



PORVOO
Kaupunkisuunnittelu
YM:n Puu liikkeelle ja uusia tuotteita metsästä -kärkihanke

Porvoon Länsirannan puukortteli

*Loppuraportti ympäristöministeriön hankeavustukseen
30.6.2021*

1 Tiivistelmä.....	3
2 Hankkeen tausta ja tavoitteet	4
3 Hankkeen osapuolet ja menetelmät.....	5
4. Hankkeen tulokset.....	6
4.1 Tavoitteiden ja suunniteltujen tulosten toteutuminen; toimenpiteet.....	6
4.1.1 Puukortteliseminaari 20.9.2018	6
4.1.2 ”Puukorttelikilpailu” 17.10.2018 - 11.1.2019	6
4.1.3 ”Puukorttelikilpailun” tulosten arviointi tammi – huhtikuu 2019.....	6
4.1.4 ”Puukorttelikilpailun” tulosten julkistaminen 8.5.2019.....	7
4.1.5 Länsirannan Puukorttelin asemakaavatyön käynnistyminen.....	7
4.1.6 Länsirannan Puukorttelin asemakaavaehdotuksen valmistuminen	7
4.1.7 Webinaari 27.5.2021	8
4.2 Poikkeamat verrattuna suunnitelmiin	8
5. Hankkeen vaikuttavuus/vaikutukset	10
6. Viestinnän toteutuminen ja tulokset.....	11
6.1 Viestinnän pääasiallinen sisältö	11
6.2 Arvio viestinnän onnistumisesta.....	11
7. Tulosten kestävyys ja hyödyntäminen	12
7.1 Arvio tulosten kestävydestä ja siihen liittyvistä riskeistä	12
7.2 Ehdotukset hankkeen tulosten hyödyntämiseksi.....	12
8. Talousraportti.....	13
8.1 Toteutuneiden kustannusten ja toteuman vertailu kustannusarvioon	13
9. Suositukset tulevia hankkeita ja ohjelmia varten	15
10. Johtopäätökset hankkeesta ja päätuloksista.....	16

Liite: Porvoon puukortteli – tavoitteista totta, webinaari 27.5.2021, raportti, Posintra Oy 8.6.2021.

1 Tiivistelmä

Porvoo on johdonmukaisesti harjoittanut ilmastotavoitteita toteuttavaa kaavoitusta ja painottanut puurakentamista. Käytännössä puurakentaminen ei ole toteutunut Länsirannan kerrostalorakentamisessa julkisivuja lukuun ottamatta. Porvoon kaupunki käynnisti Länsirannan Puukorttelihankkeen syksyllä 2018. Hankkeeseen kaupunki sai ympäristöministeriöltä Puu liikkeelle ja uusia tuotteita metsästä –kärkihankkeelta avustusta 36 000 euroa.

Länsirannan Puukorttelihankkeen tavoitteena on ensinnäkin saada rakentumaan keskustaan näkyvä esimerkki korkeatasoisesta kaupunkikeskustamaisesta puurakentamisesta. Toiseksi hankkeen tavoitteena saada aikaan ja testata käytännössä mallia vaiheittain toteutettavan ja monipuolisen korkeatasoisen asuinkorttelin tontin luovutuksesta, kaavoituksesta ja rakentamisen laadunohjauksesta. Yhteistyön kehittäminen on näin osa hankkeen tavoitteita.

Porvoon kaupunki käynnisti hankkeen toteuttamalla tarjouspyyntömenettelyn Länsirannan puukorttelin tontinluovutukseen tähtäävästä kaavoitusyhteistyömallista. Länsiranta on rakentunut vuosituhannen alussa rakentuneesta Moderni puukaupunki –alueesta kohti etelää vauhdikkaasti. Puukortteli sijoittuu alueen eteläosalle vehreiden ulkoilumaastojen tuntumaan Porvoonjoen varrelle.

Tarjouskilpailu suunnattiin ensisijaisesti rakennuttajien ja suunnittelijoiden muodostamille työryhmille, joilla on kokemusta ja intoa rakentaa puusta. Rakenteiden tuli olla puuta ja suunnitteluratkaisujen toivottiin ilmentävän kekseliäästi puun parhaita etuja muihin rakennusmateriaaleihin verrattuna. Alueen toteutuksen tavoitteena ovat mahdollisimman pieni hiilijalanjälki ja energiatehokkaat ratkaisut aina alueelle asettuvien asukkaiden liikkumiseen asti unohtamatta arkkitehtonista laatua, monipuolista asutajakaumaa ja piha-alueen tehokasta yhteisöllistä käyttöä.

Tarjouspyyntömenettely tuotti menestyksekkään tuloksen ja asemakaavan laatiminen käynnistyi parhaan tarjouksen jättäneen ja siten yhteistyökumppaniksi valikoituneen työryhmän kanssa. Hanke päättyi asemakaavaehdotuksen valmistuttua ja sen nähtäville asettamisen yhteydessä järjestettyyn webinaariin.

Hankkeen yhteenvetona voidaan todeta, että tavoitteet täyttyivät. Yhteistyötä kehitettiin hankkeen aikana kaupungin oman organisaation ja asiantuntijaorganisaatioiden välillä. Vuorovaikutusmenetelyjä oli mahdollista tutkia seminaarin ja webinaarin avulla. Osalliset ovat suhtautuneet Puukorttelihankkeeseen kiinnostuneesti ja myönteisesti, joskin aivan hankkeen päätyttyä on noussut naapurialueella olevasta ainoasta lähistön kerrostalosta muutosvastarintaa lähiympäristön muuttumista kohtaan. Tähän vuorovaikutukseen tartutaan asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon päätyttyä hankkeen ulkopuolella.

2 Hankkeen tausta ja tavoitteet

Hankkeen välittömänä tavoitteena oli löytää yhteistyökumppanit Porvoon keskustaan Länsirannan alueelle kaavoitettavan Puukorttelin suunnitteluun ja toteutukseen, siten edistää puurakentamista useaan kerrokseen, syventää hankkeen yhteydessä toimijoiden välistä asiantuntijuutta ja tietämystä puurakentamisen ilmastovaikutuksista sekä rakentaa verkostoja Puukorttelin toteutumisen tueksi.



Puukorttelin aluerajaus viistoilmakuvassa. Valokuva 7.9.2018.

3 Hankkeen osapuolet ja menetelmät

Länsirannan Puukorttelihanke on tyypillinen kumppanuuskaavahanke, jossa kaupunki pyysi tarjouksia yhteistyömallista ja toteutussuunnittelusta määrittelemälleen alueelle tarjouspyynnössä rajatuin reunaehdoin. Malli on osoittautunut hyvin toimivaksi, vaikka tavallaan suosii tällaisessa tarjouskilpailussa menestynyttä tarjoajaa.

Hankkeen osapuolina ovat olleet Porvoon kaupunki ja TILA Group Oy sekä tämän rakennuttajaorganisaation hankkimana suunnittelijana arkkitehtitoimisto OOPEAA Office for Peripheral Architecture.

Hankkeen aikana työn edistämiseen ovat osallistuneet lukuisat toimijat, joista ehkä keskeisimpinä kehitysyhtiö Posintra Oy sekä Porvoon Energia -yhtiöt.

Hanketta on edistetty sinänsä tavanomaisin detaljikaavahankkeissa koetelluin ja hyviksi osoittautunein menetelmin. Poikkeuksellisempaa keinovalikoimaa edustavat seminaarien järjestäminen sekä varsinaisen suunnittelutyön viikkopalaveritoimintatapa, joka oli TILA Group Oy:n edistämä.



Havainnekuva tarjouskilpailun voittaneesta ehdotuksesta "Koota". Kuva palvelee myös asemakaavan 535, Länsirannan Puukortteli havainnekuvana. Näkymä korttelia halkovalle kevyen liikenteen raitille pohjoisluoteesta Kultalistankadulta, OOPEAA Office for Peripheral Architecture.

4. Hankkeen tulokset

4.1 Tavoitteiden ja suunniteltujen tulosten toteutuminen; toimenpiteet

Hankkeen välittömänä tavoitteena oli löytää yhteistyökumppanit Porvoon keskustaan Länsirannan alueelle kaavoitettavan Puukorttelin suunnitteluun ja toteutukseen. Hankeaineisto on tutustuttavissa Porvoon kaupungin internetpalvelussa osoitteessa:

www.porvoo.fi/lansirannan-puukortteli

4.1.1 Puukortteliseminaari 20.9.2018

Hanke käynnistyi konkreettisesti Porvoon kaupungintalolla pidetyssä seminaarissa. Seminaariesitelmien siivittämistä puurakentamisen asiantuntijat kertoivat, miksi puurakentamisen edistäminen on tärkeää, mitä puusta on lähivuosina rakennettu ja rakennetaan ja minkälaisia kokemuksia monikerroksisesta puurakentamisesta on. Seminaarissa oli vierailevien asiantuntijoiden pitämiä esitelmiä seitsemän ja näistä kaksi liittyi valmisteilla olleen tarjouspyyntökilpailun sisällön kuvaukseen. Kaupungin oma henkilökunta vastasi kahdesta puheenvuorosta. Ympäristöministeriön erityisasiantuntija, TkT Matti Kuittinen piti kiitellyn esitelmän YM:n puurakentamisen ohjelmasta, elinkaari-vaikutuksista ja niiden arvioinnista.

4.1.2 ”Puukorttelikilpailu” 17.10.2018 - 11.1.2019

”Puukorttelikilpailu” eli oikeammin tarjouspyyntö Länsirannan Puukorttelin tontinluovutus- ja yhteistyömallista pidettiin loppusyksystä 2018. Tarjouspyyntöasiakirjat liitteineen laadittiin kaupunkisuunnittelun omana työnä. Osa arvokkaasta lähtöaineistosta oli jo aiempien hankkeiden myötä käytettävissä lähes sellaisenaan. Siltikin asiakirjojen laatiminen edellytti hankesuunnitelman mukaista tai jopa hieman suurempaakin työpanosta.

Elinkaari-vaikutusten arviointiin kaupunkisuunnittelu osti konsulttiapua Ethica Oy:stä ja kolmiulotteinen kaupunkimalli tilattiin kilpailun käyttöön Sova3D Oy:ltä.

4.1.3 ”Puukorttelikilpailun” tulosten arviointi tammi – huhtikuu 2019

Tarjouksia saatiin neljä. Niiden arviointi osoittautui varsin aikaa vieväksi etenkin elinkaari-vaikutusten osalta. Myös kaupunkikuvallinen laatu vaati merkittävän osansa arviointiajasta. Työ suoritettiin lopulta kokonaan kaupunkisuunnittelun omin voimin, vaikka konsulttiapuakin vakaasti harkittiin.

4.1.4 ”Puukorttelikilpailun” tulosten julkistaminen 8.5.2019

Tarjouspyyntömenettelyn tulokset julkistettiin Porvoon kaupungintalolla pidetyssä tiedotustilaisuudessa toukokuun alussa 2019. Lopputuloksena yhteistyökumppaniksi valikoitui yksi työyhteisöliittymä.

4.1.5 Länsirannan Puukorttelin asemakaavatyön käynnistyminen

Puukorttelin toteuttaminen käynnistyi konkreettisesti asemakaavamuutostyön käynnistämällä. Aloituspalaveri pidettiin 29.5.2019 ja sen jatkopalaveri 17.6.2019. Kaavoituskumppanina hankkeessa on Porvoon kaupunkisuunnittelun tukena työyhteisöliittymä TILA Group Oy ja OOPEAA, Office for Peripheral Architecture. Tavoitteena on asettaa asemakaavaluonnos nähtäville syksyllä 2019 varsin pitkälti parhaan tarjouksen kaupunkirakenteellisen ratkaisun pohjalta. Keväällä 2020 tehtävässä asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheessa jouduttaneen käyttämään resursseja yksityiskohtaisten hankkeen tavoitteita tukevien asemakaavamääräysten ja toteutusohjeiden laatimisen huomattavasti laajemmin kuin syksyn 2019 työvaiheessa.

4.1.6 Länsirannan Puukorttelin asemakaavaehdotuksen valmistuminen

Puukorttelin asemakaavaehdotuksen valmistelu koki odottamattomia viivytyksiä. Keväällä 2020 maailmanlaajuisen poikkeustilanteen aiheuttanut koronaviruspandemia pysähdytti talouden Suomessa maaliskuun puolivälissä 2020. Tilanne heijastui myös toimijan TILA Group Oy:n rahoitusneuvotteluihin. Ilman TILA Groupin tarjoamaa suunnittelupanostusta ei kumppanuuskaavahankkeena edistettäväksi tavoitellulla kaavahankkeella ollut realistisia etenemisen mahdollisuuksia.

Kesäkuussa 2020 kaupunki ja TILA Group Oy neuvottelivat tilanteesta ja tuolloin päädyttiin antamaan kesän ajan lisäaikaa taloudellisten puitteiden kokoamiseen. Syksyllä 2020 asemakaavaehdotuksen valmistelu onnekaasti jatkui yhdessä TILA Groupin ja Arkkitehtitoimisto OOPEAA Office for Peripheral Architecturen kanssa. Loka-marraskuussa 2020 oli tiivis ns. viikkopalaverimenettelyyn perustunut valmistelu-aika, jolloin jo hyvin kypsää tarjouskilpailuehdotuksen ja asemakaavaluonnoksen ratkaisua hiottiin ja täydennettiin lähtötietoaineistoa.

Kevään 2021 aikana kaupunki valmisteli asemakaavaehdotusta. Alun perin tavoiteltiin kaavaehdotuksen asettamista nähtäville maaliskuussa 2021, mutta aikataulujen yhteensovittamisen haasteiden takia kaavaehdotus saatiin kaupunkikehityslautakunnan päätöksellä vasta toukokuussa. Asemakaavaehdotus Länsirannan puukortteli, asemakaava 535 on tätä kirjoitettaessa nähtävillä 26.5. - 28.6.2021. Osallisilla on mahdollisuus esittää kirjallisia muistutuksia. Samanaikaisesti pyydetään lausuntoja viranomaisosallisilta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaava-aineisto löytyy tätä kirjoitettaessa kaupungin internetpalvelusta osoitteesta:
www.porvoo.fi/535-lansirannan-puukortteli

4.1.7 Webinaari 27.5.2021

Asemakaavaehdotuksen nähtävillesi asettamisen yhteydessä pidettiin iltapäivän mittainen seminaari internetissä. Tilaisuus suunniteltiin jo keväällä 2020 ja sen tavoitteiksi asetettiin:

- lisätä Puukorttelin toteuttajien tietoisuutta paikallisten toimijoiden käytettävyydestä
- antaa informaatiota siitä, miten Puukorttelin rakentumisella lisätään hiilivarastoja ja autetaan Porvoon kaupunkia toteuttamaan kaupunkistrategiassa asetettua hiilineutraalisuustavoitetta (2030)
- kiinnittää huomiota lyhyiden toimitusmatkojen vaikutukseen Puukorttelin rakennusvaiheen elinkaarikustannuksiin.

Tilaisuuden käytännön järjestelyistä vastasi kehitysyhtiö Posintra Oy. Posintra laati myös tilaisuudesta erillisen lyhyen yhteenvetoraportin, jonka yhteydessä on tilaisuuden ohjelma. Tilaisuudessa luodattiin aluksi rakentamisen elinkaari vaikutuksia ja kaupungin ilmasto-ohjelman suhdetta puukorttelihankkeeseen sekä hiilijalan- ja kädenjälkinäkökulmia puurakentamiseen, esiteltiin itse Puukorttelihanke ja lopuksi paikalliset toimijat, Timberpoint Oy ja ammattikorkeakoulu Careeria Oy esittäytyivät. Tilaisuus toteutui täsmälleen kutsussa olevan ohjelman mukaisena. Tilaisuus taltioitiin Porvoossa Magnusborgissa, joka on alun perin nuorisoseurantaloksi rakennettu luovien alojen toimitalo Järnbolessä. Studioissa olivat Porvoon kaupungin ja TILA Groupin edustajat, kun muut osallistujat pitivät esitelmänsä etäyhteyden päästä. Tätä kirjoitettaessa webinaarin tallenne on YouTube-palvelussa ja linkki tallenteeseen sekä tilaisuudessa pidetyt esitelmät löytyvät kaupungin internetpalvelusta osoitteesta:

www.porvoo.fi/lansirannan-puukortteli

Jälkikäteen arvioiden tilaisuus voidaan todeta erinomaisesti onnistuneeksi ja se toteutti mainiosti asetettuja tavoitteita.

4.2 Poikkeamat verrattuna suunnitelmiin

Hanke on edennyt suunnitellusti. Puukorttelin toteutumisen kannalta välttämätön asemakaavaehdotus on valmistunut. Avustuksen kohteena ollut hanke voidaan todeta menestyksekkäästi valmistuneeksi.

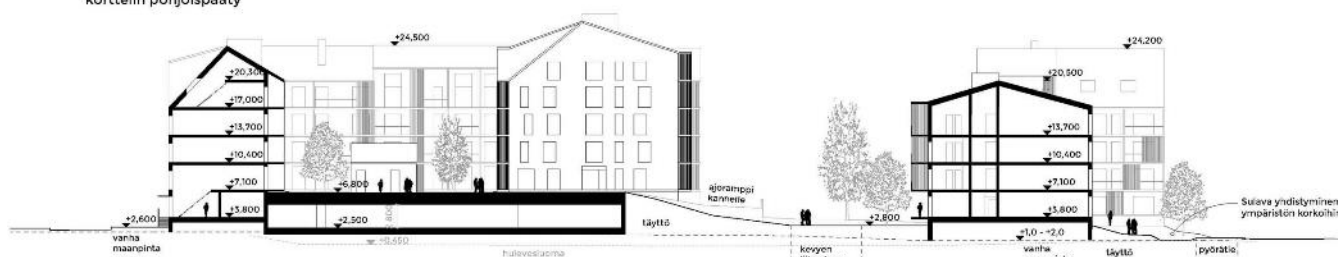
Hankkeen käynnistäneen puukortteliseminaarin valmistelu syksyllä 2018 oli odotetusti hieman työlästä ja aikaa vievää. Yllätyksen tuotti kuitenkin vaikeus saada puhujia paikalle. Osaltaan tilanteeseen vaikutti hieman epäonnistunut ajoitus, sillä samaan aikaan oli muutama muu saman alan tilaisuus. Kalenterikoordinoitua voisi pyrkiä parantamaan. Onneksi itse tilaisuus kuitenkin onnistui viime hetken skeptisyydestä huolimatta erinomaisesti.

Kilpailualue olisi pitänyt jakaa osiin heti tarjousvaiheessa, mikäli olisi ehdottomasti haluttu useita toteuttajia. Nyt alueen jakaminen osiin eri toteuttajille ei onnistukaan enää niin, että asemakaava- vaiheessa suunnittelu yhteistyötä olisi voitu harjoittaa useiden toimijoiden kanssa. Käytännön toteutusvaiheessa on tuki teoriassa mahdollista jakaa alue tontteihin ja luovuttaa ne eri toteuttajille. Tarjousten elinkaari vaikutusten arviointi havaittiin vaikeahkoksi. Vaikka tarjouspyyntöön oltiin tyytyväisiä, ilmeni koko kuva vasta arviointivaiheessa. Lopulta tarjouspyyntö oli kuitenkin mitoitettu varsin onnistuneesti suhteessa eri arviointikohteiden painoarvoon.

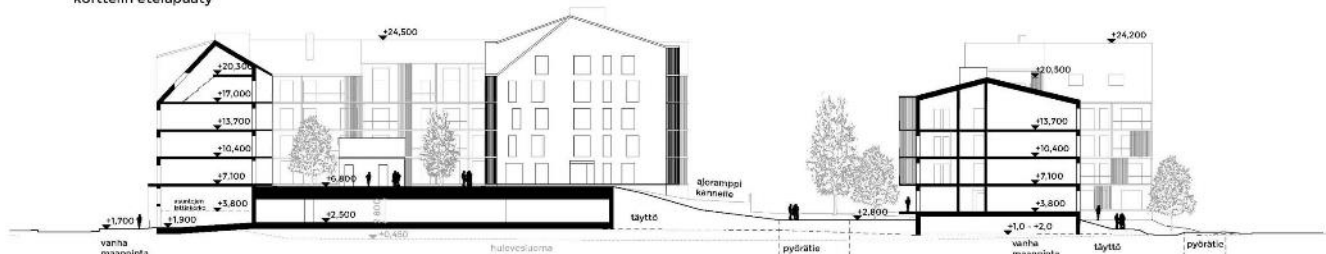
Lähinnä ainoa varsinainen poikkeama koko hankkeeseen oli aikataulun venyminen. Asemakaava-hankkeisiin liittyy sinänsä normaalia aikataulullista huojuntaa, joka johtuu vuorovaikutuksen yhteydessä esille nouseviin joskus vaikeasti ennakoitavissa oleviin tekijöihin sekä lisäselvitystarpeisiin. Hankkeessa erityiseksi haasteeksi nousi koronapandemia, joka vaikutti vuoden 2020 keväällä koko talouselämään maailmanlaajuisestikin. Hankkeen väliraportointivaiheeseen mennessä voidaan kokonaisuutena todeta hankkeen edenneen oikein hyvin tavoitteiden mukaan. Erityisiä riskejä tai vaikeuksia ei ole havaittu eikä tunnistettu. Kokemusta kartuttavista havainnoista voidaan kuitenkin kirjata muistiin joitain huomioita.

Leikkaus

Studio-asunnon kohdalta
korttelin pohjoispääty



Sisäänkäynnin kohdalta
korttelin eteläpääty



Länsirannan Puukorttelin
Päivitetty viite: 03.02.2021
Leikkaus / 1:400

OOPEAA OFFICE FOR PERIPHERAL ARCHITECTURE

Poikkileikkaukset korttelista. Leikkausten avulla on tutkittu maan korottamisen tarvetta, tilojen suhdetta Porvoonjoen normaalivedenpintaan ja tulvaan varautumista sekä korttelin sovittamista rantapuistoon. Leikkaukset kuvaavat myös, miten ylimmän kerroksen asunnoissa vinoa yläpohjaa voidaan hyödyntää oleellisena osana interiööriä tai jopa parvikerroksmaisena tilaratkaisuna. Korttelin sisäinen pysäköintilaitos on käytännössä maanpinnan yläpuolella, mutta naamioituu osaksi rakennetta. Alapohjarakenteet tehdään betonirakenteisina, mutta muut talojen rungon osat massiivipuurakenteisina. OOPEAA Office for Peripheral Architecture.

5. Hankkeen vaikuttavuus/vaikutukset

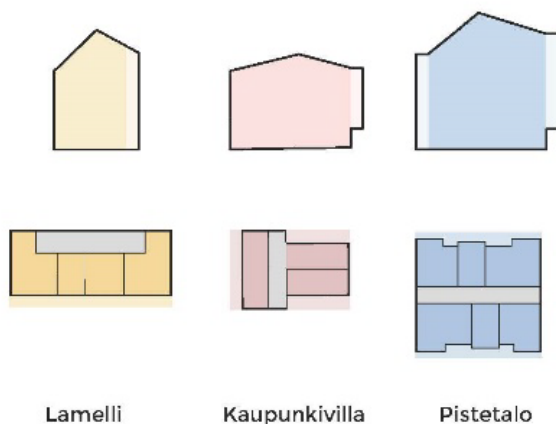
Hanke on vaikuttanut aivan oleellisesti puurakentamisen edistämiseen aikaansaamalla konkreettisen asemakaavaehdotuksen, joka mahdollistaa puukerrostalokorttelin toteutumisen. Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen se hyväksyttäneen enemmittä muutoksitta. Tontinluovutus voi käynnistyä asemakaavan tultua voimaan ja kiinteistöjen muodostuttua. Rakentamisen käynnistyminen on luonnollisesti riippuvainen asuntomarkkinatilanteesta, mutta mikäli vain toteutuksen rahoitus on kunnossa ei toteutuminen ainakaan viivästy alueen erinomaisen sijainnin, suunnitteluratkaisun vahvuuden ja siten alueen asuntojen haluttavuuden takia.

On perusteltua olettaa, että alueelle rakentuu lähivuosina noin 15 000 k-m² korkealuokkaisia, massiivipuurakenteisia kerrostaloasuntoja kolmen talotyyppin mahdollistamiin varioituihin ja erilaisiin keskusta-asumisvaihtoehtoja tarjoaviin talotyyppisiin.

Hankkeen siivittämänä aikaansaadaan näin Porvoon keskustan jokirantaan maisemallisesti keskeiselle paikalle mitä mainioin esimerkki korkeatasoisesta puukerrostalorakentamisesta. Kaupunkikuvallisesti ja -rakenteellisesti kortteli on hyvin tärkeä, koska se päättää ja viimeistelee Länsirannan korttelirakenteen jokirannan puoleisen osa-alueen. Samaisen osa-alueen pohjoisosalta käynnistyi puurakentaminen vuoden 1998 kutsukilpailuna toteutetun arkkitehtikilpailun tuloksena osana valtakunnallista Moderni puukaupunki -hanketta. Sitten puurunko on Länsirannan uudiskohdeissa saanut väistyä betonirakentamiselta, mutta puuverhousta on toteutettu pääkatujen varsilla ansiokkaasti. Hankkeen täysin puurakenteinen kerrostalokortteli on ns. piste i:n päälle koko Länsirannan puurakentamishankkeiden kirjossa.

Kerrannaisvaikutuksena hanke on jo ehkä osittain tiedostamatta vaikuttanut julkisen puurakentamisen merkityksen korostumiseen. Tästä esimerkkinä on vuoden 2021 aikana valmistuva kaupungin omana hankkeena toteutuva noin 3 500 k-m²:n laajuinen päiväkotitoiminta Metsätähti, joka on CLT-rakenteinen kaksikerroksinen kymmenen ryhmän päiväkotitoiminta noin sadan metrin etäisyydellä Puukorttelista (ks. kuva sivulla 14). Puukorttelin naapurissa on suunnitteluvarauksella luovutettu alue yleishyödylliselle toimijalle, jonka kanssa laaditaan parhaillaan asemakaavaa edullisen hintatason ARA-tuetun puukerrostalorakentamisen edistämiseksi. Tässä hankkeessa näyttäisi olevan kysymys rankorakenteisesta puuelementtituotannosta. Puukorttelihanke entisestään tukee ja kannustaa puurakentamiseen myös muissa uusissa vireilletulevissa hankkeissa.

Konkreettisen maisemassa Puukorttelin rakentamisen jälkeen näkyvän kaupunkirakenteellisen korttelialueen ohella hanke on syventänyt tontinluovutusmenettelyä. Käytetyn tarjouskilpailumenettelyn kautta on entisestään hankittu kokemuksia myös elinkaari-vaikutuksiin ulotetun laatukilpailun käytettävyydestä.



Puukorttelin talotyyppologia. OOEPA Office for Peripheral Architecture.

6. Viestinnän toteutuminen ja tulokset

6.1 Viestinnän pääasiallinen sisältö

Viestintä on toteutunut hankesuunnitelman viestintäsuunnitelman mukaisesti. Hankkeella on oma internetsivunsa osoitteessa

www.porvoo.fi/lansirannan-puukortteli

Internetsivu muodostaa oikeastaan kronologisen kuvauksen hankkeen etenemisestä. Viestintätoimet ovat olleet pääpiirteissään:

- Puukortteliseminaarin kutsujen lähettäminen massasähköpostituksena ja tiedotteina 2018.
- Puutuoteteollisuus ry tiedotti hankkeesta omilla internetsivuillaan ja sidosryhmäposteillaan.
- Tiedote hankkeesta seminaarin yhteydessä.
- Tarjouskilpailuun ilmoittautumismenettelystä tiedottaminen seminaarissa.
- Ilmoittautuneille suunnattu massasähköpostitus tarjouskilpailun käynnistymisestä.
- Tarjouskilpailun aikainen viestintä lähinnä sähköpostitse ja em. Porvoon kaupungin internetsivun välityksellä.
- Tarjouskilpailun tulosten julkistamistilaisuuteen kutsuminen massasähköpostituksena ja tiedotteella.
- Tarjouskilpailun tulosten julkistamisesta laadittu tiedote 2019.
- Asemakaavaluonnoksen asettaminen nähtäville ja tästä tiedottaminen asemakaavan nro 353, Länsirannan Puukortteli osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.
- Tiedote kesäkuussa 2020 asemakaavan valmistelun viiveestä.
- Asemakaavaehdotuksen asettaminen nähtäville ja tästä tiedottaminen asemakaavan nro 353, Länsirannan Puukortteli osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.
- Kutsu ja tiedote Puukortteliwebinaariin keväällä 2021.

Tiedottaminen on Puutuoteteollisuus ry:n tiedottamista lukuun ottamatta hoidettu kokonaan Porvoon kaupungin toimesta sekä kevään 2021 webinaarin osalta osittain kehitysyhtiö Posintra Oy:n toimesta.

6.2 Arvio viestinnän onnistumisesta

Viestintä on sujunut suunnitellusti. Esille ei hankkeen aikana noussut varsinaisia muutostarpeita. Hankkeen väliraportoinnin yhteydessä arveltiin, että asemakaavaehdotusvaiheessa olisi mahdollisesti ollut tarpeen tarkentaa viestintäsuunnitelmaa. Tämä oikeastaan toteutui toukokuun 2021 webinaarin muodossa, joka suunniteltiin jo loppukeväästä 2020.

7. Tulosten kestävyys ja hyödyntäminen

7.1 Arvio tulosten kestävydestä ja siihen liittyvistä riskeistä

Hankkeen tuloksena on konkreettinen asemakaavaehdotus, joka vahvistuneeksi syksyn 2021 aikana voimaan tulevaksi asemakaavaksi. Näin hankkeen tulokset ovat pitkäaikaisesti voimassa yksityiskohtaisena maankäytön suunnitelmana, johon liittyy seikkaperäinen ja toteutuksen laadun varmistava toteutusohje, asemakaavaan liittyvä rakennustapaohje.

Hankkeen tulos on näin ollen lähtökohtaisesti hyvin kestävä. Mahdolliset konkreettisimmat riskit liittyvät alueen toteutumisen haasteisiin, jotka osittain liittyvät rakennettavuudeltaan taloudellisesti haastavaan maaperään ja toteuttajan omista lähtökohdista aina mahdollisesti olemassa oleviin taloudellisiin haasteisiin. Sinänsä alueen ominaisuudet on hankkeen yhteydessä tunnistettu ja riskit ovat tiedossa. Liiketaloudelliseen rakentamiseen liittyvät haasteet eivät oikeastaan ole sellaisinaan helposti hankkeen avulla hallittavissa, vaan ovat pikemminkin tavanomainen osa rakennusteollisuuden toimintaympäristöä.

Mikäli Puukorttelin rakentamisen käynnistyminen viivästyy useilla vuosilla tai jopa vuosikymmenellä, alkaa yhä selkeämpänä riskinä näkyä asumisen tarpeiden ajan myötä tapahtuva muutos ja suunnitelman ikääntyminen, joka voi heijastua muutostarpeina suunnitelmaan. Varsinainen puurakentamisen edistämiseen liittyvä riski on kuitenkin vähäinen, koska kaupunki maanomistajana voi säädellä omistamansa maa-alueen toteutuksen reunaehdoja.

7.2 Ehdotukset hankkeen tulosten hyödyntämiseksi

Hankkeen tulokset ovat vapaasti kaikkien käytettävissä ja sovellettavissa vastaavanlaisissa tulevaisissa hankkeissa. Asemakaava selostuksineen ja toteutusohjeineen on julkisesti käytettävissä ja löytyy porvoo.fi-palvelusta. Kaavaan liitettyä puurakentamisen ohjausratkaisua, joka tässä nimenomaan ohjaa käyttämään massiivipuurakenteita, on vapaasti hyödynnettävissä.

Hanke palvelee myös esimerkkinä ns. laatukilpailuna järjestettävästä tontinluovutusmenettelystä, jossa elinkaarivaikutukset voidaan nivoa kiinteäksi osaksi laatukriteeristöä.

Lähinnä hanke on käytettävissä myös referenssinä yhtenä esimerkkinä onnistuneesta puukerrostalorakentamisen hankeasemakaavasta. Alueen toivottavasti kaavan mukaan rakentuessa olisi kiinnostavaa tarkkailla toteutuksen yhteydessä esimerkiksi hiilitaselaskelmien ja energiankulutusseurannan avulla todellisia toteutuvia elinkaarivaikutuksia.

Hankkeen siivittämänä voidaan jatkossa yhä tiiviimmin seurata puurakentamisen määrää ja osuutta tulevassa asuntotuotannossa, tarkkailla paikallisen puurakentamisaamisen hyödynnettävyyttä ja edistää myös koulutustarjontaa tukemaan lisää paikallista ja maakunnallista puutuoteteollisuutta.

8. Talousraportti

8.1 Toteutuneiden kustannusten ja toteuman vertailu kustannusarvioon

Kustannukset ovat toteutuneet hyvin kustannusarvion mukaisesti. Tähän mennessä tehdyt konsulttihakinnat ovat liittyneet Puukorttelin tarjouspyyntömenettelyn valmisteluun.



Puukorttelin länsipuolelle valmistuu Päiväkoti Metsätähti kaupungin omana hankkeena massiivipuusta. Yläkuvassa Puukortteli jää Metsätähden taakse. Kuva 10.6.2021. Alakuvat: rakennuksen sisäpinnoissa on paljon CLT-elementtien puupintaa. Rakennus on pystytetty sääsuojan alla. Alakuvat 26.5.2021. Päiväkoti Metsätähti, Arkkitehtitoimisto Perko Oy.

9. Suositukset tulevia hankkeita ja ohjelmia varten

Hankkeen perusteella todettiin, että kaikki hankkeelle asetetut tavoitteet olivat toteutettavissa hankesuunnitelmassa asetettujen tavoitteiden mukaisina. Monikerroksista puurakentamista tukevan asemakaavan laatiminen näyttää onnistuvan jopa verrattain vaivattomastikin, kun käytettävissä oli alan parasta asiantuntemusta. Tässä on kiitollista viitata arkkitehtitoimija OOPEAA Office for Peripheral Architectureen ja TILA Group Oy:n asiantuntijaryhmään. Tuotettu asemakaavaehdotus, asemakaava 535, Länsirannan Puukortteli voikin nyt toimia referenssinä vastaavanlaisissa hankkeissa ja edelleen kehittämisen pohjana.

Tontinluovutuksen kannalta saatiin kannustavia kokemuksia laatukilpailutuksesta, jossa tontin hinta määritellään markkinaehtoisesti. Laatukilpailu näyttäisi luovan edellytykset mitä parhaiten onnistuvalle tontinluovutukselle, jossa maan hinta ei aseta kompromisseja suunnittelun laatuasolle.

Suosituksia tuleville hankkeille voisivat olla hankkeen aikana tehtyjen havaintojen kautta esimerkiksi:

- asumista täydentävien tilojen, kuten pysäköintilaitosten toteuttamisen tutkiminen puurakenteisena
- ympäristörakentamisen, kuten kevyen liikenteen kulkuyhteyksien puisten rakenteiden tutkiminen
- julkisen rakentamisen hankkeiden toteutettavuuden edelleen tukeminen puurakenteisina
- paikallisen koulutuksen ja tuotannon tukemisen mahdollisuudet.



Havainnekuva, näkymä Puukortteliin lännestä Kultalistankadun suuntaisesti, OOPEAA, Office for Peripheral Architecture.

10. Johtopäätökset hankkeesta ja päätuloksista

Hanke eteni suunnitellusti lukuun ottamatta aikataulullista viivettä keväällä 2020. Odottamattoman maailmanlaajuisen pandemian aiheuttamasta rahoitusneuvotteluja vaikeuttaneesta tilanteesta johtuen suunnitteluresurssien haalimiseen tarvittiin ylimääräiset puoli vuotta. Esteen onnekkasti poistuttua hanke saatiin päätökseen alkuperäisen suunnitelman mukaan. Hanke on vastannut odotuksia ja tavoitteita. Hankkeen avulla saatiin toivotut seminaarit ja lopputuotteena erittäin laadukas monikerroksiseen puurakentamisen ohjaava asemakaava kokonaisen korttelin alueelle.

Kenties oleellisin hankkeen sisältöön liittyvä johtopäätös liittyy tarjouspyynnön ohjelmoinnin ja toteutumisen välillä havaittavissa olevaan kokemukseen. Lopputuloksena yhteistyökumppaniksi valikoitui yksi työyhteisöliittymä. Alkuperäisenä tavoitteena oli kuitenkin useamman kuin yhden toimijaryhmän ottaminen asemakaavatyön ns. kaavakumppaneiksi. Tarjouksista yksi – nimimerkki ”Koota” – erottui niin ylivoimaisena ja kehittämiskelpoisena muista, että Puukorttelin jakamista parhaan ja toiseksi sijoittuneen tarjouksen välillä ei nähty perustelluksi pitkälti näiden tarjousten peruslähtökohtien suuren eroavaisuuden takia.

Tarjouspyyntömenettelyn tuloksena oikeastaan saatiin hetimiten hankeprosessin sisältöön liittyvä kokemus kilpailun suunnittelualueen rajauksesta. Mikäli tarjouspyyntöön liittyvää kilpailualueutta ei ole valmiiksi jaettu osiin, on tämä ehdotusten saavuttua vaikeaa. Tarjouspyyntö olisi pitänyt laatia toisin, mikäli tavoite useasta suunnitteluyhteistyökumppanista olisi ollut hankkeen kannalta ensiarvoisen tärkeää. Näin ei onneksi sinänsä ole, vaan hanke on tuottanut suorastaan erinomaisenkin tuloksen.



Aksonometriset kuvat Puukorttelin asemakaavaehdotuksesta. Kuvassa esitetään rakennustapaohjeen mukainen väritysperiaate, jossa kuusi selkeää ja rauhallista värisävyä vuorottelevat julkisivuissa kenttämaisesti. Asemakaavan 535 rakennustapaohje, OOEPA, Office for Peripheral Architecture.

Porvoon puukortteli tavoitteista totta webinaari 27.5.2021

Taustaa

Porvoon kaupunki käynnisti kokonaisen korttelin kokoisen puurakentamishankkeen Porvoonjoen Länsirannalla järjestämällä tontinluovutuskilpailun, jolla haettiin yhteistyömallia- ja kumppania asuntopainotteisen puukorttelin toteuttamiselle. Länsirannan Puukorttelikilpailun voitti nimimerkin "Koota" suojissa tarjouksen jättäneen TILA Group Oy:n työryhmän tarjous. Porvoon kaupunki käynnisti Puukorttelin asemakaavoituksen tarjouksen "Koota" tekijäryhmän kanssa keväällä 2019.

Ensimmäinen puukortteliseminaari järjestettiin ennen tontinluovutuskilpailua syksyllä 2018. Porvoon kaupunki suunnitteli Ympäristöministeriön rahoitustuella toista seminaaria asemakaavaehdotusvaiheeseen. Posintra Oy tarjosi asiantuntijapalvelua tämän Länsirannan Puukorttelin toimijavuoropuhelun toteuttamiseksi.

Keväällä 2020 luonnosteltiin seminaaria, jonka tavoitteet olisivat:

- lisätä Puukorttelin toteuttajien tietoisuutta paikallisten toimijoiden käytettävyydestä
- antaa informaatiota siitä, miten Puukorttelin rakentumisella lisätään hiilivarastoja ja autetaan Porvoon kaupunkia toteuttamaan kaupunkistrategiassa asetettua hiilineutraalisuustavoitetta (2030)
- kiinnitetään huomiota lyhyiden toimitusmatkojen vaikutukseen Puukorttelin rakennusvaiheen elinkaarikustannuksiin

Posintra Oy
8.6.2021

RAPORTTI

Kaavatyö eteni ehdotusvaiheeseen keväällä 2021. Koska näköpiirissä ei ollut lievennyksiä koronapandemiaan liittyviin kokoontumisrajoituksiin, tilaisuus päätettiin järjestää webinaarina.

Posintran toimeksianto

Toimeksianto koostui vuorovaikutteisen tilaisuuden suunnittelusta, kaupungin toivomien puhujien kontaktoinnista sekä kalenterikoordinoinnista. Posintra vastaisi tilavarauksesta ja teknisen toteutuksen suunnittelusta ja toteutuksesta. Posintra kokoaisi seminaariohjelman ja kontaktoisi puhujat sekä laatisi ohjelman ja kutsuttavien osoitelistan tilaisuuteen. Porvoon kaupunki laatisi tarvittavat tiedotteet. Posintra vastaisi kutsujen lähettämisestä kaupungin logolla varustettuna sekä vastaanottaisi ilmoittautumiset. Tilaisuuden jälkeen Posintra laatisi yhteenvedon omaisen raportin tilaisuudesta.

Toimenpiteet

Tilaisuutta suunniteltiin yhdessä kaupungin ja TILA Group Oy:n kanssa ja suunnittelun edetessä järjestettiin yhteensä 7 etäpalaveria (2.3., 26.3., 1.4., 22.4., 28.4., 25.5. ja 26.5.2021). Lisäksi käytiin puhelinkeskusteluja sekä viestittiin sähköpostitse. Suunnitteluun osallistuivat Pekka Mikkola Porvoon kaupungilta, Tuomo Hynninen, Anssi Lassila, Juhani Harju ja Keijo Ullakko TILA Group Oy:n työryhmän edustajina sekä Leena Alihakkola ja Arto Varis Posintrasta.

Webinaari järjestettiin etäyhteydellä, mutta osa puhujista - Puukorttelikohteen esittelijät - kokoontui samaan tilaan, jotta tilaisuudesta saatiin elävämpi. Tätä varten vuokrattiin käyttöön Magnusborgin studio Porvoossa.

Tekninen toteutus tilattiin alihankintana Itäväylä Viestintä Oy:ltä. Sekä asiantuntijat että yleisö osallistuivat tilaisuuteen Zoom-yhteydellä. Esitykset tallennettiin Youtube-palveluun.

Posintra Oy
8.6.2021

RAPORTTI

Webinaari oli asiantuntijatilaisuus. Sähköpostikutsu lähetettiin 7.5. puurakennusalan toimijoille, kuten esimerkiksi puuosatoimittajille, rakennesuunnittelijoille ja urakoitsijoille. Puutuoteteollisuus ry:n kontaktilista oli myös käytettävissä. Myös paikallisille rakennusliikkeille ja kuntapoliitikoille lähetettiin kutsu. Porvoon kaupunki tiedotti tilaisuudesta medialle ja pari päivää ennen tilaisuutta siitä oli myös tiedote kaupungin verkkosivuilla. Muistutuskutsu lähetettiin 21.5. Kaikille ilmoittautuneille lähetettiin osallistumislinkki.

Kutsuja lähetettiin n. 160. Webinaariin ilmoittautui 57 ja osallistui (zoomin kautta) n. 45 henkeä.

Webinaarin ohjelma ja esitykset

Tilaisuuden moderaattorina toimi Jan-Christian Forsman Porvoon kaupungin matkailutoimesta. Asiantuntijapuheenvuorot ja niiden esittäjät käyvät ilmi tilaisuuden kutsusta (liitteenä), jossa on myös ohjelma.

Kaikki webinaarin esitykset löytyvät kaupungin verkkosivulta:

<https://www.porvoo.fi/lansirannan-puukortteli>

Tallenne tilaisuudesta: <https://www.youtube.com/watch?v=BLbv6iTJoPA>

Palautekysely

Kaikille ilmoittautuneille lähetettiin webinaarin jälkeen palautekysely. Neljään kysymykseen pyydettiin rastittamaan arvosana 1...5 (Eri mieltä/Huono ... Samaa mieltä/Erinomainen). Lisäksi sai antaa avointa palautetta.

Kysely lähetettiin seuraavana päivänä webinaarin jälkeen 28.5. ja muistutuksena vielä 4.6.

Vastauksia saatiin 7 kappaletta. Kysymykset ja arvosanojen keskiarvot olivat:

- Tilaisuus vastasi odotuksiani: 4,6
- Sain uutta tietoa puurakentamisesta: 4,7
- Tilaisuuden järjestelyt (tekniikka, aikataulutus) olivat toimivia: 4,3

Posintra Oy
8.6.2021

RAPORTTI

- Kokonaisarvio tilaisuudesta: 4,6

Avointa palautetta oli yksi: *"Pientä teknistä säätöä muutaman vieraan esityksen suhteen. Muutoin erinomainen webinaari."*

Yhteenveto

Tilaisuus vastasi sille osoitettuihin tavoitteisiin. Se edisti yhteistyötä eri tahojen kesken ja auttoi luomaan uusia kontakteja paikallisiin toimijoihin.

Liite:

- Tilaisuuden ohjelma (kutsu)



Kutsu

Inbjudan

Porvoon puukortteli tavoitteista totta

Webinaari 27.5.2021 kello 13–16

Porvoossa on toteutumassa kokonaisen korttelin kokoinen puurakentamishanke Porvoonjoen Länsirannalla. Asemakaavatyö on edennyt ehdotusvaiheeseen. Webinaarissa kerrotaan Porvoon kaupungin lähtökohdat työlle sekä esitellään kohde ja sen toteutustilanne. Porvoon toteuttaa kaavoituksessa johdonmukaisesti ilmastotavoitteita. Kuulemme siksi myös puurakentamisen elinkaari-vaikutuksista ja hiilikädenjäljestä sekä vähähiilisestä liiketoiminnasta.

OHJELMA

13.00 Tervetuloa apulaiskaupunginjohtaja Fredrick von Schoultz

Rakentamisen elinkaari-vaikutukset puurakentamisen näkökulmasta
projektiasiantuntija Simon le Roux, ympäristöministeriö

Puukortteli kaupungin ilmasto-ohjelman toteuttajana
kestävän kehityksen asiantuntija Sanna Päivärinta, Porvoon kaupunki

Puurakentamisen hiilijalan- ja kädenjälki
toimitusjohtaja Ari Järvinen, Lamit.fi Oy

Vähähiilinen liiketoiminta kilpailuetuna
hiilimyntipäällikkö Saija Ahonen, Green Carbon Finland

Teollinen puurakentaminen – suunnittelun, esivalmistuksen ja
työmaatoimintojen yhteispeliä
toimitusjohtaja Karri Kosonen, Muutostuuli Oy

Miten sijoittaja huomioi vastuullisuusasioita
ESG-salkunhoitaja Lotta Keskinen, OP Kiinteistösijoitus Oy

Tauko

14.20 Puukorttelikohteen esittely
arkkitehti Anssi Lassila, Arkkitehtitoimisto OOEPEAA
kaavoittaja Pekka Mikkola, Porvoon kaupunki

Toteuttamisen tilanne
toimitusjohtaja Tuomo Hynninen, TILA Group Oy
tonttipäällikkö Pekka Söyriälä, Porvoon kaupunki

Paikalliset toimijat esittäytyvät
toimitusjohtaja Marko Suonpää, Timberpoint Oy
toimitusjohtaja/rehtori Pasi Kankare, Careeria Oy

15.20 Keskustelu

16.00 Tilaisuus päättyy

Webinaari järjestetään yhteistyössä Itä-Uudenmaan kehitysytio Posintran kanssa. Ilmoittautu tilaisuuteen viimeistään 24.5. mennessä osoitteessa <https://forms.gle/3kvy24sftBoi8yMb8>

Linkki tilaisuuteen lähetetään ilmoittamaasi sähköpostiin tilaisuutta edeltävänä päivänä. Webinaari järjestetään Zoom-sovelluksella.

Trä kvarteret i Borgå från mål till verklighet

Webbinarium 27.5.2021 kl. 13–16

Borgå inleder ett projekt för ett helt kvarter med träbyggnader på västra stranden av Borgå å. Arbetet med detaljplanen har framskridit till förslagsskedet. Under webinariet berättar man om Borgå stads utgångspunkter för arbetet samt presenterar projektet och nuvarande läge. Borgå har konsekvent följt klimatmålen i planläggningen. Därför får vi också höra experterna berätta om träbyggandets livscyklpåverkan och kolhandavtryck samt koldioxidsnål affärsverksamhet.

PROGRAM

13.00 Välkommen biträdande stadsdirektör Fredrick von Schoultz

Byggnadens livscyklpåverkan ur träbyggandets synvinkel
projektsakkunnig Simon le Roux, miljöministeriet

Trä kvarteret förklarar Borgå stads klimatprogram
sakkunnig inom hållbar utveckling Sanna Päivärinta, Borgå stad

Träbyggandets koldioxidfot- och handavtryck
verkställande direktör Ari Järvinen, Lamit.fi Oy

Koldioxidsnål affärsverksamhet som en konkurrensfördel
koldioxidförsäljningschef Saija Ahonen, Green Carbon Finland

Industriellt träbyggande – samspel mellan planering,
prefabricering och byggarbetsplatser
verkställande direktör Karri Kosonen, Muutostuuli Oy

Hur uppmärksammar investerare ansvarsfrågor?
ESG-portföljstare Lotta Keskinen, OP Kiinteistösijoitus Oy

Paus

14.20 Presentation av trä kvarteret
arkitekt Anssi Lassila, Arkitektbyrå OOEPEAA
planläggare Pekka Mikkola, Borgå stad

Läget gällande förverkligandet
verkställande direktör Tuomo Hynninen, TILA Group Oy
tomtchef Pekka Söyriälä, Borgå stad

De lokala aktörerna presenterar sig
verkställande direktör Marko Suonpää, Timberpoint Oy
verkställande direktör/rektor Pasi Kankare, Careeria Oy

15.20 Diskussion

16.00 Tillställningen avslutas

Webinariet ordnas i samarbete med Östra Nylands utvecklingsbolag Posintra. Anmäl dig till tillställningen senast 24.5. på adressen <https://forms.gle/3kvy24sftBoi8yMb8>

Länken till evenemanget skickas dagen före tillställningen till e-posten du angett. Webinariet ordnas med Zoom-applikationen.