

## Suunnitteluvarauksen jatkaminen Vanha Strömborgska ja Teletalo

Kaupunkikehityslautakunta 24.05.2022 § 88

Valmistelu ja lisätiedot:

kaupunkisuunnittelupäällikkö Dan Mollgren, dan.mollgren@porvoo.fi  
kaupunginarkkitehti Markku Partanen, markku.partanen@porvoo.fi  
tonttipäällikkö Pekka Söyrilä, pekka.soyrila@porvoo.fi

Strömborgska skolan ja Teletalo ovat toimitilajohdon myytävien rakennusten listalla. Rakennusten tonteille ollaan suunnittelemassa asemakaavan muuttamista. Asemakaavamuutos on valmisteluvaiheessa ja se on priorisoitu 1. luokkaan. Kaavamuutoshankeen nimenä on Vanha Strömborgska ja teletalo (AK539)

Toimitilajohto, kaupunkisuunnittelu ja maapolitiikka ovat neuvotelleet eri toimijoiden kanssa rakennusten ja tonttien kehittämistä.

Strömborgska skolan sijaitsee osoitteessa Lundinkatu 1-3 tontilla 638-2-28-5. Koulutoiminta on loppunut tontilla. Tontilla sijaitsee arkkitehti Hilding Ekelundin suunnittelema ja vuosina 1955 ja 1962 valmistunut koulurakennus ja kaksi vuonna 1843 rakennettua puurakennusta, jotka myös ovat olleet koulun käytössä. Puurakennukset ovat asemakaavan mukaan säilytettäviä (sr-2). Koulurakennus on osittain huonossa kunnossa. Nykyisen asemakaavan mukaan kyseessä on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO). Tontilla on rakennusoikeutta asemakaavan mukaisesti 3900 k-m<sup>2</sup>. Tontin koko on 3694 k-m<sup>2</sup>.

Teletalona tunnettu rakennus sijaitsee osoitteessa Raatihuoneenkatu 5 tontilla 638-2-34-1 Nykyisen asemakaavan mukaan kyse on Hallinto – ja virastorakennusten korttelialueesta (YH-2). Tontilla on rakennusoikeutta 3200 k- m<sup>2</sup> ja 1300 k- m<sup>2</sup> ma. Tontin koko on 1886 m<sup>2</sup>, Rakennuksen vanha osa on 1950-luvulta. Vuonna 1981 valmistunut postmoderneja vaikutteita ilmentävä rakennus siirtyi kaupungin omistukseen 2000-luvulla. Rakennuksen kellariosassa sijaitsee Telian säilytettäviä kaapeleita.

Ventidue Oy Ltd on lähettänyt kaupungille suunnitteluvarauspyynnön kohteista. Porvoo kaupunki ja yhtiö ovat myös käyneet neuvotteluja hankkeesta.

Yhtiön tavoitteena on toteuttaa Teletalon tontille Liberty Life (LLC)-konseptin mukainen hanke. LLC –konseptin asunnot myydään ensisijaisesti yli 55-vuotiaille. Konseptia täydentää täysin uudenlainen tapa hyödyntää kiinteistön sisältä tilattavia niin kutsuttuja in-house turvallisuus- ja hyvinvointipalveluita. Konseptiin kuuluu, että osa asunnoista on omistusasuntoja ja osa vuokra-asuntoja. Ensimmäinen Liberty Life -konseptin mukainen kohde on valmistunut Helsinkiin, kiinteistölle rakennetaan talot, johon kuuluu

yhteensä 94 Liberty Life -konseptin mukaista asuntoa. Kiinteistön toisessa siivessä on 47 omistusasuntoa ja toisessa siivessä on 47 kappaletta vapaille markkinoille suunnattua vuokra-asuntoa. Kohteessa alkaa pilotti arjenpalveluista 9/22.

Vanhan Strömborgskan tontille yhtiö suunnittelee Mathallen Borgå konseptia, joka yhdistää ruokatorin, jossa erityisesti lähituottajat tarjoaisivat tuotteitaan, ja ravintolat, joissa osana kokonaisuutta catering ja bankettoiminnot, sekä majoituksen ja asumisen. Konseptiin kuuluu myös erilaiset tapahtumat ja aktiviteetit.

Hanke on Porvoon kaupunkistrategian mukainen. Hankkeen toteutuminen toisi keskustaan lisää asukkaita ja täydentäisi keskustan palveluja.

Koska kyseessä on kaupungin kokonaisuudessaan omistama alue, kaupunki myy rakennukset ja vuokraa/myy tontit asemakaavan saatua lainvoiman.

Suunnitteluvaraus on syytä antaa 1 vuoden ajaksi, varausaikana on tavoitteena saada asemakaavaehdotus valmiiksi.

Liitteet:

Konseptien esittelyt  
kartta suunnittelualueesta

Apulaiskaupunginjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää myöntää suunnitteluvarauksen Ventidue Oy Ltd:lle tonteille 638-2-28-5 ja 638-2-34-1 laadittavia suunnitelmia varten. Suunnitteluvaraus on voimassa yhden vuoden tämän päätöksen saatua lainvoiman.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti myöntää suunnitteluvarauksen Ventidue Oy Ltd:lle tonteille 638-2-28-5 ja 638-2-34-1 laadittavia suunnitelmia varten. Suunnitteluvaraus on voimassa yhden vuoden tämän päätöksen saatua lainvoiman.

Kaupunkikehityslautakunta päätti myöntää suunnitteluvarauksen Ventidue Oy Ltd:lle tonteille 638-2-28-5 ja 638-2-34-1 laadittavia suunnitelmia varten. Suunnitteluvaraus on voimassa yhden vuoden tämän päätöksen saatua lainvoiman.

Kaupunkikehityslautakunta 13.06.2023 § 97

Valmistelu- ja lisätiedot:

tonttipäällikkö Pekka Söyrilä, pekka.soyrila@porvoo.fi

Ventidue Oy hakee suunnitteluvaraukselle jatkoa voidakseen jatkaa varausaikana käynnistettyä suunnittelutyötä. Varaus koskee tontteja 638-2-28-5 ja 638-2-34-1.

Ventidue Oy:n perustelut ovat seuraavat:

Yhtiön tavoitteena on luoda uusi porvoolaiseen lähiruokaan pohjautuva Mathallen- konsepti, yhdistää eri tuottajat ja olla osana Porvoon kehittämistä Suomen ensimmäiseksi gastronomia-kaupungiksi. Lisäksi rakennukseen on suunniteltu monimuotoista liiketoimintaa viinihotellista yökerhoon. Lopullinen konsepti selviää jatkosuunnittelun ja tulevan asiakkaan kanssa yhteistyössä. Tämä lisää tuntuvasti matkailua ja tuo porvoolaisille arkielämään vaihtelua ja iloa.

Liberty Life Concept on asumisen konsepti ikääntyvän ihmisen kodiksi. Asunto on yksityiskohtaisesti suunniteltu tukemaan omatoimista asumista. Ensimmäinen kohde Helsingin Koskelassa myytiin loppuun.

Molemmat kohteet ovat kehittyneet huomattavasti suunnitteluvarauksen aikana positiivisesti eteenpäin ja edellytykset molempien hankkeiden onnistuneelle toteutukselle ovat nyt vahvistuneet.

Haasteita ovat kuitenkin tuoneet yleinen maailman taloudellinen tila, sota ja koronan rippeet. Tästä hyvänä esimerkkinä meidän osalta esim. Rakennusliikkeiden taloudellinen tila/ varovaisuus, raaka-aineiden hinnannousut ja saatavuudet.

Strömborska / Mathallen Borgå

Olemme suunnitteluvarauksen aikana kehittäneet Runeberginkadun puoleiseen osaan Mathallen -konseptia. Suunnittelun lähtökohta on säilyttää ja kunnioittaa Hilding Ekelundin arkkitehtonista kokonaisuutta. Yksityiskohdat ovat nähtävissä juuri tässä 2-vaiheen rakennuksessa.

Olemme työstäneet, tutkineet ja luonnossuunnitelleet Mathallen konseptin kaupallisen toiminnan toteutusta. Tämä on meille tärkeää, koska haluamme kohteelle pysyvän liiketaloudellisen onnistumisen. Tästä linjaa antamassa on ollut Real Idealta tilattu laaja markkinaselvitys Porvoosta ja kohteesta.

Rakennusoikeutta on käytetty uuden kerrostalon rakentamiseen. Kiinteistöön on suunnitteilla omistusasuntoja ja vapaa-ajan asumiseen kohdennettuja asuntoja. Suunnittelussa olemme tutkineet tontin mahdollisuuksia rakennusten sijoitteluun ja uuden osan liittymistä kaupunkikuvaan. Suuri ongelma ratkaistavaksi on riittävän autopaikotuksen järjestäminen.

Teletalo

LLC- konsepti. Varautumista omaan ikääntymiseen. Se luo puitteet toimivaan kotiin. Yksityiskohtaisesti, ikääntymisen tuomia tarpeita huomioiden suunniteltu asunto.

LLC kodissa on sisäänrakennettuna teknologian tuomat mahdollisuudet. Digitalisaation avulla on mahdollista saada turva- ja

arjenpalvelut helposti tukemaan omaa hyvinvointia. Asunto on suunniteltu kestäväksi koko elämänkaaren ajaksi. Tehtyjen tutkimusten tuloksena olemme esittäneet luonnossuunnitelmassa vanhan rakennuksen purkua ja uuden toimivan rakentamista. Telian tarvitsevat tilat vaativat vielä tutkimista ja suunnittelua.

Jatkossa suunnittelu on keskitettävä pihakannen / autopaikotus ja pelastusreitityksen ratkaisun löytymiseen, sekä isona kokonaisuutena Telejärjestelmien toteutumisen suunnitteluun.

Ventidue Oy on alustavasti sopinut molempien kohteiden toteutuksesta yhteistyössä rakennusyhtiö SRV:n kanssa.

Liite: Kartta varausalueista

Kaupunkikehitysjohtaja  
Kaupunkikehityslautakunta päättää jatkaa Ventidue Oy Lyd:lle myönnettyjä suunnitteluvarauksia 31.12.2023 saakka.

Päätös  
Kaupunkikehityslautakunta päätti asian ehdotuksen mukaisesti.

Kaupunkikehityslautakunta 11.12.2023 § 169  
915/10.02.06/2022

Valmistelu- ja lisätiedot  
tonttipäällikkö Pekka Söyrilä, pekka.soyrila@porvoo.fi

Ventidue Oy hakee suunnitteluvaraukselle jatkoa voidakseen jatkaa varausaikana käynnistettyä suunnittelutyötä. Varaus koskee tontteja 638-2-28-5 ja 638-2-34-1.

Ventidue Oy:n perustelut ovat seuraavat:

*Ventidue oy hakee suunnitteluvaraukselle jatkoa, voidakseen jatkaa jo käynnissä olevien luonnossuunnitelmia. Varaus koskee tontteja 638- 2-28-5 ja 638-2-34-1. Suunnitteluvaiheiden edistyessä ilmeni Teletalon kohdalla suunnittelua ratkaisevasti vaikeuttava rakenteellinen ongelma. Kohteeseen on suunniteltu ikääntyvien edistyksellinen asumisen konsepti ( LLC) . Hyvän arjen edellytys on raitis ilma ja omatoiminen puuhastelu parvekkeella.*

*Teletalointa kellarissa esti kantavien rakenteiden toteutuksen parvekkeille. Oli etsittävä uusi perusteellinen ratkaisu. Päädyimme puurakenteiseen kerrostaloon hyödyntäen näin massan keventymisen. Samalla voimme osaltamme olla mukana Porvoo hiilineutraali – tavoitetta 2030. Samoihin syihin perustuen myös Strömborska - korttelin uusirakennus on puurakenteinen. Muutokset johtavat ketjumaiseen reaktioon. Jouduimme jälleen aloittamaan alusta.*

*Etsimme arkkitehdiksi puurakentamisen ammattilaisen toteuttamaan yhteistyössä kanssamme molemmat ainutlaatuiset rakennuskohteet. Pääsuunnittelijana on Niko Mähönen , Arco oy. Useita kerrostalokilpailuja ja toteutuksia voittanut arkkitehti. Liikeideat ja Mathallenin alustavat suunnitelmat ovat entiset . Ovat siis suunnitteluvarauksen alusta alkaen olleet samat. Alustavat sopimukset toteutuksesta SRV:n kanssa ovat ennallaan . Suunnitteluvarauksen kestolle haemme vuoden pituista jaksoa.*

Hankkeen tilanne on käyty kaupungin puolella lävitse ja hanke on edennyt hyvään suuntaan. Porvoon kaupunkisuunnittelu on lähettänyt varaajalle evästystä suunnittelukysymyksiin mm. hankkeen arkkitehtuuriin ja pysäköintiin liittyen.

Kaupunkisuunnittelun mukaan suunnitteluvarausta voidaan jatkaa 1+1 vuoden sopimuksella. Optiovuosi voidaan ottaa käyttöön, jos suunnittelu etenee ensimmäisen vuoden aikana siten, että em. suunnittelukysymykset pystytään ratkaisemaan kaikkia osapuolia tyydyttävästi. Lisäksi edellytyksenä on, että suunnittelutyötä jatketaan siten, että kaavahanketta pystytään edistämään vähintään luonnosvaiheeseen ensimmäisen vuoden aikana.

Liite: Kartta varausalueista

Kaupunkikehitysjohtaja  
Kaupunkikehityslautakunta päättää jatkaa Ventidue Oy Ltd:lle myönnettyjä suunnitteluvarausia 31.12.2024 saakka. Varausta jatketaan edelleen 31.12.2025 saakka, mikäli em. mainitut suunnittelukysymykset on ratkaistu ja kaavoitus on edennyt luonnosvaiheeseen.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti jatkaa Ventidue Oy Ltd:lle myönnettyjä suunnitteluvarausia 31.12.2024 saakka. Varausta jatketaan edelleen 31.12.2025 saakka, mikäli em. mainitut suunnittelukysymykset on ratkaistu ja kaavoitus on edennyt luonnosvaiheeseen.