

Förlängning för planeringsreservering för Gamla Strömborgska och telehuset

Stadsutvecklingsnämnden 24.05.2022 § 88

Beredning och tilläggsuppgifter:

Dan Mollgren, stadsplaneringschef, dan.mollgren@porvoo.fi

Markku Partanen, stadsarkitekt, markku.partanen@porvoo.fi

Pekka Söyrilä, tomtchef, pekka.soyrila@porvoo.fi

Strömborgska skolan och Telehuset finns på lokalitetsledningens lista över byggnader som ska säljas. Man planerar en ändring av detaljplanen för byggnadernas tomter. Detaljplaneändringen är i beredningsfasen och har prioriteringsklass 1. Planändringsprojektets namn är Gamla Strömborgska och telehuset (AK539).

Lokalitetsledningen, stadsplaneringen och markpolitiken har förhandlat med olika aktörer om att utveckla byggnaderna och tomterna.

Strömborgska skolan ligger på Lundagatan 1–3, på tomt 638-2-28-5. Skolverksamheten har upphört på tomten. På tomten finns en skolbyggnad som planerades av arkitekten Hilding Ekelund och färdigställdes åren 1955 och 1962 samt två träbyggnader från år 1843 som också har använts av skolan. Träbyggnaderna ska bevaras enligt detaljplanen (sr-2). Skolbyggnaden är delvis i dåligt skick. Enligt den nuvarande detaljplanen är tomten ett kvartersområde för undervisningsbyggnader (YO). På tomten finns byggnadsrätt på 3 900 m²-vy enligt detaljplanen. Tomtens storlek är 3 694 m²-vy.

Byggnaden som är känd som Telehuset ligger på Stadshusgatan 5, på tomt 638-2-34-1. Enligt den nuvarande detaljplanen är tomten ett kvartersområde för förvaltningsbyggnader och ämbetshus (YH-2). På tomten finns byggnadsrätt på 3 200 m²-vy och 1 300 m²-vy under mark. Tomtens storlek är 1 886 m². Byggnadens gamla del är från 1950-talet. Byggnaden, som färdigställdes år 1981, ger uttryck för postmoderna influenser och övergick i stadens ägo på 2000-talet. I byggnadens källardel har Telia kablar som ska bevaras.

Ventidue Oy Ltd har skickat en förfrågan om planeringsreserv för objekten till staden. Borgå stad och bolaget har även förhandlat om projektet.

Bolagets mål är att genomföra ett projekt enligt Liberty Life (LLC)-konceptet på Telehusets tomt. LLC-konceptets bostäder säljs i första hand till personer över 55 år. Konceptet kompletteras av ett helt nytt slags sätt att använda så kallade in-house tjänster för säkerhet och välbefinnande som beställs inifrån fastigheten. I konceptet ingår att en del av bostäderna är ägarbostäder och en del hyresbostäder. Det första objektet enligt Liberty Life-konceptet har färdigställts i Helsingfors. På fastigheten byggs hus med sammanlagt 94 bostäder enligt Liberty Life-konceptet. I fastighetens ena flygel finns 47

ägarbostäder och i den andra flygeln finns 47 hyresbostäder som riktas till den fria marknaden. I objektet inleds ett pilotprojekt med vardagstjänster 9/22.

På gamla Strömborgskas tomt planerar bolaget konceptet Mathallen Borgå, som kombinerar en matmarknad, där i synnerhet närproducenter skulle erbjuda sina produkter, och restauranger, där en del av helheten består av catering och bankettverksamhet, samt inkvartering och boende. Konceptet innefattar också olika slags evenemang och aktiviteter.

Projektet följer Borgås stadstrategi. Genomförandet av projektet skulle leda till fler invånare i centrum och komplettera tjänsterna där.

Eftersom området i sin helhet ägs av staden, säljer staden byggnaderna och hyr ut/säljer tomterna när detaljplanen har vunnit laga kraft.

Planeringsreserven bör ges för ett år. Målet är att detaljplaneförslaget blir klart under reservtiden.

Bilagor:

Presentationer av konceptet
Karta över planeringsområdet

Biträdande stadsdirektör

Stadsutvecklingsnämnden beslutar att bevilja planeringsreserven till Ventidue Oy Ltd för planerna som utarbetas för tomterna 638-2-28-5 och 638-2-34-1. Planeringsreserven gäller ett år från och med att det här beslutet har vunnit laga kraft.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden beslutade att bevilja planeringsreserven till Ventidue Oy Ltd för planerna som utarbetas för tomterna 638-2-28-5 och 638-2-34-1. Planeringsreserven gäller ett år från och med att det här beslutet har vunnit laga kraft.

Stadsutvecklingsnämnden 13.06.2023 § 97

Beredning och tilläggsuppgifter:

tomtchef Pekka Söyriälä, pekka.soyrila@porvoo.fi

Ventidue Oy söker en förlängning för planeringsreserveringen för att kunna fortsätta det planeringsarbete som påbörjats under reserveringstiden. Reserveringen gäller tomter 638-2-28-5 och 638-2-34-1.

Ventidue Oy framför följande motiveringar:

Företaget har som mål att skapa ett nytt Mathallen-koncept som baserar sig på närmat från Borgåtrakten, att föra ihop olika

producenter och att bidra till att utveckla Borgå till Finlands första gastronomistad. Därtill har man planerat en mångsidig affärsverksamhet i byggnaden från vinhotell till nattklubb. Det slutgiltiga konceptet blir klart under en fortsatt planering i samarbete med kunden. Detta ökar turismen markant och ger Borgåbornas vardag omväxling och glädje.

Liberty Life Concept är ett boendekoncept för ett hem för en åldrande människa. Bostaden är detaljerat planerat för att stöda självständigt boende. Det första objektet i Forsby, Helsingfors, blev slutsålt.

Båda objekten har under planeringsreserveringen utvecklats mycket positivt och förutsättningarna för att båda projekten ska kunna genomföras utan problem har nu förstärkts.

Det allmänna ekonomiska läget i världen, kriget och de sista resterna av coronapandemin har emellertid medfört utmaningar. Ett gott exempel härpå är t.ex. byggnadsfirmornas ekonomiska läge / försiktighet samt prisökningen och tillgängligheten av råvaror.

Strömborska / Mathallen Borgå

Under planeringsreserveringen har vi utvecklat Mathallen-konceptet i den del som ligger på Runebergsgatan. Utgångspunkten för planeringen är att bevara och respektera Hilding Ekelunds arkitektoniska helhet. Detaljerna syns just i denna byggnad, som är i fas 2.

Vi har utarbetat, undersökt och skisserat, hur Mathallen-konceptet skulle kunna förverkligas som kommersiell verksamhet. Detta är viktigt för oss, eftersom vi vill att objektets affärsverksamhet ska bli framgångsrik och permanent. Linjerna för detta har dragits upp med hjälp av en omfattande marknadsundersökning över Borgå och objektet beställd av Real Ideal.

Byggrätten har använts för att bygga ett nytt höghus. På fastigheten planeras bygga ägar- och fritidsbostäder. Under planeringen har vi undersökt möjligheter att placera byggnader på tomten och hur den nya delen ska förenas med stadsbilden. Ett stort problem som ska lösas är att få byggt ett tillräckligt stort parkeringsområde.

Telehus

LLC-koncept Beredskap för sitt eget åldrande. Det skapar ramarna för ett fungerande hem. En bostad som är planerad i detalj med tanke på de krav som åldrandet för med sig.

De möjligheter som teknologin för med sig finns inbyggda i ett LLC-hem. Digitaliseringen gör det lätt att med säkerhets- och vardagsjänster stöjda sitt eget välmående. Bostaden är planerad för att hålla under hela livscykeln.

På grundval av undersökningarna har vi i skissen föreslagit att den gamla byggnaden rivs och en ny fungerande byggs. De utrymmen som Telia behöver kräver fortsatt undersökning och planering.

I fortsättningen ska planeringen koncentreras på att hitta lösningar till gårdsdäck / bilparkering och räddningsväg samt på hur telesystemens stora helhet genomförs.

Ventidue Oy har preliminärt kommit överens om att genomföra båda objekten tillsammans med byggföretaget SRV.

Bilaga: En karta över reserveringsområdena

Stadsutvecklingsdirektören
Stadsutvecklingsnämnden beslutar att fortsätta de planeringsreserveringar som beviljats Ventidue Oy Lyd till och med 31.12.2023.

Beslut
Stadsutvecklingsnämnden beslutade i enlighet med beslutsförslaget.

Stadsutvecklingsnämnden 11.12.2023 § 169
915/10.02.06/2022

Beredning och tilläggsuppgifter:
tomtchef Pekka Söyriä, pekka.soyrila@porvoo.fi

Ventidue Oy ansöker om förlängning av planeringsreserveringen för att kunna fortsätta det planeringsarbete som påbörjats under reserveringstiden. Reserveringen gäller tomter 638-2-28-5 och 638-2-34-1.

Ventidue Oy framför följande motiveringar:
Ventidue Oy ansöker om förlängning av planeringsreserveringen för att kunna fortsätta med de redan pågående preliminära planerna. Reserveringen gäller tomter 638-2-28-5 och 638-2-34-1. I takt med att planeringsarbetet framskred fas för fas uppstod ett strukturellt problem i fråga om Telehuset vilket allvarligt försvårar planeringen. Vid objektet har man planerat ett progressivt koncept för äldres boende (LLC). En förutsättning för god vardag är att man får frisk luft och kan pyssla för sig själv på balkongen.

Bärande konstruktioner för balkonger kunde inte byggas på grund av televerksamheten i källaren. Vi var tvungna att leta efter en helt ny lösning. Vi kom fram till ett flervåningshus i trä och kunde därmed utnyttja den minskade massan. Samtidigt kan vi medverka till att målet om att Borgå senast år 2030 är en kolneutral stad uppnås. Av samma skäl är nybyggnaden i Strömborska kvarteret också en träbyggnad. Förändringarna leder till en kedjereaktion. Vi var tvungna att börja om igen. Som arkitekt sökte vi en professionell inom träbyggande för att tillsammans med oss genomföra båda de unika byggobjekten. Huvudprojekterare är Niko Mähönen, Arco Oy, en arkitekt som vunnit flera höghustävlingar och projekt för flervåningshus. Affärsidéerna och Mathallens preliminära planer är oförändrade. De har alltså varit desamma sedan

planeringsreserveringen trädde i kraft. De preliminära avtalen om genomförandet med SRV är oförändrade. Vi ansöker om förlängning på ett år av planeringsreserveringen.

Projektets nuläge har gått igenom med staden och projektet har gått framåt i en bra riktning. Borgå stadsplanering har skickat anvisningar till Ventidue om planeringsfrågor bl. a. i anslutning till projektets arkitektur och parkering. Stadsplaneringen anser att planeringsreserveringen kan förlängas med 1+1 års avtal. Optionsåret kan tas i bruk om planeringen framskrider under det första året så att de ovan nämnda planeringsfrågorna kan lösas på ett för alla parter tillfredsställande sätt. Dessutom ska planeringsarbetet fortsättas så att planprojektet kan framskrida åtminstone till utkaststadiet under det första året.

Bilaga: En karta över reserveringsområdena

Stadsutvecklingsdirektören
Stadsutvecklingsnämnden beslutar förlänga de planeringsreserveringar som beviljats Ventidue Oy Ltd till och med 31.12.2024. Reserveringen förlängs till 31.12.2025 ifall de ovan nämnda planeringsfrågorna har lösts och planläggningen har framskridit till utkastskedet.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden beslutade förlänga de planeringsreserveringar som beviljats Ventidue Oy Ltd till och med 31.12.2024. Reserveringen förlängs till 31.12.2025 ifall de ovan nämnda planeringsfrågorna har lösts och planläggningen har framskridit till utkastskedet.