

# Turku, Herkules asuin-, liike- ja toimistotilojen korttelialue

Turun keskusta-alueella järjestetään suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu, jossa haetaan laadukasta ja monipuolista korttelia Aurajoen paraatipaikalle.

24.5.2023



Taiteilijan näkemys mahdollisista  
rakennusmassoista. Tietoa Finland Oy





Taiteilijan näkemys mahdollisista  
rakennusmassoista Martinkadulla. Tieto Finland Oy



# Myydään Turun upeimmat rakentamattomat tontit Aurajoen rannasta

Senaatti-kiinteistöt käynnistää elokuussa 2023 suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun Turun keskustaan Auranjoen rannalle kaavoitettavasta asuin-, toimisto ja liiketilan korttelista. Kilpailijoilta edellytetään viite- ja konseptisuunnitelmia sekä tarjousta asuin- ja liikerakennusoikeuden ostamisesta. Kilpailu on tarkoitus saattaa päätökseen alkuvuonna 2024 ja tontit myydään asemakaavan lainvoimaistuttua tavoitteena 2025.

Kilpailuehdotuksessa tavoiteltava myytävä kokonaiskerrosala on noin 15 000 k-m<sup>2</sup>, josta vapaarahoitteista asumista on enintään noin 8 000 k-m<sup>2</sup>, toimisto- tai liiketilaa vähintään noin 4 000 k-m<sup>2</sup>, ara-tuotanto (pitkä korkotuki tai asumisoikeus) noin 3 000 k-m<sup>2</sup>. Tämän lisäksi Senaatti-kiinteistöjen omistukseen jää osa korttelista (noin 3 500 - 5 000 k-m<sup>2</sup> asuinrakennusoikeutta) minkä myynnistä päätetään erikseen kaavan lainvoimaistumisen jälkeen.

Kilpailun tavoitteena on löytää kortteliin kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti monipuolinen, ihmisen mittakaavainen ja laadukas suunnitteluratkaisu sekä sen toteuttajat eri toiminnoille.







# Sisällysluettelo

1. Kohteen sijainti
2. Johdanto
3. Kilpailun lähtökohdat
4. Suojeltava rakennus korttelissa
5. Kilpailun alustava aikataulu
6. Projektipankki ja kilpailuseminaari
7. Yhteystiedot





# 1. Kohteen sijainti

**Myytävä tontti sijaitsee Turun parhaalla paikalla, keskusta-alueen kaupunginosassa Aurajoen rannalla Martinkadun ja Itäisen rantakadun kulmassa.**

**Osoite: Martinkatu 2-4, Turku**

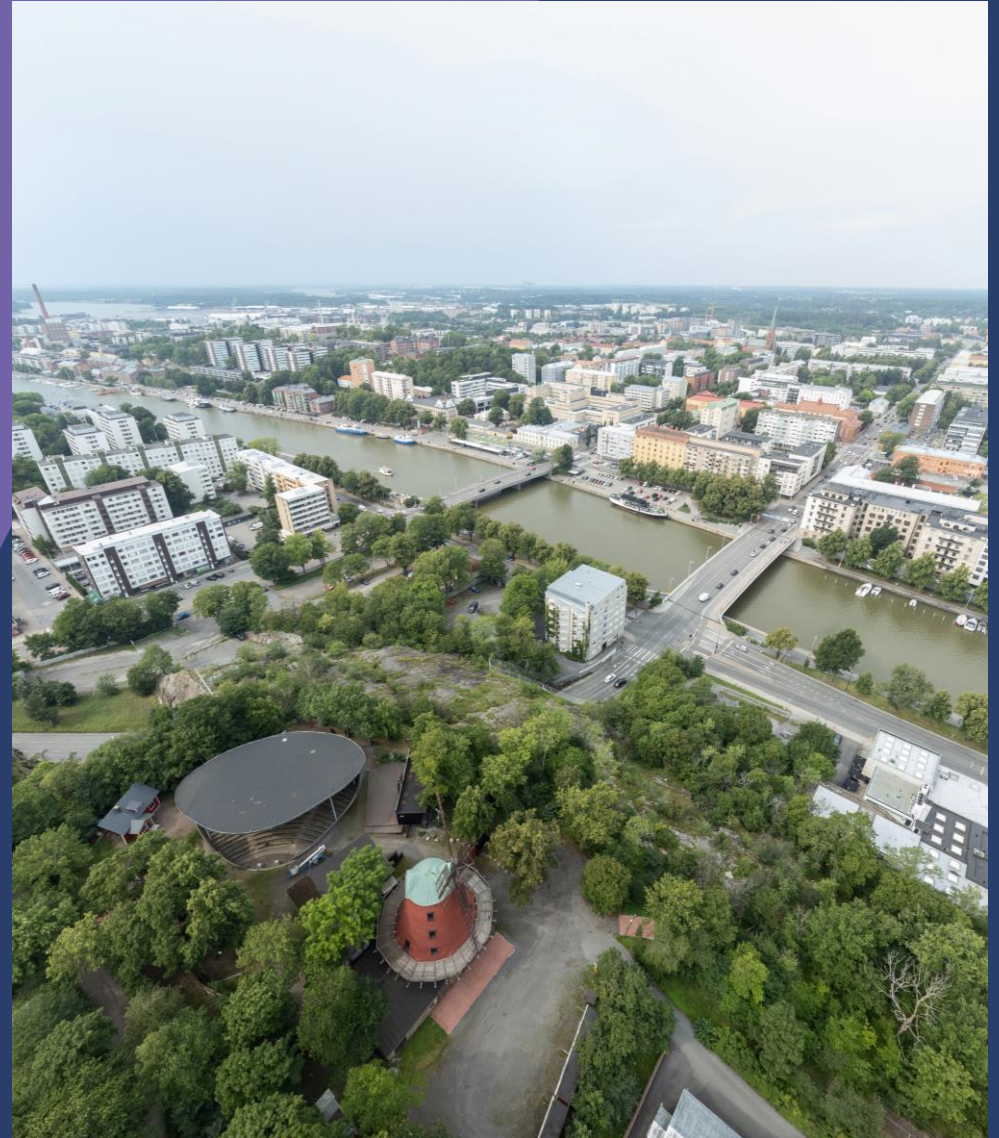


## 2. Johdanto Herkulekseen

Turun keskustaan Aurajoen rannalle nousee aivan uudenlainen asuin-, toimisto- ja liikerakennuskokonaisuus, joka saa alkunsa suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailusta.

Kilpailulla etsitään monipuolista, laadukasta ja ihmisen mittakaavaista suunnitteluratkaisua ja käyttötarkoituksia kortteliin.

Herkules-kortteli muodostaa puuttuvan palan Turun Aurajokirantaa. Se muodostaa yhteyden julkisten kulttuurirakennusten ketjun ja keskustamaisen asuinympäristön välillä. Tämä ainutlaatuinen sijainti tarjoaa asukkaille ja käyttäjille upean näköalan joelle ja mahdollisuuden nauttia jokirannan tarjoamasta kauneudesta ja palveluista.







Kauppatori

Turun tuomiokirkko

Vähätori

Hansakortteli

Turun kaupunginkirjasto

Kauppahalli

Mikaelinkirkko

Vartiovuorenpuisto

Samppalinna

Turun  
Kaupunginteatteri

Wäinö Aaltonen  
museo

Herkules

Paavo Nurmen stadion

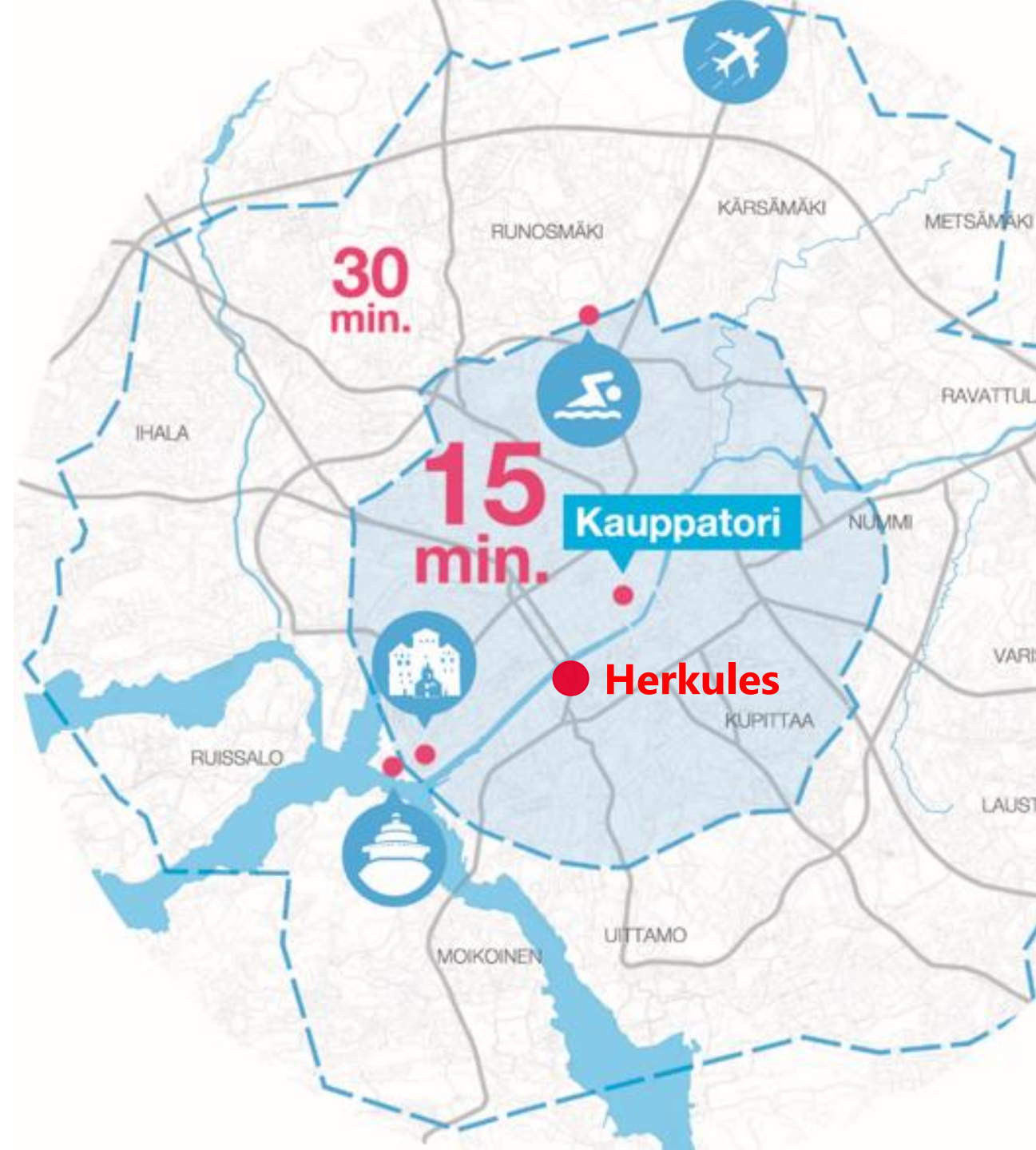
500 m



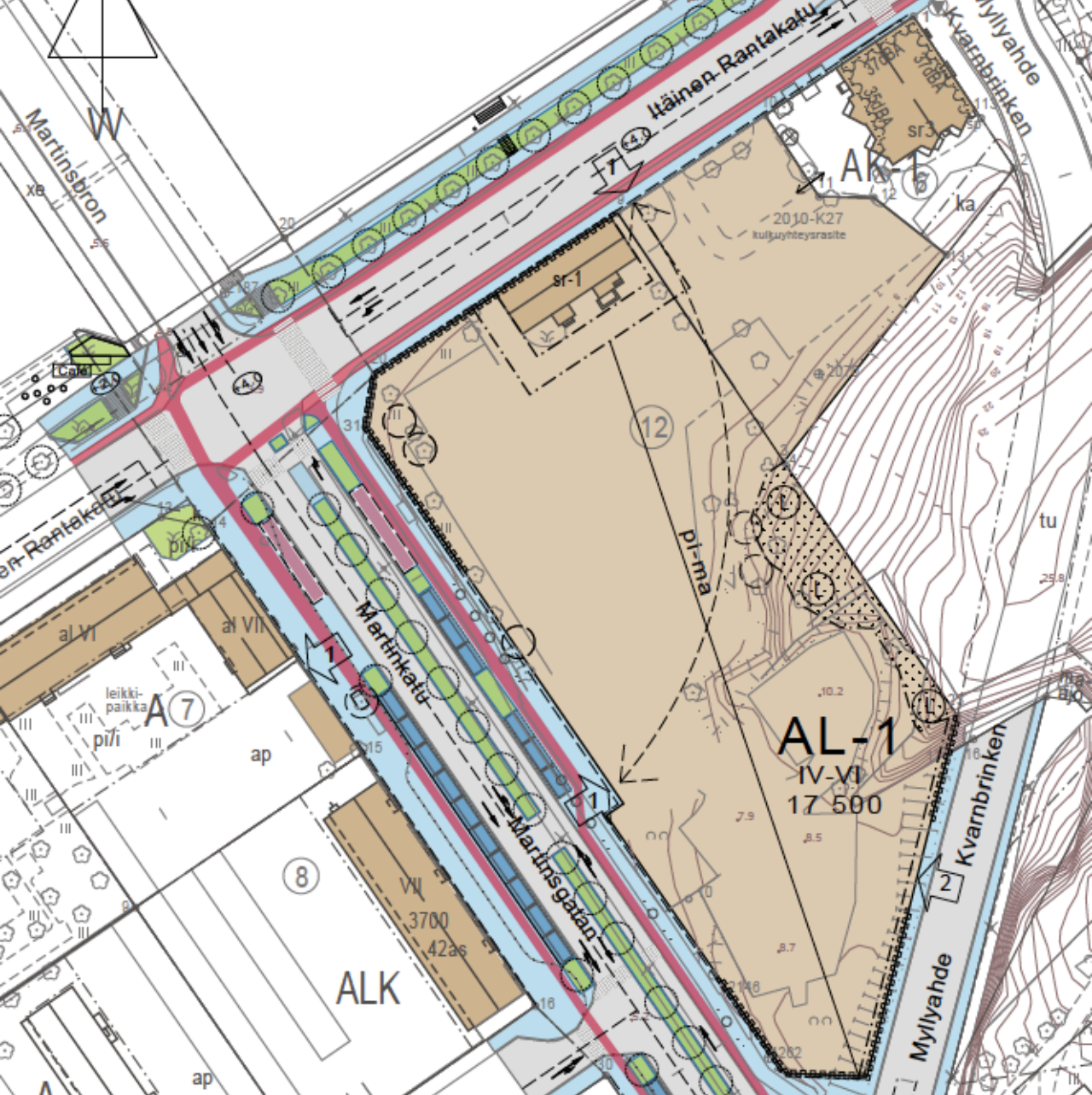
## 2. Johdanto Herkulekseen

Alueen ympärillä avautuvat upeat virkistyskohteet, kuten jokiympäristö, urheilupuisto ja Samppalinnan maauimala, jotka ovat täydellisiä lähipalveluita rentoutumiseen ja aktiiviseen elämäntapaan. Lisäksi Turun kaupungin loistavat kulkuyhteydet mahdollistavat helpon liikkumisen alueelta mihin tahansa kaupunginosaan.

Lapsiperheet arvostavat alueen läheisyydessä sijaitsevia korkealaatuisia kouluja ja päiväkoteja. Turun musiikkielämä saa myös uuden sävelen, kun upea konserttitalo rakentuu lähelle tätä aluetta. Tämä merkitsee uusia mahdollisuuksia kulttuurin nälkäisille asukkaille, jotka voivat nauttia korkeatasoisista konserteista ja tapahtumista aivan kotinsa läheisyydessä.







### 3. Kilpailun lähtökohtia

- Kilpailualueella on 14.4.2007 voimaan tullut asemakaava 39/2003. Alue on asemakaavassa osoitettu hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH-1) ja sen rakennusoikeus on osoitettu tonttitehokkuudella 1,5. Suunniteltavan tontin pinta-ala on noin 10 000 m<sup>2</sup>.
- Senaatti-kiinteistöt on sopinut asemakaavoituksen käynnistämisestä Turun kaupungin kanssa ja sopimus on päivitetty 15.12.2022. Alueesta on laadittu asemakaavanmuutosluonnos, joka on hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 08.01.2019.
- Nyt järjestettävällä kilpailulla haetaan uutta suunnitteluratkaisua asemakaavaehdotuksen laatimiseksi, jonka tavoitteena on muuttaa nykyinen käyttötarkoitus asumiseen sekä liike- ja toimistokäyttöön (AL-kaavamerkintä).

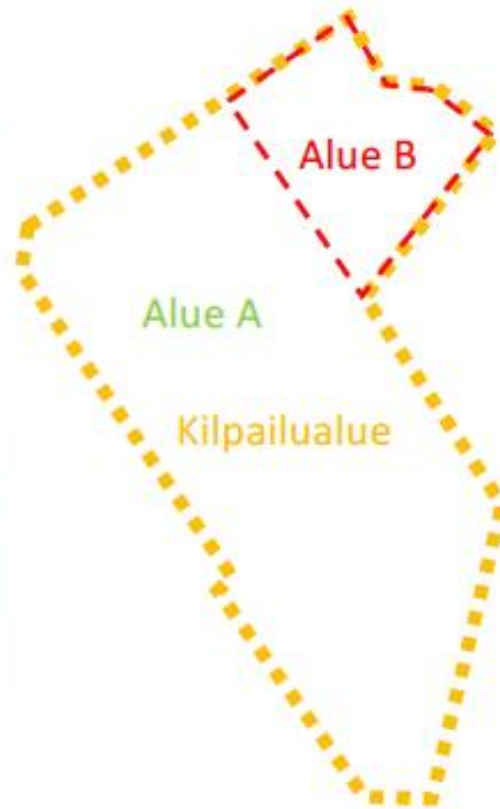




### 3. Kilpailun lähtökohtia

- Tavoitteena on löytää kortteliin kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti monipuolinen suunnitteluratkaisu sekä sen toteuttaja(t).
- Tavoiteltava rakennusoikeuden määrä koko Kilpailualueella on noin 17 500–20 000 k-m<sup>2</sup>.
- Kilpailuohjelmassa on alustavasti kokonaisrakennusoikeudesta noin 80 % asumiseen,
  - josta noin 20 , ara-tuotanto (pitkä korkotuki tai asumisoikeus)
- Noin 20 % liike-, toimisto- hotelli, huoneistohotelli, yksityisen päiväkodin, koulutiloja tai muita liike- ja palvelutoimintoja.
- Vuokra-asuntojen osuus voi olla enintään 50 % myytävästä vapaarahoitteisesta asuinrakennusoikeudesta.
- Kilpailussa tavoitellaan käyttötarkoituksiltaan ja palveluiltaan monipuolista hybridikorttelia. Näin ollen kilpailijoita kehoitetaan huomioimaan kilpailuesityksissä ja konsortiodien muodostuksessa monipuolisen asuntotuotannon edistäminen ja liike ym. muiden tilojen osalta osoittamaan mahdollisuuksien mukaan tulevat käyttäjät/omistajat.



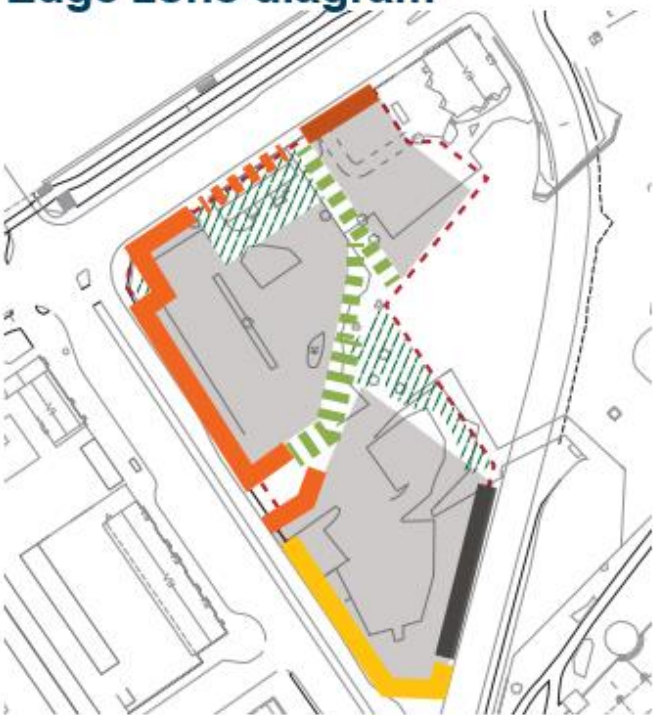


### 3. Kilpailun lähtökohtia

- Kilpailualue on merkitty kuvaan **keltaisella** katkoviivalla.
- **Alue A** myydään kilpailun voittajille kaavan tultua voimaan. Tavoitteena on saada kaava voimaan vuonna 2025.
- Senaatin omistukseen jää **alue B**, jonka rajausta kilpailijoiden on mahdollista muuttaa. Tavoitteena on rakentaa alueelle vapaarahoitteisia asuntoja noin 3 500–5 000 k-m<sup>2</sup>. Senaatti luovuttaa alueen erillisellä tarjouskilpailulla kaavan tultua voimaan.
- Selvyyden vuoksi todetaan, että Senaatille jäävälle Alueelle B:hen haetaan myös suunnitteluratkaisuja, mitkä voivat sisältyä kilpailun jälkeen laadittavaan asemakaavaehdotukseen.

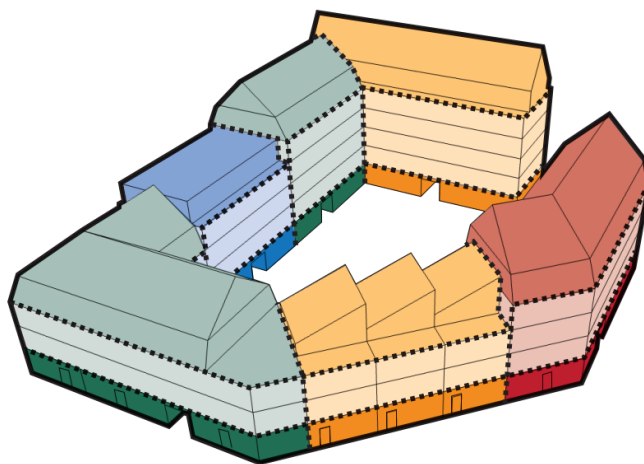


## Edge zone diagram



- Main commercial edge zone 1-3 m (retail, gastronomy or service)
- Possibility for activation of heritage building
- Secondary commercial edge zone 0.5-1 m
- Mainly residential edge zone (possibility for office/ other use)
- No demand for active edge zone (creative treatment of facade encouraged)

## Edge zone examples



## 3. Kilpailun lähtökohtia

- Korttelit on lähtökohtaisesti suunniteltava Think Softer arkkitehtien laatimaa suunnitteluohjetta noudattaen. Luonnos suunnitteluohjeesta löytyy projektipankista.
- Suunnitteluohje toimii myös tärkeimpänä laadun arvostelukriteerinä tarkemmin kilpailuohjelmassa määriteltävällä tavalla.
- Erityisesti ensimmäisen kerroksen toimintoihin, vaihtelevuuteen ja katutilaan integrointiin on kiinnitettävä huomiota.
- Lähtökohtana kilpailualueen A osalta on Martinkadun melulta suojaava pääosin umpinainen korttelirakenne jonne muodostuu miellyttävät suojaisat korttelipihat.
- Martinkatu on tarkoitus uudistaa korttelin osalta ja katusuunnitelma sovitetaan yhteen kilpailun voittaneen ehdotuksen kanssa jolloin voidaan luoda kokonaan uusi miellyttävämpi katutila erilaisina aukioineen ja liiketilojen terassi ym. Alueineen.



## 4. Suojeltava rakennus korttelissa

Kilpailuehdotuksessa on osoitettava käyttö tontilla sijaitsevalle suojeltavalle puutalolle. Puutalo on tullaan suojelemaan tunnuksella sr-1:

”Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä ja vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa suojelu koskee kaakeliuuneja ja vanhaa kiinteää sisustusta. Rakennus- tai toimenpidelupahakemusta käsitellessään on rakennuslautakunnan kuultava asiassa museoviranomaista.”

Senaatti luovuttaa suojeltavan puurakennuksen myymällä sen kilpailun voittajalle.





## 5. Kilpailun alustava aikataulu

- Kilpailu on kaksivaiheinen siten, että sen ensimmäisessä vaiheessa kilpailija toimittaa kilpailunjärjestäjälle viite- ja konseptisuunnitelmat, selvityksen ostajatahoista ja mahdollisista loppukäyttäjistä sekä indikatiivisen tarjouksen rakennusoikeuden ostamisesta.
- Kilpailun toiseen vaiheeseen (neuvotteluvaihe) valitaan toimitettujen kilpailuehdotusten perusteella parhaiten arvioinnissa menestyneet kilpailijat. Kilpailun toiseen vaiheeseen valitaan 1–4 kilpailijaa/kilpailijaryhmää. Toisessa vaiheessa kilpailijat tarkentavat suunnitelmiaan arviointiryhmän palautteen perusteella lopulliseksi kilpailusuunnitelmaksi ja tekevät sitovan tarjouksen rakennusoikeuden ostamisesta.
- Kilpailu on tarkoitus saattaa päätökseen kevään 2024 aikana, minkä jälkeen Turun kaupunki jatkaa asemakaavaehdotuksen laatimista yhteistyössä kilpailun voittajan ja Senaatti-kiinteistöjen kanssa.
- Tontit luovutetaan kilpailun voittajille myymällä kaavan vahvistuttua tavoitteena 2025.

**24.5.2023**

Ennakkotiedote kilpailun järjestämisestä hakukonsortioiden muodostamiseksi ja suunnittelijaresurssien varaamiseksi kilpailua varten

**15.8.2023**

Kilpailuohjelman julkaiseminen ja kilpailun aloitus

**22.8.2023**  
klo 12.00

Kilpailuseminaari Turku  
(lisäksi webinaari+tallennus)

**9.1.2024**

Ensimmäisen vaiheen kilpailuehdotuksen ja indikatiivisen tarjouksen palautus

**11.3.2024**

Toisen vaiheen tarjous ja lopullisen kilpailusuunnitelman palautus



## 6. Projektipankki ja kilpailuseminaari

- Kilpailuseminaariin ilmoittautuminen ja projektipankkitunnusten tilaus seuraavasta linkistä:
  - <https://link.webpolsurveys.com/S/73864343C89FD36B>
- Asiakirjat ladattavissa ennen kilpailuohjelman julkaisua:
  1. Ennakkotiedote Herkules
  2. Korttelisuunnitteluohje
- Muu kilpailuaineisto julkaistaan kilpailuohjelman julkaisemisen yhteydessä



# Yhteystiedot

**Otto Virenius**

Senaatti-kiinteistöt, kiinteistökehityspäällikkö

[otto.virenius@senaatti.fi](mailto:otto.virenius@senaatti.fi)

040 7188028

**Christiane Eskolin** (asemakaava-asiat)

[christiane.eskolin@turku.fi](mailto:christiane.eskolin@turku.fi)