

YLIOPISTONKATU 17 JA 21

Arkkitehtikutsukilpailu

Kilpailuohjelma 30.4.2024, tarkistettu 22.5.2024



SISÄLLYSLUETTELO

1. KILPAILUKUTSU	4	4. KILPAILUTEHTÄVÄ.....	9
1.1. Kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus	4	4.1. Kilpailutehtävän tausta ja tavoitteet lyhyesti	9
2. KILPAILUTEKNISET TIEDOT	4	4.2. Kilpailualueen sijainti ja sen liittyminen ympäristöön	10
2.1. Kilpailun järjestäjä	4	4.3. Kaavatilanne	11
2.2. Kilpailun kieli.....	4	4.4. Asemakaavamuutos.....	11
2.3. Kilpailusta ilmoittaminen	4	4.4.1. Asemakaavanmuutoksen tavoitteet.....	12
2.4. Osallistumisoikeus	4	5. SUUNNITTELUOHJEET	12
2.5. Kilpailun palkinnot	4	5.1. Toiminnot tontilla	14
2.6. Tuomaristo	5	5.2. Muut toiminnot ja toimijat.....	14
2.7. Kilpailun säännöt	5	5.3. Vaiheistus.....	15
2.8. Kilpailuohjelman hyväksyminen	5	5.4. Liikenne ja logistiikka	15
2.9. Kilpailun ohjelma-asiakirjojen luovutus	5	5.5. Pysäköinti.....	15
2.10. Kilpailun aikataulu.....	5	5.6. Toteutettavuus.....	15
3. KILPAILUTEKNISET TIEDOT	6	5.7. Vähähiilisyys, energiatehokkuus ja resurssiviisaus.....	15
3.1. Ohjelma-asiakirjat	6	5.8. Taloudellisuus	16
3.2. Kilpailua koskevat kysymykset ja vastaukset	6	6. KILPAILUEHDOTUSTEN ARVIOINTIPERUSTEET	16
3.3. Kohdevierailu	7	7. KILPAILUEHDOTUKSEN LAADINTAOHJEET	17
3.4. Aukkaiden ja intressitahojen kuuleminen	7	7.1. Vaadittavat kilpailuasiakirjat	17
3.5. Kilpailun ratkaiseminen ja tuloksen julkistaminen	7	7.2. Kilpailusalaisuus	17
3.6. Jatkoimenpiteet kilpailun jälkeen.....	7	7.3. Kilpailuehdotusten sisäänjätö	18
3.7. Kilpailuehdotusten käyttöoikeus.....	7		

1. KILPAILUKUTSU

1.1. Kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus

Arkkitehtikutsukilpailun järjestäjänä ja toimeksiantajina toimii Conficap Oy ja Liedon Säästöpankkisäätiö sr sekä heidän valtuuttama projektinjohtokonsultti Kinos Property Investment Oy. Kilpailu järjestetään laadittavan asemakaavamuutoksen ja tulevan toteutussuunnittelun pohjaksi. Kilpailu toteutetaan yhteistyössä Turun kaupungin kanssa.

Arkkitehtikilpailun suunnittelualueella on vireillä asemakaavanmuutos, joka koskee seuraavaa suunnittelualueita: Turun VI kaupunginosan korttelin 13 tontit 2, 7, 10 ja 11 sekä Aurakadun katualueen osa. Suunnittelu- ja tarkastelualueen rajaus esitetään kuvassa 1.

Arkkitehtikilpailun keskiössä ovat korttelin 13 **tontit 2 ja 10 eli Yliopistonkatu 17 ja 21**. Kilpailun ja kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa Turun torin laidalle korttelia täydentävää liike- ja toimistorakentamista ortodoksisen kirkon arvoja kunnioittaen. Asemakaavan tavoitteet on hyväksytty kaupunginhallituksessa.

Kilpailuun osallistujien tehtävänä on tuottaa hankesuunnitelmatason ideoita toteutuksesta sekä antaa tietoja mm. suunnittelun rakentamisen määrästä, laadusta sekä toteutusaikataulusta kilpailuohjelman mukaisesti. Suunnittelussa huomioidaan myös rakentamisen kestävyyskriteerit.

2. KILPAILUTEKNISET TIEDOT

2.1. Kilpailun järjestäjä

Kinos Property Investment toimii kiinteistön omistajien lukuun erikseen sovitun mukaisesti projektikonsulttina kaavakehityshankkeessa. Kiinteistön omistajat järjestävät kutsukilpailun kustannuksellaan ja erikseen sovitun mukaisesti yhteistyössä Turun kaupungin kanssa.

2.2. Kilpailun kieli

Kilpailuehdotukset ja kilpailun asiakirjat laaditaan suomen kielellä.

2.3. Kilpailusta ilmoittaminen

Kilpailusta ilmoitetaan kutsutuille suunnittelutyöryhmille. Kilpailusta tiedotetaan kilpailunjärjestäjän sekä Turun kaupungin kanavissa.

Kilpailu käynnistyy 2.5.2024.

2.4. Osallistumisoikeus

Yliopistonkatu 17 ja 21 arkkitehtuurikilpailu järjestetään kutsupohjaisena suunnittelukilpailuna, johon kilpailun osallistujat on valittu kiinteistönomistajien toimesta. Kilpailuun on valittu 4 arkkitehtitoimistoa. Sama henkilö saa olla mukana vain yhden kilpailuun ilmoittautuvan työryhmän jäsenenä.

2.5. Kilpailun palkinnot

Palkintoina jaetaan 45.000 euroa (+ alv 24 %) seuraavasti:

- Kaikille kilpailuohjelman mukaisen suunnitelman jättäneille osallistujille 7.500 euroa
- Kilpailun voittajalle lisäksi 15.000 euroa
- Lisäksi mahdollisista lunastettavista töistä maksetaan 10.000 euroa.

2.6. Tuomaristo

Kilpailuehdotusten arvioinnin suorittaa kilpailun tuomaristo, johon kuuluvat:

- Jouni Niuro, toimitusjohtaja, Liedon Säästöpankkisäätiö sr
- Erik Toivanen, toimitusjohtaja, Conficap Oy
- Arto Korhonen, toimitusjohtaja, Kinon Property Investment Oy
- Nella Karhulahti, kaavoitusarkkitehti, Turun kaupunki
- Elina Rantanen, apulaispormestari, Turun kaupunki
- Jaakob Solla, arkkitehti SAFA

Tuomaristo voi tarvittaessa kuulla myös muita tarpeelliseksi katsomiaan asiantuntijoita.

Tuomariston puheenjohtajana toimii Jouni Niuro. Vaitiolovelvollisena kilpailusihteerinä toimii FCG Finnish Consulting Group Oy. Kilpailusihteerin ei osallistu päätöksentekoon.

2.7. Kilpailun säännöt

Kilpailussa noudatetaan tätä kilpailuohjelmaa.

2.8. Kilpailuohjelman hyväksyminen

Kilpailun järjestäjät ja kilpailun tuomaristo ovat hyväksyneet tämän kilpailuohjelman liitteineen.

2.9. Kilpailun ohjelma-asiakirjojen luovutus

Kilpailuohjelma ja muu kilpailumateriaali on ladattavissa kilpailun verkkosivulla <https://cc.tietoa.fi/turku/turun-torinlaidan-arkkitehtikilpailu>

Kilpailun asiakirjat ovat luottamuksellista tähän kilpailukäyttöön, niiden muuhun mahdolliseen käyttöön on pyydettävä kilpailun järjestäjien ja Turun kaupungin suostumus.

2.10. Kilpailun aikataulu

Kilpailu alkaa	2.5.2024
Kohdekäynti kiinteistössä	6.5.2024
Kysymysten jättö viimeistään	17.5.2024
Vastaukset kysymyksiin viimeistään	24.5.2024
Toinen kohdekäynti kiinteistössä	13.6.2024
Ehdotusten sisäänjättö viimeistään	26.8.2024 klo 10.00
Ehdotukset ”Kerrokantasi”-palvelussa	2.9.2024-15.9.2024
Tulosten julkistaminen (viikko 35)	1.10.2024

Hotellitoimijan haastattelut sovitaan erikseen osallistujakohtaisesti.

Kilpailun tulosten julkistamistilaisuus ja kilpailuehdotusten esittely järjestetään myöhemmin ilmoitettavana ajankohtana.



Kuva 2. Kaavamuutosalue opaskartalla. (Turun opaskartta)



Kuva 3. Näkymä Kauppiaskadulta suunnittelualueelle (kuva FCG 2024)

3. KILPAILUTEKNISET TIEDOT

3.1. Ohjelma-asiakirjat

Ohjelma-asiakirjat ovat ladattavissa kilpailun verkkosivulla: [Turun torinlaidan arkkitehtikilpailu \(tietoa.fi\)](https://www.turun.fi/torinlaidan-arkkitehtikilpailu/tietoa).

Ohjelma-asiakirjoja ovat tämä kilpailuohjelma sekä seuraavat liitteet:

1. Pohjakartta (dwg)/ kaupunki
2. Pohjakarttaote ja kilpailualue (pdf)
3. Linkki edustaviin drone-kuviin:
[Kuva albumissa Tori 360-kuvat - Google Kuvat](#)
4. Maantasokuvia kilpailualueelta ja ympäristöstä (jpg)/ FCG
5. 3d-kaupunkimalli (Turun kaupunki) ja 3d-aineistojen ohjeistus (pdf),
[lisätoimitus 22.5.2023 fbx tai obj-muodossa + ifc-malli](#)
6. Yliopistonkatu 17 ja 21 osallistumis- ja arviointisuunnitelma/ [Yliopistonkatu 17 ja 21 9593-2017 | Turku.fi](#)
7. Planssien taittoesimerkki
8. Hotellin alustava tilasuunnitteluohje

9. Yliopistonkatu 17 ja 21 pääpiirustukset
10. Kuution korottamisen rakennustekninen selvitys (Sweco), [toimitettu 22.5.2024](#)
11. Kiinteistön puiden kuntokartoitukset (Entti Arborist)
12. Kuvaotteita alueen historiasta
13. Linkit Yleiskaava 2029 ehdotuksen aineistoon suunnittelualueen arvoista: [yleiskaava 2029 kartta 8 valtuuston hyväksymä 13022023.pdf \(turku.fi\)](#) ja [yleiskaava 2029 kartta 7 valtuuston hyväksymä 13022023.pdf \(turku.fi\)](#)

Kilpailualueeseen voi tutustua myös Turun karttapalvelussa [Turun karttapalvelu \(turku.fi\)](#), josta löytyy myös muuta kilpailun kannalta hyödyllistä tietoa, mm.:

- ajantasakaavat
- ilmakehän aineisto (myös vanhat ilmakehät)
- opaskartta, vanhat kantakartat
- 3d- ja pistepilviaineisto kaupunkikeskustan alueelta

3.2. Kilpailua koskevat kysymykset ja vastaukset

Kilpailijoilla on oikeus esittää kilpailua ja kilpailuohjelmaa koskevia kysymyksiä kilpailun aikana. Kysymykset on toimitettava suomen kielellä kilpailun verkkosivulle ([Turun torinlaidan arkkitehtikilpailu \(tietoa.fi\)](#)) 17.05.2024 klo 16.00 mennessä.

Esitetyt kysymykset ja tuomariston vastaukset niihin julkaistaan kootusti kaikille viimeistään 24.05.2024 klo 14.00 kilpailun verkkosivujen kautta.

3.3. Kohdevierailu

Kilpailijoille on järjestetty seuraavat kohdekäyntiajat:

- Kohdekäynti kiinteistössä 6.5.2024
- Toinen kohdekäynti kiinteistössä 13.6.2024

Lisäksi Kilpailuun osallistuvat työryhmät voivat vierailla suunnittelualueella omatoimisesti. Toimistokohtaisesti osallistujia voi olla 4 kpl/kohdekäynti.

3.4. Asukkaiden ja intressitahojen kuuleminen

Kilpailuehdotukset asetetaan näytteille ”Kerrokantasi”-palvelussa 2.9.2024-15.9.2024.

3.5. Kilpailun ratkaiseminen ja tuloksen julkistaminen

Kilpailun tulos pyritään ratkaisemaan ja tulos julkistamaan 1.10.2024. Ratkaisusta ilmoitetaan välittömästi voittaneen ehdotusten tekijöille. Kilpailun tulos ilmoitetaan virallisesti kaikille suunnitteluryhmille erillisessä julkistamistilaisuudessa sekä kaupungin internetsivuilla.

Kilpailuehdotusten arvioinnista laaditaan pöytäkirja, joka sisältää kilpailun yleisarvostelun sekä ehdotuskohtaisen arvioinnin. Kilpailun tulos ja arvostelupöytäkirja julkistetaan kilpailualustalla.

Kilpailun tulos julkaistaan myös Turun kaupungin verkkosivuilla www.turku.fi/xxx sekä kilpailunjärjestäjän ja Turun kaupungin omissa viestintäkanavissa.

3.6. Jatkotoimenpiteet kilpailun jälkeen

Tuomaristo antaa suosituksen jatkotoimenpiteiksi kilpailun tuloksen perusteella. Tilaajat neuvottelevat ensisijaisesti voittaneen työryhmän kanssa tonttikohtaisesti jatkosuunnittelusta.

3.7. Kilpailuehdotusten käyttöoikeus

Kilpailuehdotusten tekijänoikeus säilyy tekijöillä. Kilpailun järjestäjällä on käyttöoikeus kilpailuun jätettyihin kilpailuehdotuksiin.

Kilpailun järjestäjällä ja toimeksiannon saaneella on oikeus käyttää hyväkseen muiden ehdotusten aiheita ja ajatuksia tekijänoikeuslain mukaisesti. Kilpailun järjestäjällä ja Turun kaupungilla on oikeus julkaista palkittujen ja lunastettujen ehdotusten materiaaleja korvauksetta. Julkaisun yhteydessä mainitaan aina kyseisen ehdotuksen tekijä lukuun ottamatta kilpailun aikana nimettöminä julkaistavia ehdotuksia. Lisäksi Turun kaupungilla on oikeus käyttää ja luovuttaa palkittujen kilpailuehdotusten aineistoa tutkimus- ja julkaisukäyttöön korvauksetta.



Kuva 4. Yliopistonkatu 21:ssä sijaitsevan pankkirakennuksen eli Kuution sisällä oleva valopiha (kuva FCG 2024).

4. KILPAILUTEHTÄVÄ

4.1. Kilpailutehtävän tausta ja tavoitteet lyhyesti

Kilpailuun osallistujien tehtävänä on tuottaa hankesuunnitelmatason ideoita toteutuksesta sekä antaa tietoja mm. suunnitellun rakentamisen määrästä, laadusta sekä toteutusaikataulusta kilpailuohjelman mukaisesti. Suunnittelussa huomioidaan myös rakentamisen kestävyyskriteerit.

Kilpailun voittajaehdotuksen pohjalta laaditaan asemakaavanmuutos VI kaupunginosaan korttelin 13 tonteille 2, 7, 10 ja 11 sekä Aurakadun katualueen osalle.

Kilpailun tarkoituksena on mahdollistaa nykyisen ns. Kuutio-pankkirakennuksen tiloihin (As Oy Salamankulma, Yliopistonkatu 21) ja tontille laajentuva korkeatasoinen hotellikokonaisuus. Nykyisten pankkitilojen olisi tarkoitus siirtyä hotellin alta Kauppiaskadun varren liikerakennuksen (Kiinteistö Oy Torinkulma, Yliopistonkatu 17) viereen rakentuvaan uudisrakennusosaan.



Kuva 5. Näkymä Kuutiolle kirkon pääsisäänkäynniltä (kuva FCG 2024).

Rakentaminen sovitetaan tonteille 2 ja 10 siten, että ortodoksikirkon toiminta ei häiriinny. Kirkon piha-alueelle ei osoiteta toimenpiteitä ja se jää palvelemaan kirkon monipuolista toimintaa. Kirkon tontin liikenteen ja alueella liikkumisen tulee jatkua häiriöttömästi ja seurakunnan tonttia rajaavat aidat säilytetään. Alueen vehreän luonteen säilyminen ja edistäminen tulee huomioida kilpailutehtävässä ja kirkon asema kaupunkikuvallisena dominanttina tulee huomioida.

Kiinteistöjen maanalaisten tilojen hyödyntäminen tulee tarkastella osana kilpailutehtävää. Kilpailuehdotuksissa tulee tutkia liittyminen ympäristöön huomioiden alueen keskeinen sijainti ja ympäristö.



Kuva 6. Näkymä torilta suunnittelualueelle. (kuva FCG 2024)

4.2. Kilpailualueen sijainti ja sen liittyminen ympäristöön

Suunnittelualue sijaitsee Kauppatorin reunalla, Turun ydinkeskustassa. Ortodoksikirkko on maamerkki alueen kaupunkikuvassa. Aurakadun ja Yliopistonkadun kulmatontilla on vakuutusyhtiö Salaman rakennuttama konstruktivistinen kolmekerroksinen liikerakennus ja yhdeksäkerroksinen asuinkerrostalo 1960-luvulta sekä pysäköintilaitos Louhen sisäänkäynti. Ortodoksikirkko on C.L. Engelin suunnittelema ja se otettiin käyttöön 1846. Kirkon takana on 1980-luvulla rakennettu neljäkerroksinen liikerakennus. Yliopistonkadun ja Kauppiaskadun kulman tontin liikerakennus (Arkkitehti Pekka Pitkäsen myöhäistuotantoa) on rakennettu 1990-luvun alussa. Tontilla on myös kaupunkiaukio ja Ukri Merikannon Barcarola -niminen taideteos.

Yliopistonkatu on alueen kohdalla kävelykatu, Kauppiaskatu pihakatu ja Aurakatu lähinnä joukkoliikenteen käyttöön varattu katu. Korttelin läpi kulkee osin sisätiloissa jalankulkuyhteys Aurakadulta Kauppiaskadulle.

Ortodoksinen kirkko on suojeltu asemakaavalla, lailla ortodoksisesta kirkosta ja maakuntakaavassa. Kirkon tontti on mukana asemakaavanmuutoksessa kaavateknisistä syistä. Tontille ei ole suunniteltu uudisrakentamista. Suunnittelualue kuuluu Turun vanhan keskustan muinaisjäännösalueeseen.

Katualuetta lukuun ottamatta alue on yksityisessä omistuksessa.

Kilpailualueen rajausta on esitetty tarkemmin alueen liitekartoissa ja pohjakarttatiedostossa.



Kuva 7. Näkymä kirkolle Yliopistonkadulta lounaasta (kuva FCG 2024).



Kuva 8. Yleisnäkymä suunnittelualueelle kauppatorilta.

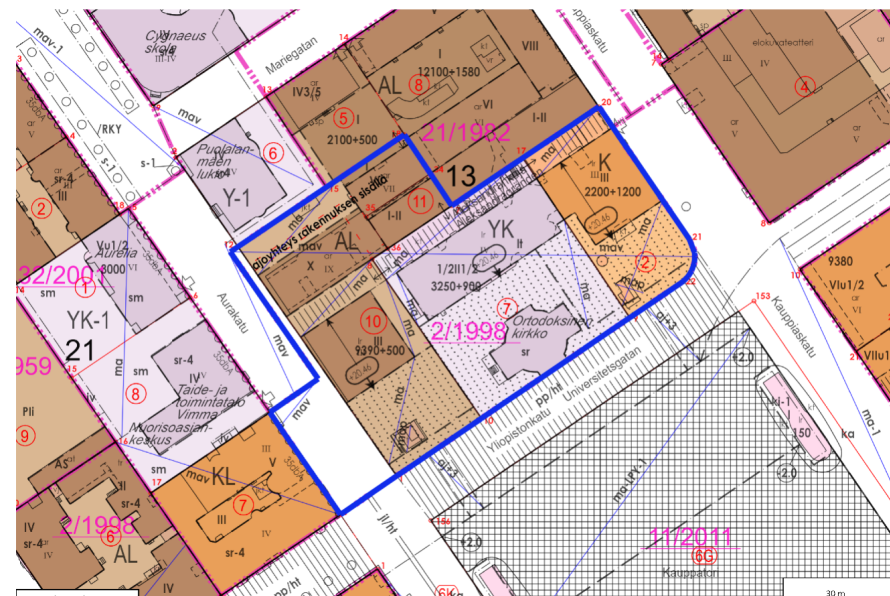
4.3. Kaavatilanne

Ylimmällä kaavatasolla eli maakuntakaavassa alue kuuluu keskustatoimintojen alueeseen.

Voimassa olevassa yleiskaava 2020:ssä alue on keskustatoimintojen aluetta. Kaupunginvaltuuston 13.2.2023 § 27 hyväksymässä Yleiskaava 2029 yleiskaavaehdotuksessa alue on ydinkeskustatoimintojen aluetta. Alue varataan Turun kaupunkialuetta palveleville keskustatoiminnoille. Alueen pääasiallisia toimintoja ovat julkiset ja yksityiset palvelut, hallinto ja keskustaansoveltuvat ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot sekä keskustamainen asuminen. Kadunvarteen sijoittuvassa julkisivussa tulee olla vähintään 50 % näyteikkunapinnalla varustettua liiketilaksi soveltuvaa tilaa. Kauppatoria reunustavien korttelien läpi kulkevia jalankulkuyhteyksiä on avattava mahdollisuuksien mukaan. Alue on hulevesien hallinnan toimenpidealuetta ja kallioresurssialuetta. Aurakatu pitkin kulkee näkymälinja taidemuseolta joelle. Aurakatu ja Kauppiaskatu ovat joukkoliikenteen laatuikäviä. Yliopistonkatu on osoitettu keskustan kävelyalueeksi. Ortodoksinen kirkko on merkitty arvokkaaksi rakennukseksi.

Alueella on voimassa 15.1.2000 voimaan tullut asemakaava. Tontti 13–2 on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Tontin pohjoisosassa on rakennusala kolmikerroksiselle rakentamiselle ja Kauppatorin puoleisella osalla on istutettavaa aluetta. Tontit 13–10 ja 13–11 ovat asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, joille on osoitettu rakennusalat 1–10-kerroksen rakentamiseen. Tontin 13–10 Kauppatorin puoleinen osa on istutettavaa aluetta. Ortodoksinen kirkko on suojeltu, tontti on osoitettu yleisten rakennusten alueeksi. Tontin takaosassa on rakennusala noin kolmikerroksiselle rakennukselle. Piha on istutettavaa aluetta. Aurakatu on katualuetta. Korttelin keskiosassa, osin rakennusten sisällä, on yleiselle jalankululle varattu jalankulkuyhteys, Aleksandranguja. Lähes koko alueen alle on mahdollisuus sijoittaa maanalaista tilaa väestönsuojaa ja pysäköintilaitosta varten. Osalle aluetta saa tämän lisäksi rakentaa maanalaista tilaa enintään kaksi kellarikerrosta.

Kilpailu toteutetaan asemakaavanmuutoksen pohjaksi. Asemakaavanmuutos laaditaan yksityisten maanomistajien aloitteesta.



Kuva 9. Ote ajantasa-asemakaavasta, asemakaavoitettava alue sinisellä (Turun kaupunki)

Lisätietoja kaavatilanteesta Turun kaupungin nettisivuilla: [Yliopistonkatu 17 ja 21 9593-2017 | Turku.fi](https://www.turku.fi/yliopistonkatu-17-ja-21-9593-2017)

4.4. Asemakaavamuuutos

Yliopistonkatu 17 ja 21 (9593-2017) asemakaava on lähtenyt vireille yksityisen maanomistajan aloitteesta syyskuussa 2017. Asemakaavan muutoksen tavoitteet on hyväksytty 18.12.2023 Turun kaupunginhallituksessa.

9.1.2024 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä kaupungin nettisivuilla.

Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kaavoitus ja muut asiantuntijat arvioivat kaavan valmistelun yhteydessä kaavan toteuttamisen merkittävät vaikutukset mm. rakennettuun ympäristöön (yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristöön, liikenteen järjestämiseen), luonnonympäristöön, elinkeinoelämään, yhdyskuntatalouteen ja ilmastoon.

Kaupungin ja yksityisten maanomistajien välillä laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimuksia. Maankäyttösopimuksissa sovitaan maanomistajien osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Kaava-prosessin aikana laaditaan selvityksiä sekä tehdään viranomaisyhteistyötä.

4.4.1. Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteet on ilmaistu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

5. SUUNNITTELUOHJEET

Suunnittelussa tulee ottaa huomioon seuraavat osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyt mm. seuraavat tavoitteet:

Kaavamuutoksella tavoitellaan korttelia täydentävää liike- ja toimistorakentamista ortodoksisen kirkon arvoja kunnioittaen. Kirkkolailla ja asemakaavalla suojellun kirkon tulee säilyä alueen maamerkinä. Täydennysrakentamisen tulee muodostaa tyylikäs kokonaisuus yhdessä uuden torin kanssa.

Uudisrakentamisen tulee olla alisteista ortodoksikirkolle. Uudisrakentamisen korkeuden tulee olla selvästi matalampi kuin ortodoksikirkon pyöreä kupolin korkeus (rakentamisen korkeusasema merenpinnasta mitattuna enintään +26.0).

Uudisrakentamisen tulee rajautua siten, että kirkko näkyy maamerkinä. Kirkon pääsisäänkäynnin vaatima tila ja arvo tulee huomioida uudisrakennusten suunnittelussa.

Uudisrakentamisen tulee muodostaa tyylikäs ja rauhallinen tausta kirkolle. Julkisivujen aukotuksen, materiaalien ja mittasuhteiden tulee olla paikalle sopivia, arvokkaita ja ajattomia. Ortodoksisen kirkon molemmille puolille sijoittuvan uudisrakentamisen tulee muodostaa tasapainoinen kokonaisuus, joka huomioi korttelin kulttuurihistorian.

Tavoitteena on kasvattaa ydinkeskustan vetovoimaa lisäämällä työpaikkoja ja kaupallisia palveluita Kauppatorin laidalle ja tutkia mahdollisen vähintään 90 huoneen hotellin sijoittumista kaavamuutosalueelle. Nykyisten ja uusien toimintojen tulee liittyä luontevasti toisiinsa. Uudisrakennusten maantasokerrokseen tulee sijoittua kaupunkilaisille avointa liiketilaa esim. ravintoloita tai erikoiskauppoja, joihin on käynti suoraan maantasosta. Vähintään kaksi ensimmäistä kerrosta tulee varata liiketiloille. Liiketilojen lisäksi ylempiin kerroksiin on mahdollista sijoittaa toimitiloja. Yliopistonkatuun rajoittuviin uudis- ja täydennysrakennuksiin ei sallita asumista.

Tavoitteena on alueen vehreän ilmeen säilyminen. Alueelle tulee muodostua laadukkaita, viihtyisiä ja vehreitä ulko-oleskelutiloja. Viherrakentamiseen, energiatehokkuuteen, hiilijalanjäljen minimointiin ja vastuullisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomioita suunnittelussa sekä toteutuksessa. Uudisrakennusten rakentaminen ei saa vaarantaa ortodoksisen kirkon tontilla olevien suurikokoisten puiden säilymistä. Piha-alueiden tulee liittyä toiminnallisesti ja tyyllisesti Yliopistonkadun ja Kauppatorin kaupunkitilaan.

Uudisrakennusten huolto-, palvelu- ja saattoliikenne tulee hoitaa pääosin muualta kuin Yliopistonkadulta. Pysäköintipaikkoja on osoitettava kaupungin rakennusjärjestyksen ja pysäköinnin mitoitusohjeen mukaisesti (Kh 8.2.2021 § 71). Pyöräpysäköinnin tulee olla laadukasta ja helposti saavutettavaa. Käynti Pysäköintilaitos Louhen nykyiselle sisäänkäynnille tulee olla selkeä ja helposti saavutettavissa.

Kaavatyössä selvitetään tarkemmin rakennetun ympäristön arvot ja täsmennetään rakennusten suojelutarve.

Kirkon suuntaan avautuvien toimintojen tulee kunnioittaa kirkon pihan yksityisluonteisiakin tapahtumia, kuten hautajaissaattueita ja hääjuhlia. Kirkko on suojeltu lain ortodoksisesta kirkosta nojalla. Lakisuojaus käsittää myös piha-alueen. Piha-alue on aktiivinen toiminnallinen osa kirkonmenoja, joiden arvokkuus ja häiriöttömyys on turvattava.

Nykyinen jalankulkuyhteys, Aleksandrakuja, Aurakadulta Kauppiaskadulle säilyy. Toinen Kauppatorilta Aleksandrakujalle ohjautuva Kuution vierestä kulkeva nykyinen jalankulkuyhteys on koettu iltaisin turvattomaksi. Yhteyden säilyttäminen ei ole pakollista, mutta päiväaikaisen yhteyden säilyttäminen (klo 7–21) olisi toivottavaa. Esteettömät reitit tulee huomioida suunnittelussa.

Arkkitehtikilpailussa voidaan tutkia myös hieman korkeampaa rakentamista, jos rakentaminen hieman vetäytyy Yliopistonkadun reunasta parantaen **kirkon näkyvyyttä**.



Kuva 10. Näkymä Aleksandrakujalta torille Kuution vierestä (kuva FCG).



Kuva 11. Näkymä Kuutiosta kirkon takapihalle (kuva FCG 2024).



Kuva 12. Näkymä kirkon takaiseen liikerakennukseen (kuva FCG 2024).

5.1. Toiminnot tontilla

Ortodoksikirkon molemmin puolin sijoittuvan uudisrakentamisen tulee muodostaa yhdessä eheä kokonaisuus.

Liedon Säästöpankkisäätiön tontille (Kuutio) toivotaan noin 2.500–3.000 kem2 lisärakennusoikeutta hotellitoimintoja varten nykyisen rakennuksen lisäksi. Nykyinen rakennus halutaan säilyttää, mutta sen korotusta voidaan tutkia osana täydennysrakentamista.

Conficap Oy:n liikerakennuksen (Mehiläinen) tontille 10 tavoitellaan noin 2.700–3.500 kem2 lisärakennusoikeutta. Lisärakennusoikeus voi liittyä suoraan nykyiseen liikerakennukseen tai olla erillinen rakennusmassa, jolloin liikerakennuksen nykyinen julkisivu säilyy torille päin esim. valopihan kautta.

Rakennusten alla on kellaritiloja, joissa on mm. pankin holvi-, kokous-, sosi-aali-, sauna- ja uima-allastiloja. Molempien kiinteistöjen kellareista on yhteys korttelin alaisiin pysäköintikerroksiin. Aurakadun viereen Kuution tontilla sijaitsee Louhi-pysäköintilaitokseen menevä yhteys, mikä täytyy säilyttää osana uutta korttelisuunnitelmaa.

5.2. Muut toiminnot ja toimijat

Kirkon piha rajautuu selkeärajaisesti viereisiin kiinteistöihin. Aleksandrankuja jatkuu kauppakujana ja sisätilana kirkon takana olevien kiinteistöjen välissä. Kiinteistöjen pääasialliset toimijat ovat Oma Säästöpankki ja lääkärikeskus Mehiläinen. Aleksandrankujan varteen sijoittuu mm. kaksi kahvila-ravintolaa ja muita liiketiloja.

Kauppiaskadun puolella Yliopistonkadulta on yhteys maanalaiseen Hohtogolf-keskukseen.



Kuva 13. Näkymä liikerakennuksen pihalle Kauppiaskadulta (kuva FCG 2024).



Kuva 14. As.Oy Salamankulman alainen pysäköintilaitos palvelee korttelia (kuva FCG 2024).



Kuva 15. Kuution uima-allastila saunaosastossa (kuva FCG 2024).

5.3. Vaiheistus

Hanke tullaan toteuttamaan yhdessä vaiheessa kuitenkin siten, että Yliopistonkatu 17 rakennetaan valmiiksi ennen Yliopistonkatu 21:ssä tehtäviä purku- ja rakennustöitä.

5.4. Liikenne ja logistiikka

Suunnittelussa tulee huomioida Kauppiaskadulle mahdollisesti rakennettava raitiovaunuyhteys ja sen vaikutus rakennusten huoltoon ja pelastustoimiin. Raitiotielle ei voi osoittaa pelastuspaikkaa.

Uudisrakennusten huolto-, palvelu- ja saattoliikenne tulisi hoitaa pääosin muualta kuin Yliopistonkadulta. Hotellin huoltoliikenteessä on huomiotava, että kuorma-autoilla saapuvien liinavaaterullakoiden ja ravintolan

kuljetusten purku- ja siirto rakennukseen ei ole mahdollista tehdä Aurakadun rinteessä. Kauppiaskadun nykyistä tonttiliittymää olisi hyvä hyödyntää uuden toiminnan huoltoliikenteen tarpeisiin.

5.5. Pysäköinti

Pysäköintipaikkoja on osoitettava kaupungin rakennusjärjestyksen ja pysäköinnin mitoitusohjeen mukaisesti (Kh 8.2.2021 § 71). Suunnittelualue kuuluu vyöhykkeeseen 1 eli ydinkeskustan kävelyvyöhykkeeseen. Liiketoimille ei ole vaatimusta ydinkeskustassa, toimistoille 1 ap/140.

https://www.turku.fi/sites/default/files/atoms/files/turun_kaupungin_rakennusjarjestys_1.2.2024.pdf /sivu 24.

Pyöräpysäköinnin tulee olla laadukasta ja helposti saavutettavaa. Käynti Kuution tontilla sijaitsevalle pysäköintilaitos Louhen nykyiselle sisäänkäynnille tulee säilyttää ja olla selkeä ja helposti saavutettavissa. Kts. kohta 4.2.

5.6. Toteutettavuus

Kilpailuehdotuksen tulee olla teknisesti ja taloudellisesti toteuttamiskelpoinen. Hotellin osalta tulee kohtuullisesti huomioida liitteenä oleva suunnittelun alustava ohjeistus, jossa hotellin tarvitsemia tiloja on luetteloitu.

5.7. Vähähiilisyys, energiatehokkuus ja resurssiviisaus

Kilpailuehdotuksessa tulee huomioida rakennuksen pitkäikäisyys, ilmastonmuutoksen hillitseminen ja siihen sopeutuminen.

Kaupunkisuunnittelun tasolla hiilineutraali kaukolämpö, kestävän liikkumisen edistäminen, materiaalin uudelleen kierrätys sekä palvelujen ja rakentamisen ohjaaminen tiiviiseen ja eheään kaupunkirakenteeseen ovat esimerkkejä niistä toimenpiteistä, joilla voidaan merkittävästi pienentää ilmastokuormitustaan.

Resurssiviisaudella tarkoitetaan tontin käytön ja tilojen optimointia sekä monikäyttöisyyttä, tehokkaita yleisö- ja tekniikkatilaratkaisuja, muuntautumiskykyisiä monitilatoimistoja, ympäristöä säästäviä, energiatehokkaita ratkaisuja ja digitaalisuuden lisäämistä rakentamiseen esimerkiksi käyttämällä talotekniikan järjestelmiä lämmön sekä ilmastoinnin mittaamisessa ja säättämisessä.

Rakennuskannan tasolla tullaan tutkimaan ensisijaisesti lämpöpumppuratkaisua lämmityksen ja jäähdytyksen osalta.

5.8. Taloudellisuus

Suunnittelussa täytyy huomioida rakentamisen kustannustehokkuus ja kiinteistöjen huollettavuus.

6. KILPAILUEHDOTUSTEN ARVIOINTIPERUSTEET

Kilpailuehdotuksessa esitettävien ratkaisujen ja ideoiden tulee olla toteutuskelpoisia ja kilpailuohjelmassa asetettujen tavoitteiden mukaisia.

Arvostelussa kiinnitetään huomiota erityisesti seuraaviin seikkoihin:

- Kaupunkikuvalliset ratkaisut, arvokkaan ympäristön huomioiminen
- Näkymät ja maamerkkirakennuksen/kirkon huomioiminen kaupunkikuvassa
- Arkkitehtuurin korkeatasoisuus
- Teknistaloudellinen toteutettavuus
- Toimintojen sijoittuminen tontilla ja ulkotilat, vehreyden määrän säilyminen sekä kaupunkivehreyden/viherrakentamisen/kasvillisuuden monipuolisuus ja laatu
- Logistiikka ja kestävä liikenteen edistäminen huomioiden myös kävelijät ja pyöräilijät
- Pysäköinnin ratkaisut
- Alueen toimintojen vaatimusten huomioiminen
- Vähähiilisyys, ympäristö- ja energiatehokkuus, kestävyysnäkökulmiin liittyvien suunnitteluohjeiden huomioiminen

Arvioinnissa huomioidaan näiden lisäksi ehdotusten kehityskelpoisuus siten, että ehdotuksen olennaiset ansiot voidaan säilyttää.

Kokonaisratkaisun ansioita ja kehityskelpoisuutta pidetään tärkeämpinä kuin yksityiskohtien virheettömyyttä.

7. KILPAILUEHDOTUKSEN LAADINTAOHJEET

7.1. Vaadittavat kilpailuasiakirjat

Kilpailuehdotuksessa on esitettävä alla lueteltu aineisto.

Planssikoko on A3, suunta vaaka, tarkkuus 300 dpi.

Asemapiirros 1:1000

- Esitettävä rakennusmassojen laajuudet ja niiden kytkeytyminen laajempaan ympäristöön, kävelyn ja pyöräilyn kulkuväylät, huolto- ja saattoliikenteen sekä auto- ja pyöräpysäköinnin järjestelyt, maasto-muodot, kasvillisuus, ja korkeusasemat.
- Rakennusmassat kevyesti varjostettava, valon suunta lounaasta 45 asteen kulmassa

Alueleikkaukset 1:400

- Aurakadun ja Kauppiaskadun suunnat
- alueleikkaus tulee esittää kaaviomaisesti huomioiden maanalaiset tilat

Julkisivut 1:500

- Idean kannalta oleelliset julkisivut, joista tulee ilmetä päämateriaalit, väriytykset sekä korkoasemat ja suhde ympäröiviin rakennuksiin

Rakennusten kerrosten tilakaaviot 1:400

- Kerrokset tulee esittää kaaviomaisesti
- Hotellitoimintojen huonejakaumat ja muut yleis- ja palvelutilat
- Liikerakennuksen laajentuminen pankkitoimintoja tai muita toimitiloja varten
-

Liikenne-, huolto ja pysäköintikaavio 1:1000, jollei sisältö ilmene riittävällä tavalla asemapiirroksista.

Havainnekuvat

- Valokuvapohjalle näkymät 3 suunnasta (pakolliset suunnat)

Näkymäkuvien tulee havainnollistaa ehdotuksen keskeisiä ideoita; uuden ja vanhan toiminnallista ja kaupunkikuvallista liittymistä sekä niiden suhdetta toisiinsa sekä kaupunkikuvaan.

Muu havainnollistava aineisto

Kilpailija voi lisäksi esittää muuta kilpailuehdotusta havainnollistavaa aineistoa, kuten tarkemman julkisivuotteen tai viistoilmakuvauspotuksen.

Selostus

Selostuksessa kuvataan ja perustellaan ehdotuksen keskeiset suunnitteluratkaisut. Selostuksesta tulee ilmetä ratkaisun arkkitehtoniset, toiminnalliset ja tekniset sekä kaupunkikuvallisiin ja rakennussuojelullisiin ratkaisuihin liittyvät periaatteet. Selostus on kooltaan A4 ja se sijoitetaan osaksi kuvaplanssia. Selostuksen teksti siirretään kilpailukoneeseen. Selostuksessa tulee esittää yhteenveto tiloista / uudistettavat tilat, laajennusosa(t) huoneisto- ja bruttoaloihin.

Laajuustiedot täytetään kilpailusivustolla olevaan taulukkoon.

7.2. Kilpailusalaisuus

Kilpailu käydään salaisena. Kilpailuehdotusten jokainen asiakirja on varustettava nimimerkillä eikä plansseilla tai tiedostoissa saa esiintyä tekijään liittyviä tunnisteita. Samoin tiedostojen nimistä on käytävä ilmi ehdotuksen nimimerkki.

Kilpailun järjestäjä huolehtii kilpailusalaisuuden säilymisestä kilpailutöiden vastaanottamisen yhteydessä siten, että tekijätiedot eivät tule tuomariston tietoon.

7.3. Kilpailuehdotusten sisäänjätö

Kilpailuehdotukset jätetään **sähköisesti** kilpailun verkkosivujen kautta osoitteeseen [Turun torinlaidan arkkitehtikilpailu \(tietoa.fi\)](https://www.tietoa.fi/turun-torinlaidan-arkkitehtikilpailu) 26.8.2024 klo 10.00. Kilpailija voi jättää halutessaan useamman ehdotuksen, mikäli massoitte-
lusta syntyy useampi vaihtoehto.

Kilpailukoneeseen ilmoitetaan kilpailuehdotuksen laatineiden tekijöiden nimet (tekijänoikeuden haltijat) ja muun työryhmän jäsenten nimet, yrityksen tai työyhteisöliittymän nimi, sekä yhteyshenkilön yhteystiedot (posti-osoite, sähköpostiosoite ja puhelinnumero).

Kilpailijoita kehoitetaan jättämään ehdotuksensa kilpailukoneeseen hyvissä ajoin ennen järjestelmän sulkeutumista. Kilpailija saa vahvistuksen onnistuneesta sisäänjätöstä.

Tuomaristo hylkää kilpailuehdotukset, jotka ovat saapuneet myöhässä tai eivät täytä tässä asiakirjassa esitettyjä vaatimuksia. Kilpailijan on varauduttava säilyttämään ehdotuksensa alkuperäiskappaleet. Saapuneiden ehdotusten nimimerkit tullaan julkaisemaan kilpailun internet-sivuilla.

30.04.2024

Tuomaristo