

ALUESUUNNITTELUKILPAILU

”Kaupunginpuutarhan alue”, Turku



K I L P A I L U O H J E L M A

Kilpailuaika 20.8.2018 – 7.11.2018

SISÄLLYSLUETTELO

1. KILPAILUKUTSU	3
1.1 Yleistä.....	3
1.2 Kilpailun järjestäjät, tarkoitus ja luonne.....	4
1.3 Kilpailusta ilmoittaminen ja osanottajien valinta.....	4
1.4 Palkkiot.....	6
1.5 Arviointiryhmä.....	6
1.6 Kilpailuohjelman hyväksyminen.....	7
1.7 Kilpailuaika.....	7
2. KILPAILUTEKNISET TIEDOT	8
2.1 Ohjelma-asiakirjat.....	8
2.2 Kilpailua koskevat kysymykset ja lisäohjeet.....	8
2.3 Kilpailun ratkaiseminen, tuloksien julkaiseminen ja näytteillepano.....	8
2.4 Jatkoimenpiteet kilpailun jälkeen.....	9
2.5 Kilpailuehdotusten ja toteutusideoiden käyttöoikeus.....	9
2.6 Kilpailun säännöt.....	9
3. KILPAILUTEHTÄVÄ	10
3.1 Kilpailualue.....	10
3.2 Kilpailun lähtökohdat ja suunnitteluohje.....	11
3.3 Suunnittelussa huomioitavia asioita.....	11
3.4 Kilpailun tavoitteet ja arvosteluperusteet.....	17
4. KILPAILUASIAKIRJOJEN LAADINTAOHJEET	18
4.1 Vaadittavat kilpailuasiakirjat.....	18
4.2 Piirustusten esittelytapa.....	19
4.3 Suunnittelu- ja toteutusryhmän tiedot.....	19
4.4 Kilpailuehdotusten sisäänjättö.....	20

1. KILPAILUKUTSU

1.1 Yleistä

Ilmoittautumiskutsukilpailu järjestetään noin 10,74 ha suuruisen Turun kaupungin sekä Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymän omistuksessa olevan entisen kaupunginpuutarhan alueen kehittämisen ideoimiseksi, ja asemakaavanmuutoksen luonnoksen valmistelun pohjaksi. Alue muodostaa yhtenäisen suunnittelukokonaisuuden maanomistusoloista välittämättä.

Kilpailualue sijaitsee noin 3 kilometrin etäisyydellä Turun kauppatorilta etelään Peltolan kaupunginosassa. Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on osoitettu tonttitehokkuudeltaan suhteellisen pienimittakaavaiseksi toimitilarakennusten ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi (PAK-1) sekä asuinpientalojen alueeksi (AP-1). Turun kaupunkiseudulle laaditussa rakennemallissa 2035 alueelle on osoitettu uusi kerrostalovaltainen tai erittäin tiivis pientalovaltainen asuntoalue, jonka asukasmäärä voisi olla n. 700.

Vireillä olevassa yleiskaavan tarkistuksessa (yleiskaava 2029) alueen rakentamisen tehostamista tutkitaan rakennemallin 2035 pohjalta. Yleiskaava 2029-luonnoksen pohjaksi on hyväksytty kehityskuva ”Kasvukäytävät”, jossa suunnittelualue sijoittuu tehokkaan joukkoliikenteen runkolinjan varrelle ja tukee siten Kaarina-Turku-Raisio kehityskäytävän taajamakehitystä. Alue toteuttaa kaupungin tavoitetta täydentää kaupunkirakennetta kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen vyöhykkeellä.

Kilpailualue on osin Turun kaupungin sekä osin Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymän omistama. Alueella on pitkään toiminut seurakuntien puutarha, joka on lopettanut toimintansa 1980-luvulla. Seurakuntien vanhan puutarhan alueella sijaitsevat suojellut G. Th. Chiewitzin suunnittelemat vuonna 1861 valmistuneet asuinrakennus ja sauna.

Turun kaupunginpuutarha perustettiin alueelle seurakuntien puutarhan viereen vuonna 1952 kaupungin ylipuutarhuri Arno Hellemaan suunnitelmien pohjalta. Lisäksi Hellemaa on suunnitellut alueella sijaitsevalle pienelle metsäkumpareelle puutarhurin asunnon sekä puutarhan konttorin, kivikkokasviryhmiä, arboretumia ja lintuhäkkejä.

Alue rajoittuu Skanssinmäen hautausmaa-alueeseen, joka kuuluu Museoviraston valtakunnallisesti arvokkaisiin rakennetun ympäristön kokonaisuuksiin. Kyseessä on vanha hautausmaa, jolta löytyy Turun historiallisesti merkittävien henkilöiden hautoja ja taidehistoriallisesti kiinnostavia hautamuistomerkkejä.

Keväällä 2018 on alueella on aloitettu asemakaavan muutoksen laadinta, jota valmistellaan alueen maanomistajien aloitteesta. Turun kaupunginhallitus on 18.12.2017 hyväksynyt Turun kaupungin, Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymän ja TKU-Rakennus Oy:n välisen yhteistyösopimuksen alueen kehittämiseksi. Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymä ja TKU-Rakennus Oy ovat sopi-

neet seurakunnan kanssa seurakunnan omistaman tonttialueen asemakaavoittamisesta. Yhteistyösopimuksen osapuolet järjestävät nyt aluesuunnittelukilpailun alueen asemakaavatyön pohjaksi.

Kilpailualue sekä kilpailualueeseen rajoittuvat alueet ja rajoittuva rakennuskanta on esitetty alueviistoilmakuvissa. Alue rajoittuu Peltolan teollisuusalueeseen, Ruiskadun varren omakotitaloihin ja koulurakennukseen sekä Uudenmaantiehen. Uudenmaantien vastakkaisella puolella sijaitsee Turun vanha hautausmaa.

1.2 Kilpailun järjestäjät, tarkoitus ja luonne

Kaupunki, seurakunnat ja TKU-Rakennus Oy järjestävät yhteistyössä aluesuunnittelukilpailun kilpailuun ilmoittautuneista jatkoon valituille.

Kilpailun järjestäjät pyytävät ehdotuksia kilpailun kohteena olevan aluekokonaisuuden suunnittelusta. Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on muuttaa alueen maankäyttö asuntorakentamisen mahdollistavaksi ja tehostaa Uudenmaantien varren maankäyttöä kaupungin strategisten tavoitteiden mukaisesti ja siten, että rakentaminen soveltuu yhteen vanhan ympäristön kanssa. Kilpailun avulla etsitään tunnistettavaa ja omaleimaista, arvokkaaseen Turun sisääntulotien ympäristöön soveltuvaa, kaupunkikuvallisesti korkeatasoista, toimivaa sekä teknisesti ja taloudellisesti toteutuskelpoista ideasuunnitelmaa kilpailualueen asemakaavoitusta varten.

Kilpailualueen pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosalataavoite on noin 50 000 k-m².

Suunnittelussa on huomioitava kilpailualueella sijaitsevat suojellut rakennukset, suojeltujen rakennusten melunsuojauksen sopivuus rakennuksiin sekä alueen rajoittuminen Skanssinmäen hautausmaa-alueeseen, joka kuuluu Museoviraston valtakunnallisesti arvokkaisiin rakennetun ympäristön kokonaisuuksiin.

Kilpailun tuloksia hyödynnetään alueen asemakaavanmuutosta laadittaessa.

Kilpailu käydään suomen kielellä.

Kilpailu on salainen.

1.3 Kilpailusta ilmoittaminen ja osanottajien valinta

Hankintailmoitus on esillä HILMA -tiedotuskanavalla internetosoitteessa www.hankintailmoitukset.fi. Ilmoituksen numero HILMA:ssa: 2018-010206, julkaisupäivä 9.5.2018. Lisäksi kilpailusta ilmoitetaan ammatti- ja päivälehdissä sekä internetissä Turun kaupungin Kaupunkisuunnittelu -sivulla osoitteessa: <http://www.turku.fi/kaupunginpuutarhanalue>.

Määräaikaan ilmoittautuneiden ja valintakriteerit täyttävien toimistojen/työryhmien joukosta valitaan kutsukilpailuun neljä (4) osallistujaa.

Kilpailuun voivat ilmoittautua arkkitehtitoimistot/työryhmät, joissa on mukana nimettynä yksi arkkitehti, jolla on kilpailumenestystä tai referenssejä vastaavankaltaisten hankkeiden suunnittelusta, ja joka toimii työryhmän vastuullisena vetäjänä. Työryhmällä tulee olla kokemusta sekä kaupunki- että rakennussuunnittelusta. Kilpailijat voivat täydentää työryhmäänsä tarpeen mukaan kilpailun aikana ja käyttää ehdotusta laatiessaan tarpeelliseksi katsomiaan asiantuntijoita.

Työryhmällä tulee olla edellytykset toimia varsinaisessa suunnittelu- ja toteutusvaiheessa kohteen pääsuunnittelijana.

Ilmoittautumistarjouksen liitteineen tulee olla perillä 30.5.2018 klo 15.00 mennessä Turun kaupungin Kaupunkiympäristötoimialalla. Ilmoittautumiset lähetetään postitse osoitteeseen Turun kaupunki, Kaupunkiympäristötoimiala, Kirjaamo, PL 355, 20101 Turku tai jätetään suoraan Turun kaupunkiympäristötoimialan asiakaspalveluun, os. Puolalankatu 5, 2. krs. Lähetys on varustettava merkinnällä ”Ilmoittautuminen Kaupunginpuutarhan alue”. Lähetysten jättäjän on huolehdittava siitä, että asiakaspalvelussa lähetykseen kuitataan saapumisaikakohta.

Kilpailun esivalintakriteereinä toimivat työryhmien ilmoittautumisasiakirjoissa esiin tuomat referenssit.

Arviointiryhmä valitsee kilpailuun kutsuttavat työryhmät ilmoittautuneiden joukosta. Kutsu varsinaiseen kilpailuun lähetetään kutsutuille ja tieto kaikille ilmoittautujille 15.6.2018 mennessä.

Ilmoittautumisasiakirjat tulee toimittaa sekä paperitulosteena että yhtenä pdf-tiedostona muistitikulle tai CD-levykkeelle tallennettuna.

Ilmoittautumisasiakirjoista tulee ilmetä seuraavat seikat:

- työryhmän vastuullinen vetäjä ja työryhmän muut jäsenet ja työryhmän jokaisen jäsenen koulutus
- työryhmän vastuullisen vetäjän ja työryhmän muiden henkilöiden referenssiluettelo vastaavankaltaisista asuntorakentamisen suunnitteluhankkeista
- korkeintaan kolme (3) työryhmän vastuullisen vetäjän tai työryhmään kuuluvan vastaavankaltaisen toteutuneen suunnitteluhankkeen referenssityötä. Vastuulliseksi vetäjäksi nimetyn henkilön tulee olla toiminut projektipäällikkönä vähintään yhdessä esitettyssä referenssityössä. Muissa kahdessa referenssityössä saa olla edustettuna kuka tahansa työryhmän jäsenistöstä.

Referenssitöiden esittäminen:

Työryhmän esittelemät referenssityöt tulee esittää tiivistetyssä muodossa kuvin, maksimissaan kaksi A3-kokoista arkkia, ja lyhyellä selostuksella.

Referenssityön selostus tulee esittää maksimissaan yhdellä A4-kokoisella arkillä, jossa fonttikoko on minimissään 9 ja josta käy ilmi seuraavat asiat:

- Referenssityön oleellinen sisältö sekä työryhmään ehdotetun henkilön työ määrä ja rooli hankkeessa.

- Kuinka referenssityö vastaa nyt kilpailutettavan hankinnan toimeksiantoon?
- Kuinka onnistuneena tarjoaja pitää esiteltyä referenssityötä ja onko siinä puutteita?

Osallistujien valinta-arviointi tehdään seuraavin perustein:

- työryhmän vastuullisen vetäjän tiedot ja taidot, kokemus vastaavankaltaisista hankkeista ja niissä saavutetut tulokset sekä henkilökohtainen työpanos
- muun työryhmän enintään kolmen (3) henkilön tiedot ja taidot sekä kokemus vastaavankaltaisista hankkeista
- ilmoittautumisasiakirjoihin sisällytetyt referenssityöt (3 kpl)

Meriitteinä arvioinnissa pidetään kilpailun toimeksiannon vaatimien eri osa-alueiden monipuolista hallintaa osoittavia referenssitöitä, kokemusta asuin ympäristön suunnittelusta, suunnittelijoiden aikaisempaa kilpailumenestystä sekä suunnittelemaan innovatiivisia toteutettuja kohteita.

1.4 Palkkiot

Kutsukilpailuun osallistuvalla ja hyväksytyyn ehdotukseen laatineelle kilpailuryhmälle maksetaan palkkiona 10.000,00 euroa (+alv). Palkkiot maksetaan kilpailun ratkettua.

1.5 Arviointiryhmä

Kutsukilpailussa laadittujen töiden arviointi suoritetaan arviointiryhmässä, johon kuuluvat seuraavat jäsenet:

1. Christina Hovi, toimialajohtaja, arkkitehti SAFA, Kaupunkiympäristötoimiala
2. Paula Keskikastari, kaavoituspäällikkö, arkkitehti SAFA, Kaupunkiympäristötoimiala
3. Timo Laiho, tonttipäällikkö DI, Kaupunkiympäristötoimiala
4. Seppo Kosola, kiinteistöjohtaja RI, Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymä
5. Olli-Pekka Otava, toimitusjohtaja DI, TKU-Rakennus Oy
6. Päivi Siponen, kaavoitusarkkitehti, arkkitehti SAFA, Kaupunkiympäristötoimiala
7. Suvi Panschin, maankäyttöinsinööri DI, Kaupunkiympäristötoimiala
8. Kilpailijoille annetaan mahdollisuus nimetä yksi arkkitehtijäsen

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

Arviointiryhmän puheenjohtajana toimii kaavoituspäällikkö Paula Keskikastari ja sihteereinä toimivat maankäyttöinsinööri Suvi Panschin ja kaavoitusarkkitehti Päivi Siponen.

1.6 Kilpailuohjelman hyväksyminen

Kilpailuohjelman sisältö ja tavoitteet on valmisteltu Turun kaupungin kaupunkiympäristötoimialan, Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymän ja TKU-Rakennus Oy:n yhteistyönä.

Kilpailuohjelma liiteasiakirjoineen on kaupunkiympäristölautakunnan, Yhteisen kirkkoneuvoston ja arviointiryhmän hyväksymä.

1.7 Kilpailuaika

Kilpailu alkaa viikolla 33, kun kilpailun järjestäjä lähettää kilpailuasiakirjat kilpailijoiksi valituille.

Kilpailukutsu ja -ohjelma julkaistaan	9.5.2018
Ilmoittautumisaika päättyy	30.5.2018 klo 15:00

Kilpailijoiden valinta	15.6.2018 mennessä
Kilpailuaineiston toimittaminen kilpailijoille	20.8.2018

Ilmoittautuminen info-tilaisuuteen kilpailuun valituille	17.8.2018 mennessä
--	--------------------

Info-tilaisuus / opastettu kierros kilpailualueella kilpailuun valituille	20.8.2018
---	-----------

Kilpailua koskevat kysymykset	31.8.2018 klo 12:00 mennessä
-------------------------------	------------------------------

Kilpailijoiden valitseman arkkitehtijäsenen ilmoittaminen	31.8.2018 klo 12:00 mennessä
---	------------------------------

Vastaukset kysymyksiin	7.9.2018 klo 12:00 mennessä
------------------------	-----------------------------

Kilpailuaika päättyy ja työt toimitetaan 7.11.2018 klo 15:00 mennessä

Kilpailun tulos pyritään julkaisemaan 30.11.2018 mennessä

2. KILPAILUTEKNISET TIEDOT

2.1 Ohjelma-asiakirjat

Asiakirjat, jotka julkaistaan ilmoittautumisvaiheessa internetissä Turun kaupungin Kaupunkisuunnittelu -sivulla osoitteessa <http://www.turku.fi/kaupunginpuutarhanalue>.

1. Tämä kilpailuohjelma
2. Sijaintikartta (jpg) ja viistoilmakuva
3. Kilpailualueen rajausta (jpg)
4. Kartta kilpailualueella sijaitsevista rakennuksista (pdf)
5. Turun kaupunginhallituksen päätös 18.12.2017 § 550 (pdf)
6. Yhteistyösopimus (kaupunki, seurakunnat ja TKU) (pdf)
7. Ajantasakaava (pdf), Internet -linkki: <http://opaskartta.turku.fi>
8. Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma 15.3.2018 (pdf)

Asiakirjat, jotka toimitetaan erikseen ainoastaan kilpailuun valituille:

9. Suunnittelun pohjakartat; kanta- ja johtokarttoja (dwg)
10. Johtokartat
11. Alustava meluselvitys nykytilanteesta
12. Turun kaupungin rakennusjärjestys
13. Geotekninen rakennettavuusselvitys
14. Alustava maaperän haitta-ainekartoitus
15. Alustava luontoselvitys
16. Kulttuurihistoriallinen selvitys
17. Säilytettävät puut
18. Ilmakuvia (pdf)
19. Ortokuva (pdf)
20. Viistoilmakuva valokuvauspotusta varten
21. Maanpintamalli ja rakennukset (dwg)

Aineisto on maksuton.

2.2 Kilpailua koskevat kysymykset ja lisäohjeet

Kilpailijoilla on mahdollisuus lähettää arviointiryhmälle kysymyksiä 31.8.2018 mennessä sähköpostilla osoitteeseen kaupunginpuutarhanalue@turku.fi.

Kysymykset ja arviointiryhmän niihin antamat vastaukset toimitetaan kaikille kilpailijoille sähköpostitse viimeistään 7.9.2018.

2.3 Kilpailun ratkaiseminen, tuloksien julkaiseminen ja näytteillepano

Arviointiryhmä valitsee kilpailun voittajaksi ehdotuksen, joka arviointiperusteiden mukaan todetaan parhaaksi.

Kilpailu pyritään ratkaisemaan 30.11.2018 mennessä. Arvostelusta laaditaan pöytäkirja, joka sisältää yleisarvostelun sekä ehdotuskohtaisen arvostelun.

Kilpailun järjestäjät voivat valita voittajaksi myös kilpailuohjelmasta poikkeavan ehdotuksen, mikäli tehdyt poikkeamat ovat perusteltuja ja tuottavat kokonaisratkaisulle lisäarvoa.

Kilpailutulos julkistetaan avoimessa tilaisuudessa, johon kilpailijat kutsutaan. Arviointiryhmän pöytäkirja mahdollisine liitteineen jaetaan kutsukilpailuun osallistujille.

Kilpailun järjestäjä pidättää oikeuden olla valitsematta voittajaksi mitään kilpailuehdotuksista.

2.4 Jatkotoimenpiteet kilpailun jälkeen

Kilpailun tuloksia on tarkoitus hyödyntää alueen asemakaavanmuutosta laadittaessa. Alueen asemakaavoitus etenee suunnittelukilpailun jälkeen yhteistyönä Turun kaupungin, Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymän ja TKU-Rakennus Oy:n kesken. Asemakaavanmuutosehdotuksen hyväksyy Turun kaupunginvaltuusto.

2.5 Kilpailuehdotusten ja toteutusideoiden käyttöoikeus

Kilpailun järjestäjällä on oikeus käyttää kilpailuaineistoa tekijätietoineen esittely-, näyttely- ja julkaisutarkoituksiin.

Järjestäjällä on oikeus käyttää valintaprosessissa voittaneiden yritysten ja / tai ryhmien kilpailuehdotusten 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.

Kilpailun järjestäjillä on oikeus käyttää kilpailuehdotuksia asemakaavasuunnittelun aikana sekä kehittää niiden ideoita. Kilpailun järjestäjät voivat myös käyttää kilpailutöiden nimiehdotuksia vapaasti aluekehityshanketta nimitessään. Kilpailun järjestäjä pidättää oikeuden asettaa kilpailuehdotukset julkisesti nähtäville ennen päätöksentekoa ilman tekijätietoja. Yleisön kommentteja voidaan hyödyntää arvioinnissa.

Kilpailuehdotukset tekijätietoineen ovat julkisia vasta kilpailun ratkaisun jälkeen ja kilpailun järjestäjä asettaa kilpailuehdotukset ja arviointiryhmän pöytäkirjan nähtäville kilpailun ratkettua.

2.6 Kilpailun säännöt

Kilpailussa noudatetaan tätä kilpailuohjelmaa liiteasiakirjoihin, jotka kilpailija on hyväksynyt osallistuessaan kilpailuun.

3. KILPAILUTEHTÄVÄ

3.1 Kilpailun kohde

Kilpailualue laaditaan Uudenmaantien varteen, Peltolan kaupunginosaan. Alueella sijaitsee entisiä kaupunginpuutarhan rakennuksia, jotka eivät ole enää käytössä. Osalla tonteista sijaitsee varikkotoiminnan käytössä olevaa rakennuskantaa ja osittain alue on rakentamatonta.

Asemakaavamuutosalue voi myöhemmin laajentua käsittämään myös Ruiskatu 4 koulukiinteistön, mikä tulee ottaa huomioon suunnittelussa. Tähtäpuiston alueelle ei tule suunnitella rakentamista, vaan alue on mukana kilpailualueessa pelkästään liikennesuunnittelualueena, yhteys Uudenmaantielle.

Alueella on pitkään toiminut seurakuntien puutarha, joka on lopettanut toimintansa 1980-luvulla.

Turun kaupunginpuutarha perustettiin alueelle seurakuntien puutarhan viereen vuonna 1952 kaupungin ylipuutarhuri Arno Hellemaan suunnitelmien pohjalta.

Kilpailualueita rajaa kaakkoispuolella Iloistentie ja Peltolan teollisuusalue, lounaispuolella Ruiskatu sekä sen varrella sijaitsevat omakotitalot, luoteispuolella Ruiskadun koulukiinteistö sekä koillispuolella Uudenmaantien katualue, jonka toisella puolella sijaitsee Skanssinmäen vanha hautausmaa. Kilpailualue osana ympäröivää kaupunkirakennetta on osoitettu ilma- ja viistoilmakuvissa.

Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on osoitettu tonttitehokkuudeltaan suhteellisen pienimittakaavaiseksi toimitilarakennusten ja asuinkeuhkalojen korttelialueeksi (PAK-1) sekä asuinpientalojen alueeksi (AP-1). Kaupunkiseudulle laaditussa rakennemallissa alueelle on osoitettu uusi kerrostalovaltainen tai erittäin tiivis pientalovaltainen asuntoalue.

Vireillä olevassa yleiskaavan tarkistuksessa (yleiskaava 2029) alueen rakentamisen tehostamista tutkitaan rakennemallin 2035 pohjalta. Yleiskaava 2029-luonnoksen pohjaksi on hyväksytty kehityskuva "Kasvukäytävät", jossa suunnittelualue sijoittuu tehokkaan joukkoliikenteen runkolinjan varrelle ja tukee siten Kaarina-Turku-Raisio kehityskäytävän taajamakehitystä. Alue toteuttaa kaupungin tavoitetta täydentää kaupunkirakennetta kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen vyöhykkeellä.

Kilpailualueen pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosalatavoite on noin 50 000 k-m².

Kilpailualueella on Uudenmaantien varressa G. Th. Chiewitzin suunnittelemaat vuonna 1861 valmistuneet asuinrakennus ja sauna, jotka on suojeltu voimassa olevissa kaavoissa.

3.2 Kilpailun lähtökohdat ja suunnitteluohje

Lähtökohdan suunnittelutyölle muodostaa tämä kilpailuohjelma ja sen liiteasiakirjat.

Kilpailuehdotuksessa on esitettävä kuvaus visualisointineen siitä, miltä kokonaisuus näyttää ympäristöönsä ja kaupunkikuvaan sijoitettuina.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on muodostaa kaupunkikuvallisesti korkealaatuinen asuntoalue, joka huomioi arvokkaan ympäristön hautausmaan naapurissa kaupungin tulotien varrella. Kilpailun avulla etsitään tunnistettavaa ja yksilöllistä, arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön soveltuvaa, kaupunkikuvallisesti korkeatasoista, toimivaa sekä teknisesti ja taloudellisesti toteutuskelpoista ideasuunnitelmaa, jota voidaan hyödyntää alueen asemakaavanmuutosta laadittaessa.

Tavoitteena on laadukas ja viihtyisä kokonaisuus, joka erottuu edukseen ja jolla on vahva identiteettinsä. Tavoitteena on monipuolisia ja kohtuuhintaisia asuimuotoja. Asuntorakentaminen toteutetaan osin ARA-rahoitteisina vuokra-asuntoina.

Alueen sijainti hyvien kevyen liikenteen- ja joukkoliikenneyhteyksien varrella, keskustan läheisyydessä, on asumisen kannalta erinomainen. Liikenne alueelle tullaan ohjaamaan Uudenmaantieltä ja Iloistentieltä.

Kilpailualueen pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosalatavoite on noin 50 000 k-m². Alueelle voidaan suunnitella palveluita n. 10 % kokonaiskerrosalasta.

3.3 Suunnittelussa huomioitavia asioita

Kaupunkikuva ja rakennettu ympäristö

Uudisrakentamisen tulee sopeutua sijoittelun, massoittelemisen, korkeuksien ja muotojen puolesta ympäröivään alueeseen. Lisäksi suunnittelussa tulee huomioida kilpailualueella sijaitsevat suojellut rakennukset, suojeltujen rakennusten melnsuojauksen sopivuus rakennuksiin sekä alueen rajoittuminen Skanssinmäen hautausmaa-alueeseen, joka kuuluu Museoviraston valtakunnallisesti arvokkaisiin rakennetun ympäristön kokonaisuuksiin.

Alueen korkeusero Uudenmaantien ja Iloistentien / Ruiskadun välillä on n. 10 – 11 metriä. Alueelle suunniteltavien kortteleiden rakennusten korkeus voi vaihdella Uudenmaantien varren korkeimmista n. 8-kerroksisesta Ruiskadun n. 2-kerroksisiin.

Alueella oleva rakennuskanta on pääosin poistettu käytöstä tai on tilapäiskäytössä. Nämä rakennukset tullaan purkamaan, lukuun ottamatta yleiskaavassa merkinnällä sr-1 ja voimassa olevassa asemakaavassa sr-4 osoitettuja G. Th. Chiewitzin suunnittelemlia vuonna 1861 valmistuneita asuinrakennusta ja saunaa pihapiireineen, jotka tullaan säilyttämään.

Asemakaavan merkintä sr-4: Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten rakennusala. Tässä rakennusosalassa olevaa rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen tai vesikaton rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia tarveleviä toimenpiteitä, on rakennus lisärakentamis- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä saattamaan ennalleen.

Kilpailualueen suunnittelussa tulee ottaa huomioon se, että Ruiskadun koulu-kiinteistön tontti 853-33-4-14 voidaan myöhemmin tarvittaessa kehittää muuhun käyttöön sekä liittää suunniteltavaan katuverkkoon ja ettei kilpailualueen suunnittelulla estetä ko. kiinteistön jatkokehittämistä.

Alueelta laaditaan kulttuurihistoriallinen selvitys, joka on kilpailijoiden käytössä kilpailun aikana.

Arkkitehtuuri ja ympäristö

Rakennettavien asuinrakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoisia. Tavoitteena on kohtuuhintainen, mutta samalla laadukas ja viihtyisä kokonaisuus, joka erottuu edukseen ja jolla on oma vahva identiteettinsä. Erytystä huomiota on kiinnitettävä maantasokerrosten suunnitteluun, jotta asukaan / kävelijän kokemuksena alue olisi viihtyisä.

Rakennusten tulee luoda selkeä, kaupunkimainen julkisivutila Uudenmaantien suuntaan. Rakennusten massoittelemalla ja sijoittelulla sekä korttelin piha-alueiden järjestelyillä tulee luoda viihtyisä toimintaympäristö alueen tuleville käyttäjille (valoisuus, viihtyisyys, leikkipaikat, istutukset jne).

Piha-alueet ja korttelin sisäiset järjestelyt

Suunnitelmissa tulee esittää piha-alueiden istutukset sekä oleskelu- ja leikkipaikkaratkaisut. Huomiota tulee kiinnittää myös pihojen auringonvalon saantiin.

Julkisten ja yksityisten tilojen muodostamien tilasarjojen ja kokonaisuuksien suunnitteluun tulee kiinnittää erityistä huolta. Kortteleiden läpikulkumahdollisuudet kevyen liikenteen osalta ovat toivottavia.

Asunto- ja muut tilaratkaisut

Kortteliin voidaan sijoittaa erilaisia rakennustyyppisiä, kuten kerrostaloja, pienkerrostaloja ja kaupunkipientaloja. Asumisratkaisuissa tulee varmistaa asuntojakauman monipuolisuus.

Suunnitelmassa tulee huomioida korttelin vaihteellinen toteutus ja mahdollisuus jakaa korttelin rakentaminen useammalle toteuttajalle.

Asuinrakennusten laatua arvioitaessa huomioidaan asuntojen avautumismahdollisuudet, valoaukot ja näkymien mahdollistuminen. Arvioinnissa korostuu erilaisten asuntotyyppien toteutusmahdollisuudet ja toteutuskelpoisuudet sekä talopohjien taloudellisuus.

Kasvillisuus ja puusto

Kilpailualue liittyy Uudenmaantiehen jo olemassa olevasta liittymästä Tähkäpuistossa, jonka puusto tullaan säilyttämään, eikä sinne saa osoittaa rakentamista. Uudenmaantien varren lehmusrivistöt sekä Ilpoistentien varressa sijaitseva puurivistö tulee säilyttää kilpailuehdotuksessa, sekä Ruiskadun ja Ilpoistentien kulman kukkulan puut. Muutoin olemassa olevaa kasvillisuutta voi säilyttää kilpailuehdotuksessa vapaavalintaisesti.

Säilytettävä kasvillisuus on esitetty kilpailuohjelman liitteessä.

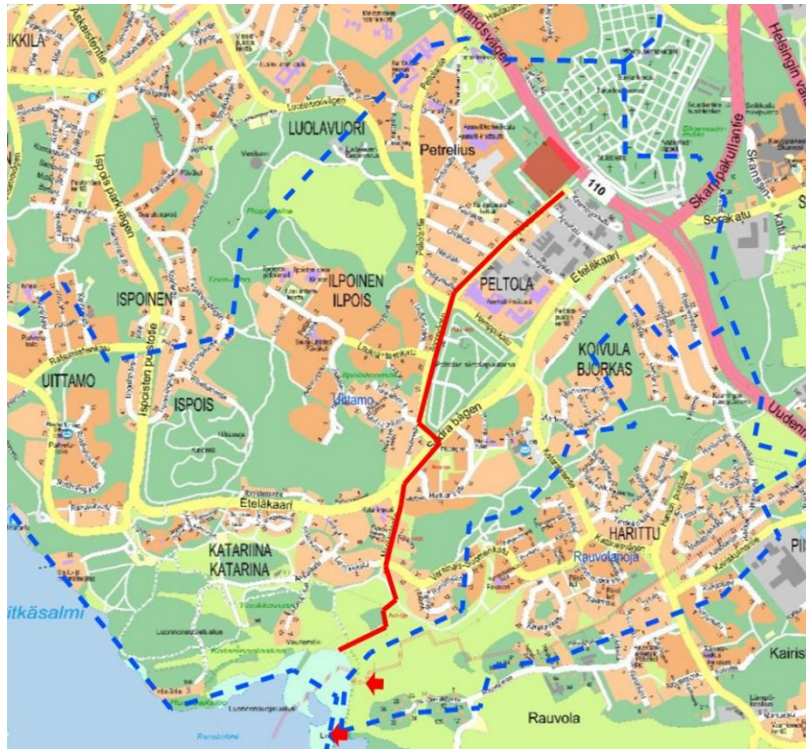
Alueelle laaditaan myös luontoselvitys, joka on kilpailijan käytössä alustavana luontoselvityksenä kilpailun alkaessa.

Hulevedet

Kilpailualue sijaitsee valuma-alueen latvaosissa, josta hulevedet johdetaan Rauvolanlahteen noin 2,6 kilometrin päähän kilpailualueesta (Kuva 1). Eteläkaarelle asti hulevesiputken koko on vain 400 mm, joten alueella syntyviä hulevesiä on viivytettävä alueella.

Hyvien hulevesien hallinnan periaatteiden mukaisesti hulevesien haitallisia vaikutuksia tulee ehkäistä toteuttamalla suunnittelualueella hajautettua hulevesien määrällistä ja laadullista hallintaa. Hallintamenetelmät tulee ulottaa tonttien mitakaavaan asti, jolloin hulevesiin voidaan vaikuttaa jo niiden syntypaikalla. Hallinnan keskeinen periaate on johtaa hulevesiä alueella avoimissa, näkyvissä ja mahdollisimman luonnonmukaisissa järjestelmissä, joilla hidastetaan, viivytetään ja tasataan hulevesivirtaamia. Järjestelmillä pyritään samalla hulevesien hallittuun tulvimiseen, mikä auttaa pienentämään rakennettujen alueiden tulvariskejä. Tavoitteena on lisäksi hyödyntää hulevedet monipuolisesti kaupunkiympäristön suunnittelussa.

Kilpailuehdotuksessa tulee huomioida alueen vesitalous sekä sijoittaa ja mitoittaa rakennettavat alueet siten, että hulevesien hallinta on mahdollista toteuttaa toimivasti ja kustannustehokkaasti. Olennaista on, että hulevesijärjestelmä on integroitu muuhun maankäyttöön ja on elinkaareltaan pitkäikäinen sekä kokonaistaloudellinen.



Kuva 1. Valuma-alueen koko sekä hulevesien purkupunken sijainti.

Kilpailuehdotuksessa tulee ottaa kantaa hulevesien viivyttämisen toteutustapaan.

Kilpailussa hulevesien suunnittelua ohjeistaa asemakaavoissa yleisesti käytössä oleva määräys:

”Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää korttelialueella siten, että viivytysohjainten, -alaiden tai -säiliöiden mitoitusilavuuden tulee olla vähintään 0,5 m³ /100 m² vettäläpäisemättömää pintaa kohden. Viivytysohjainten, -alaiden ja -säiliöiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.”

Tarkempi hulevesiselvitys ja hulevesien hallintasuunnitelma tehdään asemakaavoitusprosessin yhteydessä.

Rakentamisen vaiheistus

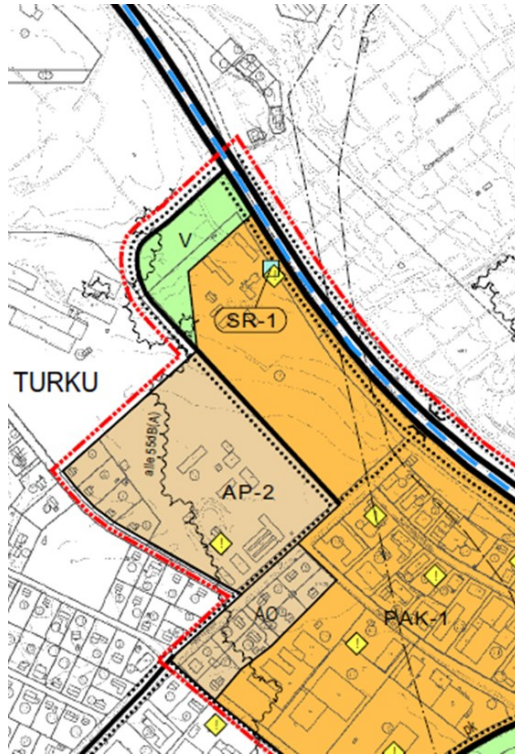
Kilpailuehdotuksen ratkaisu tulee olla toteutettavissa vaiheittain joko kortteli- tai tonttikohteisesti, mikä samalla mahdollistaa rakentamisen toteuttamisen useammalla toimijalla.

Ajoyhteydet ja liittymät

Kilpailuehdotuksessa tulee esittää ja ottaa huomioon Skanssin-Piispanristin osayleiskaavan mukainen katuyhteystarve Ilpoistentieltä Uudenmaantielle (Kuva 2). Uusi katuyhteys palvelee hyvin uuden maankäytön yhteystarpeita sekä helpottaa nykyistä läpiajoliikenteen ongelmaa Kaurakadulla ja Ruiskadulla. Katuyhteyden on liitettävä Uudenmaantiellä olemassa olevaan valoristukseen osayleiskaavan mukaisesti. Lisäksi tulee huomioida, että nykyisen

Ruiskadun koulukiinteistön tontti 853-33-4-14 pystyy hyödyntämään uutta rakennettavaa katuyhteyttä. Muutoin suunnittelualueen sisällä katuyhteys voi tarvittaessa poiketa osayleiskaavan osoittamasta sijainnista, mikäli se on suunnitteluratkaisun kannalta perusteltua.

Alueen liikenteen ohjaamista suurissa määrin Ruiskadulle tulee välttää. Alueelle rakennetaan määräysten mukaiset pelastustiet.



Kuva 2: Ote Skanssin-Piispanristin osayleiskaavasta, jossa näkyy katuverkon likimääräinen sijainti mustalla viivalla.

Liikennemelu

Kilpailualueetta sivuavalla Uudenmaantiellä vuorokautinen liikennemäärä on noin 16.500 ajoneuvoa vuorokaudessa ja ennustetilanteessa vuonna 2040 noin 25.000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Raskaan liikenteen osuus vuorokausiliikennemäärästä on noin 10 %.

Kilpailuohjelman liiteasiakirjassa ”11. Alustava meluselvitys nykytilanteessa” on esitetty tieliikenteen aiheuttama melutaso nykytilanteessa. Kilpailuehdotuksessa rakennusten sijoittelulla tai muilla rakentein on pyrittävä katkaisemaan melun leviäminen Uudenmaantieltä.

Kilpailualueella sijaitsevat Chiewitzin suunnittelemat suojellut rakennukset sijaitsevat liikenteen melualueella. Chiewitzin suunnittelemien rakennusten läheisyyteen sijoittuvien melusteiden ulkonäköön ja yhteensopivuuteen rakennusten kanssa tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Kilpailun järjestäjät tulevat teettämään asemakaavoitusprosessin yhteydessä kilpailualueetta koskevan tieliikennemeluselvityksen. Lisäksi asemakaavoituk-

sen yhteydessä tullaan kuulemaan Maakuntamuseota ehdotettujen meluesteiden soveltuvuudesta suojeltujen rakennusten läheisyyteen sekä saadaa tarkemmat ohjeet museolta.

Pysäköinti

Autopaikkamitoitus on 1 ap / 100 k-m².

Autopaikat on sijoitettava rakenteellisena joko erillisiin pysäköintitaloihin tai pihakannen tai rakennusten alle huomioiden kuitenkin alueen maaperän ja pohjaveden mahdollisesti niille asettamat rajoitukset (kts. geotekninen rakennettavuusselvitys). Autopaikkoja on mahdollista osoittaa myös vähäisessä määrässä maantasossa oleville pihapaikoille.

Kaikki autopaikat on sijoitettava tonttialueille, kadunvarsipysäköintiä ei sallita.

Polkupyöräpaikkojen suunnittelussa tulee noudattaa Turun kaupungin rakennusjärjestystä (katso kilpailun ohjelma-asiakirjat), jonka mukaan polkupyöräpaikkavaatimus esimerkiksi asuinrakennuksille on 2 pyöräpaikkaa / asunto. Enintään puolet polkupyöräpaikoista saadaan sijoittaa pihalle. Kulku polkupyörien säilytystilaan tulee olla vaivaton.

Väestönsuoja

Väestönsuojat toteutetaan viranomaisten vaatimusten mukaisesti joko tontti-kohtaisesti tai korttelikohtaisesti.

Rakennettavuus, pilaantunut maaperä ja pohjavesi

Kilpailualueen maaperä on pääosin savea ja alueen pohjoisosassa on hiekka- maata. Harjualueen kerrokset todennäköisesti jatkuvat saveen alla. Lisäksi osa kilpailualueen kaakkoiskulmasta on Kaarningon pohjavesialuetta.

Maaperän tilan tietojärjestelmän mukaan alueen maaperän tilaa tulee selvittää, sillä alueella on käytetty torjunta-aineita puutarhatoiminnoissa, varastoitu ja käsitelty polttonesteitä sekä varastoitu tuhkaa ja kuonaa. Lisäksi alueella on tapahtunut öljyvahinko, minkä johdosta alueen maaperää on puhdistettu osittain vuonna 2001.

Kilpailun järjestäjät ovat tilanneet kilpailualueetta koskevan geoteknisen rakennettavuusselvityksen sekä alustavan maaperän pilaantuneisuusselvityksen. Selvitykset on tilattu siten, että ne valmistuvat toimitettavaksi kaikille kutsukilpailuun valituille.

Alueen maaperällä ja pohjavesialueella voi olla vaikutusta esimerkiksi alueen hulevesiratkaisuihin ja maanalaisen rakentamisen mahdollisuuksiin. Selvitysten mahdollisesti tuomat reunaehdot rakentamiselle tulee huomioida kilpailuehdotusta laadittaessa.

3.4 Kilpailun tavoitteet ja arvosteluperusteet

Kilpailun tavoitteena on löytää suunnittelukohteena olevan alueen asemakaavoituksen ja rakentamisen pohjaksi laadukas ja toteuttamiskelpoinen ratkaisu.

Kilpailuehdotusten arvioinnissa painoarvoa on seuraavilla asioilla:

- kaupunkikuvaan sopiva, arkkitehtoniselta laadultaan korkeatasoinen, omaleimainen ja mielenkiintoinen ratkaisu, joka mahdollistaa myös kohtuuhintaisten asuntojen rakentamisen
- miellyttävä asuinympäristö
- vaihteittain toteutettavissa oleva ratkaisu

Lisäksi ehdotusten arvostelussa tullaan kiinnittämään huomiota seuraaviin osatekijöihin:

Arkkitehtuuri ja liittyminen ympäristöön

- aikaa kestävää arkkitehtuuria tukevat ratkaisut: ulkoarkkitehtuurin hallittu sommittelu, maantasokerroksen inhimillinen ote
- kokonaisuuden arkkitehtoninen laatu ja vahva identiteetti
- suunnitelman yhteensopivuus kaupungin sisääntuloväylän arvokkaaseen hautausmaan kulttuuriympäristöön

Lähiympäristö ja piha-alueet

- julkiset tilasarjat (yksityinen, puoliyksityinen, puolijulkinen, julkinen), liikuminen alueella ja toimintojen luonteva liittyminen toisiinsa
- vehreys ja viihtyisyys
- hulevesiratkaisut
- esteettömyys

Asuntoratkaisut

- asumisratkaisujen joustavuus sekä asunto- ja asumismuotojen monipuolisuus
- kohtuuhintainen asuminen

4. KILPAILUASIAKIRJOJEN LAADINTAOHJEET

4.1 Vaadittavat kilpailuasiakirjat

1. Asemapiirros koko alueelta ja liittyminen ympäristöön 1:1000

Kilpailualueen osalta esitetään varjostettuina, valon tulokulma 45 astetta lounaasta siten, että varjostus ei haittaa luettavuutta. Piirustuksesta tulee käydä ilmi pihan ja pihakannen korkeusasemat, rakennusten kerrosluku ja käyttötarkoitus, kerrosala, oleskelu- ja leikkialueet, kulkuväylät, aukiot, autojen ja polkupyörien pysäköintijärjestelyt- ja paikkamäärät, pelastusreitit, huoltojärjestelyt, istutukset sekä piha-alueen pinnoitteet.

2. Alueleikkaukset 1:1000

Alueleikkauksissa tulee ilmetä sovitus ympäröivään kaupunkirakenteeseen sekä korttelin sisäiset järjestelyt. Vähintään yksi leikkaus tulee esittää Uudenmaantieltä Ruiskadulle asti ja toinen leikkaus Tähtäpuistosta Ilpoistentielle. Leikkauksissa tulee esittää myös vireisten tonttien / kortteleiden mahdolliset rakennukset hahmoina.

3. Aluejulkisivut 1:1000

Aluejulkisivut tulee esittää Uudenmaantien, Ilpoistentien ja Ruiskadun suunnalta katsottuna. Kuvissa tulee esittää myös viereisten tonttien / kortteleiden rakennusten julkisivut.

4. Pohjapiirustukset, julkisivut ja leikkaukset 1:500

Asuinrakennuksista pohjapiirustukset esitetään vähintään katutason kerroksesta ja tyypillisestä asuinkerroksesta. Piirustuksesta tulee ilmetä porrashuoneiden ja asuntojen sijoittuminen, käytävät, yhteistilat ja asuntojen avautumissuunnat.

Arvostelun kannalta oleelliset pääjulkisivut ja tarpeelliset leikkaukset esitetään mittakaavassa 1:500.

Julkisivukuvista tulee ilmetä pääasialliset julkisivumateriaalit, värit, aukotukset, katokset ja parvekeratkaisut sekä maantasokerrosten liittyminen ympäröivään maantasoon.

Leikkauksissa tulee esittää eri tasot ja kerrokset sekä mahdollinen rakenteellinen autopaikoitus ja pihakannet sekä rakennuksen korkeusasema ympäröivään piha- tai liikennealueeseen.

5. Viistoilmakuva

Kilpailijoille toimitetaan viistoilmakuva, johon kilpailuehdotus tulee sovittaa valokuvaopetuksena.

6. Näkymäkuvat

Kilpailuehdotuksessa tulee esittää vähintään kaksi ulkonäkymäkuvaa valitsemastaan kohdasta katutasosta kävelijän perspektiivistä.

7. Muu materiaali

Kilpailijat voivat lisäksi esittää muita kilpailuehdotusta havainnollistavia piirustuksia ja kuvia. Kaikissa piirustuksissa on mahdollista ottaa kantaa myös tontin / korttelialueen valaistussuunnitelmaan sekä mahdolliseen integroituun taiteeseen.

8. Selostus

Kilpailijan tulee esittää lyhyt, A4-koossa piirustusalueelle kiinnitetty ja koneella kirjoitettu selostus ehdotuksen keskeisistä arkkitehtonisista ja toiminnallisista ratkaisuista. Selostuksesta tulee käydä ilmi ratkaisun yleisperustelu, toimintojen pääperiaatteet, materiaalivalinnat, karkea asuntojen lukumäärä ja jakauma sekä kerrosala RT-kortiston ohjeiden perusteella määriteltynä.

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.

4.2 Piirustusten esittelytapa

Kilpailuehdotukset tulee toimittaa sekä paperitulosteena vaakasuuntaisille A1-plansseille (840 mm x 594 mm) kiinnitettynä että pdf-tiedostoina muistitikulle tai CD-levykkeelle tallennettuina. Sähköisesti lähetettyjen pdf-tiedostojen tulee sisältää myös A3-kokoon tehdyt pienennökset kilpailuaineistosta.

Ehdotukselle tulee antaa nimi ja se tulee merkitä kaikkiin kilpailuasiakirjoihin ja plansseihin.

Kilpailuaineiston tulosteiden tulee olla värillisiä.

4.3 Suunnittelu- ja toteutusryhmän tiedot

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

- kilpailuun osallistuvan yrityksen / työryhmän nimi, yhteystiedot ja yhteys henkilön nimi
- kilpailuehdotuksen suunnittelijoiden nimet ja yhteystiedot
- tekijäoikeuden haltijan nimi
- muistitikku tai cd, jossa kilpailuaineisto pdf-muodossa sisältäen myös kilpailuaineistosta A3-tulostekokoon tehdyt pienennökset

4.4 Kilpailuehdotusten sisäänjättö

Kilpailu päättyy ke 7.11.2018 klo 15:00. Kilpailuehdotusten liitteineen tulee olla perillä alla olevassa osoitteessa kyseisenä ajankohtana.

Turun kaupunki
Kaupunkiympäristötoimiala
PL 355
20101 TURKU

Lähetys on varustettava merkinnällä ”Kaupunginpuutarhan alue” ja lisäksi kuoresta on löydyttävä kilpailuehdotuksen nimi.

Ehdotukset voidaan jättää myös suoraan Turun kaupunkiympäristötoimialan asiakaspalveluun, os. Puolalankatu 5, 2. krs ke 7.11.2018 klo 15:00 mennessä.

Lähetyksen jättäjän on huolehdittava siitä, että palvelupisteessä lähetykseen kuitataan saapumisajankohta.

Kilpailun järjestäjä ei vakuuta eikä palauta ehdotuksia.