



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

Hyväksymispäätös kumottu: Helsingin hallinto-oikeus 21.8.2026

Asemakaava virallisesti nähtävänä: Kaupunkikehityslautakunta xx.xx.2026

Asemakaavan hyväksyminen: Porvoo kaupunginvaltuusto xx.xx.2025

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Vanhan Porvoon etelälaidalla Rihkamatorin reunalla. Suunnittelualuetta 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 arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	2
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
2	Tiivistelmä	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaava.....	7
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	7
3	Lähtökohdat suunnittelualueen oloista	8
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.....	16
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
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	24

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
4.3	Asemakaavan tavoitteet	24
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	26
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
5	Asemakaavan kuvaus	32
5.1	Kaavan rakenne	32
5.1.1	Tavoitteet	32
5.1.2	Mitoitus	33
5.1.3	Pysäköinti ja liikenne	34
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	35
5.3	Aluevaraukset	35
5.3.1	Korttelialueet	35
5.3.2	Suojelu	35
5.3.3	Paloturvallisuus	36
5.4	Kaavan vaikutukset	37
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja suojeluarvojen säilymiseen	37
5.4.2	Muut vaikutukset	38
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset	39
6	Asemakaavan toteutus	39
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	39
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	40

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Sijaintikartta
2. Ote ajantasa-asemakaavasta
3. Ote yleiskaavasta
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

5. Yhteenveto 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 (585m²) suuruinen murto-osa, jolla rakennusoikeutta on 323 k-m², vuokrattiin rakennuksen ostajille Kaupunginhallituksen päätöksellä. (§ 49 11.02.2019) Vuokrasopimukseen sisältyy osto-optio.

Tontti 2 on jaettu hallinnanjakosopimuksella. Tontin Välikadun puoleisessa osassa sijaitsevat vanha asuinrakennus sekä rakennussuojelulain perusteella (9.11.1989) suojeltu kultasepänverstaas, 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 kaavamuutokseen. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa 24.9.2019 sovittiin, että ennen kaavaluonnoksen nähtäville asettamista tutkittaisiin vaihtoehtoja täydennysrakentamiselle. Hankkeeseen ryhtyneet teettivät viitesuunnitelmia Valtimontalon ullakon käyttönotosta ja laajennetusta lisärakennuksesta. Suunnitelmia käytiin läpi luonnosvaiheen työneuvottelussa 16.12. 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 4.6.-4.7.2025 ja 11.-22.8.2025.

Kaavaehdotuksesta saatiin kaksi muistutusta ja kuusi lausuntoa. Muistuttaja valitti kaavan hyväksymispäätöksestä hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus hyväksyi valituksen pysäköintiä koskevalta osin. Hallinto-oikeuden päätöksen takia kaavaehdotusta on muutettu pysäköinnin sijoittamisen osalta.

Asemakaavaehdotus on nähtävillä xx.xx.2026-xx.xx.2026

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-m²:iin, mikä huomioi kellarin pääkäyttötarkoituksenmukaiset tilat sekä ullakon käyttöönoton. Tontin 2 asemakaavan rakennusoikeus nousee 1016 k-m²:iin, josta käyttämätöntä kerrosalaa on yhteensä 725 k-m². Tästä uudisrakentamiselle on tontin 2 Välikadun puoleisella osalla osoitettu 55 k-m² ja Vuorikadun puolella hotellin uudisrakentamiselle 645 k-m² sekä jätehuoneelle 25 k-m².

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 suunnittelualueen oloista

3.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee Vanhassa Porvoossa, Porvoon keskustan palvelujen ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Rihkamatorin varrella olevassa kivirakennuksessa toimii hotelli Runo ja Välikadun varrella olevassa liikekiinteistössä, Kultakulmassa, kultasepäntiike Aurum. 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 hallinnanjakosopimuksen 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-aluetta 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 linnamäkinen on osa suomalaista kansallismaisemaa. --”¹

¹ 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 tunnus 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 kultasepänliikkeessä ja siipirakennuksen verstaassa saa tehdä vain ennallistamislouentoisia 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

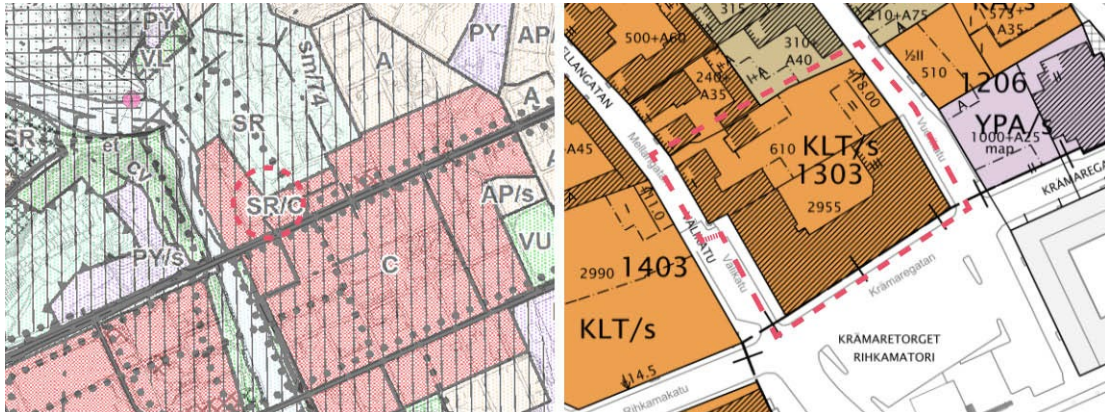
3.2.2.1 Maakuntakaava

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.

3.2.2.2 Yleiskaava

Vuoden 2004 yleiskaavan mukaisesti alue 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-m² ja tontilla 2 rakennusoikeutta on 610 k-m² 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 jäsenenä 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 syvyys-suunnassa maaperän pintakerroksissa 1,0...2,0 metrin syvyyksillä maanpinnasta. Välikadun puoleisen sisäpihan PAH-pitoista pintamaakerrosta ei saatu rajattua. Yläpihan puoleisesta kairapistestä todetut kohonneet kuparipitoisuudet saatiin tutkimuksilla rajattua myös leveys-suunnassa, 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 öljyhiilivetytypitoisuus 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.

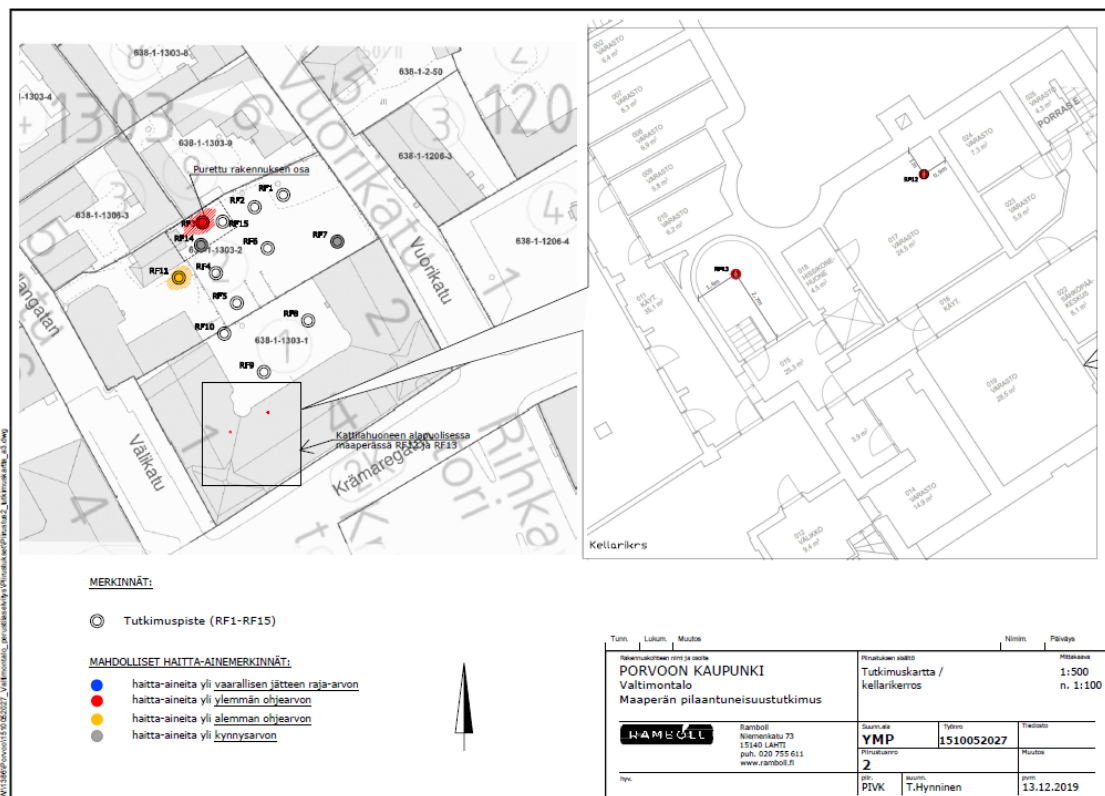
Pilaantuneisuustutkimuksen mukaan entisen säiliötilan (piste RF13) ja sen viereisen käytävän lattialaatan alla olevat öljy- ja polyaromaattisia hiilivetyjä sisältävät maa-ainekset (pisteet R4 ja R5) tulee huomioida lattiaa avatessa ja maata kaivettaessa /poistettaessa. Lisäksi pisteen R5 lattiabetonissa todettu kohonnut öljyhiili-vetypitoisuus 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 henkösuojautumisessa (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 kohonneita metallipitoisuuksia sisältävistä maa-aineksista ei arvioida aiheutuvan riskejä.

Mikäli kiinteistöllä todettuja, haitta-aineita pitoisuuksiltaan VNa 214/2007 mukaiset kynnys-arvo-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)



muinaisjäännöskerrostumat ovat tutkimuksen perusteella tuhoutuneet viimeistään Valtimontalon 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 purkutöitä.

3.3.4 Rakennushistoria

Runo-hotelli, aikaisemmin As Oy Valtimo, on suurikokoinen kivirakennus, joka tunnetaan kaupungissa myös nimellä Valtimontalo. 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 avautui Runo-hotelli. Katutasossa toimii hotellin tilojen lisäksi muita yrityksiä.

Valtimontalosta on laadittu rakennushistoriaselvitys vuonna 2019. Selvityksen mukaan ”Valtimontalo 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 attika² 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.

Valtimontalo rajaa merkittävän kaupunkiaukion vanhan kaupungin reunalle yhdessä kahden muun suurikokoisen vaalean kivirakennuksen kanssa. Valtimontalo sekä torin ete-

² Toim. huom.: Attikalla tarkoitetaan ylimmän kerroksen listan yläpuolella oleva ullakkokerroksen sileää seinäpintaa

läreunalle 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 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.”³

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.”⁴

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

³ Sarapää Arkkitehdit, Rakennushistoriaselvitys Valtimontalo 2019, s.60

⁴ ibid. s.60

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 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 hopeasepäntiilikkeessä. 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 kivetty 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. Vasemmalla Valter Thomén suunnittelema asuin- ja liikerakennus, jossa nykyisin on ravintoloita ja toimistotiloja. Vällikadun ja Rihkamakadun risteyksessä pilkottaa Simolinin talo, jossa sijaitsee nykyisin erilaisia liike- ja toimistotiloja. Oikeanpuoleisessa kuvassa on Kunnantalo, jossa on myös käynnissä kaavamuutoshanke. Tällä hetkellä Kunnantalossa käytössä ovat katutasan liiketilat. Kunnantalon pohjoispuolella, kuvassa vasemmalla näkyy vanha vapakaupungin 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 sijaittavan uudisrakennuksen naapuritalo.

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

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

⁵ http://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1530 Vierailtu 29.8.2023

⁶ https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/mjreki/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1000006161 Vierailtu 29.8.2023

katua. Tontin kaksi paikkeilla sijaitsee kaksi tonttia. Vuoden 1726 mittauksessa nykyisen 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, Pohjakkartalla 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 talousrakennuksia purettiin osittain. Suojelusta syntyi kiistaa, jota todennäköisesti vauhditti pysäköintihallin suunnitteleminen 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 mittausskartasta. 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 vilkkaimmista 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 m² asuinkerrosalaa kohden, kuitenkin enintään 1 ap / asunto. 1 ap / 150m² liike-, toimisto- ja verstaskerrosalaa kohden. 1 ap / 250 m² julkisten rakennusten kerrosalaa kohden. Autopaikkamäärästä voidaan poiketa perustellusti.”



Ote liikennemäärästä 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 ylitä 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 suunnittelualuetta rajaavilla kaduilla. Valtimontalo on kytketty Porvoon energian kaukolämpöön

3.3.10 Asukkaat

Suunnittelualueella on yksi yhden asunnon asuinrakennus. Ympärillä 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.

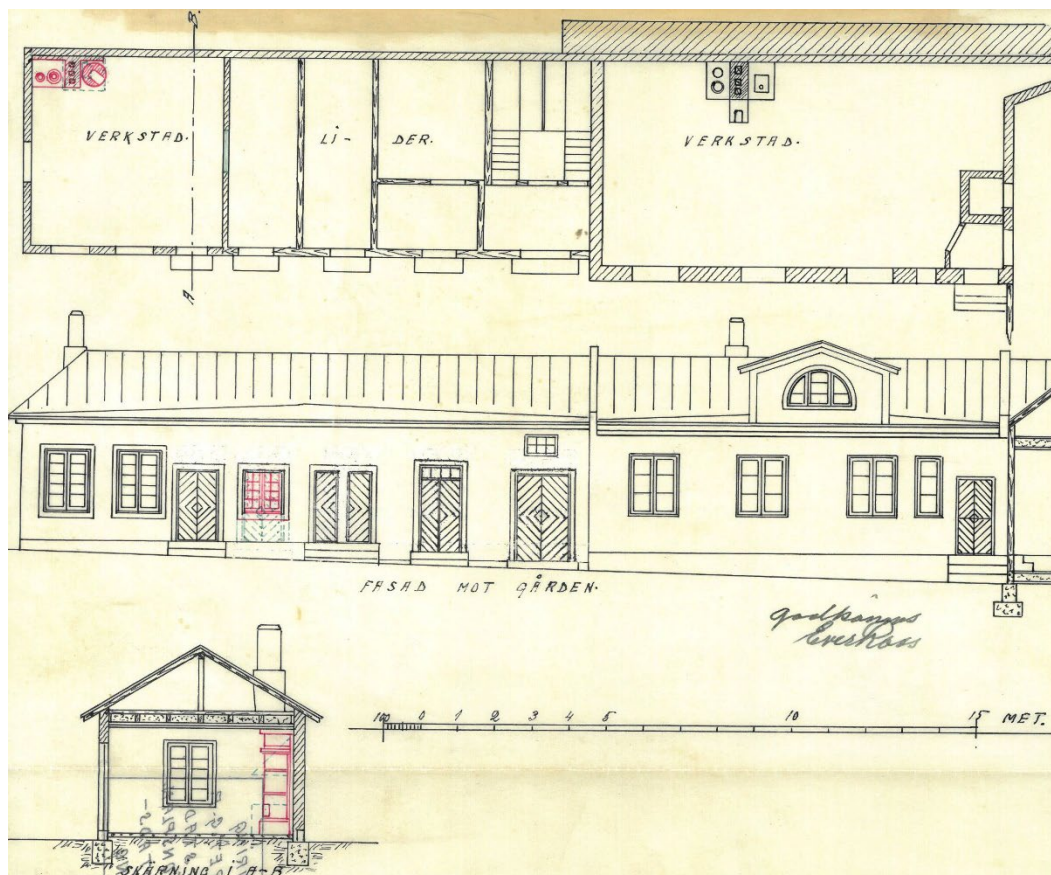
Mannerheiminkadulta kantautuva tiemelu asettuu Valtimontalon eteläseinustalla välille 55-60 dB kello 7-22 ja ylittää tältä osin asumiselle asetetun päiväajan ohjearvon 55dB. Melutasot laskevat nopeasti Vuorikadulla, eivätkä ylity enää tontin kaksi kohdalla.

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 Valtimontalo poikkeaa alueen tyypillisistä hirsirakennuksista ja pienehköistä 1700-luvun kivitaloista. Suurikokoinen kerrostalo liittyy osaksi Rihkamatortia rajaavien korkeampien kivitalojen ryhmää, jotka muodostavat Vanhalle Porvoolle eteläistä reunaa. Valtimontalon 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 Valtimontalon 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 hotelliyhtiön 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 ja -ehdotuksesta sekä uudesta ehdotuksesta 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 rakennusalueelle 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.



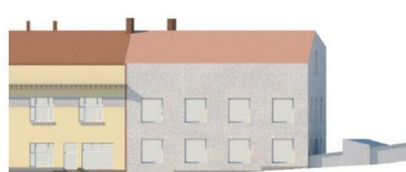
Julkisivu Vuorikadulle 1:200

4.4.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu



Ennen kaavaluonnoksen nähtäville asettamista paikalle soviteltiin 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. Vaihtoehtoisissa tutkittiin myös asemakaavan mukaista ratkaisua, jota hankkeeseen ryhtyvä ei hotellin kehittämisen näkökulmasta pitänyt kannattavana. Vaihtoehtoisissa käytiin läpi useita erilaisia kattomuotoja ja katon liittymistä Valtimontaloon. Rakennuksen materiaalista ja väriyuksestä tehtiin niin ikään useita tutkimuksia. Parhaana pidettiin massiivirakenteista rapattua kivitaloa, joka jatkoi Valtimontalon räystäslinjaa 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 vaihtoehtoksi 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 kestävästä materiaalista kuten kienotiiltä ja rappausa, 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 kaksikerroksinen ja pihan puolelta neljäkerroksinen. Pihalla uudisrakennuksen ullakko liittyy Valtimontalon korotukseen. (Kuvat: Sarapää arkkitehdit 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-m² 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 varjostuksesta 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 huomioiduiksi. Alustavan lausunnon mukaan erityisesti uudisrakennuksen julkisivumateriaalien valinta ja massoittelun, julkisivujäsentelyn sekä kattomaailman sovittaminen Vuorikadun suuntaan ympäristö huomioiden 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 suojelu säilyy.

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

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

5.1.1 Tavoitteet

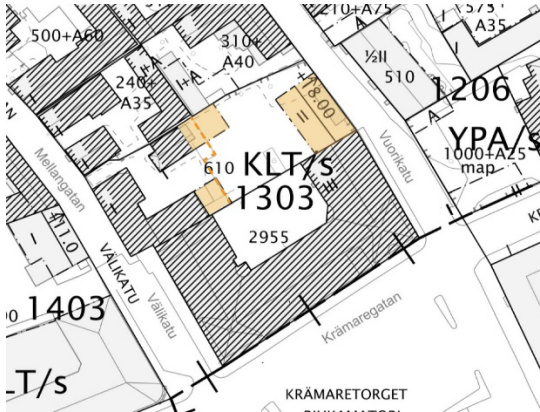
Kaavalla mahdollistetaan rakennusten käyttötarkoituksen muutokset, liiketoimintaedelly-
tysten parantaminen sekä turvataan tärkeiden historiallisten rakennusten suojeluarvot ja
kaupunkikuvalliset arvot.

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 2492 m².



Voimassa olevan kaavan mukaiset lisärakennuspaikat oranssilla värillä korostettuina. Katkoviiva osoittaa viitteellisesti hallinnanjakovalueen 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-m², josta 32 k-m² on hallinnanjakosopimuksessa jyvitetty Kultakulman verstaan päädyssä olevalle lisärakennukselle. Tontin 2 rakennusoikeudesta on käytetty hallinnanjakosopimuksen mukaan käytetty 255 k-m². Asuinrakennuksen laajennusten ja ullakon käyttöönoton myötä rakennusoikeutta on käytetty Kultakulman hallinnanjoon puoleisella tontinosalla 296 k-m². Käyttämätön rakennusoikeus hotellin käytössä olevalla tontinosalla on 323 k-m². 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 2955 k-m². Uudeksi kokonaiskerrosalaksi tulee 4395 k-m². Kerrosalan määrä kasvaa 1440 k-m² voimassa olevaan kaavaan nähden. Ullakolle sijoitettavan lisäkerroksen osuus rakennusoikeuden lisäyksestä on

813 k-m². 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-m². 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-m², mikä kasvattaa rakennusoikeutta kyseisellä tontinosalla 322 k-m².

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-m² 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-m²:stä 346 k-m²: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-m² huomioivat toteutuneen ullakkorakentamisen ja kuistilaajennuksen. Myymälä- ja verstasrakennuksen kokonaiskerrosala 200 k-m² on toteutuneen mukainen. Näille rakennuksille on osoitettu kerrosluvuksi I. Asemakaavan 512 kuistilaajennuksen ja ullakonkäyttöön-oton mahdollistavat pykälät kumotaan asemakaavalla. Kerrosalat osoitetaan rakennusaloittain. Uudisrakentamiseen soveltuvalla rakentamispaikalla mahtuu enintään 55 k-m²: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 kaksi liikuntaesteisille varattua pysäköintipaikkaa.

Muut autopaikat saa sijoittaa korttelin 25 yleiselle pysäköinnille varatulle alueelle.

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 pysäköinti-normi. 1ap / 150 m² asuinkerrosalaa kohden, kuitenkin enintään 1 ap / asunto. 1 ap / 150 m² liike-, toimisto- ja verstaskerrosalaa kohden.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asemakaavamuutoksen myötä korttelialueen käyttötarkoitus on KL-1/s Liike- ja majoitus-rakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta tuotan-toa.

Asumiseen saa käyttää tontin 2 sisäpihalla olevaa asuinrakennusta (b) sekä 55 k-m² uudisrakennus-alaa.

5.3.2 Suojelu

Tontilla 2 olevaa suojeltua asuinrakennusta koskee seuraava määräys. Suojeltu raken-nus. 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 hyväksytty 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. Kattopinnot 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 käyttöönottoaminen tukee 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 kaupunkinäkömään ja päädyttiin laskemaan sisäpihan puolella kattomateriaali ylimmän kerroksen julkisivupinnalle. Kuvat Arkkitehdit Sarapää Oy

5.4.2 Muut vaikutukset

Hotellitoiminnan 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 ja kortteliin 25.

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, korttelissa 25, 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. Kaavaratkaisu 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

Asemakaava 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:

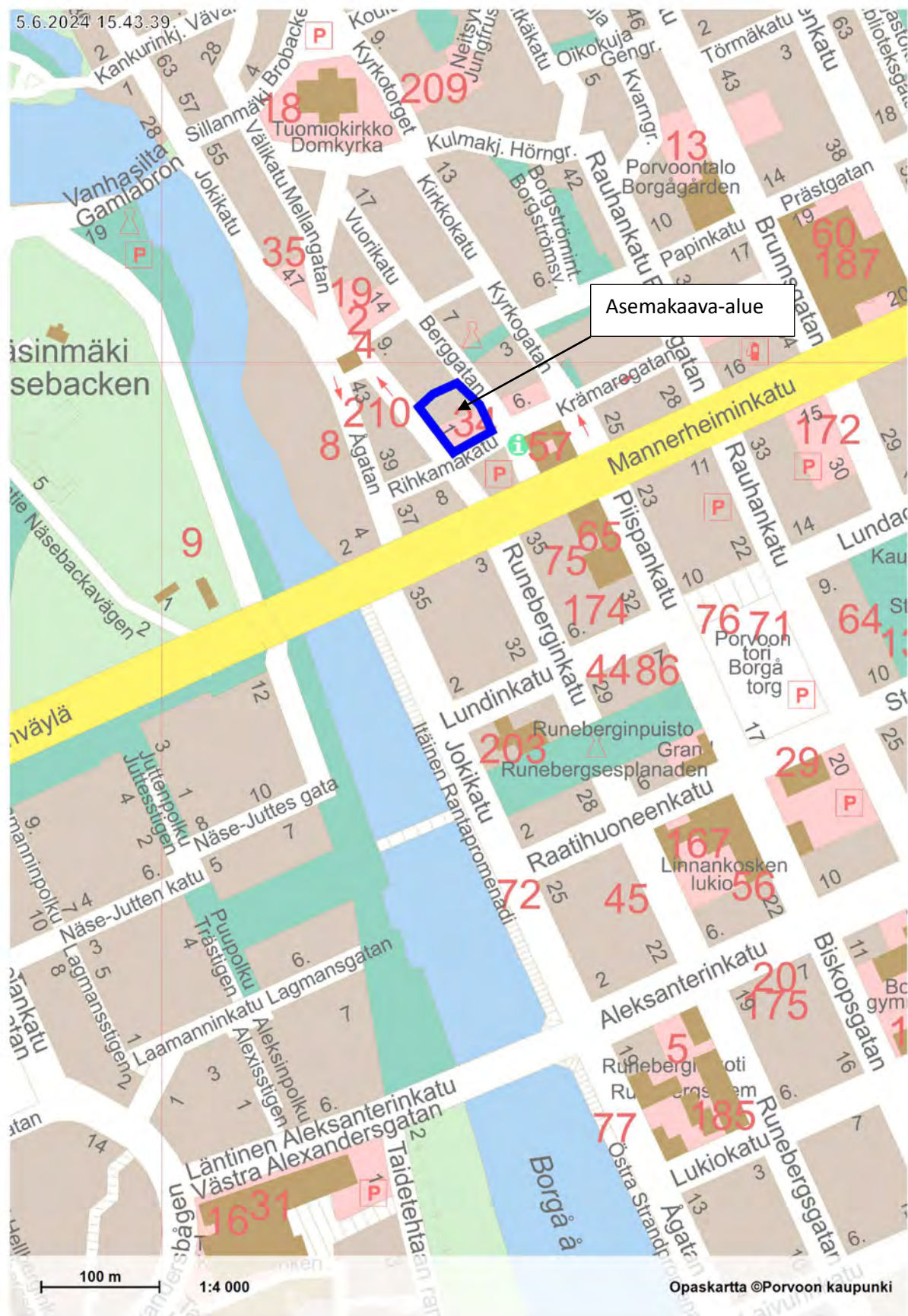
Asemakaavapäällikkö Emilia Saatsi, 040 489 5749, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

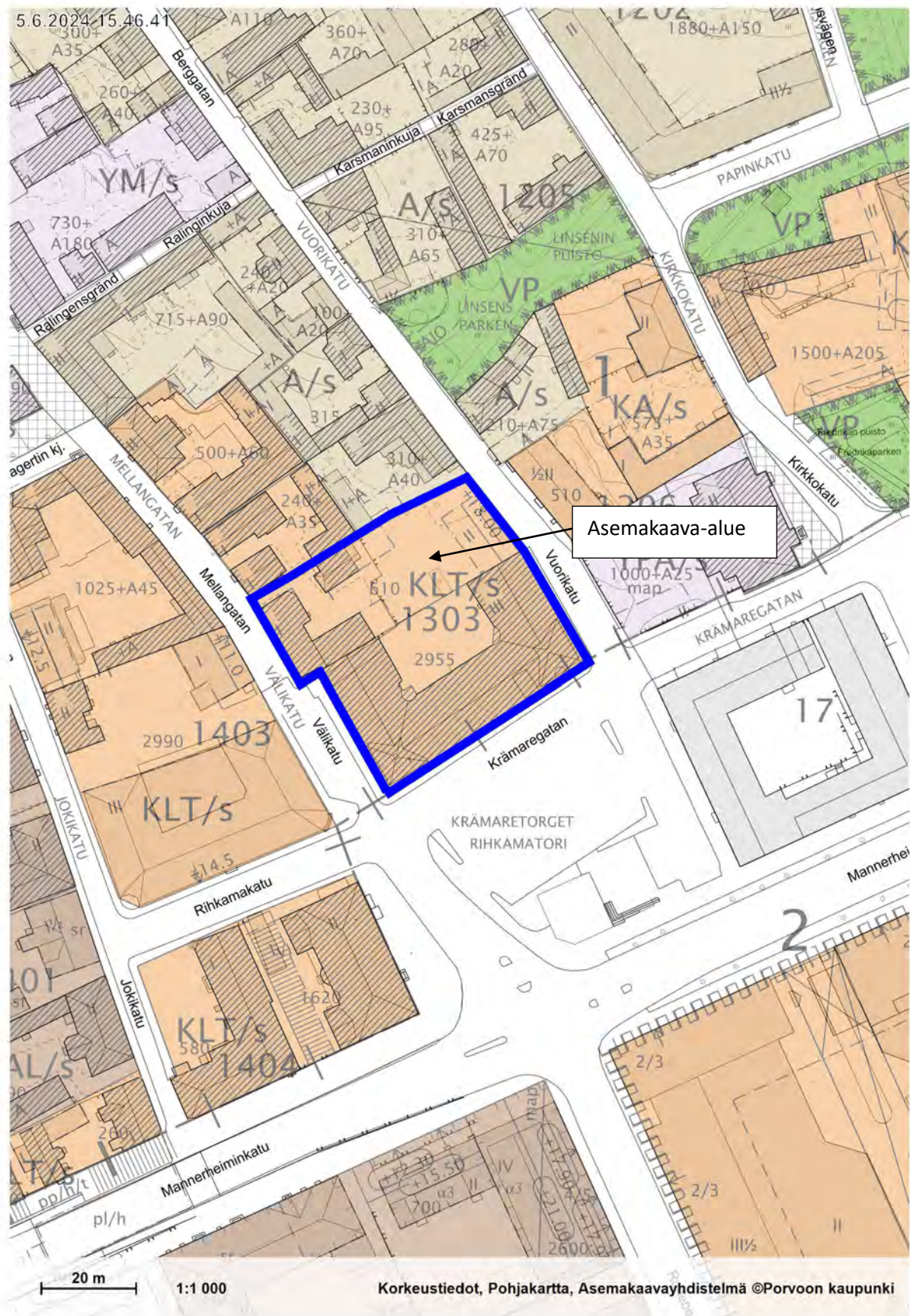
Suunnitteluavustaja Christina Eklund

Porvoossa 22.9.2026

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 sisällytynyt 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 kultasepänverstaas sekä Välikadun varrella sijaitseva liikerakennus ns. Kultakulma. Kaikki olemassa olevat rakennukset on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa.

Asemakaavan laatiminen sisältyy kaupunkisuunnittelun työohjelmaan vuodelle 2020.

3. Suunnittelun tavoitteet

KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS

Tavoitteena on 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 2500m².

Valtakunnallisesti arvokas rakennettu ympäristö (RKY):

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

Kansallinen kaupunkipuisto

Alue kuuluu Porvoon kansalliseen kaupunkipuistoon osana Vanhaa Porvoota.

Maakuntakaava:

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

Yleiskaava:

Keskeisten alueiden osayleiskaavassa (hyväksytty 15.12.2004) kaava-alue on osoitettu keskustoimintojen alueeksi (SR/C). Merkinän 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-m² ja tontilla 2 610 k-m². Olemassa olevat rakennukset on suojeltu. Täydennysrakennuksille on osoitettu kolme paikkaa tontilta 2, joista kaksi olemassa olevien rakennusten jatkeena sisäpihalla ja kolmas Vuorikadun varrelta.

Omistussuhteet:

Kaupunki on maanomistaja tontilla 1 ja tontin 2 itäosassa. Tontin 2 länsipääty

kuuluu Kiinteistö Oy Porvoon Välikatu 3:lle. Rakennukset ovat yksityisomistuksessa. Tontilla 2 on hallinnanjakosopimus.

Asukkaat:

Suunnittelualueella asuu kolme henkilöä. Kadun varrella on hopeasepänliike Aurum ns. Kultakulmassa ja sekä kaksi muuta liikehuoneistoa. Sisäpihalla on kultasepänverstaas. 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 liiketilojen näyteikkunat sekä rustikoitu hiekanvärinen rappaus. Toisesta kerroksesta ylöspäin rakennus on pääosin sileäksi rapattu. Ikkunoiden ympärillä ja välillä on ornamenttikoristeita. Rakennuksen nurkkia on korostettu sivurisaliiteilla. 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 kultasepänliike 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 Valtimontaloa palvelevana pysäköintialueena.

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

Kunnallistekniikka:

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

5. Perusselvitykset

Kaava-alueelle on laadittu seuraavat selvitykset:

- Valtimontalon rakennushistoriaselvitys 2019
- Porvoon kaupunkiarkeologinen inventointi, Päivi Hakanpää, Museo-
virasto 2008

6. Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset

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

Seuraavat vaikutukset arvioidaan:

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

7. Osalliset

7.1 Maanomistajat

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

7.2 Naapurimaanomistajat:

7.3 Yritykset ja yhdistykset:

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

7.4. Viranomaiset ja muut tahot:

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

7.5 Porvoon kaupungin yksiköt:

Kaupunkikehitys
Maapolitiikka
Kaupunkimittaus
Kuntatekniikka
Rakennusvalvonta
Ympäristönsuojelu
Matkailu

Kulttuuri- ja vapaa-aikapalvelut

Sosiaali- ja terveystoimi
Terveystieteiden tutkimuskeskus

Porvoon Vesi

7.6 Luottamuselimet:

Kaupunkikehityslautakunta
Terveystieteiden tutkimuskeskus

7.7 kaikki kuntalaiset

7.8 muut osallisiksi itsensä tuntevat.

8. Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Viranomaisneuvottelu:

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

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

- **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä luonnos** ja muu suunnittelumateriaali olivat nähtävillä 20.1.2021 - 26.1.2021 palvelupiste Kompassissa, Rihkamatori B, katutaso ja internetissä Porvoon kaupungin internetpalvelussa (www.porvoo.fi). Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia mielipiteitä.
- Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan kirjeellä kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille sekä naapurimaanomistajille/-haltijoille, lisäksi kuulutus kaupungin virallisella ilmoitustaululla, kaupungin verkkopalvelussa.
- Kommentit pyydetään sähköpostitse kohdissa 7.3 - 7.5 mainituilta osallisilta. Suunnittelutyötä tehdään yhteistyössä edellä mainittujen osallisten kanssa ja tarvittaessa järjestetään neuvotteluja.

Neuvottelukierros:

- Saatujen kommenttien pohjalta järjestetään tarvittaessa neuvotteluja eri tahojen kanssa.

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

- **Kaavaehdotus** ja muut kaava-asiakirjat ovat virallisesti esillä Porvoo-infossa, Lundinkatu 8 A, puh. 020 692 250 ja internetissä Porvoon kaupungin intranetpalvelussa (www.porvoo.fi). Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia muistutuksia.
- Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan kirjeellä kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille ja naapurimaanomistajille/-haltijoille, lisäksi kuulutus kaupungin virallisella ilmoitustaululla, kaupungin intranetpalvelussa sekä sanomalehdissä Uusimaa, 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.

Kaavan lainvoimaisuudesta kuuluttaminen (MRA 93 §)

- Kuulutus kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi.

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

10. Valmistelusta vastaavat

asemakaavapäällikkö
Emilia Saatsi
puh. 040 489 5749
etunimi.sukunimi@porvoo.fi

suunnitteluavustaja
Christina Eklund

Kaupunkisuunnittelu
PL 23
06101 PORVOO

Jarkko Lyytinen
kaupunkisuunnittelupäällikkö

Päiväys 20.1.2021,
27.5.2025, 28.10.2025,
22.9.2026

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 Itävyä 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.

Yhteenvedo 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 sovittaminen 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 laatu- ja 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 pihaille. 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 asemakaavamuutoksessa.

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. 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 lisärakentamisineen on tarpeen Valtimontalon saamiseksi uusiokäyttöön, mikä on edellytys myös arvorakennuksen 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. Räystäslinja 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 laadukkaita.

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 huomioida 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 jatkuva 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. volyymiä, rakennusoikeuden tarvetta, materiaaleja ja arkkitehtuuria. Kaavamääräyksillä on hyvä ohjata uudisosan korkeatoista 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 näkymien Vanhan Porvoon katukuvassa ja maisemassa, esimerkiksi valokuvasovittein.

OAS:issa on mainittu muut suojeluarvot, mutta ei sitä, että kaava-alue sijaitsee kokonaisuudessaan muinaisjäännösalueella (Vanha Porvoo 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 paloturvalli-suus 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 paloturvalli-suuden 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 esitetyille

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 nähtävilläolosta.

Asemakaavasta jätettiin seitsemän lausuntoa.

Itä-Uudenmaan pelastuslaitos

Ei lausuttavaa.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus

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

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

Asemakaavan muutoksella varmistetaan rakennusten sekä niiden muodostaman kokonaisuuden kulttuurihistoriallisten, rakennustaiteellisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilyminen. Kaavaratkaisulla luodaan edellytyksiä matkailupalveluiden kehittämiseksi 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 Porvoo 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 hyväksytyn 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 muutoksineen ja lisärakentamisineen 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.