

UUSI KONSERTTITALO
SelostusDiaarinumero: 5544-2020
Asemakaavatunnus: 10/2020**Asemakaavanmuutos**

24.11.2021

Kaupunginosa: III

Osoite: Itsenäisyydenaukio 2-4, Itäinen Rantakatu 14, Paavo Nurmen puistotie 2-4, Samppalinnan-
katu 4-6, Volter Kilven katu 1

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 Tunnistetiedot	4
1.2 Kaava-alueen sijainti	5
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2 TIIVISTELMÄ	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6
3 LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2 Luonnonympäristö	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö	8
3.1.4 Arkeologinen kulttuuriperintö	9
3.1.5 Hulevedet ja tulvariski	10
3.1.4 Maanomistus	11
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	11
3.1.6 Liikenne ja saavutettavuus	11
3.1.7 Tekninen huolto	12
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät	13
3.2 Suunnittelutilanne	13
3.2.1 Maakuntakaava	13
3.2.4 Yleiskaava	14
3.2.5 Asemakaava	16
3.2.6 Kansallinen kaupunkipuisto	17
3.2.7 Keskustavisio	18
3.2.8 Rakennusjärjestys	18
3.2.9 Tonttijako ja kiinteistörekisteri	18
3.2.10 Pohjakartta	18
3.2.11 Selvitykset	18
3.2.10 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat	19
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	20
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	20
4.2 Osalliset	20
4.3 Asemakaavan tavoitteet	20
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus	21
4.4.1 Sijaintivaihtoehdot	21
4.4.1 Käynnistäminen	21
4.4.2 Vireille tulo	22
4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen	22
4.4.4 Aloituskokous viranomaisille	22
4.4.5 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman korjaukset	23
4.4.6 Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot	23
4.4.7 Luonnoskäsittely	24
4.4.8 Ennakkolausunnot	24
4.4.10 Lausunnot	27
4.4.7 Nähtävillä olo ja muistutukset	27
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	28
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	28
5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen	28
5.3 Aluevaraukset	29
5.3.1 Korttelialueet	29

5.3.3	Katu- ja liikennealueet	30
5.5	Nimistö	30
5.6	Kaavan vaikutukset	31
5.6.1	Yleistä	31
5.6.2	Vaikutukset luonnonympäristöön	31
5.6.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	31
5.6.4	Vaikutukset väestöön, työpaikkoihin, yrityksiin ja elinkeinotoimintaan sekä palveluihin.....	32
5.6.5	Vaikutukset liikenteeseen	32
5.6.6	Vaikutukset tekniseen huoltoon	34
5.6.7	Vaikutukset ympäristön häiriötekijöihin	34
5.6.8	Vaikutukset ilmastoon.....	35
5.6.9	Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan	35
5.6.10	Vaikutukset kansalliseen kaupunkipuistoon	41
5.6.11	Vaikutukset kulttuuriympäristöön	41
5.6.12	Vaikutukset viheralueiden riittävyyteen	41
5.6.13	Vaikutukset talouteen	42
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	43
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	43
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	46

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 24. päivänä marraskuuta 2021 päivättyä asemakaavanmuutostarttia **Uusi konserttitalo (10/2020)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	003 III	III
Kortteli:	25	25
Tontit:	2, 3 ja 4	2, 3 och 4
Kadut:	Itäinen Rantakatu (osa) Paavo Nurmen puistotie Samppalinnankatu Volter Kilven katu	Östra Strandgatan (del) Paavo Nurmis allé Samppalinnagatan Volter Kilpis gata
Katuaukio:	Itsenäisyydenaukio	Självständighetsplan
Kortteliaukio:	Aleksis Kiven aukio	Aleksis Kivis plan
Virkistysalue:	Itsenäisyydenaukio	Självständighetsplan

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	003 III	III
Kortteli:	25	25
Katu:	Itäinen Rantakatu (osa) Paavo Nurmen puistotie Samppalinnankatu Volter Kilven katu	Östra Strandgatan (del) Paavo Nurmis allé Samppalinnagatan Volter Kilpi-gatan
Pihakatu:	Kulttuurikuja	Kulturgränden
Kortteliaukiot:	Aleksis Kiven aukio Taiteidenaukio	Aleksis Kivis plan Konsternas torg

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot/tonttijaonmuutokset III 25.-5-6-7.

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus
Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Paula Aantaa ([etunimi.sukunimi\(at\)turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)turku.fi)).

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle Turun kaupungin keskustaan Aurajoen rannalle.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 16.6.2020, muutettu 19.10.2020
2. Asemakaavakartta 24.11.2021
3. Tilastolomake 24.11.2021
4. Vuorovaikutusraportti 6.11.2021, muutettu 24.11.2021

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Itsenäisyydenaukion kulttuuriympäristö Turun kaupunki, Samuli Saarinen 22.12.2020
2. Arkeologinen selvitys, Muuritutkimus Oy, Kari Uotila, 10.11.2020
3. Rakennettavuus selvitys, alustava, Ramboll Oy, Ilari Simonen, 15.10.2020
4. Maaperän haitta-ainetutkimus, Uusi konserttitalo, Tiia Leinonen/ Ramboll Finland Oy 11.11.2020

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunginhallitus valitsi uuden konserttitalon sijaintipaikaksi Itsenäisyydenaukion ja hankintamenettelyksi allianssin	6.4.2020 § 142
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	16.6.2020 § 231
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	1.8.2020
Ilmoitus vireilletulosta kuulutuksella	1.8.2020
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tehtiin korjaukset	19.10.2020
Kaupunkiympäristölautakunta palautti kaavaluonnoksen uudelleen valmisteltavaksi	24.11.2020 § 416
Kaupunginhallitus kumosi lautakunnan päätöksen ja hyväksyi kaavaluonnoksen	17.12.2020 § 576
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä ja lausunnoilla	13.12.2021-11.1.2022
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen	
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi muistutusten vastineet	
Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	--

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Asemakaava

Tavoitteena on mahdollistaa ensisijaisesti akustisen orkesterimusiikin esittämiselle tarkoitettujen konserttitalon rakentaminen Itsenäisyydenaukiolle Aurajoen itärannan kulttuurirakennusten rinnalle. Kaavamuutoksella tutkitaan aukion / puistikon luomista teatterin ja konserttitalon väliin ja julkista tilaa rakennuksen katolle. Samalla tutkitaan alueelle sijoituvan pysäköintitalon suunnitteluratkaisua.

Itsenäisyydenaukio-niminen puisto muutetaan kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Teatterin ja konserttitalon väliin muodostuu kortteliaukio, josta on yhteys virastotalolle maanalaisten tilojen yli. Teatterin ja virastotalon suojelumääräykset pysyvät ennallaan. Autopaikkojen korttelialueen ja teatterin korttelin rajausta muutetaan toteutuneen teatterirakennuksen laajennuksen mittojen mukaan. Pysäköintilaitoksen sallittua kerrokorkeutta nostetaan.

Alueen kokonaiskerrosalaksi tulee 53 566 k-m². Lisäystä aikaisempaan on 15 559 k-m².

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa aikataulussa. Konserttitalon toteuttaminen voi alkaa, kun kaupunginvaltuusto on tehnyt investointipäätöksen. Pysäköintilaitos voidaan toteuttaa myös nykyisen kaavan pohjalta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueella (= kaavanmuutosalue) sijaitsevat Turun kaupunginteatteri ja Valtion virastotalo. Suunnittelualueeseen kuuluvat Itsenäisyydenaukio ja Aleksis Kiven aukio ja korttelia ympäröivät katualueet.

Suunnittelualue rajautuu pohjoispuolella Aurajokeen. Itäpuolella on Samppalinnan vuoren puistoalueeseen kuuluva Hämähäkkintontti ja Maauimala. Eteläpuolella on Biologinen museo ja Urheilupuisto ja länsipuolella Urheilupuistoon kuuluva kesäteatterin alue tuulimyllyineen. Wäinö Aaltosen museo on suunnittelualan länsipuolella joen rannassa.

Suunnittelualan pinta-ala on 3,8919 ha.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijoittuu Samppalinnanvuoren ja Urheilupuiston väliseen painanteeseen Aurajoen rannalla. Koko alue on rakennettua kaupunkitilaa.

Itsenäisyydenaukion puisto-osa on hoidettua nurmikkoaluetta. Puistossa on 6 vuorijalavaa ja 13 vaahteraa ja yksi rauduskoivu. Lisäksi alueella on marjakuusipensaita virastotalon edustalla ja patsaiden yhteydessä. Turun ympäristönsuojelun tietojen mukaan Itsenäisyydenpuistosta ei ole tiedossa erityisiä luonnonsuojelullisia arvoja. Volter Kilven kadun reunassa teatterin seinustalla on hoidettuja istutusalueita ja kadun päässä ”pysäköintimontun” reunan kivikossa lehtipuita.

Aurajokivarressa Itäisen Rantakadun reunassa kasvaa lehmuksista ja jalavista koostuva kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävä puurivi. Puut näkyvät jo Engelin asemakaavassa vuodelta 1828 ja ne on istutettu 1860-luvulla.

Viereinen Samppalinnan puisto on monipuolinen kaupunkipuisto, jonka istutukset aloitettiin 1860-luvulla P. C. Rettigin palkkaaman ruotsalaisen puutarhurin Knut Forsbergin suunnitelmien mukaan. Urheilupuistoa alettiin rakentaa 1890-luvulla tuomalla lähes paljalle kalliolle multaa. Puiston luoteisreunaan, Wäinö Aaltosen museon takana olevaan rinteeseen on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävä alue: Myllyahteen keto (853 8-38).

Suunnittelualan maanpinta laskee Samppalinnankadun +14.5 metristä Itäisen Rantakadun n. +4.2 metriin ja sieltä rantapenkereen tasolle n. +2.0 m. Virastotalon ja teatterin välissä on kuoppa tasolla +4.4 m.

Itsenäisyydenpuiston kohdalla maanpinta viettää alueen eteläkulmasta pohjoiseen päin. Etelän puoleisella sivulla Itsenäisyydenaukion reunalla maanpinta n. tasolta +6.9...+8.5, josta se viettää pohjoiseen päin n. tasolle +4.6 Itäiselle Rantakadulle. Maaperän ylin kerros on sekalaista täyttömaata, jonka paksuus vaihtelee 0...3,5 m. Täytön alapuolella on savinen kerros. Savikerros on paksuimmillaan Kaupunginteatterin ja Itäisen Rantakadun kulmassa, jossa sen paksuus täytön alla on n. 15 m. Savi ohenee etelään ja länteen päin. Saven alapuolella on kalliota peittävä moreenikerros. Moreenin paksuus kallion päällä on noin 1 m. Moreenin alla on kallio, joka viettää etelästä pohjoiseen ja lännestä itään päin. Kallio on n. 1.4...18 m syvydellä maan pinnasta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Jokivarren kivetyt rantapenkat puurivistöineen hallitsevat Aurajoen maisemaa. Niiden takaa rakennusten rivistö tukeutuu rantakatuihin. Joen pohjoispuolella olevan kaupallisen keskustan rakennusrivi on pitkälti yhtenäinen, eteläpuolella kulttuurikeskustassa kaupungin kukkuloden viheralueet kurkottavat lähemmäs rantaa.

Suunnittelualueella oleva Itsenäisyydenaukio on merkittävin Turun keskustan moderni julkisten rakennusten monumentaaliympäristö. Sitä reunustaa Turun kaupunginteatteri, Valtion virastotalo ja Wäinö Aaltosen museo.

Kaupunginteatterin ja Virastotalon kokonaisuus on muodostunut vuonna 1956 pidetyn arkkitehtikilpailun pohjalta. Kilpailun voittivat arkkitehdit R-V. Luukkonen, A. Hytönen ja Helmer Stenros. Kilpailuehdotuksessa teatteri sijaitsi lähempänä Hämähäkkitoria, jonne oli suunniteltu vesiaihe. Näyttämötori oli joen yli hahmotellun kävelysillan kaupunkikuvallisena päätteenä. Virastotalon rakennusmassa oli porrastettu ja vedetty kauemmas rannasta, edessä oleva aukio liittyi kokonaissommitelmaan.

Teatteri ja virastotalo edustavat oman aikansa hyvin suunniteltua arkkitehtuuria. Niiden arkkitehtuuri on muotokieleltään jyhkeää 1950-luvun lopun konstruktivismia. Etenkin teatterin porrastettu massoittelu on taitavasti sommiteltu. Teatterin näyttämötori kohoaa rannassa näkyvimpänä elementtinä. Ajalle tyypillistä on yhdensuuntaiseen koordinaatioon perustuvan arkkitehtonisen kokonaisuuden sijoittuminen avarasti puistomaiseen ympäristöön. Itsenäisyydenaukio on oleellinen osa arkkitehtonista kokonaisuutta, samoin rakennusten takana nousevat vehreät mäet.

Kaupunginteatteri valmistui maan ensimmäisenä kaupunginteatterina 1962 (arkkitehdit R-V. Luukkonen, A. Hytönen ja Helmer Stenros). Teatteria peruskorjattiin ja laajennettiin noin 5000 m² vuonna 2017 (LPR-arkkitehdit Oy). Teatterin laajennus nivoutuu sopeutuen vanhaan rakennukseen. Volter Kilven kadun varrella rakennusta on jatkettu hienosti vanhan rakennuksen rytmiä noudattaen. Teatterin rakennettu kerrosala on 12479 k-m² ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus 15698 k-m² (e = 2,4). Käyttämätöntä rakennusoikeutta on 3218 k-m². Teatterin laajennus ylittää tontin rajan ja ulottuu LPA-korttelialueelle.

Alkuaan kaupungintaloksi ajateltu Valtion virastotalo valmistui 1967 (arkkitehdit R-V. Luukkonen ja Helmer Stenros). Virastotalossa on kaksi joen suuntaista erikorkuista siipeä, joiden välissä on sisäpihat ja yhdistävät aula- ja salitilat. Taempi massa nousee 10 kerroksen korkeuteen ja muodostaa jykevän taustan aukiolle. Virastotalon peruskorjaus valmistui 2013 (Jeskanen-Repo-Teränne Arkkitehdit Oy). Rakennuksen kerrosala on 18918.0 k-m² ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus 19278 k-m² (e = 3,4). Käyttämätöntä rakennusoikeutta on 360 k-m².

Teatterin ja virastotalon julkisivumateriaalina on tummaksi patinoitunut kupari ja Kupitaan saven valmistama punaisenkirjava tiililaatta. Teatterissa on lisäksi käytetty vaaleaa kuitusementtilevyä, jota on jäsennetty ikkunanpuitteiksi jatkuvin kuparilistoin. Teatterin laajennuksen julkisivut on tehty corten-teräksestä.

Virastotalo on arkistonselvityksen perusteella perustettu rakennuksen etelä- ja länsiosasta louhitun kallion varaan. Kaupunginteatterin puoleinen osa on perustettu kaivinpaaluille. Alin kellaritaso on tasossa +1.65 rakennuksen kaakkoiskulmassa ja muualla +4.26.

Kaupunginteatteri on perustettu Itsenäisyydenaukion laidalla kaivinpaaluille. Paalut ulottuvat tiiviiseen moreenikerrokseen asti. Kaupunginteatterin laajennuksen yhteydessä tehty rakennus on perustettu porapaaluilla kallioon. Teatterin alin kellaritaso tasossa +1.95. Sisääntulokerroksen lattiataso Itsenäisyydenaukion laidalla on tasossa +4.62.

Kaupunginteatterin lämpiöstä avautuu hienot jokinäkymät. Teatterin laajennuksen yhteydessä rakennetusta pienen näyttämön lämpiöstä avautuu näkymä Itsenäisyydenaukiolle. Myös virastotalon auditoriosta ja ravintolasta avautuu näkymät joen yli.

Itsenäisyydenaukion alueella on teatterin pysäköintihalliin liittyvä terassirakenne, jonka kautta on porras Itäiseltä Rantakadulta virastotalon sisäänkäynnille. Portaan vierestä on kulku teatterin autohalliin ja sietä edelleen ”pysäköintimonttuun” virastotalon päädyssä. Terassirakenteessa on myös Turku Energian muuntamo.

Kaavamutoksella 35/1967 nimetön alue lääninviraston edustalla nimettiin Itsenäisyydenaukioksi. Nimeämisellä juhlistettiin viisikymmentä vuotta täyttävää itsenäistä Suomea. Itsenäisyydenaukio on rakennettu v. 1968 laaditun puistosuunnitelman mukaan ja siihen on tehty muutoksia viimeksi vuonna 2010.

Itsenäisyydenaukion puistossa on 3 julkista muistomerkkiä, suihkukaivoteos Soihtu (1975, Terho Sakki ja Erkki Melaja), ympäristötaideteos Carro Celeste (1994, Mariella Bettineschi) ja jalkaväenkenraali Adolf Ehrnroothin muistomerkki (2005, Herman Joutsen). Teatterin edessä Aleksis Kiven aukiolla on Aleksis Kiven rintakuva (1949, Wäinö Aaltonen).

Alueen maankäytön historiaa, rakennuksia ja kaupunkikuvaa on selvitetty tarkemmin kulttuuriympäristöselvityksessä (Itsenäisyydenaukion kulttuuriympäristö Turun kaupunki kaupunkiympäristö, Samuli Saarinen 22.12.2020).

Lähialueen rakennukset

Wäinö Aaltosen museo valmistui 1967 (arkkitehdit Irma ja Matti Aaltonen). Rinteeseen porrastettu vaalealla travertiinilla päällystetty rakennuksen muotokieli on modernistinen ja veistoksellinen. Rakennuksen mittakaava on itsenäisyydenaukion muita rakennuksia pienipiirteisempi.

Biologinen museo on valmistunut 1907 (arkkitehti Alex Nyström) ja se edustaa kansallisromanttista tyyliä.

Samppalinnan maauimala valmistui 1955 (arkkitehti Abel Sandelin). Uimahallin huoltorakennus on vuodelta 2017.

Samppalinnan kesäteatteri toimii Urheilupuiston kupeessa. Sen kaupunkikuvassa näkyvin rakennus on päreillä vuorattu puinen tuulimylly, joka on rakennettu vuosina 1859–61. Se on ainut Turun kaupungissa jäljellä oleva tuulimylly. Myllyn juurella sijaitseva myllynomistajan asuinrakennus on peräisin vuodelta 1861.

3.1.4 Arkeologinen kulttuuriperintö

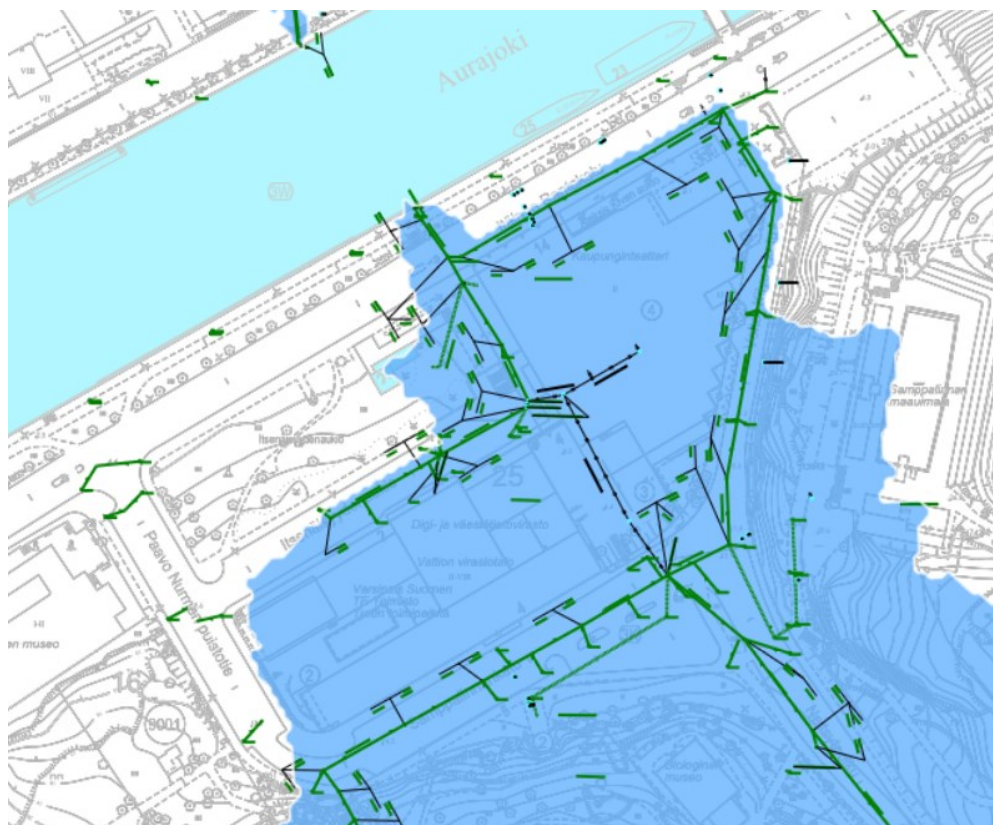
Suunnittelualue on ollut 1600-luvulta alkaen satamana. Kartta-analyysin perusteella jokirannan ja nykyisen puiston välisellä alueella on ollut (1743) varastomakasiineja. Satama-alueen takana olevat ylärinteen maat olivat viljelykäytössä. 1900-luvulla Makasiinikorttelien ympäristö oli teollisuusaluetta varastoineen ja verstoneen. Teatterin rakennustöiden käynnistyessä osa Makasiinikorttelien rakennuksista oli vielä pystyssä.

Kaavaan liittyvänä selvityksenä Itsenäisyydenpuistossa ja sen viereisellä jalkakäytävällä tehtiin arkeologinen maatumkaus ja koekaivauksia (Muuritutkimus Oy, Kari Uo-

tila,10.11.2020). Turun paloa 1827 vanhempia kerroksia tai rakenteita ei havaittu yhdessäkään kuopassa. Neljästä Itäisen Rantakadun jalkakäytävän viereisestä kuopasta tuli esiin 1900-luvulla purettujen rakennusten kivijalkoja.

3.1.5 Hulevedet ja tulvariski

Alueen hulevedet on ohjattu hulevesiviemäreissä Aurajokeen kahta reittiä samaan purkupaikkaan teatterin tontin luoteiskulman kohdalla: Toinen reitti kulkee Samppalinnankadun ja Volter Kilven kadun kautta Itäiselle Rantakadulle ja toinen Itsenäisyydenaukion katuaukiolta teatterin lounaissivua pitkin rantaan.



Kuva 2. Alueen hulevesiviemärit, sinisellä hulevesijärjestelmän valuma-alue.

Tulvatilanteessa vedet valuvat Itsenäisyydenaukion puiston läpi ja katuja pitkin Aurajokeen. Tulvavedet kerääntyvät etenkin pysäköintimonttuun. Nykytilanteessa virastotalon kellarista joudutaan jatkuvasti pumppaamaan sinne kerääntyviä pohjavesiä.



Kuva 3, Alustava hulevesitulvakartta (SYKE), keltaisella virtausreitit, sinisellä paikat joihin vesi kerääntyy.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueesta (3,8919 ha) 0,5670 ha (15 %) on Senaatti-kiinteistöjen omistuksessa ja loput 3,3249 ha (85 %) kaupungin omistuksessa.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Valtion virastotalossa työskentelee n. 950 ja kaupunginteatterissa 120 henkilöä. Virastotalossa käy n. 3050 vierailijaa/ kk ja teatterissa 1100-20700 vierailijaa/ kk.

Lähiympäristössä Wäinö Aaltosen museossa työskentelee n. 50 henkilöä ja vierailee 1700-5600 hlö/ kk. Biologisessa museossa työskentelee 2-3 henkilöä ja vierailee 100-2800 hlö/ kk. Maauimalassa vierailee kesäaikaan 26500 hlö/ kk. Lisäksi vierailijoita on Sampoalinnan kesäteatterissa ja Urheilupuistossa. Suunnitellun Kulttuurijokilautan kävijämääräksi on arvioitu 9000-18000 hlö/ kk. Nykyisen Aninkaisten konserttitalon kävijämäärä on 98 500/ vuosi.

Suunnittelualueen palveluita ovat ravintolat ja kahvilat virastotalossa, teatterissa ja Wäinö Aaltosen museossa.

3.1.6 Liikenne ja saavutettavuus

Saavutettavuudeltaan kortteli on kaikilla liikennemuodoilla, joukkoliikenteellä, pyöräillen ja jalkaisin, erittäin hyvä. Monet palvelukohteet, kuten ravintolat ja hotellit, joista asiakkaita saapuu, ovat lähellä. Etäisyys Kauppatorille on vajaa kilometri. Valtakunnallisiin liikenneterminaaleihin yhteydet ovat pidemmät, mutta toiminnallisesti luontevat.

Suunnittelualueen pohjoisreunalla Itäisellä Rantakadulla liikkuu 12500 ajoneuvoa/vrk, nopeusrajoitus on 30 km/h. Yleiskaavaehdotuksen liikenneverkossa katua ei ole merkitty

pääväylästäön kuuluvaksi. Keskustavisio 2050:ssä on kaavailtu kulttuurirannan rauhoittamista vaiheittain autoliikenteeltä Aurajoen länsirannan tapaan. Itäinen Rantakatu on tärkeä keskustan kävely- ja pyöräilyreitti, jolla kulkee noin 6500 jalankulkijaa ja polkupyöräilijää vuorokaudessa. Kaupunkiympäristölautakunta on tehnyt päätöksen 17.12.2019 § 502 Itäisen Rantakadun yksisuuntaisista pyöräiteistä, jonka mukaan pyörätie siirretään rantapenkereeltä ajoradan tasoon. Ja edelleen 8.6.2021 § 210 kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt Itäisen Rantakadun hankesuunnitelman ja yleisuunnitelman. Yksisuuntaiset pyörätiet rakennetaan molemmin puolin ajorataa. Joukko liikenteen linjojen 55 ja 56 reitit kulkevat Itäistä Rantakatua. Itsenäisyydenaukion kohdalla on pysäköintipaikkoja tilauslinja-autoille ja takseille teatteria varten.

Reitti Paavo Nurmen puistotie - Samppalinnankatu - Neitsytpolku, jolla liikkuu n. 3100 ajoneuvoa/vrk, yhdistää jokirannan itäiseen keskusta. Volter Kilven kadulla kulkee Teatterisillalle kaupungin eteläisistä osista keskustan suuntaan johtava pyöräreitti. Yksisuuntainen huoltoajo teatterille on sallittu Samppalinnankadulta Volter Kilven kadulle ja edelleen Itäiselle Rantakadulle.

Olemassa oleva asemakaava mahdollistaa pysäköintilaitoksen rakentamisen kaupunginteatterin ja virastotalon kainaloon ja lisäksi Itsenäisyydenaukion alle virastotalon eteen. Noin 215 paikkaisen pysäköintilaitoksen toteuttamiseksi on vireillä hanke, jossa osallisina ovat Turun kaupunki, Senaatti-kiinteistöt, rakennusliike ja pysäköintioperaattori. Suunnitelman mukaan mahdollisuutta aukion alle rakentamiseen ei käytetä. Keskustan pysäköintitaloihin on alle kilometrin kävelymatka (Eskeli 400 m, Louhi 860 m, Julia 900 m ja toriparkki 920 m) Itsenäisyydenaukiolta.

Suunnittelualan kaduilla ja aukioilla on ennen muutoksia 208 kadunvarsiautopaikkaa. Näiden lisäksi lähellä on käytettävissä yhteensä 125 autopaikkaa (Hämähäkkitorin 38 ap, Neitsytpolku 15 ap ja Itäinen Rantakatu Myllysilän ja Auransillan välillä 72 ap).

Suunnittelualan kaduilla on kattava ja jatkuva jalankulkuverkosto. Samppalinnan maauimalaan, urheilupuistoon, museoihin sekä virastotaloon on selkeät jalankulun reitit.

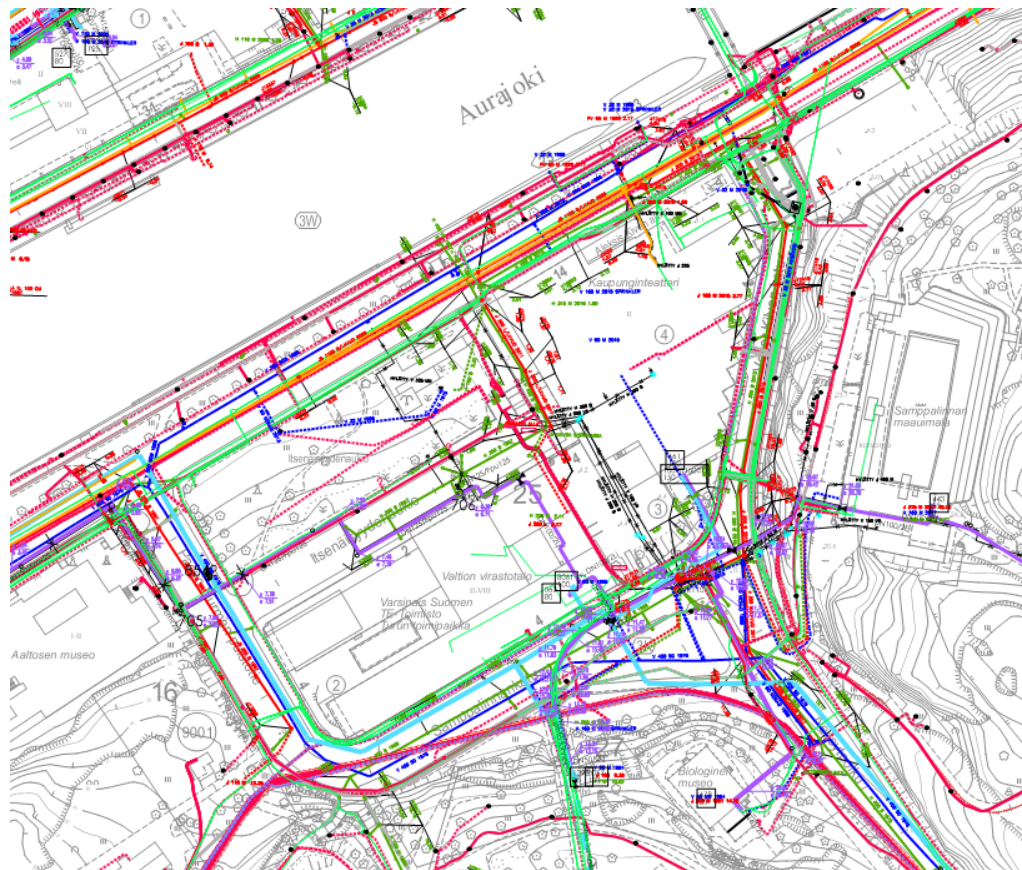
Nykytilanteessa Neitsytpolulla on kapeahko pyörätie ja Volter Kiven katu on osoitettu jalankululle, pyöräilylle ja teatterin huoltoajolle. Samppalinnankadulla ja Paavo Nurmen puistotiellä pyöräily tapahtuu ajoradalla.

Alueella on nykytilanteessa monenlaista huoltoajoa. Virastotalon huolto tapahtuu sekä Samppalinnankadun puolelta, että Itsenäisyydenaukiolta. Teatterin huolto hoidetaan Volter Kilven kadulta. Volter Kilven kadulla on ravintolan jätehuolto- ja jakeluliikenne, lavasteisiin ja teatteritoimintaan liittyviä kuljetuksia omasta liittymästä sekä lavasteiden rakentamisesta aiheutuvan purun tyhjentäminen omana kokonaisuutenaan.

Saatto- ja noutoliikenne on runsasta esitysaikoina teatterin edustalla Itäisellä Rantakadulla ja Hämähäkkitorilla. Urheilupuistoon, maauimalaan, virastotaloon sekä museoihin kohdistuu myös saatto- ja noutoliikennettä.

3.1.7 Tekninen huolto

Talous-, jäte- ja hulevesiputket sekä Turku Energian kaukolämpö- ja kaukokylmäjohdot on rakennettu pääosin katualueille ja katuaukioille. Alueen 400 mm päävesijohto kulkee Samppalinnankadulla ja Paavo Nurmen puistotiellä. Lämpöjohtolinja menee virastotalon läpi. Virastotalon kaakkoispäädyn seinään on kiinnitetty Turku Energian sähkökaapeleita, jotka menevät korttelin läpi rantaan. Näihin kaapeleihin liittyvä muuntamo on Itsenäisyydenaukion portaikon vieressä. Turku Energian, Myllyhahteen luolastoon johtava, 110 kV:n maakaapeli kulkee alueen eteläreunassa.



Kuva 4. Alueen johtokartta

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueella ei ole tärinää ja tavanomaista huonompaa ilmanlaatua.

Meluselvityksen (Meluselvitys julkisivumelusta, Kypa liikennesuunnittelu, Jaana Mäkinen 8.11.2021) mukaan liikenteestä aiheutuu nykytilanteessa Itäisen Rantakadun puoleiselle julkisivulle päivällä 66 dBA:n melutaso.

Alueella on toiminut romuliike ja rasva/öljytehdas 1920-1950 -luvuilla. Itsenäisyydenpuiston alueella 11.11.2020 (Ramboll Finland Oy) tehdyn maaperän haitta-ainetutkimuksen mukaan alueella on ohjearvot ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Arvio pilaantuneen maan määrästä on noin 1 000 m³ eli noin 2 000 tn.

Suoritetun tutkimuksen perusteella ei voida sanoa onko alueella sulfidisavea. Potentiaalinen sulfidisaven esiintyminen alueella tulisi kuitenkin tutkia täydentävien pohjatutkimusten yhteydessä.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (vahvistettu ympäristöministeriössä 23.8.2004) ja Varsinais-Suomen taajamien, maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe-
maakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018) kaavanmuutosalue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi C, joka sisältää keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden sekoittuneiden toimintojen alueet sekä siihen liittyvät liikennealueet ja puistot. Sisältää myös keskusta-asumisen.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Maankäytön, kestävä liikkuamisen, asumisen, palvelujen ja työpaikkatoimintojen yhteensovittavaa kehittämistä tulee edistää kokonaisvaltaisella suunnittelulla.

Suunnittelun tulee olla kaupunki- ja taajamakuvaan eheyttävää ja ominaispiirteet huomioivaa.

Alue on myös kaupunkikehittämisen kohdealuetta.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla.

Alue, jolla yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä.

Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävää ja ominaispiirteet huomioivaa.

Alueen kehittämisen tulee tukea kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennereittien parantamista sekä edistää palveluiden saavutettavuutta ja turvaamista.

Alueen kehittämisessä tulee turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.

Alue on osa kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeää aluetta.

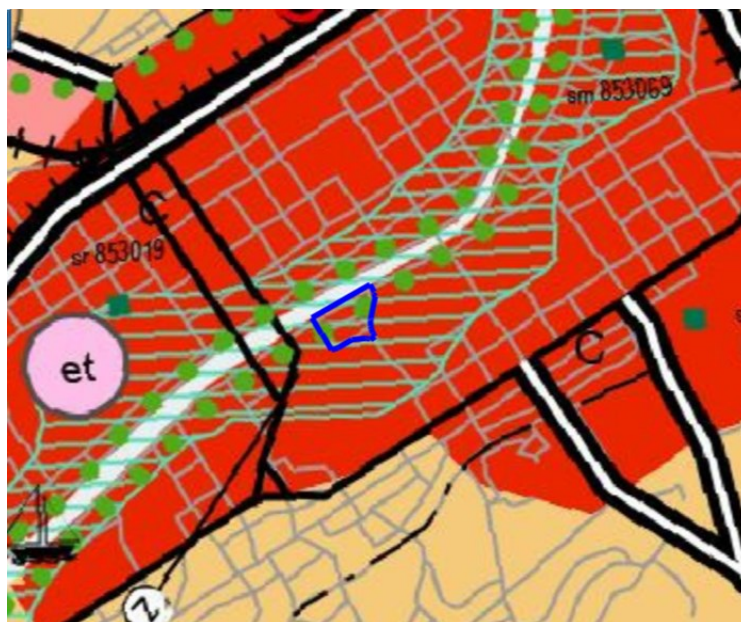
SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

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 maisema-vaikutukset tulee erikseen arvioida.

Suojelukohteiksi sr 853019 on merkitty Turun keskustan suojeltavat rakennetun ympäristön kokonaisuudet. Erillisluettelo: sr 069: Turun kaupunginteatteri ja valtion virastotalo (Luukkonen, H. Stenros 1962). Wäinö Aaltosen museo. Urheilupuisto kokonaisuutena.

Kaavanmuutosalue ei kuulu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY).

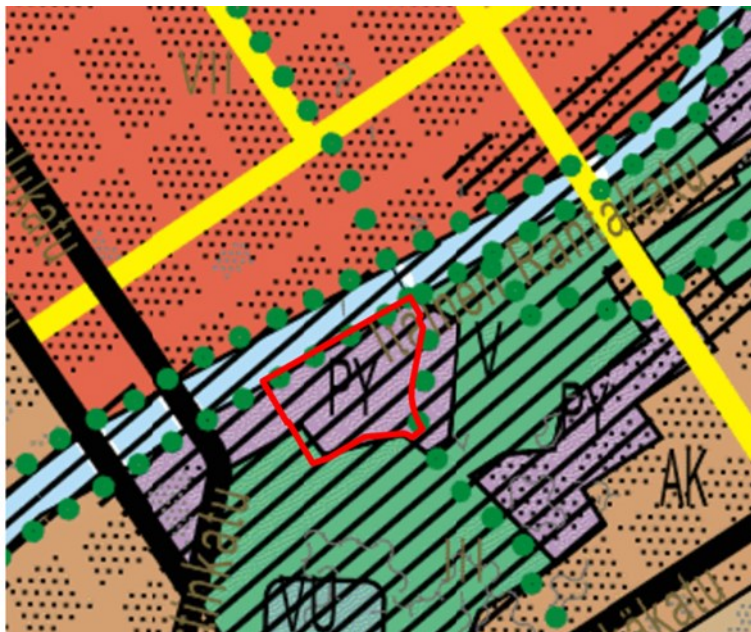


Kuva 5. Ote maakuntakaavayhdistelmästä (suunnittelualue sinisellä rajauksella).

3.2.4 Yleiskaava

Oikeusvaikutteinen Turun yleiskaava 2020 on tullut voimaan 28.7.2001 niiltä osin, joihin ei kohdistunut valituksia ja 29.5.2004 koskien niitä osia, joiden valitukset hylättiin. Yleiskaavassa alue on Julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY), joka varataan pääasiassa julkisten palvelujen, hallinnon, asumisen, virkistystyksen sekä alueelle tarpeellisen yh-

dyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Alue kuuluu myös Kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti tai luonnontilallisesti arvokkaaseen alueenosaan, jolla muutokset tulee tehdä niin, että alueen ominaispiirteitä ei turmella.



Kuva 6. Ote ajantasayleiskaavasta (suunnittelualue punaisella rajauksella).

Yleiskaava 2029 on valmisteilla. Yleiskaavaluonnos on hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 25.9.2018 § 387 ja kaupunginhallituksessa 5.11.2018 § 420. Yleiskaavaehdotus on päivätty 30.6.2020 ja sitä on muutettu 22.10.2020 (lausunnot). Kaupunkiympäristölautakunta palautti ehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi 1.12.2020 § 430. Kaupunginhallitus teki päätöksen yleiskaavan jatkotoimenpiteistä 22.3.2021 (§ 132). Uutta 24.11.2021 päivättyä ehdotusta on käsitelty kaupunkiympäristölautakunnassa, mutta asia jäi pöydälle.

Yleiskaavaehdotuksessa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C). Alue varataan Turun kaupunkialuetta palveleville keskustatoiminnoille. Alueen pääasiallisia toimintoja ovat keskustamainen asuminen, julkiset ja yksityiset palvelut, hallinto ja keskustaan soveltuvat ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot. Maanvaraista pihaa tulee säilyttää tonteilla, joilla sellaista vielä on. Vähintään 20 % näiden tonttien pinta-alasta on suositeltavaa jättää rakentamattomaksi piha-alueeksi.

Kartassa 4 – Liikenne Itäiselle Rantakadulle on merkitty keskustan kävelyalue -merkintä, jossa kävelyalue tulee toteuttaa ensisijaisesti jalankulkua palvelevana ympäristönä. Moottoriajoneuvoliikenteen läpikulkua rajoitetaan nopeusrajoituksen lisäksi tarvittaessa rakenteellisin keinoin. Huoltoliikenteen tarpeet otetaan huomioon yksityiskohtaisessa suunnittelussa. Itäiselle Rantakadulle ja Volter Kilven kadulle on merkitty pyöräilyn pääverkosto.

Karttaan 6 – Yhdyskuntateknikka on merkitty Samppalinnanvuoren ja Urheilupuiston kohdalle Kallioresurssialue, joka voidaan ottaa myöhemmin pysäköinti- tai muuhun käyttöön.

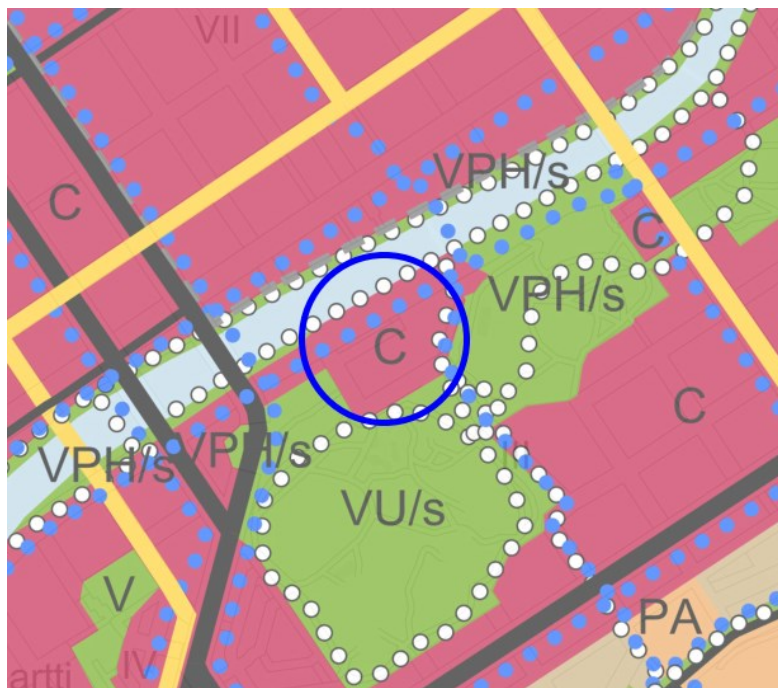
Mahdollista kallion sisään rakentamista tai sisäänajopaikkoja ei saa rajoittaa muulla rakentamisella.

Kartta 7 – Maisema ja viherympäristö mukaan alue kuuluu myös arvokkaaseen maisema-alueeseen (ma-2). Rakentamisessa, liikenne- ja katusuunnittelussa, virkistyskäytön suunnittelussa ja muissa aluetta koskevissa hankkeissa tulee ottaa huomioon alueen arvokas luonne.

Aurajokivarren alueella tapahtuva rakentaminen tulee sopeuttaa maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Alueen maisemalliset ominaispiirteet ja rakenteet, kuten rantalaiturit ja puurivistöt, tulee säilyttää.

Rantaan on merkitty muinaismuistokohde.

Kartassa 8 – Arvokkaat rakennetun ympäristön kohteet virastotalo ja teatteri on merkitty on arvokkaiksi rakennuksiksi, jotka on suojeltu asemakaavalla. Lisäksi kartassa näkyy arkkitehtonisesti, kulttuurihistoriallisesti ja/tai kaupunki- tai kyläkuvallisesti arvokkaat rakennetun ympäristön kohteet (Wäinö Alltosen museo, Samppalinna ja Urheilupuisto) joiden ominaispiirteet tulee säilyttää.



Kuva 7. Ote yleiskaava 2029 ehdotuksesta 24.11.2021, kartta 1 Yhdyskuntarakenne, (suunnittelualue sinisellä ympyrällä).

3.2.5 Asemakaava

Asemakaavanmuutosalueella voimassa oleva asemakaava 50/2001 on tullut voimaan 3.8.2013. Asemakaavassa Virastotalon tontti 2 on yleisten rakennusten korttelialue Y-1, jonka tehokkuusluku $e = 3,40$. Tontin rakennusoikeus 19278 k-m^2 , josta käyttämättä on 360 k-m^2 . Teatterin käytössä oleva tontti 4 on kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue YY-1, jonka tehokkuusluku $e = 2,40$ ja rakennusoikeus 15697 k-m^2 , josta käyttämättä on 3218 k-m^2 . Kerrosluku on IV ja rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on enintään $+19.7 \text{ m}$.

Sekä virastotalo että teatteritalon vanha osa on suojeltu kaavassa sr-merkinnällä rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaana rakennuksena, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä ja niitä vastaavia materiaaleja. Myös sisätiloista on annettu suojelumääräyksiä.

Autopaikkojen korttelialue LPA-1 on tarkoitettu korttelin 25 ja yleiseen pysäköintiin. Autopaikkojen tulee olla yleisessä käytössä virastoajan ulkopuolella. Autotasojä saadaan rakentaa kuusi niin, että ylimmän tason lattian korkeus on likimäärin enintään tasolla $+15.60 \text{ N2000}$. Korttelialueeseen liittyy oikeus rakentaa maanalaisia pysäköintipaikkoja kolmeen tasoon Itsenäisydenaukion katutilan alle (ma-III-LPA-a). Autopaikkoja saadaan näin muodostuvalle alueelle sijoittaa enintään 400.

Teatteritalon edustalle on merkitty kortteliaukio, joka liittyy saumattomasti yleiseen alueeseen. Osa Virastotalon edessä sijaitsevasta Itsenäisyydenaukiosta on merkitty Katuaukio/Toriksi ja sen alle on mahdollista rakentaa edellä mainittu maanalainen pysäköintitila. Aurajoen puoleinen osa Itsenäisyydenaukiota on kaupunkikuvallisesti arvokas puisto VP/s.

Tarkemmat kaavamääräykset luettavissa osoitteessa <http://www.turku.fi/9748-2001-kaupunginteatterivirastotalo-382111>



Kuva 8. Ote ajantasa-asemakaavasta.

3.2.6 Kansallinen kaupunkipuisto

Alue kuuluu Turun kansalliseen kaupunkipuistoon, joka on perustettu ympäristöministeriön päätöksellä (5.6.2013 YM 2/5541/2011) Turun kaupungin hakemuksesta (Kv 7.3.2011 § 59). Kansallinen kaupunkipuisto on urbaanien arvomaisemien muodostama yhtenäinen verkosto, joka kattaa kaupunkikulttuurin ja -luonnon kannalta oleelliset kohteet. Perustamisselvityksessä (28.2.2007) suunnittelualueita kuvataan kulttuurisena ja hallinnollisena edustuskeskustana. Teatterisillan eteläpuolen jokivartta hallitsee modernistinen kaupunkikuva.

Turun kansalliseen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelmassa suunnittelualue on osa ns. viihteen jokea Auransillan ja Myllysiilan välillä. Osa-alueen hoidon, käytön ja kehittämisen päätavoitteena on ylläpitää elinvoimaista kaupunkikulttuuria. Tähän tavoitteeseen kuuluu merkittävien kulttuuriympäristöjen rakennustaiteellisten, kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen vaaliminen. Kaupunkikulttuuriin kuuluvien toiminnallisten ja sosiaalisten arvojen, kuten tapahtumien ja julkisen ulkotilan säilyttäminen ja kehittäminen on myös tavoitteena. Erityisesti tavoitteena on Aurajokivarren virkistyskäytön turvaaminen ja ympäristön viihtyisyyden parantaminen. Luonnon monimuotoisuutta ylläpidetään arvokkaita luontokohteita hoitamalla ja säilyttämällä.

Hoito- ja käyttösuunnitelmassa kehittämiskohteina mainitaan epämääräiset pysäköinti-alueet kaupunginteatterin takana (pysäköintimonttu) ja vieressä ("Hämähäkkilotto"). Kaupunginteatteri on mainittu monumentaalirakennuksena. Itsenäisyydenaukion puistoa ei ole mainittu erikseen puistona.

Kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelma tullaan päivittämään lähitulevaisuudessa.

3.2.7 Keskustavisio

Turun kaupunkikeskustan tulevaisuutta pohtinut monialainen työryhmä julkisti 14.8.2017 laatimansa Keskustavision – Kaupunkistrategia 2029. Keskustavisio ei ole osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää, vaan liittyy kuntalain edellyttämän kuntastrategian mukaiseen strategiseen suunnitteluun. Visiossa esitetään kävelypainotteisen keskustan laajentamista ja kulttuurirannan kehittämistä Aurajoen itärannalle. Itsenäisyydenaukion kohdalle on esitetty uudisrakentamista ja aukion poikki kulkisi uusi reitti Urheilupuiston stadionille.



Kuva 9. Keskustavisio, Havainnekuva kulttuurirannan kohdalta.

3.2.8 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 15.2.2021. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2021.

3.2.9 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Teatterin laajennus on toteutettu osaksi LPA korttelialueelle. Tonttijakoa muutetaan vastaamaan teatterin laajuuden ja toisaalta pysäköintilaitoksen tarvitseman tilan mukaan. Konserttitalolle muodostetaan uusi tontti. Muodostetaan uudet tontit 3-25-5 (konserttitalo), 3-25-6 (teatteri) ja 3-25-7 (pysäköintilaitos). Virastotalon tontti 3-25-2 jää ennalleen.

3.2.10 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuudessa. Maastontarkistus on tehty 3.11.2021.

3.2.11 Selvitykset

1. Kulttuurihistoriallinen selvitys, Itsenäisyydenaukion kulttuuriympäristö Turun kaupunki, Samuli Saarinen 22.12.2020. Selvityksessä kuvataan alueen maankäytön ja

rakennusten historiaa ja arvioidaan kaupunkikuvan ja kulttuuriympäristön erityispiirteitä.

2. Arkeologinen selvitys, Makasiininranta / Itsenäisyydenaukio, Koekaivaus ja maatutkaus, Muuritutkimus Oy, Kari Uotila, 10.11.2020. Selvityksen mukaan havainnot kuopissa on kerrosten löytöaineiston ja kartta-/kuvalähteiden perusteella ajoitettavissa 1800-luvun toiselle puoliskolle ja 1900-luvulle.
3. Rakennettavuusselvitys, alustava, Ramboll Oy, Ilari Simonen, 15.10.2020. Selvitys koskee Itsenäisyydenaukiota virastotalon edustaa lukuun ottamatta. Selvityksessä kuvataan alueen maaperää, ympäröivien rakennusten perustamistapoja ja alueen rakennettavuutta. Uudisrakennuksen perustaminen tason n. +3.5 yläpuolelle ei vaadi merkittäviä nykyisten rakennusten tuentatoimenpiteitä. Perustaminen pohjavesipinnan +1.8 alapuolelle edellyttää vesitiiviitä rakenteita.
4. Maaperän haitta-ainetutkimus, Uusi konserttitalo, Tiia Leinonen/ Ramboll Finland Oy 11.11.2020. Selvityksen mukaan alueella on ohjearvot ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia ja maaperä on puhdistettava ennen rakentamisen aloittamista.

3.2.10 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Myllysiilan vieressä Wäinö Aaltosen museon edessä on vireillä Kulttuurijokilautta -niminen asemakaavanmuutos, joka mahdollistaa kelluvan ponttonirakenteen sijoittamisen Aurajokeen. Lautalle sijoittuisi kylpylä, ravintola ja tapahtumatila.

Wäinö Aaltosen museon takana olevaa korttelia 16 koskee toteutumaton vuonna 1934 voimaan tullut kaava, jonka voidaan katsoa vanhentuneen. Noin puolet korttelin pohjoisosasta kuuluu luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaaseen alueeseen (Myllyhahteen keto). Alueen kehittämisessä kyseeseen tulevat kulttuuri-, museo-, urheilu- ja liikuntatoiminnot, jotka tukevat Keskuspuisto-ajatusta. Korttelin 16 muuttaminen puistoksi osana konserttitalon asemakaavahanketta kompensatona viheralueelle rakentamisesta on nostettu esiin konserttitalon allianssihankintaa koskevan päätöksen listatekstissä (kaupunginvaltuusto 18.10.2021 § 236), mutta asiasta ei ole päätöstä. WAM:n laajennuksesta tehdyn, kaupunginhallituksen kaupunkikehitysjaostossa (18.06.2018 § 64) hyväksytyn, tilatarveselvityksen mukaan Paavo Nurmen puistotien suunnalta tarvitaan huoltoyhteys museon taakse (eteläpuolelle). Huoltoyhteys ei mahdu WAM:n tontille ja sitä varten tarvitaan kaavanmuutos.

Kaavan 8/1987 mukainen rakentaminen Samppalinnankadun eteläpuolella Biologisen museon laajentamiseksi maanalaisine auton säilytyspaikkoineen ei ole toteutunut. Maanalainen johtokeskus on rakennettu 1989.

Nykyään pysäköintipaikkana ja tilapäisten tapahtumien paikkana toimiva Hämähäkkitontti on osoitettu 78/1958 kaavalla puistoksi.

Aurajoen ja sen rantojen käytön yleisperiaatteet hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 5.2.2018 § 47. Kaupunkiympäristölautakunta päätti 17.12.2019 § 502 hyväksyä yksisuuntaiset, ajoradan molemmin puolin sijaitsevat, pyörätiet Itäisen Rantakadun pyöräilyyhteyden periaateratkaisuksi. Lautakunta päätti 24.11.2020 § 415 pyörätieratkaisusta Myllyhahteen kohdalla. WSP Finland Oy laati periaateratkaisujen pohjalta Itäisen Rantakadun yleissuunnitelman välillä Purserinpuisto - Rettigin rinne (26.2.2021) ja hankesuunnitelman (20.4.2021), jotka hyväksyttiin kaupunkiympäristölautakunnassa 8.6.2021 § 210, kaupunginhallituksessa 21.6.2021 § 303 ja edelleen kaupunginvaltuustossa 23.8.2021 § 203. Suunnitelmassa Paavo Nurmen puistotien päässä olisi vesibussipysäkki, Itsenäisyydenaukion edustalla olisi vuokrattavia venepaikkoja ja oleskeluportaat sekä teatterin edessä ravintolalaitoja. Kaavanmuutosalueen ulkopuolella Wäinö Aaltosen museon edessä on varaus Kulttuurijokilautalle ja siihen liittyville huoltojärjestelyille. Hämähäkkitontilla on kulttuuriaukio ja leikkipaikka.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Turun konserttitalo osoitteessa Aninkaistenkatu 9 on valmistunut vuonna 1952. Rakennus on tullut teknisen käyttöikänsä päähän, eivätkä tilat enää palvele kaikin osin toiminnallisesti käyttäjien tarpeita. Kaupunginhallitus päätti 27.5.2019 § 228 hyväksyä Turun konserttitalon peruskorjauksesta sekä uudisrakentamisesta laaditut tilatarveselvitykset. Lisäksi kaupunginhallitus päätti, että Turun konserttitalon hankesuunnitteluvaiheeseen siirrytään uudisrakennusvaihtoehdon mukaiseen malliin.

4.2 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliseksi voi myös ilmoittautua. Kaavan osallisiksi on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määriteltä seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry/ Keskikaupunkiseura Tälpuol jokke ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Nuorisovaltuusto, Vammaisneuvosto, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Vapaa-aika - palvelukokonaisuuden Museopalvelut (Turun Museokeskus, Wäinö Aaltosen Museo), Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos/riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus/ Ympäristö ja luonnonvarat, Konsernihallinto/kaupunkikehitysryhmä sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuudessa, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaupunkirakentaminen, luvat ja valvonta.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 16.6.2020 § 231 seuraavat tavoitteet:

Tavoitteena on mahdollistaa ensisijaisesti akustisen orkesterimusiikin esittämiselle tarkoitettujen konserttitalon rakentaminen Itsenäisyydenaukiolle. Rakennuksen pääsali mitoitetaan 1300 katsojalle ja vähintään 95 soittajalle. Pienempi monitoimisali mitoitetaan 350 katsojalle. Konserttisalit aula- ja taustatiloineen muodostavat toimivan kokonaisuuden, jossa konserttitalon ja kaupunginteatterin toiminnallinen integroituminen ja synergia hyödynnetään.

Kohde sijaitsee ~~valtakunnallisesti~~ (korjattu ELY-keskuksen huomautuksen perusteella) arvokkaaksi määritellyllä maisema-alueella Aurajoen itärannan kulttuurirakennusten muovaamassa ympäristössä. Kaikki toimenpiteet Itsenäisyydenaukiolle tulee tehdä vaativan kaupunkikuvallisen ympäristön ehdoilla siten, että turvataan ja parhaimmillaan vahvistetaan kaupunginteatterin, virastotalon ja Wäinö Aaltosen museon muodostaman kokonaisuuden asemaa. Rakentamisen tulee olla kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoista ja aikaa kestävä. Konserttitalo synnyttää ympärilleen elämyksellisiä ja toiminnallisesti monipuolisia kaupunkitiloja, joissa viheristutuksilla on erityinen rooli.

Samalla tutkitaan alueelle sijoittuvan pysäköintitalon suunnitteluratkaisua.

Lisäksi lautakunta päätti lisätä asemakaavanmuutoksen tavoitteisiin seuraavat tavoitteet:

Kaavamuuoksella tutkitaan aukion / puustikon luomista teatterin ja konserttitalon väliin ja

julkista tilaa rakennuksen katolle. Tutkitaan myös nykyisen ja uuden taiteen sijoittelua.

Kaupunginhallitus asetti lisää tavoitteita luonnoskäsittelyn yhteydessä (Kh 17.12.2020 § 576)

- Kulttuurirannan jatkosuunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota siihen, että alueesta muodostuu uusi viihtyisä kaupunkitila, joka houkuttelee sekä oleskeluun että viettämään aikaa kulttuuripalveluiden parissa. Samalla tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen arkkitehtoniseen suunnitteluun herkässä ympäristössä.
- Alueen piha- ja katusuunnittelussa kiinnitetään huomiota aluetta ympäröivien puistojen saavutettavuuteen ja kulttuurirakennusten lähiympäristön viherrakentamiseen.
- Itsenäisyydenaukion nykyinen merkitys maamme itsenäisyyttä kunniottavana kaupunkitilana huomioidaan osana uutta kulttuurirantaa.
- Lisäksi selvitetään, voisiko Hämähäkkিতontille luoda väliaikaisen leikkipuiston tai muun julkiseen oleskeluun houkuttelevan tilan, joka olisi kaupunkilaisten käytössä Musiikkityömaan aikana ja niin kauan, kunnes Hämähäkkিতontin käytöstä on tehty uusia päätöksiä.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Sijaintivaihtoehdot

Konserttitalon sijaintia tutkittiin useaan eri paikkaan ja valinnassa käytettiin taloudellista, toiminnallista ja kaupunkikehityksellistä harkintaa. Kriteereinä otettiin huomioon kaupunkikuvalliset vaikutukset, saavutettavuus, rakentamiskelpoisuus, investointihankkeen nettokustannukset, kytkentä kaupunginvaltuuston hyväksymiin visiolinjauksiin ja riskiarviot investointikustannusten ja hankeaikataulujen pitävyyden osalta.

Alustavien vertailuselvitysten perusteella sijainnin kriteerivaatimukset heikoimmin täyttäneet kohteet päätettiin jättää pois päävaihtoehtojen joukosta. Näitä olivat Linnanniemi, Kauppahallin kortteli, Kupittaan siirtolapuutarhan alue, Artukainen ja Martinsillan kolmio.

Kiinnostavimpina sijaintivaihtoehtoina vertailtiin Ratapihaa, Aurajoen itärannan ”Hämähäkkিতonttia” ja Itsenäisyydenaukiota, joita viimeksi mainittu valittiin.

Vaikka Ratapihan sijaintivaihtoehto tarjoaisi toiminnallisia ja resurssien käyttöön liittyviä synergiaetuja monitoimiareenan, kongressihotellin, kokoustilojen, elämyskeskuksen ja Logomon suuntaan, ratapihasta luovuttiin mm. siksi, että hankkeessa nähtiin taloudellisia riskejä tontin rakentamiskelpoiseksi saattamisessa ja hankkeen aikataulutuksessa. Myös junien aiheuttama melu ja tärinä voi olla vaikeasti hallittavissa. Ratapiha on RKY-alueita.

Aurajoen itärannan kahdelle sijaintivaihtoehdolle löytyy paljon yhteisiä ominaisuuksia, mutta myös merkittäviä eroja. Konserttitalo on luontevasti sijoitettavissa Hämähäkkিতontille, mutta alue ei ole kuitenkaan kooltaan riittävä ilman lisälouhintaa ja kovin paljon pelivaraa esimerkiksi toiminnallisesti erilaisille suunnitteluvaihtoehtoilta sijainti ei tarjoa. Kallioon rakentaminen tarkoittaisi myös suuren määrän ikkunattomia tiloja, huolto- ja kulureittejä sekä puistoon rakennettavia poistumistie- ja ilmastointinousuja.

Sijoituspaikkojen vertailu on luettavissa kaupunginhallituksen pöytäkirjasta 6.4.2020 § 142.

4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunginhallitus valitsi uuden konserttitalon sijaintipaikaksi Itsenäisyydenaukion ja hankintamenettelyksi allianssin 6.4.2020 § 142.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 16.6.2020 § 231.

4.4.2 Vireille tulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 1.8.2020. Ilmoitus vireilletulosta sekä 16.6.2020 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 1.8.2020.

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 1.9.2020 mennessä. Kaavanmuutoksen luonnoksen valmisteluun liittyen kaavoitukseen saapui kirjeitse yhteensä 8 mielipidekirjettä, joista kaksi yksityishenkilöiltä. Myöhemmin saatiin lisäksi 6 mielipidettä, joista 3 tuli yksityishenkilöiltä.

Mielipiteissä kannettiin huolta maamme itsenäisyyden muistomerkkien ja paikkojen hävittämisestä ja toivottiin muistomerkeille arvokasta ja näkyvää paikkaa.

Mielipiteissä valittua paikkaa pidettiin sopimattomana kansalliseen kaupunkipuistoon ja ristiriitaisena suhteessa maakuntakaavan ja yleiskaavan suunnitteluohjeisiin sekä alueella olevien suojeltujen rakennusten ja puiston merkitykseen. Tärkeää olisi, että jokirannasta ei tulisi yhtä katkeamatonta rakennusnauhaa, vaan välissä olisi oltava aukioita, puustoa ja vehreyttä. Mielipiteissä muistutettiin, että uudisrakennuksen ja maisemasuunnittelun on sovittava modernin monumentaaliympäristöön ja annettava tilaa säilyville julkisille rakennuksille. Huomautettiin, että tontti on ahdas toivotun kokoiselle konserttitalolle ja toteuttaminen sulkee näkymiä.

Joissain mielipiteissä mietittiin, eikö nykyistä konserttitaloa tosiaankaan voi korjata ja toisaalta huomautettiin, että Aninkaisten konserttitalo vaatii joka tapauksessa jonkinlaista peruskorjausta.

Palautteissa ehdotettiin myös muita sijoituspaikkoja kuten Hämähäkkিতontti, Linnanniemi, Wäinö Aaltosen museon takana olevaa tontti Paavo Nurmen puistotien varrella, Martinkadun ja Itäisen Rantakadun kulmassa olevaa alue sekä Sammonpuisto Itäharjulla. Yhdessä mielipiteessä Itsenäisyyden aukiota pidettiin parhaimpana Turun kaupungin omistamista tonteista ja toivottiin paikalle WAU-arkkitehtuuria.

Yhdessä mielipiteessä ehdotettiin aukion sijoittamista Paavo Nurmen puistotien puolelle. Painotettiin kulkuyhteyksien tärkeyttä rannasta Urheilupuistoon ja katujen viihtyisyyttä ja kaikkien liikkumismuotojen huomioon ottamista. Myös rakennusaikaiset kulkuyhteydet tulee huomioida.

Turku Energia Sähköverkot Oy antoi ohjeita alueella olevien johtojen ja muuntamon ottamisesta huomioon kaavassa.

Mielipiteet ja niihin laaditut kaavoituksen vastineet on tarkemmin kuvattu vuorovaikutusraportissa.

4.4.4 Aloituskokous viranomaisille

Aloituskokouksessa 21.9.2020 olivat läsnä Kaupunkiympäristötoimialalta rakennusvalvonta, liikennesuunnittelu, maisema- ja miljöösuunnittelu, hulevesiasiantuntija, tonttipalvelut, toimitilojen rakennuttaminen ja ympäristönsuojelu sekä lisäksi konsernihallitus,

Vapaa-aikatoimialan museopalvelut ja kaupunginorkesteri, Varsinais-Suomen ELY-keskuksen ympäristö- ja luonnonvarat, Varsinais-Suomen liitto, Turku Energia Lämpö, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Vesihuolto Oy ja V-S Aluepelastuslaitos.

Kokouksessa otettiin esille seuraavia asioita ja selvitystarpeita:

- kulttuurihistoriallinen selvitys
- liikenteellinen selvitys
- Itsenäisyydenpuisto on tietoinen valinta korostaa kolmen kulttuurirakennuksen kaupunkikuvallista asemaa ja merkitystä.
- urbaani kaupunkipuisto ei korvaa viheraluetta
- poistuvan viheralueen kompensointi
- pyydetty lausunto Museovirastolta
- Itäisen Rantakadun yksisuuntaiset pyörätiet
- Kulttuurijokilautta Wäinö Aaltosen museon eteen
- pysäköintilaitoshanke Teatterin ja Virastotalon väliin
- jalankulkijat, pyöräilijät, yksityisautoilijat, joukkoliikenne ja huoltoajo tarvitsevat tilaa ja suunnittelua turvallisuuden varmistamiseksi
- asemakaavan yhteydessä on perusteltava sijainnin valinta
- vaikutusarviointi maiseman ja kaupunkikuvan kannalta
- kaava-alue kuuluu Aurajoen arvokkaaseen maisema-alueeseen ma-2, eikä valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen ma-1, kuten OAS:ssa oli virheellisesti mainittu.
- Olisiko Hämähäkkitorjunta pitänyt ottaa mukaan kaavaan, jotta konserttitalon paikkaa olisi voitu arvioida? 1930-luvun toteutumattoman kaavan (Wäinö Aaltosen museon takana) ajankäyttö on arvioitava ja samalla voisi kompensoida poistuva Itsenäisyydenpuisto kaavoittamalla vanhentunut kaava-alue puistiksi. Pohdittava, miten rakentaminen sopii kaupunkipuiston kokonaisuuteen.

Aloituskokousta on kuvattu tarkemmin vuorovaikutusraportissa.

4.4.5 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman korjaukset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tehtiin korjaukset 19.10.2020 Varsinais-Suomen ELY-keskuksen edustajan aloituskokouksessa tekemän huomautuksen mukaan. Kaava-alue kuuluu Aurajoen arvokkaaseen maisema-alueeseen ma-2, eikä valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen ma-1.

4.4.6 Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

Luonnoksessa annettiin suuntaviivoja konserttitalon suunnitteluun ja ajatuksena oli, että kaavaa tarkistetaan konserttitalon toteuttajaksi valitun allianssiryhmän luonnosten perusteella.

Kaavaluonnoksessa Itsenäisyydenaukio-niminen puisto ja osa katuaukiota muutetaan kulttuuriympäristöä palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YY-2). Itsenäisyydenaukio siirtyy teatterin ja uuden konserttitalon väliin. Konserttitalo on mahdollista rakentaa kiinni teatteriin niin, että laitosten aulatiloja voidaan yhdistää. Samalla pitää järjestää yhteys aukiolta Virastotalolle joko yhdysosan yli tai ali.

Kaavamääräyksillä ohjattiin uudisrakentamisen suhdetta arvokkaaseen kulttuuriympäristöön, rakennusten korkeutta ja arkkitehtuuria. Matalammalla massalla kadun reunassa tavoiteltiin keventävää vaikutelmaa ja sopeutumista viereisten rakennusten mitta-kaavaan. Virastotalon ja teatterin käyttötarkoitusta ja suojelumääräyksiä ei muutettu.

Korttelin 25 yleiseen pysäköintiin tarkoitettua autopaikkojen korttelialueen laajuutta on

muutettu teatterin toteutuneen laajennuksen mukaan. Pysäköintilaitoksen korkeudeksi sallitaan kolme maanpäällistä kerrosta nykykaavassa sallitun kahden sijaan. Pysäköintilaitoksesta olisi yhteys olemassa olevan autotalliin. Lisäksi maanalaista pysäköintiä on osoitettu "Itsenäisyydenkadun" ja Samppalinnankadun alle. Itäiseltä Rantakadulta ei sallita ajoneuvoliittymiä, vaan ajo pysäköintilaitokseen on Samppalinnankadulta. Samppalinnankadun katualueen eteläreunaan on jätetty tilaa johdoille.

Olemassa olevalle muuntamolle ja kaapeleille on osoitettu tilavaraus.



Kuva 10. Asemakaavaluonnos

4.4.7 Luonnoskäsitteily

Kaupunkiympäristölautakunta palautti luonnoksen uudelleen valmisteltavaksi 24.11.2020 § 416. Kaupunginjohtaja päätti ottaa kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. Kaupunginhallitus hyväksyi luonnoksen 17.12.2020 § 576.

4.4.8 Ennakkolausunnot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman pohjalta saatiin lausunto Vammaisneuvostolta. 6.11.2021 päivätystä kaavaluonnoksesta saatiin ennakkolausunnot V-S Aluepelastuslaitokselta, Vapaa-aikatoimialan museopalveluilta ja Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä.

Vammaisneuvosto katsoo, että esteettömyyden ja saavutettavuuden toteutumiseksi hankkeen suunnittelijoiden tulee olla koko projektin ajan yhteistyössä Turun seudun esteettömyysasiamiehen kanssa ja, että vuonna 2021 käyttöön otettavaa Turun kaupungin esteettömyysohjeistusta käytetään suunnittelussa pääasiallisena ohjenuorana.

V-S Aluepelastuslaitos katsoo, että lausuntopyyntöissä esitetyt poistumisteitä ja pelastustietä koskevat asiat liittyvät pelastuslaitosta enemmän rakennusvalvonnan toimivaltaan.

Turun museokeskus kertoo kantanaan, ettei kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas Itsenäisyydenaukio sovellu uuden konserttitalon paikaksi. Asemakaavaluonnos, jonka tavoitteena on mahdollistaa alueen modernistisia arvorakennuksia yhdistävän puiston ja monumentaaliaukion korvaaminen uudisrakentamisella, on ristiriidassa Kaupunkiympäristötoimialan asemakaavanmuutosta varten tehdyn Kulttuuriympäristöselvityksen johtopäätösten kanssa. Myös Wäinö Aaltosen museolla on laajennussuunnitelmia, jotka tulevat toteutuessaan vaikuttamaan alueen täydentymiseen. Muuttuvan maankäytön alueella tehdyt arkeologiset sekä kulttuuriympäristöä koskevat perusselvitykset ovat riittävät.

Turku Energia Sähköverkot Oy (TESV) muistuttaa muuntamon kulkuyhteystarpeista ja, että kaapelit tulee säilyttää nykyisessä sijainnissa tai kaapelisiirroille tulee löytyä uudet reitit. Suunnitelma kiinteistöissä tehtävistä muutostöistä tulee hyväksyttävä TESV:llä. Siirroista koituvista kustannuksista vastaa siirtotarpeen esittäjä.

Sekä YY-2 että LPA-1 kortteleiden osalta muuntamotilavarauksen teksti tulee muuttaa muotoon: "Turku Energia Sähköverkot Oy:llä on oikeus sijoittaa sähkönjakelun muuntamotila rakennuksen sisälle parhaaksi katsomallaan tavalla. Muuntamotilan sisämitat ovat maksimissaan 5 x 5 metriä ja ensisijaisesti muuntamotila sijoitetaan maantasoon rakennuksen ulkoseinään rajautuen. Ovelle tulee olla pääsy kuorma-autolla. Muuntamotilan vaatimat erilliset ilmanvaihto- ja paineenpurkausratkaisut toteutetaan osana kiinteistön rakentamista."

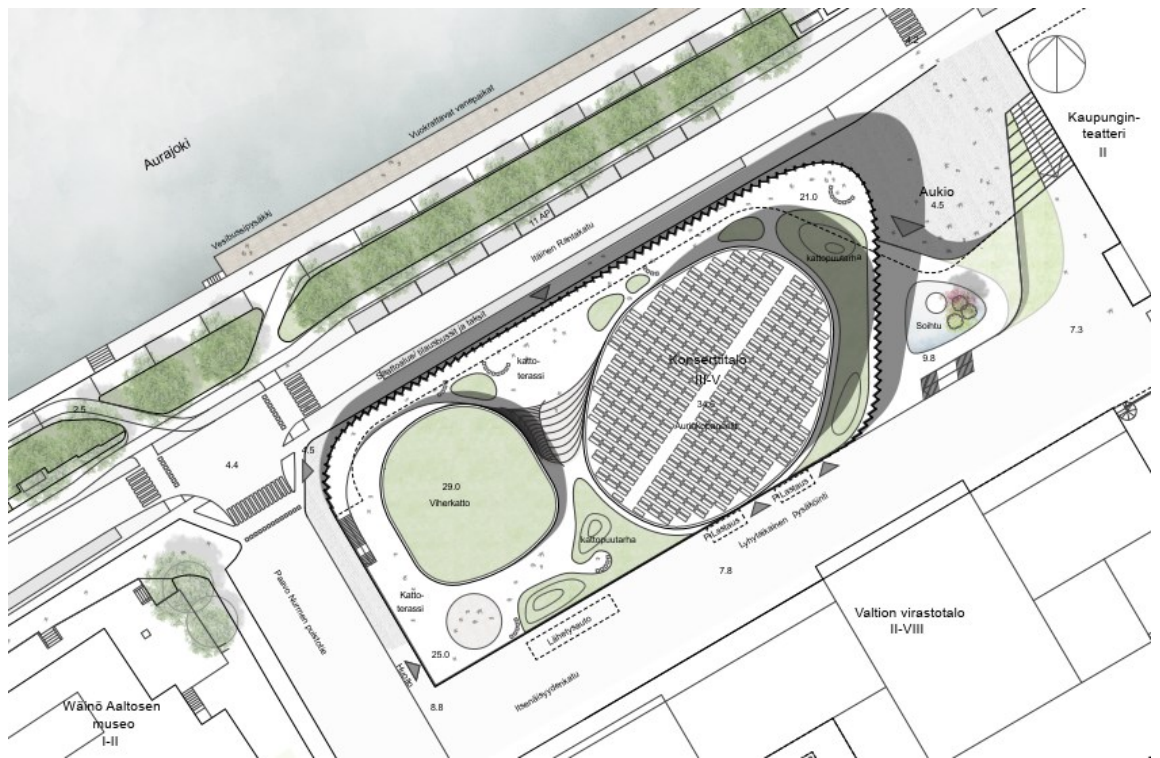
Ennakkolausunnot ja niihin laaditut kaavoituksen vastineet on tarkemmin kuvattu vuoro-vaikutusraportissa.

4.4.9 Konserttitalon uudisrakennuksen hankinta ja tarjouksiin liittyvät suunnitelmat

Kaupunginhallitus päätti 6.4.2020 § 142 muun muassa, että uuden konserttitalon hankintamenettelynä käytetään allianssimallia. Osallistumishakemuksen jätti 5 sellaista ehdokasta, jotka osoittivat täyttävänsä asetetut soveltuvuusvaatimukset. Nämä kaikki viisi jättivät tarjousvaiheen 1 alustavat tarjoukset. Kaupunginjohtaja päätti 23.12.2020 § 323 valita Turun uuden konserttitalon hankinnan tarjousvaiheeseen 2 seuraavat kolme hyväksytysti alustavan tarjouksensa jättänyttä tarjoajaa, jotka ovat arvioinnissa saaneet eniten pisteitä alustavista tarjouksista: Ryhmittymä Aural, Ryhmittymä SRV – ALA ja Ryhmittymä Harmonia.

Tarjousvaiheessa 2 tilaaja järjesti tarjoajakohtaiset sopimusneuvottelut ja kahdet kehitystyöpajat. Kehitystyöpajoissa tilaajan edustajat ja kunkin tarjoajan projektitiimi kehittivät hanketta yhteistyössä.

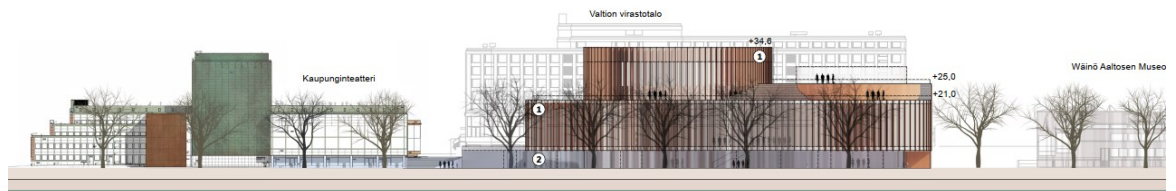
Tarjousten liitteinä saatiin määräaikaan 22.6.2021 mennessä 3 erilaista ehdotussuunnitelmaa, joista parhaaksi arvioitiin kaupunginvaltuuston päätöksellä 18.10.2021 § 236 Ryhmittymä Harmonia.



Kuva 11. Asemapiirros ehdotuksesta Harmonia, PES-arkki



Kuva 12. Havainnekuva ehdotuksesta Harmonia



Kuva 13. Julkisivukuva ehdotuksesta Harmonia



Kuva 14. Havainnekuva ehdotuksesta Harmonia, Näkymä lähestyttäessä rakennusta Teatterisillalta.

4.4.10 Lausunnot

24.11.2021 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Vapaa-ajan palvelukokonaisuuden museopalveluilta, Museovirastolta, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turku Energia Lämpö Oy:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Telia Finland Oyj:ltä, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta ja Varsinais-Suomen liitolta.

Virallisten lausuntopyyntöjen lisäksi kaavaehdotuksesta pyydetään kannanottoja Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden sisältä rakennusvalvonnalta, tonttipalveluilta ja ympäristönsuojelusta.

4.4.7 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus on nähtävillä 13.11.2021-11.1.2022.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavamuutosehdotuksen lähtökohtana katujen ympäröimä kaupunginteatterin ja virastotalon kortteli puistoineen Aurajoen rannalla.

Itsenäisyydenaukio-niminen puisto ja osa katuaukiota muutetaan kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi uutta konserttitaloa varten. Teatterin ja konserttitalon väliin muodostuu kortteliaukio, josta on yhteys virastotalolle maanalaisten tilojen yli. Teatterin ja virastotalon suojelumääräykset pysyvät ennallaan. Autopaikkojen korttelialueen ja teatterin korttelin rajausta muutetaan toteutuneen teatterirakennuksen laajennuksen mittojen mukaan. Myös autopaikkojen korttelialueen rajausta vasten muuttuu. Pysäköintiä osoitetaan Samppalinnankadun ja Itsenäisyydenkadun alle, joihin yhteys järjestetään pysäköintilaitoksen kautta. Pysäköintilaitoksen sallittua kerroskorkeutta nostetaan siten, että voidaan rakentaa yhteensä 5 pysäköintitasoa ja Samppalinnankadun puolelta katsottuna maanpäällisiä kerroksia on kolme.

Suunnittelualueen pinta-ala on 3,8919 ha, josta yleisten rakennusten korttelialuetta on 1,6682 ha, autopaikkojen korttelialuetta 0,1465 ha ja katualueita 2,0772 ha.

Virastotalon korttelialueen (YH-1) kokoon 5670 m² ja rakennusoikeuteen 19 279 k-m² (tonttitehokkuus e = 3,4) ei tehdä muutoksia. Virastotalon käytetty rakennusoikeus on 18 918 k-m² ja käyttämättä on 360 k-m². Teatterin korttelialueen (YY-1) koko pienenee 6541 m²:stä 5998 m²:ksi ja rakennusoikeutta on 14 995 k-m² (e = 2,5). Käytetty rakennusoikeus on 12479 k-m² ja käyttämättä on 2516 k-m². Pysäköintilaitoksen tontti pienenee 1 515 m²:stä 1 465 m²:ksi rakennusoikeudeksi 4 249 k-m² (e = 2,9). Nykyisessä kaavassa LPA-korttelialueen rakennusoikeus määräytyi kerroskorkeuden (II) ja sallitun autopaikkamäärän mukaan. Konserttitalon korttelialueen (YY-2) koko on 5014 k-m² ja rakennusoikeus 15 403 k-m² (e = 3,0).

Alueen kokonaiskerrosalaksi tulee 53 566 k-m². Lisäystä aikaisempaan on 15 559 k-m², laskelmassa vanhan LPA-korttelin rakennusoikeus on 2 x 1 515 k-m² = 3030 k-m².

Virastotalossa on nyt noin 900 ja teatterissa n. 120 työpaikkaa. Konserttitaloon arvioidaan tulevan 100-120 työpaikkaa.

5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen

Kaava mahdollistaa tilatarveselvityksen mukaisen konserttitalon rakentamisen kaupungin keskustaan. Konserttisalit aula- ja taustatiloineen muodostavat toimivan kokonaisuuden. Huoltoliikenteen vaatimuksista joudutaan tinkimään, koska puoliperävaunu ei mahdu sisätilaan. Konserttitalon ja kaupunginteatterin välille saadaan sisäyhteys, joka mahdollistaa toiminnallisen integroitumisen.

Harmonia-ryhmittymän ehdotussuunnitelma osoittaa, että massoittelemalla ja materiaalivalintojen avulla rakennus istuu luontevasti arvokkaaseen ympäristöön. Teatterin ja konserttitalon väliin syntyy mielenkiintoinen kaksitasoinen aukio, jonka ylätasolle voidaan sijoittaa itsenäisyyttä kunnioittava Soihtu-patsas. Aukioon liittyy joenrantaan rakennettavat oleskeluportaat. Rakennuksen luonne rantakadulle ja aukiolle on avoin ja kutsuva. Rakennuksen katolle saadaan julkinen, viihtyisä oleskeluterassi ja viherkatto.

Pysäköintitalo voidaan toteuttaa LPA-korttelialueelle kohtuullisin kustannuksin. Katujen alle rakentaminen on teknisesti vaikeampaa. Siirtämällä autopaikkoja kadulta pysäköintilaitokseen saadaan sujuvampia ja viihtyisämpiä reittejä Urheilupuistoon. Kaduilla risteilevä johtoverkosto rajoittaa kuitenkin puuistutuksia.

Hämähäkkিতonttia voidaan kehittää Itäisen Rantakadun hankesuunnitelman ja yleissuunnitelman pohjalta.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Kaavan määräykset on luettavissa kaavakartalta ja seuraavassa niitä perustellaan:

YH-1 Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue.

Korttelin aiempaa kaavamääräystä Y-1 on tarkennettu käyttötarkoituksen mukaan. Rakennus on rakennettu tontin rajoja myöten, eikä sen laajuuteen ja suojelumääräyksiin (sr-1) ole tarpeen tehdä muutoksia. Valtion virastotaloon on tehty peruskorjaus, jossa on otettu huomioon rakennuksen arkkitehtonisten arvojen säilyminen.

Maanalainen tila (ma) on virastotalon olemassa oleva virastotalon pihakannen alla oleva tila.

YY-1 Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

Suojelluksi merkittyä (sr-2) teatteria on laajennettu osaksi LPA-korttelialueelle, ja korttelijako muutetaan toteutuneen tilanteen mukaan. Yhdysosa konserttitalon ja teatterin välillä ja siihen liittyvä aukio jätetään kokonaan konserttitalon korttelin puolelle. Laajennusosan korkeus ilmaistaan vesikatkon ylimmän kohdan korkeusasemalla.

YY-2 Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

Määräyksillä ohjataan rakennuksen soveltumista arvokkaaseen ympäristöön. Rakennuksen vesikatkon ylimmän kohdan korkeusasema on enintään +37.0 m ja joen puolella +21.3 m. Julkisivusta sisäänvedetty kaide voi ylittää annetun korkeuden. Itäisen Rantakadun puolisella sivulla uloke ja matalampi osa keventää rakennusmassaa joelta katsottuna. Korkeampien osien muodot on annettu ohjeellisina, jotta suunnitelmia voi tarkentaa. Pääsalin katto voi nousta enintään korkeuteen, joka on suunnilleen virastotalon 9. kerroksen katon korkeudella.

Kortteliaukioksi määritellyltä alueelta on järjestettävä julkinen jalankulkuyhteys Kulttuurikujalle. Konserttitalon pääsisäänkäynti on Itäisen Rantakadun tasolla ja Kulttuurikuja on kerrosta korkeammalla. Näiden tasojen välille tarvitaan porrasyhteys virastotalon sisäänkäynnille ja samalla järjestetään yhteys konserttitalon ja teatterin välille rantakadun tasossa (r-1).

Koska konserttitalo täyttää lähes koko tontin, rakennuksen vesikatolle on rakennettava kattopuutarhaa. Lisäksi aukiolle ja katolle on istutettava puita.

LPA-1 Autopaikkojen korttelialue.

Määräyksillä ohjataan rakennuksen soveltumista arvokkaaseen ympäristöön. Korttelin ahtauden ja eri rakennusten eriaikaisen käytön vuoksi on tärkeää, että pysäköintilaitos on yleisessä käytössä virastoajan ulkopuolella. Sekä teatterista että virastotalosta on poistumistiet LPA-1 -korttelin alueelle. Myös virastotalon kansipihalle pääsee tätä kautta. Samppalinnankadun ja Kulttuurikujan alla oleviin tiloihin ajoyhteys pitää järjestää pysäköintilaitoksen kautta. Kaava mahdollistaa n. 310 paikkaisen laitoksen rakentamisen LPA-1 -kortteliin ja siihen liittyviin maanalaisiin tiloihin siten, että pysäköintilaitoksessa olisi noin 215 autopaikkaa, Samppalinnankadun alla 78 ap, Kulttuurikujan alla olemassa olevassa hallissa 16 ap. Pysäköintitasoja on yhteensä viisi.

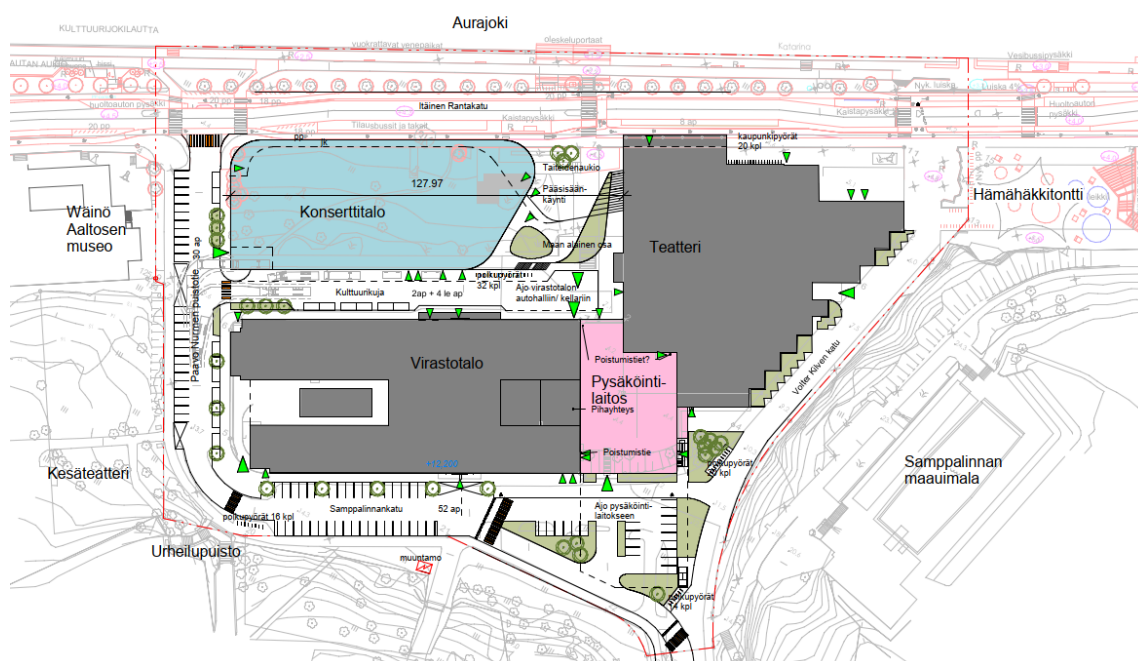
Viherkattojen ja muiden istutusten toteuttamisessa hyödynnetty kotoperäinen ja paikallista perimää edustava kasvilajisto ylläpitää luonnon monimuotoisuutta. Viherkatoilla menestyvät monet sellaiset kasvilajit, jotka luontaisesti kasvavat kedoilla, jotka kaikki on

luokiteltu äärimmäisen uhanalaiseksi (CR, Critically endangered). Luokittelu perustuu Ympäristöministeriön Suomen ympäristökeskuksella teettämään raporttiin luontotyyppien tilasta (Suomen ympäristö 5/2018. Suomen luontotyyppien uhanalaisuus 2018. Luontotyyppien punainen kirja. Osa 1 ja Osa 2). Käyttämällä paikallista alkuperää olevaa siemen- tai taimiainesta luodaan taantuvalle ja uhanalaiselle lajistolle kasvupaikkoja samalla kun rakennetaan hulevesien hallinnan viherrakenteita. Tietyt niityt- ja ketokasvit ovat myös monien uhanalaisten hyönteisten kuten perhosten esiintymisen edellytys. Mikäli myös uhanalainen hyönteislajisto alkaa hyödyntää viherkattoja, voidaan viherkattojen kasvilajivalinnoilla jopa kääntää lajikato monimuotoisuuden lisäämisen suuntaan.

5.3.3 Katu- ja liikennealueet

Toimintojen lisääntyessä ja muuttuessa suunnitellaan katu- ja liikennealueet viihtyisiksi, toimiviksi ja turvallisiksi. Suunnitelmamuutokset voivat olla esimerkiksi pyöräpysäköinnin lisääminen, jalankulun ja pyöräilyn olosuhteiden parantaminen ja moottoriajoneuvoliikenteen pysäköinnin selkeyttäminen. Tonttien ahtauden vuoksi pyöräpaikkoja tarvitaan katualueilta.

Katualueille on merkitty edellä mainittuja pysäköintiin liittyviä maanalaisia tiloja. Lisäksi Volter Kilven kadulle on merkitty a-1-alue, joka mahdollistaa yhteyden Hämähäkitontille mahdollisesti tulevaisuudessa rakennettavaan taloon.



Kuva 15. Luonnos alueen liikennejärjestelystä.

5.5 Nimistö

Nimistötoimikunta käsitteli alueen nimistöä 9.11.2021 § 44.

Nimistötoimikunnan toteamuksen mukaan nykyiseen Itsenäisyydenaukioon rakennettavan massiivisen Musiikkitalon muodostama kokonaisuus ei millään muotoa vastaa sitä kuvaa, mikä turkulaisilla on perinteisestä Itsenäisyydenaukiosta ja sen syvästä symboliikasta. Itsenäisyys-termi on henkisesti liian laaja ja koskettava, jotta sitä voitaisiin enää käyttää epiteettinä nimettäessä tulevan Musiikkitalon asemakaavanimiä.

Uudet asemakaavassa muodostuvat nimet ovat päätöksen mukaan:

Taiteidenaukio – Konsternas torg
Kulttuurikuja – Kulturgränden

5.6 Kaavan vaikutukset

5.6.1 Yleistä

Asemakaavanmuutoksella mahdollistetaan kulttuurirakennuksen rakentaminen puiston tilalle. Pysäköintilaitoksen rakentaminen mahdollistetaan kerrosta korkeampana voimassa olevaan kaavaan nähden.

5.6.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Jokivarren kivetyt rantapenkat puurivistöineen hallitsevat Aurajoen maisemaa konserttitalon rakentamisen jälkeenkin. Viherkaistan laajentuma puistoksi häviää. Kaupungin kukkuloden viheralueet hallitsevat edelleen maisemaa.

Itäisen Rantakadun arvokkaat puurivit säilytetään. Konserttitalon rakentamisen myötä menetetään n. 3600 m² puistoa, 20 puuta ja pensaita. Korvaavaa viherrakentamista osoitetaan konserttitalon katolle ja Itsenäisyydenaukiolle. Kaavan edellyttämä viherkerroin pysäköintilaitoksen tontilla voidaan toteuttaa rakentamalla viherkatto.

Ekologinen viheryhteys jokirannasta Urheilupuistoon säilyy Wäinö Aaltosen museon tontilla ja Samppalinnan puistossa olevien puiden kautta.

Konserttitalon lounaiskulmassa kalliopintaa joudutaan louhimaan ja rakennus perustetaan kallion varaan, muualla rakennus perustetaan paaluille. Pysäköintilaitoksen kohdalla louhimistarve on vähäinen. Katujen alle toteutettavien maanalaisten tilojen toteuttaminen edellyttää kallion louhimista.

5.6.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavanmuutoksella muodostetaan konserttitalolle rakentamiskelpoinen tontti Turun muiden kulttuurirakennusten lähelle. Lähtökohtana on kulttuurikeskustan elävöittäminen ja synergiamahdollisuudet sisäyhteyksin kaupunginteatterin kanssa. Kaavamuutoksessa uusi rakentaminen on sopeutettu teatterin ja virastotalon suojeltuihin rakennuksiin kaavamerkinnöin ja -määräyksin.

Jokirannan kehittämistä entistä viihtyisämmäksi oleskelun ja kävelyn alueeksi sekä Urheilupuiston saavutettavuuden parantamista on tutkittu kaavan yhteydessä, mutta toteutus ratkaistaan katusuunnittelulla.

Pysäköintilaitoksen rakentaminen vähentää tarvetta kadunvarsipaikkoihin ja mahdollistaa turvallisemmat kevyen liikenteen yhteydet alueella. Autopaikkoja voidaan käyttää tehokkaasti, sillä virastotalon autopaikkatarve on päiväaikaan ja kulttuurilaitosten illalla. Virastotalon autopaikkojen ratkaisu vapauttaa nyt pysäköintikäytössä olevan ns. Martin sillan kolmion tontin rakentamiseen.

Viheralueen muuttaminen tonttimaaksi lisää kokonaan läpäisemättömän pinnan määrää ja lisää hulevesien muodostumista merkittävästi. Viivytysmääräyksiä ei edellytetä, koska sijainti on purkuvesistön vieressä jokirannassa. Hulevesiviemäriin tehdään uudisrakentamisen edellyttämiä muutoksia Itsenäisyydenkadun ja -aukion kohdalla ja Samppalinnankadun kohdalla. Vedet ohjataan olemassa olevaan purkupisteeseen ja edelleen

Aurajokeen. Pysäköintilaitoksen rakentaminen estää tulvavesien kerääntymisen nykyiseen teatterin ja virastotalon väliin ja vedet siirtyvät Volter Kilven kadulle.

5.6.4 Vaikutukset väestöön, työpaikkoihin, yrityksiin ja elinkeinotoimintaan sekä palveluihin

Konserttitaloon arvioidaan tulevan n. 120 työpaikkaa kaavanmuutosalueen nykyisten työpaikkojen 1070 työpaikan lisäksi. Konserttitalon vierailijamääräksi arvioidaan 120 000/ vuosi. Teatterin vuosittainen vierailijamäärä on n. 143 000 ja virastotalon 37 000.

Olemassa olevien Turun keskustan monipuolisten palveluiden lisäksi konserttitaloon saadaan kahvila/ baari ja ravintola sekä monikäyttöistä tilaa niin saleihin kuin aula- ja lämpiötiloihinkin. Konserttitalon rakentuminen tukee keskustan elinvoimaa tuomalla toimeliaisuutta keskustan yrityksiin ja voi luoda myös uusia liiketoimintamahdollisuuksia.

5.6.5 Vaikutukset liikenteeseen

Konserttitalo ja pysäköintilaitos tuovat lisäliikennettä suunnittelualueelle. Konserttitalon tuottaman lisäliikenteen huippu kohdistuu tapahtumailtoihin, mutta toiminta tuottaa lisäliikennettä myös muina aikoina. Asemakaavoituksen aikana on arvioitu uusien toimintojen tuottamaa liikennemäärää. Nykyisten toimintojen liikennemäärien on arvioitu pysyvän lähes muuttumattomia.

Katualueille tehdään erilliset suunnitelmat, joiden tavoitteena on mahdollistaa turvalliset sekä selkeät jalankulun ja pyöräilyn reitit alueella, lisätä pyöräpysäköintiä sekä parantaa pysäköintialueiden turvallisuutta.

Suunnittelualueen saavutettavuus

Alue on hyvin saavutettavissa niin jalan, pyörällä kuin joukkoliikenteelläkin. Mahdollinen pysäköintilaitos tuo alueelle nykyistä enemmän pysäköintipaikkoja. Pyöräpysäköintiä on nykytilanteessa vähän käyttäjämääriin verrattuna. Suunnittelualueelle tulee lisätä mahdollisuuksien mukaan pyöräpysäköintiä. Esimerkiksi Volter Kilven kadulle ja Urheilupuiston portaiden viereen on mahdollista sijoittaa lisää pyörätelineitä. Myös Itäiselle Rantakadulle on suunniteltu lisättävien pyöräpaikkoja.

Liikennetuotokset

Kaava-alue sijaitsee jalankulkuvyöhykkeellä. Matkatuotoslaskelmat perustuvat nykytoiminnoista saatuihin kävijämääriin sekä Ympäristöministeriön Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa -oppaan matkatuotoslukuihin. Alueen toimintojen kävijämäärissä on kausivaihtelua.

Suunnittelualueen tuottamaa lisäliikennettä voidaan arvioida kahdella tavalla. Mittarina voi olla pysäköintilaitoksen koko ja sen käyttöaste, jossa ei huomioida saatto- ja noutoliikennettä eikä kiinteistöjen huoltoajoa. Pysäköintilaitoksen asiakkaat tulevat laajemmalta kuin vain suunnittelualueelta. Toisaalta liikennetuotosta voidaan arvioida myös konserttitalon ja muiden toimintojen kävijämäärien mukaan.

Pysäköintilaitoksen matkatuotosten arvioinnissa on arvioitava pysäköintipaikkojen kiertoa. Yleisessä laitoksessa voidaan arvioida olevan noin 2-3 käyntiä vuorokaudessa/pysäköintipaikka. Asemakaava mahdollistaa n. 310 paikkaisen laitoksen. Keskiarvo, eli 2,5 käyntiä pysäköintipaikkaa kohden, tuottaa lisäliikennettä alueelle noin 1550 ajoneuvoa/vrk. Lisäliikenteen voi jakaa hahmotettavuuden vuoksi myös tuntikohtaisesti. Pysäköintilaitos tuottaisi 2,5 käynnillä laskettuna keskimäärin noin 155 ajoneuvoa/h. Osa kadunvarsipaikoista tullaan osoittamaan laitokseen, joten alueen kokonaistuotos pieneen näiden paikkojen verran.

Huomioitavaa on, että pysäköintipaikkojen käyttötapa määrittelee paljon matkatuotosta. Jos pysäköintipaikat ovat osoitettu esim. työpaikoille, tulee käyntejä vähemmän. Jos taas pysäköintipaikka on tarkoitettu asiointiin, kierto on nopeampaa.

Konserttitalon kausiluontoisuuden vuoksi matkatuotosta arvioitaessa on käytetty talvikauden kävijämääriä. Kävijämäärään konserttitalon osalta on sisällytetty myös suunnitellun kahvilan kävijät. Sesongin huipun kävijämäärissä lähtökohdaksi on arvioitu, että konserttitalossa olisi kahdessa salissa esitys neljänä päivän viikossa. Edellä mainituin olettuksin vilkkaimman kuukauden keskivuorokausiliikenne alueella olisi 2500 ajoneuvoa. Tästä uuden konserttitalon tuottamaa liikennettä olisi noin 500 ajoneuvoa/vrk. Vuorokausiliikenne muutettuna tuntitasolle, uusi konserttitalo tuottaisi noin 50 ajoneuvoa/h. Nykytilanteen vertailukohtana voidaan pitää Kaupunginteatteria. Teatterissa on esityksiä viitenä päivänä viikossa. Nykytilanteessa teatterin vilkkaimman kuukauden keskivuorokausiliikenne on noin 250 ajoneuvoa.

Konserttitalon huoltoliikenne

Konserttiliikenteen lisäksi kiinteistöön kohdistuu ravintolatoimintaa ja soitinkuljetusta palvelevaa jakelu- ja huoltoliikennettä. Erilaisten tapahtumien logistiikka on hyvin vaihtelevaa kuljetuskaluston suhteen. Konserttitalon toteuttajaksi valitun Harmonia allianssiryhmittymän luonnosten perusteella konsertteihin ja tapahtumiin liittyvä huoltotila sijoittuu Itsenäisyydenkadun ja Paavo Nurmen puistotien risteysalueen läheisyyteen. Kalustokoko vaihtelee ja on suurimmillaan puoliperävaunun kokoinen. Asemakaavan luonnostarkastelujen mukaan huoltoajoneuvot joutuvat peruuttamaan Paavo Nurmen puistotieltä huoltotilaan. Suurempia yksiköitä, kuten puoliperävaunuja, tarvitaan myös muihin kuin orkesterin tapahtumiin. Muita tapahtumia on noin 50 - 60 kertaa vuodessa. Karkeasti voidaan todeta, että puoliperävaunu operoi Paavo Nurmen puistokadulla ainakin muutamia kertoja viikossa. Tämän lisäksi ns. normaali huolto peruuttaa huoltotilaansa.

Paavo Nurmen puistotie

Paavo Nurmen puistotien luonne tulee kaavan toteutuessa muuttumaan. Itsenäisyydenkadun kohdalla on tulevan konserttitalon sekä mahdollisen Wäinö Aaltosen museon huoltoajojen risteämiskohta. Huoltoajon säännöllisyys ja taajuus heikentää jalankulkijoiden olosuhteita virastotalon ja tulevan konserttitalon puoleisella jalkakäytävällä.

Paavo Nurmen puistotien pysäköintipaikkoja tulee järjestellä uudelleen siten, että huollon vaatimat ajoneuvot mahtuvat kadulla operoimaan. Kadun molemmin puolin sijaitsevista kohtisuorista pysäköintiruuduista ainakin toinen rivi poistetaan ja muutetaan mahdollisesti kadunsuuntaisiksi pysäköintipaikoiksi.

Samppalinnankatu

Samppalinnankadun ajoradan sijaintia suunnitellaan muutettavan virastotalon vierestä Urheilupuiston viereiselle sivustalle. Katulinjauksen muutos helpottaa pysäköintilaitokseen ajoa ja erottaa pysäköintialueen läpiajettavasta kadusta. Turvallisuus paranee pysäköintialueella ja samalla kadunylitystarve vähenee. Muutos aiheuttaa Samppalinnankadun pysäköintipaikkojen vähenemisen ja tarpeen rakentaa laadukas jalkakäytävä Urheilupuiston puoleiselle sivustalle.

Samppalinnankadulla on yksi Urheilupuiston pääsisäänkäynneistä. Sisäänkäynnin läheisyydessä on tarve laadukkaalle pyöräpysäköinnille. Paavo Nurmen puistotien jalankulun

olosuhteiden heikentyessä tulisi Samppalinnankadun roolia korostaa jalankulun pääreitinä. Myllysilan suuntaan kulkevat käyttävät edelleen Paavo Nurmen puistotietä, mutta keskustan suuntaan kulkeville osoitetaan turvallinen väylä kohti Volter Kilven katua ja Teatterisiltaa. Laadukas jalkakäytävä ohjaa jo itsessään kulkijoita. Muutos vähentäisi Samppalinnankadun pysäköintipaikkoja, mutta tuleva pysäköintilaitos korvaisi menetetyt paikat.

Itäinen Rantakatu

Itäiselle Rantakadulle on laadittu hankesuunnitelma ja yleissuunnitelma. Suunnitelmien lähtökohtana on kaupunkiympäristölautakunnassa hyväksytty yksisuuntainen pyörätiejärjestely. Luonnostarkastelussa tulevan konserttitalon eteen on pyritty tekemään tilaa tilauslinja-autoille sekä takseille. Kaupunginteatterin ja uuden konserttitalon edustalle on jäämässä myös paikallisliikenteen linja-autopysäkki.

Suunnittelualan pysäköintipaikat

Nykytilanteessa kaavamuutosalueella on noin 208 kadunvarsipaikkaa (Samppalinnankatu 89, Paavo Nurmen puistotie 49, Itsenäisyydenaukio 46, Itäinen Rantakatu 24). Suunnittelualan läheisyydessä Hämähäkkintontilla, Itäisellä Rantakadulla välillä Auran-silta - Myllysilta ja Neitsytpolulla on lisäksi $38 + 72 + 15 = 125$ paikkaa. Huoltoajon mahdollistaminen Paavo Nurmen puistotiellä ja jalankulun olosuhteiden parantaminen ja katalinjauksen muutos Samppalinnankadulla merkitsee noin 55 pysäköintipaikan poistumista. Lisäksi Itsenäisyydenaukiolta poistuu 40 paikkaa.

Virastotalossa ja sen tontilla on yhteensä 50 autopaikkaa, jotka pysyvät ennallaan. Teatterin vanha autohalli, jossa on 17 paikkaa, yhdistetään pysäköintilaitokseen. Teatterin ja virastotalon välissä olevan montun 31 autopaikkaa poistuu pysäköintilaitoksen alta, samoin Teatterin seinustalla olevat 3 autopaikkaa sekä 3 liikuntaesteisten autopaikkaa.

Liikenteen suuntautuminen

Liikennetuotoksen suuntautumista on arvioitu liikennemallien avulla. Noin 60 % alueen liikenteestä on arvioitu suuntautuvan Itäiselle Rantakadulle ja edelleen länteen kohti Myllysiltaa. Noin 20 % liikenteestä suuntautuisi Itäiselle Rantakadulle itään, kohti Tuomiokirkkoa ja noin 20 % kohti Itäistä Pitkääkatua.

5.6.6 Vaikutukset tekniseen huoltoon

Kaavaa muutettaessa joudutaan siirtämään teknisen huollon verkkoja. Konserttitalon alta joudutaan siirtämään kaukolämpöjohtoa, sähköjohtoja ja viestikaapeleita. Virastotalon viemäri ja hulevesiviemäri jää konserttitalon ja teatterin välisen yhdysosan alle ja muutetaan kiinteistöviemäreiksi. Aurajoen rannan sähkönsyöttöä palveleva muuntamo puretaan ja korvataan kahdella puistomuuntamolla. Pysäköintilaitoksen rakentaminen Samppalinnankadun alle edellyttää johtojen siirtoja. Johdoille on varattu alue Samppalinnankadun eteläreunasta, osa johdoista joudutaan viemään maanalaisen pysäköintilaitoksen sisällä.

5.6.7 Vaikutukset ympäristön häiriötekijöihin

Kaupunkiympäristön liikennesuunnittelu on arvioinut Itäisen Rantakadun kadun melutasoja vuoden 2050 ennusteliikennemäärällä, noin 15 500 ajon/vrk ja ajonopeudella 40 km/h. Liikennemäärä perustuu yleiskaavaehdotuksen liikenne-ennusteen verkkovaihto-

ehtoon 0+. Itäisen Rantakadun varrella julkisivuihin kohdistuu ennusteen mukaan päivällä 68 dBA:n melutaso, joten ääneneristystarve on $68 - 35 \text{ dBA} = 33 \text{ dBA}$. Kaavassa asetetulla kokonaisääneneristävyydellä liikennemelua vastaan saadaan täytettyä valtioneuvoston asettamat melutasojen ohjearvot.

Valtioneuvoston päätöksen mukaan on ohjeena, että opetus- ja kokoontumistiloissa ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvon (klo 7-22) 35 dB.

Rakennettavuusselvitysten perusteella konserttitalon kohdalta joudutaan poistamaan pilaantunutta maata.

5.6.8 Vaikutukset ilmastoon

Konserttitalon keskeinen sijainti sekä monipuoliset kevyen ja julkisen liikenteen yhteydet tukevat kestävästä liikkumisesta energiatehokkaasti. Energiatehokkuuden kannalta olennaista on myös se, että alueella on valmiiksi rakennettua infraa ja mahdollisuus liittyä kaukolämpöön. Uusiutuvaa energiaa myös tuotetaan sijoittamalla aurinkopaneeleja konserttitalon korkeimman osan katolle. Viherkatot korvaavat osaltaan poistuvaa kaupunkivihreää, viivyttävät hulevesiä ja tukevat luonnon monimuotoisuutta.

Konserttitalon hankinnan tilaajan tavoitteisiin on kirjattu seuraavaa:

- Koko hankkeen elinkaaren (rakentaminen, suunnittelu, toteutus ja käyttö) toteutusta ohjaa Turun kaupungin ilmastosuunnitelmassa 2029 asetetut tavoitteet ja linjaukset teknisiin ja laadullisiin tavoitteisiin liittyen.
- Toteuttamisessa otetaan mahdollisimman hyvin huomioon ekorakentamisen periaatteet ja rakentamisen kiertotalous.
- Toteuttamisesta laaditaan hiilijalanjälkilaskelma.
- Talolle haetaan vähintään 3 tähden RTS-luokitus.
- Käyttöikä on vähintään 100 vuotta – julkisivujen ja piharakenteiden osalta 40 ja vesikaton osalta 50 vuotta.

5.6.9 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

Selvityksessä käytetyt menetelmät ja lähtöaineisto

Kaavanmuutoksen mahdollistaman rakentamisen vaikutusta kaupunkikuvaan tutkittiin maastokäynneillä ja upottamalla uudisrakennusten massamallit kaupungin 3d-malliin ja tekemällä näkymäkuvia ja kuvaupotuksia. Lähtöaineistona käytettiin Yleiskaavan 2029 selvitystä Turun keskustan kaupunkikuva, Kyto 2017. Uudisrakennusten malleina olivat Harmonia-ryhmittymän konserttitalosuunnitelmat ja kaavan mahdollistaman pysäköintilaitoksen malli.

Nykyinen kaupunkikuva

Turun kaupunki-identiteetti tukeutuu voimakkaasti Aurajokeen ja siihen liittyvään rakennettuun ympäristöön. Auransillalta Tuomiokirkon suuntaan aukeava näkymä vanhoine lehmüksineen ja empirevaikutteisine kivitaloineen on yksi ikonisimmista Turku-kuvista.

Pitkä historia ja rakennetun ympäristön kerroksellisuus ovat Turun vahvuuksia. Turun keskusta perustuu edelleen C. L. Engelin laatimaan ja 1828 vahvistettuun ruutukaavaan. Keskustan kerrostalovaltaista ruutukaavaa ympäröivät matalammat puutalokorttelit ja pientaloalueet.

Maamerkit ovat tärkeitä kaupungin identiteetin rakentajina. Turun kaupunkikuvassa historiallisilla merkkirakennuksilla on edelleen tärkeä rooli. Tämä kuvastaa Turun asemaa Suomen vanhimpana kaupunkina.

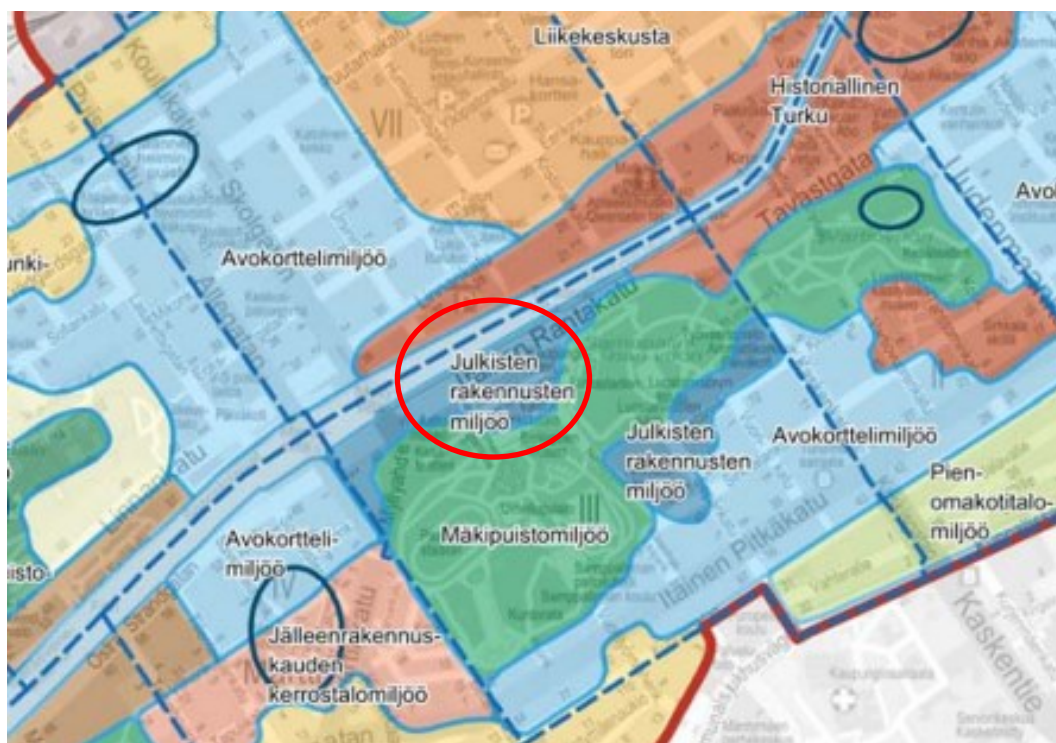
Turun mäkipuistot, jotka pohjautuvat Engelin 1827 suurpalon jälkeiseen kaavaan ovat olennainen osa Turun kaupunkikuvaa. Luonnostaan kallioiset mäet, joilta oli hakattu polttopuuta, jätettiin vaikeasti rakennettavina rakentamisen ulkopuolelle. 1840-luvulta alkaen puistoja rakennettiin ja istutettiin. Mäet jakavat kaupunkirakennetta osiin ja jäsen-tävät kaupunkikuvaa. Ne luovat taustan monille kaupunkinäkyville sekä tuovat Turkuun sille ominaista vehreyttä. Samalla ne tarjoavat pitkiä näkymiä kaupunkiin.

Turun keskustalle, etenkin jokivarrelle ominaista on kaupunkikuvassa hallitsevat jalot lehtipuut, joiden heleänvihreä väri loistaa keväällä. Turun kaupunkipuulajisto on muiden suomalaisten kaupunkien puulajistoon verrattuna monipuolinen. Lajirikkautta selittää verrattain leuto ilmasto.

Kaupunkirakenne

Turun keskusta-alueella on erotettavissa selkeitä kaupunkirakenteellisia kokonaisuuksia. Aurajoki ja ratapiha-alue jakavat kaupunkirakenteen lounais-koillissuunnassa. Alueen keskellä on tiivis Turun kaupallinen ja hallinnollinen keskusta, jota hallitsevat suuret ja tiiviisti rakennetut umpikorttelit ja säännöllinen ruutukaava.

Turun keskustan kaupunkikuvaselvityksessä on laadittu miljöötyyppitys kaupungin eri osille. Tarkoitus on tunnistaa kunkin miljöön leimalliset ominaisuudet, jotta alueita pystyt-täisiin kehittämään niiden vaalittavat ominaispiirteet huomioiden. Kaavanmuutosalue kuuluu julkisten rakennusten miljööhön, samoin kuin esimerkiksi Yliopistonmäki, Samp-palinnan vuoren oppilaitoskokonaisuus ja Kiinamyllynmäki.



Kuva 16. Ote miljööttyypityskartasta, Turun keskustan kaupunkikuvaselvitys.

Aurajoki

Keskustan läpi virtaava Aurajoki on Turun keskeinen kaupunkitila ja erittäin suosittu ulkoilu- ja oleskelualue. Aurajoen massiivikiviset rantamuurit veteen ja alemmille laituritasoille laskeutuvine portaineen liittyvät jokivarsien käyttöön satama- ja lastauspaikkoina, mutta niillä on myös suuri kaupunkirakennustaiteellinen merkitys.

Turun palon jälkeen rantakatuja levennettiin ja Itäinen Rantakatu avattiin Tervahovinkadulle asti. Tällöin alkoi myös aiempien epäsäännöllisistä kivistä ladottujen rantamuurien mittava uusimisprojekti. 1860-luvun alussa itärannan kivilaituri ulottui yhtenäisenä nykyisen Myllysilan kohdalle saakka ja länsirannalla pientä osuutta lukuun ottamatta Kakolanmäen juurelle. Suuri osa Tuomiokirkkosillan ja Auransillan välisistä rantalaitureista peruskorjattiin vuosina 2005–2013.

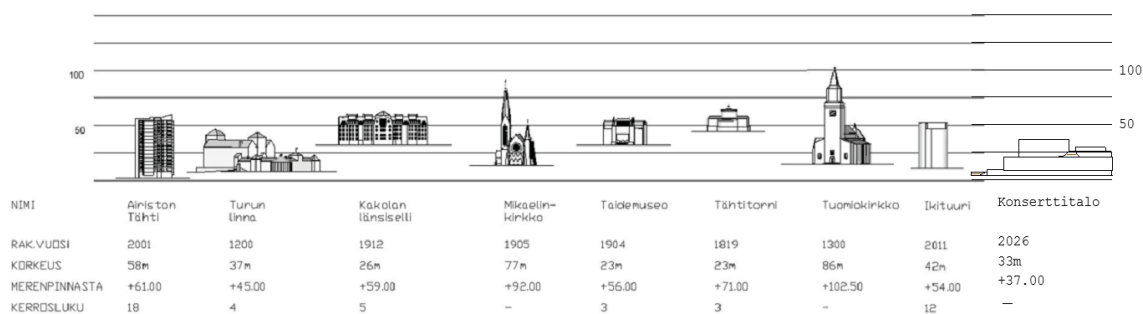
Vuonna 1828 laatimassaan asemakaavassa Engel osoitti istutettaviksi kaduiksi Läntisen ja Itäisen Rantakadun sekä Puistokadun ja Martinkadun alkupään. Rantapenkereen päältä kohoava puurivi on tärkeä viihtyisyystekijä jokimaisemassa.

Kaukomaisema

Valtaosa keskustan asuinkerrostaloista on korkeintaan 8-kerroksisia. Niiden katot muodostavat suurmaisemassa suhteellisen tasaisen kattolinjan, koska kortteleiden matalampi rakentaminen jää kerrostalojen taakse. Näiden yläpuolelle kohoaa useimmiten julkista rakentamista edustavat maamerkkirakennukset.

Turun identiteetin kannalta tärkeimmät maamerkit ovat Turun tuomiokirkko ja Turun linna. Kirkko on edelleen kaupungin korkein rakennus ja näkyy horisontissa kaupungin sisääntuloväyliltä ja silloilta. Meren suunnalta kaupunkia lähestyttäessä näkyy Turun linna, joka on jäänyt sataman saartamaksi. Muita maamerkkejä ovat tähtitorni (1815–17) Turun taidemuseo (1904), Kakolan länsiselli (1908–11), Mikaelinkirkko (1905), Martininkirkko (1932–33) ja Samppalinnan tuulimylly.

Laajoja panoraamoja yli kaupungin avautuu Turun kukkuloilta, kuten Samppalinnan vuorelta, Vartiovuorelta, Puolalanmäeltä ja Kakolanmäeltä sekä Pohjolan Juhannuskukkulalta ja Nummen Kuuvuorelta.



Kuva 17. Turun maamerkkirakennuksia. (Lähde: Turun korkean rakentamisen selvitys, 2017.) Kuvaan oikeaan reunaan on lisätty konserttitalon massa.

Näkymäakselit

Keskustan korkeat rakennukset, vaihtelevat maastonmuodot estävät konserttitalon näkymisen kaupungin sisääntuloväyliltä. Ruutukaava-alueen näkymälinjat ovat kapeita, joten uudet rakennukset näkyvät niistä pääsääntöisesti rajatulta alueelta. Uusi konserttitalo näkyy Ursininkadun päästä, Eskelinkadun päästä näkyy teatteri. Parhaiten uusi kon-

serttitalo näkyy Läntiseltä ja Itäiseltä Rantakadulta, Aursillalta, Teatterisillalta, Myllysil-
lalta. Pysäköintilaitos näkyy maauimalan ja Kulttuuriaukion suunnasta.

Suunnittelualueen nykytila

Turun kaupunginteatteri, Wäinö Aaltosen museo ja Valtion virastotalo muodostavat monumentaalikokonaisuuden, jonka keskellä on Itsenäisyydenaukioksi nimetty puisto. Nyt jokimaisemissa varsinkin Kirjastosillan ja Myllysilan välillä huomiota kiinnittää Turun kaupunginteatterin kuutiomainen hahmo. Virastotalo jää taka-alalle hiukan synkkänä seinänä. Joen vastarannalla on yhtenäinen rakennusrivi, joka koostuu eri korkuisista ja eri ikäisistä rakennuksista.

Itsenäisyydenaukion käyttö on nykyään vähäistä. Teatterin viereistä osaa käyttävät skeittaajat. Yksi syy vähäiseen käyttöön on puistikon sijainti erillään ydinkeskustasta, vaikka Teatterisilta toimii yhdistävänä tekijänä. Puiston merkitys on kaupunkikuvallinen, se antaa tilaa ympäröiville rakennuksille.

Suunniteltu uudisrakentaminen

Konserttitalon toteuttajaksi valitun Harmonia ryhmittymän ehdotussuunnitelman mukaan rakennuksen päämassan muodostaa pohjaltaan suorakulmainen puolisuunnikas, jonka kulmat on pyöristetty. Puolisuunnikkaan kärki rannan puolella lähestyy teatteria ja vetäytyy kauemmas virastotalon edessä. Rannan puolella rakennus kurkottaa ulokkeena rantakadun jalkakäytävän päälle teatterin tapaan.

Päämassan korkeus rannan puolella on +21,3 m, vain vähän korkeampi kuin kaupunginteatterin lämpiöosan katto, jonka korkeus on +19.6 m. Teatterin torni ulottuu korkeudelle +32.2 m. Konserttitalon päämassasta nousee pääsalin lähes ovaalin muotoinen katto korkeuteen +37.0 m. Pikkusalin päälle tulevan ravintolan katto olisi korkeudessa +30.0 m. Virastotalon 9. kerroksen katto on korkeudella +36.3 m ja 10. kerroksen konehuoneosan katto +39.3 m. Wäinö Aaltosen museon puolella päämassan katto nousee korkeuteen +26.0. Museorakennuksen korkein sali jää tasoon +18.6 m, muut rakennuksen kattokorkeudet +11.5 m, +14.4 m, +13.3 m ja +15.1 m. Konserttitalon ja teatterin välisen yhdysosan katto on matalimmillaan Kulttuurikujan tasossa.

Jotta uudisrakennusta voidaan verrata ympäristöön laajemmin, mainittakoon että, kerrostalon Itäinen Rantakatu 40:ssä Myllysilan vieressä julkisivukorkeus on +24,5 m, harjakorkeus +27.7 m. Vastapäätä Itsenäisyydenaukiota joen länsirannalla on hotelli Marina Palace, jonka merkitsevä julkisivu on korkeudella +25,4 m ja kattokerros +29,0 m.

Konserttitalolla on selkeä ja tunnistettava hahmo. Julkisivurakenne, joka muodostuu pystysuuntaisista lamelleista, on teknisesti harkitun yhtenäisen teeman muuntelua. Julkisivuteeman muuntelulla saavutetaan avoimuuden viesti ja toisaalta tärkeät näkymien avaamisen tavoitteet. Edelleen suljetumpien sivujen ja yksityisempien toimintojen alueet ja julkisivuosuudet eivät muodostu ilmeellisesti poikkeaviksi. Julkisivun kupari-, lasi- ja puupinnat ovat merkittävä yhdistävä tekijä kokonaisuudessa.

Pysäköintilaitos rakennetaan kiinni viereisiin rakennuksiin ja se on Samppalinnankadun puolella 3-kerroksinen ja Kulttuurikujan puolella 4-kerroksinen. Vesikattokorkeus on enintään +23.0 m. Teatterin korkeus rakennusten liitoskohdassa on +18.0 m ja virastotalon +33.3 m. Kulttuurikujan puolella virastotalon korkeus on +17.6 m.

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Konserttitalon vaikutus kaupunkikuvaan ulottu lähinnä jokimaisemaan. Historiallisten maamerkkien asemaan kaupunkikuvassa hanke ei vaikuta. Viereisten kukkuloiden

rinteet eivät peity nykyistä enempää rakentamisen taakse, vaan niiden asema kaupunkikuvassa säilyy.

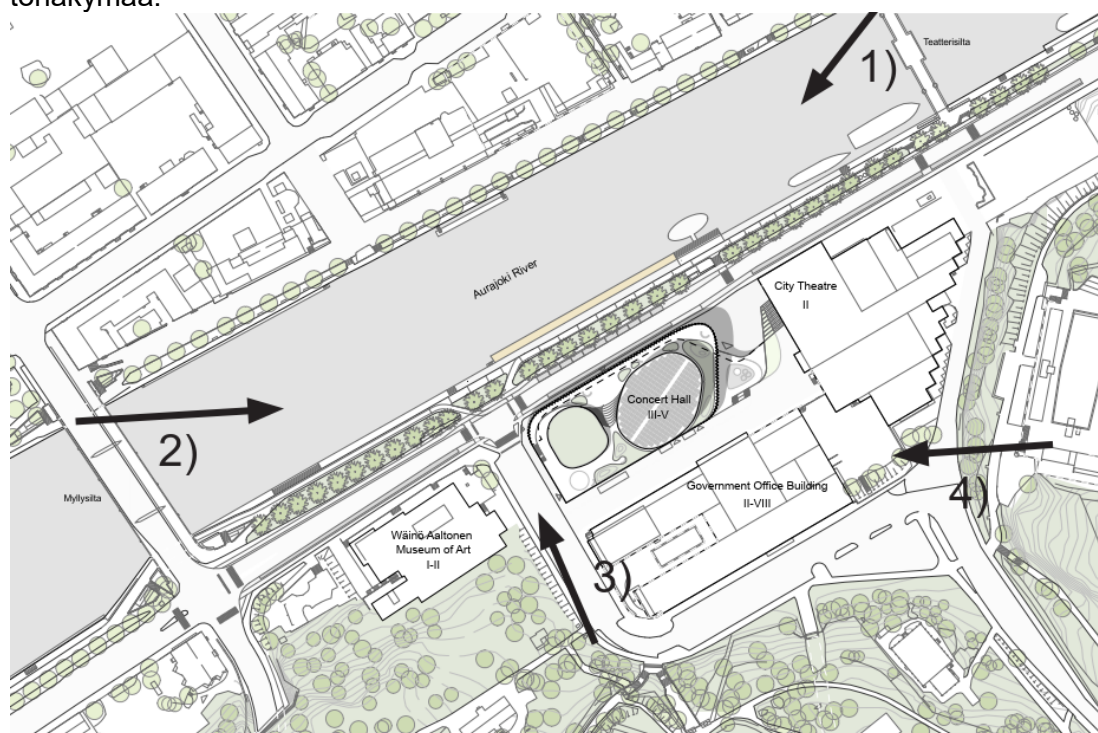
Konserttitalon paikka Kaupunginteatterin ja Wäinö Aaltosen museon välissä täydentää rakennusten rivistön samalla tavalla kuin joen vastarannalla. Erittäin keskeinen sijainti kulttuurirakennusten välissä rakentaa kokonaisuudesta merkittävän ja näyttävän sivistystä edustavien toimintojen alueen. Rakennus peittää osan virastotalon näkymistä, mutta avaa kuitenkin näkymän joelle tärkeimmistä tiloista: ravintolasta ja auditoriosta. Tila virastotalon edessä kapenee.

Rakennus muodostaa yhdessä ympäröivien rakennusten kanssa kaupunkikuvallisesti ehyen kokonaisuuden, mutta erottautuu ja henkii omaa identiteettiä. Rakennuksen uloke ja korkeiden osien vetäminen kauemmas julkisivulinjasta ottaa hyvin huomioon viereiset rakennukset ja pienentää lähietäisyydeltä suuren massan vaikutelmaa. Julkisivuaihe ja materiaalit liittävät rakennuksen selvimmin teatteriin. Ympäröivistä kulmikkaista rakennuksista poikkeavat pyöristetyt kulmat antavat sympaattisen vaikutelman.

Konserttitalo avautuu Taiteidenaukiolle ja elävöittää katutilaa. Aukio ja sen kohdalle suunnitellut rantaan asti ulottuvat portaat antavat mahdollisuuden oleiluun. Kulttuurilaitosten kahvilat voivat houkuttaa alueelle muitakin kuin teatteri- ja museokävijöitä ja luoda alueelle elämää myös iltaisin ja viikonloppuisin. Uuden aukion ylätasolle virastotalon läheisyyteen luodaan lämpiötiloistakin saavutettava patsaspuisto. Osa puiston muistomerkeistä saa näin uuden näkyvän paikan.

Kattopinnalle sijoittuva, poistuvan puiston korvaava kattopuutarha, suunnitellaan tapahtumille, näyttelyille, yleisöille ja kulkijoille. Alue toimii eri vuodenaikoina eri tavoin – se on monipuolinen ja sen monitoiminen käyttö on mahdollista. Katolta avautuu upeat jokimaisemat molempiin suuntiin. Katto ja kattoravintola tarjoavat mahdollisuuden katsella kaupunkia uudesta perspektiivistä.

Pysäköintilaitos peittää teatterin ja virastotalon välissä olevan kuopan ja sulkee korttelin kaakkoiskulman. Rakennuksen julkisivut tulee suunnitella arvokkaaseen ympäristöön sopiviksi. Rakennuksen katto näkyy virastotalosta ja maauimalasta. Viherkatto, jonka toteuttaminen tavoitellun viherkertoimen saavuttamiseksi edellytetään, parantaa katonäkymää.



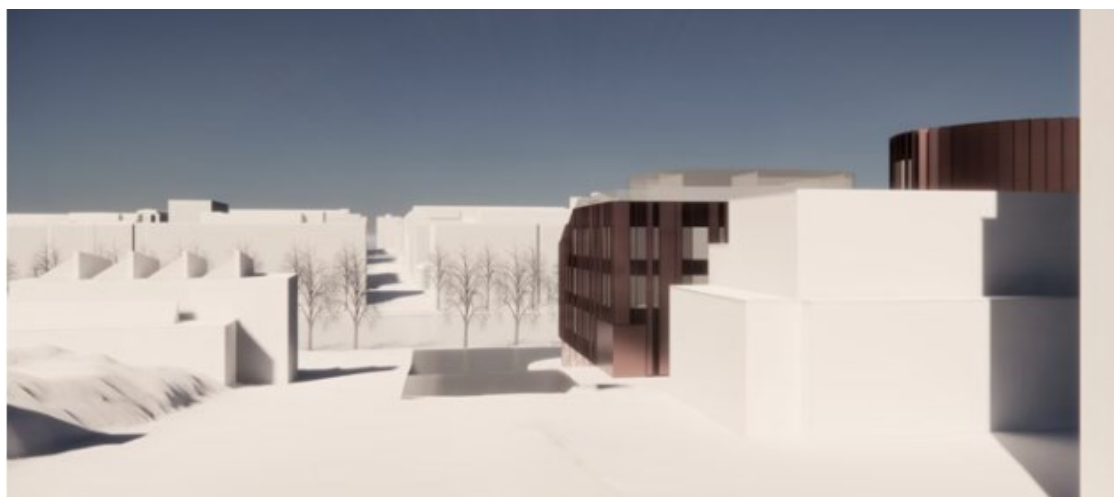
Kuva 18. Näkymäsuunnat



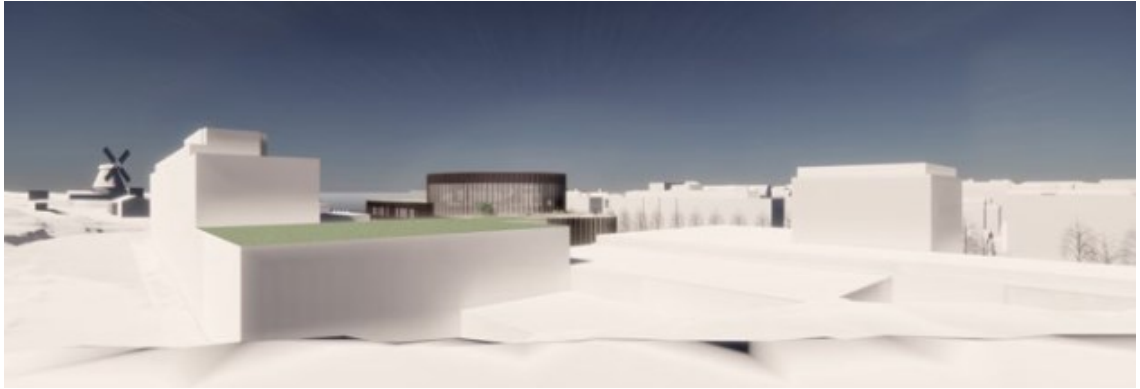
Kuva 19. Näkymä Teatterisillalta, PES-Arkkitehdit Oy



Kuva 20. Näkymä Myllysillalta, PES-Arkkitehdit Oy



Kuva 21. Näkymä Paavo Nurmen puistotieltä, PES-Arkkitehdit Oy



Kuva 22. Näkymä maauimalasta, PES-Arkkitehdit Oy

5.6.10 Vaikutukset kansalliseen kaupunkipuistoon

Konserttitalo sopii hyvin kansalliseen kaupunkipuistoon, jonka tavoite on yhdistää elinvoimaista kaupunkikulttuuria ja luonnonympäristöä, turvata Aurajokivarren virkistyskäyttö ja parantaa ympäristön viihtyisyyttä. Turun kansallinen kaupunkipuisto on aivan poikkeuksellinen kulttuurin ja taiteen paikkojen alue. Kansallisen kaupunkipuiston alueella sijaitsevat esittävää taidetta tuottavat Kaupunginteatteri, Taideakatemia, Sigyn-sali, konservatorio, Sibeliusmuseo ja Ruisrockin festarialue. Kaupunkipuiston alueella sijaitsevat myös Wäinö Aaltosen museo, Taidemuseo, Ars Nova, Taidehalli sekä Brinkkalan, Joellan, Titanikin, Magasiini Contemporaryn galleriat sekä uusi Taiteiden talo. Tähän ketjuun alueen identiteettiä vahvistamaan asettuu luontevasti uusi konserttitalo.

Arvokkaana luontokohteena säilytetään historialliset puurivistöt, jotka hallitseva Aura-joen maisemaa. Jokirannan viihtyisyyttä parannetaan erottamalla kävely ja pyöräily omille väylilleen ja rakentamalla veden äärelle johtavat oleskeluportaat Itsenäisyydenaukion kohdalle.

5.6.11 Vaikutukset kulttuuriympäristöön

Itsenäisyydenaukio on valmiiksi rakennettu kokonaisuus, jossa arvorakennukset ja puisto muodostavat arkkitehtonisen komposition, joka edustaa 1950-1960-luvun julkista rakentamista. Konserttitalon rakentaminen muuttaa kokonaisuuden toisenlaiseksi ja tuo uuden kulttuurikerrostuman maisemaan. Kulttuurirakennusten ketju tiivistyy ja virasto jää taka-alalle. Jokiranta varataan kaikkien kaupunkilaisten käyttöön tarkoitetulle rakennukselle, jonka tapahtumatarjonta synnyttää merkityksellistä kulttuuria. Hyvä arkkitehtoninen suunnittelu ja ympäristöön sovittaminen luo uudenlaisia kulttuurihistoriallisia arvoja.

5.6.12 Vaikutukset viheralueiden riittävyyteen

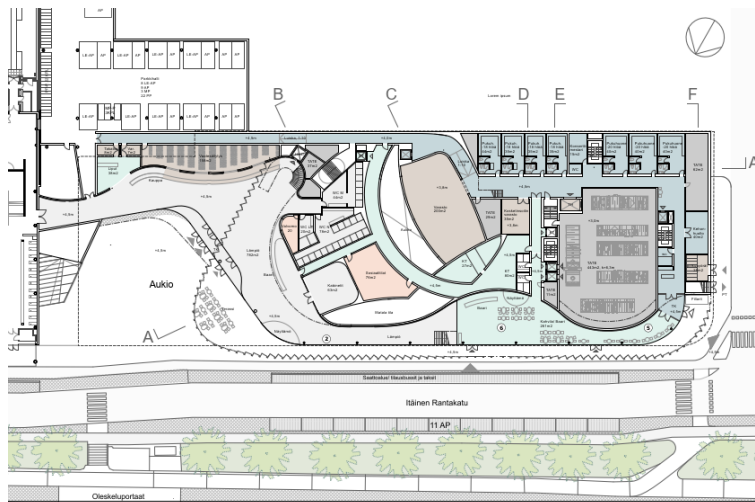
Itsenäisyydenaukion puiston käyttö virkistysalueena on melko vähäistä. Se toimii lähinnä oikopolkuna Urheilupuistoon ja Virastotalolle. Vieressä sijaitsevat Samppalinnanvuoren ja Urheilupuiston laajat viheralueet tarjoavat riittävästi virkistyskäyttömahdollisuuksia ja kaupunkivihreää alueelle. Myös jokiranta tarjoaa kaupunkilaisille vehreän virkistysreitit. Paavo Nurmen puistotien varrella olevan korttelin 16 muuttaminen puistoksi kompensationsa viheralueelle rakentamisesta on mahdollista.

5.6.13 Vaikutukset talouteen

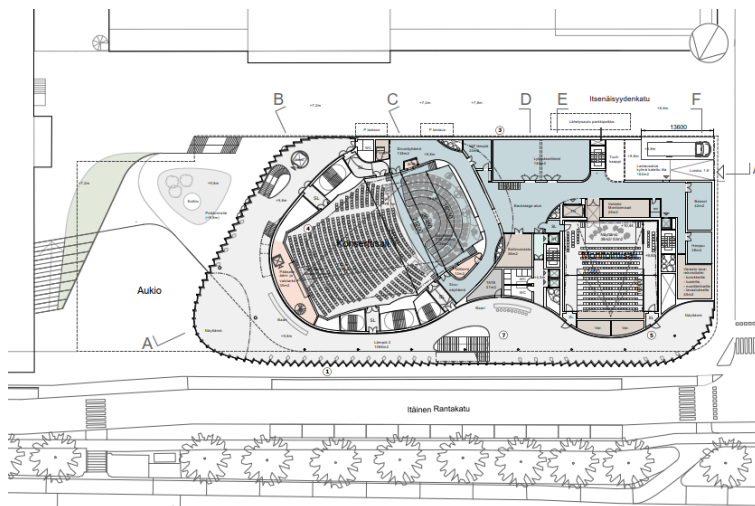
Kustannusarvio suunnittelualueen katujen pysäköintijärjestelyjen, istutusten ja pinnoitteiden uusimisesta on 295 000 €. Mikäli Kulttuurikujan puoleiset viemärit eivät jää paikallisen tonttijohdoiksi, aiheutuu viemäreiden siirrosta Kulttuurikujalta Paavo Nurmen puistotien suuntaan 270 000 € kustannukset. Pysäköintilaitoksen rakentamisesta Samppalinnankadun alle aiheutuu vesihuollon johtosiirtoja, joiden kustannusarvio on 230 000 €. Lisäksi kaukolämmön ja kaukokylmän siirrosta aiheutuvat kustannukset rakennushankkeille ovat noin 20 000 €. Yhteensä arvioidut kustannukset ovat 815 000 € (alv. 0 %).

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

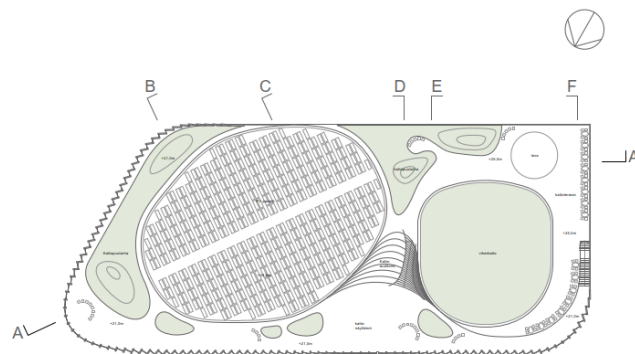
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat



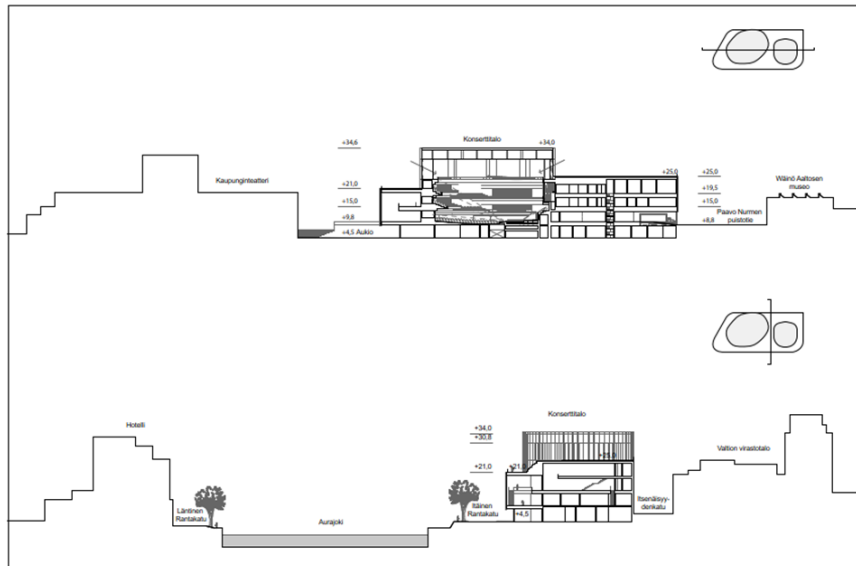
Kuva 23. Konserttitalon 1. kerros, luonnos, PES-Arkkihtedit Oy



Kuva 24. Konserttitalon 3. kerros, luonnos, PES-Arkkihtedit Oy



Kuva 25. Konserttitalon kattokerros, luonnos, PES-Arkkihtedit Oy



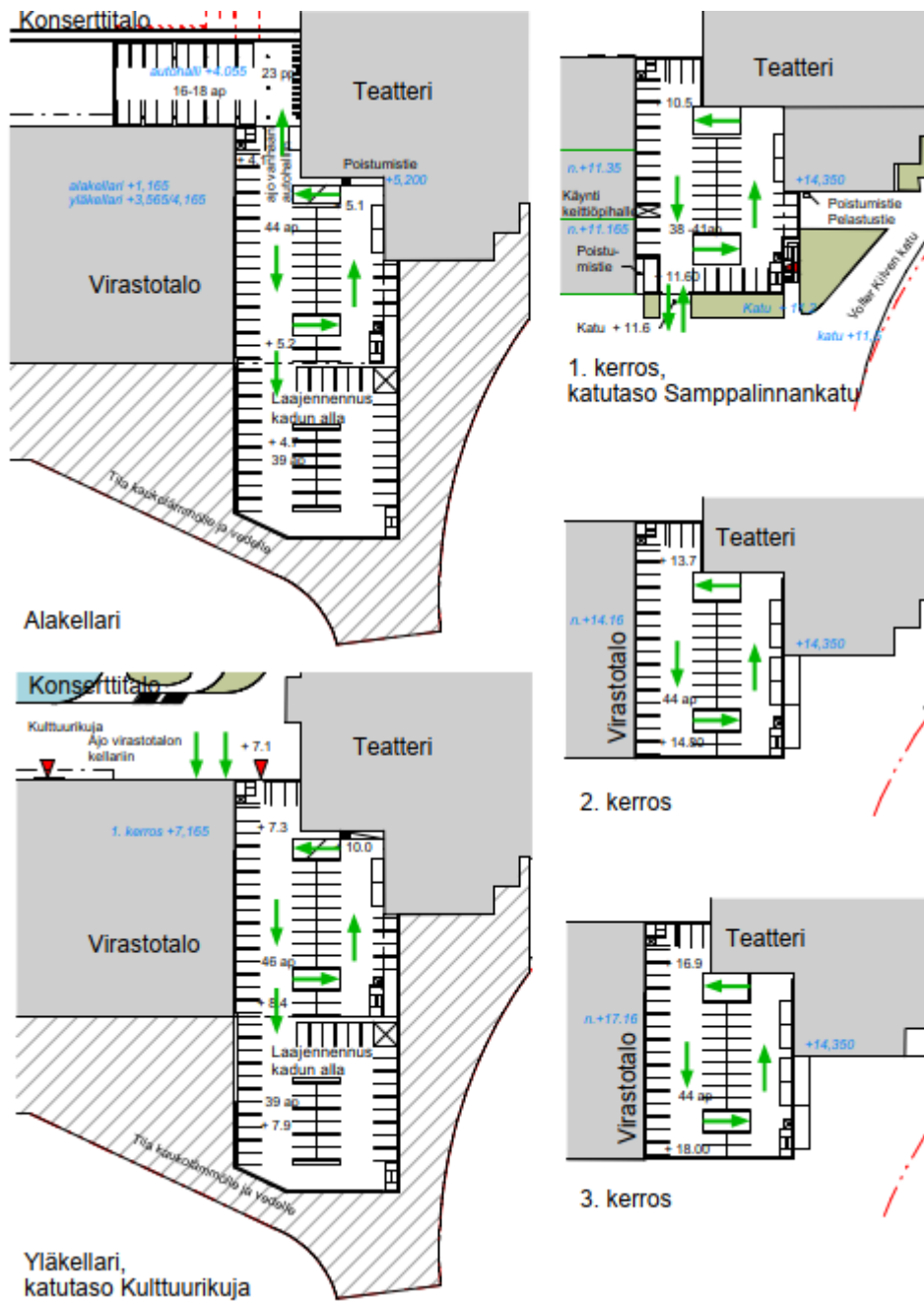
Kuva 26. Alueleikkaus, luonnos, PES-Arkkitehdit Oy



Kuva 27. Näkymä Itäiseltä Rantakadulta, luonnos, PES-Arkkitehdit Oy



Kuva 28. Näkymä kattoterassilta Tuomiokirkolle, luonnos, PES-Arkkitehdit Oy



Kuva 29. Luonnos pysäköintilaitoksen suunnitteluratkaisusta, 310 autopaikkaa.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa aikataulussa. Konserttitalon toteuttaminen voi alkaa, kun kaupunginvaltuusto on tehnyt investointipäätöksen. Tavoitteena on, että rakentaminen alkaisi kesällä 2023 ja rakennus olisi valmis loppuvuodesta 2025. Pysäköintilaitos voidaan toteuttaa myös nykyisen kaavan pohjalta.

Turussa 24. päivänä marraskuuta 2021

Kiinteistökehityspäällikkö
maankäyttöjohtajan varahenkilö

Petri Liski

Kaavoitusarkkitehti

Paula Aantaa