

TULOSSA MYYNTIIN ELOKUUSSA 2020

TURKU, PIHLAJANIEMI

Kaupunkielämää luonnon helmassa



ALOITUSKORTTELEIDEN LAATU- JA HINTAKILPAILU

Sennaatti

1. JOHDANTO

Senaatti-kiinteistöt käynnistää elokuussa 2020 laatu- ja hintakilpailun Turun Pihlajaniemeen kaavoitettavista asuinkerrostalokortteleista. Kilpailun kohteena on kolme korttelia, jotka käynnistävät asuntorakentamisen Pihlajaniemessä. Kilpailijoilta edellytetään viite- ja konseptisuunnitelmia sekä tarjousta asuinrakennusoikeuden ostamisesta. Kilpailu on tarkoitus saattaa päätökseen loppuvuonna 2020, minkä jälkeen Turun kaupunki jatkaa asemakaavaehdotuksen laatimista yhteistyössä kilpailun voittajien ja maanomistajan kanssa. Kiinteistökaupan esisopimukset tehdään vastaavasti loppuvuonna 2020.

Kilpailu on suunnattu rakennusliikkeille ja rakennuttajille sekä näiden muodostamille ryhmille.

Kilpailu toteutetaan yhteistyössä Turun kaupungin kanssa. Korttelit omistaa Suomen valtio ja Senaatti-kiinteistöt toimii omistajan hallinnollisena edustajana.

Senaatti



2. SIJAINTI

Korttelit sijaitsevat Turun kaupungissa, merenrannan läheisyyteen sijoittuvassa Pihlajaniemen kaupunginosassa. Alueen asemakaavaluonnos on hyväksytty 11.2.2020.

Linkki:[Turku Pihlajaniemi asemakaavaluonnos 11.2.2020](#)

Pihlajaniemen alueesta luodaan uusi vetovoimainen, merellinen ja urbaani kaupunginosa vähintään yli 5000 asukkaalle. Alueen keskeinen sijainti, luonnonympäristö sekä merenranta-alue luovat hyvät edellytykset viihtyisän, vihreän ja omaleimaisen uuden kaupunginosan kehittymiselle. Pihlajaniemen alue asemakaavoitetaan lähtökohtaisesti kahdessa kokonaisuudessa. Pihlajaniemen pohjoisosaan ensimmäiselle asemamakaava-alueelle tavoitellaan asuntoja yhteensä noin 2500-3000 asukkaalle.

Asuinkerrostalojen lisäksi alueelle on suunniteltu koulu ja päiväkoti sekä alueen asukkaita palveleva liikekortteli. Myöhemmin kaavoitettavan Pihlajaniemen eteläosan ranta-alueelle on suunniteltu myös mm. kahviloita ja ravintoloita sekä uimarantaa ja venepalveluita.



Havainnekuvat Gehl Architects

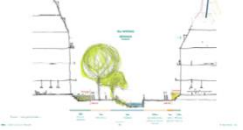
Pihakadut

Huuhailuun asuntoluja, jotka luovat oivallista ja kynnistön



Siniset kanavakadut

Uusia veden lämpöä



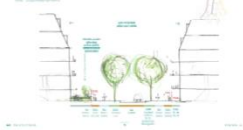
Promenaadi puustossa

Elävien reitti, joka yhdistää kaupungissa polkupyöräiä etelään



Puistokatu

Vaihtoehto 2 - putki etupihojen alla



Pihakadut -ilmapiiri



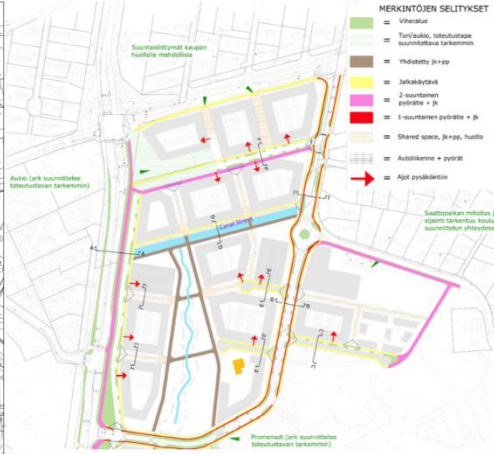
Siniset kanavakadut -ilmapiiri



Promenaadi -ilmapiiri



Puistokatu -ilmapiiri



Liikenteen yleissuunnitelma WSP Oy

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- A** Asuinrakennuksen korttelialue
- AK** Asuinrakennuksen korttelialue. Kattokorkeusraja on sama kuin mietintä alueella.
- AL** Asuin, joka ei kuulu korttelialueeseen. Kattokorkeusraja on sama kuin mietintä alueella.
- YO** Ompelitalon palvelus- tai ravintolan korttelialue
- VP** Puisto
- LPA** Autekijien korttelialue
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva
- Korttelin, kortteliosan ja alueen raja
- - - - - Osittaisen alueen raja
- Osittaisen alueen tai osittaisen alueen raja
- Osittaisen alueen raja
- Osittaisen alueen raja
- Väliön: Katu, sen katuaukko, torni, puutien tai muun yleisen alueen reuna.
- 13 000 Rakennuskoivu korostamismerkintä.
- V Ruutunumeron numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suunnitelmalla sijainnin.
- Osittaisen rakennuksen
- Osittaisen alueen osa
- Katu
- Järjestyksen ja puikotusalueen varaus, joka huoltopöytä on sallittu.
- Järjestyksen ja puikotusalueen varaus, joka huoltopöytä on sallittu.
- Katuaukko
- Hiljennetty viivasto tai muu viivasto



Havainnekuva AJAK Oy

TURKU		ABO	SENNATTI GEHL ARCHITECTS DETALJPLANLÄGGNINGEN 28/2018
PROJEKTIN ARHITTOJA	Projektitalli	OHJELMAMÄÄRITTELY DOKUMENTAATIO SUUNNITTELU	15246-2018 1.2000
PIHLAJANIEMIEN POHJOISOSAN ASEMAKAAVALUONNOS			
MAKOTOIMIKUNTA, VANHE LUONNOS TARKENNETTUUN SUUNNITTELUUN		KUNTA SUUNNITTELU SUUNNITTELUUN	
KAAVAPROJEKTIIN TARKENNETTUUN SUUNNITTELUUN JA KAAVAPROJEKTIIN TARKENNETTUUN SUUNNITTELUUN LUONNOS			
ALUEEN NIMI	ALUEEN NIMI	ALUEEN NIMI	ALUEEN NIMI
17.1.2020	Toukokuun 17. päivä 2020	Arvostaja Oskari Heikkinen	Arvostaja Oskari Heikkinen



Pihakadut - ilmapiiri



Paikallisia, ihmisen mittakaavaisia katuja. Ei läpiajoa autoille, tilaa eri laajuisille reunavyöhykkeille



Siniset kanavakadut - ilmapiiri



Siniset kanavakadut tarjoavat sekä ranta-asumista että tärkeän ekosysteemipalvelun. Ne auttavat myös hulevesien hallinnassa.



Promenaadi - ilmapiiri



Kaupunginosan läpi
vievä aktiivinen ja
eläväinen reitti, jonka
varteen ideoidaan
viipyylyn ja leikin
paikkoja



3. MYYTÄVÄT KOHTEET

Kilpailun kohteena on Pihlajaniemen rakentamisen käynnistävät korttelit 1, 2 ja 3. Osa kortteleiden pysäköinnistä sijoitetaan pysäköintilaitokseen (P). Rakentamisen aloituksen arvioitu ajankohta on 2022-2023.

Kilpailualue 1

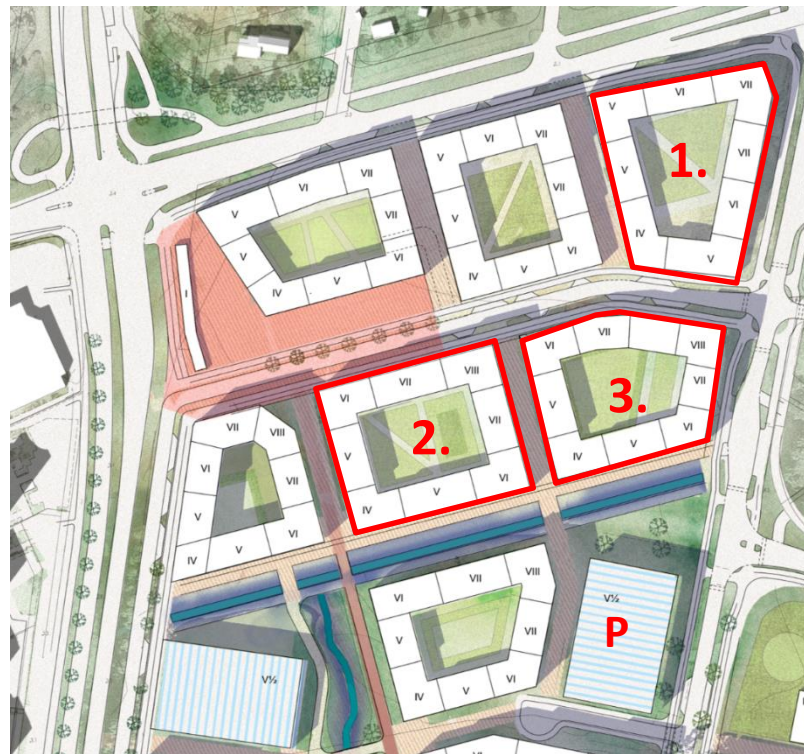
Rakennusoikeus noin 18 000 kem², josta liiketilaa 100-300 kem². A-Kruunu toteuttaa asuntorakennusoikeudesta noin 3 500 kem². Määrät tarkentuvat kilpailuohjelmassa.

Kilpailualue 2

Rakennusoikeus noin 17 700 kem², josta kilpailijan ehdottamaa vapaasti valittavaa valtion tukemaa korkotuotantoa tulee olla noin 3 000 - 4000 kem² sekä liiketilaa noin 100-300 kem². Määrät tarkentuvat kilpailuohjelmassa.

Kilpailualue 3

Rakennusoikeus noin 17 500 kem², josta liiketilaa 100-300 kem². A-Kruunu toteuttaa asuntorakennusoikeudesta noin 3 500 kem². Määrät tarkentuvat kilpailuohjelmassa.

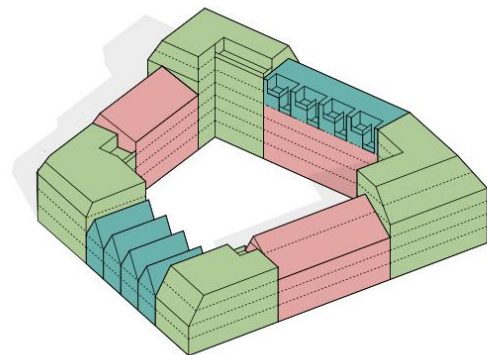


4. KILPAILUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

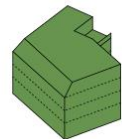
Kilpailun tavoitteena on saada kaupunkikuvallisesti laadukkaita, monipuolisia ja omaleimaisia kilpailuehdotuksia uuden Pihlajaniemen kaupunginosan ensimmäisenä toteutettaville asuinkerrostalokortteleille. Kilpailijan tulee sitoutua ostamaan asemakaavoituksen myötä muodostettavat kiinteistöt ja rakentamaan ne kilpailussa esitettyä laatutekijöitä noudattaen.

Kilpailu käydään kaksivaiheisena kilpailuna, jonka **ensimmäisessä** vaiheessa kilpailijat laativat viite- ja konseptisuunnitelman vähintään yhteen kilpailun kohteena olevaan kortteliin sekä jättävät tarjouksen asuinrakennusoikeuden ostamisesta. Ensimmäisen vaiheen arvioinnin jälkeen valitaan kilpailijat **toiseen vaiheeseen**, jossa kilpailijat tarkentavat ensimmäisen vaiheen suunnitelmia kilpailun järjestäjän kanssa käytävien neuvottelujen perusteella ja jättävät lopullisen kilpailusuunnitelman.

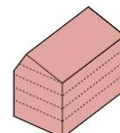
Kaupunkiympäristölautakunnan 11.2.2020 hyväksymä asemakaavaluonnos ja sitä koskeva myöhemmin julkaistava päivitetty suunnitelma toimii pohjana kilpailun suunnittelutehtävälle. Lisäksi korttelit on lähtökohtaisesti suunniteltava Gehl arkkitehtien laatiman suunnitteluohjeen mukaisesti. Luonnos suunnitteluohjeesta löytyy projektipankista.



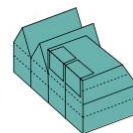
Different typologies of housing is possible to combine in each building and/or in each block



Type: Corner element



Type: Straight element



Type: Row house/ duplex element

Lähde: Gehl Architects/Viitteellinen teemakuva asemakaavan korttelirakenteesta. Yhden korttelin rakennusoikeus vaihtelee n. 10-17 000 k-m² välillä asemakaavassa korttelista ja sijainnista riippuen.

5. ENSIMMÄISEN VAIHEEN TARJOUKSEN SISÄLTÖ

Kilpailijan tulee laatia viite- ja konseptisuunnitelma vähintään yhdelle kilpailun kohteena olevista kortteleista. Suunnitelmissa tulee esittää ehdotuksen kaupunkikuvallinen ja arkkitehtoninen ratkaisu piirroksin sekä selostuksin. Erityistä huomiota tulee kiinnittää kortteleiden sisäpihojen suunnitteluratkaisuiden toiminnallisuuteen ja viihtyvyyteen. Autopaikoista on osa mahdollistaa osoittaa toteutettavaksi yhteiseen pysäköintilaitokseen. Tarjoajan tulee esittää pysäköintilaitokseen osoitettavien autopaikkojen määrä.

Tarjoajan tulee osoittaa, että sillä on riittävät taloudelliset ja tekniset edellytykset kohteen toteuttamiseksi. Tarjoajat voivat muodostaa konsortioita.

Tarjouksessa tulee antaa rakennusoikeuden yksikköhinta vapaarahoitteisen asuinrakennusoikeuden osalta. Valtion tukeman tuotannon hinta määräytyy ARA:n hyväksymän enimmäistonttihinnan perusteella. Kilpailija voi tehdä ostotarjouksen myös sellaisesta korttelista, johon tämä ei ole laatinut viite- ja konseptisuunnitelmaa. Tällöin kilpailijalla on mahdollisuus edetä kilpailun toiseen vaiheeseen myös sellaisen korttelin osalta, josta kilpailija ei ole laatinut viite- ja konseptisuunnitelmaa.

Kilpailun arviointi perustuu laatu- ja hintatekijöiden kokonaisarviointiin.

Kilpailun ensimmäisen vaiheen suunnitelma ja tarjous tulee toimittaa kilpailun järjestäjälle 5.10.2020 mennessä.

6. RAHOITUS- JA HALLINTAMUODOT

Kilpailijan tulee esittää kuhunkin kilpailun kohteena olevaa kortteliin sekä vapaarahoitteista tuotantoa (vuokra- ja/tai omistusasuntotuotanto) että tuettua asuntotuotantoa (vuokra ja/tai asumisoikeus) jäljempänä esitetyssä suhteessa.

A-Kruunu toteuttaa valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoa kortteleihin 1 ja 3, kumpaankin noin 3 500 kem². Kyseisten kortteleiden toteuttajat ovat velvollisia esittämään viite- ja konseptisuunnitelmansa siten, että siihen on selkeästi merkitty A-Kruunulle osoitettava korttelinosa. A-Kruunu huolehtii sille osoitetun kiinteistön myöhemmästä suunnittelusta sekä toteutuksesta.

Kortteliin 2 kilpailijan tulee sisällyttää valtion tukemaa tuotantoa (ARA pitkä korkotuki tai muu ARA tuotanto esim. takauslaina) noin 3000 – 4000 kem².

Pihlajaniemen alueelle tavoitellaan monipuolista asuntotuotantojakaamaa, mikä toimii osaltaan kantavana teemana alueen tontinluovutuksissa. Näin ollen kilpailijoita kehoitetaan huomioimaan kilpailuesityksissä monipuolisen asuntotuotannon edistäminen.

7. Kilpailun alustava aikataulu

- Ennakkotiedote kilpailun järjestämisestä toukokuussa 2020 hakukonsortioiden muodostamiseksi ja suunnittelijaresurssien varaamiseksi kilpailua varten
- Kilpailuohjelman julkaiseminen ja kilpailun virallinen aloitus 4.8.2020
- Kilpailuseminaari (webinaari) 12.8
- Kilpailukysymysten jättäminen 21.8 ja vastaukset kysymyksiin 28.8
- Ensimmäisen vaiheen työt sisään 5.10
- Neuvotteluvaihe vko 42-44
- Toisen vaiheen tarjous ja lopullisen kilpailusuunnitelman palautus vko 46
- Kilpailun ratkaiseminen vko 47-48
- Kiinteistökaupan esisopimukset 12/2020

Senaatti

LISÄTIEDOT

Otto Virenius

Senaatti-kiinteistöt, kiinteistökehityspäällikkö

otto.virenius@senaatti.fi

040 718 8028

Marko Härkönen

Senaatti-kiinteistöt, kiinteistökehitysryhmän päällikkö

marko.harkonen@senaatti.fi

040 546 6627

Pekka Saarinen

Kilpailun sihteeri sekä alueen kaavoituskonsultti

pekka@urbanity.fi

040 743 3708

LISÄMATERIAALIT

Kilpailuun etukäteen tutustumista varten alla listatut lisämateriaalit löytyvät tietopankista, jonka tunnukset saa pyydettäessä Päivi Pulkkiselta, paivi.pulkkinen@senaatti.fi (tunnuksia varten tarvitaan nimi, sähköpostiosoite, yrityksen nimi ja postiosoite.)

1. Asemakaavaluonnoskartta
2. Suunnitteluohje, Gehl Architects
3. Liikennesuunnitelmat
4. Muu suunnitteluaineisto

Kts. myös <http://www.senaatti.fi/myynnissa/kiinteistokehitys/turku-pihlajaniemi/>

Senaatti-kiinteistöt on valtiovarainministeriön alainen liikelaitos, joka toimii valtionhallinnon kumppanina kaikissa työympäristö- ja toimitila-asioissa.