

UUSI KONSERTTITALO
Vastineet muistutuksiin

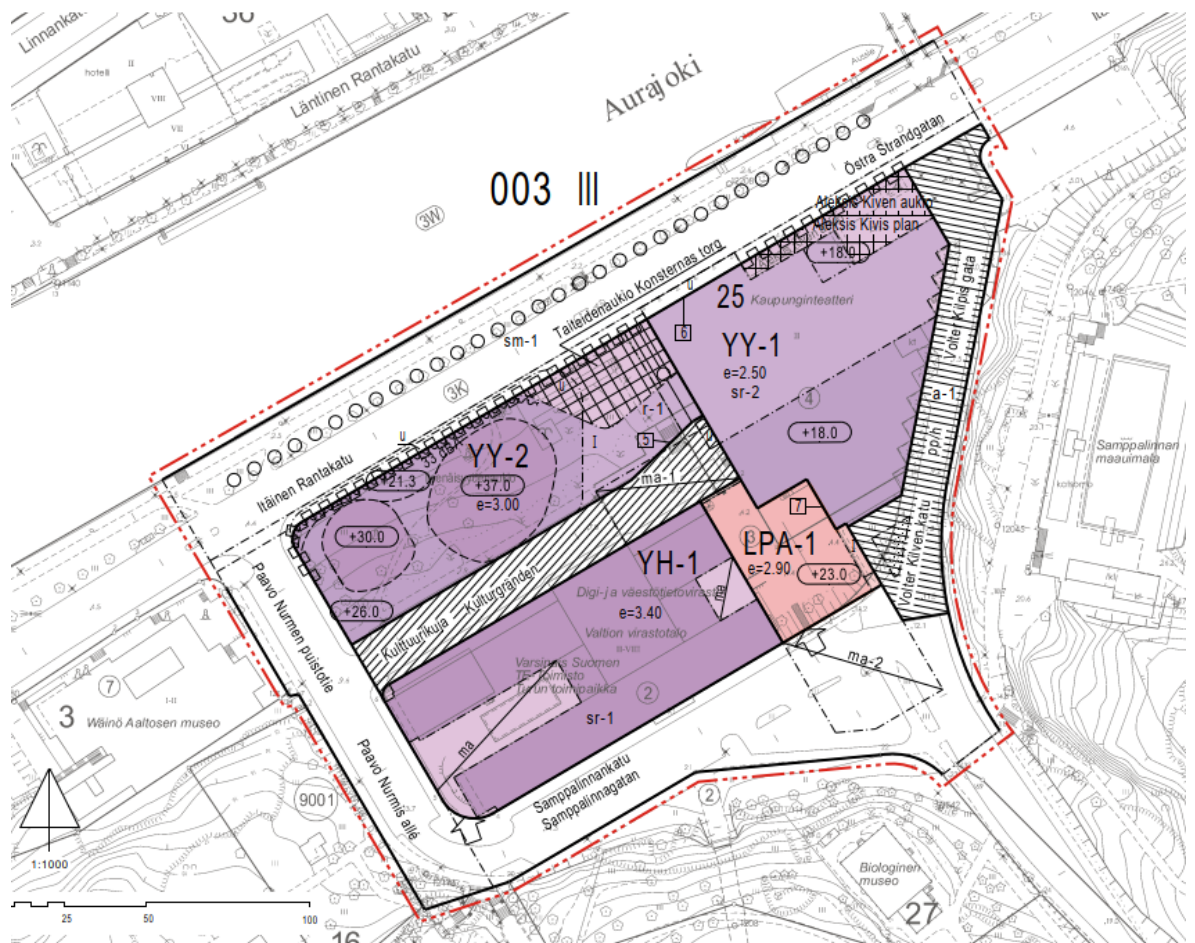
 Diaarinumero: 5544-2020
 Asemakaavatunnus: 10/2020

Asemakaavanmuutos

24.11.2021, muutettu 2.2.2022 (lausunnot ja muistutukset)

Kaupunginosa: III

Osoite: Itsenäisyydenaukio



Kuva 1. Nähtävillä ollut kaavaehdotus (24.11.2021)

Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus oli nähtävillä 13.12.2021 -11.1.2022. Tuona aikana saatiin 2 muistutusta.

Muistutus 1, Yksityishenkilö Raunistulantien varrelta 17.12.2021 ja 2.1.2022

Mielipiteen jättäjä pitää kävelymatkoja konserttitalolle useilta joukkoliikenteen reiteiltä ja keskustan pysäköintilaitoksista liian pitkinä ja pyörällä saapumista hankalana konserttilaisuuteen pukeutumisen kannalta. Mielipiteen jättäjä pitää suunnitteilla olevaa 215 auto-paikan ja myös kaavan sallimaa 310 autopaikan pysäköintialoa liian pienenä ja toivoo pysäköintilaitoksen laajentamista.

Kaavoituksen vastine:

Konserttitalo on kaupungin keskustassa sijaitsevana varsin hyvin saavutettava. Kestävien kulkutapojen, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn osuutta pyritään lisäämään liikenteen haittojen vähentämiseksi. Pysäköintilaitoksen laajentamista nykykaavan mukaan Itsenäisyydenaukion alle on pidetty teknisesti ja taloudellisesti erittäin haastavana. Sisääntulo-rampin järjestäminen sinne Paavo Nurmen puistotieltä johtaisi vaarallisiin liikeneratkaisuihin. Suunnitteilla oleva pysäköintilaitos ei käytä koko kaavan sallimaa laajuutta. Pysäköintilaitoksen laajentaminen Samppalinnankadun alle on mahdollista, mutta hintavaa louhinnan ja johtosiirtojen takia.

Muistutus 2, Senaatti-kiinteistöt 30.12.2021

Senaatti-kiinteistöt on jättänyt kaavasta 31.8.2020 päivätyn mielipiteen luonnosvaiheessa. Lisäksi Senaatti-kiinteistöt on jättänyt 15.12.2020 kirjallisesti huomioita konserttitalon kilpailuun liittyen.

Muistutuksen mukaan virastotalo, kaupunginteatteri ja Wäinö Aaltosen museo muodostavat Itsenäisyydenaukion ympärille Turun keskustan merkittävimmän modernin monumentaaliympäristön valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Senaatti-kiinteistöt katsoo, että voittanut kilpailutyö antaa riittävällä tavalla tilaa ja arvoa myös edellä mainituille säilyville julkisille rakennuksille. Erityisesti pitkän näkymän säilyttäminen Virastotalon ja jokirannan välissä on positiivinen asia ja kyseinen rakentamiselta vapaa alue tulisi pitää mahdollisimman leveänä. Mainittu alue toimii laadukkaasti toteutettuna myös arvokkaana sisääntuloalueena Virastotalon suuntaan. Asemakaavassa pyöreiden rakennusten rakennusalat on osoitettu ohjeellisina, varsinaisen rakennusalan ollessa laajempi. Senaatti-kiinteistöt katsoo, että ohjeellisesta rakennusalaasta tulee voida joustaa länteen päin, avointa tilaa supistavaan suuntaan, vain erittäin perustellusta ja painavasta syystä. Lisähuomiona todettakoon, että kilpailuehdotuksen mukainen rakennuksen ylin korko jää havainnekuvassa alle virastotalon ylimmän kerroksen koron (ylin kerros +35,2 m, vesikatto +38,2), mitä Senaatti pitää hyvänä asiana, ottaen huomioon Virastotalon suojellun statuksen. Tästä poiketen, kaavaehdotus sallii uudisrakentamisen nykyistä virastorakennuksen korkoa ylempäs. Senaatti ei kuitenkaan näe, että esitetyllä joustovallalla (+37 m) olisi merkittävää haittaa kokonaisuuden kannalta.

Yhteisten jalankulun reittien suunnittelusta jokirannalta Virastotalon suuntaan on huolehdittu suunnitelmassa hyvin, ja Senaatti pitää tärkeänä, että reittien ja istutettavien alueiden laadusta huolehditaan myös suunnittelun myöhemmissä vaiheissa alueen arvokkuuden edellyttämällä tavalla toiminnallisuus ja turvallisuus huomioiden. Jatkon osalta pyytäisimme huomioimaan erityisesti myös jalankulun turvallisen ja toimivan yhteyden pysäköintilaitokselta Virastotalon pääoville.

Senaatti-kiinteistöt huomauttaa, että Virastotalossa tapahtuvan viranomaistoiminnan erityisvaatimukset on otettava huomioon. Keskeytymätön pääsy esteettömästi myös työmaiden aikana Aurajoen puolelta sisäänkäynnille on turvattava. Liikuntaesteisten autopaikkojen säilyminen sisäänkäynnin läheisyydessä tulisi jatkossakin mahdollistua.

Virastotalon huolto-ovet ovat rakennuksen eteläpuolella. Tästä syystä on tärkeää, että Sampalinnankadun puoleinen ma-2 varaus ei ulotu virastotalon eteen.

Virastotalon perustamistaso on, ainakin osittain, louhittu kallioon huomattavasti vallitsevaa maantasoa alemmalle tasolle. Rakennuksen alle kertyy hulevettä, jonka poistoa varten rakennettu pumppausjärjestelmä on jatkuvasti käytössä. Virastotalon kellarissa on tärkeitä toimintoja. Rakennustyöt virastotalon läheisyydessä on suoritettava äärimmäistä varovaisuutta noudattaen, ja pohjaveden seurannan ja värinämittausten tulee kuulua työmaan toimintaan tehostetusti. Senaatti-kiinteistöt katsoo, että tästä hulevesien hallinnasta tulee määrätä myös asemakaavassa, ja kaavamääräyksiä tulee täydentää tältä osin.

Asemakaavan toteuttaminen edellyttäne kunnallisteknisten johtojen ja putkien siirtämistä uusiin paikkoihin. Tällä hetkellä esim. virastotaloa palveleva kaukolämpöjohto kulkee konserttitalon tulevan tontin alueella. Toisaalta konserttitalon tontille jää osa Virastotaloa palvelevista johdoista. Senaatti-kiinteistöt huomauttaa, että asemakaavan toteuttamisen ja kunnallisteknisten johtosiirtojen kustannukset tulee osoittaa niiden aiheuttajalle. Näistä vastuurajoista tulisi näkemyksemme mukaan sopia erillisellä sopimuksella ennen asemakaavan hyväksymistä valtuustossa.

Senaatti-kiinteistöt pyytää tarkistamaan pysäköintilaitoksen rakennusoikeuden, jossa maanalaiset tasot on huomioitu. Alustavan näkemyksemme mukaan tehokkuusluvun tulisi olla vähintään $e=5,50$. Lisäksi muistuttaja esittää, että korkeusasemaa nostetaan metrillä +24 metriin, jotta saadaan tarvittava joustovaraa tehtyihin luonnoksiin nähden.

Asemakaavaehdotuksessa on määritetty pysäköintitontille viherkerroin 0,8. Arviomme mukaan vaatimus johtaa viherkaton toteuttamiseen, mikä ei ole tällä paikalla, jossa kattoa tuskin voi havaita, tarkoituksenmukaista.

Kaavoituksen vastine:

Kaavaehdotus ottaa huomioon virastotalon tarpeen saada jokinäkymiä. Rakennusalat on piirretty niin, että niissä on mukana jonkin verran suunnitteluvaraa. Massasta nousevien saliosien rajat on annettu ohjeellisena, koska suunnittelun edetessä koko voi hieman muuttua. Ohjeelliset alueet antavat kuitenkin hyvän kuvan tulevasta rakennuksesta. Tontin koon ja rakennuskustannusten takia rakennuksen koko on tarkoituksenmukaista pitää mahdollisimman pienenä. Konserttitalon päämassan korkeuteen on varattu alustavan suunnitelman korkeuden +34.6 lisäksi suunnitteluvaraa 2,4 m, koska halutaan varmistaa akustisen ratkaisun onnistuminen ja saada mahdolliset aurinkopaneelit tai muu tekniikka piiloon.

Jalankulun reitit ja tori- ja katualueet istutuksineen suunnitellaan tarkemmin piha- ja katusuunnitelmien yhteydessä. Kaava edellyttää, että rakenteet ja pinnat toteutetaan alueen kaupunkikuvallinen arvo huomioon ottaen korkeatasoisesti. Reitti pysäköintilaitokselta virastotalon pääovelle risteää väistämättä ajon virastotalon pysäköintiin, mutta liikennemäärät eivät ole suuria.

Kaavasta poistettiin luonnosvaiheen jälkeen maanalaisen pysäköinnin salliminen nykyistä laajempina Kulttuurikujan alle Senaatin toiveesta, jotta pääsy virastotalon pääovelle turvataan. Myös Sampalinnankadun puoleinen ma-2 varaus pienennettiin siten, ettei se ulotu virastotalon huolto-ovien eteen, jossa on myös kunnallisteknisiä liittymiä. Liikuntaesteisten autopaikkojen säilyminen sisäänkäynnin läheisyydessä on suunniteltu jatkossakin olevan mahdollista.

Rakennustöiden vaikutusten seuraaminen naapurikiinteistöissä kuuluu urakoitsijan normaaliin toimintaan. Virastotalon alle kerääntyvät vedet ovat todennäköisesti Urheilupuiston mäeltä valuvaa pohjavettä. Kaava-alueelle osoitettu uudisrakentaminen ei vaikuta virastotalon kellariin kerääntyviin vesiin nykytilannetta huonontavasti. Konserttitalon vedet tullaan johtamaan joen suuntaan. Pysäköintimonttuun ei enää kerry vettä, vaan pysäköintilaitoksen vedet saadaan ohjattua hallitusti verkostoihin. Kaavoitus katsoo, että Turun kaupungin rakennusjärjestyksen (1.3.2021) § 8 ”Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen sekä jätevesien käsittely” antaa riittävät ohjeet hulevesien käsittelyyn.

Konserttitalon alle jäävä kaukolämpöjohto on alustavasti sovittu Turku Energian kanssa siirrettäväksi Paavo Nurmen puistotien kautta Samppalinnankadulle niin, ettei johto mene enää virastotalon läpi. Johtosiirtojen kustannukset kohdistuvat muutosta tarvitseville hankkeille. Teatterin seinustalla kulkevat viemärit siirretään Kulttuurikujan katualueelle Paavo Nurmen puistotien suuntaan johtaviksi. Virastotalon johtosiirroista ja vastuurajoista tehdään sopimus.

Kaavoittaja korjaa pysäköintilaitoksen rakennusoikeutta koskevan virheen. Rakennusoikeudesta puuttuivat maanalaiset pysäköintitasot, jotka pääkäyttötarkoituksen mukaisina lasketaan rakennusoikeuteen. LPA-1 korttelin tehokkuusluvaksi merkitään kaavakarttaan $e = 5,5$. Kerrosala on 8058 k-m^2 . Pysäköintilaitoksen enimmäiskorkeutta nostetaan metrillä $+24 \text{ m}$:iin, jotta saadaan suunnitteluvaraa.

Pysäköintikorttelialueelle määritetty viherkerroin (0,8) johtaa lähes täysin rakennetulla tontilla viherkaton rakentamiseen. Kaavoitus katsoo, että viherkerroin on perusteltu, koska katto näkyy Samppalinnan mauuimalan lisäksi virastotalon korkean osan ikkunoista. Katolle voisi avata pääsyn virastotalon porrashuoneesta ja käyttää kattoa taukoterrassina. Lisäksi viherkatto toimii hulevesiä viivyttävänä rakenteena ja edistää luonnon monimuotoisuutta.