

UUDENMAANKATU 5A
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaDiaarinumero: 4280-2023
Asemakaavatunnus: 9/2025**Asemakaavanmuutos**

20.10.2025

Kaupunginosa: II

Osoite: Uudenmaankatu 5a



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti. © Turun kaupunki

Suunnittelualue

Asemakaavanmuutos laaditaan II kaupunginosaan kortteliin 6 tontille 13. Tontin viereinen katualue Teininkuja on osa suunnittelualueetta. Suunnittelualueen rajausta esitetään kuvassa 1. Suunnittelualue sijaitsee Uudenmaankadun ja Vartiovuoren puiston rinteessä. Suunnittelualueella sijaitsee tyhjillään oleva kolmikerroksinen punatiilinen toimistorakennus vuodelta 1969.



Kuva 2. Suunnittelalueen rajaus, ilmakuva 2022. © Turun kaupunki

Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on keskusta-alueen täydennysrakentaminen mahdollistamalla tontille uusi asuin- ja liikerakennus. Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota puuston istuttamismahdollisuuksiin, leikki- ja oleskelualueiden viihtyisyyteen ja uudisrakennuksen kaupunkikuvallisiin vaikutuksiin. Uudisrakennuksen tulee sopia massaltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja huomioida historiallisen maamerkin, Vartiovuoren tähtitornin läheisyys puiston laella ja olla estämättä sen näkymiä. Asumisen monimuotoisuuden edistämiseksi uudisrakentamisessa tulee toteutua voimassa oleva asunto- ja maapoliittisen periaatteiden (kv 13.2.2023) mukainen perheasuntovaatimus. Perheasuntoja tulee toteuttaa vähintään 25 % asuntojen määrästä (ei koske erityisasumista mm. opiskelija-asunnot). Perheasunnoksi katsotaan vähintään kahden makuuhuoneen asunto, jonka minimipinta-ala on 63 h-m². Lisäksi tavoitteena on toiminnoiltaan elävästä katutasosta, joka sisältää liike- ja toimistotilaa. Tontin kehittämisessä tulee huomioida yleiskaavassa 2029 kallioresurssialue. Lisäksi tulee huomioida se, että tontti kuuluu muinaismuistolain rauhoittaman kiinteän muinaisjäännösalueen rajauksen piiriin. Suunnittelualueella sijaitsevan katualueen, Teininkujan kautta kulku luolastoon säilymässä sellaisenaan.

Aloite

Asemakaavanmuutos laaditaan Kiinteistö Oy Turun Teletalon aloitteesta.

Kaavatilanne

Maakuntakaava

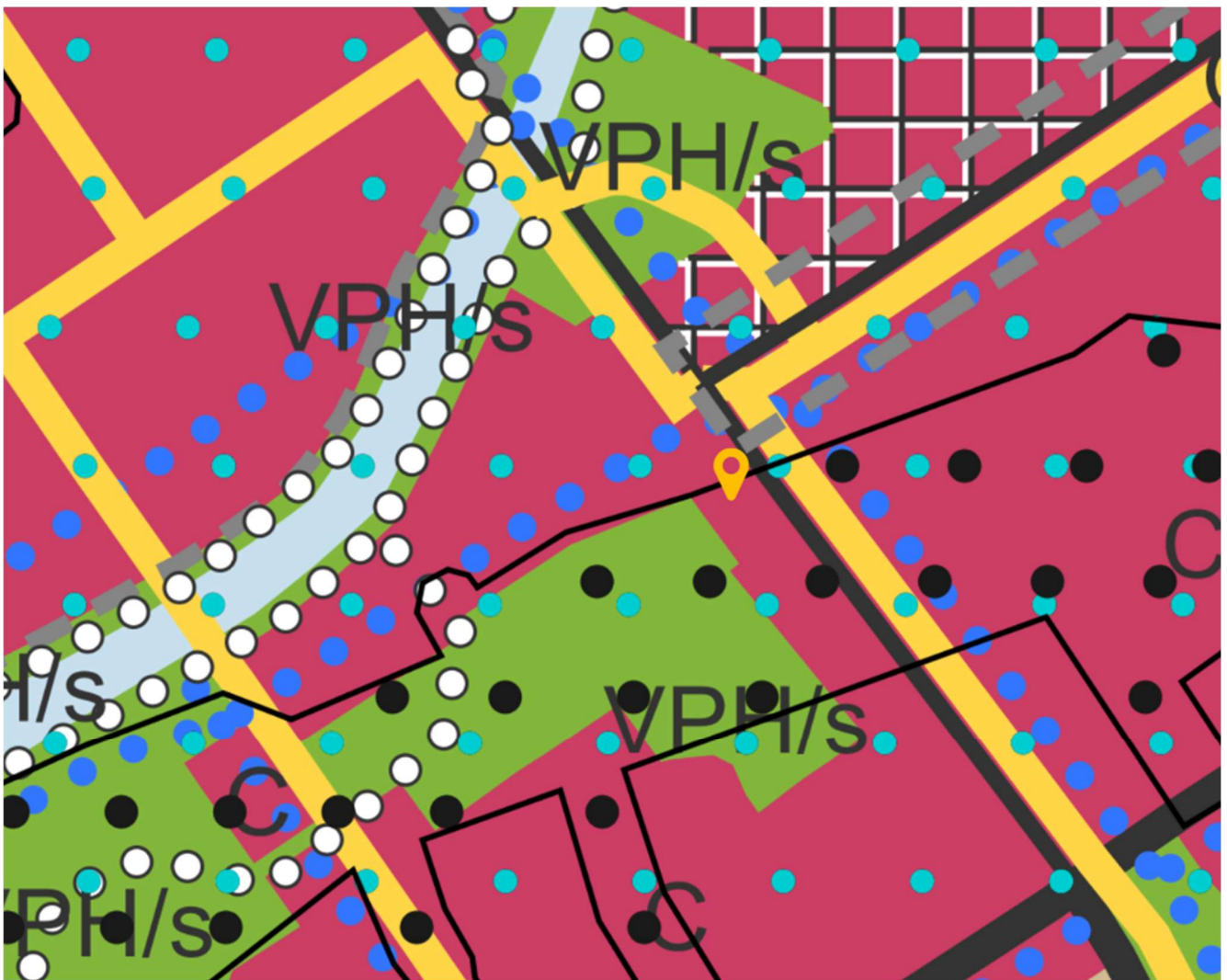
Ylimmällä kaavatasolla eli maakuntakaavassa (maakuntakaavayhdistelmä 24.10.2023) kaavamuutos-alue kuuluu keskustatoimintojen alueeseen C sekä osittain kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeään alueeseen (VSMK). Maisema-arvojen tulee olla lähtökohtana alueelle laadittaville suunnitelmille ja toimenpiteille.



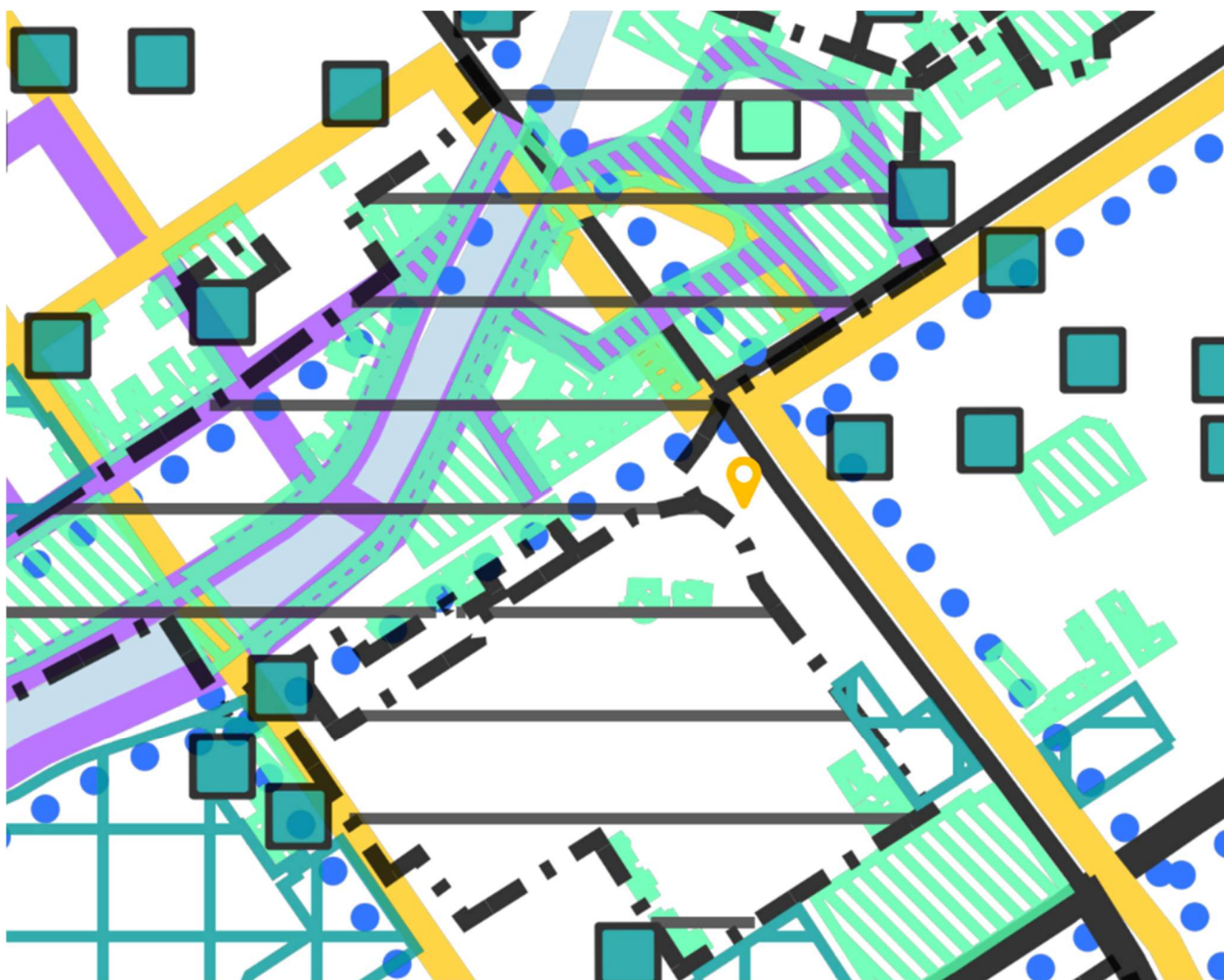
Kuva 3. Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmä 2023. Suunnittelualan sijainti on merkitty keltaisella sijaintimerkillä. © Turun kaupunki

Yleiskaava

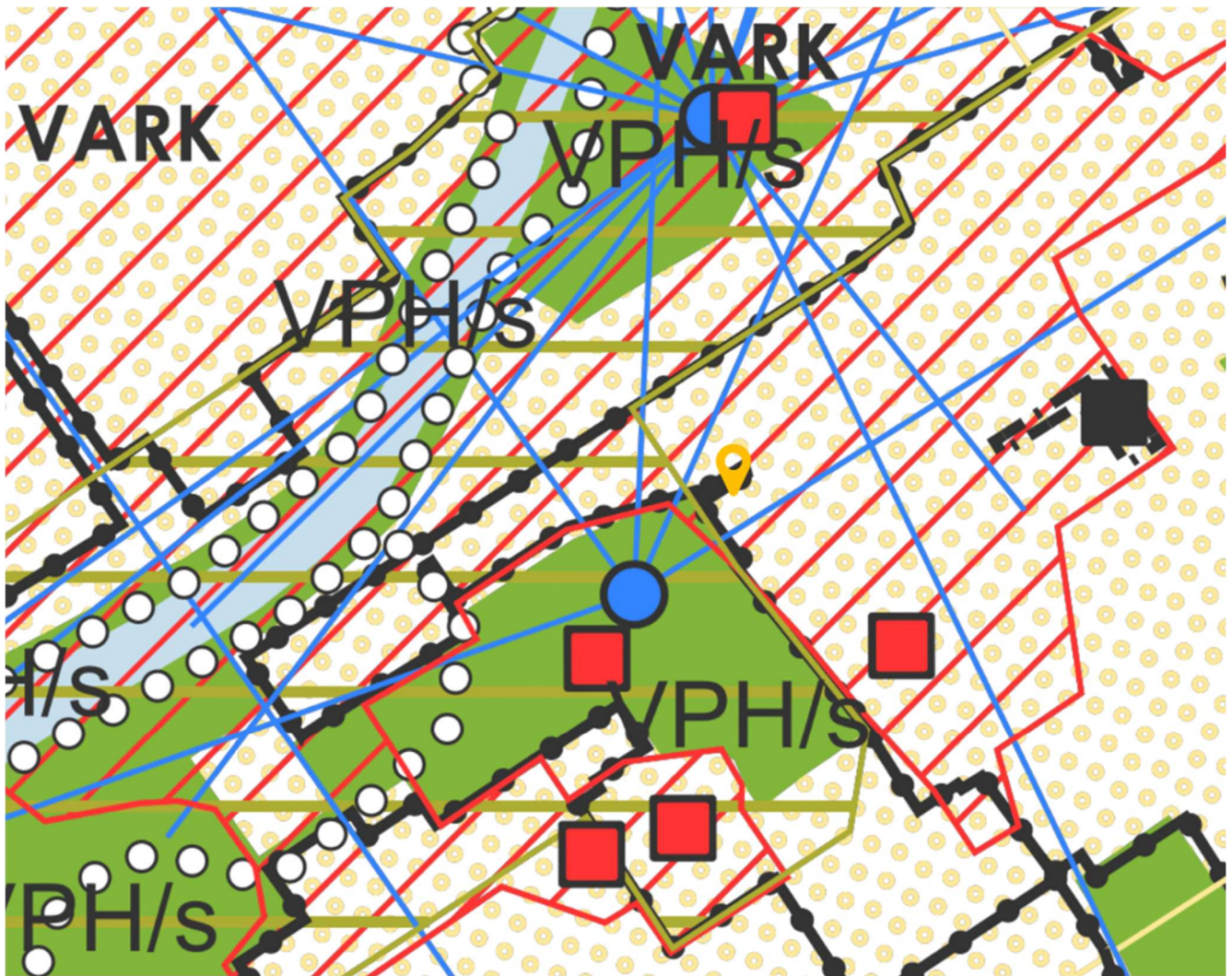
Turun yleiskaava 2029 on tullut voimaan 10.8.2024. Yleiskaava 2029:ssä alue on C, keskustatoimintojen alue. Alue varataan Turun kaupunkialuetta palveleville keskustatoiminnoille. Alueen pääasiallisia toimintoja ovat keskustamainen asuminen, julkiset ja yksityiset palvelut, hallinto ja keskustaan soveltuvat ympäristöhäiriötä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot. Alueella on myös kallioresurssialue, joka voidaan ottaa myöhemmin pysäköinti- tai muuhun käyttöön. Mahdollista kallion sisään rakentamista tai sisäänajopaikkoja ei saa rajoittaa muulla rakentamisella. Nykyisten ja tavoiteltujen maanalaisten tilojen ja tunnelien toteuttamisedellytykset tulee turvata. Maanalaisten tilojen soveltuvuus ja käyttötarkoitus tutkitaan tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä. Alue sijaitsee Uudenmaankadun varrella, joka on Yleiskaavassa 2029 merkitty joukkoliikenteen laatukäytäväksi sekä on osa pyöräilyn pääverkostoa. Alue on muinaismuistolailalla (295/1963) rauhoitettua kiinteää muinaisjäännösaluetta. Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Alue sijaitsee osittain Kansallisen kaupunkipuiston alueella. Kansallinen kaupunkipuisto on perustettu alueen erityisten arvojen säilyttämiseksi ja hoitamiseksi. Alueelle on laadittu hoito- ja käyttösuunnitelma. Aluetta koskevista toimenpiteistä tulee ottaa huomioon kansallisen kaupunkipuiston tarkoitus. Lisäksi alue sijaitsee lähellä historiallista maamerkkiä ja sen keskeiset näkymäsuunnat viistoavat alueen ylitse.



Kuva 4. Ote yleiskaavasta 2029, yhdistelmäkartta, kartta 1 yhdyskuntarakenne ja kartta 6 yhdyskuntatekniikka. Suunnittelualueen sijainti on merkitty keltaisella sijaintimerkillä. © Turun kaupunki



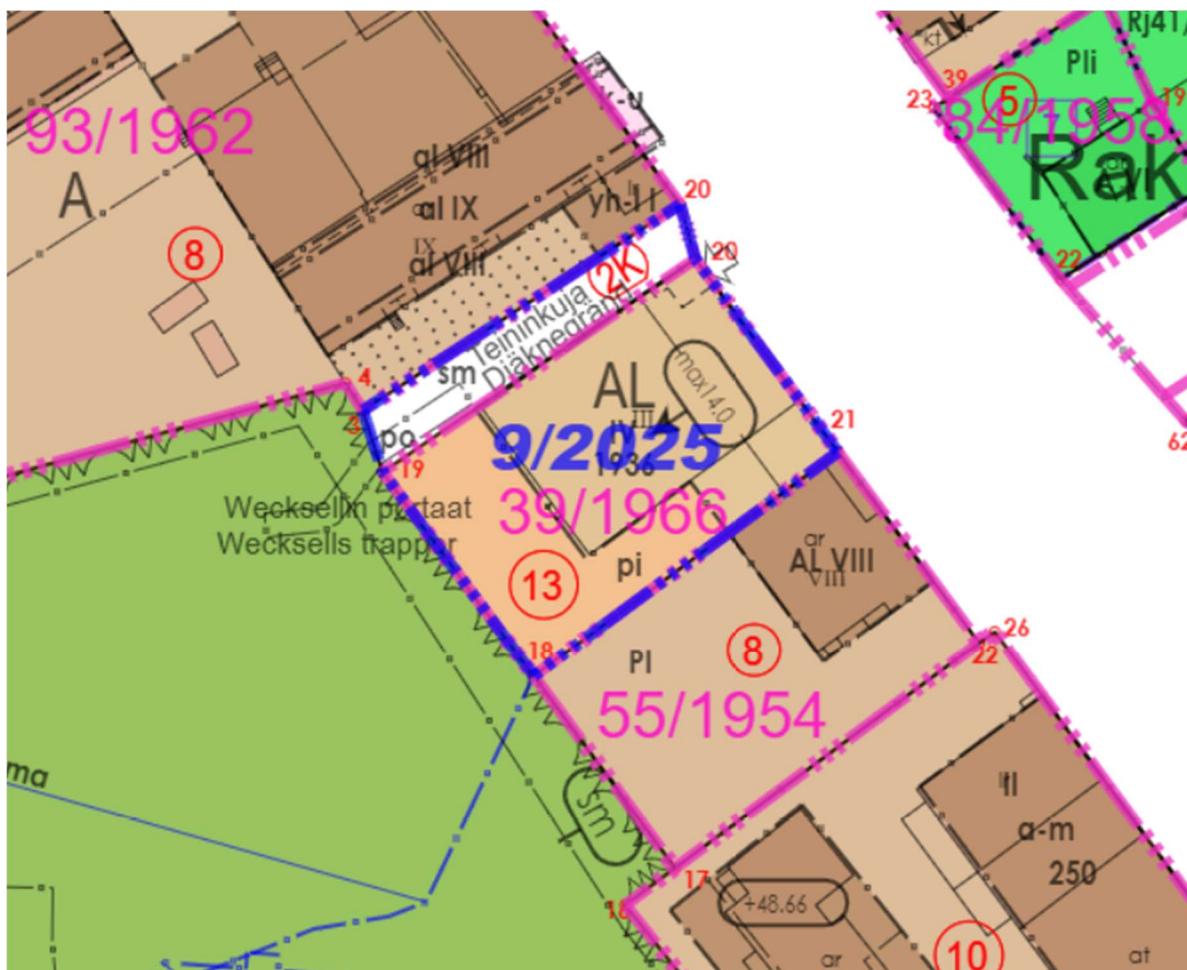
Kuva 5. Ote yleiskaavasta 2029, yhdistelmäkartta, kartta 4 liikenne ja kartta 8 arvokkaat rakennetun ympäristön kohteet. Suunnittelualueen sijainti on merkitty keltaisella sijaintimerkillä. © Turun kaupunki



Kuva 6. Ote yleiskaavasta 2029, kartta 7 viherympäristö, maisema ja muinaisjäännökset. Suunnittelualueen sijainti on merkitty keltaisella sijaintimerkillä. © Turun kaupunki

Asemakaava

Suunnittelualueella on tällä hetkellä voimassa asemakaava 39/1969. Suunnittelualue on merkitty AL, liikerakennusten korttelialueeksi. Ajantasa-asetuksen rakennusala sallii tällä hetkellä nelikerroksisen rakennuksen ja suurin sallittu kokonaiskerrosala on 1936 neliömetriä. Lisäksi rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeus saa olla max 14.0. Ajantasa-asetuksessa on määritelmä autopaikosta. AL-tontille on järjestettävä 1 autopaikka liikehuoneistoalan 50 m² kohti, kuitenkin vähintään rakennusasetuksen edellyttämä määrä. Rakentamatta jäävä tontinosa, jota ei käytetä ajoteinä tai pysäköintiin, on istutettava.



Kuva 7. Ote ajantasa-asemakaavasta. © Turun kaupunki

Laadittavat selvitykset ja arvioitavat vaikutukset

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.

Maankäyttösopimus

Kaupungin ja yksityisten maanomistajien välillä laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimuksia. Maankäyttösopimuksissa sovitaan maanomistajien osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

Suunnittelualan yleiset alueet

Suunnittelualan yleisten alueiden, kuten katujen 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 vähäiseksi, ja sen myötä kaavaprosessi on M-kokoinen, ks. kuva alla. Kaavan hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta. Maankäyttösopimus pitää olla tehtynä ennen kuin kaavaehdotus hyväksytään kaupunkiympäristölautakunnassa. Tavoitteena on, että kaavaehdotus on nähtävänä arviolta syys-lokakuussa 2026 ja kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttävänä loppuvuodesta 2026.

M-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, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry, Keskikaupunkiseura Tälpuajokke ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Digita Oy, Turun kaupunginmuseo, Telia Finland Oyj, Turku Energia Lämpö Oy, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen pelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Suomen Erillisverkot Oy sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus.

Aloitusvaihe

- Kaavatyö käynnistyy, kun kaupunkiympäristölautakunta 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 15.12.2025 mennessä.

Ehdotusvaihe

- Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi, jona aikana kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen. Kaupunki arvioi, antaako muistutus aiheutta muuttoa kaavaehdotusta, ja laatii perustellut vastineet annettuihin muistutuksiin. Nähtävillä olosta julkaistaan kuulutus (ks. yhteystiedot asiakirjan lopussa).
- Samaan aikaan nähtävillä olon kanssa kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot.
- Valmistellaan kaavaehdotus kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi.

Hyväksyminen

- Kaupunkiympäristölautakunta päättää asemakaavan hyväksymisestä.
- Tieto kaavan hyväksymispäätöksestä postitetaan erikseen vain niille, jotka sitä kaavan nähtävilläoloaikana kirjallisesti pyytävät ja ilmoittavat samalla osoitteensa.
- Kaupunkiympäristölautakunnan 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 mielipidelmaketta. Kirjeitse tai sähköpostitse jätettyjen mielipiteiden ja muistutusten yhteydessä pyydämme aina mainitsemaan joko diaarinumeron 4280-2023, asemakaavatunnuksen 9/2025 tai työnimen Uudenmaankatu 5a. Huomioitthän, 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 / Christa Björklund
puhelin 040 663 9103
etunimi.sukunimi(at)turku.fi

Kaavahaku

Hankkeen etenemistä voi seurata internetistä osoitteessa www.turku.fi/kaavahaku syöttämällä hakukenttään kaavan työnimen Uudenmaankatu 5a tai diaarinumeron 4280-2023.

Kuulutukset

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

Muistutukset ja nähtävillä olo

Muistutusten jätto: kaupunkisuunnittelu(at)turku.fi, postitse tai Puolalankatu 5, 3. kerroksen aula-tila
Nähtävillä oleva aineisto on esillä: Internet (www.turku.fi/kuulutukset) ja Puolalankatu 5, 3. kerroksen aulatilassa

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

