10.11.2026

Tarjouspyyntö Lundinkadun pääte kiinteistön 638-2-32-18 maa-alueen vuokraamisesta sekä rakennusten ostamisesta

Porvoon kaupunki järjestää tontinluovutuskilpailun kiinteistöstä 638-2-32-18.

1. Hankkeen sisältö ja toteuttaminen

Kiinteistö 638-2-32-18 sijaitsee osoitteessa Lundinkatu 13, Vänrikinkatu 16, 06100 Porvoo.

Rakennukset:

Kiinteistöllö sijaitsee vanhoja sairaalarakennuksia. Suojelumerkinnällä sr-1 osoitetut hirsirunkoiset entinen sairastupa ja sairaalan laajennusosa (J. V. Rinne, 1920-luku), yhteensä 680 + 555 k-m². Lisäksi asemakaavassa on suojeltu merkinnällä sr-2 kaksi osaa entisestä kivisairaalasta (Uno Ullberg, 1939), yhteensä 590 k-m².

Tavoitteena on, että Porvoon kaupunki purkaa muut paitsi sr-1 merkinnällä osoitetut hirsirakennukset, kun sr-2-merkinnällä suojeltujen kivisairaalan osien purkamisen mahdollistava poikkeamislupa on saanut lainvoiman.

Asemakaava:

Kiinteistön koko on 7 606 m² ja sille on asemakaavassa (AK-529) osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 7 155 k-m² asumiseen, erityisasumisen sekä liikerakentamiseen. Vähintään 2000 k-m² tulee toteuttaa palveluasumisena ja siihen liittyvänä palvelutilarakentamisena. Liike-, toimisto- ja ravintolatilaa tulee toteuttaa 750 k-m² suojeltuihin rakennuksiin tai maantasokerroksiin. Lisäksi asukkaiden yhteiskäyttötiloja on toteutettava 1,5 % korttelin uudisrakennusten kerrosalasta ja sen saa toteuttaa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Tontti vuokrataan tarjouskilpailun perusteella.

Tontille jäävät suojellut rakennukset myydään tarjousten perusteella.

2. Aikataulu ja yhteystiedot

Tarjoukset tulee toimittaa 30.12.2026 klo 15.00 mennessä sähköpostiosoitteeseen: pekka.soyrila@porvoo.fi. tunnuksella Lundinkadun pääte tarjouskilpailu

Tieto valitusta tarjouksesta pyritään ilmoittamaan tarjouksen jättäneille kahden kuukauden kuluessa kilpailun päättymisestä. Arvosteluryhmä tekee esityksen tontin varaamisesta tonttipäällikölle sekä toimitilajohtajalle, jonka jälkeen päätös tontin sekä rakennusten varaamisesta / luovuttamisesta tehdään hallintosäännön mukaisesti.

Tontin vuokrauspäätöksen (voimassa 8 kk) aikana kilpailun voittajan tulee esitellä Porvoon rakennusvalvonnalle rakentamista koskevat suunnitelmat. Varsinainen vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa, kun rakennusvalvonta on hyväksynyt suunnitelmat.

Tavoitteena on, että rakennukset ovat purettuina 28.2.2027 mennessä. Tontti voidaan luovuttaa, kun rakennukset ovat purettuina ja tontti rakentamiskelpoinen.

Tontti vuokrataan valtuuston hyväksymien Tonttien yleiset luovutusehdot 1.9.2026 –31.8.2027 mukaisin ehdoin.

Tontinluovutuskilpailun yhteyshenkilönä toimivat:

- kaupunkisuunnittelupäällikkö Jarkko Lyytinen, jarkko.lyytinen@porvoo.fi (asemakaavan ja kaupunkikuvaan liittyvät kysymykset)
- kaupunginarkkitehti Markku Partanen, markku.partanen@porvooo.fi (rakennuksiin ja niiden luovutukseen liittyvät kysymykset)
- tonttipäällikkö Pekka Söyrilä pekka.soyrila@porvoo.fi (tontin vuokraamiseen liittyvät kysymykset)

Kilpailijoilla on mahdollisuus tehdä tarkentavia kysymyksiä kilpailun kuluessa 20.12.2026 saakka lähettämällä kysymyksen sähköpostitse osoitteeseen pekka.soyrila@porvoo.fi.

Vastaukset sähköpostitse esitettyihin lisäkysymyksiin julkaistaan kysymyksineen anonyymisti verkkosivuilla.

3. Valintakriteerit

Tarjousten tulee täyttää seuraavat kriteerit:

- Tontti tulee rakentaa hyväksytyn asemakaavan mukaisesti, kuitenkin siten, että yllä kuvattujen asemakaavamääräyksellä sr-2 suojeltujen kivisen entisen sairaalarakennuksen fragmenttien, yhteensä 590 k-m² suojelu pyritään purkamaan poikkeamislupamenettelyllä.

- Suojellut puurakennukset (sr-1) tulee korjata muun rakentamisen yhteydessä.
- Pihasuunnitelman tulee saavuttaa Porvoon viherkertoimen vihertehokkuusluku.
- Tontti luovutetaan asemakaavassa osoitetun mukaiseen asumiseen, osittain palveluasumiseen ja vähäisemmin liikerakentamiseen.
- Kilpailun voittajan tulee sitoutua toteuttamaan hanke kahden vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.
- Palveluntuottajatahona toimivalla on kokemusta palveluasumisen palveluiden tuottamisesta
- Hankkeen rahoittajilla on vakuuttavat taloudelliset resurssit hankkeen toteuttamiseksi

<u>Tontin ostaja valitaan hyväksyttyjen tarjousten jättäneiden joukosta seuraavien valintakriteerein:</u>

- Laatutekijät yhteensä 60 %
- Tarjottu vuosivuokra 30 %
- Säilytettävistä puurakennuksista (sr-1) tarjottu hinta 10 %

Laatutekijät arvioidaan seuraavien selvitysten perusteella:

- Palvelutoimintakonsepti toimijoineen
- Selvitys hankkeen rahoituksesta
- Yrityksen liikevaihto ja kannattavuus
- Alustava suunnitelma uudis- ja korjausrakentamisesta.

Alustavan suunnitelman osana tulee olla vähintään:

- Asemapiirros mittakaavassa 1:500
- Pihasuunnitelma

- Rakennusten käyttötarkoitukset
- Väritetty korttelijulkisivu itäkoilliseen eli Vänrikinkadulle materiaalimerkinnöin
- Katu- tai pihanäkymäperspektiivikuva ja alueaksonometria vapaavalintaisesta kuvakulmasta

Laatua arvioitaessa huomioidaan miten ehdotus täyttää rakentamistapaohjeessa esitetyt vaatimukset.

4. Kilpailuasiakirjat

Kilpailuun liittyvät asiakirjat ovat saatavilla Porvoon kaupungin verkkosivuilla: https://www.porvoo.fi/asuminen-ymparisto/tontit-ja-rakentaminen/tontit-ja-maa-aluee/ kerros-ja-rivitalotontit/keskustan-kerros-ja-rivitalotontit/

Porvoon kaupunki pidättää oikeuden hyväksyä tai hylätä tarjoukset sekä pyytää niihin tarkistuksia. Kaupunki pidättää itsellään oikeuden olla solmimatta vuokrasopimusta yhdenkään tarjoajan kanssa. Kaupunki voi käydä tarkentavia neuvotteluja tarjoajien kanssa ennen tarjousmenettelyn ratkaisemista, mikäli se nähdään tarpeelliseksi.