

”SEPÄNKATU 1”, Turku



Viistoilmakuva alueelta © Blom

1. Tiivistelmä

Turun kaupunki etsii avoimella kaksivaiheisella kilpailullisella menettelyllä kehittämiskumppania / -kumppaneita kilpailualueena toimivalle kokonaisuudelle, joka koostuu Sepänkatu 1:n asemakaava-alueen tontista 853-3-19-8 sekä em. tontin viereisestä osasta virkistysalueena toimivaa yleistä aluetta 853-3-9903-0.

Tontin 8 alkuperäinen oppilaitosrakennus on aikanaan rakennettu entisen Turun Teknillisen oppilaitoksen tarpeisiin ja kokonaisuutta on sittemmin laajennettu. Tontti 8 rakennuksineen sekä yleinen alue ovat kaupungin omistuksessa ja rakennusten tilat ovat Turun ammattikorkeakoulun käytössä. Ammattikorkeakoulu on luopumassa tiloista lähivuosina.

Kaupunki luovuttaa kohteen kehitettäväksi sille jatkoon valituista tarjoajista, joka on sitoutunut tontinluovutukseen ja toteutukseen yhdessä hyväksytyin ehdoin, jolla on taloudelliset edellytykset ja resurssit kokonaisuuden toteuttamiseen, ja joka kykenee parhaiten vastaamaan kaupungin ja kilpailuohjelman asettamiin vaatimuksiin ja odotuksiin. Pyrkimyksenä on löytää alueelle ja sen rakennuksille uusi omistaja / omistajat sekä 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.

Alueen asemakaavaluonnos laaditaan valitun kehityskumppanin / -kumppaneiden kanssa prosessissa syntyneitä tuloksia hyödyntäen. Suunnitelmien mukaisen kokonaisuuden toteutus voi tapahtua myös osissa ja mahdolliset tarjoukset eivät saa kohdistua vain uudisrakentamiseen.

2. Kohde

2.1 Alueen yleinen esittely

Kilpailualueen pinta-ala on kokonaisuudessaan n. 1,51 ha. Tontti 853-3-19-8, pinta-ala n. 1,37 ha, on osa Turun keskustan III:tta (3.) kaupunginosaa sekä ruutukaava-aluetta sijoittuen alle kilometrin etäisyydelle Kauppatorista etelään. Katuosoitteet ovat Sepänkatu 1 sekä Sirkkalankatu 39 ja Neitsytpolku 6, minkä lisäksi em. katujen kanssa kilpailualueita rajaa Samppalinnan vuori-niminen puisto. Samassa korttelissa tontilla 853-3-19-2 sijaitsee 1800-luvun lopussa rakennettu Heidekenin Perhetalo (ent. Heidekenin synnytyslaitos). Kilpailualueeseen sisältyy lisäksi n. 0,135 ha kokoinen osa virkistysalueena toimivaa yleistä aluetta 853-3-9903-0, välittömästi tontin 8 vierestä. Tämä tontin 8 vieressä oleva osa Samppalinnan vuori -nimisestä puistosta on nykyisin paikoituskäytössä, ja se on otettu mukaan kilpailualueen rajaukseen, sillä sen rooli alueen kulun kannalta on merkityksellinen myös jatkossa.

Kilpailualueen välittömässä läheisyydessä on monipuolisia keskustan toimintoja asumiseen ja työpaikkoihin sekä erityisesti virkistykseen, kulttuuriin ja urheiluun liittyen. Edeltävistä mainittakoon mm. läheisillä puistoalueilla sijaitsevat Paavo Nurmen stadion ja Samppalinnan maauimala sekä Itäisen Rantakadun varrella sijaitsevat Wäinö Aaltosen museo, Turun Kaupunginteatteri ja Valtion virastotalo. Aurajoen rannat liittyvine kortteleineen ja puistoineen ovat keskeisessä asemassa Turun hiljattain julkaistussa keskustavisiassa.

Kilpailualue on osoitettu liitteenä olevalla kartalla (Liite 1).

2.2 Kaavatilanne

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta A ja osa kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeää Aurajoen maisema-aluetta. *Turun kaupunkiseudun rakennemallissa 2035* alue on keskustatoimintojen aluetta, jossa on tavoitteena keskustan täydennysrakentaminen. Lounais- ja luoteispuoleltaan alue rajautuu kehitettävään kaupunkiseudun vihervyöhykkeeseen.

Yleiskaava 2020:ssä alue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY) sekä kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti tai luonnonoloiltaan arvokas alueen osa.

Nykyisessä 24.12.1988 voimaan tulleessa *asemakaavassa (20/1987)* tontti 8 on osoitettu opeustointia palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO). Rakennusoikeutta tontilla on kaikkiaan 20.000 k-m², ja sille saa rakentaa kaksi-viisi -kerroksisia rakennuksia. Katujulkisivuille on osoitettu enimmäiskorkeudet ja Neitsytpolun puoleinen reuna-alue on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi.

Vireillä olevassa *asemakaavanmuutoksessa (21/2017)* tutkitaan alueen erilaisia maankäyttövaihtoehtoja kuten täydennysrakentamista ja käyttötarkoituksen muutosta sekä mahdollisuutta sillan rakentamiseksi kävelyä ja polkupyöräilyä varten Samppalinnan vuoren ja Urheilupuiston välille. Vireillä olevan asemakaavanmuutoksen osalta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 24.5.2017 (Liite 2). Kaava-aluetta laajennetaan tarvittaessa, kun sillan tarkempi paikka on selvillä. Naapuritontti 2 otetaan asemakaavan valmistelussa kaava-alueen rajaukseen mukaan ja Heidekenin Perhetalon rakennukset on tarkoitus suojella. Tontin 2 mahdollisen lisärakentamisen tutkiminen asemakaavanmuutoksen yhteydessä ei sisälly tässä tarkoitettun kilpailun piiriin, mutta kilpailussa mahdollisesti syntyviä ideoita voidaan hyödyntää kaavanmuutostyössä. Tontin 8 mahdollinen täydennysrakentaminen tulee suunnitella siten, ettei se estä tontin 2 mahdollista täydennysrakentamista tulevaisuudessa.

Kilpailualueeseen sisältyvä yleisen alueen osa on *Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa* virkistysaluetta V, *Turun kaupunkiseudun rakennemallissa 2035* keskustatoimintojen aluetta sekä osa kaupunkiseudun vihervyöhykettä ja *Yleiskaava 2020:ssä* virkistysaluetta (V). Asemakaavoituksen osalta voimassa on Turun keskustan alueen vanha asemakaava (1/1897) vuodelta 1897.

2.3 Alueen ja rakennusten omistus sekä nykykäyttö

Kilpailualue rakennuksineen on Turun kaupungin omistuksessa. Rakennusten tilat on vuokrattu Turun ammattikorkeakoulu Oy:lle, joka oli alun perin luopumassa nykyisistä Sepänkadun sekä Ruiskadun tiloistaan vaiheittain vuosien 2018–19 aikana ammattikorkeakoulun toimintojen keskittyessä Kupittaan. Viimeisimmän Turun kaupungin Tilapalvelukeskukselta saadun tiedon mukaan Kupittaan uudisrakennus valmistuu käyttöön huhtikuussa 2020 eli Sepänkatu 1:n tilat tyhjäntyvät samaisen vuoden kesällä.

2.4 Alueen rakennuskanta ja sen arvot

Oppilaitoskokonaisuus rakennuksineen on rakennettu osin 1960-luvulla alun perin entisen Turun Teknillisen oppilaitoksen käyttöön ja sitä on myöhemmässä vaiheessa 1990-luvulla laajennettu. Nykyisellä tontilla 8 olevien rakennusten tilojen yhteenlaskettu bruttoala on n. 20.420 brm². Rakennusten pohjapiirroksiin sekä leikkauksiin ja julkisivuihin on mahdollista tutustua liitteistä (Liitteet 3 ja 4).

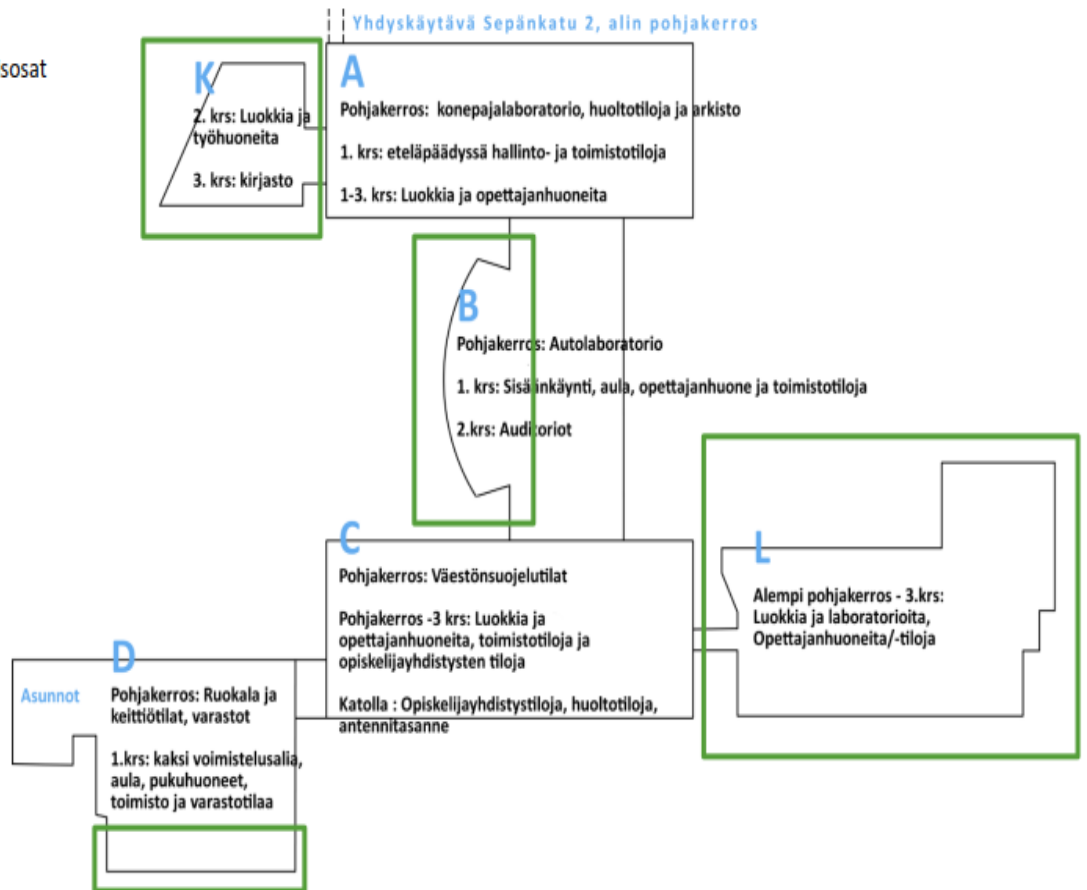
Oppilaitoskokonaisuuden rakennushistoriaa, muutosvaiheita, nykytilannetta sekä rakennustaitteellisia, kaupunkikuvallisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja on arvioitu liitteenä olevassa, 28.2.2018 valmistuneessa rakennushistoriaselvityksessä (Liite 5).

Olof Holmbergin arkkitehtitoimiston suunnittelema alkuperäinen oppilaitosrakennus valmistui vuosina 1964–66. Alkuperäiseen kokonaisuuteen kuuluu osina kaksi kolmikerroksista pitkänomaista ja keskikäytävämälillä toteutettua opetussiipeä (A ja C), näiden väliin jäävä matalampi kanslia- ja auditoriorakennus pääsisäänkäynteineen (B) sekä Samppalinnan vuoren puolella oleva ruokala- ja juhla- / voimistelusalirakennus (D). Lisäksi D-siiven pohjoisreunaan sijoittuu erillinen matala kolmen asunnon asuinrakennus. Betonipilarirunkoiset rakennukset on perustettu kalliolle ja julkisivujen modernistista ilmettä hallitsevat keltatiili, nauhamaiset horisontaaliset ikkunat, minerit -levyt sekä yksittäiset säleiköt ja lasitiiliyksityiskohdat. Opetussiipien päädyissä ja ruokala- / salirakennuksessa on suurempia valoa tuovia ikkunoita, mitkä edustavat ajalleen ominaista rakentamisen ilmettä – samoin kuin terästä, lasia ja puuta yhdistelevät ovet. Kattorakenteina vaihtelevat rakennuksen osasta riippuen ajalleen tyypilliset pulpetti- ja tasakatto.

Vuosina 1991–93 toteutettujen laajennusten suunnittelusta vastasi Pekka Pitkäsen arkkitehtitoimisto. Laajennusten yhteydessä toteutettiin myös oppilaitoskokonaisuuden vanhempien osien peruskorjaus sekä ruokalan laajennus. Uudisrakentaminen ja peruskorjaus on toteutettu vanhoja 1960-luvun kerroksia kunnioittaen ja säästäen, vanhaa sekä uutta yhteen sovittaen. Esimerkiksi uudet laboratoriotilat sisältävän siiven (L) arkkitehtuuri mukailee opetussiipiä A ja C ollen myös pohjaratkaisultaan ja sisätiloiltaan samankaltainen, joskin L-siivessä pohjakerroksia on muihin oppilaitoskokonaisuuden siipiin ja osiin nähden yksi enemmän (pohjakerros + alempi pohjakerros). Erilaista ulkoasua sen sijaan edustavat kirjaston (K), auditorion / sisäänkäynnin (B) ja L-siiven eteläisen päädyn valkoiset ja pelkistetyt laajennusosat. Laajennusosien runkona ovat pääosin teräsbetonipilari-, palkki- ja ontelolaattaelementit.



1990-luvun uudisosat



Rakennushistoriaselvitys: Inventoidut tilat esiteltynä osajaottelun -A, B, C, D, L, K pohjalta

Rakennushistoriaselvityksen mukaan alueen rakennuskanta muodostaa monikerroksisen, kulttuuri- ja opetushistoriallisesti merkittävän kokonaisuuden, jolla on sivistyshistoriallista arvoa sijaintinsa, historiansa sekä arkkitehtuurinsa puolesta. Oppilaitoskokonaisuus on osa Samppalinnan vuoren eteläpuoleista koulurakennusten kokonaisuutta, joka on valtakunnallisestikin merkittävä, ja sen yksittäiset osat edustavat kukin oman aikakautensa laadukasta julkista rakentamista. Kokonaisuus heijastaa paitsi teknillisessä opetuksessa tapahtuneita muutoksia myös kouluarkkitehtuurin kehitystä.

Rakennushistoriaselvityksestä on löydettävissä tarkempi inventaario oppilaitoksen sisätiloista. Luokkatilojen lisäksi oppilaitoskokonaisuus sisältää mm. ruokalan ja keittiön, liikuntasalitilat, kirjaston, auditoriotiloja, puu- ja metalliverstaan, laboratoriotilat sekä katsastuskonttorin.

2.5 Alueen rakennuskannan kunto

Alueen rakennuksille ei ole tehty isompia korjauksia lukuun ottamatta L-siipeä, johon on toteutettu mm. laboratorio- ja verstastilat. Rakennuksille ei ole teetetty kattavaa kuntotutkimusta.

Julkisivurakenteiden, ikkunoiden ja vesikaton kuntoa on kartoitettu RTC Vahnen Turku Oy:llä teetetystä kuntotutkimuksesta 30.6.2017. Ko. kuntotutkimus (Liite 6) sisältää kartoituksen perusteella annetut toimenpide-ehdotukset sekä toimenpiteiden kustannusarviot.

Julkisivujen tiilimuurauksessa on havaittavissa yksittäisiä vaurioita, kuten saumojen rapautumista ja halkeamia. Mahdollisesti tiilimuurauksen läpi pääsevistä kosteudesta johtuva betonisten ikkunapalkkien terästen ruostuminen ja pakkasrapautuminen taas ovat aiheuttaneet betonin vaurioitumista. Peltikattojen maalipinta hilseilee ja vesikatolla kasvaa sammalta, mikä kertoo kosteudesta. Singelin alta näkyvässä bitumimassassa on lohkeamia ja halkeilua, mikä taas indikoi, että kerrin huoltoväli on saavutettu. Kattorakenteiden kosteudenhallinnassa on myös muita havaittuja puutteita, esimerkkeinä liian matalat läpiviennit sekä myrskypeltien puuttuminen. Lisäksi ikkunoiden puuosat halkeilevat ja niiden tiivisteet ovat vaurioituneet.

Kaikkiaan julkisivujen tiilimuurauksessa on korjattavaksi suositeltavia saumoja n. 10 – 20 m². Betonisten ikkunapalkkien korjaamista suositellaan kestäväen lopputuloksen aikaansaamiseksi raskaana korjauksena, mutta paikkakorjauksilla raskaamman korjauksen ajankohtaa voidaan pidentää. Vesikatolle suositellaan huoltoluontoisia korjaustoimenpiteitä ja peltikatoille huoltomaalausta 1 – 3 vuoden sisällä. Kermi- ja peltikattojen perusteellinen korjaaminen / uusiminen tulisi toteuttaa noin 5 – 10 vuoden sisällä. Huonokuntoiset ikkunat taas on uusittava 1 – 3 vuoden kuluessa eikä huoltoluontoisia toimenpiteitä suositella. Kohteen rakennusvuosi huomioiden tulee kohteessa tehdä haitta-ainekartoitus ennen korjaustyöhön ryhtymistä.

Lukioverkon kehittämistä koskien Sepänkatu 1:stä vapautuvia tiloja on aikanaan harkittu siirrettäväksi lukiokäyttöön. Lukiohanketta varten 22.4.2013 laaditussa rakennustapaselostuksessa (Liite 7) on eritelty mahdollisen saneerauksen sekä ko. hankkeeseen liittyvien muiden toimenpiteiden rakennustöitä koskeva selostus sekä laatutason kuvaus. Rakennustapaselostukseen pohjautuen 2013 laaditun keskeneräiseksi jääneen hankesuunnitelman yhteydessä on mm. todettu, että perustusten ja runkorakenteiden osalta ei ole ilmennyt ongelmia, ja että talotekniikka olisi lukiokampuskäyttöä varten tehdyssä peruskorjauksessa tullut uusituksi kokonaisuudessaan.

Rakennustapaselostus tunnistaa muun ohella myös edellä julkisivurakenteiden, ikkunoiden ja vesikatton kunkartoituksessa havaitut ongelmat. Rakennustapaselostuksen mukaan tiloista olisi niin ikään syytä tehdä asbestikartoitus.

Kiinteistönhoitajalta saadun tiedon mukaan oppilaitoskokonaisuuden rakennusten joidenkin osien ilmanvaihdossa on puutteita ja kehittämistarpeita, minkä vuoksi myös tilojen ilman laatuun on uudistuksia tehtäessä syytä kiinnittää huomiota.

3. Kehittämistä koskevat näkemykset

3.1 Kehittämisen mahdollisuuksista ja reunaehdoista

Rakennusten ja piha-alueiden käsittelyn on oltava kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoista. Tavoitteena on säilyttää olemassa olevien rakennusten arkkitehtuurin ominaispiirteet ja kerroksellisuus niin pitkälle kuin mahdollista. 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 taas asunto- ja asumismuotojen monipuolisuus olisi tärkeää.

3.2 Hulevedet ja paikoitus

Hulevesien määrälliseen ja laadulliseen hallintaan sekä paikoituksen järjestämiseen odotetaan ehdotettavan ratkaisuja. Kortteleiden auto- ja pyöräpaikkavaatimuksiin sekä autopaikkavaatimuksia koskeviin joustomahdollisuuksiin voi tutustua liitteistä (Liite 8). Pysäköintinormi tarkentuu jatkoneuvottelujen yhteydessä.

3.3 Rakentamisen vaiheistus

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

4. Kilpailu

4.1 Kilpailutuksen järjestäjät, luonne ja tarkoitus

Kilpailutuksen järjestää Turun kaupunki. Kilpailuohjelman sisällöstä ja tavoitteista vastaa kaupunkiympäristötoimiala ja kilpailuohjelma liiteasiakirjoineen on hyväksytetty kaupunginhallituksen kaupunkikehitysjaostossa. Kilpailualueelle haetaan kehittämiskumppania / -kumppaneita avoimen kaksivaiheisen kilpailullisen neuvottelumenettelyn kautta.

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

Tavoitteena on löytää alueelle ja sen rakennuksille uusi omistaja / omistajat sekä innovatiivinen suunnitelma, joka mahdollistaisi olemassa olevien rakennusten saneerauksen ja uudiskäytön sekä mahdollisen korvaavan ja / tai muun uudisrakentamisen. Valitun suunnitelman tulee tukea kilpailualueen monipuolista käyttöä, minkä lisäksi sen tulee huomioida rakennusten ja ympäristön muodostama monikerroksinen, kulttuuri- ja opetushistoriallisesti merkittävä kokonaisuus. Suunnitelmien mukaisen kokonaisuuden toteutus voi tapahtua myös osissa ja mahdolliset tarjoukset eivät saa kohdistua vain uudisrakentamiseen.

4.2 Kilpailutusprosessi ja osanottajien valinta

- **Ensimmäisessä vaiheessa** kohteen kehittämisestä kiinnostuneet ilmoittautuvat ja toimittavat kaupungille *kilpailuehdotuksensa*: suunnitelma- ja tarjousasiakirjat oheisselvityksineen. Ensimmäisen vaiheen asiakirjat ja selvitykset toimivat lähtökohtana, jonka pohjalta kilpailuehdotuksia tullaan kehittämään kilpailun toisessa vaiheessa.
 - Suunnitelma- ja tarjousasiakirjoja laatiessaan toimija tarkistaa kilpailuehdotuksen taloudellisen toteutuskelpoisuuden ja sitoutuu kilpailuehdotuksen hengen mukaiseen toteutukseen.

- Toisen vaiheen jatkosuunnitteluun etenevien tahojen valinnasta päätöksen tekee *arviointiryhmä*.
- **Toisessa vaiheessa** neuvotteluja on tarkoitus jatkaa yhden tai useamman (enintään 3:n) ensimmäisessä vaiheessa ilmoittautuneen tahon kanssa edellyttäen, että kilpailuehdotus on toteutuskelpoinen ja täyttää kilpailun reunaehdot sekä hankkeelle asetetut yleiset tavoitteet. Toisessa vaiheessa kilpailuehdotuksia kehitetään yhteistyössä ensimmäisessä vaiheessa jatkoon valittujen kilpailuehdotusten ideoiden sekä kilpailun reunaehtojen pohjalta.

Kaupunki *luovuttaa* kilpailutusprosessin päätteeksi kohteen kehitettäväksi sille jatkoon valituista tarjoajista, joka on sitoutunut tontinluovutukseen ja toteutukseen yhdessä hyväksytyin ehdoin, jolla on taloudelliset edellytykset ja resurssit kokonaisuuden toteuttamiseen, ja joka kykenee parhaiten vastaamaan kaupungin ja kilpailuohjelman asettamiin vaatimuksiin sekä odotuksiin. Koko kilpailutusprosessin ajan rinnalla valmisteltava alueen asemakaavaluonnos laaditaan valmiiksi voittajaksi valitun kehityskumppanin / -kumppaneiden kanssa prosessissa syntyneitä tuloksia hyödyntäen.

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

Turun kaupunki ei vastaa tarjoajalle mahdollisesti syntyvistä vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kilpailutusprosessin yhteistyö päättyy tuloksettomana tai neuvotteluissa ja suunnitelmien tarkistamisessa ei saavuteta yhteisymmärrystä, jos kaupunki pidättäytyy kiinteistöjen myynnistä, tai mikäli myyntipäätös tai asemakaava ei tule lainvoimaiseksi.

4.3 Kilpailuehdotuksen sisältö

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

- Suunnitelmaluonnos säilytettävien rakennusten tai näiden osien saneerauksen sekä alueille tai sen osaan sijoittuvan uudisrakentamisen toteutuksesta, sisältäen:
 - selvityksen säilytettävien ja uudisrakennusten tilojen tulevasta käytöstä,
 - selvityksen pysäköinnin järjestämisestä,
 - selvityksen hulevesien määrällisen ja laadullisen hallinnan ratkaisusta, sekä
 - visualisointeja siitä, miltä kokonaisuus näyttää ympäristöönsä ja kaupunkikuvaan sijoitettuna.

Kuvallinen esitys säilytettävien ja uudisrakennusten tilojen tulevasta käytöstä sekä pihojen ja pysäköinnin järjestämisestä on eduksi ehdotuksia arvioitaessa.

- Alustava tarjous kiinteistön 853-3-19-8 ja kiinteistön 853-3-9903-0 osan ostamisesta, kokonaan tai osittain. Tarjouksesta tulee käydä ilmi ostettavista kiinteistöistä tai niiden osista tarjottava hinta sekä erikseen uudisrakennusoikeudesta tarjottava hinta (€ / k-m²). Mikäli suunnitelmaluonnos kohdistuu osaan alueesta, tulee tarjouksessa selvästi eritellä mitä rakennuksia tai rakennuksen osia ja / tai rakennusaloja kauppahinta koskee. Tarjous ei saa kohdistua pelkästään uudisrakennusoikeuteen.
- Kohteen ostaja/-t, suunnittelija/-t sekä toteuttaja/-t
- Ostajan, suunnittelijan ja toteuttajan referenssit vastaavista kohteista

4.4 Arviointiryhmä

Arviointiryhmään kuuluvat seuraavat jäsenet:

1. Timo Laiho, tonttipäällikkö, DI, kaupunkiympäristötoimiala
2. Paula Keskkikastari, kaavoituspäällikkö va., arkkitehti SAFA, kaupunkiympäristötoimiala
3. Mika Rajala, arkkitehti SAFA, kaupunkiympäristötoimiala
4. Katja Tyni-Kylliö, kaavoitusarkkitehti, arkkitehti SAFA, kaupunkiympäristötoimiala
5. Tuomas Lindholm, maankäyttöinsinööri, DI, kaupunkiympäristötoimiala

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

Arviointiryhmän puheenjohtajana toimii Timo Laiho ja sihteerinä toimii Tuomas Lindholm.

4.5 Arviointikriteerit

Ensimmäisessä vaiheessa tavoitteena on löytää alueen asemakaavoituksen ja rakentamisen pohjaksi laadukas ja toteuttamiskelpoinen ratkaisu, jota on mahdollista jatkojalostaa:

Kilpailuehdotusten arvioinnissa pääpaino on seuraavilla asioilla:

- säilytettävien oppilaitosrakennusten erityyppisten tilojen innovatiivinen ja luonteva uusiokäyttö yhdistettynä mahdollisten uusien rakennusten rakentamiseen ja eri toimintojen yhteensovittamiseen korttelialueella, vanhan ja uuden synergia
- toimintojen monipuolisuuden tavoitteessa onnistuminen
- laadukas arkkitehtuurin yleisilme: kaupunkikuvaan sopiva, hallitusti sommiteltu ja arkkitehtoniselta laadultaan korkeatasoinen ja mielenkiintoinen ratkaisu, joka kestää aikaa ja tukee olemassa olevien rakennusten ominaispiirteiden sekä rakennuskannan kerroksellisuuden säilymistä
- tarjottu kokonaishinta

Lisäksi arvostelussa tullaan kiinnittämään huomiota seuraaviin asioihin:

- pysäköintiratkaisun joustavuus ja toimivuus, liikkuminen alueella ja toimintojen luonteva liittyminen toisiinsa
- hulevesiratkaisun toimivuus
- vehreys ja viihtyisyys
- asumisratkaisujen joustavuus sekä asunto- ja asumismuotojen monipuolisuus
- referenssit

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

4.6 Kilpailusta ilmoittaminen ja kilpailuun osallistuminen

Kilpailusta ilmoitetaan ammatti- ja päivälehdissä sekä internetissä Turun kaupungin Kaupunkisuunnittelu -sivulla osoitteessa: www.turku.fi/sepänkatu, josta kilpailuohjelma liitemateriaaleineen on saatavissa.

Ilmoittautumiset selvityksineen tulee toimittaa muistitikulla A3-kokoon tulostettavassa pdf-muodossa ja ne tulee toimittaa **maanantaihin 1.10.2018 klo. 12.00 mennessä** kaupunkiympäristötoimialan asiakaspalveluun, Turku-pisteeseen, osoitteessa Puolalankatu 5, 20100 Turku. Kuoreen merkintä ”Sepänkatu 1 / Tuomas Lindholm”.

4.7 Kilpailutusta koskevat lisäkysymykset

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

4.8 Katselmukset

Luovutettavan alueen ja myytävien rakennusten esittely järjestetään **tiistaina 19.6.2018 klo.12.00**. Mahdolliset tiedustelut esittelyyn ja / tai sen ajankohtaan tai lisäaikoihin liittyen tulee lähettää ennakkoon sähköpostilla osoitteeseen tuomas.lindholm@turku.fi.

5. Liitemateriaali

1. Liitekartta
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Pohjapiirustukset
4. Leikkaukset ja julkisivut
5. Rakennushistoriaselvitys
6. Julkisivurakenteiden, ikkunoiden ja vesikaton kuntokartoitus
7. Rakennustapaselostus
8. Kortteleiden auto- ja pyöräpaikkavaatimukset