

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 19. päivänä helmikuuta 2013 päivättyä ja 12. huhtikuuta 2013 lausuntojen perusteella muutettua asemakaavakarttaa. **"Kaupunginteatteri + Virastotalo" (50/2001)**

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 50/2001
Diarionumero: 9748-2001

Turun kaupunki

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	003 III	III
Korttelit:	25 ja 26	25 och 26
Kadut:	Itäinen Rantakatu (osa) Paavo Nurmen puistotie Samppalinnankatu Volter Kilven katu	Östra Strandgatan (del) Paavo Nurmis allé Samppalinnagatan Volter Kilpi-gatan
Katuaukiot:	Aleksis Kiven aukio Itsenäisyydenaukio	Aleksis Kivis plan Självständighetsplan
Pysäköintialue:	Samppalinnan paikoitusalue	Samppalinna parkeringsområde

Asemakaavanmuutoksella muodostuu:

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

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot/tonttijaonmuutokset III-25.-3-4.

Asemakaavanmuutoksen valmistelu: Asemakaavanmuutos on valmisteltu ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä, os. Puolalankatu 5, 20100 Turku, puhelin (02) 330 000. Valmistelija: Iina Paasikivi, sähköposti: iina.paasikivi@turku.fi

Vireilletulo

Kaupunginteatterin peruskorjausta ja toiminnallista uudistusta on suunniteltu vuodesta 2001 alkaen. Siihen tähtäävä asemakaavanmuutos on tullut vireille ensi kerran vuonna 2001. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS 17.6.2002) korjattiin muuttuneiden suunnitelmien mukaiseksi 30.11.2005. Luonnoksen hyväksymisen jälkeen teatteri ei edelleenkään saanut hankkeelle rahoitusta ja kaavoitus jäi odottamaan tarkempaa suunnittelua tai hankkeen laajenemista kongressikeskukseksi.

Uusi teatterin toiminnallisen parantamisen hanke perustettiin keväällä 2011. OAS muutettiin päivämäärälle 15.6.2011 ja kaavahanke kuulutettiin uudelleen vireille 23.6.2011 sekä lähetettiin kirjeet osallisille. Kaupunginteatteri + Virastotalo kaavahanke on ilmoitettu vireillä olevaksi vuoden 2012 kaavoituskatsauksessa.

Hyväksymispäivämäärät

Asemakaavanmuutoksen luonnos 31.3.2006 hyväksyttiin laadittavan ehdotuksen pohjaksi ympäristö- ja kaavoituslautakunnassa 6.6.2006 § 428.

Lausunnot

Kaavaehdotus oli lausunnoilla maaliskuussa 2013. Lausunnot pyydettiin ympäristötoimialan rakennusvalvonnalta, ympäristönsuojelusta, Kiinteistöliikelaitokselta, Tilapalveluista ja Infopalveluista, Vapaa-aikatoimialan Kulttuuripalveluista ja Museopalveluista, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitoksen riskienhallinnan palvelualueelta, Turun Vesiliikelaitokselta, Turku Energialta, TeliaSonera Finland Oyj:ltä sekä Senaatti-kiinteistöiltä. Lausunnon antajat harkitsevat onko lausunto tarpeellinen.

Asemakaavanmuutos asetettiin julkisesti nähtäville lausuntovaiheessa. Mikäli lausuntojen pohjalta kaavaehdotukseen tulisi merkittäviä muutoksia, harkitaan ehdotuksen uutta nähtäville asettamista. Nähtäville asettaminen toteutuu alkuperäisestä OAS:sta poiketen ennen ehdotuksen käsittelyä lautakunnassa, koska kaavan hyväksymiselle on asetettu aikataulutavoite teatterin hankkeesta johtuvasta syystä. Lausuntojen perusteella ehdotusta on muutettu ja havaitut virheet korjattu 12.4.2013. Muutokset eivät ole merkittäviä.

1.2 Kaavamuutosalueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Turun kaupungin keskustassa, Aurajoen rannalla.

1.3 Asemakaavanmuutoksen tarkoitus

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on muuttaa rakentamaton Samppalinnan paikoitusalue -niminen liikennealue teatterin tontin laajennukseksi ja pysäköintitalon tontiksi sekä saattaa myös Virastotalon asemakaava ajan tasalle. Asemakaavanmuutoksen lähtökohtana on se arvio, että kyseiset monumentaalirakennukset ovat kulttuurihistoriallisesti merkittäviä suojelukohteita.

1.5 Selostuksen liiteasiakirjat

Liite 1: Tilastolomake

Liite 2: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, muutettu viimeksi 1.2.2013

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Teatterin laajentamista ja Virastotalon peruskorjausta varten valmisteltiin asemakaavanmuutoksen luonnos, joka hyväksyttiin ympäristö- ja kaavoituslautakunnassa v. 2006 ehdotuksen pohjaksi niin muutettuna, että kaavassa varaudutaan kongressi- ja musiikkikeskuksen rakentamiseen Itäisen Rantakadun varrelle Samppalinnanpuisto -nimiselle alueelle. Käytännössä tämä varautuminen tarkoittaa Volter Kilven kadun sisällyttämistä kaava-alueeseen ja sillä määräystä mahdollisista yhteyksistä kadun yli tai ali.

Luonnosta varten tontinomistajat teettivät pysäköintitontin korvaavan autopaikkajärjestelyn suunnitelmat 2006, joka oli luonnoksen pohjana.

Kaupunginteatterin uuden hankesuunnittelun käynnistyessä suunnittelun lähtökohta oli hyväksytty asemakaavanmuutosluonnos. Hankesuunnitelma hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 18.6.2012 § 155 (diarionro 727-2011). Kaavaehdotuksessa tehdään hyväksyttiin luonnokseen ne korjaukset, jotka ovat hankesuunnitelman perusteella tarpeen. Uusi luonnoskäsittely ei ole tarpeen, koska lähtökohdat eivät ole oleellisesti muuttuneet eikä kaavalliselle ratkaisulle ole vaihtoehtoja.

2.2 Asemakaavanmuutos

Kaupunginteatteri ja virastotalo muodostavat kulttuurihistoriallisesti ja arkkitehtonisesta erittäin merkittävän monumentaaliympäristön. Rakennusten arvojen suojelu on kaavanmuutoksen lähtökohta. Teatterin tonttia laajennetaan ja samalla pysäköintitalolle varattu alue pienenee. Pysäköintiä varten varatusta liikennealueesta muodostetaan LPA-1, autopaikkojen korttelialue ja siihen liittyen Itsenäisyydenaukion katumaisen osuuden alle sallitaan maanalaisia pysäköintitiloja kolmeen tasoon. Näin muodostuvalla alueelle sallitaan enimmillään 400 autopaikan rakentaminen korttelin 25 ja yleiseen käyttöön. Alueelle tulee myös rakentaa polkupyörien säilytystilaa.

Teatterin tekniset ja työtilat, osittain myös näyttämötilat, laajenevat nykyisen rakennuksen ja tontin ulkopuolelle niin, että tontti laajenee vajaa 3000 m². Muodostuvan tontin koko on 6548 m² ja rakennusoikeus 15715 k-m². Teatterin nykyinen tontti käsittää vain rakennuksen alan (3566 m²), kaavan mukaan rakennusoikeus on teholluvulla e = 1.0. Teatterirakennuksen pinta-ala 9470 m².

Volter Kilven katu liitetään asemakaavanmuutoksen alueeseen ja sen alueella sallitaan kadun alittava rakentaminen. Nähtävillä olleessa ehdotuksessa toteutumaton kortteli 16 ehdotettiin muutettavaksi Urheilupuiston osaksi niin kuin se on rakennettu. Kiinteistöliiketaloksen kannanoton perusteella tontti jätettiin kaavanmuutoksesta pois 12.4.2013.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaupunginteatterin peruskorjauksen ja toiminnallisen parantamiseen tähtäävä rakennussuunnittelu on käynnistynyt. Aikataulun mukaan rakennuslupaa haetaan vuonna 2014 ja koko rakentaminen on tarkoitus olla valmiina tuotantokauden 2016 syksyn alkuun. Kaupunginvaltuusto teki hankesuunnitelman hyväksyessään päätöksen, että autopaikkojen rakentamisesta päätetään erikseen. Pysäköintitalon ja siihen liittyen maanalaisen pysäköintitalan rakentaminen kumpaakin tonttia varten edellyttää sopimista.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen ja ympäristön oloista

Kaupunkikuva ja rakennukset

Itsenäisyydenaukio on merkittävin Turun keskustan moderni monumentaaliiympäristö. Se on keskeinen osa Aurajoen kulttuurimaisemaa. Kaupunginteatterin ja Virastotalon ovat suunnitelleet vuonna 1956 pidetyn arkkitehtikilpailun pohjalta arkkitehdit R-V. Luukkonen, A. Hytönen ja Helmer Stenros.

Teatteri valmistui v. 1962 ja se toteutettiin karsitulla budjetilla. Teatteri oli kuitenkin valmistuessaan tekniikaltaan ja tiloiltaan huippuluokkaa ja siitä tuli maan ensimmäisenä kaupunginteatterina esikuva moderneille laitosteattereille. Näyttämötekniistä laajennusta suunniteltiin jo 1970-luvun alusta lähtien. Henkilökuntaa oli alkuvuosina 60, vuonna 2000 167 henkilöä. Teatterin nyt rakennettu kerrosala on 9470 m² (= kokonaisala) ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus 3566 k-m² (e = 1,0).

Valtion Virastotalo valmistui vuonna 1967 arkkitehtien Luukkonen ja Stenros suunnitteleminen mukaan. Rakennuksen kerrosala on viimeisimmän rakennuslupan mukaan 18.918 k-m² ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus 17.000 k-m².

Samppalinnan paikoitusalueeksi nimettyä vuonna 1968 kaavoitettua pysäköintitaloa ei koskaan rakennettu. Virastotalo käyttää Senaatin omistuksessa olevaa ns. Martinsillan kolmion rakentamatonta tonttia autopaikoitukseen ympäröivien katujen yleisten pysäköintipaikkojen ohella. Virastotalossa on 54 autopaikkaa omalla tontilla.

Julkiset tilat

Itsenäisyydenaukio on rakennettu v. 1968 laaditun puistosuunnitelman mukaan ja siihen on tehty muutoksia viimeksi vuonna 2010. Itsenäisyydenaukio on Virastotalon osoite. Virastotalon edusta on rakennettu kadun rakentein katusuunnitelman perusteella. Aukion alueella on myös teatterin rakenteisiin liittyvä terassirakenne, jonka kautta on porras Itäisen Rantakadun tasolle ja kulku teatterin kellarin tiloihin. Terassirakenteessa on lisäksi Turku Energian muuntamo (ks. kunnallistekniset verkostot). Teatterin poistumistieporras on tontinrajan ulkopuolella, Itsenäisyydenaukiolla.

Itsenäisyydenaukiolla on kolme julkista taideteosta tai muistomerkkiä:
Suihkukaivoteos Soihtu, 1975, Terho Sakki
Ympäristötaideteos Carro Celeste, 1994 Mariella Bettineschi
Jalkaväenkenraali Adolf Ehrnroothin muistomerkki, 2005, Herman Joutsen.

Aleksis Kiven aukio nimettiin v. 1989 teatterin julkisivun eteen pystytetyn kansalliskirjailijan muistomerkin tueksi, Aleksis Kivi -seuran aloitteesta. Aleksis Kiven rintakuva on Wäinö Aaltosen vuonna 1949 veistämä. Se siirrettiin nykyiselle paikalleen teatterin valmistuttua 1962 alkuperäiseltä paikaltaan yliopistona toimineen hotellin Phoenixin edestä.

Urheilupuisto kehystää virastotaloa. Paavo Nurmen puistotien varrella on kortteli III-16, joka on jäänyt toteutumatta muilta osin kokonaan kumoutuneesta vuonna 1934 laaditusta asemakaavasta. Sen voidaan tulkita olevan maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamassa mielessä vanhentunut asemakaava ja käytännössä tontti on rakennettu Urheilupuiston osaksi. Sen kohdalla on Samppalinnan kesäteatterin sisäänkäynti ja lippumyymälä. Kaavan rajausta muutettiin lausunnon perusteella niin, että kyseinen kortteli jätettiin tästä kaavasta pois 12.4.2013.

Maiseman rakenne, luonnonympäristö, maaperä

Kaupunginteatterin, virastotalon ja Wäinö Aaltosen museon muodostama julkisten rakennusten monumentaalinen kokonaisuus sijoittuu Samppalinnanvuoren ja Urheilupuiston väliseen painanteeseen. Kallioperä laskee ilmeisen jyrkästi Aurajoen uomaa lähestyttäessä.

Koko maisema on rakennettua kaupunkitilaa. Aurajoen ranta oli vielä 1930-luvulla satamatoimintaan liittyvää makasiinialuetta. Sen perintönä alueen maaperässä saattaa olla pilaantuneita maita. Ympäristönsuojelun Matti -tietokannan mukaan alueella on toiminut romuliike ja öljy / rasvatehdas 1920-50 -luvulla. Kohteille ei voida tallennetun tiedon perusteella määrittellä tarkkaa sijaintia.

Kulttuurihistoriallinen arvo ja suojelutavoitteet

Molemmat monumenttirakennukset ovat oman aikansa merkittäviä arkkitehtonisia luomuksia. Niiden arkkitehtuuri on muotokieleltään jyhkeää 1950-luvun lopun konstruktivismia, joka syrjäytti 1950-luvun alun plastisemmän modernismin. Arkkitehtonisiin tavoitteisiin voidaan lukea myös sijoittuminen puistoympäristöön: Ajalle tyypillistä on konstruktivistisen, yhdensuuntaiseen koordinaatistoon perustuvan arkkitehtonisen kokonaisuuden sijoittuminen avarasti puistomaiseen ympäristöön. Itsenäisydenaukio on oleellinen osa arkkitehtonista kokonaisuutta, mutta myös rakennusten takana nousevat vehreät mäet.

Teatterin lämpiöstä on vaikuttava näkymä Rantakadulle ja sisätila on näkyvästi osa julkista ulkotilaa. Samalla tavalla Virastotalon ravintolatilaan ja kokoussaliin on suurien ikkunoitten kautta Aurajokimaisema.

Rakennukset, niiden keskeiset em. yleisötilat sekä rakennusten ympäristösuhde on katsottava asemakaavan suojelutavoitteiksi.

Turun museopalvelut/ kulttuuriperintöyksikkö:

Itäisen Rantakadun varressa sijaitsevan Turun teatterin ja ylärinteessä sijaitsevan virastotalon suunnittelu pohjautuu syksyllä 1955 järjestettyyn kilpailuun, jonka fokuksena oli teatteritalo, mutta jonka avulla haettiin myös ratkaisua tuolloin kaupungin omaan käyttöön ajatellun uuden virastotalon sijoittamiselle osaksi kokonaisuutta. Kilpailun voitti arkkitehtiin Aarne Hytösen ja Risto-Veikko Luukkosen yhdessä arkkitehti Helmer Stenrosin ja avustaja-

na toimineen arkkitehti Matti Hakalan kanssa tekemä ehdotus ”Teatterilava”.

Teatterin suunnittelun pohjaksi otettiin voittanut kilpailuehdotus. Aloituksen viivästyessä Luukkosen ja Hytösen arkkitehtitoimisto hajosi ja toteutuspiirustusten laatiminen jäi Luukkoselle ja Stenrosille. Rakennuspiirustukset hyväksyttiin vuonna 1959 ja teatteri otettiin käyttöön vuonna 1962. Kilpailutyöhön jouduttiin tekemään lukuisia muutoksia johtuen mm. tontin lyhentymisestä ja katujärjestelyistä. Rakennuksen Itäisen Rantakadun suuntainen päämassa lyheni, korkeus kasvoi ja pääsisäänkäynti vaihdettiin rantakadun puoleiselle sivulle. Rakennuksen hallitsevin elementti, korkea näyttämötorni, sijoitettiin Eskelinkadun monumentaaliseksi päätenäkymäksi ja yleisön ja henkilökunnan tilat toisistaan erottavaksi. Julkisivuväritys valittiin ympäristön louhitusta tummasta kallioseinästä. Suurin osa julkisivupinnoista verhoitiin kuparilla ja torniosan sekä ikkunaseinien minerit -levypinnat jäseneltiin kupariruotein. Muiden seinäpintojen verhouksena käytettiin Kupittaaan saven suurikokoisia (27 x 27 cm) tummapolttoisia keraamisia laattoja (nk. pree-rialattoja).

Teatterin tärkeimmät julkiset sisätilat – eteisaula, portaikko ja lämpiö - muodostavat arkkitehtonisesti hienon tilasarjan, jonka kruunaa suurista ikkunoista Aurajoella avautuva näkymä. Lämpöön ja vaateaulan kasetti- ja sälekatot sekä kiinteiden kalusteiden kuultomaalatut osat ovat luonnonväristä mäntyä, joka erottuu lämpöisenä portaikon veistoksellisista travertiinipinnoista.

Luukkosen ja Stenrosin avustajina suunnittelutyössä toimivat arkkitehdit Matti Hakala ja Alpo Halme. Sisustussuunnittelusta vastasi sisustusarkkitehti Pirkko Stenros (Helmer S:n puoliso) ja tekstiileistä taiteilija Marjatta Metsovaara-Nyström.

Kokonaisuuteen oleellisesti kuuluvan virastotalon rakennuttajaksi vaihtui valtio, jonka hallinnon tarpeisiin rakennus toteutettiin vuosien 1962 ja 1967 välillä. Myös sen suunnittelutehtävä annettiin Helmer Stenrosille ja Risto-Veikko Luukkoselle. Pohjaksi otettiin vuoden 1955 suunnittelukilpailussa palkittu asemakaavallinen porrastettu perusajatus. Teatteritalon tavoin rakennuksen pitkien sivujen julkisivumateriaaliksi valittiin patinoituva kupari ja päätyihin tummat tiililaatat, jotka korostavat sen massiivista ja suljettua virastoluonnetta sulauttaen sen samalla osaksi kallioisille kukkuloille rakennettujen puistojen ympäristöä. Rakennuksen tärkeät julkisluonteiset sisätilat – aulat, pääporrashuone, auditorio-, kahvila- ja ruokalatilat – sijoitettiin kolmeen kerrokseen talon keskiakselille. Niiden arkkitehtoninen ominaisluonne on väljyys ja avoimuus vastakohtana toimistohuonerivistöjen ja kapeiden käytävien dominoiville työtiloille.

Nimellä Itsenäisyydenaukio tunnettu viheralue, joka liittyy oleellisesti Teatterin ja Virastotalon muodostamaan monumentaalikokonaisuuteen, rakennettiin heti Virastotalon valmistumisen jälkeen vuonna 1968. Vuoden 1955 kilpailutyössä tämä aiemmin varastoalueena palvellut makasiinikortteli oli terrassimaisesti muotoiltu viheralue. Arkkitehtonisesti käsitelty pääaukio vesiaiheineen sijaitsi teatteritalon toiselle puolella, nykyisin ”Hämähäkkintontiksi” kutsutulla parkkipaikalla. Vuonna 1963 Arkkitehti-lehdessä julkaistussa artikkelissa ”Hämähäkkintontin parkkipaikka” esiteltiin laatoituksin, vesialtain ja -vesiputouksin jäsenöidyksi, louhitun kallioseinämän terassein ja portain rajaamaksi aukioksi. Itsenäisyydenaukiota luonnehdittiin puistomaiseksi terassein jaotelluksi aukioksi. Hämähäkkintontille suunniteltu vesiaihe sai toteutuksensa Itsenäisyydenaukiolle vuonna 1975 sijoitetussa taiteilija Terho Sa-

Rannan pyörätie ja kävelyreitti on tärkeä kevyen liikenteen yhteys. Teatterin seinän viera, Volter Kilven kadulla kulkee kaupungin eteläisistä osista keskustaan suuntaan Teatterisillalle johtava pyöräreitti. Tämä pyörätieyhteys tulee huomattavasti merkittävämpään asemaan, kun Kivenhakkaajankadun jatke toteutetaan pyörätienä korttelin läpi. Pyörätieyhteyden toteutus odottaa Itäisenkadun 64 kohdalle kaavoitetun tontin rakentamista. Volter Kilven kadun asemaa liikenneverkossa on tarkasteltu erillisellä selvityksellä.



Pyörätiekartta näyttää etelästä kohti keskustaa Teatterisillalle johtavan pääreitit. Reitin toteutus odottaa Itäisen Pitkätien ja Kupittaankadun välistä puuttuvaa Kivenhakkaajapolun osuutta.

3.1.4 Maanomistus

Teatterin tontin, katu-, aukio- ja puistoalueet omistaa Turun kaupunki. Valtio, Senaatti-kiinteistöt omistaa Virastotalon tontin.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

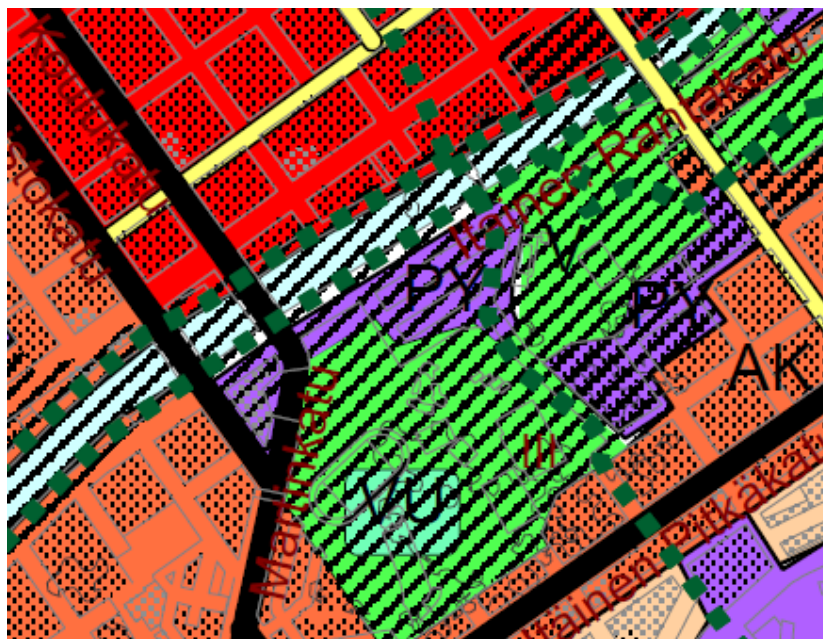
Turun kaupunkiseudun maakuntakaava on hyväksytty Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuustossa 24.11.2002 ja se on tullut valtioneuvoston vahvistettavaksi. Maakuntakaavan kartalla alue näyttyy suurten puistojen takia virkistysalueena.

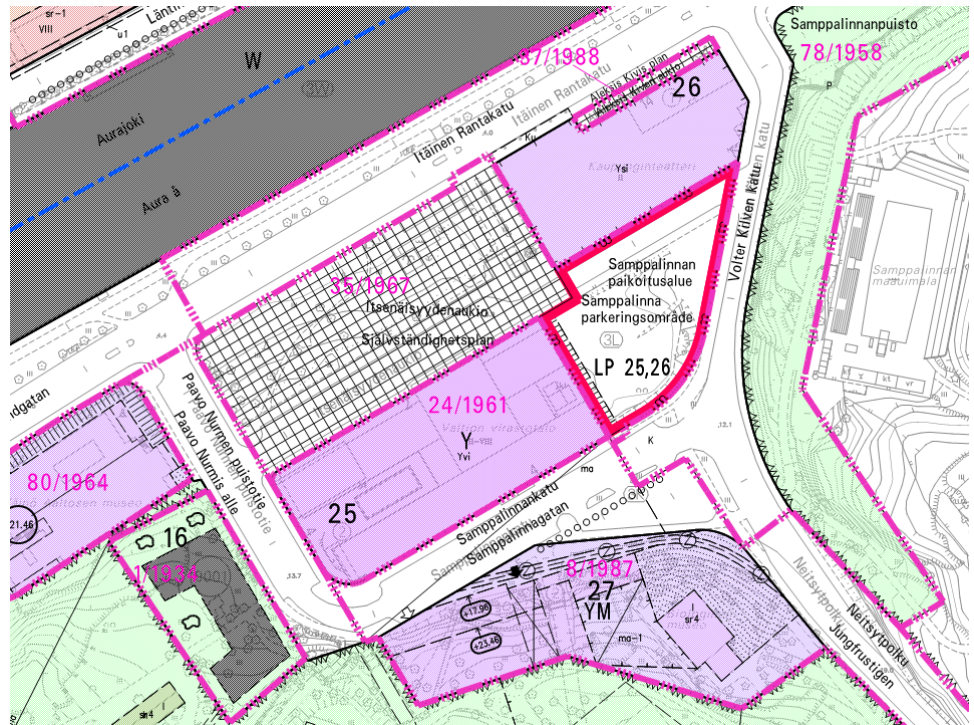


Yleiskaava

Turun kaupunginvaltuuston 11.12.2000 hyväksymässä Turun yleiskaava 2020:ssa alue on julkisten palvelujen aluetta PY. Kartalla näkyvät kevyen liikenteen reittivaraukset. Aurajoen kulttuurimaisemaa koskee vinoviitoitus, joka osoittaa määräysalueen: ”Kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti tai luonnonoloiltaan arvokas alueen osa. Alueella tapahtuvat muutokset tulee tehdä niin, että alueen ominaispiirteitä ei turmella.”

Aurajoen keskeiset maisemat kuuluvat myös kansalliseksi kaupunkipuistoksi määriteltyyn alueeseen.





Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- 78/1958, jonka perusteella on tehty tonttijako III-26-1 12.1.1960, rekisteröity 7.8.1963
- 24/1961, jonka perusteella on tehty tonttijako III-25-2, 24.10.1961, rekisteröity 4.2.1961 ja merkitty yleisten alueiden rekisteriin liikennealue, Samppalinnan paikoitusalue 10.11.1977
- 35/1967 Itsenäisyydenaukio
- 8/1987 Samppalinnankatu
- 37/1988 Aleksis Kiven aukio – nimen antaminen aukiolle
- 17/1996 Paavo Nurmen puistotie (osana Urheilupuiston nimi-kaavaa).

Rakennusjärjestys

Turun kaupungin uusin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2007.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja tarkistettu 4.2.2013.

4. ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavanmuutoksen tarve ja suunnittelun käynnistämistä koskevat päätökset sekä yhteistyö kaavan valmistelussa

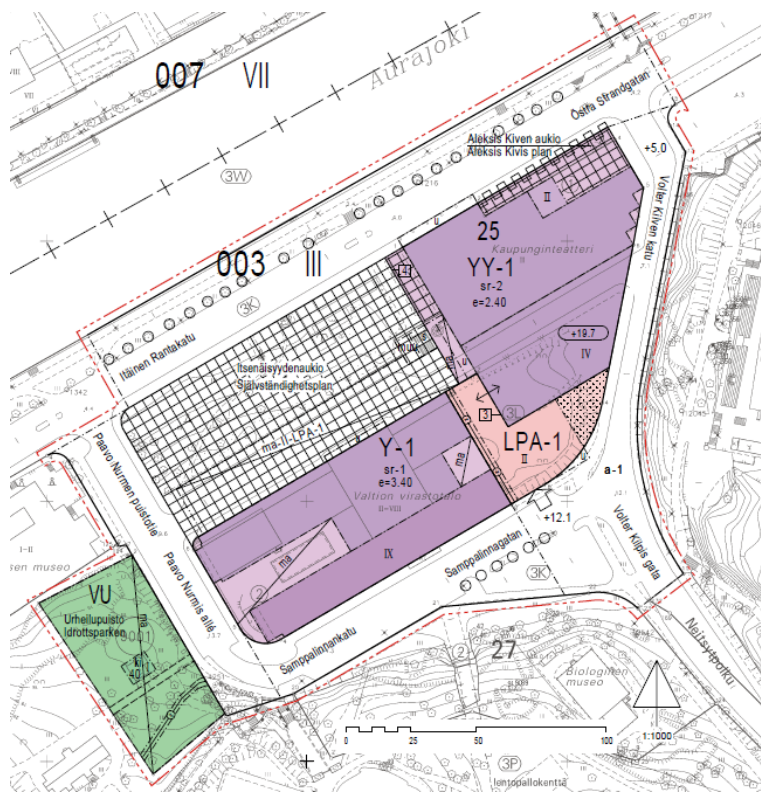
Asemakaavan muuttaminen on tarpeen Kaupunginteatterin perusparannuksen toteuttamiseksi. Asemakaavan saattaminen ajan tasalla on välttämätöntä Virastotalon osalta, sillä teatterin laajennustontiksi suunniteltu alue on kaavassa määritelty pysäköintialueeksi sekä teatteria että Virastotaloa varten. Autopaikkojen järjestämisen tarve ei ole poistunut sillä, että pysäköinti-

rakennetta ei ole tehty. Autopaikkojen puute on rakennusten käytettävyydelle rasite. Rakennusten arkkitehtoninen ja kulttuurihistoriallinen erityisarvo edellyttää suojelun määrittelyä asemakaavassa.

Rakennukset ympäristöineen muodostavat keskeisen osan Aurajoen kansallismaisemaa ja kaupunkipuistoa. Wäinö Aaltosen museon takana oleva tontti on jäännös asemakaavasta, joka kaikilta muilta osin on kumoutunut. Kaupunkisuunnittelun näkökulmasta tontti voidaan katsoa olevan MRL:n tarkoittamassa merkityksessä vanhentunut. Kaupungin pitkän tähtäyksen tavoite on musiikki- ja kongressikeskuksen rakentaminen teatterin viereen Samppalinnanpuistoon, mikä on ympäristön kannalta huomattavan paljon parempi rakennuspaikka. Wäinö Aaltosen museolle on laajennusvaraa omalla tontilla Itäisen Rantakadun varrella.

Asemakaavanmuutosta on valmistelu 2001 lähtien kaupungin tilahallinnon ja Senaatti-kiinteistöjen kesken luonnoksen valmistumiseen vuonna 2006. Teatterin uuden hankesuunnittelun käynnistyttyä 2011 sen lähtökohdaksi otettiin hyväksytty asemakaavanmuutoksen luonnos. Teatterin rakennusluoppa on tarkoitus hakea v. 2014, jota ennen asemakaavanmuutos tulee olla lainvoimainen.

4.2 Lausunnot



Lausunnoilla ja nähtävillä 25.2.- 26.3.2013 ollut ehdotuskartta.

Turku Energia 27.2.2013:

Turku Energia Sähköverkot Oy varautuu alueen sähkökäytön merkittävään kasvuun, joten tarvitsemme uuden muuntamopaikan LPA-1 rakennuksen sisälle. Uusi muuntamopaikka (rakennuksen sisällä) tulee merkitä kaavan selostukseen seuraavasti: ”Turku Energia Sähköverkot Oy:llä on oikeus sijoit-

taa sähkönjakelun muuntamotila (3 m x 4 m) rakennuksen LPA-1 sisälle parhaaksi katsomallaan tavalla.”

Kaavoitus:

LPA-1 -korttelialueen määräykseen on lisätty Turku Energian oikeus rakentaa muuntamotila.

Ympäristönsuojelu 13.3.2013:

Lausunnossa todetaan, että kaavakartalla YY-1 korttelialueen määräykseksi liitetty maaperän pilaantuneisuuden selvittämistä edellyttävä teksti tulee siirtää koko kaava-alueella koskevaksi muotoon: ”Kaava-alueella maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava ennen rakentamiseen ryhtymistä”.

Edelleen esitetään, että ehdotuksessa Urheilupuistoksi muutettavalle alueelle tulee antaa määräys: ”VU, Urheilu- ja virkistysalue, jota hoidetaan luonnontilaisen kaltaisena puistoalueena.”

Kaavoitus

Maaperän pilaantuneisuuden tutkimista edellyttävä määräys on siirretty koskemaan koko kaava-alueetta. Puiston luonnonmukaisuuteen tähtäävä määräys ei ole tarpeen, koska kyseinen kortteli poistettiin kaavasta.

Rakennusvalvonta 20.3.2013:

Mpy-teksti tulee korvata N2000 -merkinnällä.

Itsenäisyydenaukion kaavamerkintään tulee lisätä /s-merkintä tai se tulee merkitä asemakaavaan puistoksi, jotta turvataan nykytilanteen säilyminen. Pysäköintialueille tulee merkitä kaavamääräys, jolla varmistetaan alueiden käyttö myös yleiseen pysäköintiin muuna kuin virastoaikana. Suojeltavien rakennusten määräyksiin tulee lisätä kaavamääräys, jolla turvataan ehdotusta paremmin julkisivumateriaalien säilyminen materiaaleiltaan ja ulkonäöltään mahdollisimman alkuperäisinä.

Kaavoitus

Virhe merkinnässä korjataan. Kaavaehdotusta esiteltiin kaupunkikuvaneuvottelukunnassa ja rakennuslautakunnassa. Käydyssä keskustelussa nousi yllättävän keskeiselle sijalle liikennöinti ja pysäköinti tässä ympäristössä. Itsenäisyydenaukion tilanmuodostus, jako puistoon ja katutilaan, on tärkeä osa ympäristön arvoja ja sellaisena suojeluperuste. Kaavaehdotusta muutetaan niin, että puistoksi istutettu alue merkitään VP/s kaupunkikuvallisesti arvokas puisto. Kaduksi rakennettu osa Itsenäisyydenaukiota säilytetään aukio –määräyksenä (ks. vastaus Kiinteistöliikelaitoksen lausuntoon). Julkisivujen suojelumääräyksistä ks. vastaus museopalveluiden lausuntoon.

Museopalvelut 26.3.2013:

Kulttuuriperintöyksikkö esittää monumenttirakennusten suojelumerkintöihin tarkennusta niin, että myös keskeiset sisätilat ja julkisivumateriaalit tulevat suojelumääräyksen piiriin. Lisäksi esitetään, että Itsenäisyydenaukion määräyksen korjaamista nykytilanteen turvaamiseksi.

Kaavoitus

sr-1 ja sr-2 –määräykset on muutettu kulttuuriperintöyksikön ehdottamaan muotoon. Itsenäisyydenaukio ks. ed.

Senaatti kiinteistöt 25.3.2013:

Senaatti kiinteistöt, Virastotalon omistajana, toteaa, että Samppalinnan paikoitusalueelta on nyt maanvuokrasopimuksella luovutettu alue Virastotalon pysäköintiä varten. Sen mielestä uusi pysäköintilaitos on toteutettava teatterin rakentamisen yhteydessä. Lisäksi se huomauttaa, että LPA -korttelialuetta on pienennetty kaavaluonnoksessa esitettyyn suunnitelmaan verrattuna ja epäilee pysäköintilaitoksen toteutuskelpoisuutta.

Edellä mainittujen lisäksi:

- tulee asiakaspysäköinnin olla mahdollista Itsenäisyydenaukiolla edelleen
- asiakkaille tarkoitettu paikoitusalue Samppalinnankadun ja Volter Kilven kadun risteysalueella tulee säilyttää ja muuttaa esim. maksulliseksi
- pääsisäänkäynti ja muut sisäänkäynnit virastotaloon tulee säilyä ennallaan
- kaavakarttaan tulee merkitä liittymät virastotalon tontille sekä sisäänajot virastotalon tontin pysäköintihalleihin
- teatterin tontilla rakennusalan rajat tulee merkitä kaavakarttaan
- tonteilla (LPA-1 ja YY-1) suunniteltujen hankkeiden toteutuksessa on varmistettava, ettei virastotalon päädyn poistumistien ja huollon kulkusillan käyttö esty.

Rasitesopimus tai sopimus yhteisjärjestelyksi ottaen huomioon mm. kulkurasitteet, huoltoajot, virastotalon päädyn poistumistie ja huollon kulkusilta sekä tarvittavat johtorasitteet on tehtävä kaavan hyväksymismenettelyn tai viimeistään rakennuslupaprosessin puitteissa.

Koska kaavamuutosalue sisältyy valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön; RKY-alueeseen, pidämme lisäksi tärkeänä sisällyttää kaavaselostuksen havainnemateriaaliin myös julkisivun luoteeseen Aurajolle päin. Suunta on myös kaupunkikuvassa arvokkaaksi määritellyn virastotalon kannalta merkittävä.

Kaavoitus

Ehdotuksessa Itsenäisyydenaukion nykyinen kaduksi rakennettu osuus on edelleen katuaukiota. Sillä voidaan liikennesuunnitelmalla osoittaa yleisiä pysäköintipaikkoja. Kaavan tarkoitus on säilyttää Virastotalon edusta yleisenä alueena merkittävän seudullisen toimipisteen pääsisäänkäynnin edessä. (ks. Kiinteistöliikelaitoksen lausunto) Samppalinnankadun liikennejärjestelyt muuttuvat jossain määrin, kun pysäköintilaitos rakennetaan. Pysäköinnin aikarajoitus / maksullisuutta saattaa olla tarpeen harkita. Alue palvelee Virastotalon asioinnin lisäksi ympäröiviä liikuntapaikkoja. Pysäköintipainetta tulee keskustaan suuntautuvasta työmatkapysäköinnistä, jota ei ole syytä suosia.

Kaavakartalle on lisätty Virastotalon Samppalinnankadun tonttiliittymä / ajo pysäköintitiloihin nuolella. Rakennusluvan mukaista liittymistä katualueelle ei olisi tarpeen merkitä kaavaan, mutta koska sen sijainti on liikenneympä-

ristön kannalta haasteellinen, se merkitään vastaisen varalta tiedoksi. Tonttia ei koske liittymäkieltomerkitä.

Teatterin rakennusala käsittää koko tontin. Teatterin rakennussuunnittelulle annetaan tässä vaiheessa riittävästi vapautta. Pysäköintirakenteet suunnitellaan teatterin suunnittelun jälkeen ja siihen sovittaen. Pysäköintirakenteet voivat ulottua myös teatterin tontille. Mikäli toteutus sitä edellyttää, kaavaa voidaan tontinrajojen osalta muuttaa myöhemmin vähäisenä kaavanmuutoksena.

LPA-korttelialueen määräyksessä edellytetään kulkurasitteen salliminen viirastotalon pelastustietä varten. Kaikki rasitesopimukset tulee tehtäväksi viimeistään rakennuslupavaiheessa.

Kaavanmuutosalue ei ole RKY-alueella (RKY 2009). Tämä ei yhtään vähennä rakennetun ympäristön kulttuurihistoriallista ja kaupunkikuvallista merkitystä. Asiakirjoihin lisätään teatterin hankesuunnittelun yhteydessä tehtyjä havainnekuvia.

Varsinais-Suomen Pelastuslaitos 26.3.2013:

Pelastusviranomaisen näkemyksen mukaan toimivan ja laadukkaan lopputuloksen saavuttamiseksi tulee tehdä selvitys ja suunnitelma paloturvallisuuden saavuttamiseksi maankäytön suunnitteluvaiheessa. Em. selvityksessä ja suunnitelmassa tulisi käsitellä mm. miten rakennusten välinen paloturvallisuus saavutetaan ja pelastustiejärjestelyt pystytään toteuttamaan.

Pelastusajoneuvoilla operointi tulee olla mahdollista kaava-alueella. Yhdyskäytävien mitoituksessa (jotka ovat merkitty a-1 -merkinnällä) on huomioitava pelastusajoneuvojen mitat ja painot. Volter Kilven kadulla tulee olla mahdollista ajaa raskaalla pelastusajoneuvolla.

Alueen kunnallistekniikan suunnittelussa tulee huomioida pelastustoimen edellyttämät vedenottopisteet tai –asemat. Maanalaisen pysäköintirakennuksen ja pysäköintirakennuksen toteutus sekä olemassa olevien rakennusten muutostarpeet todennäköisesti edellyttävät sammutuslaitteistojen asentamista. Sammutuslaitteistojen edellyttämät vedentuotot on huomioitava kunnallistekniikan rakentamisessa tai kiinteistökohtaisilla vesisäiliöjärjestelyillä.

Kaavoitus

Kyseessä on rakennushankkeen kaavoitus ja hankkeen suunnittelun edessä pelastustiet ja rakenteellinen paloturvallisuus tulevat tutkituksi muiden rakentamismääräysten ohella. Turvallisuussuunnittelu alkaa heti suunnittelun alkuvaiheessa. Lausunnon johdosta asiasta on pidetty alustava neuvottelu hankkeen suunnittelijoiden ja Pelastuslaitoksen kanssa.

Verkostoihin kohdistuvat muutokset ovat myös osa hankkeen toteutusta ja hankkeesta johtuvaa kaupungin infan kehittämistä. Asemakaavakartalle merkitään sellaiset johdot, jotka tulevat rasittamaan muodostuvaa kiinteistöä.

Katualueelle annettu a-1 -merkintä ei poista sitä velvoitetta, että kadut pitää rakentaa niin, että ne kestävät raskaan ajoneuvon painon. Itsenäisyydenaukion säilyttäminen yleisenä alueena toteuttaa myös pelastustoimen tavoitteita.

Vesilaitos 27.3.2013:

Asemakaavanmuutosehdotusalue toteutuessaan aiheuttaa kohtalaisen mitavia Turun Vesilaitoksen verkostojen (jäte- ja hulevesi) siirtoja ja uudelleensijoitteluja. Alueen toteutusta suunniteltaessa, tulee ehdottomasti ottaa huomioon mm. seuraavat seikat:

- kaikki Vesilaitoksen verkostojen siirrosta aiheutuvat suunnittelu- ja rakentamiskustannukset maksavat kokonaisuudessaan ne tahot, joiden takia verkostoja joudutaan siirtämään
- rakennusten sisälle (pysäköintihalleihin ym.) ei Vesilaitoksen verkostoja saa sijoittaa, eikä Vesilaitoksen verkostojen päälle sallita rakentaa minkäänlaisia rakennelmia, rakennuksia tai laitteita, joista voi aiheutua haittaa verkostojen kunnossapidolle
- uusille jäte- ja hulevesiputki linjauksille tulee varata riittävän suuri alue tulevaa kunnossapitotarvetta varten
- ennen Turun Vesilaitoksen verkostojen siirtämistä, on siirtosuunnitelmat esitettävä Turun Vesilaitokselle hyväksyttäviksi
- kohteen rakennustöitä ei tule aloittaa, ennen kuin Vesilaitoksen verkostot on siirretty uuteen paikkaan ja ne on hyväksytysti Vesilaitoksen puolesta vastaanotettu

Kaavoitus

Selostuksen sivulla 7 on ote johtokartasta. Merkittävin siirrettävä johto on Samppalinnankadulta Itäiselle Rantakadulle suoraan rakennusten välistä johdettu jäte- ja hulevesiviemäri. Se kulkee Samppalinnan paikoitusalueen ja Itsenäisyydenaukion kautta. Voimassa olevassa asemakaavassa kumpikin on yleistä aluetta, vaikka viemärin kohdalle saadaan kaavan mukaan rakentaa pysäköintikansia ja on rakennettu Itsenäisyydenaukion terassirakenteet.

Alueen käyttö rakentamiseen edellyttää viemäriin siirtämistä esim. Volter Kilven kadulle. Se lienee kaupungin infran yleistä kehittämistä. Kustannusten kohdistuminen ei ole kaavalla ratkaistava asia. Viemäriin osa on merkitty johtorasitteeksi teatterin tontiksi muutettavalle Itsenäisyydenaukion osalle, jos sitä voidaan edelleen käyttää huleviiemärinä aukion kuivatuksessa.

Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta 10.4.2013:

Asemakaavanmuutosalueen rajaus

Asemakaavanmuutosehdotukseen on liitetty täysin irrallisena alueena kaupungin omistama yleisten rakennusten tontti 3-16-9001. Tontti on tulevaisuuden reservinä, mikäli alueelle tullaan sijoittamaan esimerkiksi museo- tai kulttuurirakennuksia.

Asemakaavanmuutosehdotuksessa on virastotalon ja Biologisen museon väliselle Samppalinnankadulle osoitettu istutettavaksi puurivi. Laajahko katu-alue tarvitsee viheraiheen, mutta puiden sijainti ja määrä tulee ratkaista vasta kadunrakentamissuunnitelmassa, sillä asemakaavanmuutoksessa alueelle toteuttavaksi osoitettu pysäköintilaitos tulee muuttamaan Samppalinnankadun kaistoituksia ja pysäköintijärjestelyjä.

Kiinteistöliikelaitos esittää, että alue, joka osoitetaan maanalaiselle pysäköinnille, merkitään kokonaisuudessaan merkinnällä LPA-1, lisäksi virastotalon edustalle osoitettuun maanalaiseen tilaan tulisi osoittaa enemmän kuin kaksi pysäköintitasoa. Kun Itsenäisyydenaukion alle osoitettu maanalainen tila osoitetaan LPA-1 korttelialueeksi, tulee määräystä täydentää niin, että rakennettavan pysäköintilaitoksen yläpohja tulee toteuttaa viherkantena tai katuaukiomaisesti, jotta Itsenäisyydenaukion puistomainen miljöö säilyy. LPA-1 merkintää tulee täydentää myös niin, että pysäköintilaitoksen auto-paikoista tulee olla vähintään 70 % olla yleisessä käytössä.

Pysäköintilaitoksen alustavissa kustannuslaskennoissa on pysäköintilaitoksen rakentamiskustannusten arvioitu nousevan jopa 10 M€, joten laitoksen toteuttamisen kannalta on ensi arvoisen tärkeää, että pysäköintilaitoksen maapohja on kiinnityskelpoinen ja toteuttavia autopaikkoja on riittävästi investointikustannusten kattamiseksi.

Itsenäisyydenaukio

Kiinteistöliikelaitos esittää, että Itsenäisyydenaukio nimi säilytetään asemakaavassa, mutta käyttötarkoitukseksi osoitetaan puisto (VP/s) merkinnällä. VP/s merkintä säilyttää katuaukiota luontevammin olemassa olevan tilanteen. Virastotalon pysäköintialueena oleva alue tulee osoittaa LPA-1 alueeksi esim. viherkantena edellä esitetyllä tavalla, jotta virastotalon edusta saa arvoisensa ympäristön. Nykyinen pysäköintialuekäyttötarkoitus ei sovelu suojeltavan arvorakennuksen julkisivunäkymäksi.

Korkeusmerkintä

Asemakaavamääräyksissä käytetty Mpy-teksti tulee korvata N2000-merkinnällä.

Kaavoitus

Asemakaava-alueesta on em. lausunnon perusteella rajattu pois kortteli III-16. Se ehdotettiin muutettavaksi Urheilupuiston osaksi rakennetun ympäristön arvojen arvioinnin perusteella ja mrl:n kaavojen vanhentuneisuutta koskevan säädöksen perusteella. Se on yksittäinen tontti asemakaava-alueesta, josta kaikki muu on jäänyt toteutumatta, kumoutunut uudella suunnitelmalla. Sillä toteutuessaan on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä (mrl 60 §). Asemakaavan ajan tasalle saattamista ei tarvitse tällä kaavalla ratkaista, mutta sen ottaminen kaava-alueeseen perustui kaavan sisältövaatimuksiin.

Samppalinnankadun puurivi on poistettu ehdotuksesta em. lausunnossa esitetyin perustein.

Itsenäisyydenaukio on muutettu puistoksi VP/s ja katuaukioksi rakennetun tilanteen rajauksen mukaisesti. Katuaukion säilyminen yleisenä alueena Kiinteistöliikelaitoksen kannan vastaisesti perustellaan seuraavasti:

- Virastotalo on merkittävä seudullinen, julkinen rakennus, jonka pääsisäänkäynti on yleisen kadun varrella, kuten se on ollut 45 vuotta.
- Virastotalon ja Kaupunginteatterin julkinen luonne edellyttää, että ympäristö on julkinen ja sellaiseksi ymmärrettävä.
- Yleisellä alueella noudatetaan liikennelakia eikä vastuukysymyksistä tule epäselvyyttä.
- Itsenäisyydenaukio on pelastustie.

- Yleisen alueen suunnittelu ja toteutus säilyy kaupungin päätösvallassa. Kaupunki määrittelee alueen käytön paitsi Virastotalon ja Kaupunginteatterin, myös yleisestä tarpeesta käsin.

Itsenäisyydenaukion katutilan alle saa rakentaa muutetun ehdotuksen mukaisesti kolme pysäköintitasoa. Enimmillään LPA-kortteliin ja siihen liittyvään maanalaiseen tilaan saadaan rakentaa 400 autopaikka sekä korttelin III-25 että yleiseen käyttöön. Lisäksi todetaan, että autopaikkojen on oltava yleisessä pysäköintikäytössä virka-ajan ulkopuolella. Itsenäisyydenaukio on yleistä aluetta. Sen alle rakennettavaksi sallittujen autopaikkojen toteutus on kytketty LPA-korttelialueeseen, sen rakentamisoikeudeksi ja se näin vaikuttaa LPA-korttelialueen kiinteistön arvoon, vaikka maanalaisesta alueesta ei voida muodostaa itsenäistä kiinteistöä.

Kiinteistöliikelaitoksen lausunto keskittyy pysäköintilaitoksen kiinteistötaloudelliseen toteutuskelpoisuuteen. Asemakaavassa osoitetaan tapa, jolla lähinnä Virastotalon ja muiden työpaikkojen autopaikat voidaan toteuttaa. Senaatti kiinteistöt on lausunnossaan todennut, että pysäköintirakenne pitäisi toteuttaa teatterin rakentamisen yhteydessä. Pysäköintilaitoksen toteutuminen riippuu siitä, onko paikoille kysyntää ja millä hinnalla. Kaavassa ei voi osoittaa enempää autopaikkoja, mitä katuverkko sietää tai alueelle mahtuu.

Katuverkon toimivuuden kannalta ei ole syytä kasvattaa pysäköintilaitoksen kokoa. Kyseessä on ensisijaisesti työmatkapysäköintiä palveleva yksikkö. Liikennöinti tapahtuu määrättynä ajankohtana. Huomattavasti suurempi autopaikkamäärä pitäisi perustella laajalla toimivuustarkastelulla kaavoituksen perustaksi.

4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on turvata arkkitehtoniset ja kulttuurihistorialliset arvot, kun Kaupunginteatterissa tehdään sen toiminnan kannalta välttämättömät korjaukset ja laajennus. Tavoitteena on turvata ympäristön laadun toteutuminen esteettisesti ja toiminnallisesti tilanteessa, jossa 50 vuotta käytössä olleet julkiset rakennukset saatetaan tämän päivän ja tulevaisuuden tarpeita vastaavalle tasolle.

Pysäköintitontin korvaavaa järjestelyä ja Virastotalon sekä Kaupunginteatterin tilojen tehokkaampaa käyttöä tutkimaan kiinteistön omistajat tilasivat Arkkitehtitoimisto Matti Takala Oy:lta toiminnallisen ja arkkitehtonisen selvityksen (15.11.2005).

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Asemakaavanmuutoksen luonnos tehtiin 2000-luvun alussa tehtyjen hankesuunnitelmien perusteella. Teatterin laajennuksen kerrosala oli 4240 k-m². Virastotalon peruskorjaus oli suunnitteluvaiheessa. Pysäköintitiloja korvaavan järjestelyn suunnitelma teetettiin, kun sekä Virastotalon että teatterin rakennusten laajempi käyttö kärsi autopaikkojen puutteesta.

Luonnoksessa määriteltiin suojelun taso ja laajennuksen sijoittelu.

Luonnospäätös edellytti, että musiikki- ja kongressikeskuksen sijoittuminen ns. ”hämähäkkilotille”, Sampoalinnanpuistoon otetaan huomioon teatterin kaavassa. Käytännössä tämä tarkoittaa, että Volter Kilven kadulle annetaan määräys sen ali tai yli rakentamisesta. Musiikkitalon sijoittamista teatterin välittömään läheisyyteen perustellaan sillä, että teatterin ja Virastotalon tilat

ja palvelut olisivat yhdessä uusien tilojen kanssa muodostamassa mittavampaa kokonaisuutta. Teatterin toiminnallinen parantaminen tähtää myös siihen, että teatterirakennusta voidaan käyttää monipuolisesti. Nykytilanteessa teatterin harjoitukset ym. oma toiminta täyttävät kaikki mahdolliset tilat eikä rakennuksen monipuolinen käyttö ole laajemmin mahdollista.

Valtion virastotaloon on tehty peruskorjaus, jossa on otettu huomioon rakennuksen arkkitehtonisten arvojen säilyminen.

Uusi hankeohjelma teatterille on hyväksytty kaupunginvaltuustossa. Alkuperäisen rakennuksen puutteet ovat niin mittavat, mm. oleellisten näyttämötekniisten rakenteitten, harjoitus- ja työtilojen sekä sosiaalityötilojen osalta, että laajennuksen kokonaisala on 4720 m² huolimatta siitä, että teatteritoiminnallisesti kyse on nykyisten näyttämötoimintojen säilyttämisestä, ei laajentamisesta.

Suunnittelutoimisto on tutkinut Volter Kilven kadun asemaa liikenneverkon osana luonnospäätöksessä annetun tavoitteen perusteella. Selvityksen perusteella on todettu, että liikenneverkon toimivuuden kannalta Volter Kilven katu säilyy nykyisen kaltaisena, kaksisuuntaisena osana verkkoa. Kadun varren pysäköintiä ei ole millään mallilla mahdollista lisätä. Pyörätien ja jalankulun asemaa tulee pyrkiä parantamaan nykyisestä tilanteesta. Teatterin huoltoliikenne joutuu peruuttamaan nykyisen liikenneväylän kohdalta takanäyttämön tasolle. Tämän rakennuksen sisäisestä toiminnasta lähtevän välttämättömän tonttiliittymän suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää liittymän turvallisuuteen.

Itsenäisyydenaukion katuristeys tuottaa nykyisellään paljon enemmän liikennettä, kuin teatterin huoltoliittymä tulee tuottamaan. Pyörätien sijoittumista katutilaan suunnitellaan koko verkon näkökulmasta. Autojen pysäköimisen kieltäminen teatterin etupihalla parantaa pyörätien turvallisuutta.

Lausuntojen perusteella kaavaan on tehty seuraavat muutokset 12.4.2013:

- kortteli III-16 on rajattu ehdotuksesta pois
- Itsenäisyydenaukio on jaettu puistoksi ja katuaukioksi
- maanalaisia pysäköintitasoja saa rakentaa Itsenäisyydenaukion alle kahden sijaan kolme.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Kaupunginteatterin laajennuksen suhteen on 70-luvulta lähtien suunniteltu toteutuskelpoista ratkaisua. Se on 2000-luvulla näytetty kahdella eri hanke-suunnitelmalla, joissa molemmissa lähtökohtana on olevan rakennuksen ja sen ympäristösuhteen erityinen arkkitehtoninen arvo. Virastotalo on peruskorjattu ja otetaan kokonaan uudelleen käyttöön 2013 keväällä. Näiden rakennusten suhteen ei sellaisia asemakaavallisia vaihtoehtoja ole tarpeen tutkia, joista olisi tarpeen tehdä merkittäviä vaikutusarvioita.

0-vaihtoehto, eli että asemakaavanmuutosta ei tehdä, on käytännössä myös pois suljettu. Teatterirakennus on välttämättä korjattava. Pysäköintiratkaisusta on tehty suunnitelma, jonka perusteella kohtuullinen autopaikkamäärä voidaan rakentaa palvelemaan ensisijaisesti Virastotaloa, mutta myös tarvittaessa Kaupunginteatteria ja rakennusten monikäyttöisyyden kehittämistä. Kaupunginvaltuusto ei tehnyt päätöstä autopaikkojen rakentamisesta, vaan päätti, että se tehdään eri päätöksellä.

Kaupunkisuunnittelun näkökulmasta kaava-alueeseen sisällytettiin kortteli III-16, rakentamaton yleisten rakennusten tontti. Sen muuttaminen osaksi Urheilupuistoa nyt rakennetun tilanteen mukaisesti turvaa Samppalinnan kesäteatterin toimintaedellytykset ja maiseman säilymisen ja Virastotalon ympäristösuhteen. Mikäli asemakaavaa ei tältä osin muuteta, tontti jää kaupungin tonttivarantoon yleisten rakennusten tonttina. Kaavan vanhentuneisuus tulee tutkittavaksi siinä tapauksessa, että sille lähdetäisiin hakemaan rakennuslupaa. Kortteli rajattiin ehdotuksesta pois lausunnon perusteella 12.4.2013.

5. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

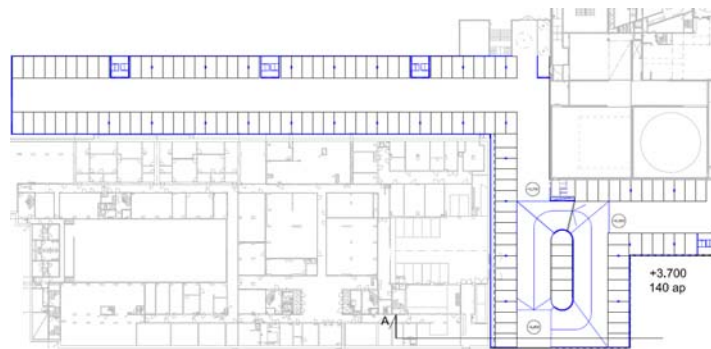
5.1 Kaavan rakenne

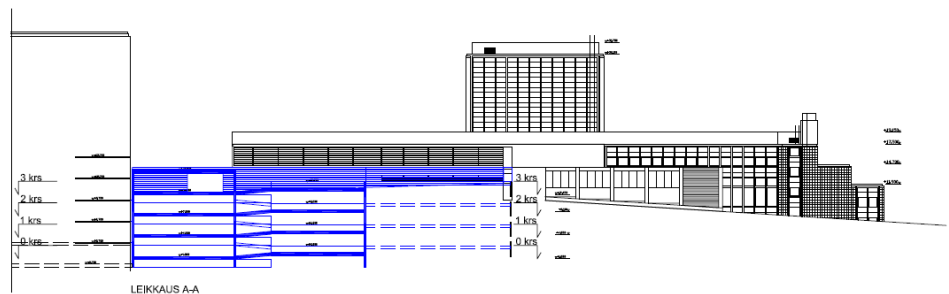
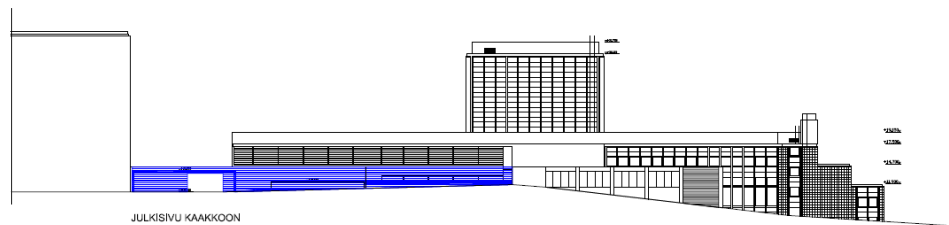
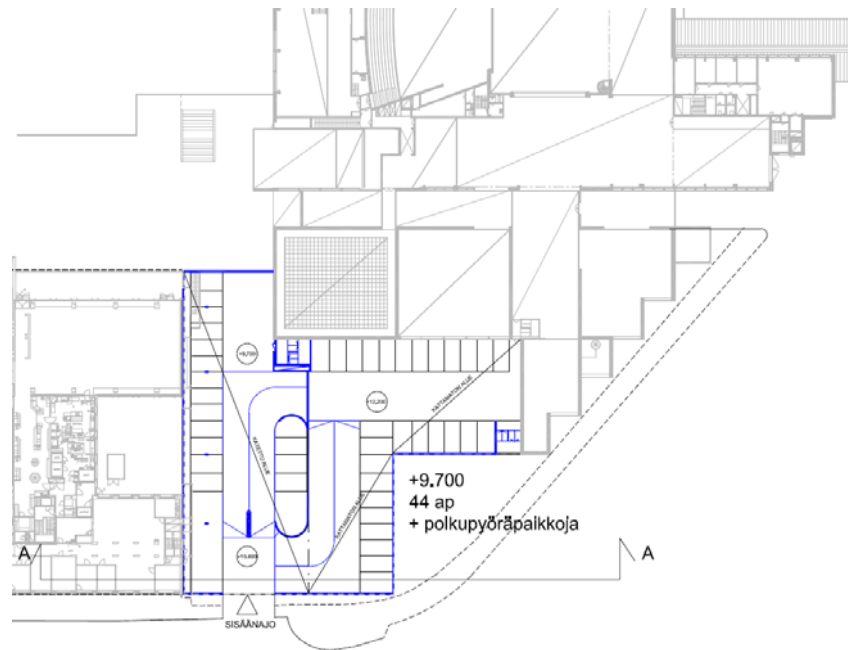
Kaavanmuutoksen lähtökohtana on arvokas monumentaaliympäristö. Asemakaavan keskeiset muutokset ovat seuraavat:

- laajennetaan teatterin tonttia
- osoitetaan virastotalon ja myös teatterin käytölle välttämättömät pysäköintirakenteet LPA-korttelialueen muodostamisella

Teatterin laajennukselle on annettu rakennusala ja tonttia on laajennettu yhteensä 2884 m². Teatterin tontin alaksi muodostuu 6548 m². Virastotalo on rakennettu tontin rajoja myöten. Pysäköintijärjestely muodostuu teatterin tontin ja Virastotalon välille muodostettavasta LPA-1-korttelialueesta, jonka kautta on järjestettävissä yhteys laajempaan maanlaiseen tilaan Itsenäisyydenaukion katualueen alla. LPA-korttelialueen muodostamisella on mahdollista toteuttaa pysäköintirakenne ulkopuolisen rahoituksen ja operaattorin avulla.

Seuraavassa kuvassa näkyy, miten LPR-arkkitehdit Oy on esittänyt ratkaistavaksi pysäköintitalon sijoituksen teatterin ja virastotalon välillä. Leikkauspiirros näyttää, miten eri tasot voidaan sijoittaa rakennusten korkeuksiin nähden.





5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakennusten suojelumääräykset ovat lähtökohta arvokkaan ympäristön laadun säilymiselle myös korjauksen ja laajennuksen yhteydessä. Vähintään yhtä tärkeää on varjella monumentaaliympäristöä, rakennusten suhdetta ympäröiviin puistoihin ja erityisesti Itsenäisyydenaukion kokonaisuuden säilymistä osana arkkitehtonista kompositiota. Teatteritalon etupiha, Aleksis Kiven aukio on jäänyt teatterin parkkipaikkana toisarvoiseen asemaan. Sille on teatterin tonttiin kokonaan liitettynä annettu laatua koskevia määräyksiä ja kielletään autopaikat tontin tällä osalla. Teatterin laajennuksen ei ole tarkoitus nousta massana yli nykyisen rakennuksen. Kattomaisema näkyy myös rakennuksesta ympäristöön. Ilmanvaihtokonehuoneet tulee toteuttaa rakennuksen arkkitehtoniseen ilmeeseen sopivalla tavalla.

Hankesuunnitelmassa on osoitettu, miten välttämätön takanäyttämö voidaan toteuttaa teatterin Rantakadun puoleisessa julkisivussa. Teatteritalon suojelumääräys edellyttää, että rakennuksen käytön vaatimat välttämättömät muutostyöt tulee tehdä niin, ettei julkisivujen ja vesikaton perusmuodon rakennustaiteellinen tai kaupunkikuvallinen arvo tai tyyli tärvelly.



Havainnekuva takanäyttämön toteutuksesta © LPR-arkkitehdit Oy



Havainnekuva Itsenäisyydenaukion puolelta. Muutos maisemaan jää vähäiseksi. © LPR-arkkitehdit Oy.

Yksi ympäristön laatutekijä on se, että mahdollistetaan julkisten rakennusten laajempi yhteiskäyttö. Tämä on tavoitteena, mikäli suunniteltu musiikki- ja

kongressitalo sijoitetaan teatterin viereen. Tätä tavoitetta silmällä pitäen Virastotalon ja teatterin kaavamääräyksiin on lisätty oikeus rakentaa yhdyskäytävä talojen välille LPA-korttelialueen kautta. Teatterista saadaan rakentaa Aleksis Kiven aukion kautta kadun ali yhdyskäytävä:

”Tontilla julkisiksi kortteliaukioiksi määritellyille alueille ei saa sijoittaa autopaikkoja. Aleksis Kiven aukio -nimisellä alueella saadaan rakentaa maanalainen yhdyskäytävä sekä sitä palvelevia kattolyhtyjä. Aukiolla sijaitsevaa julkista veistosta ei saa hävittää eikä sen asemaa ympäristössä heikentää.”

Itsenäisyydenaukion alle saa sijoittaa kolme maanalaista autopaikkakerrosta, joiden rakennusoikeus liittyy LPA-korttelialueeseen. Virastotalon pääsisäänkäynnin edessä oleva Itsenäisyydenaukio tulee säilyttää julkisena tilana, joka palvelee joustavasti Virastotalon ja Kaupunginteatterin ja kesäteatterin käyttäjiä. Sen toteutuksen laadusta on määrätty:

”Aukiolle saadaan rakentaa maanalaisen pysäköintilaitoksen poistumistieportaat sekä niiden rakenteisiin liitettynä savunpoisto- ym. ilmanvaihtolaitteet. Katuaukiolle saadaan liikennesuunnitelmalla osoittaa pysäköintiä niin, että huolehditaan julkisista kulkuväylistä, esteettömyydestä ja pelastusajoneuvon toimintaedellytyksistä. Rakenteet ja pinnat on toteutettava alueen kaupunkikuvallinen arvo huomioon ottaen korkeatasoisesti” 12.4.2013.

5.3 Aluevaraukset ja kaavamääräykset

Kaavan määräykset on luettavissa kaavakartalta ja seuraavassa niitä perustellaan siltä osin, mitä perusteluja ei ole esitetty edellä:

Y-1: Yleisten rakennusten korttelialue.

YY-1: Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

VP/s : Kaupunkikuvallisesti arvokas puisto. Määräys koskee Itsenäisyydenaukion istutettua osuutta.

LPA-1: Autopaikkojen korttelialue korttelin 25 tarpeisiin. Autotasoja saadaan rakentaa kuusi niin, että ylimmän tason lattia korkeus on enintään +15.6 N2000.

Korttelialueeseen liittyy oikeus rakentaa maanalaisia pysäköintipaikkoja Itsenäisyydenaukion katutilan alle (ma-III- LPA-1). Autopaikkoja saadaan näin muodostuvalle alueelle sijoittaa enintään 400. Säältä suojattuja polkupyöräpaikkoja on rakennettava 75.

Alueella tulee sallia kulkurasite Virastotalon pelastus- ja huoltotietä varten sekä yhdyskäytävän rakentaminen teatterin ja Virastotalon välille. (Ks. Senaatin lausunto ja vastine)

Turku Energia Sähköverkot Oy:llä on oikeus sijoittaa sähkönjakelun muuntamotila (3 m x 4 m) rakennuksen sisälle parhaaksi katsomallaan tavalla. Alueella tulee sallia sähkönjakelun 20 kV:n kaapelin sijoittaminen. Johto tulee sijoittaa palosuojatussa kaapelihyllyssä rakennuksen ja maanalaisen pysäköintilaitoksen sisälle Turku Energian hyväksymällä tavalla (Ks. Turku Energian lausunto).

Koko kaava-alueella koskee määräys:

Kaava-alueella maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Perustelu: Ympäristönsuojelutoimiston Matti-tietokannassa on tieto öljy-/rasvatehtaasta ja romuttamosta, jotka ovat toimineet Itäisen Rantakadun varrella ennen alueen nykyistä rakentamista. Määräys on kaavakartalle tallennettava tieto. Selvitysvelvollisuus on jätelain mukaan joka tapauksessa olemassa.

Suojelumääräykset

Virastotalo:

Sr-1: Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä ja niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa suojelu koskee auloja, pääpor-rashuonetta, auditorio-, kahvila- ja ruokalatoja, joissa alkuperäinen kiinteä sisustus, materiaalit ja pintakäsittelyt tulee pyrkiä säilyttämään. Rakennus- tai toimenpidelupahakemusta käsitellessään on rakennuslautakunnan kuul-tava asiassa museoviranomaista.

Kaupunginteatteri:

Sr-2: Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti ar-vokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyt-tää. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä ja niitä vastaavia mate-riaaleja. Sisätiloissa suojelu koskee eteisaulan, portaikon ja lämpiön muo-dostamaa tilasarjaa, jossa alkuperäinen kiinteä sisustus, materiaalit ja pin-takäsittelyt tulee pyrkiä säilyttämään. Rakennus- tai toimenpidelupahake-musta käsitellessään on rakennuslautakunnan kuul-tava asiassa museovi-ranomaista.

Rakennusten suojelumääräyksiä tarkennettiin rakennusvalvonnan ja muse-on lausuntojen perusteella koskemaan julkisivujen materiaaleja ja sisätilojen keskeisiä piirteitä (12.4.2013).

Itsenäisyydenaukiolla oleva terassirakenteen portaat on merkitty s-suojeltava rakenne -merkinnällä.

Mitoitus

Virastotalon tonttitehokkuus on $e = 3,4$. Sen tontin pinta-ala on 5690 m^2 ja viimeisimmän rakennusluvan mukainen kerrosala 18918 k-m^2 . Tontin ala lisääntyy 20 m^2 seinänpaksuuden kasvun perusteella.

Teatterin tontin uusi pinta-ala on 6548 m^2 . Teatterin tonttia on laajennettu Sarnppalinnan paikoitusalue -nimisen liikennealueen kustannuksella pääosin, mutta myös Itsenäisyydenaukiolle ja Aleksis Kiven aukiolle. Laajennetulle tontille on määritelty rakennusoikeus tonttiteholuvun $e = 2.4$ mukaan, 15715 k-m^2 . Hanksuunnitelman kokonaisala on 14065 m^2 . Laajennetulle teatterin tontille jää nyt hankkeilla olevan toteutuksen jäl-keen 1650 k-m^2 rakennusoikeutta ja noin 600 m^2 rakennusala.

LPA-korttelialueen merkitsevä rakennusoikeus määräytyy sen mukaan, että sen ja siihen liittyen Itsenäisyydenaukion maanalaiselle rakenteelle sallitaan enintään 400 autopaikan rakentaminen ja vähintään 75 polku-pyöräpaikan. LPA-korttelialueen laajuus on 1519 m^2 . Autopaikkoja voi-daan rakentaa myös teatterin tontin puolelle rajan yli.

Perustelut 12.4.2013: Tämän kaavanmuutoksen keskeinen tavoite on saada Kaupunginteatterille riittävä tontti nyt toteutettavaa toiminnallista

parantamista varten. Teatterin rakennussuunnittelu ei ole niin pitkällä, että voitaisi tarkasti määritellä teatterin tontille minimikoko. Sen takia teatterin tontti on merkitty suurpiirteisesti ja rakennusala koskee koko tontin laajennusta. Kun pysäköintilaitoksen toteutusta suunnitellaan, voidaan sen tonttia kaavanmuutoksella laajentaa teatterin tontin kustannuksella vähäisellä kaavanmuutoksella.

5.4 Kaavan vaikutukset

Kaavanmuutoksella muodostetaan Kaupunginteatterille rakentamiskelpoinen tontti. Lähtökohtana on nykyisen monumentaalimaiseman arvojen säilyminen ja ympäristön entistä parempi käyttäminen, keskustan elävöittäminen teatterin tilojen monikäyttöisyyden turvaamisella. Virastotalon autopaikkojen ratkaisu vapauttaa nyt pysäköintikäytössä olevan ns. Martinsillan kolmion tontin rakentamiseen.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaupunginteatterin rakennuslupaa on tarkoitus hakea 2014. Koko teatterin peruskorjaushanke on monimutkainen ketju hankkeita ja päätöksiä väistötilojen hankkimisineen. Kaavan hyväksyminen turvaa omalta osaltaan hankkeen edistymistä.

Turussa 19. päivänä helmikuuta 2013
Muutettu 12.4.2013 lausuntojen perusteella

Toimialajohtaja Markku Toivonen

Kaavoitusarkkitehti Iina Paasikivi

LIITTEET

Tilastolomake 1