

Asemakaava 543, Vanha Porvoo 1303, kaupunginosa 1

Kaupunkikehityslautakunta 27.05.2025 § 95

Valmistelu ja lisätiedot
asemakaavapäällikkö Emilia Saatsi
etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Kaupunkisuunnittelussa on valmisteltu ehdotus asemakaavan muutokseksi 1. kaupunginosassa.

Kaavatyön valmistelu alkoi vuonna 2019. Asemakaavatyö sisältyy kaupunkisuunnittelun työohjelmaan nimellä AK 543 Vanha Porvoo 1303.

Asemakaavan muutos koskee kahta tonttia Vanhassa Porvoossa. Korttelin 1303 tontit 1 ja 2 rajautuvat Rihkamatoriin, Välikatuun ja Vuorikatuun.

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 no 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.

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 asuintai aputiläkäyttöön. Rakennusoikeuden määrä tontilla 1 nousee 4790 k-m²:iin, mikä huomioon 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 645k-m² sekä jätahuoneelle 25k-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.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 20.1.2021 - 26.1.2021.

Luonnoksesta saatiin kolme mielipidettä ja viisi alustavaa lausuntoa. Mielipiteissä kannettiin huolta uudisrakennuksen arkkitehtuurista, pysäköinnistä ja varjostuksesta sekä paloturvallisuudesta. Alustavat lausunnot hankkeesta olivat myönteisiä ja niissä esitetyt muutostarpeet on huomioitu ehdotuksessa. Yhteenveto mielipiteistä alustavista lausunnoista ja vastineet edellä mainittuihin ovat selostuksen liite 5.

Asemakaava tukeutuu olemassa olevaan katu- ja infraverkostoon.

Liitteet:

Asemakaavaehdotus

Kaavaselostus liitteineen

Havainnollistus

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta asettaa asemakaavaehdotuksen 543 Vanha Porvoo 1303 MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville sekä pyytää siitä MRA 28 §:n mukaiset lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelma mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen 543 Vanha Porvoo 1303 MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville sekä pyytää siitä MRA 28 §:n mukaiset lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Pykälä tarkastettiin heti.

Kaupunkikehityslautakunta 28.10.2025

2118/10.02.03/2023

Valmistelu ja lisätiedot

Asemakaavapäällikkö Emilia Saatsi, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Asemakaava 543 Vanha Porvoo 1303

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.

Kaavaselistusta on täydennetty muistutusten johdosta varjovaikutusten osalta.

Asemakaavaehdotuksesta saatiin seitsemän lausuntoa. Lausunnonantajilla ei ollut huomautettavaa kaavamuuutoksesta.

Kaavaselistusta on täydennetty lausuntojen perustella arkeologisen kohteen merkinnän osalta.

Esityslistan liitteet:

Asemakaavan muutos
Asemakaavaselistus liitteineen
Viitesuunnitelma selostuksen liite 6

Kaupunkikehitysjohdaja
Kaupunkikehityslautakunta hyväksyy selostukseen tehdyt pienet muutokset sekä vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin ja päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy asemakaavamuuutoksen 543 Vanha Porvoo 1303 kaupunginosassa 1.