



AURATUM ASUNNOT TURKU OY

1.10.2018

Turun Kaupunki
Kaupunkiympäristötoimiala

**ILMOITTAUTUMINEN SEPÄNKATU 1:N SUUNNITTELU- JA
TONTINLUOVUTUSKILPAILUUN**

Viitaten Turun kaupungin 6.6.2018 julkaisemaan, Sepänkatu 1:n kilpailullista neuvottelumenettelyä koskevaan tarjouskilpailuun sekä siihen liittyvään kilpailuohjelmaan ja muuhun materiaaliin, ilmoitamme olevamme erittäin kiinnostuneita sitoutumaan Turun kaupungin ("Kaupunki") kehittäjäkumppaniksi Sepänkatu 1:n kaavoitusprosessissa.

1. **Kaupungin kehittäjäkumppanina, kohteen ostajana ja toteuttajana** toimii Auratum Kiinteistöt -konserniin kuuluva **Auratum Asunnot Turku Oy** ("Ostaja"). Kohteen tai sen ostajana voi olla myös Ostaja perustettavan / perustettavien yhtiöiden lukuun tai muu Auratum -konserniin kuuluva taho. Toteuttajatahon referenssit erillisenä liitteenä.
2. **Auratumin suunnittelukumppanina** ideoinnissa, kaavakehitysvaiheessa ja toteutuksessa toimii **Arkkitehtitoimisto Sigge Oy**, päävastuullisena suunnittelijana Pekka Mäki, SAFA. Suunnittelijatahon referenssit erillisenä liitteenä.
3. **Suunnitelmaluonnokset:**
Olemme laatineet hyvin nopealla aikataululla kolme alustavaa suunnitteluvaihtoehtoa, joista kahdessa (Vaihtoehdot 1a ja 1b) nykyisiä rakennuksia säilytetään kilpailuohjelman mukaan. Olemme halunneet kuitenkin esittää myös vaihtoehdon, jossa koko toteutus perustuu uudisrakentamiseen (Vaihtoehto 2)



Suunnitteluvaihtoehto 1a:

Lähtökohtana on säilyttää vanhat koulutusrakennukset sekä Luostarinkadun päässä oleva kirjastorakennus. Luostarinkadun jatkeena olevat rakennusmassat puretaan. Korttelin sisällä oleva sisäänkäyntirakennus puretaan. Luostarinkadulta aukeaa yhteys Urheilupuiston suuntaan. Neitsytpolulle on mahdollista rakentaa portaat.

Suunnitteluvaihtoehto 1b:

Lähtökohtana on säilyttää vanhat koulutusrakennukset. Luostarinkadun jatkeena oleva kirjastorakennus ja taemmat rakennusmassat puretaan. Korttelin sisällä oleva sisäänkäyntirakennus puretaan. Luostarinkadun yhteys jatketaan Neitsytpolulle. Yhteys urheilupuiston suuntaan on luonteva ratkaisu. Alas rakennetaan portaat ja urheilupuistoon. Tällä mahdollistetaan kevyen liikenteen yhteydet urheilupuistosta aina Luostarivuorelle.

Suunnitteluvaihtoehto 2:

Ratkaisussa puretaan tontilta kaikki rakennukset. Uusi kortteli tulee pääasiassa olemaan asuinkortteli. Sepänkadun ja Luostarinkadun risteykseen on mahdollista sijoittaa liiketiloja kivijalkaan. Lisäksi Sirkkalankadun ja Neitsytpolun kulmaan voidaan sijoittaa liiketiloja. Tontinrajojen suuntaisesti rakennetaan uudet rakennusmassat. Luostarinkadun yhteys jatketaan urheilupuiston suuntaan. Neitsytpolulle tehdään portaat ja rakennetaan kevyenliikenteen silta urheilupuistoon. Neitsytpolun ja Sirkkalankadun kulmatalo sovitetaan mittakaavaltaan Heidekenin mittakaavaan.

Tarkempi selostus suunnitteluvaihtoehtoista, niiden visualisoinnit sekä muut kilpailuohjelmassa edellytetyt selvitykset erillisinä liitteinä.

4. Indikatiiviset tarjoukset eri suunnitteluvaihtoehtoissa:

Suunnitteluvaihtoehto 1a:

Hintanäkemyksemme vanhoista rakennuksista luonnoksissa esitetyillä tavoin säilytettynä ja olettaen että suunnitelman mahdollistava kaavamuutos toteutuu, on 9.000.000 euroa.

Lisäksi näkemyksemme toteutuvan uudisrakennusoikeuden arvosta on 1.300 euroa/kem². Suunnitelmaluonnoksen mukaan uudisrakennusoikeutta on yhteensä 12.440 kem², joten arvo yhteensä 16.172.000 euroa.

Indikatiivinen tarjouksemme luonnoksen mukaisesta kokonaisuudesta on siten 25.172.000 euroa.

Suunnitteluvaihtoehto 1b:

Hintanäkemyksemme vanhoista rakennuksista luonnoksissa esitetyillä tavoin säilytettynä ja olettaen että suunnitelman mahdollistava kaavamuutos toteutuu, on 9.000.000 euroa.



AURATUM KIINTEISTÖT OY

Lisäksi näkemyksemme toteutuvan uudisrakennusoikeuden arvosta on 1.300 euroa/kem². Suunnitelmaluonnoksen mukaan uudisrakennusoikeutta on yhteensä 12.905 kem², joten arvo yhteensä 16.776.000 euroa

Indikatiivinen tarjouksemme luonnoksen mukaisesta kokonaisuudesta on siten 25.776.000 euroa.

Suunnitteluvaihtoehto 2:

Näkemyksemme toteutuvan uudisrakennusoikeuden arvosta on 1.300 euroa/kem². Suunnitelmaluonnoksen mukaan uudisrakennusoikeutta on yhteensä enintään 37.400 kem², joten **indikatiivinen tarjouksemme luonnoksen mukaisesta kokonaisuudesta on siten yhteensä 48.620.000 euroa.**

Indikatiivisten tarjousten muut oletukset ja ehdot:

- Kiinteistöllä on em. suunnitelmat mahdollistava, lainvoimainen kaava.
- Kiinteistön kaupoista maksettavan varainsiirtoveron maksaa Ostaja.
- Kaupunki vastaa maankäyttömaksusta / sitä ei peritä eli tarjoukset ovat ns. nettohintaisia.
- Ostaja purkaa kustannuksellaan tontilla nyt olevat rakennukset ja rakennelmat.
- Kyseessä on indikatiivinen tarjous hintatasosta. Lopullinen ja sitova tarjous edellyttää mm. maksuaikataulusta ja muista kaupan ehdoista sopimista sekä Ostajan hallituksen hyväksymistä.

Korostamme, että esittämämme suunnitteluratkaisut ovat vain esimerkkejä suunnittelualueen potentiaalista. Olemme valmiit kehittämään suunnitelmiamme Kaupungin toivomaan ja esittämään suuntaa. Haluamme myös korostaa sitä, että suunnitelmaratkaisujen volyymit, varsinkin vaihtoehdossa 2, voivat olla nyt esitettyjä merkittävästikin pienemmät, mikäli katsotaan että massoittelun tulisi esim. kaupunkikuvallisista syistä olla kevyempää.

5. Ostajan kontaktihenkilö

Lisätietoja suunnitteluratkaisusta ja tarjouksesta antaa Petri Reunanen, puh. 040 511 0106, mail: petri.reunanen@auratum.com

Turussa 1. lokakuuta 2018

AURATUM ASUNNOT TURKU OY


Matti Äijälä


Petri Reunanen