TURKU
ÅBO

Hämähäkkitontin hankekehitys- ja tontinluovutus-kilpailu

Kilpailuohjelma 3.11.2026

Turun kaupungin julkaisu 2026

Sisällys

1 Kilpailukutsu 3
1.1. Kilpailun järjestäjä ja tarkoitus 3
1.2. Osallistumisoikeus ja kilpailijoiden soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset 4
1.3. Kilpailun vaiheet ja aikataulu 7
1.4. Kilpailun arviointiryhmä 7
2 Kilpailualue 8
2.1. Kilpailun kohde 8
2.2. Kilpailualueen lähiympäristö 8
2.3. Kaavatilanne 10
3 Kilpailutehtävä ja suunnitteluohjeet 11
3.1. Kilpailutehtävä ja yleiset suunnitteluohjeet 11
3.2. Erityiset tavoitteet ja suunnitteluohjeet 12
4 Kilpailuehdotusten arviointi ja jatkotoimenpiteet 15
4.1. Kilpailuehdotusten arviointi 15
4.2. Kilpailun ratkaiseminen ja tulosten julistaminen 16
4.3. Jatkotoimenpiteet kilpailun jälkeen 16
4.4. Tontinluovutus ja hinta 17
5 Kilpailuasiakirjojen laadintaohjeet 18
5.1. Vaadittavat kilpailuasiakirjat 18
5.2. Piirustusten esitystapa 19
5.3. Kilpailuehdotusten sisäänjättö 19
6 Kilpailun tekniset tiedot 21
6.1. Kilpailun kieli 21
6.2. Kilpailun salaisuus 21
6.3. Kilpailun ohjelma-asiakirjat 21
6.4. Kilpailukysymykset ja lisäohjeet 23
6.5. Kilpailuehdotusten ja toteutusideoiden käyttöoikeus 23
6.6. Kilpailun säännöt 23

Hämähäkkitontin hankekehitys- ja tontinluovutuskilpailu, kilpailuohjelma

Laatija: Turun kaupunki, Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus,
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Julkaistu: 3.11.2026

1 Kilpailukutsu

1.1. Kilpailun järjestäjä ja tarkoitus

Turun kaupunki kutsuu toteuttajatiimit osallistumaan **Hämähäkkitontin hankekehitys- ja tontinluovutuskilpailuun** (Itäinen Rantakatu 12, 20800 Turku). Kilpailun tavoitteena on löytää korkeatasoinen ja toteutuskelpoinen hotellikokonaisuus, joka vahvistaa Turun Aurajokirannan vetovoimaa ja soveltuu rannan arvokkaaseen ympäristöön.

Kilpailualue on osoitettu liitteenä olevalla kartalla (liite 1). Turun kaupunki omistaa alueen maapohjan kokonaisuudessaan.

Kilpailun voittaja(t) sitoutuu ostamaan/vuokraamaan kilpailualueelle muodostettavan tontin ja toteuttamaan kilpailuehdotuksen mukaisen kokonaisuuden.

Alueen asemakaavamuutos laaditaan yhteistyössä kilpailun voittaneen suunnitelman pohjalta kilpailun voittajan/voittajien ja Turun kaupungin kanssa. Asemakaavamuutoksen hyväksyy Turun kaupunginvaltuusto.



Kuva 1 Viistoilmakuva Aurajoen rannasta. © Turun kaupunki

1.2. Osallistumisoikeus ja kilpailijoiden soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset

Kilpailu on suunnattu rakennus- ja kiinteistöalan toimijoille tai näiden muodostamille konsortioille. Lisäksi konsortiossa tulee olla nimettynä hotellioperaattori. Kilpailuryhmän kokoonpanoa voi täydentää kilpailumenettelyn aikana, mutta hyväksytyn kilpailuryhmän jäsenet voivat muuttua vain perustellusta syystä. Tällöinkin jäsenten tulee täyttää kilpailuohjelmassa edellytetyt vähimmäisvaatimukset ja kilpailuorganisaation tulee hyväksyä muutos. Lähtökohtana on, että kilpailun voittaneen ryhmittymän kokoonpano pysyy olennaisilta osin samana myös jatkosuunnitteluvaiheessa.

Kilpailu alkaa osallistujatahojen hyväksymisvaiheella, jossa ryhmittymät hakevat osallistumisoikeutta vapaamuotoisella hakemuksella. Arviointiryhmä hyväksyy kilpailuun osallistujiksi kaikki ne osallistumisoikeutta hakeneet tahot, jotka täyttävät soveltuvuudelle asetetut vähimmäisvaatimukset. Vaatimusten täyttymistä arvioidaan kokonaisarviointina.

1.2.1. Vähimmäisvaatimukset hotellioperaattorille

Konsortioon tulee nimetä hotellioperaattori, joka sitoutuu operoimaan kilpailualueelle toteutettavaa hotellia kansainvälisen luksussegmentin laatutasolla. Vaatimus katsotaan täytetyksi, kun operaattori osoittaa täyttävänsä vähintään yhden seuraavista:

a) Tarjottu hotellibrändi kuuluu tunnustetussa kansainvälisessä ketjuluokittelussa (esim. STR Chain Scale) luksussegmenttiin tai ”upper upscale”; tai
b) operaattorin operoima hotelli on jäsenenä kansainvälisessä luksushotellien laatuyhteenliittymässä (esim. The Leading Hotels of the World, Small Luxury Hotels of the World, Relais & Châteaux tai vastaava), ja operaattori sitoutuu hakemaan kilpailukohteelle vastaavaa jäsenyyttä; tai
c) operaattori operoi vähintään kahta hotellia vähintään kahdessa maassa, jotka täyttävät Hotelstars Unionin 5 tähden kriteerit tai vastaavan kansainvälisen luokituksen korkeimman tason.

Lisäksi kaikkien kilpailijoiden tulee esittää:

- Operaattorin allekirjoittama kohdekohtainen aiesopimus tai sitoumuskirje, josta ilmenevät brändi tai konsepti ja suunniteltu sopimusmalli (vuokra-, management- tai franchisesopimus)
- Operaattorin kirjallinen sitoumus suunnitella ja operoida hotelli vähintään Hotelstars Unionin 5 tähden kriteerien mukaisella tasolla sekä kriteeristöä vasten laadittu vaatimustenmukaisuusselvitys
- Kuvaus operaattorin kansainvälisestä jakelu-, myynti- ja asiakasverkostosta sekä keskeisistä lähtömarkkinoista.

Hotellioperaattoria tai -brändiä voidaan kilpailun ja jatkosuunnittelun aikana vaihtaa vain kilpailun järjestäjän hyväksynnällä ja edellyttäen, että uusi operaattori täyttää vähintään samat vaatimukset kuin alkuperäinen.

1.2.2. Kilpailijan referenssit ja nimettävät asiantuntijat

Kilpailijalla tulee olla käytettävissään suunnittelua ja toteutuksen valmistelua varten riittävästi kokenutta henkilöstöä kilpailun kohde huomioon ottaen.

Kilpailijalla on hyvä olla käytettävissään asiantuntijoita mm. rakennetekniikan, pohjarakentamisen, kalliorakentamisen ja liikennesuunnittelun osa-alueilta. Keskeiset suunnitteluresurssit ja suunnittelualojen asiantuntijoiden kiinnittäminen hankkeeseen tulee kuvata vapaamuotoisesti osallistumishakemuksessa.

Konsortion tulee esittää vähintään 3 referenssiä kokoluokaltaan vähintään noin 6 000 k-m^2 kiinteistökehityshankkeen suunnittelusta ja toteuttamisesta kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen urbaaniin kaupunkiympäristöön.

Referensseistä vähintään yksi tulee olla konsortioon nimettävän pääsuunnittelijan referenssi ja vähintään yksi referenssi tulee olla konsortioon nimettävän hotellioperaattorin referenssi.

Referenssien osalta tulee toimittaa seuraavat tiedot:

- Referenssien osalta tulee esittää hankkeiden laajuus, kokonaiskesto, henkilöiden vastuut hankkeessa ja selvitys siitä, kuinka kauan henkilö on toiminut referenssihankkeessa.
- Referensseinä tulee olla vastaavan vaativuustason hankkeita.
- Referenssit eivät saa olla yli 10 vuotta vanhoja.
- Hotellioperaattorin referenssin osalta tulee esittää hankkeen konseptin kuvaus.

1.2.3. Taloudelliset ja rahoitukselliset edellytykset sekä rekisteröinnit

Kilpailijan tulee täyttää tässä kappaleessa kuvatut taloudelliset ja rahoitukselliset edellytykset. Edellytysten täyttymistä ei tarvitse kuvata osallistumishakemuksessa, vaan tiedot tulee liittää kilpailuehdotukseen.

Kilpailijalla (yrityksellä tai yritysryhmällä) tulee olla käytössään sellaiset taloudelliset ja rahoitukselliset edellytykset, että se pystyy toteuttamaan yhteistyökumppaneidensa kanssa alueelle erittäin korkeatasoisen hankkeen kilpailuohjelman, vastaisuudessa esittämänsä kilpailuehdotuksen ja solmittavien sopimusten mukaisesti.

Kilpailijan (yritys tai yritysryhmän jäsenet) taloudellisia ja rahoituksellisia edellytyksiä koskevan selvityksen tulee sisältää vähintään seuraavat tiedot:

- Kuvaus kilpailijasta, suunnitteluryhmästä ja mahdollisista yhteistyökumppaneista
- Todennäköinen hankkeen omistus- ja rahoitusmalli (miten hankkeen rahoitus turvataan)

- Veroviranomaisen todistus maksetuista veroista ja sosiaaliturvamaksuista tai verovelkatodistus
- Työeläkekassan ja/tai vakuutusyhtiön todistus eläkevakuutuksen ottamisesta ja eläkevakuutusmaksujen suorittamisesta
- Kaupparekisteriote
- Todistus ennakkoperintärekisteriin, työnantajarekisteriin sekä arvonlisäverovelvollisten rekisteriin kuulumisesta

Mikäli kilpailijaksi hakeutuu yritysryhmä, vaaditut tiedot tulee toimittaa soveltuvin osin kunkin yrityksen osalta erikseen.

Ulkomaisen kilpailijan on toimitettava vastaavat tiedot sijoittumismaansa lainsäädännön mukaisella rekisterinotteella tai vastaavalla todistuksella tai muulla yleisesti hyväksytyllä tavalla.

Todistukset ja selvitykset eivät saa olla kolmea kuukautta vanhempia.

Kilpailijan ja ostajan omistajatahoon tai näiden määräysvaltaa käyttävään tahoon ei saa kohdistua Euroopan unionin tai YK:n pakotteita eikä kaupan kohde saa päätyä pakotteiden piirissä olevan tahon käyttöön, omistukseen tai määräysvaltaan.

Kilpailun järjestäjällä on oikeus pyytää kilpailijoilta tarvittavia lisäselvityksiä taloudellisten ja rahoituksellisten edellytysten täyttymisen arviointia varten.

1.2.4. Osallistumishakemuksen jättäminen

Osallistumishakemukset tulee jättää 8.1.2027 klo 15.00 mennessä. Osallistumishakemus on muuten vapaamuotoinen, mutta sen tulee täyttää edellä kappaleissa 1.2.1. ja 1.2.2. asetetut vaatimukset. Hakemuksen tulee sisältää kilpailuryhmän ensisijaiset yhteystiedot (vähintään sähköpostiosoite).

Osallistumishakemukset jätetään sähköpostilla osoitteeseen **kaupunkiymparistotoimiala@turku.fi**.

Sähköpostissa tulee olla merkintä: ”Hämähäkkitontti, osallistumishakemus”.

1.3. Kilpailun vaiheet ja aikataulu

- Kilpailuohjelma julkaistaan kilpailun kotisivuilla ti 3.11.2026 klo 12.00.
- Kilpailua koskevat kysymykset tulee esittää ti 1.12.2026 klo 15.00 mennessä.
- Kysymyksiin vastataan ti 15.12.2026 klo 15.00 mennessä.
- Osallistumishakemukset tulee jättää ja lisäkysymykset tulee esittää pe 8.1.2027 klo 15.00 mennessä.
- Päätös kilpailijoiden hyväksymisestä ja vastaukset lisäkysymyksiin pe 22.1.2027 klo 15.00 mennessä.
- Kilpailuehdotukset tulee jättää pe 30.4.2027 klo 14.00 mennessä.
- Kilpailun tulos pyritään julkaisemaan kesä–elokuussa 2027.

Kilpailun ratkaisemisen jälkeen Turun kaupunki jatkaa alueen asemakaavoitusta asemakaavamuutosehdotuksen laatimisella yhteistyössä kilpailun voittajan/voittaneiden tahojen kanssa. Tavoitteena on, että asemakaava on hyväksytty 2028.

1.4. Kilpailun arviointiryhmä

Kilpailun arviointiryhmä arvioi ja asettaa kilpailuehdotukset paremmuusjärjestykseen sen perusteella, kuinka ansiokkaasti mainitut suunnitelmat täyttävät asetetut arviointi- ja valintakriteerit.

Arviointiryhmään kuuluvat seuraavat henkilöt:

kaupunkiympäristön apulaispormestari Sini Ruohonen
kaupunkiympäristölautakunnan varapuheenjohtaja Kristiina Hellsten
kaupunkiympäristölautakunnan jäsen Riina Lumme
kaupunkikehitysjohtaja Jyrki Lappi
asemakaavapäällikkö Perttu Pulkka
elinvoimajohtaja Vesa Palander
kaavoitusarkkitehti Anna Hyyppä
keskustan kehittämisen hankepäällikkö Sofia Amberla
Kulttuuriranta Oy:n toimitusjohtaja Arto Valkama.

Arviointiryhmän puheenjohtajana toimii kaupunkiympäristön apulaispormestari Sini Ruohonen ja sihteerinä toimii kaavoitusarkkitehti Anna Hyyppä.

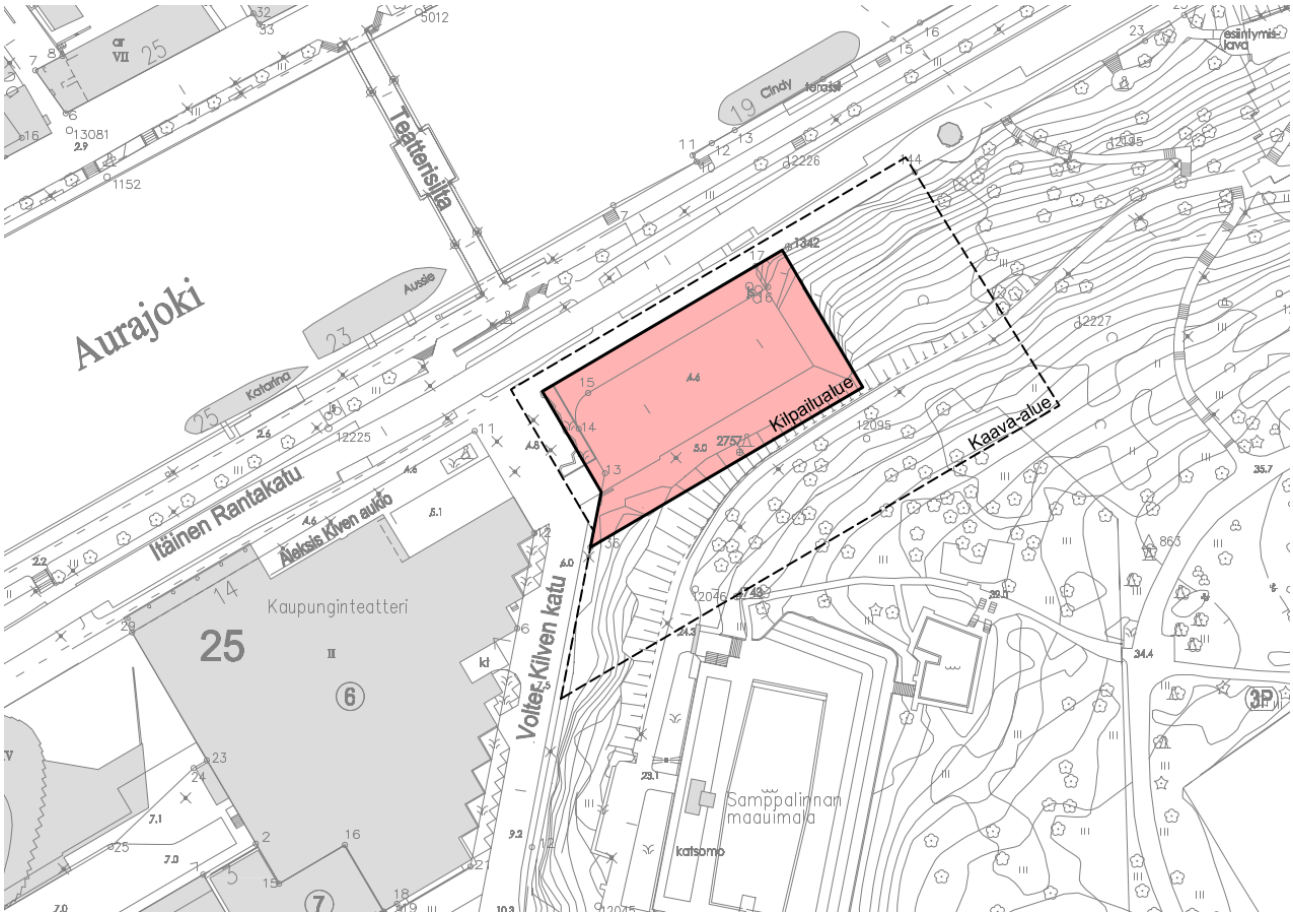
Arviointiryhmä voi kuulla työssään myös muita asiantuntijoita. Arviointiryhmän päätökset ovat enemmistöpäätöksiä. Tasatilanteessa puheenjohtajan ääni ratkaisee.

2 Kilpailualue

2.1. Kilpailun kohde

Kilpailun kohteena on osoitteessa Itäinen Rantakatu 12, 20800 Turku, sijaitseva ns. Hämähäkki-tontti, joka on osa Turun kaupungin omistamaa yleistä puistoaluetta 3P 853-3-9903-0 ja katualuetta 3K 853-3-9901-0. Kilpailun kohde ja kilpailualue on esitetty liitekartalla (liite 1).

Kilpailualueen toteutussuunnitelman lisäksi osallistujien on esitettävä liitekartalla (liite 1) osoitetun **kaava-alueen** käsittävä kokonaissuunnitelma, josta käy ilmi hotellikokonaisuuden liittyminen ympäristöön. Kaava-alueelle saa sijoittaa perustellusti ja ympäristön arvot huomioiden kilpailuehdotukseen liittyviä tai muita tarpeellisia toimintoja.



Kuva 2 Kilpailualueen ja kaava-alueen rajaukset.

2.2. Kilpailualueen lähiympäristö

Kilpailualue sijaitsee kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti merkittävällä paikalla Aurajoen rannassa alle 1 km Kauppatorilta etelään. Aluetta rajaavat Itäinen Rantakatu, Volter Kilven katu ja Samppalinnan vuoren puistoalue. Kilpailualueen pinta-ala on 2 377 m^2 ja kaava-alueen pinta-ala on 7 487 m^2. Alueella ei ole rakennuksia.

Ns. Hämähäkkitontti on Samppalinnan vuoren rinteeseen louhittu tasainen alue, joka on ollut pysäköinti-, tapahtuma- ja työmaakäytössä. Se louhittiin nykyistä vastaavaan tilaan 1940-luvulla, kun paikalle suunniteltiin Turun yliopiston kirjastoa. Kirjastohanke kuitenkin raukesi yliopiston uusien sijaintipäätösten takia ja alue jäi rakentamatta. 1950-luvun lopulla alue asemakaavoitettiin puistoalueeksi. Nimensä Hämähäkkitontti on saanut kallioseinämän hämähäkinverkkomaisesta ”Network”-ympäristötaideteoksesta. Tasaiseksi louhitun alueen korkeusasema vaihtelee välillä +4,23…+4,49 ja kallioleikkauksen yläreunan korkeusasema välillä +10…+21.

Turun kaupunki-identiteetti tukeutuu voimakkaasti Aurajokeen ja siihen liittyvään rakennettuun ympäristöön. Samppalinnan vuori on yksi keskustan suurista mäkipuistoista, jotka ovat tärkeitä virkistysalueita, jäsentävät kaupunkikuvaa ja tarjoavat laajoja näköaloja yli kaupungin. Suunnittelualueen lounaispuolella sijaitsevat asemakaavalla suojellut kaupunginteatteri, virastotalo ja WAM nykytaiteen museo sekä uusi musiikkitalo Fuuga, jotka muodostavat Aurajokivarteen merkittävän julkisten maamerkkirakennusten kokonaisuuden. Suunnittelualueen eteläpuolella Samppalinnan vuoren päällä sijaitsee maauimala ja koillispuolella vanha kaivorakennus, jotka kuuluvat kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen puistokokonaisuuteen.

Kaava-alueeseen kuuluu tasaiseksi louhitun alueen lisäksi Samppalinnan vuoren puustoista rinnettä. Mäkipuiston puut, pensaat ja muu viherrakenne tarjoavat elinympäristöjä eri lajiryhmille ja ovat siten arvokas osa kaupunkiluonnon monimuotoisuutta ja ekologista verkostoa.

Aurajoen rannat ovat tärkeitä jalankulun reittejä, ja Itäinen Rantakatu, Volter Kilven katu ja Teatterisilta ovat osa pyöräilyn pääverkostoa. Itäisellä Rantakadulla on yksisuuntaiset pyöräliikenteen järjestelyt. Lähimmät joukkoliikenteen linjat kulkevat nykyisin Kaskenkadulla ja Linnankadulla. Jatkossa myös Itäisellä Rantakadulla kulkee joukkoliikenteen runkolinja. Hämähäkkitontin ajoliittymä on Itäiseltä Rantakadulta. Volter Kilven katu on jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla teatterin huoltoajo on sallittu.



Kuva 3 Viistoilmakuva etelään. Kilpailualue rajattu kuvaan punaisella viivalla ja vireillä oleva kaava-alue mustalla katkoviivalla. © Turun kaupunki.

2.3. Kaavatilanne

2.3.1. Yleiskaava

Turun yleiskaava 2029:ssä (tullut voimaan 10.8.2024) kilpailualue on osittain keskustatoimintojen aluetta (C), joka varataan Turun kaupunkialuetta palveleville keskustatoiminnoille. Alueen pääasiallisia toimintoja ovat keskustamainen asuminen, julkiset ja yksityiset palvelut, hallinto ja keskustaan soveltuvat ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot. Maanvaraista pihaa tulee säilyttää tonteilla, joilla sellaista vielä on. Vähintään 20 % näiden tonttien pinta-alasta on suositeltavaa jättää rakentamattomaksi piha-alueeksi. Osa kilpailualueesta on historiallista puistoaluetta, jolla ympäristö säilytetään (VPH/s). Alueen suunnittelussa ja käytössä tulee ottaa erityisesti huomioon alueen kulttuurihistorialliset, maisemalliset ja puutarhataiteelliset arvot sekä mahdolliset arkeologiset arvot ja luontoarvot. Keskustatoimintojen alueen (C) ja historiallisen puistoalueen (VPH/s) rajaus on luonteeltaan yleispiirteinen.

Aluetta sivuavat pyöräilyn pääverkosto, ulkoilureitti ja keskustan kävelyalue. Kilpailualue sijoittuu kallioresurssialueelle, joka voidaan ottaa myöhemmin pysäköinti- tai muuhun käyttöön.

Kilpailualue sijoittuu Aurajokivarren arvokkaalle maisema-alueelle, jonka rakentamisessa, liikenne- ja katusuunnittelussa, virkistyskäytön suunnittelussa ja muissa aluetta koskevissa hankkeissa tulee ottaa huomioon alueen arvokas luonne. Aurajokivarren alueella tapahtuva rakentaminen tulee sopeuttaa maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Alueen maisemalliset ominaispiirteet ja rakenteet, kuten rantalaiturit ja puurivistöt, tulee säilyttää. Kilpailualue kuuluu myös kansalliseen kaupunkipuistoon ja palokujannepuiden alueeseen. Itäisellä Rantakadulla on muinaismuistokohde Makasiininranta. Samppalinna on arvokas rakennetun ympäristön kokonaisuus ja viereinen kaupunginteatteri on arvokas rakennus.

2.3.2. Asemakaava

Kilpailualueella ovat voimassa asemakaavat 78/1958 (tullut voimaan 27.5.1959) ja 10/2020 (tullut voimaan 28.1.2023). Niissä alue on osoitettu puistoksi, katualueeksi sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu kaduksi, jolla huoltoajo on sallittu. Voimassa oleva asemakaava ei ohjaa kilpailun sisältöä.

Kilpailualueella on vireillä asemakaavamuutos 8/2026, jonka tavoitteena on mahdollistaa hotellin toteuttaminen alueelle Aurajokivarren arvokas ympäristö huomioiden. Asemakaava laaditaan tämän kilpailun voittaneen suunnitelman pohjalta.

3 Kilpailutehtävä ja suunnitteluohjeet

3.1. Kilpailutehtävä ja yleiset suunnitteluohjeet

Kilpailun tavoitteena on löytää korkeatasoinen ja toteutuskelpoinen hotellikokonaisuus, joka vahvistaa Turun Aurajokirannan vetovoimaa ja soveltuu rannan arvokkaaseen ympäristöön. Tavoitteena on arkkitehtonisesti korkeatasoinen suunnitelma, joka täydentää kaupunkikuvaa onnistuneesti ja luo kiinnostavan lisän jokirannan maamerkkirakennusten sarjaan.

Kilpailulla haetaan toteutuskelpoista hotellikonseptia, joka edustaa korkeaa kansainvälistä laatutasoa, on elämyksellinen ja erottuva, toimii itsessään vetovoimakohteena Turulle ja toimii osaltaan kaupungin kansainvälisen matkailun profiloijana. Konsepti palvelee sekä paikallisia että kansainvälisiä vierailijoita ympäri vuoden. Tavoitteena on, että tuleva operaattori on kaupallisesti menestynyt toimija, joka tuo mukanaan kansainvälisen matkailun vahvan osaamisen, verkostot ja asiakkuudet sekä on aidosti kiinnostunut sijoittumaan alueelle ja vahvistamaan alueen matkailuverkostoa.

Suunnittelussa tulee huomioida Aurajokivarren arvokas maisema-alue, kansallinen kaupunkipuisto, Samppalinnan vuoren historiallinen puistoalue sekä viereinen kulttuurirakennusten kokonaisuus. Rakentaminen tulee sovittaa alueen mittakaavaan ja liittää luontevasti ympäristöönsä. Samppalinnan vuoren kaupunkikuvallinen asema tulee säilyttää eikä mäkipuistoa saa kokonaan peittää rakentamisen taakse. Myös puistosta avautuvien kaupunki- ja jokimaisemanäkymien säilyminen on turvattava pääosin. Rakennuksen tulee liittyä luontevasti arvokkaaseen puistoalueeseen. Suunnitteluratkaisun tulee muodostaa luonteva kokonaisuus arvokkaiden julkisten rakennusten kanssa ja huomioida niiden erityinen asema kaupunkikuvassa.

Tavoitteena on viherrakentamisen keinoin vahvistaa Samppalinnan vuoren ja jokirannan välistä ekologista yhteyttä. Suunnitelman viherrakentamisessa esitetään olosuhteisiin ja historialliseen ympäristöön soveltuvaa lajistoa sekä ratkaisuja, jotka lisäävät viherrakenteen jatkuvuutta ja kaupunkiluonnon monimuotoisuutta.

Kokonaisuuteen tulee sisällyttää myös avoimia, kaikkia kaupunkilaisia palvelevia toimintoja ja tiloja (esimerkiksi ravintola-, kahvila-, kulttuuri- ja tapahtumatilat). Jokirannasta Samppalinnan vuoren puistoon tulee esittää kulkureitti, joka palvelee myös tulevaisuudessa kehitettäviä puiston palveluita, lasten leikkipaikkoja ja Samppalinnan maauimalaa. Hotellin ympärille tulee suunnitella laadukasta julkista kaupunkitilaa, joka liittyy luontevasti ympäristöönsä.

3.2. Erityiset tavoitteet ja suunnitteluohjeet

3.2.1. Rakentamisen määrä

Kilpailualueelle tulee sijoittaa vähintään 6 000 k-m^2 rakentamista. Lisäksi kerrosalaa on mahdollista sijoittaa myös kallion sisään tai kellariin alueen rakennettavuus huomioiden. Arvioinnissa arvostetaan kilpailuehdotusta, joka laajentaa nykyistä avokalliolouhosta mahdollisimman vähän. Kellarin rakentaminen on mahdollista, ja sen rakentamisedellytykset on esitetty rakennettavuusselvityksessä.

3.2.2. Rakennettavuus

Kilpailualueen rakennettavuutta ja kalliorakentamisen reunaehtoja on kuvattu kilpailuohjelman liitteenä olevassa rakennettavuusselvityksessä.

Kalliosta putoavien irtokivien vuoksi kilpailualueelle kallioleikkauksen alapuolelle on asennettu suoja-aitoja. Pystykallion riskien pysyvät ratkaisut tulee integroida hankkeeseen (esim. kalliopultit/verhoukset/verkkoratkaisut vaatimusten mukaan).

3.2.3. Liikkuminen ja julkiset tilat

Aluetta sivuavat tärkeät jalankulun, pyöräilyn ja puistokäytävien verkostot. Suunnitelman tulee muodostaa viihtyisää kävelyn ja pyöräilyn ympäristöä sekä huomioida esteettömät reitit.

Jokirannasta puistoon johtava esteetön kulkureitti esitetään kilpailuehdotuksen kokonaisratkaisuun soveltuvalla tavalla ja toteutetaan osana hotellihanketta. Reitti voi sijoittua osin kilpailualueen ulkopuolelle.

Tavoitteena on minimoida tontille kulkeva ja kävelyn ja pyöräilyn reittien kanssa risteävä pysäköinti- ja huoltoliikenne. Suunnittelussa on huomioitava etenkin Volter Kilven kadun vilkas kävelyn ja pyöräilyn reitti sekä teatterin edustalla sijaitseva Aleksis Kiven aukio. Pysäköintiratkaisu tulee sovittaa keskustaympäristöön. Kilpailuun ei osoiteta vaatimusta autopaikkojen ja polkupyöräpaikkojen määrälle, vaan kilpailija esittää kilpailuehdotukseensa soveltuvan pysäköintiratkaisun. Suunnitelmissa tulee esittää huoltoliikenteen reitit ja määrät päivä- tai viikkotasolla sekä aikajaksotus.

Ajoyhteydet sekä pelastusajoneuvojen, logistiikan, jäteautojen, mahdollisen saatto- ja noutoliikenteen ym. reitit tulee esittää kilpailuehdotuksen liikkumiskaaviossa, josta eri kulkumuodot ja järjestelyjen toimivuus suunnittelualueella ilmenevät ja ovat todettavissa.

Suunnitelmissa on otettava huomioon rakennuksen julkisten tilojen ja pysäköintipaikkojen esteettömyys. Julkisten kaupunkitilojen suunnitteluratkaisussa saa esittää muutoksia kilpailu- ja kaava-alueen nykyisiin rakenteisiin (esim. valaisimet, istutusaltaat).

3.2.4. Muuntamotilat

Kilpailualueen rakentaminen ja käyttö edellyttävät, että kilpailualueelle toteutettavaan rakennukseen sijoitetaan uusi jakelumuuntamo. Muuntamon tulee sijaita maantasossa, tilan vapaiden sisämittojen tulee olla 4 x 4 metriä, tilan tulee rajautua ulkoseinään, kulku tilaan on oltava suoraan ulkoa ja sille tulee olla pääsy kuorma-autolla. Muuntamotila toteutetaan yhteistyössä Turku Energia Sähköverkot Oy:n kanssa.

3.2.5. Arkeologiset tutkimukset ja kaivaukset

Kaupunki suorittaa mahdollisesti vaadittavat tutkimukset ennen tontinluovutusta.

3.2.6. Turun kaupungin ilmasto-, luonto- ja kiertotaloustavoitteet

Turun kaupungin tavoitteiden mukaan Turku on hiilineutraali vuonna 2029, luontopositiivinen vuonna 2030 ja resurssiviisas vuoteen 2040 mennessä. Suunnitelman tulee edistää edellä mainittuja kaupungin tavoitteita.

Resurssiviisaus on myös työmaiden suunnittelun ja rakentamisvaiheen ohjaava periaate. Työmaiden toiminnot toteutetaan päästöttömästi, tehokkaasti ja kokonaistaloudellisesti. Rakentamisessa tulee huomioida kiertotalouden periaatteet, ja rakennuksen runkomateriaalien ja julkisivujen tulee olla vähähiilisiä, huollettavia ja pitkäikäisiä.

3.2.7. Siniviherkerroin

Kilpailussa noudatetaan Turun kaupungin ohjeita kasvillisuuden ja pintojen määrästä ja laadusta tontilla/korttelissa. Tavoitteena on saavuttaa vähintään viherkertoimen arvo 0,6, mutta kilpailija voi perustellusti esittää poikkeavan ratkaisun. Kilpailija voi tarkistaa kilpailuehdotuksensa vihertehokkuuden täyttymisen käyttämällä siniviherkertoimen laskentataulukkoa (excel). Laskentaohje ja -taulukko löytyvät kilpailuohjelman linkeistä kappaleessa 6.3. Taulukkoa ei liitetä palautettaviin kilpailuasiakirjoihin.

3.2.8. Tontin rakentamiskelpoisuus

Turun kaupunki jatkaa kilpailualueen toteuttamisen edellyttämän infran yksityiskohtaisempaa suunnittelua asemakaavoituksen edetessä. Lähtökohtaisesti rakentaminen voi alkaa tontilla, kun asemakaavalliset edellytykset ovat olemassa, kuitenkin aikaisintaan lokakuussa 2029. Suunnittelun pohjana olevat selvitykset on kuvattu kappaleessa 6.3.

3.2.9. Haitta-aineita tai jätejakeita sisältävät maat alueella

Kaupunki vastaa viranomaisten kunnostussuunnitelman perusteella vaatimista kilpailualueen kaikista puhdistuskustannuksista, joihin kuuluvat esim. pilaantuneisuusselvityksen laadinnan kustannukset, kunnostussuunnitelman laadinnan kustannukset, puhdistuksen valvonnan kustannukset ja viranomaisraportointiin liittyvät kustannukset sekä kaivuun, maansiirron, kuljetuksen sekä maa-aineksen ja pohjaveden käsittelyn kustannukset. VNa 214/2007 alemman ohjearvon alittavista (nk. kynnysarvomaiden) haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Kaupunki ei vastaa puhdistuskustannuksista, jotka eivät perustu kunnostussuunnitelmaan tai asianomaisen viranomaisen päätökseen. Kaupunki ei myöskään vastaa maamassojen poistosta ja kuljetuksesta aiheutuneista kustannuksista siltä osin, kun ne aiheutuvat yksinomaan rakennushankkeen toteuttamisesta eikä siltä osin, kun tontin saaja säästää rakennushankkeeseen muutoin sitoutuvia kustannuksia (esim. pilaantuneen maan kaivuu- ja kuljetuskustannukset siltä osin, kun ne toteutettaisiin rakennushankkeen toteuttamiseksi myös ilman pilaantuneen maan puhdistamista).

Edellä tarkoitettujen puhdistuskustannusten lisäksi kaupunki vastaa ylimääräisistä täyttökustannuksista niiltä osin, kun kohteelta joudutaan poistamaan pilaantumisen vuoksi maamassoja, jotka muutoin voisivat rakennussuunnitelman mukaan jäädä koskemattomiksi. Täyttökustannuksilla tarkoitetaan kaikkia niitä kustannuksia, jotka täyttämiseen liittyvät, kuten esim. täyttöön tarvittavan ominaisuuksiltaan poistettua maamassaa vastaavan maamassan kustannukset sekä kuljetus-, kaivuu-, tiivistys- ja tasoittamiskustannukset. Korvaavan maamassan on laadullisesti täytettävä poistetun maamassan tiiviysominaisuudet. Täytön osalta sovelletaan soveltuvin osin edellisessä kappaleessa sovittua menettelytapaa.

Jos tontinsaaja ei esitä kunnostussuunnitelmaa kaupungille vuoden kuluessa kauppakirjan tai vuokrasopimuksen allekirjoituspäivästä tai esittää kunnostussuunnitelman viranomaiselle ennen kuin kaupunki on sen hyväksynyt, vastaa puhdistuskustannuksista tontinsaaja.

Maaperän pilaantuneisuutta koskevista vastuista sovitaan laadittavassa kauppakirjassa ja maanvuokrasopimuksessa.

4 Kilpailuehdotusten arviointi ja jatkotoimenpiteet

4.1. Kilpailuehdotusten arviointi

Kilpailun arviointivaiheessa arviointiryhmä laatii kirjallisen arvion kaikista kilpailuehdotuksista. Kilpailun arviointi suoritetaan kokonaisarviointina.

Kilpailuehdotusten arvioinnissa painotetaan erityisesti hotellikonseptin laatutasoa, ympäristöön soveltuvuutta, korkeatasoista arkkitehtuuria, toiminnallisuutta sekä toteuttamiskelpoisuutta. Yksittäisiä arvostelukriteereitä tärkeämpänä pidetään kokonaisratkaisun toimivuutta ja kehityskelpoisuutta.

Ehdotusten arvostelussa tullaan kiinnittämään huomiota seuraaviin osatekijöihin:

Kaupunkikuvallinen ja maisemallinen kokonaisuus

- Ratkaisun soveltuvuus Aurajokivarren arvokkaaseen kulttuuriympäristöön ja kansalliseen kaupunkipuistoon
- Suhde Samppalinnan vuoren puistoalueeseen ja viereisiin kulttuurirakennuksiin
- Maisemallisten ja kaupunkikuvallisten näkymien säilyminen
- Rakennuksen mittakaava, hahmo ja liittyminen ympäristöön
- Arkkitehtoninen kokonaisratkaisu ja ajallinen kestävyys
- Julkisivujen, materiaalien ja valaistuksen laatu

Toiminnallinen ja kaupallinen kokonaisuus

- Hotellikonseptin selkeys, laatutaso, vetovoimaisuus ja kansainvälinen kilpailukyky
- Hotellin ja siihen liittyvien palvelujen muodostama toiminnallinen kokonaisuus
- Toimintojen väliset synergiat ja niiden kytkeytyminen ympäristöön
- Kaupunkilaisille avoimien toimintojen ja tilojen laatu ja toimivuus
- Katutasokerroksen aktiivisuus ja ympärivuotinen toimivuus
- Konseptin soveltuvuus Turun matkailu- ja kulttuuriprofiiliin
- Toteuttamiskelpoisuus (suunnitelman taloudellinen ja rahoituksellinen realistisuus)

Lähiympäristö, liikkuminen ja viherympäristö

- Suunnitteluratkaisun kytkeytyminen rannan ja joen aktiviteetteihin ja toimintoihin, Samppalinnan vuoren puistoon, katuympäristöön ja muihin ympäröiviin julkisiin tiloihin
- Julkisen kaupunkitilan laatu, viihtyisä kävelyn ja pyöräilyn ympäristö
- Liikkumisen toimivuus ja turvallisuus
- Samppalinnan vuoren ja jokirannan välisen ekologisen yhteyden vahvistaminen, viherrakenteen jatkuvuus ja kaupunkiluonnon monimuotoisuus

Vähähiilisyys

- Vähähiilisyyttä edistävät ratkaisut, joiden vaikuttavuus on merkittävä rakennuksen hiilijalanjäljessä ja jotka voidaan osoittaa esimerkiksi erilaisin ratkaisuin kilpailuehdotuksessa tai hankkeelle haettavin ympäristösertifikaatein (esim. BREEAM, LEED)

4.2. Kilpailun ratkaiseminen ja tulosten julistaminen

Arviointiryhmä pyrkii tekemään kilpailuehdotusten arvostelun kilpailun voittajasta sekä ehdotuksen tontin varauksesta Turun kaupungin kaupunginhallitukselle kesä–elokuussa 2027. Arvostelusta laaditaan pöytäkirja, joka sisältää yleisarvostelun, ehdotuskohtaiset arvostelut, kilpailun tuloksen ja mahdolliset jatkotyösuositukset.

Kaupunki valitsee yhden voittajan. Kilpailuun voi osallistua usealla ehdotuksella.

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

4.3. Jatkotoimenpiteet kilpailun jälkeen

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

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

Jatkosuunnitelmia ajatellen on hyvä huomioida, että Turun kaupunki käyttää sähköisten 3D-mallien osalta dwg-, ifc- tai skp-formaatteja, jotka ovat ETRS89 / ETRS-GK23FIN -koordinaattijärjestelmässä ja N2000-korkeusjärjestelmässä.

Asemakaavan laadinnassa on noudatettava maankäyttö- ja rakennuslain velvoittavia säännöksiä. Asemakaavaehdotuksen lopullisen sisällön ja laadun ratkaisee kaupunki.

Valittavan suunnittelu- ja toteutusryhmän on varauduttava jatkosuunnittelun aikana muokkaamaan suunnitelmiaan parhaan lopputuloksen saavuttamiseksi.

Jatkoneuvottelut voittajan kanssa sekä suunnitelmien tarkistaminen tulee saada valmiiksi siten, että asemakaavaehdotus on lausunnoilla ja nähtävillä vuoden 2028 aikana. Mikäli käynnistettävä asemakaavoitus ei johda asemakaavan voimaantuloon, pitävät osapuolet asemakaavan valmisteluvaiheen kustannukset omana vahinkonaan.

Ellei jatkoneuvotteluissa tai suunnitelmien tarkistamisessa päästä yhteisymmärrykseen määräaikaan 31.12.2027 mennessä, päättyy yhteistyö kilpailun voittajan kanssa ilman erillistä irtisanomista.

Mikäli yhteistyö kilpailun voittajan kanssa päättyy edellä kuvatulla tavalla, kaupungilla on oikeus aloittaa jatkoneuvottelut seuraavaksi sijoittuneiden kilpailijoiden kanssa arviointiryhmän paremmuusjärjestyksessä. Em. kilpailijan ehdotus ja vähimmäisvaatimusten täyttyminen tarkistetaan tällöin uudelleen.

4.4. Tontinluovutus ja hinta

Kilpailun voittajan tulee vuokrata tai ostaa kilpailualueelle muodostettu tontti viimeistään 1,5 vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen voimaantulosta. Tontti on mahdollista ostaa ja rakentamistöihin ryhtyä kuitenkin aikaisintaan lokakuussa 2029. Vuokrasopimukseen / kauppakirjaan sisältyy toteutusvelvoite sekä sitoumus hyväksyttyjen tontinkäyttösuunnitelmien noudattamiseen. Luovutuksessa noudatetaan muutoin Turun kaupungin hyväksymiä vakiomaanvuokrasopimus- tai kauppakirjaehtoja.

Tontti luovutetaan kilpailun voittajalle joko myymällä tai vuokraamalla pääoma-arvolla 650 e/k-m^2. Rakennusoikeuden hintaa korotetaan elinkustannusindeksin (1951 = 100) muutoksen mukaisesti tarjouksen viimeisen jättämispäivän ja tonttien luovutuksen väliseltä ajalta.

Kauppahinta tai maanvuokrasopimuksen mukainen pääoma-arvo määräytyy hyväksytyssä asemakaavamuutoksessa osoitetun rakennusoikeuden ja edellä esitetyn rakennusoikeuden hinnan perusteella. Kilpailun voittajan on myös mahdollista vuokrata tontti, jolloin tontin perusvuosivuokra on 6 % tontin pääoma-arvosta. Maanvuokrasopimuksessa perusvuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Mikäli kilpailun voittaja ei vuokraa tai osta tonttia tämän kohdan ensimmäisessä kappaleessa esitetyssä aikataulussa, päättyy tontin varaus eikä kaupunki ole korvausvelvollinen kilpailun voittajalle tai kolmannelle aiheutuneista kustannuksista, vahingoista eikä haitoista.

5 Kilpailuasiakirjojen laadintaohjeet

5.1. Vaadittavat kilpailuasiakirjat

1. Selostus

Kilpailijan tulee esittää selostus kilpailuehdotuksen kokonaiskonseptista sekä keskeisistä arkkitehtonisista ja toiminnallisista ideoista. Selostuksesta tulee käydä ilmi ratkaisun yleisperustelu, teknisten ratkaisujen pääperiaatteet, materiaalivalinnat, hotellin huonetyypit ja niiden koko lukumäärineen sekä kerrosalat toiminnoittain RT-kortiston ohjeiden perusteella määriteltynä. Selostuksen tulee sisältää myös kuvaus rakentamisen kestävistä ratkaisuista sekä kalliorakentamisen ratkaisuista.

2. Asemapiirros 1:500

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

3. Alueleikkaukset 1:500

Alueleikkauksissa tulee ilmetä tontin ja rakentamisen sovitus ympäröivään maastoon, Aurajokeen ja olemassa olevaan rakennuskantaan. Leikkauksia tulee esittää vähintään 2 kpl, joista toinen likimain Itäisen Rantakadun suuntaisena ja toinen Teatterisillan suuntaisena.

4. Aluejulkisivut 1:500

Aluejulkisivut tulee esittää Itäiseltä Rantakadulta ja Volter Kilven kadulta katsottuna.

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

Väritetty kaavio, joka havainnollistaa tulevia toimintoja ja niiden sijoittumista tontilla. Liikkumiskaavio eri kulkumuodoista suunnittelu- ja tarkastelualueella (nuolikaavio, jossa jalankulku, pyöräily ja moottoriajoneuvoliikenne sisältäen jätehuollon ja muun huoltoajon osoitetaan eri värisillä nuolilla).

6. Pohjapiirustukset 1:200

Piirustuksiin tulee merkitä eri toiminnot ja käyttötarkoitukset, näiden vaatimat pinta-alat ja tasojen korkeusasemat. Piirustuksissa tulee näkyä pihajärjestelyt toimintoineen, katokset, aidat, rakennelmat, rakenteet sekä istutukset ja pihan pinnoitteet. Pohjapiirustuksiin tulee merkitä myös taloteknise t tilat ja tilavaraukset.

7. Julkisivut ja leikkaukset 1:200

Kilpailijoiden tulee esittää aluejulkisivujen lisäksi muut arvioinnin kannalta tarpeelliset julkisivut ja leikkaukset. Julkisivupiirustuksissa on esitettävä julkisivun materiaalit ja värit. Leikkauksissa tulee esittää eri tasojen, kerrosten, olennaisten rakenteiden, räystäiden ja vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemat sekä kattokulmat. Julkisivu- ja leikkauspiirustuksissa on esitettävä suunnitelman korkeusasemat suhteessa ympäröivään maastoon ja rakennuksiin.

8. Näkymäkuvat

Kilpailuehdotuksessa tulee esittää vähintään kolme ulkonäkymäkuvaa, joista yksi katutasolta, yksi puiston tasolta ja yksi viistoilmakuvasovituksena. Näkymäkuvat tulee toimittaa myös erillisinä jpg-tiedostoina.

9. Kopiosarjat

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

10. Selvitys taloudellisista ja rahoituksellisista edellytyksistä

Kilpailijan tulee esittää kappaleen 1.2.3. mukaiset taloudellisia ja rahoituksellisia edellytyksiä sekä rekisteröintejä koskevat tiedot.

5.2. Piirustusten esitystapa

Kilpailuehdotukset tulee toimittaa muistitikulla. Muistitikulla olevan kilpailuaineiston tulee olla A1-koossa ja pienennettyjen kopiosarjojen A3-koossa pdf-muodossa. Piirustukset esitetään värillisinä. Ehdotukselle tulee antaa nimi ja se tulee merkitä kaikkiin kilpailuasiakirjoihin. Kaikista piirustuksista ja selostuksesta on poistettava tekijöiden tunnistetiedot.

5.3. Kilpailuehdotusten sisäänjättö

Kilpailu päättyy 30.4.2027 klo 14.00. Kilpailuehdotusten tulee olla perillä alla olevassa osoitteessa kyseisenä ajankohtana.

Turun kaupunki, Kaupunkiympäristö
PL 355
20101 Turku

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

Ehdotukset voidaan jättää myös suoraan Turun Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden toimipisteeseen (os. Puolalankatu 5, 20100 Turku) 3. kerrokseen viimeistään 30.4.2027 klo 14.00 mennessä. Mikäli ehdotus tuodaan henkilökohtaisesti, olettehan yhteydessä etukäteen toimituksesta toimistosihteereihin: Elina Andsten, **elina.andsten@turku.fi** puh. 040 176 8427 tai Heli Eteläpää, **heli.etelapaa@turku.fi** puh. 040 624 0235.

Kilpailun järjestäjä ei vakuuta eikä palauta ehdotuksia.

6 Kilpailun tekniset tiedot

6.1. Kilpailun kieli

Kilpailun virallinen kieli on suomi. Kilpailuehdotukset tulee laatia suomen kielellä. Kilpailussa käytävien jatkoneuvotteluiden kieli on suomi, minkä lisäksi kaikki solmittavat sopimukset laaditaan suomeksi.

6.2. Kilpailun salaisuus

Kilpailun järjestäjä huolehtii, että kilpailuehdotukset pysyvät luottamuksellisina, mutta kilpailuehdotukset ovat kuitenkin täysin arviointiryhmän käytössä. Kilpailu ei siten ole salainen ja kilpailuehdotukset ovat yhdistettävissä niiden tekijään. Kilpailijan merkitsemiä liikesalaisuuksia ei julkaista missään vaiheessa. Mikäli kilpailuehdotus sisältää liikesalaisuuksia, ko. liikesalaisuuksia sisältävät kohdat on merkittävä selkeästi esille ehdotuksessa. Kilpailuehdotukset tulee nimetä työnimellä (nimimerkillä).

6.3. Kilpailun ohjelma-asiakirjat

Kilpailun järjestämisestä päätti kaupunginhallitus 25.5.2026 § 183 ja kilpailuohjelman on hyväksynyt kansliapäällikkö 26.10.2026 § 160.

Kilpailuohjelma ja liiteasiakirjat ovat saatavissa 3.11.2026 klo 12.00 lähtien seuraavasta internetosoitteesta: **www.turku.fi/hamahakkitontti**.

Ohjelma-asiakirjat ovat seuraavat:

Kilpailuohjelma (tämä asiakirja)

Kartta-aineisto

1. Kilpailualue ja kaava-alue (pdf)
2. Kantakartta A3 1:1000 (pdf)
3. Kantakartta (dwg)
4. Kilpailualueen ja lähiympäristön 3D-aineisto (dwg/skp)

Selvitykset ja piirustusaineisto

5. Rakennettavuusselvitys, Sweco Finland Oy 15.9.2026 (pdf)
6. Katu- ja liikenteenohjaussuunnitelmat Itäinen Rantakatu ja Volter Kilven katu (pdf)
7. Viereisten rakennusten julkisivupiirustukset (pdf)

Valokuvat

8. Viistoilmakuvat (jpg)
9. Valokuvat (jpg)

Muut selvitykset ja ohjeet

Hämähäkkitontti Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Itsenäisyydenaukion kulttuuriympäristöselvitys
Johtokarttaotteen tilauslinkki
Siniviherkertoimen laskentaohje
Turun kaupungin rakennusjärjestys 1.3.2025

Turun kaupunkitietomalli

Turun kaupunkitietomalli on älykäs kolmiulotteinen malli, joka koostuu sekä rekisteritiedosta että geometriatiedosta. Se sisältää erilaisia aineistoja nykytilanteen kaupunkiympäristöstä aina rakennuksista maankäyttöön sekä maanpäälliseen ja maanalaiseen infrastruktuuriin.

Ajantasaiset tiedot Turun kartta- ja paikkatietopalveluista, kaupunkitietomallista, avoimista aineistoista, rajapinnoista ja aineistojen käyttöehdoista:
https://www.turku.fi/tietoa-turusta/kartat-ja-paikkatieto

Tiedostopohjaisen kaupunkitietomallin saa käyttöön Turun seudun karttapalvelusta: **https://turku.asiointi.fi/ims/**. Napsauta valikosta ”*Valitse kartalla näkyvät tiedot*” ja avaa avoimen datan valikko.

Avoimet rajapintapalvelut:

- WMS: **https://turku.asiointi.fi/teklaogcweb/wms.ashx**
- WFS: **https://turku.asiointi.fi/teklaogcweb/wfs.ashx**
- OGC API Features: **https://turku.asiointi.fi/TrimbleOGCApi**

Aineisto on maksuton.

Tarvittaessa lisätietoja antaa kilpailun tekninen sihteeri:
Kaavoitusarkkitehti Anna Hyyppä
Sähköposti: anna.hyyppa@turku.fi
Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus

6.4. Kilpailukysymykset ja lisäohjeet

Kilpailijoilla on mahdollisuus lähettää arviointiryhmälle kysymyksiä kahdessa vaiheessa. Ensimmäiset kysymykset tulee lähettää 1.12.2026 klo 15.00 mennessä. Tulleet kysymykset ja arviointiryhmän vastaukset julkaistaan 15.12.2026 kello 15.00 mennessä.

Kilpailijat voivat lähettää lisäkysymyksiä pe 8.1.2027 klo 15.00 mennessä. Tulleet lisäkysymykset ja arviointiryhmän vastaukset julkaistaan pe 22.1.2027 klo 15.00 mennessä.

Kysymyksen voi lähettää sähköpostilla **kaupunkiymparistotoimiala@turku.fi** tai postitse osoitteeseen: Turun kaupunki, Kaupunkiympäristö, PL 355, 20101 Turku. Kirjekuorissa ja sähköpostilla lähetetyissä kysymyksissä tulee olla merkintä: ”Hämähäkkitontti, kysymykset”.

Kaikki vastaukset julkaistaan osoitteessa: **www.turku.fi/hamahakkitontti**.

6.5. Kilpailuehdotusten ja toteutusideoiden käyttöoikeus

Kilpailun ratkettua kilpailun järjestäjällä on oikeus asettaa kilpailutyöt näytteille ja käyttää kilpailuaineistoa esittely-, näyttely- ja julkaisutarkoituksiin korvauksetta. Ehdotusasiakirjoihin liittyvien tekijän- sekä käyttö- ja keksijänoikeuskysymysten osalta noudatetaan voimassa olevaa lainsäädäntöä.

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

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

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

6.6. Kilpailun säännöt

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

Sisään jätetyt kilpailuehdotusasiakirjat ovat suunnittelu- ja toteutusryhmiä sitovia.

Kilpailun järjestäjä pidättää oikeuden olla hyväksymättä mitään kilpailuehdotuksista. Turun kaupunki ei vastaa mistään osallistujille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kaupunki päättää hylätä niiden esittämät kilpailuehdotukset.

