



VIITESUUNNITELMA

RUNO HOTEL PORVOO - LISÄRAKENTAMINEN JA ULLAKON LAAJENNUS
RIHKAMAKATU 4, VUORIKATU 4, PORVOO

REFERENSPLAN

RUNO HOTEL PORVOO - YTTERLIGARE BYGGANDE OCH UTBYGGNAD AV VINDEN
KRÄMAREGATAN 4, BERGGATAN 4, BORGÅ

15.08.2025

Arkkittehdit Sarapää

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Viitesuunnitelma koskee Vanhan Porvoon korttelialueen 1303 tontteja 1 ja 2, tontilla 2 hallinta-alue b:tä. Työn tilaaja on kiinteistöosakeyhtiö Porvoon Valtimotalo. Työn on laatinut Arkkitehdit Sarapää, tekijöinä arkkitehdit SAFA Eve Sarapää ja Franka Oroza.

Suunnittelualue sijaitsee Vanhan Porvoon eteläkärjessä ja rajautuu Rihkamatoriin, Vuorikatuun ja Välikatuun. Tontin 1 koko on 1408 m2. Tontin 2 1084 m2, josta hallinta-alue B on 586 m2.

Viitesuunnitelma on laadittu asemakaavan muutoksen pohjatyöksi. Asemakaavan muutoksen perusteena on tonttien 1 ja 2 kehittämistavoitteet majoitustoiminnan laajentamiselle.

YLEISKUVAUS SUUNNITTELUALUEESTA

Tontilla 1 on rakenteilla Runo Hotel Porvoo, joka avautuu 2021. Tontti 2 on jaettu hallinnanjakosopimuksella osiin A ja B ja vuokrattu Porvoon kaupungilta Kiinteistöosakeyhtiö Porvoon Valtimotalolle. Tontin 2 hallinta-alue B on rakentamatonta piha-aluetta, jota on käytetty pysäköintialueena. Korttelissa on huomattavia korkeuseroja.

KEHITYSTAVOITTEET

Suunnitelman tavoite on laajentaa Runo Hotel Porvoo uudella lisärakennuksella tontille 2 ja korottaa rakenteilla olevan hotellin ullakko kerrokseksi majoituskäyttöön. Korttelipiha otetaan oleskelukäyttöön.

UTGÅNGSLÄGET FÖR PLANERINGEN

Referensplanen gäller tomterna 1 och 2 i kvartersområdet 1303 i gamla stan i Borgå, på tomt 2 gäller besittningsområdet b. Arbetets beställare är kiinteistöosakeyhtiö Porvoon Valtimotalo. Arbetet har utförts av Arkkitehdit Sarapää, arkitekterna är SAFA Eve Sarapää och Franka Oroza.

Planeringsområdet är beläget i södra delen av gamla stan i Borgå och gränsar till Krämaretorget, Berggatan och Mellangatan. Storleken på tomt 1 är 1408 m2. Storleken på tomt 2 är 1084 m2, av vilken besittningsområdet B är 586 m2.

Referensplanen har utarbetats som grund för ändringen av detaljplanen. Grunden för ändringen av detaljplanen är utvecklingsmålen för tomterna 1 och 2 i syfte att utvidga inkvarteringsverksamheten.

ALLMÄN BESKRIVNING AV PLANERINGSOMRÅDET

På tomt 1 håller Runo Hotel Borgå på att byggas och ska öppnas 2021. Tomt 2 har genom ett avtal om besittningsfördelning delats upp i delarna A och B och hyrts ut av Borgå stad till Kiinteistöosakeyhtiö Porvoon Valtimotalo. Besittningsområdet B på tomten 2 är ett obebyggt gårdsområde som har använts som parkeringsplats. Det finns stora höjdskillnader i kvarteret.

UTVECKLINGSMÅLEN

Målet med planen är att Runo Hotel Borgå byggs ut på tomten 2 med hjälp av en ny tillbyggnad och att hotellets vind som håller på att byggas höjs så att den blir ett våningsplan för inkvartering. Kvartersgården tas i bruk för vistelse.

Viitesuunnitelman alue

Referensplanens område

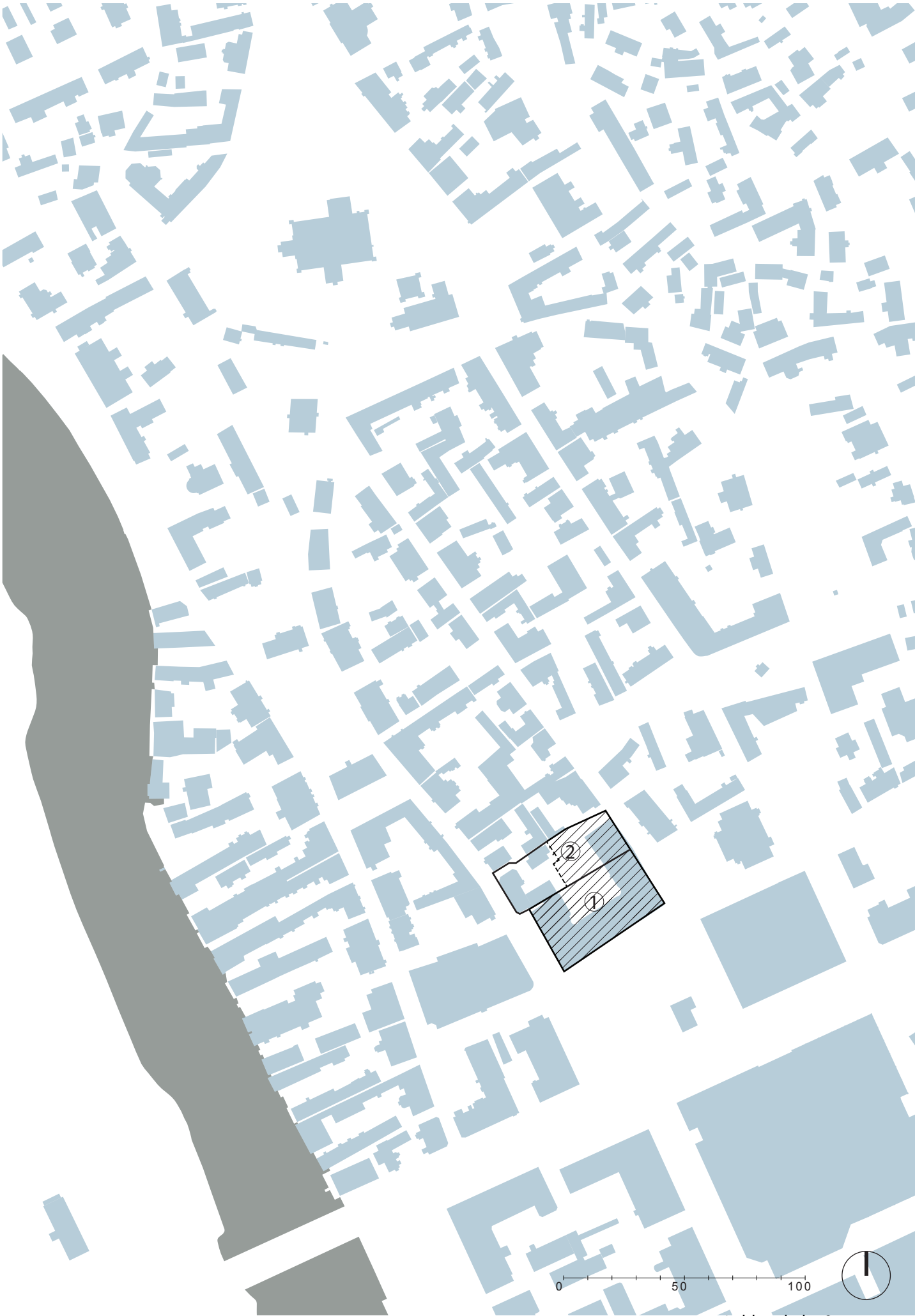
Asemakaavamuutosalue

Område för detaljplaneändring

Tontin numero

Tomtnummer

①



LIIKENTEEN LÄHTÖKOHDAT

Hallinta-alue b tontilla 2 rajautuu jyrkästi nousevaan, nupukivet-tyyn Vuorikatuun, joka johtaa Porvoon tuomiokirkolle. Hallinta-alue b:n tontille ajo on tapahtunut Vuorikadulta. Runo Hotel Porvoon huoltoajoyhteys on tonttien 1 ja 2 poikki. Hallinta-alue b:lle on osoitettu hotellin pysäköintipaikkoja.

Rihkamatori rajaa suunnittelualuetta.

UTGÅNGSPUNKTER FÖR TRAFIKEN

Besittningsområdet b på tomten 2 gränsar till den brant stigande Berggatan med nubbenstenar som leder till Borgå domkyrka. Biltrafiken till besittningsområdet B på tomt 2 har skett från Berggatan. Servicekörningsvägen till Runo Hotel Porvoo går genom tomterna 1 och 2. Till besittningsområdet B har anvisats parkeringsplatser för hotellet.

Krämaretorget gränsar planeringsområdet.

- Vilkas jalankulku
Livlig gångtrafik ---
- Huolto
Service ---
- Merkittävä ajoliikenne
Betydande fordonstrafik ---
- Viitesuunnitelman alue
Referensplanens område ---
- Asemakaavamuutosalue
Område för ändring av detaljplan ---



Viitesuunnitelma

Vuorikadun varrelle rakennetaan 4-kerroksinen hotellin lisärakennus. Rakennuksen massiivitiilinen julkisivu on rapattu. Katto on maalattua peltiä. Lisärakennus on laajuudeltaan 637 ke-m2.

Runo Hotel Porvoon olevaa ullakkoa korotetaan sisäpihan puolella ja syntyvän 4. kerroksen myötä kerrosala kasvaa 504 m2.

Suunnitelma ei vaikuta tontin 2 Välikadun puoleisen hallinta-alueen rakennusoikeuteen.

Tonttien 1 ja 2 korttelipihaa kehitetään hotellin oleskelupihana. Korttelin korkeuserojen vuoksi lisärakennuksen ensimmäisen kerroksen pihaterassi rajautuu osin tukimuuriin.

Sisäpihan pohjoisosaan sijoitetaan kaksi liikuntaesteisille tarkoitettua pysäköintipaikkaa sekä 10 polkupyöräpaikkaa.

Vuorikadun ja Välikadun välinen huoltoajoyhteys säilyy. Jätteiden lajittelupisteelle tai syväkeruujärjestelmälle on osoitettu aluevaraus tontin 2 pohjoisrajalle siten, että jätteiden keruu on mahdollista Vuorikadulta.

LIITTEET:

1. Liikkumisen suunnitelma
2. Palotekninen suunnitelma, asemapiirros 1:400

Referensplan

Vid Berggatan byggs en tillbyggnad med 4 våningar för hotellet. Byggnadens fasad är av massiv tegel med putsyta. Taket är målad plåt.

Tillbyggnaden omfattar 637 m2-vy.

Vinden för Runo Hotel Porvoo höjs på gårdens sida och i och med den fjärde våningen som byggs ökar våningsytan med 504 m2.

Planen inverkar inte på byggrätten på besittningsområdet på tomt 2 vid Mellangatan.

Kvartersgården på tomterna 1 och 2 utvecklas som hotellets vistelsegård. På grund av höjdskillnaderna i kvarteret gränsar gårdsterassen till tillbyggnadens första våning delvis till stödmuren.

På norra delen av innergården placeras två parkeringsplatser för rörelsehindrade samt 10 cykelplatser.

Servicevägen mellan Berggatan och Mellangatan kvarstår. Vide den norra gränsen av tomt 2 anvisas en områdesreservering för en sorteringsplats eller ett system för djupinsamling av avfall, så att det är möjligt att samla in avfall från Berggatan.

BILAGOR:

1. Trafikplan
2. Brandteknisk plan, situationsplan 1:400

Poistettava puu

Ett träd som ska avlägsnas

Istutettava pensas

En buske som ska planteras

Asemakaavamuutosalue/Tontin raja

Område för ändring av detaljplanen/tomtgränsen

Viitesuunnitelman alue

Område för referensplanen

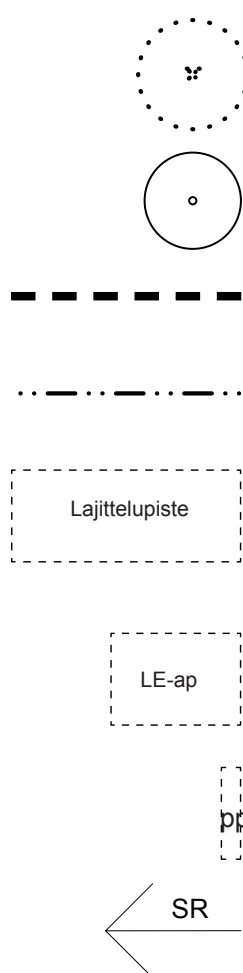
Lajittelupisteen aluevaraus

Områdesreservering för sorteringspunkten
och preliminär dimensionering av systemet
för djupinsamling

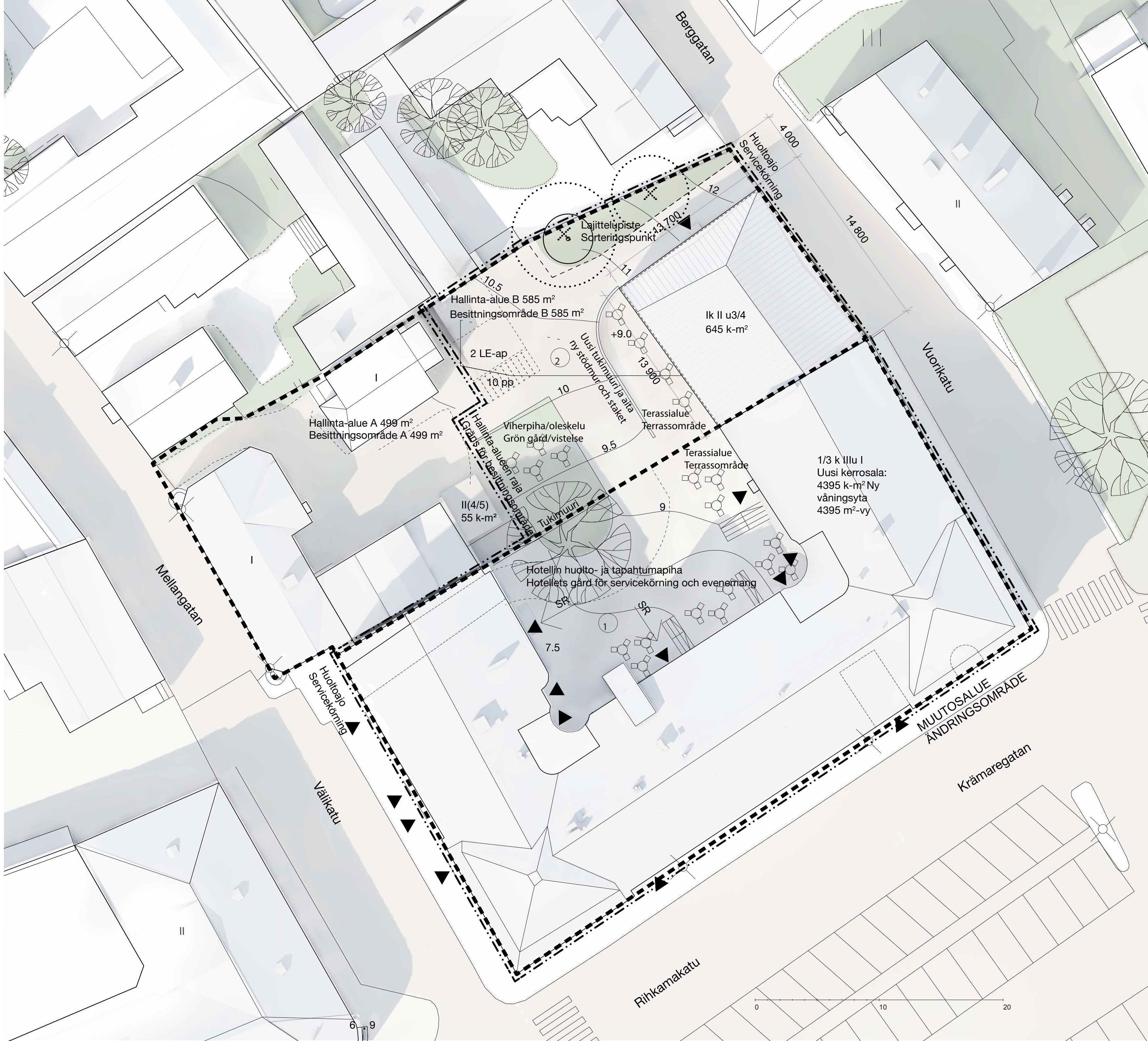
Liikuntaesteiselle tarkoitettu pysäköintipaikka
Bilplats för rörelsehindrade

Polkupyöräpaikka
Cykelplats

Sammutusreitti
Släckningsväg



ASEMAPIIRUSTUS SITUATIONSPLAN



Viitesuunnitelma

LISÄRAKENNUS

KAUPUNKIKUVA JA ARKKITEHTUURI

- Lisärakennuksen muoto ja koko perustuu Runo Hotel Porvoon ent. Valtimotalon ja Vanhan Porvoon ympäristön mittakaavaan. Rakennuksen sisätilojen mitoitus perustuu sen käyttötarkoitukseen: asuinhuoneen luontevan leveyden ja korkeuden toistoon.
- Rakennus kiinnittyy yhtenäisellä räystäs- ja harjalinjalla Runo Hotel Porvoon jugend-ajan rakennukseen
- Materiaalipaletin lähtökohtana on Vanha Porvoo: rapattu tiili, puuikkunat, peltikatto, graniittisokkeli
- Lisärakennuksen nykyaikaisuudesta kertovat pelkistetty ulkoasu ja modernit, minimalistiset detaljit

TILAOHJELMA

n. 21 kpl hotellihuoneita

- tekniset tilat, siivoustilat

ESTEETTÖMYYS

- Laajennus hyödyntää Runo Hotel Porvoon esteettämiä kerrosten välisiä yhteyksiä

HUOLTO

- Pihan huoltoreitti Välikadun ja Vuorikadun välillä säilyy

ULLAKON LAAJENNUS

MITOITUS

- Ullakon katon sisälapetta korotetaan ja ullakko muutetaan kerrokseksi
- Rakennetaan 9 hotellihuonetta

- Katon sisälapetta korotetaan muuraamalla nyt noin 160 cm korkeaa attikaosaa noin yhden metrin verran korkeammaksi sisäpihan puoleisilla julkisivuilla

ESTEETTÖMYYS

- Runo Hotel Porvoon hissiyhteydet jatketaan ullakolle

KAUPUNKIKUVA JA ARKKITEHTUURI

- Muutokset eivät näy katujulkisivuissa
- Spa-osastolle ja kahdelle ullakkokerroksen uusista hotellihuoneista rakennetaan terassit. Terassit rakennetaan rakennuksen sisänurkkien kaarevien parvekkeiden yläpuolelle.
- Katon sisälappeeseen tehtävät uudet ikkunat ja terassit tehdään kunnioittaen rakennuksen arkkitehtuuria, mukaillen olevan julkisivun ilmettä ja mittakaavaa

PINTA-ALAT - LISÄRAKENNUS

Tontin 2 pinta-ala on 1084 m2, joka on jaettu hallinta-alueisiin A ja B.

Hallinta-alue A on pinta-alaltaan 499 m2. Voimassaolevan kaavan mukainen rakennusoikeus on 287 k-m2, josta nykyisiin, asema-

kaavassa suojeltuihin kultasepänverstaaseen ja piharakennukseen on käytetty 255 k-m2. Jäljelläoleva rakennusoikeus on 32 k-m2

Hallinta-alue B on pinta-alaltaan 585 m2. Voimassa olevan kaavan mukainen rakennusoikeus on 323 k-m2

LISÄRAKENNUKSEN KERROSALA

Kerros:	Ke-m²:
1	164 m²
2	186 m²
3	186 m²
4	109 m²
YHT.	645 m²

LISÄRAKENNUKSEN BRUTTOALA

Kerros:	Br-m²:
1	199 m²
2	199 m²
3	199 m²
4	199 m²
YHT.	796 m²

KERROSALAAN EI LASKETTAVAT ALAT:

TEKNISET TILAT

1. krs tekninen tila	24 m²
2. krs talotekniset kuilut	2 m²
3. krs talotekniset kuilut	2 m²
4.krs IV-konehuone	17 m²
YHT.	45 m²

ULKOSEINÄN 250 MM YLITTÄVÄ OSUUS

11+11+11+3=	36 m²
-------------	-------

ALLE 1600 MM KORKEAA TILAA

4. krs	71 m²
--------	-------

KERROSALAN LISÄYS VOIMASSA OLEVAAN KAAVAAN

322 K-M2

PINTA-ALAT - ULLAKON LAAJENNUS

Tontin 1 pinta-ala	1408 m²
Käytetty rakennusoikeus	3752 m²

Runo Hotel Porvoon vuonna 2020-2021 rakennettu ullakon kerrosala	282 m²
Ullakon laajennuksen kerrosala	640 m²
Ullakon kokonaiskerrosala laajennuksen jälkeen	922 m²

BRUTTOALA	1016 m²
-----------	---------

KERROSALAAN EI LASKETTAVAT ALAT:

IV-KONEHUONEET JA KUILUT	86 m²
--------------------------	-------

ALLE 1600 MM KORKEA TILA	10 m²
--------------------------	-------

KERROSALAN LISÄYS	640 K-M2
-------------------	----------

Referensplan

TILLBYGGNAD STADSBILD OCH ARKITEKTUR

- Tillbyggnadens form och storlek baserar sig på skalan för det tidigare Valtimohuset före Runo Hotel Porvoo och omgivningen för gamla stan. Dimensioneringen av byggnadens inomhuslokaler baserar sig på dess användningsändamål: en upprepning av bostadsrum-mets naturliga bredd och höjd.
- Byggnaden ansluter sig med en enhetlig en takfot- och takåslinje till Runo Hotel Porvoo, en byggnad från jugendtiden
- Utgångspunkten för materialpaletten är gamla stan i Borgå: putsat tegel, träfönster, plåttak, granitsockel
- Det förenklade utseendet och moderna, minimalistis- ka detaljer berättar om byggnadens moderna skick

RUMSPROGRAM
cirka 21 hotellrum

- tekniska utrymmen, städutrymmen

TILLGÄNGLIGHET

- Utbyggnaden utnyttjar hotellets tillgängliga förbin- delser mellan våningarna

SERVICE

- Servicerutten till gården mellan Mellangatan och Berggatan bibehålls.

UTBYGGNAD AV VINDEN DIMENSIONERING

- Vindens takfall på gårdens sida höjs och vinden byggs om till en våning
- 9 hotellrum byggs

- Takfallet höjs genom att man nu murar en cirka 160 cm hög attikadel som blir cirka en meter högre på fasaderna mot gården.

TILLGÄNGLIGHET

- Hissförbindelserna för Runo Hotel Porvoo fortsätter till vinden.

STADSBILD OCH ARKITEKTUR

- Förändringarna syns inte på gatufasaderna
- Man kommer att bygga terrasser till spa-avdelning och till två av de nya hotellrummen på vindsvånin- gen. Terrasserna byggs ovanför de böjda balkongerna i byggnadens innerhörn.
- De nya fönstren och terrasserna i takfallet görs med respekt för byggnadens arkitektur, med beaktande av fasadens utseende och skala.

YTOR - TILLBYGGNAD

Tomt 2 har en areal på 1084 m2, som är indelad i besitt- ningsområdena A och B.

Besittningsområdet A har en areal på 499 m2. Byggrätten enligt gällande plan är 287 m2-vy, varav 255 m2-vy har

använts för nuvarande guldsmedsverkstad och gårdsbygg- nad som skyddats i detaljplanen. Den återstående byg- grätten är 32 m2-vy

Besittningsområdet B har en areal på 585 m2.

Byggrätten enligt gällande plan är 323 m2-vy

TILLBYGGNADENS VÅNINGSYTA		
Våning:	Våningsyta:	
1		164 m2
2		186 m2
3		186 m2
4		109 m2
TOTALT		645 m2

TILLBYGGNADENS BRUTTOYTA		
Våning:	Bruttoyta:	
1		199 m2
2		199 m2
3		199 m2
4		199 m2
TOTALT		796m2

YTOR SOM INTE RÄKNAS TILL VÅNINGSYTAN:		
TEKNISKA UTRYMMEN		
1 vån. utrymme för teknik		24 m2
2 vån. schakt för husteknik		2 m2
3 vån. schakt för husteknik		2 m2
4 vån. ventilationsmaskinrum		17 m2
TOTALT		45 m2

DEN DEL AV YTTERVÄGGEN SOM ÄR ÖVER 250 MM		
11+11+11+3=		36 m2

UTRYMME SOM ÄR UNDER 1600 MM		
4 vån.		71 m2

EN ÖKNING AV VÅNINGSYTAN I DEN GÄLLANDE PLANEN		
		322 M2-VY

YTOR - UTBYGGNAD AV VINDEN

Areal för tomt 1	1408 m2
Använd byggrätt	3752 m2

Runo Hotel Porvoo åren 2020–2021		
vindens byggda våningsyta		282 m2
Vindens utbyggda våningsyta		640 m2
Vindens totala våningsyta efter utbyggnaden		813 m2

BRUTTOYTA	922 m2
-----------	--------

YTOR SOM INTE RÄKNAS TILL VÅNINGSYTAN:

VENTILATIONSMASKINSRUM OCH SCHAKTEN	86 M2
-------------------------------------	-------

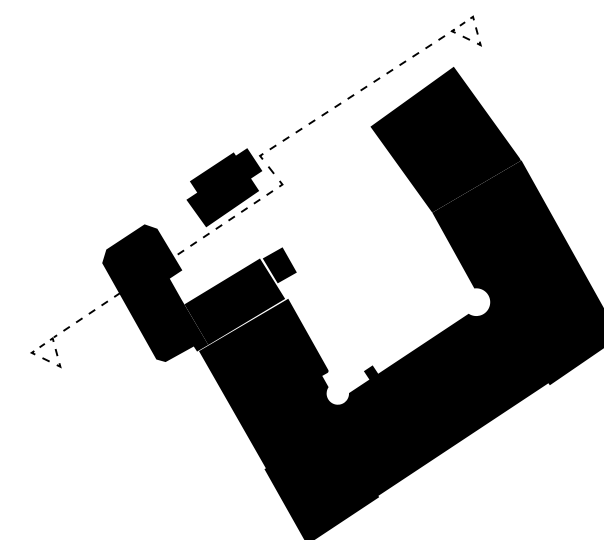
UTRYMMET SOM ÄR UNDER 1600 MM	10 M2
-------------------------------	-------

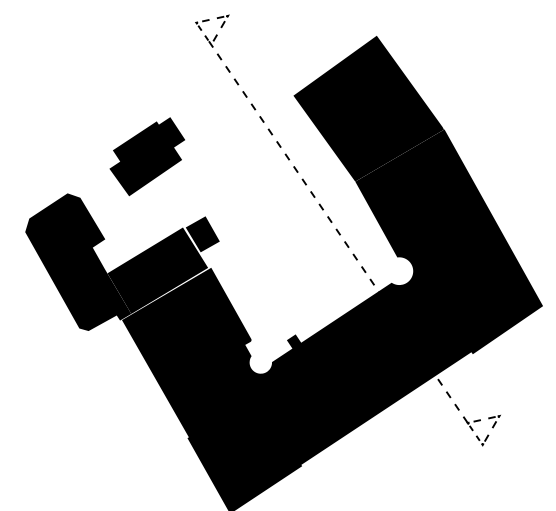
ÖKNING AV VÅNINGSYTAN	640 M2-VY
-----------------------	-----------

1. Konesaumattu peltikatto, musta
2. Rapattu kennoharkko, vaalea ruskeanharmaa
3. Ikkunoiden karmit tammea
4. Graniittisokkeli, suom. punainen graniitti, kuten Valtimotalossa

1. Maskinfogad plåttak, svart
2. Putsat tegelblock, ljus brungrå
3. Fönsterkarmar är av ek
4. Granitsockel, finsk röd granit såsom i Valtimohuset

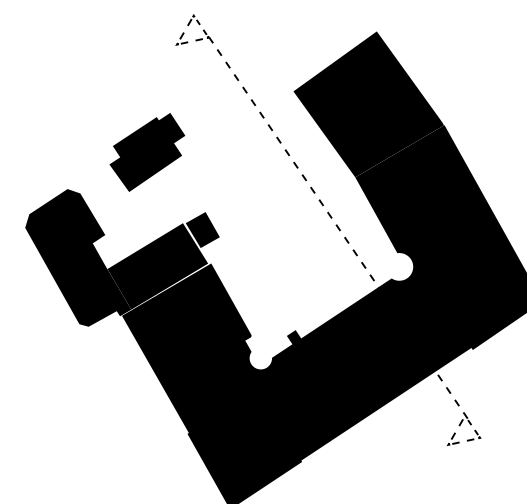


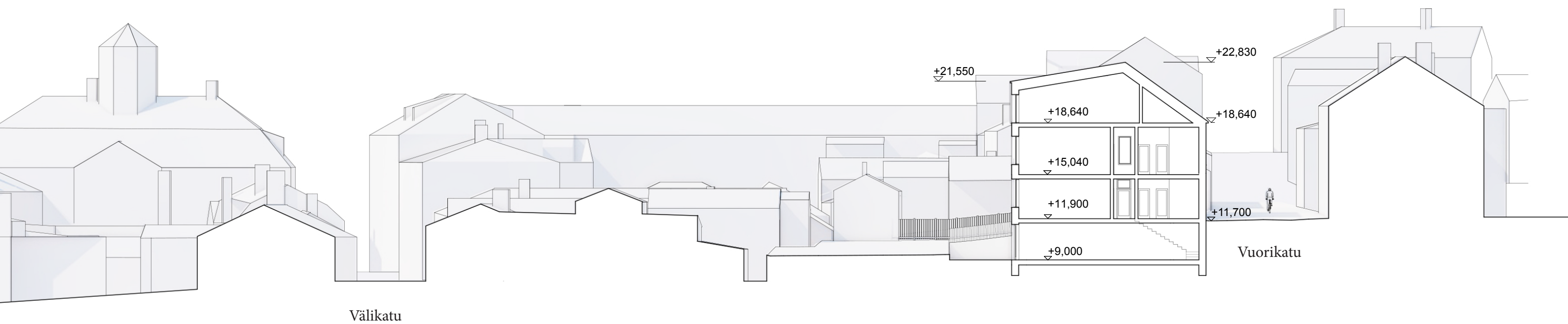




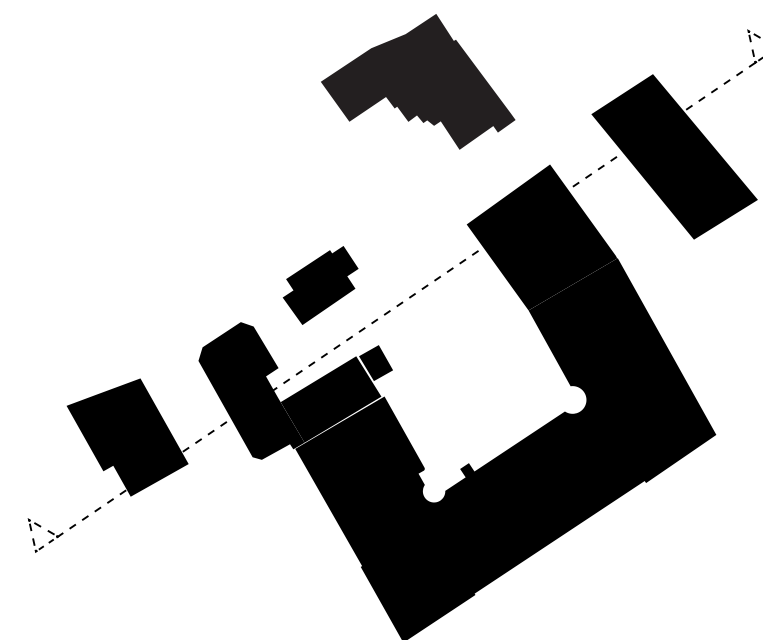


0 5





0 5 10



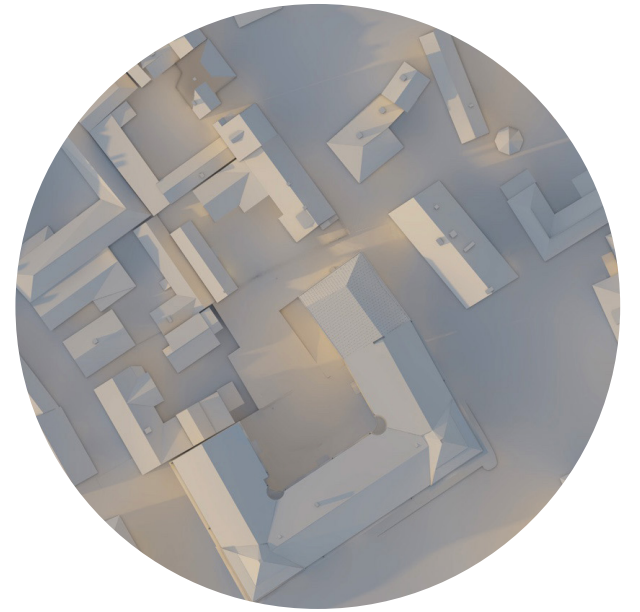
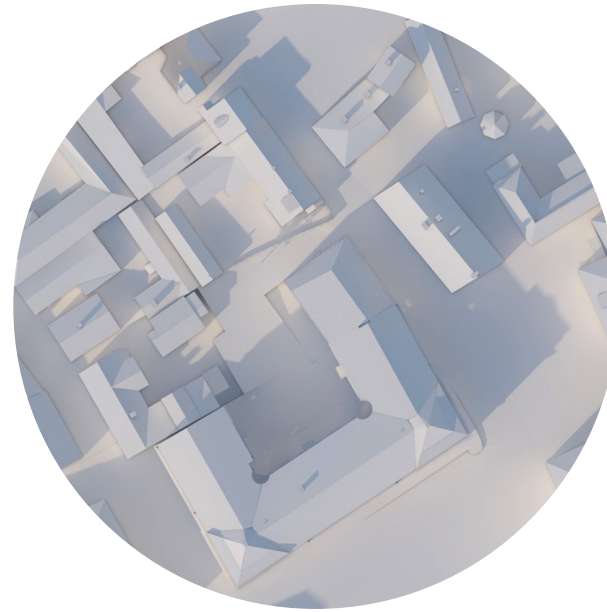
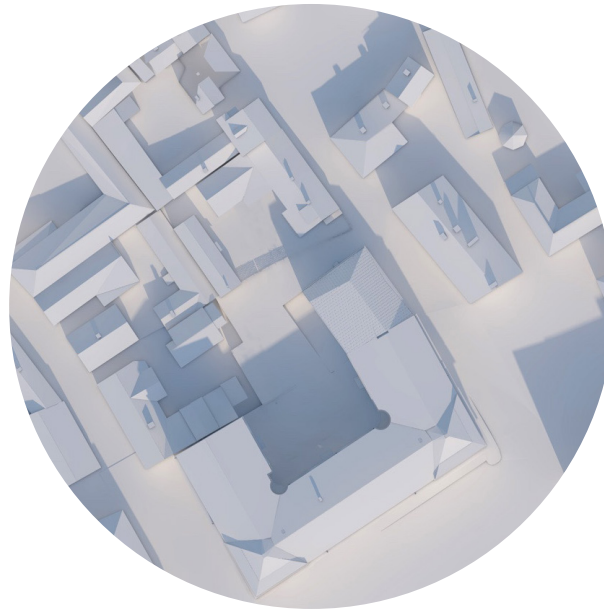
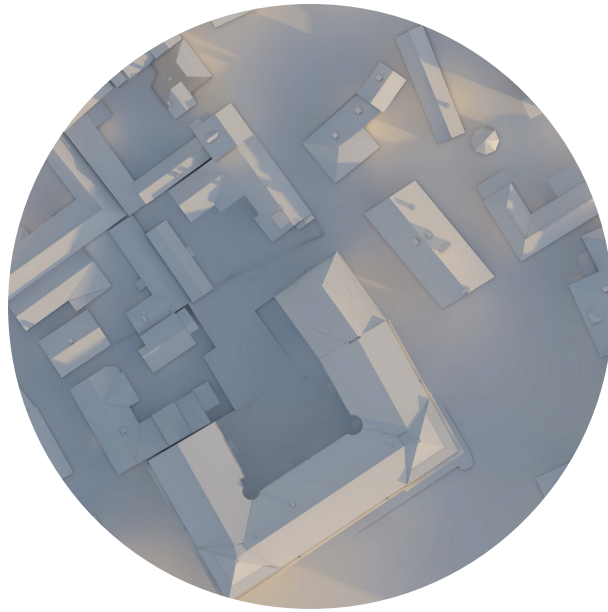
9:00

12:00

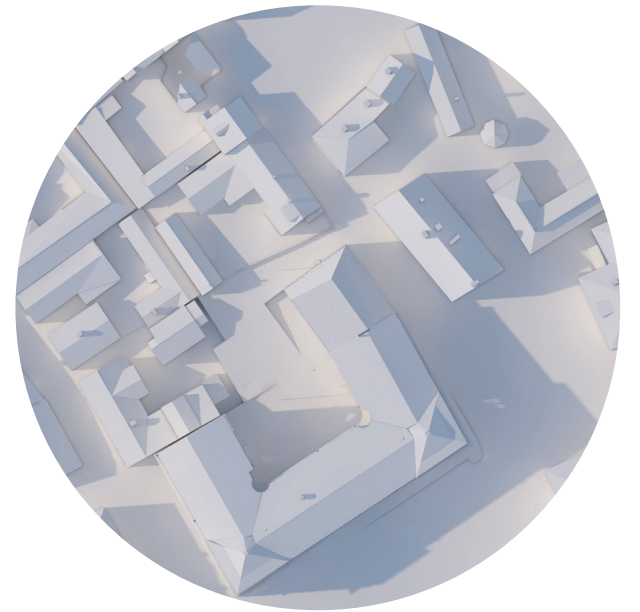
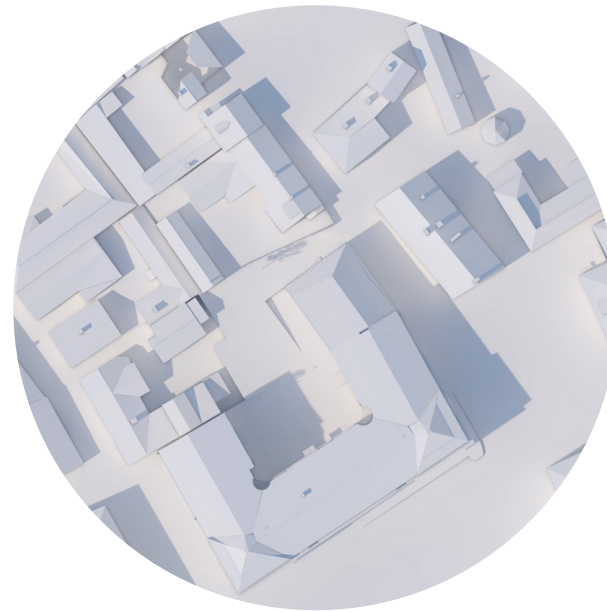
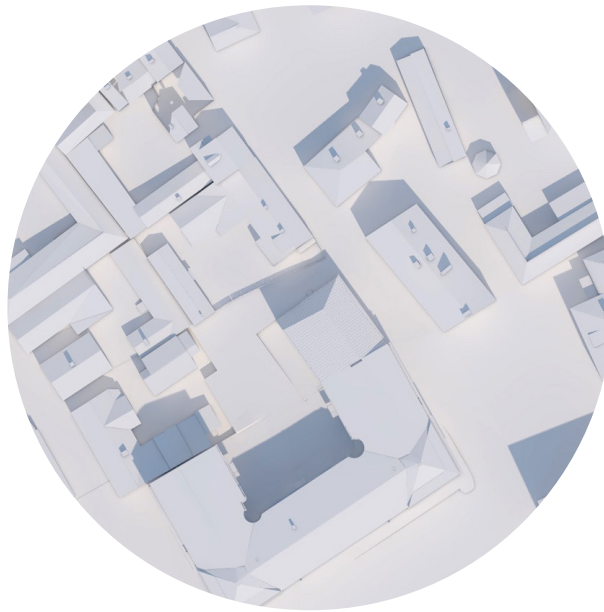
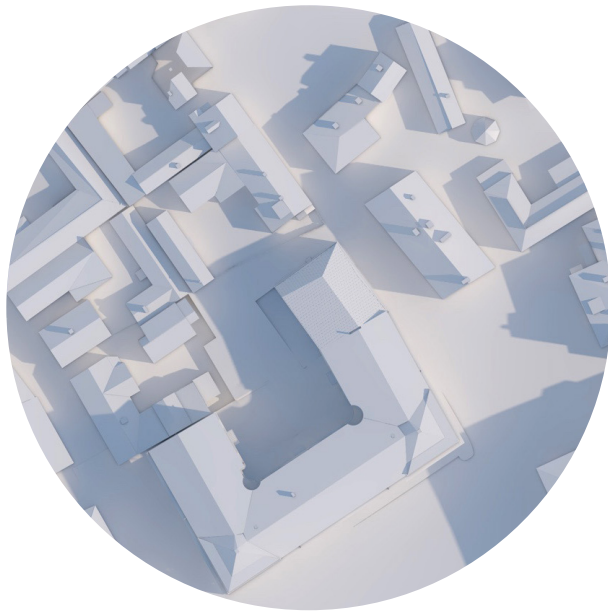
16:00

18:00

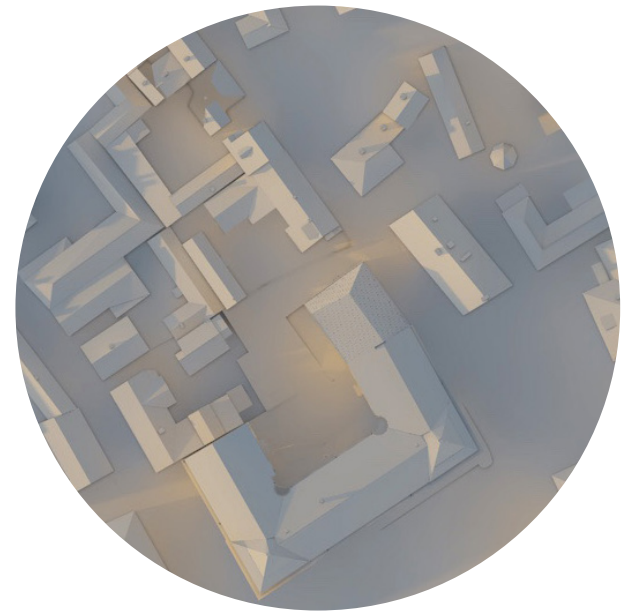
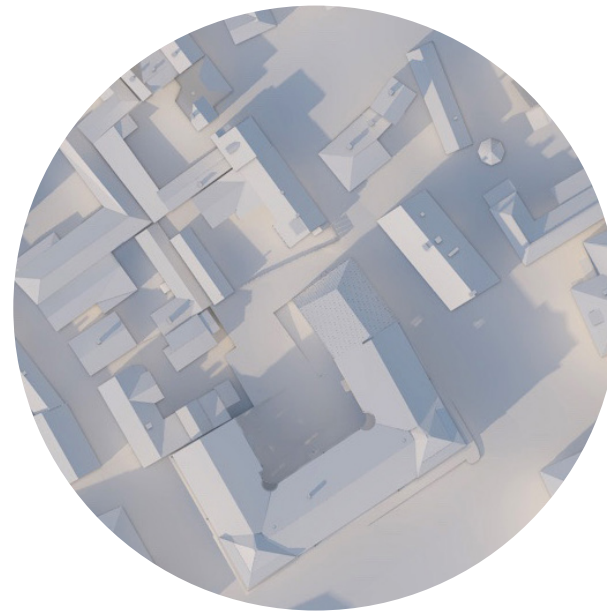
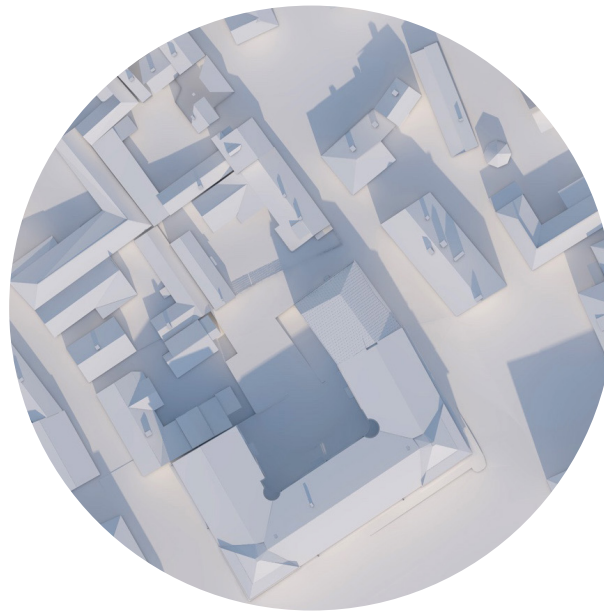
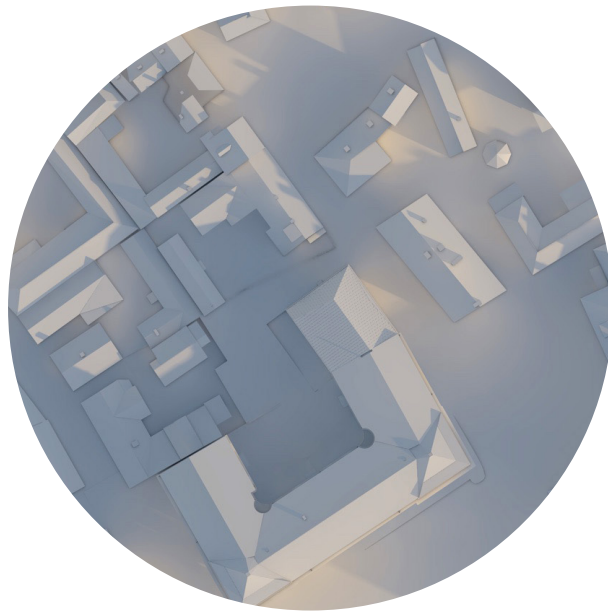
21.3.



22.6.



21.9



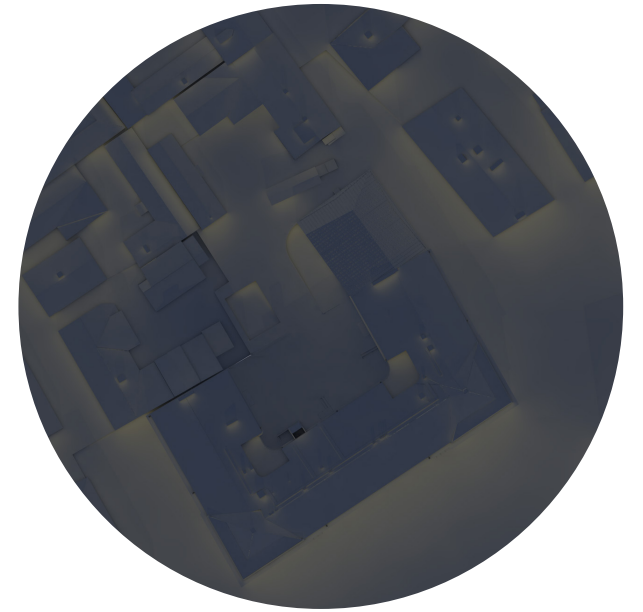
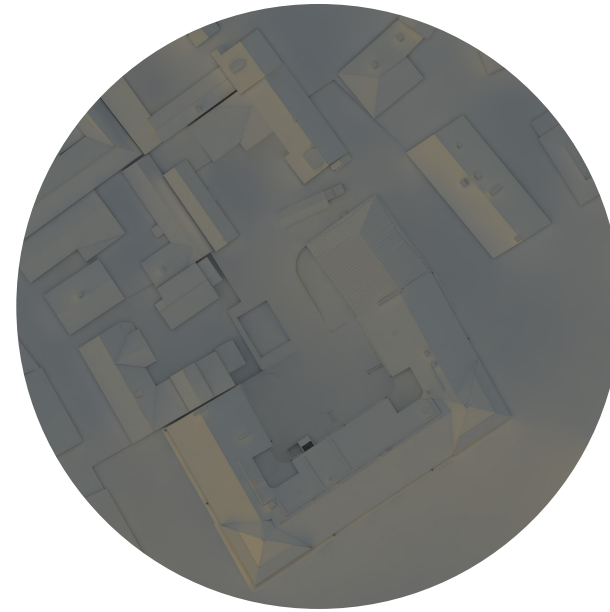
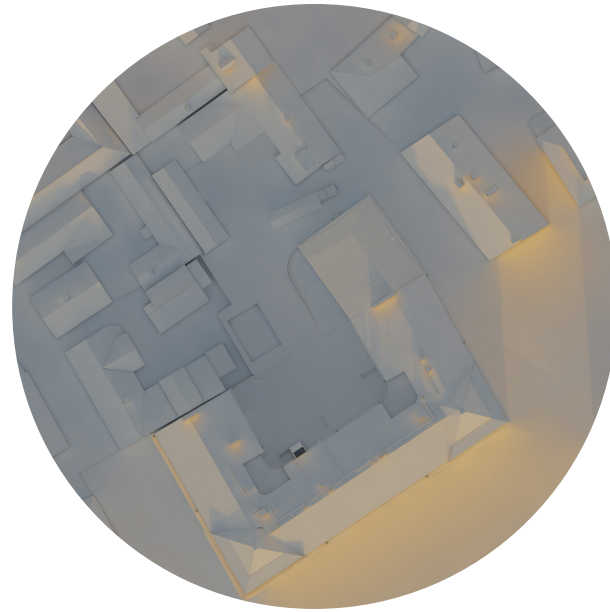
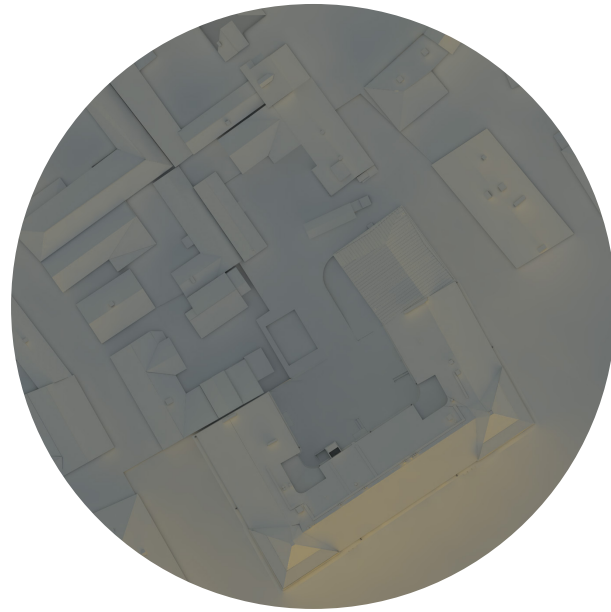
9:00

12:00

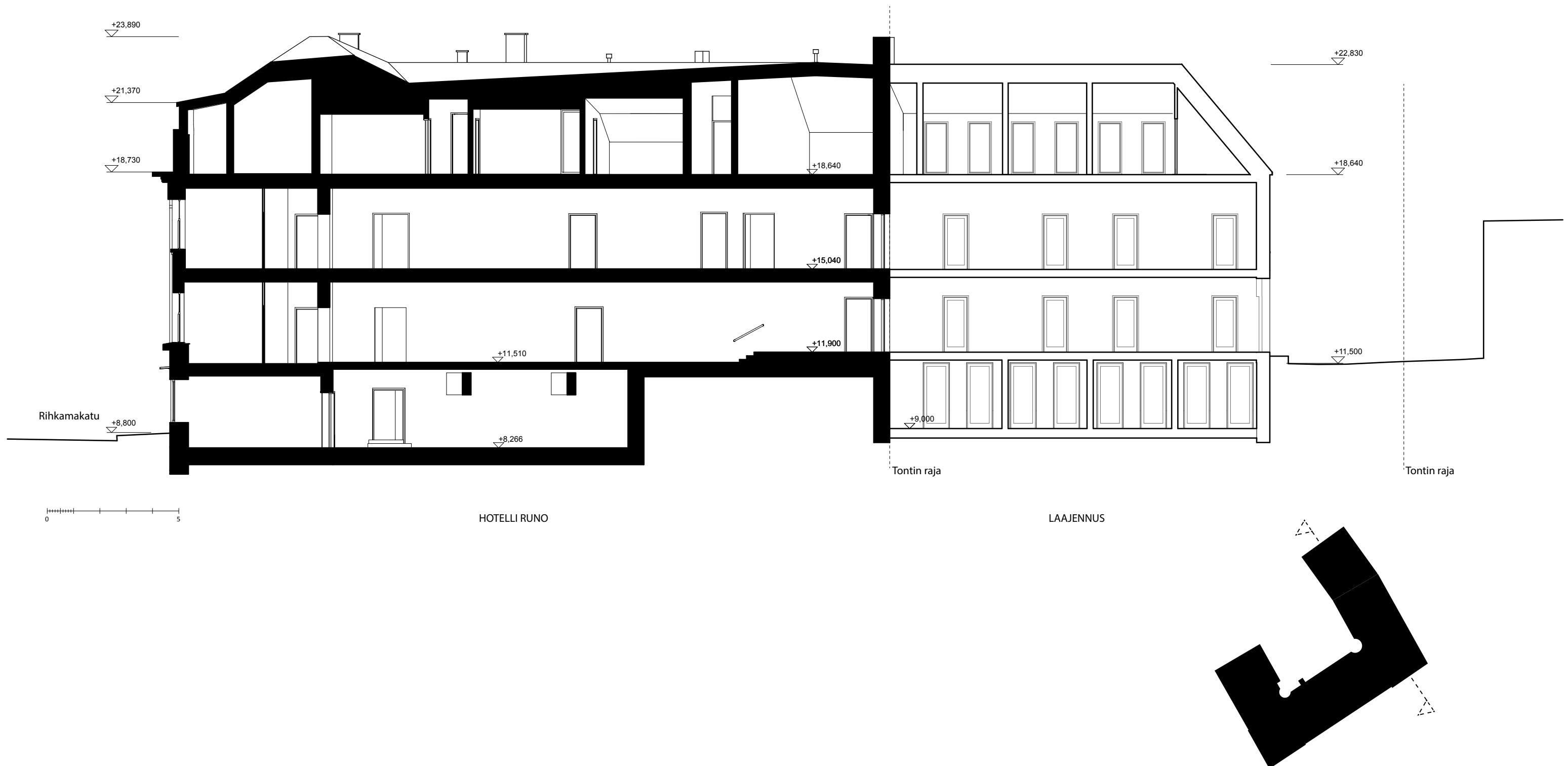
16:00

18:00

21.12.









NÄKYMÄ VUORIKADULTA KIRKOLLE
UTSIKT FRÅN BERGGATAN TILL KYRKAN

Ullakon attikaa korotetaan
Runo Hotel Porvoon sisäpihan puolella
noin 1:n metrin verran.
Sisäpihan suuntaan avataan
uudet ikkunat.
Rakennuksen nurkkiin rakennetaan
spa-osaston ja hotellihuoneitten terassit

Vindens attika höjs med cirka 1 meter
på gårdens sida till Runo Hotel Porvoo.
Mot innergården öppnas nya fönster.
I byggnadens hörn byggs terrasser till
spa-avdelningen och hotellrummen.

