

TONTINLUOVUTUSKILPAILU

”ANINKAISTEN KONSERTTITALO JA TURUN AMMATTI-INSTITUUTTI”

Aninkaistenkatu 7-9, Turku



K I L P A I L U O H J E L M A

Kilpailuaika **29.3.2022 - 4.8.2022**

1. Kilpailukutsu	3
1.1 Yleistä	3
1.2 Kaavoitus	4
1.3 Alueen ja rakennusten omistus ja nykykäyttö	5
1.4 Alueen rakennuskanta ja sen arvot.....	6
1.5 Alueen rakennuskannan kunto	7
1.6 Kilpailun järjestäjä ja tarkoitus.....	9
1.7 Kilpailusta ilmoittaminen ja kilpailuun osallistuminen	10
1.8 Arviointiryhmä	10
1.9 Kilpailuohjelman hyväksyminen	10
1.10 Kilpailuaikataulu.....	10
2. Kilpailutekniset tiedot	11
2.1 Kilpailun ohjelma-asiakirjat	11
2.2 Kilpailukysymykset ja lisäohjeet.....	12
2.3 Katselmukset	12
2.4 Kilpailun ratkaiseminen ja tuloksen julistaminen	12
2.5 Jatkoimenpiteet kilpailun jälkeen	12
2.6 Kilpailuehdotusten ja toteutusideoiden käyttöoikeus.....	13
2.7 Kilpailun säännöt	14
3. Kilpailutehtävä	15
3.1 Kilpailun kohde	15
3.2 Kilpailun lähtökohdat ja suunnitteluohje	15
3.3 Kilpailun tavoitteet ja arvosteluperusteet	20
3.4 Kilpailuehdotusten pisteytys ja vertailu	20
4. Kilpailuasiakirjojen laadintaohjeet	22
4.1 Vaadittavat kilpailuasiakirjat.....	22
4.2 Piirustusten esitystapa	23
4.3 Kilpailun salaisuus	23
4.4 Kilpailuehdotusten sisäänjätö	23

1. Kilpailukutsu

1.1 Yleistä

Turun kaupunki järjestää suunnittelu- ja toteutusryhmille suunnatun tontinluovutuskilpailun vapautuvan Aninkaisten konserttitalon ja Turun ammatti-instituutin tontin kehittämisestä vastaavan uuden omistajan ja rakennuttajan / rakentajan valitsemiseksi. Kilpailun tavoitteena on löytää kilpailualueelle ympäristön miljööseen sopiva, toteuttamiskelpoinen ja laadukas rakennus- ja tonttisuunnitelma. Alueen asemakaavaehdotus laaditaan yhteistyössä tontinluovutuskilpailun voittaneen tahon kanssa.

Kilpailualueen tontti 853-6-26-5, pinta-ala 11.250 m², on osa Turun keskustan VI (6.) kaupunginosaa sekä ruutukaava-alueita sijoittuen n. 400 m etäisyydelle Kauppatorista koilliseen. Tontin katuosoitteet ovat Aninkaistenkatu 7 ja 9, Sibeliuksenkatu 2, Nahkurinkatu 7 sekä Multavierunkatu 10. Samassa korttelissa tontilla 853-6-26-3 sijaitsee 1910-luvulla rakennettu Candolinska servicehemmet -palvelutalo. Kilpailualue on osoitettu liitteenä olevalla kartalla (Liite 1).

Konserttitalo ja Ammatti-instituutti ovat valmistuneet 1950-luvun alussa. Konserttitalossa toimii ja esiintyy Turun filharmoninen orkesteri. Rakennuksessa on orkesteritoiminnan tarvitsemat esiintymis-, aula- ja aputilat. Kellarikerroksissa on keilahalli ja kaupunginarkisto. Konserttitalon ja Ammatti-instituutin on suunnitellut arkkitehti Risto-Veikko Luukkonen. Koulutalo on II-IV -kerroksinen. Parkin kentän puoleinen II-III -kerroksinen siipi on rakennettu 1960-luvun lopulla.

Suunnittelualueen rakennukset ovat tärkeä osa Aninkaistenmäen kaupunkikuvaa. Turun museokeskus on rakennusinventoinneissaan todennut, että rakennuksilla on seudullisia ja paikallisia kulttuurihistoriallisia arvoja.

Suunnittelualue sijaitsee liikenteellisesti keskeisesti. Aninkaistenkatu on erittäin vilkkaasti liikennöity katu. Sibeliuksenkatu ja Nahkurinkatu ovat yksisuuntaisia, kapeita katuja. Konserttitalon huoltoajo on Arkistonpolulla. Alue sijaitsee linja-autoaseman lähellä ja Aninkaistenkadun vilkkaan joukkoliikenneväylän varrella.

Suunnittelualueen lähiympäristössä on useita kaupunkikuvassa merkittäviä rakennettuja ympäristöjä kuten Maakunta-arkisto, Parkinmäen palvelutalot sekä Puutori ympäristöineen.

Alue on osa kehittyvää Aninkaisten aluetta, joka on yksi Turun kaupungin keskustan kehittämisen kärkihankkeen osa-alueista. Aninkaisten alueelle Aninkaisten sillan ja nykyisen linja-autoaseman kylkeen on suunnitella Matkakeskus, jossa yhdistyisivät raideliikenne, kaukoliikenteen bussit sekä paikallisliikenne. Parkin kentän alueelle suunnitellaan liikunta- ja palveluiden uudistamista ja kentän reunalle täydennysrakentamista sekä kentän alle aluetta palvelevaa pysäköintilaitosta. Parkin kentän asemakaavaehdotus ja kaavan toteuttamisen edellyttämä sopimuskokonaisuus on hyväksytty valtuustossa 14.2.2022. Yleissuunnitteluvaiheessa oleva uusi raitiotielinja kulkisi kauppatorilta konserttitalon editse Matkakeskukseen ja sieltä edelleen sataman uuteen matkustajaterminaaliin.

Konserttitalon ja Ammatti-instituutin tontin sekä katualueet omistaa Turun kaupunki, Candolinska servicehemmetin tontin, Nahkurinkatu 5, omistaa Stiftelsen för Candolinska servicehemmet.

Konserttitalo on laajan korjauksen tarpeessa, eikä talo nykyisellään vastaa Turun sinfoniaorkesterin nykyisiin ja tuleviin tarpeisiin. Kaupunginhallitus on päättänyt 6.4.2020 § 142 Turun musiikkitalon (uuden konserttitalon) sijoittumisesta Aurajoen itärannan Itsenäisydenaukiolle. Turun musiikkitalon kaavaehdotus on hyväksytty kaupunkiympäristölautakun-

nassa 1.3.2022 ja se etenee seuraavaksi kaupunginhallituksen ja valtuuston hyväksymiskäsittelyyn. Nykyiselle konserttitalolle tulee määrittää uusi käyttö ja tontinluovutuskilpailulla saada selville kiinteistön myyntiarvo ennen kaupunginvaltuuston päätöstä Turun musiikkitalon hankesuunnitelmasta. Kiinteistö vapautuu Turun musiikkitalon valmistuttua ja Turun sinfoniaorkesterin muutettua uusiin tiloihin. Turun musiikkitalon valmistumistavoite on alkuvuodesta 2026, mikäli musiikkitalon hankesuunnitelma hyväksytään syksyllä 2022 ja asemakaava tulee voimaan 6/2022 mennessä. Vapautuvien kiinteistöjen luovutus tapahtuu tavoitteellisesti viimeistään vuoden 2028 loppuun mennessä, elleivät valitukset viivästyttä hanketta.

Ammatti-instituutin ja ammatillisen koulutuksen kampuksen osalta kaupunginhallitus on 27.5.2019 § 229 hyväksynyt tarveselvityksen ja samalla päättänyt käynnistää ammatillisen koulutuksen kampuksen hankesuunnittelun Itäharjun kehittyvän tiedepuiston alueelle. Taito-kampus on tarkoitus toteuttaa Kupittaaan kärjen kumppanuushankkeen alueelle (kh 7.12.2021 § 575), joten myös Turun ammatti-instituutin koulutalolle etsitään uutta käyttöä. Kiinteistö vapautuu Turun ammatti-instituutin muuttaessa Kupittaaan kampusalueen uusiin tiloihin tavoitteellisesti 8/2027 jälkeen, elleivät valitukset viivästyttä hanketta.

Myös tontilla sijaitsevan kaupunginarkiston tilat vapautuvat sen muuttaessa uuden päätearkiston tiloihin tavoitteellisesti alkuvuodesta 2026.

Kaupungin on tarkoitus myydä tai vuokrata maa-alue, jolla Konserttitalon ja ammatti-instituutin rakennukset sijaitsevat, sekä myydä nämä rakennukset ja mahdolliset täydennysrakentamisoikeudet kehitettäväksi tontinluovutuskilpailun perusteella ja rahoittaa saaduilla tuloilla mm. Turun musiikkitalon rakentamista.

Candolinska servicehemmet on mukana asemakaava-alueessa yleisen edun vuoksi, jotta rakennetun ympäristön arvot ja rakennuksen suojelutarve saadaan päivitettyä asemakaavaan. Candolinska servicehemmet ei sisälly kilpailualueeseen.

Lähialueen ja keskustan palvelutarjonta on hyvä. Päivittäistavaran kaupan palvelut sijaitsevat Verkatehtaankadun varrella 250 metrin päässä ja keskustan palvelut kouluineen sijaitsevat noin 500 metrin päässä. Lähin päiväkotit sijaitsee 150 m etäisyydellä. Joukkoliikenne kulkee Aninkaistenkadun varrella. Matkaa Kauppatorille on noin 500 metriä ja Aurajoen rannalle noin 300 metriä. Parkinkentän liikuntapalvelut sijaitsevat aivan vieressä ja niitä ollaan uuden asemakaavan myötä kehittämässä.

1.2 Kaavoitus

Kaavatilanne

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa ja Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta C ja Aninkaistenkatu on merkitty joukkoliikennepainotteiseksi kaduksi. Konserttitalon, Ammatti-instituutin ja Candolinska service hemmetin muodostama kokonaisuus on määritelty suojeltavaksi rakennetun ympäristön aluekokonaisuudeksi.

Turun kaupunkiseudun rakennemallissa 2035 alue on keskustatoimintojen aluetta, jossa on tavoitteena keskustan täydennysrakentaminen.

Yleiskaava 2020:ssa suunnittelualue on pääkeskustatasoisten keskustatoimintojen aluetta (C). Alue varataan hallinnon, kaupan, palvelujen, keskustaan sopivan asumisen ja työpaikatoimintojen, virkistys- sekä alueella tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Valmisteilla olevassa Yleiskaava 2029 ehdotuksessa alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C) ja Aninkaistenkatu pääkokoojaväyläksi, pyöräilyn pääverkoston osaksi sekä

joukkoliikenteen laatuikäväksi. Aninkaisten Parkinmäen alue on merkitty arvokkaaksi rakennetun ympäristön kokonaisuudeksi, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Yleiskaavaehdotus on nähtävillä ja etenee tavoitteellisesti nähtävillä olon jälkeen kaupunginvaltuuston päätettäväksi 2022 aikana.

Maakuntakaava ja yleiskaava ovat ohjeena asemakaavaa muutettaessa.

Asemakaava

Korttelialueella on voimassa 19.9.1967 voimaan tullut asemakaava 3/1967. Konserttitalo ja ammatti-instituutti on osoitettu opetus- ja virkistystoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi.

Rakennusoikeutta on yhteensä 22870 k-m², ja rakennusten julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasema vaihtelee koulutalon korkeimman osan +38,96:sta Parkinkentän puoleisen siiven +26.46:een. Candolinska servicehemmetin tontti on osoitettu sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Rakennusoikeus on 3300 k-m² ja kerrosluku on kolme.

Sibeliuksenkadun katualueella on voimassa 1.6.1991 (9/1988) voimaan tullut asemakaava. Aninkaistenkadun alueella ovat voimassa 13.5.1933 (2/1933), 1.11.1932 (7/1932), 8.5.1957 (38/1954), 25.8.1961 (18/1961) sekä 1.6.1991 (9/1988) voimaan tulleet asemakaavat, joissa alueet on osoitettu katualueeksi. Puutorin kohdalle on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen maanalainen jalankulkuyhteys.

Vireillä olevan asemakaavanmuutoksen tavoitteet

Kiinteistöllä, tontti 853-6-26-5, on vireillä asemakaavan muuttaminen. Asemakaavan tavoitteet on hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 25.2.2020 § 49. Kaupunginhallituksessa **xx.3.2022 § X** hyväksytyn päivitetyn kaavaluonnoksen ja muiden kilpailuasiakirjojen pohjalta järjestetään tontinluovutuskilpailu, jolla haetaan Konserttitalon ja Ammatti-instituutin alueelle kehittäjä.

Kaavan tavoitteena on määrittää Konserttitalolle ja Ammatti-instituutille uusi käyttötarkoitus sekä tutkia alueen täydennysrakentamisen mahdollisuuksia. Tavoitteena on, että alue on elävä ja toiminnoiltaan monipuolinen osa kehittyvää Aninkaisten aluetta.

Asemakaavassa ratkaistaan kiinteistön suojelun tarve, laajuus ja sisältö sekä täydennysrakentamisen määrä ja soveltuminen ympäristön kaupunkirakenteeseen. Kaupunkikuvassa tärkeitä tavoitteita ovat erityisesti Puutorin ympäristökokonaisuuden huomioiminen sekä Tuomiokirkkonäkymän säilyminen Aninkaistensillan suunnasta kaupunkiin saavuttaessa (Liite 27).

Tavoitteena on selvittää ja huomioida lähialueen toimijoiden, kuten Parkinmäen palvelutalojen ja Maakunta-arkiston mahdolliset tarpeet sekä kävelyn, pyöräilyn, joukkoliikenteen, autoliikenteen, huoltoajon ja pysäköinnin toimivuus ja turvallisuus.

Kaavaa valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

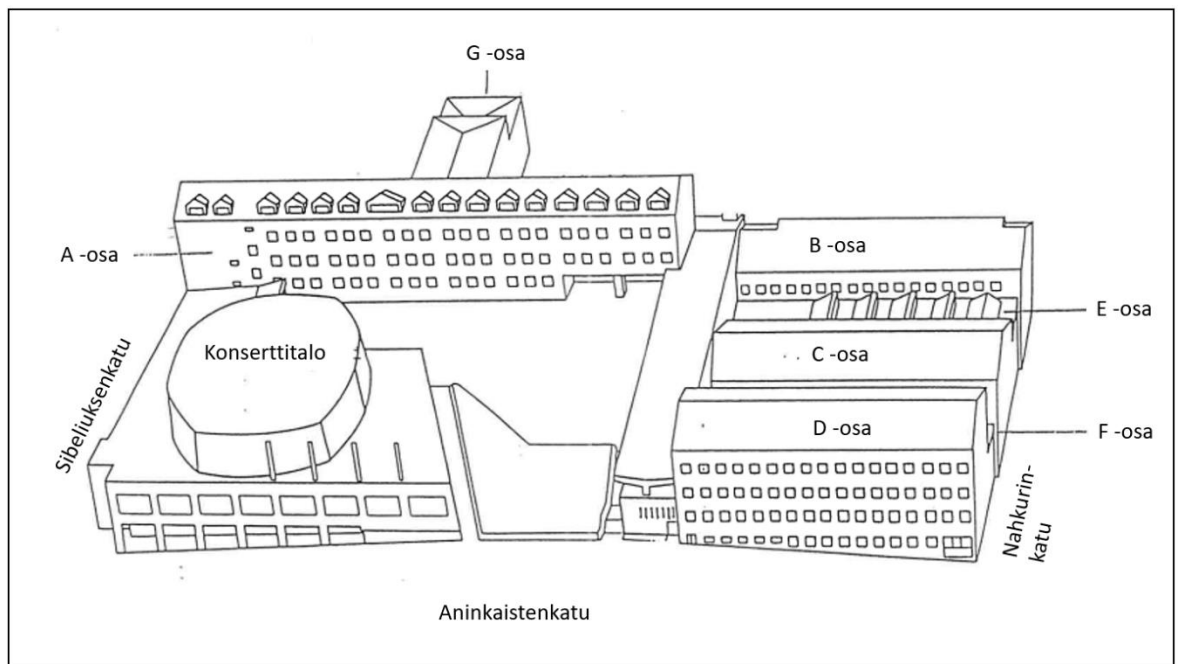
1.3 Alueen ja rakennusten omistus ja nykykäyttö

Kilpailualue rakennuksineen on Turun kaupungin omistuksessa. Rakennusten tilat on vuokrattu. Merkittävimmät vuokralaiset ovat Turun filharmoninen orkesteri ja Turun ammatti-instituutti. Muita vuokralaisia ovat mm. kaupunginarkisto ja Aninkaisten keilahalli. Turun musiikkitalo valmistuu arviolta 2/2026, minkä jälkeen Aninkaisten konserttitalon tilat tyhjäntyvät. Turun ammatti-instituutin toiminnot keskittyvät Kupittaaalle ja uusien tilojen arvioidaan valmistuvan 8/2027, minkä jälkeen Turun ammatti-instituutin tilat tontinluovutuskilpailun tontilla vapautuvat. Kaupunginarkisto muuttaa uusiin päätearkiston tiloihin 2026. Tavoitteena

on, että Parkinkentän alle sijoittuva tonttia palveleva pysäköintilaitos velvoitepysäköintipaik-koineen on valmis 2026 alussa.

Kilpailualueen ja siihen kytkeytyvien hankkeiden (Parkinkentän kaava- ja uudisrakentami-nen, Musiikkitalohanke, Kupittaaan kärjen kumppanuushanke sekä kilpailualue) päätöksen tekoon ja asemakaavoihin, niihin liittyviin mahdollisiin valituksiin, investointipäätöksiin, to-teutus-, valmistumis- ja muuttoaikatauluihin jne. liittyy tunnistettuja aikataulullisia riskejä. Alustava aikataulu saattaa venyä kussakin edellä mainitussa hankkeessa n. 1-2 vuotta, mi-käli asemakaavasta valitetaan. Viivästymisen pituus riippuu siitä, mihin oikeusasteeseen asti asiasta mahdollisesti valitetaan. Lisäksi Kupittaaan kärjen kumppanuushankkeen han-kintalain mukainen kilpailutusprosessi on vielä kesken eikä lopullista kumppania ole valittu. Tämä tarkoittaa edellä mainittujen valitusprosessien lisäksi myös Kupittaaan kärjen osalta ris-kiä markkinaoikeusvalitusprosessista. Valitusprosessien todennäköisyyttä on mahdoton ar-voida. Ilmoitetut aikataulut ovat täten tavoitteellisia ja niihin ei voida sitoutua.

1.4 Alueen rakennuskanta ja sen arvot



Kuvassa tontilla olevat rakennukset nimettyinä.

Suunnittelualueen rakennusten suojeluarvoja on selvitetty asemakaavan valmistelun yhtey-dessä.

Aninkaisten konserttitalo

Lähde: Rakennushistoriaselvitys Turun konserttitalo / Teija Mustonen (Liite 6)

Turun konserttitalo rakennettiin Göteborgin ammattikoulun yhteyteen vuonna 1952. Koulun nimi annettiin kiitoksen osoituksena Göteborgin kaupungille, joka lahjoitti koulua varten mm. koneita ja huonekaluja sekä rahaksi muutettavia tarvikkeita. Suunnitelmat rakennuksiin teki Risto-Veikko Luukkonen. Louhintatyöt suoritettiin vuosien 1949 ja -50 aikana. Sodan jälkei-nen pula tarvittavista rakennusmateriaaleista hidasti työn valmistumista, mutta jo vuonna 1950 koulu saatiin epävirallisesti käyttöön. Juhlasalin avajaiset pidettiin 27.11.1952. Kou-lukompleksi käsitti kuusi koulurakennusta ja juhlasalirakennuksen, jonka kellariin avattiin keilahalli vuonna 1953.

Konserttitaloon ei ole tehty suurempia muutoksia sen valmistumisen jälkeen.

Mittavimmat muutokset tehtiin 1990-luvulla. Peruskorjauksen yhteydessä vuonna 1996 lipunmyynti palautettiin alkuperäiselle paikalleen ja väliaikainen rakennelma aulasta purettiin. Entisiin musiikkiopiston tiloihin rakennettiin kahvio, keittiö ja tupakkahuone. Aulaan avattiin leveä sisäänkäynti lasisine liukuovineen.

Rakennuksessa kokonaisuudessaan on yhä useita ennallaan alkuperäisestä säilyneitä elementtejä, rakennusmateriaaleja ja sisustusta. Ikkunat ovat kaikki alkuperäisiä. Alkuperäisiä ovia on yhä jäljellä, erityisesti rakennuksen julkisissa tiloissa.

Rakennus on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas. Puhdaslinjaisen, 1950-luvun modernismia edustavan kokonaistaideteoksen jokainen osa ja yksityiskohta on huolella viimeistelty, ja alusta saakka sen pääkäyttö on ollut toimia musiikkitalaisuuksien ja konserttien esityspaikkana.

Turun ammatti-instituutti

Lähde: Rakennushistoriaselvitys Turun ammattikoulu / LPR-Arkkitehdit Oy (Liite 7)

Arkkitehtuuri ja kaupunkikuvallinen rooli:

Turun ammattikoulurakennus ja konserttitalo täydentävät toisiaan kokonaisuudeksi, joka sijaitsee kaupunkirakenteellisesti merkittävässä paikassa Puutorin maamerkinä. Kokonaisuudella on kaupunkikuvallisesti aktiivinen rooli.

Konserttisali nousee plastisen erityismuotonsa ansiosta kaupunkitilan kruunuksi. Kuitenkin ammattikoulurakennus on oleellinen muodostaessaan suorakulmaisella ja harjakattoisella massoituksellaan taustan konserttitalolle ja rajatessaan entistä oppilaspihaa konserttitalon kanssa neljältä suunnalta. Ammattikoulu liittyy geometriansa kautta saumattomasti ympäröivään kaupunkirakenteeseen.

Koulurakennuksen massoittelu, materiaalit ja detaljit edustavat aikaansa hyvin. Materiaalivalikoima on rikas ja taktiili: ruskea roiskerappaus, alun perin tiilellä katetut harjakatot, sisätilojen mosaiikkibetonilattiat, muotoillut käsijohteet, puhtaaksi muuratut puna- ja keltatiili-osat, lakatut vaneriverhoilut ja kalusteet, sisään tulon punaruskeat keraamiset laatoitukset, sokkeleiden mosaiikkibetonilaatat. Myös rakenteellisesti koulu on ajankohdalleen tyypillinen.

Koulurakennuksessa on myös ajallista kerrostumaa: G-lisäsiiven karu porrashuone edustaa 60-lukulaista, suorakulmaista estetiikkaa. 1990-luvun alussa valmistuneet osat ovat sijoitettavissa omaan aikaansa.

Julkisivut ovat pääosin erittäin hyvin säilyneet. Vuosien varrella jossain määrin muutoksia on tehty Nahkurienkadun sisäänkäynneissä ja lastauslaitureissa. Tiilikatto on muuttunut konesaumatuksi pelliksi. A-siiven ullakko on otettu opetuskäyttöön, mikä on tuonut lapeikkunat vesikattoon.

Ammattikoulun ja konserttitalon kokonaisuus on hieno, muutoksistakin huolimatta monella tasolla hyvin säilynyt esimerkki ajankohtansa arkkitehtuurista.

1.5 Alueen rakennuskannan kunto

Konserttitalon ja Ammatti-instituutin rakennusten kuntoa on selvitetty Tilapalvelujen toimesta.

Aninkaisten konserttitalo

Lähde: Kuntoarvio 6/2017, Raksystems Insinööritoimisto Oy (Liite 8)

Yhteenveto: Kuntoarvioinnin kohteena oli vuonna 1952 valmistunut Konserttitalo ja sen yhteydessä oleva keilahalli. Kiinteistö on Turun keskustassa melko korkealla rakennuspäikällä. Kiinteistö rajoittuu katualueeseen sekä sisäpihaan, joka on yhteinen viereisen koulurakennuksen kanssa.

Rakennuksessa on iso konserttisali lämpiöineen sekä toimisto-, sosiaali- ja varastotiloja. Katutasossa on lipunmyynti ja sen yhteydessä pieni myymälä. Tekniset tilat sijoittuvat pääosin pohjakerrokseen.

Vuosikymmenien aikana tehdyistä remonteista ei juurikaan ole tarkempaa tietoa. Osa lämmitys-, vesi- ja viemäriputkista sekä sähköjärjestelmästä on vanhaa ja osa on uusittu. Sisätiloihin on tehty remonteja tarpeen mukaan, mutta kokonaisvaltaista saneerausta ei ole tehty. Rakennuksessa on ollut putki- ja kattovuotoja vuosien aikana.

Kustannukset tarkentuvat tehtävissä kuntotutkimuksissa ja sekä hanke- ja korjaussuunniteluissa. Lisäksi kustannuksiin vaikuttavat haluttu laatutaso sekä valinnat kunnostamisen ja uusimisen välillä. Rakennus vaatii perusteellisen kunnostamisen, jossa huomioidaan rakenteiden ja järjestelmien kunnostamisen lisäksi käyttäjien tarpeet. PTS:ään ei tästä johtuen ole sisällytetty kustannuksia.

Muita Turun konserttitalosta tehtyjä selvityksiä:

- Sisäilmatutkimukset 10/2014, ISS Proko Oy (Liite 9)
- LVI-kuntoarvio 5/2015, Elomatic Oy (Liite 10)
- Asbesti- ja haitta-ainekartoitus 11/2017, Asbestikartoitus Oy (Liite 11)

Turun ammatti-instituutti

Lähde: Kuntoarvio ja PTS-ehdotus 2/2017, Insinööritoimisto Kiinteistöasiantuntijat Oy (Liite 12)

Yhteenveto kiinteistön kunnosta: Kiinteistö on yleisesti ottaen hyvässä kunnossa. Kattava peruskorjaus on suoritettu vuonna 1992, jolloin myös erinäisiä rakenteita on uudistettu. Kohteen tarkempaa korjaushistoriaa ei ollut käytettävissä, mutta kohteessa ilmenevät viat ja vauriot on pääsääntöisesti korjattu välittömästi niiden ilmettyä. Kiinteistön PTS-ehdotus vuosille 2017-2026 on raportin liitteenä.

Kaavaluonnoksen (Liite 4) kaavamerkintä (KYA-1) sallii Konserttitalon ja Ammatti-instituutin korttelialueelle monipuoliset käyttötarkoitukset. Alueelle olevia rakennuksia ja rakennettavia uusia rakennuksia voi käyttää mm. liike-, toimisto-, asuin-, majoitus- ja kulttuurikäyttöön. Täydennysrakentaminen sovitetaan kooltaan ja sijainniltaan alueen kaupunkikuvaan ja suojeltavaan rakennuskantaan. Täydennysrakentamiselle on osoitettu rakennusala Aninkaistenkadun varteen rinteeseen Konserttitalon viereen ja sisäpihan katoksen paikalle. Nahkurinkadun puolen rakennussiivet voidaan korottaa tai purkaa ja korvata uudisrakentamisella. Parkinkentän puolella sijaitsevan uudemman koulusiiven saa korvata uudisrakentamisella.

Konserttitalo sekä Ammatti-instituutin rakennuksista korkea pihaa rajaava koulutalo ja Aninkaistenkadun puoleinen koulurakennus suojellaan rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja sivistyshistoriallisesti arvokkaina rakennuksina. Kaavamääräysten mukaan suojele koskee rakennusten ulkoista olemusta.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt xx.xx.2022 kilpailualueutta koskevan päivitetyn asemakaavaluonnoksen "Aninkaisten konserttitalo" (13/2019).

1.6 Kilpailun järjestäjä ja tarkoitus

Turun kaupunki järjestää suunnittelu- ja toteutusryhmille suunnatun tontinluovutuskilpailun Aninkaisten konserttitalon ja Turun ammatti-instituutin tontin kehittämisestä vastaavan uuden omistajan ja rakennuttajan / rakentajan valitsemiseksi. Kilpailuohjelma liiteasiakirjoina on hyväksytty kaupunginhallituksessa [xx.xx.2022](#).

Kilpailualueen kehittäminen ja tontinluovutus tukevat kaupungin tilojen käytölle, hallinnalle ja omistajuudelle asetettuja tavoitteita ja tarjoavat mahdollisuuden keskustan täydennysrakentamiseen ja maankäytön tehostamiseen.

Kilpailun järjestäjä pyytää ehdotuksia kilpailun kohteena olevan tontin suunnittelusta ja toteutuksesta. Tavoitteena on löytää alueelle ja sen rakennuksille uusi omistaja / omistajat sekä suunnitelma, joka mahdollistaisi olemassa olevien rakennusten saneerauksen ja uudiskäytön sekä mahdollisen korvaavan ja / tai muun uudisrakentamisen. Suunnitelman tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoinen, toteutuskelpoinen ja tyylikkäästi kaupunkimaiseen sovitettu. 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 vaiheittain osissa. Tarjoukset eivät voi kohdistua vain uudisrakentamiseen.

Kilpailun tarkoituksena on löytää suunnitelmien laadun perusteella tontin toteuttamisesta vastaava yhteistyökumppani. Alueen asemakaavoitus etenee yhteistyönä kaupungin ja kumppaniksi valitun suunnittelu- ja toteutusryhmän kesken. Asemakaavaehdotuksen hyväksyy Turun kaupunginvaltuusto.

Kiinteistöt luovutetaan vaiheittain niiden vapautuessa kohdassa 2.5 tarkemmin kuvatusti. Kilpailun voittajan tulee joko ostaa tai vuokrata maa-alue, jolla Konserttitalon ja Ammatti-instituutin rakennukset sijaitsevat, sekä ostaa ko. rakennukset kehitettäväksi tontinluovutuskilpailun perusteella. Luovutusehtoihin sisältyy ehto voittajaehdotuksen arkkitehtonisen hengen mukaisesta rakentamisesta.

Luovutettavien kiinteistöjen omistus ja hallinta voidaan siirtää, kun myytävien kiinteistöjen tilat ovat vapautuneet ja ne ovat tyhjiään. Tavoitteellisesti muutto uusiin tiloihin alkaa Konserttitalon osalta keväällä 2026, Ammatti-instituutin rakennuksien osalta syksyllä 2027 ja maanalaisen arkistotilojen osalta syksyllä 2027. Luovutus kuitenkin tavoitteellisesti viimeistään vuoden 2028 lopulla. Kaupunki ei sitoudu luovutusaikatauluun.

Kauppahinnasta pyydetään jättämään kilpailuehdotuksen yhteydessä yksiselitteinen sitova indikaatiivinen elinkustannusindeksiin sidottu hintatarjous (kohta: 4.1 Hintatarjous). Lopullinen tarjous annetaan, kun asemakaava on lainvoimainen. Indikaatiivinen tarjous on sitova siten, ettei siitä voida poiketa alaspäin kuin seuraavista syistä:

- siltä osin kuin lopullinen asemakaava poikkeaa rakentamisoikeuksiltaan tai muutoin siihen sisältyvine ehtoineen olennaisesti alkuperäisestä kaavaehdotuksesta. Tällöin lopullista tarjoushintaa voidaan alentaa edellä mainituista syistä esim. ottaen huomioon rakentamisoikeuden väheneminen.
- mikäli käyttötarkoitukset ja/tai niiden kerrosneliömäärät muuttuvat olennaisesti kilpailun lähtötilanteeseen verrattuna tai
- mikäli rakennusten suojeluarvot muuttuvat olennaisesti kilpailun lähtötilanteeseen verrattuna.

Rakennusten irtaimisto ja arvodesign esim. kalusteet ja valaisimet eivät sisälly kauppaan vaan niiden omistusoikeus säilyy Turun kaupungilla. Esineet luetteloidaan ja niille teetetaan arvonnäytäys. Irtaimisto ja arvodesign mahdollinen myynti tapahtuu erillisneuvottelujen pohjalta.

Kilpailu käydään suomen kielellä.

1.7 Kilpailusta ilmoittaminen ja kilpailuun osallistuminen

Kilpailusta ilmoitetaan lehti-ilmoituksella Turun Sanomissa, Rakennuslehdessä sekä internetissä Turun kaupungin Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kotisivulla. Kilpailuun osallistuminen on avoin rakennuttajien, rakennusliikkeiden ja muiden organisaatioiden muodostamille suunnittelu- ja toteutusryhmille, jotka kykenevät suunnittelemiensa korttelialueiden toteuttamiseen.

Kilpailuun voi osallistua usealla ehdotuksella.

1.8 Arviointiryhmä

Kilpailuehdotusten arvioinnin suorittaa arviointiryhmä, johon kuuluvat:

Kaupunkiympäristön apulaispormestari Ville Valkonen
Kasvatuksen ja opetuksen apulaispormestari Piia Elo
Hyvinvoinnin apulaispormestari Elina Rantanen
Maankäyttöjohtaja Jyrki Lappi
Kaavoituspäällikkö Paula Keskikastari
Hankepäällikkö Mika Rajala
Va. Tonttipäällikkö Essi Korpela
Kaavoitusarkkitehti Nella Karhulahti

Arviointiryhmä voi kuulla työssään myös muita asiantuntijoita.

Arviointiryhmän päätökset ovat enemmistöpäätöksiä. Tasatilanteessa puheenjohtajan ääni ratkaisee.

Arviointiryhmän puheenjohtajana toimii Kaupunkiympäristön apulaispormestari Ville Valkonen ja sihteerinä toimii va. tonttipäällikkö Essi Korpela.

1.9 Kilpailuohjelman hyväksyminen

Turun kaupungin kaupunginhallitus on hyväksynyt tämän kilpailuohjelman liitteineen xx.xx.2022.

1.10 Kilpailuaikataulu

Kilpailuaika alkaa ti 29.3.2022 ja päättyy to 4.8.2022.

Kilpailuohjelma julkaistaan kilpailun kotisivuilla ti 29.3.2022 klo 13:00.

Luovutettavan alueen ja myytävien rakennusten esittely ma 4.4.2022 klo 13:00-16:30

Kilpailua koskevat kysymykset tulee esittää ti 12.4.2022 klo 15 mennessä.

Kysymyksiin vastataan internetissä ti 19.4.2022 klo 15 mennessä.

Kilpailuehdotukset tulee jättää to 4.8.2022 klo 15 mennessä.

Kilpailun tulos pyritään julkaisemaan viimeistään syyskuussa 2022.

2. Kilpailutekniset tiedot

2.1 Kilpailun ohjelma-asiakirjat

Kilpailuohjelma ja liiteasiakirjat ovat saatavissa to 29.3.2022 klo 13 lähtien seuraavasta Internet -osoitteesta: <http://www.turku.fi/aninkaisten-konserttitalo>

Ohjelma-asiakirjat ovat seuraavat:

Kilpailuohjelma (tämä asiakirja)

Kilpailuohjelman liitteet:

1. Suunnittelualuerajaus (pdf)
2. Tonttikartta (kartta M 67 / 2.3.2022)
3. Asemakaavan Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 3.2.2020
4. Asemakaavaluonnos, hyväksytty xx.xx.2022 (pdf A3 1:1000)
5. Kaupunginhallituksen päätös (pöytäkirjaote xx.xx.2022 § xxx)
6. Rakennushistoriaselvitys Turun konserttitalo
7. Rakennushistoriaselvitys Turun ammattikoulu
8. Turun konserttitalon kuntoarvio 6/2017, Raksystems Insinööritoimisto Oy
9. Konserttitalon sisäilmatutkimukset 10/2014, ISS Proko Oy
10. Konserttitalon LVI-kuntoarvio 5/2015, Elomatic Oy
11. Konserttitalon asbesti- ja haitta-ainekartoitus 11/2017, Asbestikartoitus Oy
12. Turun ammatti-instituutin kuntoarvio ja PTS-ehdotus 2/2017, Insinööritoimisto Kiinteistöasiantuntijat Oy
13. Kantakartta (pdf A3 1:1000)
14. Kantakartta (dwg)
15. Kilpailualueen, naapuritonttien, puiston maastokorot sekä 3D aineisto dwg
16. Kilpailualueen, naapuritonttien, puiston maastokorot sekä 3D aineisto SketchUp
17. Konserttitalon piirustuksia pdf
18. Konserttitalon piirustuksia dwg
19. Koulurakennuksen piirustuksia pdf
20. Koulurakennuksen piirustuksia dwg
21. Naapurirakennusten piirustuksia pdf
22. Aninkaisten alueen kokonaiskonsepti
23. Aninkaisten alueen ja matkakeskuksen alustava liikenteen yleissuunnitelma
24. Aninkaisten konserttitalon korttelin 3D kysely Turun Yliopisto
25. Havainnekuvan pohjana käytettävä viistoilmakuva
26. Parkinkentän asemakaavaehdotus
27. Tuomiokirkon näkymäakseli Aninkaistensillalta
28. Tontinvarauskilpailun laatuarviointitaulukko

Linkit rakennusjärjestykseen, pysäköinnin mitoitusohjeeseen ja siniviherkertoimen laskentaohjeeseen:

[Rakennusjärjestys_1.3.2021_0.pdf](#)

[Pysäköinnin_mitoitusohje_2021.pdf \(turku.fi\)](#)

[Siniviherkertoimen_laskentaohje \(turku.fi\)](#)

Ilmasta aluetta voi tarkastella Internetissä osoitteessa:

<http://www.bing.com/maps>

[Karttalinkki Aninkaisten konserttitalo](#)

Aineisto on maksuton.

Tarvittaessa lisätietoja antaa kilpailun tekninen sihteeri:

Va. tonttipäällikkö Essi Korpela

Puh: 040 137 4905

sähköposti: essi.korpela@turku.fi

Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, tonttipalvelut
PL 11, 20101 Turku

2.2 Kilpailukysymykset ja lisäohjeet

Kilpailijoilla on mahdollisuus lähettää arviointiryhmälle kysymyksiä **ti 12.4.2022** kello 15 mennessä. Kysymyksen voi lähettää sähköpostilla kaupunkiymparistotoimiala@turku.fi tai postitse osoitteella: Turun kaupunki, Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus, PL 11, 20101 Turku

Kirjekuorissa ja sähköpostilla lähetetyissä kysymyksissä tulee olla merkintä: ”Aninkaisten konserttitalo, kysymykset”.

Tulleet kysymykset ja arviointiryhmän vastaukset julkaistaan **ti 19.4.2022** kello 15 mennessä osoitteessa: <http://www.turku.fi/aninkaisten-konserttitalo>.

2.3 Katselmukset

Luovutettavan alueen ja myytävien rakennusten esittely järjestetään **ma 4.4.2022 klo.13.00-16:30**. Mahdolliset tiedustelut esittelyyn ja / tai sen ajankohtaan tai mahdollisiin lisäaikoihin liittyen tulee lähettää ennakkoon sähköpostilla osoitteeseen essi.korpela@turku.fi otsikolla ”ESITTELYKIERROS”.

2.4 Kilpailun ratkaiseminen ja tuloksen julistaminen

Arviointiryhmä pyrkii tekemään kilpailuehdotusten arvostelun kilpailun voittajasta sekä ehdotuksen tontin varauksesta Turun kaupungin kaupunginhallitukselle viimeistään syyskuussa 2022. Arvostelusta laaditaan pöytäkirja, joka sisältää yleisarvostelun, ehdotuskohdattaiset arvostelut, kilpailun tuloksen ja mahdolliset jatkotyösuositukset.

Kaupunki valitsee yhden voittajan. Kilpailuun voi osallistua usealla ehdotuksella.

Kilpailun järjestäjä voi valita jatkosuunnitteluun myös kilpailuohjelmasta poikkeavan ehdotuksen, mikäli tehdyt poikkeamat ovat perusteltuja ja tuottavat kokonaisratkaisulle lisäarvoa.

2.5 Jatkotoimenpiteet kilpailun jälkeen

Turun kaupunki varaa tontin tontinluovutusta varten voittaneelle suunnittelu- ja toteutusryhmälle.

Kaupunki laatii jatkosuunnittelun aikana yhteistyössä voittaneen tahon kanssa kilpailuehdotuksen pohjalta asemakaavaehdotuksen, joka viedään kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyyn ja kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Asemakaavassa on tavoitteena osoittaa myös tonttijako.

Jatkosuunnitelmia ajatellen on hyvä huomioida, että Turun kaupunki käyttää sähköisten 3D-mallien osalta dwg-, ifc- tai skp-formaatteja, jotka ovat ETRS-GK23 tasokoordinaatistossa ja N2000 korkeusjärjestelmässä.

Asemakaavan laadinnassa on noudatettava maankäyttö- ja rakennuslain velvoittavia säännöksiä. Asemakaavaehdotuksen lopullisen sisällön ja laadun ratkaisee kaupunki. Valittavan suunnittelu- ja toteutusryhmän on varauduttava jatkosuunnittelun aikana muokkaamaan suunnitelmiaan parhaan lopputuloksen saavuttamiseksi.

Jatkoneuvottelut voittajan kanssa sekä suunnitelmien tarkistaminen tulee saada valmiiksi siten että asemakaavaehdotus on lausunnoilla ja nähtävillä vuoden 2023 aikana. Mikäli

käynnistettävä asemakaavoitus ei johda asemakaavan voimaantuloon, pitävät osapuolet asemakaavan valmisteluvaiheen kustannukset omana vahinkonaan.

Tarvittaessa Turun kaupungilla on kilpailun järjestäjänä oikeus pyytää kilpailun ratkettua valitulta suunnittelu- ja toteutusryhmältä selvityksiä toteutusorganisaation taloudellisista ja teknisistä edellytyksistä sitoutua kilpailussa esittämiensä suunnitelmien toteutukseen sekä referenssejä tai muita ehdotusta tarkentavia tietoja. Ellei jatkoneuvotteluissa tai suunnitelmien tarkistamisessa päästä yhteisymmärrykseen määräaikaan **31.8.2023** mennessä, yhteistyö sopimusta koskevalla tontilla päättyy kyseisen tontin voittajan kanssa ilman erillistä irtisanomista.

Turun kaupunki ei vastaa mistään osallistujille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista, eikä kustannuksista, mikäli kaupunki päättää hylätä niiden esittämät kilpailuehdotukset tai mikäli niitä ei päätetä toteuttaa myöhemminkään sellaisenaan tai muutettuna.

Kiinteistöt luovutetaan kilpailun voittajalle vaiheittain tilojen vapautumisesta nykyisiltä toimijoilta, tavoitteellisesti kuitenkin siten, että ensimmäinen osakokonaisuuden luovutus olisi viimeistään vuoden 2028 lopussa. Kilpailun voittajan tulee joko ostaa tai vuokrata maa-alue, jolla Konserttitalon ja Ammatti-instituutin rakennukset sijaitsevat, sekä ostaa ko. rakennukset kehitettäväksi tontinluovutuskilpailun perusteella. Kauppakirjaan tai vuokrasopimukseen sisältyy toteutusvelvoite sekä sitoumus hyväksytyjen tontinkäyttösuunnitelmien noudattamiseen. Luovutuksessa noudatetaan Turun kaupungin hyväksymiä kauppa- tai maanvuokrasopimusehtoja täydennettynä tontikohtaisilla ehdoilla. Tarjoaja sitoutuu siihen, että ensimmäisessä vaiheessa sille luovutetaan konserttitalon rakennus viimeistään vuoden kuluessa tilojen vapautumisesta jatkojalostettavaksi ehdotuksen mukaiseen käyttötarkoitukseen sekä enintään 20% asemakaavan mahdollistamasta uudisrakentamisoikeudesta, mikäli kun se on toteutettavissa luovutushetkellä. Lisäluovutukset tehdään vasta, kun kaupungin näkemyksen mukaan todennäköistä, että edellä mainittu sitoumuksen mukainen konserttitalon kiinteistökehitys tulee valmistumaan ja hyväksytyksi käyttöön otettavaksi. Tarjoajan tulee ostaa loput luovutettavat rakennukset ja jäljellä oleva uudisrakentamisoikeus viimeistään vuoden kuluttua siitä, kun edellä mainittu kohta on täytynyt ja jäljellä olevat rakennukset ovat vapautuneet ja luovutuskunnossa.

Parkin kentän alle sijoittuvaan aluetta palvelemaan pysäköintilaitokseen on varattu kilpailualueen autojen pysäköintiä varten 150 kpl velvoitepysäköintipaikkoja (joko pysäköintipaikka tai pysäköintioikeus), jotka tulee huomioida osana kilpailuehdotuksen pysäköinnin kokonaissuunnitelmaa. Pysäköintilaitoksen rakentuminen tässä tarkoitettuun sijaintiin on kuitenkin ehdollinen, joten kaupunki ei sitoudu pysäköintipaikkojen luovuttamiseen, mikäli pysäköintilaitos ei toteudu aiottuun sijaintiin. Mahdollisista lisäautopaikoista voi neuvotella pysäköintiyhtiön kanssa.

Kaupungin luovuttaessa autopaikkoja pysäköintilaitoksesta, pysäköintipaikoista maksettava hinta määräytyy toteutuskustannusten perusteella. Lunastushinnaksi on määritetty kuitenkin enintään 49 000 euroa/autopaikka eli 7,35 miljoonaa euroa (ALV 0%). Hinta sidotaan rakennuskustannusindeksiin (Käyttötarkoituksen mukaan; muu talonrakentaminen) tasossa syyskuu 2021/pisteluku 112,6). Tarkoituksena on, että kaupunki ostaa P-Parkin kentän velvoitepysäköintipaikat ensivaiheessa pysäköintiyhtiön valmistuttua. Pysäköintilaitoksen rakentamisen rahoitus toteutetaan yhtiön ottamalla pankkilainalla (n. 50%) ja osakaiden tekemillä pääomasijoituksilla (n. 50%). Parkin kentän pysäköintilaitoksen toteutuksessa tontinluovutuskilpailun voittajan on mahdollista ostaa vaiheittain toteutuvien kiinteistöluovutusten yhteydessä pysäköintilaitokseen sijoitetut ko. tontin velvoitepaikkaosakkeet Turun kaupungilta.

2.6 Kilpailuehdotusten ja toteutusideoiden käyttöoikeus

Kilpailun järjestäjällä on oikeus asettaa kilpailutyöt näytteille ja käyttää kilpailuaineistoa tekijätietoineen esittely-, näyttely- ja julkaisutarkoituksiin korvauksetta. Ehdotusasiakirjoi-

hin liittyvien tekijän- sekä käyttö- ja keksijänoikeuskysymyksien osalta noudatetaan voimassa olevaa lainsäädäntöä.

Päätöksenteon jälkeen asiakirjat ovat pääsääntöisesti julkisia viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain perusteella. Mikäli asiakirjoihin sisältyy liike- ja ammattisalaisuuksia, tulee ne eritellä ja ilmoittaa selkeästi. Kaupunki kuitenkin noudattaa asiakirjojen julkisuuden osalta viranomaisten toiminnan julkisuudesta annettua lakia.

Kilpailun järjestäjällä ja jatkosuunnittelun tekijöillä on oikeus käyttää kilpailuehdotuksien aiheita ja ideoita alueen kehittämisessä, asemakaavan laatimisessa sekä alueen muussa suunnittelussa tekijänoikeuslain puitteissa.

Turun kaupungilla on oikeus ohjata ja teettää muutoksia voittaneeseen kilpailuehdotukseen asemakaavasuunnittelun aikana. Turun kaupungille on oikeus käyttää ja julkaista em. työn aikana syntyneitä ideoita ja kehitettyjä suunnitelmia.

2.7 Kilpailun säännöt

Kilpailussa noudatetaan tämän kilpailuohjelman mukaisia sääntöjä, jotka kilpailija osoittaa hyväksyneensä osallistuessaan kilpailuun.

Sisään jätetyt kilpailuehdotusasiakirjat ovat suunnittelu- ja toteutusryhmiä sitovia.

Kilpailun järjestäjä pidättää oikeuden olla hyväksymättä mitään kilpailuehdotuksista.

Kilpailuohjelman mukaisista ja sen vaatimukset täyttävien ryhmien jättämistä kilpailuehdotuksista viidelle (5) parhaalle maksetaan 20.000 euron kilpailupalkkio.

3. Kilpailutehtävä

3.1 Kilpailun kohde

Kilpailun kohteena on Turun kaupungin VI kaupunginosan korttelin 26 tontti 5. Tontinluovutuskilpailussa suunniteltavan tontin osoitteita ovat Aninkaistenkatu 7 ja 9, Sibeliuksenkatu 2, Nahkurinkatu 7 sekä Multavierunkatu 10. Suunnittelualue ja tonttikohmainen kartta ovat esitetty erillisillä kartoilla (Liitteet 1 ja 2).

3.2 Kilpailun lähtökohdat ja suunnitteluohje

Tavoitteena on löytää alueelle ja sen rakennuksille uusi omistaja / omistajat sekä 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 vaiheittain osissa. Mahdolliset tarjoukset eivät saa kohdistua vain uudisrakentamiseen.

Rakennusten ja piha-alueiden käsittelyn on oltava kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoista. Tavoitteena on säilyttää olemassa olevien rakennusten arkkitehtuurin ominaispiirteet ja kerroksellisuus. Mahdollisen lisärakentamisen korkeuden tulee sopeutua korttelissa olemassa olevaan rakennuskantaan.

Oppilaitoksen runkorakenteet ja monipuoliset tilat tarjoavat mahdollisuuksia erityyppisten toimintojen sijoittumiseen. Olemassa olevien erilaisten tilojen monipuolinen ja luonteva uusiokäyttö on toivottavaa. Mahdollisten asumistoimintojen osalta asunto- ja asumismuotojen monipuolisuutta pidetään tärkeänä.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt [x.x.2022](#) kilpailualueetta koskevan asemakaavaluonnoksen "Aninkaisten konserttitalo" (13/2019).

Kaavaluonnoksessa Konserttitalon ja Ammatti-instituutin kaavamerkintä (KYA-1) sallii monipuoliset käyttötarkoitukset. Alueelle olevia rakennuksia ja rakennettavia uusia rakennuksia voi käyttää mm. liike-, toimisto-, asuin-, majoitus- ja kulttuurikäyttöön. Käyttötarkoitustullaan tarkentamaan kaavan ehdotusvaiheessa yhteistyössä kilpailun voittajan kanssa.

Kaavaluonnoksessa on esitetty, että Konserttitalo sekä Ammatti-instituutin rakennuksista Konserttitalon takana oleva korkea pihaa rajaava koulutalo sekä Aninkaistenkadun puoleinen koulurakennus suojellaan rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja sivistyshistoriallisesti arvokkaina rakennuksina. Asemakaavaluonnoksessa suojelu koskee vain julkisivuja/ ulkoarkkitehtuuria. Kaavamääräykset tarkentuvat suojelumerkintöjen osalta ehdotusvaiheessa.

Rakennushistoriaselvityksissä arvokkaina ovat esiin nousseet mm. sisäpihan katos, Konserttitalon sisätiloissa aulatilojen, lämpiön ja konserttitalin muodostama tilasarja sekä koulutalojen sisätiloissa pääsisäänkäynnin aulatala, opetusravintola, luentosali ja voimistelusali. Sekä Konserttitalon että koulutalojen alkuperäistä niitä varten suunniteltua kiinteää sisustusta, kalustusta ja valaistusta pidetään arvokkaana ja niiden säilyttämiseen ja huomioimiseen kannustetaan tilojen uusiokäyttöä suunniteltaessa. Rakennusten historiaan vahvasti kuuluvina ja arvokkaina mainittakoon mm. Paavo Tynellin suunnittelemat koulutalon A-siiven kattovalaisimet, ravintosalin katto- ja seinävalaisimet sekä ravintolan eteisalueen lampetit ja katon pallovalaisimet. Konserttitalon ja koulutalojen irtaimisto ja arvo-design eivät sisälly tontinluovutuskilpailun kauppaan. Niiden myynnistä neuvotellaan erikseen.

Kilpailutuksen tavoitteena on luoda aikaa kestävä ja moderni toteutusratkaisu, joka kunnioittaa osaltaan sodanjälkeisen Suomen arkkitehtuuria, muotoilua ja taidetta.

Täydennysrakentaminen sovitetaan kooltaan ja sijainniltaan alueen kaupunkikuvaan ja suojeltavaan rakennuskantaan. Kaavaluonnoksessa täydennysrakentamiselle on osoitettu rakennusala Aninkaistenkadun varteen rinteeseen Konserttitalon viereen. Rakennusmassa saa olla enintään Konserttitalon korkuinen. Nahkurinkadun puolella 2- ja 3-kerroksiset siivet saa joko korottaa saman korkuiseksi kuin suojeltavaksi esitetty Aninkaistenkadun varren 4-kerroksinen siipiosa tai korvata vastaavan korkuisella uudisrakennuksella.

Kaavaluonnoksessa Parkinkentän puolella sijaitsevan uudemman koulusiiven saa korvata uudisrakentamisella, jonka korkeus on koulutalon puolella enintään korkeimman koulutalon räystäskoron mukainen ja Multavierunkadun puolella enintään Candolinien palvelutalon korkuinen. Ukkokodinpolku on esitetty levennettäväksi hieman mahdollisen uudisrakennuksen kohdalla, jotta kävelyille, pyöräilylle ja huoltoajolle saadaan lisää tilaa. Multavierunkadun mahdollisen uudisrakennuksen suunnittelussa tulee huomioida Tuomiokirkonäkymän säilyminen Aninkaisten sillalta. Tuomiokirkon näkymäakseli on kuvattu liitteessä 27. (Liite 27).

Konserttitalon nykyinen laajuus on noin 7912 k-m² ja Ammatti-instituutin noin 16 816 k-m². Kaavaluonnoksen sallima rakentamisen lisäys nykytilanteeseen verrattuna on noin 7800 k-m². Jos kaikki kaavaluonnoksen ei suojellut rakennukset puretaan ja korvataan uudisrakentamisella, on korvaavan uudisrakentamisen määrä arviolta noin 14 600 k-m².

Nämä suuntaa-antavat arviot uudisrakentamisen määrästä tarkentuvat kilpailun jälkeen kaavan ehdotusvaiheessa, toteuttamiskelpoiseksi arvioidun voittaneen kilpailuehdotuksen pohjalta.

Suunnittelualueen välitön ympäristö ja sen historia asettaa suunnittelulle erityisiä vaatimuksia. Tontinluovutuskilpailussa kehitetään keskustan ruutukaava-alueen korttelia ottaen huomioon alueen kulttuuri- ja rakennushistorialliset sekä maisemalliset arvot.

Kilpailun tavoitteena on luoda arkkitehtonisesti korkeatasoinen suunnitelma, joka ottaa huomioon ympäröivät rakennukset ja täydentää kaupunkikuvaa onnistuneesti. Lähtökohdiana on suunnitella kilpailualueen paikkaan sitoutuva, kestävä kokonaisuus maaston, maiseman ja olemassa olevan kaupunkiympäristön ehdoilla. Suunnitelman arkkitehtuurin tulee olla laadukasta, modernia ja hallittua.

Kaavaehdotus laaditaan yhteistyössä kilpailun voittaneen tahon kanssa. Ehdotusvaiheessa kaavamääräykset tarkentuvat mm. rakennusoikeuden määrän, käyttötarkoitusten, suojelumerkintöjen, uudisrakentamisen tavan ja rakennuksien korkeuksien osalta.

Tontin rakentamisen tulee olla kilpailuehdotuksen hengen mukaista.

Rakennusten irtaimisto ja arvodesign

Konserttitalon ja koulutalojen irtaimisto ja arvodesign mm. valaisimet eivät sisälly kauppaan vaan niiden omistusoikeus säilyy Turun kaupungilla. Esineet luetteloidaan ja niille teetetään arvonnääritys. Arvodesign mahdollinen myynti tapahtuu erillisneuvottelujen pohjalta.

Ajoyhteydet, liittymät ja rasitteet

Kilpailualue sijaitsee liikennemäärältään erittäin vilkkaan Aninkaistenkadun varressa. Aluetta ympäröivät muut kadut ovat Multavierunkatu sekä yksisuuntaiset Sibeliuksenkatu ja Nahkurinkatu. Sibeliuksenkadun ja Nahkurikadun ajoreitit Aninkaistenkadulta tulee huomioida ratkaisuisissa. Alueen Parkinkentän puolella on Arkistonpolun ja Ukkokodinpolun muodostama nurkka-alue, jossa jalankulku, pyöräily ja huoltoajo on nykytilanteessa sallittu.

Toimivuuden, turvallisuuden ja sujuvuuden vuoksi kilpailualueen tonttiliittymiä ei tule suunnitella Aninkaistenkadulle. Lähtökohtaisesti ainoastaan pelastusajoneuvojen ajo sallitaan, mikäli se on toiminnallisesti ja teknisesti toteutettavissa. Rakennusten sisäänkäynnit tuovat tullessaan pysähtymis- ja pysäköintitarvetta esim. taksi- tai ruokapalvelujen tuottajien tai saattoliikenteen vuoksi. Siksi sisäänkäyntien sijainnit ja niiden tuottama liikkumistarve Aninkaistenkadun puolella tulee arvioida tarkkaan. Välttämättömiksi koettujen sisäänkäyntien tulee olla hyvin tutkittuja ja perusteltuja.

Tontin eri toiminnot tuottavat erilaista liikkumista. Asuminen, kokoontumistilat, palvelut yms. vaativat erilaisia tiloja toimiakseen. Asumiseen liittyvä saatto-, nouto-, jäte- ja muu huoltoliikenne tulee suunnitella siten, etteivät ne toiminnallaan heikennä liikenneturvallisuutta. Jätehuollon sekä jakelun sijoittuminen ja toiminta kilpailualueella tulee tutkia. Palveluiden huoltoliikenne on erilaista kuin asumisen.

Asuminen ja muu toiminta tontilla tulee olla saavutettavissa jalan, pyörällä, joukkoliikenteellä, takseilla sekä henkilöautoilla. Eri kulkumuotojen pysäköintitarve samoin kuin eri toimintojen aiheuttaman saatto- ja noutoliikenteen toimivuus tulee huomioida suunnittelussa. Ks. Pysäköinti.

Pyöräilyverkko on osoitettu nykytilanteessa välillä Tuureporinkatu ja Yliopistonkatu reitille Arkistonpolku, Ukkokodinpolku ja Multavierunkatu. Pyöräilyn olosuhteiden parantaminen edellä mainitulla osalla pyöräilyverkkoa on tärkeää sekä reitin liittyminen olemassa olevaan verkkoon. Pyöräreitillä olevien tonttiliittymien sijoittamisessa tulee huomioida näkemien toteutuminen. Alueella on paljon pyöräilijöitä ja jalankulkijoita.

Kilpailualueen tuottama lisäliikenne ja sen suuntautuminen ympäristössä tulee arvioida.

Liittymät ja ajoyhteydet suunnittelun kohteena olevalle tontille sekä pelastusajoneuvojen, logistiikan, jäteautojen, mahdollisen saatto- ja noutoliikenteen yms. reitit tulee esittää liikumiskaaviossa, mistä eri kulkumuodot ja järjestelyjen toimivuus suunnittelualueella ilmenevät ja ovat todettavissa.

Pysäköinti

Hyväksytyin asemakaavaaluonnoksen mukainen autopaikkamitoitus on 1 autopaikka 140 asuin-, toimisto-, majoitus-, palvelu- kulttuuri- ja liikuntarakentamisen kerrosneliometriä kohti, kuitenkin vähintään 1 autopaikka kolmea asuntoa kohti. Vierasmaikkoja on varattava 1 autopaikka 10 asuntoa kohti. Autopaikat sekä vierasautopaikat tulee sijoittaa pihakanen alle, kellariin tai enintään 300 metrin etäisyydelle pysäköintilaitokseen.

Tontille tulee kuitenkin sijoittaa riittävä määrä helposti saavutettavaa pysäköintiä liikuntaesteisten, vierailijoiden sekä ruokakuljetusten, kodinhoidon ja muun jakelun tarpeisiin.

Konserttisalille ja siihen liittyville julkisille aula- ja lämpiötiloille ei tarvitse osoittaa autopaikkoja, mikäli ne säilyvät yleisökäytössä. Konserttialin pysäköinti voi jatkossakin tukeutua keskustan julkisiin pysäköintilaitoksiin kuten nykytilanteessa.

Polkupyöräpysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään: asuminen 1 pyöräpaikka / 30 k-m² ja vähintään 2 pyöräpaikkaa yli 40 k-m² asuntoa kohti, kokoontumistilat 1 pyöräpaikka/150 k-m² ja liike- ja toimistotilat 1 pyöräpaikka /70 k-m². Vähintään puolet polkupyöräpaikoista tulee sijoittaa lukittavaan ja katettuun säilytystilaan. Polkupyöräpysäköintipaikkojen on oltava helposti saavutettavissa.

Eri toimintojen autopaikka- ja polkupyöräpaikkamitoitus ja tarkemmat laatuvaatimukset lähtökohtaisesti rakennusjärjestyksen 1.3.2021 mukaisesti (2.1 Kilpailuohjelman asiakirjat, linkit).

Pysäköinnin järjestämiseen odotetaan ehdotettavan ratkaisuja. Kortteleiden auto- ja pyöräpaikkavaatimukseen sekä autopaikkavaatimuksia koskevat joustomahdollisuudet on esitetty pysäköinnin mitoitusohjeessa. Pysäköintinormi tarkentuu jatkoneuvottelujen yhteydessä suunnitelmien toimintojen ja pinta-alojen tarkentuessa. Pysäköinnin järjestämisessä tulee huomioida mahdollisuus autopaikkojen sijaintiin Parkin kentän alle mahdollisesti tulevaan pysäköintilaitokseen kohdassa 2.5 tarkemmin kuvatuksi.

Maanpäälliset tai mahdollisesti maanalaiset kulkuyhteydet pysäköintilaitoksesta tontille erityyppisten toimintojen rakennuksiin tulee esittää ja yhteyksien toteutettavuus varmistaa.

Ulkotilojen järjestelyt

Ammattitaitoisen suunnittelun ja toteutuksen tulee näkyä niin rakennuksissa kuin ympäristörakentamisessakin. Kilpailijoiden toivotaan kiinnittävän erityistä huomiota piharakentamisen ratkaisuihin kuten istutuksiin, aitoihin, valaistukseen jne. Suunnitelmissa tulee esittää piha-alueiden istutukset sekä tarvittavat oleskelu- ja leikkipaikkaratkaisut.

Viherkerroin ja hulevedet

Suunnitelman tulee täyttää tontille osoitetun viherkertoimen asettamat vaatimukset uudisrakentamisen osalta. Laskentaohje löytyy kilpailuohjelman linkeistä (2.1 Kilpailuohjelman asiakirjat, linkit).

Kilpailuehdotuksessa tulee ratkaista hulevesien viivyttäminen kaavaluonnoksen uudisrakentamista koskevan hule-100 ur -määräyksen mukaisesti. Viivytyksen toteutustapa on vapaasti valittavissa.

Tekniset ratkaisut

Alue on liitettävissä kaukolämpö- ja kaukojäähdytysverkkoon. Lisäksi kiinteistökohtaiset erilaiset ekologiset tekniset ratkaisut ovat mahdollisia kuten esimerkiksi aurinkoenergia. Kiinteistökohtaiset tekniset ratkaisut tulee kuitenkin tutkia jatkosuunnittelussa tarkemmin.

Rakentamisen tavoitteet

Tavoitteena on löytää alueelle ja sen rakennuksille innovatiivinen suunnitelma, joka mahdollistaisi olemassa olevien rakennusten saneerauksen ja uudiskäytön sekä mahdollisen korvaavan ja / tai muun uudisrakentamisen. Valitun suunnitelman tulee tukea kilpailualueen monipuolista käyttöä siten, että rakennusten ja ympäristön muodostama monikerroksinen, kulttuuri- ja opetushistoriallisesti merkittävää kokonaisuus tulee huomioiduksi.

Monipuolisten toimintojen odotetaan hyödyntävän luovasti olemassa olevien rakennuskannan tarjoamia erilaista tiloja sekä harkitusti mahdollisen korvaavan ja / tai muun uudisrakentamisen mahdollisuuksia. Sopivia tiloja, toimintoja ja palveluita voisivat olla esimerkiksi erilaiset liike-, kulttuuri-, konferenssi-, tapahtuma- ja juhlatilat, viihde- ja majoitustoiminnot, päiväkotit, toimistotilojen erilaiset modernit variaatiot, co-working -tilat, palveluasuminen, senioriasuminen, opiskelija-asuminen oheispalveluineen (esim. yhteistilat, pesula, lukusali, gym), omistus- ja vuokra-asunnot ja niiden uusia kaupunkiasumisen tapoja- ja vaihtoehtoja tarjoavat variaatiot (esim. yhteisöllisyys, asumiseen liittyvät palvelut).

Konserttitalon ja oppilaitoksen runkorakenteet ja monipuoliset tilat tarjoavat mahdollisuuksia erityyppisten toimintojen sijoittumiseen. Olemassa olevien erilaisten tilojen monipuolinen ja luonteva uusiokäyttö on toivottavaa. Mahdollisten asumistoimintojen osalta taas asunto- ja asumismuotojen monipuolisuus on tärkeää.

Asemakaavaluonnoksen mukainen täydennysrakentaminen Aninkaistenkadun varressa on mahdollista, mikäli uudisrakennuksen toiminnot tukevat konserttitaloon kilpailuehdotuk-

sessä esitettyä uutta toimintaa, esim. kulttuuri-, liike-, toimisto-, majoitus-, asuin- ja viihde-toimintoja. On toivottavaa, että uudisrakentamisessa jätetään väljyyttä Aninkaistenkadun varteen sijoittamalla uusi rakennusmassa etäämmälle katualueen rajasta, jotta sisään-käyntien edustan väljyys ja turvallisuus mahdollistetaan.

Kaavaluonnoksessa suojeltavien rakennusten ominaispiirteet tulee säilyttää korjaus- ja muutostöissä. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaa-leja. Mahdolliset muutokset esim. parvekkeet tulee olla hienovaraisia ja rakennusten tyy-liin sopivia. Ulokeparvekkeita ei tule sijoittaa Aninkaistenkadun varteen.

Nahkurinkadun puolen 2- ja 3-kerroksiset siivet on mahdollista saneerata ja säilyttää ny-kysisellään, korottaa saman korkuisiksi Aninkaistenkadun koulurakennuksen kanssa tai korvata uudisrakentamisella kaavaluonnoksen mukaisesti.

Kaupunkilaisille avoimia ja katukuvaa elävöittäviä liiketiloja palveluille toivotaan rakennus-ten maantasokerrokseen Aninkaistenkadun ja Nahkurinkadun suuntiin. Kaikkien katujulkisi-vujen maantasokerrosten avoimuuteen ja laatuun tulee myös yleisesti kiinnittää huomiota. Mahdolliset Aninkaistenkadun sisäänkäynnit tulee toteuttaa harkitusti ja keskitetysti.

Tontille toteutettavissa rakennuksissa perheasuntojen osuuden tulee tonttikohtaisesti olla vähintään 20% asuntojen määrästä. Perheasunnoiksi katsotaan vähintään kahden ma-kuuhuoneen asunto. Muutoin huoneistojakauma sekä asuntojen laatu ovat kilpailuehdo-tuksen tekijän määritettävissä. Huoneistojakauman tulee olla monipuolinen ja suunnitte-lussa tulee ottaa huomioon muuntojoustavuus ja esteettömyys.

Kaupunkikirjaan tai vuokrasopimukseen otetaan lisäksi ehdot, joiden mukaisesti muun kuin vapaarahoitteisen asuntotuotannon toteuttaminen tontille on kielletty ilman kaupungin suostumusta ja edellytys, että perheasuntojen osuuden tulee tonttikohtaisesti olla vähin-tään 20% asuntojen määrästä.

Voimassa olevassa asemakaavassa Puutorin kohdalle on osoitettu sijainniltaan ohjeelli-nen maanalainen jalankulkuyhteys, jota on mahdollista hyödyntää kilpailuehdotuksessa ja kilpailun tarkastelualueelle ehdotetuissa ratkaisuisa.

Kilpailun tarkastelualueeseen kuuluvaa Puutorin Ystävyyspuiston vehreää osaa on mah-dollista ideoida. Alue ei kuulu kilpailulla luovutettavaan alueisiin. Sen toteutuksesta on sovit-tava erikseen. Puutorin aukiomaisen kaupunkitilan luonne on tarkoitus säilyttää jatkossa-kin. Paviljonkimaiset ratkaisut voivat olla hyväksyttävissä ja perusteltuja, mikäli ne tuovat lisäarvoa kilpailuehdotuksen kokonaissuunnitelmalle. Myös saapumista konserttitaloon Aninkaistenkadun alittavan tai ylittävän kulkuyhteyden kautta on mahdollista tutkia.

Kilpailuehdotuksessa tulee ottaa kantaa kulkuyhteyksiin ja niiden toteutukseen (esim. maan päällä ja/tai maan alla) Parkin kentän alla olevasta pysäköintilaitoksesta kilpailualu-een rakennuksiin.

Väestönsuoja

Väestönsuoja tulee toteuttaa viranomaisten vaatimusten mukaisesti.

Tontit ja hintatarjous

Kilpailijoiden tulee jättää kilpailuehdotuksessa viralliseen elinkustannusindeksin pistelu-kuun 2017 (perusindeksi 1951:10=100) sidottu yksiselitteinen sitova kokonaistarjous (€). Tarjous ei voi kohdistua vain uudisrakentamisoikeuteen.

Lisäksi tulee eritellä kokonaistarjouksen rakenne jatkotyöskentelyä ja neuvotteluja varten. (kohta 4.1 Indikatiivinen hintatarjous)

Rakentamisen vaiheistus

Asemakaavan mukainen rakentaminen on mahdollista toteuttaa vaiheittain esim. eri rakennusten vapautumisen myötä. 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.

3.3 Kilpailun tavoitteet ja arvosteluperusteet

Kilpailun tavoitteena on löytää suunnittelukohteena olevan alueen asemakaavoituksen ja rakentamisen pohjaksi laadukas ja toteuttamiskelpoinen ratkaisu.

Kilpailuehdotusten arvioinnissa pääpaino on seuraavilla asioilla:

- **Kilpailuehdotuksen laatu**

Kilpailuehdotuksen kilpailuohjelman suunnitteluohjeiden ja hengen mukaisuus:

- **Vanhan ja uuden synergia, tilojen uusiokäyttö;** Vanhan ja uuden luonteva yhteensovittaminen, säilytettävien rakennusten erityyppisten tilojen innovatiivinen ja luonteva uusiokäyttö yhdistettynä mahdollisten uusien rakennusten rakentamiseen ja eri toimintojen yhteensovittamiseen kilpailualueella. Säilytettävien rakennusten määrä ja rakennushistoriaselvityksien arvojen huomioiminen.
- **Laadukas arkkitehtuurin yleisilme:** Ympäristöön ja kaupunkikuvaan sopiva, hallitusti sommiteltu ja arkkitehtoniselta laadultaan korkeatasoinen ja mielenkiintoinen ratkaisu, joka kestää aikaa ja tukee olemassa olevien rakennusten ominaispiirteiden sekä rakennuskannan kerroksellisuuden säilymistä
- **Käyttötarkoitusten monipuolisuus;** Elävää kaupunkikeskustaa vahvistavien käyttötarkoitusten ja toimintojen monipuolisuus. Asumis- ja toimitilaratkaisujen soveltuvuus sijaintiin ja esitettyyn suunnittelukokonaisuuteen. Eri toimintojen synergiat, uudet mahdollisuudet ja variaatiot. Asuntojakauman laajuus. Maantasokerrosten elävyys ja toimintojen aktiivinen suhde katutilaan.
- **Piha- ja muut yhteistilat;** Piha-, ulko-, aula ja muiden yhteistilojen laadukkuus, toimivuus, viihtyisyys ja vehreys.
- **Liikkuminen alueella, liikenne- ja pysäköinti;** Liikkuminen tarkastelualueella, liikenne- ja pysäköintiratkaisujen toimivuus, luontevuus, turvallisuus ja liittyminen ympäristön toimintoihin.

- **Tontista tarjottu kokonaishinta kilpailuehdotuksen mukaisella rakentamisella**

Kilpailijoiden tulee jättää kilpailuehdotuksessa viralliseen elinkustannusindeksiin pistelukuun 2017 (perusindeksi 1951:10=100) sidottu yksiselitteinen sitova kokonaistarjous (€).

Lisäksi tulee eritellä kokonaistarjouksen rakenne jatkotyöskentelyä ja neuvotteluja varten. (Kohta 4.1. Indikatiivinen hintatarjous)

3.4 Kilpailuehdotusten pisteytys ja vertailu

Kilpailuehdotuksen laatu ja hinta arvioidaan ja lasketaan yhteen.

Kilpailuehdotuksista valitaan pisteytyksen perusteella paras siten, että laadun painoarvo on 55 % ja hinnan painoarvo on 45 %.

Hintapisteitä määriteltäessä otetaan huomioon vain hyväksytyt ehdotukset. Tilaajalla on oikeus pyytää kilpailuehdotuksesta lisäselvitys, mikäli ehdotus on selvästi yli- tai alihintainen.

Mikäli epäsuhdetta on lisäselvitysten jälkeenkin pidettävä olennaisena ja ilmeisenä on kilpailun järjestäjällä tällä perusteella oikeus hylätä kilpailuehdotus.

Kilpailuehdotuksen hintaosan pisteet lasketaan seuraavasti:

- korkein tarjoushinta saa 100 hintapistettä ja mediaanihinta saa 45 hintapistettä
- korkeimman tarjoushinnan ja mediaanihinnan väliin jäävä hintatarjous saa hintapisteen lineaarisesti väliltä 45-100 pistettä
- mediaanihinnan alittava tarjoushinta saa hintapistettä väliltä 0-45 pistettä lineaarisesti, siten että tarjoushinnan ollessa 60 %:a tai alle mediaanihinnasta tarjoushinta saa 0 pistettä
- hintapisteen annetaan yhden desimaalin tarkkuudella

Kilpailuehdotuksen laatuasteet lasketaan toimitetun materiaalin perusteella seuraavasti:

- kilpailuehdotuksen laatutekijät arvioidaan laatuarviointitaulukon (liite 28) mukaisella asteikolla, jotka muunnetaan ja suhteutetaan lineaarisesti lopullisiksi laatuasteiksi
- laatuarviointitaulukon mukaisesti korkeimman pisteluvun saanut ehdotus saa lopullisessa arvioinnissa 100 laatuastetta
- muut ehdotukset saava lopulliset laatuasteet lineaarisesti väliltä 1-99 pistettä suhteessa korkeimpaan laatuarviointipistetaulukon saaneeseen ehdotukseen
- laatuasteet annetaan yhden desimaalin tarkkuudella

HUOM! Mikäli tarjoaja saa laatuarvioinnissa jostakin arviointikohteesta 0 pistettä, voidaan tarjous hylätä.

Kokonaisvertailu tehdään seuraavasti:

Laatu	Hinta	Pisteet yhteensä
55 %	45 %	
Max. 55 pistettä	Max. 45 pistettä	Max. 100 pistettä

Korkeimmat kokonaispisteet saanut kilpailuehdotus voittaa kilpailun. Mikäli kaksi kilpailuehdotusta saa samat kokonaispisteet, valitaan voittajaksi ehdotus, joka on saanut enemmän hintapistettä. Mikäli kaksi tai useampi yleiset kelpoisuusehdot täyttäneitä ehdotusta ovat laadullisesti tasavertaiset sekä niillä on yhtä suuret hintatarjoukset, voittajan valinta suoritetaan arpomalla, elleivät ehdotusten jättäjät pääse sopimukseen yhteenliittymän muodostamisesta kuukauden kuluessa siitä, kun tilanteesta on heille kirjallisesti ilmoitettu.

Pisteytyksen laatii arviointiryhmä. Voittajan valinnasta päättää kaupunginhallitus.

4. Kilpailuasiakirjojen laadintaohjeet

4.1 Vaadittavat kilpailuasiakirjat

1. Asemapiirros 1:500

Rakennukset ym. esitetään varjostettuina, valon tulokulma on 45 astetta lounaasta siten, että varjostus ei haittaa luettavuutta. Piirustuksesta tulee käydä ilmi ympäröivän maaston ja pihan korkeusasemat, mahdollisten tukimuurien korkeusasemat, rakennuksen kerros-luku, kerrosala, katokset, aidat, rakennelmat, oleskelu- ja leikkialueet, kulkuväylät, pysäköintijärjestelyt, jätehuolto- yms. huoltotoiminnot, istutukset sekä piha-alueen pinnoitteet.

2. Alueleikkaukset 1:500

Alueleikkauksissa tulee ilmetä tontin ja rakentamisen sovitus ympäröivään maastoon ja olemassa olevaan rakennuskantaan. Leikkauksia tulee esittää vähintään 4 kpl, joista kaksi Aninkaistenkadun suuntaisena ja kaksi Nahkurinkadun suuntaisena.

3. Aluejulkisivut 1:500

Aluejulkisivut uusine ja olemassa olevine rakennuksineen tulee esittää korttelin kaikilta sivuilta eli katsottuna Aninkaistenkadulta, Sibeliuksenkadulta, Nahkurinkadulta sekä Multavierunkadulta. Aluejulkisivuissa tulee näkyä myös viereisten kortteleiden ensimmäiset rakennukset.

4. Kaavio toiminnoista ja niiden sijoittumisesta, liikkumiskaavio 1:500

Väritetty kaavio, joka havainnollistaa sekä säilytettävien rakennusten että uudisrakennusten tilojen tulevia toimintoja ja niiden sijoittumista eri rakennuksiin tontilla. Liikkumiskaavio eri kulkumuodoista suunnittelu- ja tarkastelualueella (nuolikaavio, jossa jalankulku, pyöräily ja moottoriajoneuvoliikenne sisältäen jätehuollon ja muut huoltoajot osoitetaan eri värisillä nuolilla).

5. Pohjapiirustukset 1:200

Piirustuksiin tulee merkitä huoneistotyyppit, huoneistokoot, tasojen korkeusasemat sekä tilat riittävän selkein tekstein. Piirustuksissa tulee näkyä tontin pihajärjestelyt toimintoneen, katokset, aidat, rakennelmat, rakenteet sekä istutukset ja pihan pinnoitteet. Pohjapiirustuksiin tulee merkitä myös talotekniset tilat ja tilavaraukset.

6. Julkisivut ja leikkaukset 1:200

Kilpailijoiden tulee esittää arvostelun kannalta aluejulkisivujen lisäksi muut arvioinnin kannalta tarpeelliset julkisivut ja leikkaukset. Julkisivupiirustuksissa on esitettävä julkisivujen materiaalit ja värit. Leikkauksissa tulee esittää eri tasojen, kerroksien (myös esim. rakenteellinen autopaikoituskerros), olennaisten rakenteiden, räystäiden ja vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemat sekä kattokulmat. Julkisivu- ja leikkauspiirroksissa on esitettävä suunnitelman korkeusasemat ja liittyminen suhteessa naapuritontteihin / -korteleihin.

7. Näkymäkuvat

Kilpailuehdotuksessa tulee esittää vähintään kaksi ulkonäkymäkuvaa, joista toinen valitsemastaan kohdasta maantasosta ja toinen havainnekuvista esitetään annettuun viistokuvaan upotettuna 3D-kuvana.

8. Selostus

Kilpailijan tulee esittää lyhyt, A4 -koossa koneella kirjoitettu selostus ehdotuksen keskeisistä arkkitehtonisista ja toiminnallisista ideoista. Selostuksesta tulee käydä ilmi ratkaisun yleisperustelu, teknisten ratkaisujen pääperiaatteet, materiaalivalinnat, eri toiminnot huoneistoaloiheen, asuntojakauma huoneistoaloiheen ja lukumäärineen, sekä kerrosala RT-kortiston ohjeiden perusteella määriteltynä.

9. Kopiosarjat

Ehdotuksen mukaan on liitettävä nidottu A3-kokoon pienennetty kopiosarja koko kilpailumateriaalista, joka tehdään suhteessa 1:2 (50 %). Myös pienennetyt kopiosarjat on jätettävä piirustusten jättöpäivänä.

10. Indikatiivinen hintatarjous

Kilpailijoiden tulee jättää kilpailuehdotuksessa indikatiivinen viralliseen elinkustannusindeksin pistelukuun 2017 (perusindeksi 1951:10=100) sidottu yksiselitteinen sitova kokonaistarjous (€).

Lisäksi tulee eritellä kokonaistarjouksen rakenne jatkotyöskentelyä ja -neuvotteluja varten. Laskentaperusteet tarjotulle kokonaishinnalle tulee ilmoittaa eritellysti säilytettävien rakennusten ja uudisrakentamisen osalta:

- säilytettävistä rakennuksista ja näiden tarvitsemista maa-alueista tarjotut hinnat (€)
- suunnitellusta uudisrakennusoikeudesta (k-m²) tarjotut hinnat (€ /k-m²) käyttötarkoituksittain. Uudisrakentamiseksi katsotaan uudet rakennukset sekä olemassa olevien rakennusten uudet lisäkerrokset.

Tontti/tontit on mahdollista myös vuokrata, jolloin elinkustannusindeksiin sidottava perusvuosivuokra määräytyy asuinrakentamisen osalta 4 %:n ja muiden käyttötarkoitusten osalta 6 %:n mukaan kilpailijan tarjoamasta kauppahinnasta.

4.2 Piirustusten esitystapa

Kilpailuehdotukset tulee lähettää muistitikulla. Muistitikulla oleva kilpailuaineisto tulee olla A1 -koossa sekä pienennetyt kopiosarjat A3-koossa pdf-muodossa.

Piirustukset esitetään värillisinä.

4.3 Kilpailun salaisuus

Kilpailu on salainen. Ehdotukselle tulee antaa nimi ja se tulee merkitä kaikkiin kilpailuasiakirjoihin ja -plansseihin sekä muuhun kilpailumateriaaliin (esim. muistitikku). Kilpailuehdotuksen mukana on lähetettävä kilpailuehdotuksen nimellä varustettu ja suljettu kirjekuori, jonka sisällä on:

- kilpailuun osallistuvan yrityksen nimi, yhteystiedot ja yhteyshenkilön nimi
- kilpailuehdotuksen suunnittelijoiden nimet ja yhteystiedot
- tekijäoikeuden haltijan nimi

Kirjekuoret avataan sen jälkeen, kun kilpailu on ratkaistu ja arviointiryhmän arvostelupöytäkirja allekirjoitettu.

4.4 Kilpailuehdotusten sisäänjätö

Kilpailu päättyy to 4.8.2022 klo 15.00. Kilpailuehdotusten tulee olla perillä alla olevassa osoitteessa kyseisenä ajankohtana.

Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus
PL 11
20101 Turku

Lähetys on varustettava merkinnällä ”Aninkaisten konserttitalo, tontinluovutuskilpailu” ja lisäksi kuoresta on löydyttävä kilpailuehdotuksen nimi. Osallistuessaan useammalla kuin yhdellä ehdotuksella kilpailuun, tulee kukin ehdotus nimetä erikseen.

Ehdotukset voidaan jättää myös suoraan Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden asiakaspalveluun (Turku-Piste, Puolalankatu 5) viimeistään **to 4.8.2022** klo 15.00 mennessä.

Kilpailun järjestäjä ei vakuuta eikä palauta ehdotuksia.

Aninkaisten konserttitalo ja Turun ammatti-instituutti, tontinluovutuskilpailu, laatuarviointitaulukko, liite 28

	Arviointiperusteet	Kiitettävä	Hyvä	Tyydyttävä
		Tavoitteet huomioitu kiitettävästi.	Tavoitteet huomioitu pääosin hyvin, mutta on tarpeen kehittää suunnitelmaa.	Tavoitteet huomioitu tyydyttävästi. Suunnitelma ei tue tavoitteita kuin pienin osin.
	Vanhan ja uuden synergia, tilojen uusiokäyttö	Pisteitä 25-18	Pisteitä 17-9	Pisteitä 8-0
01	Vanhan ja uuden synergia. Konserttitalon ja muiden säilytettävien rakennusten erityyppisten olemassa olevien tilojen innovatiivinen ja luonteva uusiokäyttö yhdistettynä mahdollisten uusien rakennusten rakentamiseen ja eri toimintojen yhteensovittamiseen kilpailualueella. Säilytettävien rakennusten määrä ja rakennushistoriaselviteyksien mukaisten arvojen huomioiminen.			
	Rakennusten ulkoarkkitehtuuri	Pisteitä 20-16	Pisteitä 15-8	Pisteitä 7-0
02	Rakennusten ulkoarkkitehtuurin laadukas yleisilme; ympäristöön ja kaupunkikuvaan sopiva, hallitusti sommiteltu ja arkkitehtoniselta laadultaan korkeatasoinen ja mielenkiintoinen ratkaisu, joka kestää aikaa ja tukee olemassa olevien rakennusten ominaispiirteiden sekä rakennuskannan kerroksellisuuden säilymistä.			
	Käyttötarkoitusten monipuolisuus	Pisteitä 20-16	Pisteitä 15-8	Pisteitä 7-0
03	Elävää kaupunkikeskustaa vahvistavien käyttötarkoitusten ja toimintojen monipuolisuus. Asumis- ja toimitilaratkaisujen soveltuvuus sijaintiin ja esitettyyn suunnittelukokonaisuuteen. Eri toimintojen synergiat, uudet mahdollisuudet ja variaatiot. Asuntojakauman laajuus. Maantasokerrosten elävyys ja toimintojen aktiivinen suhde katutilaan.			
	Piha- ja muut yhteistilat	Pisteitä 15-10	Pisteitä 9-4	Pisteitä 3-0
04	Piha-, ulko-, aula ja muiden yhteistilojen laadukkuus, toimivuus, viihtyisyys ja vehreys.			
	Liikkuminen alueella, liikenne- ja pysäköinti	Pisteitä 20-16	Pisteitä 15-8	Pisteitä 7-0
05	Liikkuminen tarkastelualueella, liikenne- ja pysäköintiratkaisujen toimivuus, luontevuus, turvallisuus ja liittyminen ympäristön toimintoihin.			