

Tontinluovutuskilpailu, Lundinkadun pääte, asemakaava 529, kiinteistö 638-2-32-18

Kaupunkikehityslautakunta 22.09.2026
2188/10.00.02.04/2026

Valmistelu ja lisätiedot

tonttipäällikkö Pekka Söyriä, kaupunkisuunnittelupäällikkö Jarkko Lyytinen, kaupunginarkkitehti Markku Partanen, asemakaavapäällikkö Emilia Saatsi, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Lundinkadun (itäisessä) päätteessä sijaitsee entinen Porvoon kaupungin terveydenhuollon ja hallinnon kortteli kerroksellisine rakennuskantoineen. Kokonaisuus sijoittuu kiinteistölle 638-2-32-18. Kiinteistöllä on voimassa asemakaava AK-529, josta ilmenee seikkaperäisesti rakentamisen laajuus ja suojeluarvot. Asemakaavan selostuksesta saa myös hyvän yleiskuvan rakennuskannan historiasta. Asemakaavaan liittyy sitovalla kaavamääräyksellä noudatettavaksi määrätty rakentamistapaohje viitesuunnitelmiseen.

Kiinteistön laajuus on 7 606 m² ja sille on asemakaavassa 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.

Suojeltuja suojelumerkinnällä sr-1 ovat hirsirunkoiset entinen sairastupa (F. A. Sjöström, 1883 ja laajennusosat 1900 – 1926) ja sairaalan laajennusosa (J. V. Rinne, 1920-luku), yhteensä 680 + 555 k-m². Lisäksi asemakaavassa on suojeltu merkinnällä sr-2 kaksi osaa entisestä kivisairaala (Uno Ullberg, 1939), yhteensä 590 k-m², mutta tavoitteena on hakea suojelumääräyksestä sr-2 poikkeamista siten, että em. kivisairaalan osat voidaan korvata saman kokoisilla uudisrakennuksilla.

Tontti vuokrataan tarjouskilpailun perusteella.

Tontille jäävät suojellut rakennukset myydään tarjousten perusteella.

Porvoon kaupunki purkaa muut paitsi sr-1 merkinnällä osoitetut hirsirakennukset, kun sr-2 -merkinnällä suojeltujen kivisairaalan osien purkamisen mahdollistava poikkeamislupa on saanut lainvoiman. Tontin ei-suojeltujen rakennusten purkamista voidaan tarvittaessa aikaistaakin.

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

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

Tontin ostaja valitaan hyväksytyjen tarjousten jättäneiden joukosta seuraavien valintakriteerein:

Laatutekijät yhteensä 60 %

Tarjottu vuosivuokra 30 %

Säilytettävistä puurakennuksista (sr-1) tarjottu hinta 10 %

Laatutekijät arvioidaan seuraavien selvitysten perusteella:

- Palvelutoimintakonsepti toimijoiheen
- 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.

Tarjoukset on jätettävä viimeistään vuoden 2026 lopussa myöhemmin erikseen määriteltävällä tavalla.

Tontti vuokrataan valtuuston hyväksymien Tonttien yleiset luovutusehdot 1.9.2025 – 31.8.2026 mukaisin ehdoin.

Porvoon kaupungilla on oikeus hyväksyä taikka hylätä tehdyt tarjoukset.

Asemakaava AK 529, Lundinkadun pääte, liitteineen löytyy osoitteesta <https://www.porvoo.fi/asuminen-ymparisto/kaavoitus/asemakaavat/529-lundinkadun-paate/>

Liitteet:

Sijaintikartake kiinteistöstä

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää, että Lundinkadun päätteen tontti 638-2-32-18 luovutetaan tarjouskilpailun kautta.

Kaupunkikehityslautakunta päättää oheiset kriteerit ja ohjeet tarjouskilpailun valintamenettelyksi.

Pykälä tarkastetaan heti.