

12.11.2018

**KEHITYSKUMPPANIN VALINTA**

**"SEPÄNKATU 1", Turku**

**ARVIOINTIPÖYTÄKIRJA**

Kilpailun 1. vaihe: 4.6. - 1.10.2018

# Sisälllys

<b>1. KILPAILUN JÄRJESTÄMINEN</b> .....	<b>1</b>
1.1 Kilpailun kohde, toimeenpanija ja kilpailumuoto .....	1
1.2 Kilpailuun osallistujat .....	1
1.3 Arviointiryhmä.....	1
1.4 Kilpailuasiakirjat.....	1
<b>2. KILPAILUTEHTÄVÄ</b> .....	<b>3</b>
2.1 Kilpailun taustaa .....	3
2.2 Kilpailualue.....	3
2.3 Kilpailun tavoitteet .....	3
2.4 Kilpailutusprosessi ja osanottajien valinta .....	4
2.5 Suunnitteluohjeet.....	4
2.6 Kilpailuehdotusten toimittaminen ja vastaanotto.....	5
<b>3. YLEISARVOSTELU</b> .....	<b>6</b>
3.1 Kilpailun 1. vaiheen arvosteluperusteet.....	6
3.2 Yleisarviointi .....	6
<b>4. KILPAILUN TULOS JA JATKO</b> .....	<b>8</b>
4.1 Kilpailun tulos .....	8
4.2 Voittajätöiden arviointi .....	8
<b>4.2.1 Auratum Asunnot Turku Oy</b> .....	8
<b>4.2.2 Jatke Länsi-Suomi Oy ja Taaleri Tonttirahasto</b> .....	8
<b>4.2.3 TKU-Rakennus Oy ja SL-Yhtiöt</b> .....	9
4.3 Muu ehdokaskohtainen arviointi .....	10
<b>4.3.1 Bo properties /Bo LKV Oy, Rakennus-Salama Oy, Koskisen Oy ja</b> <b>Lunden Architecture Company</b> .....	10
<b>4.3.2 Edfelt, Olin ja Linden</b> .....	10
<b>4.3.3 Peab Oy</b> .....	11
<b>4.3.4 YH Kodit Oy</b> .....	11
<b>4.3.5 Priima-Yhtiöt/Kaarinan Yrityspalvelut Oy ja Health City Finland Oy</b> .....	12
<b>4.3.6 Hartela Länsi-Suomi Oy</b> .....	12
<b>4.3.7 Bonava Suomi Oy ja Vuokrakartio Oy</b> .....	13
<b>4.3.8 YIT Rakennus Oy</b> .....	13
4.4 Jatkotoimenpiteet .....	14
<b>5. PÖYTÄKIRJAN ALLEKIRJOITUKSET</b> .....	<b>15</b>

# 1. KILPAILUN JÄRJESTÄMINEN

## 1.1 Kilpailun kohde, toimeenpanija ja kilpailumuoto

Turun kaupunki on hakenut avoimella kaksivaiheisella kilpailullisella menettelyllä kehittämiskumppania / -kumppaneita kilpailualueena toimivalle kokonaisuudelle, joka koostuu Sepänkatu 1:n asemakaava-alueen tontista 853-3-19-8 sekä sen viereisestä osasta virkistysalueena toimivaa yleistä aluetta 853-3-9903-0. Kilpailualueen pinta-ala on kokonaisuudessaan n. 1,51 ha. ja se sijoittuu alle kilometrin etäisyydelle Kauppatorista etelään. Katuosoitteet ovat Sepänkatu 1 sekä Sirkkalankatu 39 ja Neitsytpolku 6, minkä lisäksi em. katujen kanssa kilpailualueita rajaa Sampपालinnan vuori -niminen puisto.

## 1.2 Kilpailuun osallistujat

Määräaikaan mennessä kilpailun ensimmäiseen vaiheeseen ilmoittautui 11 kohteen kehittämisestä kiinnostunutta tahoa. Arviointiryhmän yhteisen näkemyksen mukaan parhaiten jatkojalostettavissa olevat kilpailuehdotukset toimitaneet tahot olivat kokonaisarviointin perusteella ostajan mukaan eriteltyinä:

- Auratum Asunnot Turku Oy
- Jatke Länsi-Suomi Oy ja Taaleri Tonttirahasto
- TKU-Rakennus Oy ja SL-Yhtiöt

## 1.3 Arviointiryhmä

Arviointiryhmään kuuluvat seuraavat jäsenet:

1. Timo Laiho, tonttipäällikkö, DI, kaupunkiympäristötoimiala
2. Paula Keskikastari, kaavoituspäällikkö, arkkitehti SAFA, kaupunkiympäristötoimiala
3. Mika Rajala, arkkitehti SAFA, kaupunkiympäristötoimiala
4. Katja Tyni-Kylliö, kaavoitusarkkitehti, arkkitehti SAFA, kaupunkiympäristötoimiala
5. Tuomas Lindholm, maankäyttöinsinööri, DI, kaupunkiympäristötoimiala

Arviointiryhmän puheenjohtajana toimi tonttipäällikkö Timo Laiho ja sihteerinä toimi maankäyttöinsinööri Tuomas Lindholm.

## 1.4 Kilpailuasiakirjat

Kilpailuohjelman sisällön ja tavoitteet on valmistellut Turun kaupungin kaupunkiympäristötoimialan tonttipalvelut ja kaavoitus yhteistyössä. Kilpailuohjelma liiteasiakirjoineen on hyväksytetty kaupunginhallituksen kaupunkikehitysjaostossa. Kilpailun ensimmäinen vaihe käynnistyi kaupunkikehitysjaoston päätöksellä 4.6.2018 ja määräaika ensimmäisen vaiheen kilpailuehdotusten toimittamiselle oli 1.10.2018 klo 12.00.

Kilpailusta ilmoitettiin ammatti- ja päivälehdissä sekä internetissä Turun kaupungin Kaupunkisuunnittelu -sivulla osoitteessa: [www.turku.fi/sepankatu](http://www.turku.fi/sepankatu), josta kilpailuohjelma ja liitemateriaalit ovat olleet saatavissa. Osallistujilla oli mahdollisuus esittää kilpailuun ja kohteeseen liittyviä kysymyksiä koko kilpailun ensimmäisen vaiheen ajan sähköpostilla osoitteeseen [tuomas.lindholm@turku.fi](mailto:tuomas.lindholm@turku.fi). Luovutettavan alueen ja myytävien rakennusten esittely järjestettiin 19.6.2018 klo 12.00, minkä lisäksi halukkaille järjestettiin yksityisesittelyitä erillisestä, etukäteisestä pyynnöstä.

## 2. KILPAILUTEHTÄVÄ

### 2.1 Kilpailun taustaa

Kilpailualueella sijaitseva oppilaitoskokonaisuus rakennuksineen on aikanaan 1960-luvulla rakennettu entisen Turun Teknillisen oppilaitoksen tarpeisiin. Kokonaisuutta on myöhemmässä vaiheessa 1990-luvulla laajennettu. Kilpailualue rakennuksineen on Turun kaupungin omistuksessa. Rakennusten tilat on vuokrattu Turun ammattikorkeakoulu Oy:lle, joka on luopumassa nykyisistä Sepänkadun sekä Ruiskadun tiloistaan vaihteittain vuosien 2018–19 aikana ammattikorkeakoulun toimintojen keskittyessä Kupittaaalle. Viimeisimmän tiedon mukaan Kupittaaan uudisrakennus valmistuu käyttöön huhtikuussa 2020 eli Sepänkatu 1:n tilat tyhjentyvät samaisen vuoden kesällä.

### 2.2 Kilpailualue

Kilpailualueen pinta-ala on kokonaisuudessaan n. 1,51 ha. Tontti 853-3-19-8, pinta-ala n. 1,37 ha, on osa Turun keskustan III:ttä (3.) kaupunginosaa sekä ruutukaava-aluetta sijoittuen alle kilometrin etäisyydelle Kauppatorista etelään. Katuosoitteet ovat Sepänkatu 1 sekä Sirkkalankatu 39 ja Neitsytpolku 6, minkä lisäksi em. katujen kanssa kilpailualueita rajaa Samppalinnan vuori -niminen puisto. Samassa korttelissa tontilla 853-3-19-2 sijaitsee 1800-luvun lopussa rakennettu Heidekenin Perhetalo (ent. Heidekenin synnytyslaitos). Kilpailualueeseen sisältyy lisäksi n. 0,135 ha kokoinen osa virkistysalueena toimivaa yleistä aluetta 853-3-9903-0, välittömästi tontin 8 vierestä. Tämä tontin 8 vieressä oleva osa Samppalinnan vuori -nimisestä puistosta on nykyisin paikoituskäytössä ja otettu mukaan kilpailualueen rajaukseen, sillä sen rooli alueen kulun kannalta on merkityksellinen myös jatkossa.

Kilpailualueen välittömässä läheisyydessä on monipuolisia keskustan toimintoja asumiseen ja työpaikkoihin sekä erityisesti virkistykseen, kulttuuriin ja urheiluun liittyen. Edeltävistä mainittakoon mm. läheisillä puistoalueilla sijaitsevat Paavo Nurmen stadion ja Samppalinnan maauimala sekä Itäisen Rantakadun varrella sijaitsevat Wäinö Aaltosen museo, Turun Kaupunginteatteri ja Valtion virastotalo. Aurajoen rannat liittyvine kortteleineen ja puistoineen ovat keskeisessä asemassa Turun hiljattain julkaistussa keskustavisiossa.

### 2.3 Kilpailun tavoitteet

Kilpailun tavoitteena on löytää alueelle ja sen rakennuksille uusi omistaja / omistajat sekä innovatiivinen suunnitelma, joka mahdollistaisi olemassa olevien rakennusten saneerauksen ja uudiskäytön sekä mahdollisen korvaavan ja / tai muun uudisrakentamisen. Valitun suunnitelman tulee tukea kilpailualueen monipuolista käyttöä, minkä lisäksi sen tulee huomioida rakennusten ja ympäristön muodostama monikerroksinen, kulttuuri- ja opetushistoriallisesti merkittävä kokonaisuus. Suunnitelmien mukaisen kokonaisuuden toteutus voi tapahtua

myös osissa ja mahdolliset tarjoukset eivät saa kohdistua vain uudisrakentamiseen.

## 2.4 Kilpailutusprosessi ja osanottajien valinta

Ensimmäisessä vaiheessa kohteen kehittämisestä kiinnostuneita pyydettiin ilmoittautumaan ja toimittamaan kaupungille *kilpailuehdotuksensa*: suunnitelma- ja tarjousasiakirjat oheisselvityksineen.

Toisessa vaiheessa neuvotteluja on tarkoitus jatkaa yhden tai useamman (enintään 3:n) ensimmäisessä vaiheessa ilmoittautuneen tahon kanssa edellyttäen, että kilpailuehdotus on toteutuskelpoinen ja täyttää kilpailun reunaehdot sekä hankkeelle asetetut yleiset tavoitteet. Toisessa vaiheessa kilpailuehdotuksia kehitetään yhteistyössä ensimmäisessä vaiheessa jatkoon valittujen kilpailuehdotusten ideoiden sekä kilpailun reunaehtojen pohjalta.

Kaupungin on tarkoitus luovuttaa kilpailutusprosessin päätteeksi kohde kehitettäväksi sille jatkoon valituista tarjoajista, joka on sitoutunut tontinluovutukseen ja toteutukseen yhdessä hyväksytyin ehdoin, jolla on taloudelliset edellytykset ja resurssit kokonaisuuden toteuttamiseen, ja joka kykenee parhaiten vastaamaan kaupungin ja kilpailuohjelmassa asetettuihin vaatimuksiin sekä odotuksiin. Koko kilpailutusprosessin ajan rinnalla valmisteltava alueen asemakaavaluonnos laaditaan valmiiksi voittajaksi valitun kehityskumppanin / -kumppaneiden kanssa prosessissa syntyneitä tuloksia hyödyntäen.

## 2.5 Suunnitteluohjeet

Ensimmäisessä vaiheessa Turun kaupunki pyysi kohteen kehittämisestä kiinnostuneita tahoja esittämään seuraavat selvitykset:

- Suunnitelmaluonnoksen säilytettävien rakennusten tai näiden osien saneeraus- ja alueelle tai sen osaan sijoittuvan uudisrakentamisen toteutuksesta, sisältäen:
  - o selvityksen säilytettävien ja uudisrakennusten tilojen tulevasta käytöstä,
  - o selvityksen pysäköinnin järjestämisestä,
  - o selvityksen hulevesien määrällisen ja laadullisen hallinnan ratkaisusta, sekä
  - o visualisointeja siitä, miltä kokonaisuus näyttää ympäristöönsä ja kaupunkikuvaan sijoitettuna.
- Alustavan tarjouksen kiinteistön 853-3-19-8 ja kiinteistön 853-3-9903-0 osan ostamisesta, kokonaan tai osittain siten, että tarjouksesta käy ilmi ostettavista kiinteistöistä tai niiden osista tarjottava hinta sekä erikseen uudisrakennusoikeudesta tarjottava hinta (€ / k-m<sup>2</sup>).
- Kohteen ostaja/-t, suunnittelija/-t sekä toteuttaja/-t
- Ostajan, suunnittelijan ja toteuttajan referenssit vastaavista kohteista

Kuvallisen esityksen säilytettävien ja uudisrakennusten tilojen tulevasta käytöstä sekä pihojen ja pysäköinnin järjestämisestä todettiin olevan eduksi ehdotuksia arvioitaessa. Lisäksi todettiin, että mikäli suunnitelmaluonnos kohdistuu vain osaan alueesta, tulisi tarjouksessa selvästi eritellä, mitä rakennuksia tai rakennuksen osia ja / tai rakennusaloja kauppahinta koskee. Pelkästään uudisrakennusoikeuteen kohdistuvat tarjoukset kiellettiin.

## **2.6 Kilpailuehdotusten toimittaminen ja vastaanotto**

Ilmoittautumiset selvityksineen pyydettiin toimittamaan muistitikulla A3-kokoon tulostettavassa pdf-muodossa maanantaihin 1.10.2018 klo. 12.00 mennessä kaupunkiympäristötoimialan asiakaspalveluun, Turku-pisteeseen, osoitteeseen Puolalankatu 5, 20100 Turku. Kuoreen pyydettiin merkitsemään "Sepänkatu 1 / Tuomas Lindholm".

Kirjekuorien avaamistilaisuus järjestettiin maanantaina 1.10.2018 kello 14.00 osoitteessa Puutarhakatu 1, Turku, 2. kerroksen neuvotteluhuoneessa Tvåninki. Läsnä olivat maankäyttöinsinööri Tuomas Lindholm, arkkitehti Mika Rajala ja kaavoitusarkkitehti Katja Tyni-Kylliö.

## 3. YLEISARVOSTELU

### 3.1 Kilpailun 1. vaiheen arvosteluperusteet

Kilpailun ensimmäisen vaiheen tavoitteena oli löytää alueen asemakaavoituksen ja rakentamisen pohjaksi laadukkaita ja toteuttamiskelpoisia ratkaisuja, joita on mahdollista jatkojalostaa:

***Kilpailuehdotusten arvioinnissa pääpaino oli seuraavilla asioilla:***

- säilytettävien oppilaitosrakennusten erityyppisten tilojen innovatiivinen ja luonteva uusiokäyttö yhdistettynä mahdollisten uusien rakennusten rakentamiseen ja eri toimintojen yhteensovittamiseen korttelialueella, vanhan ja uuden synergia
- toimintojen monipuolisuuden tavoitteessa onnistuminen
- laadukas arkkitehtuurin yleisilme: kaupunkikuvaan sopiva, hallitusti sommiteltu ja arkkitehtoniselta laadultaan korkeatasoinen ja mielenkiintoinen ratkaisu, joka kestää aikaa ja tukee olemassa olevien rakennusten ominaispiirteiden sekä rakennuskannan kerroksellisuuden säilymistä
- tarjottu kokonaishinta

***Lisäksi arvostelussa kiinnitettiin huomiota seuraaviin asioihin:***

- pysäköintiratkaisun joustavuus ja toimivuus, liikkuminen alueella ja toimintojen luonteva liittyminen toisiinsa
- hulevesiratkaisun toimivuus
- vehreys ja viihtyisyys
- asumisratkaisujen joustavuus sekä asunto- ja asumismuotojen monipuolisuus
- referenssit

### 3.2 Yleisarviointi

Määräaikaan mennessä kilpailun ensimmäiseen vaiheeseen ilmoittautui 11 kohteen kehittämistä kiinnostunutta tahoa. Määrää voidaan pitää huomattavana, mikä kertoo kohteen herättämästä mielenkiinnosta.

Yleisesti kilpailuehdotusten laatutaso todettiin vaihtelevaksi. Arviointikriteerit huomioiden eri ehdotuksissa oli erilaisia vahvuuksia ja heikkouksia, mikä oli omiaan tekemään arviointi- ja valintatyöstä haastavaa. Yksittäisen tarjoajan erästä vaihtoehtoista ehdotusta lukuun ottamatta ehdotukset, eroista ja erityyppisistä painotuksista huolimatta, täyttivät suunnitteluohjeissa annetut reunaehdot ja kaikki tarjoajat voitiin näin ollen hyväksyä mukaan kilpailun ensimmäiseen vaiheeseen.

Monet kilpailuehdotuksista esittivät kilpailualueelle sijoitettavaksi asumisen lisäksi myös muita toimintoja, ja kilpailuohjelman arviointikriteereissä toimintojen monipuolisuus olikin arvotettu korkealla tasolla. Samoin valtaosa kilpailuehdotuksista pyrki säilyttämään alueen vanhaa rakennuskantaa ja sen kerroksellisuutta, mikä niin ikään koettiin tärkeäksi. Muita keskeisimpiä arviointikriteereitä



ajatellen arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvalliseen sopivuuteen oli selvästi panostettu, joskin osa kilpailuehdotuksista erottui edukseen toisia paremmin. Tarjotun kokonaishinnan osalta vaihtelu oli pääkriteeristössä selvintä tarjousten vaihdeltaessa huomattavasti niin vanhoista rakennuksista ja niiden osista tarjottavien hintojen, uudisrakentamisen yksikköhintojen kuin suunnitelman mukaisena muodostuvan kokonaisalan suhteen.

Arvostelussa huomioitujen muiden asioiden osalta kilpailuehdotusten keskinäinen arvottaminen oli osin haastavaa. Pysäköinti- ja hulevesiratkaisut oli esitetty lähes kautta linjan viitteellisesti, mutta kuitenkin siten, että niitä on mahdollista jatkojalostaa toteutuskelpoisiksi. Tämän lisäksi asumisratkaisujen joustavuuteen ja asumismuotojen monipuolisuuteen oli ehdotuksissa panostettu vaihtelevasti. Valtaosassa ehdotuksista pysäköinti oli sijoitettu rakenteellisena maan alle, pääasiassa kahteen kerrokseen, ja esim. asumisen saralla erilaiset yhteisölliset tilat sekä palvelu- ja senioriasumisen konseptit olivat suosittuja. Kilpailuun osaa ottaneet ryhmät olivat lisäksi lähes kaikki alansa kokeneita toimijoita, joilta löytyi kilpailun kohdetta ajatellen riittävä määrä kokemusta.

Useat saaduista kilpailuehdotuksista todettiin kokonaisarvioinnissa toimiviksi ja jatkojalostuskelpoisiksi.

## **4. KILPAILUN TULOS JA JATKO**

### **4.1 Kilpailun tulos**

Arviointiryhmän yhteisen näkemyksen mukaan parhaiten jatkojalostettavissa olevat kilpailuehdotukset toimittaneet tahot olivat kokonaisarvioinnin perusteella ostajan mukaan eriteltyinä: Auratum Asunnot Turku Oy; Jatke Länsi-Suomi Oy ja Taaleri Tonttirahasto; sekä TKU-Rakennus Oy ja SL-Yhtiöt.

### **4.2 Voittajatöiden arviointi**

#### **4.2.1 Auratum Asunnot Turku Oy**

Ostaja / toteuttaja: Auratum Asunnot Turku Oy tai yhtiön lukuun / muu Auratum-konsernin taho

Suunnittelija: Arkkitehtitoimisto Sigge Oy

Kilpailuehdotuksia esitettiin kaikkiaan kolme kappaletta, joista yksi, pelkästään uudisrakentamiseen kohdistunut vaihtoehto hylättiin kilpailuohjelman vastaisena. Kaksi muuta ehdotusta sen sijaan koettiin kehityskelpoisiksi. Molemmat ehdotuksista pyrkivät säilyttämään merkittävän osan vanhasta rakennuskannasta.

Muodoltaan hieman jyhkeäksi koettu uudisrakentaminen on pyritty ehdotuksissa sitomaan säilytettäviin rakennuksiin uusilla, kattoterassimaisilla lisäkerroksilla. Kattoterassien osalta arkkitehtuuria tulee jatkokehitysvaiheessa työstää.

Työryhmän selkeäksi vahvuudeksi koetaan toimijoiden pitkä kokemus ja hyvät referenssit, minkä lisäksi tarjottu kokonaishinta on tarjouksista selvästi suurin.

Selkein heikkous liittyy ehdotusten toiminnalliseen niukkuuteen, sillä hyväksytyissä vaihtoehdoissa rakennusten käyttötarkoitus on lähes pelkkää asumista. Tämän lisäksi asuntojakaumaa ei ole selvitetty juuri lainkaan, joskin asumismuotojen osalta monipuolisuuteen pyrkiminen on tuotu esiin. Jatkokehitysvaiheessa toimintojen monipuolisuutta on ehdotuksessa selvästi kehitettävä tuomalla kilpailualueen rakennusten tiloihin muitakin toimintoja kuin asumista. Jatkokehitysvaiheen pohjaksi on valittu vaihtoehto ve1a. Neitsytpolun ylittäväksi suunniteltua kevyenliikenteen sillan sijaintia tulisi selvittää vaihtoehdon ve1b mukaisesti.

#### **4.2.2 Jatke Länsi-Suomi Oy ja Taaleri Tonttirahasto**

Ostajat: Jatke Länsi-Suomi Oy ja Taaleri Tonttirahasto, tai määräämiensä lukuun

Toteuttaja: Jatke Länsi-Suomi Oy

Suunnittelija: JKMM Arkkitehdit Oy

Kilpailuehdotus todettiin toiminnallisuudeltaan monipuoliseksi: muun kuin asu-  
mistoimintojen, kuten toimi-, työ- ja liiketilojen sekä palvelujen määrä on runsas,  
minkä lisäksi ehdotuksessa osoitettu asuminen oli monipuolista ja eri ikäryhmät  
huomioivaa sisältäen eri hallintamuotoja.

Ehdotus säilyttää kohtuullisen osan olevasta rakennuskannasta vaalien alueen  
kerroksellisuuden säilymistä ja eri toimintojen yhteensovittaminen ja sijoittelu  
alueella on luontevaa. Puiston suhteen hieman muurimaisesta ja korttelin kul-  
maan kohoavasta massoittelusta huolimatta ehdotuksen uudisrakentamisen  
julkisivuarkkitehtuuri koettiin tyylikkääksi, ajattomaksi ja onnistuneeksi. Jatko-  
suunnittelussa rakennusten massoittelua tulisi keventää mm. poistamalla ker-  
roksia suunnitelman länsikulmasta, minkä lisäksi puiston reunan rakentamista  
tulee kehittää avoimemmaksi.

Tarjottu kokonaishinta ei ole tarjotuista hinnoista korkeimpia, mutta korkeahko  
edustaa tarjousten yläpäättä.

Työryhmän toimijoilla on hyvät referenssit ja kilpailuehdotuksen mukaista toteu-  
tusta voidaan pitää uskottavana.

#### **4.2.3 TKU-Rakennus Oy ja SL-Yhtiöt**

Ostajat: SL-Yhtiöt ja TKU-Rakennus Oy

Toteuttajat: TKU-Rakennus Oy ja Prestobella Oy

Suunnittelija: Arkkitehtitoimisto AJAK Oy

Kilpailuehdotus todettiin toiminnallisuudeltaan monipuoliseksi: muun kuin asu-  
mistoimintojen osuus on kokonaisuudessa kohtuullinen. Ehdotuksessa esitet-  
tyä Steiner-koulun siirtoa kortteliin pidetään hyvänä avauksena, mutta mikäli  
ehdotus ei toteudu, on vastaava tila mahdollista osoittaa toimistotiloiksi.

Ehdotus säilyttää kohtuullisesti vanhaa rakennuskantaa ja pistetalomaisesta  
ratkaisusta huolimatta talojen väliset jaluskerrokset sitovat uudisrakennusmas-  
saa yhteen tehden kokonaisuutena muodostuvasta ympäristöstä kaupunkira-  
kenteellisesti umpikorttelimaisen ja toimivan.

Uudisrakennusten kattokerrosten tähtimäistä muotoa pidettiin vieraana, mutta  
muutoin arkkitehtuurin ilme koettiin onnistuneeksi ja itse kilpailuehdotus jatko-  
suunnittelua ajatellen kehityskelpoiseksi.

Asunto- ja asumismuotojen monipuolisuus on tuotu ehdotuksessa hyvin esiin,  
ja kokonaisuutena työryhmän toimijoita voidaan pitää kokeneina ja esitettyä  
suunnitelmaa toteutuskelpoisena.

Tarjottu kokonaishinta on korkea ja edustaa tarjousten yläpäättä, joskin puretta-

vien rakennusten purkukustannusten siirtämistä myyjälle pidetään ongelmallisenä. Em. järjestely on kaupungin näkökulmasta riskialtis, minkä vuoksi asia muodostuu keskeiseksi neuvotteluteemaksi jatkokehitysvaiheessa. Purkukustannuksia on pyritty arvioimaan ja huomioimaan tarjottua kokonaishintaa arviointaessa. Tarjottu kokonaishinta on joka tapauksessa hyvä.

### **4.3 Muu ehdokaskohtainen arviointi**

#### **4.3.1 Bo properties /Bo LKV Oy, Rakennus-Salama Oy, Koskisen Oy ja**

##### **Lunden Architecture Company**

Ostajat: Bo properties /Bo LKV Oy, Rakennus-Salama Oy, Koskisen Oy ja Lunden Architecture Company

Toteuttaja: Rakennus-Salama Oy

Suunnittelija: Lunden Architecture Company

Merkittävästi vanhaa rakennuskantaa säilyttävä kilpailuehdotus ansaitsee erityismaininnan erityisen monipuolisesta ja rikkaasta toiminnallisuudestaan: asuminen lisäksi eri toimintoja on esitetty runsaasti ja rohkeasti, ja ehdotus erottui tältä osin joukosta omaten kilpailuehdotuksista eniten visionäärisiä piirteitä.

Arkkitehtuurin osalta ehdotus koetaan miellyttäväksi ja mielenkiintoiseksi, joskin yksittäisenä elementtinä ristin muotoinen uudisrakennus keskellä pihaa herättää hämmennystä.

Ehdotuksen suurimmat heikkoudet liittyvät sen toteutuskelpoisuuteen ja toimintojen sijoitteluun. Eri toimintojen sijoittuminen alueelle ei ole onnistunutta ja esim. kolmen erillisen päiväkotiyksikön toteutuminen nähdään epätodennäköisenä. Neitsytpolun varren rakennukset sijoittuvat kilpailualueen ulkopuolelle ja niiden toteuttaminen on hankalaa. Kysymyksiä herättävää on, missä muodossa näyttäväksi koettu ehdotus olisi lopulta toteutunut jatkojalostusvaiheen jälkeen.

Tarjottu kokonaishinta on korkeahko edustaen tarjousten keskikastia.

#### **4.3.2 Edfelt, Olin ja Linden**

Ostajat: Edfelt, Olin ja Linden, perustettavan yhtiön lukuun

Toteuttaja: kilpailutetaan suunnitelman valmistuttua

Suunnittelija: Arkkitehtitoimisto Haroma & Partners Oy

Kilpailuehdotus säilyttää vanhoja rakennuksia merkittävästi, ja kokonaisarvioinnissa ehdotuksen todettiin vastaavan kilpailuohjelmassa asetettuihin tavoitteisiin.

Kuitenkaan uudisrakentamisen arkkitehtuurin yleisilmettä ei pidetä onnistuneena ja vanhojen rakennusten ominaispiirteitä tukevana: uudisrakentaminen

on kaupunkirakenteellisesti irrallista ja uudisosalle esitetty sijoitus outo.

Toiminnallisuutta ehdotuksessa löytyy kohtuullisesti, mutta ehdotuksen mukaisena alueen viihtyisyys on epävarmaa. Erityisesti valtaosasta ehdotuksia poikennut pysäköinnin sijoittaminen pihaan koetaan hyvin ongelmalliseksi.

Ryhmältä ei myöskään koeta löytyvän moniin muihin ryhmiin verrattavissa olevaa kokemusta vastaavista hankkeista.

Tarjottu kokonaishinta on korkea edustaen tarjousten yläpäätä.

#### **4.3.3 Peab Oy**

Ostaja ja toteuttaja: Peab Oy

Suunnittelija: Schauman, Schauman Nordgren Architects ja Maisema-Arkkitehdit Byman & Ruokonen

Kilpailuehdotus, joka säilyttää vanhaa rakennuskantaa kohtuullisesti, koetaan arkkitehtuuriltaan jonkin verran raskaaksi ja jäykäksi sekä rakenteeltaan lähiömäiseksi. Julkisivumateriaalien valinta ja ratkaisun kokonaiskehittävyyttä koettiin ongelmallisiksi.

Toiminnallisuuden osalta muiden toimintojen osuus asumiseen nähden osoitautui vähäiseksi. Ehdotuksessa viitattiin myös huomattavasti asumispainotteisempaan vaihtoehtoon.

Tarjottu kokonaishinta on korkea edustaen tarjousten yläpäätä.

#### **4.3.4 YH Kodit Oy**

Ostaja: YH Kodit Oy tai konserniyhtiön lukuun

Toteuttaja: urakoitsija valitaan myöhemmin, YH Kodit rakennuttajana

Suunnittelija: Arkkitehtitoimisto Jarmo Saarinen Oy

Kilpailuehdotus säilyttää merkittävän osan vanhaoista rakennuksista ja on kaupunkirakenteellisesti toimiva, mutta tavanomaista perustuotantoa edustavaa arkkitehtuuria ei koeta onnistuneeksi.

Toiminnallisesti ehdotus painottaa etupäässä asumista, joskin siinä esitetään kohtuullisessa määrin muita toimintoja. Osassa rakennuksista käyttötarkoitus on kuitenkin jätetty avoimeksi. Jonkin verran ehdotuksesta löytyy myös tutkittavina toimintoina muuta kuin asumista, mutta tarkemmat määrät ja toteutuvuus jäävät epäselviksi.

Säilytettäviin rakennuksiin on ehdotettu sijoitettavaksi huomattavasti varastoja ja autopaikoitusta, mikä herättää kysymyksiä paitsi itse pysäköintiratkaisun toteutettavuuteen myös tilojen luonteeseen ja innovatiiviseen uusiokäyttöön liittyen. Hulevesien viivytys vanhojen rakennusten pohjakerroksissa herätti ihmetystä.

Ehdotus erottuu ainoana, joka selvästi tarjoaa vapaarahoitteista ja hintasäädelyä tuotantoa vapaasti valittavassa suhteessa tarjotun kokonaishinnan edustassa vapaarahoitteisena asuntotuotantona tarjoutuen keskikastia ja ara-tuotantona sen ollessa alhainen.

#### **4.3.5 Priima-Yhtiöt/Kaarinan Yrityspalvelut Oy ja Health City Finland Oy**

Ostajat: Priima-Yhtiöt/Kaarinan Yrityspalvelut Oy ja Health City Finland Oy

Toteuttaja: kilpailutetaan kaavanmuutoksen valmistuttua

Suunnittelija: Vahtera-arkkitehdit/Olli Vahtera Oy

Merkittävästi vanhoja rakennuksia säilyttävä kilpailuehdotus on toiminnallisesti palveluasumista painottava sisältäen sitä palvelevia erityyppisiä toimintoja suhteellisen runsaasti. Asumisen todettiin olevan paitsi asumismuotojen myös asuntojakauman osalta monipuolista.

Arkkitehtuuria sen sijaan ei koeta suhteessa moniin verrokkitöihin nähden erityisen onnistuneeksi, minkä lisäksi uudisosan nähdään olevan kaupunkirakenteellisesti muusta rakenteesta irrallaan. Yhteensovittaminen uuden ja vanhan välillä on jäänyt kesken.

Tarjottu kokonaishinta on tarjouksista alhaisin.

#### **4.3.6 Hartela Länsi-Suomi Oy**

Ostaja / toteuttaja: Hartela Länsi-Suomi Oy

Suunnittelija: Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy

Kilpailuehdotus ansaitsee erityismaininnan onnistuneesta arkkitehtuurin ilmeistään, hyvästä rakenteestaan sekä vaihtelevuudestaan; ratkaisu synnyttää pienipiirteistä mittakaavaa sekä vaihtelevia pihoja. Pistetalo-tyyppisestä ratkaisusta huolimatta jaluskerrokset luovat muotoon kaupunkirakenteellisesti toimivaan tiiveyttä ja umpikorttelimaisuutta.

Mainittujen asioiden osalta ehdotus edustaa kilpailun ehdotonta kärkeä, minkä lisäksi se vastaa hyvin mm. asunto- ja asumisjakauman monipuolisuuden tavoitteisiin.

Toiminnallisuuden osalta ehdotus esittää muita kuin asumistoimintoja vähän, joskin luontevasti, mutta sen ehdottomasti suurimpana heikkoutena voidaan pitää vanhan rakennuskannan vähäistä säilytystä. Kilpailuehdotuksessa esitetty vaihtoehtoinen suunnitelma säilyttää vanhasta rakennuskannasta suuremman osan, mutta tarjoaja on todennut sen sekä toiminnallisesti että taloudellisesti hankalaksi toteuttaa.

Tarjottu kokonaishinta on alhainen.

#### 4.3.7 Bonava Suomi Oy ja Vuokrakartio Oy

Ostajat: Bonava Suomi Oy ja Vuokrakartio Oy, tarvittaessa muut investorikumppanit

Toteuttajat: (kaupungin kehittäjäkumppani): Bonava Suomi Oy ja Vuokrakartio Oy

Suunnittelija: Playa Arkkitehdit Oy

Kilpailuehdotuksessa on toiminnallisuutta vähän, joskin muiden toimintojen osuus asumiseen nähden on kohtuullinen.

Arkkitehtonisesti uudisrakentamista pidetään suhteellisen onnistuneena ja julkisivuiltaan vanhaan rakennuskantaan sopivana, lukuun ottamatta laiturimaisia parvekeulokkeita Neitsytpolun puolella. Rakenteellisesti uusi ja vanha ovat ehdotuksessa selvästi erillään, minkä koettiin luovan turhankin suurta rakoa näiden kahden välille; yhteyttä puistoon on selvästi haettu.

Selkeänä heikkoutena ehdotuksessa voidaan pitää säilytettävien rakennusten vähäistä määrää, minkä lisäksi tarjottu kokonaishinta jää alhaiseksi.

Asuntojakauman monipuolisuutta on painotettu, mutta sitä ei ole tarkemmin eritelty, kuten ei myöskään erityyppisiä asumismuotoja.

#### 4.3.8 YIT Rakennus Oy

Ostaja ja toteuttaja: YIT Rakennus Oy

Suunnittelija: Arkkitehtitoimisto Sarc Oy

Kilpailuehdotuksessa vanhoja rakennuksia säilyy vain vähän. Tilalle esitetyt uudisrakennuspistetalot ovat purkamisen määrään nähden verrattain tehoton ratkaisu. Kyseessä ei ole kaupunkimainen ratkaisu, joskin arkkitehtuurin itsessään voidaan todeta olevan modernia ja linjakasta. Rakenteellisesti uusi ja vanha ovat selvästi erillään, ehkä jopa liikaakin, mikä toisaalta korostaa luonnonläheisyyttä ja viihtyisyyttä. Ehdotus voisi olla asuntorakentamisvaihtoehtona toimiva jossakin muussa sijainnissa.

Toiminnallisesti ehdotus on melko niukka: sen pääpaino on asumisessa. Ehdotuksessa on mainintana mahdollisia muita tiloja korttelin asukkaille ja ulkopuolisille, mutta ei tarkempaa erittelyä.

Tarjottu kokonaishinta jää alhaiseksi.

Ehdotuksena on tuotu esiin mahdollinen synergia Itsenäisyydenaukion pysäköintilaitoshankkeeseen pysäköinnin järjestämisen osalta. Tarjoaja on aiemmin osoittanut kiinnostusta ko. hanketta kohtaan.

#### 4.4 Jatkotoimenpiteet

Jatkoon valittuja toimijoita lähestytään ja päätöksestä julkaistaan mediatiedote sekä uutinen kaupungin sivuille. Arviointipöytäkirja ja kilpailuehdotukset julkaistaan hankkeen verkkosivuilla.

Neuvotteluja jatketaan ja kilpailuehdotuksia kehitetään yhteistyössä jatkoon valittujen tarjoajien ja näiden kilpailuehdotusten ideoiden sekä kilpailun reunaehdojen pohjalta. Jatkoneuvottelut ajoittuvat alkuvuoteen ja lopullinen suunnittelu ja tarjoukset kevääseen 2019.

Kilpailutusprosessin päätteeksi kaupungin tavoitteena on luovuttaa kohde kehitettäväksi yhdelle jatkoon valituista tarjoajista, jonka kanssa asemakaavaluonnos laaditaan valmiiksi prosessissa syntyneitä tuloksia hyödyntäen.



## 5. PÖYTÄKIRJAN ALLEKIRJOITUKSET

Turussa 12.11.2018

Arviointiryhmä:




**Timo Laiho**



**Paula Keskikastari**



**Mika Rajala**



**Katja Tyni-Kylliö**



**Tuomas Lindholm**