

# Turun Kaupunginteatteri

## HANKESUUNNITELMA

4.4.2012

# **Sisällysluettelo**

1 HANKESUUNNITTELU TYÖRYHMÄ	sivu 3
2 NYKYTILANTEEN ANALYYSI	sivu 3
2.1 Kohteen kuvaus	
2.2 Rakennushistorialliset ja asemakaavalliset tiedot	
2.3 Kiinteistön kunto ja suhde uudistuotantoon	
2.4 Nykyiset toimitilat ja niiden puutteet	
2.5 Kiinteistöstä aiheutuvat menot	
2.6 Kiinteistön käyttöaste ja siitä saatavat tuotot	
3 TOIMINNAN KUVAUS	sivu 7
3.1 Toiminnan nykytila	
3.2 Henkilökunta	
3.3 Tilojen käyttö	
3.4 Tilahankinnan vaihtoehdot sekä tilat joista voidaan luopua	
3.5 Tulevaisuuden lisärakentamisen tarpeet ja mahdollisuudet	
4 PALVELUVERKKO	sivu 10
4.1 Sijainti	
4.2 Saavutettavuus	
4.3 Käyttäjryhmät	
5 PERUSTELUT HUONETILAOHJELMALLE	sivu 11
5.1 Tilojen yhteiset perustelut	
6 HUONETILAOHJELMA	sivu 13
6.1 Huonetilaohjelman kuvaus	
6.2 Tilaluettelo ja tilavaatimukset	
6.3 Erityiset tilakohtaiset vaatimukset	
6.4 Järjestelmävaatimukset	
6.5 Tilojen väliset yhteysvaatimukset	
7 SELVITYS RAKENNUSPAIKASTA	sivu 14
7.1 Tontti ja maa-alue	
7.2 Tonttialueen käyttösuunnitelma	
7.3 Maaperätutkimus	
7.4 Rakennuspaikasta aiheutuvat erityisvaatimukset	
7.5 Tontin hallintaoikeus ja rakennusluvan edellytykset	
7.6 Liikenne	
8 KESTÄVÄN KEHITYS	sivu 15
9 TOTEUTUMISAIKATAULU	sivu 15
10 HANKKEEN TOTEUTUMISMUOTO JA RAHOITUS	sivu 16
10.1 Perustamiskustannukset	
10.2 Hankkeen rahoitus	
10.3 Omistusmuoto	
11 KÄYTÖN AIKAISET KUSTANNUKSET	sivu 17
11.1 Tontin vuokratkustannukset	
11.2 Rakennuksen ylläpitokustannukset	
11.3 Kulttuuriasiainkeskukselle aiheutuvat kustannukset	

## **1 HANKESUUNNITTELUTYÖRYHMÄ**

Simo Lintunen (pj., siht.)	tilacontroller, Tilakeskus
Mikael Höysti	hallintopäällikkö, kulttuuri
Juha Rantasaari	apulaiskaupunginjohtajan avustaja
Merja Lumme	rakennuttamispäällikkö, Tilaliikelaitos
Anne Antola	rakennuttajainsinööri, Tilaliikelaitos
Iina Paasikivi	kaavoitusarkkitehti, asemakaavatoimisto
Valtteri Mikkola	controller, keskushallinto
Raija-Liisa Seilo	teatterinjohtaja, Kaupunginteatteri
Veli-Pekka Teponoja	hallintopäällikkö, Kaupunginteatteri
Juhani Koski	käyttöpäällikkö, Kaupunginteatteri

## **2 NYKYTILANTEEN ANALYYSI**

### **2.1 Kohteen kuvaus**

Turun kaupunginteatterin rakennus on valmistunut 1962. Rakennus sijaitsee sekä toiminnallisesti että maisemallisesti hienolla ja ideaalilla paikalla Turun kaupungin sydämessä, Aurajoen varrella.

### **Ensimmäinen täyskunnallinen teatteri**

Turun Kaupunginteatteri on Suomen ensimmäinen täyskunnallinen teatteri. Se perustettiin Turun kaupunginvaltuuston päätöksellä 28.1.1946 yhdistämällä Turun Työväen Teatteri ja Turun Teatteri. Kaupunginteatteri toimi aluksi Turun Maalaistentalossa vuoteen 1954, jolloin tuli tuhosi huoneiston. Teatteri siirtyi Turun Konserttitaloon, jossa se toimi vuoteen 1962.

### **Teatteritalo täyttää 50 vuotta syyskuussa 2012**

Turun Kaupunginteatteri sai ensimmäisen oman toimitalonsa syksyllä 1962 keskeiselle paikalle Aurajoen rantaan. Teatteritalossa toimi aluksi kaksi näyttämöä: päänäyttämö (654 katsojapaikkaa) sekä alun perin galleriaksi suunniteltu Sopukka (nyk. 86-140 katsojapaikkaa). Vuosien mittaan kellarikerroksen varastoon on perustettu 50-60-paikkainen Pikkolo –näyttämö. Lisäksi esityksiä järjestetään aulatilaisissa, toisinaan jopa harjoitushuoneessa.

Rakennus toteutettiin aikoinaan erittäin tiukalla budjetilla ja sen alkuperäisistä suunnitelmista jouduttiin merkittävässä määrin tinkimään. Lisätilojen tarve ja tilojen muutostarpeet tulivat ajankohtaisiksi jo kymmenen vuotta uudisrakennuksen valmistumisen jälkeen. Teatterin toimintaan karsitut perusratkaisut ovat vaikuttaneet leikkauksina ja toiminnallisina supistuksina, jotka on jouduttu huomioimaan niin jokapäiväisessä työskentelyssä kuin pitkän aikavälin suunnittelussakin. Ongelma on odottanut ratkaisuaan jo neljä vuosikymmentä.

1970-luvun alussa käynnistettiin lisärakennushanke, joka lamavuosien iskiessä 1990-luvun alussa jäädytettiin. Vuotuiset peruskorjaus- ja kunnossapitotyöt olivat tuolloin pysähdyksissä koko sen ajan kun lisärakennusta suunniteltiin. Ongelmat kumuloituivat vuosikymmenten aikana: talo alkoi rappeutua ja tekniikka pettää. Nyt rakennus on viisikymppisenä siinä kunnossa, että se on aika peruskorjata kautaltaan.

### **Rakenteet rajoittivat jo 1970-luvulla**

Päänäyttämön – talon toiminnan kannalta keskeisen esitysohjelmien – suurimpana puutteena on alusta asti ollut toisen sivinäytämön ja takanäyttämön puuttuminen. Tämä on aiheuttanut toiminnallisen solmukohtan: sama tila on toiminut lavastevarastona, maalaustilana, kokoomatilana sekä kulkureittinä ulkoa sisälle. Tämä ongelma aiheuttaa mittavia työajallisia ja tuotannollisia menetyksiä.

Henkilökunnan määrä on talon valmistumisen jälkeen kasvanut lähes kolminkertaiseksi. Alkuvuosina talossa työskenteli, kaikki toimintalohkot mukaan lukien, noin 60 henkilöä - nyt yli puolitoista sataa. NykYTEKNIikka edellyttää useiden alojen erityisosaamista aivan eri tavalla kuin puoli vuosisataa sitten. Toisaalta esityksissä käytetään oman henkilökunnan lisäksi runsaasti vierailijoita, jotka vaihtuvat produktioittain. Taiteellinen henkilökunta liikkuu eri kaupunkien näyttämöiden välillä jopa päivittäin

Suuria produktioita harjoitellaan usein samaan aikaan useissa toimintaan täysin sopimattomissa tiloissa. Koska harjoitushuone on jo alkujaan aivan liian matala, joudutaan tanssiharjoitukset pitämään useasti yleisölämpiössä, musiikkiharjoitukset harjoitushuoneessa ja kohtausharjoitukset päänäyttämöllä. Harjoitusnäyttämön puute tarkoittaa sitä, että maan parhaimmin näkymin varustetut yleisötilat eivät suinkaan ole yleisön käytössä, vaan toimivat harjoitustilana valtaosan ajasta.

Rakennuksen toimintatilojen ajanmukaistaminen on ainoa tapa maksimoida nykyistenkin tilaresurssien hyötykäyttö.

## 2.2 Rakennushistorialliset ja asemakaavalliset tiedot

Kaupunginteatterin rakennus on osa Turun keskustan merkittävintä modernia monumentaaliympäristöä. Se on keskeinen osa Aurajoen kulttuurimaisemaa. Kaupunginteatterin on suunnitellut arkkitehdit A. Hytönen, R-V. Luukkonen ja Helmer Stenros vuonna 1956 pidetyn arkkitehtikilpailun pohjalta.

Teatterirakennus on oman aikansa merkittävä arkkitehtoninen luomus. Sen arkkitehtuuri on muotokieleltään jyhkeää 1950-luvun lopun ”esi” -konstruktivismia, joka syrjäytti 1950-luvun alun plastisemman modernismin. Teatterin lämpiöstä on vaikuttava näkymä Rantakadulle ja sisätila on näkyvästi osa julkista ulkotilaa ja sitä kautta Aurajokimaisemaa.

Monumentaalisen Aurajokimaiseman täydentäminen tulee tapahtua alkuperäisen arkkitehtuuriin sopeutuvalla tavalla niin, etteivät käytön kannalta välttämättömät muutokset muodosta kaupunkikuvan kannalta tarkoitustaan tärkeämpää elementtiä. Volter Kilven kadun puolelle sijoittuva teatterin laajennus on uusi kokonainen rakennuskerrostuma. Kaavaluonnoksessa on hyväksytty teatterille seuraava suojelumääräys:

”Rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokas rakennus.  
Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen käytön vaatimat välttämättömät muutostyöt tulee tehdä niin, ettei julkisivujen ja vesikaton perusmuodon rakennustaiteellinen tai kaupunkikuvallinen arvo tai tyyli tärvelly.  
Teatterin päälämpiö tulee säilyttää avoimena. Rakennus- tai toimenpidelupaa käsitellessään on rakennuslautakunnan kuultava asiassa museoviranomaisia.”

Teatterin laajennusta varten varattu alue on kaavan mukaan Samppalinnan paikoitusalue eli pysäköintilaitoksen tontti. Nykyisen kaavan mukaan teatterin tontilla ei ole yhtään laajentamisvaraa.

Kaavamuutosta teatterin laajentamista varten on suunniteltu vuodesta 2001. Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on hyväksynyt kaavanmuutoksen luonnoksen 6.6.2006 (50/2001”Kaupunginteatteri + Virastotalo”). Luonnos jäi tuolloin ”jäihin” hankkeen rauettua. Hyväksyttyä luonnosta voidaan käyttää rakennushankkeen suunnittelun kaavallisina lähtökohtina. Siinä määritellään teatterille nykyistä laajempi tontti, lisärakentamisen sijoitus ja rakennussuojelun taso. Siinä osoitetaan, miten pysäköinti voidaan ratkaista yhdessä virastotalon kanssa. Asemakaavoitus on uudelleen vireillä ja työohjelmassa. Rakennuksen muodon ym. seikkojen ratketessa tehdään tarvittava kaavamuutos. Tarkoituksena on liittää teatterin edustalla oleva alue (jossa nyt pysäköintiä) teatterin tonttiin. Ehdotus valmistellaan rakennussuunnittelun rinnalla päätökseen vuoden 2013 aikana.

### 2.3 Kiinteistön kunto ja suhde uudistuotantoon

Teatterirakennus sijainti on erittäin optimaalinen ja sen pääkäyttötarkoituksena tulee luonnollisesti olla teatteritoiminta. Rakennus täyttää tänä vuonna 50 -vuotta. Rakennuksessa on tehty korjauksia lähinnä sitä mukaa kun tarvetta on ilmennyt. Nyt rakennus on jo ikänsä puolesta siinä kunnossa, että se vaatii täydellisen peruskorjauksen.

Kiinteistöä on korjattu sekä teatteritekniikan että luv-putkien ja sähköjen osalta usean vuoden ajan pienissä osissa. Korjausten laajuutta on rajoittanut käytettävissä ollut aika eli korjausaika on ollut käytännössä kesätauko, toukokuun lopusta elokuun alkuun. Pintamateriaaleja on uusittu tekniikan korjausten myötä, mutta kokonaisvaltaista peruskorjausta talotekniikan osalta ja suuria toiminnallisia muutoksia ei juuri ole tehty.

Syksyn 2011 / talven 2012 aikana toimistosiivessä ja kellarikerroksessa on ilmennyt sisäilmaongelmia, jotka vaativat korjausta.

### 2.4 Nykyiset toimitilat ja niiden puutteet

Teatterin eri käyttäjäryhmien kanssa pidettyjen kokousten perusteella kirjattiin seuraavia puutteita.

#### Takanäyttämö

- nykyisestä teatterirakennuksesta puuttuu takanäyttämö
- nykyisissä, ajanmukaisissa teatterirakennuksissa tilat takana ja molemmilla sivuilla
- **Tavoite:** saada nykytoiminnoille esityksissä välttämätöntä lavasteiden vaihtotilaa
- Toimenpiteet: välipohjan purku nykyisen näyttämön takana olevien tilojen väliltä laajennus takanäyttämöä varten (puolet tilasta)

#### Harjoitussali

- nykyinen harjoitussali ominaisuuksiltaan täysin riittämätön, mm. aivan liian matala
- harjoitussali sijaitsee eri tasossa kuin näyttämöt, joten lavasteita ei voi siirtää tilojen välillä
- uusi harjoitussali mahdollistaa harjoitusten ja esitystoiminnan ylläpidon samanaikaisesti/lisää olennaisesti päänäyttämön tulokehitystä ja vähentää ns. päivittäistä lavasteiden siirtotyötä.
- **Tavoite:** saada uusi päänäyttämön kokoinen harjoitustila laajennusosaan
- voidaan toteuttaa lähes ns. raakatilana

#### Metalliverstas

- nykyinen metalliverstas on rakennettu vanhan pannuhuoneen yläosaan
- tavara kuljetetaan pienen kulkuaukon kautta puutyöverstaan läpi
- työsuojelu puuttunut toistuvasti nykytilanteeseen
- osa metallitöistä tehdään väliaikaisissa vuokratiloissa Saippua Centerissä (joka sekään ei määräystenmukainen työtila)
- **Tavoite:** uusi metalliverstas laajennusosaan
- voidaan toteuttaa hallimaisena työtilana, vapaan korkeuden oltava 6.5 metriä
- voidaan luopua vuokratiloista → säästetään ulos maksettavat vuokrat ja tavaransiirrosta aiheutuvat kulut.

#### Puutyöverstas

- nykyinen puutyötila mitoitukseltaan riittämätön → työturvallisuusriski
- työsuojelu puuttunut toistuvasti nykyisiin tiloihin mm. ahtaan konetilan johdosta
- **Tavoite:** uusi puutyöverstas laajennusosaan
- voidaan toteuttaa hallimaisena työtilana, vapaan korkeuden oltava 6.5 metriä
- katualueelle sijoitettu äänekäs, kaupunkikuvallisesti häiritsevä purunpoistosykloni saadaan sijoitettua sisätiloihin

**Kokoonpanotila**

- nykyisin ei ole massa varsinaista kokoonpanotilaa, kokoonpano tapahtuu sivunäyttämöllä
- **Tavoite:** kokoonpanotila verstaisten välittömään läheisyyteen
- voidaan toteuttaa hallimaisena työtilana, vapaan korkeuden oltava 6.5 metriä

**Maalaamo**

- nykyisin ei varsinaista maalaamotilaa
- **Tavoite:** maalaamotoiminta siirtyy nykyiseen puutyöverstaaseen
- voi toimia hallimaisessa työtilassa, vapaan korkeuden oltava 6.5 metriä

**Verhoomo**

- verhoomo sijainnut kellarikerroksessa tilassa jossa ei ole päivänvaloa
- joutunut muuttamaan neljänteen kerrokseen väliaikaistiloihin sisäilmaongelmien takia
- esim. verhottujen huonekalujen kuljettaminen portaissa erittäin hankalaa
- uusi tavarahissi mahdollistaisi mm. huonekalujen vaivattoman siirtämisen näyttämöille
- **Tavoite:** uusi verhoomo laajennuksen yläkerrokseen päivänvalolliseen tilaan

**Tavaran vastaanotto**

- nykyinen tavaran vastaanotto erittäin hankalaa, ovien alareuna noin kahden metrin korkeudessa.
- ainoa tavarankuljetusreitti teatterin näyttämöille nykyisen puutyötilan läpi
- **Tavoite:** tavara voidaan purkaa suoraan autosta sisätiloihin, auto voidaan ajaa sisään ja tavaraliikenne voidaan hoitaa muita töitä keskeyttämättä

**Sopukka**

- nykyinen Sopukka ollut alkujaan näyttelytila
- nykyinen Sopukka malliltaan ja mitoiltaan epätarkoituksen mukainen
- mitoitukseltaan oikeanlainen Sopukka mahdollistaa yhteisproduktiot muiden teattereiden kanssa
- nykyinen tekniikka voidaan siirtää osittain uuteen tilaan
- **Tavoite:** uusi, mitoitukseltaan optimaalinen Sopukka

**Pikkolo**

- Pikkolo –näyttämö sijaitsee kellarissa entisissä matalissa huonekalujen varastointitiloissa
- Pikkolo –näyttämön ja päänäyttämön välinen äänieristys on puutteellinen
- **Tavoite:** Pikkolo siirtyy nykyiseen Sopukan tilaan

**Orkesterimonttu**

- nykyinen orkesterimonttu alimitoitettu
- laajenee osin Pikkolo –näyttämöön
- **Tavoite:** kasvattaa montun mittoja siten, että sinne mahtuu riittävä määrä soittajia

**Kabinetti**

- rakennuksesta puuttuu kabinetti kutsuvieras- ja tilausryhmien tarpeisiin
- tällaista tilalle nykyään kysyntää ja sillä voidaan lisätä palvelutarjontaa
- tilassa voidaan järjestää ruokatarjoilua
- Aurajoki -näkyä voidaan hyödyntää paremmin rakentamalla pieni erkkeri
- **Tavoite:** uusi kabinettitila nykyiseen rakennukseen, ylälämpiön läheisyyteen

**Alalämpö (sisääntulo)**

- nykyisen sisääntulon vieressä oleva tila toimii lähinnä materiaalivarastona
- hienot näkymät Aurajoen puolella hyödyntämättä
- **Tavoite:** otetaan tila arvoiseensa käyttöön, toimii esim. Sopukan tarjoilutilana väliajoilla
- avaa teatteritalon yleisölle myös päiväaikaan ja korostaa Aurajokirannan tarjontaa kaupunkilaisille.

## Hissit

- nykyisessä rakennuksessa ainoastaan henkilöhissi (liikuntarajoitteisia asiakkaita varten) aulasta ylälämpiöön
- **Tavoite:** nykyrakennukseen tarvittava määrä uusia hissejä, työtiloja palvelemaan (verhoomo, ompelimo, tarpeisto, pukuvarasto jne.) ja toimisto-osaa palvelemaan (näyttelijöiden pukuhuoneet, maskeeraus, kampaamo jne.)

## **Yhteenveto**

- nykyinen teatteritalo suunniteltu 1950-luvun lopulla ja valmistunut vuonna 1962
- teatteritalo on nykytoimintojen vaatimusten perusteella käynyt todella ahtaaksi ja nykypäiväisen teatteritoiminnan vaatimukset ovat muuttuneet vuosikymmenien saatossa suuresti, mm. aikoihin lavastuksissa käytetyt kulissit on nykyään korvattu mittavilla kolmiulotteisilla rakenteilla
- **Tavoite:** saada Turkuun toimiva teatteritalo seuraaviksi vuosikymmeniksi

## **2.5 Kiinteistöstä aiheutuvat menot**

Nykyisellään kiinteistöstä maksetaan vuokraa 6.780,5 m<sup>2</sup>:stä 10,96 €/m<sup>2</sup>/kk → 74.329,31 €/kk → 891.951,72 €/vuosi.

Ylläpitovuokra sisältää kiinteistönhoidon, siivouksen, lämmityksen ja jätehuollon kustannukset, hallinnointipalkkion ja vuosikorjausrahan. Lisäksi maksetaan muutostyömaksuja aiemmista remonteista sekä maavuokraa ja pääomavuokraa.

## **2.6 Kiinteistön käyttöaste ja siitä saatavat tuotot**

Teatterikiinteistö on näytösvuoden aikana, elokuun alusta toukokuun loppuun, käytöstä maanantaista lauantaihin klo 7-23. Tilan puutteesta johtuen osalle teatterin verstastoiminnoista ja huonekaluvarastolle on vuokrattu tilat muualta. Kesän aikana kiinteistössä tehdään huolto- ja korjaustöitä.

Produktioiden harjoitukset on pääasiassa sijoitettu näyttämöille ja lämpiötiloihin johtuen siitä, ettei teatterilla ole sellaista harjoitustilaa johon esityksen lavasteet voitaisiin pystyttää. Tästä syystä teatterin vuokraaminen muiden tilaisuuksien käyttöön on ollut vähäistä.

Vuositasolla tuotto tilojen vuokrauksista teatterin ulkopuolisten käyttöön on ollut n. 70.000 – 80.000 euroa.

## **3 TOIMINNAN KUVAUS**

### **3.1 Toiminnan nykytila**

#### **Toimintavolyymi ja nykytilat**

Kaupunginteatterin ohjelmisto sisältää omia, alusta asti itse tuotettuja ja valmistettuja produktioita, yhteistuotantoja sekä vierailuja. Lisäksi järjestämme keskusteluja, seminaareja sekä tarjoamme tiloja kongresseille ja kokouksille. Varsinaisissa yleisötiloissa järjestämme avoimia yleisötilaisuuksia, markkinointitapahtumia ja tiedotustilaisuuksia. Rakennuksen aulatilaa käytetään myös näyttelytilana. Suoranaisesti produktioihin liittyen muitakin tiloja saatetaan käyttää eri tavoin. Lisänä ovat vielä eri ryhmien erityiskierrokset, joissa esitellään kerralla teatterin kaikki tilat.

Viime vuosina päänäyttämölle on tuotettu vuodessa kolme aivan omaa ensi-iltaa. Vierailuja tai ulosvuokrauksia on vuodessa – vuosittain vaihdellen – noin 5-15. Kulttuuripääkaupunkivuosi oli tarjonnaltaan runsas ja se todisti itse teatterisalin hyvän toimivuuden. Sopukkaan produktioita on tuotettu pääsääntöisesti yksi – kaksi keväällä ja kaksi syksyllä. Näistä yksi on usein 2-3 muun suomalaisen ammattiteatterin kanssa yhdessä tuotettu produktio, jonka kiinteät kulut jaetaan. Esitys saa tällöin ensi-iltansa 3-4 suomalaisessa kaupungissa. Viimeisin esimerkki tällaisesta produktiosta on yhdessä helsinkiläisen

Korjaamon, Lahden Kaupunginteatterin ja Tampereen Työväen Teatterin kanssa tuotettu Hannah ja rakkaus.

Sopukassa on myös paljon vierailuja. Se on vastaanottavana näyttämönä mukana useissa suomalaisissa alan yhteishankkeissa. Esimerkkinä EU -rahoitteinen Tekijä- hanke vuosina 2011-2013.

Pikkolo -näyttämö on profiloitunut sekä intiimiksi lastennäyttämöksi että aikuisille suunnattujen pienesitysten estradiksi. Lisäksi sielläkin on säännöllisesti pienimuotoisia yhteistyöhankkeita, erityisesti paikallisten pienteattereiden kanssa.

Teatterin tiloissa myös suunnitellaan ja harjoitellaan runsaasti tapahtumia, joiden esityspaikkana ei ole itse teatteri.

## Ohjelmistoa 2012

### Päänäyttämö

- jatkavat vuodelta 2011: Vaarallinen Harmonikka, Tilanne päällään
- ensi-illat: Musikaali Kakola (yhteistyö Linnateatteri), Kirsikkapuisto, Kujon silta- revyy, Peppi Pitkätossu (yhteistyö Vartiovuoren kesäteatterin kanssa)
- vierailut: KOM Teatteri, Kone ja Vadelmavenepakolainen

### Sopukka

- jatkavat vuodelta 2011: Hiljaisuus, Yhteys, Kaaos
- ensi-illat: Herra Hakkaraisen seitsemän ihmettä, Hannah ja rakkaus (yhteistuotanto), Ei maar ny loppu löhöily, Aavesonaatti
- vierailut: Vapaa mies – Dylania suomeksi, Vanha mies tanssii, Tyttö nimeltä Tsunamika, Kivi, Fat Bastards (syksyn 2012 vierailut auki)

### Pikkolo

- jatkaa vuodelta 2011: Rikos ja rangaistus
- ensi-illat: Tyhmä mies – Tyhmä nainen (Taideakatemia loppu), Iso prinssi (yhteistuotanto Tehdas Teatteri)
- syksyllä yhteistyö mm. Varsinais-Suomen läänin taidetoimikunnan maahanmuuttajaprojektin tiimoilta sekä lukudraamasarja

### Esityksiä/ tapahtumia muualla, tuotantoprosessi teatterissa

- studia generalia sarja Siirtolaiset ja maahanmuutto pääkirjastossa (yhteistyöprojekti)
- Tsehov- keskustelusarja pääkirjastossa
- Ei maar ny loppu löhöily produktioon liittyvä klubisarja VPK:n talolla ja kirjakahvilassa
- 1812- teemaviikonloppuun tuotettava näytelmä kirjaston sisäpihalla ja Aurajoen rannoilla (yhteistyö)
- Vaginamologeja, hyväntekeväisyyksiltä Åbo Svenska Teaternissa (yhteistyöprojekti)

## 3.2 Henkilökunta

Turun Kaupunginteatteri jakaantuu kolmeen toimintayksikköön. Taiteellisessa toimintayksikössä työskentelee vuositasolla 28-32 vakituisesti kiinnitettyä sekä 50-80 määräaikaista ja produktiokohtaisesti kiinnitettyä taiteilijaa (mm. näyttelijät, ohjaajat, dramaturgi, pukusuunnittelijat, lavastajat ja muusikot).

Tekniseen toimintayksikköön kuuluu seitsemän (7) tuotantotiimiä: näyttämötekniikka, tuotantotekniikka, valotekniikka, äänitekniikka, lavastamo, puvusto ja kampaamo. Kaikkiaan teknisessä toimintayksikössä työskentelee 50 vakituisessa työsuhteessa olevaa sekä vuositasolla 10-20 määräaikaista tai osa-aikaisesti palkattua teknisissä aputehtävissä toimivaa työntekijää ja 4-5 siviilipalvelusmiestä.

Hallinnollisessa toimintayksikössä työskentelee teatterin johdon lisäksi, tuotannon suunnittelusta ja toteutuksesta, lipunmyynnistä sekä muusta asiakaspalvelusta ja markkinoinnista vastaavat henkilöt.



Hallinnollisessa toimintayksikössä työskentelee vakituudessa 21 työntekijää sekä 20-30 näytöskausien ajalle tuntipalkattua ovivahtimestaria ja vaatteiden vastaanottajaa.

Kuukausipalkatun henkilökunnan määrä viime vuosina on vaihdellut välillä 96 -100.

**Seuraavassa on esitetty henkilöstö uuden suunnitellun hallintomallin mukaan**

#### **Hallinnollinen toimintayksikkö**

Teatterinjohtaja	1
Hallintopäällikkö	1
Talous- ja henkilöstösihteerit	2
Markkinointi	5
Lipunmyynti	5
Asiakaspalvelu / keskus	2
Vahtimestari	1
<b>yhteensä</b>	<b>17</b>

#### **Taiteellinen toimintayksikkö**

Taiteellinen johtaja	1
Tuotantosuunnittelija	1
Tuottajat	2
Dramaturgi	1
Pukusuunnittelija	1
Lavastaja	1
Näyttelijät	20-24
Muusikot	5
<b>yhteensä</b>	<b>32-36</b>

#### **Tekninen toimintayksikkö**

Käyttöpäällikkö	1
<b>Tuotantoyksiköt</b>	
Näyttämötekniikka	14
Tuotantotekniikka	7
Valaistus- ja tehostetekniikka	5
Äänitekniikka	5
Lavastamo	8
Puvustamo	7
Kampaamo	4
<b>yhteensä</b>	<b>51</b>

**Kaikki yhteensä 100-104**

Lisäksi:

Vierailevat taitelijat	50-80
Tuntipalkattu tekninen apu	10-20
Tuntipalkatut ovivahtimestarit ja vaatteiden vastaanottajat	20-30
Siviilipalvelumiehet	4-5

### **3.3 Tilojen käyttö**

Teatterin tiloja käytetään ensisijaisesti monipuolisen teatteritoiminnan harjoittamiseen. Tämän turvaamiseksi tarvitaan rakennus, jossa on kolme erikokoista toimivaa näyttämöä, optimaalinen harjoitustila sekä riittävät verstaatilat.

Tiloja tultaneen jatkossa käyttämään myös mahdollisimman monipuolisesti muuhunkin toimintaan. Esimerkkinä muista käyttömahdollisuuksista voidaan mainita kokous- ja kongressitoiminta. Tällaista tilatarvetta on nyt ja jatkossakin Turun keskustassa.

### **3.4 Tilahankinnan vaihtoehdot sekä tilat joista voidaan luopua**

Kaupunginteatteri on pyrkinyt helpottamaan tilantarvetta hankkimalla ulkopuolista työ- ja varastotilaa, joiden käyttö on osoittautunut useasta syystä ongelmalliseksi. Ensinnäkin teatteritalossa ei ole riittävän suurta lavasteiden kuljettamiseen soveltuvaa uloskäyntiä, joka mahdollistaisi suurten lavaste-elementtien kuljettamisen ja varastoinnin talon ulkopuolelle. Toiseksi varaston etäisen sijaintipaikan vuoksi siellä varastoitavia esineitä ei voida hyödyntää päivittäisessä harjoitus- ja esitystoiminnassa. Sinne ei myöskään voida varastoida ohjelmistossa olevien teosten lavasteita ja tästä syystä ohjelmistosta joudutaan usein poistamaan produktioita, joiden esittäminen muutamia kertoja kuukaudessa olisi hyvinkin kannattavaa.

Ulkopuolisista varastotiloista syntyy ylimääräisiä kustannuksia, mukaan lukien kuljetus- ja palkkakustannukset.

Teatterin tuotantoprosessien kannalta verastilojen sijoittaminen teatterirakennuksen ulkopuolelle ei ole mahdollista tai ainakaan järkevää. Esimerkiksi rakenteilla olevia lavaste-elementtejä siirretään näyttämön ja verastilojen välillä toisinaan jopa neljän tunnin välein.

### **3.5 Tulevaisuuden lisärakentamisen tarpeet ja mahdollisuudet**

Hankkeen yhteydessä on pyritty määrittelemään välttämättömät tilat, joita nykypäiväinen teatteritoiminta vaatii. On pyritty pitäytymään vain välttämättömissä tilatarpeissa. Tarkoituksena ovat riittävät ja tarkoituksenmukaiset tilat, jotka kattavat tilatarpeet vuosikymmeniksi eteenpäin. Toteutettaessa hanke järkevästi vältytään tilojen lisä- tai muutosrakentamiselta vuosikymmeniksi eteenpäin.

Kaavan yhteydessä varataan mahdollisuus rakentaa yhteys ns. hämähäkkitalon.

## **4 PALVELUVERKKO**

### **4.1 Sijainti**

Turun Kaupunginteatterin sijainti, Itäinen Rantakatu 14, on hyvin keskeinen. Teatteri sijaitsee noin 800 metrin päässä Turun Kauppatorilta ja noin 1,7 kilometrin päässä linja-autoasemalta. Alue on helposti saavutettavissa eri ilmansuunnista Turun alueen päätiestä pitkin ja lähes kaikista Turun naapurikuntien keskustajamista sinne ajaa autolla noin 30 minuutissa.

Alueen kevyen liikenteen verkko on erittäin hyvä, esimerkiksi teatterin kohdalla Aurajoen ylittävä Teatterisilta parantaa sen saavutettavuutta keskustasta käsin.

Lisäksi saavutettavuus julkisella liikenteellä on hyvä ja teatteri sijaitsee lähimmän linja-autopysäkin 200 metrin saavutettavuusalueen sisällä.

### **4.2 Saavutettavuus**

Kohde on jalankulkumatkan päässä kaikista Turun kaupungin keskustan palveluista (hotellit, ravintolat jne.). Tämä on erittäin merkittävä seikka pohdittaessa teatterirakennuksen tilojen tulevaa lisäkäyttömahdollisuutta. Teatterin tiloja voidaan hyödyntää esim. kokous- ja kongressitiloina. Teatterirakennuksessa esim. järjestettiin kansainvälisen kestävän kehityksen kongressi vuonna 2011. Tällöinkin pitopaikan valintaan vaikutti ratkaisevasti sen sijainti kaupungin keskustan palvelujen välittömässä läheisyydessä.

### 4.3 Käyttäjärühmät

Turun Kaupunginteatteri on taidelaitos, joka palvelee ennen kaikkea turkulaista ja varsinaissuomalaista yleisöä. Se kerää nykyään huomattavasti katsojia myös kauempaa Suomesta – erityisesti pääkaupunkiseudulta ja maan rajojen ulkopuolelta. Se on osa vahvaa turkulaista kulttuuri-identiteettiä.

Kaupunginteatteri on arkkitehtonisesti ainutkertainen rakennus ja sen esitystekninen varustus on erittäin hyvä. Sen sijainti historiallisessa jokimiljöössä luo sille oman merkittävän lisäarvonsa. Peruskorjattu teatterirakennus mahdollistaa laajan ja monipuolisen toimintaympäristön koko Turun kaupungin taide- ja kulttuurikentälle ja se palvelee tarvittaessa myös koko maakuntaa. Kansallisesti se on yksi Suomen tärkeimmistä teattereista, osa suurten teattereiden muodostamaa verkostoa. Se on yksi keskeinen lenkki verkostoiduttaessa toiminnallisesti kaupungin sisällä tai sen rajojen ulkopuolella - myös kansainvälisesti. Muita vastaavia esitystiloja ei läheisyydessä ole.

Kulttuuripalvelujen lisäksi se on jo osoittautunut varustuksensa ja ennen kaikkea sijaintinsa ansiosta toimivaksi ratkaisuksi myös muuhun käyttöön, esimerkkinä kongressikäyttö. Tällöin se on huomattava tilaresurssillisä kaikille kaupungin toimijoille.

Yleisölämpiöt ja kahvilatilat palvelevat niin yleisöä kuin talon työntekijöitä. Niitä on mahdollista hyödyntää myös esitysaikojen ulkopuolella.

Teatteri on työpaikka noin sadalle vakitukselle työntekijälle sekä vuosittain kymmenille tai jopa sadoille vierailijoille, jotka tulevat Turkuun kaikkialta Suomesta.

## 5 PERUSTELUT HUONETILAOHJELMALLE

### 5.1 Tilojen yhteiset perustelut

Tämän hankkeen tarkoituksena on ajanmukaistaa teatterin tilat, jotka on rakennettu viisikymmentä vuotta sitten sen ajan tarpeisiin.

- keskeyttää keskeisellä ja upealla paikalla sijaitsevan, vanhan kulttuurirakennuksen rapistuminen
- kunnostaa työtilat toimiviksi, turvallisiksi ja nykymääräykset täyttäviksi
- keskittää työtilat yhteen rakennukseen ja luopua ylimääräisistä tiloista muualla
- toteuttaa parannukset, jotka palvelevat turkulaisyleisöä mahdollisimman monimuotoisesti
- vahvistaa Aurajoen ainutkertaisen kulttuuriympäristön identiteettiä
- kehittää Turun ja sen keskustan elinvoimaisuutta

**Keskeiset kohteet ovat:**

#### Tekniset työtilat

Teatteritalo on suunniteltu aikoinaan n. 60 hengelle, sen ajan tarpeisiin. Nyt työssä on vakituisesti noin sata henkilöä ja kiivaimman harjoitusesongin aikana vierailijoihin (pääsääntöisesti taiteilijoita) jopa yli 150 henkilöä. Tilaa itse työn tekemiseen ei kaikille riitä, vaan henkilökunta ”jonottaa” päästäkseen tekemään omia töitään ja tehtäviään. Huomioitavaa on, että osa työtiloista on jo nyt pois käytöstä eri ongelmien vuoksi (esim. sisäilmaongelmat). Työsuojelupiirin huomautuksia soveltumattomista työolosuhteista on kertynyt vuosien mittaan mapillinen.

Repertoariteatterissa näyttämökuvaa muutetaan parhaimmillaan kahdesti päivässä. Elementtien purkaminen ja rakentaminen on työlästä ja aikaa vievää. Järkevää on kyetä siirtämään lavasteita ja niiden osia kokonaisina paikasta toiseen, nopeasti ja mahdollisimman pienellä työvoimalla. Siksi kulkureittien täytyy olla väljiä ja esteettömiä. Kaikkien lavastukseen liittyvien tilojen tulee olla toistensa välittömässä läheisyydessä ja toistensa kanssa samassa tasossa, sekä ehdottomasti samassa rakennuksessa. Työtilojen hyvä logistiikka edesauttaa erittäin merkittävästi työtehokkuutta ja työturvallisuutta.

## Esitystilat

### **Päänäyttämö monikäyttöiseksi ja nopeasti muutettavaksi**

Koko näyttämötekniikka, lavasteet sekä vaatimukset puvuston suhteen ovat vuosien mittaan muuttuneet. Ennen lavasteita kutsuttiin ”kulisseiksi” ja ne olivat pelkkiä vaihdettavia maalattuja taustakuvia. Nykyään lavasteet ovat funktionaalisia rakenteita, joita käytetään näyttämöllä monin tavoin, ja jotka vievät huomattavasti enemmän tilaa kuin nämä entisaikojen kulissit.

Nykyään edellytetään lavasteiden/näyttämökuvan vaihtamista mahdollisimman nopeasti ja pienellä työvoimalla, tämä edellyttäisi siirtonäyttämöitä joka suuntaan.

Tilaongelma haittaa teatterin suoranaista ydintoimintaa, koska kaikki lavasteet eivät mahdu taloon. Näytännöproduktioita joudutaan lopettamaan ennen aikojaan, koska uusien produktioiden lavasteet eivät aina mahdu taloon. Esimerkkinä tästä on Anna Karenina, joka todennäköisesti olisi täyttänyt salit vielä pari vuotta eteenpäin.

Tilaongelma rajaa myös ulosvuokrauksien mahdollisuutta: lavasteita ei saada tieltä pois tai tämä vie liian kauan ja vaatii liikaa työvoimaa.

Orkesterimonttu on tällä hetkellä perin pieni. Tavoite - toteuttaa jatkossakin mittavia musiikkituotantoja - edellyttää orkesterisyvennystä, jonne mahtuu suurempi orkesteri. Tällöin jopa oopperat olisivat mahdollisia. Ainoa ratkaisu nk. orkesterimontun laajentamiseen on lohkaista tilaa nykyisen Pikkolosta. Tämän jälkeen Pikkolo ei olisi enää käyttökelpoinen toimimaan näyttämönä.

### **Sopukan kehittäminen toimivammaksi – huomioiden omat produktiot sekä muiden teattereiden kanssa tehtävät yhteisproduktiot, joissa Sopukka toimii vastaanottavana näyttämönä**

Nykyinen 7- metrinen näyttämö on kapeampi kuin studionäyttämöt missään vastaavissa teatteritaloissa. Tämä haittaa huomattavasti sekä omaa ohjelmistotuotantoa että varsinkin yhteistyömahdollisuuksia muiden teattereiden kanssa.

Kansallinen suuntaus on kalliiden teatterituotantojen elinkaaren jatkaminen jakamalla kiinteitä perustamiskustannuksia eri talojen kesken. Tämän tyyppisessä tuotannossa juuri Sopukan kokoluokka on oikea. Sopukan näyttämön tulisi kuitenkin vastata maamme muiden keskeisten teattereiden pienten näyttämöiden mittasuhteita. Tästä syystä Sopukan näyttämön leventäminen on välttämätöntä. Hanke-suunnitelmassa se on - jo olemassa olevine teknisine laitteistoineen – levennettyinä siirretty teknisen laajennusosan puolelle.

**Pikkolo** tarvitaan edelleen lastenesityksille, pienproduktioille sekä erilaisille tapahtumille. Koska orkesterimontun laajennus edellyttää nykyisen Pikkolon käyttämistä siihen tarkoitukseen, on toimivat tilat sijoitettava muualle.

### **Monimuotoinen käyttö / harjoitustilat**

Tilojen käytöstä ovat kiinnostuneita myös useat muut tahot. Vaikka itse teatterin tekeminen toki jatkossakin on talon ydintoiminta, mahdollisuus tarjota tiloja myös muuhun käyttöön (ulosvuokraukset) on käytännössä nykytilanteessa lähes mahdotonta. Erinomaisen hienolla tekniikalla varustettu näyttämötila on ainoa tila, jossa voidaan harjoitella. Se on myös ainoa tila jossa voidaan maalata nk. fondeja. Kaupungin mahdollisesti parhaiten varustettua tilaa voidaan siis käyttää paljon tehokkaammin, kun osa harjoituksista voidaan siirtää harjoitussaliin.

## Yleisötilat

### **Kabinetti yleisötilojen osaksi**

Yleisölämpöön osaksi on lisätty yksi ovella suljettava alue, kabinetti, joka tarvittaessa voi toimia yleisölämpöön avoimena laajennustilana. Sitä voi varata ja vuokrata ryhmille sekä

kokouskäyttöön että osaksi ryhmien ”teatteri-iltaa”. Sinne on myös mahdollista tarjota ateriapalveluja. Kyselyjä tämän tyyppisestä tilasta ja palvelusta tulee ryhmiltä jatkuvasti. Kun tuollaista tilaa ei ole, Teatteri häviää suoranaisesti myynissä.

### **Ala-aulan käytön monipuolistaminen**

Pohjakerroksen fasadi on kauttaaltaan lasia. Maisema Aurajoelle on ainutkertainen. Ikkunan takana olevan tilan kunnostaminen ja avaaminen yleisölle lämpiötilana tai kahvilatilana on huomattava parannus teatterin imagolle, julkisivulle ja tavoitettavuudelle. Pohjakerroksen nykyinen lämpiötila on pieni ja vaatesäilytystilojen rajaama. Etuosan avaaminen tuo myös tärkeän lisän kahvilatoimintaa pyörittävän tahon toimintavolyymiin. Kahvilatilaa voitaisiin käyttää myös pienten näyttämöiden väliaikapalvelujen järjestämiseen.

## **6 HUONETILAOHJELMA**

### **6.1 Huonetilaohjelman kuvaus**

Huonetilaohjelma on laadittu tarveselvityksen pohjalta. Nykyisellään muualla sijaitsevat aputilat sekä kokonaan puuttuvat tilat on mitoitettu arvioimalla tilatarve.

### **6.2 Tilaluettelo ja tilavaatimukset**

Tilaluettelo on liitteessä Rakennuskustannusten tavoitehintalaskelma, teatteri.

Toimistotiloihin tulee normaali toimistovarustus. Keittiötä käytetään sekä henkilökuntaruokailuun että näytäntöihin liittyviin asiakastilauksiin, joten sen tulee olla valmistuskeittiö.

Verstas- ja työtilat on varustettava asianmukaisilla työstölaitteilla (osa vanhoista siirrettävissä) sekä niihin liittyvillä purunpoisto/kohdepoistojärjestelmillä. Maalaus- ja puutyötiloissa tulee huomioida ATEX määräykset. Paineilmaa tarvitaan useissa eri työpisteissä.

Pesulatioissa tarvitaan laitoskoneet.

### **6.3 Erityiset tilakohtaiset vaatimukset**

Näyttämötiloissa on erityisiä vaatimuksia teatteritekniikan osalta.

Akustiikka-asiat on huomioitava esitys- ja katsomotiloissa. Erillinen akustiikkasuunnittelu on tarpeen.

### **6.4 Järjestelmävaatimukset**

Rakennuksessa tarvitaan palohälytin- ja sprinkler -laitteistot, kulunvalvontajärjestelmät, murtohälytys sekä turva- ja merkkivalaistus. Keskusradio, ääniyhteys näyttämöiden/esiintyjälämpöiden välillä esityksen seuraamista varten. Myös kuvayhteys näyttämöiltä tarvitaan. Info-tv järjestelmä sisäistä tiedotusta varten.

Induktiosilmukat kuulovammaisia varten.

Kohteeseen tarvitaan normaalit atk- ja sähköjärjestelmät sekä lvi-tekniiset järjestelmät.

### **6.5 Tilojen väliset yhteysvaatimukset**

Reittien verstastiloista näyttämöille tulee olla riittävän väljät sekä korkeat lavasteiden ja muun tarpeiston siirtämiseen. Tavarahissejä tarvitaan huonekalujen yms. siirtoihin kerrosten välillä.

Näyttämöiden, harjoitustila, verstaiden ja koonpanotilan tulee sijaita samassa tasossa.

Tavaroiden siirtämistä varten - yläkerroksista näyttämökerrokseen - tarvitaan tavarahissi.

Tavaraliikenteen sujuvuuden varmistamiseksi tarvitaan ajoneuvoyhteys suoraan näyttämölle tai sen välittömään läheisyyteen.

## **Z SELVITYS RAKENNUSPAIKASTA**

### **7.1 Tontti ja maa-alue**

Teatterin laajennusta suunnitellaan hyväksytyin kaavaluonnoksen rajaamalle alueelle. Alue on kaupungin omistuksessa. Suunnittelussa voidaan perustellusta syystä poiketa kaavaluonnoksen rajoista, kunhan kaavan kaupunkikuvalliset ja suojelulliset vaatimukset otetaan huomioon. Teatterin tonttia on luonnoksessa laajennettu 2665 m<sup>2</sup>. Nykyisen tontin ala on 3566 m<sup>2</sup>. Kaavan muutosluonnoksessa tulevan tontin rakennusoikeus on määritelty tehokkuusluvulla  $e=3,4$  (noin 22 000 k-m<sup>2</sup>). Luonnoksen rakennusoikeus ei mitoiteta hanketta, vaan kaavan ehdotusvaiheessa rakennusoikeus tarkentuu rakennussuunnitelmien mukaan.

### **7.2 Tonttialueen käyttösuunnitelma**

Asemakaavanmuutoksen luonnos osoittaa teatterille laajennusta Samppalinnan pysäköintialueella ja takanäyttämöä varten Itäisen Rantakadun puolen maisemaan. Lisäksi on varauduttu yhdyskäytävän tms. rakenteeseen Itsenäisyydenaukion puolelle teatterin ja valtion virastotalon väliin. Pysäköintiratkaisu perustuu LPA-korttelialueeseen, joka jää nykyisestä pienennettynä teatterin ja virastotalon väliin. Sen kautta on suunniteltu yhteys myös Itsenäisyydenaukion katumaisen tilan alle, virastotalon julkisivun puolelle. Pysäköintiratkaisu on osoitettu hankesuunnitelmassa kaavaluonnoksessa esitetyllä tavalla. Teatterin laajennuksen korkeus on kaavaluonnoksessa määritelty. Kaupunkikuvallisena tavoitteena on, että laajennus ei nouse maisemassa itse teatterin päärakennusmassan yli.

Kaavoituksessa on varauduttava myös siihen, että Volter Kilven kadun toiselle puolelle, nykyiselle Samppalinnanvuoren kupeelle rakennetaan kaavailtu konserttisali tms. muu suurempi yleisötila. Yhteydet Kaupunginteatteriin kadun ali tai yli ovat myös teatterin pitkäkantähtäyksen kehittämisessä otettava mahdollisuutena huomioon.

### **7.3 Maaperätutkimus**

Kohteesta on tehty vuonna 2000 pohjatutkimus. Sen mukaan laajennusosan alue on osin paalutettavaa, osin louhittavaa ja osin rakennus voidaan perustaa kalliolle perusmuureilla. Pohjatutkimusta tarkennetaan tarvittaessa suunnitteluvaiheessa.

### **7.4 Rakennuspaikasta aiheutuvat erityisvaatimukset**

Rakennuspaikka sijaitsee aivan Turun keskustassa vilkkaasti liikennöityjen väylien varrella. Siitä seuraa erityisiä vaatimuksia työmaa-alueen sijoittelulle.

Nykyisen teatterirakennuksen sekä laajennuksen kellarikerrokset ovat korkeusasemaltaan lähellä pohjaveden pintaa, joka aiheuttaa erityisiä vaatimuksia rakennuksen alapohjalle ja tarvetta mm. pumppaamojen rakentamiseen.

### **7.5 Tontin hallintaoikeus ja rakennusluvan edellytykset**

Tontti on Turun kaupungin omistama. Hankkeen toteuttaminen vaatii kaavamuutoksen, joka tehdään rinnan kohteen suunnittelun kanssa. Kaavamuutoksen valmistuttua haetaan rakennuslupa normaalin lupamenettelyn tapaan.

## 7.6 Liikenne

Teatterin laajennus muuttaa käytössä olevaa katuverkkoa. Itsenäisyydenaukion jatkeena rakennettu katuyhteys Volter Kilvenkadulle teatterin takana, katkeaa. Pysäköintiratkaisun lähtökohta on se, että yhteys autopaikoille on Samppalinnankadulta ja Itsenäisyydenaukiolta. Itäiseltä Rantakadulta ei ole aihetta osoittaa tonttiliittymää autopaikkatiloihin.

Itäisen Rantakadun liikenne on varsinkin arkipäivisin kohtalaisen vilkasta. Teatterin näytännöt ovat kuitenkin usein sellaisena aikana iltaisin ja viikonloppuisin, etteivät liikenne ja pysäköinti aiheuta ylipääsemätöntä ongelmaa.

Kauempaa teatteriin tulevat seurueet saapuvat useimmiten linja-autolla. Itäinen Rantakatu toimii nykyisellään tilausbussien jättöpysäkinä ja niille on varattu Itsenäisyydenaukion laidalta myös pysäköintitilaa. Teatterirakennuksen edustalle on linja-autojen ja myös taksien suhteellisen helppo pysähtyä.

Hankesuunnitelma osoittaa tavarantoimituksen ja yhteyden näyttämöille Volter Kilven kadulta. Se merkitsee isojen autojen peruuttelua katutilassa. Teatterisilta - Volter Kilven katu – Neitsytpolku - Kivenhakkaajankatu – linja on keskustaan johtava kevyenliikenteen pääreitti aina Kaarinasta asti. Sen asema tulee muuttumaan entistä merkittävämmäksi, kun Kivenhakkaajanpolku toteutuu lähitulevaisuudessa. Kaavoituksen yhteydessä tulee tutkia, miten kevyenliikenteen turvallisuus varmistetaan Volter Kilvenkadulla. Rakennussuunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota tavarantoimituksen aiheuttamaan liikenneturvallisuusriskiin teatterin sivulla kulkevalle pyörätielle.

Yleiset pysäköintipaikat ympäröivillä kaduilla ovat arkipäivisin pääosin työmatkapysäköinnin käytössä. Teatterin tontilla ei autopaikkoja juurikaan ole. Autopaikkojen puute teatterirakennuksen lähiympäristössä vaikeuttaa teatterirakennuksen päiväaikaista moninaiskäyttöä, esim. kongressikäyttöä.

Pysäköinnistä puhuttaessa voidaan vielä todeta, että Samppalinnan paikoitusalueeksi nimettyä vuonna 1968 kaavoitettua pysäköintitaloa ei koskaan rakennettu.

Tämän hankesuunnitelman yhteydessä on laskettu kaksi hinta-arviota pysäköintitalon toteutukselle.

## 8 KESTÄVÄN KEHITYS

Peruskorjauksen yhteydessä pyritään parantamaan nykyisen rakennuksen energiatehokkuutta, sikäli kun se on kustannusraamien puitteissa mahdollista. Myös rakennuksen arkkitehtuuri ja suojeleuvaatimukset asettavat kohteessa omat rajoitteensa. Rakentamisessa käytettävien materiaalien tulee luonnollisesti täyttää nykymääräykset ja vaatimukset.

Nykyinen puutteellinen jätehuolto tulee ratkaista nykyaikaisesti ja ekologisesti.

## 9 TOTEUTUMISAIKATAULU (optimaalinen aikataulu)

### Hankesuunnitelma

- tehdään keväällä 4/2012
- päätöksentekoprosessi hankesuunnitelman hyväksynnän osalta 6/2012 (KH, KV)
- normaali investointiprosessi budjetin yhteydessä syyskuu 2012 (KV 11/2012)

### Suunnittelijoiden valinta

- kilpailutetaan suunnittelijat päätöksenteon jälkeen (pyritään tekemään mahdollisimman paljon syksyllä 2012)
- suunnittelun ennakoilmoitus 2012 lopussa (lyhennetään suunnittelun hankintaprosessia)
- valitaan suunnittelijat mahdollisimman nopeasti vuoden 2013 alusta
- hankintalain ym. muiden syiden seurauksena suunnittelijat saadaan valittua 4/2013

### Suunnittelu

- kohteen suunnittelu vaativaa, mm. paljon erikoissuunnittelua
- kohteen suunnittelu kestää noin vuoden, suunnittelu valmis 4/2014
- mikäli suunnittelujasta tingitään, moninkertaistuu virhemahdollisuudet rakentamisessa

### Rakennuslupa

- haetaan rakennuslupa keväällä 2014

### Urakoitsijoiden valinta

- urakkakilpailut loppukevään ja kesän 2014 aikana

### Rakentaminen

- kestää noin kaksi vuotta, kohde valmis alkukesästä 2016
- teknisesti vaativa rakennuskohde
- rakentamisaikataulun kiristämällä ei saada aikaiseksi hyötyä (Teatterin kausirytmä), mutta ylikireä aikataulu johtaa useimmin rakennusvirheisiin

Kaavaprosessia viedään eteenpäin hankkeen etenemisen rinnalla. Kesäkuussa 2011 asemakaavanmuutos kuulutettiin uudelleen vireille. Valmistelua jatketaan ehdotuksen laatimiseksi sen jälkeen, kun menossa oleva hankesuunnittelu valmistuu. Hankesuunnittelun jälkeen tiedetään mm. rakennuskohteen laajuus ja muoto.

Asemakaavanmuutos on ns. vaikutuksiltaan merkittävä ja se menee valtuuston hyväksyttäväksi. Ehdotuksen valmistelu ja sen käsittely hallinnossa kestää vähintään puoli vuotta.

## **10 HANKKEEN TOTEUTUMISMUOTO JA RAHOITUS**

### **10.1 Perustamiskustannukset**

Hankkeen hinta-arvio (peruskorjaus ja laajennus) varsinaisen teatterirakennuksen osalta on **24.903.000 euroa** (alv 0 %).

- Arvioon sisältyy saneerattavien tilojen kustannuksia 16.568.000 euroa ja uudisrakennusosan tilojen kustannuksia 8.335.000 euroa.
- Kustannukset laskettu liitteenä olevien hankesuunnitelmaluonnosten perusteella. Kustannusarvio sisältää korjauksen osalta vanhan teatteritalon täydellisen peruskorjauksen tilamuutoksi-neen kaikkine lvisa -töineen. Teatteritekniikan aiemmin uusittu osuus on käytettävissä korjauksen jälkeenkin. Nykyisen Sopukan tekniikkaa voidaan osin siirtää uudelle pienelle näyttämölle rakennuksen uudisosaan. Teatteritekniikkaa tarvitaan myös lisää ja vielä uusimattomat osuudet uusitaan työn yhteydessä (tankonostimia jne.). Orkesterimontun laajennuksen arvioitu hinta sisältyy laskelmiin.
- Ulkovaipan osalta korjaustyöhön on laskettu vesikattojen uusiminen, toimistosiiiven ikkunoiden uusiminen (yleisölämpöön suuret ikkunat uusittu aiemmin) sekä osittainen julkisivun kunnos-tus/korjaus (tarvittavilta osin). Rakennuksen ulkovaippaa ei ole laskettu kokonaan uusittavaksi, koska se ei kaupunkikuva huomioiden ole mahdollista (suojelu). Laskelmissa uudisosan julkisivumateriaali on oletettu julkisivuluonnosten mukaisiksi (kupari, corten-teräs).

Teatterin irtaimistohankintojen arvioitu kustannus on noin **3.350.000 euroa (alv 0 %)**. Irtaimistohankin-tojen rahoitus tulee kulttuuriasiankeskukselta.

Teatterin yhteydessä toteutettavan pysäköintilaitoksen (350 autopaikkaa, versio 1) hinta-arvio on **9.820.000 euroa** (alv 0 %). Autopaikan hinta on tällöin n. 28.057 euroa.

Teatterin yhteydessä toteutettavan pysäköintilaitoksen (185 autopaikkaa, versio 2) hinta-arvio on **5.570.000 euroa** (alv 0 %). Autopaikan hinta on tällöin n. 30.108 euroa.



## 10.2 Hankkeen rahoitus

Tilaliikelaitos rahoittaa hankkeen peruskorjauksesta ja laajennuksesta aiheutuvat rakentamiskustannukset.

Muut perustamiskustannukset, kuten irtaimiston sekä toiminnan koneiden ja laitteiden hankinnan rahoittaa kulttuuritoimi.

## 10.3 Omistusmuoto

Hanke toteutetaan Turun kaupungin suoraan omistukseen.

## 11 KÄYTÖN AIKAISET KUSTANNUKSET

### 11.1 Tontin vuokratustannukset

*Tontin vuokratustannukset sisältyvät pääomavuokraan.*

### 11.2 Rakennuksen ylläpitokustannukset

Tavoitehinnan mukaiset ylläpitokustannukset ovat arviolta peruskorjatulla osalla 6,20 €/m<sup>2</sup>/kk ja uudisosalla 5,75 €/m<sup>2</sup>/kk. Hankesuunnitelmaluonnosten mukaiset neliöt ovat: vanha osa 8.062 m<sup>2</sup> ja uudisosa 4.152 m<sup>2</sup>. Tällöin ylläpitovuokraksi muodostuu 49.979 €/kk + 23.874 €/kk → 73.853 €/kk.

Ylläpitovuokralla katetaan kiinteistönhoidon, lämmityksen ja jätehuollon kustannukset. Lisäksi sen yhteydessä kerätään kohteen hallinnointipalkkio ja vuosikorjausraha.

Autopaikoituksesta Turun kaupungille aiheutuvat ylläpitokustannukset riippuvat autopaikoitusratkaisun toteutusmuodosta. Omistaako kaupunki pysäköintitalon yksinään vai saadaanko omistajaksi tai osamistajaksi myös jokin muu taho.

### 11.3 Kulttuuriasiainkeskukselle aiheutuvat kustannukset

Kustannukset hallintokunnalle – Kaupunginteatterin peruskorjauksen ja laajennuksen jälkeen – ovat 8.061 m<sup>2</sup> x 15,09 €/m<sup>2</sup>/kk + 4.152 m<sup>2</sup> x 17,48 €/m<sup>2</sup>/kk → 194.218 €/kk.

Liitteet:

Teatterin ja pysäköintitalon alustavat arkkitehtiluonnokset

Huonetilaohjelma

Rakennuskustannusten tavoitehinta, teatteri

Irtaimistohankintojen kustannukset

Rakennuskustannusten tavoitehinta, autopaikoitustalo (vaihtoehto 1)

Rakennuskustannusten tavoitehinta, autopaikoitustalo (vaihtoehto 2)

Ylläpitokustannusten tavoitehintalaskelma

Ylläpitokustannusten tavoitehintalaskelma, autopaikoitustalot

Kaavaluonnos (tarkentuu suunnittelun edetessä)







## PINTA-ALATIEDOT

(TARKEMPI ERITTELY OSOITETTU OHEISILLA VÄREILLÄ POHJAPIIRROKSISSA)

### NYKYISEN RAKENNUKSEN PINTA-ALAT (NOIN):

KELLARI:	1900 m <sup>2</sup>
1 KRS:	3085 m <sup>2</sup>
2 KRS:	1485 m <sup>2</sup>
3 KRS:	720 m <sup>2</sup>
4 KRS:	2280 m <sup>2</sup>

**YHTEENSÄ:** 9470 m<sup>2</sup>

### NYKYISEN RAKENNUKSEN PINTA-ALAT (KS. YLLÄ) ERITELTYNÄ HANKESUUNNITELMAN MUKAISESTI PERUSKORJATTAVIIN JA MUUTOSTÖIDEN ALUEISIIN (NOIN):

KERROS	PERUSKORJ.	MUUTOSTYÖT
KELLARI:	1470 m <sup>2</sup>	430 m <sup>2</sup>
1 KRS:	1920 m <sup>2</sup>	1040 m <sup>2</sup>
2 KRS:	875 m <sup>2</sup>	610 m <sup>2</sup>
3 KRS:	420 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
4 KRS:	1610 m <sup>2</sup>	670 m <sup>2</sup>

**YHTEENSÄ:** 6295 m<sup>2</sup> 3050 m<sup>2</sup>

### HANKESUUNNITELMAN MUKAISET LAAJENNUKSET (NOIN):

#### LAAJENNUSOSA KAAKOSSA (PAJAT JA UUSI PIENI NÄYTTÄMÖ)

KELLARI:	1410 m <sup>2</sup>
1 KRS:	1725 m <sup>2</sup>
2 KRS:	75 m <sup>2</sup>
3 KRS:	200 m <sup>2</sup>
4 KRS:	1150 m <sup>2</sup>

#### LAAJENNUSOSA LOUNAASSA (KABINETIN ULKONEVA OSA)

2 KRS: 30 m<sup>2</sup>

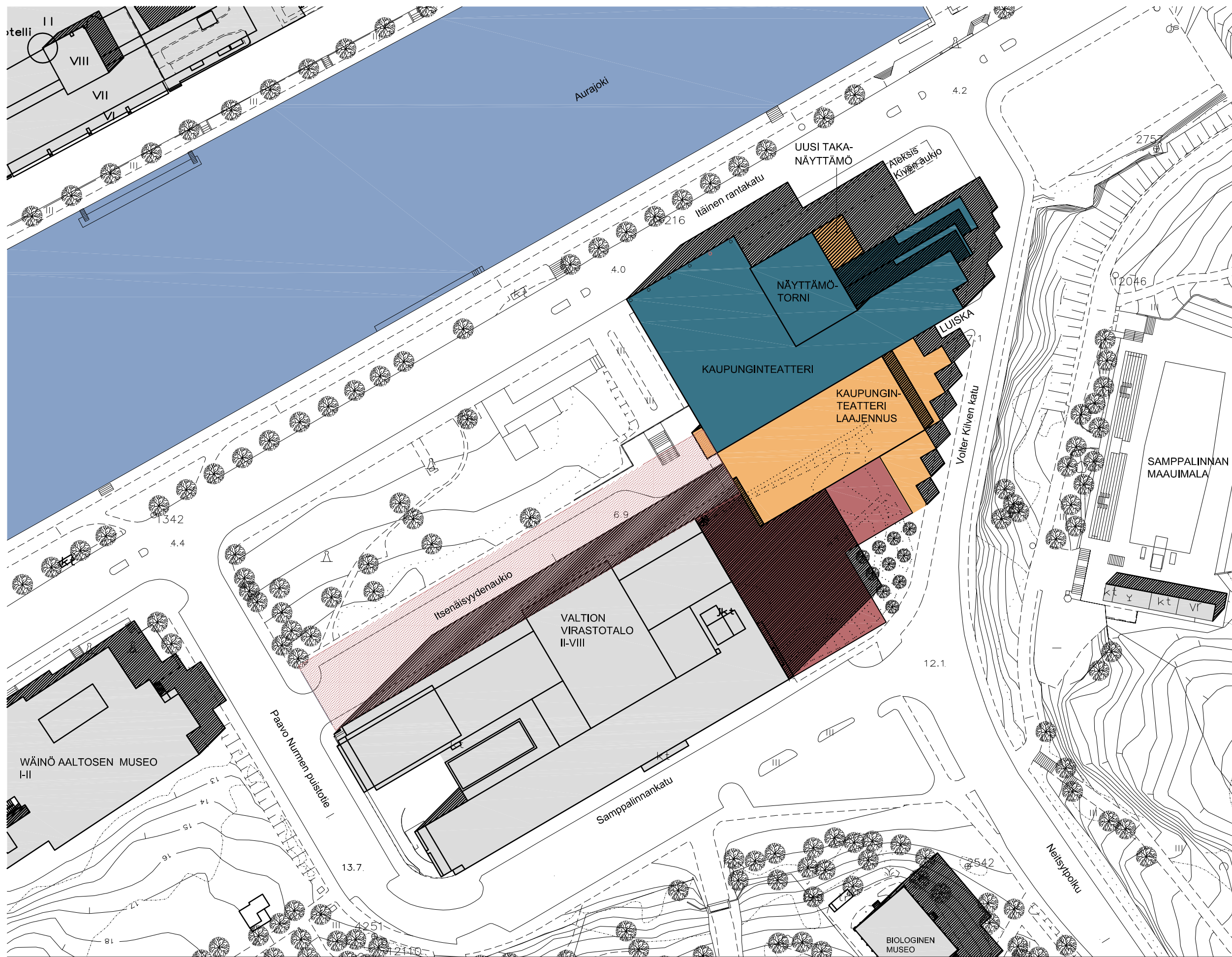
#### UUSI TAKANÄYTTÄMÖ

1 KRS: 130 m<sup>2</sup>

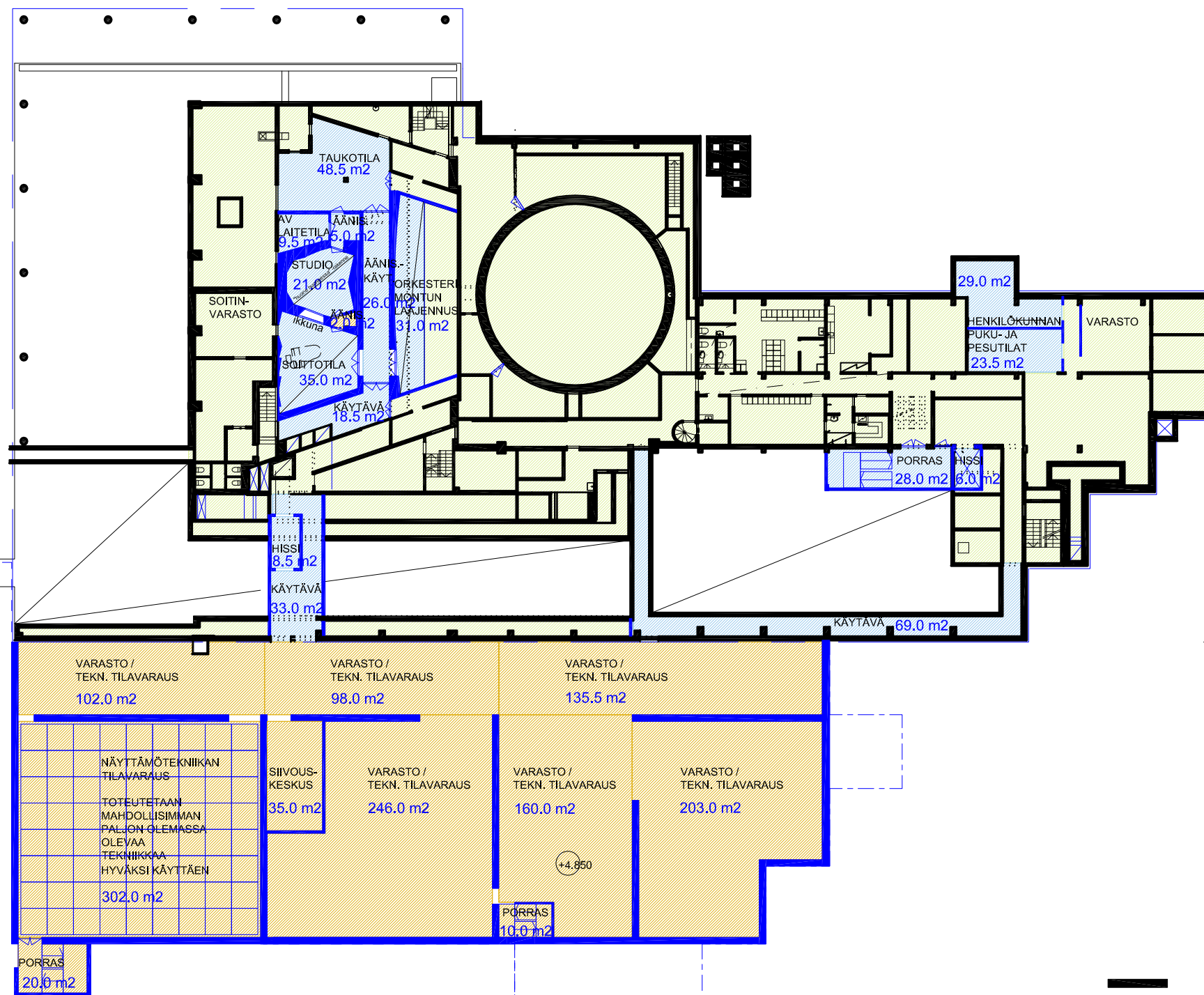
**YHTEENSÄ:** 4720 m<sup>2</sup>

### PINTA-ALA MUUTOSTEN JA LAAJENNUSTEN JÄLKEEN

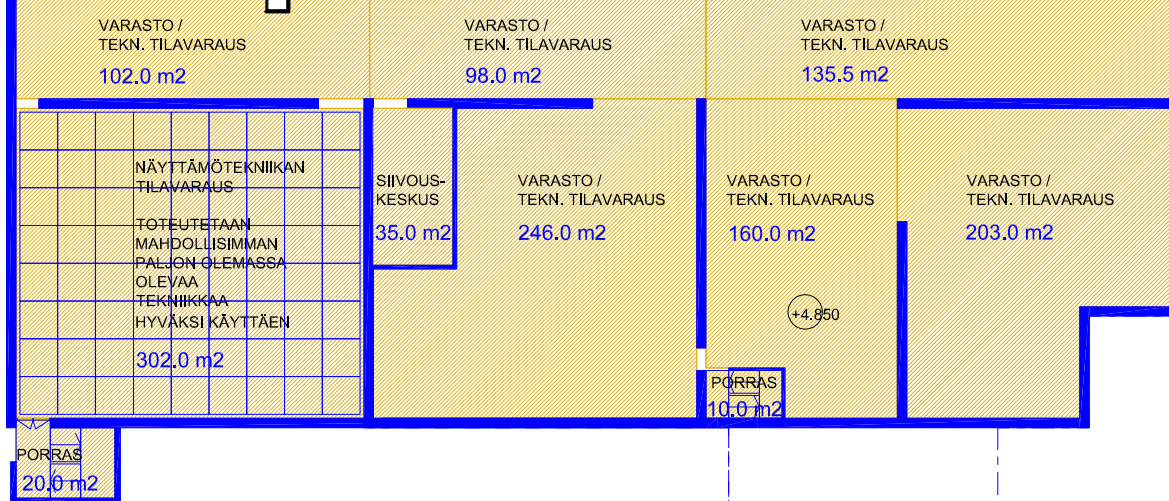
**YHTEENSÄ NOIN 14065 m<sup>2</sup>**



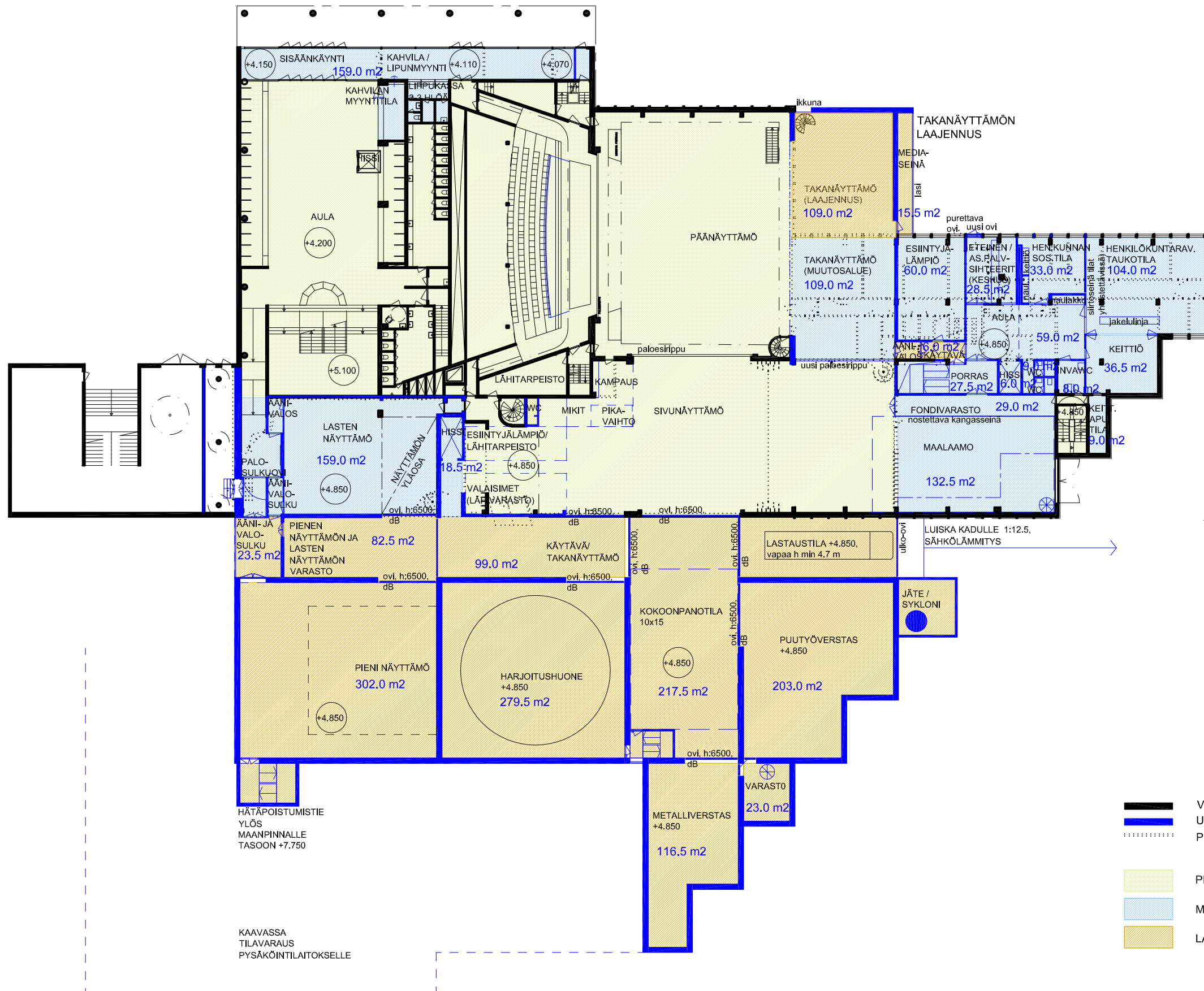
- KAUPUNGINTEATTERI (NYKYINEN RAKENNUS)
- KAUPUNGINTEATTERIN LAAJENNUS
- PYSÄKÖINTILAITOKSEN MAANPÄÄLLISEN OSAN TILAVARAUS
- PYSÄKÖINTILAITOKSEN MAANALAISEN OSAN TILAVARAUS
- MUU OLEMASSA OLEVA RAKENNUS



VANHA OSA  
LAAJENNUS

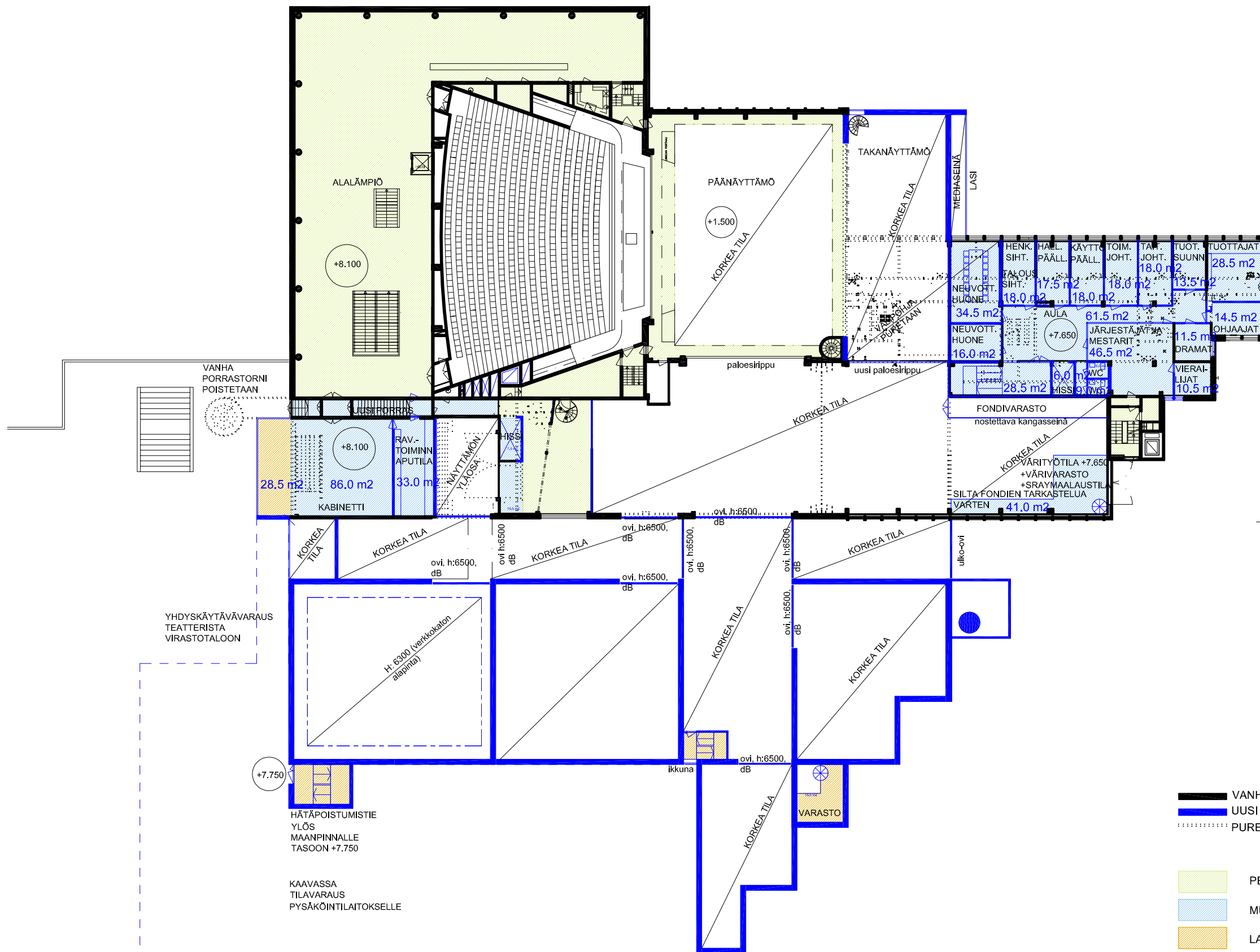


- UUSI RAKENNE
- PURETTAVA RAKENNE
- 
- PERUSKORJATTAVA ALUE (PINNAT, TATE) n. 1470 m<sup>2</sup>
- MUUTOSTÖIDEN ALUE (RAKENTEELLISIA MUUTOKSIA) n. 430 m<sup>2</sup>
- LAAJENNUS n. 1410 m<sup>2</sup>



VANHA OSA  
LAAJENNUS

- VANHA RAKENNE
- UUSI RAKENNE
- PURETTAVA RAKENNE
  
- PERUSKORJATTAVA ALUE (PINNAT, TATE) n. 1920 m<sup>2</sup>
- MUUTOSTÖIDEN ALUE (RAKENTEELLISIA MUUTOKSIA) n. 1040 m<sup>2</sup>
- LAAJENNUS n. 1725 m<sup>2</sup>



VANHA OSA  
LAAJENNUS

YHDYSKÄYTTÄVÄVARAUS  
TEATTERISTA  
VIRASTOTALOON

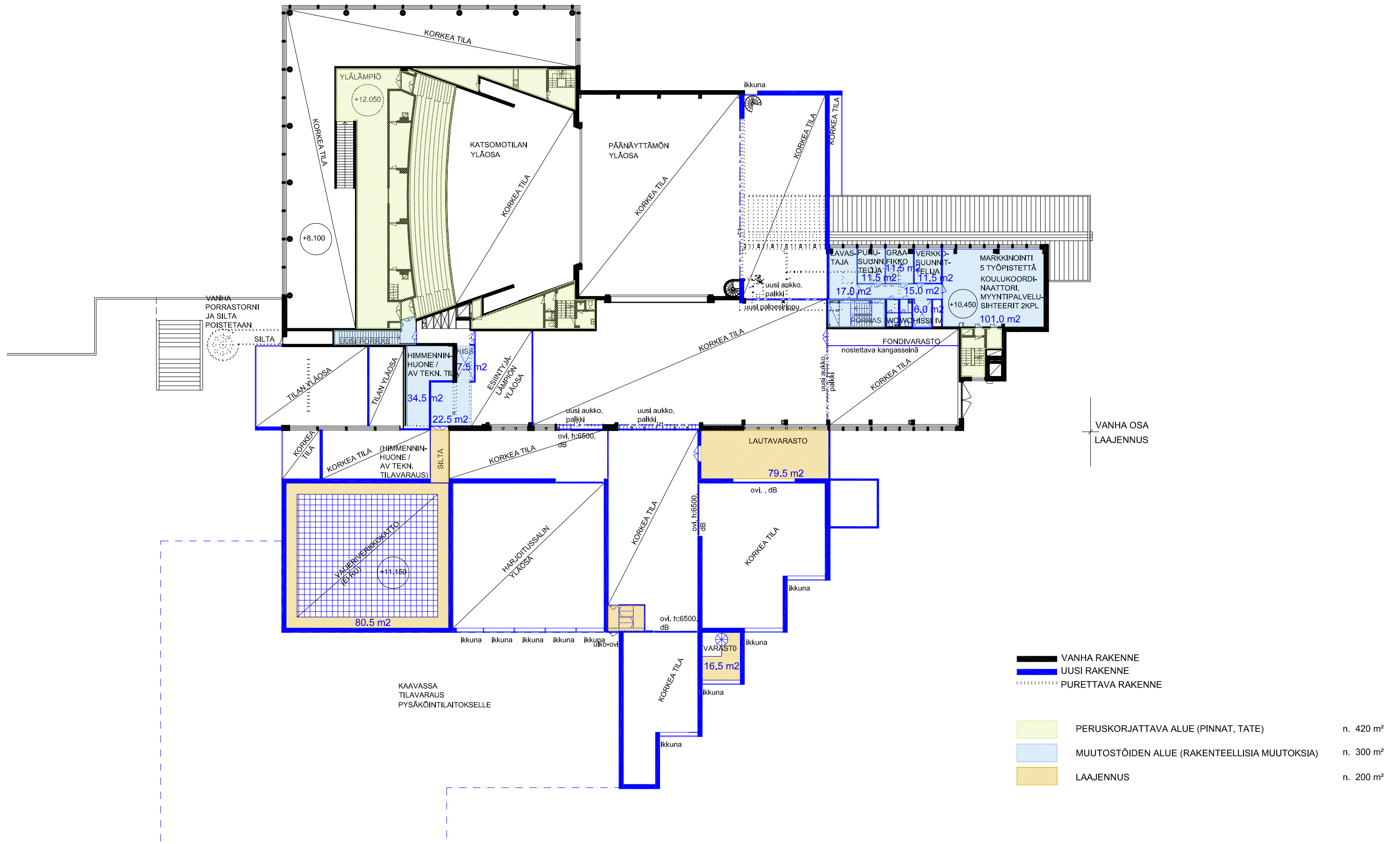
HÄTÄPOISTUMISTIE  
YLÖS  
MAANPINNALLE  
TASOON +7.750

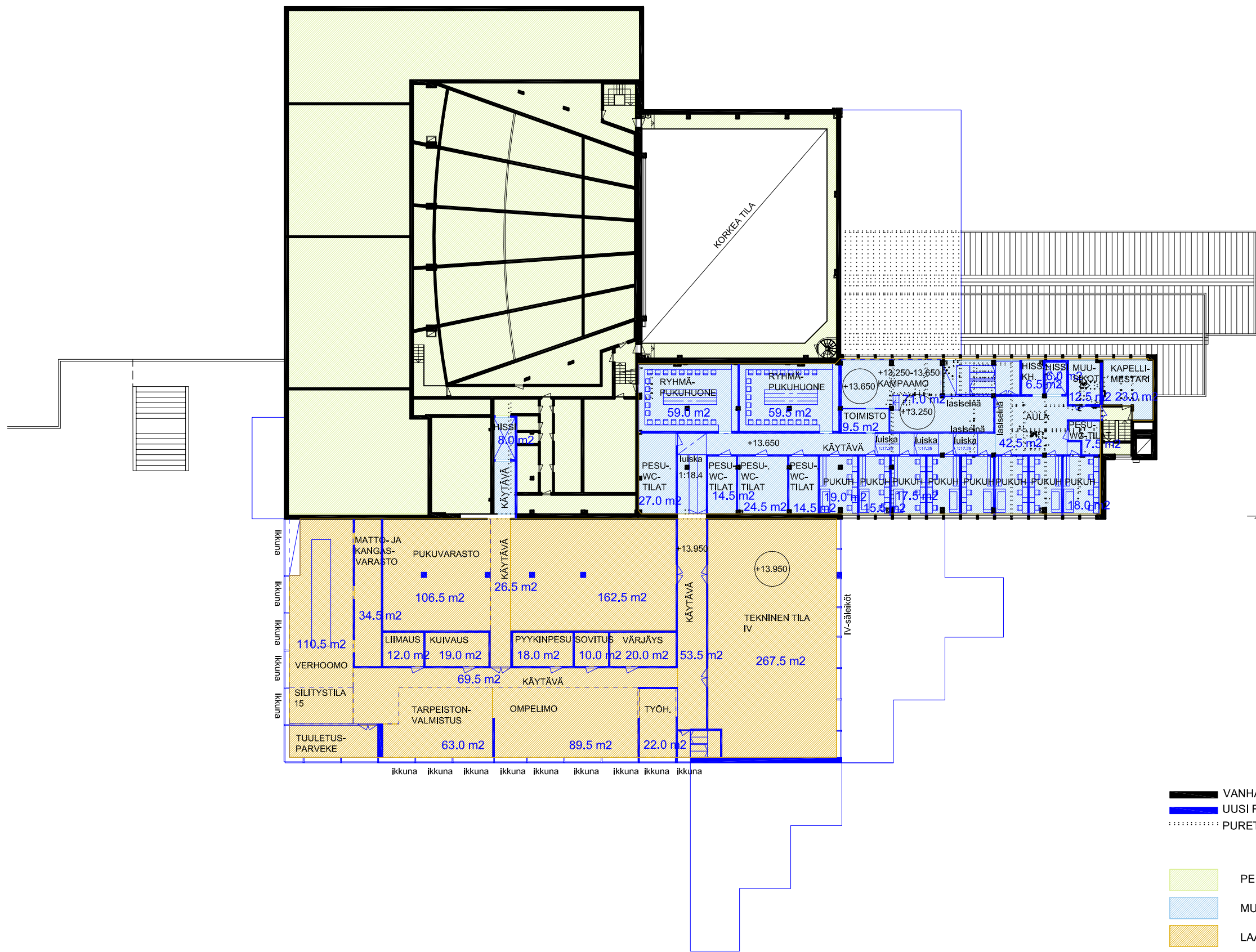
KAAVASSA  
TILAVARAUS  
PYSÄKÖINTILAITOKSELLE

- VANHA RAKENNE
- UUSI RAKENNE
- ..... PURETTAVA RAKENNE

	PERUSKORJATTAVA ALUE (PINNAT, TATE)	n. 875 m <sup>2</sup>
	MUUTOSTÖIDEN ALUE (RAKENTEELLISIA MUUTOKSIA)	n. 610 m <sup>2</sup>
	LAAJENNUS	n. 75 m <sup>2</sup>



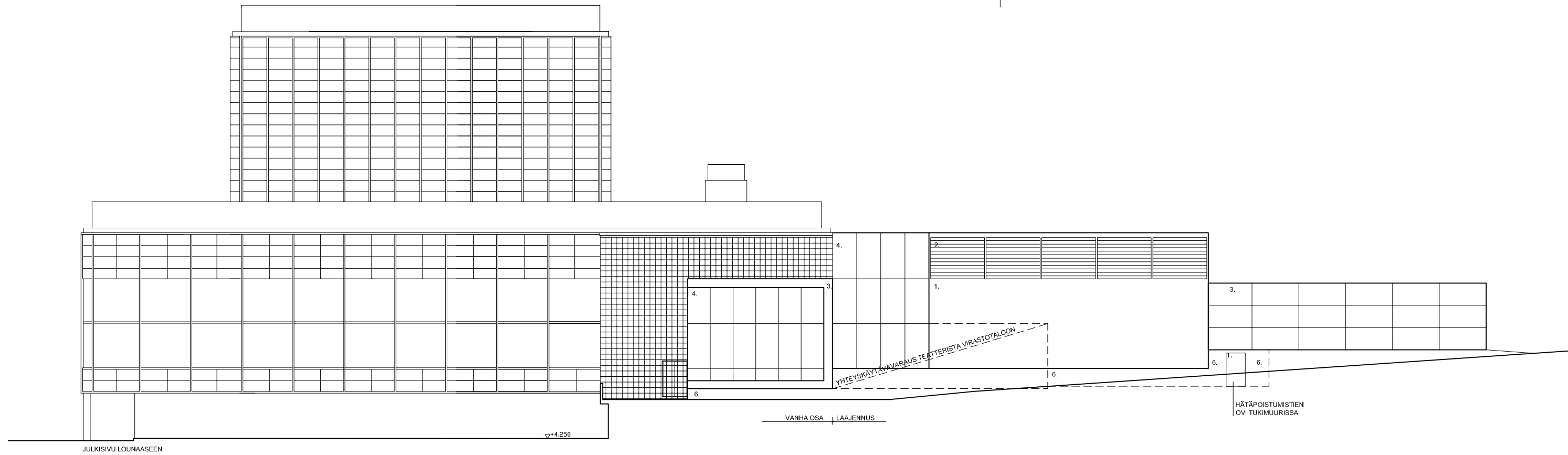




VANHA OSA  
LAAJENNUS

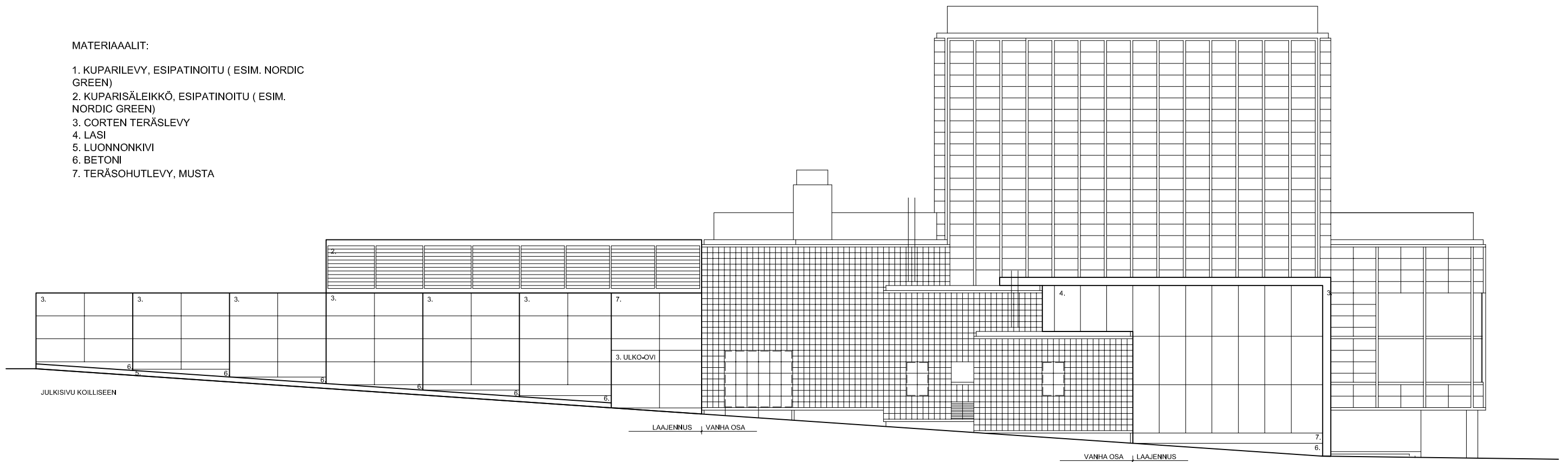
- VANHA RAKENNE
- UUSI RAKENNE
- ..... PURETTAVA RAKENNE

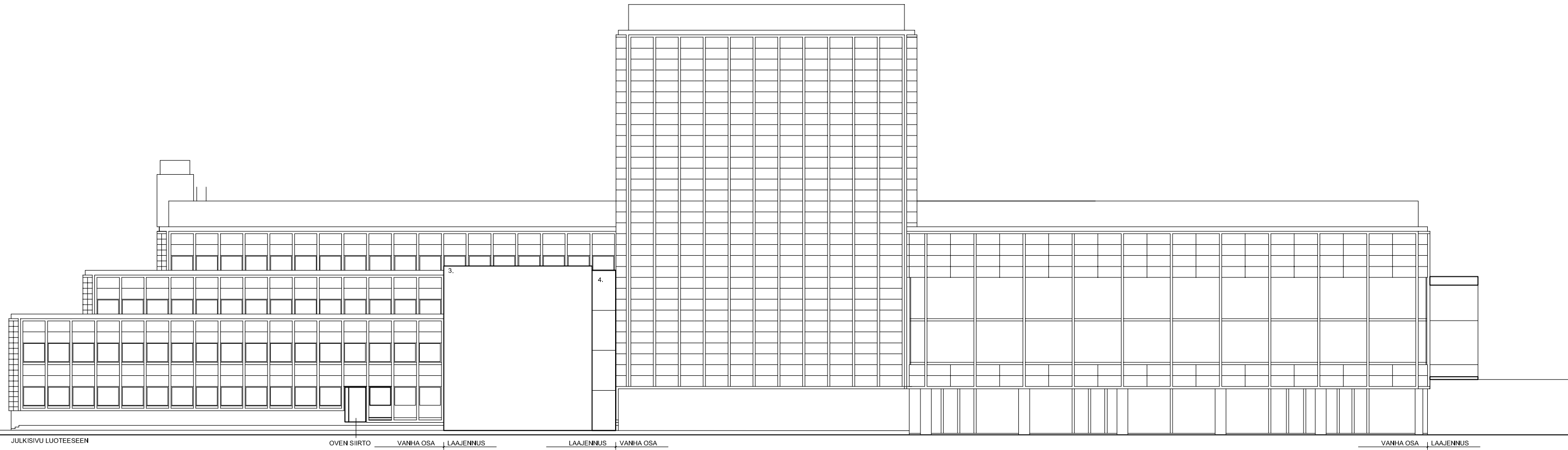
	PERUSKORJATTAVA ALUE (PINNAT, TATE)	n. 1610 m <sup>2</sup>
	MUUTOSTÖIDEN ALUE (RAKENTEELLISIA MUUTOKSIA)	n. 670 m <sup>2</sup>
	LAAJENNUS	n. 1150 m <sup>2</sup>



MATERIAALIT:

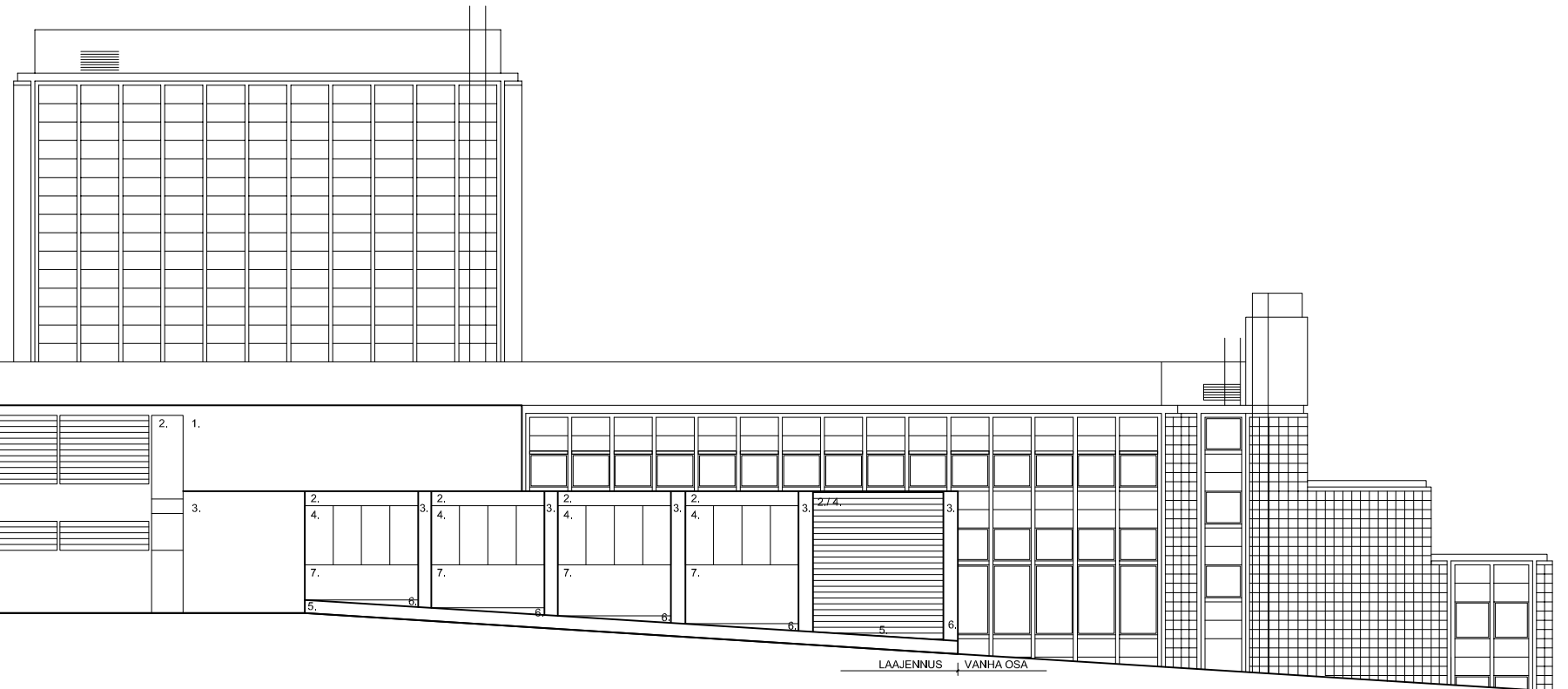
1. KUPARILEVY, ESIPATINOITU ( ESIM. NORDIC GREEN)
2. KUPARISÄLEIKKÖ, ESIPATINOITU ( ESIM. NORDIC GREEN)
3. CORTEN TERÄSLEVY
4. LASI
5. LUONNONKIVI
6. BETONI
7. TERÄSOHUTLEVY, MUSTA

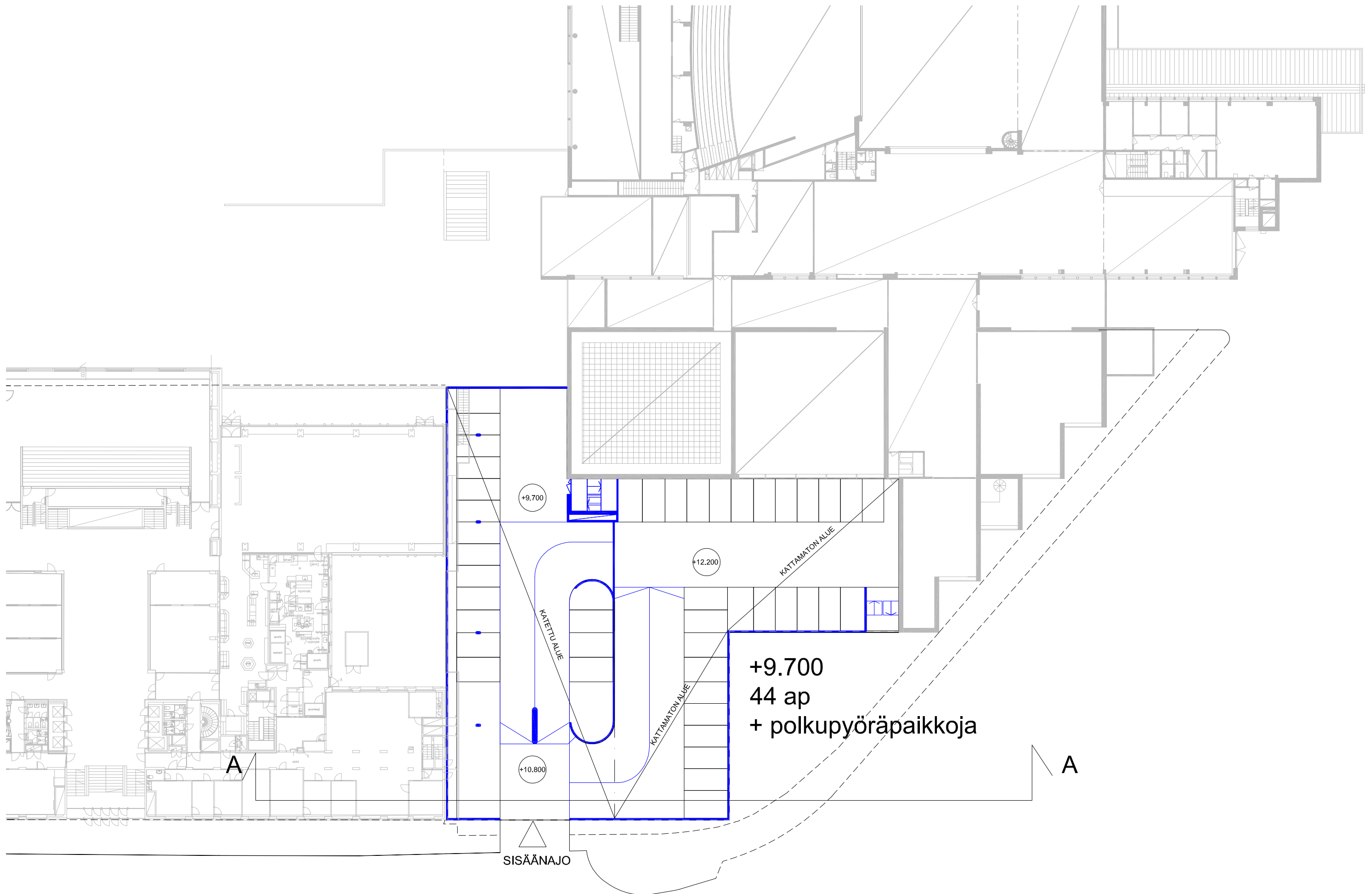


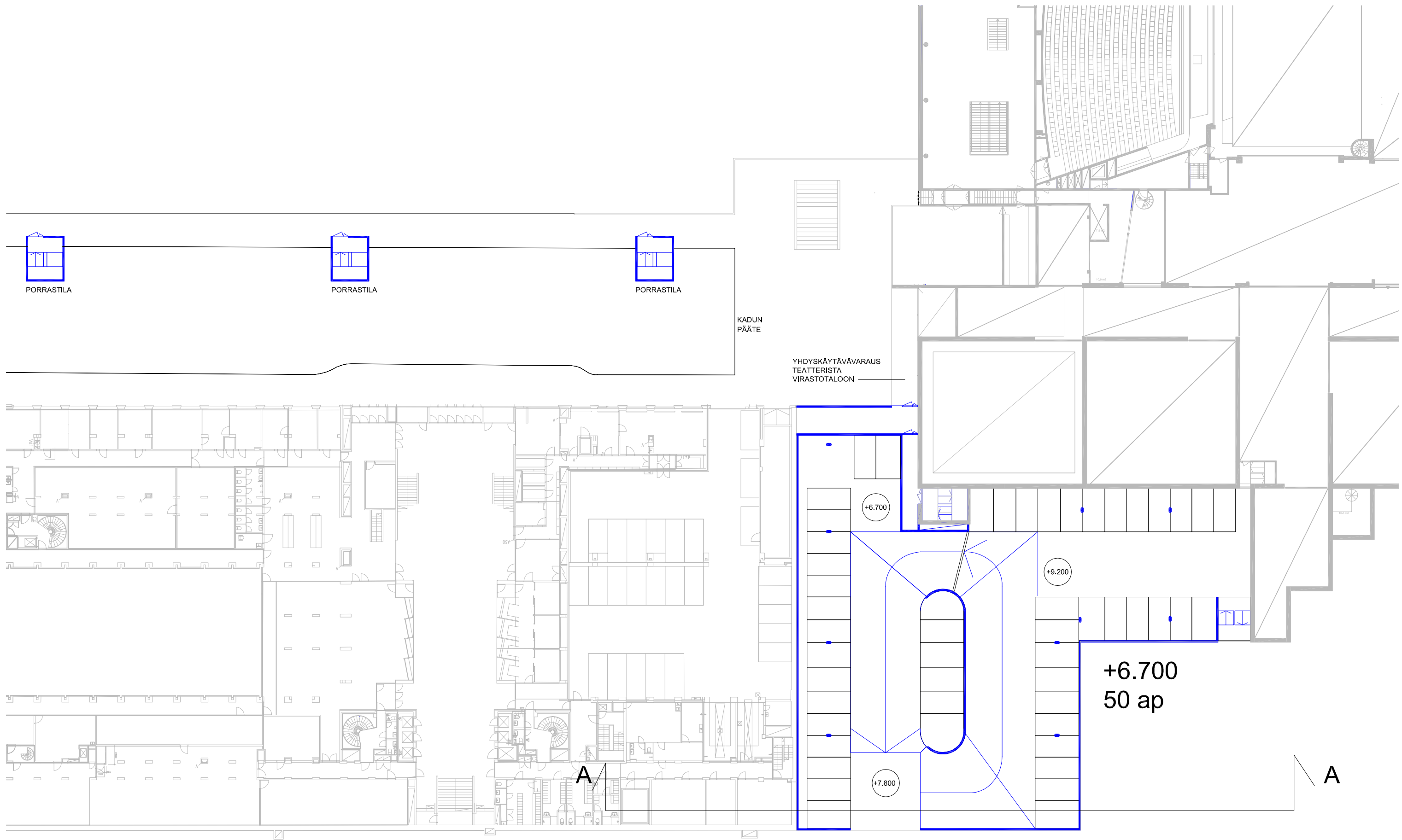


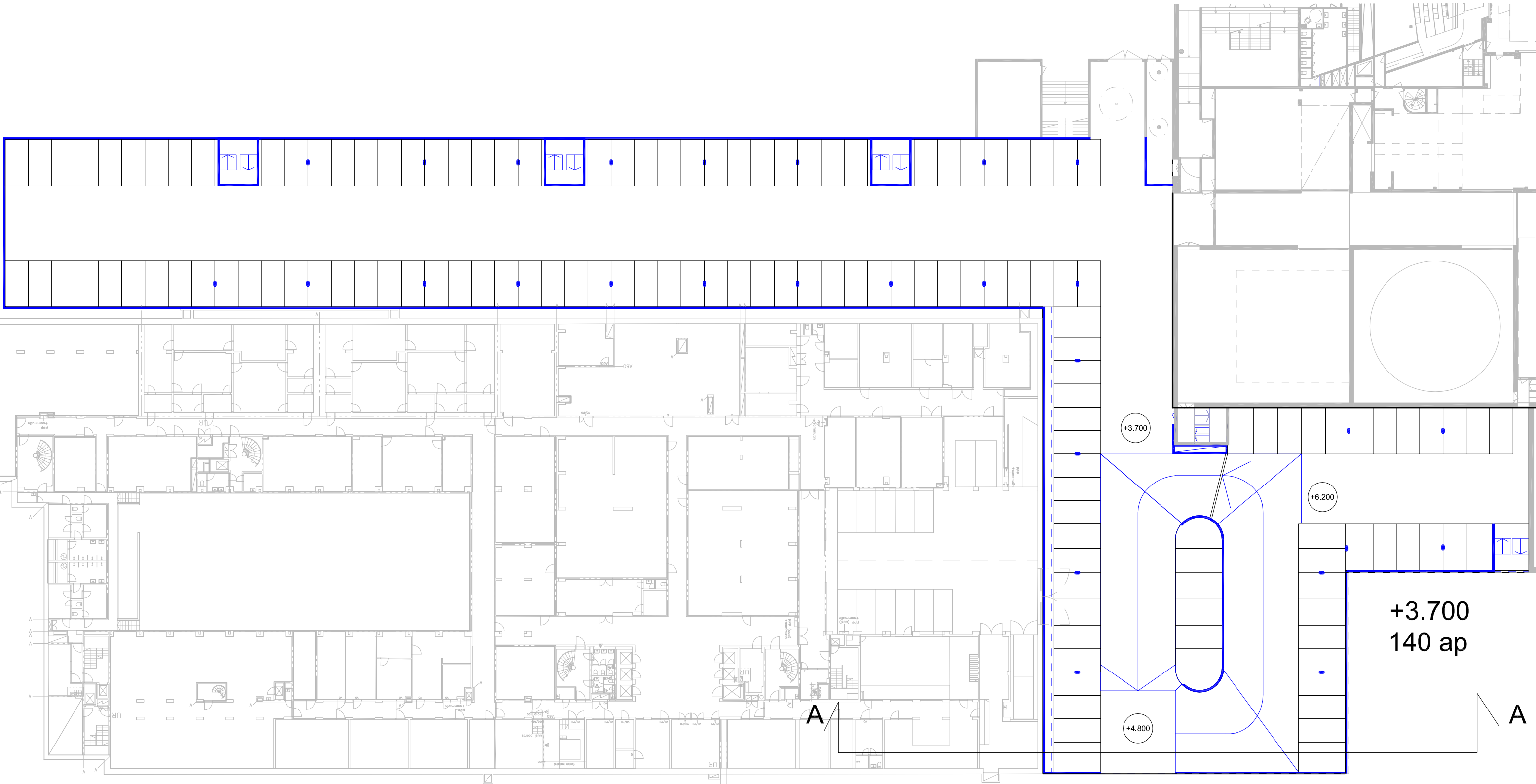
MATERIAALIT:

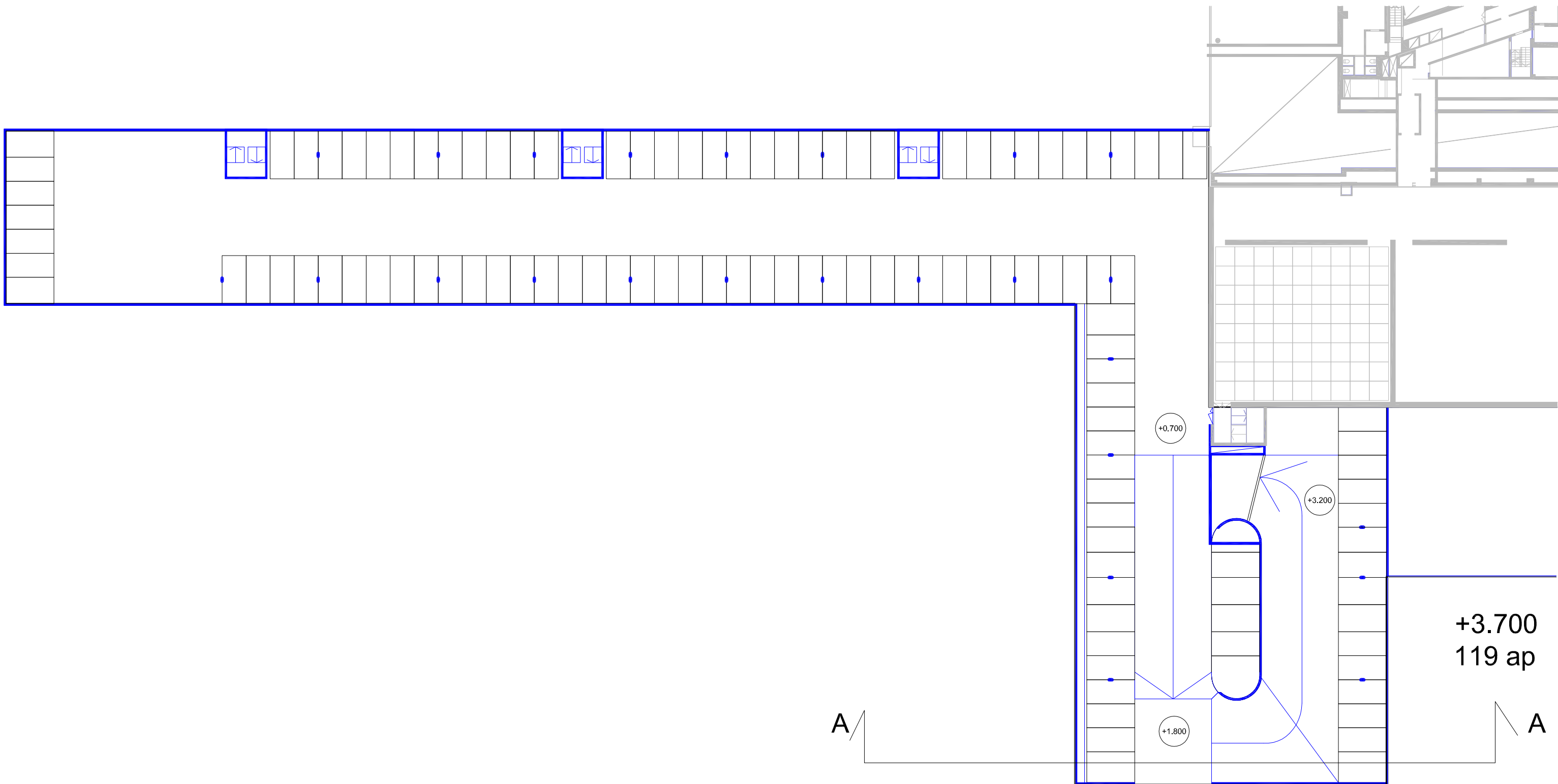
1. KUPARILEVY, ESIPATINOITU ( ESIM. NORDIC GREEN)
2. KUPARISÄLEIKKÖ, ESIPATINOITU ( ESIM. NORDIC GREEN)
3. CORTEN TERÄSLEVY
4. LASI
5. LUONNONKIVI
6. BETONI
7. TERÄSOHUTLEVY, MUSTA



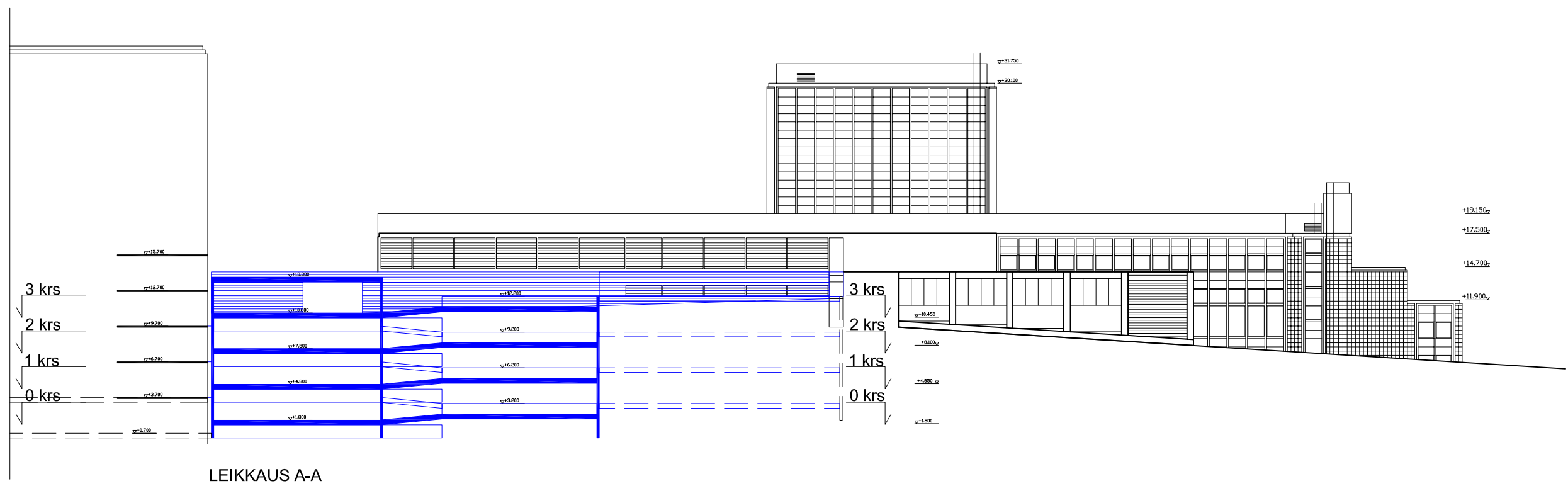
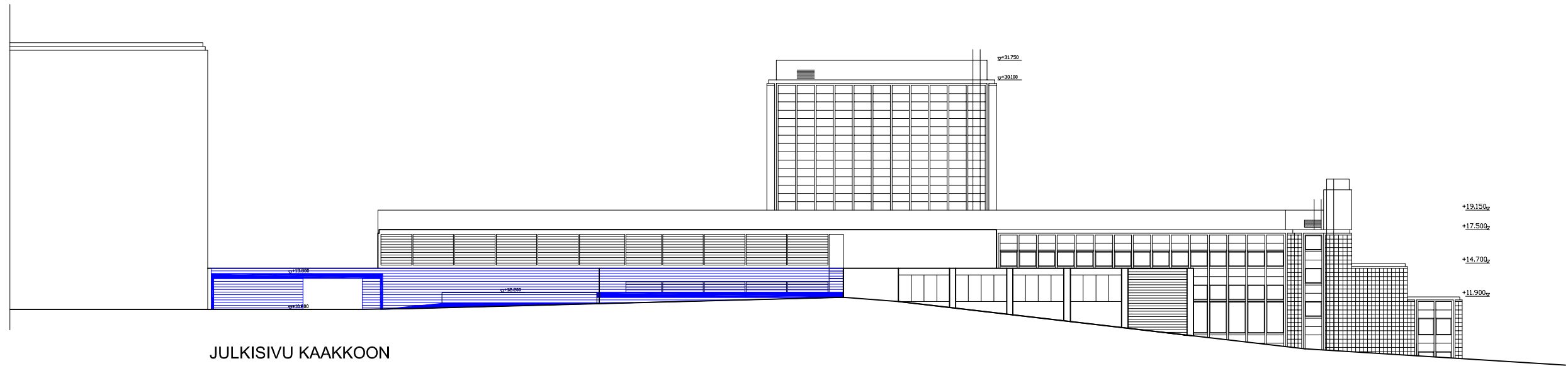












Hanke:  
1220 Turun kaupunginteatteri

Vaihe:  
Paikkakunta: Turku  
Haahtela-ind.: 72,0 / 1.2011  
Hintataso: 77,0 / 1.2012  
Laajuus: 12 219 m<sup>2</sup>, 13 328 brm<sup>2</sup>, 76 149 rm<sup>3</sup>  
Hankekoko: 13 506 brm<sup>2</sup>  
  
Korjausaste: 86,8%

## TILALUETTELO

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m <sup>2</sup> /tila	kpl	m <sup>2</sup>
<b>A</b>			<b>Saneeraus</b>			
A	kell		Varastotila	85,0	1,0	85
A	kell		Hissikoneh.	3,0	1,0	3
A			Varastohuone	28,5	1,0	29
A			Varastohuone	36,0	1,0	36
A			Sulku	5,0	1,0	5
A			Osastoiva liikenne (porrasuone)	7,5	1,0	8
A			Wc-huone	7,0	1,0	7
A			IV-koneh.	8,0	1,0	8
A			Sprinklerkeskus	14,5	1,0	15
A			Osastoiva liikenne (porrasuone)	10,0	1,0	10
A			Jakava liikenne (käytävät)	8,0	2,0	16
A			AV-laitetila	16,3	1,0	16
A			Studio	52,0	1,0	52
A			Taukotila	72,5	1,0	73
A			Soittotila	37,0	1,0	37
A			Orkesteri	60,0	1,0	60
A			Jakava liikenne (käytävät)	24,7	1,0	25
A			Jakava liikenne (käytävät)	8,8	1,0	9
A			Jakava liikenne (käytävät)	17,8	1,0	18
A			Sähköpäätauluhuone	22,0	1,0	22
A			Osastoiva liikenne (porrasuone)	9,5	1,0	10
A			Konehuone	32,0	1,0	32
A			Kuiskaaja	12,0	1,0	12
A			Jakava liikenne (käytävät)	7,5	1,0	8
A			Virityshuone	15,5	12,0	186
A			Jakava liikenne (käytävät)	40,0	1,0	40
A			Osastoiva liikenne (porrasuone)	3,0	1,0	3
A			Vaatesäilytys	20,0	1,0	20
A			Jakava liikenne (käytävät)	2,0	2,0	4
A			Osastoiva liikenne (porrasuone)	4,5	1,0	5
A			Mattovarasto	44,0	1,0	44
A			Näyttämökellari	170,0	1,0	170
A			Ilmanvaihto	35,0	1,0	35

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m <sup>2</sup> /tila	kpl	m <sup>2</sup>
A			Tekniikka	5,0	1,0	5
A			Wc-huone	2,5	1,0	3
A			Wc-huone	3,4	2,0	7
A			Pukuhuone	32,5	1,0	33
A			Pesuhuone	5,0	1,0	5
A			Taukokeittiö	25,0	1,0	25
A			Tekniikka	9,0	1,0	9
A			Pukuhuone	24,0	1,0	24
A			Jakava liikenne (käytävät)	22,0	1,0	22
A			Siivous	4,5	1,0	5
A			Tekniikka	4,0	1,0	4
A			Pukuhuone	26,0	1,0	26
A			Pesuhuone	2,5	1,0	3
A			Pesuhuone	4,5	1,0	5
A			Pukuhuone	3,5	1,0	4
A			Löylyhuone	5,5	1,0	6
A			Osastoiva liikenne (porrasuone)	16,5	1,0	17
A			Jakava liikenne (käytävät)	11,5	1,0	12
A			Tekniikka	23,5	1,0	24
A			Osastoiva liikenne (porrasuone)	28,0	1,0	28
A			Hissikuilu	6,0	1,0	6
A			Pukuhuone	19,0	1,0	19
A			Pesuhuone	10,0	2,0	20
A			Pukuhuone	13,5	1,0	14
A			Jakava liikenne (käytävät)	6,6	1,0	7
A			Varastohuone	28,6	1,0	29
A			Varastohuone	13,0	3,0	39
A			Varastohuone	70,0	1,0	70
A			Jakava liikenne (käytävät)	12,5	1,0	13
A			Varastohuone	9,0	1,0	9
A			Tekniikka	9,0	1,0	9
A			Tekniikkakomero	2,0	1,0	2
A			Osastoiva liikenne (porrasuone)	12,5	1,0	13
A			Jakava liikenne (käytävät)	33,0	1,0	33
A			Hissikuilu	8,5	1,0	9
A			Jakava liikenne (käytävät)	73,0	1,0	73
A		1.krs	Kahvila	93,6	1,0	94
A			Lipunmyynti	10,0	1,0	10
A			Vaatesäilytys	27,5	1,0	28
A			Vaatesäilytys	44,5	1,0	45
A			Aula	325,0	1,0	325
A			Jakava liikenne (käytävät)	31,0	1,0	31
A			Jakava liikenne (käytävät)	36,5	1,0	37
A			Lippukassa	7,0	1,0	7

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m <sup>2</sup> /tila	kpl	m <sup>2</sup>
A			Wc-huone	1,0	2,0	2
A			Keittokomero	2,5	1,0	3
A			Siivous	2,5	2,0	5
A			Wc-huone	51,5	1,0	52
A			Osastoiva liikenne (porrasuone)	10,0	1,0	10
A			Wc-huone	28,0	1,0	28
A			Wc-huone, inva	4,5	1,0	5
A			Siivouskeskus	1,8	1,0	2
A			Jakava liikenne (käytävät)	6,0	1,0	6
A			Varastohuone	14,0	1,0	14
A			Osastoiva liikenne (porrasuone)	10,5	2,0	21
A			Varastohuone	20,0	1,0	20
A			Jakava liikenne (käytävät)	3,5	1,0	4
A			Päänäyttämö	405,0	1,0	405
A			Takanäyttämö	219,0	1,0	219
A			Esiintyjälämpiö	60,0	1,0	60
A			As.palvelu	28,5	1,0	29
A			Hlökunnan sos.tila	33,0	1,0	33
A			Aula	59,0	1,0	59
A			Henkilökuntaravintola	104,0	1,0	104
A			Keittiö	36,5	1,0	37
A			Keittiön aputila	9,0	1,0	9
A			Wc-huone, inva	7,5	1,0	8
A			Wc-huone	3,0	2,0	6
A			Jakava liikenne (käytävät)	3,0	1,0	3
A			Hissikuilu	9,0	2,0	18
A			Osastoiva liikenne (porrasuone)	22,8	1,0	23
A			Jakava liikenne (käytävät)	6,5	1,0	7
A			Jakava liikenne (käytävät)	3,5	1,0	4
A			Fondivarasto	29,0	1,0	29
A			Maalaamo	132,5	1,0	133
A			Jakava liikenne (käytävät)	2,4	1,0	2
A			Osastoiva liikenne (porrasuone)	12,5	1,0	13
A			Lastennäyttämö	156,5	1,0	157
A			Jakava liikenne (käytävät)	3,5	3,0	11
A			Esiintyjälämpiö	45,0	1,0	45
A			Valaisimet	45,0	1,0	45
A			Sivunäyttämö	438,0	1,0	438
A			Osastoiva liikenne (porrasuone)	5,5	1,0	6
A			Wc-huone	2,5	1,0	3
A		2.krs	Alalämpiö	565,0	1,0	565
A			Katsomo	455,0	1,0	455
A			Jakava liikenne (käytävät)	3,0	2,0	6
A			Siivous	3,6	1,0	4

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m <sup>2</sup> /tila	kpl	m <sup>2</sup>
A			Koneh	7,0	1,0	7
A			Varastohuone	4,3	1,0	4
A			Keittokomero	9,0	1,0	9
A			Osastoiva liikenne (porrashuone)	10,5	2,0	21
A			Siivous	2,0	1,0	2
A			Rekvisiitta	24,0	1,0	24
A			Jakava liikenne (käytävät)	4,0	1,0	4
A			Jakava liikenne (käytävät)	4,5	1,0	5
A			Osastoiva liikenne (porrashuone)	12,0	1,0	12
A			Kabinetti	114,5	1,0	115
A			Rav. aputila	33,0	1,0	33
A			Esiintyjälämpiö	79,0	1,0	79
A			Hissi	7,5	1,0	8
A			Näyttämön yläosa	55,0	1,0	55
A			palomiehenhuone	10,0	1,0	10
A			Kokoushuone	34,5	1,0	35
A			Kokoushuone	16,0	1,0	16
A			Päälliköt yms	18,0	5,0	90
A			Tuotantosuunnittelija	13,5	1,0	14
A			Tuottajat	28,5	1,0	29
A			Ohjaaja	14,5	1,0	15
A			Dramaturgi	11,5	1,0	12
A			Järjestäjät ja mestarit	46,5	1,0	47
A			Vierailija	10,5	1,0	11
A			Tekniikka	2,0	1,0	2
A			Osastoiva liikenne (porrashuone)	12,5	1,0	13
A			Varastohuone	3,5	1,0	4
A			Wc-huone	3,0	2,0	6
A			Jakava liikenne (käytävät)	3,0	1,0	3
A			Hissi	6,0	1,0	6
A			Osastoiva liikenne (porrashuone)	28,5	1,0	29
A			Aula	61,5	1,0	62
A		3.krs	Parvekelämpiö	125,0	1,0	125
A			Varastohuone	15,5	1,0	16
A			Varastohuone	9,5	1,0	10
A			Osastoiva liikenne (porrashuone)	12,5	1,0	13
A			Jakava liikenne (käytävät)	2,5	2,0	5
A			Äänihuone	8,5	1,0	9
A			Valvomo	12,5	3,0	38
A			Osastoiva liikenne (porrashuone)	8,0	1,0	8
A			Parveke	145,0	1,0	145
A			Osastoiva liikenne (porrashuone)	17,0	1,0	17
A			Varastohuone	2,0	1,0	2
A			Varastohuone	19,5	1,0	20

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m <sup>2</sup> /tila	kpl	m <sup>2</sup>
A			Osastoiva liikenne (porrasuone)	9,5	1,0	10
A			Wc-huone	1,7	5,0	9
A			Eteinen	2,5	1,0	3
A			Himmenninhuone	32,5	1,0	33
A			Esiintyjälämpö	35,5	1,0	36
A			Lavastaja	17,0	1,0	17
A			Suunnittelijat	11,5	3,0	35
A			Avotoimisto	101,0	1,0	101
A			Osastoiva liikenne (porrasuone)	15,5	1,0	16
A			Wc-huone	4,0	2,0	8
A			Hissi	6,0	2,0	12
A			Osastoiva liikenne (porrasuone)	12,0	1,0	12
A			Eteinen	1,0	1,0	1
A			Varastohuone	4,0	1,0	4
A	4.krs		Kylmä ullakotila	165,0	1,0	165
A			Ullakko	48,5	1,0	49
A			Ullakko	23,0	1,0	23
A			Valaistus	29,0	1,0	29
A			Valaistus	15,0	1,0	15
A			Ullakko	40,0	1,0	40
A			Jakava liikenne (käytävät)	19,0	1,0	19
A			Osastoiva liikenne (porrasuone)	11,0	2,0	22
A			Näyttämön yläosa	51,0	1,0	51
A			Hissikuilu	6,0	1,0	6
A			Ilmanvaihto	55,0	1,0	55
A			Himmenninhuone	44,0	1,0	44
A			Pukuhuone	59,0	2,0	118
A			Jakava liikenne (käytävät)	129,0	1,0	129
A			Wc-pesuhuone	27,0	1,0	27
A			Wc-pesuhuone	14,5	2,0	29
A			Wc-pesuhuone	24,5	1,0	25
A			Toimistohuone	9,5	1,0	10
A			Kampaamo	71,0	1,0	71
A			Osastoiva liikenne (porrasuone)	15,0	1,0	15
A			Hissi	6,5	2,0	13
A			Muusikot	12,5	1,0	13
A			Kapelimestari	23,0	1,0	23
A			Osastoiva liikenne (porrasuone)	12,5	1,0	13
A			Wc-pesuhuone	7,5	1,0	8
A			Aula	42,5	1,0	43
A			Pukuhuone	18,0	8,0	144
<b>Yhteensä</b>					<b>259</b>	<b>8 068</b>

B

Uudisrakennus

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m <sup>2</sup> /tila	kpl	m <sup>2</sup>
B	kell		Varastotila	102,0	1,0	102
B			Varastotila	98,0	1,0	98
B			Varastotila	135,0	1,0	135
B			Tekniikka	302,0	1,0	302
B			Varastotila	283,0	1,0	283
B			Varastotila	160,0	1,0	160
B			Varastotila	302,0	1,0	302
B			Osastoiva liikenne (porrasuone)	20,0	1,0	20
B			Osastoiva liikenne (porrasuone)	10,0	1,0	10
B	1.krs		Jakava liikenne (käytävät)	23,5	1,0	24
B			Varastotila, lasten näyttämö	82,5	1,0	83
B			Takanäyttämö	110,5	1,0	111
B			Pieni näyttämö	302,0	1,0	302
B			Harjoitusuone	279,5	1,0	280
B			Kokoonpanotila	217,5	1,0	218
B			Puutyöverstas	202,5	1,0	203
B			Metalliverstas	116,5	1,0	117
B			Varastohuone	23,0	1,0	23
B			Lastaustila	83,0	1,0	83
B			Jätehuone	26,0	1,0	26
B			Osastoiva liikenne (porrasuone)	20,0	1,0	20
B			Osastoiva liikenne (porrasuone)	10,0	1,0	10
B	2.krs		Varastohuone	23,0	1,0	23
B	3.krs		Jakava liikenne (käytävät)	13,0	1,0	13
B			Varastohuone	79,5	1,0	80
B			Varastohuone	23,0	1,0	23
B	4.krs		Verhoomo	110,5	1,0	111
B			Tarpeistonvalmistus	63,0	1,0	63
B			Ompelimo	89,5	1,0	90
B			Jakava liikenne (käytävät)	69,5	1,0	70
B			Työhuone	22,0	1,0	22
B			Varastohuone	34,5	1,0	35
B			Varastotila	106,5	1,0	107
B			Varastotila	162,5	1,0	163
B			Jakava liikenne (käytävät)	35,0	1,0	35
B			Liimaus	12,0	1,0	12
B			Kuivaushuone	19,0	1,0	19
B			Pyykinpesu	18,0	1,0	18
B			Pukuhuone	10,0	1,0	10
B			Värjäys	20,0	1,0	20
B			Jakava liikenne (käytävät)	55,0	1,0	55
B			Ilmanvaihto	267,5	1,0	268
B			Osastoiva liikenne (porrasuone)	10,0	1,0	10
<b>Yhteensä</b>					<b>43</b>	<b>4 152</b>

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m <sup>2</sup> /tila	kpl	m <sup>2</sup>
<b>Yhteensä</b>				<b>302</b>	<b>12 219</b>	



# **Turun kaupunginteatteri**

## **Saneeraus**

Budjettiarvio

5.3.2012

## Turun kaupunginteatteri

### 1 Yleistä

Laskennan lähtötietoina on käytetty LPR-arkkitehdit Oy:n 29.12.2011 laatimia luonnos-suunnitelmia.

Kustannukset on arvioitu Haahtela-Kiiraan tavoitehintaohjelmalla.

Budjettiarvio on tehty kustannustasossa 1/2012.

### 2 Kustannukset (ALV 0 %)

Rakennuttajan kustannukset	2 728 000	euroa
Rakennustekniset työt	14 435 000	euroa
LVI-työt	3 293 000	euroa
Sähkötyöt	1 860 000	euroa
Erillishankinnat	134 000	euroa
Hankevaraus	2 454 000	euroa
<b>Yhteensä</b>	<b>24 903 000</b>	<b>euroa</b>

### 3 Tarkennuksia budjettiarvioon

Budjettiarvioon sisältyy saneerattavien tilojen kustannuksia 16 568 000 € ja uudisrakennuksen tilojen kustannuksia 8 335 000 €.

Saneerattaviin tiloihin on huomioitu sisäpintojen uusiminen. Hallintosiiven tiloissa tehdään myös väliseinämuutoksia. LVIS-tekniikka uusitaan.

A-INSINÖÖRIT LASKENTA OY

Esa Holmström

### Liitteet

Perustamiskustannukset  
Tilaluettelo

#### A-Insinöörit Laskenta Oy

**TURKU**  
Ilmarisenkatu 18 A  
20520 Turku  
Puh. 0207 911 333  
Fax 0207 911 334

E-mail: etunimi.sukunimi@ains.fi  
Internet: www.a-insinoorit.fi

Y-tunnus 1594099-4  
Kotipaikka Tampere

Turun Kaupunginteatteri  
Hankesuunnittelutyöryhmä

**Teatterin irtaimistohankinnat:**

Valokaluston täydennys	800.000 €
Äänikaluston ajanmukaistaminen	1 055 000 €
Puvuston laitteisto	150 000 €
Näyttämöiden irtaimisto	500 000 €
Verstaiden koneet ym. irtain	300 000 €
Kalusteet	200 000 €
Tietoliikenne laitteiston lisäys	100 000 €
Varastointikalusteet	150 000 €
Erittelemättömät kulut	95 000 €
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b><u>3 350 000 €</u></b> (alv 0 %)

Listassa ei ole huomioitu orkesterin- ja äänitys studion hankintoja on pitäydytty nykyisen näyttämökapasiteetin mukaisiin laitteistoihin.

Myöskään aula- ja muissa yleisötiloissa toteutettavat esitykset eivät ole laskelmassa mukana

Irtaimistohankintojen rahoitus tulee kulttuuriasiankeskukselta.

# **Turun kaupunginteatteri pysäköintilaitos**

**350 autopaikkaa, versio 1**

Budjettiarvio

6.3.2012

# Turun kaupunginteatteri pysäköintilaitos, 350 autopaikkaa, versio 1

## 1 Yleistä

Laskennan lähtötietoina on käytetty LPR-arkkitehdit Oy:n 10.2.2012 laatimia luonnos-suunnitelmia.

Kustannukset on arvioitu Kiiraan-Hahtelan tavoitehintaohjelmalla.

Kustannusarvio on tehty kustannustasossa 2/2012.

## 2 Kustannukset (ALV 0 %)

Rakennuttajan kustannukset	885 000	euroa
Rakennustekniset työt	6 560 000	euroa
LVI-työt	1 251 000	euroa
Sähkötyöt	364 000	euroa
Hankevaraus	760 000	euroa
<b>Yhteensä</b>	<b>9 820 000</b>	<b>euroa</b>

## 3 Tarkennuksia budjettiarvioon

A-INSINÖÖRIT LASKENTA OY

Esa Holmström

**Liite**

Perustamiskustannukset

### A-Insinöörit Laskenta Oy

**TURKU**  
Ilmarisenkatu 18 A  
20520 Turku  
Puh. 0207 911 333  
Fax 0207 911 334

E-mail: etunimi.sukunimi@ains.fi  
Internet: www.a-insinoorit.fi

Y-tunnus 1594099-4  
Kotipaikka Tampere

# **Turun kaupunginteatteri pysäköintilaitos**

**185 autopaikkaa, versio 2**

Budjettiarvio

6.3.2012

## Turun kaupunginteatteri pysäköintilaitos, 185 autopaikkaa, versio 2

### 1 Yleistä

Laskennan lähtötietoina on käytetty LPR-arkkitehdit Oy:n 10.2.2012 laatimia luonnos-suunnitelmia.

Kustannukset on arvioitu Kiiraan-Haahtelan tavoitehintaohjelmalla.

Kustannusarvio on tehty kustannustasossa 2/2012.

### 2 Kustannukset (ALV 0 %)

Rakennuttajan kustannukset	511 000	euroa
Rakennustekniset työt	3 711 000	euroa
LVI-työt	724 000	euroa
Sähkötyöt	214 000	euroa
Hankevaraus	410 000	euroa
<b>Yhteensä</b>	<b>5 570 000</b>	<b>euroa</b>

### 3 Tarkennuksia budjettiarvioon

A-INSINÖÖRIT LASKENTA OY

Esa Holmström

#### Liite

Perustamiskustannukset

#### A-Insinöörit Laskenta Oy

**TURKU**  
Ilmarisenkatu 18 A  
20520 Turku  
Puh. 0207 911 333  
Fax 0207 911 334

E-mail: etunimi.sukunimi@ains.fi  
Internet: www.a-insinoorit.fi

Y-tunnus 1594099-4  
Kotipaikka Tampere

## Turun kaupunginteatteri

Vuokralaskelma

TURUN KAUPUNKI

Tilaliikelaitos / Leevi Luoto

3.4.2012

Kohteen nykytila	valmistunut	1962	
	laajuus	8061 htm2	
	Uudishinta	19 794 945 €	2456 €/m2
	Nykyhinta	9 897 472 €	1228 €/m2
	kunto	50,0 %	
	korjausvastuu	269 297 €/vuosi	

Korjaus- ja uudisrakennusinvestointi	16 568 000 € peruskorjauksen kustannusosuus
	8 335 000 € uudisrakennuksen kustannusosuus
	<b>24 903 000 € investoinnin kokonaislaajuus</b>

Investoinnin laajuustieto perustuu A-Insinöörit Laskenta Oy:n Esa Holmströmin 5.3.2012 päiväämään tavoitehintalaskelmaan.

Rakennuksen peruskorjausinvestoinnin jälkeiseksi kuntoluokaksi on suunnitelmien perusteella arvioitu 95%.

Investoinnin jälkeiset arvotiedot		vanha osa	uudisosa	
	laajuus	8061	4152	htm2
	Uudishinta	19 794 945	8 335 000	€
		2 456	2 007	€/m2
	Nykyhinta	18 805 197	8 335 000	€
		2 333	2 007	€/m2
	kunto	95,0	100,0	%
korjausvastuu	356 309	150 030	€/vuosi	

Pääomavuokra		vanha osa	uudisosa	
	korko 1,75%	3,40		€/m2/kk
	korko 4 %		6,69	€/m2/kk
	korjausvastuu	3,68	3,01	€/m2/kk
	maanvuokra	0,90	0,90	€/m2/kk

## Muutostyömaksut

Kaupunginteatterin vuokrasopimuksella on vanhastaan muutostyömaksuja, jotka on muodostettu käyttäjälähtöisistä muutostöistä aiheutuneiden kustannusten kattamiseksi. Suunnitellun peruskorjauksen ja laajennuksen myötä kohteelle lisätään kaksi uutta muutostyömaksua, joilla kerätään korkokustannus ja maanvuokra rakentamisajalta.

	vanha osa	uudisosa		voimassaolo
muutostyömaksu	0,03	-	€/m2/kk	1.2006-12.2013
muutostyömaksu	0,02	-	€/m2/kk	1.2004-12.2018
muutostyömaksu	0,02	-	€/m2/kk	1.2003-12.2017
muutostyömaksu	0,004	-	€/m2/kk	1.2002-12.2016
muutostyömaksu	0,83	-	€/m2/kk	1.2011-12.2020
rakentamisaikainen korko	-	0,89	€/m2/kk	10 vuotta
rakentamisaikainen maanvuokra	-	0,24	€/m2/kk	10 vuotta

## Ylläpitovuokra

Ylläpitovuokralla katetaan kiinteistönhoidon, lämmityksen ja jätehuollon kustannukset. Lisäksi ylläpitovuokran yhteydessä kerätään kohteen hallinnointipalkkio ja vuosikorjausraha.



	vanha osa	uudisosa	
hallinnointipalkkio	0,24	0,24	€/m2/kk
vuosikorjausraha	2,46	2,01	€/m2/kk
kiinteistönhoito, lämmitys ja jätehuolto	2,10	2,10	€/m2/kk
siivous	1,40	1,40	€/m2/kk
ylläpitovuokra yhteensä	6,20	5,75	€/m2/kk

#### Yhteenveto

Mikäli Turun kaupunginteatteria peruskorjataan ja laajennetaan suunnitellun mukaisella investoinnilla on peruskorjatun ja laajennetun kaupunginteatterin vuokrataso seuraava:

vuokrattava laajuus	vanha osa	uudisosa		
	8061	4152	htm2	
korko 4 %	3,40	6,69	€/m2/kk	
korjausvastuu	3,68	3,01	€/m2/kk	
maanvuokra	0,90	0,90	€/m2/kk	
vanhat muutostyömaksut	0,91	-	€/m2/kk	
rakentamisaikainen korko	-	0,89	€/m2/kk	peritään 10 vuotta
rakentamisaikainen maanvuokra	-	0,24	€/m2/kk	peritään 10 vuotta
ylläpitovuokra	6,20	5,75	€/m2/kk	
<b>yhteensä</b>	<b>15,09</b>	<b>17,48</b>	<b>€/m2/kk</b>	
	<b>121 640,49</b>	<b>72 576,96</b>	<b>€/kk</b>	
	<b>1 459 685,88</b>	<b>870 923,52</b>	<b>€/v</b>	
<b>vanha- ja uudisosa yhteensä</b>	<b>194 217,45</b>	<b>€/kk</b>		
	<b>2 330 609,40</b>	<b>€/v</b>		

pääomavuokran pohjana toimiva tavoitehinta sekä maanvuokra ja ylläpitovuokran sisältö on esitetty laskelmassa maaliskuun 2012 hintatasossa. Otettaessa peruskorjattu ja laajennettu kohde käyttöön edellä mainitut vuokran osat päivitetään vastaamaan kohteen käyttöönottoajankohdan hintatasoa.

#### Nykyinen vuokrataso

Vertailutietona kerrotaan, että Turun Tilaliikelaitoksen ja Turun kaupunginteatterin välinen nykyinen vuokrasopimus on laajuudeltaan 6 780,5 m2 ja bruttovuokran suuruus on 10,96 €/m2/kk, 74 329,31 €/kk ja 891 951,72 €/v.

## Turun kaupunginteatterin pysäköintilaitos

Vuokralaskelma  
TURUN KAUPUNKI  
Tilaliikelaitos / Leevi Luoto  
20.3.2012

### Hankkeen sisältö

Turun kaupunginteatterin yhteyteen rakennettava pysäköintitalo. Hankesuunnitteluvaiheessa tarkastellaan kahta vaihtoehtoista toteutuslaajuutta: 350 autopaikar ja 185 autopaikan laajuista pysäköintilaitosta.

### Investointi ja tontin arvo

	versio 1	versio 2	
	350 ap	185 ap	
	10 654	6 297	m2
investointikustannus	9 820 000	5 570 000	€

Tontin arvo muodostetaan käyttämällä rakennusoikeuden arvona 220 €/k-m2.

	versio 1	versio 2
tontin arvo	2 343 880	1 385 340

Investoinnin laajuustieto perustuu A-Insinöörit Laskenta Oy:n Esa Holmströmin 6.3.2012 päiväämään tavoitehintalaskelmaan

### Vuokrakustannus

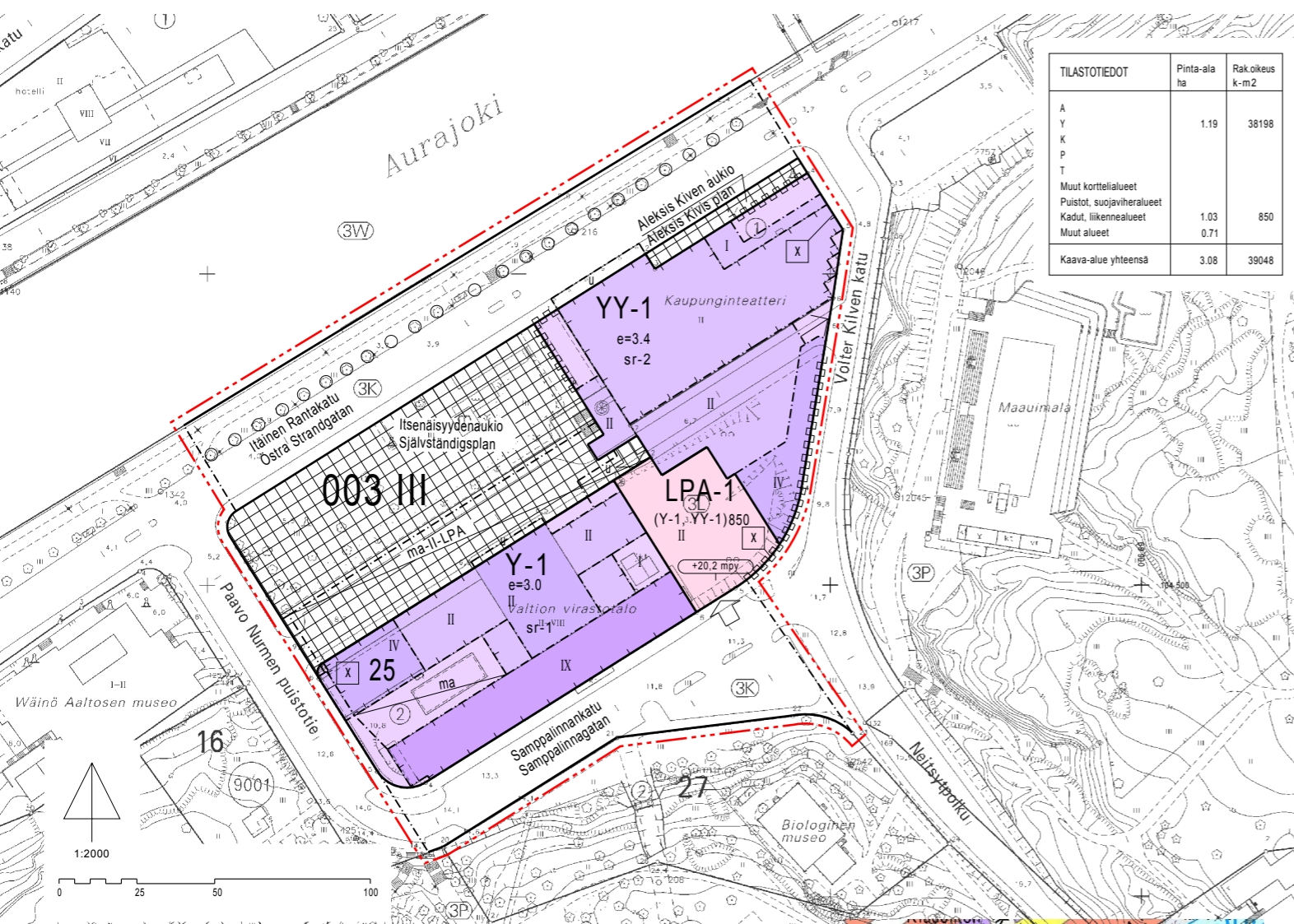
kohteen vuokra on määritetty kustannuspohjaisesti investointikustannuksen ja arvioidun ylläpitokustannuksen pohjalta.

Kohteen laajuuden, käyttötarkoituksen ja sijainnin perusteella investoinnin ja tonttiin sidotun pääoman tuottovaatimuksena on käytetty 10%

Ylläpituokratana kerätään kohteen arvioidut ylläpitokulut. Kustannustaso on määritetty käyttäen referenssitietona Puutorin Pysäköinti Oy:n ylläpituovastikkeen suuruutta.

	versio 1	versio 2	
	350 ap	185 ap	
	10 654	6 297	m2
	30,4	34,0	m2/ap
Korko 10%	9,51	9,20	€/m2/kk
ylläpituovuokra	0,65	0,65	€/m2/kk
yhteensä	10,17	9,86	€/m2/kk
	309,57	335,61	€/ap/kk
	108 351,18	62 088,42	€/kk
	1 300 214,16	745 061,04	€/v

Pääomavuokran pohjana toimiva tavoitehinta ja ylläpituovuokrat pohjana toimiva ylläpituovastike on esitetty laskelmassa maaliskuun 2012 hintatasossa. Otettaessa valmis kohde käyttöön edellä mainitut vuokran osat päivitetään vastaamaan kohteen käyttöönottoajankohdan hintatasoa.



TILASTIEDOT	Pinta-ala ha	Rak.oikeus k-m2
A		
Y	1.19	38198
K		
P		
T		
Muut korttelialueet		
Puistot, suojaviheralueet	1.03	850
Kadut, liikennealueet		
Muut alueet	0.71	
Kaava-alue yhteensä	3.08	39048

### Asemakaavamerkinnot ja -määräykset

**Y-1**

Yleisten rakennusten korttelialue. Rakennusta voidaan laajentaa yhdeksännessä kerroksessa noin 150 k-m2 laajennuksella. Korttelialueeseen liittyy oikeus sijoittaa autopaikkoja LPA-1 korttelialueella sekä 850 m2 korttelin Y-1 pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

**YY-1**

Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Autopaikat 60 kpl saadaan sijoittaa LPA-1 korttelialueelle. Korttelialueeseen liittyy oikeus sijoittaa LPA-1 korttelialueelle 850 m2 korttelin pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Ilmanvaihtohuoneet tulee sijoittaa kerroksiin ja ne voidaan toteuttaa rakennusoikeus ylittään. Asemakaavassa määrätyn, katon ylintä korkeusasemaa osoittavan tason yläpuolelle ei saa sijoittaa ilmanvaihtokonehuoneita tai laitteita.

**LPA-1**

Autopaikkojen korttelialue korttelin 25 tarpeisiin. Autotasojä saadaan rakentaa viisi niin, että ylimmän tason lattian korkeus on enintään +14.00 mpy. Korttelialueeseen liittyy oikeus rakentaa maanalaisia pysäköintipaikkoja itsenäisyyden-aukion katutilan alle. (ma II-LPA) Autopaikkoja saadaan näin muodostuvalle alueelle sijoittaa enintään 400.

Korttelialueelle saadaan rakentaa 850 k-m2 korttelin 25 tonttien X ja X tarpeeseen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja autotasojen yläpuolelle rakennettavaan kerrokseen.

Ilmanvaihtohuoneet tulee sijoittaa kerroksiin ja ne voidaan toteuttaa rakennusoikeus ylittään. Asemakaavassa määrätyn, katon ylintä korkeusasemaa osoittavan tason yläpuolelle ei saa sijoittaa ilmanvaihtokonehuoneita tai laitteita.

Alueelle on rakennettava säältä suojattuja polkupyöräpaikkoja 75 kpl tonttien X ja X tarpeisiin.

- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Sitovan tonttijäon mukaisen tontin raja ja numero.
- 003** Kaupunginosan numero.
- III** Kaupunginosan nimi.
- 25** Korttelin numero.
- Samppalin** Alueen nimi
- e=3.4** Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
- (y-1/yy-1)850** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

- III** Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.
- Rakennusala.
- Maanalainen tila.
- Alueen osa, jolle saa sijoittaa kaksi maanalaisa auton pysäköintitasoa LPA-1 korttelialueeseen liittyen. Kellarin tiloihin johtava ajoluiska.
- Uloke.
- Säilytettävä/istutettava puurivi.
- Katu.
- Katuaukio/tori.
- Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
- Korttelialueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti erittäin arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen käytön vaatimat välttämättömät muutostyöt tulee tehdä niin, ettei julkisivujen ja vesikaton perusmuodon rakennustaiteellinen tai kaupunkikuvallinen arvo tai tyyli tärvelly. Pääaula tulee säilyttää avoimena. Rakennus- tai toimenpidelupaa käsitellessään on rakennuslautakunnan kuultava asiassa museoviranomaisia.
- Rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen käytön vaatimat välttämättömät muutostyöt tulee tehdä niin, ettei julkisivujen ja vesikaton perusmuodon rakennustaiteellinen tai kaupunkikuvallinen arvo tai tyyli tärvelly. Teatterin päälämpö tulee säilyttää avoimena. Rakennus- tai toimenpidelupaa käsitellessään on rakennuslautakunnan kuultava asiassa museoviranomaisia.

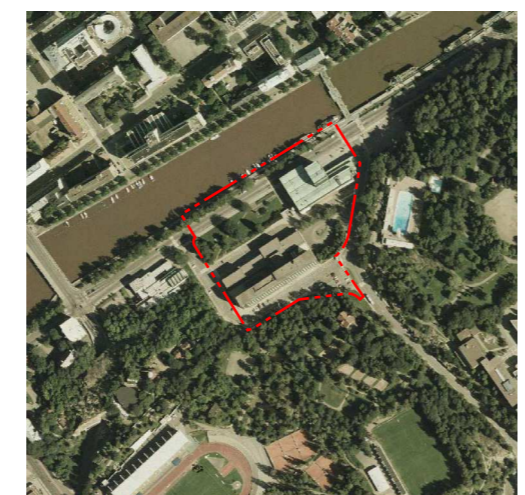
POISTUVA KAAVA  
Merkintöjen selite:  
 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva, jota otsakkeessa mainittu kaavanmuutos koskee ja jolla aiemmat kaavamerkinnot ja -määräykset poistuvat.  
A78/1958 27.04.1958  
Aiemman, poistuvan kaavan numero ja vahvistuspäivämäärä.



Sijaintikarta



TURUN KAUPUNGIN TEATTERIN LAATUKAVALOKUVA



Ilmakuva alueesta



Arkkitehtitoimisto Matti Takala Oy

TURKU		ÅBO		ASEMAKAAVATUNNUS DETALJEPLANBETECKNING	50/2001
MITTAKAAVA SKALA	1:2000	DIARIUMUMERO DIARIENUMMER	9748-2001		
ASEMAKAAVANMUUTOS KOSKEE:					
Kaupunginosa:	003 III	III	25 ja 26	III	25 och 26
Korttelit:	25 ja 26	2 ja 1	Samppalinankatu	2 och 1	Samppalinngatan
Tontit:	2 ja 1	Itäinen Rantakatu (osa)	Östra Strandgatan (del)		
Kadut:	Samppalinankatu	Itäinen Rantakatu (osa)	Östra Strandgatan (del)		
Aukio:	Itsenäisyydenaukio	Självständighetsplan			
ASEMAKAAVANMUUTOKSELLA MUODOSTUVA TILANNE:					
Kaupunginosa:	003 III	III	25	III	25
Kortteli:	25	Samppalinankatu	Samppalinngatan		
Kadut:	Samppalinankatu	Itäinen Rantakatu (osa)	Östra Strandgatan (del)		
Aukio:	Itsenäisyydenaukio	Självständighetsplan			
ASEMAKAAVAMUUTOKSEN YHTEYDESSÄ HYVÄKSYTÄÄN TONTTIIJAKO XXX-X.-XX.					
OSOITE ADDRESS	Läntinen Rantakatu	TYÖNIMI ARBETSNAMN	Kaupunginteatteri+Virastotalo		
MAASTONTARKISTUS, I VAIHELUONNOS TERRÄNGGRANSKNING, I SKEDET,UTKAST	29.03.2006	YKL HYVÄKSYNYT GODKÄND AV MPN			
TURUN KAUPUNGIN YMPÄRISTÖ- JA KAAVOITUSVIRASTO / ASEMAKAAVATOIMISTO ÅBO STADS MILJÖ- OCH PLANLÄGGNINGSBYRÅ / DETALJPLANEKONTORET					
LUONNOS UTKAST	PIIRTÄJÄ RITARE	Marja-Liisa Mäkilä	VALMISTELLA BEREDARE	Jouko Paasikivi Iina Paasikivi	
TURKU ÅBO	31.03.2006	ASEMAKAAVAPÄÄLLIKÖ DETALJPLANDIREKTÖR	Timo Hintsanen		