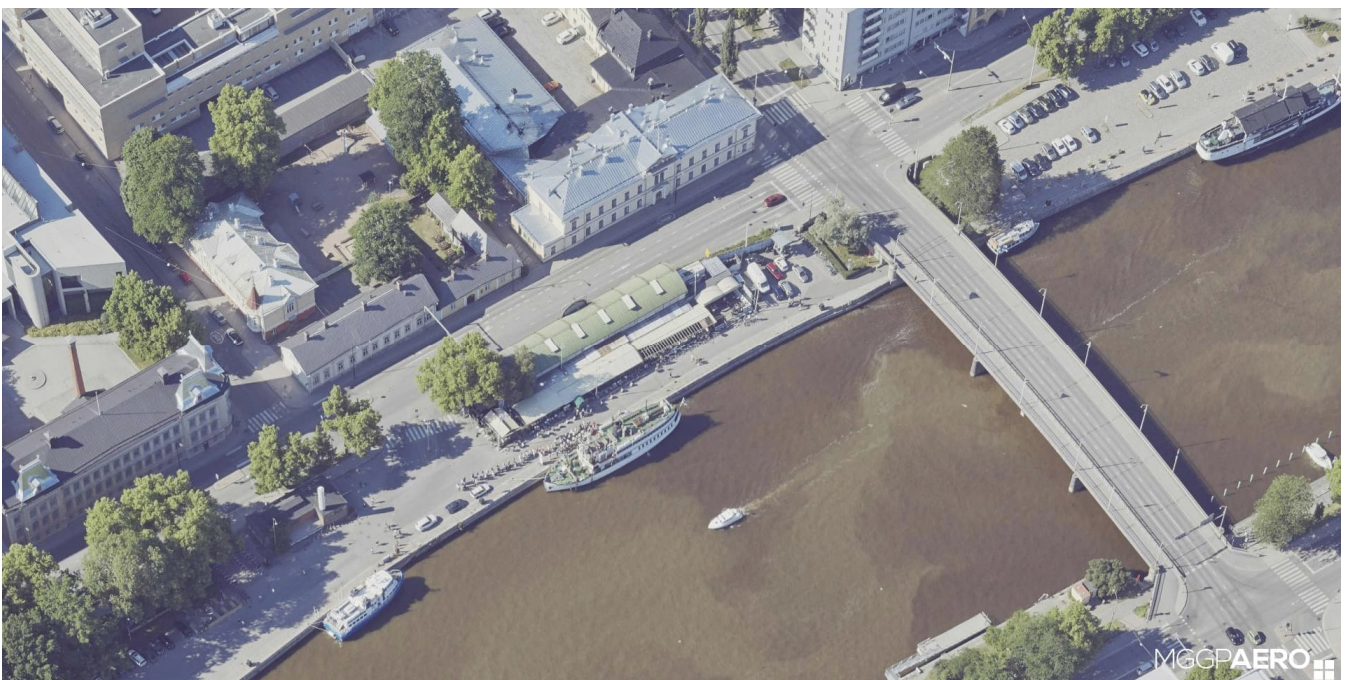


LIIKEPAIKANLUOVUTUSKILPAILU

”Vaakahuone”, Turku



KILPAILUOHJELMA

Kilpailuaika 5.1.2026 - 15.4.2026

1. Kilpailukutsu	3
1.1. Yleistä.....	3
1.2. Kaavoitus.....	5
1.3. Alueen ja rakennusten omistus ja nykykäyttö	6
1.4. Kilpailun järjestäjä ja tarkoitus	6
1.5. Kilpailusta ilmoittaminen ja kilpailuun osallistuminen.....	6
1.6. Arviointiryhmä.....	7
1.7. Kilpailuohjelman hyväksyminen.....	7
1.8. Kilpailuaikataulu.....	7
2. Kilpailutekniset tiedot	8
2.1. Kilpailun ohjelma-asiakirjat	8
2.2. Kilpailun ratkaiseminen ja tuloksen julistaminen.....	8
2.3. Jatkotoimenpiteet kilpailun jälkeen	9
2.4. Kilpailuehdotusten ja toteutusideoiden käyttöoikeus	9
2.5. Kilpailun säännöt	10
3. Kilpailutehtävä.....	11
3.1 Kilpailun kohde	11
3.2 Kilpailun lähtökohdat ja tavoitteet	11
3.3 Hintatarjous	11
3.4 Kilpailun suunnitteluohjeet.....	11
3.5 Kilpailun arvosteluperusteet	13
4. Kilpailuasiakirjojen laadintaohjeet.....	14
4.1 Vaadittavat kilpailuasiakirjat.....	14
4.2 Kilpailun salaisuus	15
4.3 Kilpailuehdotusten sisäänjättö	15

1. Kilpailukutsu

1.1. Yleistä

Turun kaupunki järjestää liikepaikanluovutuskilpailun Vaakahuoneen alueesta liikepaikan toimijan ja kehittäjän valitsemiseksi. Alueelle käynnistetään kilpailun jälkeen asemakaavanmuutos, jonka valmistumisen jälkeen rakennus myydään sekä alue luovutetaan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella kilpailun voittaneelle taholle. Kilpailuohjelman sisällön ja tavoitteet on valmistellut Turun kaupungin Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus. Kilpailun tavoitteena on löytää kilpailualueelle ympäristön miljööseen sopiva, toteuttamiskelpoinen ja laadukas suunnitelma. Alueen asemakaavaehdotus laaditaan yhteistyössä kilpailun voittaneen tahon kanssa.

Kilpailualue on osa Turun kaupungin VIII (8.) kaupunginosan yleistä katualuetta 8K (853-8-9901-0), pinta-alaltaan noin 1464 m², n. 1,5 km etäisyydellä Kauppatorista lounaaseen. Kilpailualue on osoitettu liitteenä olevalla kartalla (Ohjelma-asiakirja 2).

Kilpailualue sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla Aurajoen rannalla, Martin sillan kupeessa. Kilpailualueella sijaitseva rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas Vaakahuoneen rakennus on höyrylaivasataman tarpeisiin vuosina 1890–1892 rakennettu tavarasuoja, joka saneerattiin 1990-luvun lopulla kesäravintolakäyttöön ja nimettiin Vaakahuoneeksi. Terassirakenteita on rakennettu ravintolan edustalle 1990-2000-luvuilla. Nykyisen terassin lattian korko on +3.07 m. Vaakahuoneen rakennuksessa toimii kesäisin ravintola ja vuoteen 2024 asti Vaakahuone on ollut myös Ukkopekka höyrylaivan lipputoimisto- ja kesäterassikäytössä. Vaakahuoneen länsipuolella sijaitsee pumppaamorakennus ja julkiset wc-tilat.

Vaakahuoneen rakennus on poimupelleillä verhoiltu ja sen länsipäädyssä on tiilirunkoinen osa, joka rakennettiin alun perin poliisin vartiohuoneeksi. Vaakahuoneen kivi- ja teräsrakenteisten osien yhteenlaskettu pinta-ala ulkomittojen mukaan on 435 m² ja sisämittojen mukaan 422 m². Rakennus on tutkimusten mukaan perustettu kiviarinnaa käyttäen. Vaakahuoneen Linnankadun puoleinen julkisivu on säilynyt alkuperäisessä asussa. Linnankadun puolella ei ole jalankulku- tai pyöräily-yhteyttä. Terassilla on ollut asiakaspaikkoja vajaa 300 ja sisällä asiakaspaikkoja on noin 30 kpl.

Kilpailualueen välitön ympäristö ja sen historia asettaa suunnittelulle erityisiä vaatimuksia. Vaakahuoneen rakennus on rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokas. Kilpailualueen pohjoispuolella sijaitsevan Mars-korttelin rakennukset ovat valmistuneet 1700- ja 1800-luvuilla, ja korttelissa on säilynyt 1800-luvun eri tyyliä edustavia rakennuksia, kuten arkkitehti C. L. Engelin suunnittelema empireaikainen Turun yliopiston klininen instituutti (1827). Liikepaikanluovutuskilpailussa kehitetään kilpailualueutta ottaen huomioon Vaakahuoneen rakennuksen ja sen lähiympäristön kulttuuri- ja rakennushistorialliset sekä maisemalliset arvot.

Vaakahuoneen rakennus on laajan korjauksen tarpeessa. Kaupungin on tarkoitus myydä rakennus ja vuokrata maa-alue, jolla Vaakahuoneen rakennus sijaitsee, sekä luovuttaa mahdolliset täydennysrakentamisoikeudet kehitettäväksi.

Liikenteelliset lähtökohdat

Liikepaikka sijaitsee liikenteellisesti keskeisellä paikalla Aurajoen rannalla. Vaakahuoneen takana on Linnankatu, jossa on neljä ajokaistaa ja jalkakäytävä kadun pohjoisreunalla. Vaakahuoneen seinustalla jalkakäytävää ei ole ollenkaan. Myöskään pysäköintipaikkoja tai katupuita ei Vaakahuoneen kohdalla ole. Tulevaisuudessa Linnankadulle on tarkoitus rakentaa yksisuuntaiset pyörätiet kadun molemmin puolin, mutta niiden tarkempi suunnittelu ei ole vielä alkanut.

Linnankatu on myös joukkoliikenteelle tärkeä katu. Linnankatua pitkin kulkee runkolinja 1, joka palvelee Turun satamaa, jokirannan matkailukohteita kuten Turun linnaa ja Forum Marinumia, mutta myös uusia tiiviisti rakennettuja asuinalueita kuten Kakolaa ja Linnanfälttiä.

Vaakahuoneen edustalla Aurajoen puolella on Läntinen Rantakatu, joka on liikennemerkien merkitty pihakaduksi. Pihakadulla nopeusrajoitus on 20 km/h ja pysäköinti sallitaan vain merkityillä paikoilla. Pihakadulla on annettava esteetön kulku jalankululle ja liikkuminen tapahtuu jalankulkijoiden ehdoilla. Läntinen Rantakatu on keskustan tärkeimpiä kävelyreittejä ja se on yleiskaavassa merkitty osaksi keskustan kävelyaluetta, joka ”tulee toteuttaa ensisijaisesti jalankulkua palvelevana ympäristönä”. Läntinen Rantakatu on myös merkittävä pyöräliikenteen pääreitti nykyisessä pyöräverkostossa, koska Linnankadulla pyöräily ei ole turvallista ja houkuttelevaa. Saariston rengastien pyörämatkailureitti kulkee myös Läntistä Rantakatua pitkin. Läntisen Rantakadun luonne tulee tulevaisuudessa luultavasti muuttumaan siten, että oleilu ja jalankulku ovat tärkeämmässä roolissa nykytilanteeseen verrattuna ja pysäköintipaikat tulevat vähenemään.

Vaakahuoneen itäpuolella on Martinsilta, joka on Aurajoen ylittävistä silloista läntisin. Martinsilta on autoliikenteelle yksisuuntainen ja sillä on kolme ajokaistaa. Sillan länsireunalla on hyvin kapea kaiteella ajoradasta erotettu jalkakäytävä ja pyörätie. Autoliikenteen määrä Martinsillalla 22 000 autoa vuorokaudessa. Martinsillan ja Linnankadun suuret autoliikenteen määrät aiheuttavat melua, joka pitää huomioida erityisesti ulko-oleskelualueiden suunnittelussa. Martinsillan alikulku Läntisellä Rantakadulla on käyttäjämääriin nähden liian kapea ja matala. Nykyinen talvikunnossapitokalusto ei mahdu alikulkuun, jolloin ajoneuvot peruuttavat pois rannasta. Martinsilta on rakennettu 1940-luvulla ja silta pitää saneerata lähivuosisikymmeninä. Sillan saneeraus tulee vaatimaan aikanaan tilaa arviolta ainakin 7 m leveydeltä sekä tilapäisiä liikennejärjestelyitä, jotka vaikuttavat myös Vaakahuoneen ympäristöön. Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee varautua siihen, että sillan kunnostus tulee rajoittamaan alueen käyttöä, eikä Turun kaupunki vastaa mahdollisista syntyvistä haitoista tai rakenteiden purusta sekä uudelleen rakentamisesta.

Kaupungin päätökset

Kaupunginhallitus päätti 3.6.2024 § 187, että Turun kaupunki aloittaa liikepaikanluovutus-kilpailun valmistelun Vaakahuoneen rakennuksen myynnistä ja maa-alueen vuokraamisesta sekä alueen kehittämisestä.

Kaupunginhallitus on päätöksellään 5.2.2018 § 47 hyväksynyt Aurajoen ja sen rantojen käytön yleisperiaatteet. Yleisperiaatteet on laadittu ohjeistamaan Aurajokeen liittyvien toimintojen kehittämistä. Kilpailualueena olevalle alueelle on osoitettu olemassa oleva Vaakahuoneen rakennus sekä terassi.

Kilpailualue sijaitsee yleisperiaatteissa Jokisatama -alueeksi nimetyllä alueella. Jokisataman alueella, joka on Martinsillasta merelle ulottuva jokiosuus, Aurajoki muuttuu yhä merellisemmäksi. Yleisperiaatteiden mukaisesti alueella uusia laiturialueita ja rantareittejä kehitetään laadukkaina ja monipuolisesti palvelevina julkisina kaupunkitiloina. Jokisatamassa on laiturialueita ja palveluita risteilijöille, liikennöiville aluksille ja veneilijöille. Jokisatama luo yhteyden merelle ja kytkee kaupungin luontevasti saaristoon. Kaupunkikuvaa ja toiminnalliseen ympäristöön sovitettua omaleimaisia uudishankkeita elävöittävät jokirantaa. Ne tarjoavat uusia palveluita ja kokemuksia ja vahvistavat näin osaltaan Aurajoen monipuolisuutta ja kaupungin yleistä vetovoimaa. Ravintoloiden terassit Aurajokeen liittyvillä kaduilla ja aukioilla ovat muodostuneet osaksi jokirannan kaupunkikuvaa. Harkitusti ja tyylikkäästi ympäristöönsä suunnitellut ja sovitettut terassit ovat luonteva osa jokimiljöötä ja luovat oman tunnelman ja vetovoimatekijän.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt 13.8.2018 § 288 Keskustan kehittäminen -kärkihank-

keen toteuttamissuunnitelman, jonka mukaisesti muun muassa parannetaan julkisia kaupunkitiloja, lisätään ympärivuotista houkuttelevuutta sekä varmistetaan vilkkaan kulttuurielämän ja vireän tapahtumatoiminnan edellytykset kaupungin keskustatilassa.

Kilpailu tukee lisäksi Turun pormestariohjelman (2025-2029) tavoitteita. Ohjelmassa korostetaan Turun kehittämistä vetovoimaisena, kansainvälisenä ja kulttuurisesti elävänä kaupunkina, jossa panostetaan tapahtumiin, kansainvälisiin verkostoihin, yritystoimintaan ja kestäväan kasvuun. Tavoitteena on vahvistaa Turun asemaa ympärivuotisena tapahtumakaupunkina, joka tarjoaa elämyksiä kaupunkilaisille sekä vierailijoille, ja ottaa tapahtumatoiminnan tarpeet järjestelmällisesti huomioon kaupungin kehittämisessä, investoinneissa ja infrastruktuurihankkeissa.

Lisäksi kilpailualue sijaitsee osittain Turun kansallisen kaupunkipuiston alueella. Oikeanlainen kehittyminen ja eheyttävä suunnittelu ovat sekä kaupunkisuunnittelun että kansallisen kaupunkipuiston yhteisiä tavoitteita. Kaupunkipuistossa rakentamisen tulee tapahtua alueen arvojen edellyttämällä tavalla.

Turun kävelyn ja oleilun kehittämissuunnitelmassa on esitetty Läntisen rantakadun kävely-yhteyden ja oleilun ympäristön parantaminen. Läntisen rantakadun kehittäminen liittyy Linnankadun pyöräilyn olosuhteiden kehittämiseen.

1.2. Kaavoitus

Kaavatilanne

Kilpailualue on 16.11.1991 hyväksytyn asemakaavan 10/1990 mukaan merkitty toriksi, kaduksi ja istutettavaksi alueeksi. Vaakahuoneen rakennus on osoitettu rannikkolaivastamapaalvelevan terminaalirakennuksen rakennusalueeksi (rl). Rakennus on lisäksi suojeltu asemakaavassa (sr4) ja se on määritelty rakennustaiteellisesti sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi. Suojelumääräyksen mukaan rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevat julkisivujen tai vesikaton rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia tarvelevia toimenpiteitä, on rakennus lisärakentamis- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä saattamaan ennalleen.

Yleiskaava 2029:ssä (tullut voimaan 10.8.2024) kilpailualue sijaitsee keskustatoimintojen alueella (C) ja historiallisella puistoalueella (VPH/s), jonka ympäristö säilytetään. Vaakahuoneen rakennus on merkitty yleiskaavassa arvokkaaksi rakennetun ympäristön kokonaisuudeksi ja sen ympäristö historialliseksi puistoalueeksi. Alueen suunnittelussa ja käytössä tulee ottaa erityisesti huomioon alueen kulttuurihistorialliset, maisemalliset ja puutarhataiteelliset arvot sekä mahdolliset arkeologiset arvot ja luontoarvot. Kilpailualue sijaitsee yleiskaavassa lisäksi Aurajokivarren arvokkaalla maisema-alueella (ma-2). Kaavamääräyksen mukaan alueen rakentamisessa, liikenne- ja katusuunnittelussa sekä virkistyskäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen arvokas luonne ja rakentaminen tulee sopeuttaa maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Alueen maisemalliset ominaispiirteet ja rakenteet, kuten rantalaiturit ja puurivistöt, tulee säilyttää.

Turun kaupunkiseudun rakennemallissa 2035 kilpailualue sijaitsee keskustatoimintojen alueella sekä kaupunkiliikenteen runkolinjojen (Martinsilta ja Linnankatu) varrella.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa (maakuntakaavayhdistelmä 3.2.2023) kilpailualue sijaitsee keskustatoimintojen alueella (C). Alue sijaitsee lisäksi kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeällä alueella. Suunnittelumääräyksen mukaan maisema-arvojen tulee olla lähtökohtana alueelle laadittaville suunnitelmille ja toimenpiteille. Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä ja ottaa huomioon maiseman ja kulttuuriympäristön ominaispiirteet. Maisemaan vaikuttavien suunnitelmien ja hankkeiden (korkeiden rakennelmien) yhteydessä maisemavaikutukset tulee erikseen arvioida.

1.3. Alueen ja rakennusten omistus ja nykykäyttö

Kilpailualue ja Vaakahuoneen rakennus on Turun kaupungin omistuksessa. Rakennuksen tilat on vuokrattu Höyrylaivosakeyhtiö s/s Ukkopekalle toistaiseksi. Vuokrasopimus voidaan kuitenkin molemmin puolin irtisanoa 3 kk:n irtisanomisajalla aikaisintaan 31.12.2030.

1.4. Kilpailun järjestäjä ja tarkoitus

Turun kaupunki järjestää liikepaikanluovutuskilpailun Vaakahuoneen alueesta liikepaikan toimijan ja kehittäjän valitsemiseksi. Alue vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella liikepaikaksi ja samalla Vaakahuoneen rakennus myydään voittaneelle taholle. Kilpailuohjelman sisältö ja tavoitteet on valmistellut Turun kaupungin Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus.

Kilpailun järjestäjä pyytää ehdotusta kilpailun kohteena olevan alueen liikeideasta ja toteutuksesta. Kilpailun tehtävänä on suunnitella kilpailualueelle Vaakahuoneen eri toimintojen sijoittuminen sekä ideoida sen liiketoiminta. Tarjoajan on esitettävä kuvaus visualisointeineen siitä, miltä suojeltu rakennus uudistettuine terasseineen ja mahdollisen lisärakentamisen jälkeen näyttää alueelle sijoitettuna. Valitun suunnitelman tulee tukea kilpailualueen monipuolista ja ympärivuotista käyttöä, minkä lisäksi sen tulee huomioida rakennusten ja ympäristön muodostama monikerroksinen ja kulttuurihistoriallisesti merkittävä kokonaisuus.

Tarkoituksena on löytää arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja toteutuskelpoinen suunnitelma. Pääpaino on rakennelman maisemaan sovittamisessa alueen erityiset reunaehdot huomioiden sekä mielenkiintoisessa ja alueelle soveltuvassa liikeideassa. Alueen asemakaavoitus etenee yhteistyönä kaupungin ja kilpailun voittajaksi valitun tahon kesken. Asemakaavaehdotuksen hyväksyy Turun kaupunginvaltuusto.

Kilpailun voittajan tulee allekirjoittaa pitkäaikainen maanvuokrasopimus alueesta viimeistään vuoden 2030 lopussa siten, että sopimus alkaa 1.1.2031. Mikäli luovutus tehdään ennen Turun kaupungin ja Höyrylaivosakeyhtiö s/s Ukkopekan välisen liikehuoneiston vuokrasopimuksen päättymistä 31.12.2030, siirtyy vuokrasopimus luovutuksen yhteydessä. Luovutusehtoihin sisältyy ehto voittajaehdotuksen liikeidean ja arkkitehtonisen hengen mukaisesta toteutuksesta.

Kilpailussa luovutettavan alueen perusvuokra on 13.800 euroa vuodessa, joka on sidottu viralliseen elinkustannusindeksilukuun 2332 (perusindeksi 1951:10=100). Kilpailualueen kaikille tarjoajille kiinteäksi määritetyn perusvuokraosuuden lisäksi tulevaan maanvuokratasoon vaikuttaa mahdollinen uudisrakentamisen määrä ja siitä kilpailussa jätetty tarjous. Mahdollisen uudisrakentamisen maanvuokran määrittämiseen käytettävistä €/k-m² arvosta pyydetään jättämään kilpailuehdotusten yhteydessä sitova elinkustannusindeksiin sidottu tarjous (kohta: 3.3 Hintatarjous). Lisäksi Vaakahuoneen rakennuksen kauppahinnasta pyydetään jättämään yksiselitteinen sitova elinkustannusindeksiin sidottu hintatarjous (kohta: 3.3 Hintatarjous).

Kilpailu käydään suomen kielellä.

1.5. Kilpailusta ilmoittaminen ja kilpailuun osallistuminen

Kilpailusta ilmoitetaan lehti-ilmoituksella Turun Sanomissa, Helsingin Sanomissa ja Rakennuslehdessä sekä internetissä Turun kaupungin Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kotisivulla. Kilpailuun osallistuminen on avoin toimijoiden, rakennuttajien, rakennusliikkeiden ja muiden organisaatioiden muodostamille suunnittelu- ja toteutusryhmille, jotka kykenevät suunnittelemiensa sekä ideoidun liiketoiminnan toteuttamiseen.

Kilpailuun voi osallistua usealla ehdotuksella.

1.6. Arviointiryhmä

Kilpailuehdotusten arvioinnin suorittaa arviointiryhmä, johon kuuluvat:

Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden apulaispormestari Sini Ruohonen
Maankäyttöjohtaja Suvi Panschin, Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus
Kaavoituspäälikkö Paula Keskikastari, Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus
Liikennesuunnittelupäälikkö Maija Norava, Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus
Kaavoitusarkkitehti Laura Virkki, Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus
Kiinteistökehityspäälikkö Petri Liski, Elinvoiman palvelukokonaisuus

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

Arviointiryhmän puheenjohtajana toimii maankäyttöjohtaja Suvi Panschin ja sihteerinä toimii kaavoitusarkkitehti Laura Virkki.

1.7. Kilpailuohjelman hyväksyminen

Turun kaupungin Kaupunkiympäristölautakunta ja liikepaikanluovutuskilpailun arviointiryhmä ovat hyväksyneet tämän kilpailuohjelman liitteineen 18.12.2025.

1.8. Kilpailuaikataulu

Kilpailuaika alkaa maanantaina 5.1.2026 ja päättyy keskiviikkona 15.4.2026.

Kilpailukutsu ja -ohjelma julkaistaan maanantaina 5.1.2026 kello 9.

Kilpailua koskevat kysymykset tulee esittää perjantaina 20.2.2026 kello 12 mennessä.

Kysymyksiin vastataan internetissä keskiviikkona 4.3.2026 kello 15 mennessä.

Kilpailuehdotukset tulee jättää keskiviikkona 15.4.2026 kello 14 mennessä.

Kilpailun tulos pyritään julkaisemaan vuoden 2026 kesäkuun loppuun mennessä.

2. Kilpailutekniset tiedot

2.1. Kilpailun ohjelma-asiakirjat

Kilpailuohjelma ja liiteasiakirjat ovat saatavissa maanantaina 5.1.2026 kello 9 lähtien seuraavasta Internet -osoitteesta: <http://www.turku.fi/vaakahuone>

Ohjelma-asiakirjat ovat seuraavat:

1. Kilpailuohjelma (tämä asiakirja)
2. Suunnittelualueen sekä tarkastelualueen raja-alue (pdf)
3. Kantakartta (dwg)
4. Johtokartan tilauslinkki
5. Aurajoen ja sen rantojen käytön yleisperiaatteet (pdf)
6. Yleisperiaatteiden kartta (pdf)
7. Ilmakuvia (pohjoinen, etelä, itä, länsi)
8. Valokuvia (35 kpl)
9. Vaakahuone – rakennushistorialliset lähtötiedot, 24.11.2025 (Anna Solin, Turun kaupunki)
10. Vaakahuoneen rakennuksen materiaalit (zip)
11. Kävelyn ja oleilun kehittämisohjelma 2029
12. Keskustan pyöräliikenteen tavoiteverkko 2035
13. Turun liikenneturvallisuusohjelma
14. Turun kaupungin kestävä kaupunkiliikunnan suunnitelma
15. Kestävä kaupunkilogistiikan suunnitelma

Aineisto on maksuton.

Tarvittaessa lisätietoja antaa kilpailun tekninen sihteeri:
Kaavoitusarkkitehti Laura Virkki, Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus
Sähköposti: laura-elina.virkki@turku.fi

Kilpailukysymykset ja lisäohjeet:

Kilpailijoilla on mahdollisuus lähettää arviointiryhmälle kysymyksiä perjantaihin 20.2.2026 kello 12 mennessä.

Kysymyksen voi lähettää sähköpostilla: kaupunkiymparistotoimiala@turku.fi

Tulleet kysymykset ja arviointiryhmän vastaukset julkaistaan keskiviikkona 4.3.2026 kello 15 mennessä osoitteessa: <http://www.turku.fi/vaakahuone>

2.2. Kilpailun ratkaiseminen ja tuloksen julistaminen

Arviointiryhmä pyrkii tekemään kilpailuehdotusten arvostelun kilpailun voittajasta kaupunkiympäristölautakunnalla vuoden 2026 kesäkuun loppuun mennessä. Arvostelusta laaditaan pöytäkirja, joka sisältää yleisarvostelun sekä ehdotuskohtaisen arvostelun.

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

Sisään jätetyt kilpailuehdotusasiakirjat ovat suunnittelu- ja toteutusryhmiä sitovia. Kilpailun järjestäjä pidättää oikeuden olla hyväksymättä mitään kilpailuehdotuksista.

2.3. Jatkoimenpiteet kilpailun jälkeen

Turun kaupunki varaa alueen liikepaikanluovutusta varten voittaneelle taholle. Rakennus myydään ja toimintaa varten tarpeellinen alue vuokrataan pitkäaikaisesti voittaneelle taholle. Alue vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella kilpailun voittajalle 40 vuodeksi. Alueen asemakaavoitus etenee yhteistyönä kaupungin ja kilpailun voittajaksi valitun tahon kesken. Asemakaava pyritään laittamaan vireille vuoden 2026 aikana. Asemakaavaehdotuksen hyväksyy Turun kaupunginvaltuusto ja sen hyväksyminen pyritään ajoittamaan viimeistään vuodelle 2029.

Kaupunki laatii jatkosuunnittelun aikana yhteistyössä voittaneen tahon kanssa kilpailuehdotuksen pohjalta asemakaavaehdotuksen, joka viedään kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyyn ja kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Asemakaavaehdotuksen lopullisen sisällön ja laadun ratkaisee kaupunki.

Jatkoneuvottelut voittajan kanssa sekä suunnitelmien tarkistaminen tulee saada valmiiksi siten että asemakaavaehdotus on lausunnoilla ja nähtävillä viimeistään vuoden 2028 aikana. Tarvittaessa Turun kaupungilla on kilpailun järjestäjänä oikeus pyytää voittanutta tahoa selvityksiä toteutusorganisaation taloudellisista ja teknisistä edellytyksistä sekä referensseistä tai muita ehdotusta tarkentavia tietoja. Ellei jatkoneuvotteluissa tai suunnitelmien tarkistamisessa päästä yhteisymmärrykseen 1.1.2027 määräaikaan mennessä, yhteistyö sopimusta koskevalla alueella päättyy kyseisen voittajan kanssa ilman erillistä irtisanomista.

Alue luovutetaan kilpailun voittajille viimeistään 1.1.2031. Mikäli asemakaavan muutos ei ole saanut lainvoimaa 1.1.2031 mennessä alue luovutetaan viimeistään siinä vaiheessa, kun ko. asemakaava on saanut lainvoiman. Vuokrasopimukseen sisältyy toteutusvelvoite sekä sitoumus hyväksytyjen suunnitelmien noudattamiseen. Luovutuksissa noudatetaan Turun kaupungin hyväksymiä maanvuokrasopimusehtoja täydennettynä aluekohtaisilla ehdoilla.

Kaupunki rakentaa kustannuksellaan määräämäänään aikana alueelle mahdolliset hulevesien hallintajärjestelmät, kadut katupiirustusten mukaisesti, yleiset sähkö-, tele-, vesi- ja viemärijohdot sekä katuvalaistuksen.

2.4. Kilpailuehdotusten ja toteutusideoiden käyttöoikeus

Kilpailun järjestäjällä on oikeus käyttää kilpailuaineistoa tekijätietoineen esittely-, näyttely- ja julkaisutarkoituksiin. Järjestäjällä on oikeus käyttää valintaprosessissa voittaneen tahon kilpailuehdotuksen ideoita hyväkseen alueen jatkosuunnittelussa. Ehdotusasiakirjoihin liittyvien tekijän- sekä käyttö- ja keksijänoikeuskysymyksien 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.

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

Kilpailuehdotukset ovat julkisia kilpailun ratkaisun jälkeen.

2.5. 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.

Kilpailuehdotuksista ei makseta kilpailupalkkioita.

3. Kilpailutehtävä

3.1 Kilpailun kohde

Kilpailualue sijaitsee Martinsillan kupeessa Linnankadun ja Läntisen Rantakadun välissä. Suunnittelualue on esitetty erillisellä kartalla (Ohjelma-asiakirja 2).

Kilpailuun osallistuvien suunnittelu- ja toteutusryhmien suunnittelutehtävänä on suunnitella olemassa olevan suojellun Vaakahuoneen rakennuksen toimintojen sijoittuminen, esittää mahdollinen lisärakentaminen sekä ideoida alueen liiketoiminta.

Alue on liitettävissä sähkö-, vesi- ja viemäriverkostoon.

3.2 Kilpailun lähtökohdat ja tavoitteet

Lähtökohdan suunnittelutyölle muodostavat tämä kilpailuasiakirja ja suunnittelualueen raja-
aus (Ohjelma-asiakirja 2) sekä Aurajoen ja sen rantojen käytön yleisperiaatteet ja
kartta (Ohjelma-asiakirjat 4 ja 5). Lisäksi tulee huomioida seuraavat hyväksytyt ohjelmat:
Kävelyn ja oleilun kehittämisohjelma 2029, Keskustan pyöräliikenteen tavoiteverkko
2035, Turun liikenneturvallisuusohjelma, Turun kaupungin kestävä kaupunkiliikunnan
suunnitelma, Kestävän kaupunkilogistiikan suunnitelma. (Ohjelma-asiakirjalinkit 11-15)

Kilpailun tavoitteena on löytää suunnittelukohteena olevan alueen asemakaavoituksen
ja rakentamisen pohjaksi laadukas ja toteuttamiskelpoinen ympäristöönsä soveltuva rat-
kaisu. Tavoitteena on suunnitella arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja toteutuskelpoinen
suunnitelma, joka täydentää kaupunkikuvaa onnistuneesti. Tarkoituksena on ideoida
alueen liiketoimintaa sekä löytää ratkaisu suojellun Vaakahuoneen yhteyteen kytkeyty-
välle terassialueelle ja mahdolliselle lisärakennukselle. Lähtökohdista on suunnitella kil-
pailualueen paikkaan sitoutuva, mielenkiintoinen ja kestävä kokonaisuus maiseman ja
olemassa olevan kaupunkiympäristön ehdoilla. Suunnittelussa on otettava huomioon
alueen ja rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot sekä pohdittava, miten uusi liittyy luon-
teväksi osaksi vanhaa rakennetta ja vahvistaa sen identiteettiä. Piha ja terassialueiden
tulee olla viihtyisiä ja niiden käsittelyn on oltava kaupunkikuvallisesti korkeatasoista.

Kaavaehdotus laaditaan yhteistyössä voittaneen kilpailuehdotuksen tekijöiden kanssa,
joiden tulee sitoutua kilpailuehdotuksen ja asemakaavan mukaiseen toteutukseen.

3.3 Hintatarjous

Kilpailussa luovutettavan alueen perusvuokran kiinteäksi määritetty maanvuokraisuus
on 13.800 euroa vuodessa, joka on sidottu viralliseen elinkustannusindeksilukuun 2332
(perusindeksi 1951:10=100). Kilpailualueen kaikille tarjoajille kiinteäksi määritetyn perus-
vuokraisuuden lisäksi tulevaan perusvuokraan vaikuttaa mahdollinen uudisrakentami-
sen määrä ja siitä kilpailussa jätetty tarjous.

Mahdollisen uudisrakentamisen maanvuokran määrittämiseen käytettävästä €/k-m2 ar-
vosta pyydetään jättämään kilpailuehdotusten yhteydessä sitova tarjoushetken elinkus-
tannusindeksiin sidottu tarjous. Perusvuosivuokraisuus uudisrakentamisen osalta mää-
ritetään 6%:n mukaan maa-alueen arvosta (€/ k-m2 * 6%). Maanvuokrasopimukseen
kirjattava maanvuokramäärä eli perusvuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Vaakahuoneen rakennuksen kauppahinnasta pyydetään jättämään yksiselitteinen sitova
tarjoushetken elinkustannusindeksiin sidottu hintatarjous (€).

3.4 Kilpailun suunnitteluohjeet

Vaakahuoneen rakennuksen ominaispiirteet tulee säilyttää ja korostaa sen alkuperäisiä

julkisivuja. Aukotuksessa tulee hyödyntää olemassa olevia ikkuna- ja oviaukkoja. Vanhan peltiseinän kosteustekninen hallinta tulee huomioida uuden rakentamisen suunnittelussa. Todennäköisesti uuden lämpöeristetyin seinän tulee olla erillinen Vaakahuoneen vanhan teräspeltiseinän pintarakenteesta. Suojeltuun rakennukseen liittyvien uudisosien tulee sopia kokonaisuuteen ja vahvistaa jokivarren idyllistä tunnelmaa.

Vaakahuoneen itäpuolelle on mahdollista sijoittaa uudisrakennus. Lisärakentaminen voi olla enintään Vaakahuoneen korkuista. Alueen tarkastelun sallima rakentamisen lisäys nykytilanteeseen verrattuna voi olla arviolta noin 200 k-m².

Vaakahuoneen länsipääty tulee jättää näkyviin. Vaakahuoneen länsipäädyssä kasvava komea lehmus tulee säilyttää.

Uudistettavan terassin ulkonäköön ja ympäristöön soveltuvuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Suojeltuun rakennukseen kytkeytyvän terassin toteutuksessa tulee korostaa avoimuutta ja läpinäkyvyyttä. Terassi tulee suunnitella valoisaksi ja keveäksi ja sen tulee liittyä luontevasti olevaan rakennukseen sekä mahdolliseen lisärakentamiseen. Terassin saa kattaa, mutta ei lämpöeristää. Terassia ei lasketa kerrosalaan, kun tilan ulkoilmaan rajoittuvasta seinästä vähintään 30 % on täysin avattavissa. Terassialueen päivittämisen/uudelleensuunnittelun tavoitteena on lisäksi parantaa kävelijöiden ja pyöräilijöiden turvallisuutta ja viihtyisyyttä jokirannassa. Terassin sisäänkäynnit tulee sijoittaa siten, etteivät ne ruuhkauta rannan kulkuväylää. Ohjelma-asiakirjassa 2 on esitetty väylän minimileveys (6 m).

Kilpailuehdotuksessa tulee huomioida, että liiketoiminta kuten ravintola- ja kahvilatoiminta jakeluineen ja jätehuoltoineen ovat säännöllistä ja tilaa vievää toimintaa. Huoltoliikenne tulee sijoittaa mahdollisimman huomaamattomasti suhteessa pääsisäänkäyntiin/sisäänkäynteihin ja ravintolan terassialueeseen. Lastaus ja huolto tulee sijoittaa alueen länsipäähän. Huoltoajoa rantaan tai rannan kautta ei sallita. Linnankatua ei myöskään voida osoittaa huoltotoimintaan. Suunnitelmissa tulee esittää, miten rakennusten päivittäinen huolto on järjestetty.

Suunnitteluratkaisun tulee parantaa rannalla liikkumista, sen turvallisuutta sekä vesiliikenteen edellytyksiä.

Toimintojen suunnittelussa tulee lisäksi huomioida, että Vaakahuoneen toimijoille ei ole osoitettavissa erillisiä omia pysäköintipaikkoja vaan pysäköinti järjestetään jokirannassa tai lähietäisyydessä olevilla yleisillä pysäköintipaikoilla. Liikepaikalle voi sijoittaa korkeintaan yhden huoltoauton pysäköintipaikan kilpailuohjelmassa annetuin reunaehdoin.

Suunnittelukohde on liikenteen melualueella, ja kohteessa on syytä pyrkiä vähentämään meluhaittoja sekä sisällä että ulkona siinä määrin, kuin suojelumääräykset sen mahdollistavat.

Ehdotettujen toimintojen tulee sopeutua ympäristön asettamiin toiminnallisiin ja visuaalisiin vaatimuksiin sekä huomioida alueen muut olemassa olevat toimijat ja toiminnot. Tarpeettomia ympäristöhäiriöitä asumiselle tulee välttää.

Alueelle on määritelty tulvariskistä johtuen alin rakentamistaso. Kosteudesta kärsiviä rakennusosia ei saa sijoittaa alle +2,65 metriä (N2000-järjestelmä).

Jatkosuunnitelmia ajatellen on hyvä huomioida, että Turun kaupunki käyttää sähköisten 3D-mallien osalta dwg-, ifc- tai skp-formaatteja, jotka ovat ETRS-GK23 tasokoordinaatistossa ja N2000 korkeusjärjestelmässä.

3.5 Kilpailun arvosteluperusteet

Kilpailuehdotusten arvioinnissa painotetaan erityisesti ympäristöönsä soveltuvuutta, korkeatasoista arkkitehtuuria, toiminnallisuutta sekä toteuttamiskelpoisuutta.

Ehdotusten arvostelussa tullaan kiinnittämään huomiota seuraaviin osatekijöihin:

Arkkitehtuuri ja liittyminen ympäristöön

- kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti korkeatasoinen kokonaisuus
- aikaa kestävää arkkitehtuuria, joka kunnioittaa vanhaa rakennusta
- kokonaisuuden arkkitehtoninen laatu sekä hallittu sovitussuhteet ympäristöönsä

Toiminnallinen ratkaisu

- paikkaan sopiva liikeidea
- eri käyttötarkoitusten suhde kaupunkitilaan ja ulkomaisemaan
- ympärivuotisen käytön mahdollistaminen
- julkisen tilan käytettävyys, mittakaava ja tunnelma

Lähiympäristö

- suunnitteluratkaisun kytkeytyminen rannan ja joen aktiviteetteihin ja toimintoihin, katu- ja ympäristöön ja muihin ympäröiviin julkisiin tiloihin

Liikkuminen

- Liikkumisen toimivuus ja turvallisuus
- Huoltoliikennejärjestelyt, sisältäen myös jätehuollon ja jakelun.
- Turun kaupungin hyväksytyt tavoitteet liittyen liikkumisen, kävelyn ja oleilun olosuhteiden parantamiseen (ks. Kaupungin päätökset s. 4)

4. Kilpailuasiakirjojen laadintaohjeet

4.1 Vaadittavat kilpailuasiakirjat

1. Selostus alueen liiketoiminnasta

Kilpailijan tulee esittää selostus kilpailun kohteena olevalle alueelle sijoitettavasta liike-toiminnasta sekä toiminnan luonne eri vuodenaikoina. Selostuksessa tulee sanallisesti kuvailla liikeidea sekä selostaa kilpailualueelle sijoittuvat mahdolliset eri käyttötarkoitukset sekä toimijat.

2. Asemapiirros 1:500

Kilpailuehdotus esitetään varjostettuina, valon tulokulma on 45 astetta lounaasta siten, että varjostus ei haittaa luettavuutta. Piirustuksesta tulee käydä ilmi ympäröivän maaston korkeusasemat, rakennusten kerrosluku, katokset, kaiteet, rakennelmat, oleskelualueet, istutukset sekä pintamateriaalit. Asemapiirroksessa tulee esittää eri toimintojen sijoittuminen alueelle sekä liikkumiskaavio eri kulkutapojen ja toimintojen reiteistä alueella.

3. Alueleikkaukset 1:500

Alueleikkauksessa tulee ilmetä kilpailuehdotuksen sovitus ympäristöön; ympäröivä maasto, Aurajoki sekä molempien rantojen katualueet ja rakennukset.

4. Aluejulkisivut 1:500 (2 kpl)

Aluejulkisivut tulee esittää Läntisen Rantakadun ja Linnankadun suunnasta katsottuna.

5. Pohjapiirustukset 1:200

Piirustuksiin tulee merkitä eri toiminnot ja käyttötarkoitukset sekä näiden vaatimat pinta-alat, tasojen korkeusasemat. Piirustuksissa tulee näkyä kilpailuehdotuksen toiminnot, katokset, aidat, rakennelmat, rakenteet sekä istutukset ja pinnoitteet. Pohjapiirustuksiin tulee merkitä myös talotekniset tilat ja tilavaraukset, jätehuollon järjestelyt sekä ulkova-laistussuunnitelma.

6. Julkisivut ja leikkaukset 1:200

Kilpailijoiden tulee esittää arvostelun kannalta tarpeelliset leikkaukset ja julkisivut. Julkisivupiirustuksissa on esitettävä julkisivujen materiaalit ja värit.

Leikkauksissa tulee esittää eri tasot, kerrokset, rannan tukimuuri, räystäiden ja vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemat sekä kattokulmat.

Julkisivu- ja leikkauspiirroksissa on esitettävä suunnitelman korkeusasemat suhteessa ympäröivään katu- ja vesialueeseen.

7. Näkymäkuvat

Kilpailuehdotuksessa tulee esittää vähintään kaksi ulkonäkymäkuvaa, joista yhdessä ilmenee myös ulkovalaistusratkaisut. Toinen ulkonäkymäkuvasta tulee olla päiväsaikaan kuvattu Martinsillalta jalkakäytävältä sillan keskeltä kesä- ja talviaikaan.

Näkymäkuvista tulee ilmetä, miltä suojeltu rakennus, uudistettu terassi ja mahdollinen lisärakentaminen näytävät kilpailualueelle sijoitettuina.

8. Selostus

Kilpailijan tulee esittää lyhyt, A4 -koossa tulostettu ja koneella kirjoitettu selostus ehdotuksen keskeisistä arkkitehtonisista ja toiminnallisista ideoista. Selostuksesta tulee käydä ilmi ratkaisun yleisperustelu, teknisten ratkaisujen pääperiaatteet, materiaalivalinnat, eri toiminnot ja niiden vaatimat pinta-alat sekä toimintoihin liittyvän liikkumisen kuvaaminen alueella.

9. Kopiosarjat

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

10. Hintatarjous

Suunnittelu- ja toteutusryhmän tulee antaa mahdollisen uudisrakentamisen maanvuokran määrittämiseen käytettävästä arvosta tarjoushetken elinkustannusindeksiin sidottu sitova tarjous (€/k-m²). Lisäksi Vaakahuoneen rakennuksen kauppahinnasta tulee antaa yksiselitteinen tarjoushetken elinkustannusindeksiin sidottu sitova hintatarjous (€).

Hintatarjous tulee esittää erillisenä A4 -koossa. Mikäli Hintatarjous on kirjekuoressa, se tulee nimetä merkinnällä "Hintatarjous".

11. Piirustusten esittelytapa

Kilpailuehdotukset tulee lähettää muistitikulla. Muistitikulla oleva kilpailuaineisto tulee olla A1 -koossa sekä pienennetyt kopiosarjat A3-koossa pdf-muodossa. Ehdotukselle tulee antaa nimi ja se tulee merkitä kaikkiin kilpailuasiakirjoihin.

Kilpailuaineiston tulee olla värillisiä.

4.2 Kilpailun salaisuus

Kilpailu on salainen. Kaikki piirustukset ja asiakirjat on varustettava kilpailutiimin nimimerkillä.

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

- kilpailuun osallistuvien yritysten nimet, yhteystiedot ja yhteyshenkilöiden nimet
- kilpailuehdotuksen suunnittelijoiden nimet ja yhteystiedot
- tekijäoikeuden haltijan nimi

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

4.3 Kilpailuehdotusten sisäänjätö

Kilpailu päättyy keskiviikko 15.4.2026 klo 14.00. Kilpailuehdotusten tulee olla perillä alla olevassa osoitteessa kyseisenä ajankohtana.

Turun kaupunki Kaupunkiympäristö
PL 355
20101 Turku

Lähetys on varustettava merkinnällä "Vaakahuone, liikepaikanluovutuskilpailu" ja lisäksi kuoresta on löydettävä 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 keskiviikkona 15.4.2026 kello 14.00 mennessä. Mikäli ehdotus tuodaan henkilökohtaisesti, olettehan yhteydessä etukäteen toimituksesta toimistosihteereihin Elina Andsten, elina.andsten@turku.fi puh. 040 176 8427 tai Heli Etelepää, heli.etelapaa@turku.fi puh. 040 624 0235.

Kilpailun järjestäjä ei vakuuta eikä palauta ehdotuksia.