

ANINKAISTEN KONSERTTITALO
Selostus

Diarinumero: 10238-2019
Asemakaavatunnus: 13/2019

Asemakaavanmuutos

22.11.2024

Kaupunginosa: VI

Osoite: Aninkaistenkatu 9



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	7
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.....	7
3.1.4 Maanomistus.....	9
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	10
3.1.6 Liikenne.....	10
3.1.7 Tekninen huolto.....	12
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät	13
3.2 Suunnittelutilanne.....	13
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	13
3.2.2 Maakuntakaava	14
3.2.4 Yleiskaava	14
3.2.5 Asemakaava	15
3.2.6 Rakennusjärjestys	16
3.2.7 Tonttijako ja kiinteistörekisteri.....	16
3.2.8 Pohjakartta	16
3.2.9 Selvitykset.....	16
3.2.11 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat	16
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	18
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	18
4.2 Osalliset	18
4.3 Asemakaavan tavoitteet	19
4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	19
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus	20
4.4.1 Käynnistäminen.....	20
4.4.2 Vireille tulo.....	20
4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen.....	21
4.4.4 Luonnoksen perusratkaisu	23
4.4.5 Luonnoskäsittely.....	24
4.4.5 Luonnoksen päivittäminen.....	24
4.4.6 Lausunnot	34
4.4.7 Nähtävillä olo ja muistutukset	35
4.4.8 Ehdotuksen perusratkaisu	35
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	36
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	36
5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen	37
5.3 Aluevaraukset	37
5.3.1 Korttelialueet	37
5.3.2 Liikennejärjestelyt sekä katu- ja liikennealueet	40
5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset	43

5.4.1 Vihertehokkuus.....	43
5.4.2 Ääneneristävyys.....	44
5.5 Nimistö.....	44
5.6 Kaavan vaikutukset.....	45
5.6.1 Yleistä.....	45
5.6.2 Luonnonympäristö.....	45
5.6.3 Rakennettu ympäristö.....	45
5.6.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut.....	55
5.6.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	56
5.6.6 Liikenne.....	57
5.6.7 Tekninen huolto.....	58
5.6.8 Ympäristön häiriötekijät.....	58
5.6.9 Ilmastovaikutukset.....	59
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	61
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	61
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus.....	62
6.3 Toteuttamisen seuranta.....	63

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 22. päivänä marraskuuta 2024 päivättyä asemakaavanmuutostarttaa **Aninkaisten konserttitalo (13/2019)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	006 VI	VI
Kortteli:	26	26
Tontit:	3 ja 5	3 och 5
Kadut:	Aninkaistenkatu (osa) Arkistonpolku (osa) Maariankatu (osa) Sibeliuksenkatu (osa) Ukkokodinpolku (osa)	Aningaisgatan (del) Arkivstigen (del) Mariogatan (del) Sibeliogatan (del) Gubbhemsstigen (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	006 VI	VI
Kortteli:	26	26
Kadut:	Aninkaistenkatu (osa) Arkistonpolku (osa) Sibeliuksenkatu (osa) Ukkokodinpolku (osa)	Aningaisgatan (del) Arkivstigen (del) Sibeliogatan (del) Gubbhemsstigen (del)
Julkiset kulkuväylät:	Akkakodinpolku Candolininpolku	Tjänarinnehemsstigen Candolinsstigen
Korttelin sisäinen aukio:	Aninkaistenaukio	Aningaisplanen

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako/tonttijaonmuutos:
VI-26.-6 ja 7

Muutoin tällä asemakaava-alueella laaditaan erilliset tonttijaot.

Asemakaavanmuutos on laadittu:

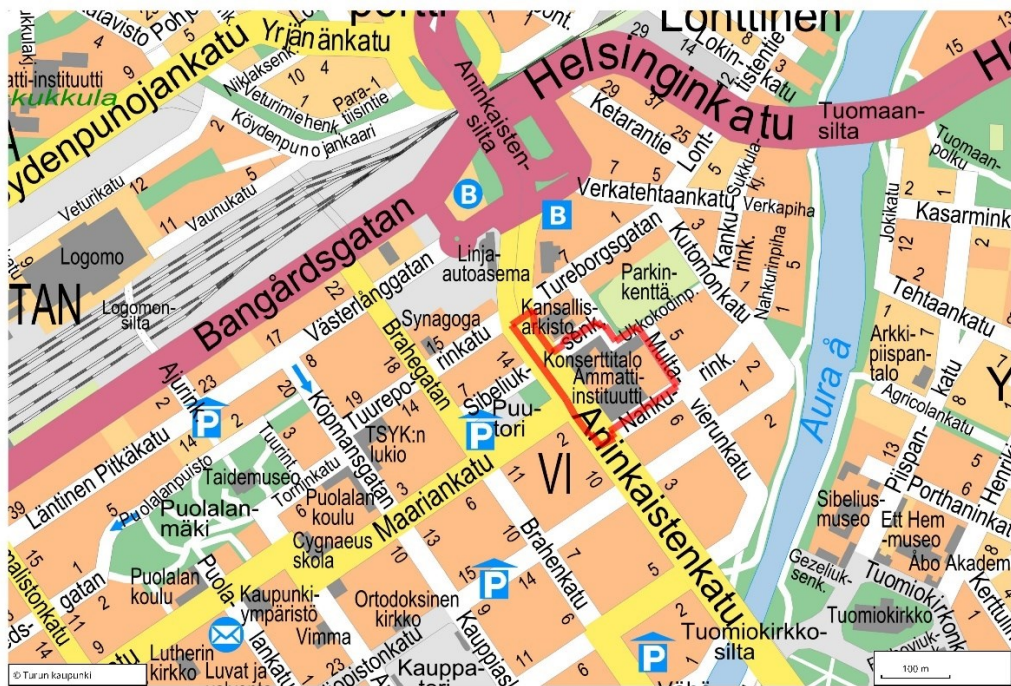
Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus
Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Nella Karhulahti ([etunimi.sukunimi\(at\)turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)turku.fi)).

Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 3.2.2020, muutettu 9.10.2024
2. Asemakaavakartta 22.11.2024
3. Tilastolomake 22.11.2024
4. Ilmastovaikutusten arviointi 22.11.2024
5. Rakennushistoriaselvitys Konserttitalo VI/26/5, Teija Mustonen 30.11.2011
6. Rakennushistoriaselvitys Turun ammattikoulu (Aninkaisten koulutalo LPR-arkkitehdit Oy / Mannberg, Mikko, 2020), 1950, 1969, 31.8.2020
7. Liikennemeluselvitys, Agora, Turku, Promethor Oy 27.9.2024
8. Varjostusanalyysi, Lunden Architecture Oy 8.11.2024
9. Viitesuunnitelma, Lunden Architecture Oy 11.11.2024

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Keskustan kehittämisen kärkihanke, Aninkaisten alueen kehittäminen Turun kaupungin nettisivut: <https://www.turku.fi/keskustan-kehittaminen/aninkainen>
 Aninkaisten alueen kokonaiskonsepti 21.5.2021, Muuan arkkitehdit Oy, Linkki: [Aninkaisten alueen kokonaiskonsepti](#)
 Aninkaisten konserttitalo ja Turun ammatti-instituutti Turun kaupungin projektit ja hankkeet nettisivu: [Aninkaisten konserttitalo ja Turun ammatti-instituutti](#)
 Kilpailuehdotus Turun kaupungin nettisivuilla: [Agora](#)
 Museon inventointiportaali
 Turun siniviherkerroin <https://www.turku.fi/siniviherkerroin>

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	11.2.2020 § 36
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	26.2.2020
Ilmoitus vireilletulosta kaavoituskatsauksessa	2019
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen	17.11.2020 § 398
Kaupunginhallitus hyväksyi päivitetyn kaavaluonnoksen	21.3.2022 § 116
Kaavaehdotus lausunnoilla	2.12.2024- 9.1.2025
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä	2.12.2024- 9.1.2025
Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	--

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Asemakaava

Asemakaavanmuutoksella määritellään Konserttitalolle ja Ammatti-instituutille uusi käyttötarkoitus sekä mahdollistetaan alueen täydennysrakentaminen osana elävää ja toiminnoiltaan monipuolista Aninkaisten aluetta. Candolinien palvelutalon toiminta säilyy nykyisenä.

Kaavatyön aikana on selvitetty rakennetun ympäristön arvot, rakennusten suojelutarve sekä alueen kaupunkikuvalliset arvot. Kaupunkikuvassa tärkeitä tavoitteita ovat olleet erityisesti Puutorin ympäristökokonaisuuden huomioiminen sekä Tuomiokirkkonäkymän säilyminen Aninkaistensillan suunnasta kaupunkiin saavuttaessa.

Konserttitalon ja Ammatti-instituutin tontin kaavamerkintä sallii monipuoliset käyttötarkoitukset. Alueen suojeltavia rakennuksia ja uusia rakennettavia rakennuksia voi käyttää mm. liike-, toimisto-, palvelu-, hoitolaitos-, asuin-, majoitus- ja kulttuurikäyttöön.

Korttelin läpi muodostetaan uusi puolijulkinen aukio ja uudet kulkuyhteydet kytkevät korttelin luontevasti ympäristöönsä. Aukion likimääräinen korkotaso on +19,3, jolloin aukio on samassa tasossa Aninkaistenkadun kanssa. Uusi jalankulun kulkuyhteys jatkuu aukiolta suojeltavan koulutalon ali ja takaa Parkinkentän suuntaan.

Konserttitalo sekä Ammatti-instituutin rakennuksista Konserttitalon takana oleva korkea pihaa rajaava koulutalo sekä Aninkaistenkadun puoleinen koulurakennus suojellaan. Konserttitalon kaakkoispuolelle uuden aukion viereen osoitetaan rakennusala yksikerroksiselle laajennukselle.

Täydennysrakentamiselle on osoitettu kaksi kymmenenkerroksisen rakennuksen rakennusala, toinen korttelin keskelle, uuden aukion viereen ja toinen Parkinkentän puolelle. Nahkurinkadun puolelle osoitetaan kaksi rakennusala seitsemän- ja kahdeksankerroksisille rakennuksille.

Kaava-alueella on rakennusoikeutta yhteensä 30 320 k-m². Rakennusoikeuden määrä kasvaa 4150 k-m². Alueelle tulee arviolta 390 uutta asukasta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Uudisrakentamiseen voidaan ryhtyä asemakaavanmuutoksen tultua voimaan ja alueen nykyisten toimintojen, Turun filharmonisen orkesterin, ammatti-instituutin ja kaupungin arkiston, siirryttyä uusiin tiloihin pois alueelta arviolta vuosina 2027-2028. Uudisrakentaminen edellyttää rakennuslupaa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavanmuutos laaditaan VI kaupunginosaan kortteliin 26 sekä Aninkaistenkadun, Sibeliuksenkadun, Arkistonpolun ja Ukkokodinpolun katualueelle. Alueella sijaitsevat 1950-luvun alussa valmistuneet Konserttitalo ja Ammatti-instituutti sekä 1910-luvulla rakennettu Candolinska servicehemmet -palvelutalo.

Suunnittelualue sijaitsee keskeisesti Turun ydinkeskustassa Aninkaistenkadun varrella Puutorin vieressä. Alue on keskustamaisesti rakennettu ja rakennuskanta koostuu erilaisista palvelurakennuksista. Alue on Candolisen palvelutalon tonttia lukuun ottamatta Turun kaupungin omistuksessa.

Alue sijoittuu Aninkaistenmäen korkeimmille osille ja rajautuu lännessä Aninkaistenkatuun, pohjoisessa Sibeliuksenkatuun, idässä Multavierunkatuun ja etelässä Nahkurinkatuun. Aninkaisten koulutalon ja Turun konserttitalon muodostama kokonaisuus on kulttuurihistoriallisesti arvokas.

Alue on osa kehittyvää Aninkaisten aluetta, joka on yksi keskustan kehittämisen kärkihankkeen osa-alueista. Aninkaisten alueelle ollaan suunnittelemassa Matkakeskusta, jossa yhdistyisivät raideliikenne, kaukoliikenteen bussit sekä paikallisliikenne. Parkinkentän alueelle suunnitellaan liikuntapalveluiden uudistamista ja kentän reunalle täydennysrakentamista.

Suunnittelualueen pinta-ala on 2,0554 ha.

3.1.2 Luonnonympäristö

Koko alue on rakennettua ympäristöä. Rakentaminen noudattelee Aninkaistenmäen voimakkaasti kumpuilevia muotoja ja peruskallio on lähellä maanpintaa. Suunnittelualueella on jonkin verran vanhoja puita ja nurmikkoa, mutta maanpinta on pääosin käsiteltyä kovaa pintaa. Suurin osa puustosta on Candolinisen palvelutalon piha-alueella.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

Alueella sijaitsevat 1950-luvun alussa valmistuneet Konserttitalo ja Ammatti-instituutti sekä 1910-luvulla rakennettu Candolinska servicehemmet -palvelutalo.

Suunnittelualueen rakennukset ovat tärkeä osa Aninkaistenmäen kaupunkikuvaa. Museo on rakennusinventoinneissaan todennut, että rakennuksilla on seudullisia ja paikallisia kulttuurihistoriallisia arvoja.

Suunnittelualueen lähiympäristössä on useita kaupunkikuvassa merkittäviä rakennet-

tuja ympäristöjä kuten Maakunta-arkisto, Parkinmäen palvelutalot sekä Puutori ympäristöineen.

Rakennukset

Konserttitalo ja Ammatti-instituutti ovat valmistuneet 1950-luvun alussa. Konserttitalossa toimii ja esiintyy Turun filharmoninen orkesteri. Rakennuksessa on orkesteritoiminnan tarvitsemat esiintymis-, aula- ja aputilat. Kellarikerroksissa on keilahalli ja kaupunginarkisto. Konserttitalo on laajan peruskorjauksen tarpeessa. Konserttitalon ja Ammatti-instituutin on suunnitellut arkkitehti Risto-Veikko Luukkonen. Koulutalo on II-IV-kerroksinen. Parkinkentän puoleinen II-III-kerroksinen siipi on rakennettu 1960-luvun lopulla.

Konserttitalo

Lähde: Rakennushistoriaselvitys Turun konserttitalo / Teija Mustonen (Liite 5)

Turun konserttitalo rakennettiin Göteborgin ammattikoulun yhteyteen vuonna 1952. Koulun nimi annettiin kiitoksen osoituksena Göteborgin kaupungille, joka lahjoitti koulua varten mm. koneita ja huonekaluja sekä rahaksi muutettavia tarvikkeita. Suunnitelmat rakennuksiin teki Risto-Veikko Luukkonen. Louhintatyöt suoritettiin vuosien 1949 ja -50 aikana. Sodan jälkeinen pula tarvittavista rakennusmateriaaleista hidasti työn valmistumista, mutta jo vuonna 1950 koulu saatiin epävirallisesti käyttöön. Juhlasalin avajaiset pidettiin 27.11.1952. Koulukompleksi käsitti kuusi koulurakennusta ja juhlasalirakennuksen, jonka kellariin avattiin keilahalli vuonna 1953.

Konserttitaloon ei ole tehty suurempia muutoksia sen valmistumisen jälkeen. Mittavimmat muutokset tehtiin 1990-luvulla. Peruskorjauksen yhteydessä vuonna 1996 lipunmyynti palautettiin alkuperäiselle paikalleen ja väliaikainen rakennelma aulasta purettiin. Entisiin musiikkiopiston tiloihin rakennettiin kahvio, keittiö ja tupakkahuone. Aulaan avattiin leveä sisäänkäynti lasisine liukuovineen.

Rakennuksessa kokonaisuudessaan on yhä useita ennallaan alkuperäisestä säilyneitä elementtejä, rakennusmateriaaleja ja sisustusta. Ikkunat ovat kaikki alkuperäisiä. Alkuperäisiä ovia on yhä jäljellä, erityisesti rakennuksen julkisissa tiloissa.

Rakennus on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas. Puhdaslinjaisen, 1950-luvun modernismia edustavan kokonaistaideteoksen jokainen osa ja yksityiskohta on huolella viimeistelty, ja alusta saakka sen pääkäyttö on ollut toimia musiikkitalaisuuksien ja konserttien esityspaikkana.

Ammatti-instituutti

Lähde: Rakennushistoriaselvitys Turun ammattikoulu / LPR-Arkkitehdit Oy (Liite 6)

Arkkitehtuuri ja kaupunkikuvallinen rooli: Turun ammattikoulurakennus ja konserttitalo täydentävät toisiaan kokonaisuudeksi, joka sijaitsee kaupunkirakenteellisesti merkittävässä paikassa Puutorin maamerkinä. Kokonaisuudella on kaupunkikuvallisesti aktiivinen rooli.

Konserttisali nousee plastisen erityismuotonsa ansiosta kaupunkitilan kruunuksi. Kuitenkin ammattikoulurakennus on oleellinen muodostaessaan suorakulmaisella ja harjakattoisella massoituksellaan taustan konserttitalolle ja rajatessaan entistä oppilaspihaa konserttitalon kanssa neljältä suunnalta. Ammattikoulu liittyy geometriansa kautta saumattomasti ympäröivään kaupunkirakenteeseen.

Koulurakennuksen massoittelu, materiaalit ja detaljit edustavat aikaansa hyvin. Materiaalivalikoima on rikas ja taktiili: ruskea roiskerappaus, alun perin tiilellä katetut harjakatot, sisätilojen mosaiikkibetonilattiat, muotoillut käsijohteet, puhtaaksi muuratut

puna- ja keltatiiliosat, lakatut vaneriverhoilut ja kalusteet, sisääntulon punaruskeat ke-raamiset laatoitukset, sokkeleiden mosaiikkibetonilaatat. Myös rakenteellisesti koulu on ajankohdalleen tyypillinen.

Koulurakennuksessa on myös ajallista kerrostumaa: G-lisäsiiven karu porrashuone edustaa 60-lukulaista, suorakulmaista estetiikkaa. 1990-luvun alussa valmistuneet osat ovat sijoitettavissa omaan aikaansa.

Julkisivut ovat pääosin erittäin hyvin säilyneet. Vuosien varrella jossain määrin muu-toksia on tehty Nahkurinkadun sisäänkäynneissä ja lastauslaitureissa. Tiilikatto on muutettu konesaumatuksi pelliksi. A-siiven ullakko on otettu opetuskäyttöön, mikä on tuonut lapeikkunat vesikattoon.

Ammattikoulun ja konserttitalon kokonaisuus on hieno, muutoksistakin huolimatta mo-nella tasolla hyvin säilynyt esimerkki ajankohtansa arkkitehtuurista.

Candoliska servicehemmet

Lähde: Museon inventointiportaali

Vuosina 1911-13 Albert Richardtsonin piirustusten mukaan rakennettu 3-4-kerroksinen jugendtyylinen vanhainkoti (Borgerskapet i Åbo hem för Ålderstigna tjänarinnor) on mu-seon inventoinnin mukaan paikallisesti rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti ar-vokas.

Candolinien palvelukoti aloitti toimintansa toukokuussa vuonna 1913. Richardtsonin rakennuspiirustukset antavat vaikutelman tiilirunkoisesta ja puuvälipohjaisesta raken-nuksesta, mutta oletettavasti rakenteissa on käytetty myös teräsbetonia, jota tuolloin käytettiin Turussa yleisesti mm. koulu- ja sairaalarakennuksissa. Sanomalehdissä ta-lon valmistumisen jälkeisissä uutisoinneissa puhutaan ainoastaan tiilien hankinnasta, joten on mahdollista, että rakennus pysytettiin perinteisellä muuraustekniikalla.

Rakennus peruskorjattiin vuonna 1993. Osa asuinhuoneista jaettiin kahteen osaan ja niiden käytäviin avautuneet ovat uusittiin palo-ovina. Huoneisiin asennettiin hälytys-järjestelmä, jolla voi kutsua henkilökunnan huoneeseen. Automaattinen palohälytys-järjestelmä on suorassa yhteydessä Turun paloasemaan. Asuinhuoneisiin lisättiin omat wc:t ja suihkut.

Sosiaalinen ympäristö

Alueen nykyiset toiminnot palvelevat nuoria koululaisia ja palvelutalossa asuvia ikään-tyneitä tai muuten avun tarpeessa oleva ihmisiä. Palvelutalolla on vihreä piha, mutta koulutalon piha on pysäköintikäytössä. Pihan katos tarjoaa ulko-oleskelutilaa oppilaille. Koulutalossa on aula- ja käytävätiloja, jotka mahdollistavat oppilaiden oleskelun ja koh-taamisen.

Virkistys

Suunnittelualuetta lähin puisto on Puutorin yhteydessä oleva pieni Ystävyyspuisto, mutta sen virkistysarvoja vähentää vilkas liikenne viereisillä kaduilla. Aurajokivarren virkistysalueverkosto sijaitsee noin 300 metrin etäisyydellä. Suunnittelualueen vieressä sijaitseva Parkinkenttä on ympäri vuoden käytössä oleva urheilukenttä, jonka tekonur-mikenttä jäädytetään talvisin luistelualueeksi.

3.1.4 Maanomistus

Konserttitalon ja Ammatti-instituutin tontin numero 5 sekä katualueet omistaa Turun kaupunki, Candolinska servicehemmetin tontin numero 3 omistaa Stiftelsen för Can-dolinska servicehemmet.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

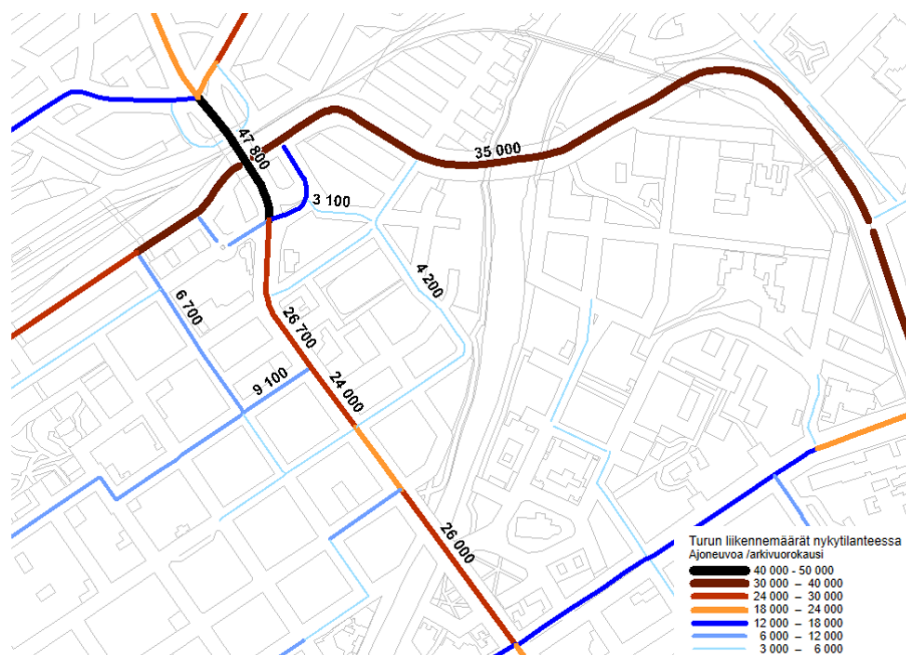
Suunnittelualueella sijaitsee konserttitalo, ammattikoulu ja kaupunginarkisto, mutta toiminnot ovat tulevaisuudessa siirtymässä muualle. Konserttitalon alakerrassa on keilahalli. Alueella on palvelutalo, jossa asuu noin 50 asukasta.

Maankäytön uudistuessa alueen palvelutarjonta tulee monipuolistumaan ja asukasmäärä kasvamaan tuntuvasti. Asukasmäärän arvioidaan kasvavan noin 390 asukkaalla.

3.1.6 Liikenne

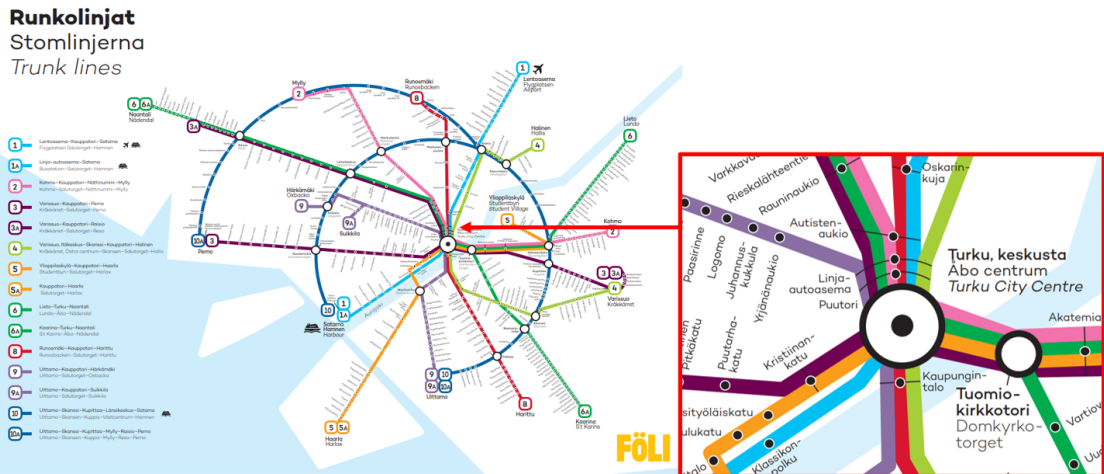
Suunnittelualueella on tai sitä rajaa kuusi katualuetta: Aninkaistenkatu, Nahkurinkatu, Sibeliuksenkatu, Multavierunkatu, Arkistonpolku ja Ukkokodinpolku.

Aninkaistenkatu on pääkokoojaväylä, suunnittelualueen kaduista selvästi liikennöidyin. Nahkurinkatu, Sibeliuksenkatu ja Multavierunkatu ovat rauhallisia tonttikatuja, joiden varrella on kadunvarsipysäköintiä. Kaksi ensin mainittua ovat nykyisin yksisuuntaisia, ajosuunta ollessa itää kohti. Aninkaistenkadulta vasemmalle kääntyminen Nahkurin- ja Sibeliuksenkadulle on kielletty. Multavierunkatu on määritelty kaavassa pihakaduksi, mutta liikennejärjestelyt eivät ole pihakatunmaisista eikä katu siten liikennemerkeissäkään ole pihakatu.



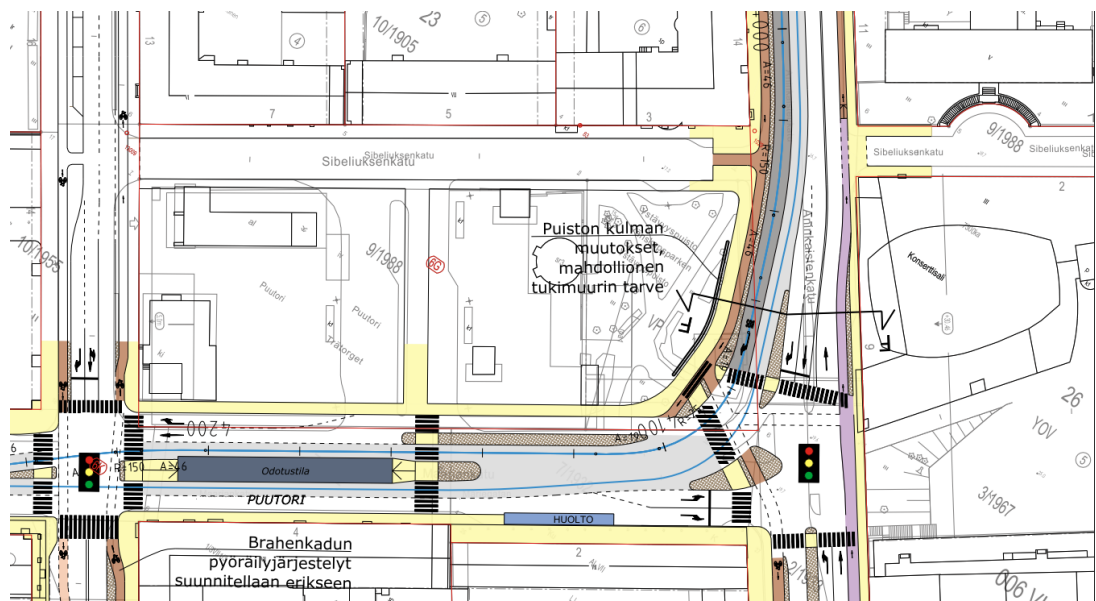
Kuva 2. Autoliikenteen liikennemääriä nykytilanteessa (ajoneuvoa/arkivuorokausi).

Alueen joukkoliikenneyhteydet ovat erinomaiset. Aninkaistenkatu Maariankadun ja Aninkaistensillan välillä kuuluu Turun kaupunkiseudun merkittävimpiin joukkoliikennereitteihin ja ruuhka-aikoina busseja kulkee suunnilleen minuutin välein molempiin suuntiin. Lisäksi Aninkaistenkadulla kulkee Maariankadun eteläpuolella paikallislinjoja sekä kaukoliikennettä, mutta kuitenkin huomattavasti vähäisemmässä määrin kuin Aninkaistenkadulla Maariankadun pohjoispuolella. Tärkeimmät joukkoliikennepysäkit suunnittelualueen läheisyydessä ovat linja-autoasemalla sekä Puutorilla, molemmat noin 200 metrin etäisyydellä alueesta. Junaliikenne ja matkustajalaiturit ovat siirtymässä noin 600 metrin päähän alueesta vuoden 2024 lopussa. Raiteiden muutostyöt ovat käynnissä. Tulevaa matkakeskusta, joka yhdistää juna- ja linja-autoliikenteen on suunniteltu nykyisen linja-autoaseman alueelle. Matkakeskuksen toteutuessa alueen joukkoliikenneyhteydet paranevat entisestään.



Kuva 3. Runkolinjaston aloittaessa toimintansa seitsemän runkolinjaa kymmenestä kulkee suunnittelualueen vierestä.

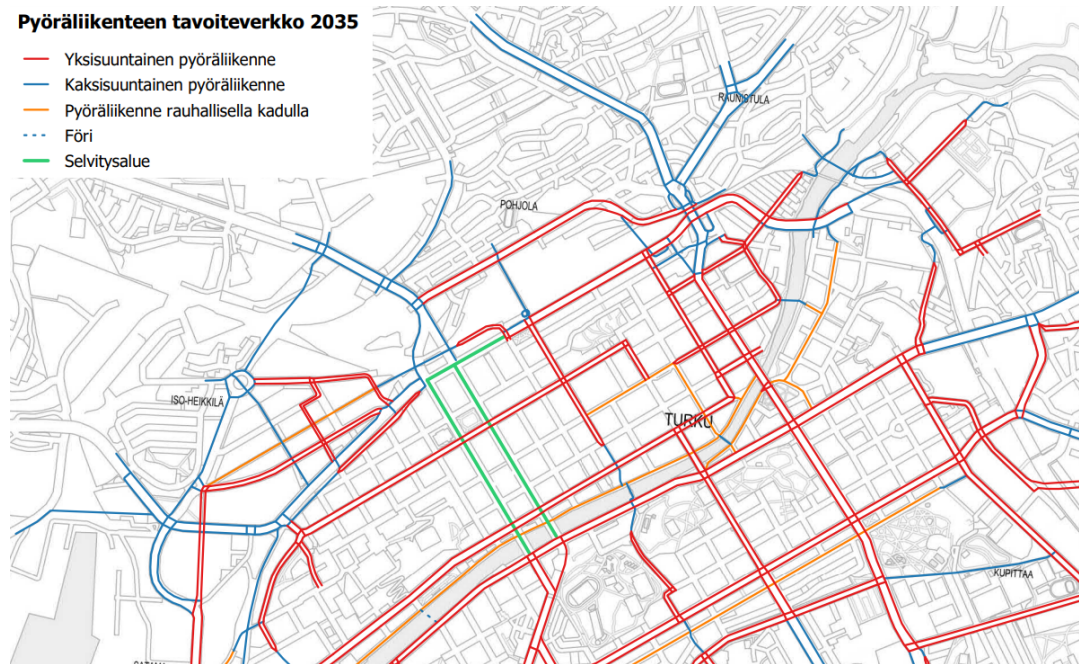
Ensimmäisen vaiheen raitiotie Satama-Varissuo ei kulje suunnittelualueen kohdalla, mutta raitiotie tai sitä vastaavat joukkoliikennekaistat busseille vähentäisivät autoliikenteen kaistamäärää Tuomiokirkkosillalla. Tämän aiheuttaman liikennejärjestelmän jatkuvuuden ja joukkoliikenteen täsmällisyyden varmistamiseksi Aninkaistenkatu-Uudenmaankatu reitille on keskustassa suunniteltu autokaistojen vähentämistä ja vapautuvan tilan osoittamista joukkoliikenteelle, pyöräilylle sekä jalankululle. Ratkaisu myös tukisi mm. läpiajoliikenteen vähentämistä Aninkaistenkadun reitillä. Aninkaistenkatu-Maariankatu reitille on suunniteltu raitiotietä, joka kulkisi tavoiteverkossa matkakeskukseen kautta Raision ja Runosmäen suuntiin.



Kuva 4. Ote raitiotien yleissuunnitelmasta Aninkastenkadun ja Maariankadun liittymän kohdalta. Ratkaisut tarkentuvat jatkosuunnittelussa.

Alue kuuluu ydinkeskustan kävelyvyöhykkeeseen. Jalankulun järjestelyt ovat kuitenkin puutteellisia. Alueen keskeiseen sijaintiin ja alueella olevaan koulu ja konserttitoimintaan nähden jalankulkuväylät ovat paikoittain kapeita. Maariankadun ja Aninkaistenkadun risteyksessä kävelijöillä puuttuu Aninkaistenkadun ylitysmahdollisuus Maariankadun kaakkoispuolelta, minkä lisäksi Maariankadun suojatieylitystä ei voi tehdä yhden liikennevalovaiheen aikana. Nahkurinkadulla ja Sibeliuskadulla on kapeat jalkakäytävät. Arkistonpolku ja Ukkokodinpolku korttelin takana ovat yhdistettyjä kävelyn ja pyöräilyn reittejä.

Pyöräilyreitti kulkee kehitettävän korttelin takana Multavierunkatua, Arkistonpolkua ja Ukkokodinpolkua pitkin, mutta reitin hahmotettavuus on puutteellinen. Aninkaistenkadulla ei ole pyöräliikenteelle osoitettu tilaa ja suuren liikennemäärän vuoksi pyöräily Aninkaistenkadulla on turvatonta. Raitiotien tai keskustan joukkoliikennekaistojen mahdollistamat Aninkaistenkadun yksisuuntaiset pyörätiet olisivat merkittävä parannus keskustan pyöräliikenneverkon jatkuvuuteen ja ymmärrettävyyteen. Alueen välitömässä läheisyydessä Puutorilla ja linja-autoasemalla sijaitsee vilkkaasti käytettyjä kaupunkipyöräasemia.



Kuva 5. Ote keskustan pyöräliikenteen tavoiteverkosta 2035.

Alueen keskellä, mäen päällä koulutalon pihalla on pysäköintipaikat noin 45 autolle. Candoliska servicehem /palvelutalon pihalla on paikat noin 10 autolle. Konserttitalon tapahtumien kävijät pysäköivät autonsa esimerkiksi Puutorin pysäköintilaitokseen, linja-autoaseman pysäköintialueelle ja muihin keskustan pysäköintilaitoksiin ja kadunvarsipaikoille.

Huoltoajo on sallittu Aninkaisten-, Nahkurin-, Sibeliuksen- ja Multavierunkadun lisäksi Arkistonpolulla ja Ukkokodinpolulla. Huoltoajolle on osoitettu kuormauspaikka Aninkaistenkadulle konserttitalon kohdalle sekä Nahkurinkadulla on lyhytaikaista pysäköintiä 15 minuutin aikarajoituksella.

3.1.7 Tekninen huolto

Turku Energia Sähköverkot Oy:n johdot kulkevat Aninkaistenkadulla, Arkistonpolulla ja Multavierunkadulla. Turku Energia Kaukolämpö Oy:n johdot tulevat Nahkurinkadun ja Multavierunkadun kautta alueelle.

Turun Vesihuolto Oy:n vesijohdot tulevat Aninkaistenkatua ja Multavierunkatua alueelle. Jätevesiverkosto kulkee Aninkaistenkadulla, Multavierunkadulla ja Parkinkentän kaakkoisreunassa. Hulevesiverkostoja on Parkinkentän kaakkoislaidassa, Multavierunkadulla ja Aninkaistenkadulla.

Tietoliikennekaapeleita on aluetta ympäröivillä kaduilla ja korttelialueella.

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Liikennemelu ja pienhiukkaset

Aninkaistenkatu on merkittävä keskustan joukkoliikenne- ja kokoojakatu ja aiheuttaa huomattavaa melu- ja pienhiukkaspäästöhaittaa. Jalankulkuympäristö Aninkaistenkadulla on melun takia epämiellyttävää ja korttelien sisäpihoja on suojattava melulta mahdollisuuksien mukaan. Raitisilman sisäänotto tulee toteuttaa pihan puolelta.

VAK-ratapiha (Vaarallisten aineiden kuljetukset)

Suunnittelualueelta noin 400 m luoteeseen sijaitsee Turun ratapiha. Se on osoitettu Liikenteen turvallisuusvirasto Trafin 15.1.2008 antamalla määräyksellä vaarallisten aineiden kuljetuksesta rautatiellä annetun valtioneuvoston asetuksen (195/2002) 32 §:n 1 momentissa tarkoitetuksi järjestelyratapihaksi, jolla edellytetään Liikenteen turvallisuusvirasto Trafin hyväksymää turvallisuusselvitystä. Kaavamuutosalue sisältyy ratapihan ympärille rajatulle kohonneen riskin alueelle.

Väylävirasto on syksyllä 2024 katsonut yhteistyössä Liikenne- ja Viestintävirasto Traficomien kanssa, ettei vaarallisten aineiden kuljetukseen käytettävä Turun ratapihan liikennepaikan osa "Turku Asema" sovellu enää vaarallisten aineiden tilapäisen säilytyksen paikaksi. Väylävirasto on tämän vuoksi valtion rataverkon haltijana kieltänyt liikennepaikan osalla "Turku Asema" tapahtuvan vaarallisten aineiden tilapäisen säilytyksen.

Väylävirasto on 11.11.2024 ilmoittanut kaupungille, että vaarallisten aineiden tilapäinen säilytys on kielletty ja siihen liittyvät ylläpitotoiminnot ovat päättyneet Turun ratapihan liikennepaikan osalla "Turku Asema". Väylävirasto pyytää sisäministeriötä ryhtymään tarvittaviin toimiin liikennepaikan osan "Turku Asema" poistamiseksi ulkoisista pelastussuunnitelmista annetun sisäministeriön asetuksen (1286/2019) liitteestä. Vaarallisten aineiden tilapäinen säilytys siirtyy osaksi Turun ratapihan liikennepaikan osaa "Turku Tavara" vuoden 2025 loppuun mennessä.

VAK-onnettomuusriski on Väyläviraston linjauksen ja ilmoituksen myötä poistunut kaava-alueelta.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018. Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Asiasisällön perusteella tähän on poimittu suunnittelualuetta koskevat osat:

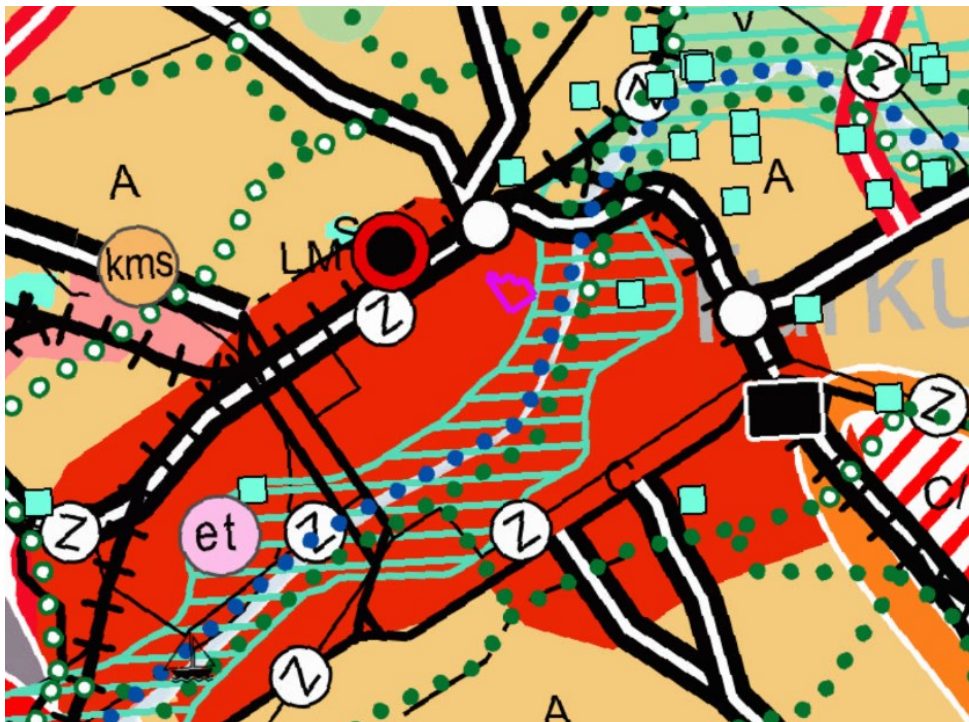
- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen: edistämällä työpaikkojen, palvelujen ja vapaa-ajantoimintojen saavutettavuutta sekä parantamalla kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen hyödyntämismahdollisuuksia. Lisäämällä asumisen mahdollisuuksia palvelujen lähellä ydinkeskustan kävelyvyöhykkeellä.
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö: ehkäistään liikennemelusta ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat: suojellaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia ja mahdollistetaan niiden uusi käyttö,

huolehditaan viherympäristön monimuotoisuudesta, pyritään vähähiilisiin rakennusmateriaaleihin ja purkujätteen kierrättämiseen.

3.2.2 Maakuntakaava

Maakuntakaavassa (maakuntakaavayhdistelmä 3.2.2023) kaavanmuutosalue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi.

Suunnittelumääräyksen mukaan maankäytön, kestävän liikkumisen, asumisen, palvelujen ja työpaikkatoimintojen yhteensovittavaa kehittämistä tulee edistää kokonaisvaltaisella suunnittelulla. Suunnittelun tulee olla kaupunki- ja taajamakuva eheyttävää ja ominaispiirteet huomioivaa. Konserttitalon, Ammatti-instituutin ja Candolinska servicehemmetin muodostama kokonaisuus on määritelty suojeltavaksi rakennetun ympäristön aluekokonaisuudeksi.

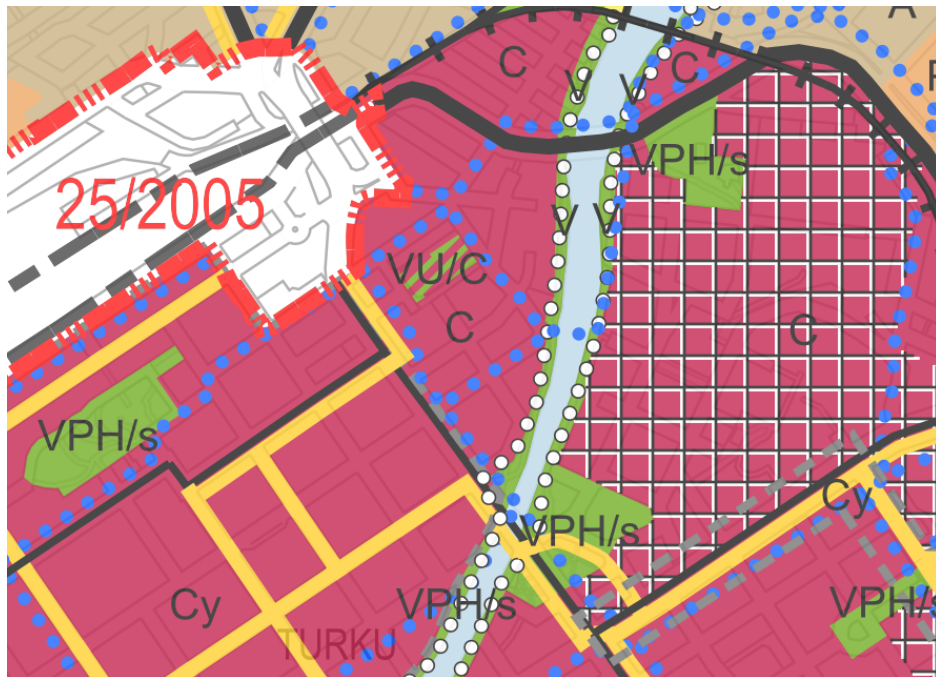


Kuva 6. Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

3.2.4 Yleiskaava

Yleiskaava 2029:ssä (tullut voimaan 10.8.2024) alue on määritelty keskustatoimintojen alueeksi ja Aninkaistenkatu pääkokoojaväyläksi, pyöräilyn pääverkoston osaksi sekä joukkoliikenteen laatukäytäväksi (kartta 1: Yhdyskuntarakenne).

Yleiskaava koostuu kahdeksasta teemakartasta. Kartassa 5: Kestävä vesien hallinta alue on osa hulevesien hallinnan toimenpidealuetta ja kartassa 6: Yhdyskuntateknikka vesihuollon toiminta-alue. Kartassa 7: Virheympäristö, maisema ja muinaisjäänne- set kaava-alueen itäpuolella Aninkaistensillalta Multavierunkatua pitkin on merkitty keskeinen näkymäsuunta historialliselle maamerkille (Tuomiokirkolle). Kartassa 8: Arvokkaat rakennetun ympäristön kohteet Aninkaisten Parkinmäen alue on merkitty arvokkaaksi rakennetun ympäristön kokonaisuudeksi, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää.



Kuva 7. Ote Yleiskaava 2029, kartta Yhdyskuntarakenne.

3.2.5 Asemakaava

Asemakaavanmuutosalueella voimassa oleva asemakaava 3/1967 on tullut voimaan 15.9.1967. Asemakaavassa Konserttitalo ja ammatti-instituutti on osoitettu opetus- ja virkistystoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Rakennusoikeutta on yhteensä 22870 k-m², ja rakennusten julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasema vaihtelee koulutalon korkeimman osan +38,96:sta Parkinkentän puoleisen siiven +26.46:een. Candolinska servicehemmetin tontti on osoitettu sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Rakennusoikeus on 3300 k-m² ja kerros-luku on kolme.

Sibeliuksenkadun katualueella on voimassa 1.6.1991 (9/1988) voimaan tullut asemakaava. Aninkaistenkadun alueella ovat voimassa 13.5.1933 (2/1933), 8.5.1957 (38/1954), 25.8.1961 (18/1961) sekä 1.6.1991 (9/1988) voimaan tulleet asemakaavat, joissa alueet on osoitettu katualueeksi. Puutorin kohdalle, Aninkaistenkadulle on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen maanalainen jalankulkuyhteys. Maariankadun osalla on voimassa 1.11.1932 (7/1932) voimaan tullut asemakaava. Arkistonpolun ja Ukkokodinpolun katualueiden osilla on voimassa 15.4.2023 (16/2018) voimaan tullut asemakaava.

asemakaava, joka mahdollistaa kahdeksankerroksisten asuin-, toimisto-, liike- ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten rakentamisen Tuureporinkadun varrelle. Parkinkenttä säilyy liikunta-alueena, kesällä jalkapallokenttänä ja talvella jäädytettävänä tekojääkenttänä, jonka osassa on kaukalo. Kentän alle on suunniteltu aluetta palvelevaa pysäköintilaitosta.

Nykyisen linja-autoaseman kohdalle suunnitellaan koko kaupunkia ja maakuntaa palvelevaa matkakeskusta, joka yhdistäisi junaliikenteen sekä linja-autojen lähi- ja kaukoliikenteen. Tämän lisäksi alueelle on tulossa merkittävä määrä toiminnoiltaan monipuolista täydennysrakentamista. Matkakeskuksen kaavoitus on alkamassa lähivuosina. Tavoitteena on, että matkakeskus valmistuisi arviolta 2030.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavanmuutos tehdään kaupungin omasta aloitteesta. Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on määrittää Konserttitalon ja Ammatti-instituutin uusi käyttötarkoitus sekä tutkia alueen täydennysrakentamisen mahdollisuuksia. Kaavassa selvitetään rakennetun ympäristön suojeluarvot.

Konserttitalo on laajan korjauksen tarpeessa, eikä talo nykyisellään vastaa Turun filharmonisen orkesterin nykyisiin ja tuleviin tarpeisiin. Kaupunginhallitus on päättänyt 6.4.2020 § 142 Turun musiikkitalon (uuden konserttitalon) sijoittumisesta Aurajoen itärannan Itsenäisyydenaukiolle. Nykyiselle konserttitalolle tulee määrittää uusi käyttö. Kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 21.8.2023 § 170, että Turun uuden musiikkitalon rakentaminen voi alkaa. Uusi musiikkitalo on rakenteilla. Tavoitteena on, että rakennus valmistuu kesällä 2026.

Ammatti-instituutin ja ammatillisen koulutuksen kampuksen osalta on myös tehty tarveselvitys, jossa on tutkittu ammatillisen koulutuksen uudelleen sijoittamista. Kaupunginhallitus on tehnyt päätöksen 27.5.2019 § 229, jossa hyväksyttiin tehty tarveselvitys ja käynnistettiin ammatillisen koulutuksen kampuksen hankesuunnittelu Itäharjun kehittyvän tiedepuiston alueelle, joten myös koulutalolle tulee määritellä uusi käyttö. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 26.8.2024 § 120 ammatillisen koulutuksen Turun Taito-kampuksen hankesuunnitelman.

Kaupungin on tarkoitus myydä tai vuokrata maa-alue, jolla Konserttitalon ja Ammatti-instituutin rakennukset sijaitsevat, sekä myydä nämä rakennukset kehitettäväksi tontinluovutuskilpailun perusteella ja rahoittaa saaduilla tuloilla mm. uuden konserttitalon rakentamista.

Hyväksytyin kaavaluonnoksen pohjalta järjestettiin vuonna 2022 tontinluovutuskilpailu, jolla haettiin Konserttitalon ja Ammatti-instituutin alueelle kehittäjää. Kaupunginhallitus päätti 21.11.2022 § 476 valita kilpailun voittajaksi rakennusliike Lapti Oy ja Lundén Architecture Company ehdotuksella ”Agora”.

Candolinska servicehemmet on mukana kaava-alueessa yleisen edun vuoksi, jotta rakennetun ympäristön arvot ja rakennuksen suojelutarve saadaan päivitettyä asemakaavaan.

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 osalliseksi on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määriteltä seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset, Parkinmäen palvelutalo, Stiftelsen för Candolinska servicehemmet
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry, Turun ydinkeskusta yhdistys ry
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Digita Oy, Kasvatuksen ja opetuksen hallinto, Konsernihallinto, Liikuntapalvelut, Museopalvelut, Nuorisovaltuusto, Telia Finland Oyj, Turku Energia Lämpö Oy, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Vesihuolto Oy, Vammaisneuvosto, Vanhusneuvosto, Varsinais-Suomen pelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat, Varsinais-Suomen hyvinvointialue, sekä

kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaavan tavoitteena on määrittää Konserttitalolle ja Ammatti-instituutille uusi käyttötarkoitus sekä tutkia alueen täydennysrakentamisen mahdollisuuksia. Tavoitteena on, että alue on elävä ja toiminnoiltaan monipuolinen osa kehittyvää Aninkaisten aluetta.

Tavoitteena on selvittää rakennetun ympäristön arvot, rakennusten suojelutarve sekä alueen kaupunkikuvalliset arvot. Kaupunkikuvassa tärkeitä tavoitteita ovat erityisesti Puutorin ympäristökokonaisuuden huomioiminen sekä Tuomiokirkkonäkymän säilyminen Aninkaistensillan suunnasta kaupunkiin saavuttaessa.

Tavoitteena on selvittää lähialueen toimijoiden, kuten Parkinmäen palvelutalojen ja Maakunta-arkiston mahdolliset tarpeet ja huomioida ne tarvittavilta osin kaavamuutoksessa esim. pysäköinnin järjestämisessä.

Tavoitteena on huomioida kävelyn, pyöräilyn, joukkoliikenteen, autoliikenteen, huoltoajon ja pysäköinnin toimivuus ja turvallisuus.

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet, Aninkaisten konserttitalon ja Turun ammatti-instituutin tontinluovutuskilpailun

Tavoitteena on määrittää Konserttitalolle ja Ammatti-instituutille uusi käyttötarkoitus sekä tutkia alueen täydennysrakentamisen mahdollisuuksia. Tontin luovutuksesta saatavilla tuloilla rahoitetaan uuden konserttitalon ja ammatti-instituuttikampanuksen rakentamista.

Tavoitteita määriteltiin Aninkaisten konserttitalon tontinluovutuskilpailun kilpailuohjelmassa, jossa todettiin, että kilpailuun osallistuvien suunnittelu- ja toteutusryhmien suunnittelutehtävänä oli löytää alueelle suunnitelma, joka mahdollistaisi olemassa olevien rakennusten saneerauksen ja uudiskäytön sekä mahdollisen korvaavan ja / tai muun uudisrakentamisen.

Suunnitelman tulee tukea kilpailualueen monipuolista käyttöä, minkä lisäksi sen tulee huomioida rakennusten ja ympäristön muodostama monikerroksinen, kulttuuri- ja opetushistoriallisesti merkittävä kokonaisuus. Suunnitelmien mukaisen kokonaisuuden toteutus voi tapahtua myös vaiheittain. Tarjoukset eivät saa kohdistua vain uudisrakentamiseen. Rakennusten ja piha-alueiden käsittelyn tulee olla kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoista. Tavoitteena on säilyttää olemassa olevien rakennusten arkkitehtuurin ominaispiirteet ja kerroksellisuus. Mahdollisen lisärakentamisen korkeuden tulee sopeutua korttelissa olemassa olevaan rakennuskantaan. Lähde: Aninkaisten konserttitalon ja Turun ammatti-instituutin tontinluovutuskilpailun arviointipöytäkirja 17.10.2022

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Keskustan kärkihanke, kehittyvä Aninkainen ja matkakeskus

Keskustan kehittäminen on yksi Turun kaupungin strategisista kärkihankkeista. Kokonaisvaltaiseen kaupunkikehittämiseen tähtäävällä kärkihankkeella tavoitellaan Turun keskustan kilpailukyyn ja vetovoiman vahvistamista niin liiketoiminnan ja matkailun kuin asumisen ja viihtymisen näkökulmista.

Turun keskustan kehittämistä ohjaavat kolme tavoitteellista painopistealuetta: saavutettava ja helposti kuljettava keskusta, kaupallisesti houkutteleva keskusta sekä viihtyisiä ja elävä kohtaamisten keskusta. Aninkaisten konserttitalon kaavalla ja tontinluovutuskilpailulla tavoitellaan alueen kehittämistä kaikilla kolmella painopistealueella.

Aninkaisten alue on yksi keskustan kärkihankkeen kehittämialueista. Alueen kehittämisen tavoitteena on kytkeä alue nykyistä tiiviimmin kaupungin keskustaan ja läheisiin toimintoihin. Alueen kehittämisen keskeisin ja kunnianhimoisin hanke on sen ytimeen suunniteltava korkeatasoinen matkakeskus. Aninkaisten konserttitalon kaava kytkeytyy tiiviisti Aninkaisten kehityshankkeeseen. Muita tärkeitä hankkeita alueella ovat Parkinkentän alueen kehittäminen ja Turun ratapiha-alueen kehitys.

Kaavoitettavan alueen välittömään läheisyyteen, nykyisen linja-autoaseman seudulle suunnitellaan tulevaa matkakeskusta. Matkakeskuksesta tavoitellaan kattavaa julkisen liikenteen yhteisterminaalia sekä viihtyisää ja toimintoiltaan monipuolista kaupunginosakeskusta. Sisääntuloväylien liikenteelliseen solmukohtaan sijoitettava matkakeskus tervehtii Turkuun saapuvia ja luo samalla ensivaikutelman kaupungista. Siellä niin matkailijoiden kuin paikallistenkin on sujuva vaihtaa liikennevälineestä toiseen.

Aninkaisten hyvä saavutettavuus julkisella liikenteellä tarjoaa erinomaiset mahdollisuudet myös erilaisten julkisten ja yksityisten palveluiden sijoittumiselle alueelle. Alueen asukasmäärän kasvun myötä kysyntä erilaisille kaupoille ja palveluille vain kasvaa. Lähde: Keskustan kehittämisen kärkihanke, Aninkaisten alueen kehittäminen, Turun kaupungin nettisivut

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Turun museokeskus on rakennusinventoinneissaan todennut, että rakennuksilla on seudullisia ja paikallisia kulttuurihistoriallisia arvoja. Rakennushistoriaselvityksissä arvokkaina ovat esiin nousseet mm. sisäpihan katos, Konserttitalon sisätiloissa aulatilojen, lämpiön ja konserttisalin muodostama tilasarja sekä koulutalojen sisätiloissa pääsisäänkäynnin aulatila, opetusravintola, luentosali ja voimistelusalit. Sekä Konserttitalon että koulutalojen alkuperäistä niitä varten suunniteltua kiinteää sisustusta, kalustusta ja valaistusta pidetään arvokkaana ja niiden säilyttämiseen ja huomioimiseen kannustetaan tilojen uusiokäyttöä suunniteltaessa. Rakennusten historiaan vahvasti kuuluvina ja arvokkaina mainittakoon mm. Paavo Tynellin suunnittelemat koulutalon A-siiven kattovalaisimet, ravintosalin katto- ja seinävalaisimet sekä ravintolan eteisalueen lampetit ja katon pallovalaisimet.

Suunnittelualue sijaitsee liikennemäärältään erittäin vilkkaan Aninkaistenkadun varressa. Aluetta ympäröivät muut kadut ovat Multavierunkatu sekä yksisuuntaiset Sibeliuksenkatu ja Nahkurinkatu. Toimivuuden, turvallisuuden ja sujuvuuden vuoksi kilpailualueen tonttiliittymiä ei tule suunnitella Aninkaistenkadulle.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 11.2.2020 § 36.

4.4.2 Vireille tulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa 2019. Ilmoitus vireilletulosta sekä 3.2.2020 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 26.2.2020.

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 31.3.2020 mennessä. Näitä saatiin neljä kappaletta.

Mielipide 1, 6.3.2020 vammaisneuvosto:

Vammaisneuvosto on osallisena alueen (Kaavan työnimi Aninkaisten konserttitalo diaarinumero 10238-2019) suunnittelussa. Vammaisneuvoston pitää hyvänä asiana, että suunnitelmassa mainittua tavoitetta selvittää lähialueen toimijoiden, kuten Parkinmäen palvelutalojen ja Maakunta-arkiston mahdolliset tarpeet ja huomioida ne tarvittavilta osin kaavamuutoksessa esim. pysäköinnin järjestämisessä. Suunnitelmassa tavoitteena on huomioida kävelyn, pyöräilyn, joukkoliikenteen, autoliikenteen, huoltoajon ja pysäköinnin toimivuus ja turvallisuus. Alueen suunnittelussa on turvattava myös esteetön liikkuminen alueella, inva-kuljetusten sujuvuus ja turvallisuus sekä inva-pysäköintipaikkojen riittävyys ja turvallisuus.

Koska alueen läheisyyteen on suunnitelmissa tulevaisuudessa rakentaa matkakeskus, on turvallisten liikenneyhteyksien suunnitteluun kiinnitettävä erityistä huomiota. Tämä koskee niin kevyttä liikennettä, joukkoliikennettä kuin yksityisautoilua.

Kaavoituksen vastine:

Liikkumisen sujuvuus, helppokulkuisuus ja turvallisuus kaikille ja kaikilla liikkumismuodoilla on tärkeä tavoite, jota tutkitaan kaavan laadinnan aikana. Pysäköinnin ja reittien yksityiskohdat ratkaistaan tarkemmin rakennuslupavaiheessa esteettömyysvaatimukset huomioiden.

Mielipide 2, 13.3.2020 Turkuseura:

Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kirjatut tavoitteet ovat hyviä ja kannatettavia. Kaavassa tutkitaan myös täydennysrakentamisen mahdollisuuksia ja ne eivät näytä olevan kovin suuria. Olemassa olevat rakennukset on hyvä pyrkiä säilyttämään, eikä etsiä uudisrakentamisen mahdollisuuksia niitä purkamalla.

Puutori

Suunnittelualue on lähellä Parkinkentän aluetta, jossa suunnitellaan liikuntapalvelujen uudistamista ja asuinkeuhkalojen rakentamista. Matkakeskusta ollaan suunnittelemassa.

Maakunta-arkisto arvokkaine rakennuksineen on alueen vieressä, samoin kuin Parkinmäen palvelutalot. Puutori on merkittävä osa tätä kaupunkikuvassa merkittävää kokonaisuutta. Yhteyden parantaminen Puutorin suuntaan on hyvä selvittää kaavan yhteydessä. Katutilan jäsentäminen laadukkailla materiaaleilla ja vehreällä katupuustolla ja liikenteen järjestelyt tätä yhteyttä silmällä pitäen on hyvä tutkia ja selvittää suunnittelun edetessä.

Aivan kaavan vieressä on kaksi merkittävää kohdetta. Parkinkentän asemakaavasta on luonnoksia jo valmiina. Alueelle on tulossa merkittävä määrä urheilu- ja liikuntatiloja itse kenttä mukaan lukien. Turun Ukkokoti eli palvelutalo Wilen sijaitsee sekin aivan Aninkaisten konserttitalon alueen tuntumassa sen itäpuolella.

Aninkaisten konserttitalon asemakaavan yhteydessä onkin erittäin tärkeää tutkia ja varmistaa lyhyt, toimiva ja laadukas kevyen liikenteen yhteys sekä Ukkokodista että Parkinkentältä Puutorin suuntaan.

Kaavoituksen vastine:

Arvokas ympäristö sekä liikkumisen sujuvuus ovat keskeisiä tavoitteita kaavassa. Kaavatyön aikana tutkitaan ja suunnitellaan liikkumista eri kulkumuodoilla. Konserttitalosta ja Ammatti-instituutista on tehty rakennushistorialliset selvitykset. Näiden pohjalta on

yhteistyössä museoviranomaisten kanssa määritetty suojeltavat rakennukset ja mahdolliset uudisrakentamisen paikat.

Kaavaluonnoksen hyväksymisen jälkeen järjestetään kaavaluonnoksen pohjalta tontinluovutuskilpailu tulevan toimijan löytämiseksi Konserttitalon ja Ammatti-instituutin tontille. Alueelle toivotaan monipuolisia ja innovatiivisia toimintoja, jotka tukevat Aninkaisten alueen kehittymistä osana aktiivista kaupunkikeskustaa. Kaavan ehdotusvaiheessa tarkennetaan kaavamääräyksiä rakentamisen laadusta ja sopimisesta arvokkaaseen ympäristöön.

Mielipide 3, 31.3.2020 Stiftelsen för Candolinska servicehemmet ja Parkinmäen Palvelutalo Oy:

Kaavan tavoitteet ovat kannatettavia ja puollamme niitä lämpimästi. Kaavan tavoitteissa mainittu kävelyn, pyöräilyn, joukkoliikenteen, autoliikenteen, huoltoliikenteen ja pysäköinnin toimivuus on tärkeä vanhuspalvelujen palvelutalokokonaisuudelle.

Vuonna 2017 hyväksytyssä Ukkokodin kaavassa todetaan, että Multavierunkadun kaualue suunnitellaan pihakaduksi palvelemaan palvelukeskuksen yksiköitä ja pyöräilijäkennettä.

Edellytämme, että pihakaturatkaisu saadaan vihdoin toimimaan Aninkaisten konserttitalon kaavaratkaisujen yhteydessä. Kävely, pyöräily ja huoltoajo mahdollistuvat palvelutaloyksiköiden välisellä osuudella, mutta henkilöautoliikenne rajoitetaan Ukkokodin ja Candolinin palvelutaloyksikköjä palvelemaan liikenteeseen.

Ukkokodin laajennussuunnitelmien edetessä tulee myös Parkinmäen kokonaisuuden oma pysäköintitarve kasvamaan 10-15 paikalla.

Kaavoituksen vastine:

Liikkumisen sujuvuus, helppokulkuisuus ja turvallisuus kaikille ja kaikilla liikkumismuodoilla on tärkeä tavoite, jota tutkitaan kaavan laadinnan aikana.

Mielipide 4, 29.10.2020 Candolinin säätiö ja Parkinmäen Palvelutalo Oy:

Candolinin säätiöllä ei ole huomautettavaa kaavan johdosta.

Parkinmäen Palvelutalo Oy:n näkemys on, että kaava turvaa osaltaan palvelutalon toiminnalle tärkeän Candolinin piha-alueen säilymisen asukkaitten virkistyskäytössä myös jatkossa. Esitetyt uudet rakennukset eivät muodosta merkittävää haittaa toiminnalle.

Huolena on parkkipaikkojen niukkuus. Palvelutalon 130 asukkaan omaisten mahdollisuus vieraillla omalla autolla on jo nyt erittäin haastavaa. Konserttitalon uusi yritystoiminta heikentää tilannetta entisestään.

Toivovat kaupungin huolehtivan yritysten asiakaspysäköinnistä jatkossa nykyistä paremmin. Parkinkentän alle alustavasti kaavailtu parkkihalli olisi tähän ratkaisu.

Kaavoituksen vastine:

Rakentamisen sopiminen arvokkaaseen ympäristöön sekä liikkumisen sujuvuus ovat keskeisiä tavoitteita kaavassa. Pysäköintiratkaisuja tutkitaan kaavan laatimisen aikana. Parkinkentän alle suunnitellaan pysäköintilaitosta Parkinkentän uudisrakentamisen ja täydennysrakentamisen yhteydessä.

Kommentti 6.3.2020 ympäristönsuojelu:

Kaupungin ympäristönsuojelu kommentoi, että Aninkaistenkadun liikennemelu- ja ilmanlaatuvaikutukset tulee huomioida erityisesti täydennysrakentamisessa mm. määräyksillä melusuojuuksesta ja ilmanvaihdon raitisilman ottamisesta puhtaalta puolelta. Kaava-alueella on aika vähän ja melko pientä puustoa. On toivottavaa, että puusto säilyy ja mahdollisuuksien mukaan alueelle on hyvä saada lisää vihreää. Candoliska servicehemmetin sisäpihan puiden säilyminen on tärkeää.

Alueella ei tiedossa olevia pima-kohteita.

Kaavoituksen vastine:

Aninkaistenkadun liikennemelu- ja ilmanlaatuvaikutukset huomioidaan kaavamääräyksillä. Candolinien palvelutalon pihan osoitetaan säilytettäväksi. Viherkerroinvaatimuksella ja kaavamääräyksillä pihajärjestelyistä tavoitellaan lisää kasvillisuutta alueelle.

4.4.4 Luonnoksen perusratkaisu

11.11.2020 päivätyssä kaavaluonnoksessa Konserttitalon ja Ammatti-instituutin kaavamerkintä (KYA-1) sallii monipuoliset käyttötarkoitukset. Alueelle olevia rakennuksia ja rakennettavia uusia rakennuksia voi käyttää mm. liike-, toimisto-, asuin-, majoitus- ja kulttuurikäyttöön.

Konserttitalo sekä Ammatti-instituutin rakennuksista Konserttitalon takana oleva korkea pihaa rajaava koulutalo, Aninkaistenkadun puoleinen koulurakennus sekä pihan katos suojellaan rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja sivistyshistoriallisesti arvokkaina rakennuksina. Konserttitalon sisätiloista suojellaan aulatilojen, lämpiön ja konserttisalin muodostama tilasarja. Alkuperäinen kiinteä sisustus pyritään säilyttämään. Koulutalojen sisätiloista suojellaan pääsisäänkäynnin aula-tila, opetusravintola, luentosali ja voimistelusalit. Alkuperäinen kiinteä sisustus pyritään säilyttämään.

Täydennysrakentaminen sovitetaan kooltaan ja sijainniltaan alueen kaupunkikuvaan ja suojeltavaan rakennuskantaan. Täydennysrakentamiselle on osoitettu rakennusala Aninkaistenkadun varteen rinteeseen Konserttitalon viereen. Rakennusmassa saa olla enintään Konserttitalon korkuinen. Nahkurinkadun puolella 2- ja 3-kerroksiset siivet saa korottaa saman korkuiseksi kuin suojeltava Aninkaistenkadun varren 4-kerroksinen siipiosa. Alkuperäisessä koulutalon suunnitelmassa Nahkurinkadun puolen korkeat siipiosat olivat kaikki nelikerroksisia.

Kaavaluonnos sallii myös Nahkurinkadun puoleisten 1-kerroksisten osien sekä 2- ja 3-kerroksisten osien korvaamisen uudisrakentamisella.

Parkinkentän puolella sijaitsevan uudemman koulusiiven saa korvata uudisrakentamisella, jonka korkeus on koulutalon puolella enintään korkeimman koulutalon räystäskorron mukainen ja Multavierunkadun puolella enintään Candolinien palvelutalon korkuinen. Ukkokodinpolkua levennetään hieman mahdollisen uudisrakennuksen kohdalla, jotta kävelylle, pyöräilylle ja huoltoajolle saadaan lisää tilaa.

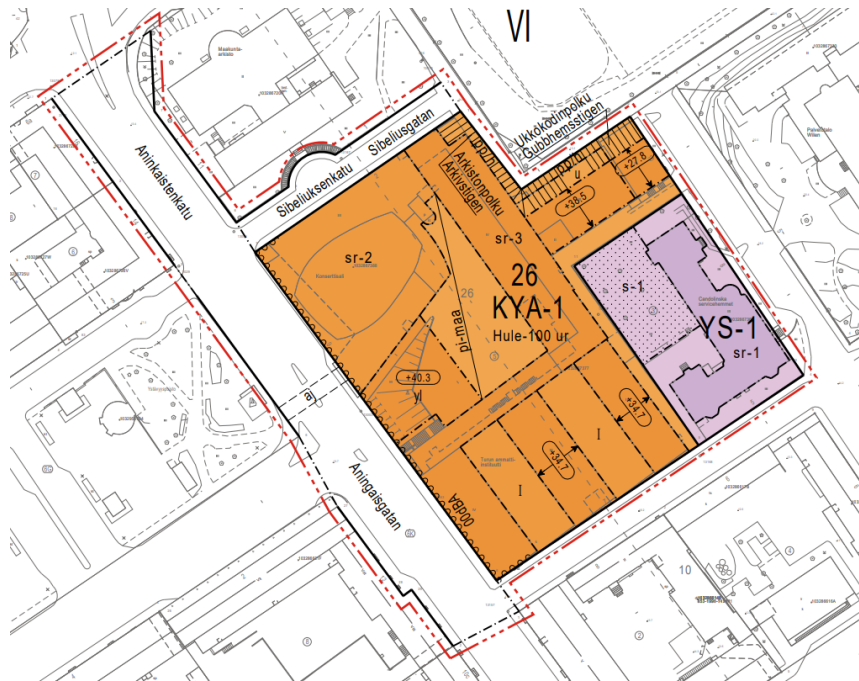
Pysäköintipaikkoja tulee osoittaa yksi autopaikka 140 kerrosneliometriä kohti. Lisäksi on varattava yksi vieraspaikka 7 asuntoa kohti. Pysäköintipaikat saa rakentaa kellariin, kannen alle tai 300 metrin etäisyydelle pysäköintilaitokseen.

Pyöräpaikkoja tulee varata asumiseen 1 pyöräpaikka 30 kerrosneliometriä kohti, koontumistiloille 1 pyöräpaikka 150 kerrosneliometriä kohti ja toimistotiloille 1 pyöräpaikka 70 kerrosneliometriä kohti.

Konserttitalon nykyinen laajuus on noin 7912 k-m² ja Ammatti-instituutin noin 16 816 k-m². Kaavaluonnoksen sallima rakentamisen lisäys nykytilanteeseen verrattuna on noin 6000 k-m².

Candolinien palvelutalo osoitetaan sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevaan rakentamiseen (YS-1) nykyisen toiminnan mukaisesti. Rakennus suojellaan kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaana. Sisätiloista suojellaan porrashuoneen

ja salien muodostama tilasarja sekä alkuperäinen kiinteä sisustus. Suojeltavan palvelutalon laajuus on noin 2688 k-m².



Kuva 9. Kaavaluonnos 11.11.2020.

4.4.5 Luonnoskäsittely

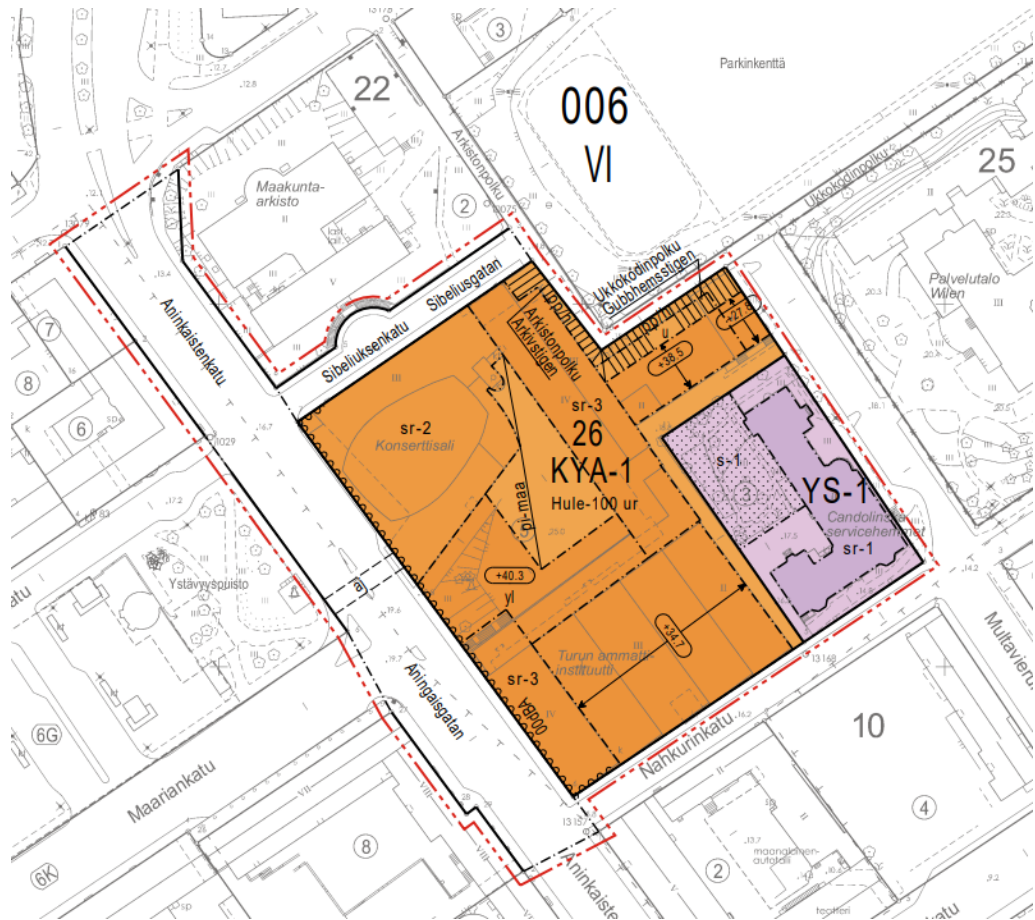
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi luonnoksen 24.11.2020 § 417.

4.4.5 Luonnoksen päivittäminen

Kaupunkiympäristölautakunnan 24.11.2020 hyväksymää kaavaluonnosta päivitettiin, jotta tontinluovutuskilpailuun saatiin enemmän joustoa ja mahdollistettiin erilaiset suunnitteluvaihtoehdot. Kaavaluonnos vietiin kaupunginhallituksen päätettäväksi, koska se oli osa samanaikaisesti käsiteltävän tontinluovutuskilpailun aineistoa. Hyväksytyyn kaavaluonnoksen ja muiden kilpailusiakirjojen pohjalta järjestettiin tontinluovutuskilpailu, jolla haettiin Konserttitalon ja Ammatti-instituutin alueelle kehittäjä.

Joustoa tarvittiin mm. tontinluovutuskilpailuun liittyvän markkinavuoropuhelun perusteella. Kommenteissa ja markkinavuoropuheluissa oli tullut esiin konkreettinen huoli siitä, että kiinteistökokonaisuutta ei saada myytyä aiemman kaavaluonnoksen mukaisella tiukalla suojelulla. Lisäksi uudis- ja korvaavan rakentamisen määrää oli pidetty liian alhaisena. Päivitetyssä kaavaluonnoksessa kevennettiin rakennusten suojelumääräyksiä sisätilojen suojelun osalta sekä poistettiin suojelumerkintä pihaa rajaavalta katokselta. Sisäpihalle mahdollistettiin näin ollen täydennysrakentaminen laajentamalla yl-rakennusala katoksen tilalle. Nahkurinkadun puolesta rakennusosalta poistettiin määräävät rakennusalat, mikä taas mahdollistaa erilaiset massoitteluvaihtoehdot alueelle.

Konserttitalon nykyinen laajuus on noin 7912 k-m² ja Ammatti-instituutin noin 16 816 k-m². Kaavaluonnoksen sallima rakentamisen lisäys nykytilanteeseen verrattuna on noin 7800 k-m². Mikäli kaikki kaavaluonnoksen ei suojellut rakennukset puretaan ja korvataan uudisrakentamisella, on korvaavan uudisrakentamisen määrä arviolta noin 14 600 k-m². Lisärakentamisen ja korvaavan uudisrakentamisen määrä on suuntaa antava ja tarkentuu kaavaehdotusvaiheessa tontinluovutuskilpailun tulosten perusteella.



Kuva 10. Päivitetty kaavaluonnos 11.11.2020 (muutettu 1.3.2022).

Kaupunginhallitus hyväksyi päivitetyn kaavaluonnoksen 21.3.2022 § 116.

Vaihtoehtojen tutkiminen (lähde: kilpailun arvostelupöytäkirja, Turun kaupunki)

Tontinluovutuskilpailu

Kaupunginhallitus päätti 21.3.2022 § 117, että Turun kaupunki järjestää suunnittelu- ja toteutusryhmille suunnatun tontinluovutuskilpailun vapautuvan Aninkaisten konserttitalon ja Turun ammatti-instituutin tontin kehittämisestä vastaavan uuden omistajan ja rakennuttajan / rakentajan valitsemiseksi. Kilpailun tavoitteena on löytää kilpailualueelle toteuttamiskelpoinen ja laadukas rakennus- ja tonttisuunnitelma. Alueen asemakaavaehdotus tullaan laatimaan yhteistyössä tontinluovutuskilpailun voittaneen tahon kanssa. Kiinteistöt luovutetaan kilpailun voittajalle vaiheittain tilojen vapautumisesta nykyisiltä toimijoilta, tavoitteellisesti kuitenkin siten, että ensimmäinen osakokonaisuuden luovutus olisi viimeistään vuoden 2028 lopussa. Kilpailun voittajan tulee joko ostaa tai vuokrata maa-alue, jolla Konserttitalon ja Ammatti-instituutin rakennukset sijaitsevat, sekä ostaa ko. rakennukset kehitettäväksi tontinluovutuskilpailun perusteella.

Kilpailuaika alkoi 29.3.2022 ja päättyi 4.8.2022. Kilpailuohjelman mukaisista ja sen vaatimukset täyttävien ryhmien jättämistä kilpailuehdotuksista maksettiin viidelle parhaalle 20.000 euron kilpailupalkkio.

Kilpailuehdotukset

(lähde: kilpailun arvostelupöytäkirja, Turun kaupunki)

”ANI”

Kilpailuehdotus on esitetty toteutettavan vahvasti uudisrakentamisen keinoin. Ainoastaan Aninkaistenkadun varressa oleva koulurakennus on säästetty asemakaavaluonnoksen suojelumerkintöjen mukaisesti uusiokäyttöä varten. Rakennussuojelulliset arvot sekä vanhan ja uuden yhteensovittaminen ovat jääneet sivurooliin. Hämmennystä aiheuttaa konserttitalon ja sen takana olevan koulurakennuksen purku ja samankaltaisten rakennusten uudelleen rakentaminen samoihin paikkoihin. Ristiriitaiselta tuntuu myös ehdotus purettavissa koulurakennuksissa olevien koulu- ja liikuntatilojen uudelleen sijoittaminen uudisrakennettavaan konserttitalon hahmoiseen rakennukseen. Vanhaa jäljittelevä uudisrakentaminen häivyttää rakennuskannasta kerroksellisuuden selkeyden ja ajallisen ymmärrettävyyden. Tasakattoisten uudisrakennusten arkkitehtuuri on tavanomaista, yllätyksetöntä ja korttelille vierasta.

Ehdotuksen käyttötarkoitukset ja toiminnot ovat suppeita painottuen voimakkaasti toimistotiloihin ja asuntoihin. Ehdotus mahdollisesta kouluratkaisusta herättää kysymyksiä mm. tiloihin sijoittuvasta potentiaalisesta toimijasta. Asuntojakauman laajuus oli kilpailun suppein. Toimistotilojen katutilaa aktivoiva vaikutus Aninkaistenkadun ja Sibeliuskadun suuntaan jää vähäiseksi.

Viihtyisät ja osin hyötykäyttöönkin osoitetut kansipihat ja kattoterassit mahdollistavat yhteisöllisyyden. Asukkaiden yhteistilat on sijoitettu ikävästi pimeisiin kellaritiloihin. Korttelin läpi kulkeva uusi kävely-yhteys avaa korttelin ja kytkee sen luontevasti ympäristöönsä. Liikenne- ja pysäköintiratkaisujen toimivuus vaatii tarkempaa tarkastelua.

Kilpailuehdotus sai arvostelussa laatu-pisteitä 51,2 p (5. sija, laatu) ja hinta-pisteitä 89,8 p (2. sija, hinta), jolloin kokonaispistemäärä on 69 p (3. sija).



Kuva 11. Kilpailuehdotus ”Ani”.



Kuva 12. Kilpailuehdotus "Ani".

"GÖ&BO"

Kilpailuehdotus yhteensovittaa uutta ja vanhaa säilyttäen kaikki asemakaavaluonnoksessa suojelumerkinnällä osoitetut rakennukset. Konserttitalo on muokattu alkupe-
räistä ajatusta myötäillen monikäyttöiseksi saliksi. Ylä- ja alalämpöiden sekä salin ravintolapalveluja on lisätty. Konserttitalon takana olevan koulurakennuksen auditorio on säilytetty samoin kuin liikuntasali, joka on liitetty osaksi nykyiseen ruokalaan sijoituvia spa - kuntosalitiloja. Myös keilahalli ja opetusravintola on säilytetty. Koulurakennuksen sisääntuloaulaan on sijoitettu korttelin asukkaiden yhteistila, jota voidaan käyttää etätyö-, harrastus- ja juhlatilana. Tilan yleisilme materiaaleineen ja valaisimineen säilytetään. Myös rakennusten porrashuoneet säilytetään, hissit uusitaan esteettömiksi 50-luvun ilmeeseen sovitettuna. Aninkaistenkadun varressa olevan koulurakennuksen opetusravintola säilytetään ja Nahkurinkadun kulman liiketila säilyy lähikauppana. Maariankadun uudeksi päätteeksi on ehdotuksessa esitetty porrastuvaa uudisrakennusmassaa. Sen ja Nahkurinkadun uusien asuinkerrostalojen maantasokerrokseen on sijoitettu liiketilaa. Ehdotetut toiminnot hyödyntävät luontevasti olemassa olevia tiloja ja vahvistavat osaltaan korttelin kulttuuri- ja liikuntapalveluista taustaa ottavaa omaleimaisuutta. Rakennusten massoittelu on tasapainoista ja ympäristöön sopeutettua.

Kaupunkikuvallisesti arkkitehtuuri on uudisrakentamisen tyyliessä hieman rikkonaista. Maariankadun päätteellä oleva terassitalo tuntuu tyylikkyydestään huolimatta hieman vieraalta elementiltä kokonaisuudessa. Myös uudisrakennettavien asuinkerrostalojen ilme vaikuttaa hieman keskeneräiseltä ja hioutumattomalta. Esitetyt käyttötarkoitukset ovat kaupunkikeskustaa elävöittäviä ja monipuolisia ja asumis- ja toimitilaratkaisut soveltuvat esitettyihin sijainteihinsa. Myös eri toimintojen synergiat, uudet mahdollisuudet ja variaatiot on huomioitu kiitettävästi. Asuntojakauman laajuus on hyvä, samoin kuin myös maantasokerrosten elävyys ja toimintojen aktiivinen suhde katutilaan. Piha- ja ulkoalueet ovat viihtyisiä.

Ehdotuksessa on vähiten maanmuokkausta, nykyiset maastonmuodot ja kallioinen mäki säilyvät lähes nykyisellään. Puuistutuksia rajoittaa pihan alla oleva autohalli. Koulun sisääntuloaulaa suurine maisemaikkunoineen on hyödynnetty hienosti asukkaiden yhteistilana. Korttelirakenne on suljettu ilman julkisia läpikulkevia kevyenliikenteenreitejä. Liikenne- ja pysäköintiratkaisujen toimivuus vaatii tarkempaa tarkastelua.

Kilpailuehdotus sai arvostelussa laatu-pisteitä 84,5 p (4. sija, laatu) ja hintapisteitä 45 p (3. sija, hinta), jolloin kokonaispistemäärä on 67 p (4. sija).



Kuva 13. Kilpailuehdotus "Gö&Bo".



Kuva 14. Kilpailuehdotus "Gö&Bo".

"PIHAKORTTELI"

Kilpailuehdotuksessa konserttitaloon ehdotetun Co-working – ja tapahtumakeskuksen toiminnot hyödyntävät luontevasti olemassa olevia tiloja. Asemakaavaluonnoksen suojelumerkinnöistä poiketen Aninkaisten konserttitalon takana olevasta koulurakennuksesta on purettu kaakon puoleinen puolikas ja korvattu se uudisrakentamisella. Koulurakennuksen peruskorjattava puolikas on osoitettu hotelli, opiskelija- ja/tai toimistokäyttöön. Rakennuksen arvokas liikuntasali, auditorio, ruokasali ja porras säilytetään. Aninkaistenkadun koulurakennuksen kaksi ensimmäistä kerrosta säilyvät liike- ja ravintolatiloina. Myös keilahalli on säilytetty. Kilpailuehdotus yhteensovittaa uutta ja vanhaa hiihtilyä tyylikkäästi.

Uudet rakennukset uudelleen tulkitsevat korttelin olevaa 50-luvulle tyypillistä julkisivuarkkitehtuuria. Varovainen lähestymistapa häivyttää uuden ja vanhan rajapintaa ehkä

liikaakin synnyttäen riskin ajallisen kerroksellisuuden katoamisesta. Esitetyt käyttötarkoitukset ovat kaupunkikeskustaa elävöittäviä ja monipuolisia. Toimitilaratkaisut soveltuvat esitettyihin sijainteihinsa ja niiden määrä on riittävä elävöittämään sekä puolijulkista korttelipihaa että ympäröiviä katutiloja. Ehdotuksen asuntojakauman laajuus on hyvä. Ehdotus mahdollistaa vehreän ja suojaisen pihan muodostumisen korttelin keskelle. Piha- ja ulkoalueiden laatuun, viihtyisyyteen ja vehreyteen on panostettu kiitettävästi. Korttelin asukkaille esitetty vain yksi, korttelin keskellä olevaan uudisrakennukseen sijoittuva, yhteinen suuri kerhotila. Korttelin läpi kulkevat uudet kävely-yhteydet kytkevät sen luontevasti ympäristöönsä. Liikenne- ja pysäköintiratkaisujen toimivuus vaatii tarkempaa tarkastelua.

Kilpailuehdotus sai arvostelussa lautapisteitä 90,5 p (2. sija, laatu) ja hintapisteitä 34,7 p (4. sija, hinta), jolloin kokonaispistemäärä on 65 p (5. sija).



Kuva 15. Kilpailuehdotus "Pihakortteli".



Kuva 16. Kilpailuehdotus "Pihakortteli".

"AGORA"

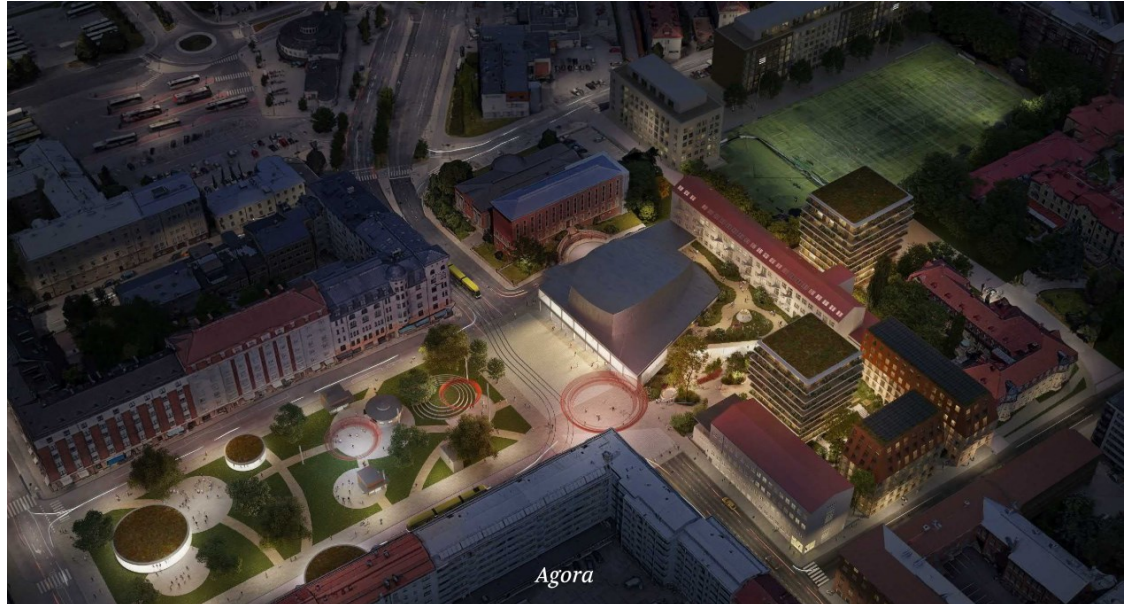
Kilpailuehdotus yhteensovittaa luontevasti uutta ja vanhaa säilyttäen kaikki asemakaavaluonnoksessa suojelumerkinnällä osoitetut rakennukset. Konserttitalon ja suojeltavien koulurakennusten tiloihin esitetty uusiokäyttö on luontevaa, eikä muuta tilojen luonnetta merkittävästi. Konserttisali on muutettu tasalattiaiseksi ja sen katsomon penkit on poistettu. Kilpailuehdotus on kaupunkikuvallisesti harkittu ja tasapainoinen kokonaisuus, joka tukee olemassa olevien rakennusten ominaispiirteiden sekä rakennuskannan kerroksellisuuden säilymistä.

Kahden pistetalomaisen asuinrakennuksen rooli kaupunkikuvassa herätti keskustelua. Kilpailuehdotus sisältää monipuolisia käyttötarkoituksia ja se vahvistaa osaltaan elävää kaupunkikeskustaa. Eri toimintojen synergiat, uudet mahdollisuudet ja variaatiot on huomioitu kiitettävästi. Konserttitaloon on osoitettu monipuolinen lasten sekä nuorten liikunnan ja kulttuurin keskus, laajennusosaan sisäpihan puolelle liiketilaa ja ravintola sekä ylälämpiöön Skybar. Kilpailuehdotus on ottanut uusiokäyttöön ansiokkaasti arvokkaiksi nähtyjä tiloja; koulurakennuksen sisääntuloaula, liikuntasali ja auditorio sekä keilahalli ja koulun opetusravintola. Konserttitalon takana olevaan koulurakennukseen on osoitettu päiväkotia ja monipuolista asumista. Asuntojakauman laajuus on hyvä, samoin kuin myös maantasokerrosten elävyys ja toimintojen aktiivinen suhde katutilaan.

Suunnitelman puolijulkinen ja -yksityinen korttelipiha sekä kattopiha ovat vehreitä ja viihtyisiä. Pihoille on varattu maanvaraista tilaa, joka mahdollistaa isokokoisempienkin puiden kasvun. Julkisten ja yksityisten pihojen rajapinta on jossain määrin häilyvä, koska läpikulkureittejä kulkee puoliyksityisen korttelipihan läpi. Kaupunkiaukiota elävöittää lasten musiikkimetsä. Yksikerroksisen laajennusosan katolla on monipuolinen asuntojakin palveleva leikki- ja oleskelualue. Myös asuinkorttelin sisäpihalle on osoitettu oleskelualueita. Yhteistiloja on useita, mutta niiden laatu vaihtelee. Koulurakennuksen sisääntuloaulan säilyminen yhteistilana on oivaltava ratkaisu suorine yhteyksiineen kattopihalle. Muut yhteistilat sijaitsevat rakennusten kellarikerroksissa.

Korttelin läpi kulkevat uudet kulkuyhteydet ja puolijulkinen aukio kytkevät korttelin luontevasti ympäristöönsä. Liikenne- ja pysäköintiratkaisujen toimivuus vaatii tarkempaa tarkastelua.

Kilpailuehdotus sai arvostelussa laatu pisteitä 100 p (1. sija, laatu) ja hintapisteitä 33,7 p (5. sija, hinta), jolloin kokonaispistemäärä on 70 p (2. sija).



Kuva 17. Kilpailuehdotus "Agora".



Kuva 18. Kilpailuehdotus "Agora".

”UUDET SÄVELET”

Kilpailuehdotus yhteensovittaa innovatiivisesti uutta ja vanhaa. Konserttitalon tilat toimisivat jatkossakin konserttien, teatterin ja eri tilaisuuksien pitopaikkana. Salin yläosaan on erotettu seinin kaksi pienempää salia. Myös konserttitalon ala-aula on jaettu seinäkkein pienemmäksi sisääntuloaulaksi, uudeksi sisäpihan suuntaan avautuvaksi liiketilaksi sekä toimistohotelliksi. Asemakaavaaluonnoksen suojelumerkinnöistä poiketen Aninkaisten konserttitalon takana oleva koulurakennus on purettu, jolloin myös rakennuksen sisääntuloaula, liikuntasali ja auditorio häviävät. Kilpailuehdotus on varmasti sommiteltu ja arkkitehtonisesti mielenkiintoinen ratkaisu.

Ehdotuksen korkea asuinrakennus poikkeaa ympäristön rakentamisen korkeudesta. Rakennuksen korkeus herätti keskustelua ja jakoi mielipiteitä. Olemassa olevan rakennetun ympäristön ominaispiirteet säilyvät vain Aninkaistenkadun suuntaan. Esitetyt käyttötarkoitukset ovat kaupunkikeskustaa elävöittäviä ja monipuolisia. Asumis- ja toimilaratkaisut soveltuvat luontevasti esitettyihin sijainteihinsa. Eri toimintojen synergiat ja uudet mahdollisuudet on huomioitu hyvin. Konserttitalo mahdollistaa monipuolisesti eri toimintoja; konsertit, teatterin ja muut tilaisuudet, ylälämpiön kahvila-ravintolan, toimistohotellin, keilahallin sekä liike- ja toimistotiloja. Useita liiketiloja on osoitettu maantasokerroksiin korttelia ympäröivien katujen ja sen halkaisevan aukion reunoilla kiitettävästi. Aninkaistenkadun koulurakennuksen opetusravintola säilyy ravintolakäytössä ja rakennuksen ylemmissä kerroksissa on toimistotilaa / huoneistohotelli. Asuntojakauma on laajuudessaan erinomainen, samoin kuin maantasokerrosten elävyys ja toimintojen aktiivinen suhde katutilaan.

Pihasuunnitelmat ovat varsin viitteellisiä. Maanalaiset autohallit luovat rajoitteita tontilla suureksi kasvavien maanvaraisten puiden istuttamiselle. Julkisten ja yksityisten pihatilojen raja- ja suhteet on selkeä. Asuinkorttelin sisäpiha avautuu ja liittyy osaksi Candolinska Servicehemmetin vihreää ja puustoista pihaa avaten vihernäkymän useille korttelin asunnoille. Yhteistiloiksi osoitettu asukastupa ja sauna on esitetty vain tornitaloon ensimmäisen kerroksen kansipihan yhteyteen. Yhteistilat ovat niukat suhteessa asuntomäärään ja ne sijaitsevat osin kaukana asunnoista.

Korttelin läpäisevä puolijulkinen aukio uusine avautuvine kulkuyhteyksineen kytkee korttelin luontevasti ympäristöönsä. Aninkaistenkadun vilkas liikenne ja liikennemelu tuovat haastetta katuaukion viihtyisyyteen. Parkinkentän puoleisen kulkuyhteyden portaita ei ole esteetön. Liikenne- ja pysäköintiratkaisujen toimivuus vaatii tarkempaa tarkastelua.

Kilpailuehdotus sai arvostelussa laatu- ja hintapisteitä 88,1 p (3. sija, laatu) ja hintapisteitä 100 p (1. sija, hinta), jolloin kokonaispistemäärä on 93 p (1. sija).



Kuva 19. Kilpailuehdotus ”Uudet sävelet”.



Kuva 20. Kilpailuehdotus "Uudet sävelet".

Kilpailutulos

Kilpailun arviointiryhmä päätti ehdotusten laatuarvioinnin ja hintatarjouksien pohjalta esittämään voittajaksi nimimerkillä "Uudet Sävelet" kilpailuun osallistunutta kilpailuehdotusta, johon sisältyy kuitenkin toteuttamiskelpoisuusriskejä suojelumääräyksistä poikkeamisten takia. Tästä syystä kaupunginhallitukselle esitettiin arviointiryhmän ehdotuksesta poiketen ehdotuksen "Uudet Sävelet" hylkäämistä ja kilpailun voittajaksi arviointiryhmän arvioinnissa toiseksi tullutta ehdotusta "Agora".

Kaupunginhallitus päätti 21.11.2022 § 476 valita voittajaksi ehdotuksen "Agora".

Parhaan arvosanan kilpailussa saaneen "Uudet Sävelet" kilpailutyön edellyttämä yhden koulurakennuksen purkaminen ei noudata riittävästi asemakaavaluonnoksen ja maakuntakaavan asettamia suojeluvaatimuksia, eikä tuota niin merkittävää lisäarvoa siten, että suojeluarvoista olisi perusteltua luopua. Tästä syystä ehdotusta ei voi pitää hyväksyttävänä. Kilpailussa toiseksi sijoittunut ehdotus "Agora" sen sijaan ottaa ratkaisussaan nämä seikat huomioon.

Kilpailuehdotus "Agora" yhteensovittaa luontevasti uutta ja vanhaa säilyttäen kaikki asemakaavaluonnoksessa suojelumerkinnällä osoitetut rakennukset. Ehdotus nähdään kaupunkikuvallisesti harkittuna ja tasapainoisena kokonaisuutena, joka sisältää monipuolisia käyttötarkoituksia ja vahvistaa osaltaan elävää kaupunkikeskustaa. Suunnitelman puolijulkinen ja -yksityinen korttelipiha sekä kattopiha ovat vehreitä ja viihtyisiä. Esitetyt kulkuyhteydet ja puolijulkinen aukio kytkevät korttelin luontevasti ympäristöönsä.

Nimikuorien avaamisen jälkeen kilpailuehdotuksen "Agora" tekijöiksi osoittautuivat Rakennusliike Lapti Oy ja Lunden Architecture Company.

Voittaneen työn pohjalta Turun kaupungin on määrä laatia yhteistyössä valitun toteuttajan kanssa asemakaavaehdotus, joka viedään hyväksyttäväksi kaupunginvaltuustoon. Jatkoneuvottelut voittajan kanssa on aloitettu alkuvuodesta 2023 ja kaavaehdotuksen työstöä on jatkettu vuonna 2024.

Kiinteistöt luovutetaan vaiheittain niiden vapautuessa. Turun uuden musiikkitalon valmistuttua Aninkaisten konserttitalon tilat tyhjentyvät. Turun ammatti-instituutti muuttaa Kupittaalalle uusiin tiloihin niiden valmistuttua. Tontinluovutusehtoihin sisältyy ehto kilpailun voittaneen ehdotuksen arkkitehtonisen hengen mukaisesta rakentamisesta

Koska arviointiryhmä ei ollut työssään laatinut jatkokehitysohjeita kilpailussa toiseksi tulleelle ehdotukselle, tuli arviointiryhmän laatia ne myös ehdotukselle ”Agora”. Jatkokehitysohjeet tulee huomioida kilpailuehdotuksen jatkoneuvotteluissa ja varsinaisen asemakaavan laatimisessa.

Kilpailun arviointiryhmä laati jatkokehitysohjeet ehdotukselle ”Agora”.

Jatkokehitysohjeet:

Valitun suunnittelu- ja toteutusryhmän on kuitenkin varauduttava jatkosuunnittelun aikana muokkaamaan suunnitelmaansa parhaan lopputuloksen saavuttamiseksi seuraavasti:

- jatkokehityksessä tulee huolehtia kilpailuehdotuksen mukaisesta suunnitelmasta yhteensovittaa luontevasti uutta ja vanhaa säilyttäen kaikki asemakaavaluonnoksessa suojelumerkinnällä osoitetut rakennukset
- korkeiden rakennusten arkkitehtonisen olemuksen ja korkeuden sopivuus ja toteutettavuus suhteessa alueen kaupunkikuvallisiin ja asemakaavallisiin tavoitteisiin tulee tarkistaa
- konserttitalon ja suojeltavien koulurakennusten säilytettävien tilojen uusiokäytön tulee olla luontevaa muuttamatta tilojen luonnetta merkittävästi
- asemakaavaluonnoksessa suojelumerkinnällä osoitetuttujen rakennusten ja uudisrakentamisen luontevasta yhteensovittamisesta tulee huolehtia. Erityistä huomiota vaativat kohdat, joissa olevia maastonmuotoja muutetaan louhimalla merkittävästi.
- suunnitelman tulee olla kaupunkikuvallisesti harkittu ja tasapainoinen kokonaisuus, joka tukee olemassa olevien rakennusten ominaispiirteiden sekä rakennuskannan kerroksellisuuden säilymistä
- ehdotuksessa on ansiokkaasti esitetty monipuolisia käyttötarkoituksia, arvokkaaksi nähtyjen tilojen uusiokäyttöä sekä monipuolisia asumisen mahdollisuuksia ja laajaa asuntojakaamaa. Näiden ominaisuuksien säilymisestä tulee huolehtia suunnitelmien jatkotyöstössä.
- puolijulkisten ja -yksityisten oleskelualueiden laatuun, viihtyisyyteen ja vehreyteen tulee panostaa; jatkosuunnittelussa tulee varmistaa muodostuvan katuaukion meluntorjunta Aninkaistenkadun suuntaan, esteetön yhteys Parkinkentän suuntaan, riittävät ja viihtyisät leikki- ja oleskelupaikat, riittävät kasvualustat vehreydelle ja korkeammallekin puustolle sekä rakennuksissa olevat riittävät yhteistilat ja niiden luonteva liittyminen ulkotiloihin
- maantasokerrosten elävyyteen ja toimintojen aktiiviseen suhteeseen katutilan kanssa tulee panostaa, koska se on tärkeää kaupunkitilan elävyyden kannalta
- kulkuyhteyksien sekä liikenne- ja pysäköintiratkaisujen sekä pelastusjärjestelyjen toimivuus vaatii tarkempaa tarkastelua yhteistyössä liikennesuunnittelun kanssa
- suunnitelmaa on jatkossa tarkistettava ja muokattava sellaiseksi, että se täyttää Turun kaupungissa rakentamista koskevat määräykset

4.4.6 Lausunnot

22.11.2024 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Digita Oy:ltä, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turku Energia Lämpö Oy:ltä, Liikuntapalveluilta, Museo- palveluilta, Kasvatuksen ja opetuksen hallinnolta, Konsernihallinnolta, Nuorisovaltuus- tolta, Vammaisneuvostolta, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Telia Finland Oyj:ltä, Varsinais- Suomen pelastuslaitokselta, Varhailta ja Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta.

Virallisten lausuntopyyntöjen lisäksi kaavaehdotuksesta pyydettiin kannanottoja kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden sisältä rakennusvalvonnalta, tonttipalveluilta ja ympäristönsuojelusta.

4.4.7 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus on nähtävillä 2.12.2024.-9.1.2025.

4.4.8 Ehdotuksen perusratkaisu

Kaavaehdotus on laadittu tontinluovutuskilpailun voittaneen Agora-ehdotuksen pohjalta yhteistyössä Lapti Oy:n ja Lunden Architecture Oy:n kanssa. Perusratkaisu noudattaa kilpailuehdotuksen ratkaisuja.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

22.11.2024 päivättyssä kaavaehdotuksessa Konserttitalon ja Ammatti-instituutin tontin kaavamerkintä (KYA-1) sallii monipuoliset käyttötarkoitukset. Alueen suojeltavia rakennuksia ja uusia rakennettavia rakennuksia voi käyttää mm. liike-, toimisto-, palvelu-, asuin-, majoitus- ja kulttuurikäyttöön.

Korttelin läpi muodostetaan uusi puolijulkinen Aninkaistenaukio. Aukio ja uudet kulkuyhteydet korttelin läpi kytkevät korttelin luontevasti ympäristöönsä. Aukion likimääräinen korkotaso on +19,3, jolloin aukio on samassa tasossa Aninkaistenkadun kanssa. Uusi jalankulun kulkuyhteys jatkuu aukiolta suojeltavan korttelin keskellä olevan koulutalon ali ja talon takaa Parkinkentän suuntaan.

Konserttitalo sekä Ammatti-instituutin rakennuksista Konserttitalon takana, pihan keskellä oleva koulutalo sekä Aninkaistenkadun puoleinen koulurakennus suojellaan rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja sivistyshistoriallisesti arvokkaina rakennuksina. Konserttitalon sisätiloista suojellaan aulatilojen, lämpiön ja konserttisalin muodostama tilasarja. Koulutalojen sisätiloista suojellaan pääsisäänkäynnin aulatile, opetusravintola, luentosali ja voimistelusalit. Uudistuksissa on pyrittävä säilyttämään tilojen alkuperäinen kiinteä sisustus ja valaisimet. Konserttitalon kaakkoispuolelle uuden aukion viereen osoitetaan rakennusala yksikerroksiselle laajennukselle, johon tulee sijoittaa liike-, toimisto-, kulttuuri- ja palvelutiloja.

Täydennysrakentamiselle on osoitettu kaksi kymmenenkerroksisen rakennuksen rakennusala, toinen korttelin keskelle, uuden aukion viereen ja toinen Parkinkentän puolelle. Nahkurinkadun puolelle osoitetaan kaksi rakennusala seitsemän- ja kahdeksänkerroksisille rakennuksille. Konserttitalon viereen osoitetaan yksikerroksisen liikerakennuksen rakennusala. Uudisrakentamisen rakennusoikeus on yhteensä 14 770 k-m².

Pysäköintipaikkoja tulee osoittaa yksi autopaikka asuin-, toimisto-, palvelu-, majoitus- ja päiväkotirakentamisen 140 kerrosneliometriä kohti. Lisäksi alueelle on varattava yhteensä 3 palvelupaikkaa. Tehostetun erityisasumisen / hoitolaitoksen osalta on varattava yksi autopaikka 450 kerrosneliometriä varten. Korkotuetulle vuokra- ja asumisoikeustuotannolle tulee varata yksi autopaikka 175 kerrosneliometriä varten. Pysäköintipaikat tulee rakentaa pihakannen alle, kellariin tai enintään 400 metrin etäisyydelle pysäköintilaitokseen esim. Parkinkentän alle rakennettavaan laitokseen.

Pyöräpaikkoja tulee varata asumiseen 1 pyöräpaikka 30 kerrosneliometriä kohti, kuitenkin vähintään 1 pyöräpaikka alle 40 k-m² asuntoa kohti ja vähintään 2 pyöräpaikkaa yli 40 k-m² asuntoa kohti. Sr-3-merkityissä rakennuksissa tulee varata 1 pyöräpaikka alle 40 k-m² asuntoa kohden ja 2 pyöräpaikkaa yli 40 k-m² asuntoa kohden.

Liike- ja toimistotiloille tulee varata 1 pyöräpaikka 70 kerrosneliometriä kohti, päiväkodille 1 pyöräpaikka 100 kerrosneliometriä kohti ja tehostetulle erityisasumiselle 1 pyöräpaikka neljää työntekijää kohti. Kokoontumis-, kulttuuri- ja liikuntatiloille tulee varata alueelta yhteensä 50 helposti saavutettavaa paikkaa.

Pyöräpysäköinnille annetaan lisäksi laadullisia määräyksiä ja määräyksiä erikoispyörärien huomioimisesta.

Suojeltavan konserttitalon rakennusoikeus on 6250 k-m² ja Ammatti-instituutin suojeltavien rakennusten rakennusoikeus on yhteensä noin 8150 k-m².

Kaavaehdotuksen sallima rakentamisen lisäys on 4150 k-m².

Candolinien palvelutalo osoitetaan sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevaan rakentamiseen (YS-1) nykyisen toiminnan mukaisesti. Rakennus suojellaan kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaana. Sisätiloista suojellaan porrashuoneen ja salien muodostama tilasarja sekä alkuperäinen kiinteä sisustus. Suojeltavan palvelutalon laajuus on noin 2688 k-m². Rakennusoikeutta on 3300 k-m², se säilyy samana kuin olevassa kaavassa.

Asemakaavamuutosehdotukseen sisältyy Aninkaistenkadun, Sibeliuksenkadun, Arkistonpolun ja Ukkokodinpolun katualueita.

Kaavan yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaonmuutokset VI-26.-6 ja -7. Muutoin suunnittelualueelle tehdään erillinen tonttijako.

Alueelle sijoittuisi arviolta 390 uutta asukasta.

5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa määritetään tavoitteiden mukaisesti Konserttitalolle ja Ammatti-instituutille uusi käyttötarkoitus sekä osoitetaan rakennuspaikat alueen täydennysrakentamiselle. Monipuoliset käyttötarkoitukset mahdollistavat alueen kehittymisen tavoitteiden mukaisesti eläväksi ja toiminnoiltaan monipuoliseksi osa kehittyvää Aninkaisten aluetta.

Rakennetun ympäristön arvot on selvitetty kaavan valmistelun yhteydessä. Kaavamääräyksillä määrätään suojeltavat rakennukset sekä annetaan määräyksiä uusien rakennusten sopeutumisesta kaupunkikuvaan. Uusien rakennusten sijoittamisessa on huomioitu Tuomiokirkkonäkymän säilyminen Aninkaistensillan suunnasta kaupunkiin saatuaessa.

Lähialueen toimijoiden, kuten Parkinmäen palvelutalojen kanssa on keskusteltu ja heidän tarpeitaan on huomioitu kaavamuutoksen yhteydessä mm. sallimalla palveluasuminen säilyviin koulurakennuksiin ja rakennettaviin uudisrakennuksiin.

Kaavan valmistelun yhteydessä on tehty liikenteellisiä selvityksiä, joissa on huomioitu kävelyn, pyöräilyn, joukkoliikenteen, autoliikenteen, huoltoajon ja pysäköinnin reitit, toimivuus ja turvallisuus.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

KYA-1, Liike-, toimisto- ja asuinrakennusten sekä majoitus-, palvelu-, hoitolaitos-, kulttuuri-, liikunta- ja viihdetoimintoja palvelevien rakennusten korttelialue. Päiväkotirakentamista saa toteuttaa enintään 1000 k-m². Suunniteltu yksityinen päiväkotikäsitäisi noin neljä ryhmää. Kaupungin itselleen toteuttamat päiväkotiyksiköt ovat huomattavasti suurempia. Suuremman päiväkodin sijoittaminen tälle paikalle ei onnistu pihatilojen niukkuuden ja saattoliikenteen haasteiden takia. Toteutuessaan päiväkoti täydentää keskustan päiväkotiverkkoa. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 15.4.2024 § 47 Turun varhaiskasvatusverkkosuunnitelman keskusta-alueen osalta. Tavoitteeksi on päätöksessä asetettu 30 varhaiskasvatusryhmän lisääminen alueelle vuoteen 2034 mennessä siten, että osa ryhmistä voidaan toteuttaa yksityisen palveluntuottajan toimesta.

Rakentamisen laatua, tapaa, pihajärjestelyjä ja kiertotaloutta ja ilmastokestävyyttä ohjataan kaavamääräyksillä.

Korttelin asuinrakennusten huoneistomäärästä on vähintään 25 % toteutettava perheasuntoina. Perheasunnoksi katsotaan vähintään kahden makuuhuoneen asunto, jonka

pinta-ala on vähintään 63 m². Vaatimus ei koske erityisasumista. Yksittäisissä suoje-
luissa rakennuksissa perheasuntojen osuuden vaatimus ei välttämättä toteudu, mutta
uudisrakennuksissa perheasuntojen määrä voidaan toteuttaa vaadittua suurempana,
jolloin määräys toteutuu korttelialueella. Tämän takia määräys poikkeaa yleisesti käy-
tetystä rakennuskohtaisesta määräyksestä.

KYA-1 korttelialue on tiiviisti rakennettu, joten siellä on sallittava tonttien kesken yh-
teisjärjestelyt mm. pelastusteiden, viherkertoimen, hulevesien, huollon ja leikki- ja oles-
kelualueiden osalta. Tontin rajalle ei saa rakentaa aita korttelin sisällä.

Asuinrakentamiselle ja alueen muille toiminnoille tulee varata riittävästi miellyttävää
ulko-oleskelualueutta, yhteisessä käytössä olevaa piha-alueutta tulee rakentaa myös yk-
sikerroksisen uudisrakennusosan katolle. Kansipiha-alueista määrätään, että niillä tu-
lee olla riittävä kasvualusta puille. Kasvillisuuden tulee olla runsasta. Kansipihan suun-
nittelussa tulee ottaa huomioon kasvillisuuden ja istutuksiin tarvittavan kasvualustan
paksuus ja paino. Istutuksissa tulee suosia kotimaisia, mieluiten paikallisia luonnonva-
raisia niitty- ja ketolajeja ja puita.

KYA-1-alueella on rakennusoikeutta yhteensä 27 020 k-m², josta uudisrakentamista on
14 770 k-m².

Suojeltavat rakennukset

Konserttitalo suojellaan sr-2-merkinnällä. Konserttitaloon ei saa sijoittaa asumista ja
toimistorakentamista saa sijoittaa enintään 2200 k-m². Sisätiloissa suoje-
lu koskee en-
simmäisen kerroksen aulan, ylös johtavan luiskan, toisen kerroksen lämpiön sekä kon-
serttisalin muodostamaa tilasarjaa.

Konserttitalon tilojen halutaan tulevaisuudessa mahdollistavan monenlaiset käyttö-
muodot. Siksi aulan ja konserttisalin lattiatasoa voidaan muuttaa toiminnan tarpeita
vastaavaksi. Ala-aulaa voidaan myös jakaa kevyillä seinärakenteilla, siten että tilan
avoin olemus säilyy.

Korttelin keskellä ja Aninkaistenkadun varrella sijaitsevat koulutalot suojellaan sr-3-
merkinnällä. Korttelin keskellä olevaan rakennukseen saa sijoittaa asumista enintään
70 %. Aninkaistenkadun varren rakennukseen tulee rakentaa vähintään 230 k-m² liike-
tilaa. Sisätiloissa suoje-
lu koskee pääsisäänkäynnin aulatilaa, siihen liittyvää porrashuonetta, opetusravintolaa, luentosalia ja voimistelusalua.

Korttelin keskellä sijaitsevan sr-3-merkityn rakennuksen länsijulkisivuun voi toteuttaa
tyyliin sopivia, hillittyjä, lasittamattomia parvekkeita rakennusalan ylittäen ja rakennuk-
sen päätyjulkisivuihin hallittua lisäaukotusta. Ullakolle saa rakentaa pääkäyttötarkoi-
tusten mukaisia tiloja siten, että muutokset vesikatossa ovat vähäisiä. Lisäaukotus ja
parvekkeet ovat tarpeen laadukkaan asumisen mahdollistamiseksi rakennukseen.

Suojeltujen sisätilojen alkuperäinen kiinteä sisustus ja valaisimet tulee pyrkiä säilyttä-
mään.

Luvanvaraisista toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Uudisrakentaminen

Kortteliaukion viereen, korttelialueen keskelle ja Parkinkentän puolelle osoitetaan ra-
kennusalat 10-kerroksisille uudisrakennuksille. Rakennukset sijaitsevat osin rinteessä.
Näille rakennuksille kohdennetaan kaavamääräykset as-1-merkinnällä, jonka mukaan
rakennuksen kaikkien julkisivujen tulee muodostaa julkisivumateriaaleiltaan ja -som-
mittelultaan yhtenäinen kokonaisuus. Julkisivun kovien pintojen lisäksi tulee käyttää
lämpimämpiä materiaaleja kuten puuta.

Julkisivuissa tulee olla syvyysvaihtelua. Parvekevyöhykkeiden avulla tulee rikkoa yhtenäistä julkisivupintaa. Lasitettuja parvekkeita ei saa sijoittaa täysin päällekkäin vaan suoria linjoja pitää rikkoa. Kaiteet tulee toteuttaa pinna- tai lasikaiteina. Kasvillisuutta tulee hyödyntää julkisivuissa esimerkiksi parvekkeiden istutuslaatikoiden avulla.

Kortteliaukion vieressä olevaan rakennukseen on rakennettava vähintään 135 k-m² liiketilaa.

Nahkurinkadun puolelle osoitetaan kaksi rakennusalaan seitsemän- ja kahdeksankerroksisille rakennuksille. Näille rakennuksille kohdentuu as-2-merkintä, jonka mukaan rakennuksen julkisivun värisävyjen tulee olla murrettuja. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää rappausta, luonnonkiveä tai läpivärjättyä betonia. Ikkuna-aukkojen tulee olla suuria. Katon tulee olla konesaumattua peltiä ja sävyltään punainen. Parvekkeet on tehtävä sisäänvedettyinä ja ne eivät saa muodostaa yhtenäisiä lasijulkisivuja. Parvekkeissa tulee olla pinnakaiteet.

Kolme ylintä kerrosta on toteutettava kattokerroksina. Nahkurinkadun, Aninkaistenkadun sr-3 rakennusalan ja tontin 3 rajan puolella kattolapteen kaltevuus saa olla enintään 75 astetta. Nahkurinkadun tontin 3 puoleisen uudisrakennuksen räystäslinjan tulee olla likimain samaa korkotasoa kuin viereisen Candolinien palvelutalon mansardikaton taitteen korkotasoa (+27,6).

Näillä määräyksillä julkisivusommitelua sekä julkisivujen ja katon värimaailmaa sovitetaan naapuritalojen tyyliin.

Nahkurinkadun suuntaiseen rakennukseen on rakennettava vähintään 140 k-m² liiketilaa.

Konserttitalon viereen on osoitettu yksikerroksinen rakennusala uudelle liike-, toimisto-, kulttuuri- ja palvelurakentamiselle. Viitesuunnitelmissa on esitetty, että konserttitalon uusi sisäänkäynti tulisi uudisrakennuksen kautta.

YS-1 Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa vanhusten palvelukeskuksen siihen liittyvine asuntoineen. Kellarikerrokseen saa rakentaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Korttelialueelle ei osoiteta uutta rakentamista.

Candoliska servicehemmet/ Candolinien palvelutalon rakennus on suojeltu sr-1-merkinnällä. Sisätiloissa suojelu koskee porrashuoneen ja salien muodostamia tilasarjoja ja alkuperäistä kiinteää sisustusta, joka tulee pyrkiä säilyttämään. Luvanvaraisista toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Autopaikkoja on osoitettava tontin käyttötarkoituksen edellyttämä määrä, toiminnan edellyttämä saattoliikenne mukaan lukien. Autopaikat saa osoittaa korttelista 25 tai pysäköintilaitoksesta enintään 400 metrin etäisyydeltä.

Palvelutalon vihreä pihan osa osoitetaan alueeksi, jolla sijaitsee kulttuurihistoriallisia piharakenteita ja istutuksia. Alueella olevat rakenteet, istutukset ja puistopuut tulee pyrkiä säilyttämään. Näitä täydentäessä tai uusittaessa tulee käyttää alueelle tyyppisiä ja tyylin mukaisia lajeja. Alueelle saa rakentaa uusia esteettömiä kulkuyhteyksiä ympäristön arvon mukaisella tavalla.

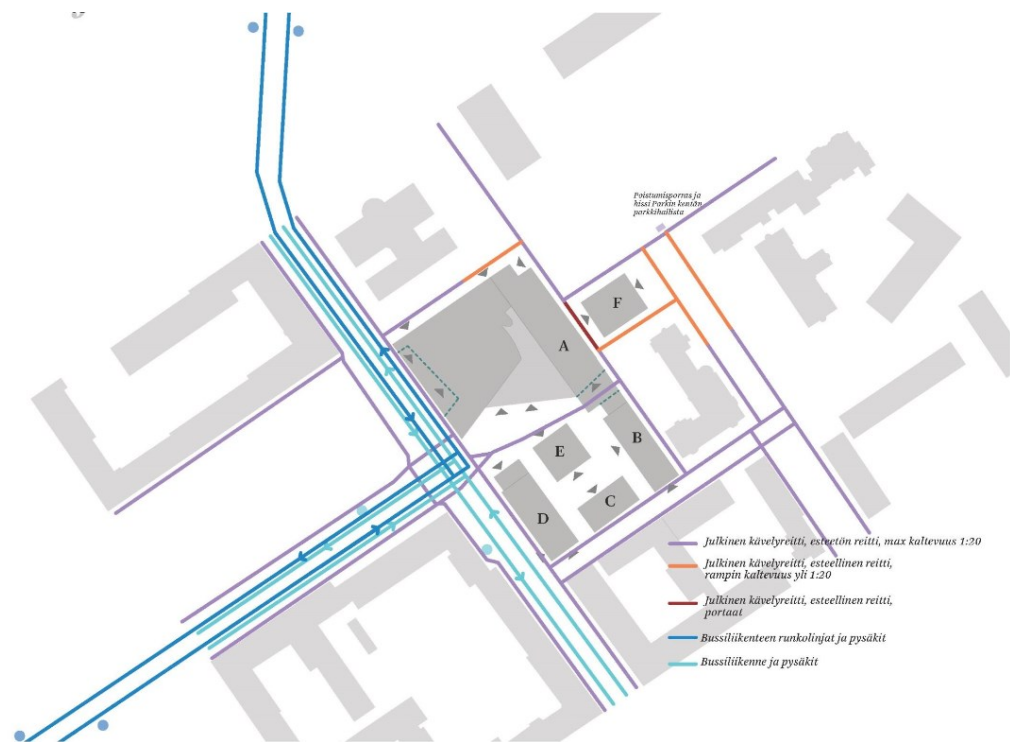
YS-1 korttelialueella on rakennusoikeutta 3300 k-m².

5.3.2 Liikennejärjestelyt sekä katu- ja liikennealueet

Aninkaistenkadun katutilaan ei esitetä muutoksia. Asemakaava ei siten edellytä muutoksia Aninkaistenkadun liikennejärjestelyihin, mutta mahdollistaa liikennejärjestelyjen muuttamisen siten, että Aninkaistenkadulla olisi Maariankadulla yksi autokaista suuntaansa ja yksisuuntaiset pyörätiet. Nahkurinkadun ja Sibeliuksenkadun suojatiet on suunniteltu muutettavan ylijatketuiksi jalkakäytäviksi Aninkaistenkadun itäpuolella.

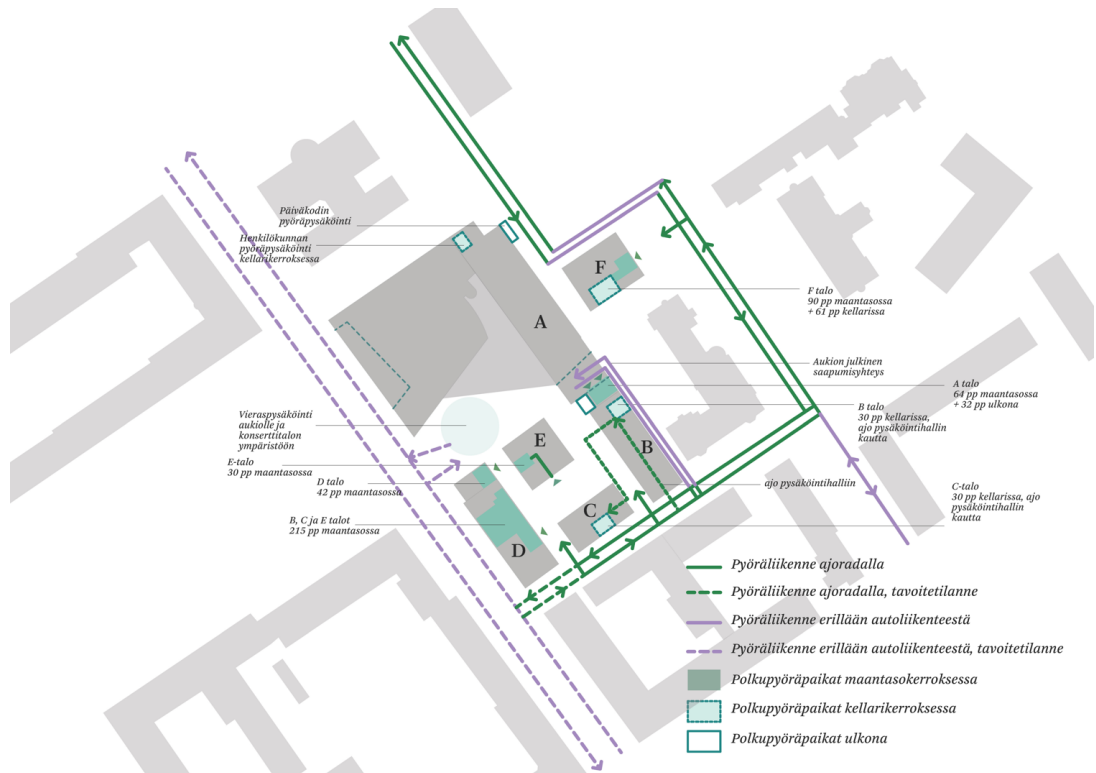
Maariankadun jatkeeksi Aninkaistenkadun itäpuolelle kaavassa esitetään uusi jalankulkuyhteys korttelin läpi aukiomaiseen tilaan (Aninkaistenaukio), joka yhdistyy kahden muun julkisen jalankulkuyhteyden (Candolininpolku ja Akkakodinpolku) kautta Nahkurinkadulle, Ukkokodinpolulle ja Multavierunkadulle. Alueella on jyrkkiä katuja sekä portaita, mitkä rajoittavat esteettömiä yhteyksiä. Aninkaistenkadun ja Maariankadun liittymän jalankulkuyhteyksiä on suunniteltu kehitettävän siten, että Maariankadun ylittävän suojatien pystyy ylittämään yhdessä liikennevalovaiheessa ja liittymän kaakkoispuolelle toteutettaisiin puuttuva suojatie Aninkaistenkadulle.

Joukkoliikenteen järjestelyjä ei ole suunniteltu muutettavan ennen mahdollista Aninkaistenkadun laajempaa uudistusta, mutta Aninkaistenkadun ja Maariankadun suunnitellut suojatiejärjestelyt vaikuttavat joukkoliikenteen toimintaan.



Kuva 21. Joukkoliikenteen reitit ja pysäkit sekä jalankulkuyhteydet.

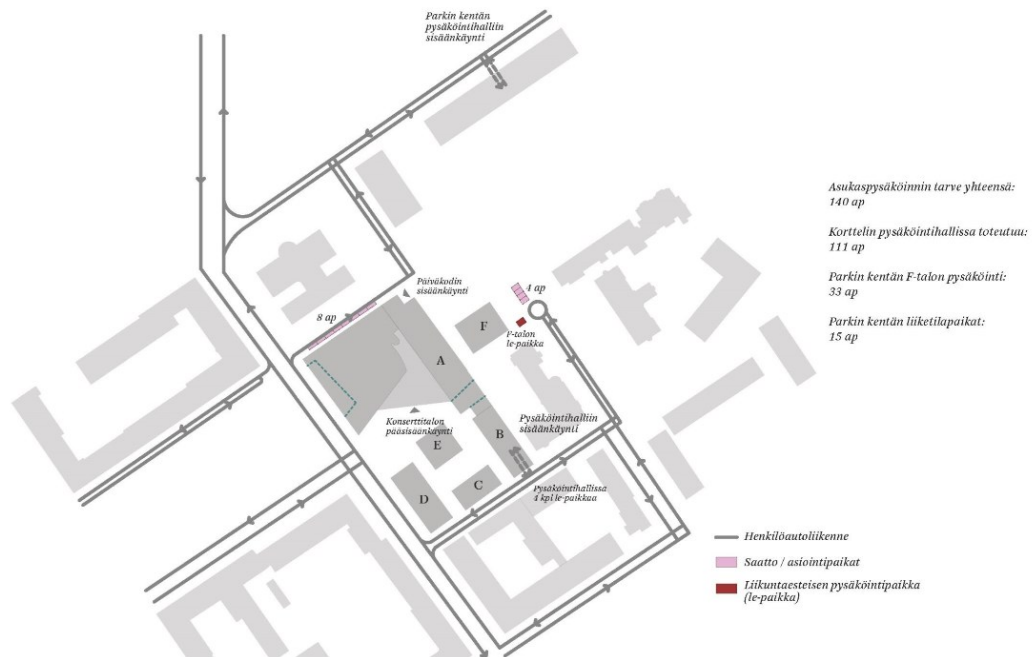
Pyöräliikenteen nykyinen reitti kulkee korttelin takaa Arkiston- ja Ukkokodinpolkua Multavierunkadulle. Aninkaistenkadun mahdolliset pyörätiet parantaisivat merkittävästi keskustan sekä suunnittelualueen saavutettavuutta pyörällä. Alueen julkinen pyöräpysäköinti sijaitsee uudella aukiolla ja tonteilla. Asukkaiden pyöräpysäköinti on pääosin rakennusten maantasokerroksissa.



Kuva 22. Korttelin saavutettavuus pyörällä sekä suunniteltu pyöräpysäköinnin sijoittuminen.

Ajoyhteys korttelin kannen alaiseen rakenteelliseen pysäköintiin on Nahkurinkadulta. Nahkurinkatu muutetaan kaksisuuntaiseksi, jolla parannetaan uuden asukaspyhäköintihallin toimintaedellytyksiä sekä vähennetään läpikulkuliikennettä Multavierun- ja Yliopistonkadulta. Vasemmalle kääntyminen Aninkaistenkadun ja Nahkurinkadun liittymässä olisi kuitenkin edelleen kielletty. Lisäksi korttelin pysäköintiä on suunniteltu Parkinkentän pysäköintihalliin, jonne ajetaan Tuureporinkadulta.

Sibeliuksenkadulla ja Multavierunkadun pohjoispäässä pysäköintipaikkoja on suunniteltu muutettavan mm. päiväkodin saattoliikennettä palvelevaksi lyhytaikaiseksi pysäköinniksi aikarajoituksella, minkä lisäksi Sibeliuksenkadulle on suunniteltu kuormauspaikka. Muuten pysäköinti Nahkurinkadulla ja Multavierunkadulla on maksullista, joskin vähenee nykyisestä korttelin pelastus- ja pysäköintiajoyhteyksien vuoksi. Edellä mainitut muutokset vähentävät pysäköintipaikkoja katujen varsilla. Candolisen palvelutalon liikenne- ja pysäköintijärjestelyt pysyvät nykyisellään, joskin Nahkurinkadun ja Multavierunkadun kadunvarsipaikat vähenevät. Liikuntaesteisten pysäköintiä on suunniteltu tonteille. Vieraspysäköinti tukeutuu julkisiin pysäköintilaitoksiin ja katujen varsille.



Kuva 23. Autoliikenteen pysäköintiin ajo tapahtuu Nahkurinkadulta korttelin alle sekä Parkin-kentän pysäköintiin Tuureporinkadulta. Saattoliikenteelle on suunniteltu tilaa Sibeliuksenkadulle ja Multavierunkadun pohjoispäähän aikarajoituksella. Liikuntaesteisten pysäköintiä on Multavierunkadun pohjoispäähän F-talon tontilla sekä Nahkurinkadulta saavutettavassa korttelin alaisessa pysäköinnissä.

Huoltoyhteydet alueelle osoitetaan Sibeliuksenkadun, Arkistopolun ja Multavierunkadun suunnasta. Nahkurinkadun puolella jätehuolto järjestetään Nahkurinkadulta laadukkaana pihan, liikenneturvallisuuden, korkeuserojen sekä siniviherkertoimen vuoksi. Sibeliuksenkadulle on suunniteltu kuormauspaikka konserttitalon keittiölle. Palvelupysäköintiä esimerkiksi kotihoidon tarpeisiin on suunniteltu korttelin alaiseen pysäköintiin.

Arkistonpolun ja Ukkokodinpolun jo tällä hetkellä jalankulun ja pyöräilyn käytössä olevat kaavallisesti korttelialueella olevat osat muutetaan katualueeksi. Huollon ja ylläpidon vastuiden kannalta yhtenäinen katualue on järkevä ratkaisu. Samalla rajoitetaan huoltoajon käytössä olevia alueita tarpeita vastaaviksi.



Kuva 24. Korttelin huoltoyhteydet.



Kuva 25. Suunnitellut pelastusliikenteen nosto- ja sammutuspaikat.

5.4 Kaavamerkinnyt ja määräykset

5.4.1 Vihertehokkuus

Korttelialueille osoitetaan viherkerroin, joka ohjaa alueiden vehreyttä ja vihertehokkuutta. Vihertehokkuus tarkoittaa kasvillisuuden ja vettä läpäisevien pintojen suhdetta rakennettuun pinta-alaan. Sitä eritellään Turussa siniviherkertoimen menetelmällä. Turussa eri maankäyttötyypeille on asetettu omat viherkertoimen tavoitetasonsa ja kertoimen toteutuminen tarkistetaan siniviherkertoimen taulukkotyökalulla. Viherkertoimääräys mahdollistaa joustavasti erilaiset toteutustavat tavoitetasoon pääsemiseksi.

Aninkaisten konserttitalon asemakaavaprosessissa on tehty korttelialueen koetarkastelu siniviherkertoimella. KYA-1 -korttelialueella viherkertoimen tulee olla vähintään 0,6. Vaatimus koskee uudisrakentamista. Tontikohtaisesti tavoite ei toteudu, toteutuminen vaatii tarkastelua koko KYA-1-korttelialueen osalta. YS-1 -korttelialueella viherkertoimen tulee olla vähintään 0,7.

Luvut noudattavat maankäyttötyyppien tavoitetasoa. Viherrakentaminen suunnitellaan

tarkemmin toteutus suunnitteluvaiheessa. Lisätietoja siniviherkertoimesta ja Turun tavoitetasoista on osoitteessa <https://www.turku.fi/siniviherkerroin>.

5.4.2 Ääneneristävyys

Kaavassa asetetaan vähimmäisarvo kattorakenteiden, ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden kokonaisääneneristävyydelle liikenteen aiheuttamaa melua vastaan niissä kohdissa, joissa se liikennemeluselvityksen perusteella on tarpeellista. Rakennusten suojeluarvot tulee ottaa huomioon melulta suojautumisessa.

Aninkaistenkadun varressa olevassa suojeltavassa koulutalossa liikennemelulta suojautumisen tarve on suurin. Koulurakennuksen suojeluarvot voivat kuitenkin rajoittaa melulta suojautumista. Aninkaistenkadun melua kantautuu jonkin verran myös Nahkurinkadun ja Aninkaistenaukion uudisrakennuksiin. Parkinkentän toiminnasta aiheutuva melu aiheuttaa suojautumistarpeen kentän puoleiseen uudisrakennukseen ja suojeltuun koulutaloon.

Lähde liite 7: Liikennemeluselvitys, Agora, Turku, Promethor Oy

5.5 Nimistö

Alueen vanha nimistö pysyy ennallaan. Alueelle muodostuu uusi kortteliaukio ja kaksi korttelin sisäistä julkista kulkuyhteyttä, jotka nimetään.

Nimistötoimikunta käsitteli alueen nimistöä 1.10.2024 § 33.

Ote nimistötoimikunnan pöytäkirjasta:

Aninkainen/Aningais on vanha turkulainen paikannimi. Sen juuret ulottuvat keskiajalle. Aikanaan Aninkainen oli Maarian kylä, joka ulottui Kakolanmäelle asti. 1300-luvulla kylä oli Turun tuomiokirkon hallussa. Vuonna 1410 Aninkainen liitettiin Turkuun. Nykyisin Aninkainen mielletään alueeksi Puutorin ympärillä. Aninkaistenkatu kulkee VI kaupunginosan halki. Puutorin nimi oli aikaisemmin Aninkaistentori. Aluetta on kutsuttu Turun palon jälkeen Onnettomuudenmäeksi. Myös nimet Parkkimäki ja Multavierunmäki ovat olleet käytössä. Nykyisin nimeksi on vakiintunut Aninkaistenmäki. Aninkaistenaukio – Aningaisplanen on luonteva tulevan aukion nimi.

Nahkuri ja liikemies Carl Efraim Candolin perusti puolisonsa kanssa vanhainkodin ikääntyneille palvelijattarille (för tjänarinnor). Vanhainkoti avattiin vuonna 1913 hieman aikaisemmin valmistuneen Gubbhemmetin naapurissa. Vanhainkotien nimiksi vakiintuivat Gubbhemmet – Ukkokoti ja Tjänarinnehemmet. Suomenkieliset turkulaiset kutsuivat Ukkokodin vieressä olevaa ”palvelijattarien kotia” Akkakodiksi. Nykyisin ukot ja akat ovat samoissa rakennuksissa. Ukkokoti on nykyisin Palvelukoti Wilen ja entinen naisten vanhainkoti Candolinien Palvelukoti – Candolinska Servicehemmet.

Candolinien palvelukodin vierestä kulkevan väylän nimeksi sopii Candolininpolku – Candolinsstigen. Ukkokodinpolun suuntaisesti kulkevan lyhyemmän väylän luonteva nimi on Akkakodinpolku – Tjänarinnehemsstigen. Vanhojen erilaisten käyttönimien taikia suomen- ja ruotsinkieliset nimiehdotukset eivät vastaa merkitykseltään toisiaan.

Uudet asemakaavassa muodostuvat nimet ovat päätöksen mukaan:

Aninkaistenaukio – Aningaisplanen
Candolininpolku – Candolinsstigen
Akkakodinpolku – Tjänarinnehemsstigen

5.6 Kaavan vaikutukset

5.6.1 Yleistä

Asemakaavamuutoksen vertailukohtana on ns. 0-vaihtoehto, jossa asemakaavaa ei muuteta vaan aluetta täydennetään voimassa olevaa asemakaavaa toteuttaen. Aleen kaava on lähes kokonaan toteutunut, joten 0-vaihtoehtona voidaan pitää nykytilannetta.

5.6.2 Luonnonympäristö

Kaava-alue on rakennettua ympäristöä, alueella ei ole luonnontilaista luontoa. Alue sijaitsee Aninkaistenmäen päällä. Maaperä on kalliota. Kaavan viitesuunnitelmassa korttelin keskellä oleva kalliokumpare louhitaan, jolloin Maariankadulta pääsee aukion läpi Parkinkentän suuntaan. Muutos muuttaa alueen lähimaisemaa nykyisestä, kun nurmipeitteinen rinne poistuu.

Kaavassa määrätään, että alueen uudelle aukiolle tulee istuttaa kasvillisuutta ja puita. Istutuksissa on käytettävä paikallisia tai vähintään kotimaisia lajeja ja taimia. Kortteli-alueille määrätään viherkertoimet, jolla ohjataan vehreän ympäristön rakentamiseen ja vettä läpäisevien pintojen käyttämiseen. KYA-1 korttelialueen viherkerroin on vähintään 0,6 ja YS-1 korttelialueen vähintään 0,7.

Candolinien palvelutalon piha puineen osoitetaan säilytettäväksi vehreäksi piha-alueeksi. Piha säilyy korttelin vehreänä keitaana.

Hulevesien osalta kaavamääräyksellä määrätään uudisrakentamisen osalta viivyttämään hulevesiä. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää siten, että viivytysohjainten, -alaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuus on 1 m³ / 100 m² vettä läpäisemättömältä pinnalta kohden. Velvoite koskee uudisrakentamista sekä merkittäviä laajennuksia. Viivytysohjainten, -alaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivytysohjainten viivytysohjainten ei saa täyttymisestäään tyhjäntyä alle 0,5 tunnissa.

5.6.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

Suunnitelmien mukainen rakentaminen muuttaa korttelin tiiviimmin rakennetuksi alueeksi. Alue liittyy entistä suuremmin muuhun kaupunkirakenteeseen. Suunnittelualueen suojeltavat rakennukset ovat tärkeä osa Aninkaistenmäen kaupunkikuvaa. Konserttitalo, Aninkaistenkadun varren koulutalo sekä korttelin keskellä sijaitseva koulutalo suojellaan. Aninkaistenkadun katujulkisivussa säilyy selkeä muistuma nykyisestä kaupunkirakenteesta ja 1950-luvun rakentamisesta.

Parkinkentän puoleinen koulusiipi sekä Nahkurinkadun puolen kaksi- ja kolmekerrokset koulusiivet sekä siipien välissä olevat yksikerrokset osat puretaan. Korttelikokonaisuuksien muuttuu uudistamisen myötä. Kortteliin tulee uusi ajallinen kerrostuma.

Konserttitalon ja koulutalon välissä oleva mäki louhitaan uuden aukion paikalta. Tämä muuttaa alueen kaupunkikuvaa. Rinne on erottanut ammattikoulun korttelipihan muusta kaupunkirakenteesta. Nyt aukio mahdollistaa kulun tasossa Maariankadulta kortteliin. Koulutalo korttelin keskellä tulee enemmän näkyviin. Uudisrakennukset uuden aukion laidoilla luo uuden kerrostuman kaupunkikuvaan. Uusien rakennusten arkkitehtuuri on selvästi modernia ja eroaa ympäröivästä 1950-luvun rakentamisesta.



Kuva 26. Näkymä Maariankadulta, nykytilanne, lähde: Google Maps.



Kuva 27. Näkymä Maariankadulta, suunniteltu tilanne, violetit rakennukset korttelin säilyviä rakennuksia ja ruskeat uusia rakennuksia, viitesuunnitelma, Lunden Architecture Oy.

Nahkurinkadun puolen uudisrakentaminen täydentää kadun kaupunkikuvan tiiviimmin rakennetuksi, umpikorttelimaiseksi ympäristöksi. Nämä rakennukset ottavat tyylillisiä vaikutteita lähirakennusten 1920- ja 1950-luvun arkkitehtuurista. Materiaalit, värisävyt, aukotus ja kattomuodot jatkavat naapuruston rakentamisen tyyliä. Laskettu räystäs ja kattopinnan alla olevat kerrokset pienentävät rakennusten mittakaavaa. Nahkurinkadun eteläpuolen rakennusten, As Oy Montana ja Yliopistonkatu 5:n uudemman rakennuksen, Nahkurinkadun puolen näkymät avautuvat jo tällä hetkellä kohti Candolinien palvelutaltoa ja Aninkaisten koulutalon I-IV-kerroksista seinää. Koulutalon purettavat osat korvaavat uudet rakennukset ovat VII- ja VIII-kerroksisia. Uudisrakennusten väliin jätetään aukkoja, josta avautuu kapeita näkymiä uuden korttelin pihalle. Uusien aikaisempaa korkeampien rakennusten varjostava vaikutus Nahkurinkadun eteläpuolen rakennuksiin jää vähäiseksi, koska rakennukset ovat Nahkurinkadun pohjoispuolella ja

varjo lankeaa niistä pääosin rakennusten omaan kortteliin.



Kuva 28. Näkymä Multavierunkadun ja Nahkurinkadun risteyksestä luoteeseen, harmaa rakennus Candolinien palvelutalo ja ruskeat uusia rakennuksia, viitesuunnitelma, Lunden Architecture Oy.



Kuva 29. Näkymä Nahkurinkadulta, harmaa rakennus etuoikealla Candolinien palvelutalo, ruskeat uusia rakennuksia ja violetit korttelin säilyvä koulurakennus, viitesuunnitelma, Lunden Architecture Oy.

Parkinkentän puolen kymmenenkerroksinen rakennus muuttaa maisemaa rakennettumaksi Parkinkentän ja Aninkaistensillan suunnasta katsottuna. Rakennuksen sijoittamisessa on otettu huomioon näkymälinjan säilyminen Aninkaistensillalta Tuomiokirkolle. Myös Parkinmäen palvelutalojen ympäristö muuttuu tiiviimmin rakennetuksi, muutos näkymissä on kuitenkin rajattu, sillä uudisrakennus sijaitsee noin 10 metriä nykyistä rakennusta kauempana Multavierunkadusta. Näkymä Candolinien palvelutalon päädyistä avautuu paremmin kentän suuntaan. Ukkokoti sijaitsee tontin keskellä, joten kaavamuutoksen vaikutukset ovat pieniä.



Kuva 30. Näkymä Arkistopolulta kaakkoon, violetit rakennukset korttelin säilyviä rakennuksia ja ruskeat uusia rakennuksia, viitesuunnitelma, Lunden Architecture Oy.

Parkinkentän puolen kymmenkerroksinen uudisrakennus muuttaa näkymää Arkistopolun suunnasta.



Kuva 31. Näkymä Tuomiokirkolle Aninkaistensillalta, violetit rakennukset korttelin säilyviä rakennuksia ja ruskeat uusia rakennuksia, viitesuunnitelma, Lunden Architecture Oy.



Kuva 32. Näkemäsuunta Aninkaistensillalta kohti Tuomiokirkkoa. Uudet rakennusmassat sijoituvat näkymäakselin länsipuolelle, jolloin kirkontorni säilyttää kaupunkikuvassa keskeisen aseman. Tummansininen kuvaa kirkon tornin ja vaaleansininen koko kirkkorakennuksen näkymäakselia. Uudisrakentaminen on rajattu molempien näkymäakselien ulkopuolelle.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Aninkaisten konserttitalon ja ammattikoulun korttelikokonaisuudesta suojellaan konserttitalo ja kaksi koulurakennusta. Nahkurinkadun matalammat siivet ja Parkinkentän hieman muuta koulua uudempi siipiosa voidaan purkaa. Kokonaisuus muuttuu. Pihakumpareen louhiminen ja korttelipihan tason laskeminen muuttaa rakennettua ympäristöä.

Konserttitaloon liittyvällä yksikerroksisella lisärakennuksella, korttelin muilla täydennysrakennuksilla sekä ympäristörakentamisella liitetään suojeltavia rakennuksia uuteen pihatason. Reitti korttelin läpi kulkee suojellun koulutalon ali.

Konserttitalon ulkomuoto säilyy, joitain korjausrakentamisen ja uuden käytön vaatimia muutoksia voidaan joutua tekemään julkisivuihin. Ensimmäisen ja toisen kerroksen aulatilojen hahmo säilyy avoimena. Konserttitalon avoin tila säilyy, mutta lattia on suunniteltu muutettavaksi tasalattiaksi. Tasalattia mahdollistaa laajemman jouston tilan käyttöön. Myös ala-aulan lattiaa voidaan joutua tasaamaan ja tilaa jakamaan kevyillä seinillä toimintojen tarpeita vastaavaksi. Sisätilojen tilajako muuttuu uusien toimintojen

myötä. Rakennukseen on suunniteltu mm. lasten- ja nuorten tapahtumakeskusta, toimistoja ja ravintolaa.

Suojeltavien koulutalojen osalta korttelin keskellä olevan koulurakennuksen julkisivuihin tehdään joitain muutoksia, jotta tilat soveltuvat paremmin asumiseen. Viitesuunnitelmissa lounasjulkisivuun on esitetty mm. kevyet, tyyliin sopivat parvekkeet ja Parkinkentän puoleiseen päätyyn uutta aukotusta.

Liikuntasali ja auditorio säilyvät nykyisenkaltaisina tiloina. Pääaulatila säilyy, joskin siihen tuodaan uusia asukkaita palvelevia toimintoja. Sisätilojen huonejako muuttuu uusien toimintojen myötä. Rakennukseen on suunniteltu mm. asumista ja päiväkotia.

Aninkaistenkadun suojeltava koulutalosiipi säilyy julkisivujen ja kattomuodon osalta. Portaat ja osa pitkästä katoksesta puretaan. Opetusravintolan tila säilyy avoimena tilana. Sisätilojen huonejako muuttuu uusien toimintojen myötä. Rakennukseen on suunniteltu asumista, palveluasumista, ravintolaa ja liiketiloja.



Kuva 33. Näkymä Aninkaistenkadulta kaakkoon, violetit rakennukset ovat korttelin kunnostettavia rakennuksia, viitesuunnitelma, Lunden Architecture Oy.



Kuva 34. Näkymä Aninkaistenkadulta luoteeseen, violetit rakennukset ovat korttelin kunnostettavia rakennuksia. viitesuunnitelma, Lunden Architecture Oy.

Nahkurinkadun varresta voidaan purkaa kaksi- ja kolmekerroksiset koulusiivet sekä niitä yhdistävät yksikerroksiset opetustilat. Purettavat rakennusosat ovat 1950-luvulta ja osa alkuperäistä koulukokonaisuutta.

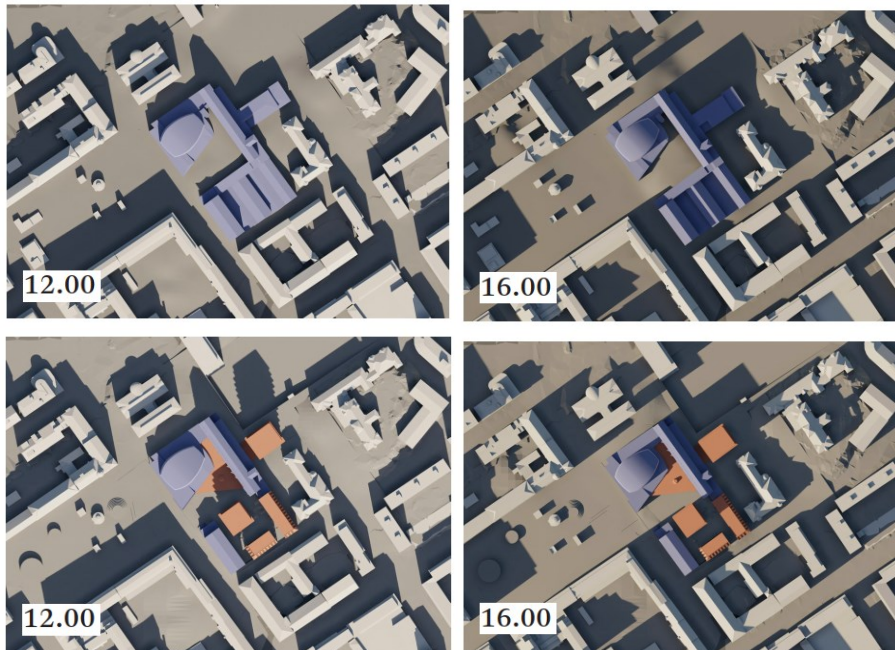
Parkinkentän puoleinen 1960-luvulla rakennettu muuta koulua uudempi II-III kerroksinen koulusiipi voidaan purkaa. Rakennuksessa on mm. liikuntasali ja opetuskeittiötä.

Aninkaistenkadulle avautuva nurmiringe louhitaan ja pihan taso lasketaan Aninkaistenkadun tasolle. Nykyinen maantasopysäköinti poistuu ja uusi aukio varataan kävely- ja oleskelukäyttöön. Pysäköinti järjestetään jatkossa rakenteellisesti korttelissa pihakanen alla, Parkinkentän pysäköintilaitoksessa tai muissa lähialueen pysäköintilaitoksissa.

Varjostus

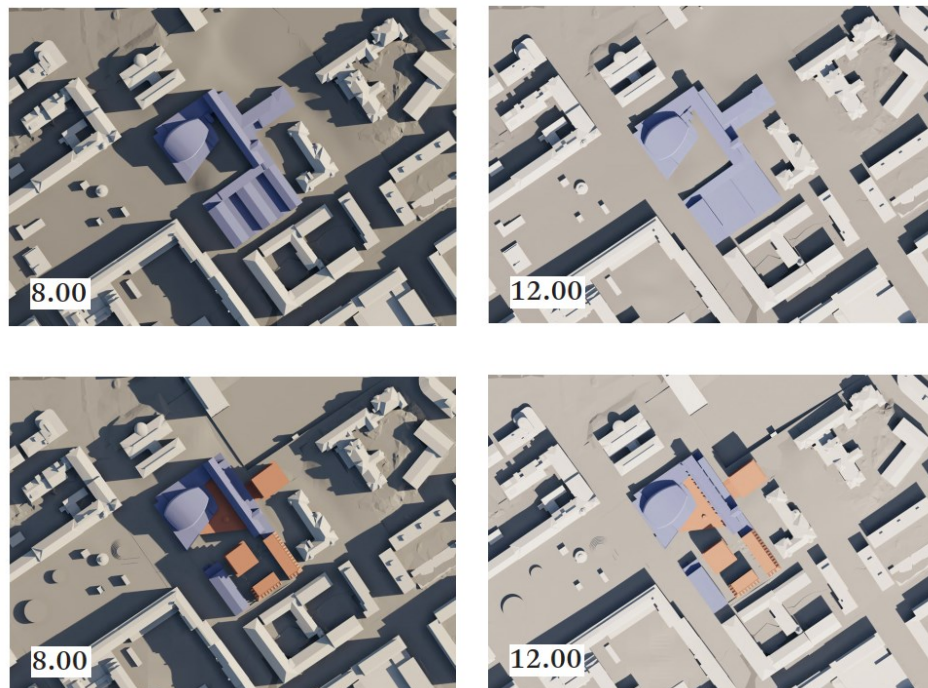
Kaavassa osoitettavien rakennusmassojen varjostavaa vaikutusta on tutkittu kaavatyön yhteydessä (Varjostustutkielma, Lunden Architecture Oy 8.11.2024. Vaikutuksia on mallinnettu kesäisin ja keväisin eri vuorokaudenaikoina. Rakentamisella on suurin varjostusta muuttava vaikutus kevät- ja syyspäiväntasauksen aikaan (21.3. ja 22.9.), jolloin aurinko paistaa matalalta. Ilmansuuntien takia uusi rakentaminen lisää varjostusta lähinnä konserttitalon ja koulutalon tontilla.

Mallinnuksesta on kevätpäiväntasauksen aikaan nähtävissä, että keskipäivällä ja ilta-päivästä uusi rakentaminen luo voimakkaimman varjon alueen uudelle aukiolle, uudelle korttelipihalle ja Parkinkentän jääkiekkokaukalan alueelle. Rakentamisella ei ole merkittävää muutosta Candolinien palvelutalon valon saantiin.

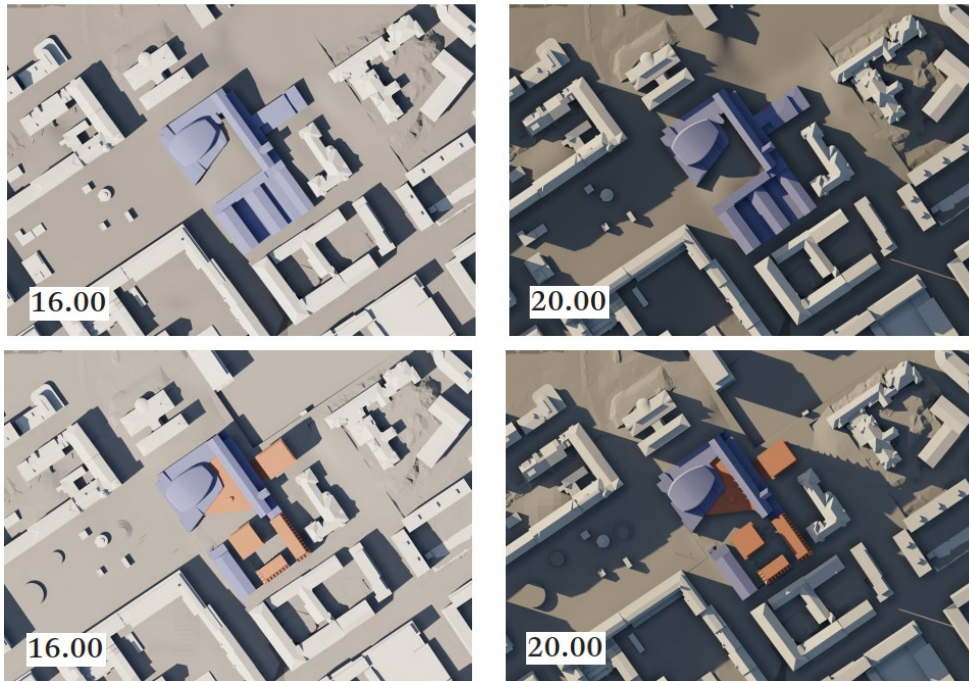


Kuva 35. Kevätpäiväntasaus, ylärivissä nykytilanne alarivissä suunniteltu rakentaminen, Lund Architecture Oy.

Kesäpäivänseisauksen (21.6.) aikaan muutos varjostuksessa on merkittävin aamulla kello 8:00 ja illalla kello 20:00, jolloin aurinko on matalalla. Suurin varjostuksen lisäys kohdistuu myös tällöin uuden korttelin pihalle, uudelle aukiolle ja Aninkaistenkadulle. Candolinien palvelutalon pihan varjostus lisääntyy hieman kesäiltaisin.



Kuva 36. Kesäpäivänseisaus, ylärivissä nykytilanne alarivissä suunniteltu rakentaminen, Lund Architecture Oy.



Kuva 37. Kesäpäivänseisaus, ylärivissä nykytilanne alarivissä suunniteltu rakentaminen, Lunden Architecture Oy.

Laatukuvaus uudisrakennuksista

Korttelissa on kahdenlaisia uudisrakennuksia. Korttelin keskellä ja Parkinkentän puolella olevat pistetalot toimivat entisen konserttitalon lailla katseenvangitsijoina. Nahkurinkatuun rajautuvat uudisrakennukset reunustavat korttelia luoden yksityistä sisäpihaa sekä rajattua urbaania katumaisemaa.

Korttelin keskellä ja Parkinkentän puolella olevat uudisrakennukset

Korttelin keskellä ja Parkinkentän puolella sijaitsevien uudisrakennusten massoittelu on pistemäinen. Rakennuksissa on kaikkiin ilmansuuntiin tasavertaisesti avautuvat julkisivut ja moderni julkisivujen jäsentely. Rakennusten ympärillä on riittävästi tilaa liikkumiseen ja kasvillisuudelle.

Parvekevyöhykkeiden avulla rikotaan yhtenäisiä julkisivupintoja. Julkisivuihin saadaan syvyysvaihtelua parvekeulokkeiden avulla. Lasitetut parvekkeet eivät saa olla sijoitettuna täysin päällekkäin vaan suorita linjoja pitää rikkoa. Materiaaleissa kovien pintojen pehmittämiseksi käytetään lämpimämpiä materiaaleja kuten puuta. Kasvillisuutta hyödynnetään julkisivuissa tuomaan elävyyttä esimerkiksi parvekkeiden istutuslaatikoiden avulla. Kaiteissa suositaan pinna- tai lasikaiteita. Kaiteiden muotoilu voi olla koristeellista.



Kuva 38. Viitteellinen ideakuva korttelin keskellä ja Parkinkentän puolella sijaitsevien uudisrakennusten julkisivuista, Lunden Architecture Oy.

Korttelia reunustavat uudisrakennukset

Korttelia reunustavat rakennukset ottavat vaikutteita lähiympäristöstä As Oy Montanan, Cadolinien palvelutalon sekä Ammatti-instituutin A- ja D-siipien muotokielestä ja materiaaleista. Massoitelu rajaa korttelia muodostaen yhtenäisen katu ympäristön, mutta kuitenkin niin, että sisäpihalle avautuu yhteyksiä ja näkymiä. Räystäskorkeus sopeutetaan ympäristöön. Kattomaailma ottaa vaikutteita viereisten rakennusten harjakatoista. Asuntoja avautuu sekä kadulle että sisäpihalle päin. Rakennuksissa on aktiivinen ensimmäinen kerros. Liiketilat on yhdistettävissä asuntoihin.



Kuva 39. Viitteellinen ideakuva Nahkurinkadun puolelta korttelia rajaavien uudisrakennusten julkisivuista, Lunden Architecture Oy.

Julkisivuissa korostetaan kerroksia esimerkiksi julkisivupintaan työntyvillä kerrosten laatoilla. Seinäpintoja on viistetty avaten näkymiä. Julkisivumateriaalina käytetään rappausa, kiveä tai sävytettyä betonia. Sävy maailma on murrettu. Katto on peltiä ja sävyllään punainen sovitettuna korttelin olemassa olevien rakennusten kattoväriin.

kanssa. Kaiteissa suositaan pinnakaiteita. Kaiteiden muotoilu voi olla koristeellista. Kaiteiden sävy on punainen.

Muinaisjäännökset

Rakentamisella ei ole vaikutuksia muinaisjäännöksiin, koska alueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä.

Hulevedet

Huleveden viivytystä alueella lisätään hule-100 ur kaavamääräyksellä, jonka mukaan vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuus on 1 m³ / 100 m² vettäläpäisemättömyyden pintaa kohden. Velvoite koskee uudisrakentamista sekä merkittäviä laajennuksia.

Kaavamääräykset viherkertoimen vähimmäistasosta ja pihakansien runsaasta kasvilisuudesta auttavat osaltaan viivyttämään hulevettä.

Virkistys

Suunnittelualueella lähin puisto on Puutorin yhteydessä oleva pieni Ystävyyspuisto, mutta sen virkistysarvoja vähentää vilkas liikenne viereisillä kaduilla. Aurajokivarren virkistysalueverkosto sijaitsee noin 300 metrin etäisyydellä. Suunnittelualueen vieressä sijaitseva Parkinkenttä on ympäri vuoden käytössä oleva urheilukenttä, jonka tekonurmikenttä jäädytetään talvisin luistelualueeksi.

Virkistysmahdollisuudet säilyvät ennallaan. Kaavaratkaisun mukainen uusi aukio ja reitti korttelin läpi parantavat oleilumahdollisuuksia alueella sekä sujuvoittavat kävelijöiden liikkumista Parkinkentän ja Aurajoen suuntaan.

Yhdyskuntatalous

Rakentaminen olemassa olevien hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden sekä kunnallistekniikan läheisyyteen edistää kaupunkiseudun aluerakenteen tasapainoista kehittämistä sekä hyödyntää ja eheyttää olemassa olevia yhdyskuntarakenteita.

Kun asukasmäärä lisääntyy, aiheutuu kunnallisten palvelujen (opetus-, sosiaali-, terveys-, nuoriso-, kulttuuri- ja liikuntatoimi) toiminnasta menoja, mutta vastavuoroisesti asukkaat maksavat ansiotuloveroja. Kunnallisten palvelujen menojen ja ansiotuloverojen suhdetta ei pysty kiinteistökohtaisesti etukäteen arvioimaan.

Kaupunki saa tuloja rakennusten myynnistä ja maan myynnistä tai vuokrauksesta. Rakennusoikeuden kasvamisen myötä kiinteistöveron määrä nousee. Kustannuksia syntyy uuden toiminnan myötä katualuille tarvittavien pienten muutosten rakentamisesta. Muutokset käsittävät mm. puuttuvan suojatien rakentamisen Aninkaistenkadun ja Maariankadun risteykseen ja katupysäköintijärjestelyjen muutoksia.

5.6.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Alueelle tulee noin 390 uutta asukasta. Alueelle tavoitellaan monipuolista asuntoja-kaumaa ja asukaskuntaa. Kaava sallii palveluasuntojen rakentamisen alueelle. Kaavalla määrätään myös, että perheasuntojen osuuden tulee olla vähintään 25 % korttelin asuntojen määrästä. Perheasuunnoksi katsotaan vähintään kahden makuuhuoneen asunto, jonka minimipinta-ala on 63 htm².

Työpaikkoja arvioidaan alueella tulevan noin 50. Työpaikkoja on liiketiloissa, mahdollisessa toimistotiloissa, päiväkodissa ja konserttitalon tulevan toiminnan ylläpitämisessä. Työpaikkojen määrä vähenee jonkun verran, kun koulu- ja konserttitalotoiminta poistuvat alueelta.

Kaava mahdollistaa nykyistä monipuolisemmat toiminnot alueelle. Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden toiminnoiltaan monipuolisen hybridikorttelin keskeisessä paikassa,

osana kehittyvää Aninkaisten aluetta. Katutasojen liiketilat luovat uusia edellytyksiä erilaiselle liiketoiminnalle. Konserttitalo tarjoaa tilaa esim. lasten ja nuorten toimintaan liittyville yrityksille ja toimistotyölle. Toteutuessaan konserttitalon uusi toiminta ja liiketilat tuovat uutta elinkeinotoimintaa alueelle.

Rakentaminen tukeutuu keskustan olemassa oleviin palveluihin.

5.6.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Vaikutukset lapsiin ja nuoriin

Kaavassa osoitettu täydennysrakentaminen tuo uusia asumisen mahdollisuuksia lapsiperheille lähellä keskustan palveluita. Arjen palvelut ovat helposti saavutettavissa jalan ja pyörällä. Tämä tukee terveellistä elämäntapaa. Suunniteltavan korttelin läheltä kulkee vilkkaat joukkoliikenteen reitit, jotka helpottavat lasten ja nuorten liikkumista keskustan ulkopuolella sijaitseviin palveluihin.

Yhtenä mahdollisena konserttitalon uutena toimintana on esitetty lasten ja nuorten kulttuurin ja liikunnan monipuolista keskusta. Toteutuessaan toiminto lisäisi lasten ja nuorten harrastus- ja liikuntaolosuhteita keskustassa.

Kortteliin on suunniteltu myös päiväkotia, joka lisäisi lapsiperheiden palveluita keskustassa. Suunniteltu päiväkotitoimitus on kooltaan tavanomaisen yksityisen päiväkodin kokoinen. Kaupungin itselleen toteuttamat päiväkotiyksiköt ovat huomattavasti suurempia. Suuremman päiväkodin sijoittaminen tälle paikalle ei onnistu pihatilojen niukkuuden ja saattoliikenteen haasteiden takia. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 15.4.2024 § 47 Turun varhaiskasvatusverkkosuunnitelman keskusta-alueen osalta. Tavoitteeksi on päätöksessä asetettu 30 varhaiskasvatusryhmän lisääminen alueelle vuoteen 2034 mennessä siten, että osa ryhmistä voidaan toteuttaa yksityisen palveluntuottajan toimesta. Toteutuessaan suunnittelualueen päiväkotitoimitus täydentää keskustan päiväkotiverkkoa yksityisten palveluntuottajien toimesta.

Uusi aukio, Aninkaistenaukio, suunnitellaan laadukkaaksi kaupunkitilaksi, mikä lisää oleskelumahdollisuuksia alueella. Aukion läpi kulkeva reitti Parkinkentän suuntaa helpottaa erityisesti jalankulkevien lasten ja nuorten liikkumista. Asuinrakennusten pihat ja päiväkodin piha yksikerroksisen uudisrakennuksen katolla tarjoavat leikkimahdollisuuksia alueen lapsille.

Lasten liikenneturvallisuus mm. koulumatkoilla ja matkoilla liikuntapaikalle paranee, kun kävelylle saadaan enemmän tilaa korttelin sisäisiltä reiteiltä. Maariankadun ja Aninkaistenkadun risteyksen järjestelyjä pyritään selkeyttämään.

Ammatti-instituutin muutto keskustasta vaikuttaa nuorten koulumatkoihin ja kouluolosuhteisiin. Koulumatkat suuntautuvat keskustan sijaan Kupittaaalle. Aninkaisten koulutalo on sijainnut liikenteen ja joukkoliikenteen kannalta erittäin keskeisellä paikalla ja sinne on ollut helppo saapua eripuolilta kaupunkia ja naapurikunnista. Kupittaaan saavutettavuus joukkoliikenteellä ei ole yhtä hyvä. Toisaalta tuleva runkolinjasto ja mahdollinen raitiotie tai muu tehokas joukkoliikenne on suunniteltu kulkemaan aivan uuden ammatti-instituuttikampuksen ohi.

Uusi koulukampus tarjoaa uudet, modernit tilat opiskeluun sekä yhdistää entistä useamman ammatin opiskelijat saman katon alle. Tämä parantaa nuorten opiskelumahdollisuuksia.

Vaikutukset ikääntyneisiin

Kortteliuudistus mahdollistaa palveluasuntojen rakentamisen kortteliin. Tämä lisäisi ikääntyneiden asumismahdollisuuksia alueella. Uusi korttelin läpi avattava reitti kohti Parkinkenttää helpottaa liikkumista kävellen. Aukio vähentää korkoeroja alueella ja helpottaa liikkumista esim. rollaattorin kanssa Aninkaistenmäen alueella.

Ikäihmisten asumista helpottaa myös se, että pysäköintipaikkoja on korttelin alla, jolloin siirtyminen autosta kotiin on helppoa. Asuintaloihin on suunniteltu yhteistiloja, joissa asukkaat voivat harrastaa, tavata toisiaan ja ideoida yhteistä tekemistä. Tilat voivat mahdollisesti toimia myös omaisten majoitustiloina vierailuilla. Pysäköinnin osalta otetaan huomioon kotipalveluja tarjoavien yritysten (esim. siivous tai kotihoito) pysäköintitarve. Aukkaat ja entistä monipuolisimmat toiminnot lisäävät ympärivuorokautista valvontaa alueella. Ammatti-instituutin ja Candolinien palvelutalon väliin on aiemmin jäänyt syrjäinen kuja. Kaavamuutoksen myötä alueesta tulee osa rakennettua korttelia. Turvallisuus lisääntyy alueella.

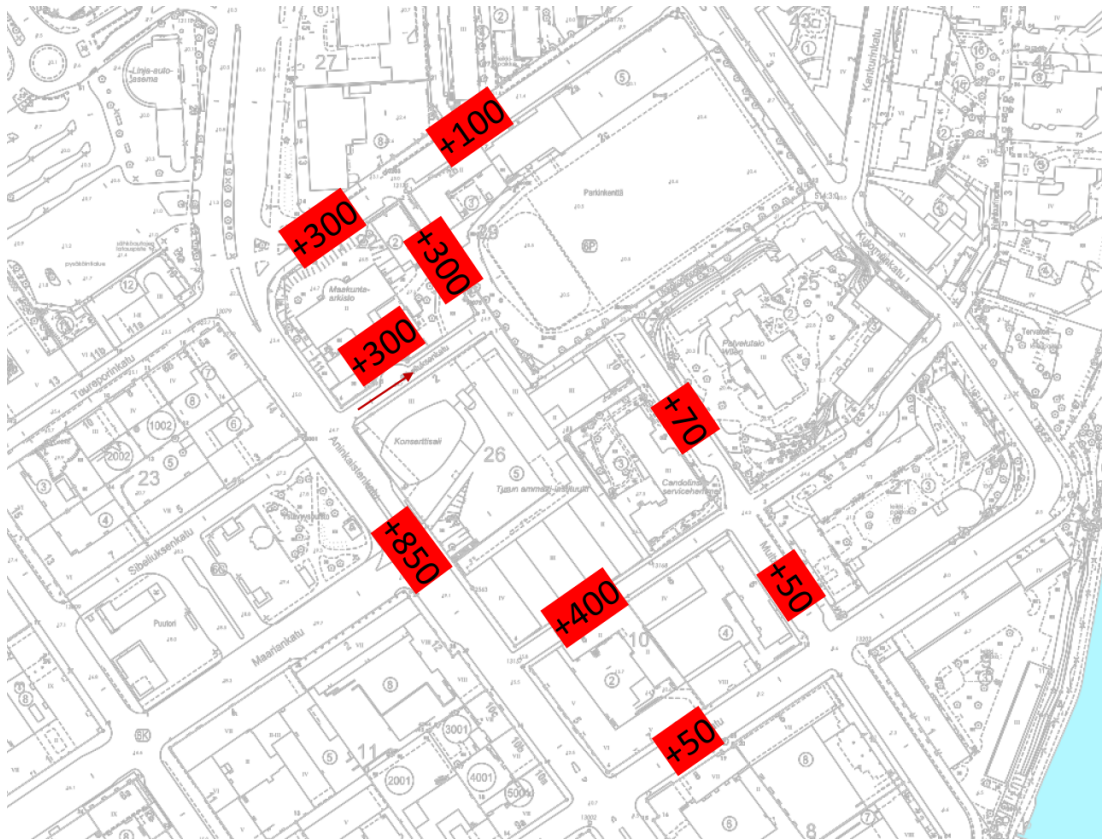
Kaava mahdollistaa myös ympärivuorokautista hoitoa tarvitsevien asiakkaiden hoitolaitoksen sijoittamisen alueelle.

5.6.6 Liikenne

Rakentaminen sijoittuu jalankulkuvyöhykkeelle, lähelle palveluja ja hyviä joukkoliikenneyhteyksiä. Täydennysrakentaminen alueella lisää asukkaiden ja alueen käyttäjien mahdollisuutta käyttää kestäviä kulkutapoja verrattuna siihen, että rakentaminen sijoituisi esimerkiksi kauemmas keskustasta. Tämä osaltaan toteuttaa kaupungin strategisia- ja hiilineutraaliustavoitteita. Täydennysrakentamisen tukeutuminen keskustan palveluihin sekä hyvät jalankulun, pyöräilyn ja joukkoliikenteen yhteydet vähentävät yksityisautoilun tarvetta. Toisaalta tehostuva maankäyttö lisää liikkumisen tarvetta.

Asemakaavan mukainen maankäyttö lisää koko korttelissa autoliikennettä muutamia satoja ajoneuvoja vuorokaudessa nykytilanteeseen verrattuna. Kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen liikennemäärät kasvavat vastaavasti. Liikennetuotosten arviointiin sisältyy epävarmuuksia erityisesti liikunta- ja kulttuurikeskuksen sekä liiketilojen liikennetuotoksen arvioinnin osalta.

Liikennemäärän lisääntyminen katuverkolla tulee olemaan maltillista liikenteen jakautuessa useille kaduille eikä siten muutoksen arvioida olevan suurta liikenteen toimivuuden kannalta. Lisääntyvä liikenne näkyy suhteellisesti eniten Nahkurinkadulla, Sibeliuskadulla ja Arkistonpolulla. Nahkurinkadun varrella on pääosa uudesta asumisen pysäköintikapasiteetista, minkä lisäksi Tuureporinkadulle ohjautuu liikennettä osan uuden korttelin pysäköinnistä käyttäessä Parkinkentän tulevaa pysäköintilaitosta. Sibeliuskadun ja Arkistonpolun liikennemäärien ennustetaan kasvavan päiväkodin saattoliikenteen ja asiointiliikenteen vuoksi. Absoluuttisesti liikennemäärän ennustetaan kasvavan eniten Aninkaistenkadulla, muutos nykytilanteeseen on noin 3 %. Muualla muutokset nykytilanteeseen ovat hyvin vähäisiä.



Kuva 40. Arvio asemakaavanmuutoksen aiheuttamasta autoliikenteen lisäyksestä (WSP Finland Oy).

Jalankulun yhteydet paranevat korttelin läpi kulkevien uusien julkisten yhteyksien myötä (Aninkaistenaukio, Candolinipolku ja Akkakodinpolku). Jalankulun yhteydet paranevat edelleen, mikäli Aninkaistenkadun ja Maariankadun liittymän suojatiejärjestelyjä parannetaan suunnitellun mukaisesti niin, että Maariankadun ylittävä suojatie tapahtuu yhdessä vaiheessa ja liittymän kaakkoispuolelle Aninkaistenkadun yli toteutetaan uusi suojatie. Toisaalta uusi suojatie ja sen muutokset liikennevalo-ohjaukseen lisää joukkoliikenteen viivytyksiä varsinkin pohjoisesta oikealle Maariankadulle kääntyvillä, mutta vihreän määrä liittymässä saadaan kuitenkin arvion mukaan riittämään. Pyöräilyn olosuhteisiin asemakaavanmuutos ei vaikuta merkittävästi.

Nahkurinkadulta ja Sibeliuksenkadulta poistuu pelastuspaikkojen, huollon ja saattoliikenteen takia kadunvarsipysäköintiä. Toisaalta uutta pysäköintitilaa korttelin toiminnolle tulee korttelin alle sekä Parkinkentän pysäköintilaitokseen.

5.6.7 Tekninen huolto

Kaavaa rakentaminen tukeutuu olevaan kunnallistekniikkaan. Muuttuva ympäristö ja uusi rakentaminen edellyttää muutoksia kunnallistekniikkaan ja liittymiin. Suunnittelua tarkennetaan rakennuslupavaiheessa yhteistyössä Turun Vesihuollon ja Turku Energian kanssa.

5.6.8 Ympäristön häiriötekijät

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta merkittäviä muutoksia liikennemeluun alueella eikä kaavassa osoiteta toimintoja, joista aiheutuisi merkittäviä ympäristövaikutuksia. Asukkaiden viihtyisyyttä ja terveyttä turvataan määräyksillä julkisivujen ääneneristävyydestä. Kaavassa asetetulla kokonaisääneneristävyydellä liikennemelua vastaan saadaan täytettyä valtioneuvoston asettamat melutasojen ohjearvot ja näin turvattua asuntojen sisätilojen riittävän alhainen melutaso. Parkinkentän puoleisissa rakennuksissa

tulee suojautua kentältä tulevalta melulta, erityisesti kaukalosta tulee voimakkaita ääniä kiekon osuessa kaukalon laitaan.

Rakennukset suojaavat piha-alueita liikennemelulta Anikaistenkadun ja Nahkurinkadun rajaamassa pihapiirissä. Uusi korttelin keskellä oleva aukio on osin melualueella.

Vilkaasti liikennöityjen katujen lähellä on paljon pienhiukkaspäästöjä. Raitisilman sisäänotto tulee järjestää sisäpihan puolelta.

VAK-ratapiha (Vaarallisten aineiden kuljetukset)

Suunnittelualueelta noin 400 m luoteeseen sijaitsee Turun ratapiha. Se on Liikenteen turvallisuusvirasto Trafín 15.1.2008 antamalla määräyksellä vaarallisten aineiden kuljetuksesta rautatiellä annetun valtioneuvoston asetuksen (195/2002) 32 §:n 1 momentissa tarkoitettu järjestelyratapiha, jolla edellytetään Liikenteen turvallisuusvirasto Trafín hyväksymää turvallisuusselvitystä. Kaavamuuotosalue sisältyy VR:n Turun ratapihan ympärille rajatulle kohonneen riskin alueelle.

Väylävirasto on syksyllä 2024 katsonut yhteistyössä Liikenne- ja Viestintävirasto Traficomín kanssa, ettei vaarallisten aineiden kuljetukseen käytettävä Turun ratapihan liikennepaikan osa "Turku Asema" sovellu enää vaarallisten aineiden tilapäisen säilytyksen paikaksi. Väylävirasto on tämän vuoksi valtion rataverkon haltijana kieltänyt liikennepaikan osalla "Turku Asema" tapahtuvan vaarallisten aineiden tilapäisen säilytyksen.

Väylävirasto on 11.11.2024 ilmoittanut kaupungille, että vaarallisten aineiden tilapäinen säilytys on kielletty ja siihen liittyvät ylläpitotoiminnot ovat päättyneet Turun ratapihan liikennepaikan osalla "Turku Asema". Väylävirasto pyytää sisäministeriötä ryhtymään tarvittaviin toimiin liikennepaikan osan "Turku Asema" poistamiseksi ulkoisista pelastussuunnitelmista annetun sisäministeriön asetuksen (1286/2019) liitteestä. Vaarallisten aineiden tilapäinen säilytys siirtyy osaksi Turun ratapihan liikennepaikan osaa "Turku Tavara" vuoden 2025 loppuun mennessä.

Väylän ilmoituksen myötä vaarallisten aineiden kuljetusten onnettomuusriski on poistunut kaava-alueelta, eikä kaavamääräyksiä suojautumisesta tarvita.

5.6.9 Ilmastovaikutukset

Suunniteltu maankäytön muutos aiheuttaa vaikutuksia ilmastoon ja yhdyskunnan ilmastokestävyyteen ennen muuta uusien rakennusten elinkaaren kasvihuonekaasupäästöinä energiankulutus mukaan lukien.

Lisäksi muita merkittäviksi tunnistettuja vaikutuksia ovat alueen esirakentaminen, joka vaatii paljon louhintaa. Alueelta myös puretaan useita koulun rakennussiipiä. Ilmastovaikutuksia jäsennettiin käyttämällä Turun asemakaavoituksen päivitettyjä eritelyohjeita. Lisäksi kortteleille tehtiin viherkertoimen tarkastelu siniviherkertoimen työkalulla ja viherkertoimen tavoitetaso määriteltiin kaavaan.

Ilmastovaikutukset huomioitiin suunnitelmassa ennen muuta siten, että täydennysrakentaminen sijoittuu hyvin keskeisesti tiivistyvän kestävä kaupunkirakenteen vyöhykkeelle ja erinomaisten kevyiden ja julkisten liikenneyhteyksien varrelle. Suuri osa olevista rakennuksista säilytettiin. Kulkutapojen ja kaupunkirakenteen uudistuksilla edistetään kaupungin tavoitetta vähähiilisestä yhdyskuntarakenteesta. Kaavan määräykseen kirjattiin tavoite ilmastokestävyyden huomioimisesta ja määräys pukumateriaalin kestävästä käsittelystä. Energian osalta ohjataan kestäviin uusiutuviin lähteisiin siten, että katoille mahdollistetaan aurinkopaneelien sijoittaminen.

Ristiriitoja muiden suunnittelutavoitteiden kanssa muodostui tehokkaan maankäytön ja niiden aiheuttamien kasvihuonekaasupäästöjen kanssa. Kuitenkin kannattaa huomata,

että pihojen viherrakentaminen ja hulevesien ensisijainen viivyttäminen lähellä niiden muodostumispaikkoja pienentää painetta hulevesiviemäriverkostossa.

Haastavasti selvitettäviksi jäivät kuitenkin kasvihuonekaasupäästöjen tarkemmat määrälliset laskenta-arviot rakennusten ja infran, niiden energiankulutuksen sekä liikenteen muutosten aiheuttamina. Tämä johtuu siitä, että toistaiseksi ei valitettavasti ole käytävissä ajantasaista ja sujuvaa laskentamenetelmää asemakaavoituksen tasolla.

Liite 4, Ilmastovaikutusten arviointi.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kilpailuehdotus ”Agora” ja kaavatyön yhteydessä laaditut tarkentavat suunnitelmat ja viitesuunnitelmat toimivat toteutusta ohjaavina ja suunnitelmaa havainnollistavina tulkitsemis- ja rakentamishojeina.

Tontinluovutussovituksessa määritellään laatutavoitteet sekä alueen ja rakennusten luovutusjärjestys, jotta varmistetaan, että suojellut rakennukset korjataan ja rakentaminen vastaa laadultaan kilpailun voittanutta ehdotusta.



Kuva 41. Viitesuunnitelma, viistoilmakuva alueesta, Lunden Architecture Oy.



Kuva 42. Viitesuunnitelma, näkymä Maariankadulta Aninkaistenaukiolla, Lunden Architecture Oy.



Kuva 43. Viitesuunnitelma, näkymä Nahkurinkadulle, Lunden Architecture Oy.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kiinteistöt luovutetaan kilpailun voittajalle vaiheittain tilojen vapautuessa nykyisiltä toimijoilta, tavoitteellisesti kuitenkin siten, että ensimmäisen osakokonaisuuden luovutus olisi viimeistään vuoden 2028 lopussa. Kilpailun voittajan tulee joko ostaa tai vuokrata maa-alue, jolla Konserttitalon ja Ammatti-instituutin rakennukset sijaitsevat, sekä ostaa ko. rakennukset kehitettäväksi tontinluovutuskilpailun perusteella. Luovutusehtoihin sisältyy ehto voittajaehdotuksen arkkitehtonisen hengen mukaisesta rakentamisesta. Kauppakirjaan tai vuokrasopimukseen sisältyy toteutusvelvoite sekä sitoumus hyväksytyjen tontinkäyttösuunnitelmien noudattamiseen.

Tontinluovutussopimuksen/ kauppakirjan ehdot hyväksytään erikseen hallintosäännön mukaan. Luovutuksessa noudatetaan Turun kaupungin hyväksymiä kauppa- tai maanvuokrasopimusehtoja täydennettynä tonttikohteisilla ehdoilla. Tarjoaja sitoutuu siihen, että ensimmäisessä vaiheessa sille luovutetaan konserttitalon rakennus viimeistään vuoden kuluessa tilojen vapautumisesta jatkojalostettavaksi ehdotuksen mukaiseen käyttötarkoitukseen sekä enintään 20 % asemakaavan mahdollistamasta uudisrakentamisoikeudesta, sikäli kun se on toteutettavissa luovutushetkellä.

Lisäluovutukset tehdään vasta, kun kaupungin näkemyksen mukaan on todennäköistä, että edellä mainittu sitoumuksen mukainen konserttitalon kiinteistökehitys tulee valmistumaan ja hyväksytyksi käyttöön otettavaksi. Tarjoajan tulee ostaa loput luovutettavat rakennukset ja jäljellä oleva uudisrakennusoikeus viimeistään vuoden kuluttua siitä, kun edellä mainittu kohta on täytynyt ja jäljellä olevat rakennukset ovat vapautuneet ja luovutuskunnossa. (lähde Kh 21.11.2022 § 476)

Rakentamisessa tulee huomioida alueella ja sen lähellä olevat muuntamot, sähkökaapelit, telekaapelit ja säästettävien puiden suoja-alueet sekä muut tekniset varaukset ja linjat.

Konserttitalo, korttelin keskellä ja Aninkaistenkadun varressa ovat koulutalot sekä Candoliska servicehemmet- palvelutalo suojellaan. Rakennuksia koskevista suunnitelmista ja muutostoimenpiteistä on kuultava museoviranomaista hyvissä ajoin.

Telekaapeleiden siirrosta tulee sopia hyvissä ajoin teleoperaattoreiden kanssa.

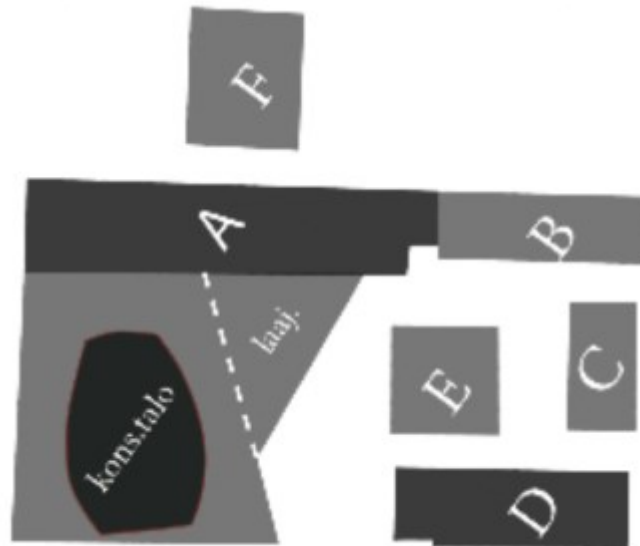
Rakentamisen vaiheistus

Kaavan valmistelun yhteydessä Lapti Oy ja Lunden Architecture Oy ovat miettineet alustavaa rakentamisen vaiheistusta. Ensimmäisessä vaiheessa on tarkoitus rakentaa F-talo eli Parkinkentän puoleinen uudisrakennus sekä kunnostaa Konserttitalon rakennus. F-talon irtaimisto- ja pyörävarastot sijaitsevat sen kellarissa ja kaikki F-talon autopaikat (35 ap) sijoitetaan Parkinkentän alle pysäköintilaitokseen.

Toisessa vaiheessa kunnostetaan säilyvät koulurakennukset A ja D sekä tehdään konserttitalon laajennus. Rakennukseen D on suunniteltu palveluasumista. Talojen A ja D asukaspysäköintiä varten rakennetaan tässä vaiheessa osa pysäköintilaitoksesta sekä ajoyhteys -1. tason pysäköintilaitokseen Nahkurinkadulta. A- ja D-talojen irtaimistovarastot sijaitsevat omissa taloissaan. Talossa A sijaitsee myös E-talon varastot. Pyörävarastot ovat D-talossa. A- ja D-talossa on omaehtoinen pelastautuminen eli tikasautojen reittejä ei näiden pelastautumista varten tarvita.

Kolmannessa vaiheessa rakennetaan B-talo Candolinien palvelutalon lähelle. Korttelin yhteinen pysäköintilaitos rakennetaan loppuun. Talon B irtaimistovarastot eivät kaikki mahdu talon B kellarisiin, jolloin varastoja sijoitetaan taloon A.

Neljännessä vaiheessa rakennetaan E-talo korttelin keskelle. E-talon irtaimistovarastot sijaitsevat A-talossa. Viimeisessä vaiheessa rakennetaan C-talo Nahkurinkadun varteen. C-talon irtaimistovarastot sijaitsevat sen kellarissa.



Kuva 44. Alueen rakennusten kirjainkoodit, viitesuunnitelma Lunden Architecture Oy.

6.3 Toteuttamisen seuranta

Alueen esirakentaminen sisältää runsaasti louhintaa ja purkutöitä. Purkamisen, rakentamisen ja louhinnan vaikutuksia suojeltuihin rakennuksiin ja ympäristön muihin oleviin rakennuksiin tarkkaillaan rakennusluvan ehtoissa määrättyllä tavalla rakentamisen aikana.

Säilytettäväksi tarkoitetut puut (lähinnä Candolinien palvelutalon pihalla) on suojattava rakentamisen ajaksi. Rakentaminen on pyrittävä toteuttamaan siten, että naapuriton-teilla kasvavia puita ei kaadeta ja niiden kasvuedellytykset turvataan. Jos puita kaadetaan, ne on korvattava uusilla puilla, jotka ovat täysikasvuisina kokoluokaltaan vastavia tai suurempia. Yleisenä periaatteena on, että rakentaja korvaa mahdollisesti aiheutuneet vauriot.

Turussa 22. päivänä marraskuuta 2024

Maankäyttöjohtaja Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti Nella Karhulahti