



# Ajankohtaista kaupunki- suunnittelussa

Porvoon  
Omakotiyhdistys  
19.11.2020

# Porvoon Omakotiyhdistys 19.11.2020

## Aiheita:

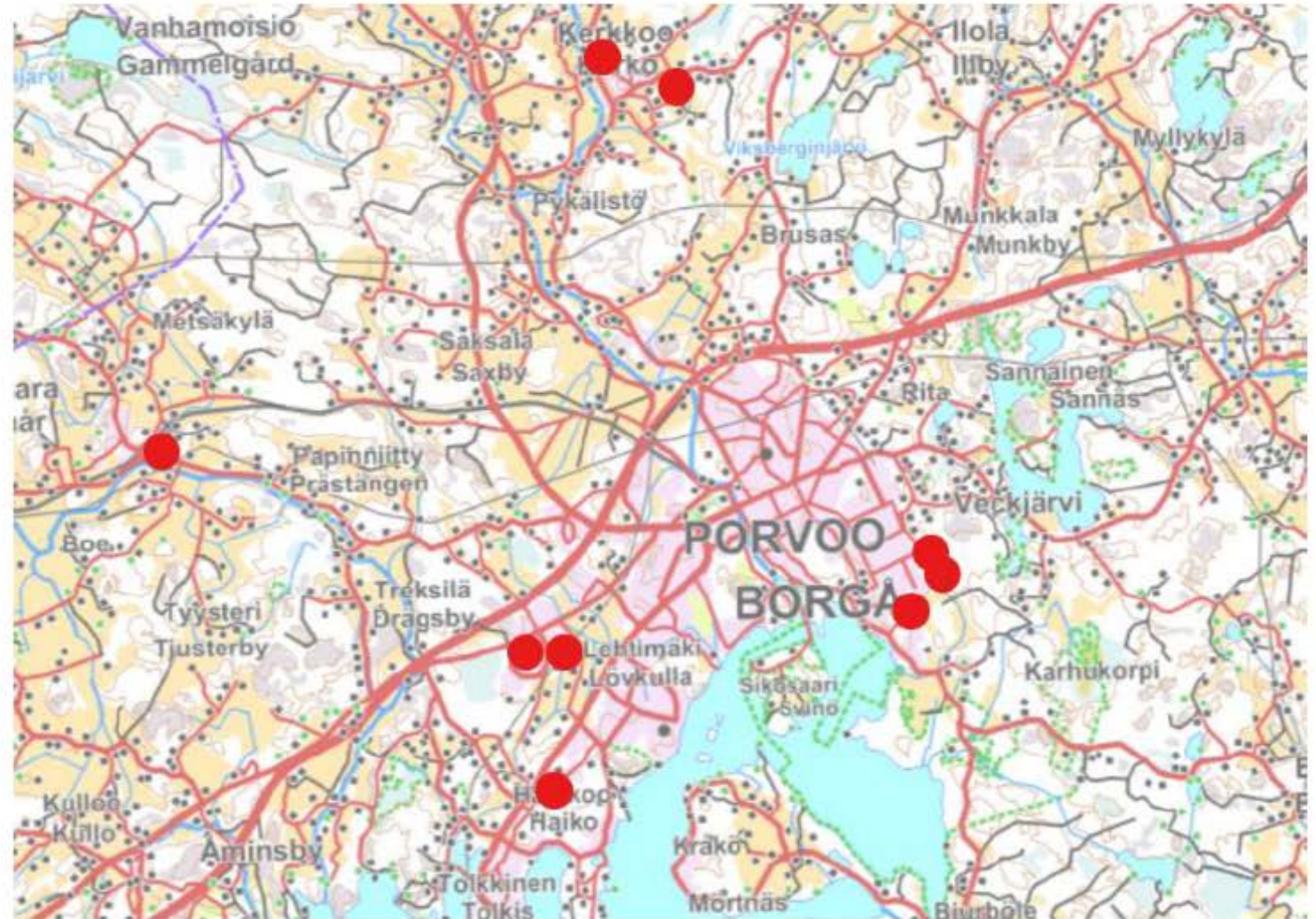
- Kaupungin omakotitonttimyynti
- Pientaloalueen tiivistäminen: Antinmäen eteläosa
- Minitalot: Hamarin Kuusela
- Ajankohtaisia uusia asumiseen keskittyviä kaupunkikehityshankkeita





# Kaupungin omakotitontit

- **Uudet alueet 2020**
  - Mansikkaniitty
  - Vallikivi
- **Muut alueet**
  - Länsi-Haikkoo
  - Kevätlaakso
  - Toukovuori
  - Kerkkoo
  - Hinthaara





# Uudet syksyllä 2020 markkinoidut alueet

**Mansikkaniitty, 15 tonttia**



**Vallikivi, 9 tonttia**



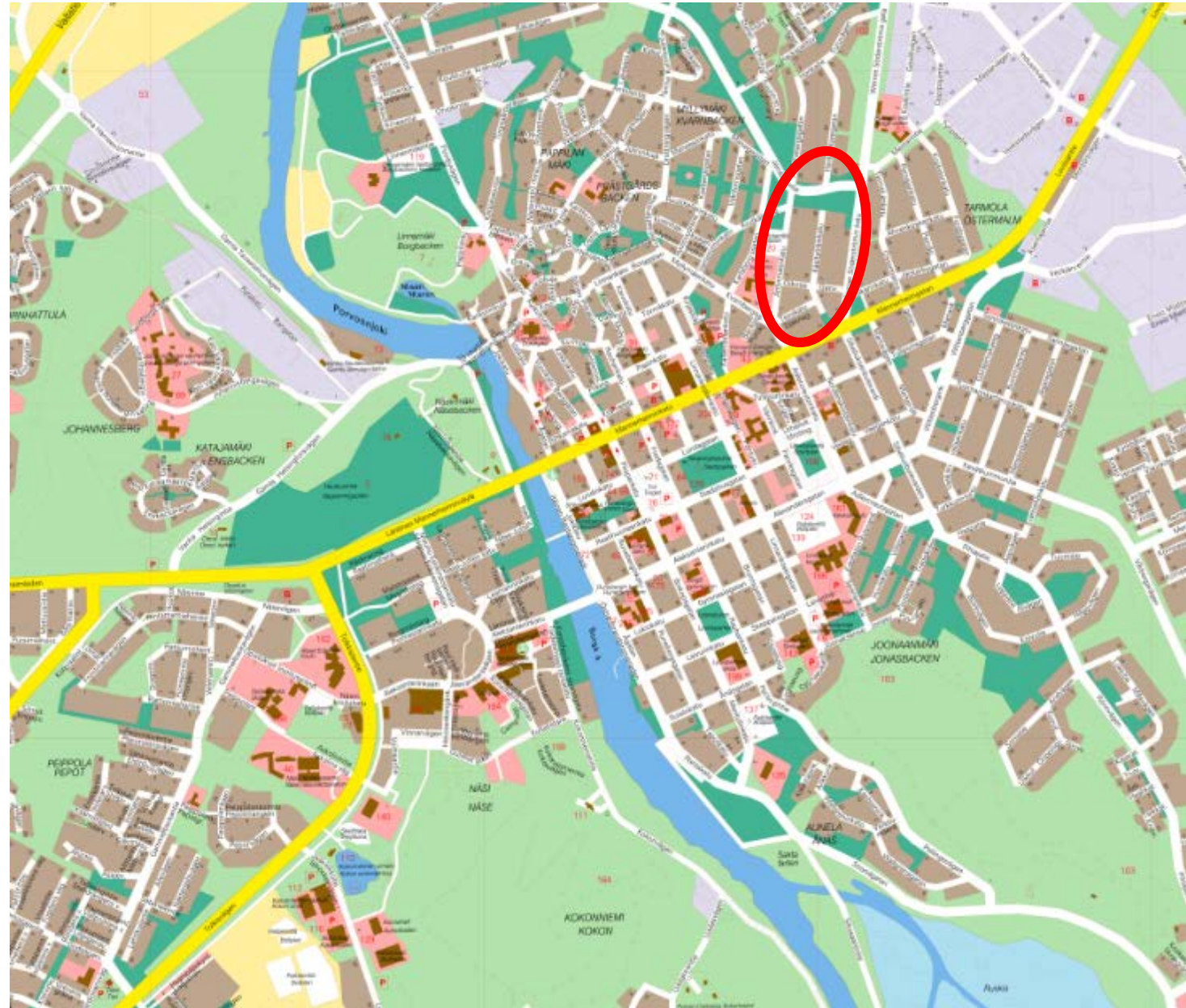
# Tonttikauppa

- Porvoon kaupunki luovuttaa noin **40 omakotitonttia/vuosi**
- Noin 60 % vuokraa tonttinsa, loput ostavat
  - Vuokratontin voi myöhemmin lunastaa omaksi, kunhan talo on rakennettu
- **Koronatilanne** ei ainakaan ole hiljentänyt tonttikauppaa
  - Uutena kiinnostus Kerkkooseen, ensimmäiset 4 tonttia luovutettu tänä vuonna
- **Uusia tontteja** tulee seuraavina vuosina Haikkooseen
- Kevätlaaksossa asemakaavoitus käynnissä





# Antinmäen eteläosa

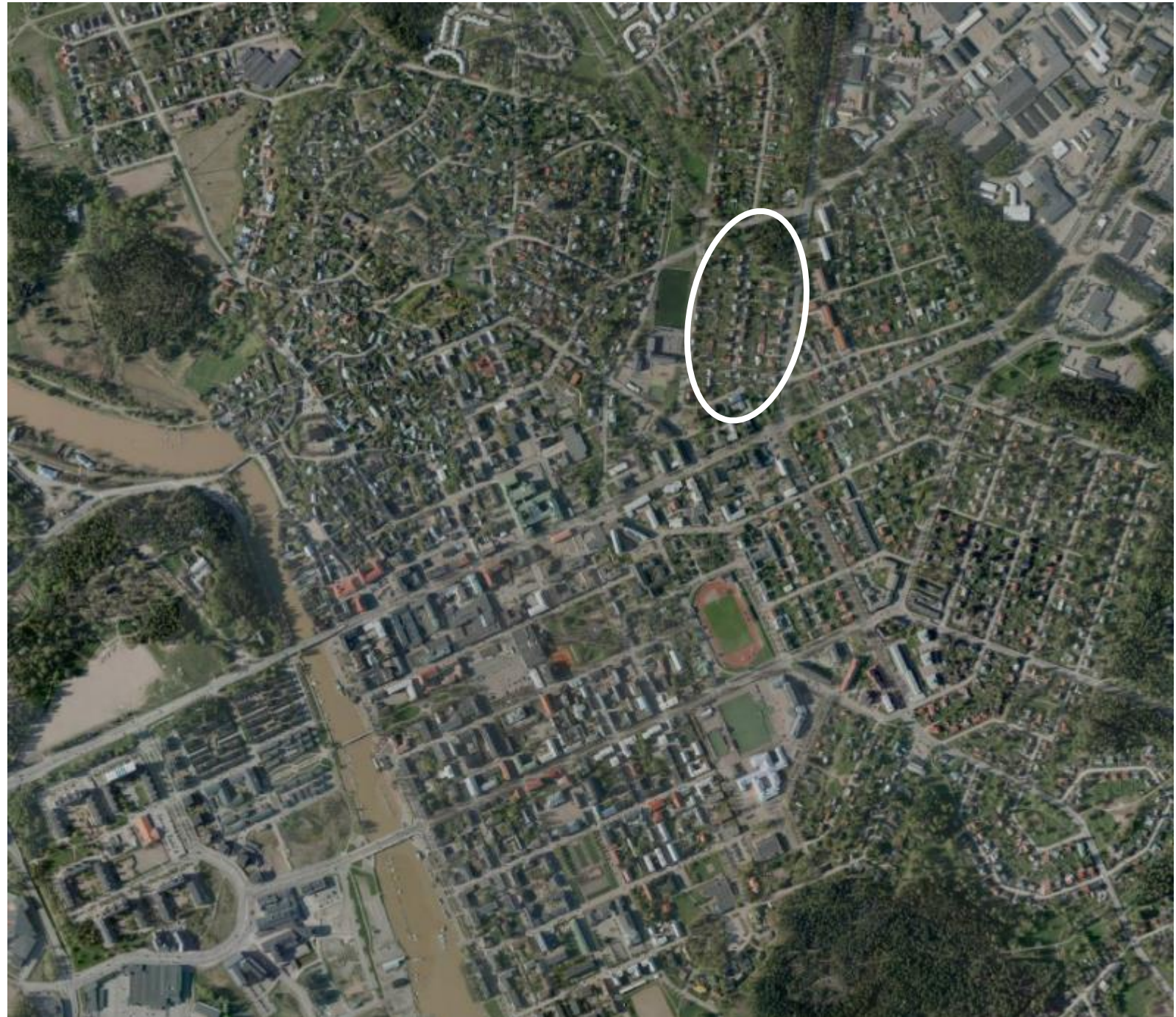




**Asemakaava AK 475**  
**Antinmäen eteläosa**

Hyväksytty 27.5.2020

Yksityisiä asuintontteja 43.  
Maakunnallisesti merkittävä: 1920-luvulta.

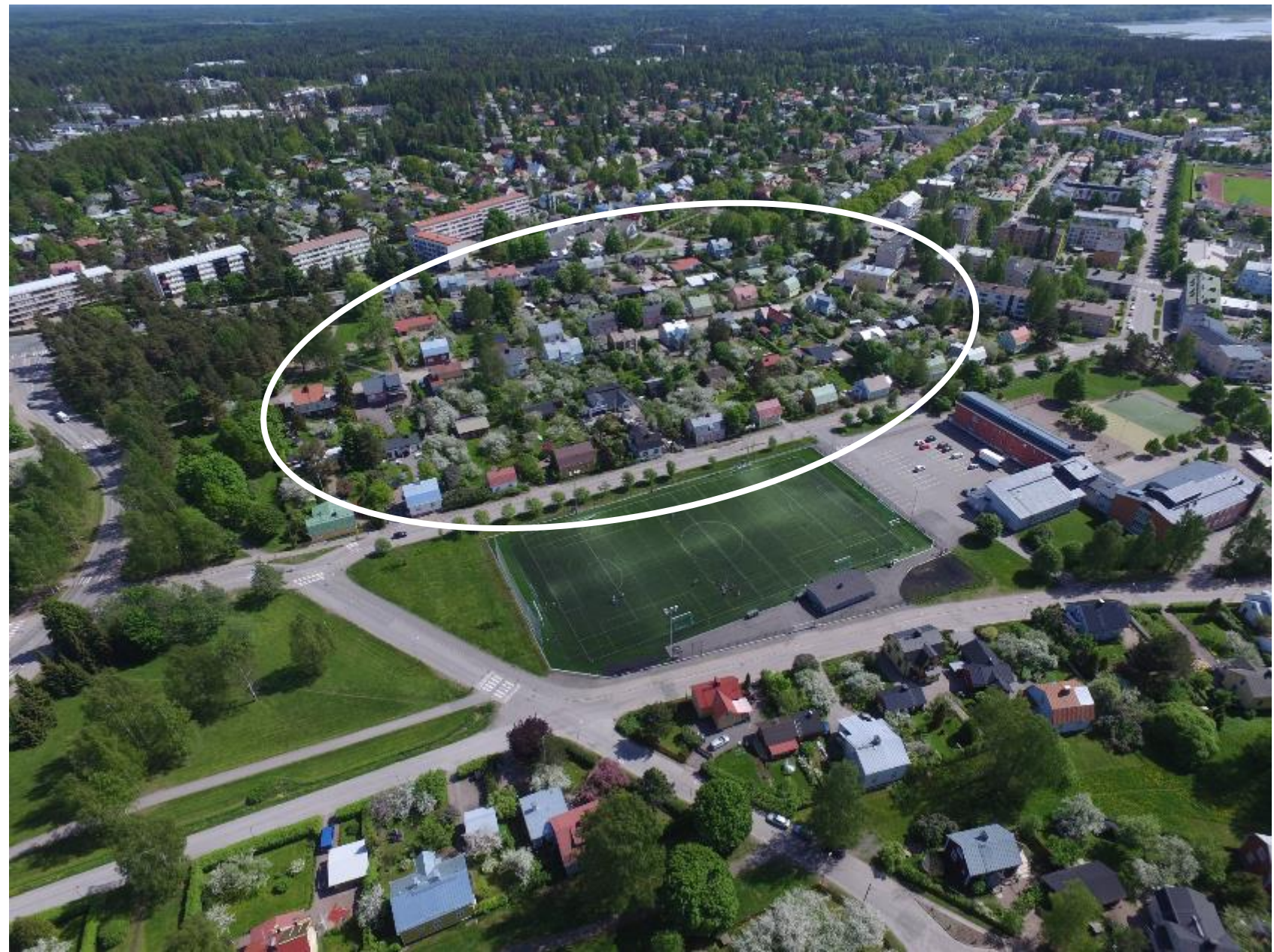




## Asemakaava AK 475 Antinmäen eteläosa

**Asemakaavan tavoite:  
alueen arvojen säilyttäminen.**

**Rakennusoikeuden määrä  
ei muuttunut verrattuna  
aiempaan asemakaavaan.**





Werner Söderströmin katu 14 (ent Lovisagatan)  
1930-luvun alkupuoli kadunkunnostuksen jälkeen



## **Työläiskaupunginosa rakennettiin Jungin kaavaehdotuksen pohjalta suuren asuntopulan aikaan 1920-luvulla**

Tyyliä vaadittiin: mallipiirustuksia tai suunnitelmia.

Komeimmat rakennukset sisääntuloväylän varteen.

Useimmissa asuinrakennuksissa 2 tai 3 asuntoa.

Asuntojen lisäksi palveluja, tuotantotiloja ja käsityöläisten verstaita.



RITNING TILL BÖNINGSHUS ATT UPPFÖRAS Å TOMTEN N:1  
I 122:de KVARTERET AF BORGÅ STAD.

*En 116:de och 117:de maj har utspäddheten uttryckt  
des den glömskade förtäringens  
utlägg; mlyge. En utspäddheten uttrycks  
En 116:de.*



FASAD MOT NÖRRE



FASAD MOT HÄRTERREBÄN

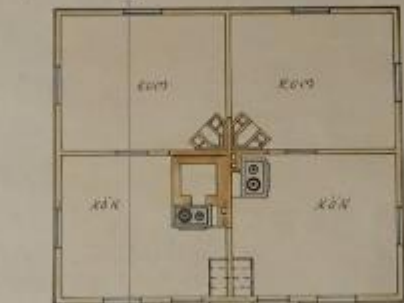


SEKTION A-B

HANDTVERKARE-GÅTAN



SITUATIONS PLAN  
SKALA 1:200



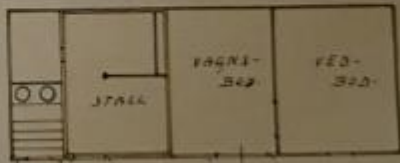
NEDRE PLAN



ÖFVER PLAN



UTHUS



STALL VÄGNS-342 VÄS-342



FASAD MOT GATAN



ÖFVER FASAD MOT SÖDER

## Alkuperäisiä rakennuksia

Kolmen asunnon talo  
noin 160 k-m<sup>2</sup> noin 9m x 10m  
(noin puolet rakennusala)

Kolmen tai neljän asunnon talo  
Noin 190-205 k-m<sup>2</sup>,  
noin 9,5 m x 11,5 m  
(noin 3/4 rakennusala)





## Arvio toteutuneesta kerrosalasta

### Päärakennusten koko

- 89 - 490 k-m<sup>2</sup>
- Keskimääräinen on 183 k-m<sup>2</sup>

### Talousrakennusten koko

- 29 – 148 k-m<sup>2</sup>
- Keskimäärin noin 60 k-m<sup>2</sup>

### Koko alueella on

Rakennettu noin 10 000 k-m<sup>2</sup>  
Rakentamatta noin 5000 k-m<sup>2</sup>





**Kytetty laajennus**  
**Kaksikerroksinen poikkipääty**

Rakennusten koko on nykyisin noin:

160 k-m<sup>2</sup>

380 k-m<sup>2</sup>



190 k-m<sup>2</sup>



120 k-m<sup>2</sup>



270 k-m<sup>2</sup>



220 k-m<sup>2</sup>



**Kytetty laajennus  
perinteiseen tapaan  
pidennys ja/tai korotus**





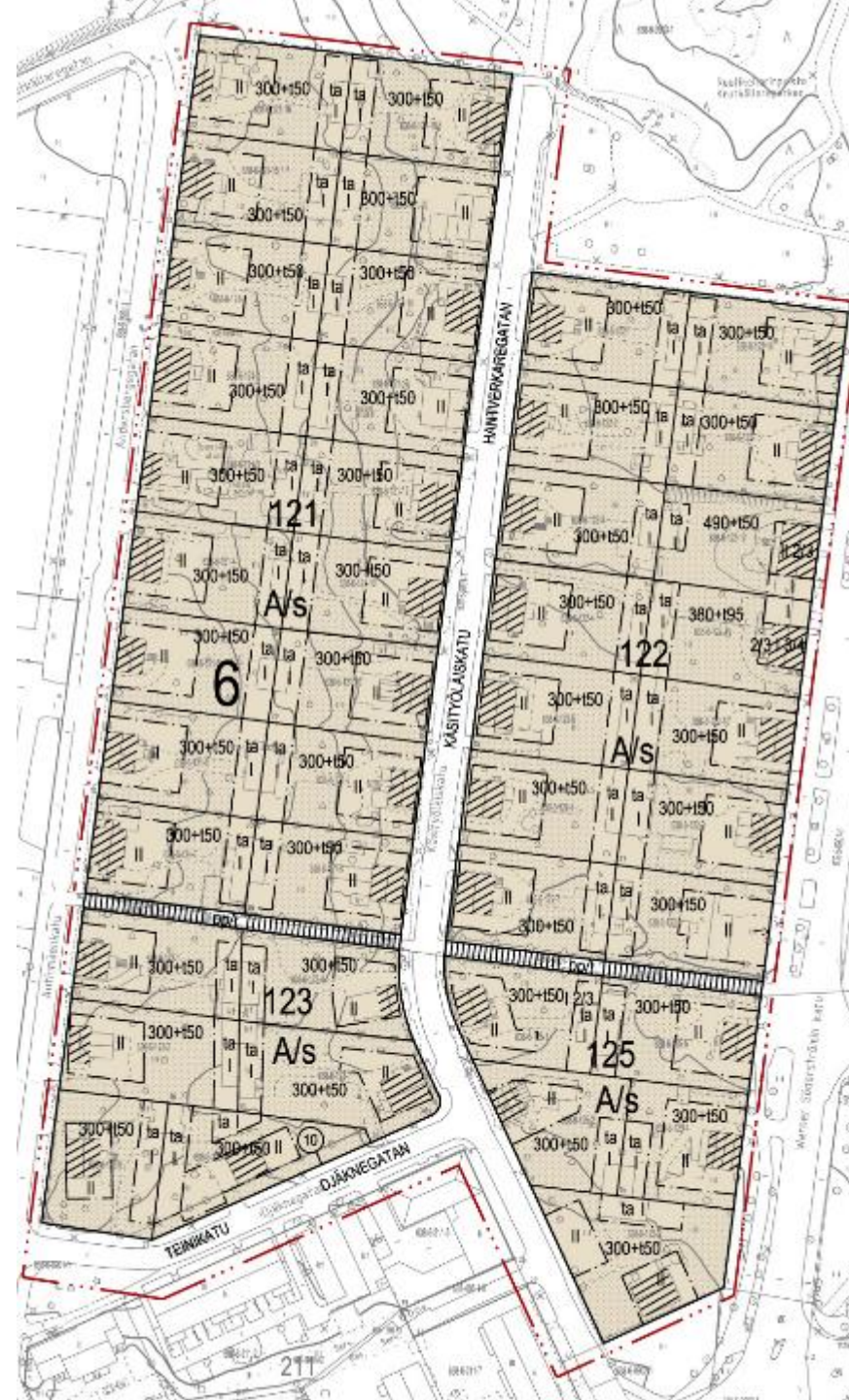
# Asemakaava

Alkuperäinen rakennus säilytettävä

Rakennusoikeus 300+50 k-m<sup>2</sup>

## ta I

Rakennusala, jolle saa rakentaa yksikerroksisen, mittakaavaltaan ja ulkoasultaan ympäristöönsä sopivan talusrakennuksen ja enintään 80 k-m<sup>2</sup> asuintilaa.



## Kaavamääräyksiä

- Alkuperäiset ominaispiirteet tulee säilyttää ja niiden tulee olla korjaustöiden ja laajennusten lähtökohtina.
- Laajennuksissa tulee käyttää alkuperäiselle asuinrakennukselle tyypillisiä materiaaleja, mittasuhteita ja jäsentelyä.
- Uudisrakentamisessa tulee käyttää alueelle tyypillisiä materiaaleja, harja- ja räystäskorkeuksia, kattokaltevuuksia, rakennusrungon mittasuhteita ja jäsentelyä.
- Talusrakennukset vain ta-alalle

**Kaavamuutoksella on luotu hyvät edellytykset arvojen säilymiselle.**





60

80

70

137



**Nykyinen tilanne**



**Kaavaratkaisu**



**Havainnekuva**







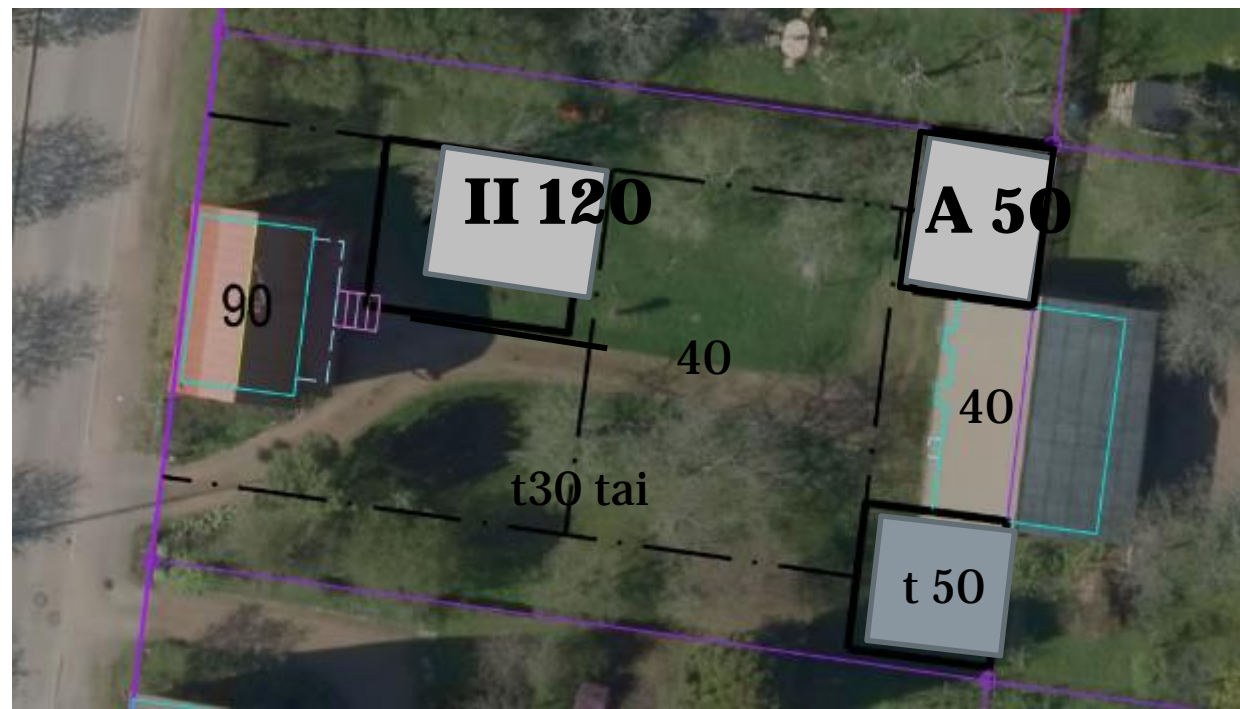
## Selvitys rakennusoikeuden toteuttamisen mahdollisuuksista

Rakennettu A 90 +t 40 = 130 k-m<sup>2</sup>

Käyttämättä 220 k-m<sup>2</sup>

### Vaihtoehtoja

- Perinteiset laajennukset
- Lisäosat yhteen rakentaen
- Uudisrakennus erillisenä
- Tontin perälle asuintilaa ja talousrakennukset







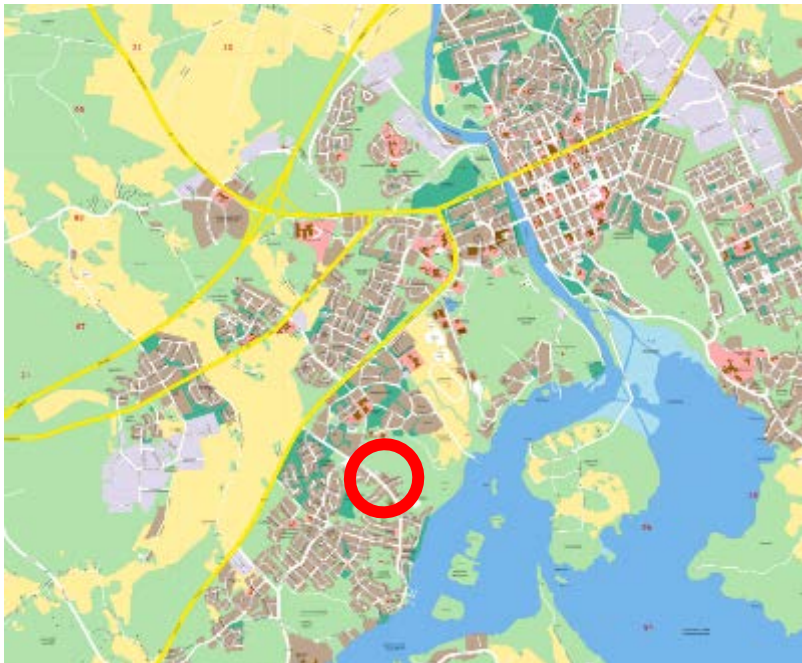
Rakennusoikeudesta käyttämättä 90 k-m<sup>2</sup>

Vanha rakennus 140 + laajennus 50 = 190 k-m<sup>2</sup> t 70 k-m<sup>2</sup>





# Hamari, alakoulun minitaloalue (Kuusela)

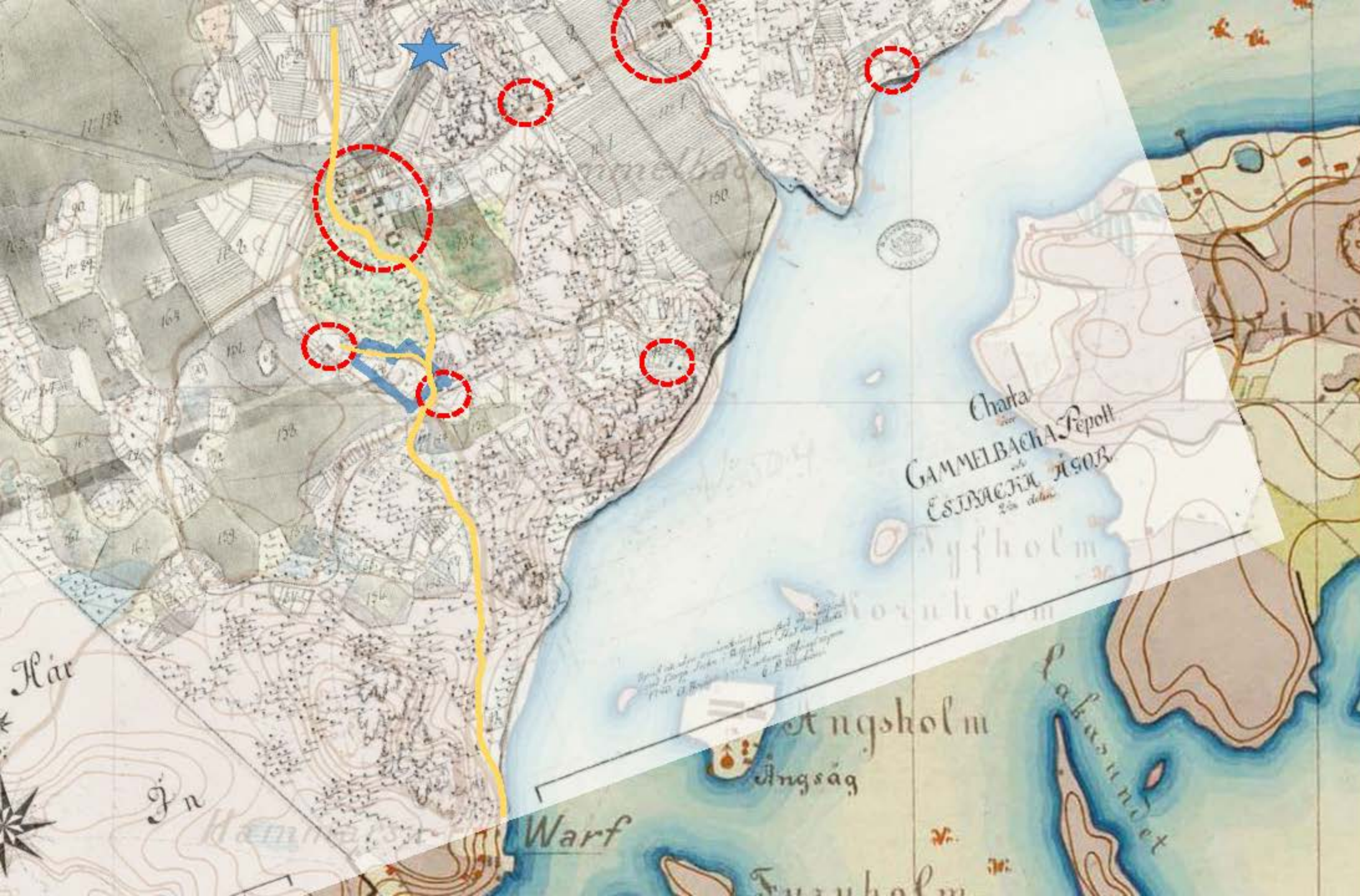




AK 442 Hamarin Kuusela





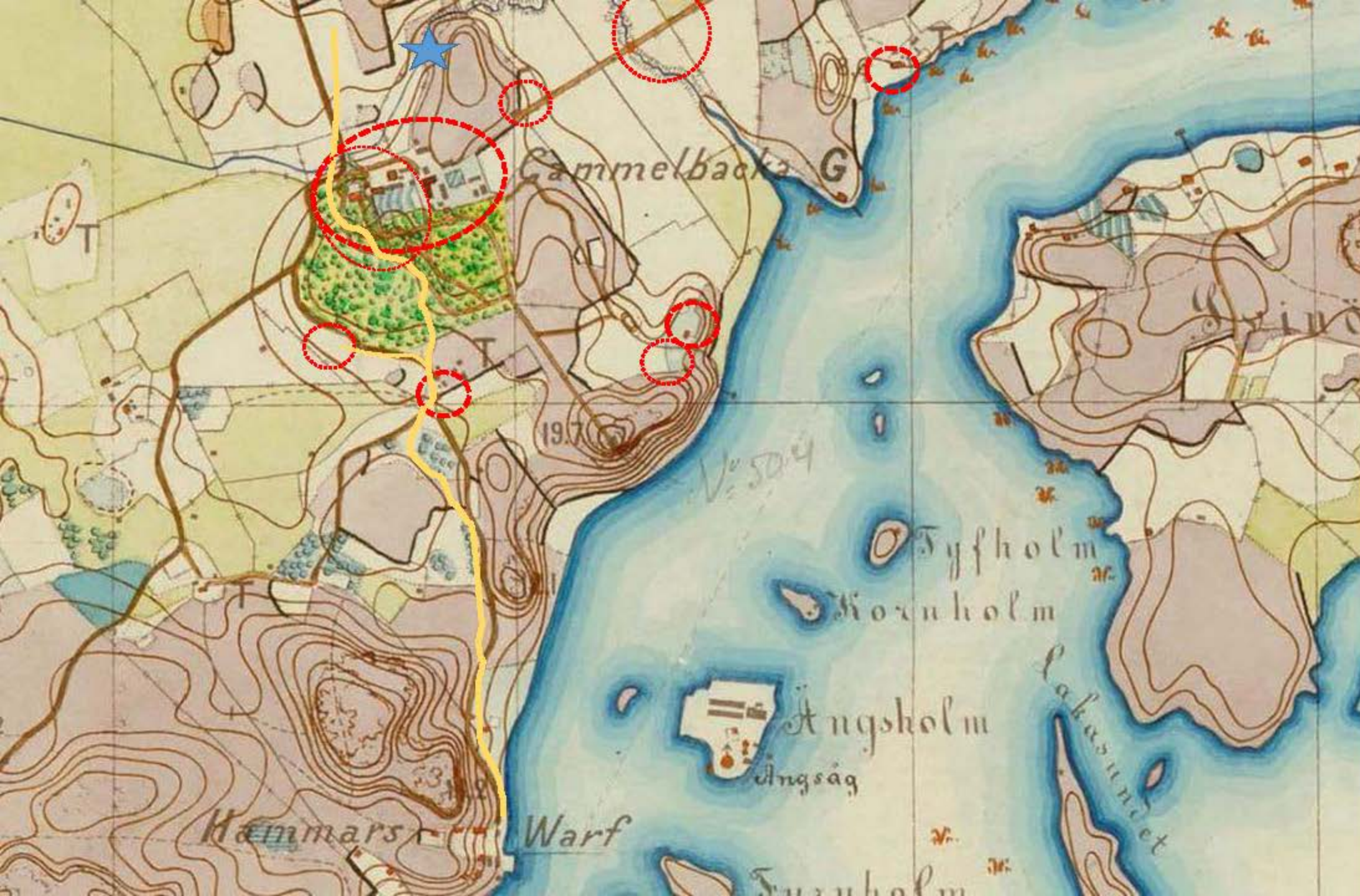


1780  
Kartanot  
Torpat  
Työläisasunnot  
Mylly  
Tie

1878







1780

Kartanot

Torpat

Työläisasunnot

Mylly

Tie

1878

Kartano

Puutarhat ja

Asunnot

Navetat, tallit

Puistometsä

Metsähaka

Torpat

Höyrysaha

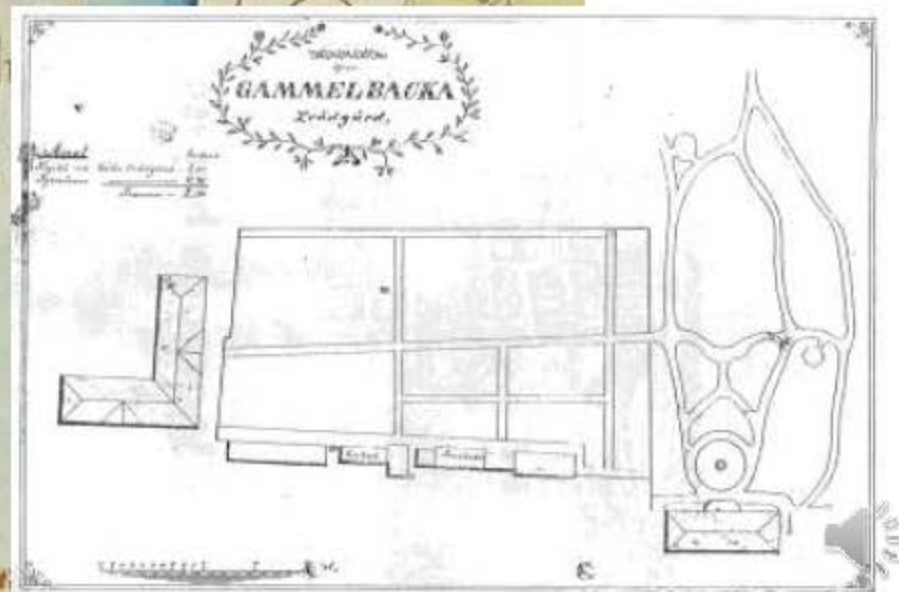
Telakka

Asutusta

Huviloita









# Vanha koulurakennus

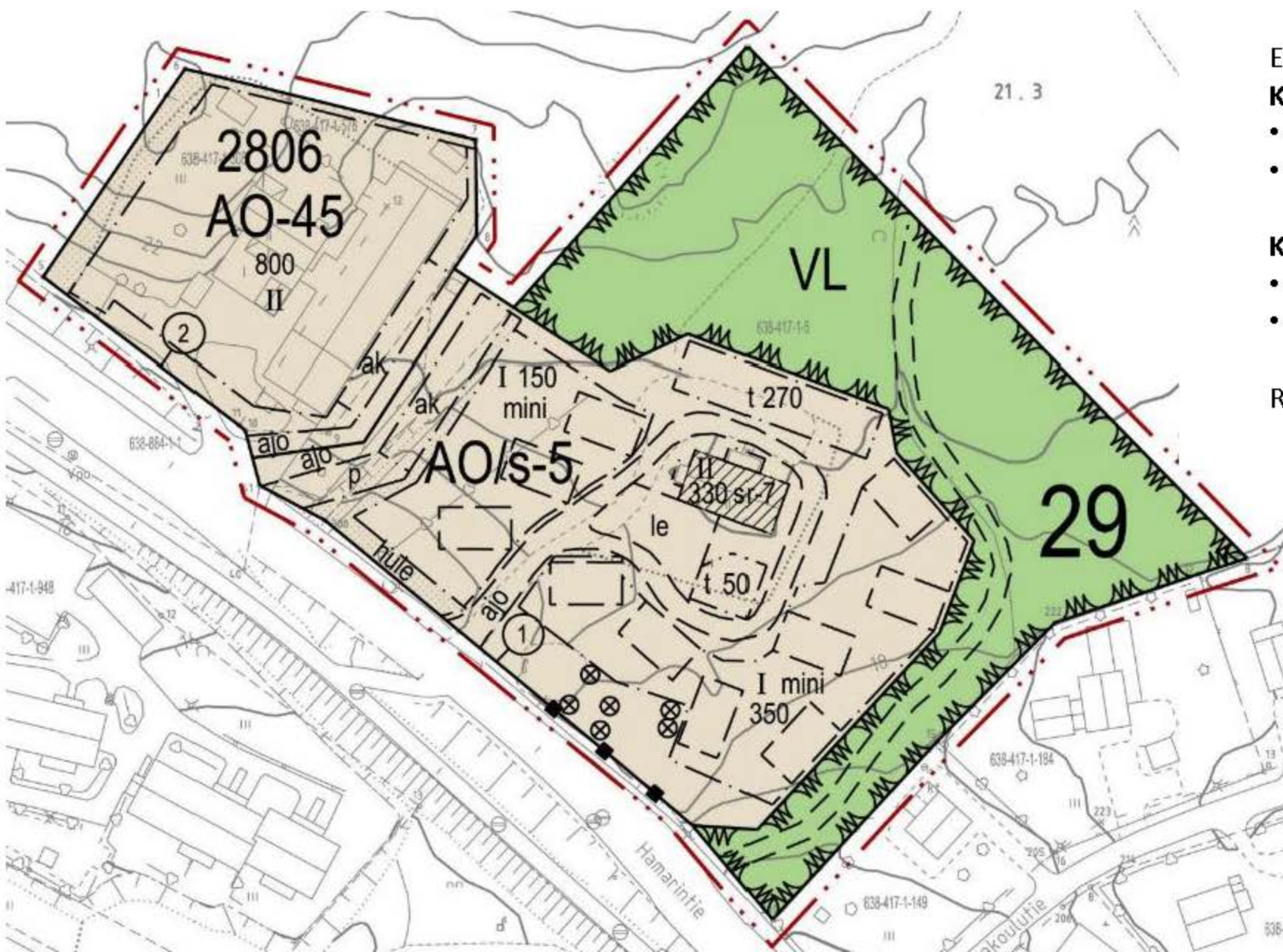








# AK 442 Hamarin Kuusela kaavaehdotus



## Vanhan koulun tontti AO/s-5

Erillispientalojen korttelialue, jolla

### Koulutakennus säilytettävä

- Yhteistiloja, ateljee- ja työtiloja
- Opettajien asuntoihin 1 tai 2 asuntoa

### Koulun tontilla Minitalojen yhtiö

- Minitaloja 9-10 kpl, 30 - 60 k-m<sup>2</sup>
- Yhteiset autopaikat, ulkovarasto ja sauna

Rakennusoikeutta 1150 k-m<sup>2</sup>

'Koulu' 330

Minitalot 500

Talusrakennukset 320







Rakennusoikeutta  
Hokkiplast 800 k-m<sup>2</sup>

Kuusela 1150 k-m<sup>2</sup>

'Koulu' 330

Minitalot 500

Talousrakennukset  
320

Yhteinen liittymä

Yhteinen pysäköinti-  
alueen ajotila

Autokatokset

Huoltoajoreitti

Julkisivut puuta

Harjakatto

Korkeus enintään  
6,0 m.

Ei ikkunoita seinään,  
joka alle 2 m  
naapurista

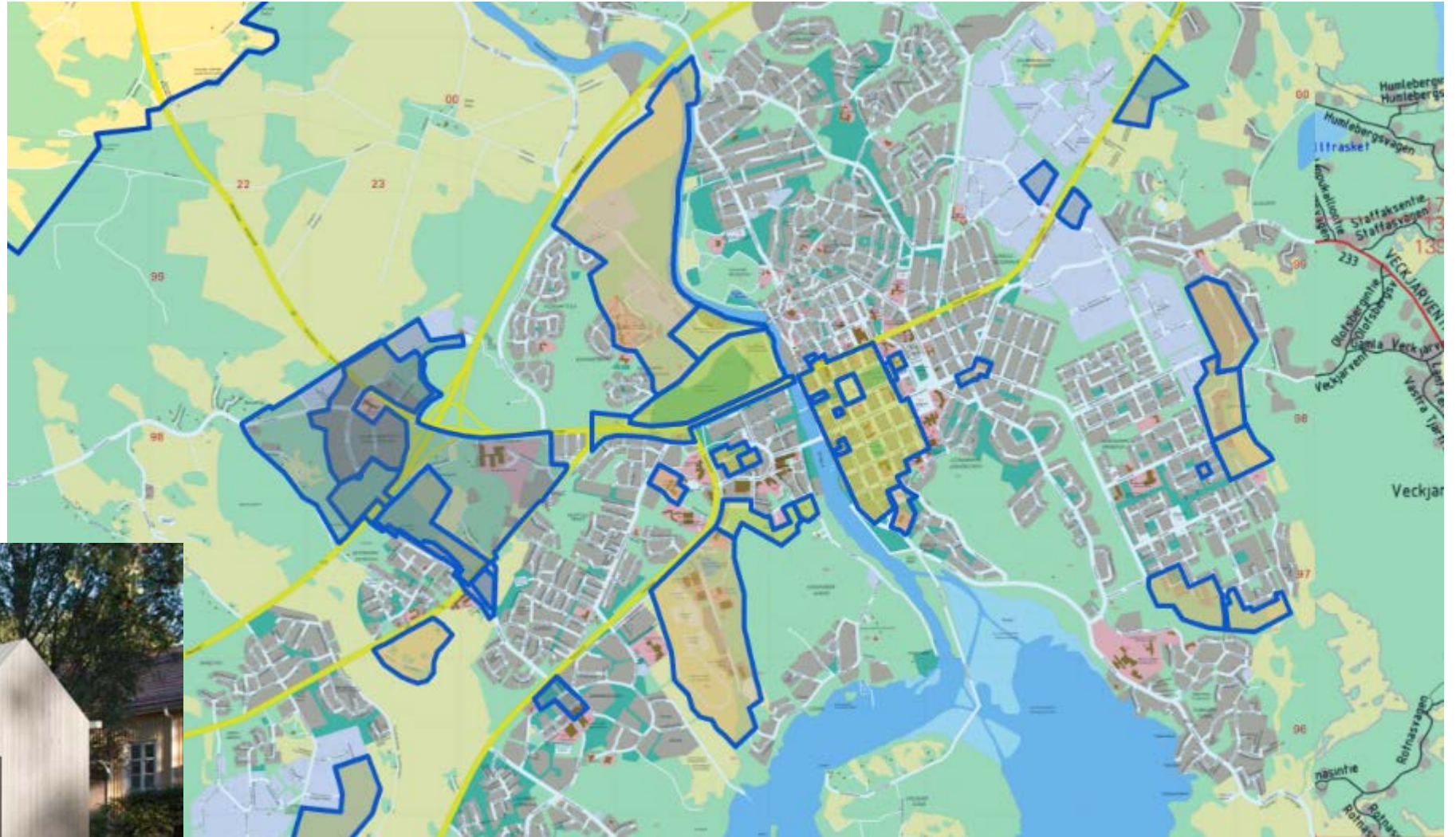








# Kaupunkisuunnittelukohteet 2021





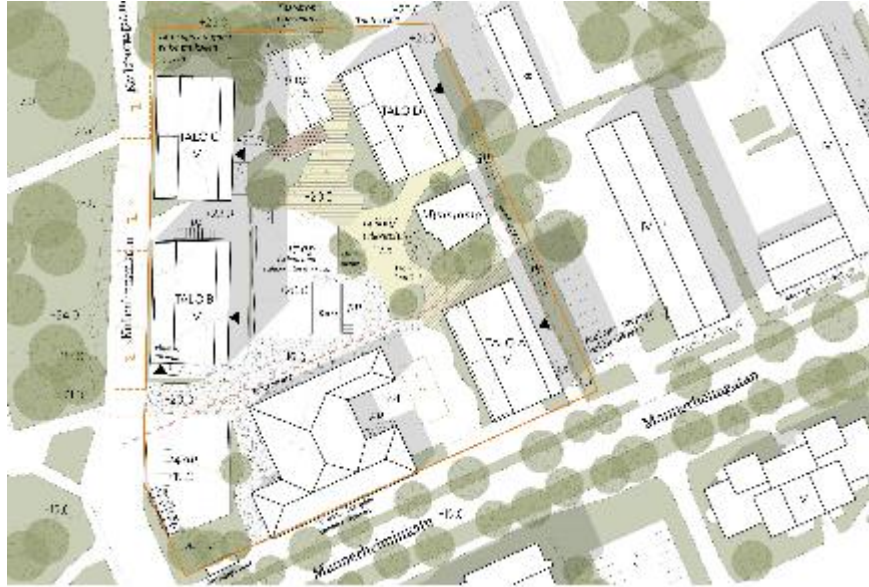
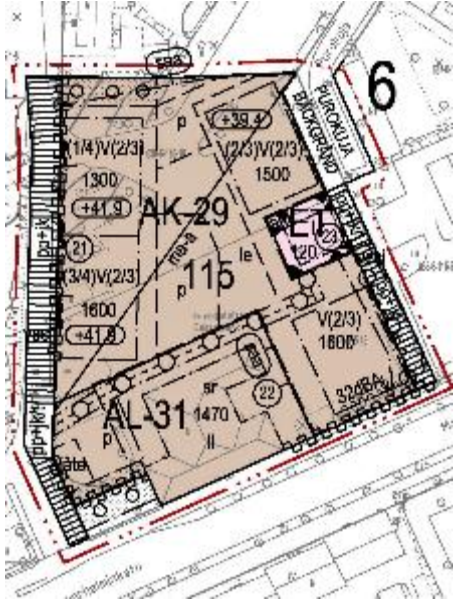
Elävöitämme ja laajennamme ja tiivistämme kaupunkikeskustaa  
Ydinkeskustaan lisää asumista:  
kaavahankkeita käynnissä kaupungin mailla

Noin 500 asuntoa  
Noin 800 asukasta





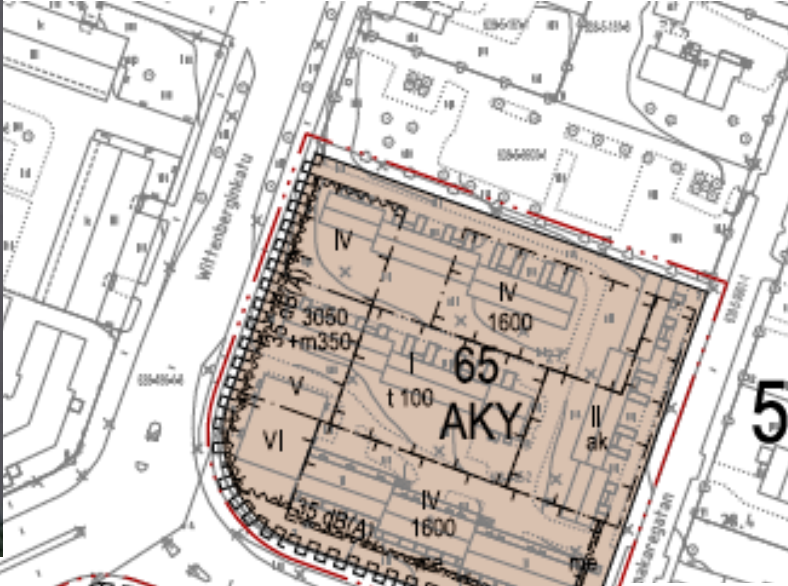
# Porvoon Energian tontti



- Asemakaava hyväksymiskäsittelyssä
- AK-29 6000 k- m<sup>2</sup> , AL-31: Sr 1470 + liiketilat 500 k- m<sup>2</sup>
- Asuntoja noin 90,
- Asukkaita noin 150
- Toteutus: heti toteutettavissa, kun kaava saa lainvoiman



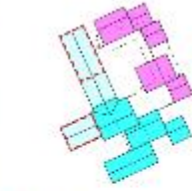
# Aleksanterinkadun itäpääte



- Aikataulu: valmistuu 2021
- AKY-4300 k-m<sup>2</sup> (kortteli 155) + AKY 6250 k-m<sup>2</sup> (k. 65)
- Asuntoja noin 55 + 80
- Asukkaita noin 90 + 130
- Toteutus: Tyhjä tontti korttelissa 155 heti toteutettavissa, kun kaava saa lainvoiman



# Lundinkadun pääte



ARKKI TEHTÄMÖLLÖ TUNO PORVOO LUMINENKATU / BORGÅ LUNDINKADUN  
ARHITECTURE - STRATEGIC PLANNING  
1:1000 30.1.2020



ARKKI TEHTÄMÖLLÖ TUNO PORVOO LUMINENKATU / BORGÅ LUNDINKADUN  
ARHITECTURE - STRATEGIC PLANNING  
1:1000 30.1.2020

ARKKI TEHTÄMÖLLÖ TUNO PORVOO LUMINENKATU / BORGÅ LUNDINKADUN  
ARHITECTURE - STRATEGIC PLANNING  
1:1000 30.1.2020



- Suunnitteluvaraus: Kuusikkoaho Oy
- Aikataulu: kaavaluonnos 2018, kaavaehdotus 2021
- A: 6400 k-m<sup>2</sup> + 1100 k-m<sup>2</sup>( sr) , joista 3700 k-m<sup>2</sup> asuntoja, 3800 k-m<sup>2</sup> hoiva- ja senioriasuntoja
- Asuntoja noin 50 + 70
- Asukkaita noin 80 + 80
- Toteutus: Heti toteutettavissa, kun kaava saa lainvoiman

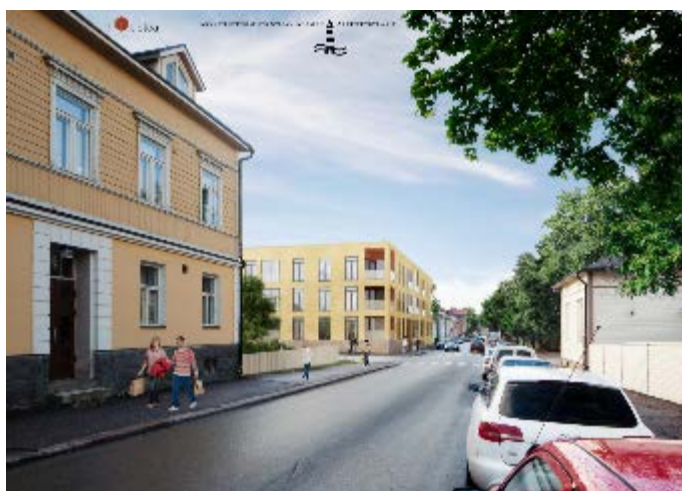
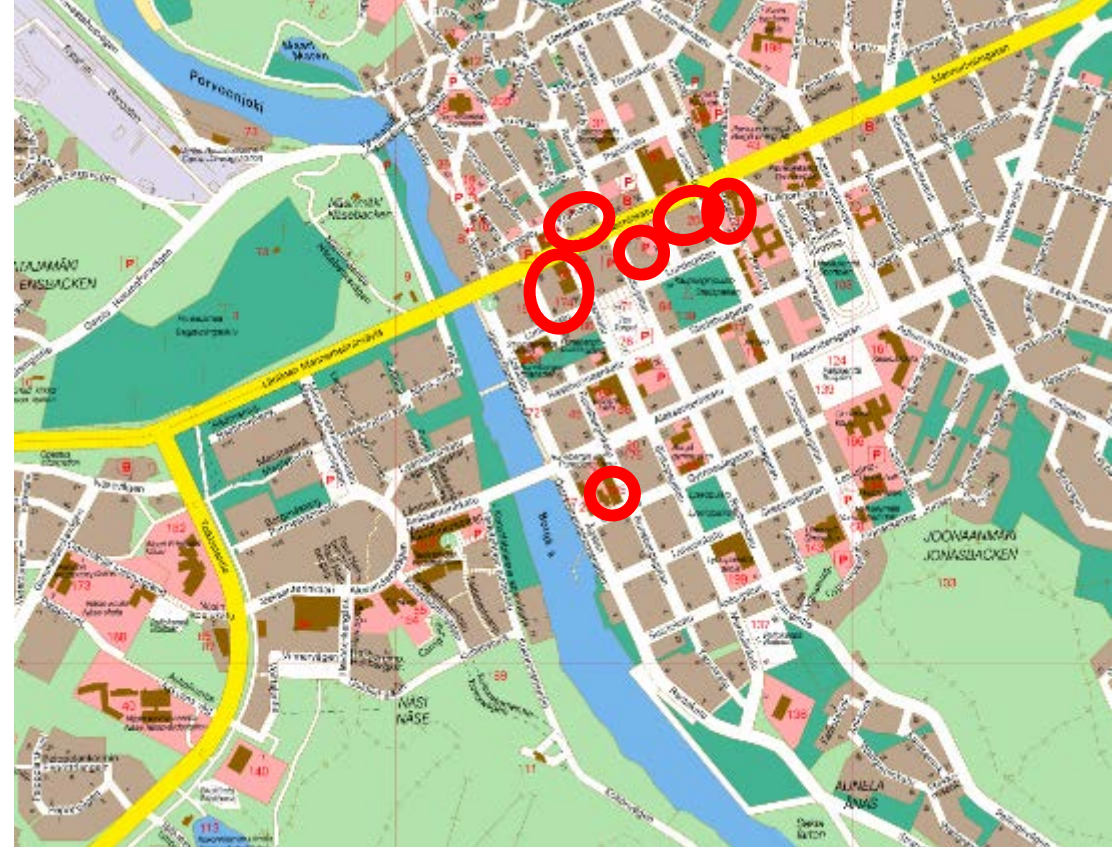






Elävöitämme ja laajennamme ja tiivistämme kaupunkikeskustaa

# Ydinkestästä lisää asumista: yksityisten/yritysten hankkeita





# Marski Rooftop



- Aiemmin tunnettu nimellä Liiketilus
- hanke tulossa markkintiin
- uusia asuntoja tulossa vajaat 40



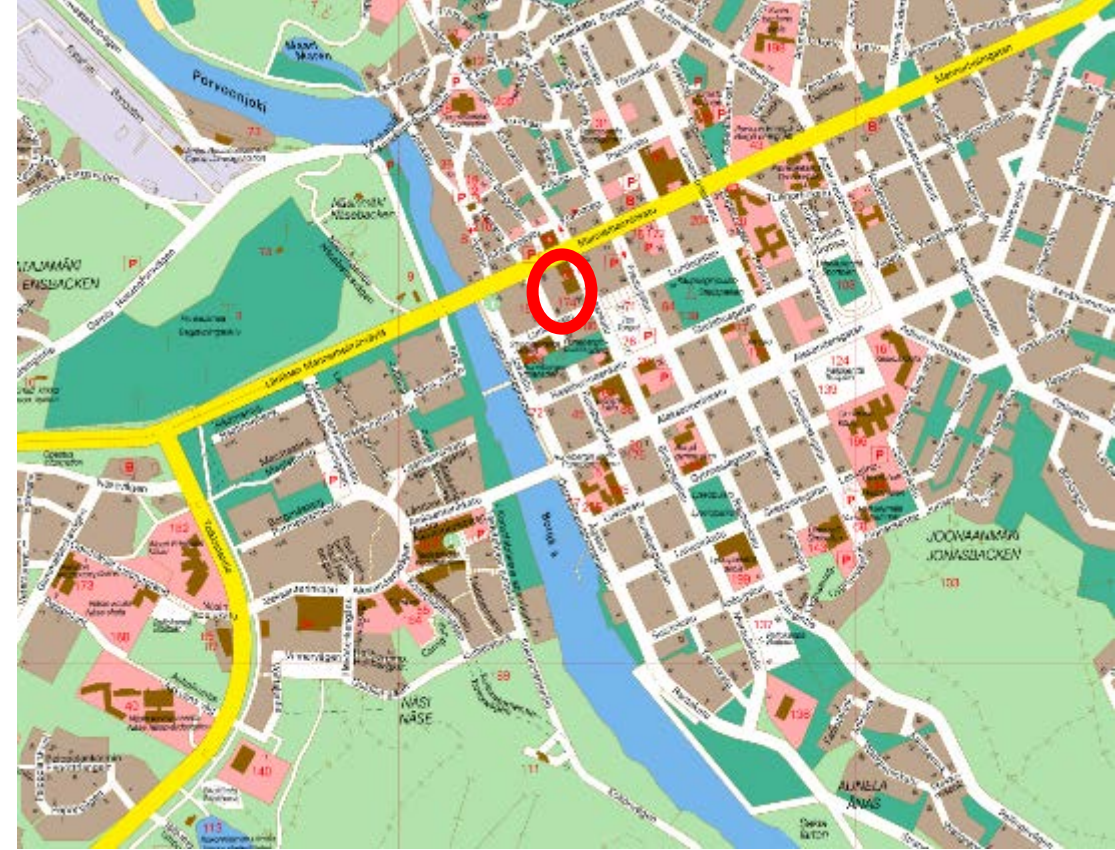
# Teboil



- Selvitysvaiheessa



# Kortteli 23



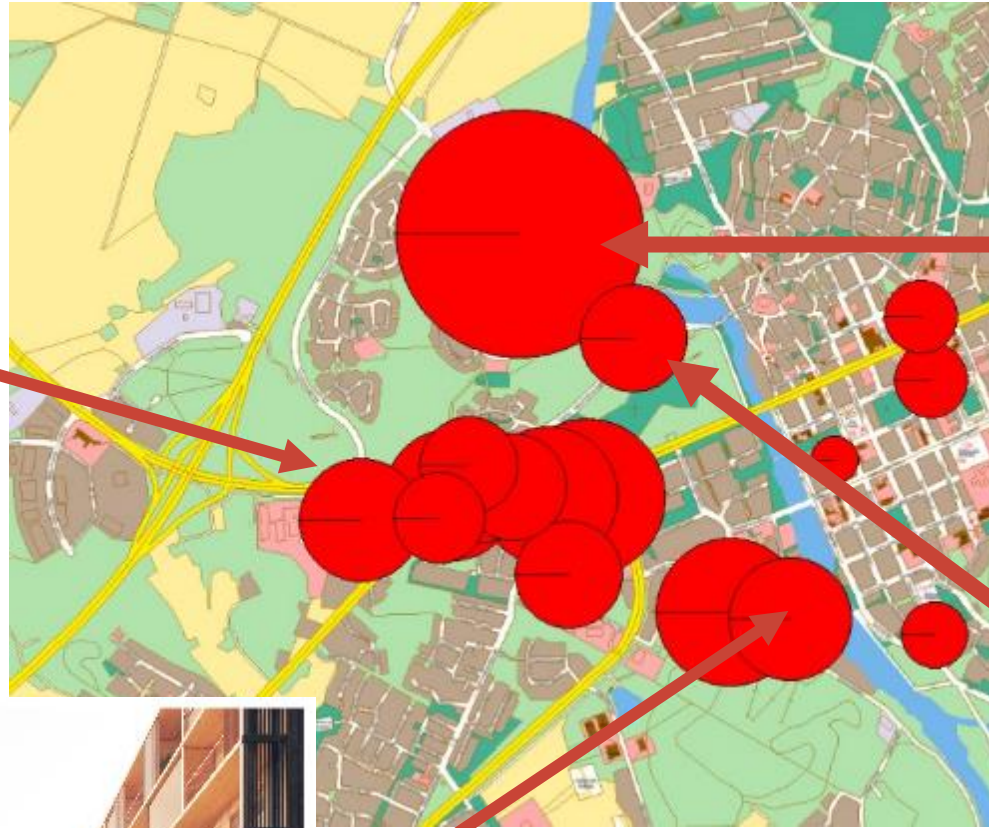
- Kiinteistöt pitkälti yksityisomisteisia



Elävöitämme ja laajennamme ja tiivistämme kaupunkikeskustaa

**Keskustaan lisää asumista:**

Länsirannalle, Näsiin, Puistokadun varteen ja Asemanseudulle





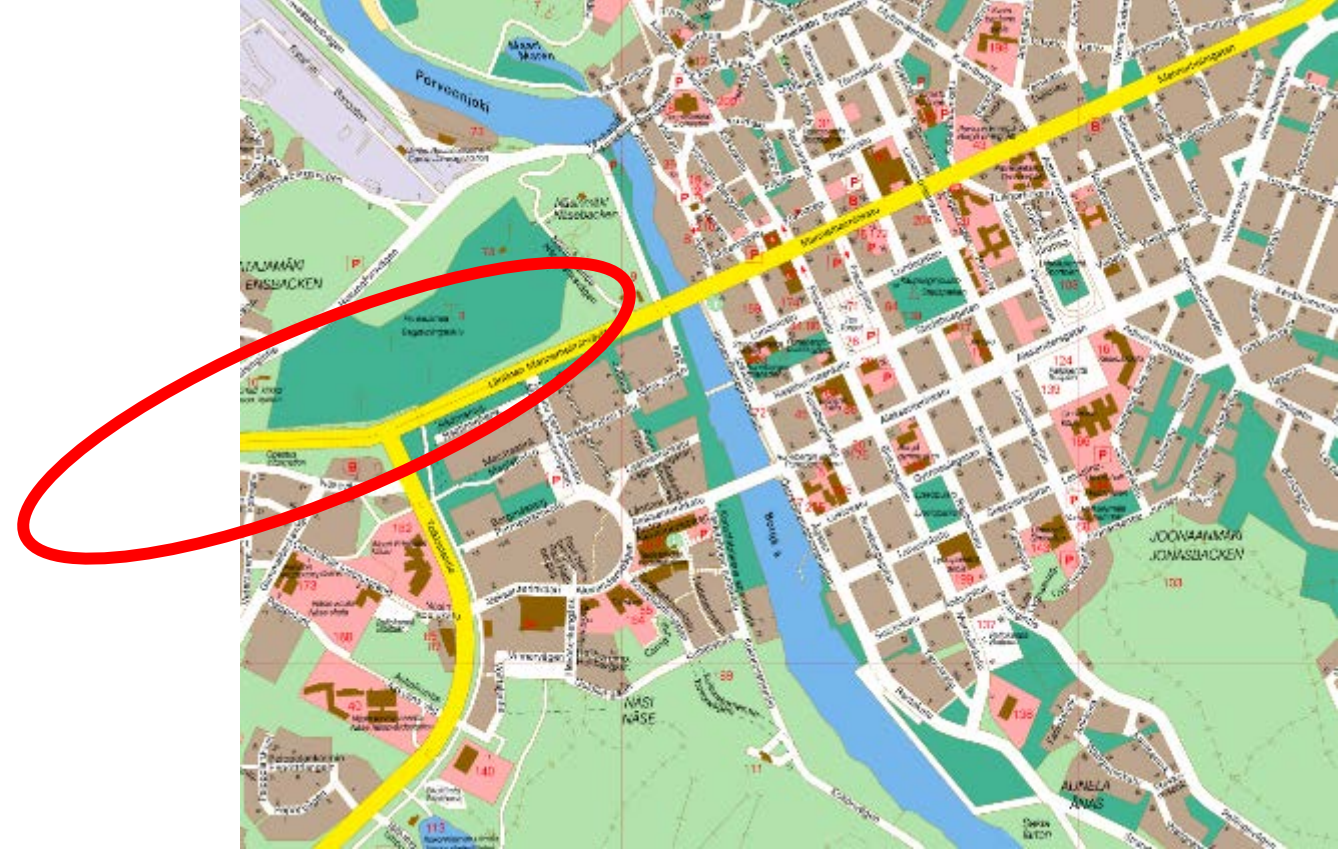
# Länsirannan puukortteli



- Suunnitteluvaraus: TILA Group Oy, 15000 k-m<sup>2</sup>
- Aikataulu: valmistuu 2021.
- Asuntoja noin 180-200
- Asukkaita noin 300
- Toteutus: Heti toteutettavissa, kun kaava saa lainvoiman



# Porvoon puistokatu

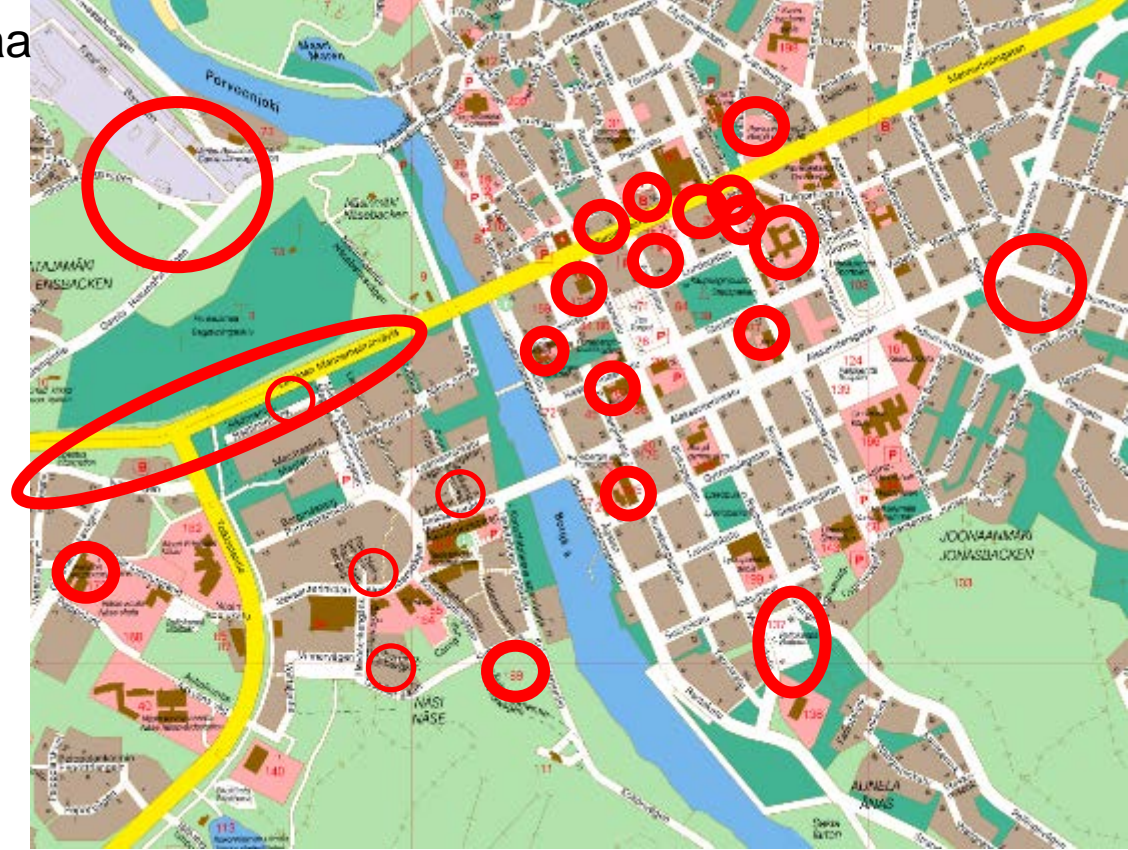


- Aikataulu: käynnistämisyjärjestys ohjelmoidaan 2020. Asemakaavamuutoksia käynnistyy 2021-2025.
- Kaavarungossa kerrosalaa noin 114000 k-m<sup>2</sup>, asuntoja noin 1400, asukkaita noin 2300



Elävöitämme ja laajennamme sekä tiivistämme kaupunkikeskustaa

# Keskustaan tulossa lisää asumista ja pöhinää



Monta hanketta  
työn alla