TURKU

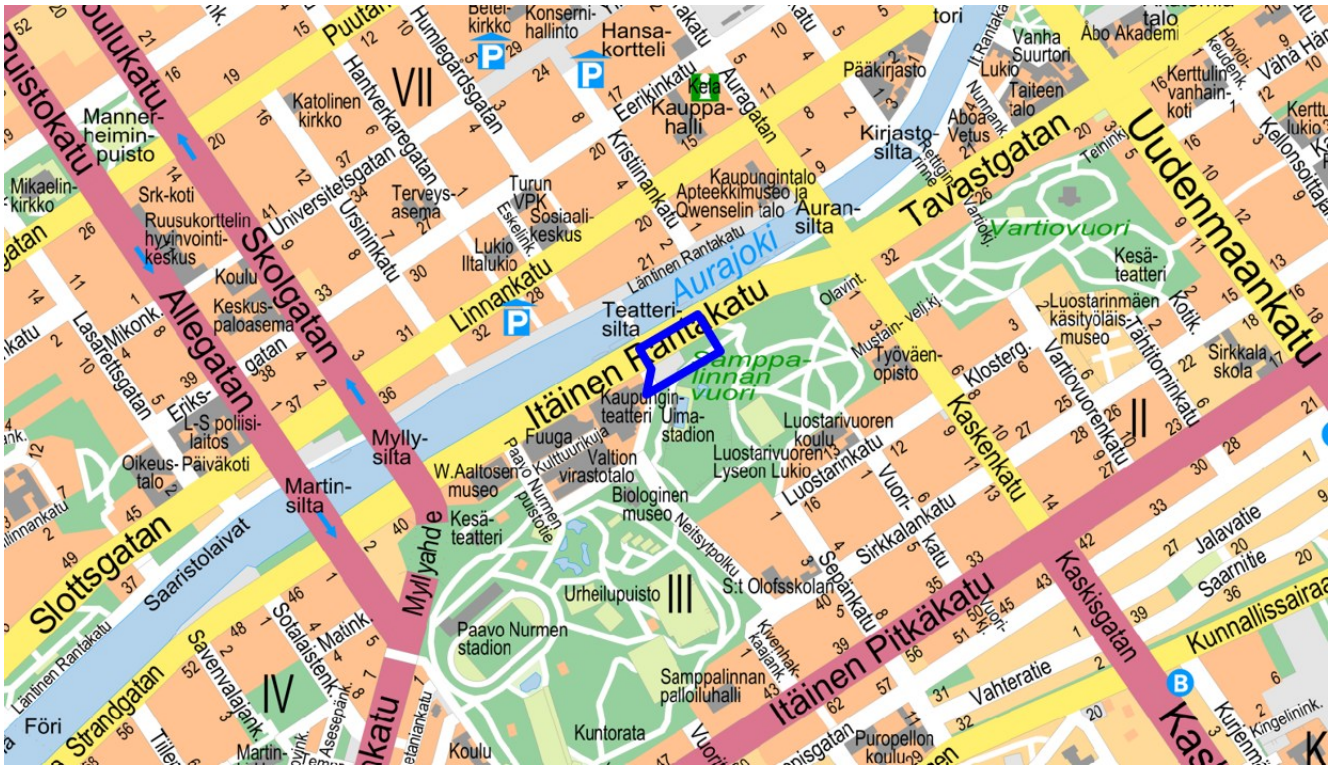
Kaupunkiympäristö
Kaavoitus

HÄMÄHÄKKITONTTI
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Diaarinumero: 2636-2026
Asemakaavatunnus: 8/2026

Asemakaavamuutos
18.5.2026

Kaupunginosa: III
Osoite: Itäinen Rantakatu 10



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti. © Turun kaupunki

Suunnittelualue

Asemakaavamuutos laaditaan III kaupunginosaan Samppalinnanpuiston puistoalueelle sekä Itäisen Rantakadun ja Volter Kilven kadun katualueelle. Suunnittelualueen rajaus esitetään kuvassa 1.

Hämähäkkitontti on Samppalinnan vuoren rinteeseen louhittu tasainen alue Turun kaupunginteatterin vieressä Itäisen Rantakadun ja Volter Kilven kadun kulmassa. Alue on viime vuosikymmenet ollut pääosin pysäköintikäytössä ja tällä hetkellä se toimii musiikkitalo Fuugan työmaan käytössä. Alueen omistaa Turun kaupunki.

Hämähäkkitontti lähiympäristöineen oli jo 1800-luvun asemakaavoissa osoitettu rakentamiseen. Nykyistä vastaavaan tilaan alue louhittiin 1940-luvulla, kun paikalle suunniteltiin Turun yliopiston kirjastoa. Kirjastohanke kuitenkin raukesi yliopiston uusien sijaintipäätösten takia ja alue jäi rakentamatta. 1950-luvun lopulla alue asemakaavoitettiin puistoalueeksi.

Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa hotellin toteuttaminen nykyisin rakentamattoman Hämähäkkitontin alueelle. Tavoitteena on kansainvälisessä mittakaavassa korkeatasoinen kokonaisuus, joka monipuolistaa Turun hotellitarjontaa luoden kiinnostavan lisän poikkeuksellisen näkyvälle, arvokkaalle ja toiminnallisesti keskeiselle paikalle. Kokonaisuuteen on tavoitteena sisällyttää avoimia, kaikkia kaupunkilaisia palvelevia toimintoja ja tiloja.

Tavoitteena on huomioida Aurajokivarren arvokas maisema-alue, kansallinen kaupunkipuisto, Samppalinnan vuoren historiallinen puistoalue sekä viereinen arvokkaiden kulttuurirakennusten kokonaisuus. Rakentaminen sovitetaan alueen mittakaavaan ja liitetään luontevasti ympäristöön tuomalla innostavan kunnianhimoinen lisäelementti kulttuurirannan osaksi.

Lisäksi tavoitteena on muodostaa viihtyisää kävelyn ja pyöräilyn ympäristöä sekä ratkaista autoliikenne ja pysäköinti siten, ettei kulkua ohjata ensisijaisesti Itäisen Rantakadun kautta. Jokirannasta puistoon mahdollistetaan uusi kulkureitti, joka palvelee myös tulevaisuudessa kehitettäviä puiston palveluita, lasten leikkipaikkoja ja Samppalinnan maauimalaa.

Suunnittelussa tutkitaan kallion hyödyntämistä sekä Samppalinnanpuiston saavutettavuuden parantamista luontoarvot ja kallioperän laatu huomioiden.

Aloite

Asemakaavamuutos laaditaan Turun kaupungin aloitteesta. Kaupunginhallitus teki 9.2.2026 § 52 alueen kehittämisestä periaatepäätöksen, jonka mukaan:

- ns. Hämähäkkitonttia voidaan lähteä kehittämään rakentamiskäyttöön,
- kehittäminen tapahtuu toteutukseen tähtäävällä kaikille avoimella hankekehityskilpailulla. Alueen kehittämistä ei toteuteta innovaatiokumppanuuksin,
- kehittämistä koskevista reunaehdoista, täsmällisestä kilpailumuodosta ja arviointiperusteista päätetään erikseen ennen kilpailutuksen käynnistämistä,
- kilpailutus järjestetään osana vuorovaikutteista ja osallistavaa asemakaavanmuutosprosessia,
- kohteen asemakaavanmuutoksen käynnistämisen valmistelu aloitetaan välittömästi ja
- kehittämisen ja rakentamisen aikataulussa harkitaan suhde Turun juhlavuoteen 2029.

Hankekehitys- ja tontinluovutuskilpailu

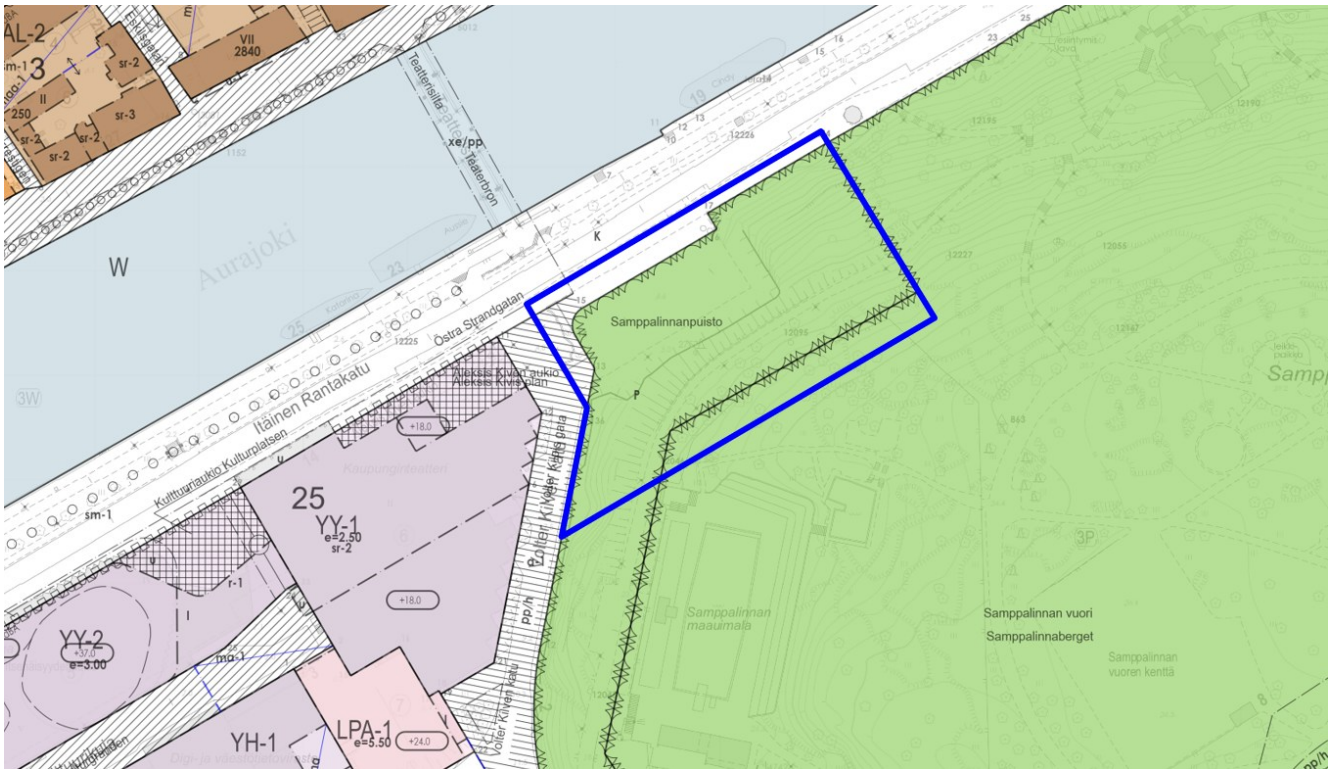
Turun kaupunki järjestää Hämähäkkitontin kehittämiseksi ja luovuttamiseksi hankekehitys- ja tontinluovutuskilpailun, jonka tavoitteena on löytää teknistaloudellisesti toteuttamiskelpoinen ja korkeatasoinen ratkaisu sekä sille toteuttaja. Kilpailu järjestetään osana kaavoitusprosessia ja se käynnistyy syksyllä 2026. Alueen asemakaavaehdotus laaditaan yhteistyössä kilpailun voittajan kanssa.

Kaavatilanne

Maakuntakaavassa (maakuntakaavayhdistelmä 3.2.2023) kaavamuutosalue on keskustatoimintojen aluetta (C). Se kuuluu myös kaupunkikehittämisen kohdealueeseen, kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeään alueeseen sekä merkittävään rakennetun ympäristön kokonaisuuteen. Aluetta sivuaa ulkoilureitti.

Turun yleiskaava 2029 on tullut voimaan 10.8.2024. Yleiskaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja historiallista puistoaluetta, jolla ympäristö säilytetään (VPH/s). Aluetta sivuavat pyöräilyn pääverkosto, ulkoilureitti ja keskustan kävelyalue. Suunnittelualue sijoittuu kallioresurssialueelle, joka voidaan ottaa myöhemmin pysäköinti- tai muuhun käyttöön. Alue on myös Aurajokivarren arvokasta maisema-aluetta, kansallista kaupunkipuistoa ja palokujannepuiden aluetta. Samppalinna on arvokas rakennetun ympäristön kokonaisuus ja viereinen Kaupunginteatteri on arvokas rakennus.

Alueella ovat voimassa asemakaavat 1/1897, 78/1958 ja 10/2020. Niissä suunnittelualue on osoitettu puistoksi, kaduksi sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla huoltoajo on sallittu.



Kuva 2. Ote ajantasa-asemakaavasta. © Turun kaupunki

Laadittavat selvitykset ja arvioitavat vaikutukset

Alueelta kootaan mm. luonto- ja kallioperätiedot. Kaavatyössä hyödynnetään myös mm. Uuden konserttitalon asemakaavan (kaavatunnus 10/2020) selvityksiä soveltuvin osin.

Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kaavoitus ja muut asiantuntijat arvioivat kaavan valmistelun yhteydessä kaavan toteuttamisen merkittävät vaikutukset mm. rakennettuun ympäristöön (yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristöön, liikenteen järjestämiseen), luonnonympäristöön, asukkaiden hyvinvointiin, elinkeinoelämään, yhdyskuntatalouteen ja ilmastoon.

Suunnittelualueen yleiset alueet

Suunnittelualueen yleisten alueiden, kuten katujen ja puistojen, suunnittelua tehdään rinnakkain kaavan kanssa. Yleisten alueiden toteuttaminen tai muuttaminen vaatii omat, kaavasta erillään olevat suunnitelmansa, jotka voidaan hyväksyä vasta kaavan hyväksymisen jälkeen.

Kaavan valmistelu ja osalliset

Kaava on arvioitu vaativuudeltaan merkittäväksi, ja sen myötä kaavaprosessi on L-kokoinen, ks. kuva alla. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Tavoitteena on, että kaava on hyväksymiskäsittelyssä vuonna 2027.

L-kokoisen kaavan prosessi



Osallisia kaavan valmistelussa ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Tämän hankkeen osalta **osallisiksi** on arvioitu seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Digita Oy, Kaupunkirakentaminen ja tilat, Konsernihallinto, Lounais-Suomen Elinvoimakeskus, Lupa- ja valvontavirasto, Nuorisovaltuusto, Telia Finland Oyj, Turku Energia Lämpö Oy, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun kaupunginmuseo, Turun Vesihuolto Oy, Vammaisneuvosto, Vanhusneuvosto, Varsinais-Suomen pelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus.

Aloitusvaihe

- Kaavatyö käynnistyy, kun kaupunginhallitus on hyväksynyt asemakaavan tavoitteet ja merkinnyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi.
- Vireille tulosta ilmoitetaan kuulutuksella (katso kuulutuksista tarkemmin yhteystiedoissa asiakirjan lopussa).
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään osallisille.
- Kaavahankkeeseen vaikuttavia tietoja ja lähtökohtia on tärkeä saada osallisilta heti hankkeen alkuvaiheessa. Näitä mielipiteitä toivotaan esitettävän 15.8.2026 mennessä. Mielipiteen voi jättää myös verkkokyselyn kautta osoitteessa www.turku.fi/kysely/hamahakkitontti.

Ehdotusvaihe

- Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi, jona aikana kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen. Kaupunki arvioi, antaako muistutus aihetta muuttaa kaavaehdotusta, ja laatii perustellut vastineet annettuihin muistutuksiin. Nähtävilläolosta julkaistaan kuulutus. (Ks. yhteystiedot asiakirjan lopussa).
- Samaan aikaan nähtävilläolon kanssa kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot.
- Valmistellaan kaavaehdotus kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi.

Hyväksyminen

- Kaupunginvaltuusto päättää asemakaavan hyväksymisestä.
- Tieto kaavan hyväksymispäätöksestä postitetaan erikseen vain niille, jotka sitä kaavan nähtävilläoloaikana kirjallisesti pyytävät ja ilmoittavat samalla osoitteensa.
- Kaupunginvaltuuston päätökseen on mahdollisuus hakea muutosta Turun hallinto-oikeudelta. Valitusaika on 30 päivää tiedoksisaannista. Asianosaisen ja muiden katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.
- Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan kuulutuksella.

Tiedonsaanti ja osallistuminen kaavan valmisteluun

Parhaiten tiedonkulku toimii kaavan valmistelijan kautta. Jos haluatte esimerkiksi keskustella kaavahankkeesta tai tiedustella siitä jotain, voitte soittaa valmistelijalle tai lähettää hänelle sähköpostia.

Jos haluatte jättää kaavahankkeesta kirjallisen mielipiteen tai muistutuksen, sen voi lähettää osoitteeseen kaupunkisuunnittelu(at)turku.fi tai postitse (osoite asiakirjan lopussa). Mielipiteitä voitte esittää koko kaavaprosessin ajan, mutta muistutuksia voi jättää vain kaavaehdotuksen ollessa nähtävillä. Mielipiteet ja muistutukset voi esittää vapaamuotoisesti, mutta kaavoituksen alkuvaiheessa voitte halutessanne hyödyntää myös tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa olevaa mielipidelomaketta. Kirjeitse tai sähköpostitse jätettyjen mielipiteiden ja muistutusten yhteydessä pyydämme

aina mainitsemaan joko diaarinumeron 2636-2026, asemakaavatunnuksen 8/2026 tai työnimen Hämähäkkitontti. Huomioittehan, että mielipiteet ja muistutukset ovat julkisia.

Kaavan etenemistä ja siihen liittyvää päätöksentekoa voi seurata internetissä. Nähtävillä oloaikana kaavaehdotukseen on mahdollista käydä tutustumassa Puolalankatu 5:n kolmannen kerroksen aulatilassa. Aulatilassa on myös mahdollista jättää kaavaan liittyviä mielipiteitä ja muistutuksia.

Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarvittaessa. Viimeisin versio on saatavissa internetistä kaavahaun kautta tai valmistelijalta.

Yhteystiedot

Kaavan valmistelija

Kaupunkiympäristö / Kaavoitus
kaavoitusarkkitehti Anna Hyyppä
puhelin 044 907 4342
etunimi.sukunimi(at)turku.fi

Hankekehitys- ja tontinluovutuskilpailu

Kaupunkiympäristö / Kiinteistökehitys ja maanhallinta
kiinteistökehityspäällikkö Ville Vehviläinen
puhelin 044 792 9361
etunimi.sukunimi(at)turku.fi

Kaavahaku

Hankkeen etenemistä voi seurata internetistä osoitteessa www.turku.fi/kaavahaku syöttämällä hakukenttään kaavan työnimen Hämähäkkitontti tai diaarinumeron 2636-2026.

Kuulutukset

Kaavahankkeen vireilletulosta, julkisesta nähtävilläolosta ja kaavan voimaantulosta tiedotetaan kuulutuksella kaupungin ilmoitustaululla (Puolalankatu 5), Turun Sanomissa, Åbo Underrättelserissä ja internetissä osoitteessa www.turku.fi/kuulutukset.

Muistutukset ja nähtävillä olo

Muistutusten jättö: kaupunkisuunnittelu(at)turku.fi, postitse tai Puolalankatu 5, 3. kerroksen aulatila
Nähtävillä oleva aineisto on esillä: Internet (www.turku.fi/kuulutukset) ja Puolalankatu 5, 3. kerroksen aulatila

Päätöksenteko

Kaupunkiympäristölautakunnan sekä kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston esityslistoja ja pöytäkirjoja voi lukea osoitteessa www.turku.fi/paatoksenteko.

Postiosoite

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus
PL 355, 20101 Turku

TURKU

Kaupunkiympäristö
Kaavoitus

HÄMÄHÄKKITONTTI
Mielipide kaavan valmistelusta

Diaarinumero: 2636-2026
Asemakaavatunnus: 8/2026

Asemakaavanmuutos

18.5.2026

Kaupunginosa: III
Osoite: Itäinen Rantakatu 10

Mielipidelomake pyydetään lähettämään 15.8.2026 mennessä osoitteeseen: kaupunkisuunnittelu(at)turku.fi tai Kaupunkiympäristö, Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus, PL 355, 20101 Turku

---

---

voitte jatkaa paperin toiselle puolelle

aika ja paikka _____

nimi ja osoite (tekstaten) _____