

Porvoonportin kulma

K 461

Tarjouskilpailu tontinluovutuksesta

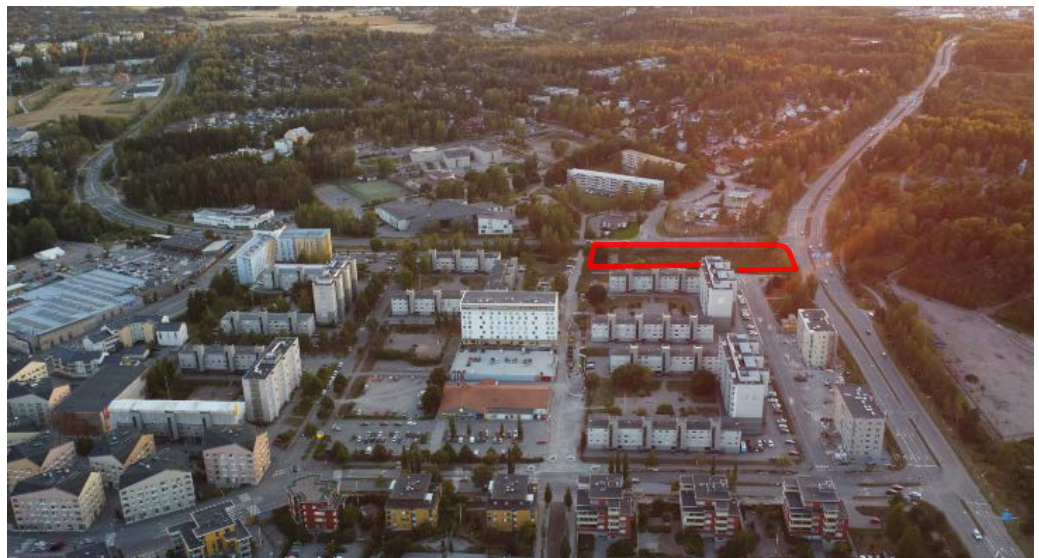
Kortteli 461, tarjouspyyntöasiakirja luonnos 13.6.2023

Kannen kuva: Tasokaavio tarjouskilpailualueesta ja ote Porvoon Puistokadun ensimmäisen asemakaavan (AK 548) luonnoksen aluejulkisivusta. Tarjouskilpailualue on rajattu kuviin kolmoispistekatkoviivalla.

1.1 Sisällysluettelo

	1.1 Sisällysluettelo.....	1
2	TAUSTAA.....	3
3	TARJOUSKILPAILUN TEKNISET TIEDOT.....	3
	3.1 Tarjouskilpailuasiakirjat	3
	3.1.1 Tarjouskilpailuasiakirjan liitteet	4
	3.2 Tarjouskilpailun järjestäjä	4
	3.3 Tarjouskilpailua koskevat kysymykset.....	4
	3.4 Arvosteluperusteet	5
	3.4.1 Kaupunkikuvallinen ja toiminnallinen laatu 60 %.....	5
	3.4.2 Ilmastotavoitteiden toteutuminen 40 %	5
	3.5 Ehdotusten arvostelu	6
	3.6 Aikataulu.....	6
4	TARJOUSKILPAILUN TAVOITTEET	7
	4.1 Yleistä	7
	4.2 Asemakaavatilanne.....	8
	4.3 Asemakaavassa asetetut tavoitteet toteutukselle	8
	4.4 Alueen toteuttaminen	9
5	SUUNNITTELUOHJEET	9
	5.1 Yleiset suunnitteluohjeet.....	9
	5.2 Liittyminen ympäröiviin alueisiin.....	9
	5.3 Kaupunkirakenne ja -kuva.....	10
	5.3.1 Massoitteluperiaatteet.....	10
	5.3.2 Materiaalit ja värit	10
	5.3.3 Liittyminen maantasoon.....	10
	5.4 Käyttötarkoitus ja tilat	12
	5.4.1 Katutason palvelutilat ja kulkuyhteydet	12
	5.4.2 Etätyötilat ja muut yhteiskäyttöiset tilat.....	14
	5.4.3 Asuntojen mitoitus	14
	5.4.4 Asumisen aputilat	14
	5.4.5 Rakennettavuus, kunnallistekniikka	14
	5.5 Ympäristötaide.....	15
	5.6 Kestävyysskriteerit ilmastovaikutusten osalta.....	15
	5.6.1 Ilmastovaikutukset	15
	5.6.2 Rakennusten pitkäikäisyys.....	15
	5.6.3 Viherkerroin	16

6	TARJOUSEHDOTUKSEN LAADINTAOHJEET	16
6.1	Yleistä	16
6.2	Tarjouskilpailuehdotuksen sisältö.....	16
6.2.1	Suunnitelma	16
6.2.2	Kestävyysskriteerit	17
6.2.3	Toteuttaminen.....	17
6.2.4	Tiedot tarjoajasta (nimimerkkikuori)	18
6.3	Kilpailuehdotusten sisäänjättö	18



Suunnittelu(kilpailu-)alueen sijainti ilmakuvassa. Näkymä tulevaa Porvoon puistokatua keskustan suuntaan, kuvausajankohta 13.4.2022. Näkymä keskustan yläpuolelta länteen, kuvausajankohta 8.9.2022.

2 TAUSTAA

Porvoon kaupunki pyytää tarjouksia kaupungin keskeisen sisääntuloväylän, Porvoon Puistokaduksi kehittyvän Läntisen Mannerheiminväylän (mt 170) ja Tolkkistentien risteyksessä sijaitsevan asemakaavan mukaisen korttelin 461 toteuttamisesta. Alue on osa Länsirantaa, joka on rakentunut vuosituhannen alusta Moderni puukaupunki –alueesta kohti etelää vauhdikkaasti. Nyt toteutettava kortteli sijoittuu aivan Länsirannan luoteiskolkkaan, jossa se muodostaa merkittävän osan uudesta Porvoon Puistokadusta ja kaupungin keskeisen sisääntulonäkymän uuden maamerkin.

Porvoo on johdonmukaisesti harjoittanut ilmastotavoitteita toteuttavaa kaavoitusta ja painottanut energiatehokkaita ja ilmastoviisaita ratkaisuja. Tarjouspyynnön kohteena olevalla korttelialueella on voimassa asemakaava, johon toteutusratkaisu nojautuu rakentamisen määrän ja käyttötarkoituksen osalta. Asemakaava on yksityiskohtaisemman toteutuksen suhteen kuitenkin joustava ja nyt haetaan kortteliin korkeatasoista ympäristön laatutavoitteet täyttävää ja toiminnallisesti hyvää ratkaisua.

Kortteli 461 sijoittuu Porvoon keskeisen sisääntulonäkymän päätteeseen kohtaan, jossa Porvoon Puistokaduksi kehittyvä väylä kääntyy hieman luoteeseen. Kortteli suorastaan määrittelee uuden lähtötason Länsirannan ja Puistokadun kaupunkikuvalliselle ilmeelle, rajaa aiemmin Porvoonportin alueena tunnetun kerrostalokorttelikokonaisuuden taakseen ja muovaa väistyvästä maantieympäristöstä uutta kaupunkimaista katutilaa. Risteysalueelle tavoitellaan korkealaatuisen massoitellun ohella myös taidelisää, joka hankitaan erillisessä prosessissaan Länsirannan taideohjelman viitoittamasti.

Suunnittelukohteen, korttelin 461 pinta-ala on 5 330 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta tehokkuusluvulla $e = 1,35 \ 7 \ 195 \text{ k-m}^2$. Käyttötarkoitus on asuinkerrostalorakentaminen, mutta katutasoon avautuviin tiloihin halutaan liike-, toimisto- ja palvelutilaa ja hyvät asukkaiden etätyömahdollisuuksiakin tukevat yhteiskäyttötilat. Kerrosluku vaihtelee viidestä kahdeksaan siten, että alin kerros sijoittuu rinteeseen korttelia rajaavien pääväylien alapuolelle. Ajoneuvoyhteys kortteliin järjestetään itäpuolelta Raatimiehenkadulta, jossa kortteli rajautuu keskeisiin kevyen liikenteen yhteyksiin.

Tarjouskilpailu on suunnattu rakennuttajille, mutta rakennussuunnittelu yhteistyö on edellytys onnistuneen tarjouksen laatimiselle. Korttelin 461 toteutuksen tavoitteena ovat mahdollisimman pieni hiilijalanjälki ja energiatehokkaat ratkaisut aina alueelle asettuvien asukkaiden liikkumiseen asti unohtamatta arkkitehtonista laatua, monipuolista asuntojakaumaa ja piha-alueen tehokasta käyttöä.

3 TARJOUSKILPAILUN TEKNISET TIEDOT

3.1 Tarjouskilpailuasiakirjat

Tarjouskilpailuasiakirja on tämä asiakirja. Liiteasiakirjat ja linkit oheismateriaaliin julkaistaan kaupungin internetpalvelussa / [Competition Cloud -palvelussa](#) osoitteessa:

www.porvoo.fi/ (täydennetään).

3.1.1 Tarjouskilpailuasiakirjan liitteet

Tämän tarjouskilpailuasiakirjan liitteet ovat saatavilla internetissä / **Competition Cloud -palvelussa** ja siten osittain vain sähköisessä muodossa (**tarkistetaan liitteet ja niiden numerointi vielä**)

1. kantakarttaote alueesta, pistepilvi vuodelta 2020 (pdf ja dwg)
2. asemakaava ja sen selostus rakennustapaohjeineen
3. rakennettavuusselvitys / kairaustulokset
4. 3D-malli, <https://porvoo.kunta3d.fi/Map.html> (on käytettävissä työn aikaiseen tarkasteluun)?
5. tasokaavio ja leikkaus
6. täydennetyt suunnittelutavoitteet korttelisuunnitelmalla esitettynä, "OAS x DVD"
7. Asemakaavan AK 548, Puistokatu I, asemakaavaehdotuksen selostus, viitesuunnitelma ja rakennustapaohje
8. Porvoon Puistokatu, katualueen yleissuunnitelma, Ramboll Finland oy, syksy 2022.
9. vähähiilisuuden laskentaohje
10. tietomallinnusohje

3.2 Tarjouskilpailun järjestäjä

Tarjouskilpailun järjestäjä on Porvoon kaupunki ja järjestäjän vastuutahot kaupunkikehityksessä maapolitiikka sekä kaupunkisuunnittelu. Elinkaarivaikutusten ja ekologisen kestävyysosan osalta asiantuntijana on käytetty Sitowise oy:tä. Kolmiulotteisen tietomallipohjan kilpailun käyttöön tarjoaa Sova 3D Oy.

3.3 Tarjouskilpailua koskevat kysymykset

Tarjouskilpailua koskevia tarkentavia kysymyksiä on mahdollista esittää kilpailun sihteerille sähköpostitse.

Kilpailun järjestäjä ilmoittaa tehdyt kysymykset vastauksineen viipymättä kaupungin internetpalvelussa osoitteessa:

www.porvoo.fi/ (täydennetään) / **Competition Cloud -palvelussa osoitteessa...**

Samoin ilmoitetaan kaikille kirjallisesti ehdotuksen laadintaan mahdollisesti vaikuttavat lisäohjeet. Vain em. verkkosivulla annetut tiedot ovat kilpailun järjestäjää sitovia. Verkkosivulla ilmoitetaan suunnittelun käynnistyttyä myös mahdollinen takaraja kysymysten esittämiselle.

Kilpailun sihteerinä toimii:

- kaavoittaja Pekka Mikkola, kaupunkisuunnittelu, 040 489 5753, pekka.mikkola@porvoo.fi

Lisätietoja tarjouspyynnöstä antavat sihteerin lisäksi:

- kaupunkikehitysjohtaja Dan Mollgren, kaupunkisuunnittelu, 040 623 2614, dan.mollgren@porvoo.fi

- tonttipäällikkö Pekka Söyriä, maapolitiikka, 040 6560 231, pekka.soyrila@porvoo.fi

3.4 Arvosteluperusteet

Arvosteluryhmä suorittaa suunnitelmien laatuvertailun ja tekee sen pohjalta kaupunkikehityslautakunnalle perustellun ehdotuksen kiinteistökaupan esisopimuksen solmimisesta.

Tarjouksia arvioitaessa painotetaan kokonaisratkaisun laatua. Laatuarvostelussa tullaan kiinnittämään huomiota asemakaavan tavoitteiden toteutumiseen ja niiden suhdetta tarjouskilpailun yhteydessä asetettuihin tavoitteisiin. Arvosteluperusteet muodostuvat kokonaisratkaisun kaupunkikuvallisesta, arkkitehtonisesta ja toiminnallisesta laadusta sekä ilmastotavoitteita toteuttavista vähähiilisyysratkaisuista seuraavassa kuvatusi.

3.4.1 Kaupunkikuvallinen ja toiminnallinen laatu 60 %

a) kaupunkikuva (arkkitehtoninen laatu)

- Porvoon keskustan lähestymisnäköpääteaiheen arkkitehtoninen ratkaisu
- kokonaismassoitteluratkaisun onnistuneisuus
- julkisivujen sommittelu
- julkisivujen suhde ympäristöön erityisesti katutasossa
- materiaali- ja värivalinnat

b) toiminnallisuus

- avautuminen katutasossa jalankulkijaympäristöön palvelutilojen kautta
- toiminnallinen yhteys Tolkistentieltä Pormestarinkadulle ja yhteyden järjestämisperiaate
- piharatkaisun viihtyisyys ja vehreys
- pysäköintiratkaisu

c) tilaratkaisut

- asuntojakauman monipuolisuus
- asukkaiden yhteistilaratkaisun ansiokkuus
- liike-, toimisto- ja/tai palvelutilaratkaisu
- sosiaalinen kestävyys, yhteisöllisyyden huomioon ottaminen tilaratkaisuissa
- etätyötilaratkaisu

d) rakennusten elinkaari

- rakennusten ja ulkotilojen rakenteiden kestävyys ja huollettavuus yleistasolla

Arviointi tehdään sanallisesti. Kaikkien osa-alueiden keskinäinen painoarvo on kokonaisarvioinnissa yhtä suuri.

3.4.2 Ilmastotavoitteiden toteutuminen 40 %

Vähähiilisyys (ilmastovaikutukset)

- hiilijalanjälki (30 %)
- hiilikädenjälki (10 %)

Arviointi tehdään hiilijalanjälki- ja hiilikädenjälkilaskelmien perusteella. Hiilikädenjälkeä ei vähennetä hiilijalanjäljestä. Laskelmien uskottavuus ja ohjeidenmukaisuus varmistetaan tarkastamalla laskelmat, tietomalli ja selostuksessa esiin nostetut vähähiiliset ratkaisut.

Ehdotukselle, jonka hiilijalanjälki on pienin, annetaan 30 pistettä (30% osuus kokonaispisteistä). Muut ehdotukset pisteytetään siten, että jokaisesta 1% erotuksesta (kokonaishiilijalanjäljen kasvu suhteessa pienimpään) vähennetään yksi piste. Ehdotus, jonka hiilijalanjälki on pienintä hiilijalanjälkeä 30% suurempi, ei näin ollen saa yhtään pistettä.

Ehdotukselle, jonka hiilikädenjälki on pienin, annetaan 10 pistettä (10% osuus kokonaispisteistä). Muut ehdotukset pisteytetään siten, että jokaisesta 3% erotuksesta (kokonaiskädenjäljen muutos suhteessa pienimpään) vähennetään yksi piste. Ehdotus, jonka hiilikädenjälki on pienintä hiilikädenjälkeä 30% suurempi, ei näin ollen saa yhtään pistettä. Huomioi: hiilikädenjälki ilmaistaan negatiivisena lukuna. Pienempi luku (eli negatiivinen luku, jolla on suurempi itseisarvo) ilmaisee suurempia ilmastohyötyjä.

3.5 Ehdotusten arvostelu

Tarjoukset asetetaan kaikkien kiinnostuneiden arvioitavaksi kerro kantasi -periaatteella **kuussa 2023**. Palaute koostetaan otettavaksi huomioon lopullisessa rakennuttajavaliinnassa.

Tarjoukset arvostellaan kaupunkikehityksen henkilöstön voimin. Ilmastotavoitteiden arvioinnissa käytetään Sitowise oy:n asiantuntemusta. Arvosteluperusteet on kuvattu edellä kohdassa 3.4.

Arviointiryhmän muodostavat:

Porvoon kaupungin kaupunkikehityksestä:

- kaupunkikehitysjohtaja Dan Mollgren
- kaupunkisuunnittelupäällikkö n.n.
- asemakaavapäällikkö Emilia Saatsi
- tonttipäällikkö Pekka Söyrlä
- kaavoittajat (**Johannes Korpijaakko ja m.m., täydennetään**)

Arviointiryhmän asiantuntijoina toimivat Sitowise oy:ltä:

- palvelupäällikkö, arkkiteetti Eero Puurunen (vähähiilisyys)
- ryhmäpäällikkö, MA Suvi Saastamoinen (viherkerroin)

Arviointiryhmällä on oikeus käyttää arvioinnin tukena myös muita asiantuntijoita.

3.6 Aikataulu

Tarjoukset on jätettävä viimeistään . .**2023 klo 15.00**.

Tarjouskilpailussa noudatetaan suljettua menettelyä eli tarjoajan henkilöyden verhoaminen nimimerkin taakse arvostelun puolueettomuuden varmistamiseksi. Kaupunki pyrkii ratkaisemaan tarjouskilpailun **kuussa 2024**.

4 TARJOUSKILPAILUN TAVOITTEET

4.1 Yleistä

Kaupungin tavoitteena on tarjousmenettelyn avulla löytää asemakaavoitetulle korttelialueelle mahdollisimman korkeatasoinen ja samalla realistisesti toteutettavissa oleva kokonaisratkaisu. Asemakaava ohjaa toteutusta keskeisin laajuuteen ja toimintaan liittyvin reunaehdoin, mutta jättää runsaastikin liikkumavaraa arkkitehtoniselle ja kaupunkikuvalliselle ratkaisulle sekä elinkaarivaikutuksiltaan edullisen ratkaisun tutkimiseksi. Tavoitteena on löytää laadukas ratkaisu, joka johtaa menestyksekkääseen tonttikauppaan ja korttelin rakentumiseen mieluusti ripeähköstikin.

Kilpailu on suunnattu rakennuttajille, rakentajille ja työyhteisöliittymille. Osallistujille ei makseta tarjouspalkkiota. Newsec Valuationin 19.3.2021 päivätyn arvion mukaan tontin rakennusoikeuden käypä markkina-arvo on 320 €/k-m², jolloin tontin hinnaksi tulee 2 300 000 €. Rakenteellinen pysäköinti on otettu arvioissa huomioon. Lisäksi tonttikaupan yhteydessä veloitetaan Länsirannan taideohjelman mukaista taiderahaa lähtökohtaisesti 22 € / k-m², mikä tarkoittaa 158 290 €:n taideveloitetta. Ostajalle tulee myös muita teknisluonteisia kustannuksia, kuten liittymismaksuja.



Kilpailualueen sijainti voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmässä. Tonttiliittymät alueelle tulee järjestää idästä Raati-huoneenkadulta, joka päättyy kilpailualueen muodostavaan kortteliin. Lännessä ja pohjoisessa alue rajautuu pääkatuihin, jotka kehittyvät kaupunkikaduiksi. Näin niiden varsille katutasoon on sijoitettava liike-, toimisto- tai palvelutilaa.

4.2 Asemakaavatilanne

Alueella on voimassa 30.8.2017 hyväksytty asemakaava nro AK 463, Porvoonportti, pohjoinen. Suunnittelukohteen, korttelin 461, johon on muodostettu yksi tontti, pinta-ala on 5 330 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta tehokkuusluvulla $e = 1,35$, joka tuottaa kerrosalan määräksi 7 195 k-m². Kiinteistötunnus on 638-22-461-1 ja osoite Raatimiehenkatu 7 (- 9 - 11), 06100 Porvoo. Tontti on periaatteessa jaettavissa tonttijaon muutoksella kahteen osaan, mikäli se olisi tarpeen.

Asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on asuinkerrostalorakentaminen (AK). Katutasoon avautuviin tiloihin halutaan liike-, toimisto- ja palvelutilaa. Tältä osin tulkitaan asemakaavaa niin, että palvelutila tukee pääasiallista käyttötarkoitusta. Palvelutilojen kokonaismäärä voi olla enintään noin 600 k-m². Kerrosluku vaihtelee viidestä kahdeksaan siten, että alin kerros sijoittuu rinteeseen korttelia rajaavien pääväylien Tolkkistentien ja Läntisen Mannerheiminväylän (tulevan Porvoon Puistokadun) alapuolelle. Ajoneuvoyhteys kortteliin järjestetään itäpuolelta Raatihuoneenkadulta, jossa kortteli rajautuu keskeisiin kevyen liikenteen yhteyksiin.

Autopaikkavaatimus asemakaavassa on 1 ap / 90 k-m² asuintilaa, kuitenkin vähintään asuntokohtaisen vaatimuksen mukaan. Asuntokohtainen autopaikkavaatimus lasketaan kaavalla: rakennuksen kerrosala : [(rakennuksen kerrosala : asuntojen lukumäärä) x 1,3]. Lisäksi asemakaavassa on ns. huojennuksia autopaikkavaatimuksesta, kun rakennetaan erillisiä liikkumisen apuvälinetiloja ja yhteiskäyttöautoja. Polkupyörille varataan säilytystilaa 2 pp/asunto. Autopaikat saa sijoittaa maan tasoon, mutta luonnollisesti rakenteellinen pysäköintiratkaisu tuottaa parempaa pihaympäristöä. Koko korttelialueen alle saa rakentaa maanalaisen pysäköintilaitoksen.

4.3 Asemakaavassa asetetut tavoitteet toteutukselle

Asemakaavaan liittyy erillinen toteutusohje, rakennustapaohje. Ohje antaa liikkumavaraa rakennussuunnittelulle, joten paikan kaupunkikuvallisen merkittävyyden takia haetaan tarjouskilpailulla nimenomaan asemakaavan toteutusohjeen edellyttämään nähden korkeatasoisempaa kokonaisratkaisua. Kilpailuohjelman suunnitteluohjeet on kuvattu tämän asiakirjan kohdassa 5.



Asemakaavan havainnekuvia. Näkymä Porvoon Puistokadun suuntaisesti kohti keskustaa. Etualan kulma on merkittävä näköympäristö, jonka käsittelyä ja samalla koko korttelin massoittelemia on kuvaparissa tutkinut Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy.

4.4 Alueen toteuttaminen

Tavoitteena on solmia kiinteistökaupan esisopimus parhaan tarjouksen tekijän kanssa.

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden käydä tarjoajien kanssa jatkoneuvotteluja ennen valintaa. Kaupunki myös pidättää itsellään oikeuden olla käynnistämättä jatkotyöskentelyä yhdenkään tarjoajan kanssa harkintansa mukaan. Tarjousten yhteydessä esitettyjen suunnitelmien tekijänoikeus säilyy tarjoajalla.

Kaupunki sitoutuu myymään kiinteistön 638-22-461-1 parhaan tarjouksen tekijälle. Vastaavasti tarjouksen tekijä sitoutuu ostamaan kiinteistön erikseen sovittavassa aikataulussa. Kiinteistön ostaja vastaa mahdollisista tonttijaon muutuskustannuksista, mikäli tontin jakaminen on tarpeen.

Heti kiinteistökaupan toteuduttua voidaan aloittaa alueen rakentaminen. Tarkkaan ottaen kiinteistökauppa tehdään yleensä siinä vaiheessa, kun rakennussuunnittelun edettyä on varmistuttu rakennusluvan olevan myönnettävissä. Rakennusten käyttötarkoitus on pääasiassa monipuolinen asuminen ja asumiseen liittyvät palvelutilat. Alueen rakentaminen toteutetaan lähtökohtaisesti vapaarahoitteisena tuotantona. Alue tulee suunnitella toteutettavaksi vaiheittain tai yhtenä laajahkona hankkeena.

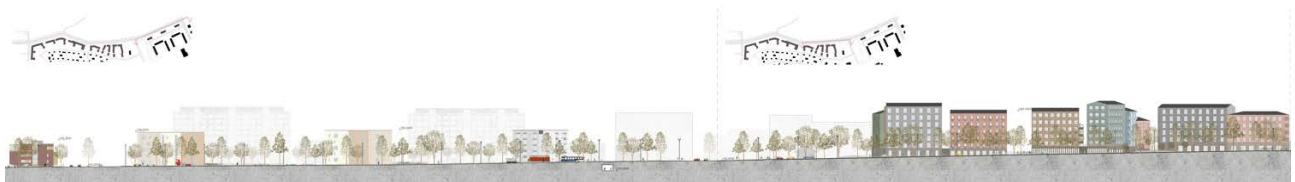
5 SUUNNITTELUOHJEET

5.1 Yleiset suunnitteluohjeet

Tarjouskilpailulla tavoitellaan mahdollisimman korkeatasoista, asemakaavan tavoitteet sekä tässä asiakirjassa nostetut täydentävät tavoitteet täyttävää ratkaisua. Suunnittelualueen tulee muodostaa identiteetiltään voimakas, persoonallinenkin ja osana uutta Porvoon Puistokatua, koko kaupungin sisään tulonäkymän määrittelyä ja Länsirannan alueen länsirajaa piirtävä reunavyöhykkeenomainen korttelikokonaisuus.

5.2 Liittyminen ympäröiviin alueisiin

Suunnittelualue muodostaa Porvoonportin alueena tunnetun vuosina 1967 – 1976 aluerakentamiskohteena toteutuneen alueen luoteiskulman. Porvoonportin alueen rakentamisen aikaan uusi maantie, joka tällä hetkellä tunnetaan edelleen nimellä maantie 170, Läntinen Mannerheiminväylä, oli rakennettu uuden sillan myötä noin vuonna 1956. Tästä haaroitettiin Tolkkistentien nimellä tunnettu maantie eteläkaakkoon 1970-luvun lopussa. Suunnittelualue sijoittuu näiden vanhojen maanteiden "kainaloon". Nyt Läntinen Mannerheiminväylä kehittyy ripeästi kaupunkibulevardinomaiseksi kaupunkikaduksi, Porvoon Puistokaduksi. Tämä on otettava huomioon rakennusten avautumisessa ja kaupunkikuvallisessa ilmeessä.



Ote Porvoon Puistokadun ensimmäisen osan asemakaavaluonnoksen yhteydessä laaditusta alueleikkauksesta. Vaihtoehto 1. Ks. myös liitteen 8 havainnollistava aineisto asemakaavaehdotuksen AK 548, Puistokatu I aineistosta.

5.3 Kaupunkirakenne ja -kuva

5.3.1 Massoitteluperiaatteet

Suunnittelualue sijoittuu kaupunkirakenteellisesti merkittävästi pääväylien risteyskohtaan ja muodostaa merkittävän näkymäpäättteen Porvoon keskustaa lännestä lähestyttäessä. Toisaalta kortteli määrittelee Länsirannan kaupungin osa-alueelle luoteisen nurkan. Lisäksi kortteli on osa Porvoon Puistokatua, joka kehittyessään linjaa kaupungin sisääntuloväylän varren kaupunkikuvalliset puitteet ja ilmeen. Asemakaavaa laadittaessa on tutkittu vaihtoehtoisia massoitteluratkaisuja. Nyt tavoitellaan ensiluokkaista, omaperäistä ja paikkaan sopivaa arkkitehtonista ratkaisua, joka ottaa huomioon paikan vaativat reunaehdot. Luoteiskulman kaupunkikuvallista habitusta tulee erityisesti tutkia ja ottaa huomioon myös tälle julkisivun osalle myöhemmin hankittava taidehankinta. Taidehankinta organisoidaan Länsirannan Taideohjelmassa määritellyin toimintatavoin siten, että rakennuttaja on merkittävässä päättävässä roolissa taiteilijaa valittaessa ja päätöstä teoshankinnasta tehtäessä. Tässä yhteydessä teoshankintaa ei kuitenkaan määritellä tarkemmin, vaan varaudutaan ”taiteen paikkaan”.

Asemakaava määrittelee laajuutta ja kerroslukua koskevat reunaehdot. Kattomuoto ja julkisivujen jäsentely tulee tutkia keskeisenä osana suunnitteluratkaisua. Tarjouskilpailussa toivotaankin kekseliäitä ratkaisuja kokonaismassoitteluun. Kattolinja voi myös olla kalteva massan pitkittäissuuntaan, jolloin kerroslukumerkinnän vaihtokohtaa voidaan tarvittaessa tulkita soveltaen.

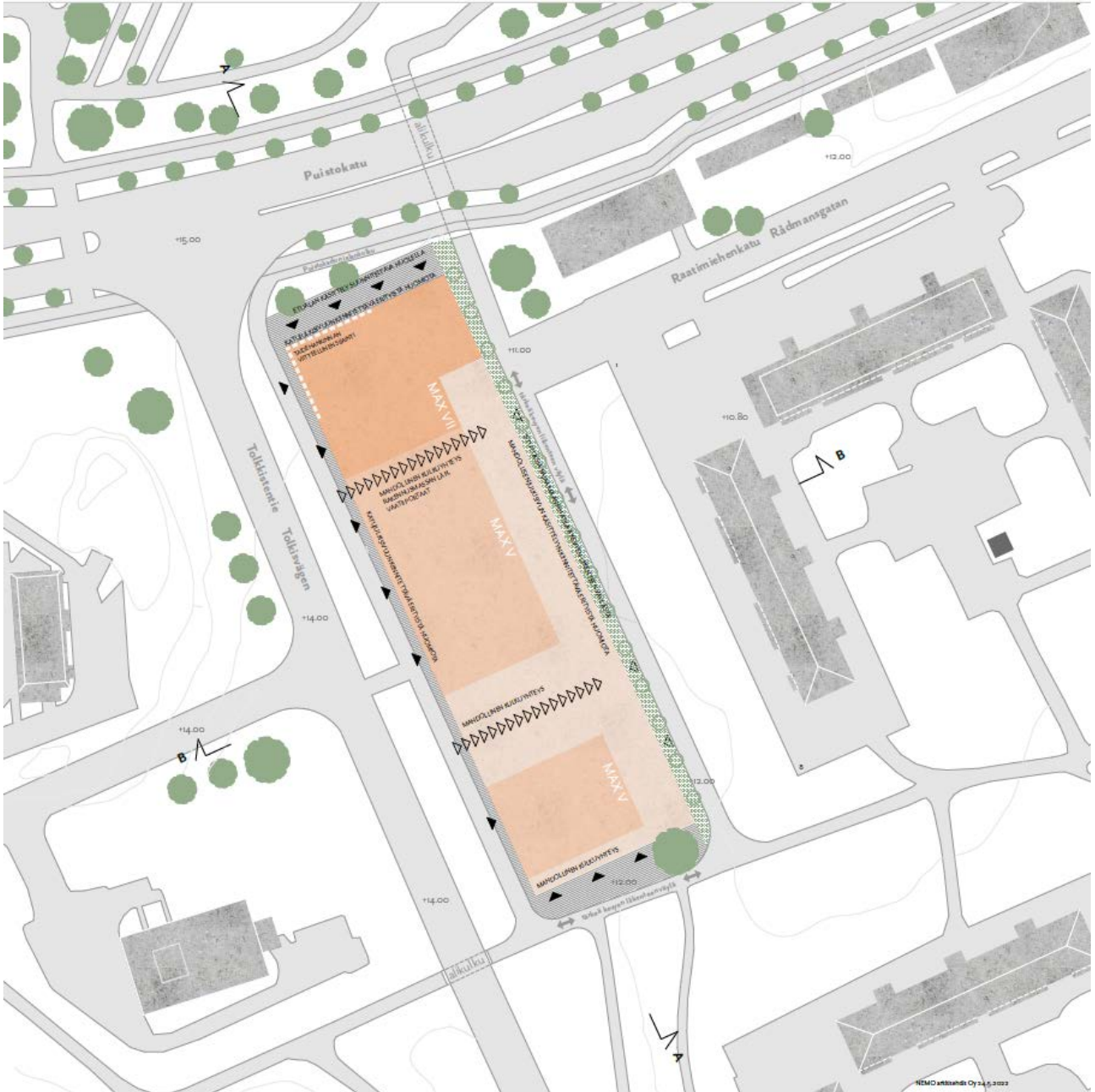
5.3.2 Materiaalit ja värit

Julkisivu- ja katemateriaalien sekä värityksen osalta tarjoaja saa vapaat kädet. Värityksessä toivotaan ennakkoluulotonta suhtautumista ja värityksen osuuden tutkimista kokonaisarkkitehtuurin olennaisena osana. Kaikkein ilmeisimpään ratkaisuun ei tule pitäytyä. Voimakkaitakin värivalintoja on erittäinkin suotavaa tutkia. Julkisivujen toivotaan olevan eläviä; monotonisia betoni- ja lasipintoja on pyrittävä välttämään. Julkisivumateriaaleissa korostuu huollettavuuden tarve korttelin rajautuessa vilkkaisiin pääkatuihin, mutta valintojen tulee silti olla laadukkaat. Jalankulkijan ympäristössä korkealaatuisella ja vaihtelevalla julkisivun käsittelyllä on sanomattakin merkittävä rooli olosuhteiden muokkaamisessa.

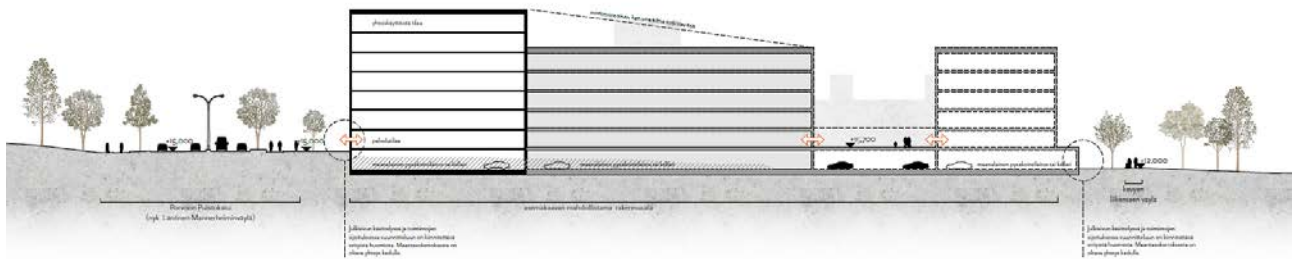
5.3.3 Liittyminen maantasoon

Katutason palvelutiloja ja jalankulkijan ympäristön laatua on käsitelty seuraavassakin kohdassa 5.4.1. Tällä hetkellä kortteli liittyy maantiemäiseen lähiympäristöön. Tämä ei ole lopullinen tilanne Porvoon Puistokadun rakennuttua, vaan lähiympäristölle asetetaan korkeat laatutavoitteet viihtyisän, turvallisen ja toimivan ympäristön aikaansaamiseksi. Jalankulkijan ympäristön tulee olla kutsuvaa Puistokadun ja Tolkkistentien varsilla.

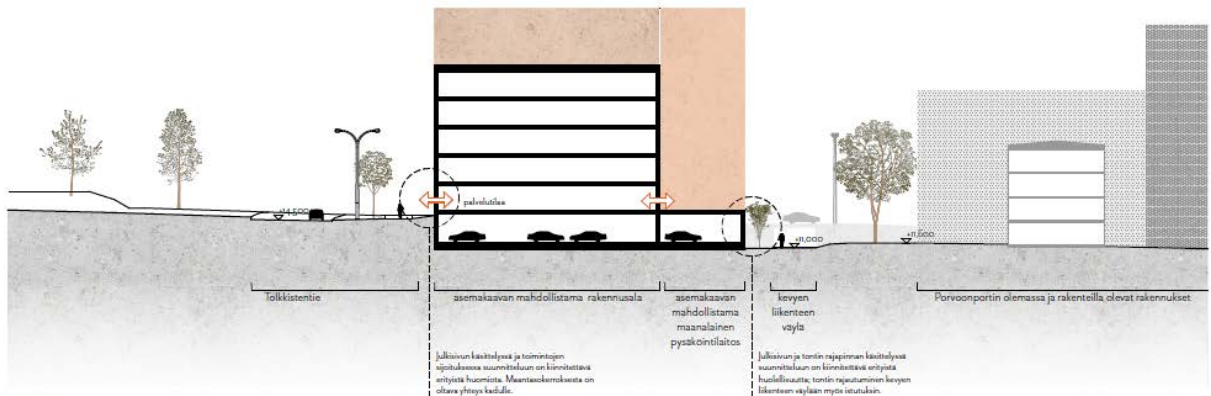
Niin ikään alemmalla tasolla kortteli liittyy itäreunastaan kapean puistokaistaleen kautta naapurikiinteistöön. Puistokaistaleelle sijoittuu keskeinen kevyen liikenteen väylä, joka kiertää suunnittelualueen itäkautta ja yhdistyy Porvoon Puistokadun ja Tolkkistentien toisella puolella oleviin alueisiin olemassa olevien alikulkutunnelien kautta. Kevyen liikenteen raitin varren käsittelyyn korttelin puolella on kiinnitettävä huomiota. Mikäli pysäköintiratkaisu sijoittuu hyvin lähelle tontin itärajaa, on tutkittava huolella, miten tämä rajapinta ratkaistaan siten, että kevyen liikenteen ympäristö muodostuu miellyttäväksi. Edullisinta on, mikäli korttelin puolelle on sijoitettavissa puu kahdeksan metrin välein. Jos pysäköinti ratkaistaan osittain maanpäällisellä laitoksella, tulee luonnollisesti julkisivun suunnitteluun panostaa erityisesti.



Tasokaavio. Kaavioon on merkitty keskeisimmät toiminnalliset suunnittelutavoitteet. NEMO arkkitehdit oy, 2022. Kaaviota täydentävä leikkauspari seuraavalla sivulla. Kaaviot korkealaatuisempina myös liitteenä 5.



LEIKKAUS A-A



LEIKKAUS B-B

Edellisen sivun tasokaaviota täydentävä pituusleikkaus A–A ja poikkileikkaus B–B, myös liitteenä 5.

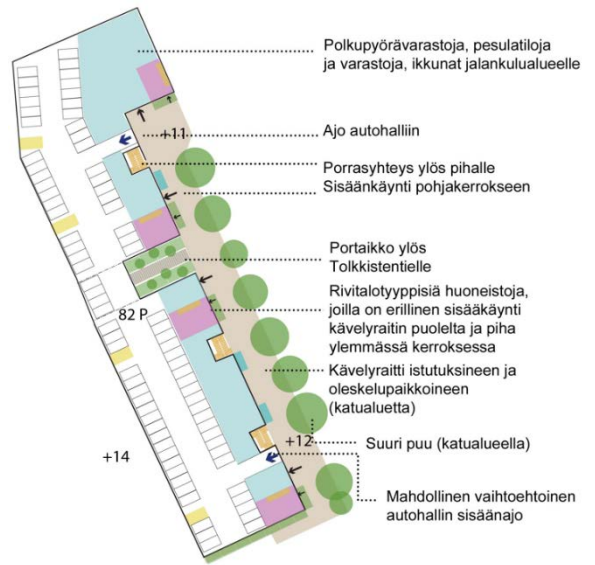
5.4 Käyttötarkoitus ja tilat

5.4.1 Katutason palvelutilat ja kulkuyhteydet

Maantasoon Porvoon Puistokadun ja Tolkkistentien tasoon on sijoitettava katutilaan avautuvaa liiketoimintaa, toimisto- tai palvelutilaa vähintään 400 k-m² ja enintään 600 k-m². Näitä tiloja varten tulee varata 1 ap / 160 k-m². Palvelutilojen tulee avautua sekä Porvoon Puistokadun suuntaan että Tolkkistentielle. On huomattava, että Tolkkistentien puoleista julkisivua korttelissa on suhteellisen paljonkin. Tarjoaja voi ratkaista vapaasti, miten Tolkkistentien katujulkisivua käsitellään siten, että se on sekä toiminnallisesti että rajautuvan julkisen kaupunkitilan kannalta edullisin. Katutasoon kaupunki toteuttaa myöhemmin miellyttävän kevyen liikenteen väylästä, jonka välityksellä liittyminen ajorataympäristöön on kaupunkimainen ja laadukas. Korttelin läpi tulee järjestää kevyen liikenteen yhteys (kävely-yhteys) itä-länsisuuntaisesti ainakin yhdestä kohdasta, jotta korttelin kautta muodostuu jouheaa kulkuyhteys Tolkkistentieltä Raatimiehenkadun suuntaan.



Tolkkistentien ja Porvoon Puistokadun taso



Pormestarinkadun taso (alataso)

Aksonometria

Näkymä Porvoon puistokadun ja Tolkkistentien risteyksestä

Katto, viides julkisivu, jossa kattoterasseja ja kattoikkunoita

Porrashuoneet ja muut sisäänkäynnit avautuvat suoraan kadulle

Kapea reunavyöhyke asuntojen ja liiketilojen edustalla

Mahdollista lyhyt-aikaista asiointipysäköintiä katualueella.

Mahdollinen suojatie

Erityinen kattomaisema, jossa kattoterasseja ja kattoikkunoita

Rakennuksen sisäänkäynnin yhteydessä etupihatoinnitoja: pyöräpysäköintiä, istuskelutilaa, katuvihreää.

Pieni katuaukio/torin tontin puolella. Tilaa ulko-tarjoilualueille ja muille julkisen ulkotilan toiminnoille.

Istutusalueita (katualueella) biodiversiteetin lisäämiseksi ja hulevesien hallintaan

Pienehkö pyörityssäde risteysalueella auttaa alentamaan ajonopeuksia ja parantaa jalankulkijaturvallisuutta (katualueella tehtäviä ratkaisuja)

Otteet Arkkitehtien Ola Gustafsson ja David Sim (OAS x DVD) laatimasta korttelisuunnitelmasta, jossa on tarkennettu edellä kohdassa 5.3.3 kuvattuja tavoitteita korttelin liittymisessä ympäristöönsä laajemminkin sekä viereisen julkisen ulkotilan yksityiskohtia. Aineisto on kokonaisuudessaan liitteenä 6.

5.5 Ympäristötaide

Länsirannan aluetta kehitetään keskustan osa-alueena, jossa taiteella ja kulttuurilla on erityinen asema. Länsirannalla noudatetaan vuonna 2014 valmistunutta ja 2022 päivitettyä Länsirannan taideohjelmaa. Sen mukaisesti tontinluovutuksen yhteydessä laskutetaan tonttihinnan lisäksi taiderahaa, jonka määrä on vapaarahoitteisessa tuotannossa 22 € / k-m². Taiderahalla hankitaan alueen identiteettiä nostavaa taidetta.

Tarjouskilpailualueelle sijoitetaan ns. maamerkkiteos alueen luoteiskulmaan. Teos hankitaan omana hankkeenaan Taideohjelman luotsaamana, mutta tarjousvaiheessa taidehankinnan toteuttamiseen – taiteen paikkaan – tulee pääpiirteissään varautua.

Taidehankinnat toteutetaan yhteistyössä Porvoon kaupungin kanssa. Rakennuttajan edustaja osallistuu aina kiinteistölle tulevien teosten hankintaan. Tarjouksessa tulee kuvata periaatetasolla, miten Taideohjelman toteuttaminen on otettu suunnitteluratkaisussa huomioon.

5.6 Kestävyysskriteerit ilmastovaikutusten osalta

Ehdotuksesta tulee käydä selkeästi ilmi, kuinka ehdotus edistää seuraavassa esitettyjä kestävyyden ja vastuullisuuden teemoja. Ehdotuksen tekijä sitoutuu toteuttamaan ehdotuksen mukaiset toimenpiteet.

5.6.1 Ilmastovaikutukset

Hankeessa on tavoitteena pyrkiä vähähiilisyteen rakennusten elinkaaren kaikissa vaiheissa, vaikka arviointi onkin rajattu tiettyihin elinkaaren vaiheisiin. Tämä tarkoittaa *mahdollisimman pientä hiilijalanjälkeä ja mahdollisimman suurta hiilikädenjälkeä*. Hiilijalanjäljen arvioinnissa keskitytään rakennustuotteiden valmistuksen päästöihin (Ympäristöministeriön Rakennusten vähähiilisyden arviointimenetelmän elinkaaren vaiheet A1-3). Hiilikädenjäljen arvioinnissa keskitytään rakennuksen elinkaaren ulkopuolelle jääviin muihin vaikutuksiin, kiertotalouden ja muiden ilmastoratkaisujen hyötyihin (Ympäristöministeriön Rakennusten vähähiilisyden arviointimenetelmän elinkaaren ulkopuoliset vaiheet D).

Laskelmien tuottaminen on tietyiltä osin melko monimutkaista ja käytännössä laskelmien tuottamiseen kannattaa käyttää rakennusten vähähiilisyden arviointiin tarkoitettua ohjelmistoa.

Vähähiiliset ratkaisut tulee kuvata sanallisesti ja näistä tulee tuottaa laskelma. Tarkastelussa otetaan huomioon koko kilpailualueella tehtävät ratkaisut, mukaan lukien kaikki ulkoalueet. Hiilijalanjälkilaskelma tuotetaan liitteen 9 ohjeiden mukaisesti.

Rakennusten energiatehokkuutta ei arvioida osana hiilijalanjälkilaskentaa, vaan ehdotuksen tekijä sitoutuu toteuttamaan rakennukset niin, että ne ovat E-lukulaskennan mukaisesti A-energialuokassa. Rakennukset liitetään kaukolämpöön.

5.6.2 Rakennusten pitkäikäisyys

Kilpailussa toivotaan ratkaisuja, jotka edistävät rakennusten ja ulkotilojen pitkäikäisyyttä, kun otetaan huomioon rakenteiden kestävyys ja huollettavuus. Tätä teemaa arvioidaan osana tarjousehdotuksen kaupunkikuvallisen ja toiminnallisuuden arviointia.

5.6.3 Viherkerroin

Kilpailualueelle tulee suunnitella riittävästi läpäiseviä pintoja ja viherpinta-alaa. Tavoitteena on lisätä paikan viihtyisyyttä, edistää luonnon monimuotoisuutta ja ehkäistä hulevesitulvia. Tätä asiaa mitataan viherkertoimen avulla. Viherkerroin on kaupunkisuunnitteluviranomaisten viesti toivotusta viher- ja sinielementtien huomioonottamisesta suunnittelussa. Viherkerroin kuvaa kuinka paljon tontilla on kasvillisuutta ja vettä viivyttäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan.

Viherkertoimen laskemiseen käytetään Helsingin viherkertoimen laskentatyökalua. Palautettavaan aineistoon tulee sisällyttää viherkerroinlaskelma, joka on laadittu kilpailuaineistossa olevaan Excel-tiedostoon. Katso tarkemmat ohjeet työkalun käyttöön [liitteessä 9 \[Tähän tarkistetaan ohjeen nimi. Helsingin ohjetta ollaan juuri päivittämässä ja Porvoon ohjetta valmistellaan. Tähän kannattaa siis palata vielä lähempänä kilpailun julkistamista\]](#).

Kilpailuehdotuksen viherkertoimen tulee olla vähintään 0,9. Kilpailijan tulee osoittaa suunnitteluratkaisussa tavat, jolla tähän viherkertoimeen päästään ja kilpailija sitoutuu täyttämään tämän minimivaatimuksen toteutusvaiheessa.

6 TARJOUSEHDOTUKSEN LAADINTAOHJEET

6.1 Yleistä

Mahdollisista vaihtoehtoisista ehdotuksista tulee kustakin toimittaa täydelliset asiakirjat.

Kilpailun järjestäjällä on oikeus käyttää piirustusmateriaalia sekä annettuja tilastotietoja esittely- ja julkaisutarkoituksiin, ellei kilpailija sitä nimenomaan joiltain osin kiellä. Tarjoukset julkaistaan anonyymisti ja tarjotaan arvioitaviksi julkisesti varsinaisen arviointityöryhmän työskentelyn rinnalla.

Ehdotusasiakirjoihin liittyvien tekijän- sekä käyttö- ja keksijänoikeuskysymyksien osalta noudatetaan voimassa olevaa lainsäädäntöä. Kysymyksessä ei ole julkinen hankinta.

6.2 Tarjouskilpailuehdotuksen sisältö

6.2.1 Suunnitelma

Tarjouksessa pyydetään tontinkäyttösuunnitelmatasoisista kuvausta korttelin 461 (tontin) käytöstä rakentamisen laajuustietoineen, luonnosmaista esitystä rakennuksista ja kuvausta asuntoratkaisuista ja pysäköintijärjestelyistä:

1. Tontinkäyttösuunnitelma 1:500. Toimintojen sijoittaminen, kerrosalat ja kerrosluvut, pysäköintijärjestelyt pääpiirteissään, kevyen liikenteen yhteydet alueen läpi. Voidaan esittää havainnollistavan illustraation avulla.

2. Pihasuunnitelma 1:200 kahden alimman kerroksen pohjapiirrosluonnosten kanssa, joista toisessa kuvataan Raatimiehenkadun tason ratkaisut ja toisessa Tolkkistentien tason ratkaisu. Suunnitelmassa esitetään alueen pihajärjestelyt, autopaikkojen sijainti, pelastustiet pääpiirteissään sekä

pääasialliset pihan pintamateriaalit. Myös korkeusasemat ja liittyminen ympäröivään olemassa olevaan ja suunniteltuun katuverkkoon ja naapuritontteihin on esitettävä pihasuunnitelmassa.

3. Luonnospiirustukset alueelle tulevista rakennuksista. Pohjapiirrokset maantaso- ja tyyppillisestä kerroksesta, leikkaukset ja kaaviomaisia julkisivuja 1:200. Mahdollisesti myös yksityiskohtaisempia julkisivuotteita. Maantasokerroksen (-kerrosten) pohjakaaviot ovat esitettävissä myös pihasuunnitelman yhteydessä (ks. kohta 2.) Piirustuksilla kuvataan asuntojen avautuminen ja porrashuoneratkaisut, materiaali- ja värimaailma sekä julkisivujen aukotuksen periaatteet. Asuntoratkaisuja voidaan kuvata tarkemmin myös tyyppiratkaisujen kuvauksella.

4. 3D-malli aluesuunnitelmasta (ifc-tiedostomuodossa). Malli sovitetaan järjestäjän toimesta erilliseen 3D-malliin, jota on mahdollista käyttää myös suunnittelussa apuna. Mallin avulla tutkitaan alueen liittymistä ympäristöönsä. Sova 3D oy ohjeistaa tarvittaessa mallin tiedostovaatimuksista.

5. Perspektiivinäkymiä joiden avulla kuvataan mm. mittakaavamaailmaa. Edellytetään vähintään kahta näkymäkuvaa, mutta toki useampi havainnekuva avanee tarjouksen ansioita. Toinen perspektiivinäkymä laaditaan Läntistä Mannerheiminväylää eli tulevaa Porvoon Puistokatua myöden ja siinä kuvataan Porvoon keskustan lähestymisnäkökulma kutakuinkin katutasosta (ks. vinjetit kohdassa 4.3). Toinen perspektiivikuva on valittavissa vapaasti ja se voi olla myös lintuperspektiivi.

6. Tilastotiedot rakentamisen kokonaismäärästä, arvoidusta asuntojakaumasta, yhteistiloista, auto- ja polkupyöräpysäköinnin tarjonnasta ja liikkumisen apuvälinetilojen määrästä sekä asuntojen hallintamuodosta.

Kilpailijalla on oikeus liittää ehdotukseensa myös muita, laadun arvioimiseen kannalta tarpeelliseksi katsomiaan suunnitelma-asiakirjoja.

6.2.2 Kestävyysskriteerit

1. Vähähiilisyys

- PDF-raportti hiilijalanjälki ja -kädenjälkilaskelmista
- Määrätiedot ja päästökertoimet Excel-muodossa
- Tietomalli (ifc-muodossa)

Katso myös liite 9: Ohje vähähiilisyyden arviointiin ja liite 10: Tietomallinnusohje

2. Viherkerroin

- Viherkerroin laskentatyökalu-Excel täydennettynä ehdotuksen tiedoilla
- CAD-tiedosto pihasuunnitelmasta (dwg). Pihasuunnitelmasta tulee ilmetä viherkerroinlaskelman vaatimat tiedot.

Kilpailija sitoutuu tarjouksen mukaiseen toteutukseen.

6.2.3 Toteuttaminen

Kuvaus rakentamisen toteuttamisen vaiheista ja aikataulusta. Kilpailija sitoutuu tarjouksen mukaiseen toteutukseen.

6.2.4 Tiedot tarjoajasta (nimimerkkikuori)

Selvitys hankkeen vastuuhenkilöistä ja toteuttajista referenssitietoineen.

6.3 Kilpailuehdotusten sisäänjätö

Piirustukset ja kohtien 6.2.1 - 6.2.3 mukaiset sanalliset kuvaukset taitetaan A3-arkkikokoon vihkoksi. Vihkoja toimitetaan kaksi kappaletta. Lisäksi asiakirjat toimitetaan pdf-tulosteena sekä 3D-massamallin ifc-tiedosto, ja vähähiilisyystiedot Excel-yhteensopivassa taulukkolaskentatiedostossa USB-muistitikulla. **(tarkistetaan aineiston palautusmuoto vielä)**

Ehdotukset toimitetaan kaikkine asiakirjoinaan **kirjekuoressa / sähköisesti (miten, tarkistetaan)** osoitteeseen:

Porvoon kaupunki
 Palvelupiste Kompassi
 PL 23
 06101 Porvoo
 Kuoreen merkki: "Kortteli 461"