissa toisessa oli yksi ja toisessa viisi allekirjoitusta. Muistutuksista on laadittu tämä yhteinen yhteenveto ja vastine.

## Yhteenveto saaduista muistutuksista

Muistutuksessa huomautetaan seuraavista asioista.

Varjovaikutusanalyysiä pidetään riittämättömänä ja analyysiä vaaditaan myös talvikuukausilta. Liikenteen ja pysäköinnin sujuvuuden sekä pelastusajoneuvojen kulun katsotaan vaarantuvan. Meluvaikutusten osalta selvitystä pidetään riittämättömänä ja todetaan hotellin toiminnan aiheuttavan meluhaittoja lähiasukkaille. Suunnitelman katsotaan olevan riittämätön paloturvallisuuden osalta. Lisäksi katsotaan, että rakentaminen vähentää naapurikiinteistöjen arvoa, eikä tätä ole kompensoitu. Muistuttaja esittää myös, ettei kaavamuutokselle ole tarvetta perustuen hotellin käyttöasteisiin.

Muistuttaja katsoo, ettei aikaisempiin muistutuksiin ole annettu vastauksia ja tältä osin menettelyn rikkovan alueidenkäyttölain 65 §:ää.

## Kunnan perusteltu kannanotto

Varjovaikutuksia on arvioitu kaavaselostuksessa ja arviota on täydennetty talvikuukausien osalta.

Pysäköinnin ja liikenteen ratkaisuja on arvioitu kaavaselostuksessa. Kaavaratkaisu on käyttötarkoituksen edellyttämän tarpeen mukainen ja tasapuolinen Vanhan Porvoon yritysten välillä. Rakentamislain mukaan kunta voi osoittaa ja luovuttaa kiinteistön käyttöön tarvittavat autopaikat kohtuulliselta etäisyydeltä. Tässä tapauksessa kiinteistönomistajalta voidaan periä autopaikkojen järjestämisestä vapautumista vastaava korvaus kunnan hyväksymien maksuperusteiden mukaan. Kaavassa on nimenomaisesti haluttu estää liikennepaineen kohdistuminen Vanhaan Porvooseen, ja siksi kielletty sopimuspysäköinti Vanhan Porvoon ja Rihkamatorin alueella.

Meluvaikutukset arvioidaan kaavoissa esimerkiksi liikenteen ja teollisuuden osalta. Mannerheiminkadulta aiheutuva melu ei ole esteenä kaavassa esitetylle

Liite 5  
28.10.2025

käyttötarkoitukselle. Melun, joka aiheutuu hotellin tavanomaisesta käytöstä, kuten asiakkaiden oleskelusta ravintolan terassilla, voidaan katsoa olevan tavanomaista kaupunkialueelle kuuluvaa ääntä. Kaupungin ympäristönsuojelumääräysten mukaan esimerkiksi äänentoistolaitteiden ja äänenvahvistimien kertaluonteinen erityisen häiritsevää melua aiheuttava käyttö ulkotiloissa klo 22.00-7.00 edellyttää kirjallista ilmoitusta ympäristönsuojeluviranomaiselle ympäristönsuojelulain mukaisesti. Asemakaavalla ei oteta kantaa tämän kaltaiseen toimintaan.

Palo- ja pelastusasioista on neuvoteltu hankkeen aikana Itä-Uudenmaan pelastuslaitoksen kanssa. Heillä ei ole ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Tarkempi suunnittelu tehdään rakennussuunnittelun aikana.

Kaupunkien perusolemukseen kuuluu muutos. Lähiympäristössä on eri vuosikymmenien varrella rakennettuja rakennuksia ja viereisellä tontilla on mahdollisuus voimassa olevan kaavan puitteissa rakentamiselle. Esitetty kaavamuutos ei aiheuta kohtuutonta haittaa naapureille. Hotellin esimerkillisen kunnostamisen ränsistyneestä virastokäytöstä voidaan myös katsoa kohentaneen lähiympäristöä ja nostaneen sen arvoa.

Hotellin käyttöasteen arvioiminen ei kuulu kaavatyöhön vaan hankkeeseen ryhtyneen omaan riskinarvioon. Hankkeeseen ryhtynyt on sitoutunut kaavasta aiheutuviin kustannuksiin. Maankäytön suunnittelulla tähdätään aina tulevaisuuteen ja mahdollistetaan erilaisia käyttötapoja. Kaavamuutoksen on katsottu olevan kaupungin tavoitteiden ja strategian mukainen.

Asemakaavaluonnoksesta on voinut aiemmin jättää muistutuksen sijaan mielipiteitä. Mielipiteet on huomioitu ja niihin on vastine osana kaavaselostusta. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti kaupungin perusteltu kannanotto kaavan ehdotusvaiheessa esitettyyn muistutukseen toimitetaan niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, mikä vastaa Maankäyttö- ja rakennuslain / Alueidenkäyttölain 65§:n menettelyä.

# Asemakaava 543 Vanha Porvoo 1303

## Ehdotusvaiheen kuuleminen (MRA 27 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä ehdotus asemakaavamuutokseksi ovat olleet nähtävänä MRA 27 §:n mukaisesti 6.-4.7.2025 ja 11.-22.8.2025 kaupungin verkkosivuilla sekä Porvoo-infossa. Kuulutukset ovat olleet sanomalehdissä Uusimaa, Borgåbladet ja Itäväylä sekä kaupungin internetpalvelussa. Naapureille ilmoitettiin kirjeitse nähtävillö- olosta.

Asemakaavasta jätettiin seitsemän lausuntoa.

## Itä-Uudenmaan pelastuslaitos

Ei lausuttavaa.

## Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa ns. Valtimon talon hotelli- ja liike- tiläkäyttö sekä Vuorikadun puolelle osoitetun uudisrakennuksen osoittaminen hotelli- ja liiketiläkäyttöön.

Välikatu 3:ssa sijaitseva rakennus osoitetaan liike- ja verstaskäyttöön ja Välikatu 3:n pi- halla oleva asuinrakennus asuinkäyttöön sekä Välikatu 3:n pihalla olevan rakentamatto- man alan käyttäminen asuin- tai aputiläkäyttöön.

Asemakaavan muutoksella varmistetaan rakennusten sekä niiden muodostaman kokonai- suuden kulttuurihistoriallisten, rakennustaiteellisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilymi- nen. Kaavaratkaisulla luodaan edellytyksiä matkailupalveluiden kehittämislle ja turvataan toimitilan määrä ja lisätään palveluiden tarjontaa Porvoon keskustassa.

ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksesta. Ehdotuksessa on huomioitu ELY-keskuksen luonnosvaiheen lausunto. Kaavamuutos huomioi arvokkaan ympäristön sekä rakennusten suojelutavoitteet asianmukaisesti.

## Vastine / vaikutukset kaavaehdotukseen

Merkitään tiedoksi.

## Porvoon museo

Porvoon museo kommentoi luonnosvaiheessa uudisosan vaikutuksista kaukomaisemaan. Muutoin ratkaisu oli hyväksyttävissä. Ehdotukseen on tutkittu uudisosan kaupunkikuvallisia vaikutuksia ja sisäpihan kattorakennetta onkin muutettu kaavaehdotukseen niin että rakennus ei enää korostu kaukomaisemassa. Museolla ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Kaavaselostuksen alussa kerrotaan kaava-alueen olevan Rky-aluetta. Samassa yhteydessä voisi mainita, että kaava-alue kuuluu kokonaisuudessaan Vanha Porvoon muinaisjäännösalueeseen (muinaisjäännösrekisterin tunnus 1000006161, keskiaikainen kaupunki) ja on samalla VARK-kohde (tunnus 100588). Muinaisjäännösstatus mainitaan sivulla 18, mutta muinaisjäännös on hyvä yksilöidä ja mainita jo ennen kappaleen 3.3.3 arkeologisia tutkimuksia käsittelevää kappaletta.

Todettakoon vielä rajoitteet päätelmissä, joita voidaan tehdä liitteenä olevan arkeologisen tutkimusraportin kautta. Tutkimukset tehtiin vuonna 2020 hotellin piha-alueen rakennustarpeita varten ja siinä tutkittiin ne kohdat, joihin silloin suunniteltiin syvemmälle maaperään kajoavaa toimintaa. Piha-alueen pohjoisinta osaa ei tämän vuoksi tutkittu lainkaan, eikä sen maanalaisten kerrosten säilyvyydestä ole tutkimuksellista tietoa.

Porvoon museolla ei ole muuta huomautettavaa kaavamuutoksen ehdotukseen.

## Vastine / vaikutukset kaavaehdotukseen

Kaavaselostusta on päivitetty arkeologista tietoa koskien.

## Museovirasto

Museovirasto pitää hyvänä sitä, että kaavaratkaisulla on onnistuttu luomaan edellytyksiä matkailu- yms. palvelutarjonnan kehittämiseksi sekä riittäville toimitiloille Porvoon keskustassa siten, että samalla turvataan alueen rakennetun kulttuuriympäristön säilyminen.

Rakennusperinnön arvojen säilymiseksi kaavassa annetut suojelumääräykset ovat asianmukaiset ja yksityiskohtaiset. Viitesuunnitelmassa on tutkittu huolella uudisrakentamisen soveltuvuutta kokonaisuuteen sekä Vanhan Porvoon kaupunkikuvaan. Toteutusta ohjataan kaavan yksityiskohtaisilla erityismääräyksillä.

## Vastine / vaikutukset kaavaehdotukseen

Merkitään tiedoksi.

## Ympäristöministeriö

Suunnittelualue sijaitsee Porvoon kaupungin hakemuksesta ja ympäristöministeriön päätöksellä 2010 perustetun Porvoon kansallisen kaupunkipuiston alueella, jolle kaupunki on laatinut maankäyttö- ja rakennuslain 70 §:ssä tarkoitetun hoito- ja käyttösuunnitelman. Ministeriö on mainitun lainkohdan perusteella hyväksynyt suunnitelman 29.11.2019. Hoito- ja käyttösuunnitelman mukaan kansallista kaupunkipuistoa hoidetaan ja kehitetään sen luonnon- ja kulttuuriperinnöllisiä arvoja vaalien ja vahvistaen. Vähäinen lisärakentaminen, joka on tarpeen jonkun suojellun rakennuksen tai rakennusryhmän suojelun toteuttamiseksi tai uudelleen käyttöön ottamiseksi, on mahdollista.

Suunnittelualue kuuluu hyväksytyin hoito- ja käyttösuunnitelman osa-alueeseen 2. Suunnittelualueelle ei ole hoito- ja käyttösuunnitelmassa annettu aluekohtaisia määräyksiä kansallisen kaupunkipuiston erityisten arvojen säilyttämiseksi ja hoitamiseksi.

Ympäristöministeriö on laatimisvaiheen alustavassa lausunnossaan 26.1.2021 todennut, että asemakaavan muutos käyttötarkoituksen muutokseen ja lisärakentamiseen on tarpeen Valtimontalon saamiseksi uusiokäyttöön, mikä on edellytys myös arvorakennuksen suojeluarvojen säilyttämiseksi. Tämä puolestaan edistää kansallisen kaupunkipuiston perustamistavoitetta alueella olevien erityisten arvojen säilyttämiseksi ja hoitamiseksi (MRL 68 §). Muilta osin ministeriö viittasi Uudenmaan ELY-keskuksen 17.2.2021 ja Museoviraston 19.2.2021 antamiin lausuntoihin.

Täydennysrakentamisen suunnittelu arvokkaaseen kulttuuriympäristöön on vaativa tehtävä. Valmisteluvaiheessa onnistuneeksi todetun kaavaratkaisun yksityiskohtia ja kaavamääräyksiä on työstetty kaavaehdotukseksi. Ympäristöministeriön näkemyksen mukaan nyt suunniteltu kaavamuuotos huomioi ja toteuttaa kansallisen kaupunkipuiston tavoitteita sekä vahvistaa puiston erityisten arvojen säilyttämistä ja hoitoa. Yksityiskohtaisemmin kaavan sisältöön ottavat kantaa ELY-keskus ja museoviranomainen.

### Vastine / vaikutukset kaavaehdotukseen

Merkitään tiedoksi.<

### Ympäristöterveysjaosto

Asemakaavan erityisiin määräyksiin on syytä lisätä maininta radonturvallisen rakentamistavan valitsemisesta uudisrakentamisessa.

### Vastine / vaikutukset kaavaehdotukseen

Sisäilmaston laadusta ja säteilyn ehkäisystä on rakentajia velvoittavaa lainsäädäntöä, eikä radonturvallista rakentamista ole näin ollen erikseen tarpeen mainita asemakaavassa.

## Porvoon vesi

Ei lausuttavaa.



**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

**15.08.2025**

Arkkitiedit 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.

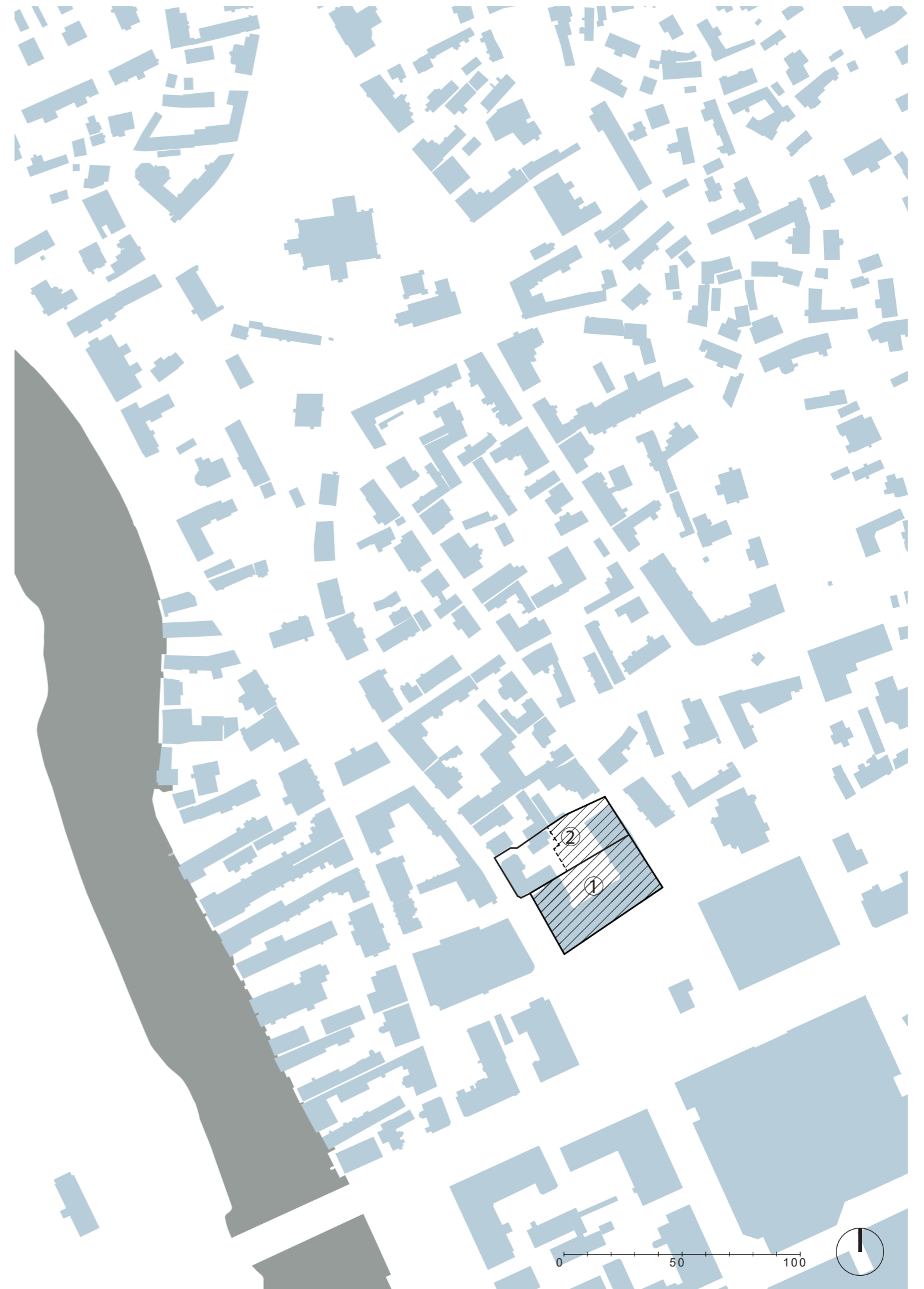
Viitesuunnitelman alue  
Referensplanens område



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.

Rihkamatori rajaa suunnittelualuetta.

## UTGÅNGSPUNKTER FÖR TRAFIKEN

Besittningsområdet b på tomten 2 gränsar till den brant stigande Berggatan med nubbstenar 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 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 tukimuuriin.

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

Områdesreservering för sorteringspunkten och preliminär dimensionering av systemet för djupinsamling

### Liikuntaesteiselle tarkoitettu pysäköintipaikka

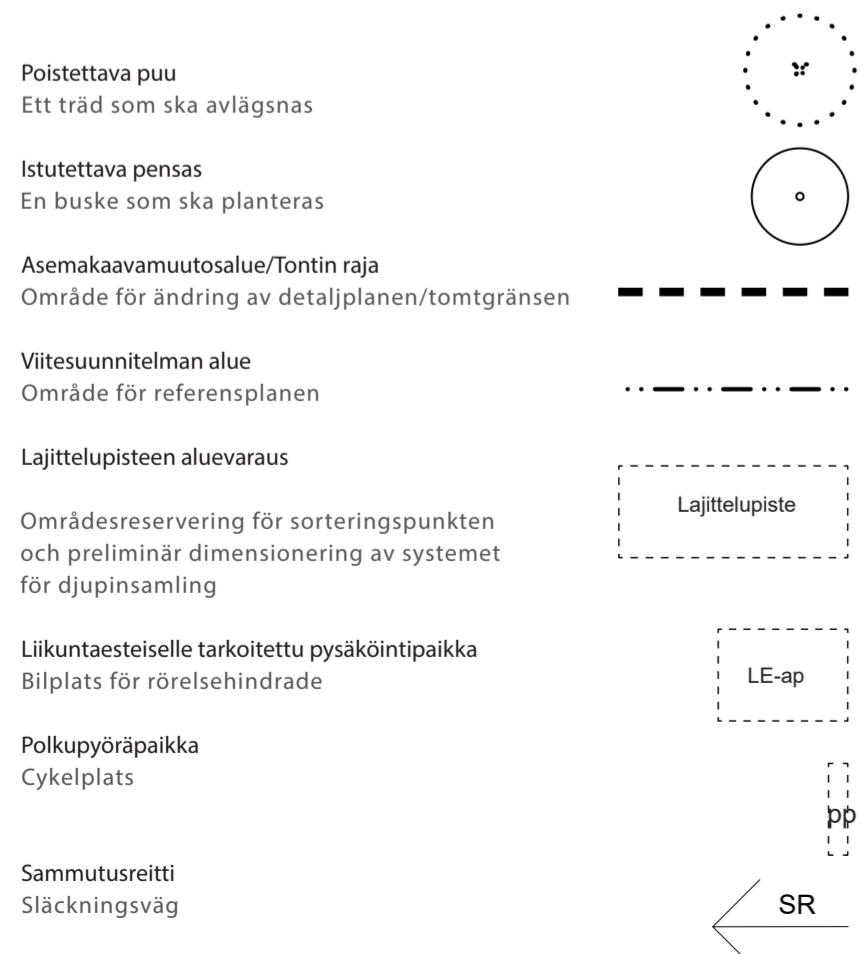
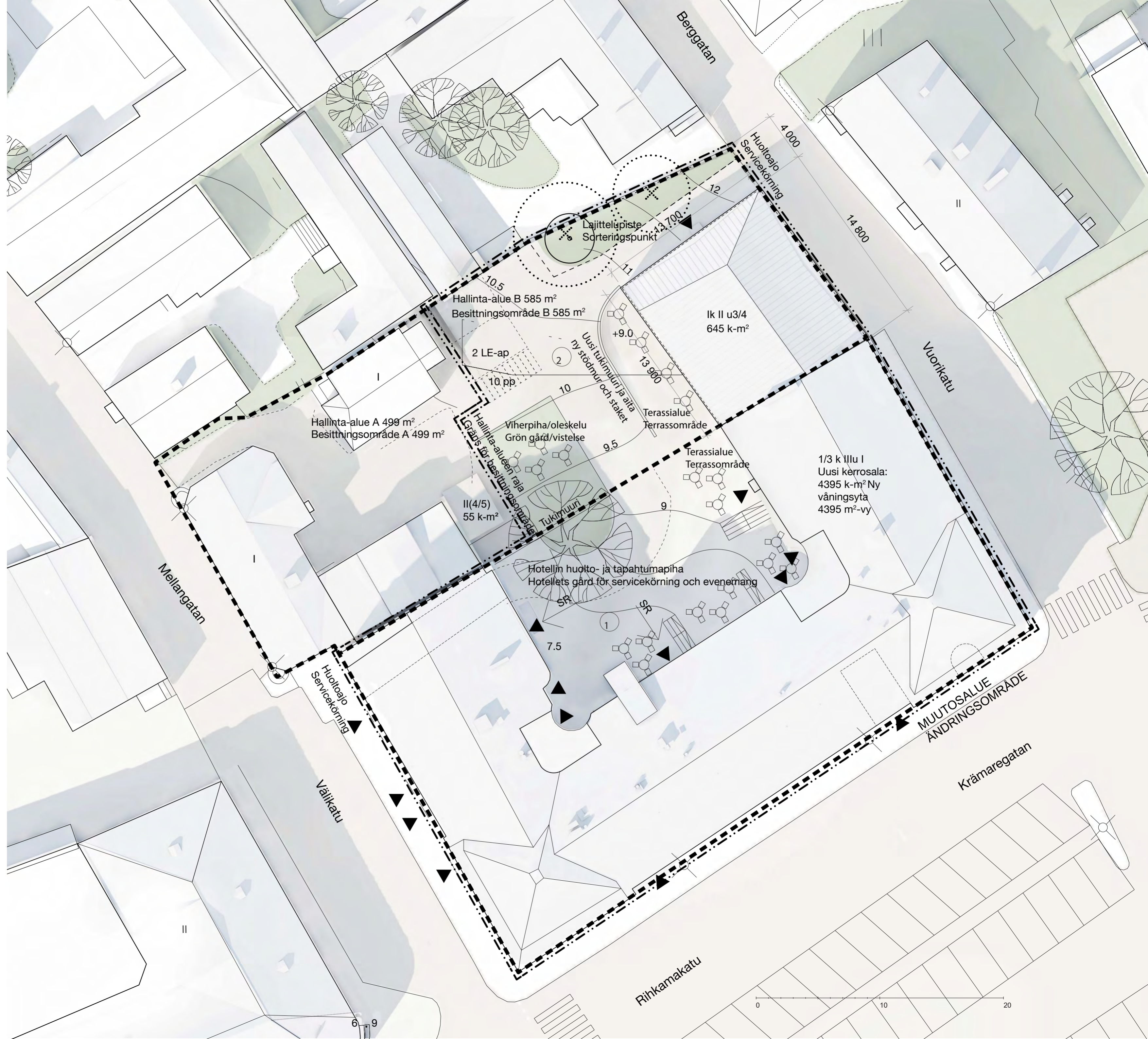
Bilplats för rörelsehindrade

### Polkupyöräpaikka

Cykelplats

### Sammutusreitti

Släckningsväg



# 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

n. 21 kpl hotellihuoneita

- 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 sisälappetta korotetaan ja ullakko muutetaan kerrokseksi
- Rakennetaan 9 hotellihuonetta

- Katon sisälappetta 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 sisälappeeseen 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	164 m <sup>2</sup>
2	186 m <sup>2</sup>
3	186 m <sup>2</sup>
4	109 m <sup>2</sup>
<b>YHT.</b>	<b>645 m<sup>2</sup></b>

### LISÄRAKENNUKSEN BRUTTOALA

Kerros:	Br-m <sup>2</sup> :
1	199 m <sup>2</sup>
2	199 m <sup>2</sup>
3	199 m <sup>2</sup>
4	199 m <sup>2</sup>
<b>YHT.</b>	<b>796 m<sup>2</sup></b>

### KERROSALAAN EI LASKETTAVAT ALAT:

#### TEKNISET TILAT

1. krs tekninen tila	24 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	17 m <sup>2</sup>
<b>YHT.</b>	<b>45 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

322 K-M<sup>2</sup>

## PINTA-ALAT - ULLAKON LAAJENNUS

Tontin 1 pinta-ala	1408 m <sup>2</sup>
Käytetty rakennusoikeus	3752 m <sup>2</sup>

Runo Hotel Porvoon vuonna 2020-2021 rakennettu ullakon kerrosala	282 m <sup>2</sup>
Ullakon laajennuksen kerrosala	640 m <sup>2</sup>
Ullakon kokonaiskerrosala laajennuksen jälkeen	922 m <sup>2</sup>

BRUTTOALA	1016 m <sup>2</sup>
-----------	---------------------

### KERROSALAAN EI LASKETTAVAT ALAT:

IV-KONEHUONEET JA KUILUT	86 m <sup>2</sup>
--------------------------	-------------------

ALLE 1600 MM KORKEA TILA	10 m <sup>2</sup>
--------------------------	-------------------

KERROSALAN LISÄYS	640 K-M <sup>2</sup>
-------------------	----------------------

# 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

cirka 21 hotellrum

- 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	164 m <sup>2</sup>
2	186 m <sup>2</sup>
3	186 m <sup>2</sup>
4	<u>109 m<sup>2</sup></u>
TOTALT	645 m <sup>2</sup>

## TILLBYGGNADENS BRUTTOYTA

Våning:	Bruttoyta:
1	199 m <sup>2</sup>
2	199 m <sup>2</sup>
3	199 m <sup>2</sup>
4	<u>199 m<sup>2</sup></u>
TOTALT	796 m <sup>2</sup>

## YTOR SOM INTE RÄKNAS TILL VÅNINGSYTAN:

TEKNISKA UTRYMMEN	
1 vån. utrymme för teknik	24 m <sup>2</sup>
2 vån. schakt för husteknik	2 m <sup>2</sup>
3 vån. schakt för husteknik	2 m <sup>2</sup>
4 vån. ventilationsmaskinrum	<u>17 m<sup>2</sup></u>
TOTALT	45 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

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

## YTOR - UTBYGGNAD AV VINDEN

Areal för tomt 1 1408 m<sup>2</sup>  
Använd byggrätt 3752 m<sup>2</sup>

## Runo Hotel Porvoo åren 2020–2021

vindens byggda våningsyta 282 m<sup>2</sup>  
Vindens utbyggda våningsyta 640 m<sup>2</sup>  
Vindens totala våningsyta efter utbyggnaden 813 m<sup>2</sup>

BRUTTOYTA 922 m<sup>2</sup>

## YTOR SOM INTE RÄKNAS TILL VÅNINGSYTAN:

VENTILATIONSMASKINSRUM OCH  
SCHAKTEN 86 M<sup>2</sup>

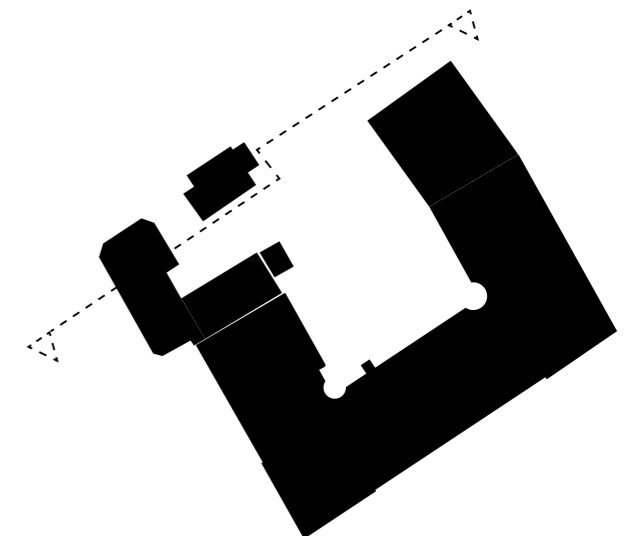
UTRYMMET SOM ÄR  
UNDER 1600 MM 10 M<sup>2</sup>

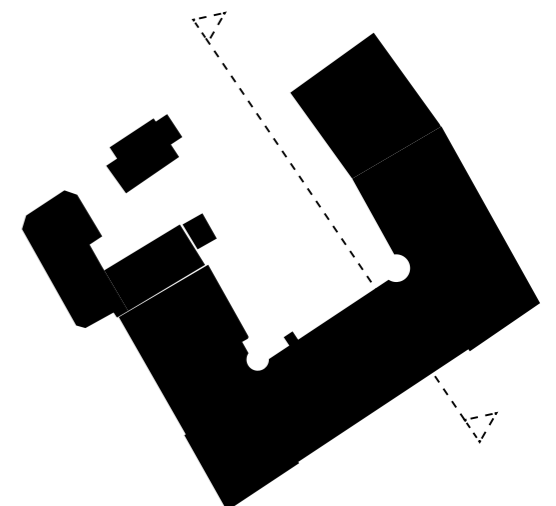
ÖKNING AV VÅNINGSYTAN 640 M<sup>2</sup>-VY

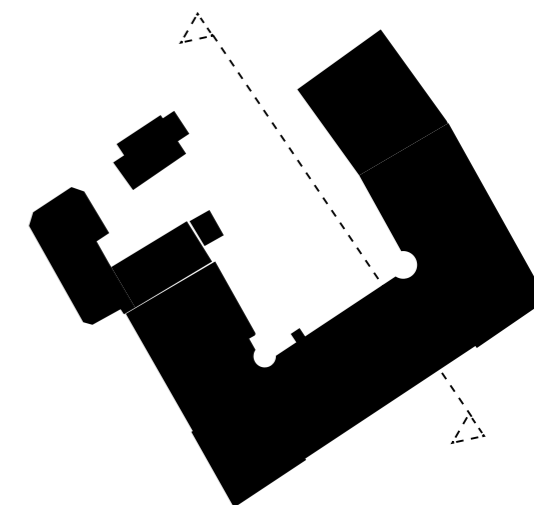
1. Konesaumattu peltikatto, musta
2. Rapattu kennoharkko, vaalea ruskeanharmaa
3. Ikkunoiden karmit tammea
4. Graniittisokkeli, suom. punainen graniitti, kuten Valtimotalossa

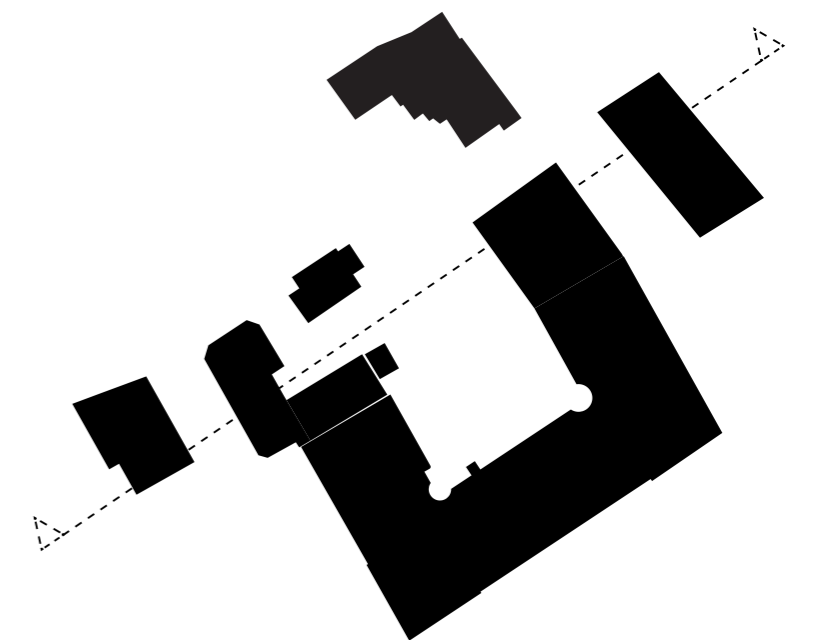
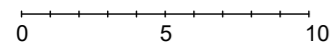
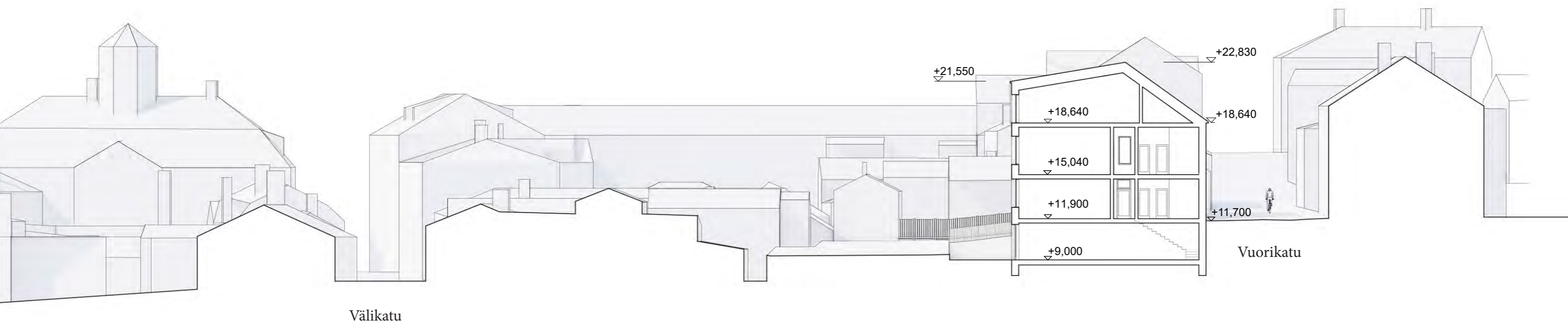
1. Maskinfogad plåttak, svart
2. Putsat tegelblock, ljus brungrå
3. Fönsterkarmar är av ek
4. Granitsockel, finsk röd granit såsom i Valtimohuset











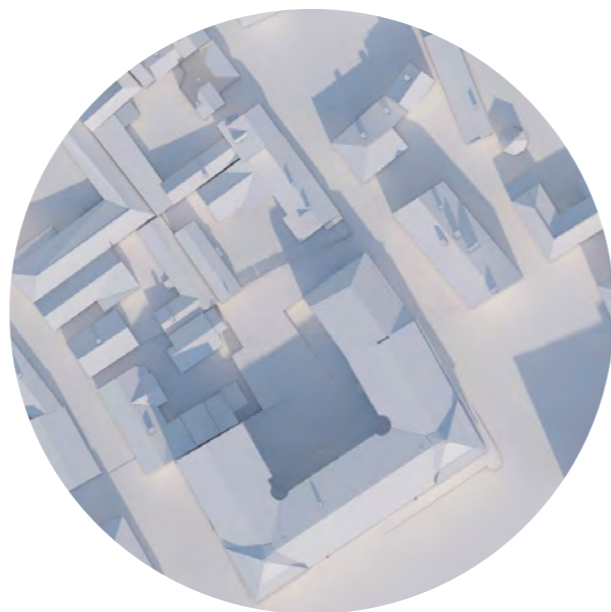
9:00

12:00

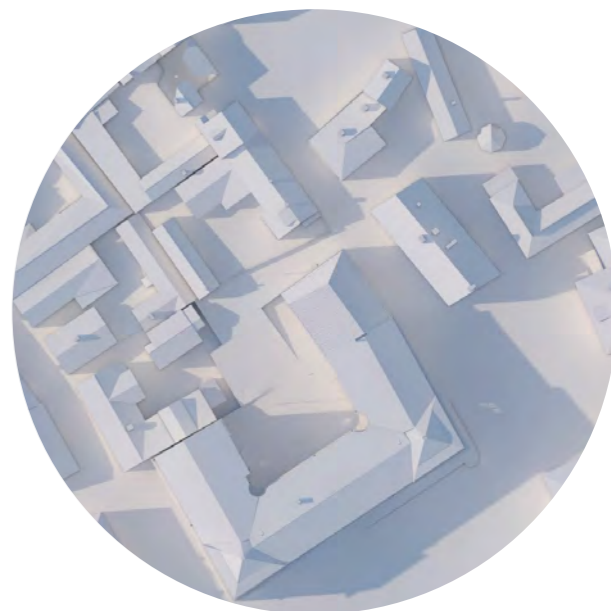
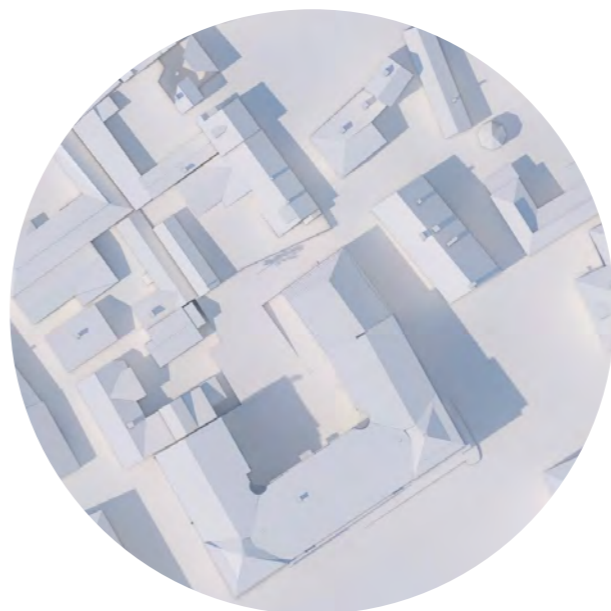
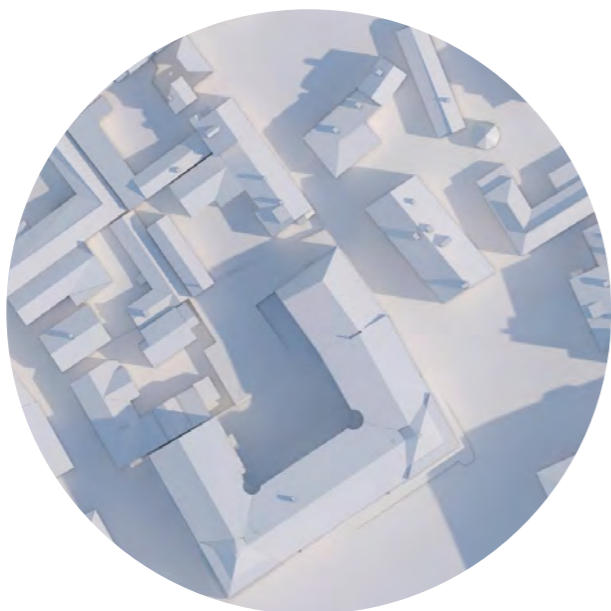
16:00

18:00

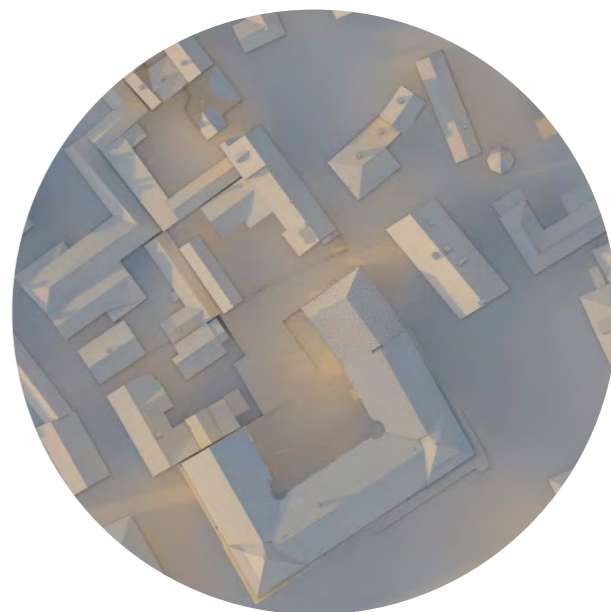
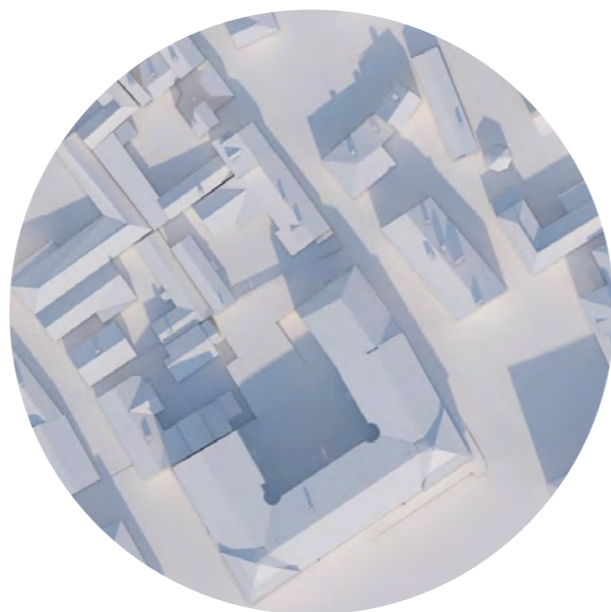
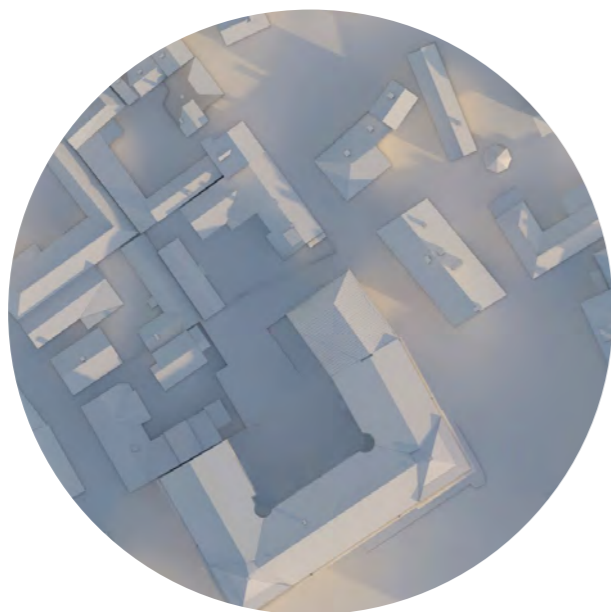
21.3.



22.6.



21.9.



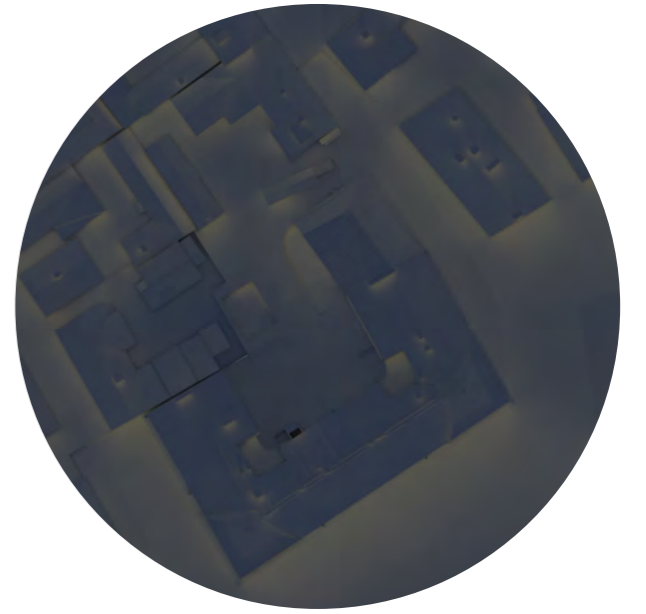
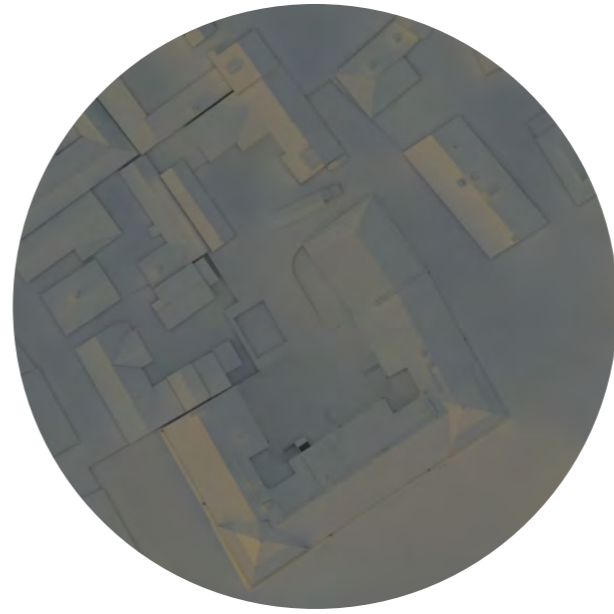
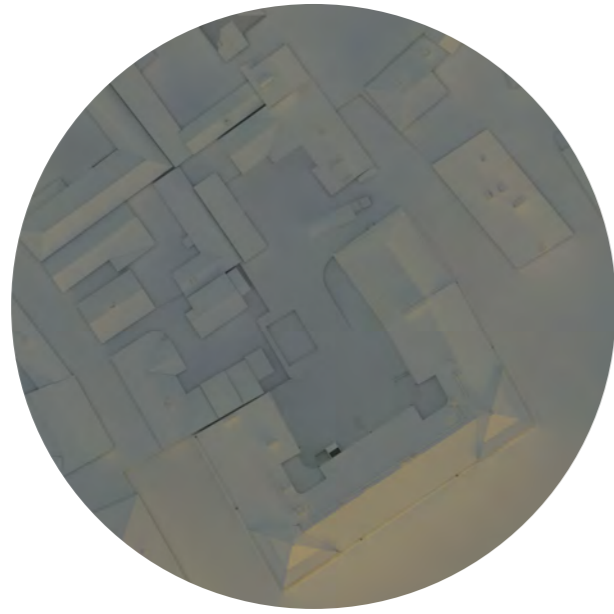
9:00

12:00

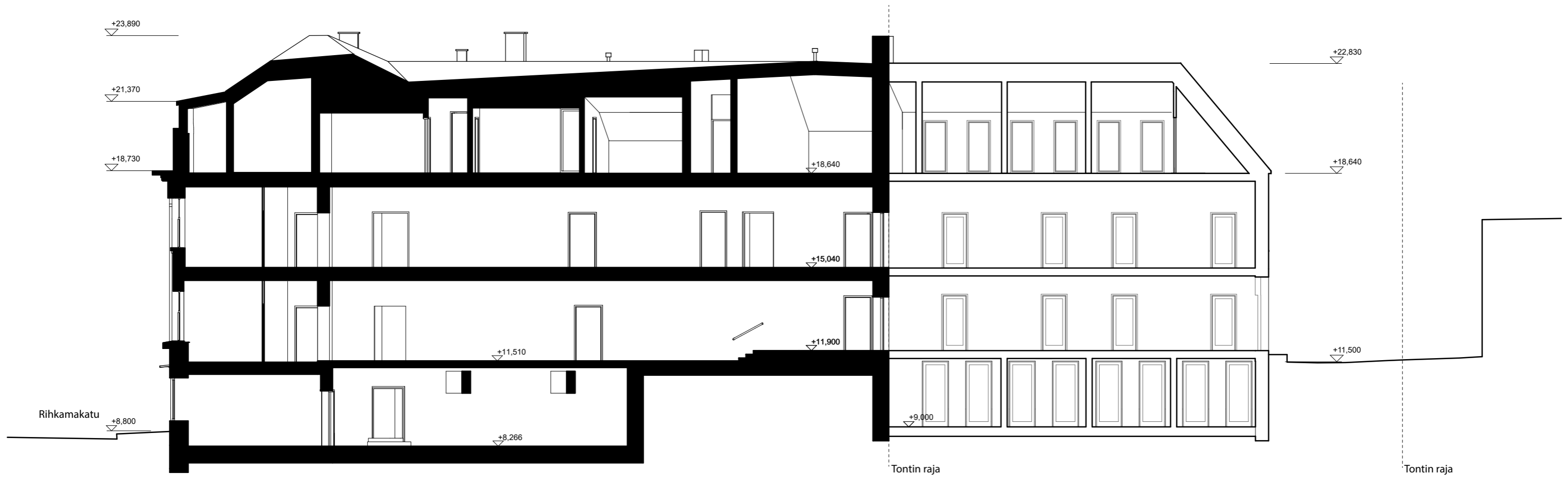
16:00

18:00

21.12.

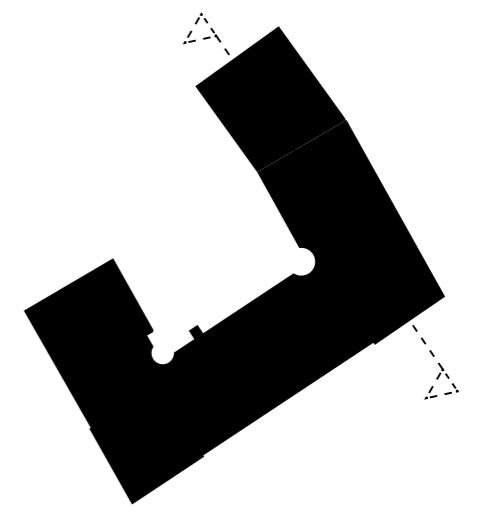






HOTELLI RUNO

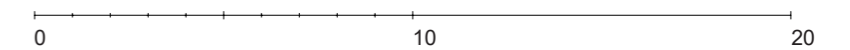
LAAJENNUS





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.







# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Porvoo	Täyttämispvm	10.12.2025
Kaavan nimi	Vanha Porvoo 1303		
Hyväksymispvm	10.12.2025	Ehdotuspvm	27.5.2025
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	11.6.2019
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	63810122025A543
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2492	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2492

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
Yhteensä	0,2492	100,00	5411	2,17	0,0000	1846
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,2492	100,0	5411	2,17	0,0000	1846
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm ±]	[k-m <sup>2</sup> ±]
Yhteensä	0	0	0	0

# Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,2492</b>	<b>100,00</b>	<b>5411</b>	<b>2,17</b>	<b>0,0000</b>	<b>1846</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,2492	100,0	5411	2,17	0,0000	1846
KL-1/s	0,2492	100,0	5411	2,17	0,2492	5411
KLT/s	0,0000	0,0	0		-0,2492	-3565
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						