



Turku, Pihlajaniemi

Päivittäistavarakaupan liiketilan
vuokrauskilpailu

Kilpailuohjelma

22.9.2025



Kilpailukutsu ja tavoitteet

Tulevaa tontinluovutuskilpailua varten Senaatti-kiinteistöt pyytää teitä osallistumaan Pihlajaniemen päivittäistavarakaupan liiketilan vuokraamista koskevaan kilpailuun, jonka voittajan kanssa on tarkoitus tehdä aiesopimus liiketilan vuokraamisesta. Kilpailu järjestetään 22.9.-21.11.2025 välisenä aikana.

Senaatti-kiinteistöt järjestää vuonna 2026 suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun, jolla haetaan toteuttajaa Pihlajaniemen pohjoisosan AL-1-kortteliin. Olennainen osa kyseisen korttelin tavoitellussa konseptissa on päivittäistavarakauppa ja sitä täydentävät liiketilat. Korttelin asemakaavassa liiketilojen vähimmäismitoitus on 700 m², mutta kortteliin on mahdollista sijoittaa jopa yli 2 000 m² supermarket-kokoluokan kauppa etumyymälöineen.

Päivittäistavarakaupan kilpailutuksen tavoitteet ja periaatteet:

- Kilpailun voittaa korttelin toteutuksen kannalta kokonaistaloudellisesti edullisin ehdotus.
- Kilpailun voittajan kanssa tehdään aiesopimus, jonka perusteella korttelin tuleva toteuttaja suunnittelee ja toteuttaa korttelin päivittäistavarakaupan liiketilan ja mahdolliset muut kaupan palvelut.
- Aiesopimuksella voittanut kilpailija saa yksinoikeuden neuvotella vuokrasopimuksen toteuttajan kanssa. Aiesopimus raukeaa, mikäli tulevan toteuttajan kanssa ei ole tehty vuokrasopimusta neljän kuukauden kuluessa toteutuskilpailun voittajan valinnasta.
- Mikäli saadaan kaksi tasavertaista tarjousta, varataan oikeus järjestää neuvottelukierros tarjoajien kanssa.

Lopulliset vuokrausehdot neuvotellaan korttelin toteuttajan kanssa.

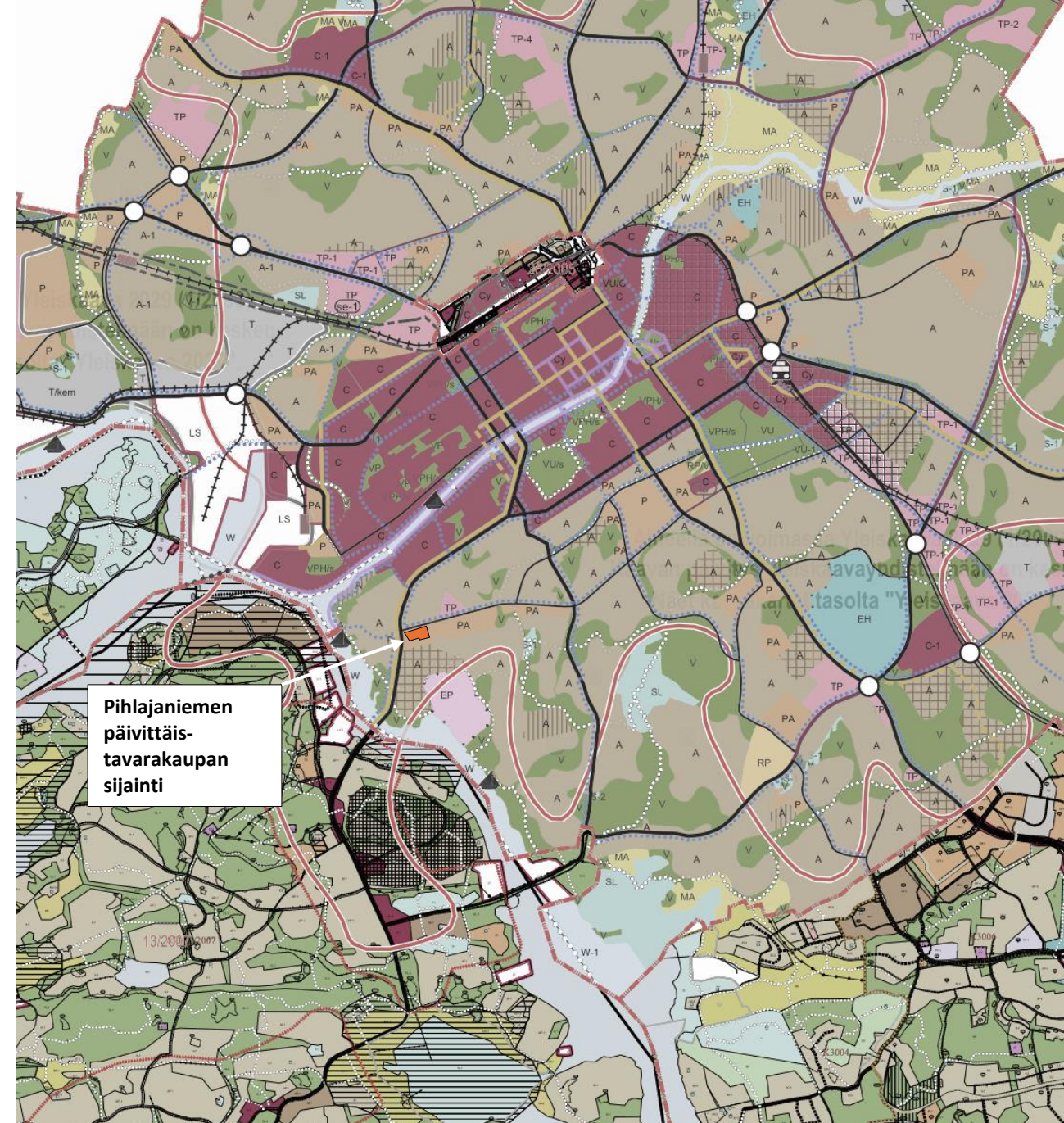


Kilpailuehdotuksessa esitettävät asiat

Päivittäistavarakaupan toimijoita pyydetään esittämään kilpailuehdotuksessaan ainakin seuraavat asiat:

- Päivittäistavaramyymälän laajuus ja konsepti
- Kaupan tilaan kohdistuvat erityisvaatimukset
- Luonnossuunnitelma kaupan sijoittelusta rakennuspaikalle asemakaava huomioiden
- Ehdotus mahdollisten muiden liiketilojen sijoittelusta ja hallinnasta korttelissa
- Pysäköinnin ja huollon vaatimukset sekä toteutusehdotus
- Pääomavuokrataso (nykyarvo) sekä ehdotus vuokramallista
- Vuokra-ajan pituus ja sen alkaminen
- Muut mahdolliset vuokrasopimuksen ehdot

Lopulliset vuokrausehdot neuvotellaan korttelin toteuttajan kanssa.



Karttapohja: Turun yleiskaava 2029 (2024) ja muut voimassaolevat yleiskaavat (mm. Hirvensalon osayleiskaava 2007)

Kilpailun aikataulu ja alueen kehittyminen

Päivittäistavarakaupan mahdollinen aikataulu:

- Päivittäistavarakaupan kilpailutus 9-11/2025, jonka jälkeen tehdään aiesopimus kokonaistaloudellisesti parhaan ehdotuksen tekijän kanssa
- Korttelin toteutuskilpailu 2026
- Korttelin rakentuminen arviolta 2028-2030

Pihlajaniemen alueen yleinen kehitys:

Syksy 2024–syksy 2025

- Maaperää vahvistetaan kaupungin maanrakennusurakkana.

Syksy 2025

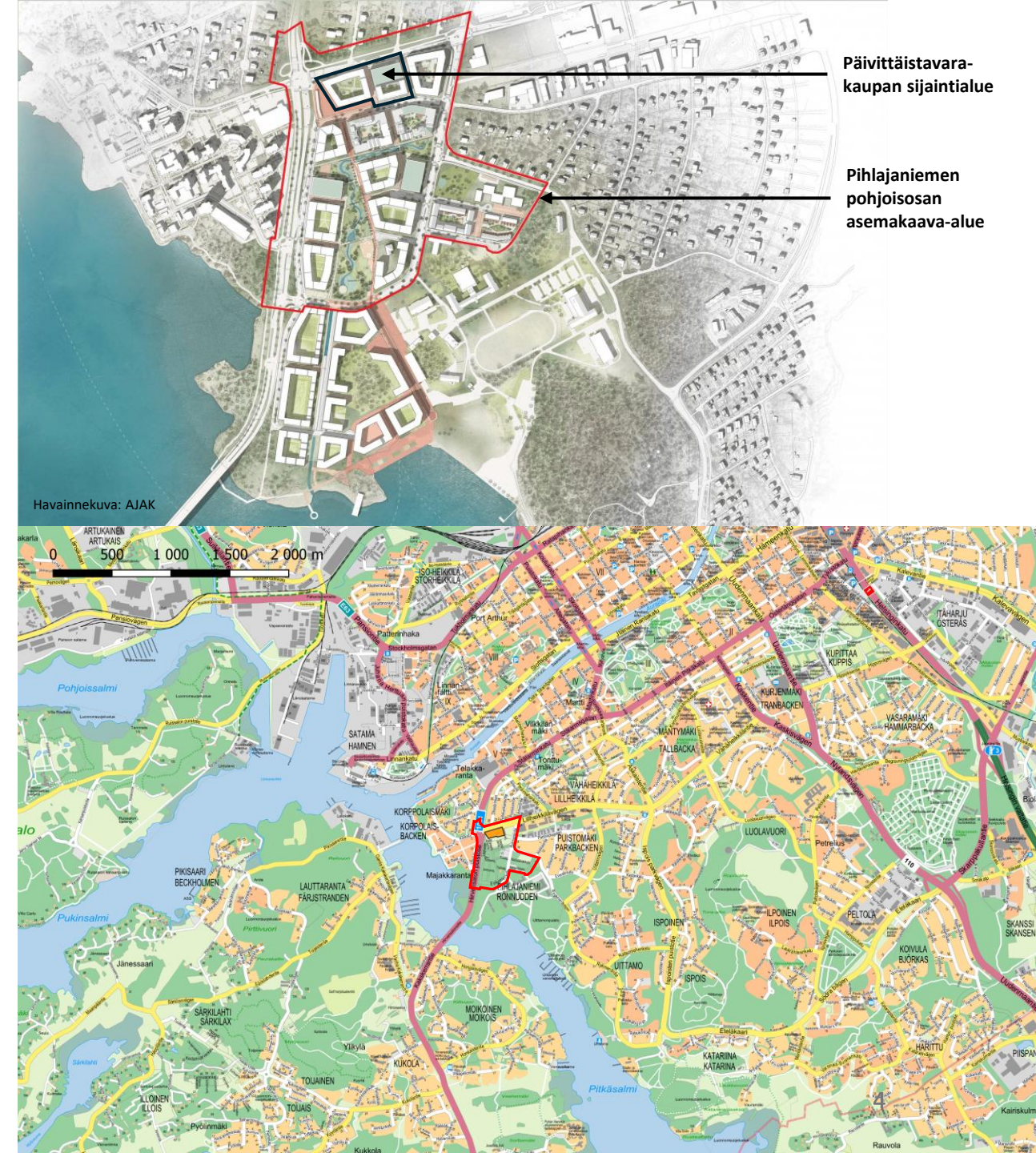
- Katujen ja kunnallistekniikan rakentaminen alkaa alueen pohjoisosasta.

2026–2027

- Ensimmäisten asuintalojen rakentaminen alkaa alueen pohjoisosaan

2027–2040

- Pihlajaniemen eteläosan kaavoitus
- Alueen rakentuminen yli 5 000 asukkaan tiiviiksi kaupunginosaksi



Pihlajaniemen alue

Pihlajaniemen asemakaava-alue Turussa on merkittävä uusi kaupunginosahanke, joka yhdistää merellisen sijainnin, luonnonläheisyyden ja urbaanin asumisen kolme kilometriä Turun kauppatorilta. Koko Pihlajaniemen uudelle alueelle on tulossa arviolta yli 6 000 uutta asukasta.

Alueen pohjoisreunaan Hirvensalon puistotien ja Vähäheikkiläntien risteykseen on mahdollista toteuttaa 2 000 – 3 000 m² laajuinen päivittäistavarakauppa etumyymälöineen, huoltotiloineen ja pysäköintipaikkoineen. Asemakaavan mukaan kortteliin on tehtävä vähintään 700 m² liiketilaa, joten myös pienemmän päivittäistavarakaupan toteuttaminen on mahdollista. Senaatin toiveena on kuitenkin saada alueelle mahdollisimman hyvät ja monipuoliset kaupalliset lähipalvelut. *

* : Kaupallinen selvitys. <https://kaupunkisuunnittelu.turku.fi/kaavoitus/15246-2018KaupallinenselvitysRealidea29032021ID7164-Valmisteluehdotus.pdf>



Pihlajaniemen asemakaava

Lainvoimainen asemakaava Pihlajaniemen pohjoisosaan (2023)

Päivittäistavarakauppa toteutettaisiin AL-1 –tontille, jonka rakennusoikeus on yhteensä 22 000 k-m². Katutaso liiketilojen ja niiden vaatimien huolto-, apu- ja pysäköintitilojen lisäksi kortteliin toteutettaisiin todennäköisesti pääosin asumista 5-7 kerrokseen.

Asemakaavan pohjoisosan AL-1 kortteliin voi muodostua lähipalvelukeskus, johon voi sijoittua arviolta enintään luokkaa noin 2 000 - 3 000 k-m²:n kokoluokan päivittäistavarakauppa sekä jonkin verran lähipalveluita ja -myymälöitä, kuten kukkakauppa, eläintarvikeliike, kiosk, parturi-kampaamo, kauneushoitola, kuntosali sekä muutamia kahviloita tai ravintoloita. Ilman päivittäistavarakauppaa korttelin liiketilojen mitoitus jää todennäköisesti huomattavasti pienemmäksi. Kaavamääräyksissä on edellytetty AL-1 korttelissa liiketilojen rakentamiseksi vähintään 700 k-m².

AL-1

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten kortteli-alue.
Korttelin maantasokerrokseen saa sijoittaa päivittäistavarakaupan (vähittäiskaupan yksikkö) ja siihen liittyvät tarvittavat apu-, huolto- ja varastointitilat sekä liike-, palvelu- tai toimistotilaa. Korttelin toiseen kerrokseen saa sijoittaa liike-, palvelu- tai toimistotilaa. Pienet liiketilat keskitetään erityisesti katutasoon avautuen Pihlajaniemen aukion suuntaan. Torin laidalla sijaitsevien rakennusten katutaso tulee muodostaa mahdollisimman yhtenäinen liiketilojen kokonaisuus. Torille avautuvan maantasokerroksen tilojen tulee olla korkeudeltaan vähintään 4,5 m. Kerrosaluku korttelissa tulee vaihdella välillä V-VII, porrastuen matalammaksi kohti aukiota ja korttelin lounaiskulmaa. Kortteliin saa rakentaa rakennusoikeutta ylittävän pysäköintitilan, joka ei kuitenkaan saa erottua massoitellultaan selvästi muuta rakentamista matalampana. Vaihtoehtoisesti pysäköinnin voi toteuttaa pihakannen alaisena 1-2-kerroksisena pysäköintinä. Kortteliin saa sijoittaa erityisryhmien asumista palvelutiloineen.



Viitesuunnitelma ja mahdollinen kaupallinen konsepti

Asemakaavan valmistelun aikana korttelin 10 (AL-1) toimintoja ja keskinäisiä toimintojen suhteita havainnollistava vaihtoehto on esitelty oheisessa viitesuunnitelmassa (Arkkitehtikonttori Petri Pussinen Oy 2020).

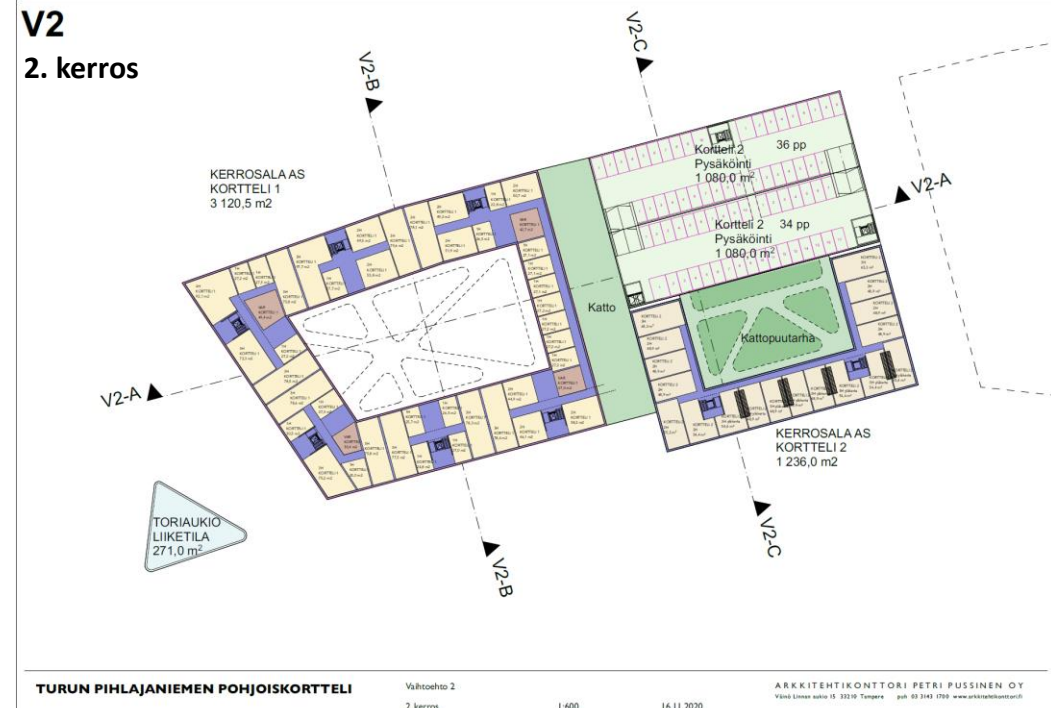
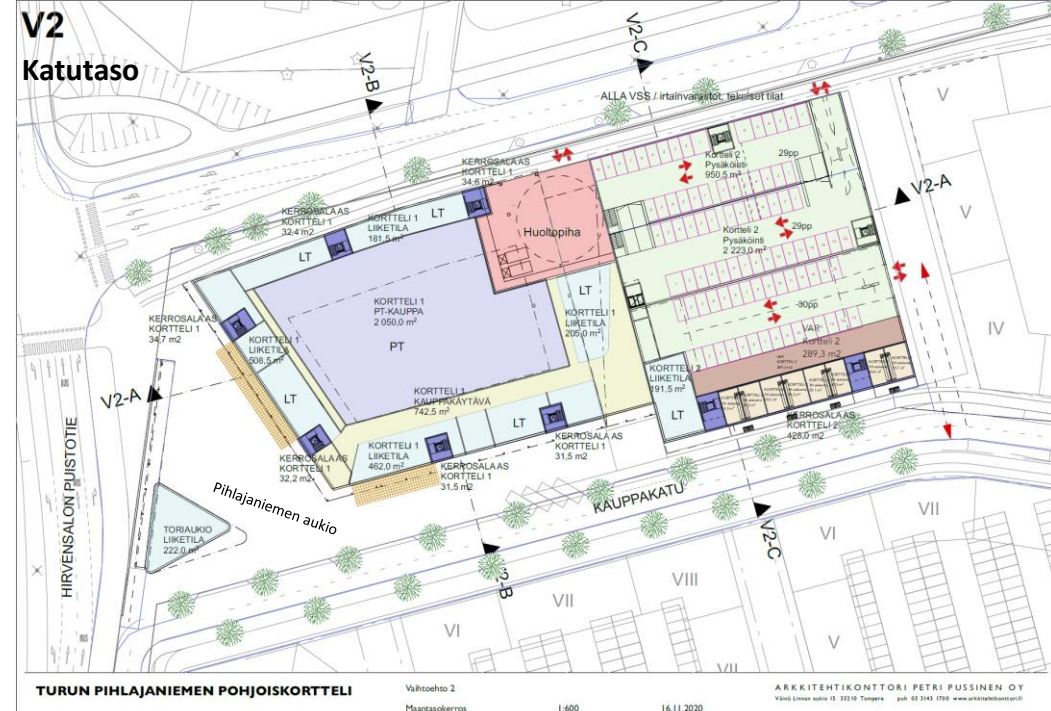
Vieressä on esitelty **maantasokerros**, jossa korttelissa 1 sijaitsisi päivittäistavarakauppa ja mahdolliset etumyymälät ja huoltopiha. Korttelissa 2 sijaitsee pysäköintitalon katutaso ja eteläosassa asuinkerrostalon asuntoja.

Toisesta kerroksesta ylöspäin on korttelissa 1 eli päivittäistavarakaupan yläpuolella pääosin asuntoja ja korttelissa 2 pysäköintitalon kerroksia ja asuntoja. Korttelin toiseen kerrokseen saa asuntojen lisäksi sijoittaa myös liike-, palvelu- tai toimistotilaa.

Oheisessa viitesuunnitelmassa kortteliin on toteutettu noin 2 050 k-m² päivittäistavarakauppa, yhteensä noin 1 550 k-m² muita liiketiloja, sekä noin 740 k-m² käytävtilaa. Pysäköintipaikkoja on katutasossa lähes 90.

Päivittäistavarakaupan ja muiden liiketilojen mitoitusta ja sijoittelua voi muokata ja sopeuttaa tarjoajan omiin tarpeisiin sopivaksi. Myös huoltopihan ja pysäköinnin ratkaisuihin voi esittää tarkennuksia. Asemakaavassa liiketilojen minimimitoitus on 700 k-m². Asemakaavan tavoitteiden mukaan pienet liiketilat keskitetään katutasoon avautumaan Pihlajaniemen aukion suuntaan.

Oheisen viitesuunnitelman piirustukset on saatavilla kilpailuohjelman liitteenä.



Kilpailuehdotusten toimitus

Kilpailuehdotukset tulee toimittaa 21.11.2025 klo 15.00 mennessä sähköpostitse kirjaamo@senaatti.fi

Sähköpostin otsikkoon merkintä: ”Pihlajaniemen päivittäistavarakaupan kilpailutus KM1050”

Muut ehdot

- Potentiaaliset tarjoajat vastaavat itse kaikista asiaan liittyvistä omista kustannuksista
- Senaatti pidättää oikeuden oikaista tässä kilpailuohjelmassa, muussa kirjoitetussa materiaalissa tai suullisesti esitetyissä tiedoissa olevaa informaatiota
- Senaatti pidättää oikeuden hylätä kaikki tarjoukset
- Tarjoajien (yritys tai yritysryhmän jäsenet) tulee täyttää soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset;
 - Taloudelliset ja rahoitukselliset edellytykset tehdä vuokrasopimus
 - Verot ja muut julkiset maksut on suoritettu.
 - Ostajaan tai sen määräysvaltaa käyttävään tahoon ei kohdistu Euroopan Unionin tai YK:n pakotteita.

Lisätietoja

Realidea Oy

Saku Järvinen
050 349 8112
saku.jarvinen@realidea.fi

Senaatti-kiinteistöt

Otto Virenius
040 718 8028
otto.virenius@senaatti.fi

Liitteet

- Korttelin viitesuunnitelma (Arkkitehtikonttori Petri Pussinen Oy 2020).
- Katujen koostepiirustus (Sweco/Turun kaupunki 28.6.2024)

