

# TURUN KAUPPAHALLIKORTTELI







# TURUN KAUPPAHALLIKORTTELI

## TAUSTAA

### Sytytä Turku -kilpailu

Sytytä Turku kilpailu järjestettiin syksyllä 2020. Kilpailun tavoitteena oli löytää Turun kaupungille kehittämissuunnitelmaksi valmiita kumppaneita ja toteuttamiskelpoisia konkreettisia ehdotuksia keskusta-alueen elävöittämiseksi Keskustavisio 2050:n mukaiseen suuntaan. Turun kaupunginhallitus päätti 1.2.2021 § 33 kilpailun voittajat, joista yksi oli kumppanuudella toteutettava JKMM Arkkitehdit Oy:n laatima ehdotus ”Turun kauppahallikortteli 2026”. Samassa yhteydessä päätettiin, että yhteistyöstä laaditaan innovaatiokumppanuussopimus.

### Innovaatiokumppanuussopimus

Sopimus solmittiin Turun kaupungin ja JKMM Arkkitehdit Oy:n välillä 11.11.2021.

Sopimuksen tavoitteena on saada Kauppahallin kortteliin kokonaiskonsepti sekä Kehitysaluetta koskeva toteutuskelpoinen suunnitelma kaavoituksen käynnistämiseksi, tutkia ja mallintaa keskustan elinvoimaa ja kilpailukykyä turvaavan hybridirakentamisen potentiaali sekä hakea ratkaisumalli kauppahallin toimintojen turvaamiseksi.

Sopimuksen myötä JKMM yhteistyötahoineen kehittää kaupungin omistamia kiinteistöalueita osana asemakaavoitettavaa aluetta ja saa kiinnityksen määrääjäksi kaupungin omistamaan alueeseen innovatiivisen kehittämissuunnitelman tarkentamiseksi.

JKMM yhteistyötahoineen on myös vahvasti mukana koko Korttelin kehittämisessä.

Erityisesti uudisrakennuksen suunnittelua ja siihen liittyviä innovaatiokumppanille kuuluvien oikeuksien hallinnointia varten on perustettu Projektiyhtiö (Kauppahallikorttelin kehitys Oy), jonka perustaminen on ennakoitu Innovaatiokumppanuussopimuksessa.

## NYKYTILANNE

Kauppahalli on tärkeä osa Turun kaupungin identiteettiä. Voidaan sanoa, että Kauppahalli on historian ja nykypäivän elävällä tavalla yhdistävä julkinen kaupunkitila sekä kauppiasperinteen ja nykypäivän kuluttajien kohtaamispaikka. Tarjonnan muutoksilla on onnistuttu viime vuosina elävöittämään Kauppahallia. Kauppahallin välttämätön peruskorjaus on suunnitelmissa toteuttaa lähitulevaisuudessa.

Kauppahallin kortteli on yksi kaikkein keskeisimmistä osista kaupungin keskustaa, kaupunkikuvaa ja vahvistuvaa kävelykeskustaa. Korttelilla on vahva kytkentä kaupungin historiaan, ja kaupungin omistukset korttelissa perustuvat kuninkaalliseen lahjakirjaan vuosilta 1630 (Kustaa II Aadolf) ja 1650 (Kristiina). Korttelin länsipuoli on kauppahallia lukuun ottamatta vajaakäytössä, ja monelta osin kortteli ei ole arvolleen sopivassa käytössä. Kortteli on jakautunut useampaan erilliseen osaan.

## TAVOITE

Innovaatiokumppanuuden tavoitteena on ollut luoda Kauppahallikorttelille konsepti, jonka tuloksena koko kortteli hyödynnetään paikan arvolle kuuluvalla tavalla. Ainutlaatuinen kauppahallimiljö kehitetään koko korttelin kattavaksi kokonaisuudeksi. Kauppahallikorttelia uudistamalla Kauppahallin elinvoimaisuus turvattaisiin pitkälle tulevaisuuteen. Keskustan kävelyaluetta kehitettäisiin ja yhteys Aurajoen rantaan saisi lisää luontevia reittejä. Lisäksi uudet toiminnot toisivat elämää ydinkeskustaan. Tavoitteena on, että vuonna 2026 kauppahalli, vanha koulu, uudet kaupunkitilat ja rakennukset muodostavat ainutlaatuisen uuden kokonaisuuden. Koko alue ehottaisi pohjoiseurooppalaisten verrokki kaupunkien ydinkeskustojen suuntaan.



## TYÖN SISÄLTÖ

Innovaatiokumppanuussopimuksessa on määritelty seuraavat työn osa-alueet:

### V1 Kokonaiskonsepti

Koko kauppahallin kortteliin laaditaan alustava toteutuskelpoinen, kaaviomainen suunnitelma. Työ sisältää myös korttelin kaupallisen konseptin, joka on tämän suunnitelman liitteenä.

### V2 Kehityssuunnitelma

Asemakaavoitettavalle alueelle (tontit 3, 4 ja 15) laaditaan konseptitason suunnitelma, joka toimii asemakaavoituksen lähtökohdaksi. Työ sisältää korttelin yhteisten toimintojen kuvaamisen ja korttelin liittäminen lähiympäristöön sekä liikennejärjestelyihin.

### V3 Taloudellinen toteutusmalli

Taloudellinen ratkaisumalli laaditaan kehityssuunnitelman (V2) toteuttamisesta. Tässä työssä tunnistetaan rajapinnat asemakaavoitettavan alueen tontinomistajien välillä, kuvataan projektiyhtiön rooli, tunnistetaan tarpeet kaupungin ja tontinomistajien välisille sopimuksille, kuvataan juridinen malli yhteiselle maanlaiselle rakentamiselle ja uudisrakentamisen maankäytöllisille edellytyksille sekä tunnistetaan kaupungin kustannusvastuut suunnittelussa ja rakentamisessa.

## OSALLISTAMINEN

Innovaatiokumppanuusvaiheessa Kauppahallikorttelin suunnittelu on tehty yhteistyössä osallistaen mahdollisimman laajasti kaupungin eri sidosryhmiä, kaupunkilaisia, alueen toimijoita, korttelin kiinteistönomistajia sekä erityisesti Kauppahallin kauppiaita.

Keväällä 2022 on järjestetty useita eri sidosryhmille suunnattuja työpajoja ja keskustelutilaisuuksia. Työtä on esitelty Turku Tulevaisuusfoorumilla. Lisäksi innovaatiokumppanuussopimuksen mukaisesti on perustettu kuukausittain kokoontuva Kauppahallin korttelin yhteistyöryhmä korttelin toimijoiden sekä sopimuskumppaneiden keskinäiseen tiedonkulkuun ja yhteistyöhön.

## SELVITYKSET

Kauppahallin korttelista on laadittu useita selvityksiä kehitystyön pohjaksi sisältäen mm. arkeologiset tutkimukset, rakennushistorialliset selvitykset (tontti 4, kauppahalli ja koulu), puiden kuntoarviot, pohjatutkimukset ja liikenneselvitykset.



## SUUNNITELMAN LÄHTÖKOHDAT

Ideakonseptissa kauppahallin korttelin suunnitelma on rakennettu seuraavien neljän lähtökohdan ympärille:

### Kauppahalli ytimessä

Kauppahalli on ainakin Turun kaupallisen kävelykeskustan sielu ja vatsa. Kauppahallin historiaa, perinteitä ja kulttuuria vaalitaan. Kauppahallin asemaa vahvistetaan ja sen elinvoima turvataan pitkälle tulevaisuuteen. Koko korttelin konsepti on rakennettu Kauppahallin ympärille.

### Kaupunkilaiset mukaan

Suunnitelmaa on kehitetty kaupunkilaisia kuunnellen, yhdessä ja innovatiivisesti. Hankkeessa rakennetaan turkulaista kaupunkikulttuuria, luodaan kaupunkiin tilaa yrittäjä ja kokea elämyksiä.

### Keskusta kehittyy

Kauppahallin kortteli laajentaa kävelypainotteista ydinkeskustaa luoden uutta elämää ja uusia yhteyksiä. Kortteliin rakentuu uusia kaikille avoimia ja esteettisesti korkeatasoisia julkisia kaupunkitiloja aukioista puistoihin.

### Sisältö edellä

Kortteli sisältää innovatiivista toimintaa ja rakentamista. Kehittämisessä huomioidaan vihreä siirtymä ja muuntojoustavuus. Rakentaminen on korkealuokkaista ja se huomioi korttelin kulttuurihistorian.

## KAUPUNKIKUVALLINEN RATKAISU

### Tiivistäminen räätälintyönä

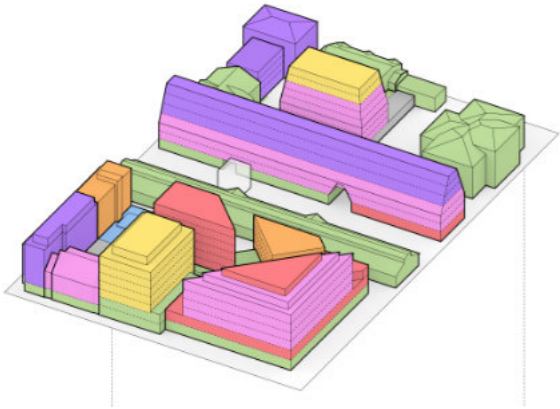
Kauppahallikortteli tiivistetään tuomalla kortteliin uudisrakentamista. Uudisrakentaminen sovitetaan korttelin henkeen ja mittakaavaan sopivaksi. Korttelin henkeä määrittää eniten kauppahalli ja vanhat rakennukset. Kortteli ei ole tyypillinen puhdas umpikortteli vaan kerroksellisesti vuosikymmenten kuluessa rakentunut kollaasi historiaa ja eri aikakausia. Nyt tehtävät uudet kerrostumat suunnitellaan paikkaansa räätälintyönä ja huolella. Korttelin mittakaavaa ja uudisrakentamisen korkeuksia määrittävät korttelin itäosan ja naapurikortteleiden rakennukset.

### Uutta elämää

Kaupunkilaisten kannalta tärkeää on kortteliin muodostuvat uudet kaupunkitilat ja reitit. Maantasokerroksen kivijalat tarjoavat kaikille avoimia toimintoja ja tuovat elämää kortteliin. Lopputuloksena on uutta elävää ydinkeskustaa, jolla on ainutlaatuinen identiteetti.

### Arkkitehtuuri

Konseptisuunnitelmassa rakennusten arkkitehtuuri on esitetty alustavana ja periaatetasolla, mutta mm. korkeuksien ja julkisivujen osalta suunnitelma kehitetään eteenpäin ja päätetään kaavoitusvaiheessa. Arkkitehtuurissa tavoitteena on korkea laatu, pitkä elinkaari ja vihreän siirtymän edistäminen.



## HYBRIDI

### Mikä on hybridi?

Kauppahallikorttelin ideakonsepti perustuu hybridin luomiseen. Hybridi rakennustyyppinä ei noudata perinteisiä rakennustyyppologioita, kuten asuminen, liiketilat, toimisto ja hotellit. Hybridi on joustava rakennusperiaate, joka voi sisältää lukuisia erilaisia toimintoja. Korttelin ideakonsepti on joustava alusta toimintoille, jotka määritellään yhdessä kaupungin ja kaupunkilaisten kanssa kehittämissuunnitelman aikana. Hankkeessa tuodaan yhteen eri osapuolet ja huomioidaan prosessi ja toteutus siten, että hybridi voidaan synnyttää. Hybridi on innovatiivinen alusta toimintoille.

### Kortteli on hybridi

Koko kauppahallin kortteli voidaan nähdä hybridinä. Korttelin eri osiin voidaan jakaa erityyppisiä toimintoja ja pyrkiä mahdollisimman onnistuneeseen kokonaisuuteen.

### Rakennus on hybridi

Myös uudisrakennukset voidaan nähdä hybrideinä. Uudisrakennuksiin voidaan sijoittaa uudella oivaltavalla tavalla toimintoja eri osiin ja kerroksiin. Tavoitteena on ulkoisesti edustava ja yhtenäinen sekä samalla sisäisesti muuntojoustava palapeli, joka muodostaa kiinnostavan ja elävän kokonaisuuden. Tontin 15 uudisrakennuksesta on esitetty kolme eri vaihtoehtoa rakentaa hybridi.

## KORTTELIN SISÄLLÄ

Kauppahallikorttelin suunnitelma sisältää seuraavat rakennukset:

### Kauppahalli

Kauppahalli peruskorjataan samassa aikataulussa, kun korttelin länsipuolen tonttien uudistus toteutetaan.

Jälkeen päin, 1970-luvulla rakennetut kauppahallin logistiikkatilat, eli siipi puretaan, ja korvaavat paikoitus-, huolto-, tuotanto- ja varastotilat sijoitetaan maan alle. Eerikinkadun puolella sijaitseva yksikerroksinen 1960-luvulla rakennettu, väliaikaiseksi tarkoitettu liikerakennus purettaisiin.

### Uudisrakennus, tontti 15

Tontille 15 on esitetty pitkä uudisrakennus, joka muodostaa parin kauppahallille. Kauppahallin parina uudisrakennus tukee ja korostaa kauppahallin roolia. Kauppahalli, uudisrakennus ja niiden väliin jäävä aukio muodostavat kaupunkirakenteeseen yhden riittävän ison kokonaisuuden, uuden tilan, jolla on oma identiteetti ja henki. Uudisrakennuksen hahmo muistuttaa modernia makasiinirakennusta. Sen rakennusmassa on perusratkaisultaan selkeä, johon tuodaan luonnetta ja yksityiskohtia avoimella maantasokerroksella, porteilla, katon viisteillä ja julkisivun arkkitehtuurilla. Uudisrakennuksen perusratkaisu mahdollistaa erityyppisten toimijoiden tulon mukaan. Uudisrakennuksessa on kaksi porttia, joiden kautta avautuu uusia reittejä itä-länsi suunnassa korttelin läpi.

Uudisrakennuksen kivijalka tuo elämää kaupunkiin. Kattokerroksesta avautuu hienot näkymät Turun kattojen yli. Kattokerrokseen voidaan sijoittaa kaupunkilaisille avointa toimintaa esim. moderni saunakylpylä.

### Maanalaiset tilat

Kauppahallin, uudisrakennuksen ja osin tontti 4:n vaatimat paikoituksen ja logistiikan tilat sijoitetaan maan alle. Ajouramppi johtaa maan alle. Kauppahallin tilat sisältävät huolto-, tuotanto- ja varastotiloja. Maan alle sijoitetaan myös paikoitustiloja ja uudisrakennuksia palvelevia toimintoja. Suunnitelmassa on esitetty useampia vaihtoehtoja, miten eri toiminnot voidaan

sijoittaa maan alle. Toiminnot ja rakentamisen laajuus tarkentuu kaavoitusvaiheessa.

### Tontti 4

Tontilla 4 vanhat rakennukset korjataan, piha-alueelta puretaan varastorakennuksia ja niiden tilalle rakennetaan uudisrakennus. Tontin 4 uudisrakennus sovitetaan kooltaan ja hahmoltaan korttelin muiden uudisrakennusten kanssa yhteensopivaksi kokonaisuudeksi, uudisrakentaminen tarkennetaan kaavoitusvaiheessa. Kattokerroksesta avautuu hienot näkymät kattojen yli eri ilmansuuntiin ja sinne voidaan sijoittaa myös kaupunkilaisille avoimia toimintoja.

### Vanha koulu

Vanha koulu sopii hyvin nykyiseen ravintolakäyttöön, tulevaisuudessa sen toiminta täydentää hienosti uudistuneen korttelin palvelutarjontaa.

### KOP kolmion tontti

KOP kolmion tontti rajaa kauppahallin itäpuolen pasaasin vartta. Rakennusten avaamista ja toimintojen kehittämistä pasaasia elävöittävään suuntaan on mahdollista parantaa. Pidemmällä tähtäimellä myös uudisrakentaminen on mahdollista. Uudisrakentaminen eheyttäisi kaupunkikuvallista kokonaisuutta, loisi parempia reittejä korttelin läpi ja toisi elinvoimaa kortteliin. Tontin kehittäminen etenee erillisenä omana prosessinaan.

### Kansallisyhtiöiden tontti

Korttelin kokonaissuunnitelmassa on esitetty käynnissä olevan kaavahankkeen alustava rakennusmassa. Maantasossa rakennuksen läpi voidaan tulevaisuudessa varautua viemään sisäreitti läpi. Tontin kehittäminen etenee erillisenä omana prosessinaan.



## UUDET KAUPUNKITILAT

Kauppahallin korttelin sisälle syntyy neljä kaikille kaupunkilaisille avointa kaupunkitilaa. Uusien kaupunkitilojen kautta saadaan syntymään viihtyisää ja edustavaa ydinkeskustaa.

### Kauppahallin aukio

Kauppahallin länsipuolelle syntyy etelä-pohjoissuuntainen uusi elävä aukio. Terrassit, kojut ja tapahtumat liittyvät kauppahallin toimintaan ja tukevat sitä. Kauppahallin toiminnot voivat laajentua aukiolle. Aukion voi täyttää ruokaan liittyvät tapahtumat esim. ruokamarkkinat, lähiruokatori ja joulumyyjäiset.

Lisäksi aukiota voidaan käyttää monipuolisesti kaupunkitapahtumiin sisältäen esim. keskustelutapahtumat, kirpputoritapahtumat, ulkoilmateatteri, sirkus, tanssi, elävä musiikki ja talvella jopa luistelu. Uudesta kaupunkiaukiosta syntyy keskeinen kohtaamispaikka, tapahtumapaikka ja kaupunkikulttuurin kehto Turkuun.

Aukiota voidaan tilallisesti jakaa esim. talviputarhamaisella lasirakenteisella paviljongilla, joka samalla toimii yhtenä sisäänkäyntinä kauppahallin tiloihin ja paikoitukseen maan alla. Aukiolle suunnitellaan myös paikkoja istuskelulle ja oleilulle, ulkona viihtymiselle. Valotaide, vesiaiheet ja katosrakenteet voivat tuoda oman lisänsä aukiolle.

Aukion rakentamisessa sen pintamateriaali, kantavuus, valaistus, tekniikka ja liittymät kunnallistekniikkaan on tärkeä huomioida. Aukio kytkee jalankulkijoiden virtoja hyvin etelä-pohjoissuunnassa naapurikortteleihin. Länsisuunnasta saavuttaessa uudisrakennuksen portit johdattavat aukiolle. Kauppahallin aukio aukeaa etelään, kohti aamun ja keskipäivän aurinkoa. Iltaurinkoon suuntautuvat taskupuiston ja tontin 4 ulkotilat terasseineen. Kaikki ulkotilat ovat yhdistetty toisiinsa ja toimivat yhtenä kokonaisuutena.

### Taskupuisto

Koulun piha peruskorjataan urbaaniksi taskupuistoksi. Taskupuisto on vihreä keidas ydinkeskustassa, johon voi mennä levähtämään. Se sisältää terasseja ja paikkoja viihtymiseen. Uusi puisto on avoin kaikille kaupunkilaisille. Kristiinankadulta tulee uusi reitti taskupuiston läpi kauppahallille, uudisrakennuksen portin läpi kuljettaessa saapuu kauppahallin aukiolle. Taskupuistoon voidaan sijoittaa vitriinimäinen lasirakenteinen paviljonki, joka elävöittää puistoa myös talvella.

### Terassipiha

Tontin 4 sisäpiha rakennetaan viihtyisäksi ja kaupunkilaisille avoimeksi terassipiha. Maantason nykyiset sekä uudet ravintolat avataan pihalle ja sen terasseille. Terassipiha on avoin, mutta intiimi paikka pistäytyä ravintolassa. Terassipihan ja uudisrakennuksen portin läpi kulkee uusi reitti Kristiinankadulta kauppahallin aukiolle. Kristiinankadun porttikäytävä avataan korttelin uudeksi sisäänkäynniksi. Linnankadun ja Kristiinankadun kivijalan ravintolat yhdistetään Terassipiha. Sisäpiha täydentyy uudisrakennuksella, jonka maantasokerroksen liiketilat aktivoivat



ympäristöään. Maantasokerroksen päälle toteutetaan yksityisempi asukaspiha.

#### Kauppapasaasi

Kauppahallin itäpuolen kujanne elävöitetään ja otetaan paremmin osaksi kauppahallin toimintaa.

Pasaasia voidaan käyttää mm. ruokakulttuuritapahtumiin.

Pasaasin viihtyvyyttä voidaan parantaa istumapaikoilla, katoksilla ja valaistusta lisäämällä. Kujanteen itäpuolisen seinustan aukottaminen, toimintojen avaaminen kujanteelle ja vitriinimäisten lasisten lisäosien rakentaminen aktivoivat paikkaa. Pasaasin turvallisuutta parantaa muun muassa valaistuksen ja valvonnan lisääminen, uusien korttelin läpi avattavien yhteyksien ja yleisen viihtyisyyden myötä lisääntyvällä käyttöasteella.

Kauppatorilta KOP-Kolmion kautta Kauppahallille johtavan diagonaaliyhteyden uudelleen avaaminen elävöittäisi Kauppapasaasia ja loisi suoran reitin Kauppatorilta Kauppahalliin. Myös poikittainen yhteys Aurakadulle tukisi samaa tavoitetta. Pitkällä tähtäimellä Kauppapasaasia voi kehittää lisärakentamisella sen varteen ja uusilla maantasokerroksiin sijoitettavilla liiketiloilla.

## LIIKENNE

#### Huolto ja paikoitus

Kauppahallin korttelin huolto ja paikoitus järjestetään maanalaisiin tiloihin ja tilat ovat eri toimijoiden (Kauppahalli, tontin 15 uudisrakennus ja tontti 4) yhteiskäytössä. Huollon tilat sisältävät mm. huoltopihan, varastotiloja ja jätetiloja. Huollon tilojen suurin käyttäjä on Kauppahalli, jonka huollon ja tuotannon toiminnot sijoittuvat jatkossa maan alle. Kauppahallin tilatarpeet määritellään tarkemmin sen peruskorjauksen hankesuunnitelmassa.

Maan alle sijoitettavien autopaikkojen määrästä on esitetty kolme vaihtoehtoa. Autopaikkojen riittävyys on tärkeää korttelin toimijoille. Toriparkin autopaikat palvelevat koko ydinkeskustaa ja hyödyttävät myös Kauppahallin korttelia. Korttelin autopaikkojen määrä määritellään kaavoitusvaiheessa.

Maanalaisiin tiloihin ajo tapahtuu rampin kautta. Ajorampille on kolme mahdollista paikkaa: Eerikinkadulta, Kristiinankadulta tai Linnankadulta. Ajoramppivaihtoehtojen hyviä ja huonoja puolia on eritelty suunnitelmissa. Ajorampin lopullinen paikka päätetään kaavoitusvaiheessa.

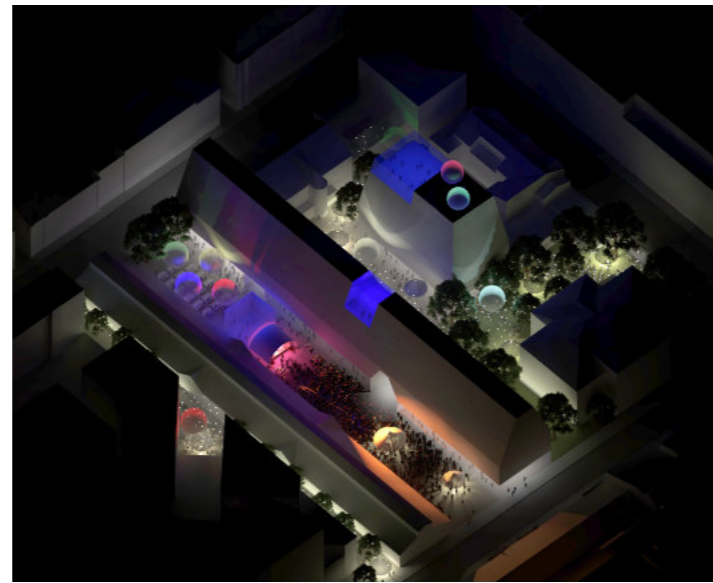
#### Saattoliikenne ja lyhytaikainen kadunvarsipaikoitus

Korttelin saavutettavuus autolla on tärkeää korttelin elinvoimaisuuden takaamiseksi. Liikennejärjestelyissä voidaan hyödyntää hajautettua mallia, jossa eri puolille korttelia jaetaan liikenteen toimintoja. Kauppahallin aukiolle voidaan sallia saattoliikennettä ja esim. sallia ruokalähetit. Kristiinankatua uudelleen järjestelemällä voidaan sinne osoittaa korttelia palvelevaa saattoliikennettä, takseja ja lyhytaikaista pysäköintiä. Kortteliin saapuminen helpottuu, kun uudessa tilanteessa syntyy

kaksi uutta länsi-itä suuntaista jalankulkureittiä ja porttia. Korttelin liikennejärjestelyt määritellään tarkemmin kaavoitusvaiheessa.

#### Kävely ja pyöräily

Tulevaisuudessa Kauppahallin kortteli laajentaa kävelypainotteista keskustaa, muodostaa sen vilkkaimman ja elävimmän osan. Kauppahallin korttelia voi lähestyä jatkossa eri suunnista ja sen läpi johtaa reittejä, sen takia korttelin kytkeminen ihmisvirtojen osaksi helpottuu. Kortteliin sijoitetaan pyöräpaikkoja hajautetusti sisäänkäyntien yhteyteen. Korttelin jalankulun ja pyöräpaikkojen järjestelyt määritellään tarkemmin kaavoitusvaiheessa. Kävelykeskustan suunnitelmat korttelin ulkopuolella eivät sisälly tähän kokonaisuuteen.



## LISÄARVO KAUPUNGILLE

Kauppahallin korttelin kehittäminen tuo lisäarvoa kaupungille seuraavilla tavoilla:

#### Saavutettava keskusta

Kauppahallikorttelin kehittäminen vahvistaa ja laajentaa kävelypainotteista keskustaa. Hansakorttelin ja Kauppahallinkorttelin yhdistyisivät ydinkeskustan alueeksi, josta on lisäksi hyvä yhteys Aurajoen rantaan.

#### Kaupallisesti houkutteleva keskusta

Kauppahallin korttelin kehittämisen tuloksena keskustan kaupallinen ydin laajenee, Kauppahallin ja koko korttelin elinvoima vahvistuu pitkälle tulevaisuuteen.

#### Edustava, viihtyisä ja elävä keskusta

Kauppahallin korttelin toiminnallisen konseptin tavoitteena on matkailua palveleva ja Turun imagoa vahvistava kehittäminen: viihtyisä ja elävä kävelypainotteinen keskusta, joka on samalla

edustavuudessaan vähintään pohjoiseurooppalaisten verokkikaupunkiensä tasoa. Kauppahalli tuo kokonaisuuteen ruokakulttuurin ja uudisrakennukset puolestaan uudenlaiset palveluiden ja liiketoimintojen muodot.

## INNOVAATIOT

Kaupunkia on mahdollisuus kehittää uudella tavalla, jossa kestävä kehitys ja innovatiivisuus on keskiössä, kehittämisen punaisena lankana. Kauppahalli korttelin suunnitelma pyrkii luomaan uusia innovaatioita seuraavilla tavoilla:

#### Tiivistä = Kestävän kehityksen mukainen kaupunkikehitys

Yhteiskuntarakenteen kehittäminen olevaa kaupunkirakennetta tiivistämällä on kestävä kehityksen peruspilareita. Kauppahallikortteli edustaa keihäänkärkihanketta kaupunkirakenteen tiivistämisessä, kehitetään elävää ydinkeskustaa ja uusia kaupunkitiloja.

#### Kierrätä = Vanhojen rakennusten "ylöskierrättäminen"

Vanhojen rakennusten kierrättäminen, kehittäminen ja tason nosto on kestävä kehityksen mukaista rakentamista. Upcycling eli "ylöskierrättäminen" on tulevaisuutta. Kauppahallikorttelin kehittäminen turvaa historiallisen Kauppahallin ja korttelin muiden vanhojen rakennusten elinvoimaisuuden pitkälle tulevaisuuteen.

#### Luo kaupunkikulttuuria = Kauppahalli kaupunkikulttuurin

##### lippulaivana

Perinteikäs kauppahalli lähtökohtana on ainutlaatuinen tilaisuus kehittää uutta: tavoitteena on luoda elävää ydinkeskustaa ja uutta kaupunkikulttuuria Turkuun.

#### Rakenna hybridi = Innovatiivinen alusta toiminnolle

Kortteli kokonaisuutena ja uudisrakennukset on ajateltu hybrideinä, joka sallii toimintojen uudelleen ajattelun innovatiivisemmin.

#### Luo uutta sisältöä = Uudenlaiset toiminnalliset konseptit

Kauppahallikorttelissa hybridi -lähestymistapa mahdollistaa innovatiivisen sisällön kehittämisen, joka vastaa yhteiskunnallisiin muutoksiin (kasvisruoka, lähiruoka, etätö, terveet elämäntavat, kestävä kehitys jne). Sisältö kehitetään suunnitteluprosessin edetessä. Esimerkiksi ostamiseen, asumiseen, töiden tekoon ja nauttimiseen liittyvät uudenlaiset konseptit ja yhdistelmät sisältöä tukisivat houkuttelevan uuden kaupunkielämän syntymistä.

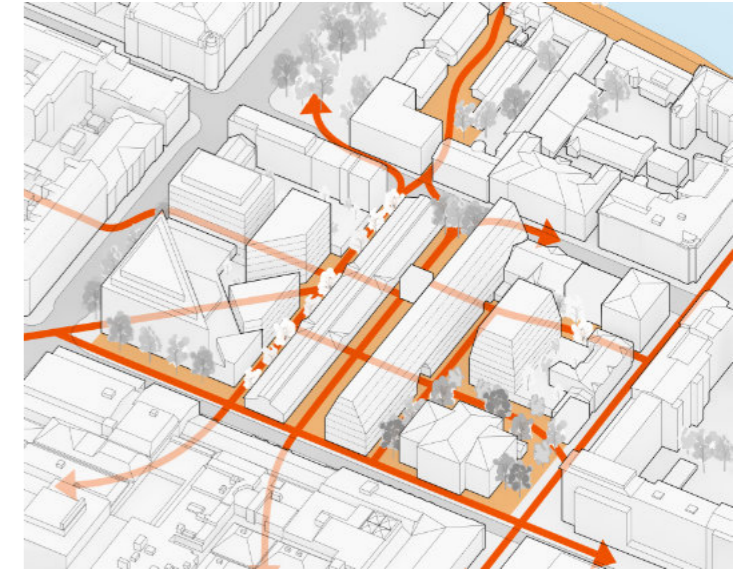
#### Vihreä siirtymä = Vastuullinen hanke

Kauppahallikorttelista on tavoitteena luoda korkealaatuinen, elinkaareltaan pitkä ja kestävä kehityksen avainhanke ydinkeskustaan.

#### Palvelukonseptit = Digitaaliset alustat

Kortteliin voidaan rakentaa digitaalisia palvelukonsepteja, esim. varausjärjestelmä yhteiskäyttöautoille, tavarapyörille, etätötiloille, saunoille sekä viljelylaatikoille. Tavaroiden

kierrättämiseen voidaan myös hyödyntää digitaalista alustaa. Kortteli tarjoaa hyvinvointia tukevaa työ- ja asuinympäristöä palvelujen ääressä kaikenikäisille. Korttelin sijainti on kävelykeskustan ytimessä ja palvelut ovat kävelyetäisyydellä. Korttelista on lyhyet yhteydet liikenteen solmukohtiin, kauppoihin ja harrastuksiin.





## KOHTI VIHREÄÄ SIIRTYMÄÄ

### Tavoite

Tavoitteenamme on kehittää kokonaisvaltainen lähestymistapa, jolla kaupunkikortteli voisi osallistua ilmastomuutoksen hillitsemiseen. Tarvitsemme uusia rakennuksia, luontoa ja elämäntapaa, jotka toimivat apuna tässä työssä. Siksi tavoitteenamme on luoda Kauppahallin korttelista vihreän siirtymän ja kestäväen kehityksen kärkihanke. Lähestymistapamme on kokonaisvaltainen ja hakee uusia ratkaisuja.

### Elämäntavat

Ilmastomuutoksen hillintään tarvitaan rakentamisen muutoksen lisäksi elämäntapojen ja asenteiden muutosta. Kestävän kehityksen elämäntapaa voidaan edistää seuraavilla asioilla:

1. Liikenne: Kävelyn, pyöräilyn, julkisen liikenteen, yhteisautojen ja sähköautoilun edistäminen.
2. Kiertotalous: Uusiutumattomien raaka-aineiden käytön vähentäminen, materiaalien kierrätyksen lisääminen, käytettyjen tavaroiden kierrätys, kaikkien jätteiden minimointi.
3. Ruoka: Kestävän kehityksen ruokavaihtoehtojen edistäminen, paikallisen ruokatuotannon ja tuottajien verkostojen edistäminen.
4. Luonto: Vihreän jalanjäljen kasvattaminen. Innovatiivisten ratkaisujen kehittäminen, jotka ovat luonnon kanssa tasapainossa. Näistä esimerkkinä on mm. kaupunkiviljely: Lähiviljely viljelylaitikoissa, kasvihuoneessa ja viherparvekkeella tuo luonnon osaksi arkea, hoitaa mieltä ja edistää yhteisöllisyyttä.

### Kaupunki

Tavoitteena on kehittää ilmaston kannalta kestäviä ratkaisuja ja systemaattista muutosta kaupunkeihin. Pääkonseptit tähän liittyen ovat:

1. Kaupunkirakenteen tiivistäminen: Kaupunkirakenteen pirstaloitumisen vähentäminen.
2. Palveluverkostot ja yhteisöllisyys: Ikääntyvän yhteiskunnan palvelurakenteiden kehittäminen ja yhteisöllisyyden vahvistaminen.
3. Kiertotalous: Olemassa olevan kaupunkirakenteen uusiokäyttö, kehittäminen ja päivittäminen. Korjaa, kierrätä ja uudelleen käytä vanhoja rakennuksia ja kortteleita, niin niiden elinkaari pitenee.
4. Luonto: Kaupunkien sisään voi tuoda lisää vihreyttä ja luontoa. Tämä luo pienilmastoja ja biologista monimuotoisuutta.
5. Liikenne: Kaupungin kehittäminen vihreämmän liikenteen suuntaan. Kävelyn, pyöräilyn, julkisen liikenteen, yhteisautojen ja sähköautoilun edistäminen.
6. Infrastrukturi: Kaupunkirakenteen tiivistäminen niin, että kaikkien käyttämä infrastukturi sijoitetaan oikein.

### Arkkitehtuuri

Tavoitteena on kehittää passiivisia (eli ei teknisiä) arkkitehtonisia periaatteita, joilla voi varautua ilmastomuutokseen vaikuttamalla energiatehokkuuteen ja materiaaleiden käyttöön. Pääperiaatteet ovat:

1. Rakenna vähemmän, mutta älykkäämmin: Käytä kompakteja yksinkertaisia rakennusmassoja. Optimoimoin toiminnallisuus. Luo yksinkertaisia ja tehokkaita käyttöjärjestelmiä.

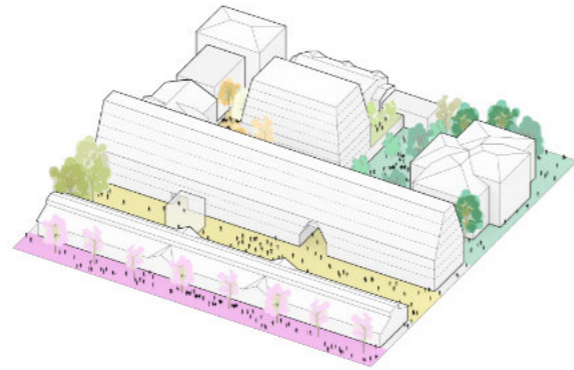
2. Maksimoi elinkaari: Rakennusten tulisi olla kestäviä ja helppo korjata. Muuntojoustavuus on avain pitkään elinkaareen, rakennuksen käyttötarkoitusta tulee olla helppo muuttaa.

3. Rakennuksen kuori on tärkeä: Rakennuksen ulkokuoren lämmöneristys ja tiiveys tulisi olla paras mahdollinen. Kevyet materiaalit ja vaaleat värit vähentävät auringon lämpökuormaa.

4. Väli tilat: Ilmastomuutokseen sopeutumista on tutkittu vähän Suomessa. Kaavoitusvaiheessa tutkitaan esimerkiksi mitä uusia, mutta jo koeteltuja vaihtoehtoja löytyy sisätilojen jäähdytystarpeen vähentämiseksi. Esimerkkejä: i) Erityyppiset väli tilat ylläpölymisen hallitsemiseen, ii) sisäänvedetyt julkisivun osat, iii) aurinkosäleköt ja modernit auringonsuojalasit vähentävät auringon lämpökuormaa.

5. Maksimoi luonnonvalo: Päivänvalon hyödyntäminen sisätiloissa vähentää valaistusta ja sähkön kulutusta.

6. Luonnollinen ilmanvaihto: Joissain tapauksissa luonnollinen ilmanvaihto voi osittain korvata koneelliset ratkaisut ja siten energian tarve vähenee.



### Materiaalit

Tavoitteena on käyttää rakennusmateriaaleja, jotka minimoivat korttelin negatiiviset ilmastovaikutukset ja hiilijalanjäljen.

1. Huomioi koko elinkaari: Hiilijalanjälki tulisi huomioida materiaalien koko elinkaaren ajalta; valmistus, kuljetukset, rakentaminen, kestävyys ja uudelleenkäyttö.
2. Laske kokonaisuus etukäteen: Laske rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälki rakennuksista etukäteen lupavaiheessa.
3. Todenna kokonaisuus rakennushankkeen aikana: Päivitä lupavaiheessa tehty elinkaarilaskenta vastaamaan hankittujen rakennusmateriaalien ja lvis-laitteiden toimittajakohtaisilla emissioikertoimia.
4. Luontoystävälliset materiaalit: Suosi uudistuvia, myrkyttömiä, luonnollisia ja vähän energiaa valmistuksessaan vaativia prosessoimattomia materiaaleja.
5. Kierrätys: Suosi kierrätysmateriaaleja tai materiaaleja, joita voi kierrättää.
6. Paikallisuus: Paikalliset materiaalit lähialueilta vähentävät kuljetusten tarvetta.
7. Hybridi ratkaisut: Käytä eri materiaalien yhdistelmiä ns. hybridi periaatetta, pyrkien löytämään parhaiten soveltuvan materiaalin eri rakennuksen osiin.

### Energia

Energia ratkaisuihin pyritään energian käytön vähentämiseen ja uusiutuvien energialähteiden suosimiseen.

1. Minimoi energian tarve kehittämällä arkkitehtonisia ja teknisiä systeemejä. Maksimoi uusiutuvien energialähteiden kuten maalämmön sekä aurinko- ja tuulienergian taloudellinen hyödyntäminen.
2. Hybridi ratkaisut: Eri energiaratkaisuja voidaan yhdistää ja käyttää sekä lämmittämiseen ja jäähdyttämiseen. Myös kaukolämpö/kylmä -verkko voi täydentää korttelikohtaisia ratkaisuja.
3. Hukkalämmön hyödyntäminen: Rakennuksen yllämpöä voidaan hyödyntää lähialueiden lämmityksessä tai palauttaa verkkoon.

### Tekniikka

Teknisiä järjestelmiä voidaan käyttää apuna älykkäästi energian käytön minimoimisessa:

1. Energiatehokkaat järjestelmät: Valitse järjestelmät lämmitykseen ja valaistukseen, jotka ovat mahdollisimman energiatehokkaita, unohtamatta koko elinkaaren ympäristövaikutusten tarkastusta.
2. Energiankäytön valvonta ja säätö: Lämmitystä ja ilmanvaihtoa voidaan älykkäästi mitata, valvoa ja säätää tarpeen mukaan ja välttää energiankulutushuippujen aiheuttamat kustannukset niin rakennuksille kuin energiaverkostoille.
3. Lämpövaihtimien käyttö: Lämmityksessä ja ilmanvaihdossa lämpövaihtimet säästävät energiaa.
4. Harmaan käyttöveden kierrätys.

### Vihreät systeemit

Maisemasuunnittelua voidaan käyttää innovatiivisesti kestäväen kehityksen edistämiseen kaupungissa. Tavoitteena on luoda pala luontoa kaupungin keskelle. Maisema-arkkitehtuurin avulla laadukkaasti rakennetut kaupunkitilat, vihreä taskupuisto, pihat ja pasaasi muodostavat ydinkeskustan kestävyttä tukevan mallin.

1. Luonnon ja viherelementtien maksimointi kaupunkien keskustassa: Ympäristö paranee ja parantaa; luontoelementit laskevat sydämen sykettä ja lievittävät stressiä.
2. Luonnonmukaisten ekosysteemien ja biotooppien lisääminen: Kaupungin biologinen monimuotoisuus lisääntyy.
3. Vähennä lämpösaareke vaikutusta suojaavalla ja varjostavalla kasvillisuudella: Kasvillisuus tasaa lämpönsäätöä.
4. Käytä älykkäästi vesijärjestelmiä: hulevesien hidastaminen, imeyttäminen, kierrättäminen, kokoaminen vesiaiheisiin sekä puhdistaminen eri järjestelmillä.
5. Käytä viherrakentamista ilmanlaadun parantamiseen: Kasvillisuus sitoo pölyhiukkasia ja korttelin mikroilmaston laatu paranee.
6. Mahdollisuus kaupunkiviljelyyn: Lähiviljely kattopuutarhan viljelylaitikoissa, kasvihuoneessa ja viherparvekkeella tuo luonnon osaksi arkea, hoitaa mieltä ja edistää yhteisöllisyyttä.

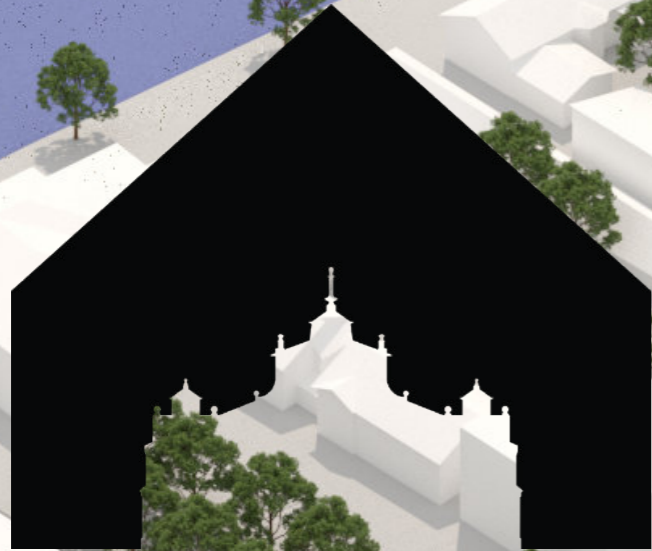




## Sisällys

Turun Kauppahallikortteli	2
V1 Kokonaiskonsepti	8
V2 Kehityssuunnitelma	19
V3 Taloudellinen toteutusmalli	27

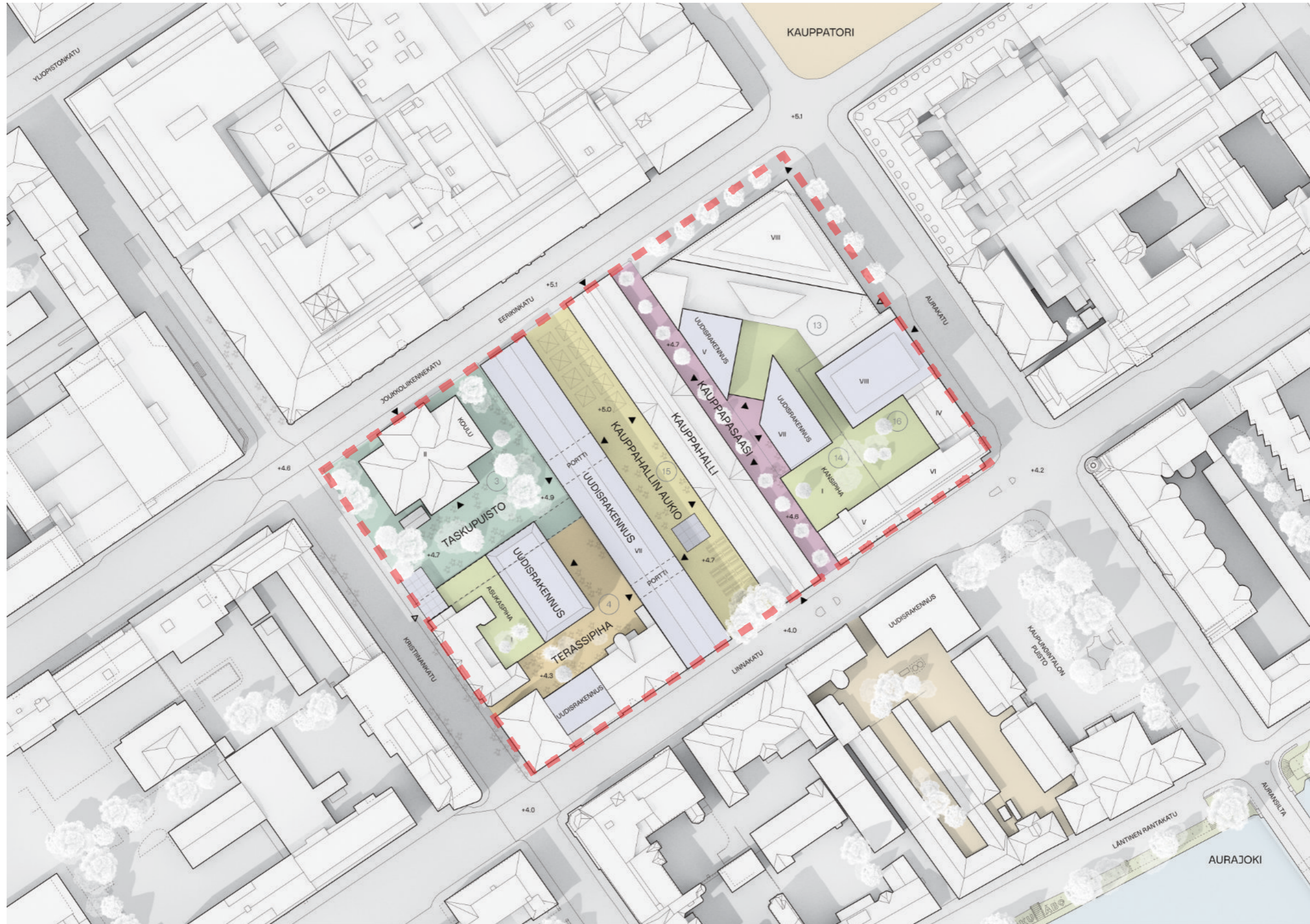




# V1 KOKONAISKONSEPTI



## Asemapiirros ja kokonaiskonseptin alueen rajaus





# Suunnitelman lähtökohdat

Ideakonseptissa kauppahallin korttelin suunnitelma on rakennettu seuraavien neljän lähtökohdan ympärille:

## Kauppahalli ytimessä

Kauppahalli on ainakin Turun kaupallisen kävelykeskustan sielu ja vatsa. Kauppahallin historiaa, perinteitä ja kulttuuria vaalitaan. Kauppahallin asemaa vahvistetaan ja sen elinvoima turvataan pitkälle tulevaisuuteen. Koko korttelin konsepti on rakennettu Kauppahallin ympärille.

## Kaupunkilaiset mukaan

Suunnitelmaa on kehitetty kaupunkilaisia kuunnellen, yhdessä ja innovatiivisesti. Hankkeessa rakennetaan turkulaista kaupunkikulttuuria, luodaan kaupunkiin tilaa yrittäjä ja kokea elämyksiä.

## Keskusta kehittyy

Kauppahallin kortteli laajentaa kävelykeskustaa luoden uutta elämää ja uusia yhteyksiä. Kortteliin rakentuu uusia kaikille avoimia ja esteettisesti korkeatasoisia julkisia kaupunkitiloja aukioista puistoihin.

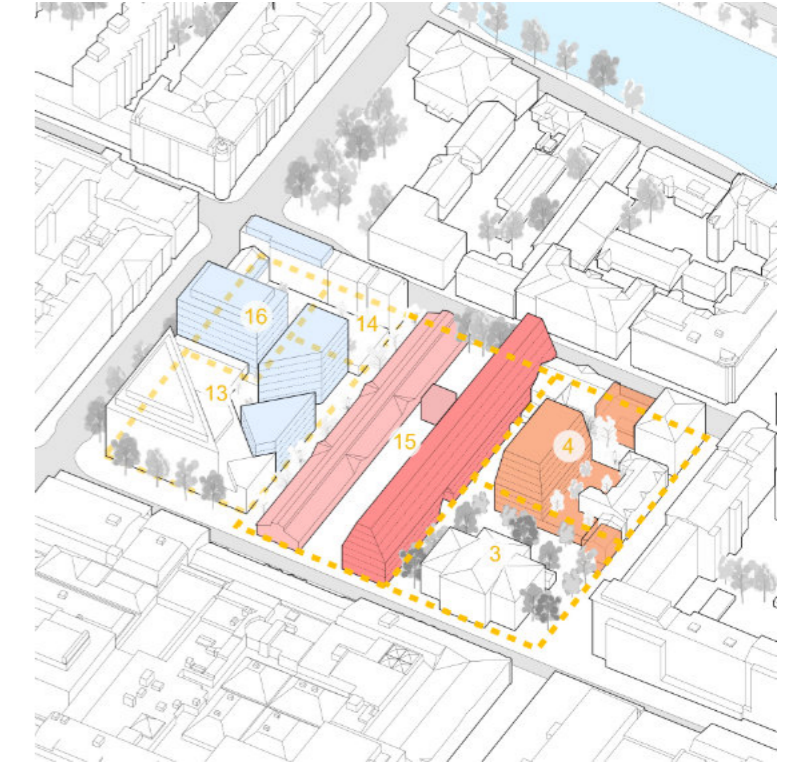
## Sisältö edellä

Kortteli sisältää innovatiivista toimintaa ja rakentamista. Kehittämisessä huomioidaan vihreä siirtymä ja muuntojoustavuus. Rakentaminen on korkealuokkaista ja se huomioi korttelin kulttuurihistorian.

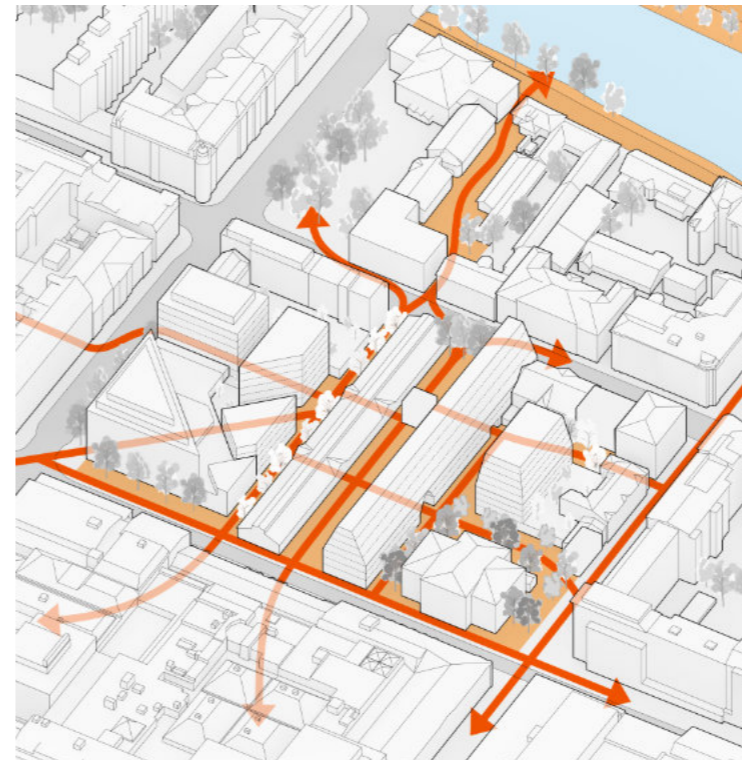
Uudet kaupunkitilat



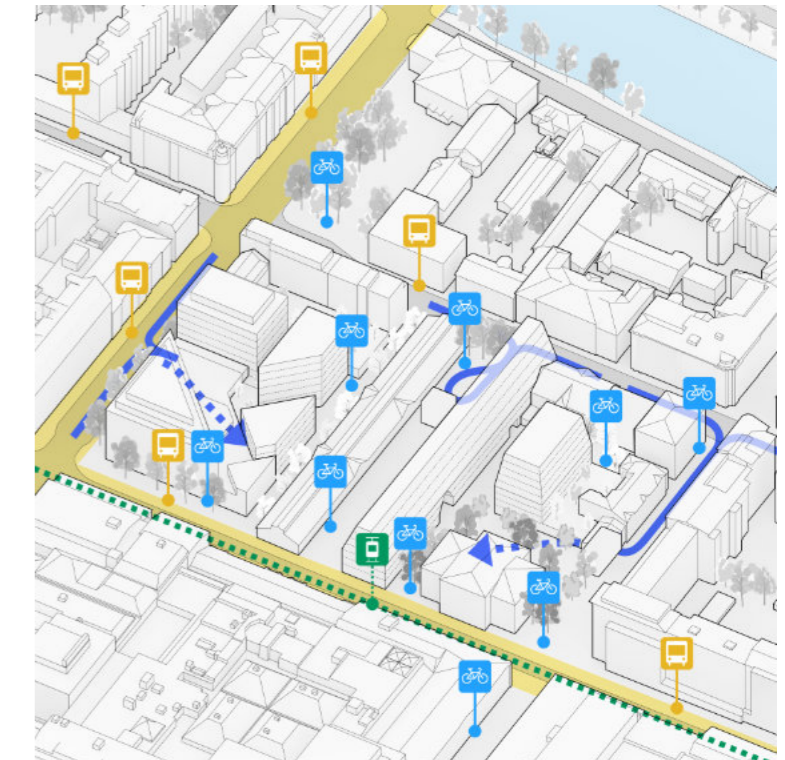
Täydentävä rakentaminen



Avoimet reitit



Liikenne





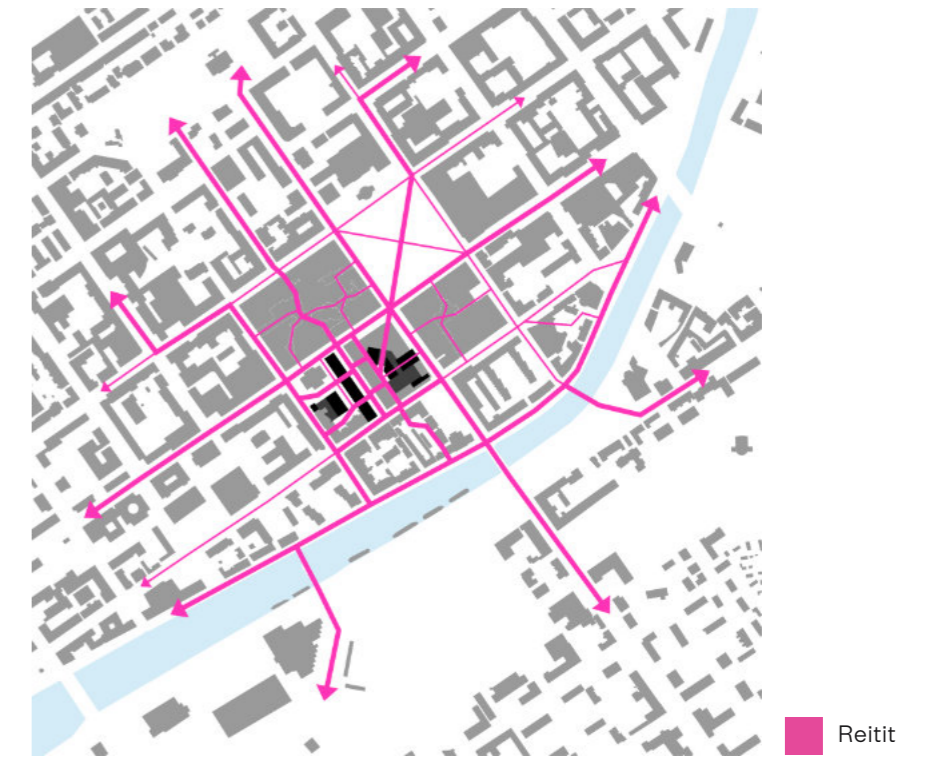
Avoimet kaupunkitilat



Kävelypainotteisuus



Saavutettava keskusta



Kaupunkikulttuuri ja palvelut



Julkinen ja kevyt liikenne



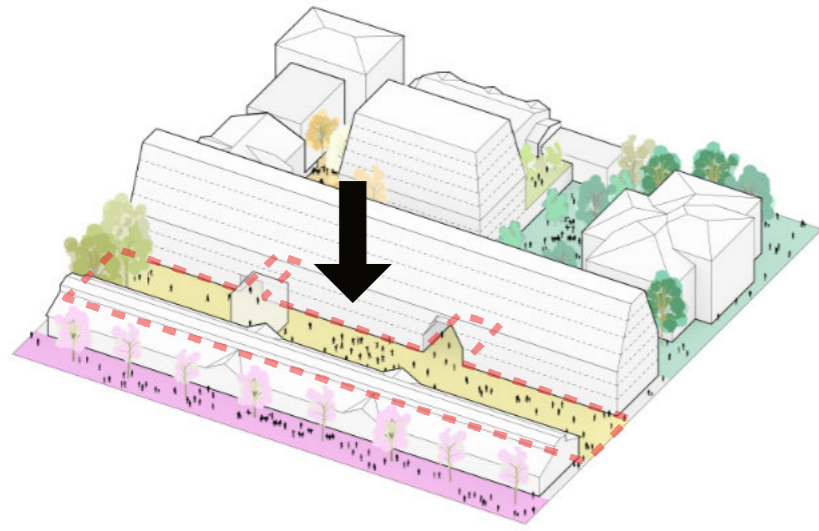
Pysäköinti











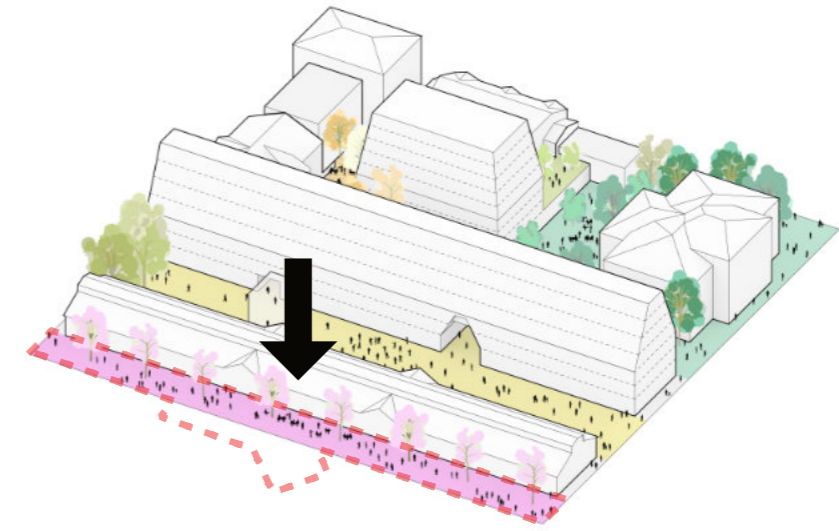
## Kauppahallin aukio

Kauppahallin länsipuolelle syntyy etelä-pohjoissuuntainen uusi elävä aukio. Terrassit, kojut ja tapahtumat liittyvät kauppahallin toimintaan ja tukevat sitä. Kauppahallin toiminnot voivat laajentua aukiolle. Aukion voi täyttää ruokaan liittyvät tapahtumat esim. ruokamarkkinat, lähiruokatori ja joulumyyjäiset.

Lisäksi aukiota voidaan käyttää monipuolisesti kaupunkitapahtumiin sisältäen esim. keskustelutapahtumat, kirpputoritapahtumat, ulkoilmateatteri, sirkus, tanssi, elävä musiikki ja talvella jopa luistelu. Uudesta kaupunkiaukiosta syntyy keskeinen kohtaamispaikka, tapahtumapaikka ja kaupunkikulttuurin kehto Turkuun.

Aukiota voidaan tilallisesti jakaa esim. talvipuutarhamaisella lasirakenteisella paviljongilla, joka samalla toimii yhtenä sisäänkäyntinä kauppahallin tiloihin ja paikoitukseen maan alla. Aukiolle suunnitellaan myös paikkoja istuskelulle ja oleilulle, ulkona viihtymiselle. Valotaide, vesiaiheet ja katosrakenteet voivat tuoda oman lisänsä aukiolle.

Aukion rakentamisessa sen pintamateriaali, kantavuus, valaistus, tekniikka ja liittymät kunnallistekniikkaan on tärkeä huomioida. Aukio kytkee jalankulkijoiden virtoja hyvin etelä-pohjoissuunnassa naapurikortteleihin. Länsisuunnasta saavuttaessa uudisrakennuksen portit johdattavat aukiolle. Kauppahallin aukio aukeaa etelään, kohti aamun ja keskipäivän aurinkoa. Ilta-aurinkoon suuntautuvat taskupuiston ja tontin 4 ulkotilat terasseineen. Kaikki ulkotilat ovat yhdistetty toisiinsa ja toimivat yhtenä kokonaisuutena.



## Kauppapasaasi

Kauppahallin itäpuolen kujanne elävöitetään ja otetaan paremmin osaksi kauppahallin toimintaa. Pasaasia voidaan käyttää mm. ruokakulttuuritapahtumiin.

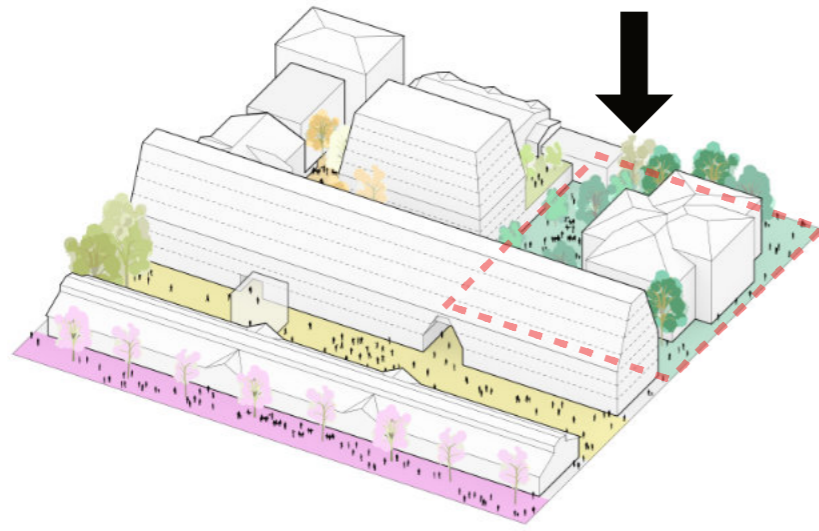
Pasaasin viihtyvyyttä voidaan parantaa istumapaikoilla, katoksilla ja valaistusta lisäämällä. Kujanteen itäpuolisen seinustan aukottaminen, toimintojen avaaminen kujanteelle ja vitriinimäisten lasisten lisäosien rakentaminen aktivoivat paikkaa. Pasaasin turvallisuutta parantaa muun muassa valaistuksen ja valvonnan lisääminen, uudet korttelin läpi avattavat yhteydet ja yleisen viihtyisyyden myötä lisääntyvä käyttöaste.

Kauppatorilta KOP-Kolmion kautta Kauppahallille johtavan diagonaaliyhteyden uudelleen avaaminen elävöittäisi Kauppapasaasia ja loisi suoran reitin Kauppatorilta Kauppahalliin. Myös poikittainen yhteys Aurakadulle tukisi samaa tavoitetta. Pitkällä tähtäimellä Kauppapasaasia voi kehittää lisärakentamisella sen varteen ja uusilla maantasokerroksiin sijoitettavilla liiketiloilla.



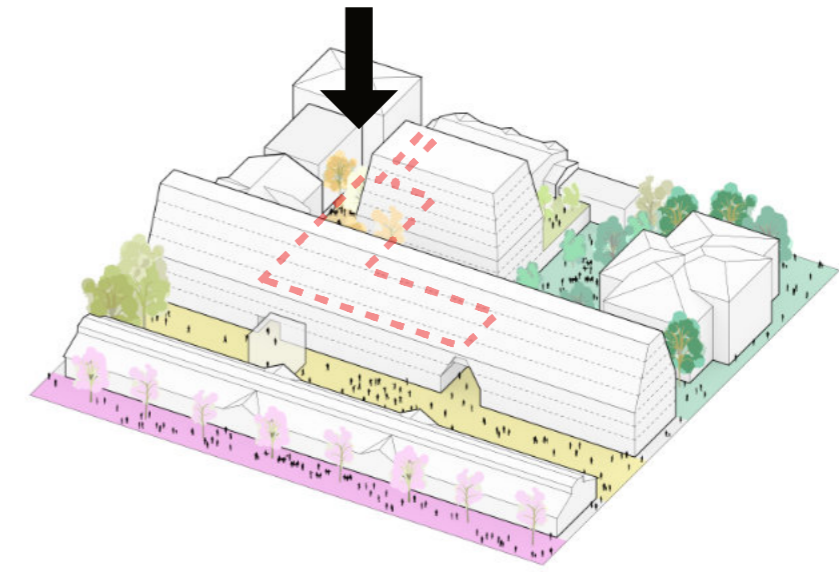






## Taskupuisto

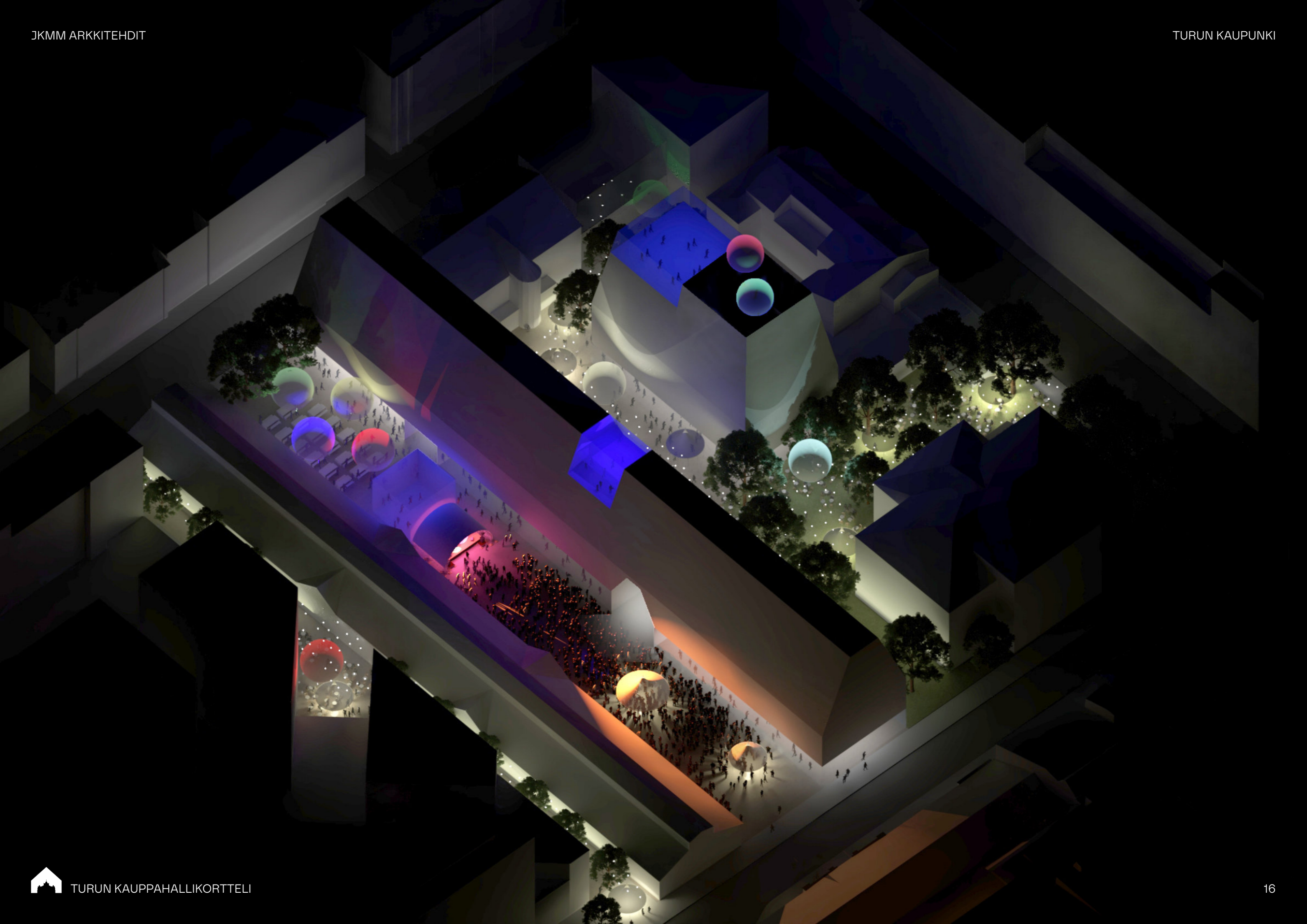
Koulun piha peruskorjataan urbaaniksi taskupuistoksi. Taskupuisto on vihreä keidas ydinkeskustassa, johon voi mennä levähtämään. Se sisältää terasseja ja paikkoja viihtymiseen. Uusi puisto on avoin kaikille kaupunkilaisille. Kristiinankadulta tulee uusi reitti taskupuiston läpi kauppahallille, uudisrakennuksen portin läpi kuljettaessa saapuu kauppahallin aukiolle. Taskupuistoon voidaan sijoittaa vitriinimäinen lasirakenteinen paviljonki, joka elävöittää puistoa myös talvella.



## Terassipiha

Tontin 4 sisäpiha rakennetaan viihtyisäksi ja kaupunkilaisille avoimeksi terassipiha. Maantason nykyiset sekä uudet ravintolat avataan pihalle ja sen terasseille. Terassipiha on avoin, mutta intiimi paikka pistäytyä ravintolassa. Terassipihan ja uudisrakennuksen portin läpi kulkee uusi reitti Kristiinankadulta kauppahallin aukiolle. Kristiinankadun porttikäytävä avataan korttelin uudeksi sisäänkäynniksi. Linnankadun ja Kristiinankadun kivijalan ravintolat yhdistetään Terassipihalle. Sisäpiha täydentyy uudisrakennuksella, jonka maantasokerroksen liiketilat aktivoivat ympäristöään. Maantasokerroksen päälle toteutetaan yksityisempi asukaspiha.

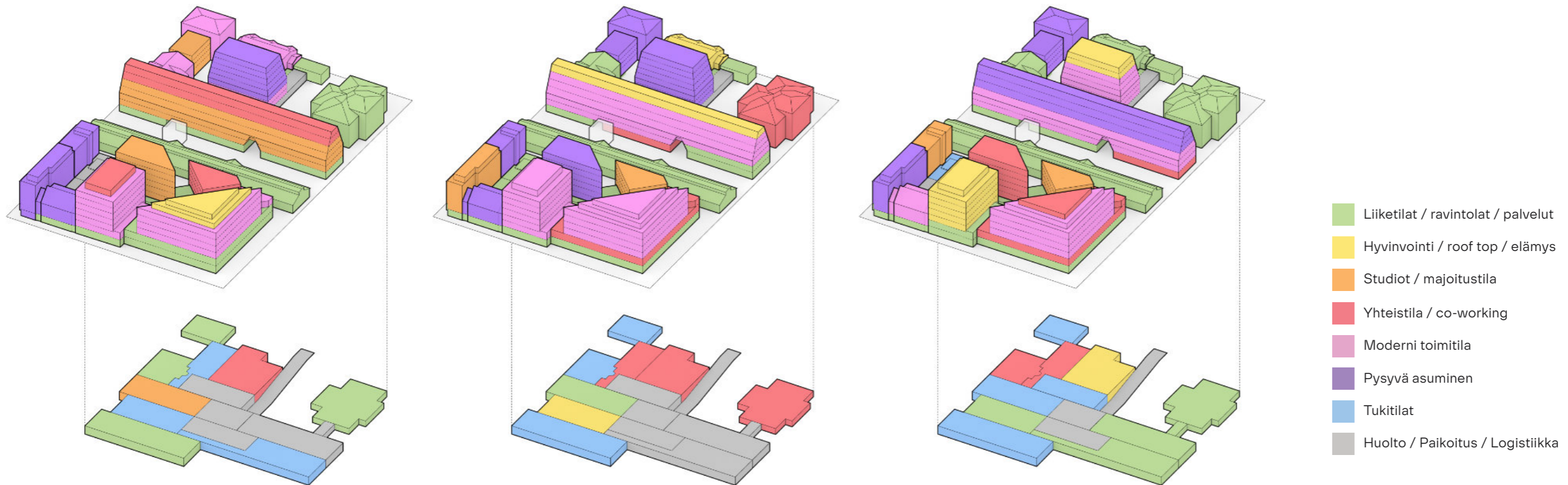






# Kortteli on hybridi

Koko kauppahallin kortteli voidaan nähdä hybridinä. Korttelin eri osiin voidaan jakaa erityyppisiä toimintoja ja pyrkiä mahdollisimman onnistuneeseen kokonaisuuteen.





# Laajuustiedot

Kaavakehitettävä alue:

## Tontti 15

Uudisrakennus

K 3100-4000

1	1750
2	1900
3	2050
4	1900
5	1550
6	1200
7	850
Yht.	11 200 (maanpäällinen)

## Tontti 3

Ajoluiska

K 500

1 300

Yht. 800

## Tontti 4

Uudisrakennukset

K 1900

1 1250

2-8 600 x7 (=4100)

2-4 250x3 (=750)

Yht. 6100 (maanpäällinen)

Korttelin itäosa:

## Tontti 13

Uudisrakennukset

1 1400

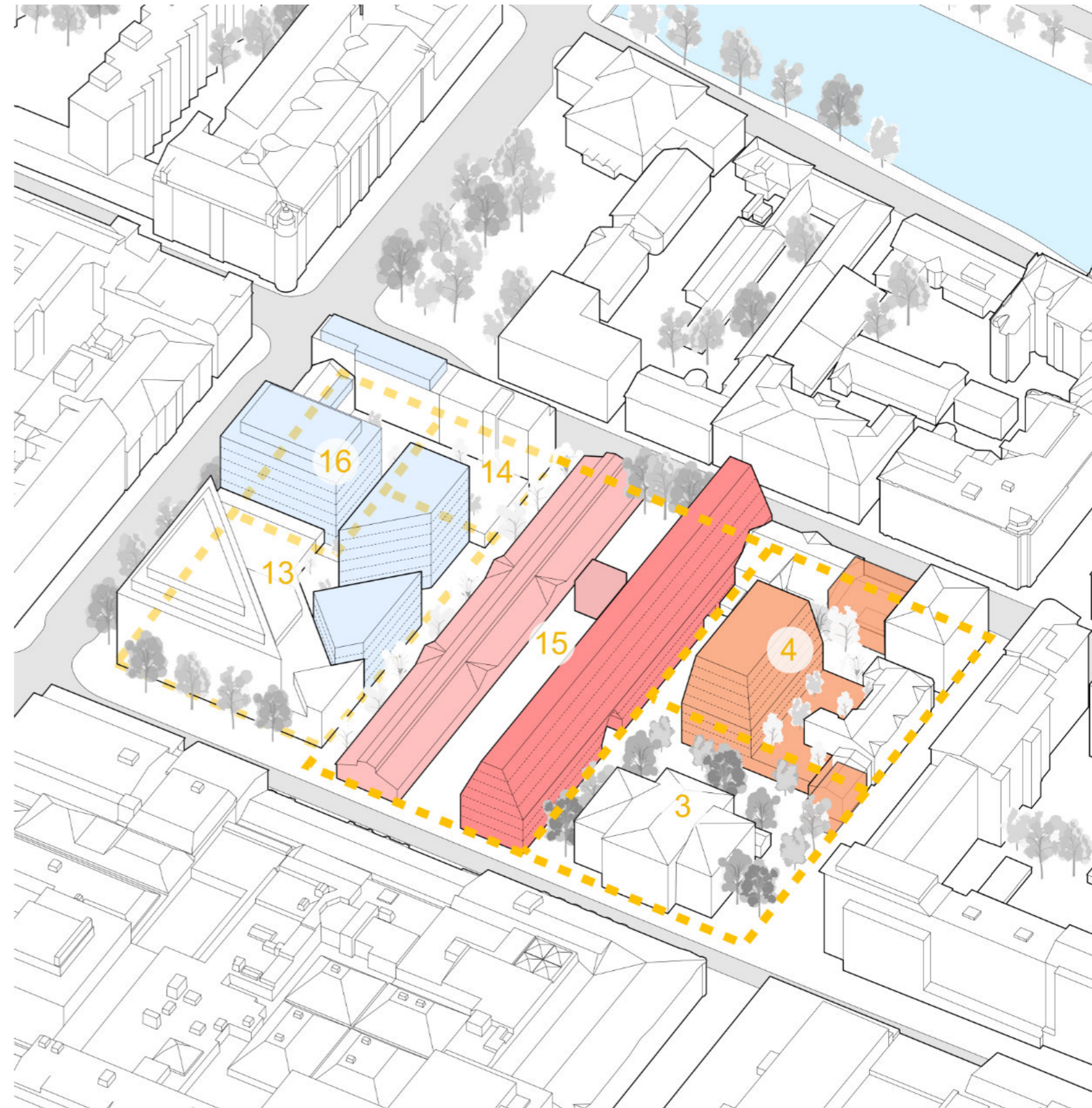
2-5 350 x4 (=1400)

2-7 400 x6 (=2400)

Yht. 5 200 (maanpäällinen)

## Tontti 16

Kiinteistön omistajan oman  
kaavahankkeen mukaan



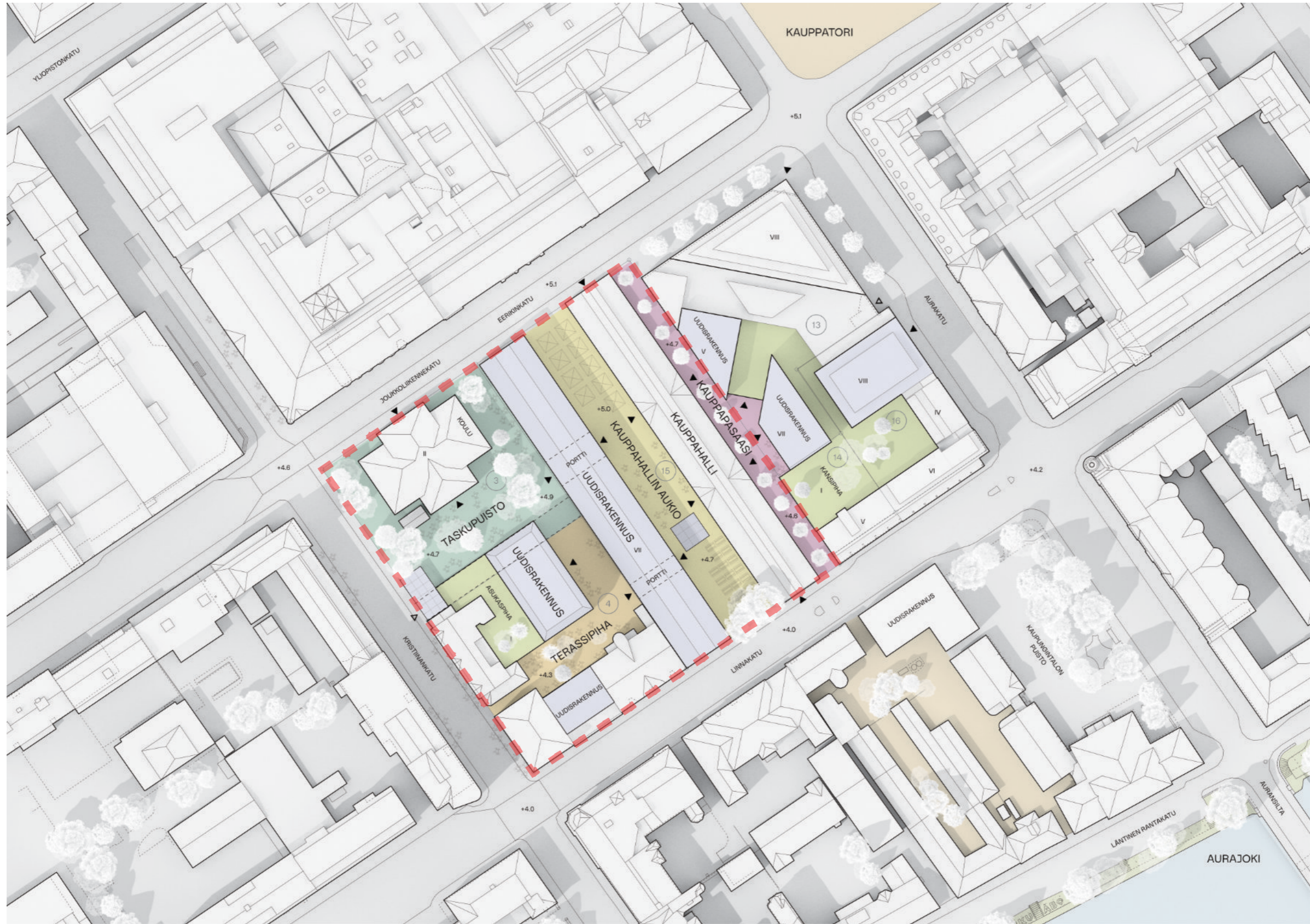




# V2 KEHITYSSUUNNITELMA



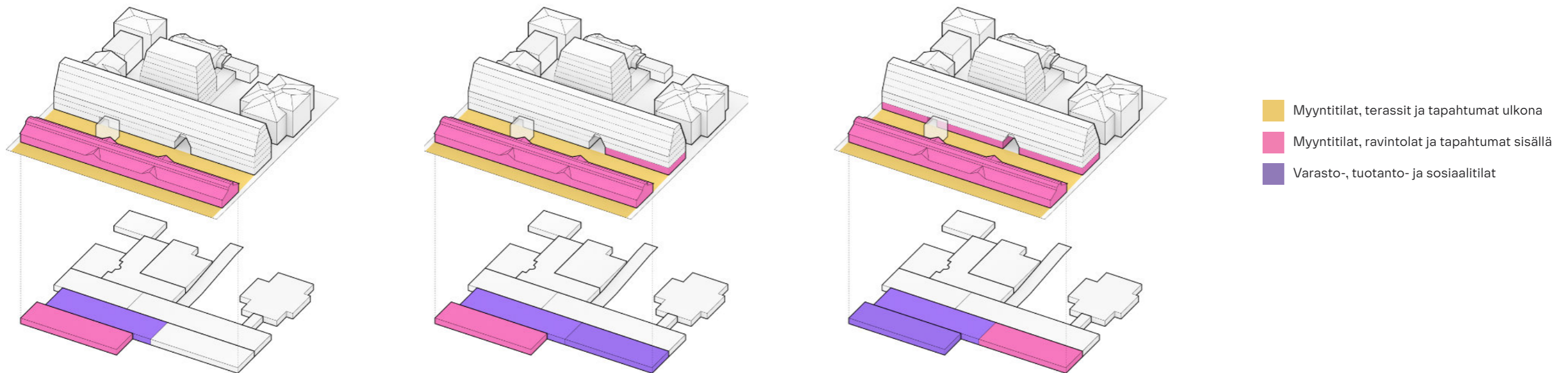
Asemapiirros ja asemakaavoitettavan kehitysalueen rajaus





# Kauppahalli

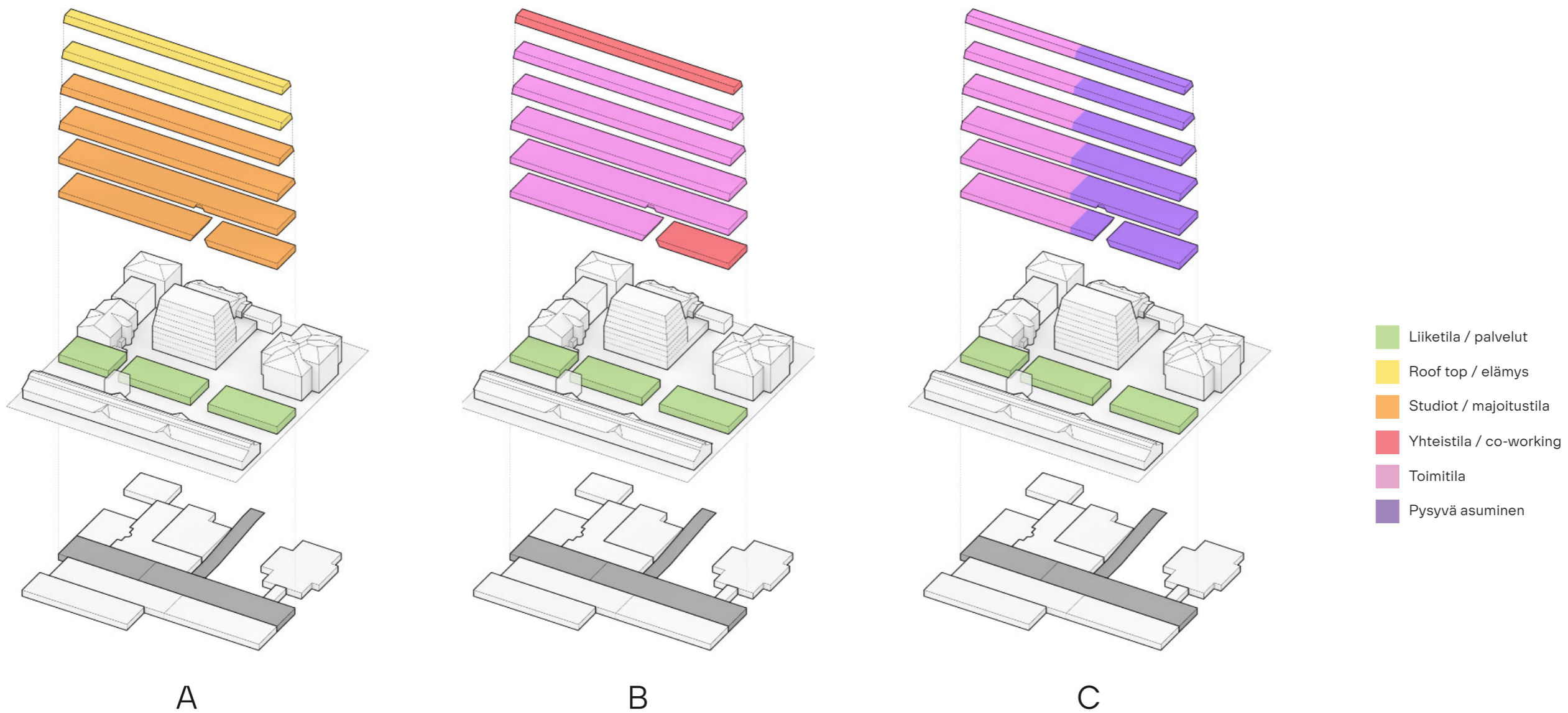
Kauppahalli peruskorjataan samassa aikataulussa, kun korttelin länsipuolen tonttien uudistus toteutetaan. Hybridikortteli tarjoaa joustavuutta kauppahallin eri toimintojen sijoittumiselle. Kauppahallin tilatarpeet määritellään tarkemmin sen peruskorjauksen hankesuunnitelmassa.





# Tontti 15 uudisrakennus on hybridi

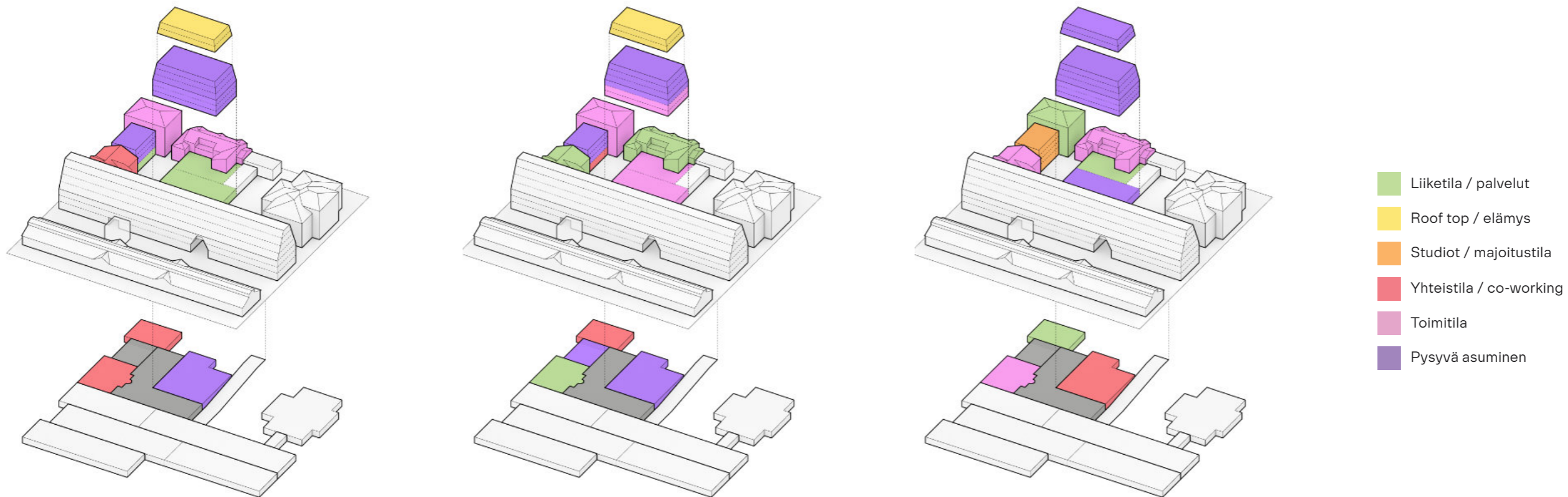
Tontin 15 uudisrakennukseen voidaan sijoittaa uudella oivaltavalla tavalla toimintoja eri osiin ja kerroksiin. Tavoitteena on ulkoisesti edustava ja yhtenäinen sekä samalla sisäisesti muuntojoustava palapeli, joka muodostaa kiinnostavan ja elävän kokonaisuuden. Uudisrakennuksesta on esitetty kolme eri vaihtoehtoa rakentaa hybridi.





# Tontti 4 uudisrakennus on hybridi

Tontilla 4 vanhat rakennukset korjataan, piha-alueelta puretaan varastorakennuksia ja niiden tilalle rakennetaan uudisrakennus. Tontin 4 uudisrakennus sovitetaan kooltaan ja hahmoltaan korttelin muiden uudisrakennusten kanssa yhteensopivaksi kokonaisuudeksi, uudisrakentaminen tarkennetaan kaavoitusvaiheessa. Kattokerroksesta avautuu hienot näkymät kattojen yli eri ilmansuuntiin ja sinne voidaan sijoittaa myös kaupunkilaisille avoimia toimintoja.





# Maantasokerros

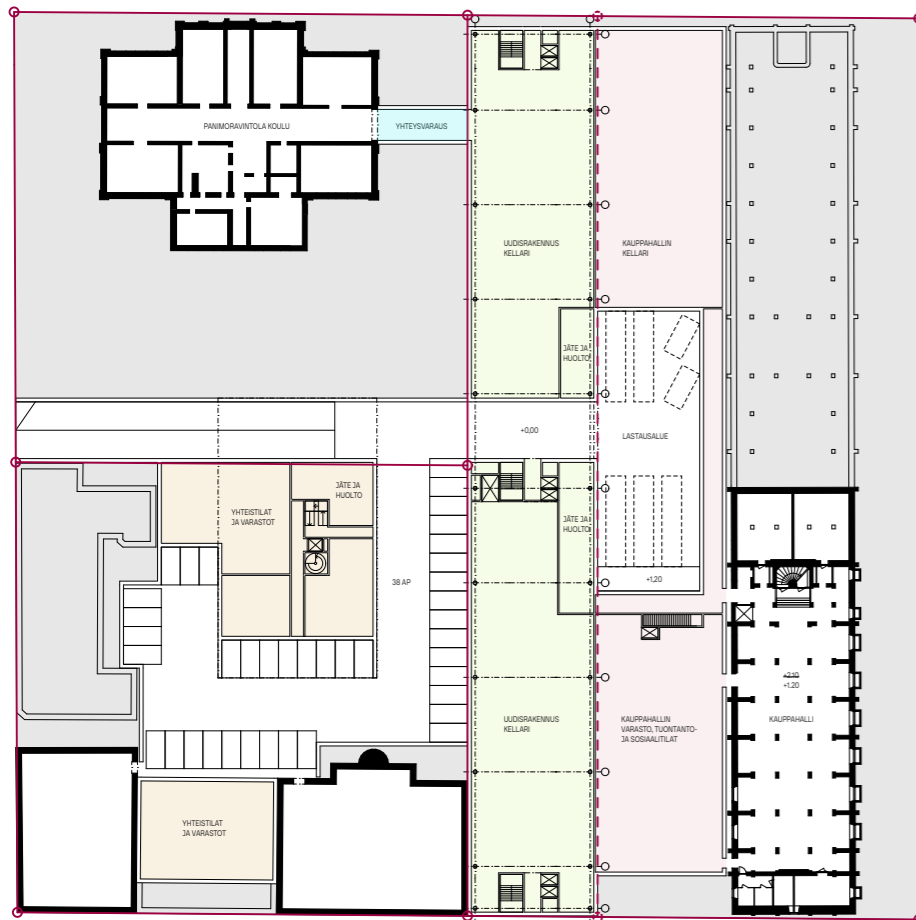
Kaupunkilaisten kannalta tärkeää on kortteliin muodostuvat uudet kaupunkitilat ja reitit. Maantasokerroksen kivijalat tarjoavat kaikille avoimia toimintoja ja tuovat elämää kortteliin. Lopputuloksena on uutta elävää ydinkeskustaa, jolla on ainutlaatuinen identiteetti.



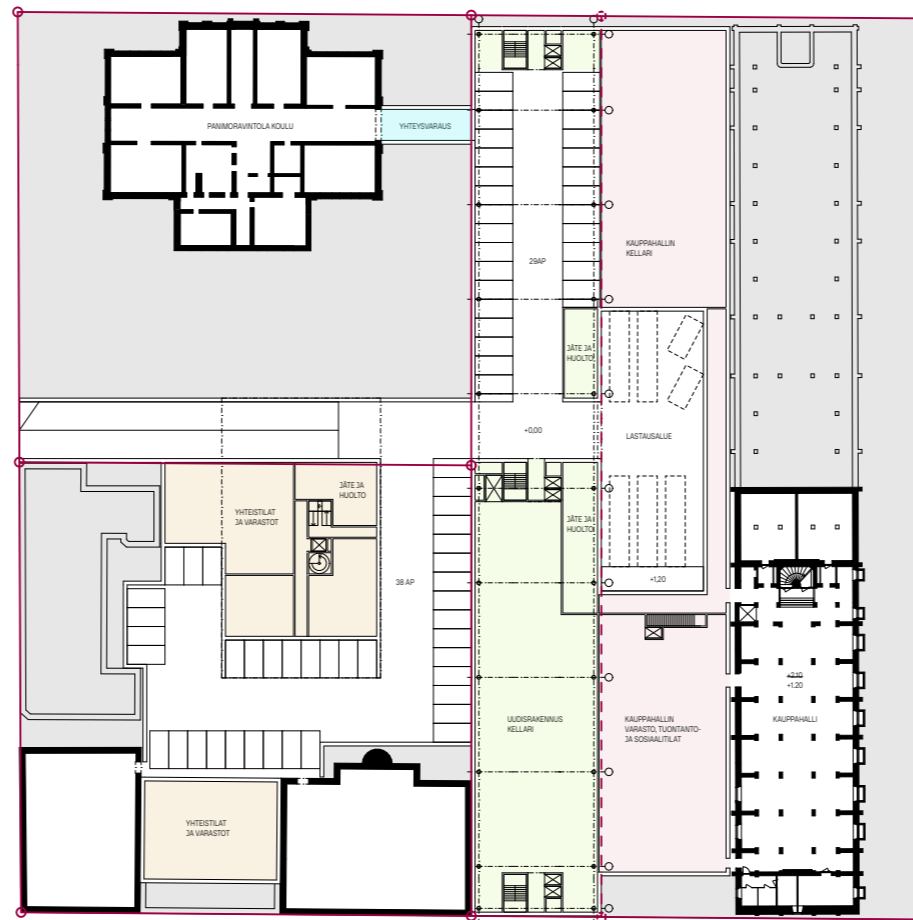


# Kellarikerros

Kauppahallin, uudisrakennuksen ja osin tontti 4:n vaatimat paikoituksen ja logistiikan tilat sijoitetaan maan alle. Kauppahallin tilat sisältävät huolto-, tuotanto- ja varastotiloja sekä mahdollisesti uusia myyntitiloja. Maan alle sijoitetaan myös paikoitustiloja ja uudisrakennuksia palvelevia toimintoja. Suunnitelmassa on esitetty useampia vaihtoehtoja, miten eri toimintoja voidaan sijoittaa maan alle. Toiminnot ja rakentamisen laajuus tarkentuu kaavoitusvaiheessa.



Versio 1  
Tontti 15 0 autopaikkaa  
Tontti 4 38 autopaikkaa



Versio 2  
Tontti 15 29 autopaikkaa  
Tontti 4 38 autopaikkaa



Versio 3  
Tontti 15 51 autopaikkaa  
Tontti 4 38 autopaikkaa



# Ajoyhteysien sijaintivahtoehdot

Huolto ja paikoitus järjestetään maanalaisiin tiloihin ja tilat ovat eri toimijoiden (Kauppahalli, tontin 15 uudisrakennus, tontit 4 ja 3) yhteiskäytössä. Maanalaisiin tiloihin ajo tapahtuu rampin kautta. Ajourampille on kolme mahdollista paikkaa: Kristiinankadulta, Linnankadulta tai Eerikinkadulta. Ajouramppivaihtoehtojen hyviä ja huonoja puolia on listattu alla. Ajourampin lopullinen paikka päätetään kaavoitusvaiheessa.

## Vaihtoehto 1: Kristiinankatu

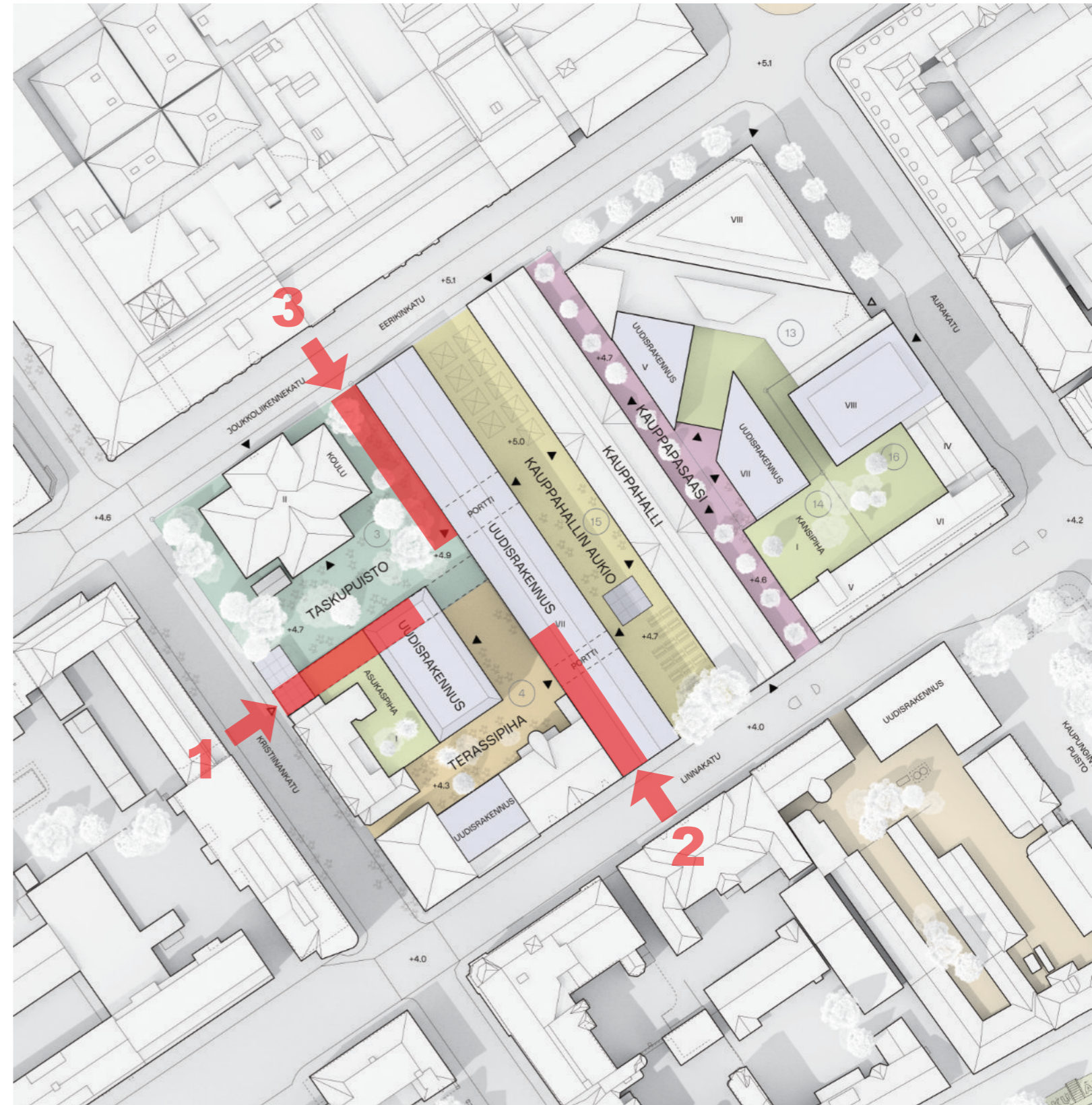
- + integroitavissa uudisrakennukseen
- + mahdollistaa avoimet reitit tonttien välillä
- + Kristiinankatu läpiajettava
- + luontevin lähestymissuunta maanalaisten tilojen kannalta
- kesäkatukokeilut

## Vaihtoehto 2: Linnankatu

- + integroitavissa uudisrakennukseen
- + katupoikkileikkaus leveämpi
- paljon toimintoja (tilauslinja-autopysäkit, paikallisliikenne, huoltoajoa, läpiajaja, kivitalkaliikkeitä)
- suuri liikennemäärä
- estää avoimia reittejä tonttien välillä
- estää avoimen reitin Terassipihalta kauppahallille
- lähestymissuunta maanalaisten tilojen kannalta

## Vaihtoehto 3: Eerikinkatu

- + henkilöautoliikenteen määrä
- häiriöt joukkoliikennekadulle
- Eerikinkadulla läpiajo kielletty
- nykyisellään vähäinen määrä yksityisautoilua
- vaikutukset laajemmin kävelykeskustaan
- katkaisee korttelin sisäisiä reittejä
- estää avoimen reitin Taskupuistosta kauppahallille
- lähestymissuunta maanalaisten tilojen kannalta
- koulun piha pienee







# V3 TALOUDELLINEN TOTEUTUSMALLI



# TIIVISTELMÄ

## • Dokumentti ja käyttötarkoitus

- Tämä dokumentti käsittää JKMM Arkkitehdit Oy:n ja Turun kaupungin välillä 11.11.2021 solmittuun Innovaatiokumppanuussopimukseen sisältyvän työvaiheen V3 (taloudellinen toteutusmalli).
- Suunnitelman on laatinut JKMM Arkkitehdit Oy Asianajotoimisto Roihu Oy:n avustamana.
- V3 perustuu V1 ja V2 -suunnitelmien valmistelussa mahdollisiksi ja todennäköisimmiksi todettuihin suunnitteluratkaisuihin.

## • Keskeiset havainnot ja jatkotoimenpide-ehdotukset

- Ehdotusten lähtökohtana ovat Innovaatiokumppanuussopimuksessa määritetyt reunaehdot, ja kaikki ehdotukset ovat sopimuksen mukaisia.
- Kaupungin omistama tontti 15 olisi tarkoituksenmukaista jakaa kahteen tonttiin siten, että Kauppahalli ja yleiset alueet muodostaisivat yhden tontin (Tontti 15K) ja tontti 15:lle tuleva uudisrakennuksen ala muodostaisi oman tontin (Tontti 15U).
- Nykyisen tontin 15 jako ja siihen nojautuva Tontti 15U:n luovutus (kauppa/maanvuokra) Projektityhtiölle/tulevalle rakennuttajalle.
- Tontti 15U:lle suunnitellun uudisrakennuksen toiminnallisten vaihtoehtojen tarkastelu perustuen arkkitehtisuunnittelussa mahdollisiksi havaittuihin vaihtoehtoihin. Pysyvän asumisen jäädessä uudisrakennuksen osalta vähäisempään rooliin, ja hotelli-/toimistotoimintojen korostuessa uudisrakennuksessa, kannattavan talousyhtälön rakentaminen on haasteellisempaa. Taloudellinen mallinnus täsmentyy osana kaavavalmistelua ja toiminnallista suunnittelua sekä tietysti investoineuvotteluissa. Tavoitteena muuntojoustavuus (rakennuksen käyttötarkoitus pidemmällä aikavälillä).
- Maanalaiset tilat tulisivat ensisijaisesti Kaupungin, Projektityhtiön ja Tontti 4:n yhteisesti omistaman (keskinäisen) kiinteistöyhtiön (KKOY) hallintaan. Tiloja koskeva urakka voidaan tarvittaessa kilpailuttaa julkisena hankintana riippuen Kaupungin omistuksen laajuudesta kiinteistöyhtiössä (hankintayksikköstatus).
- Toteutetaan tarvittavat juridiset sopimusjärjestelyt, kuten rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset maanomistajien kesken. KKOY vuokraa maa-alueen (maalaisen) Kehitysalueen tonteilta.
- Pysäköintitilojen määrä jää ratkaistavaksi kaavoitusvaiheessa: V1-V3 sisältää tässä vaiheessa kolme vaihtoehtoista skenaariota.
- Kauppahallin peruskorjauksesta tulisi päättää mahdollisimman pikaisesti, jotta sen ja uudisrakentamisen aikataulu erityisesti maanalaisten tilojen osalta voitaisiin yhteensovittaa.



# SISÄLLYS

## 1. LÄHTÖKOHDAT

- 1.1 Innovaatiokumppanuussopimuksen mukainen toimeksianto
- 1.2 Keskeiset käsitteet
- 1.3 Korttelin nykyinen tonttijako ja V3:n kohde
- 1.4 Korttelin tonttien omistussuhteet ja hallinta

## 2. PROJEKTIYHTIÖN PERUSTAMINEN

- 2.1 Projektiyhtiön perustaminen ja oikeuksien siirto
- 2.2 Projektiyhtiön oikeudet ja JKMM:n rooli
- 2.3 Projektiyhtiön omistuspohjan laajentaminen

## 3. TONTTIJAKO TONTILLE 15: Kauppahallin ja uudisrakennuksen mukainen jako

- 3.1 Ehdotus tonttijaoksi
- 3.2 Kaupungilta tarvittavat aloitteet ja päätökset

## 4. PYSÄKÖINTI JA MUU MAANALAINEN RAKENTAMINEN SEKÄ NAAPURUUSSUHTEET

- 4.1 Yleistä maanalaisesta rakentamisesta Kehitysalueella
- 4.2 Versiot maanalaiseksi rakentamiseksi
- 4.3 Johdanto sopimusjärjestelyihin maanalaisten tilojen osalta
- 4.4 Ensisijainen vaihtoehto – sopimukseen perustuva järjestely
- 4.5 3d-kiinteistönmuodostukseen perustuva järjestely
- 4.6 Tontin 3 maanomistusolojen huomioiminen maanalaisen rakentamisen osalta
- 4.7 Suositus maanalaisen rakentamisen sopimusjärjestelyksi

## 5. UUDISRAKENNUS

- 5.1 Johdatus uudisrakennuksen taloudelliseen ja toiminnalliseen mallinnukseen (maanpäällinen osa)
- 5.2 Tontti 15:n uudisrakennukseen liittyvä toiminnallinen suunnittelu (maanpäällinen osa)
- 5.3 Vaihtoehto hybridi A
- 5.4 Vaihtoehto hybridi B
- 5.5 Vaihtoehto hybridi C
- 5.6 Projektiyhtiön rooli suunnittelun käynnistäjänä / Projektiyhtiön rahoitus

## 6. TONTIN 15 UUDISRAKENNUKSEN JA OLEMASSA OLEVIA KIINTEISTÖJEN JA RAKENNUSTEN YHTEISET RAJAPINNOT SEKÄ YHTEISET INVESTOINNIT

- 6.1 Johdanto
- 6.2 Nykyiset rasitteet ja oikeudet Kehitysalueella
- 6.3 Mahdollinen yhteinen maanpäällinen rakentaminen
- 6.4 Kaavamuutokseen liittyvien kustannusten jakaminen
- 6.5 Tontin 4 suunnitelmat ja niiden huomioiminen
- 6.6 Tontin 15 talousrakennuksen vuokrasopimusten tarkastelu

## 7. KAUPUNGIN VASTUULLE TULEVIEN INVESTOINTIEN TUNNISTAMINEN (KAUPPAHALLI JA YLEISET ALUEET)

- 7.1 Kauppahallin peruskorjaushanke kaupungin omana hankkeena
- 7.2 Korttelin yleiset alueet tällä hetkellä
- 7.3 Yleiset alueet V2:ssa ja kaupungin kustannusvastuu

## 8. KAUPUNGILLE SYNTYVÄT TUOTOT JA KUSTANNUKSET

- 8.1 Kaupungille syntyvät tuotot ja kustannukset – yleistä
- 8.2 Kaupungille syntyvät tuotot ja kustannukset – tässä vaiheessa analyysi riveittäin

## 9. VÄISTÖTILAVAIHE JA SEN HUOMIOON OTTAMINEN TALOUSMALLINNUKSESSA

- 9.1 Vaiheistuksen optimointi erityisesti Kauppahallin kauppiaiden kannalta

## 10. RISKIPISTEET HANKKEEN VIIVÄSTYMISELLE SEKÄ HANKINTAOIKEUDELLISIA NÄKÖKOHTIA

- 10.1 Näkemykset mahdollisia riskipisteitä koskien
- 10.2 Hankintaoikeudellisia näkökohtia

## 11. JOHTOPÄÄTÖKSET

- 11.1 Taloudellisen toteutusmallin vaatimukset kaupungin päätöksenteon kannalta
- 11.2 Keskeiset uudisrakennushankkeen kannattavuuteen vaikuttavat tekijät
- 11.3 Johtopäätökset suhteessa innovaatiokumppanuussopimuksessa edellytettyyn

V3:n POHJANA OLLUT AINEISTO (LÄHTEET)



# 1. LÄHTÖKOHDAT



# 1.1 INNOVAATIOKUMPPANUUSSOPIMUKSEN MUKAINEN TOIMEKSIANTO

Tämä esitys koskee JKMM Arkkitehdit Oy:n ja Turun kaupungin välillä solmittuun Innovaatiokumppanuussopimukseen sisältyvää vaihetta V3, taloudellinen toteutusmalli. Innovaatiokumppanuussopimuksessa todetaan V3-vaiheesta seuraavaa:

## **V3, taloudellinen toteutusmalli**

*”Asemakaavoituksen kohteena olevan Suunnittelualueen kehittämissuunnitelman toteuttamiseksi laaditaan taloudellinen toteutusmalli. Kiinteistöjen ja alueelle rakentuvien rakennusten ja rakennelmien omistussuhteiden tarkastelu ja mallintaminen on tärkeää, sillä Korttelissa on mahdollista toteuttaa kiinteistöjen rajoista poikkeavaa uudisrakentamista. Kohteen kehittäminen voi edellyttää myös muita sopimusjärjestelyjä, joilla ratkaistaan mm. omistuksiin, hallintaan tai kustannustenjakoon liittyviä vastuukysymyksiä. Alueen kehittämistä tulee edistää kumppanuuksien avulla, joten kehittämiseen kytkeytyvien kumppanuuksien, sekä kiinteistönomistajien että mahdollisten muiden tahojen kanssa, tulee mallintaa tässä työvaiheessa.”*

*”Taloudellisella toteutusmallilla tarkoitetaan toteutuskelpoista taloudellista ratkaisumallia siitä, miten kehityssuunnitelma voidaan toteuttaa ottaen huomioon:*

- *taloudelliset reunaehdot*
  - *taloudellisilla reunaehdoilla tarkoitetaan minimivaatimuksia hankkeen toteuttamiselle*
- *kiinteistöjen ja alueelle rakentuvien rakennusten ja rakennelmien omistussuhteet ja ehdotus toteuttamismallista,*
- *muut alueen rakennuttamiseen liittyvät sopimusjärjestelyt,*
- *alueen rakennuttamiseen vaadittavat kumppanuudet ja*
- *yhteisten rajapintojen tunnistaminen Kehitysalueella ja suunnittelun koordinointi tontin 4 ja muiden Kehitysalueen omistajien kanssa siten, että muut tontinomistajat vastaavat kuitenkin oman tonttinsa suunnittelukustannuksista.”*

*”Päätöksentekoon vietävä taloudellinen toteutusmalli sisältää seuraavat osa-alueet:*

- *Kehitysalueen kehityshankkeeseen liittyvien rajapintojen tunnistaminen*
  - *sisältäen ehdotuksen yhteisesti toteuttavista osa-alueista*
- *kehityssuunnitelmaan liittyvien riskien tunnistaminen.”*



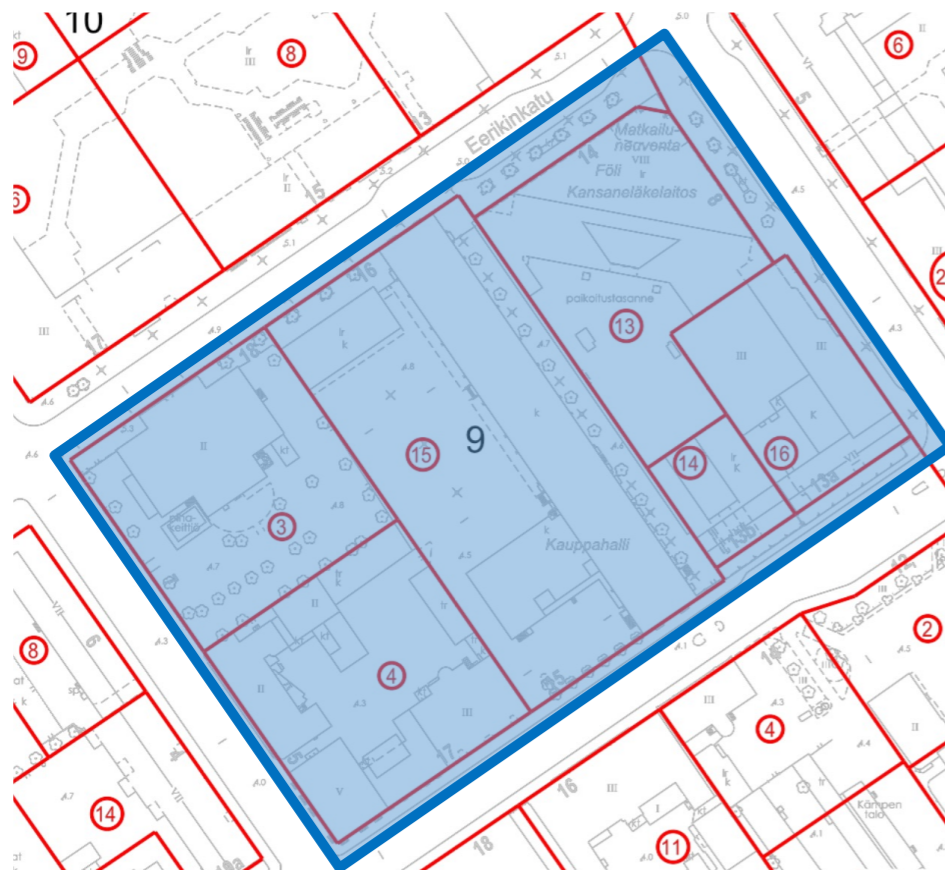
## 1.2 KESKEISET KÄSITTEET

<b>Hanke</b>	Kumppanuuden kautta edistettävä Korttelin kehittäminen. Hanke tähtää kohteen kaupalliseen kehittämiseen ja uudisrakentamiseen.	<b>Projektiyhtiö</b>	Kumppanin ja/tai sen nimeämien mahdollisten muiden kehittäjien muodostama yhtiö, jolle Kumppani voi siirtää hankkeen toteuttamisen ja siihen liittyvät oikeudet.
<b>Innovaatiokumppanuussopimus</b>	Turun kaupungin ja JKMM Arkkitehdit Oy:n välillä 11.11.2021 solmittu Innovaatiokumppanuussopimus, joka perustuu Turun kaupunginhallituksen päätökseen 5.10.2021 § 454.	<b>Suunnittelualue</b>	Se alue Kehitysalueesta, joka on Kaupungin omistuksessa ja hallinnassa (tontti 3 osalta suunnittelualue rajoittuu käytännössä yleisiin alueisiin).
<b>Kauppahallin kortteli tai Kortteli</b>	Korttelilla tarkoitetaan Turun kaupungin keskustassa sijaitsevaa korttelia 853-7-9 eli ns. Kauppahallin korttelia, joka muodostuu kuudesta (6) tontista rajautuen Aurakatuun, Linnankatuun, Kristiinankatuun ja Eerikinkatuun.	<b>Tontti 15U</b>	Nykyiselle Korttelin tontille 853-7-9-15 suunnitellun uudisrakennuksen ala nykyisestä Korttelin tontista 853-7-9-15.
<b>Kehitysalue</b>	Innovaatiokumppanuudella asemakaavoitettava alue sisältäen Kauppahallin tontin (853-7-9-15), Panimoravintola Koulun tontin (853-7-9-3) ja tontin 853-7-9-4.	<b>Tontti 15K</b>	Ehdotetun tonttijaon muutoksen myötä jäljelle jäävä osuus nykyisestä Korttelin tontista 853-7-9-15 (ks. kohta 3.2 Ehdotus tonttijaoksi). Tontti 15K muodostuisi Kauppahallin aukiosta, Kauppahallista ja sen maa-alueesta sekä Kauppahallin kujanteesta.
<b>Keskinäinen Kiinteistöyhtiö tai KKOY</b>	Esityksessä ehdotetun mukainen Kehitysalueen maanalaisten tilojen hallinnoimiseksi perustettava keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö (ks. kohta 4.5 Vaihtoehto A – sopimukseen perustuva järjestely).	<b>Toteuttajainvestori</b>	Taho, jolle Innovaatiosopimuksessa määritelty Kumppani tai Projektiyhtiö luovuttaa suunnittelualueeseen liittyvät oikeudet hankkeen toteuttamista varten.
<b>MRL</b>	Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999)		



## 1.3 KORTTELIN NYKINEN TONTTIJAKO JA V3:n KOHDE

Korttelin nykyinen tonttijako



V3:n kohteena korttelin suunnittelualue, tontti 4 huomioiden





## 1.4 KORTTELIN TONTTIEN OMISTUSSUHTEET JA HALLINTA

	TURUN KAUPPAHALLIKORTTELI (853-7-9)					
	KEHITYSALUE					
	SUUNNITTELUALUE					
	TONTTI 15 (853-7-9-15)	TONTTI 3 (853-7-9-3)	TONTTI 4 (853-7-9-4)	TONTTI 13	TONTTI 14	TONTTI 16
<b>TONTTIN YLEISKUVAUS</b>	Turun kauppahalli  Kaksi talousrakennusta  Parkkipaikka	Koulun rakennus (suojeltu)  Ulkotarjoilualue  Käyttöoikeusalue	Liike,- ravintola- ja toimistotilaa  Talous- ja varastorakennuksia  Asuinhuoneistoja			
<b>KAAVAN MUKAINEN KÄYTTÖTARKOITUS</b>	AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue					
<b>YLEISIÄ ALUEITA</b>	Kyllä	Ei	Ei	Ei	Ei	Ei
<b>OMISTUS</b>	Turun kaupunki	Turun kaupunki	As Oy Linnankatu 17	KOy KOP-Kolmio	As Oy Linnankatu 13 B	Kansallis Oy
<b>HALLINTA</b>	Turun kaupunki	Turku Sixback Oy • Omistaa Koulun rakennuksen • Vuokraoikeus osaan tonttia • Käyttöoikeus	As Oy Linnankatu 17			
	Talousrakennusten vuokralaiset • PAMM Ravintolat Oy • Koru-Linnea Oy • Video Film Town Oy	Turun Panimo Oy • Ulkotarjoilualueen vuokrasopimus				



## 2. PROJEKTIYHTIÖN PERUSTAMINEN



## 2.1 PROJEKTIYHTIÖN PERUSTAMINEN JA OIKEUKSIEN SIIRTO

- Erityisesti uudisrakennuksen suunnittelua ja siihen liittyviä innovaatiokumppanille kuuluvia oikeuksien hallinnointia varten on perustettu Projektiyhtiö (Kauppahallikorttelin kehitys Oy), jonka perustaminen on ennakoitu jo Innovaatiokumppanuussopimuksessa.
- Projektiyhtiön perustaja ja ainoa omistaja on tällä hetkellä Kauppahallin korttelin ystävät Oy, joka on holdingyhtiö ja tarkoitettu omistamaan hankkeen perustajien puolesta Projektiyhtiötä.
- Perustajaosakas tähtää siihen, että omistuspohjaa laajennetaan suoraan sellaiseen sijoittajatahon suuntaan, joka on kiinnostunut pysymään hankkeen rahoittajana/sijoittajana koko sen elinkaaren ajan eli myös rakennuksen valmistuttua (rakennuttajana/omistajana)
- Sijoittajatahojen kanssa käytävissä neuvotteluissa Projektiyhtiötä avustaa Finreim Oy (Petri Suutarinen), joka on erittäin kokenut kiinteistöalan tuntija. Lopullinen sijoittaja valikoituu syksyn 2022 aikana uudisrakennuksen valittavan toteutusmallin ja sen määrittämien taloudellisten reunaehtojen perusteella.



## 2.2 PROJEKTIYHTIÖN OIKEUDET JA JKMM:n ROOLI

- Projektiyhtiölle siirretään kaikki hankkeeseen liittyvät, Innovaatiokumppanuussopimukseen perustuvat oikeudet:
  - Oikeus toimia Kaupungin kumppanina hankkeessa
  - Oikeus suunnitella Hanke ja oikeus edustaa Hanketta
  - Kaupungin erillisten päätösten jälkeen suunnitteluvaraus ja tontinluovutukseen liittyvät toimet
  - Kaupungin erillisten päätösten jälkeen oikeus rakentaa
- = oikeus toteuttaa Hanke
- **Oikeuksien siirrossa varmistetaan, että JKMM jatkaa hankkeen kaikissa vaiheissa kehitysalueen ja tontti 15:n uudisrakennuksen suunnittelijana. JKMM:llä on siis vastuu suunnittelutyöstä ja oikeus toteuttaa se riippumatta Projektiyhtiön omistuspohjasta.**
- **JKMM vastaa myös tontti 4:n suunnittelutyöstä tontinomistajan toimeksiannosta. Tällä varmistetaan myös suunnittelun kokonaisvaltaisuus koko Kehitysalue huomioon ottaen.**



## 2.3 PROJEKTIYHTIÖN OMISTUSPOHJAN LAAJENTAMINEN

- Projektiyhtiön perustajat laajentavat omistuspohjaa vain vastuullisella sijoittajalla / vastuullisilla sijoittajilla, jotka:
  - Näkevät hankkeen ainutlaatuisuuden kulttuurihistoriallisessa ja kaupunkikuvallisessa merkityksessä kaupungin arvokorttelissa
  - Näkevät hankkeen ”yleishyödyllisen luonteen”, jota eivät määritä yksinomaan lyhyen tähtäimen kaupalliset motiivit, jossa kaupunkikuvallisilla ja arkkitehtonisilla tavoitteilla on erittäin keskeinen paino
  - Ottavat huomioon rakennuksen koko elinkaaren, kiertotalouden ja rakennuksen käyttötarkoituksen mahdolliset muutostarpeet
- Projektiyhtiön omistuspohjan laajentuminen tähtää ensi vaiheessa suunnitteluvaiheen rahoittamiseen, toisessa vaiheessa rahoituspohjan varistamiseen hankkeen viemiseen toteutusvaiheeseen sekä lopuksi oikeuksien luovutukseen tulevalle rakennuttajalle (toteuttajainvestori), joka ottaa vastuun uudisrakennuksen toteuttamisesta.



3.  
TONTTIJAKO TONTILLE 15: Kauppahallin ja  
uudisrakennuksen mukainen jako



## 3.1 EHDOTUS TONTTIJAOKSI

### YLEISTÄ

Uudisrakennus ja vanha Kauppahalli tulisivat nykyisen tonttijaon mukaan sijaitsemaan samalla tontilla (15). Tätä pidetään epätarkoituksenmukaisena ottaen erityisesti huomioon Kauppahallin erityinen rooli ja suunniteltu tontinluovutus Projektiyhtiölle/muulle taholle. Tämän vuoksi ehdotetaan, että uudisrakennuksen ala tontista 15 (Tontti15U) lohkotaan omaksi tontikseen muuttamalla nykyistä tonttijakoa. Sitovan tonttijaon muuttaminen edistäisi korttelin tarkoituksenmukaista järjestämistä, mikäli asemakaavan muutoksella suunnitelmien mukainen uudisrakentaminen nykyiselle tontille 15 mahdollistuu.

### TONTTI 15U

Projektiyhtiön/muun toteuttajatahon omistus tai Turun kaupungin omistus ja maanvuokrasuhde Projektiyhtiön/muun toteuttavan tai hallinnoivan tahon kanssa.

### TONTTI 15K

Kauppahallin ala ja uudisrakennuksen väliin jäävä Kauppahallin aukio sekä Kauppapasaasi yleistä aluetta.

Säilyisi Turun kaupungin omistuksessa.





## 3.2 KAUPUNGILTA TARVITTAVAT ALOITTEET JA PÄÄTÖKSET

**Ehdotus tonttijaon muuttamisesta perustuu asemakaavan muutokseen, jonka myötä suunniteltu uudisrakentaminen tontille 15U mahdollistuu**

- Tonttijaon edellytyksenä on, että Turun kaupunki hyväksyy asemakaavan muutoksen.
- Tonttijaon laatii ja hyväksyy kunta (MRL 79.2 §)
- Tonttijaon muutos tulee vireille maanomistajan eli tässä tapauksessa Turun kaupungin hakemuksesta (MRL 80 §).

**Tonttijaon laatimisesta aiheutuvat kustannukset (MRL 81 §)**

*”Jos erillisen tonttijaon laatiminen tai muuttaminen on pääosin yksityisen edun vaatima ja maanomistaja tai -haltija on sitä hakenut, kunnalla on oikeus periä omistajalta tai haltijalta tonttijaon laatimisesta tai muuttamisesta aiheutuneet kustannukset.”*

- Neuvottelukysymys, miten tonttijaon kustannukset jaetaan mahdollisen yksityisen maanomistajan kanssa. Jos kaupunki jää tontin 15U maanomistajaksi, kaupunki vastaa yksin tonttijaon laatimisesta aiheutuvista kustannuksista.





4.  
PYSÄKÖINTI JA MUU MAANALAINEN RAKENTAMINEN SEKÄ  
NAAPURUUSSUHTEET

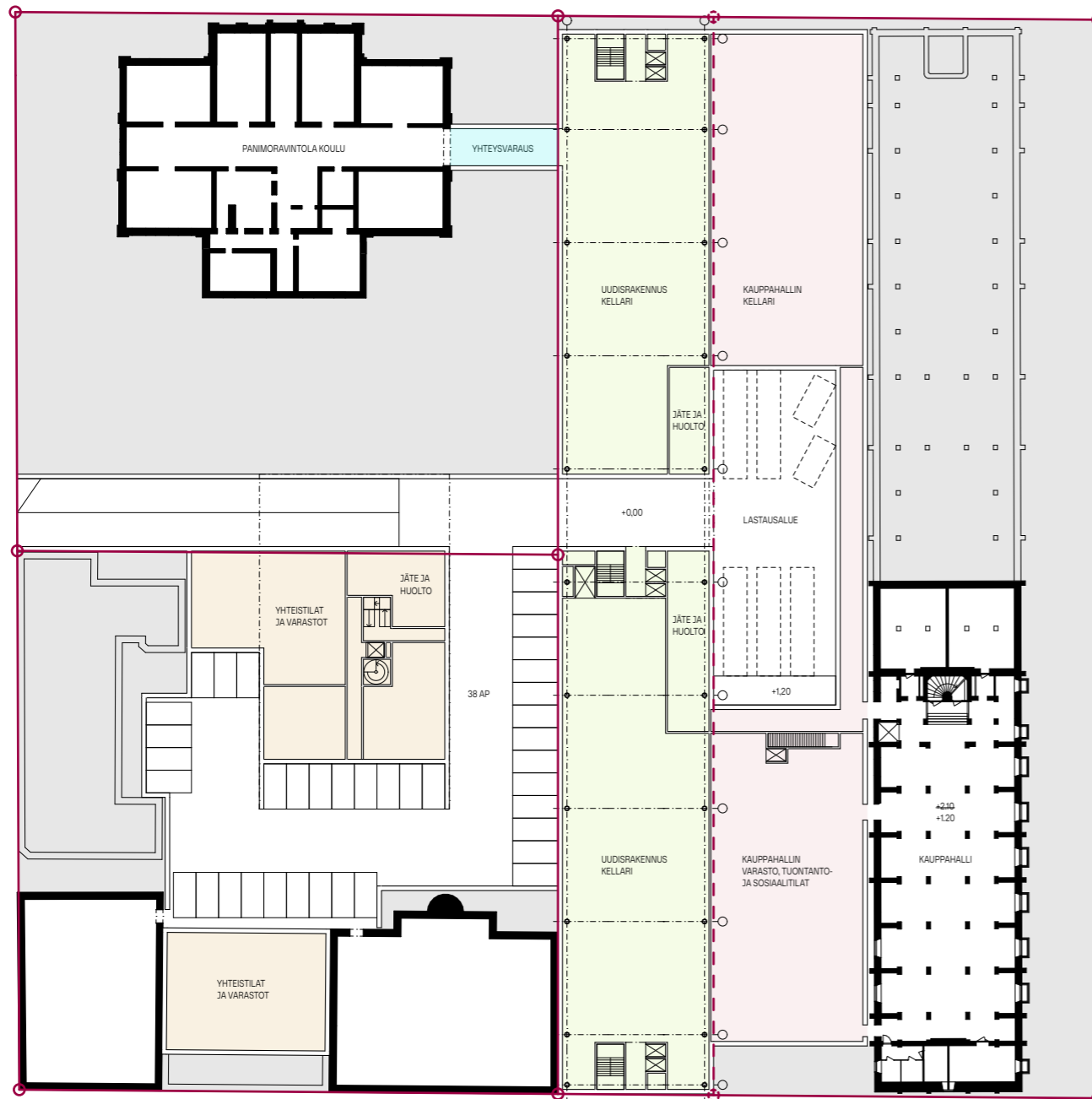


## 4.1 YLEISTÄ MAANALAISESTA RAKENTAMISESTA KEHITYSALUEELLA

- Maanalaiselle rakentamiselle Kehitysalueelle on leimallista kolme erityispiirrettä:
  1. Se tulee logistisesti palvelemaan Kehitysalueen kaikkia toimintoja, ml. Kauppahalli
  2. Se tulee suunnitella kaikkien Kehitysalueen toimintojen tarpeista käsin
  3. Taloudellisesti se tulee vaikuttamaan olennaisesti kannattavuuslaskelmiin, joten se pitää mitoittaa realistisesti ja vain välttämättömistä tarpeista lähtien.
- Seuraavilla sivuilla on esitetty kolme maanalaisen pysäköinnin laajuuteen vaikuttavaa mallia, jotka merkitsevät taloudellisen toteutusmallin osalta jossain määrin poikkeavia vaihtoehtoja. Lopullisen maanalaisen rakentamisen malli perustuu taloudellisesti realistiseen yhtälöön.
- Maanalaisen rakentamisen laajuus määrittyy tarkemmin Kauppahallin, tontin 15U uudisrakennuksen ja tontti 4:n uudisrakennuksen tarpeista
- Kaikille jäljempänä kuvattaville vaihtoehtoisille malleille on yhteistä Kauppahallin välttämättömien logististen tarpeiden turvaaminen (lastausalue, tuotantotilat ja huoltoyhteydet). Huoltoyhteyksien tarve on tietysti yhteinen kaikille, myös uudisrakennuksille.
- Pysäköinti: Pysäköinnin osalta tarkoituksenmukaisimpana toteutusmallina olisi kokonaisvaltaisen pysäköintiratkaisun mahdollistaminen, mikä tarkoittaa tontti 15:n uudisrakennuksen, tontti 4:n uudisrakennuksen ja Kauppahallin pysäköinnin yhteistä ratkaisemista. Lähtökohtana on tällöin kaupungin strategiset linjaukset pysäköinnin osalta, korttelin liikkeiden asiakaspysäköintitarve ja asukaspysäköintitarve. Tarkemmissa suunnitelmissa etsitään innovatiivista ratkaisua mahdollisimman tehokkaan mallin löytämiseksi.
- Liikennesuunnittelun ratkaisut määrittävät sen, mistä ajo maanalaisiin tiloihin lopullisesti kulkee. Se, missä ramppi maanalaisiin tiloihin sijaitsee, ei olennaisesti vaikuta siihen, mikä on esimerkiksi pysäköintipaikkojen määrä. Tämän hetkisen näkemyksen mukaan versioissa 1-3 esitetty ajorampin sijainti on toiminnallisesti luultavasti paras vaihtoehto. Kaupunki tekee asiasta kuitenkin liikennetarkastelun.
- Liittymä Turun Toriparkkiin: Turun Toriparkki luonnollisesti tulee palvelemaan myös Kehitysalueen pysäköintitarpeita. Kaupungin selvityksessä on, saavatko Korttelin kiinteistöt osoittaa omia pysäköintipaikkoja (velvoitepaikkoja) Toriparkkiin.



## 4.2 VERSIO 1 MAANALAISEKSI RAKENTAMISEKSI



- Maanalainen rakentaminen sijoittuisi nykyisten tonttien 3, 4 ja 15 alueelle.
- Suunnittelun lähtökohtana yksi ajoramppi katutasosta Kehitysalueen maanalaisiin tiloihin.
  - Ajo maanalaisiin tiloihin sijoittuisi lähtökohtaisesti tontille 3 ja rajoittuisi tonttiin 4. Myös muut sijoittumisvaihtoehdot tarkastelussa.

### Version taloudelliset vahvuudet ja heikkoudet (alustava näkemys):

- Yhteensopiva hotelliratkaisun kanssa (uudisrakennus)
- Pysäköintinormi täyttyy vain, jos voidaan ottaa huomioon Kehitysalueen ulkopuoliset pysäköintimahdollisuudet.
- Edellyttäneen Kauppahallin asiakaspysäköinnin turvaamista katutasossa.
- Tarkempi analyysi suunnitelmien tarkentuessa ja yhteensovittaen kaavoituksen kanssa.



## 4.2 VERSIO 2 MAANALAISEKSI RAKENTAMISEKSI



- Maanalainen rakentaminen sijoittuisi nykyisten tonttien 3, 4 ja 15 alle.
- Suunnittelun lähtökohtana yksi ajoramppi katutasosta Kehitysalueen maanalaisiin tiloihin.
  - Ajo maanalaisiin tiloihin sijoittuisi lähtökohtaisesti tontille 3 ja rajoittuisi tonttiin 4. Myös muut sijoittumisvaihtoehdot tarkastelussa.

### Version taloudelliset vahvuudet ja heikkoudet (alustava näkemys):

- Pysäköintinormi täyttyy vain, jos voidaan ottaa huomioon Kehitysalueen ulkopuoliset pysäköintimahdollisuudet.
- Edellyttäneen Kauppahallin asiakaspysäköinnin turvaamista ainakin osittain myös katutasossa.
- Tarkempi analyysi suunnitelmien tarkentuessa ja yhteensovittaen kaavoituksen kanssa.



## 4.2 VERSIO 3 MAANALAISEKSI RAKENTAMISEKSI



- Maanalainen rakentaminen sijoittuisi nykyisten tonttien 3, 4 ja 15 alueelle.
- Suunnittelun lähtökohtana yksi ajoramppi katutasosta Kehitysalueen maanalaisiin tiloihin.
  - Ajo maanalaisiin tiloihin sijoittuisi lähtökohtaisesti tontille 3 ja rajoittuisi tonttiin 4. Myös muut sijoittumisvaihtoehdot tarkastelussa.

### Version taloudelliset vahvuudet ja heikkoudet (alustava näkemys):

- Yhteensopiva toimisto- ja pitkäaikaista asumista sisältävän uudisrakennuksen kanssa (hybridi)
- Kauppahallin asiakaspysäköintipaikat voitaneen tyydyttää suuremmalta osin ilman katutason pysäköintiä.
- Tarkempi analyysi suunnitelmien tarkentuessa ja yhteensovittaen kaavoituksen kanssa.



## 4.3 JOHDANTO SOPIMUSJÄRJESTELYIHIN MAANALAISTEN TILOJEN OSALTA

- Koko Kehitysalueelle (tontit 3, 4 ja 15) ulottuva maanalainen rakentaminen vaatii selkeän juridisen toteutusmallin, jossa on vaihtoehtoisesti isossa kuvassa:
  - Sopimuksellinen järjestely (rasitteisiin ja kiinteistöjen yhteisjärjestelyyn perustuva) tai
  - 3D-kiinteistönmuodostukseen perustuva järjestely.
- Kummassakin vaihtoehdossa ratkaistavaksi tulee se, hallinnoiko maanalaisia tiloja erillinen (keskinäinen) kiinteistöyhtiö (KKOY) vai hallinnoivatko Kehitysalueen kiinteistönomistajat omia tilojaan. Tarkoituksenmukaisinta lienee, että tiloja hallinnoidaan yhteisesti. Ratkaistavaksi jää, lähdetäänkö muodostamaan omaa erillistä 3D-kiinteistöä (maanalaista) vai perinteisempää yhtiötä, jonka hallinnointi perustuu kiinteistörasitteisiin ja kiinteistöjen yhteisjärjestelyyn.
- Hanke on valmis toteuttamaan järjestelyn kummalla tahansa mallilla, riippuen erityisesti Turun kaupungin tahtotilasta.
- Kiinteistöyhtiö kummassa tahansa mallissa olisi luontevasti yhteisomistuksessa siten, että sen omistajina olisivat Projektityhtiö, Turun kaupunki ja tontti 4:n omistajat.
- Kiinteistöyhtiö voidaan toteuttaa joko keskinäisenä kiinteistöyhtiönä, jossa omistus kohdistuu tiettyihin tiloihin (tässä tapauksessa lähinnä pysäköintipaikkoihin), tai kiinteistöyhtiönä, jossa tiloja ei ole omistuksen kautta korvamerkitty.
- Seuraavassa on esitetty kummankin vaihtoehdon erityispiirteitä ja mallin valinta tulee ratkaistavaksi kiinteistönomistajien keskinäisissä neuvotteluissa.

## 4.4 ENSISIJAINEN VAIHTOEHTO – SOPIMUKSIIN PERUSTUVA JÄRJESTELY

### **Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkaina kaikki ne tahot, joiden alueelle maanalaiset tilat ulottuvat ja joiden käyttöön tilat tulevat**

- Turun kaupunki omistaisi Kauppahallin ja muuhun julkiseen/kaupungin käyttöön tulevia maanalaisia parkkipaikkoja ja muita mahdollisia tiloja vastaavan osuuden yhtiöstä
- Uudisrakennus omistaisi sen omaan käyttöön (esim. julkinen tila, asuminen, toimitila, hotelli) tulevia maanalaisia parkkipaikkoja ja muita mahdollisia tiloja vastaavan osuuden yhtiöstä
- Tontti 4 omistaisi sen omaan käyttöön tulevia parkkipaikkoja ja muita mahdollisia tiloja vastaavan osuuden yhtiöstä
- Lisäksi huomioitava:
  - Maanalaisten tilojen hyödyntäminen väestönsuojana? Onko alueellista väestönsuojaa lähellä?
  - Kunnallistekniset liittymät (tehdäänkö yhteiset muuntajat yms.?).
  - Toimintojen yhteinen luonne maan alla (esim. kylmätilojen synnyttämä hukkalämpö mahdollistaa innovatiivisia ratkaisuja maanalaisen lämmöntuotannon yhteisessä hyödyntämisessä).

### **Kustannusvastuu**

- Turun kaupunki/Kauppahalli päävastuussa
  - Uudisrakennuksen (Projektiyhtiö) vastuu rajoittuisi sen omistamiin parkkipaikkoihin ja niiden toteuttamisesta aiheutuviin kustannuksiin
  - Tontti 4 omistajat vastaisivat sen käyttöön tulevien parkkipaikkojen toteuttamiskustannuksista
  - Kulut jyvitetäisiin omistajatahoille
- **Keskinäisen kiinteistöyhtiön malli on sitä perustellumpi mitä selkeämmin alue muodostuu yhdestä kokonaisuudesta (esim. suuri pysäköintialue) ja vain osin kutakin kiinteistöä palvelevista toiminnoista.**



## 4.4 ENSISIJAINEN VAIHTOEHTO – SOPIMUKSIIN PERUSTUVA JÄRJESTELY (JATKUU)

### Juridinen rakenne (KKOY)

#### 1. Maanvuokrasopimus

- Mikäli maanalaiset tilat ovat vain yhden tahon omistuksessa → maanvuokrasopimus tontinomistajien ja keskinäisen kiinteistöyhtiön välillä.
- Keskinäisen kiinteistöyhtiön on mahdollista myös halutessaan vuokrata eteenpäin maanlaiseen tilaan tulevia tiloja, kuten parkkipaikkoja.
- Maanvuokrasopimuksen pituuden tulisi olla vähintään 50 vuotta.

#### 2. Yhtiöjärjestys

- Yhtiöjärjestyksessä määritettäisiin, miten jokainen osake yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita osaa yhtiön hallinnassa olevasta kiinteistöstä. Käytännössä yhtiöjärjestyksessä määrättäisiin kunkin osakkaan hallinnoitavat alueet, kuten pysäköintipaikat, huoltotilat/liiketilat yms.

#### 3. Hallinnanjakosopimus

- Kiinteistön yhteisomistajien välinen sopimus, mutta voidaan hyödyntää myös maanvuokralaisten kesken. Voidaan käyttää yhtiöittämisen rinnalla siten, että maanalaisten tilojen hallinnasta sovitaan osin hallinnanjakosopimuksella ja osin yhtiöjärjestyksen määräyksiin.

#### 4. Kiinteistöjen yhteisjärjestely (MRL 164 §)

- Asemakaavan toteuttamiseksi Kehitysalueen kiinteistöjen (tontit 3, 4 ja 15) yhteisjärjestelyllä voidaan määrätä Kehitysalueen yhteisten maanalaisten tilojen käytöstä, kuntoon saattamisesta, ylläpidosta sekä järjestelystä aiheutuvien kustannusten jakoperusteista ja suorittamisesta.
- Yhteisjärjestelysopimus sekä sen mukaiset rasitteet merkitään kiinteistörekisteriin.
- Yhteisjärjestelysopimus tehdään yleensä jo rakennushankkeen alkuvaiheessa rakennusluvan hakemisen yhteydessä.
- Lähtökohtaisesti osapuolet vastaavat perustamis- ja kirjaamiskustannuksista oikeuksiensa mukaisessa suhteessa.

### Reunaehdoja

- Turun kaupungin päätös ryhtyä osakkaaksi keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön ja sitoutua siitä aiheutuviin kustannuksiin.

## 4.5 3D-KIINTEISTÖN MUODOSTUKSEEN PERUSTUVA JÄRJESTELY

- 3d-kiinteistönmuodostamisen mahdollisuudet ja vaikutukset
  - Maanalaisista pysäköintitiloista on mahdollista muodostaa oma kiinteistönsä 3D-kiinteistönmuodostamista hyödyntäen.
  - Kolmiulotteinen maanalainen kiinteistö voidaan joko myydä tai vuokrata yhdelle tai useammalle taholle.
  - Mikäli 3D-kiinteistön omistaa useampi taho, voivat ne hyödyntää kiinteistön hallinnasta sovittaessa tavanomaisia juridisia järjestelyitä (rasitteet, hallinnanjakosopimukset, yhteisjärjestely yms.)
- Maanalaisten tilojen muodostaminen 3d-kiinteistöksi on luontevasti yhdistettävissä myös edellä kuvattuun kiinteistöyhtiön malliin.
- Mikäli maanalaisista tiloista muodostettaisiin 3d-kiinteistö, tulisi aiemmin esityksessä ehdotettu tonttijako (Tontti 15U/Tontti 15K) laatia kolmiulotteisena, koska vain kolmiulotteisen tonttijaon perusteella maanalaisista tiloista voidaan muodostaa 3d-kiinteistö.
- 3d-kiinteistönmuodostus ei kuitenkaan ensisijaisesti suositeltava johtuen siitä, että kyseessä on kuitenkin kohtuullisen yksinkertainen maanalainen rakentaminen yhdessä tasossa ja yläpuolisten kiinteistöjen väliset suhteet ehdotettuun perustettavaan maanalaiseen kiinteistöyhtiöön voidaan helposti järjestää vuokrasopimuksin ja rasittein.



## 4.6 TONTIN 3 MAANOMISTUSOLOJEN HUOMIOIMINEN MAANALAISEN RAKENTAMISEN OSALTA

Panimoravintola Koulun tontin 3 osan [maanvuokrasopimus](#):

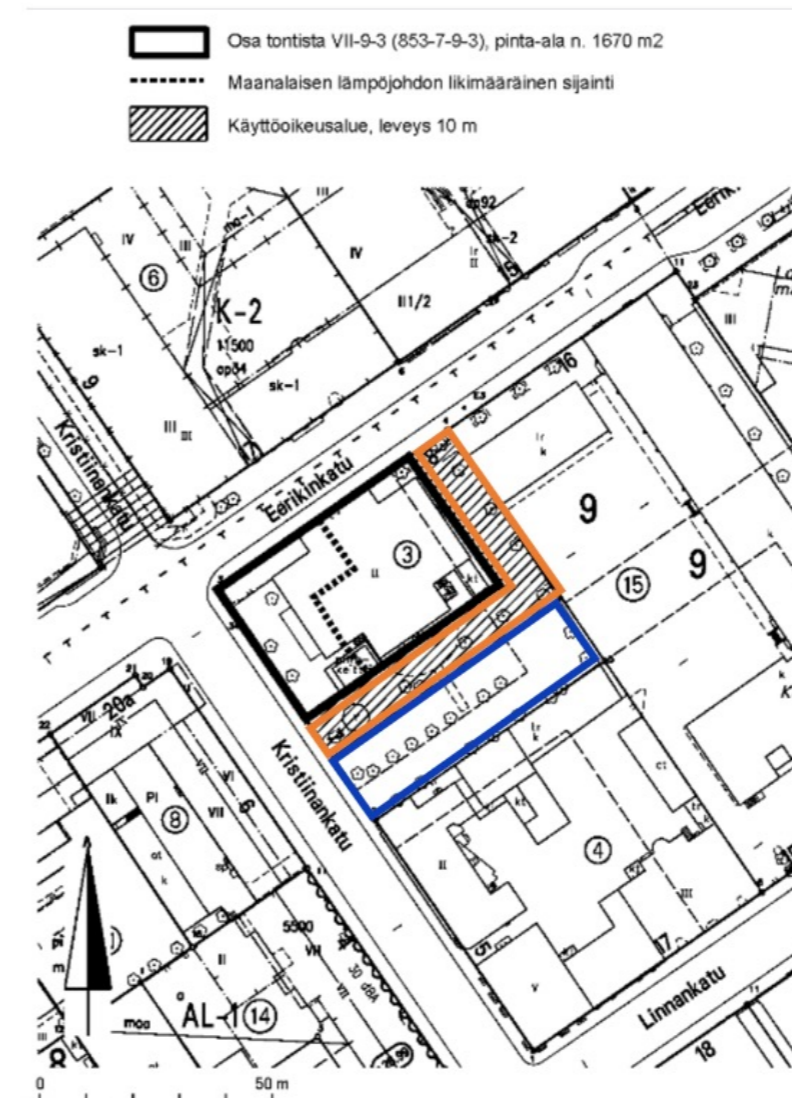
Vuokra-alue on 3.7.1897 vahvistetun asemakaavan mukaista korttelialuetta.

Naapuruston osalta todetaan maankäytöstä seuraavaa: Alue rajoittuu Eerikinkadun ja Kristiinankadun katualueisiin sekä tontin 853-7-9-3 loppuosaan, joka on vuokrattu Turun Panimo Oy:lle ulkotarjoilualueeksi 1.7.2012-30.6.2027 väliselle ajalle molemminpuolisella yhden (1) vuoden irtisanomisajalla.

Vuokranantaja ja vuokramies ovat erillisellä kauppakirjalla sopineet vuokra-alueella olevan, vuokranantajan omistaman rakennuksen myymisestä vuokramiehelle. Rakennus on luovutettu tämän maanvuokrasopimuksen mukaiseen käyttöoikeuteen kuuluvaksi niin, että ainesosasuhte kiinteistöön katkeaa.

Vuokralaisella ja sen seuraajana olevalla kulloisellakin vuokralaisella on oikeus käyttää karttaan M268 / 21.9.2012 merkittyä 10 metrin levyistä vuokra-alueen ulkopuolista tontin 853-7-9-3 aluetta (käyttöoikeusalue) vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen ja sitä palvelevan maanvuokra-alueen tavarahuoltoon ja niille kulkemiseen samoin kuin vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen ja vuokra-alueen kaikkeen ylläpitoon ja asiakasliikenteeseen ilman eri korvausta, myös sen jälkeen, kun Turun kaupungin ja Turku Sixback Oy:n edellä mainittu ulkotarjoilualueen maanvuokrasopimus päättyy. Tässä sovittu käyttöoikeus voimassa toistaiseksi ja se voidaan lakkauttaa ainoastaan ja vain edellytyksin, että se korvataan vastaavan sisältöisellä pysyvällä rasiteoikeudella ja/tai siltä osin, kuin käyttöoikeusalue tulee osaksi tämän sopimuksen mukaista vuokra-aluetta. Vuokramiehellä on oikeus saada kirjattu tässä sovittu toistaiseksi voimassa oleva käyttöoikeus maakaaren tarkoittamana erityisenä oikeutena Vuokranantajaa kuulematta.

Tässä sovittu käyttöoikeus pysyy voimassa tontin 3 mahdollisista kiinteistönjaotuksen muutoksista huolimatta. Kuitenkin, mikäli tontin 3 ja/tai sen sijaintikorttelin kiinteistönmuodostusta muutetaan siten, että edellä sovittu käyttöoikeusalue tulee kuulumaan kokonaan tai osittain eri kiinteistöön, kuin mihin tämän sopimuksen mukainen vuokra-alue kuuluu, Osapuolet perustavat tältä osin käyttöoikeusaluetta vastaavan pysyvän kiinteistörasitteen vuokra-alueeseen kuuluvan kiinteistön hyväksi rasittaman kiinteistöä, jolla käyttöoikeusalue sijaitsee.





## 4.6 TONTIN 3 MAANOMISTUSOLOJEN HUOMIOIMINEN MAANALAISEN RAKENTAMISEN OSALTA

### Koulun rakennus

- Mahdollinen maanalainen liikenneyhteys tontin 15 uudisrakennuksen alta Koulun rakennuksen alle

### Koulun aluetta koskeva maanvuokrasopimus

- Määräaikainen, voimassa 9.12.2013-31.12.2063, vuokraoikeus kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin
- Vuokranantajana Turun kaupunki, vuokralaisena Turku Sixback Oy

### Koulun aluetta koskevaan maanvuokrasopimukseen liittyvä käyttöoikeusalue

- Voimassa toistaiseksi, riippumatta korttelin kiinteistönjaotukseen mahdollisesti tehtävistä muutoksista.
- Käyttöoikeus joko pyrittävä säilyttämään, yhdistämään Koulun aluetta koskevaan maanvuokrasopimukseen taikka perustettava vastaava pysyvä rasiteoikeus, mikäli kiinteistönmuodostuksessa nykyinen käyttöoikeusalue sijoittuu muun kuin nykyisen tontin 3 alueelle.

### Lopputonttia (ulkotarjoilualue) koskeva maanvuokrasopimus

- Voimassa 1.7.2012-30.6.2027
- Yhden (1) vuoden molemminpuolinen irtisanomisaika
- Vuokranantajana Turun kaupunki, vuokralaisena Turun Panimo Oy
- Ajoramppi maanalaisiin tiloihin sekä osin tontin 4 suunnitelmat ulottuvat lähtökohtaisesti tälle osalle tontti 3:a
- Tarvittaessa vuokrasopimuksen irtisanominen Hankkeen toteuttamiseksi.





## 4.7 SUOSITUS MAANALAISEN RAKENTAMISEN SOPIMUSJÄRJESTELYKSI

- Keskinäisen kiinteistöyhtiön perustaminen
- KKOY vuokraa maanalaiset tilat kiinteistönomistajilta (Turun kaupunki, Projektiyhtiö, tontin 4 omistaja)
- KKOY hallinnoi kaikkia maanalaisia tiloja
- KKOY:n yhtiöjärjestyksessä osoitetaan kullekin Kehitysalueen kiinteistönomistajalle (Turun kaupunki, tontti 15:n uudisrakennus ja tontti 4) kohdistuvat tilat
- Lisäksi yhteisten maanalaisten tilojen hallinnasta voidaan sopia hallinnanjakosopimuksessa, joka voidaan kirjata.
- MRL:n mukainen yhteisjärjestely, jossa sovitaan kiinteistönomistajien kesken yksityiskohdista ja tarpeellisista rasitteista.
  - Tarpeellisia rasitteita ovat ainakin ajoluiskaan liittyvä sekä kunkin maanalaisten tilojen yhteiskäyttöön liittyvät rasitteet.
  - Yhteisjärjestely vahvistetaan viranomaispäätöksellä ja järjestely rekisteröidään kiinteistörekisteriin.

# 5. UUDISRAKENNUS (tontti 15)



## 5.1 JOHDATUS UUDISRAKENNUKSEN TALOUDELLISEEN JA TOIMINNALLISEEN MALLINNUKSEEN (MAANPÄÄLLINEN OSA)

Taloudelliset reunaehdot innovaatiokumppanuussopimuksessa:

- Taloudellisilla reunaehdoilla tarkoitetaan minimivaatimuksia hankkeen toteuttamiselle.
- Taloudellisessa mallinnuksessa lähtökohtana luonnollisesti valittava taloudellisesti toteutumiskelpoinen toiminnallinen malli.

Ennen kuin toiminnallinen malli on lopullisesti vahvistettu (valittu investori päättänyt siitä), joudutaan taloudellista mallinnusta tekemään vaihtoehtoskenaarioiden pohjalta.

Seuraavissa dioissa on kuvattuna kolme Kumppanin mahdollisena ja realistisena pitämää skenaariota. Nämä vaihtoehdot ovat myös nousseet päällimmäisinä vaihtoehtoina esiin sijoittajakandidaattien kanssa käydyissä keskusteluissa.

Kaikkien skenaarioiden osalta keskiössä on ollut tarve varmistaa uudisrakennuksen toiminnallisen profiilin yhteensopivuus Turun kaupungin alueelle määrittämän strategian ja kehittämistavoitteiden kanssa.

## 5.2 TONTTI 15:n UUDISRAKENNUKSEEN LIITTYVÄ TOIMINNALLINEN SUUNNITTELU (MAANPÄÄLLINEN OSA)

- Koko Kehitysalueen keskeinen rakentaminen liittyy Tontti 15U:n uudisrakennukseen, joka tulee vastinpariksi Kauppahallille ja muodostaa Kauppahallin ja niiden väliin jäävien yleisten alueiden kanssa kokonaisuuden, jossa pyritään varmistamaan Turun kaupungin tälle alueelle asettamien strategisten tavoitteiden toteutuminen.
  - Saavutettava ja helposti kuljettava keskusta
  - Kaupallisesti houkutteleva keskittymä
  - Viihtyisä ja elävä kohtaamisen paikka
- Tontti 15U:n toiminnallinen suunnittelu ja taloudellinen mallinnus kytkeytyvät luonnollisesti yhteen siten, että toiminnallinen suunnittelu määrittää kannattavuutta ja samalla sen tulee täyttää kaupungin sille asettamat kaupunkikuvalliset ja toiminnalliset vaatimukset. Näiden tekijöiden muodostamasta yhtälöstä on haettu uudisrakennukselle sisältö, joka on täsmentynyt kolmeen vaihtoehtoon.
  - Hybridi A
    - Hybridimalli sisältäen pääasiassa tilapäistä asumista (huoneistohotelli/muu)
  - Hybridi B
    - Moderniin toimitilaan painottuva malli
  - Hybridi C
    - Hybridimalli sisältäen pysyvää asumista ja toimitilaa
  - Kaikissa vaihtoehdoissa katutaso jää julkiseksi liike- ja ravintolatilaksi

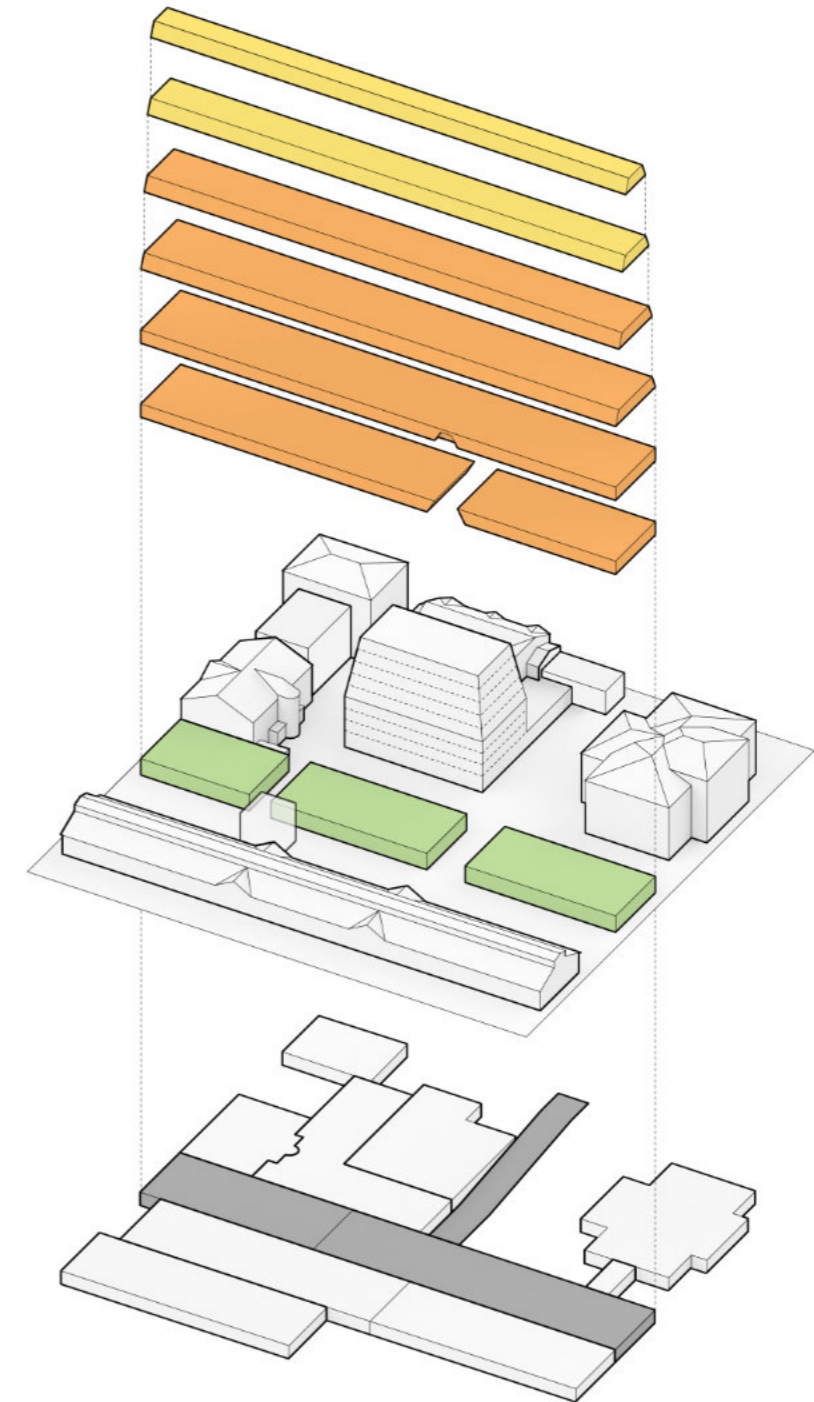


## 5.3 HYBRIDI A

Pääasiassa tilapäistä asumista (huoneistohotelli/muu)

- Tilapäinen asuminen: n. 9 400 k-m<sup>2</sup>
- Muut asumiseen liittyvät tilat (neliömäärä sisältyy yllä olevaan)
- Katutaso (liike- ja ravintolatilaa): > 1 700 k-m<sup>2</sup>

Taloudellinen mallinnus tehdään erikseen.

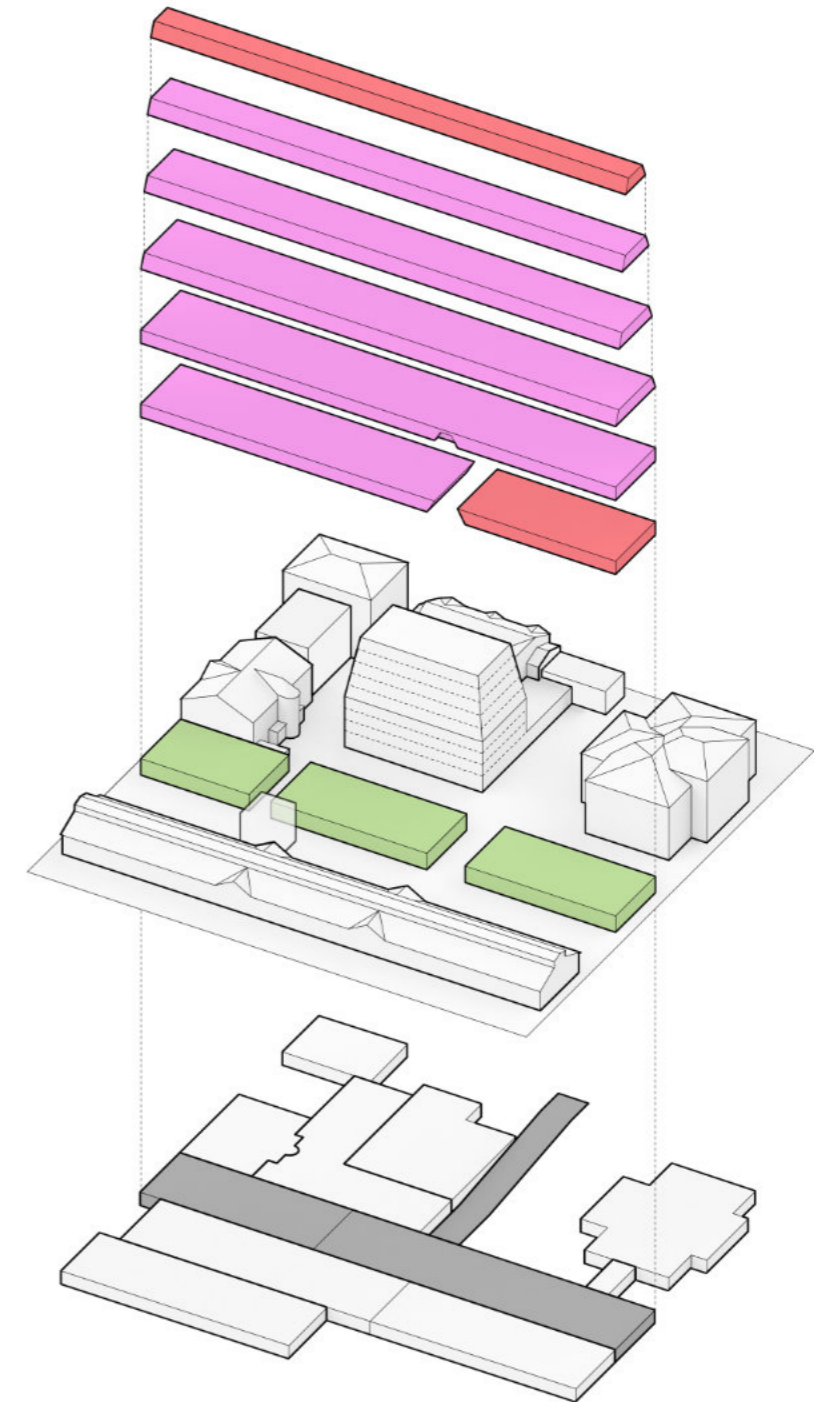


## 5.4 HYBRIDI B

Moderniin toimitilaan painottuva malli

- Moderni toimistotila: n. 8 500 k-m<sup>2</sup>
- Mahdollista muuta toimitilaa (co-working tai vastaava): n. 850 k-m<sup>2</sup>
- Katutaso (liike- ja ravintolatilaa): > 1 700 k-m<sup>2</sup>
- Uuden tyyppisiä konsepteja

Taloudellinen mallinnus tehdään erikseen.



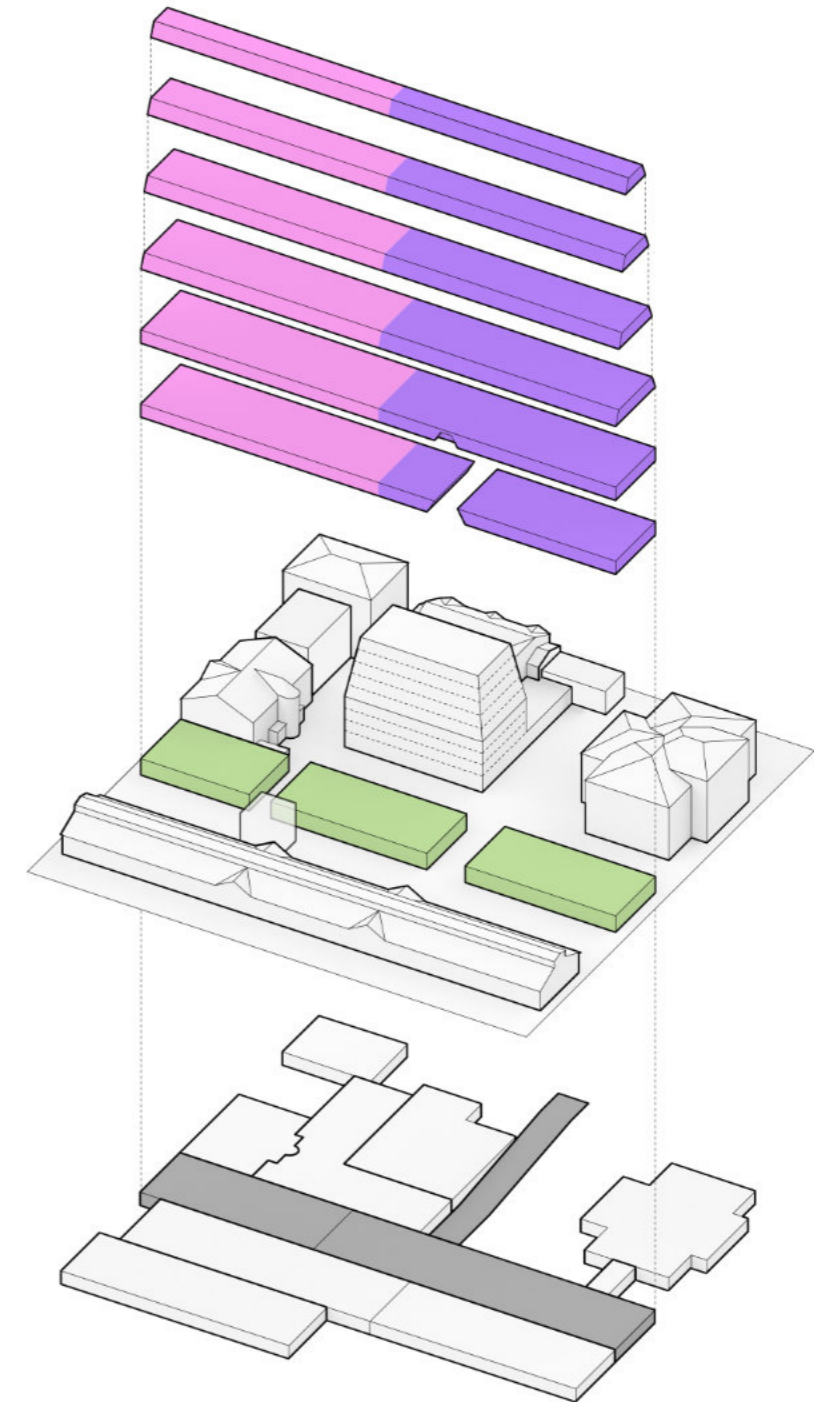


## 5.5 HYBRIDI C

Hybridimalli sisältäen pysyvää asumista ja toimitilaa

- Asuminen: > 4 600 k-m<sup>2</sup>
- Moderni toimistotila: > 4 600 k-m<sup>2</sup>
- Katutaso (liike- ja ravintolatilaa): > 1 700 k-m<sup>2</sup>

Taloudellinen mallinnus tehdään erikseen.



## 5.6 PROJEKTIYHTIÖN ROOLI SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄJÄNÄ / PROJEKTIYHTIÖN RAHOITUS

### Suunnittelun rahoitus

- V1 – V3 -vaiheen suunnittelu on tapahtunut toistaiseksi Hankkeen perustajien toimesta
- Hankkeen perustajien tarkoitus on lisätä Projektiyhtiön omistus pohjaa V1-V3 –vaiheen jälkeen siten, että suunnittelun rahoitus tapahtuu Yhteistyösopimusvaiheeseen siirtymisen jälkeen Projektiyhtiön ulkopuolisen rahoituksen turvin. Tätä koskevia neuvotteluja käydään paraikaa.

### Rakennuttaja

- Projektiyhtiö vastaa sellaisen rakennuttajan valinnasta, joka tulee toteuttamaan hankkeen. Perustajaosakkaan lähtökohta on, että Projektiyhtiön omistajaksi tulee sellainen taho, joka toimii myös tulevan uudisrakennuksen pysyvänä investorina.
- Edellä olevaan vaikuttaa kuitenkin se, tuleeko uudisrakennuksen käyttötarkoitus olemaan ja missä laajuudessa:
  - Tilapäistä asumista (huoneistohotelli tai muu)
  - Pysyvää asumista
  - Modernia toimitilaa
  - Muuta liike- ja ravintolatilaa
  - Selvää on, että katutaso tulee olemaan julkista liike- ja ravintolatilaa
- Rakennuttajan tehtävä on valita rakentaja. Tiettyä synergiahyötyä olisi saatavissa siitä, että tonteille 4 ja 15 suunnittelut uudisrakennukset rakentaisi sama toimija. Kaikki rakentaminen Kehitysalueella on joka tapauksessa syytä tehdä koordinoitusti ja yhteisesti vaiheistaen. Naapurustolle ja Korttelin käytölle aiheutuvien haittojen minimoimiseksi ja rakennusvaiheen ajallisen keston optimoimiseksi.



6.  
TONTIN 15 UUDISRAKENNUKSEN JA OLEMASSA OLEVIA  
KIINTEISTÖJEN JA RAKENNUSTEN YHTEISET RAJAPINNAT  
SEKÄ YHTEISET INVESTOINNIT

## 6.1 JOHDANTO

- Tontti 15:n uudisrakennuksen keskeiset yhteiset rajapinnat naapurikiinteistöihin liittyvät maanalaiseen rakentamiseen.
- Maanpäällinen rakentaminen liittyy nykyisten suunnitelmien mukaan välittömästi vain Linnankadulla olevaan tontti 4:n päätyrakennukseen.
- Tontilla 15 uudisrakentaminen edellyttää tontilla Eerikinkadun varressa olevan nykyisen 1960-luvulla rakennetun huonokuntoisen talousrakennuksen purkamista.
- Tontilla 15 uudisrakentaminen edellyttää myös Kauppahallin tuotantotilasiiven (rakennustunnus 103304668M) purkamista, joka on luonteva toteuttaa Kappahallin peruskorjauksen yhteydessä siten, että uudet maanalaiset tilat voidaan ottaa käyttöön samanaikaisesti peruskorjauksen päättyessä.
  - Tarvittavat toimenpiteet Turun kaupungilta uudisrakennuksen rakentamiseksi
    - Talousrakennusten purkamisen mahdollistaminen siten, että Kauppahallin toiminnoille aiheutuva haitta minimoidaan.



## 6.2 NYKYISET RASITTEET JA OIKEUDET KEHITYSALUEELLA

	KEHITYSALUE		
	TONTTI 15	TONTTI 3	TONTTI 4
<b>TONTTIN YLEISKUVAUS (nykytila)</b>	Turun kauppahalli  Kaksi talousrakennusta  Parkkipaikka	Koulun rakennus (suojeltu, yksityisessä omistuksessa)  Ulkotarjoilualue	Liike,- ravintola- ja toimistorakennuksia  Talous- ja varastorakennuksia  Asuinhuoneistoja
<b>TONTTIN OMISTUS (nykytila)</b>	Turun kaupunki	Turun kaupunki	As Oy Linnankatu 17
<b><u>KIINTEISTÖÖN KOHDISTUVAT RASITTEET JA ERITYISET OIKEUDET</u></b>	Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaan omaisuuteen ei kohdistu rekisteriin merkittäviä rasituksia tai rajoituksia, eikä uusia asioita ole vireillä.	Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjattu tontinosan vuokraoikeus - voimassa 9.12.2013-31.12.2063 - Vuokranantaja: Turun kaupunki - Vuokralainen: Turku Sixback Oy	Panttikirja x 4 (Turun Seudun Osuuspankki)
	Kiinteistörekisteriin on merkitty Kauppahallinkujaa koskeva kulkuyhteysrasite (huoltoajo) korttelin tonttien 13 ja 14 hyväksi. Lisäksi kaupunki on antanut oikeuden sijoittaa rasitealueelle rakennuksien perustuksia, anturoita, katoksia tms.	Ulkotarjoilualueella koskeva maanvuokrasopimus - voimassa 1.7.2012-30.6.2027 - 1 vuoden molemminpuolinen irtisanomisaika - Vuokranantaja: Turun kaupunki - Vuokralainen: Turun Panimo Oy	
<b><u>RAKENNUKSIIN KOHDISTUVAT RASITTEET JA OIKEUDET</u></b>	Talousrakennusten osalta liikehuoneiston vuokraoikeus seuraavilla: • PAMM Ravintolat Oy • Koru-Linnea Oy • Video Film Town Oy	Ei kiinteistörekisteriin kirjattuja rasitteita/oikeuksia.	

## 6.3 MAHDOLLINEN YHTEINEN MAANPÄÄLLINEN RAKENTAMINEN



### 1. Tontin 3 ja 4 nykyisen rajan ylittävä uudisrakennus ja asukaspiha.

- Tietty synergiahyöty, mikäli tonteille 4 ja 15 suunnitellut uudisrakennukset rakennuttaisi sama toimija.

### 2. Nykyisen tontin 15 uudisrakennus kiinnittyisi tontin 4 itäisimpään rakennukseen.

- Edellyttää rakennusrasitetta (rakennerasite) koskien tontin 15 uudisrakennuksen ja tontin 4 itäisimmän rakennuksen välistä liityntää.
- Asemakaavassa edellytetty rakennusrasite voidaan perustaa, vaikka asianosaiset eivät siitä sovikaan kiinteistöjen rajalla olevien rakennusosien tukemiseksi naapurikiinteistöön tai yhteisen seinän rakentamiseksi (MRL 159.1 §).

### 3. Ajoluiska maanalaisiin tiloihin sijoittuisi mahdollisesti tontille 3, rajautuen nykyiseen tonttiin 4. Myös ajorampin muut sijoittumisvaihtoehdot kaupungin tarkastelussa.



## 6.4 KAAVAMUUTOKSEEN LIITTYVIEN KUSTANNUSTEN JAKAMINEN

- Suunnittelukustannusten jakaminen
  - Suunnittelu Tontti 15U:n osalta Projektiyhtiöllä
  - Tontti 3:n ja Tontti 15K:n osalta, ml. ulkoalueiden suunnittelu Kaupungin vastuulla
  - Korttelin ulkopuolisten alueiden (katualueet) suunnittelu Kaupungin vastuulla
  - Kauppahalliin liittyvä vanhojen ja uusien osien suunnittelu Kaupungin vastuulla
  - Maanalaisten tilojen ja rampin osalta kiinteistöyhtiön vastuulla (välillisesti omistajatahot)
- Selvitykset ja maksut
  - Liikenne, arkeologiset, museaaliset, tärinä, maaperä, ym. vastaavat Kaupungin vastuulla
- Kaavamuutoksen liittyvät muut kustannukset
  - Tontti 4: mahdollinen rakennusoikeuden lisäys ja omat suunnitelmat Tontti 4:n osalta

## 6.5 TONTIN 4 SUUNNITELMAT JA NIIDEN HUOMIOIMINEN

- JKMM suunnittelee myös tontille 4
- Tontin 4 uudisrakentamisen periaateratkaisu sopii yhteen Kehitysalueen muun rakennuskannan kanssa ja on luonteva osa Korttelin kokonaisratkaisua
- Uudisrakentamisen koko ja korkeus tarkentuu kaavavalmistelun vaiheessa.
- Tonttia 4 koskevan suunnittelun lähtökohdat Innovaatiokumppanuusvaiheessa
- Maanpäällinen rakentaminen
  - Uudisrakennus (asuinrakennus) tontin nykyiselle sisäpihalle, osin nykyisten rakennusten kohdalle (purkava täydennysrakentaminen)
    - Uudisrakennus ulottuu osin tontin 3 puolelle
    - Asuinpiha uudisrakennuksen yhteyteen
  - Huom. Rakentamisvaiheen yhteensovittaminen aikataulullisesti Tontti 15U:n uudisrakennuksen kanssa
- Maanalainen rakentaminen
  - Varastotilaa
  - Jätehuoneet
  - Asukaspysäköintipaikat osoitetaan maan alle (käyttäen yhteistä ramppia ja logistiikka-aluetta) tai Korttelin ulkopuolelle



## 6.6 TONTIN 15 TALOUSRAKENNUKSEN VUOKRASOPIMUSTEN TARKASTELO

### Talusrakennus 1

- Liiketiläkäytössä
- Rakennustunnus 103304669N (Talusrakennus)

### Vuokrasuhteet Turun kaupungin kanssa:

1. PAMM Ravintolat Oy
  - Toistaiseksi voimassa oleva (12/2011 – )
  - Irtisanomisaika 3 kk vuokranantajan irtisanoessa, 1 kk vuokralaisen irtisanoessa
2. PAMM Ravintolat Oy
  - Toistaiseksi voimassa oleva (12/2011 – )
  - Irtisanomisaika 3 kk vuokranantajan irtisanoessa, 1 kk vuokralaisen irtisanoessa
3. Koru-Linnea Oy
  - Toistaiseksi voimassa oleva (1/2001 – )
  - Irtisanomisaika 3 kk vuokranantajan irtisanoessa, 1 kk vuokralaisen irtisanoessa
4. Video Film Town Oy
  - Toistaiseksi voimassa oleva (9/2017 – )
  - Molempinpuolinen irtisanomisaika 3 kk



### Tarvittavat toimenpiteet Turun kaupungilta Tontti 15U:n uudisrakennuksen rakentamiseksi

- Talusrakennus 1:n vuokrasopimusten irtisanominen hyvissä ajoin.
- Talusrakennuksen purkamisen mahdollistaminen siten, että Kauppahallin toiminnoille aiheutuva haitta minimoidaan.

7.  
KAUPUNGIN VASTUULLE TULEVIEN INVESTOINTIEN  
TUNNISTAMINEN (KAUPPAHALLI JA YLEISET ALUEET)



## 7.1 KAUPPAHALLIN PERUSKORJAUSHANKE KAUPUNGIN OMANA HANKKEENA

- Innovaatiokumppanuussopimuksessa todetaan, että kaupunki vastaa Kauppahallin peruskorjauksen hankesuunnittelusta.
- Kehitysalueella toteutettava Kauppahallin edessä olevaa peruskorjausta koskeva hankesuunnittelu on käynnistetty. Kauppahallin peruskorjaus etenee muodollisesti Suunnittelualueella tapahtuvasta uudisrakentamisesta erillisenä, kaupungin vastuulla olevana hankkeena.
- Kuitenkin Kehitysalueelle tulevat yhteiset maanalaiset tilat tulevat osin palvelemaan Kauppahallia, minkä vuoksi suunnittelu täytyy toteuttaa yhdessä tonttien 4 ja 15u:n kanssa.
- Ehdotettu suunnitelma yhteisistä maanalaisista ja/tai maanpäällisistä tiloista kattaa myös kaikki Kauppahallin tarvitsemat maanalaiset huolto-, tuotanto- ja asiakaspysäköintitilat, joiden toteuttaminen on kaupungin kustannusvastuulla.

## 7.2 KORTTELIN YLEISET ALUEET TÄLLÄ HETKELLÄ

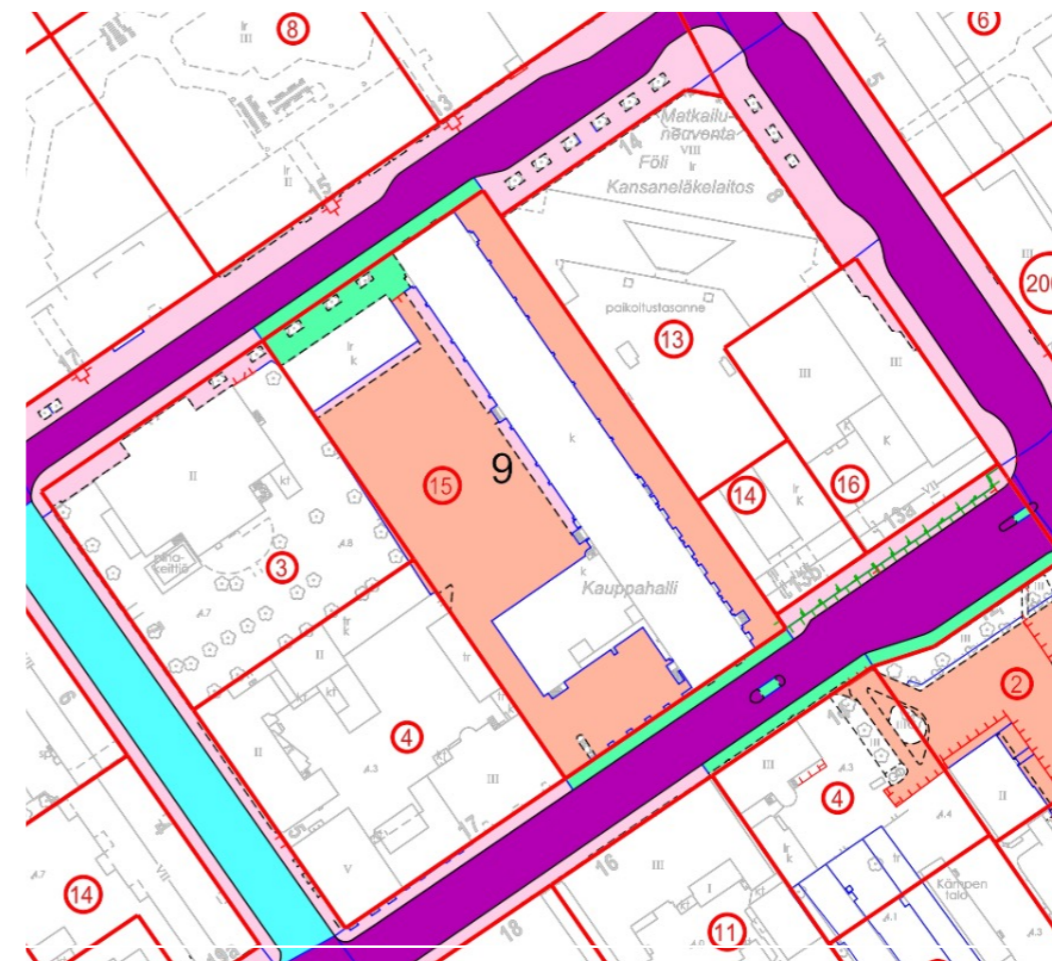
### Yleisen alueen määritelmä

#### KML 2 §

Tässä laissa tarkoitetaan -- 4) yleisellä alueella kunnan omistamaa kiinteistöä, joka on muodostettu asemakaavassa katualueeksi, toriksi tai katuaukioksi, virkistysalueeksi, liikennealueeksi, loma- ja matkailualueeksi, suojelualueeksi, vaara-alueeksi, erityisalueeksi tai vesialueeksi osoitetusta alueesta tai sen osasta ja joka on merkitty yleisenä alueena kiinteistörekisteriin --.

#### MRL 83.1 §

Yleisellä alueella tarkoitetaan tässä laissa asemakaavassa katualueeksi, toriksi, liikennealueeksi, virkistysalueeksi tai näihin verrattavaksi alueeksi osoitettua kunnan, valtion tai muun julkisyhteisön toteutettavaksi tarkoitettua aluetta.





## 7.3 YLEISET ALUEET V2:ssa JA KAUPUNGIN KUSTANNUSVASTUU

### Kauppahallin aukio ja Kauppapasaasi

- Sijaitsevat tontilla 15 (Tontti 15K)
- Kaupungilla kustannusvastuu omistamiensa ja sen toteutettavaksi tulevien alueiden osalta so. Kauppahallin aukio ja Kauppapasaasi.
- Kaupungin vastuulle kuuluvat luonnollisesti Kauppahallin huollon ja asiakaspysäköinnin uudelleenjärjestelyn kustannukset myös siltä osin, kun ne kohdistuvat yhteisesti rakennettaviin maanalaisiin tiloihin.

### Taskupuisto

- Sijaitsee tontilla 3
- Kustannusvastuu yhdessä rakennuksen omistajan kanssa sovittava tarkemmin erikseen.

### Terassipiha

- Sijaitsee tontilla 4
- Kustannusvastuu yhdessä tontinomistajan kanssa sovittava tarkemmin erikseen.



# 8. KAUPUNGILLE SYNTYVÄT TUOTOT JA KUSTANNUKSET



## 8.1 KAUPUNGILLE SYNTYVÄT TUOTOT JA KUSTANNUKSET – YLEISTÄ

- Suunnittelualueen toteuttamisen kustannukset liittyvät Kauppahallin peruskorjaukseen ja maanalaisten tilojen rakentamiseen sekä kaupungin vastuulla olevien yleisten alueiden rakentamiseen ja ehostamiseen
  - Kauppahallin peruskorjaus on yksin kaupungin vastuulla
  - Kauppahalliin kohdistuvien (Kauppahallin käyttöön liittyvien) yhteisten maanalaisten tilojen rakentaminen on myös kaupungin vastuulla
  - Maanalaisten tilojen osalta taloudellisia synergiahyötyjä saadaan maanalaisten tilojen yhteisrakentamisesta, jossa koko Kehitysalueen kattavat maanalaiset tilat saadaan rakennettua yhtenä kokonaisuutena
  - Jäljempänä kohdassa 9.3. tarkasteltu tarkemmin maanalaisten tilojen yhteishankintaa myös hankintaoikeudelliselta kannalta
- Kaavan vahvistuminen ja Tontti 4:n suunnitelmien toteutuminen merkitsee kaupungin kannalta merkittäviä maankäyttömaksutuloja.
- Tontti 15U:n myyntihinta/pysyvät ja säännölliset maanvuokratuotot.
- Suunnittelualueen suunnitelmien vieminen toteutukseen muun kuin Kauppahallin (peruskorjaus siihen sisältyvine maanalaisine tiloineen) osalta on kaupungin kannalta todennäköisesti taloudellisesti +-merkkinen.

## 8.2 KAUPUNGILLE SYNTYVÄT TUOTOT JA KUSTANNUKSET – TÄSSÄ VAIHEESSA ANALYYSI RIVEITTÄIN

- Välittömät tuotot
  - Tontti 15U:n myyntituotot (suunnittelualue) / maanvuokratuotot
  - Tontti 4:n uudisrakennuksen osalta maankäyttösopimuskorvaukset
- Välilliset taloudelliset vaikutukset
  - Työpaikkojen lisääntyminen keskustassa
  - Kiinteistöverotuotot
- Kustannukset
  - Kaavavaiheen valmistelukustannukset (alihankinnat)
    - Liikennesuunnittelu
    - Ks. Kohta 6.4. Kaavamuutokseen liittyvien kustannusten jakaminen
    - Kauppahallin peruskorjaus
    - Mukaan luettuna pohjatutkimukset koskien mahdollisuutta rakentaa maanalaisia tiloja ennen Kauppahallin perustusten korjaamista
  - Kauppahallin väistötilakustannus
  - Osallistuminen maanalaisten tilojen rakentamiseen kiinteistöyhtiön osakkeenomistajana (rahoitus tapahtuu yhtiön oman ja vieraan pääoman rahoituksena)
  - Yleisten alueiden rakentaminen



9.  
VÄISTÖTILAVAIHE JA SEN HUOMIOON OTTAMINEN  
TALOUSMALLINNUKSESSA

## 9.1 VAIHEISTUKSEN OPTIMOINTI ERITYISESTI KAUPPAHALLIN KAUPPIAIDEN KANNALTA

- Kehitysalueen rakentaminen muodostuu neljästä osakokonaisuudesta:
  - Kauppahallin peruskorjaus
  - Alueen kattavat maanalaiset tilat
  - Tontti 15 uudisrakennus
  - Tontti 4 uudisrakennus
- Näiden osakokonaisuuksien rakentamisen ajallinen yhteensovittaminen on tärkeää Kauppahallin toiminnan mahdollisimman häiriöttömän turvaamisen, naapuruston kaupunkielämän häiriöttömän kulun sekä luonnollisesti myös investointien taloudellisen kannattavuuden näkökulmasta. Koordinaatio ja sitova aikatauluttaminen on ensiarvoisen tärkeää. Samaten rakentamisen yhteensovittaminen (mahdollinen yhteinen urakoitsija) voi edesauttaa suuresti. Tontti 15u:n ja tontti 4:n uudisrakennusten uudisrakentaminen on luultavasti välttämätöntä ajoittaa samanaikaisesti. Vastaavasti näiden alle tulevat maanalaiset tilat tulee rakentaa ennen uudisrakennuksia.
- **Tavoitteena tulisi olla esimerkkitapaus hyvin yhteensovitetusta ja aikataulutetusta kokonaisuudesta.**
- Nähdäksemme Kauppahallin peruskorjauksesta tulisi saada nopeasti päätös ja sen aikataulutuksessa olisi olla hyvin jossakin määrin joustovaraa sen kytkemiseksi erityisesti tontti 15 maanalaiseen rakentamiseen. Siihen liittyy luonnollisesti realistinen suunnitelma Kauppahallin väistötiloista.



10.  
RISKIPISTEET HANKKEEN VIIVÄSTYMISELLE SEKÄ  
HANKINTAOIKEUDELLISIA NÄKÖKOHTIA

## 10.1 NÄKEMYKSET MAHDOLLISIA RISKIPISTEITÄ KOSKIEN

### A. Ulkoisiin taloudellisiin olosuhteisiin liittyvät riskit

- Tämän hetkinen (kesä 2022) käsitys inflaatiosta ja korkotason muutoksesta on jo vaikuttanut sijoittajien kykyyn tehdä investointipäätöksiä esimerkiksi erityisesti hotellin osalta.
- Kaavoituksen esiselvitys 24.2.2022 (dnro 11587-2021): *”Uhkana voi olla, että tontin kaavoitusratkaisusta ei saada taloudellisesti kestävä.”*
  - Taloudellisen kestävyuden kannalta keskeistä on tontille 15U suunnitellun uudisrakennuksen toiminnallinen luonne.
  - Taloudellisessa toteutusmallissa todetusti Korttelin kehittämisen tavoitteet huomioiva ja taloudellisesti kestävin kaavoitusratkaisu olisi osoittaa uudisrakennuksen kerroksiin 2-7 asuin- ja toimistotilaa.

### B. Päätöksenteon vaiheistukseen liittyvät riskit

- Kauppahallin peruskorjausta koskevan päätöksenteon viivästyminen
- Kaavoituksen esiselvitys 24.2.2022 (dnro 11587-2021): *”Kauppahallin peruskorjauksen mahdollisen väistötilaratkaisun vaikutukset voivat olla uhka Kauppahallin nykyiseen liiketoimintaan.”*
  - Väistötilaratkaisun toimivuudessa on ensisijaisen tärkeää huomioida toiminnan jatkuvuus, kauppiaslähtöinen näkökulma sekä sijainti.
  - Hakaniemen kauppahallin väistötilaratkaisu Helsingissä on ollut erittäin onnistunut sekä asiakkaiden että kauppiaiden näkemysten mukaan, mikä osoittaa, että oikein toteutettuna väistötilaratkaisu voi jopa elävöittää kauppahallitoimintaa.



## 10.1 NÄKEMYKSET MAHDOLLISIA RISKIPISTEITÄ KOSKIEN

### C. Kaavoitukselliset ja kaupunkikuvalliset aspektit

- Kaavoituksen esiselvitys 24.2.2022 (dnro 11587-2021): *”Alueella olemassa olevalla rakennuskannalla on suojelu- ja kaupunkikuvallisia arvoja, jotka rajoittavat täydennysrakentamista.”*
  - Turun museokeskus ottaa kantaa korttelin rakennetun kulttuuriperinnön suojeluun ja kaupunkikuvallisiin tekijöihin myöhemmin.
  - Tähän on pyritty vastaamaan siten, että Innovaatiokumppanuussopimuksessa ja V1-V3 –suunnitelmissa kulttuurihistorialliselle ja kaupunkikuvallisille seikoille annetaan erityisen suuri paino.

### D. Tekniset riskit erityisesti pohjarakentamiseen liittyen

- Kaavoituksen esiselvitys 24.2.2022 (dnro 11587-2021): *”Sijainti keskustan muinaisjäännösalueella voi aiheuttaa riskiä suunnitteluun ja rakentamiseen.”*
  - Tonttien 3 ja 15 osalta on teetetty arkeologiset koekaivaukset, joiden perusteella molemmilla tonteilla on säilynyt muinaismuistolain tarkoittamia ja suojelemia kulttuurikerroksia rakenteineen. Museokeskuksen (Ratilainen) mukaan tonteilla 3 ja 15 ei kuitenkaan ole eikä tule löytymään mitään maanalaistakaan rakentamista estävää muinaisjäännöstä. Alue on asutettu vasta 1600-luvun puolivälin jälkeen. Tarkentavat kaivaukset tullaan tekemään kaavaprosessin loppuvaiheessa.
- Kaavoituksen esiselvitys 24.2.2022 (dnro 11587-2021): *”Riittävien pysäköintipaikkojen ja kulkuyhteyksien järjestäminen voi olla haastavaa, mikäli yhteisiä ratkaisuja ei saada toteutumaan viereisten alueiden kehittämistoimenpiteiden kanssa.”*
  - Kehitysalueen pysäköinti sekä huoltoliikenteen kulku on suunnitelmissa sijoitettu maan alle (kolme eri vaihtoehtoa). Mahdollinen lyhytaikainen maanpäällinen pysäköinti tarkemmassa tarkastelussa liikennesuunnitelmassa ja muussa kaavavalmistelussa.

## 10.2 HANKINTAOIKEUDELLISIA NÄKÖKOHTIA

### 1. Yleistä

#### 1. Maan myynti ja vuokraaminen eivät kuulu hankintalain soveltamisen piiriin

- **Ei kilpailuttamisvelvollisuutta**
- **Sytytä Turku -kilpailu taustalla**

#### 2. Kuntalain 130 §:n 2 momentin mukaan

- **Kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso**
- **Maan luovutus tehtävä käypään hintaan ottaen huomioon tontinostajan tekemät, tontin arvonnousuun vaikuttaneet toimet innovaatiokumppanuussopimuksessa tarkoitetulla tavalla**

### 2. Maanalaiset tilat jos kaupunki osapuolena (Vaihtoehdot) Ks. tarkempi analyysi seuraavalla kalvolla

- A. Kaupunki kilpailuttaa omien tilojensa osalta**
- B. Kaupunki kilpailuttaa koko maanalaisen urakan**
- C. Kiinteistöyhtiö kilpailuttaa (kaupunki osakkaana)**

### 3. Maankäytösopimus (Tontti 4)

- **Ei hankintaoikeudellisia ulottuvuuksia, ellei kaupunki teettäisi tontti 4:lla jotakin kaupungille kuuluvia urakoita**



## 10.2 HANKINTAOIKEUKSELLISIA NÄKÖKOHTIA: MAANALAISTEN TILOJEN URAKOINTI JOS KAUPUNKI OSAPUOLENA

- A. Kaupunki kilpailuttaa omien tilojensa ja Projektiyhtiö (ja Tontti 4 yhdessä) omansa
- Teknisesti ei luultavasti mahdoton
  - Mahdollista toteuttaa niin, että Projektiyhtiö sitten sopii käyttävänsä kaupungin valitsemaa urakoitsijaa > kokonaishanke
  - Oikeudellisesti turvallinen vaihtoehto
- B. Kaupunki kilpailuttaa koko maanalaisen urakan
- Jossain määrin verrattavissa A. vaihtoehtoon
  - Saattaisi olla taloudellisesti hiukan edullisempi kun isompi urakka lähtökohtaisesti
  - Käytännössä Projektiyhtiö osallistuisi urakkatarjouspyyntöspeksien laadintaan
  - Oikeudellisesti turvallinen vaihtoehto
  - **Alustavasti arvioiden tarkoituksenmukaisin tapa toteuttaa maanalaisten tilojen urakka ja tietysti siten, että tontti 15u ja tontti 4 maksavat kokonaisurakasta niille kuuluvan osuuden**
- C. Kiinteistöyhtiö kilpailuttaa (kaupunki osakkaana)
- Kilpailuttamisveloitteen ratkaisee se, katsottaisiinko Kiinteistöyhtiö julkiseksi hankintayksiköksi, tai olisiko sillä muutoin kilpailuttamisvelvoite
    - Tämä riippuu kaupungin määräysvallasta yhtiössä

# 11. JOHTOPÄÄTÖKSET



# 11.1. TALOUDELLISEN TOTEUTUSMALLIN VAATIMUKSET KAUPUNGIN PÄÄTÖKSENTEON KANNALTA I

## Turun kaupungilta tarvittavat päätökset:

### 1. Materiaalien hyväksyminen

- Kehitysalueen (tontit 3,4 ja 15) asemakaavoitukseen siirtyminen edellyttää, että Turun kaupunginhallitus on hyväksynyt innovaatiokumppanuussopimuksen perusteella tehdyt suunnitelmat

### 2. Päätös Yhteistyösopimuksen solmimisesta Kumppanin (JKMM & yhteistyötahot) kanssa ja päätös siirtymisestä kaavakehitysvaiheeseen

### 3. Neuvottelut/päätös tontinluovutuksesta (Tontti 15U)

- Innovaatiokumppanuussopimuksen mukaan tavoitteena on solmia Turun kaupungin omistamien kiinteistöjen osalta (kokonaan tai osittain) esisopimus tontinluovutuksesta tai suoraan sopimus tontinluovutuksesta Kumppanin, Projektiyhtiön tai Toteuttajainvestorin kanssa. Tähän vaiheeseen edetessä Kaupunki sitoutuu neuvottelemaan tontinluovutuksen esi-/sopimuksesta ensisijaisesti Kumppanin, Projektiyhtiön tai Toteuttajainvestorin kanssa. Neuvottelut ja tontinluovutuksen esi-/sopimuksen teko on innovaatiokumppanuuteen nähden erillinen prosessi. Prosessi käynnistetään, kun Turun kaupungilla on riittävät tiedot sopimusneuvottelujen käymiseen ja esi-/sopimuksen tekoon, ja kaupunginhallitus on hyväksynyt suunnitelmat jatkokäytöksen pohjaksi.
- Tontinosanluovutuksen muoto: Tontin myynti tai vuokraus

### 4. Kauppahallin hankesuunnitelman hyväksyminen ja peruskorjauksesta päättäminen ja aikataulutuksen yhteensovittaminen uudisrakentamisen kanssa + väistötilakysymyksen ratkaiseminen

# 11.1. TALOUDELLISEN TOTEUTUSMALLIN VAATIMUKSET KAUPUNGIN PÄÄTÖKSENTEON KANNALTA II

## **Turun kaupungilta tarvittavat päätökset:**

### **5. Asemakaavan hyväksyminen**

- Hankkeen toteutumisen suhteen on tärkeää, että uusi asemakaava mahdollistaa tietyn joustavuuden.

### **6. Tonttijako (Tontti 15)**

- Tontin 15 jako uudisrakennuksen mukaisesti > Tontti 15U ja Tontti 15K

### **7. Tontti 4 suunnitelmien huomioon ottaminen**

### **8. Maanalaisten tilojen urakointi tarkasteltava tarkemmin hankintaoikeudellisesta näkökulmasta, kun rakennuttajien juridinen status on määritelty**



## 11.2 KESKEISET UUDISRAKENNUSHANKKEEN KANNATTAVUUTEEN VAIKUTTAVAT TEKIJÄT

Kannattavuuteen vaikuttava tekijä	Kannattavuutta heikentävät/parantavat tekijät
Asuntorakentamisen määrä	Kaupungin puolelta ilmaistu selvä tahtotila, että ei pääasiassa asuntorakentamiseen
Tontti 15U:n hinta	Hinnoittelussa huomioitava uudisrakennukseen kohdistuvat erityiset vaatimukset ja jo toteutettu laaja suunnittelutyö
Rakennusoikeuden määrä kokonaisuudessaan	Myöskään Kaupungin kannalta rakennusoikeuden määrän rajoittaminen keskustakorttelissa ei tarkoituksenmukaista. Toimisto- ja hotellihankkeiden investointien ja toiminnan kannattavuus edellyttää uudisrakennukselta riittävän suurta kokoa, runkosyvyyttä ja selkeän yksinkertaista muotoa. Lisäksi rakennuksen peruskerrosten tulee olla riittävän suuria pinta-alaltaan ja yhtenäisiä ilman erillisiä irrallisia paloja. Kauppahallin peruskorjaukselle, kauppahallin maan alle tulevien uusien tilojen rakentamiselle (tuotanto, tekniikka, logistiikka ja paikoitus) sekä uuden kauppahallin aukion ja taskupuiston rakentamiselle on etua riittävän suuresta maanpäällisestä kerrosalasta uudisrakennuksissa.
Maanalaisiin tiloihin kohdistuvat vaatimukset/määrä (ja erityisesti mahdollisuus rakentaa vain yhteen kerrokseen)	Maanalaisten tilojen rakentaminen kahteen kerrokseen tekisi hankkeesta kannattamattoman
Maapohjaan liittyvät rakennustekniset riskit	Rakentamiseen liittyvät ennakoimattomat kustannukset
Pysäköintinormista johtuvat mahdolliset muut kustannukset (sopimuspysäköinti)	Korttelin poikkeuksellinen sijainti osana kävelykeskustaa tulee ottaa huomioon pysäköintinormia sovellettaessa, ottaen myös huomioon Toriparkin läheisyys. Huomattava myös, että muuntojoustavuus heikkenee, koska eri toiminnoilla on eri vaatimukset (esim. hotelli- ja liiketiloilla ei vaatimusta).

Luottamuksellinen ©Kauppahallikorttelin kehitys Oy

## 11.3 JOHTOPÄÄTÖKSET SUHTEESSA INNOVAATIOKUMPPANUUSSOPIMUKSESSA EDELLYTETTYYN

Innovaatiokumppanuussopimus	V3 johtopäätöksiin sisältyvät ehdotukset:
<i>"Taloudellisilla reunaehdoilla tarkoitetaan minimivaatimuksia hankkeen toteuttamiselle"</i>	Uudisrakennuksen kolme vaihtoehtoista mallia: tunnistettu kuhunkin malliin liittyvät taloudelliset heikkoudet ja vahvuudet. Hybridiajattelu mahdollistaa muuntojoustavuuden ja sitä kautta parantaa Hankkeen pitkän aikavälin kannattavuutta. Pysyvän asumisen jäädessä uudisrakennuksen osalta vähäisempään rooliin, ja hotelli-/toimistotoimintojen korostuessa uudisrakennuksessa, kannattavan talousyhtälön rakentaminen on haasteellisempaa.
<i>"Kiinteistöjen ja alueelle rakentuvien rakennusten ja rakennelmien omistussuhteet ja ehdotus toteuttamismallista,"</i>	Uudisrakentaminen edellyttää käytännössä Tontti 15:n jakoa ja Tontti 15U:n luovutusta. KKOY (keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö) omistajana maanalaisten tilojen osalta.
<i>"Muut alueen rakennuttamiseen liittyvät sopimusjärjestelyt,"</i>	Yhteisjärjestelysopimus maanalaisista tiloista, yleisistä alueista ja rakentamisen vaiheistamisesta.
<i>"Alueen rakennuttamiseen vaadittavat kumppanuudet"</i>	Maanalaisen rakentamisen osalta Kehitysalueen tontinomistajien yhteistyö, Kaupungin mahdollinen mukaantulo Tontti 15U:n uudisrakennukseen.
<i>"Yhteisten rajapintojen tunnistaminen Kehitysalueella ja suunnittelun koordinointi tontin 4 ja muiden Kehitysalueen omistajien kanssa - - Kehitysalueen kehityshankkeeseen liittyvien rajapintojen tunnistaminen sisältäen ehdotuksen yhteisesti toteuttavista osa-alueista"</i>	Yhteiset maanalaiset tilat ja niihin johtava ajoluiska, tontin 4 suunnitelmat huomioitu.
<i>"Kehityssuunnitelmaan liittyvien riskien tunnistaminen."</i>	Riskien tunnistaminen ja huomioiminen sekä näkemysten esittäminen niiden osalta (kaavoituksen esiselvitys tausta-aineistona).

Luottamuksellinen ©Kauppahallikorttelin kehitys Oy



## V3:n POHJANA OLLUT AINEISTO (LÄHTEET)

*Innovaatiokumppanuussopimus 11.11.2021 (Turun kaupunki ja JKMM Arkkitehdit Oy)*

*Kaavoituksen esiselvitys 24.2.2022 (dnro 11587-2021)*

*Kaupparekisteriotteet (As Oy Linnankatu 17, Koy KOP-Kolmio, As Oy Linnankatu 13 B, Kansallis Oy)*

*Lainhuuto- ja rasisustodistukset (Korttelin tontit)*

*Tontin 15 talousrakennusten vuokrasopimukset (Turun kaupunki ja PAMM Ravintolat Oy, Koru-Linnea Oy, Video Film Town Oy)*

*Tontin 3 maanvuokrasopimus (Turun kaupunki ja Turku Sixback Oy)*

*Tontin 3 ulkotarjoilualueetta koskeva maanvuokrasopimus (Turun kaupunki ja Turun Panimo Oy)*

*Tontin 15 kulkuyhteyttä koskeva rasitesopimus*

*Turun karttapalvelu (Trimble)*

# Kehittäjät

## Osapuolet

Yhteistyöryhmässä on mukana korttelin kiinteistöjen omistajat ja eräät muut sidosryhmät, ja se on kokoontunut kaupungin johdolla. Yhteistyöryhmän kesken on käyty läpi suunnitelmia JKMM Arkkitehdit Oy:n johdolla.

## Osaaminen

JKMM Arkkitehdit on Suomen suurin ja arkkitehtuuriltaan palkittu arkkitehtitoimisto, joka on suunnitellut mm. Turun kirjaston ja Amos Rex taidemuseon. Mukana tiimissä oleva Asianajotoimisto Roihun hallituksen puheenjohtaja Tuomas Aho on mm. ollut Helsingin Uusi Lastensairaala -hankkeen ideoija ja perustajajäsen. Suunnittelutoimisto Amerikka on laatinut korttelista kaupallisen suunnitelman.

## Resurssit

JKMM Arkkitehdeilla ja sen yhteistyökumppaneilla on erinomaiset osaaminen, halu ja resurssit kehittää innovatiivisia konsepteja ja hankkeita. Työryhmän intohimona on ruoda Turkuun ideoita, jotka vahvistavat sen kiehtovan historian ja tämän päivän yhteyttä. Olennaista on elää ajassa ja mennä eteenpäin historiaa kunnioittaen. Turku tekee uutta - vanhaa kunnioittaen.

## Yhdessä

Hybridi on toiminnallisesti joustava konsepti, sen sisältöä ja toteutustapaa pystyy muokkaamaan ja kehittämään eri osapuolet yhdessä.

## Aikataulu

Hankkeen tavoitteena on olla valmis 2026.

## Vastuu- ja yhteyshenkilöt

Teemu Kurkela ja Harri Lindberg/ JKMM Arkkitehdit