

TONTINLUOVUTUSKILPAILU

Aninkaisten konserttitalo ja Turun ammatti-instituutti, Turku



ARVIINTIPÖYTÄKIRJA

17.10.2022

Sisällys

1 KILPAILUN JÄRJESTÄMINEN.....	2
1.1 Kilpailun järjestäjä ja tarkoitus	2
1.2 Arviointiryhmä	3
1.3 Kilpailun ohjelma-asiakirjat	3
1.4 Kilpailun salaisuus	4
2 KILPAILUTEHTÄVÄ.....	4
2.1 Yleistä	4
2.2 Kilpailun kohde	6
2.3 Kilpailun lähtökohdat ja suunnitteluohjeet	6
3 YLEISARVOSTELU	11
3.1 Kilpailun tavoitteet ja arvosteluperusteet	11
3.2 Kilpailuehdotusten pisteytys ja vertailu	12
3.3 Yleisarviointi	13
4 EHDOTUSKOHTAINEN ARVIOINTI	14
4.1 "ANI"	14
4.2 "GÖ & BO"	15
4.3 "PIHAKORTTELI"	16
4.4 "AGORA"	17
4.5 "UUDET SÄVELET"	18
5 KILPAILUN TULOS JA JATKOTYÖSUOSITUS	19
5.1 Kilpailun tulos	19
5.2 Jatkotoimenpiteet	19
6 PÖYTÄKIRJAN allekirjoitukset	20

1 KILPAILUN JÄRJESTÄMINEN

1.1 Kilpailun järjestäjä ja tarkoitus

Turun kaupunki on järjestänyt suunnittelu- ja toteutusryhmille suunnatun tontinluovutuskilpailun osoitteessa Aninkaistenkatu 7-9 vapautuvan Aninkaisten konserttitalon ja Turun ammatti-instituutin tontin kehittämiseksi vastaavan uuden omistajan ja rakennuttajan / rakentajan valitsemiseksi. Kilpailuohjelman sisältö ja tavoitteet on valmisteltu Turun kaupungin Kaupunkiympäristötoimialalla.

Suunnittelun pohjana ovat olleet kaupunginhallituksen 21.3.2022 § 116 hyväksymä asemakaavanmuutosluonnoksen päivittäminen; Aninkaisten konserttitalo (VI) 6 kaupunginosa (os. Aninkaistenkatu 9) (13/2019) sekä kaupunginhallituksen kaupunkikehitysjaoston 21.3.2022 § 117 hyväksymä kilpailuohjelma.

Kilpailun järjestäjä pyysi ehdotuksia kilpailun kohteena olevan tontin suunnittelusta ja toteutuksesta. Tavoitteena on ollut 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.

Tarkoituksena on löytää arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja toteutuskelpoinen rakennussuunnitelma. 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 neet kohdistua vain uudisrakentamiseen.

Alueen asemakaavoitus etenee yhteistyönä kaupungin ja kumppaniksi valitun suunnittelu- ja toteutusryhmän kesken. Asemakaavaehdotuksen hyväksyy Turun kaupunginvaltuusto.

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. Luovutusehtoihin sisältyy ehto voittajaehdotuksen arkkitehtonisen hengen mukaisesta rakentamisesta. Kaupparakirjaan tai vuokrasopimukseen sisältyy toteutusvelvoite sekä sitoumus hyväksytyjen tontinkäyttösuunnitelmien noudattamiseen. Luovutuksessa noudatetaan Turun kaupungin hyväksymiä kauppa- tai maanvuokrasopimusehtoja täydennettynä tonttikohdaisilla 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, sikäli 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 uudisrakennusoikeus viimeistään vuoden kuluttua siitä, kun edellä mainittu kohta on täyttynyt ja jäljellä olevat rakennukset ovat vapautuneet ja luovutuskunnossa.

Kauppahinnasta on pyydetty jättämään kilpailuehdotuksen yhteydessä tonttia koskeva tarjoajaa sitova elinkustannusindeksiin sidottu hintatarjous.

1.2 Arviointiryhmä

Kilpailuehdotusten arvioinnin on suorittanut arviointiryhmä, johon ovat kuuluneet:

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

Arviointiryhmän puheenjohtajana toimi kaupunkiympäristön apulaispormestari Heikki Päve ja sihteerinä toimitonttipäällikkö Essi Korpela.

1.3 Kilpailun ohjelma-asiakirjat

Kilpailuohjelma sekä kilpailuohjelman liitteet:

1. Suunnittelualuerajaus (pdf)
2. Tonttikartta (kartta M 67 / 2.3.2022)
3. Asemakaavan Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 3.2.2020
4. Asemakaavaluonnos, hyväksytty 21.3.2022 (pdf A3 1:1000)
5. Kaupunginhallituksen päätös (pöytäkirjaote 21.3.2022 § 116)
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 Kiiteistöasiantuntijat 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

1.4 Kilpailun salaisuus

Kilpailu on salainen. Ehdotukselle on tullut antaa nimi ja se on tullut merkitä kaikkiin kilpailuasiakirjoihin ja -plansseihin sekä muuhun kilpailumateriaaliin.

Kilpailuehdotuksen mukana on tullut lähettää kilpailuehdotuksen nimellä varustettu ja suljettu kirjekuori, jonka sisällä on:

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

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

2 KILPAILUTEHTÄVÄ

2.1 Yleistä

Tontinluovutuskilpailu järjestettiin vapautuvan Aninkaisten konserttitalon ja Turun ammatti-instituutin tontille ympäristön miljööseen sopivan, toteuttamiskelpoisen ja laadukkaan rakennus- ja tonttisuunnitelman löytämiseksi. Alueen asemakaavaehdotus laaditaan yhteistyössä tontinluovutuskilpailun voittaneen tahon kanssa.

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.

Maakuntakaavayhdistelmässä Turun konserttitalon ja ammattikoulun muodostama kokonaisuus on merkitty Turun keskustan suojeltavaksi rakennetun ympäristön kokonaisuudeksi. Valmisteilla olevassa Yleiskaava 2029 ehdotuksessa alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C) ja Aninkaisten Parkinmäen alue on merkitty arvokkaaksi rakennetun ympäristön kokonaisuudeksi, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää.

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 suunnitteilla Matkakeskus, jossa yhdistyisivät raideliikenne, kaukoliikenteen bussit sekä paikallisliikenne. Parkin kentän alueelle suunnitellaan liikuntapalveluiden 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. Yleissuunnittelu-vaiheessa oleva uusi raitiotielinja kulkisi kauppatorilta konserttitalon editse Matkakeskukseen ja sieltä edelleen sataman uuteen matkustajatermiin.

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 Itsenäisyydenaukiolle. Turun musiikkitalon kaavaehdotus on hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 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 viivästyä 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 viivästyä 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.

2.2 Kilpailun kohde

Kilpailualueen tontti 853-6-26-5, pinta-ala 11.250 m², on osa Turun keskustan VI (6.) kaupunginosaa sekä ruutukaava-aluetta 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 kilpailuohjelman liitteessä 1.

2.3 Kilpailun lähtökohdat ja suunnitteluohjeet

Kilpailuun osallistuvien suunnittelu- ja toteutusryhmien suunnittelutehtävänä on ollut löytää alueelle suunnitelma, joka mahdollistaisi olemassa olevien rakennusten saneerauksen ja uudiskäytön sekä mahdollisen korvaavan ja / tai muun uudisrakentamisen. 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 saaneet kohdistua vain uudisrakentamiseen.

Rakennusten ja piha-alueiden käsittelyn tulee olla 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 asuismuotojen monipuolisuutta pidetään tärkeänä.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt 21.3.2022 kilpailualueutta 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. Käyttötarkoitusta tullaan 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 konserttialin muodostama tilasarja sekä koulutalojen sisätiloissa pääsisäänkäynnin aulatala, opetusravintola, luentosali ja voimistelusalit. 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 arvodesign 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 kävelylle, pyöräilylle ja huoltoajolle saadaan lisää tilaa. Multavierunkadun mahdollisen uudisrakennuksen suunnittelussa tulee huomioida Tuomiokirkkonäkymän säilyminen Aninkaisten sillalta.

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 arvonmääritys. 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 Nahkurinkadun ajoreitit Aninkaistenkadulta tulee huomioida ratkaisuisissa. Alueen Parkinkentän puolella on Arkistonpolun ja Ukkoko-

dinpolun 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

Hyväksytyt asemakaavaluonnoksen mukainen autopaikkamitoitus on 1 autopaikka 140 asuin-, toimisto-, majoitus-, palvelu- kulttuuri- ja liikuntarakentamisen kerrosneliömetriä kohti, kuitenkin vähintään 1 autopaikka kolmea asuntoa kohti. Vieraspaiikkoja on varattava 1 autopaikka 10 asuntoa kohti. Autopaikat sekä vierasautopaikat tulee sijoittaa pihakannen 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. Konserttisalin 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 kuvatusti.

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 erilaisia 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 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 kilpailuehdotuksessa esitettyä uutta toimintaa, esim. kulttuuri-, liike-, toimisto-, majoitus-, asuin- ja viihdetoimintoja. On toivottavaa, että uudisrakentamisessa jätetään väljyyttä Aninkaistenkadun varteen sijoittamalla uusi rakennusmassa etäämmälle katualueen rajasta, jotta sisäänkäyntien edustan väljyys ja turvallisuus mahdollistetaan.

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

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

Kaupunkilaisille avoimia ja katukuvaa elävöittäviä liiketiloja palveluille toivotaan rakennusten maantasokerroksiin Aninkaistenkadun ja Nahkurinkadun suuntiin. Kaikkien katujulkisivujen 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 2 0% asuntojen määrästä. Perheasunnoiksi katsotaan vähintään kahden makuuhuoneen asunto. Muutoin huoneistojakauma sekä asuntojen laatu ovat kilpailuehdotuksen tekijän määritettävissä. Huoneistojakauman tulee olla monipuolinen ja suunnittelussa tulee ottaa huomioon muuntojoustavuus ja esteettömyys.

Kauppakirjaan tai vuokrasopimukseen otetaan lisäksi ehdot, joiden mukaisesti muun kuin vapaarahoitteen asuntotuotannon toteuttaminen tontille on kielletty ilman kaupungin suostumusta ja edellytys, että perheasuntojen osuuden tulee tonttikohtaisesti olla vähintään 20 % asuntojen määrästä.

Voimassa olevassa asemakaavassa Puutorin kohdalle on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen maanalainen jalankulkuyhteys, jota on mahdollista hyödyntää kilpailuehdotuksessa ja kilpailun tarkastelualueelle ehdotetuissa ratkaisuisissa.

Kilpailun tarkastelualueeseen kuuluvaa Puutorin Ystävyyspuiston vehreää osaa on mahdollista ideoida. Alue ei kuulu kilpailulla luovutettaviin alueisiin. Sen toteutuksesta on sovitava erikseen. Puutorin aukiomaisen kaupunkitilan luonne on tarkoitus säilyttää jatkosakin. 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 kilpailualueen rakennuksiin.

Väestönsuoja

Väestönsuoja tulee toteuttaa viranomaisten vaatimusten mukaisesti.

Tontit ja hintatarjous

Kilpailijoiden tulee jättää kilpailuehdotuksessa viralliseen elinkustannusindeksin pistelukuun 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. Vaihteellisuuden 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 YLEISARVOSTELU

3.1 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 sekä konserttitalon alkuperäisen sisustuksen 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 elinkustannusindeksin pistelukuun 2017 (perusindeksi 1951:10=100) sidottu yksiselitteinen sitova kokonaistarjous (€).

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

3.2 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 hintapisteitä väliltä 0–45 pistettä lineaarisesti, siten että tarjoushinnan ollessa 60 %:a tai alle mediaanihinnasta tarjoushinta saa 0 pistettä
- hintapisteet annetaan yhden desimaalin tarkkuudella

Kilpailuehdotuksen laatupisteet lasketaan toimitetun materiaalin perusteella seuraavasti:

- kilpailuehdotuksen laatutekijät arvioidaan laatuarviointitaulukon (kilpailuohjelman liite 28) mukaisella asteikolla
- laatuarviointitaulukon mukaisesti korkeimman pisteluvun saanut ehdotus saa lopullisessa arvioinnissa 100 laatupistettä
- muut ehdotukset saava lopulliset laatupisteet lineaarisesti väliltä 1–99 pistettä suhteessa korkeimpaan laatuarviointipistetaulukon saaneeseen ehdotukseen
- hintapisteet 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 hintapisteitä. 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.

3.3 Yleisarviointi

Määräaikaan mennessä vastaanotettiin 5 kilpailuehdotusta. Määrää voidaan pitää hyvänä, mikä kertoo kohteen herättämästä mielenkiinnosta. Ehdotuksissa esitettiin monipuolisesti erilaisia mielenkiintoisia vaihtoehtoja alueen täydentämiseen. Useassa ehdotuksessa haluttiin avata korttelin läpi kulkevia reittejä, joilla alue saataisiin liittymään paremmin kaupunkirakenteeseen. Yhtä ehdotusta lukuun ottamatta ehdotuksissa esitettiin alueen maastonmuotojen suurta muokkaamista ja olevan kallioisen mäen louhimista.

Yleisesti kilpailuehdotusten laatutaso todettiin vaihtelevaksi. Arviointikriteerit huomioiden eri ehdotuksissa oli erilaisia vahvuuksia ja heikkouksia. Kilpailuehdotukset suhtautuivat vaihtelevasti asemakaavaluonnoksessa suojelumerkittyihin rakennuksiin osa voimakkaastikin purkaen. Kaikkien kilpailuehdotusten voitiin katsoa täyttävän kilpailuohjelmassa annetut reunaehdot ja kaikki tarjoajat voitiin näin ollen hyväksyä. Kilpailuehdotukset jättäneille viidelle (5) ryhmälle maksetaan jokaiselle 20.000 euron kilpailupalkkio.

Keskeisimpiä arviointikriteereitä ajatellen arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvalliseen sopivuuteen oli selvästi panostettu, joskin osa kilpailuehdotuksista erottui edukseen toisia paremmin. Tarjotun kokonaishinnan vaihtelu oli merkittävää 15 043 000 – 20 080 000 euroa.

Pääsääntöisesti kilpailualueelle oli esitetty monipuolisia elävää kaupunkikeskustaa vahvistavia toimintoja. Olemassa olevien tilojen oivaltava uusiokäyttö vaihteli ehdotuskohtaisesti. Osassa kilpailuehdotuksia maantasokerrosten elävyyteen ja toimintojen aktiiviseen suhteeseen katutilaan oli paneuduttu varsin ansiokkaasti.

Asumisratkaisujen joustavuuteen ja asumismuotojen monipuolisuuteen oli monessa ehdotuksessa myös panostettu. Lukuun ottamatta yhtä ehdotusta pysäköinti oli pääsääntöisesti sijoitettu rakenteellisena rakennuksiin ja/tai maan alle omalle tontille. Suunnittelualue on liikenteellisesti haastava. Liikkumisen, liikenteen ja huoltoajon järjestämisessä oli puutteita kaikissa ehdotuksissa. Kaikki ehdotukset vaativat jatkotyöstössä liikenteen ja liikumisen tarkempaa suunnittelua.

Kilpailu on ratkaistu hintaan ja laatuun perustuvan kokonaisarvioinnin ja siitä saatavan pisteytyksen perusteella.

4 EHDOTUSKOHTAINEN ARVIOINTI

4.1 ”ANI”



Kilpailuehdotus on esitetty toteutettavan vahvasti uudisrakentamisen keinoin. Ainoastaan Aninkaistenkadun varressa oleva koulurakennus on säästetty asemakaavaluonnoksen suojelumerkintöjen mukaisesti uusiokäyttöä varten. Rakennussuojelulliset arvot sekä vanhan ja uuden yhteensovittaminen ovat jääneet sivurooliin. Hämmennystä aiheuttaa konserttitalon ja sen takana olevan koulurakennuksen purku ja samankaltaisten rakennusten uudelleen rakentaminen samoihin paikkoihin. Ristiriitaiselta tuntuu myös ehdotus purettavissa koulurakennuksissa olevien koulu- ja liikuntatilojen uudelleen sijoittaminen uudisrakennettavaan konserttitalon hahmoiseen rakennukseen.

Vanhaa jäljittelevä uudisrakentaminen häivyttää rakennuskannasta kerroksellisuuden selkeyden ja ajallisen ymmärrettävyyden. Tasakattoisten uudisrakennusten arkkitehtuuri on tavanomaista, yllätyksetöntä ja korttelille vierasta.

Ehdotuksen käyttötarkoitukset ja toiminnot ovat suppeita painottuen voimakkaasti toimistotiloihin ja asuntoihin. Ehdotus mahdollisesta kouluratkaisusta herättää kysymyksiä mm. tiloihin sijoittuvasta potentiaalisesta toimijasta. Asuntojakauman laajuus oli kilpailun suppein. Toimistotilojen katutilaa aktivoiva vaikutus Aninkaistenkadun ja Sibeliuksenkadun suuntaan jää vähäiseksi.

Viihtyisät ja osin hyötykäyttöönkin osoitetut kansipihat ja kattoterassit mahdollistavat yhteisöllisyyden. Asukkaiden yhteistilat on sijoitettu ikävästi pimeisiin kellaritiloihin.

Korttelin läpi kulkeva uusi kävely-yhteys avaa korttelin ja kytkee sen luontevasti ympäristöönsä. Liikenne- ja pysäköintiratkaisujen toimivuus vaatii tarkempaa tarkastelua.

Kilpailuehdotus sai arvostelussa laatu-pisteitä 51,2 p (5. sija, laatu) ja hinta-pisteitä 89,8 p (2. sija, hinta), jolloin kokonaispistemäärä on 69 p (3. sija).

4.2 ”GÖ & BO”



Kilpailuehdotus yhteensovittaa uutta ja vanhaa säilyttäen kaikki asemakaavaluonnoksessa suojelumerkinnällä osoitetut rakennukset. Konserttitalo on muokattu alkuperäistä ajatusta myötäillen monikäyttöiseksi saliksi. Ylä- ja alalämpöiden sekä salin ravintolapalveluja on lisätty. Konserttitalon takana olevan koulurakennuksen auditorio on säilytetty samoin kuin liikuntasali, joka on liitetty osaksi nykyiseen ruokalaan sijoituvia spa - kuntosalitiloja. Myös keilahalli ja opetusravintola on säilytetty. Koulurakennuksen sisääntuloaulaan on sijoitettu korttelin asukkaiden yhteistila, jota voidaan käyttää etätyö-, harrastus- ja juhlatilana. Tilan yleisilme materiaaleineen ja valaisimineen säilytetään. Myös rakennusten porrashuoneet säilytetään, hissit uusitaan esteettömiksi 50-luvun ilmeeseen sovitettuna. Aninkaistenkadun varressa olevan koulurakennuksen opetusravintola säilytetään ja Nahkurinkadun kulman liiketila säilyy lähikauppana. Maariankadun uudeksi päätteeksi on ehdotuksessa esitetty porrastuvaa uudisrakennusmassaa. Sen ja Nahkurinkadun uusien asuinkerrostalojen maantasokerroksiin on sijoitettu liiketilaa. Ehdotetut toiminnot hyödyntävät luontevasti olemassa olevia tiloja ja vahvistavat osaltaan korttelin kulttuuri- ja liikuntapalveluista taustaa ottavaa omaleimaisuutta.

Rakennusten massoittelu on tasapainoista ja ympäristöön sopeutettua. Kaupunkikuvallisesti arkkitehtuuri on uudisrakentamisen tyyliessä hieman rikkonaista. Maariankadun päätteenä oleva terassitalo tuntuu tyylikkyydestään huolimatta hieman vieraalta elementiltä kokonaisuudessa. Myös uudisrakennettavien asuinkerrostalojen ilme vaikuttaa hieman keskeneräiseltä ja hioutumattomalta.

Esitetyt käyttötarkoitukset ovat kaupunkikeskustaa elävöitäviä ja monipuolisia ja asumis- ja toimitilaratkaisut soveltuvat esitettyihin sijainteihinsa. Myös eri toimintojen synergiat, uudet mahdollisuudet ja variaatiot on huomioitu kiitettävästi. Asuntojakauman laajuus on hyvä, samoin kuin myös maantasokerrosten elävyys ja toimintojen aktiivinen suhde katu-tilaan.

Piha- ja ulkoalueet ovat viihtyisiä. Ehdotuksessa on vähiten maanmuokkausta, nykyiset maastonmuodot ja kalliainen mäki säilyvät lähes nykyisellään. Puuistutuksia rajoittaa pihan alla oleva autohalli. Koulun sisääntuloaulaa suurine maisemaikkunoineen on hyödynnetty hienosti asukkaiden yhteistilana.

Korttelirakenne on suljettu ilman julkisia läpikulkevia kevyenliikenteenreittejä. Liikenne- ja pysäköintiratkaisujen toimivuus vaatii tarkempaa tarkastelua.

Kilpailuehdotus sai arvostelussa laatu- ja hintapisteitä 84,5 p (4. sija, laatu) ja hintapisteitä 45 p (3. sija, hinta), jolloin kokonaispistemäärä on 67 p (4. sija).

4.3 ”PIHAKORTTELI”



Kilpailuehdotuksessa konserttitaloon ehdotetun Co-working – ja tapahtumakeskuksen toiminnot hyödyntävät luontevasti olemassa olevia tiloja. Asemakaavaluonnoksen suoje-lumerkinnöistä poiketen Aninkaisten konserttitalon takana olevasta koulurakennuksesta on purettu kaakon puoleinen puolikas ja korvattu se uudisrakentamisella. Kouluraken-nuksen peruskorjattava puolikas on osoitettu hotelli, opiskelija- ja/tai toimistokäyttöön. Rakennuksen arvokas liikuntasali, auditorio, ruokasali ja porras säilytetään. Aninkaisten-kadun koulurakennuksen kaksi ensimmäistä kerrosta säilyvät liike- ja ravintolatiloina. Myös keilahalli on säilytetty.

Kilpailuehdotus yhteensovittaa uutta ja vanhaa hillityn tyylikkäästi. Uudet rakennukset uudelleen tulkitsevat korttelin olevaa 50-luvulle tyypillistä julkisivuarkkitehtuuria. Varovai-nen lähestymistapa häivyttää uuden ja vanhan rajapintaa ehkä liikaakin synnyttäen riskin ajallisen kerroksellisuuden katoamisesta.

Esitetyt käyttötarkoitukset ovat kaupunkikeskustaa elävöittäviä ja monipuolisia. Toimitila-ratkaisut soveltuvat esitettyihin sijainteihinsa ja niiden määrä on riittävä elävöittämään sekä puolijulkista korttelipihaa että ympäröiviä katutiloja. Ehdotuksen asunt jakauman laajuus on hyvä.

Ehdotus mahdollistaa vehreän ja suojaisen pihan muodostumisen korttelin keskelle. Piha- ja ulkoalueiden laatuun, viihtyisyyteen ja vehreyteen on panostettu kiitettävästi. Korttelin asukkaille esitetty vain yksi, korttelin keskellä olevaan uudisrakennukseen sijoit-tuva, yhteinen suuri kerhotila.

Korttelin läpi kulkevat uudet kävely-yhteydet kytkevät sen luontevasti ympäristöönsä. Liikenne- ja pysäköintiratkaisujen toimivuus vaatii tarkempaa tarkastelua.

Kilpailuehdotus sai arvostelussa laatu-pisteitä 90,5 p (2. sija, laatu) ja hintapisteitä 34,7 p (4. sija, hinta), jolloin kokonaispistemäärä on 65 p (5. sija).

4.4 ”AGORA”



Kilpailuehdotus yhteensovittaa luontevasti uutta ja vanhaa säilyttäen kaikki asemakaava-luonnoksessa suojelumerkinnällä osoitetut rakennukset. Konserttitalon ja suojeltavien koulurakennusten tiloihin esitetty uusiokäyttö on luontevaa, eikä muuta tilojen luonnetta merkittävästi. Konserttisali on muutettu tasalattiaiseksi ja sen katsomon penkit on poistettu.

Kilpailuehdotus on kaupunkikuvallisesti harkittu ja tasapainoinen kokonaisuus, joka tukee olemassa olevien rakennusten ominaispiirteiden sekä rakennuskannan kerroksellisuuden säilymistä. Kahden pistetalomaisen asuinrakennuksen rooli kaupunkikuvassa herätti keskustelua.

Kilpailuehdotus sisältää monipuolisia käyttötarkoituksia ja se vahvistaa osaltaan elävää kaupunkikeskustaa. Eri toimintojen synergiat, uudet mahdollisuudet ja variaatiot on huomioitu kiitettävästi. Konserttitaloon on osoitettu monipuolinen lasten sekä nuorten liikunnan ja kulttuurin keskus, laajennusosaan sisäpihan puolelle liiketilaa ja ravintola sekä ylälämpiöön Skybar. Kilpailuehdotus on ottanut uusiokäyttöön ansiokkaasti arvokkaiksi nähtyjä tiloja; koulurakennuksen sisääntuloaula, liikuntasali ja auditorio sekä keilahalli ja koulun opetusravintola. Konserttitalon takana olevaan koulurakennukseen on osoitettu päiväkotia ja monipuolista asumista. Asuntojakauman laajuus on hyvä, samoin kuin myös maantasokerrosten elävyys ja toimintojen aktiivinen suhde katutilaan.

Suunnitelman puolijulkinen ja -yksityinen korttelipiha sekä kattopiha ovat vehreitä ja viihtyisiä. Pihoille on varattu maanvaraista tilaa, joka mahdollistaa isokokoisempienkin puiden kasvun. Julkisten ja yksityisten pihojen rajapinta on jossain määrin häilyvä, koska läpikulkureittejä kulkee puoliyksityisen korttelipihan läpi. Kaupunkiaukiota elävöittää lasten musiikkimetsä.

Yksikerroksisen laajennusosan katolla on monipuolinen asuntojakin palveleva leikki- ja oleskelualue. Myös asuinkorttelin sisäpihalle on osoitettu oleskelualue. Yhteistiloja on useita, mutta niiden laatu vaihtelee. Koulurakennuksen sisääntuloaulan säilyminen yhteistilana on oivaltava ratkaisu suorine yhteyksineen kattopihalle. Muut yhteistilat sijaitsevat rakennusten kellarikerroksissa.

Korttelin läpi kulkevat uudet kulkuyhteydet ja puolijulkinen aukio kytkevät korttelin luontevasti ympäristöönsä. Liikenne- ja pysäköintiratkaisujen toimivuus vaatii tarkempaa tarkastelua.

Kilpailuehdotus sai arvostelussa laatu pisteitä 100 p (1. sija, laatu) ja hintapisteitä 33,7 p (5. sija, hinta), jolloin kokonaispistemäärä on 70 p (2. sija).

4.5 ”UUDET SÄVELET”



Kilpailuehdotus yhteensovittaa innovatiivisesti uutta ja vanhaa. Konserttitalon tilat toimisivat jatkossakin konserttien, teatterin ja eri tilaisuuksien pitopaikkana. Salin yläosaan on erotettu seinin kaksi pienempää salia. Myös konserttitalon ala-aula on jaettu seinäkkein pienemmäksi sisääntuloaulaksi, uudeksi sisäpihan suuntaan avautuvaksi liiketilaksi sekä toimistohotelliksi. Asemakaavaluonnoksen suojelumerkinnöistä poiketen Aninkaisten konserttitalon takana oleva koulurakennus on purettu, jolloin myös rakennuksen sisääntuloaula, liikuntasali ja auditorio häviävät.

Kilpailuehdotus on varmaotteisesti sommiteltu ja arkkitehtonisesti mielenkiintoinen ratkaisu. Ehdotuksen korkea asuinrakennus poikkeaa ympäristön rakentamisen korkeudesta. Rakennuksen korkeus herätti keskustelua ja jakoi mielipiteitä. Olemassa olevan rakennetun ympäristön ominaispiirteet säilyvät vain Aninkaistenkadun suuntaan.

Esitetyt käyttötarkoitukset ovat kaupunkikeskustaa elävöittäviä ja monipuolisia. Asumis- ja toimitilaratkaisut soveltuvat luontevasti esitettyihin sijainteihinsa. Eri toimintojen synergia ja uudet mahdollisuudet on huomioitu hyvin. Konserttitalo mahdollistaa monipuolisesti eri toimintoja; konsertit, teatterin ja muut tilaisuudet, ylälämpiön kahvila-ravintolan, toimistohotellin, keilahallin sekä liike- ja toimistotiloja. Useita liiketiloja on osoitettu maan-

tasokerrokseen korttelia ympäröivien katujen ja sen halkaisevan aukion reunoilla kiitettävästi. Aninkaistenkadun koulurakennuksen opetusravintola säilyy ravintolakäytössä ja rakennuksen ylemmissä kerroksissa on toimistotilaa / huoneistohotelli. Asuntojakauma on laajuudessaan erinomainen, samoin kuin maantasokerrosten elävyys ja toimintojen aktiivinen suhde katutilaan.

Pihasuunnitelmat ovat varsin viitteellisiä. Maanalaiset autohallit luovat rajoitteita tontilla suureksi kasvavien maanvaraisten puiden istuttamiselle. Julkisten ja yksityisten pihatilojen raja- ja suhteet on selkeä. Asuinkorttelin sisäpiha avautuu ja liittyy osaksi Candolinska Servicehemmetin vihreää ja puustoista pihaa avaten vihernäkymän useille korttelin asunnoille. Yhteistiloiksi osoitettu asukastupa ja sauna on esitetty vain tornitaloon ensimmäisen kerroksen kansipihan yhteyteen. Yhteistilat ovat niukat suhteessa asuntomäärään ja ne sijaitsevat osin kaukana asunnoista.

Korttelin läpäisevä puolijulkinen aukio uusine avautuvine kulkuyhteyksineen kytkee korttelin luontevasti ympäristöönsä. Aninkaistenkadun vilkas liikenne ja liikennemelu tuovat haastetta katuaukion viihtyisyyteen. Parkinkentän puoleisen kulkuyhteyden portaikko ei ole esteetön. Liikenne- ja pysäköintiratkaisujen toimivuus vaatii tarkempaa tarkastelua.

Kilpailuehdotus sai arvostelussa laatu- ja hintapisteitä 88,1 p (3. sija, laatu) ja hintapisteitä 100 p (1. sija, hinta), jolloin kokonaispistemäärä on 93 p (1. sija).

5 KILPAILUN TULOS JA JATKOTYÖSUOSITUS

5.1 Kilpailun tulos

Arviointiryhmä toteaa seuraavaa:

- että kilpailuohjelman kokonaispisteytyksen pohjalta Aninkaisten konserttitalo ja Turun ammatti-instituutti tontinluovutuskilpailuun osallistunut kilpailuehdotus "Uudet Sävelet" on saanut parhaan arvosanan kilpailussa.
- ehdotus on ongelmallinen suhteessa rakennussuojeluun ja kaupunkikuvaan. Ristiriita ilmenee suhteessa kaavaluonnokseen, museon lausuntoon, korkean rakentamisen selvitykseen ja maakuntakaavaan.
- 20.000 euron kilpailupalkkio maksetaan kaikille viidelle kilpailuehdotuksen jättäneelle ryhmälle

5.2 Jatkotoimenpiteet

Kilpailuohjelman mukaisesti Turun kaupunki varaa tontin tontinluovutusta varten voittaneelle suunnittelu- ja toteutusryhmälle. Alueen asemakaavoitus etenee yhteistyönä kaupungin ja kumppaniksi valitun ryhmän kesken.

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 tyhjillään.

Kilpailuehdotuksen omaleimaisuuden peruspiirteiden ja arkkitehtuurin säilymisestä tulee jatkokehityssuunnittelussa huolehtia ja pitää kiinni.

Valitun suunnittelu- ja toteutusryhmän on kuitenkin varauduttava jatkosuunnittelun ai-

kana muokkaamaan suunnitelmaansa parhaan lopputuloksen saavuttamiseksi seuraavasti:

- Korkeaa rakennusta tulee madaltaa ja rakennuksen arkkitehtonista olemusta tulee tarkastella ja varmistaa sen sopivuus ja toteutettavuus suhteessa kaupunkikuvaan ja alueen asemakaavallisiin tavoitteisiin.
- Purettavaksi esitetyllä koulutalolla on kulttuurihistoriallisia arvoja, joiden huomioiminen voi vaikuttaa jatkosuunnitteluun ja valitun suunnitelman toteuttamiskelpoisuuteen
- Korttelin halkaisevan aukion ja korttelin pihojen viihtyisyyteen tulee kiinnittää huomiota; aukion ja pihojen mittasuhteet, riittävät kasvualustat vehreydelle ja korkeammallekin puustolle, meluntorjunta Aninkaistenkadun suuntaan, esteetön yhteys Parkinkentän suuntaan, riittävät ja viihtyisät leikki- ja oleskelupaikat yms.
- Viihtyisien yhteistilojen määrää tulee kasvattaa suhteessa asuntomäärään.
- Suunnitelmaa on jatkossa tarkistettava ja muokattava sellaiseksi, että se täyttää Turun kaupungissa rakentamista koskevat määräykset.

6 PÖYTÄKIRJAN ALLEKIRJOITUKSET

Turussa 17.10.2022

Heikki Pälve
Kaupunkiympäristön apulaispormestari

Piia Elo
Kasvatuksen ja opetuksen apulaispormestari

Elina Rantanen
Hyvinvoinnin apulaispormestari

Jyrki Lappi
Maankäyttöjohtaja, Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus

Paula Keskikastari
Kaavoituspäällikkö, Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus

Mika Rajala
Hankepäällikkö, Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus

Nella Karhulahti
Kaavoitusarkkitehti, Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus

Essi Korpela
Tonttipäällikkö, Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus

	Arviointiperusteet	Kiitettävä	Hyvä	Tyydyttävä	
	ANI	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 rakennushistoriaselvityksien mukaisten arvojen sekä konserttitalon alkuperäisen sisustuksen huomioiminen.				Arviointi: 4
	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.				Arviointi: 10
	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.				Arviointi: 11
	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.				Arviointi: 7
	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.				Arviointi: 11

Yhteensä 43 pistettä

Arviointiperusteet	Kiitettävä	Hyvä	Tyydyttävä	GÖ & BO
GÖ & BO	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	
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 rakennushistoriaselvityksien mukaisten arvojen sekä konserttitalon alkuperäisen sisustuksen huomioiminen.				Arviointi: 22
Rakennusten ulkoarkkitehtuuri	Pisteitä 20-16	Pisteitä 15-8	Pisteitä 7-0	
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.				Arviointi: 13
Käyttötarkoitusten monipuolisuus	Pisteitä 20-16	Pisteitä 15-8	Pisteitä 7-0	
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.				Arviointi: 16
Piha- ja muut yhteistilat	Pisteitä 15-10	Pisteitä 9-4	Pisteitä 3-0	
Piha-, ulko-, aula ja muiden yhteistilojen laadukkuus, toimivuus, viihtyisyys ja vehreys.				Arviointi: 8
Liikkuminen alueella, liikenne- ja pysäköinti	Pisteitä 20-16	Pisteitä 15-8	Pisteitä 7-0	
Liikkuminen tarkastelualueella, liikenne- ja pysäköintiratkaisujen toimivuus, luontevuus, turvallisuus ja liittyminen ympäristön toimintoihin.				Arviointi: 12

Yhteensä 71 pistettä

Arviointiperusteet	Kiitettävä	Hyvä	Tyydyttävä	
PIHAKORTTELI	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	Vanhan ja uuden synergia
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 rakennushistoriaselvityksien mukaisten arvojen sekä konserttitalon alkuperäisen sisustuksen huomioiminen.				Arviointi: 17
Rakennusten ulkoarkkitehtuuri	Pisteitä 20-16	Pisteitä 15-8	Pisteitä 7-0	Ulkoarkkitehtuuri
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				Arviointi: 16
Käyttötarkoitusten monipuolisuus	Pisteitä 20-16	Pisteitä 15-8	Pisteitä 7-0	Käyttötarkoitukset
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.				Arviointi: 16
Piha- ja muut yhteistilat	Pisteitä 15-10	Pisteitä 9-4	Pisteitä 3-0	Pihat ja yhteistilat
Piha-, ulko-, aula ja muiden yhteistilojen laadukkuus, toimivuus, viihtyisyys ja vehreys.				Arviointi: 13
Liikkuminen alueella, liikenne- ja pysäköinti	Pisteitä 20-16	Pisteitä 15-8	Pisteitä 7-0	Liikkuminen
Liikkuminen tarkastelualueella, liikenne- ja pysäköintiratkaisujen toimivuus, luontevuus, turvallisuus ja liittyminen ympäristön toimintoihin.				Arviointi: 14

Yhteensä 76 pistettä

Arviointiperusteet	Kiitettävä	Hyvä	Tyydyttävä	
AGORA	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	
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 rakennushistoriaselvityksien mukaisten arvojen sekä konserttitalon alkuperäisen sisustuksen huomioiminen.				Arviointi: 22
Rakennusten ulkoarkkitehtuuri	Pisteitä 20-16	Pisteitä 15-8	Pisteitä 7-0	
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.				Arviointi: 17
Käyttötarkoitusten monipuolisuus	Pisteitä 20-16	Pisteitä 15-8	Pisteitä 7-0	
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.				Arviointi: 19
Piha- ja muut yhteistilat	Pisteitä 15-10	Pisteitä 9-4	Pisteitä 3-0	
Piha-, ulko-, aula ja muiden yhteistilojen laadukkuus, toimivuus, viihtyisyys ja vehreys.				Arviointi: 13
Liikkuminen alueella, liikenne- ja pysäköinti	Pisteitä 20-16	Pisteitä 15-8	Pisteitä 7-0	
Liikkuminen tarkastelualueella, liikenne- ja pysäköintiratkaisujen toimivuus, luontevuus, turvallisuus ja liittyminen ympäristön toimintoihin.				Arviointi: 13

Yhteensä 84 pistettä

Arviointiperusteet	Kiitettävä	Hyvä	Tyydyttävä	
UUDET SÄVELET	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	
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 rakennushistoriaselvityksien mukaisten arvojen sekä konserttitalon alkuperäisen sisustuksen huomioiminen.				Arviointi: 13
Rakennusten ulkoarkkitehtuuri	Pisteitä 20-16	Pisteitä 15-8	Pisteitä 7-0	
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				Arviointi: 17
Käyttötarkoitusten monipuolisuus	Pisteitä 20-16	Pisteitä 15-8	Pisteitä 7-0	
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.				Arviointi: 19
Piha- ja muut yhteistilat	Pisteitä 15-10	Pisteitä 9-4	Pisteitä 3-0	
Piha-, ulko-, aula ja muiden yhteistilojen laadukkuus, toimivuus, viihtyisyys ja vehreys.				Arviointi: 10
Liikkuminen alueella, liikenne- ja pysäköinti	Pisteitä 20-16	Pisteitä 15-8	Pisteitä 7-0	
Liikkuminen tarkastelualueella, liikenne- ja pysäköintiratkaisujen toimivuus, luontevuus, turvallisuus ja liittyminen ympäristön toimintoihin.				Arviointi: 15

Yhteensä 74 pistettä

HINTA

	Vanhat €	Uudis €	Hinta	Pisteet
1. Agora	450 000	14 593 000	15 043 000,00	40,29219745
2. ANI	1 000 000	17 025 000	18 025 000,00	74,19520548
3. GÖ & BO	2 620 000	13 080 000	15 700 000,00	45
4. Pihakortteli	1 500 000	13 963 500	15 463 500,00	43,30533439
5. Uudet Sävelet	1 000 000	19 080 000	20 080 000,00	100

60 % mediaanista

9 420 000,00

LAATU

Sijoitus	Nimimerkki	max 100		55 %		45 %		YHT. 55/45
		Laatu	Laatu skaalatt	Hinta	Pisteet			
2.	Agora	84	100	40,2921975			73	
5.	ANI	43	51,19047619	74,1952055			62	
4.	GÖ & BO	71	84,52380952	45			67	
3.	Pihakortteli	76	90,47619048	43,3053344			69	
1.	Uudet Sävelet	74	88,0952381	100			93	