

VIRVOITUKSENTIE 3



1. Tiivistelmä

Turun kaupunki etsii avoimella kaksivaiheisella kilpailullisella menettelyllä kehittämiskumppania / -kumppaneita kilpailualueena toimivalle osalle Luolavuoren kaupunginosan tonttia 853-32-24-7.

Kilpailualue rakennuksineen on Turun kaupungin omistuksessa. Alueella sijaitseva 1950-luvulla rakennettu laitosrakennuskokonaisuus on palvellut Luolavuoren vanhainkotina, jonka toiminta on sittemmin lakkautettu. Peruskorjauskuntoisten rakennusten tilat ovat olleet vuodesta 2012 alkaen vaihto-opiskelija-asuntola Retrodormin käytössä, ja valtaosa tiloista on vuokrattu kansainvälisille vaihto-opiskelijoille. Nykyisen asuntolatoiminnan on määrä loppua vuoden 2020 loppuun mennessä.

Kaupunki luovuttaa kohteen 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 kilpailuohjelman asettamiin vaatimuksiin sekä odotuksiin.

Pyrkimyksenä on löytää alueelle ja sen rakennuksille uusi omistaja / omistajat sekä ympäristölliset ym. lähtökohdat huomioiva suunnitelma, joka mahdollistaisi paitsi alueen korvaavan ja / tai muun uudisrakentamisen myös olemassa olevien rakennusten taikka näiden osien saneerauksen ja uudiskäytön.

Tontin 7 asemakaavanmuutoksella tutkitaan kilpailualueen erilaisia maakäyttövaihtoehtoja. Kilpailun rinnalla valmisteltava asemakaava luonnos laaditaan valitun kehityskumppanin / -kumppaneiden kanssa prosessissa syntyneitä tuloksia hyödyntäen.

2. Kohde

2.1 Alueen yleinen esittely

Kilpailualue, pinta-ala n. 4,49 ha, on länsipuoleinen osa tonttia 853-32-24-7 ja sijaitsee Luolavuoren kaupunginosassa n. 2 km:n etäisyydellä Kauppatorista kaakkoon. Kilpailualueen katuosoite on Virvoituskentie 3. Tontin 7 itäisellä puolella kilpailualueen vieressä sijaitsee 1963 valmistunut Mäntyrinteen vanhainkoti.

Kaskentiehen-Uudenmaantiehen rajautuen kilpailualueen välittömässä läheisyydessä ympärystössä on monipuolisia toimintoja mm. asumiseen, lähi- ja muihin palveluihin sekä virkistykseen liittyen. Edeltävistä mainittakoon lukuisat valtaosin 1950-luvulla rakennetut pien- ja kerrostalovaltaiset asuinalueet sekä esim. Petreliuksen uimahalli ja Kuntoutuskeskus Petrea. Lähellä sijaitsevat myös mm. Luolavuoren ja Vasaramäen koulut sekä Turun ammatti-instituutin Peltolan koulutalo. Kaupunginsairaala, Kupittaa puisto ja Kupittaa Citymarket sijaitsevat muutamien satojen metrien etäisyydellä; apteekki ja lähikauppa välittömässä läheisyydessä Kivikartiontien alussa. Joukkoliikenteen osalta Uudenmaantiellä kulkee monia linja-autolinjoja, kuten esim. Kaarinan ja Naantalin välinen, ydinkeskustan läpi kulkeva linja-autolinja, joka on keskeinen runkolinja myös suunnitteilla olevassa Fölin runkolinjastouudistuksessa Runkolinjasto 2020.

Kilpailualue ja sitä ympäröivä lähiympäristö ovat maastoltaan vihreää ja topografialtaan rinteistä. Luontoselvitys alueelta on laadittu vuosina 2009–2010, ja sitä on päivitetty 2018. Rinteisestä maastosta löytyy mm. merkittäviä, jatkosuunnittelussa huomioitavia muinaisrantoja siirtolohkareineen sekä maisemallisesti edustavaa puustoa. Varsinaisia uhanalaisia kasvilajeja tai luontotyyppisiä alueella kuitenkin ei ole.

Tontin 7 pinta-ala kokonaisuudessaan on n. 7,01 ha. Kilpailualueen ulkopuolinen n. 2,52 ha:n kokoinen osa tontin 7 Mäntyrinteen vanhainkodin puoleisesta reunasta luovutetaan sitovan (hyväksytyn) tonttijaon mukainen tontin 853-32-24-10 muodostusosaksi. Em. järjestely on osa valmisteilla olevaa sosiaali- ja terveyspalveluiden uudistusta ja sen mukanaan tuomia muutoksia hyvinvointitoimialan kiinteistöjen omistukseen. Kilpailualue taas on muodostusosana sitovan (hyväksytyn) tonttijaon mukaiselle tontille 853-32-24-11.

Kilpailualueen osoittavaan karttaan, luontoselvityksen päivitykseen sekä kasvillisuusinventointiin ja maisemalliseen tarkasteluun on mahdollista tutustua liitteistä (Liitteet 1, 2 ja 3).



Webmap 2018: Kilpailualue opaskartalla; tarkka rajaus liitekartalla (Liite 1)

2.2 Kaavatilanne

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta A. *Turun kaupunkiseudun rakennemallissa 2035* alue on osoitettu uudeksi asuinalueeksi (AO) ja se rajautuu kehitettävään kaupunkiseudun vihervyöhykkeeseen.

Yleiskaava 2020:ssa alue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY). 5.11.2018 hyväksytyssä yleiskaava 2029:n luonnoksessa kaava-alueen ympäristö on virkistysaluetta (V), jossa sijaitsee ulkoilureitti.

Nykyisessä 27.2.1962 voimaan tullessa *asemakaavassa (77/1961)* tontti 7 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) rakennusala koskevan tarkemman määräyksen (YvhVI) mukaisen käyttötarkoituksen ollessa vanhainkoti sekä laitoksen toiminnalle tarpeelliset asunnot. Nykyisen kaavan sallima tehokkuusluku tontilla 7 on enimmillään 0.3 ja rakennusten kerrosluku 6; rakennusoikeus nykyisellään on 21.024 k-m².

Vireillä olevassa *asemakaavanmuutoksessa (13/2018)* tutkitaan kilpailualueen kattavalle osalle tonttia 7 (tuleva tontti 11) erilaisia maakäyttövaihtoehtoja kuten täydennysrakentamista, uudisrakentamista ja käyttötarkoituksen muutosta. Vireillä olevan asemakaavanmuutoksen osalta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 9.11.2018 (Liite 4). Mäntyrinteen vanhainkodin puolella oleva osa tontista 7 (tuleva tontti 10) on mukana kaavanmuutoksessa kaavateknisessä tarkoituksessa, tontin rakennusalan uudelleen rajauksen vuoksi.

2.3 Alueen rakennuskanta ja rakennusten historia, arvot

Kilpailualueella sijaitsee vuonna 1955 valmistunut entinen Luolavuoren vanhainkoti, jonka viimeiset vanhainkotiasukkaat muuttivat pois vuoden 2013 lopulla. Vanhainkodin on suunnitellut Turun kaupungin entisen talorakennusosaston arkkitehti Heikki Sarainmaa vuonna 1954. Kyseessä on Turun ensimmäinen kunnallinen vanhainkoti.

Päärakennus koostuu kahdesta isosta asuntolaosa-siivestä (A ja B) sekä näiden välisestä matalammasta välisiivestä (F), jossa sijaitsee mm. vanhainkodin entisiä toimisto- ja sosiaalitiloja sekä entinen keittiö ja ruokala. Isoissa siivissä on molemmissa viisi asuinkerrosta sekä vinttikerrokset. Matalammassa välisiivessä kerroksia on kaksi, mikä lisäksi rakennuksessa on kaikki siivet kattava maanalainen pohjakerros. Kokonaisuuteen kuuluu lisäksi päärakennuksen kanssa samaan aikaan valmistunut erillinen pienkerrostalo (H), jossa on kaksi asuinkerrosta, pohjakerros sekä vintti. Alkuperäistä vanhainkotiä palvelut, vuonna 1963 valmistunut asuntolarivitalo kilpailualueen reunalla on purettu kesän 2018 aikana.

Harjakattoiset rakennukset ovat betonirunkoisia ja 1950-luvun tyyllille ominaisesti rapattuja. Julkisivurappauksen alla on tilimuuraus, ja rappauksen väri on ruskeankeltainen. Kattomateriaalina vesikatteen osalta vaihtelevat tiili sekä saumattu peltikate. Puiset ikkunakarmit ovat väritykseltään valkoiset. Päärakennuksen interiööreistä entisestä ruokasalista löytyy Turun kaupungin taidekokoelmaan kuuluva, koko seinän kattava Harry Kivijärven fresko.

Tilavuudeltaan päärakennus on n. 22.000 m³ ja pienkerrostalo n. 3.000 m³; vastaavasti aloiltaan päärakennus on n. 8.000 brm² ja pienkerrostalo n. 1.000 brm². Vanhojen rakennusten kyseen ollessa arviot perustuvat parhaaseen saatavilla olevaan tietoon. Tarkkoja pinta-ala- ja tilavuustietoja ei ole saatavilla eikä rakennuksia ole tarkistusrajoitettu. Rakennusten pohjapiirustukset, julkisivukuvat ja leikkaukset löytyvät liitteistä (Liitteet 5 ja 6).

Kaava-alueen rakennuksista on tehty selvityksiä yhdessä kaavoituksen ja rakennusvalvonnan kanssa Turun Yleiskaava 2029 luonnosta varten vuonna 2016. Kilpailualueella sijaitseva Luolavuoren vanhainkoti on arvotettu luokkaan 1, ja Turun museokeskuksen näkemyksen mukaan rakennus tulisi merkitä suojelukohteeksi. Sisätiloissa merkittäviä säilytettäviä elementtejä ovat museokeskuksen näkemyksen mukaan rakennuksen porraskäytävät ja ruokasali freskomaalauksineen. Virvoituskenttää lähempänä oleva, päärakennuksen viereinen pienkerrostalo ei kuulu ensisijaisesti suojeltavaan kokonaisuuteen. Lisäksi

kaava- ja kilpailualueella sijaitsevan noppakivetytyn kadun toivotaan säilyvän. Mäntyrinteen vanhainkoti on arvotettu luokkaan 3, ja sitä ei ehdoteta suojeltavaksi.

Kohteesta on tekeillä rakennushistoriaselvitys, jonka on määrä valmistua viimeistään alkuvuodesta 2019.



Webmap 2018: Laitosrakennuskokonaisuuden rakennukset ja siivet merkinnöin; yläoikealla nähtävissä alkuperäistä vanhainkotiä palvelut, kesällä 2018 purettu asuntolarivitalo

2.3 Alueen ja rakennusten omistus sekä nykykäyttö

Kilpailualue rakennuksineen on Turun kaupungin omistuksessa. Rakennusten tiloissa toimii nykyään vaihto-opiskelija-asuntola Retrodorm. Tilat on vuokrattu kansainvälisille vaihto-opiskelijoille, minkä lisäksi kohteessa asuu jonkin verran tutkijoita.

Opiskelija-asuntolan toiminta on alkanut osin vanhainkotitoiminnan kanssa limittäin vuonna 2012. Alun perin asuntola perustettiin akuuttiin tarpeeseen, kun Turun ylioppilaskyläsäätiöllä (TYS) ei ollut tarjota vaihto-opiskelijoilleen kylliksi asuntopaikkoja. Vuosien mittaan kaupungin harjoittama vuokraustoiminta on laajentunut kattamaan koko entisen vanhainkodin ja kohteen operatiivinen toiminta hoidetaan yhdessä sekä kaupungin että Turun yliopiston henkilöstöresurssein. Vaihto-opiskelijat ovat Turun Yliopiston, Åbo Akademin ja Turun Ammattikorkeakoulun opiskelijoita, jotka saapuvat Suomeen ympäri maailmaa – valtaosa Erasmus-vaihdon kautta.

Nykykäytössään päärakennukseen ja pienkerrostaloon mahtuu yhteensä enimmillään n. 155 asukasta. Kohteesta saatavat vuositulot ovat n. 400.000 € (285€/asukas/kk).

Vuokralaiset ovat majoittautuneet päärakennuksen isoihin siipiin (A ja B) sekä pienkerrostaloon (H). Opiskelija-asuntolan toimisto löytyy B-siiven 1. kerroksesta. Välisiipi (F) sekä vinttitilat ovat kuitenkin nykyisellään tyhjiä ja päärakennuksen pohjakerros on otettu pois käytöstä lukuun ottamatta A-siiven alaista osaa, josta löytyy asuntolan pyykkitupa.

Valtaosa opiskelijoista viettää asuntolassa joko syys- tai kevätlukukauden, kun taas tutkijoille varatussa kerroksessa asutaan ympäri vuoden. Vaihto-opiskelijoiden ohella pienkerrostalossa (H) on neljä asuntoa, jotka ovat AHVL:n mukaisessa vuokrauksessa, minkä lisäksi Åbo Akademi on vuokrannut tiloja heinäkuusta muutamana viime vuotena omia kesäkurssejaan varten.

Päätös kohteen käyttämisestä opiskelija-asuntolana on tehty vuoden 2020 loppuun. Toiminnalle on löydettävä hyvissä ajoin tätä ennen uusi paikka, ja Turun kaupungin on kehitettävä vaihtoehtoinen ratkaisu vaihto-opiskelijoiden asuntotarpeisiin.

2.5 Alueen rakennuskannan kunto

Kohteesta on teetetty kuntoarvioraportti Raksystems Insinööritoimisto Oy:llä tarkastuspäivällä 1.11.2018. Rakennukset ovat rakennus-, LVIA- ja sähkötekniikan osalta kokonaisuutena välttävissä ja osin tyydyttävässä kunnossa

Kohteeseen ei ole toteutettu kokonaisvaltaista peruskorjausta. Kohteeseen on tehty suurempia saneerauksia lähinnä lvis-järjestelmien puolelle ja tilamuutoksia / pinnoitteita on uusittu joihinkin tiloihin. Lisäksi mm. ikkunat on uusittu päärakennuksen osalta, minkä lisäksi päärakennuksen välisiiven peltikate on uusittu osittain.

Kiinteistöhoitajalta saadun tiedon mukaan päärakennuksessa on havaittu kosteutta, minkä vuoksi vaurioitunut kellarikerros on jouduttu suurelta osin sulkemaan pois käytöstä. Salaojitukset ovat puutteellisia ja niiden parannustöitä on hidastanut hankala kallioinen maaperä. Rakennuksissa on lisäksi ilmennyt sisäilmaongelmia, mikä johtuu eritoten uusituista ikkunoista, jotka ovat liian tiiviit aiheuttaen ilmastointiin puutteita. Rakennusten julkisivut ovat silmämääräisesti huonossa kunnossa kauttaaltaan.

Peruskorjauskunnossa olevalle kohteelle tehdään tällä hetkellä vain välttämättömät työt.

Kohteen kuntoarvioraportti, jossa on esitetty korjaus- ja kunnossapidon pitkän tähtäimen suunnitelma sekä suositellut lisätutkimustarpeet, löytyy liitteistä (Liite 7).

3. Kehittämistä koskevat näkemykset

3.1 Kehittämisen mahdollisuuksista ja reunaehdoista

Rakennusten ja piha-alueiden käsittelyn on uudisrakentamisen osalta oltava kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoista ja ympäristönsä huomioivaa. Vanhaa saneerattaessa tavoitteena on säilyttää olemassa olevien rakennusten taikka näistä säästettävien osien arkkitehtuurin ominaispiirteet mahdollisimman hyvin. Lopullinen suojelupäätös tehdään kilpailun pohjalta käynnistyvän kaavaprosessin yhteydessä.

Entisen vanhainkodin runkorakenteet asettavat haasteita ja rajoitteita, mutta mahdollistavat tietyn tyyppisten toimintojen sijoittumisen. Olemassa olevien erilaisten tilojen monipuolinen ja luonteva uusiokäyttö on toivottavaa, ja tilat voisivat soveltua nykyisen opiskelija-asunto -käyttötarkoituksen ohella vaikkapa pieniksi vapaarahoitteisiksi kaupunkiasunnoiksi taikka tietyin päivityksin ja ehdoin palveluasumiseen. Mahdollisten asumistoimintojen osalta muodostuvan kokonaisuuden asunto- ja asumismuotojen monipuolisuus olisi kuitenkin tärkeää, kuten toimintojen monipuolisuus alueella yleensäkin.

Suunnittelussa on huomioitava muinaisrantakivikot, jotka ovat paikallisesti merkittäviä maisema- ja luontoarvokohteita. Toivottavaa on, että myös noppakivetty tie huomioidaan.

Turku Energia Sähköverkot Oy (TESV) on osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jättämässään mielipiteessään tuonut esiin näkemyksen, jonka mukaan kaavaan tulisi merkitä ET / muu-alue TESV:n olemassa olevalle muuntamolle ja johtoalueet muuntamoon liitteille kaapeleille. Kaapelireittejä voidaan muokata vanhojen kaapelien osalta kaavan luonnosvaiheessa, kun tulevien kulkuyhteyksien, rakennusten ym. sijainnit tarkentuvat. Johtokarttatiedot löytyvät liitteistä (Liite 8).

Virvoituksentiestä lähtevä ajoyhteys jää tontin sisäiseksi eikä sitä voida maaston jyrkkyyden vuoksi muuttaa kaduksi.

Rakentamisen määrän alueella tulee enimmillään olla n. 15.000 k-m², sisältäen myös säilytettävät rakennukset. Rakennusten kerrosluku saa olla korkeintaan viisi kerrosta. Uudisrakennusten sijoittelussa tulee huomioida em. maisema- ja luontoarvot.

3.2 Hulevedet ja paikoitus

Hulevesien määrälliseen ja laadulliseen hallintaan sekä paikoituksen järjestämiseen odotetaan ehdotettavan ratkaisuja. Kortteleiden auto- ja pyöräpaikkavaatimuksiin sekä auto-paikkavaatimuksia koskeviin joustomahdollisuuksiin voi tutustua liitteistä (Liite 9). Pysäköintinormi tarkentuu jatkoneuvottelujen yhteydessä.

Kaava-alue kuuluu Vähäheikkilän valuma-alueeseen, josta puretaan hulevedet Hirvensalon sillan ympäristöön. Hulevesien viivytyksellä kaava-alueella on hankalaa, johtuen sen kallioisesta maaperästä. Huleveden määrä alueella ei kuitenkaan saa lisääntyä, koska vesihuollon saneeraus alueella ei lisää hulevesiputkien kokoa Virvoituksentiellä.

Hulevesiselvitys tullaan tekemään kaavaprosessin yhteydessä.

3.3 Rakentamisen vaiheistus

Asemakaavan mukainen rakentaminen on mahdollista toteuttaa vaiheittain. Vaiheittaisuuden mahdollisuus luo aikatauluja, kehittämistä ja käyttöönottoa varten joustavuutta. Toteutuksen mahdollinen pilkkominen tarkentuu kilpailuprosessin myötä ja mikäli tähän päädytään voivat eri osien toteutuksesta vastata myös eri tahot. Tarve rakentamisen vaiheistukselle on syytä tuoda selkeästi ilmi kilpailuehdotuksessa.

4. Kilpailu

4.1 Kilpailutuksen järjestäjät, luonne ja tarkoitus

Kilpailutuksen järjestää Turun kaupunki. Kilpailuohjelman sisällöstä ja tavoitteista vastaa kaupunkiympäristötoimiala ja kilpailuohjelma liiteasiakirjoineen on hyväksytetty kaupunginhallituksen kaupunkikehitysjaostossa. Kilpailualueena toimivalle Luolavuoren kaupunginosan tontin 7 osalle haetaan kehittämiskumppania / -kumppaneita avoimen kaksivaiheisen kilpailullisen neuvottelumenettelyn kautta.

Kilpailutuksen kaksivaiheisuus mahdollistaa kilpailun lopputuloksen ohjaamisen ja kaupungin oman toiminnan ulkopuolelta tulevan innovatiivisuuden sekä resursoinnin luoman lisäarvon hyödyntämisen suunnitteluvaihtoehtojen tarkastelussa. Yleisesti kilpailualueen kehittäminen ja tontinluovutus tukevat kaupungin tilojen käytölle, hallinnalle ja omistajuudelle asetettuja tavoitteita ja tarjoavat mahdollisuuden yhdyskuntataloudellista kaupunkirakennetta tukevaan täydennysrakentamiseen ja keskustan lähialueiden maankäytön tehostamiseen.

Pyrkimyksenä on löytää alueelle ja sen rakennuksille uusi omistaja / omistajat sekä ympäristölliset ym. lähtökohdat huomioiva suunnitelma, joka mahdollistaisi paitsi alueen korvaavan ja / tai muun uudisrakentamisen myös olemassa olevien rakennusten taikka näiden osien saneerauksen ja uudiskäytön.

4.2 Kilpailutusprosessi ja osanottajien valinta

- **Ensimmäisessä vaiheessa** kohteen kehittämisestä kiinnostuneet ilmoittautuvat ja toimittavat kaupungille *kilpailuehdotuksensa*: suunnitelma- ja tarjousasiakirjat oheisselvityksineen. Ensimmäisen vaiheen asiakirjat ja selvitykset toimivat lähtökohdana, jonka pohjalta kilpailuehdotuksia tullaan kehittämään kilpailun toisessa vaiheessa.
 - Suunnitelma- ja tarjousasiakirjoja laatiessaan toimija tarkistaa kilpailuehdotuksen taloudellisen toteutuskelpoisuuden ja sitoutuu kilpailuehdotuksen hengen mukaiseen toteutukseen.
 - Toisen vaiheen jatkosuunnitteluun etenevien tahojen valinnasta päätöksen tekee *arviointiryhmä*.
- **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, niissä havaittujen mahdollisten kehitystarpeiden sekä kilpailun reunaehtojen pohjalta.

Kaupunki *luovuttaa* kilpailutusprosessin päätteeksi kohteen 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 kilpailuohjelman asettamiin vaatimuksiin sekä odotuksiin. Koko kilpailutusprosessin ajan rinnalla valmisteltava alueen asemakaavaluonnos laaditaan valmiiksi voittajaksi valitun kehityskumppanin / -kumppaneiden kanssa prosessissa syntyneitä tuloksia hyödyntäen.

Turun kaupunki varaa itselleen oikeuden käyttää valintaprosessissa jatkoon päässeiden yritysten ja / tai ryhmien kilpailuehdotusten ideoita hyväkseen sekä toisen vaiheen jatko-suunnittelun että rinnalla tapahtuvan ja myöhemmän asemakaavasunnittelun aikana, niitä tarvittaessa kehittäen. Turun kaupunki varaa itselleen oikeuden olla valitsematta mitään ensimmäisen tai toisen vaiheen suunnitelmista tai tarjouksista.

Turun kaupunki ei vastaa tarjoajalle mahdollisesti syntyvistä vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kilpailutusprosessin yhteistyö päättyy tuloksettomana tai neuvotte- luissa ja suunnitelmien tarkistamisessa ei saavuteta yhteisymmärrystä, jos kaupunki pidät- täytyy kiinteistöjen myynnistä, tai mikäli myyntipäätös tai asemakaava ei tule lainvoi- maiseksi.

4.3 Kilpailuehdotuksen sisältö

Ensimmäisessä vaiheessa Turun kaupunki pyytää kohteen kehittämisestä kiinnostuneita tahoja ***ilmoittautumaan ja esittämään seuraavat selvitykset:***

- Suunnitelmaluonnos säilytettävien rakennusten tai näiden osien saneerauksen sekä alueelle sijoittuvan uudisrakentamisen toteutuksesta, sisältäen:
 - selvityksen säilytettävien ja uudisrakennusten tilojen tulevasta käytöstä ja uu- disrakennusten sijoittelusta
 - selvityksen suunnitelman toteutuskelpoisuuden edellyttämistä kiinteistötek- nisistä tms. järjestelyistä
 - selvityksen pysäköinnin järjestämisestä,
 - selvityksen hulevesien määrällisen ja laadullisen hallinnan ratkaisusta, sekä
 - visualisointeja siitä, miltä kokonaisuus näyttää ympäristöönsä ja kaupunkiku- vaan sijoitettuna.

Kuvallinen esitys säilytettävien ja uudisrakennusten tilojen tulevasta käytöstä sekä pihojen ja pysäköinnin järjestämisestä sekä ratkaisuista on eduksi ehdotuksia arvi- oitaessa.

- Alustava tarjous sitovan (hyväksytyin) tonttijaon mukaisen tulevan kiinteistön 853-32-24-11 ostamisesta. Tarjouksesta tulee käydä ilmi ostettavasta kiinteistöstä tar- jottava hinta sekä erikseen uudisrakennusoikeudesta tarjottava hinta (€/ k-m²). Tar- jous ei saa kohdistua pelkästään uudisrakennusoikeuteen.
- Kohteen ostaja/-t, suunnittelija/-t sekä toteuttaja/-t
- Ostajan, suunnittelijan tai toteuttajan referenssit vastaavista kohteista (rakennusten uusiokäyttö ja/tai suojelu) tai kilpailualueelle ehdotetuista toiminnoista; korkeintaan kaksi kappaletta referenssikohteita / tarjous

4.4 Arviointiryhmä

Arviointiryhmään kuuluvat seuraavat jäsenet:

1. Petri Liski, kiinteistökehityspäällikkö, DI, kaupunkiympäristötoimiala
2. Paula Keskkikastari, kaavoituspäällikkö, arkkitehti SAFA, kaupunkiympäristötoimiala
3. Päivi Siponen, kaavoitusarkkitehti, arkkitehti SAFA, kaupunkiympäristötoimiala
4. Tuuli Vesanto, maisema-arkkitehti, kaupunkiympäristötoimiala
5. Tuomas Lindholm, maankäyttöinsinööri, DI, kaupunkiympäristötoimiala

Arviointiryhmän päätökset ovat enemmistöpäätöksiä. Tasatilanteessa puheenjohtajan ääni ratkaisee. Arviointiryhmä voi kuulla muitakin asiantuntijoita.

Arviointiryhmän puheenjohtajana toimii Petri Liski ja sihteerinä toimii Tuomas Lindholm.

4.5 Arviointikriteerit

Kilpailuehdotusten arvioinnissa pääpaino on seuraavilla asioilla:

- säilytettäväksi ehdotettujen rakennusten tai niiden osien erityyppisten tilojen luonteva uusiokäyttö yhdistettynä mahdollisten uusien rakennusten rakentamiseen ja eri toimintojen yhteensovittamiseen alueella
- toimintojen monipuolisuuden tavoitteessa onnistuminen
- laadukas arkkitehtuurin yleisilme: kaupunkikuvaan ja maastoon sopiva, hallitusti sommiteltu ja arkkitehtoniselta laadultaan korkeatasoinen ratkaisu, joka huomioi ympäristönsä maisema- ja luontoarvot
- tarjottu kokonaishinta

Lisäksi arvostelussa tullaan kiinnittämään huomiota seuraaviin asioihin:

- pysäköintiratkaisun joustavuus ja toimivuus, liikkuminen alueella ja toimintojen luonteva liittyminen toisiinsa
- hulevesiratkaisun toimivuus
- muinaisrantakivikoiden ja noppakivetyt tien huomioiminen osana suunnitelmaa
- asumisratkaisujen joustavuus sekä asunto- ja asumismuotojen monipuolisuus
- suunnitelman toteutus- ja vaiheistuskelpoisuus

Myös reunaehtojen ja annettujen näkemysten ulkopuolelta tulevat ratkaisut voidaan hyväksyä ja huomioida arvostelussa, jos ne luovat kokonaisuuteen selkeää, aiemmin tunnistamatta jäänyttä lisäarvoa.

4.6 Kilpailun käynnistyminen, kilpailusta ilmoittaminen sekä osallistuminen

Kilpailu käynnistyy ja kaupunginhallituksen kaupunkikehitysjaooston hyväksymä kilpailuohjelma julkaistaan 2.1.2019.

Kilpailusta ilmoitetaan ammatti- ja päivälehdissä sekä internetissä Turun kaupungin Kaupunkisuunnittelu-sivulla osoitteessa: [<linkki>](#), josta kilpailuohjelma liitemateriaaleineen on saatavissa.

Ilmoittautumiset selvityksineen tulee toimittaa muistitikulla A3-kokoon tulostettavassa pdf-muodossa ja ne tulee toimittaa 1.4.2019 klo 12.00 mennessä kaupunkiympäristötoimialan asiakaspalveluun, Turku-pisteeseen, osoitteessa Puolalankatu 5, 20100 Turku. Kuoreen merkintä "Virvoituskenttä 3 / Tuomas Lindholm".

4.7 Kilpailutusta koskevat lisäkysymykset

Rakennusten vuokrasopimuksista ja teknisistä tiedoista sekä kilpailusta voi kysyä Tuomas Lindholmilta sähköpostilla: tuomas.lindholm@turku.fi.

4.8 Katselmukset

Luovutettavan alueen ja myytävien rakennusten esittely järjestetään 15.1.2019 klo 14.00. Mahdolliset tiedustelut esittelyyn ja / tai sen ajankohtaan tai lisäaikoihin liittyen tulee lähettää ennakkoon sähköpostilla osoitteeseen tuomas.lindholm@turku.fi.

Liitteet:

1. Kilpailualueen kartta
2. Turun Honkamäenpuiston luontoselvitys, päivitys 2018
3. Kasvillisuusinventointi ja maisemallinen tarkastelu
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
5. Pohjapiirrokset 1954 ja 1981 sekä dwg.-aineisto päärakennuksesta
6. Leikkaukset, julkisivut sekä asemapiirros 1954 ja julkisivut 1981
7. Kuntoarvioraportti
8. Johtokartta
9. Auto- ja pyöräpaikkavaatimukset