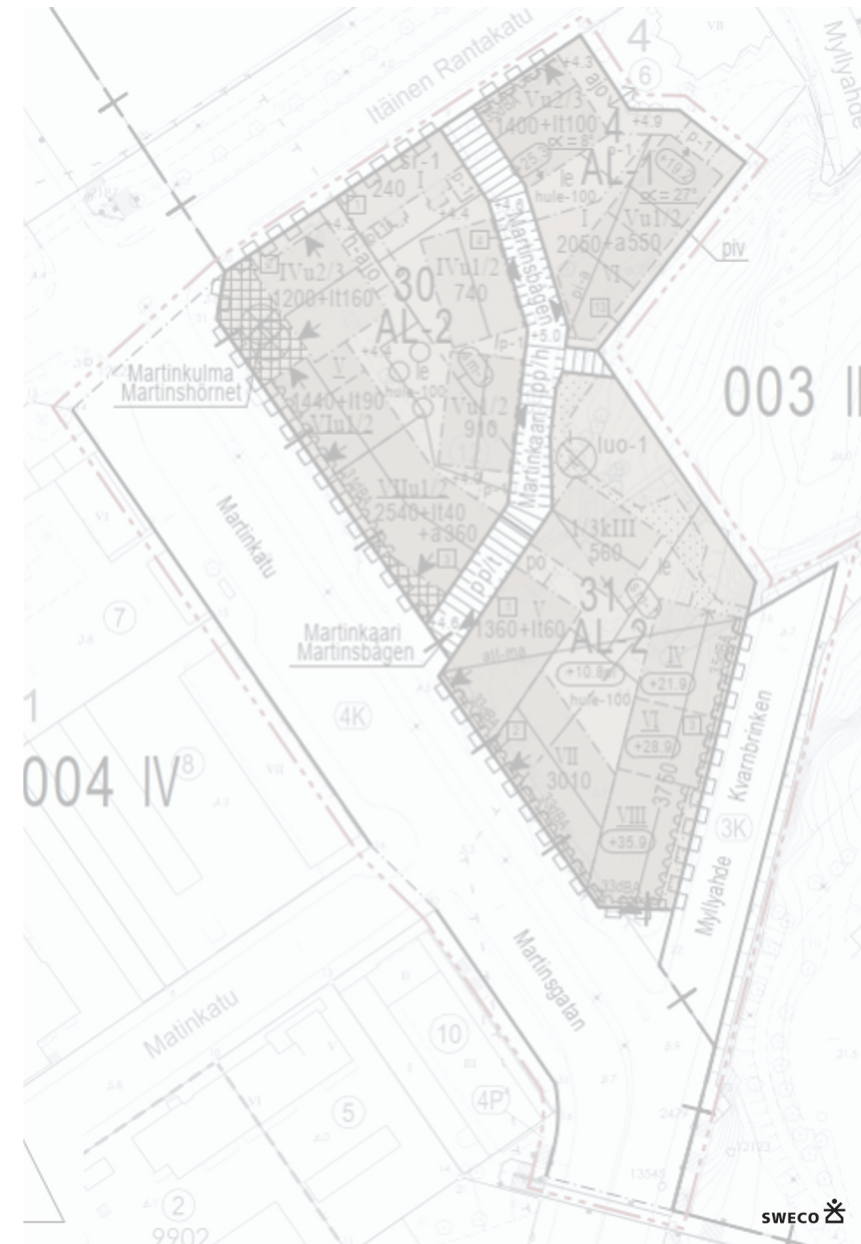




Asemakaavanmuutosehdotus Herkules

Diaario 7398-2016

III (keskusta) kaupunginosa

Kaavaehdotuksen nähtävilläoloajan
(16.2 - 17.3) yleisötilaisuus 26.2.2026
Valtion virastotalo kello 17:00 – 18:30



kaavoitusarkkitehti Christiane Eskolin 26.2.2026



Tilaisuuden kulku ja esittelyt

- Tilaisuuden avaus ja taustaa Christiane Eskolin, Turun kaupunki
- kiinteistökehityspäällikkö Otto Virenius, Senaatti-kiinteistöt
- arkkitehti Eero Lunden, Lunden Architecture Company
tontinluovutuskilpailun voittaneen ehdotuksen ”Uoma” esittely
- arkkitehti Uula Kohonen, Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy
kaavaehdotuksen viitesuunnitelman esittely korttelin 4 osalta
- arkkitehti Sanukka Lehtiö, Sweco Oy
nähtävillä oloajan kaavaehdotuksen pvm. 26.1.2026 esittely
- Keskustelua
- Tilaisuuden päättäminen klo 18:30



26.2.2026 kaavoitus

Tontinluovutuskilpailun voittanut Uoma-suunnitelma ja nähtävillä oleva kaavanmuutosehdotus

Mistä lähdettiin – lyhyesti



26.2.2026 kaavoitus

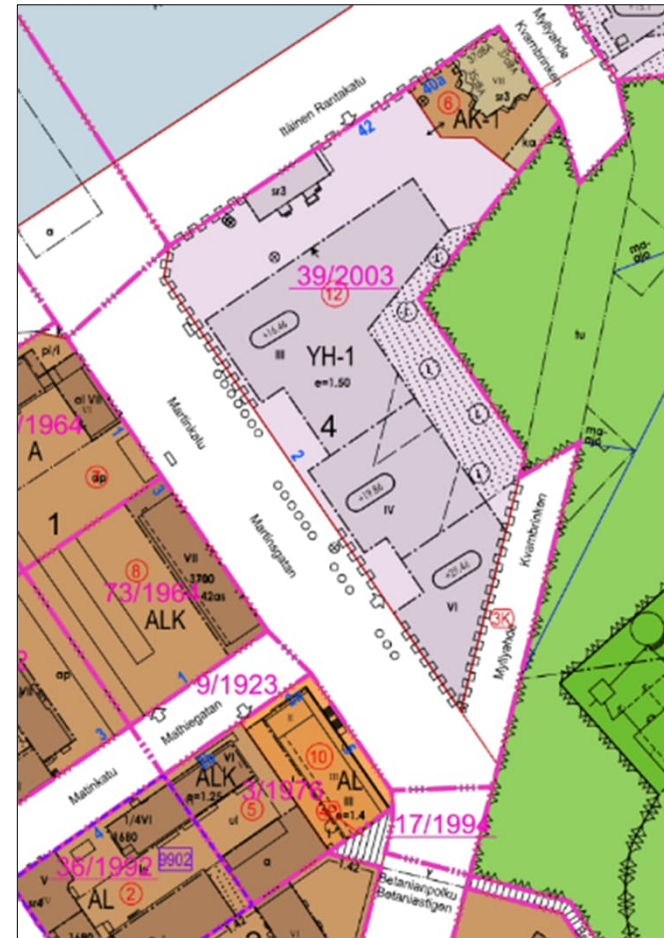
- Maanomistaja Senaatti-kiinteistöt aloite 17.6.2016 → sopimus kaavan valmistelutyöstä 2018
- Kaavamuutoksella hallinto- ja virastorakennusten korttelialue muutetaan asuin-, liike- ja toimistorakentamiseen.
- Tavoitteena on asumiseen painottuva ratkaisu, joka tukee kaupungin väestötavoitteita sekä vahvistaa keskustan elinvoimaa kehittämällä historiallisesti merkittävää aluetta laadukkaaksi asuinympäristöksi.

Alueen voimassa oleva asemakaava

- Suunnittelualueella on 14.4.2007 voimaan tullut asemakaava
- Alue on osoitettu hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH-1) ja sen rakennusoikeus on osoitettu tonttitehokkuudella 1,50
- Suunniteltavan tontin pinta-ala on 10 178 m²
Tonttitehokkuus e = 1,50
→ rakennusoikeus noin 15 267 m²
- Korttelialueelle saa nykyisen kaavan mukaan sijoittaa myös yksityisiä toimistotiloja ja vähäisessä määrin pääkäyttötarkoitukseen sopivia liiketiloja sekä toiminnan kannalta välttämättömiä asuntoja ja rakentaa kaksi kellarikerrosta.



26.2.2026 kaavoitus



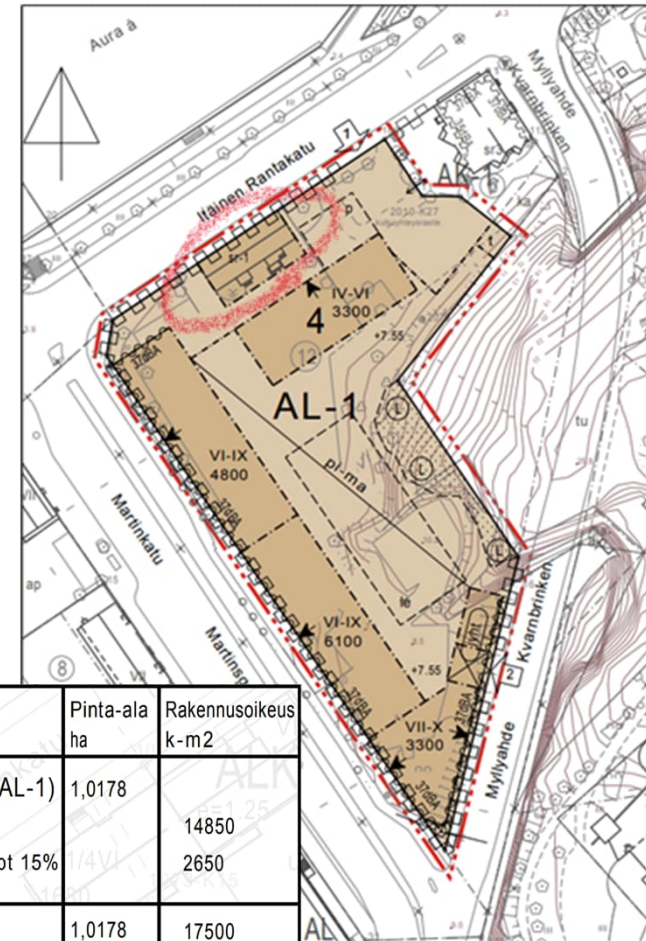
Ote ajantasa-asemakaavasta (Turun kaupunki)

Kaavaluonnos pvm. 39/2003

- Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi luonnoksen 8.1.2019 § 3 seuraavalla lisäyksellä:
- ”Lautakunta edellyttää, että kaavoituksen jatkotyössä kaavaehtoihin lisätään rakentamisen laatuun ja kerroskorkeuden vaihteluun liittyviä määräyksiä, jotta rakentaminen soveltuu arvokkaaseen kaupunkipuistoon rajautuvaan ympäristöönsä. Liike- ja toimistotilaa tulee rakentaa vähintään 20 % kerrosalasta.”



26.2.2026 kaavoitus



TILASTOTIEDOT	Pinta-ala ha	Rakennusoikeus k-m ²
Asuinkerrostalot (AL-1)	1,0178	
- Asuminen 85%		14850
- Liiketilat ja toimistot 15%		2650
Yhteensä	1,0178	17500

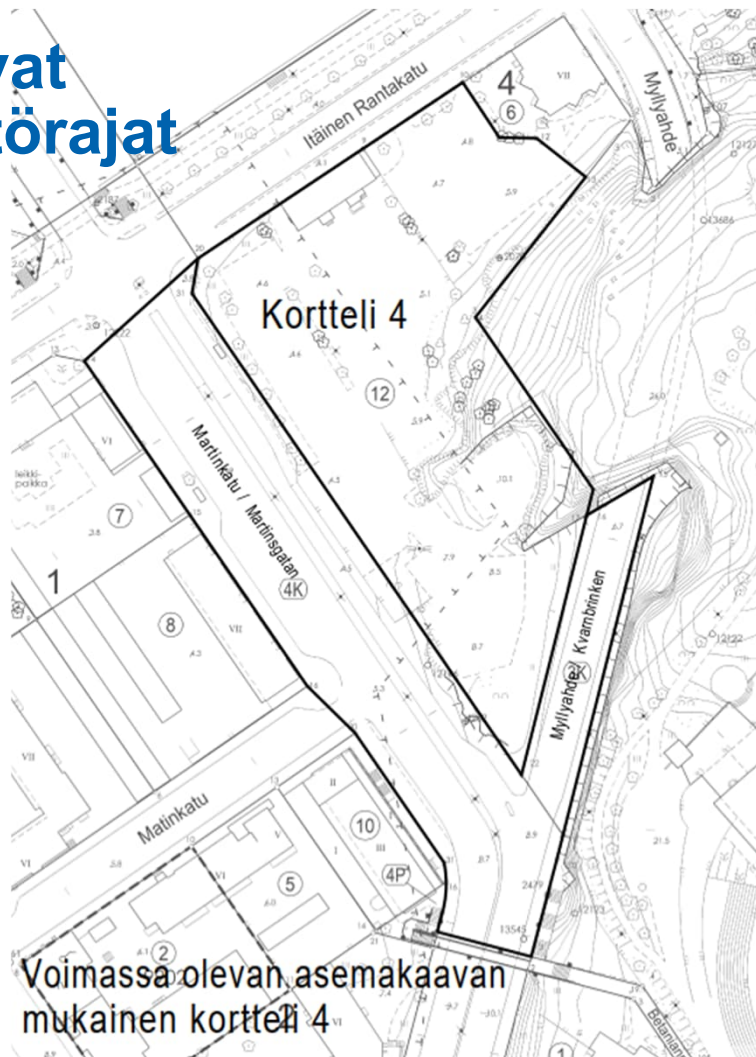
Asemakaavaluonnos pvm. 28.11.2018

Herkules – Asemakaavaprosessin vaiheet

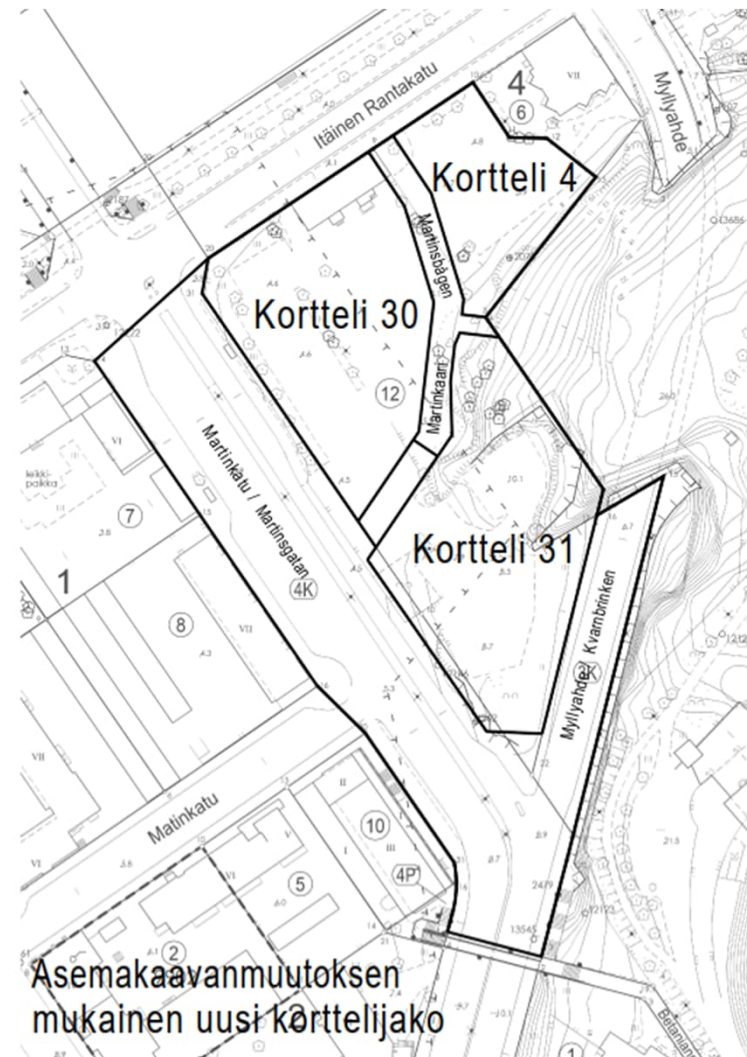
- Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja kuulutus vireilletulosta vuoden 2018 aikana
- Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen 8.1.2019
- Senaatti-kiinteistöt järjesti Turun kaupungin kanssa suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun vuosien 2023 ja 2024 aikana
- Kaavaehdotus on valmisteltu kilpailun voittaneen ehdotuksen ”Uoma” pohjalta



Muuttuvat kiinteistörajat

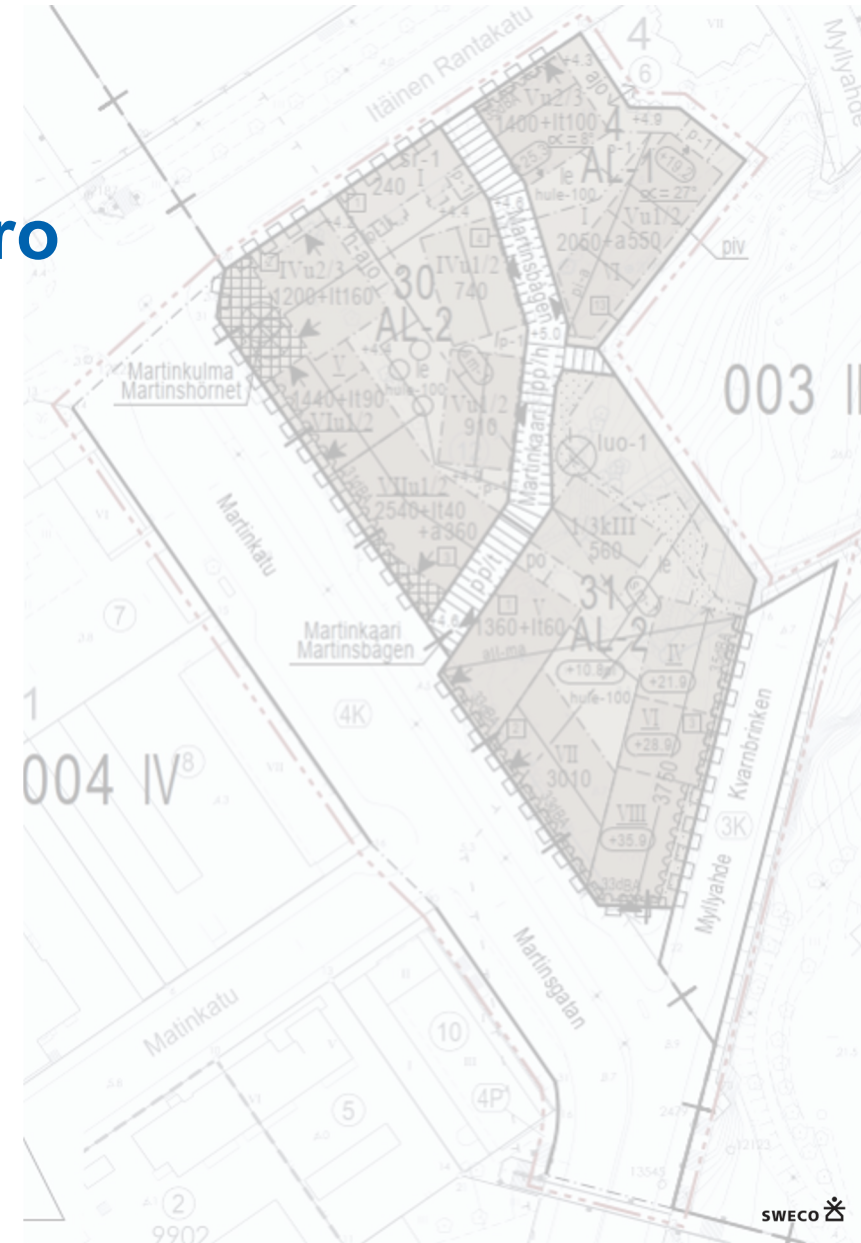


Voimassa olevan asemakaavan
mukainen kortteli 4



Asemakaavanmuutoksen
mukainen uusi korttelijako

2. Senaatti-kiinteistön puheenvuoro





Turku, Herkules

Otto Virenius

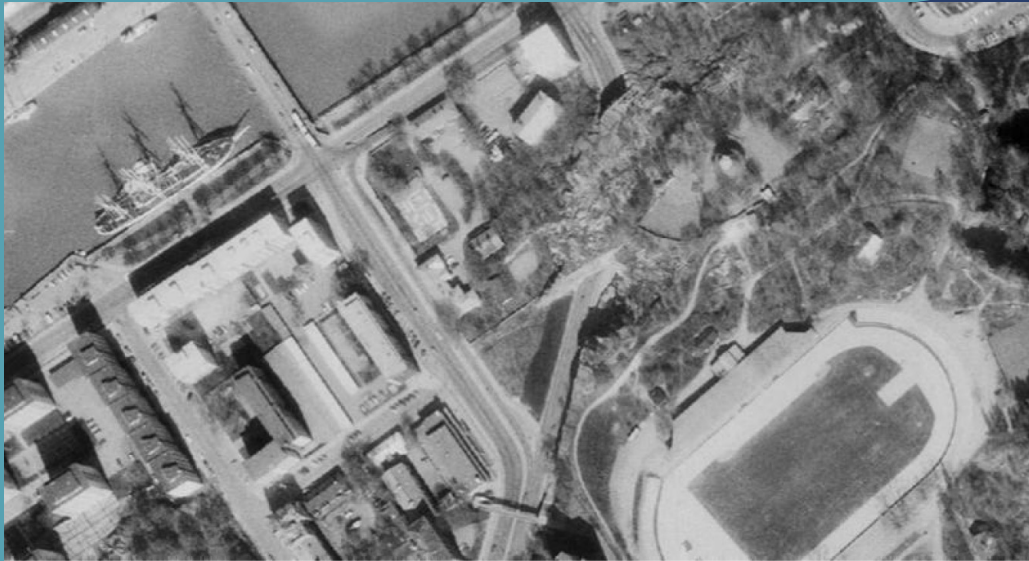
Kiinteistökehitys- ja myynti
Senaatti-kiinteistöt

26.2.2026



Herkules nimi Carl Ludvig Engelin Turun kaupungin asemakaavasta





Ilmakuva vuodelta 1986. Kuvassa oleva Museolaiva Suomen Joutsen on siirretty v. 2002 Martinsillan kupeesta Forum Marinum -museon rantaan lähemmäs Aurajoen suuta.



Kuva.
Virastotalon
suunnitelmia
2004, Näkymä
Matinkadulta

ARKKITEHTITOIMISTO MATTI TAKALA OY

Historia

- Herkuleksen tontti hankittiin valtion tulevaan käyttöön 1975 ja 1982
- Vuonna 2003 aloitettiin uuden virastotalon kaavan valmistelu joka valmistui 2007. Tällöin ennustettiin, että valtion työntekijämäärä kasvaa ja että tarvitaan lisää toimistotilaa.
- Monitilatyöympäristöihin joissa ei ole omaa työpistettä siirtymisen ja etätyön lisääntyessä nykyiseen virastotaloon onkin mahtunut entisen 900 hengestä sijaan 1500 henkeä
- Eli työntekijämäärän kasvu onkin mahtunut ympäristöystävällisesti nykyisen virastotalon seinien sisälle eikä uutta virastotaloa ole tarvittu
- Työntekijämäärän kasvun johdosta virastotalon pysäköintitarve on kuitenkin kasvanut ja Herkuleksen tonttia on käytetty pysäköintiin
- Suunnitelmissa on siirtää pysäköinti virastotalon, kaupunginteatterin ja konserttitalon yhteiseen pysäköintilaitokseen jonka on nyt rakenteilla ja suunniteltu valmistuvan 2027 mennessä. Tämän jälkeen tontilla ei ole enää tarvetta valtion käyttöön
- Valtion kiinteistöstrategian mukaisesti tontti päätettiin kehittää ja myydä
- Myynnistä päätettiin kaupungin kanssa järjestää Laatu ja hinta kilpailu

[illegible]

Pehmeä kaupunki

Hyvän kaupunkielämän perusteet

The illustration depicts a vibrant urban environment through a cross-section of a building and its surrounding streets. The building's upper floors are filled with diverse activities: a rooftop garden, a home office, a living room with friends, a gym, and a shop. The ground floor shows storefronts for a bicycle shop ('velocité') and a bookstore ('KIRJAKAUPPIA'), along with a bus stop where a yellow bus is waiting. Pedestrians, cyclists, and a dog are seen on the sidewalks, interspersed with green trees.

David Sim
Esipuhe: Jan Gehl

[illegible]

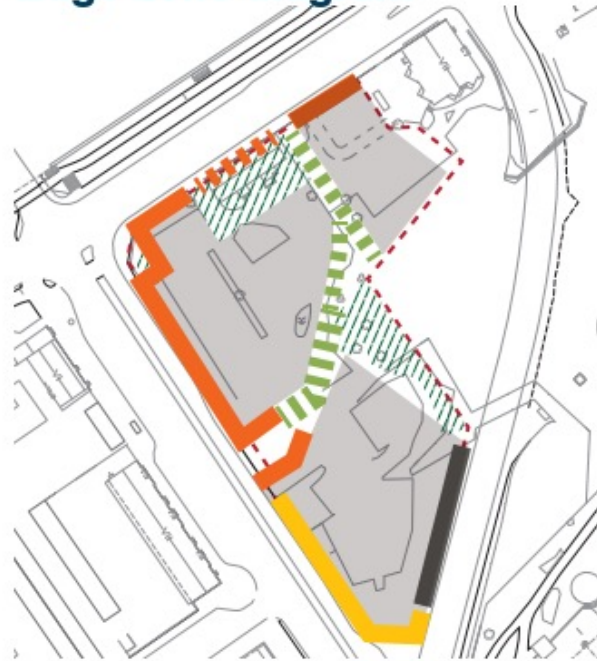
- Korttelista järjestettiin hinta-laatu kilpailu 2023-2024
- Tavoitteena oli löytää kortteliin kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti monipuolinen suunnitteluratkaisu sekä sen toteuttaja(t).
- Kilpailussa painotettiin **Pehmeä kaupunki** – hyvän kaupunkielämän perusteet mukaisia arviointikriteerejä
- Monimuotoinen, ihmisen mittakaavainen hybridikortteli jossa on kiinnitetty erityisesti huomiota ykköskerroksen avautumisesta katutilaan
- Tavoiteltava rakennusoikeuden määrä koko Kilpailualueella oli noin 17 500–20 000 k-m².
- Kilpailuohjelmassa on alustavasti kokonaisrakennusoikeudesta noin 80 % asumiseen,
 - josta noin 20 % , ara-tuotanto (pitkä korkotuki)
- Noin 20 % liike-, toimisto- hotelli, huoneistohotelli, yksityisen päiväkodin, koulutiloja tai muita liike- ja palvelutoimintoja.

Arviointikriteerit

Kilpailun arviointiryhmä tulee painottamaan ehdotusten arvioinnissa seuraavia korttelisuunnitteluohjeessa esitettyjä kohtia 1–2 sekä muita arviointikriteerejä nro 3–5

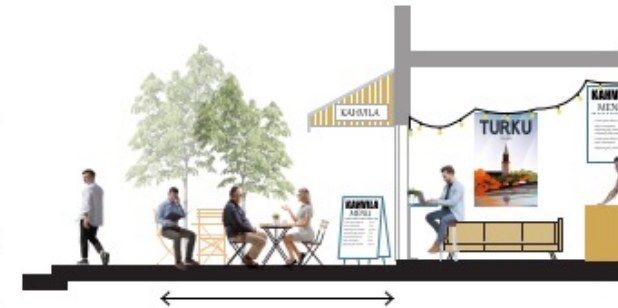
1. Kaupunkikuva ja korttelirakenne (kaupunkikuvalliset ratkaisut, korttelirakenne, arkkitehtoninen laatu):
2. Monipuoliset asumisen ratkaisut (tilasuunnittelu):
3. Kaupalliset toiminnot, Ara-tuotanto ja palvelut (toteuttamiskelpoisuus ja monipuolisuus)
4. Hiilineutraaliutta lisäävät ratkaisut ja mahdolliset innovaatiot, ilmastoviisas toteuttaminen
5. Rakennusoikeuden hinta

Edge zone diagram

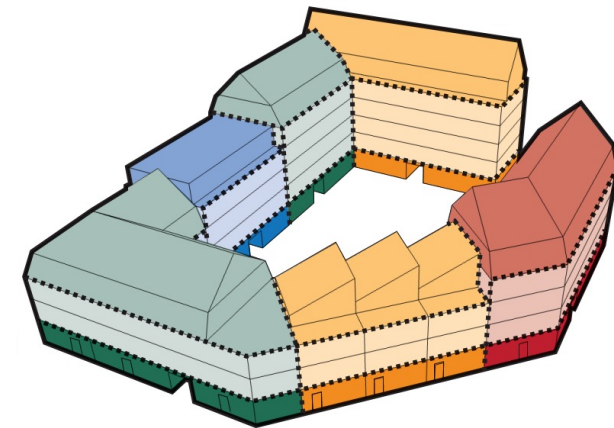
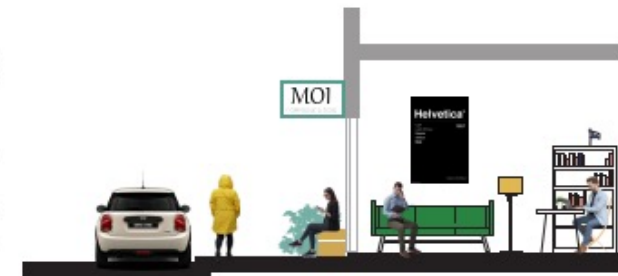


- Main commercial edge zone 1-3 m (retail, gastronomy or service)
- Possibility for activation of heritage building
- Secondary commercial edge zone 0.5-1 m
- Mainly residential edge zone (possibility for office/ other use)
- No demand for active edge zone (creative treatment of facade encouraged)

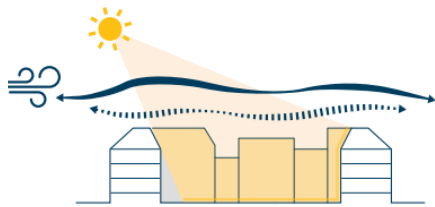
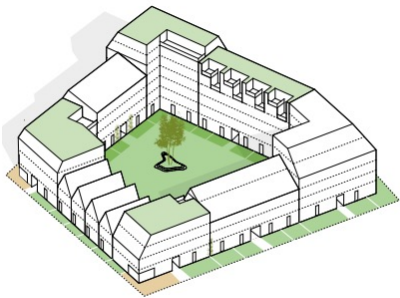
Edge zone examples



Large commercial



Laatu-hinta kilpailu: Laatuksiteerit tarkasti määritelty korttelisuunnitteluohjeessa



✓ **Legend for checklists of goals on the following pages:**



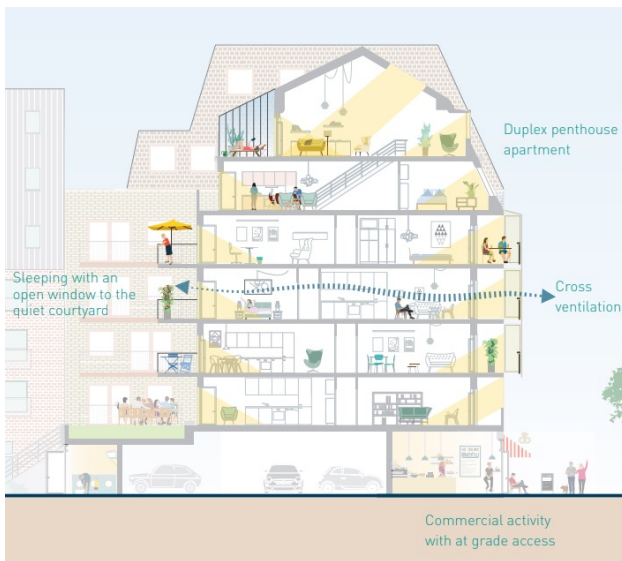
Need to have

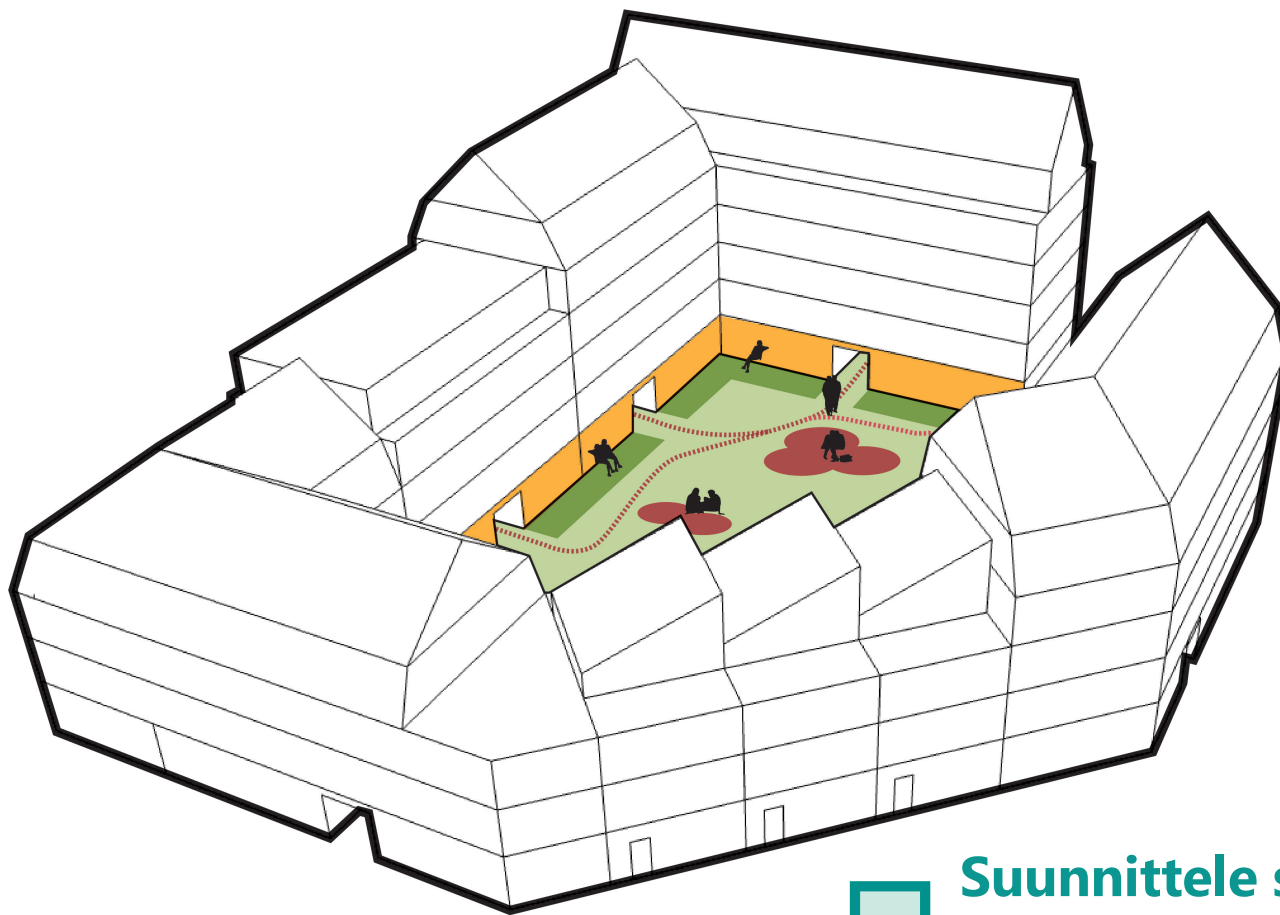
These points are obligatory to deliver in order for the project to be approved.



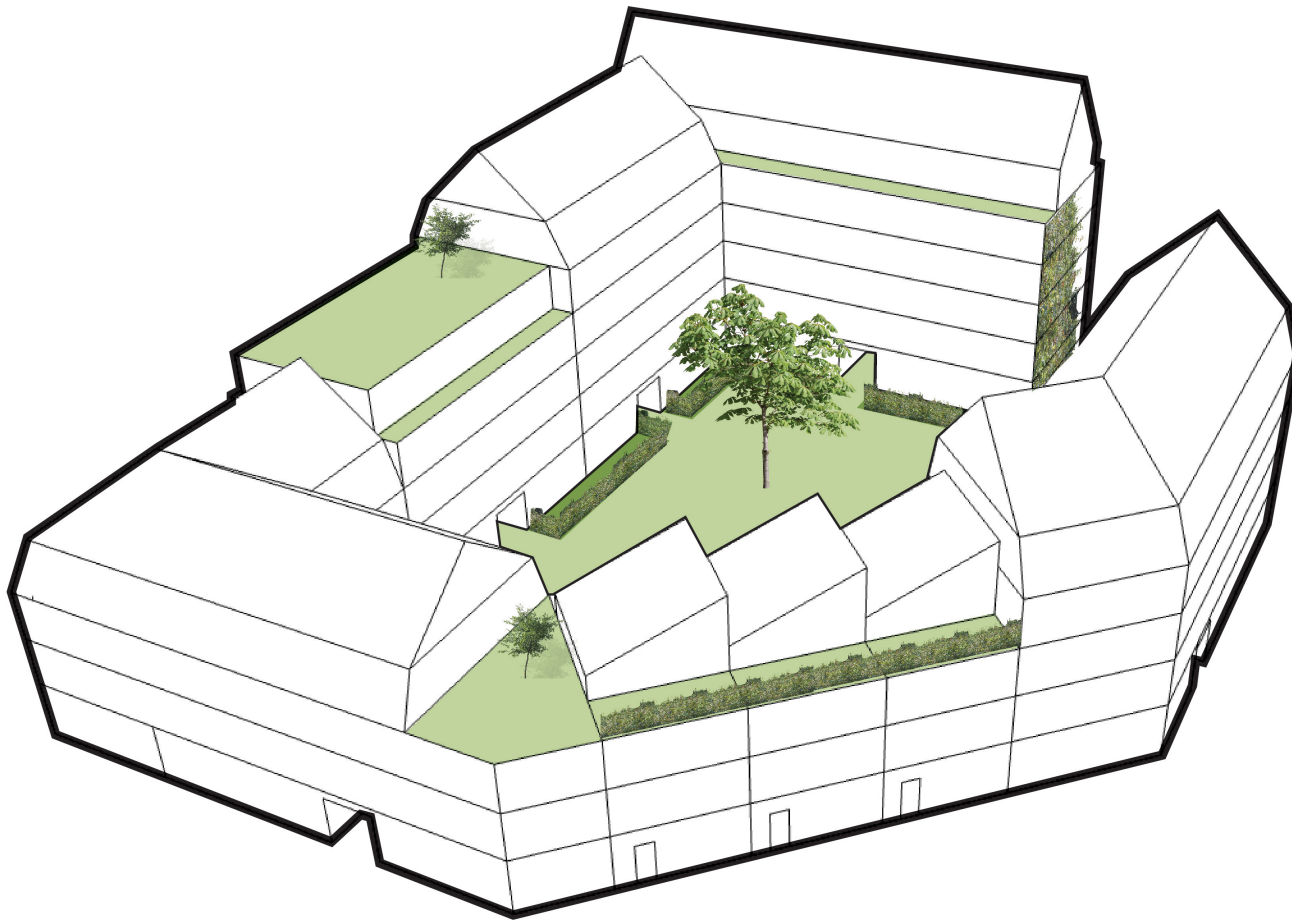
Nice to have

The more of these points the project delivers, the more attractive and liveable the project will be.





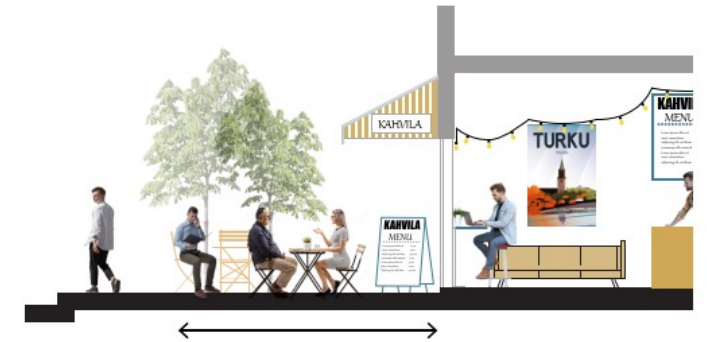
**Suunnittele suojaisia ulkotiloja,
jotka houkuttelevat ihmisiä viettämään aikaa
ulkona**

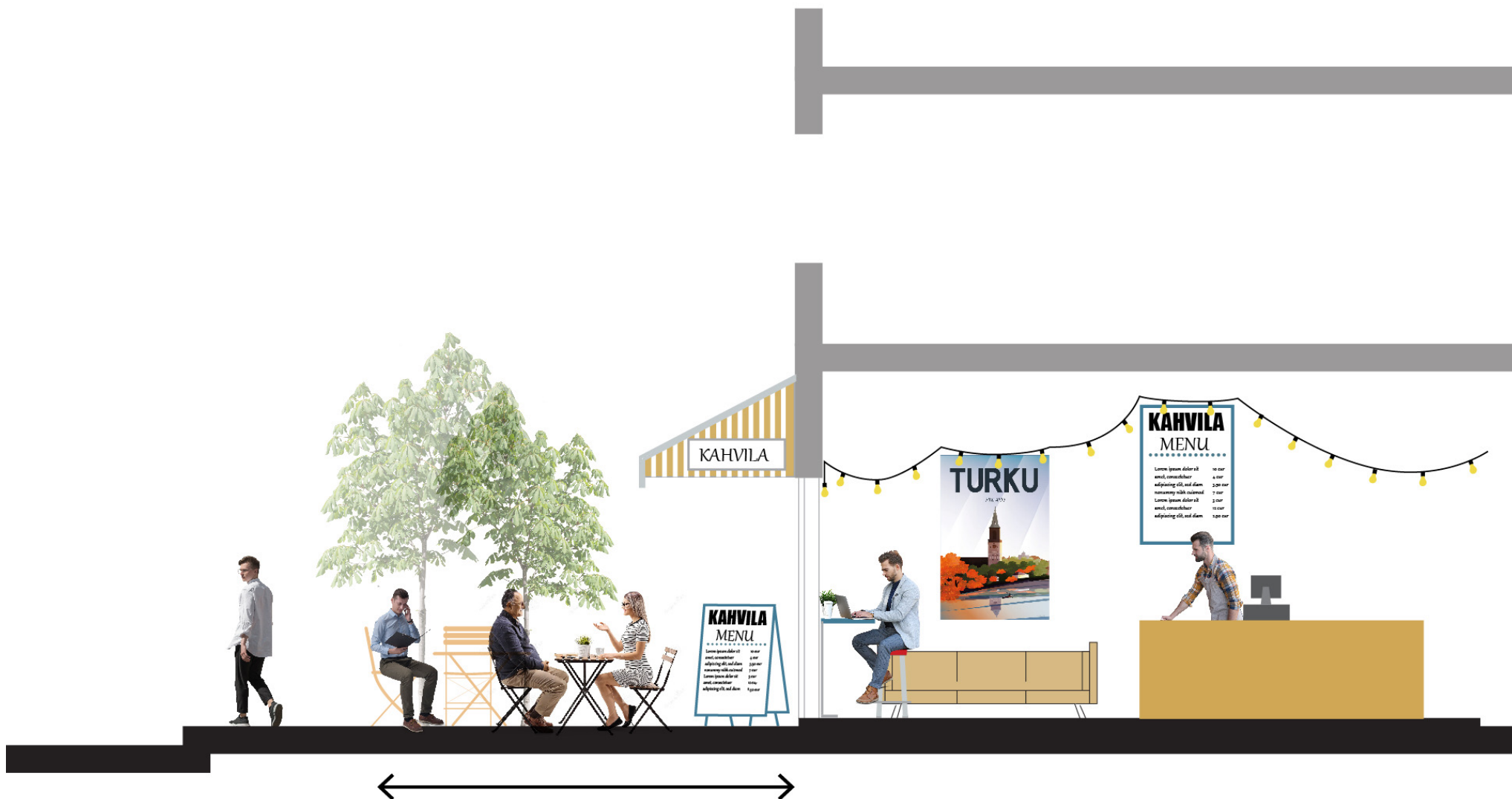


 **Suunnittele mahdollisimman paljon vehreyttä ja luonnon monimuotoisuutta sisäpihalle**
Mahdollisimman paljon maanvaraista pihaa

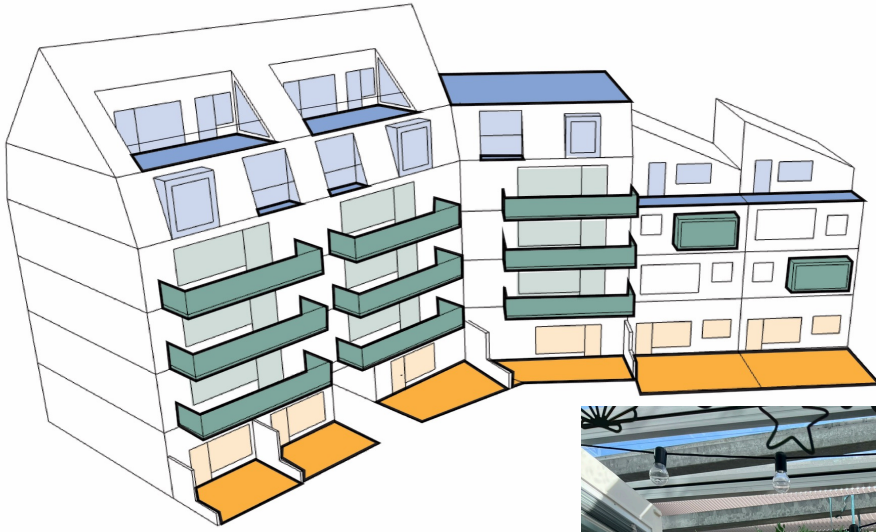


Maantasokerroksen avautuminen





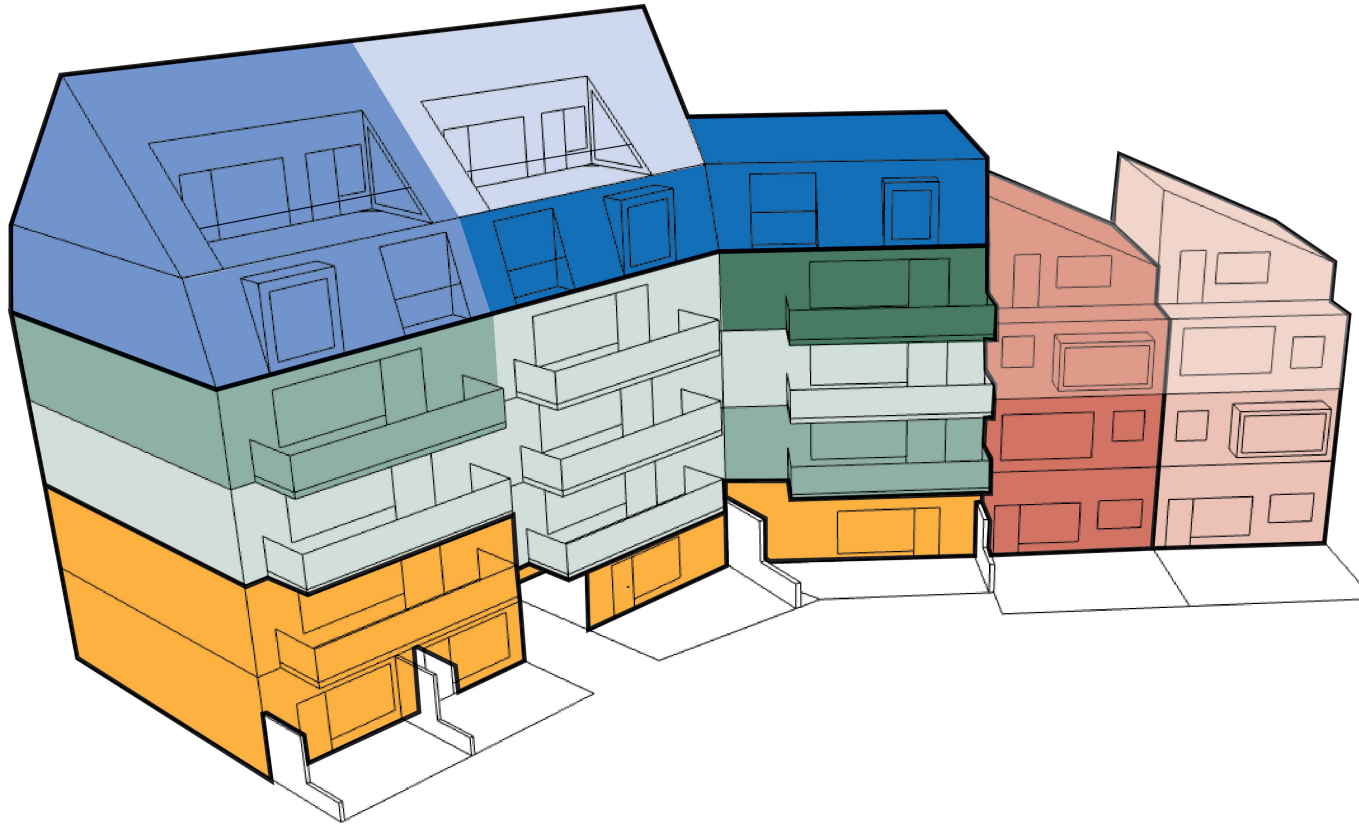




Asuntokohtainen takapiha

on suunniteltava
kutsumaan ja
kannustamaan
maantasokerroksen
asukkaita viettämään
enemmän aikaa ulkona





Jokaisen rakennuksen tulee sisältää useita asuntotyyppejä ja –kokoja, jotka houkuttelevat ihmisiä eri ryhmistä ja tarjoavat joustavuutta elämän eri vaiheisiin.

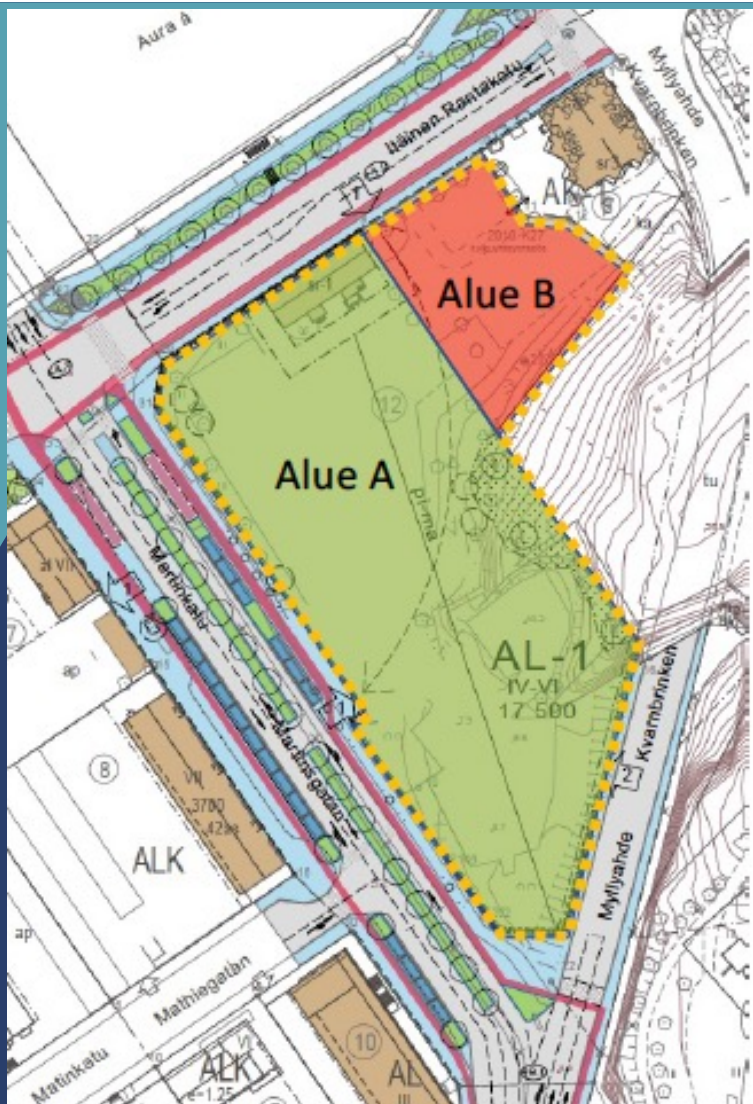
Asuntojen laatu, mm. asuntojen valoisuus, käytettävyys sekä parvekkeiden käytettävyys



Kilpailun ratkaisu

- Kilpailuun saatiin 11 eri kilpailuehdotusta, suurimmassa osassa otettu hyvin huomioon Pehmeän kaupungin periaatteet
- Kaikki ehdotukset olivat julkisesti nähtävillä ja kommentoitavana Turun kaupungin kerrokantasi palvelussa
- Kilpailun arviointiryhmään kuului Senaatin sekä Turun kaupungin jäsenet.
- Asiantuntijana kaupunkiympäristön laadun osalta oli Pehmeä kaupunki kirjan kirjoittaja David Sim
- Kaikki ehdotukset arvosteltiin jokaisen kriteerin osalta



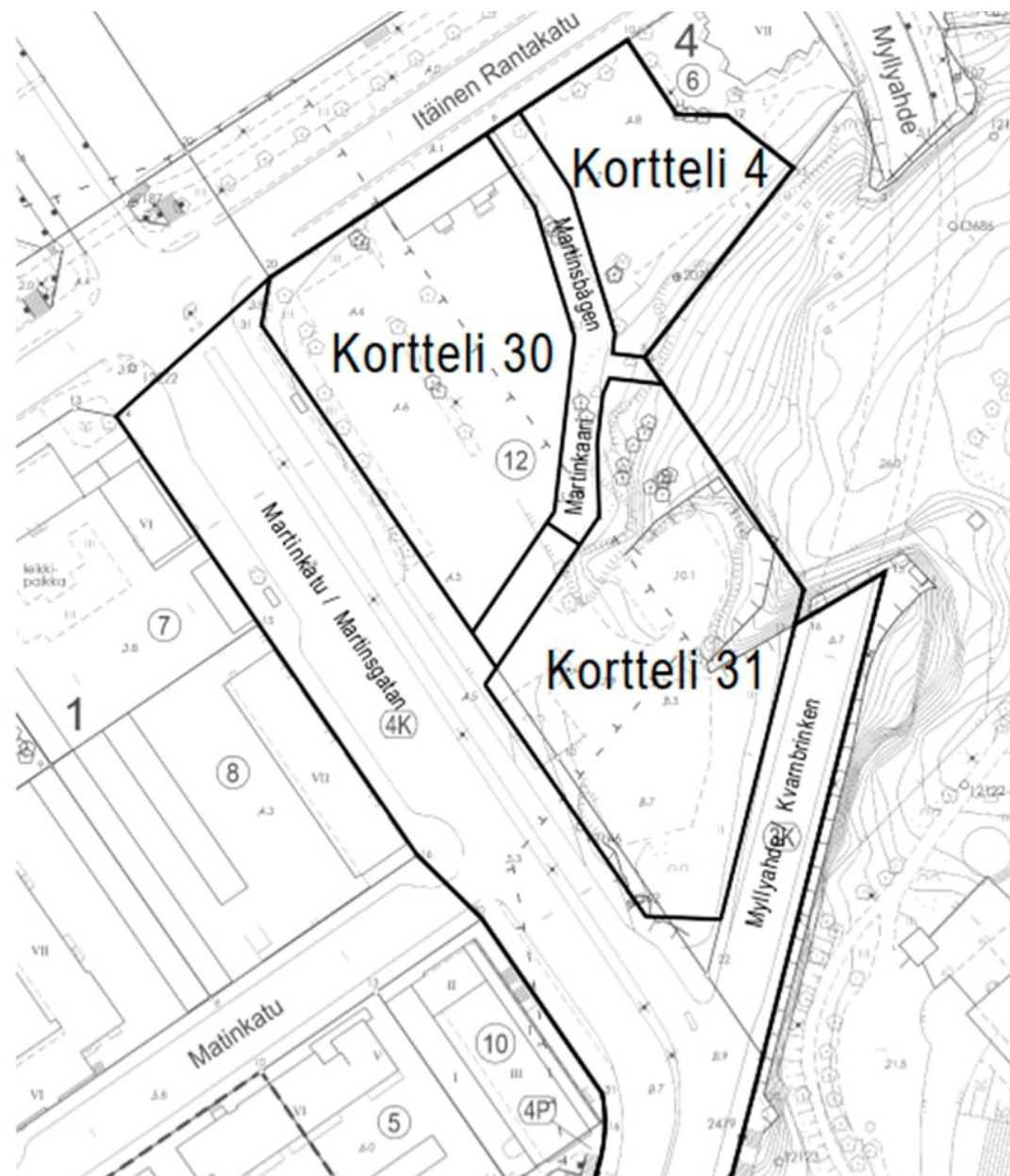
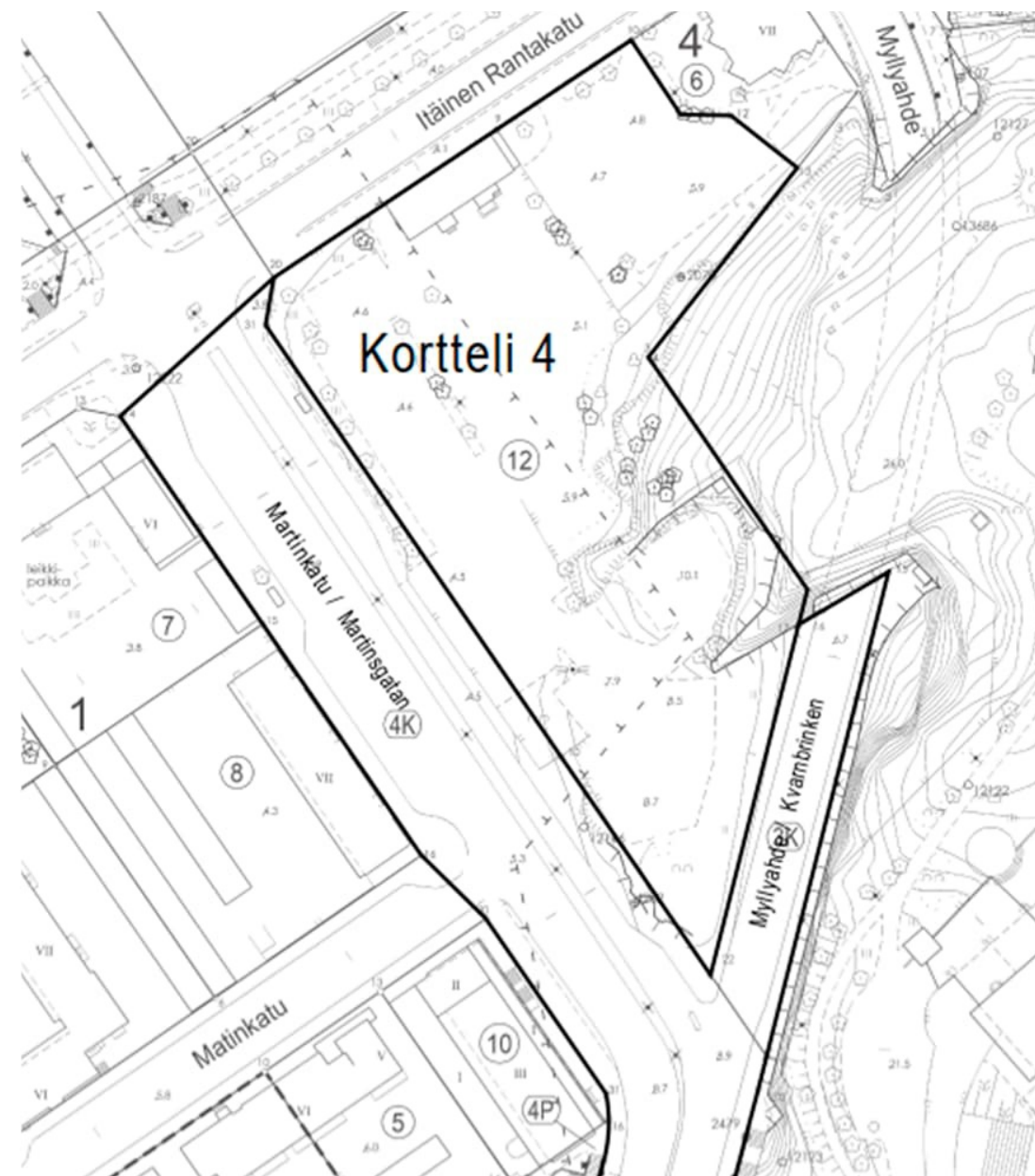


Kilpailualueen rajausta ja myytävän alueen viitteellinen rajausta

Jatko

- Kilpailun voitti SRV ja TA-yhtiöt erittäin hienolla ja monipuolisella Uoma suunnitelmalla jonka Eero Lunden tulee esittelemään seuraavaksi
- Alue A myydään kilpailun voittajille SRV:lle ja TA-yhtiöille kaavan tultua voimaan
- Alueella A sijaitseva suojeltu empirerakennus myydään myös SRV:lle
- Senaatin omistukseen jää alue B, Senaatti luovuttaa alueen erillisellä tarjouskilpailulla kaavan tultua voimaan





Yhteystiedot

Otto Virenius

Senaatti-kiinteistöt
kiinteistökehityspäällikkö
otto.virenius@senaatti.fi
040 7188028

Christiane Eskolin

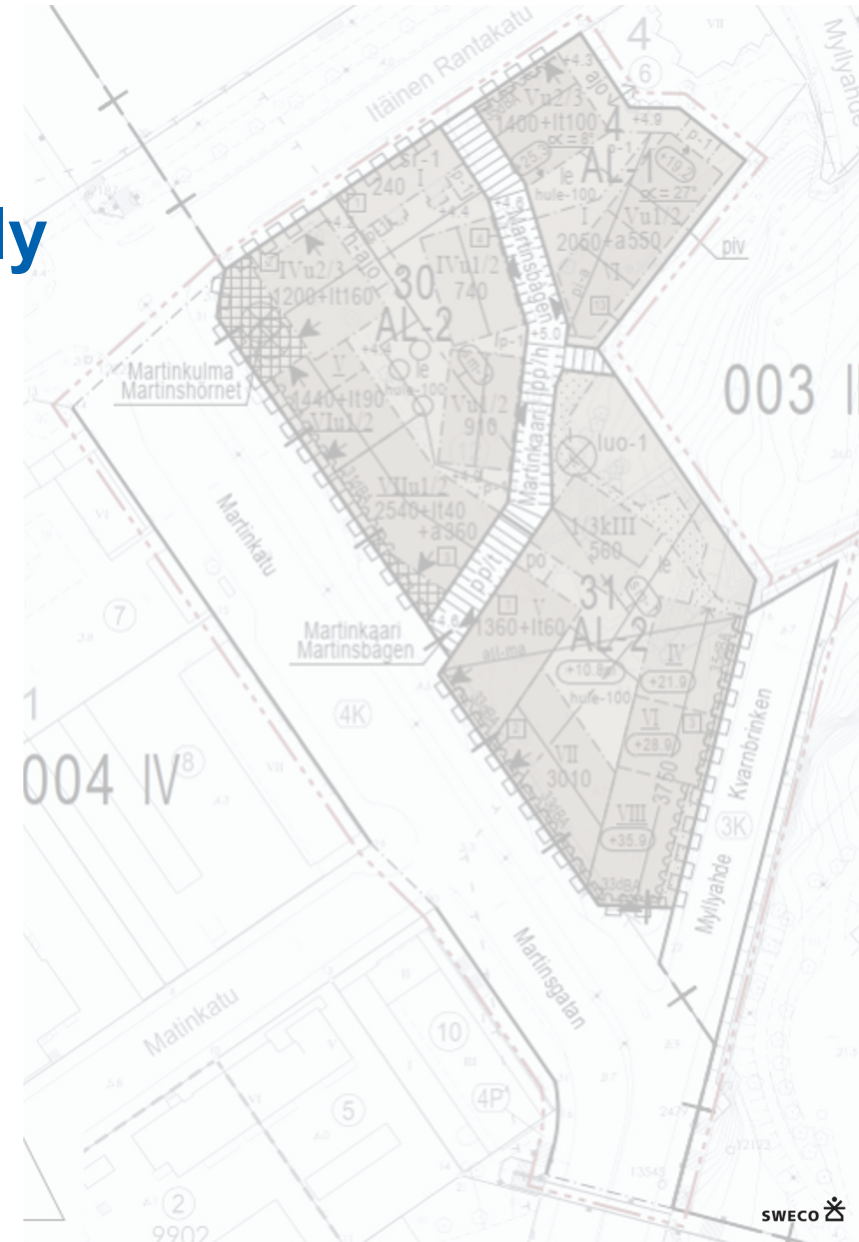
Turun kaupunki, asemakaava-asiat
christiane.eskolin@turku.fi

Henri Kiiski

SRV
Henri.Kiiski@srv.fi
040 184 0902



3. ”Uoma” -kilpailuvoittajan esittely



Lundén Architecture Company
Siltasaarenkatu 18-20 A
00530 Helsinki, Finland

T +358 40 521 3174
E info@lunden.co
W www.lunden.co

SRV LA

Herkules-kortteli

Asukastilaisuus
26.2.2026

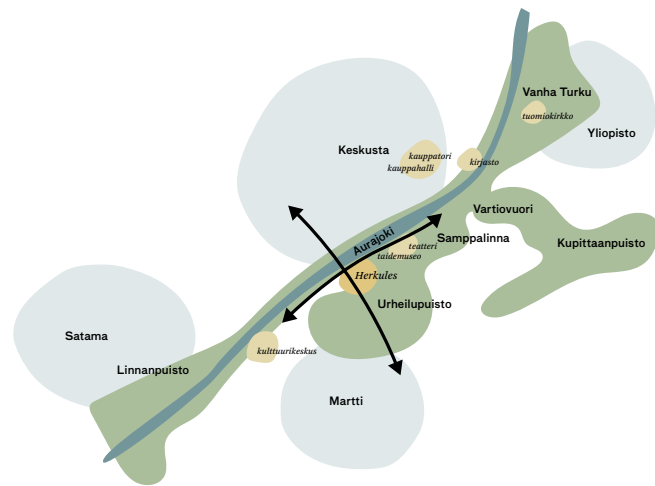




**Kilpailuvaiheen
lähtökohtia**

Lähtökohdat

Eheä ja monipuolinen kaupunkiympäristö



Kaupunkirakenteen täydentäminen

Keskeisesti sijaitseva Herkules-kortteli täydentää arvokasta Aurajoenrannan rakennettua kokonaisuutta ja kansallisen kaupunkipuiston verkostoa eläväksi ja eheäksi kokonaisuudeksi.



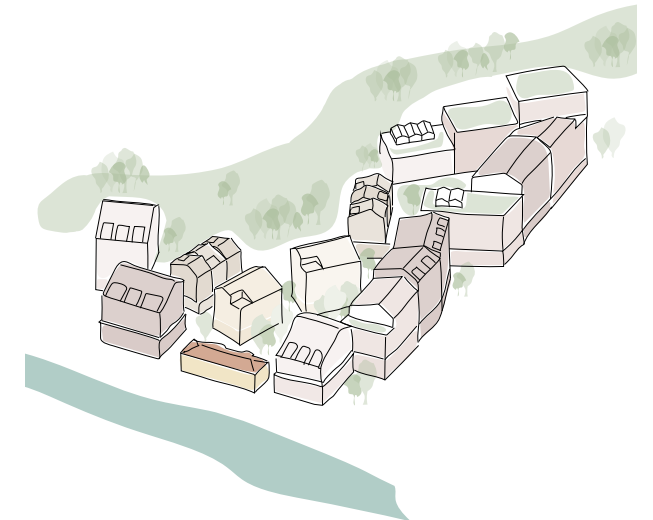
Ympäristöön liittyminen

Nykytilanteessa vilkkaasti liikennöityjen teiden eristämä korttelialue jättää aukon kaupunkirakenteeseen. Uusi aktiivinen korttelin reuna muodostaa ehjää kävely-ympäristöä ja uudet kaupunkitilat luovat yhteyksiä sekä joenrantaan että Urheilupuistoon.



Paikkaan juurtuminen

Korttelissa yhdistyvät joenrannan ruutukaavaa rajaavat, harmoniset rakennusmassat sekä Engelin suunnitelman vapaat kukkula-alueet jotka tuovat luontoa ja hengittävyyttä osaksi korttelirakennetta.

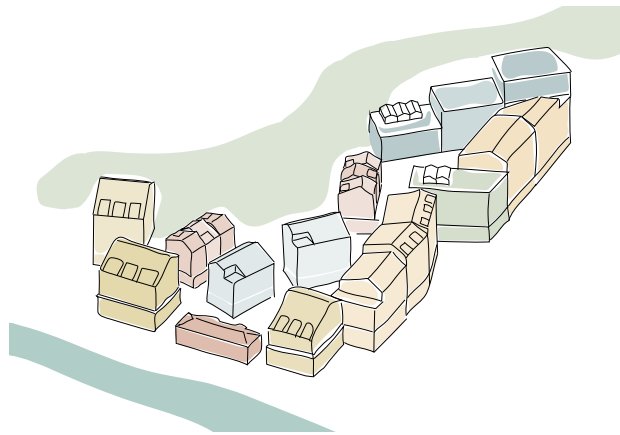


Korkeatasoinen kaupunkikuva

Uusi harmoninen kortteli täydentää joenrannan kaupunkikuvaa korkeatasoisesti. Erilaiset typologiat ja toiminnot näkyvät massoittelemalla, materiaalien ja yksityiskohtien vaihteluna, tuoden elävyyttä ja miellyttävää mittakaavaa korttelin ilmeeseen. Aktiivinen maantasokerros ja monipuoliset ulkotilat luovat eläviä kaupunkitiloja eri vuorokaudenaikoihin.

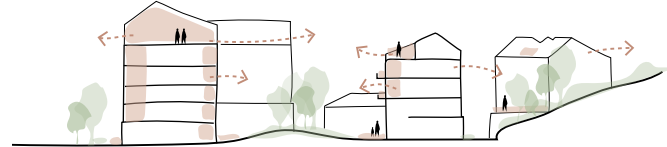
Lähtökohdat

Kestävää ja viihtyisää asumista



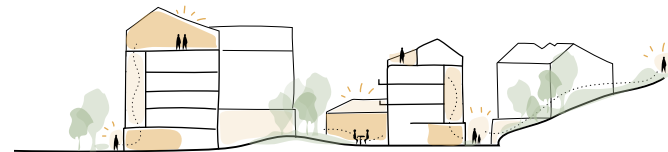
Monipuoliset rakennus- ja asuintypologiat

Korttelin kerros- ja pienkerrostalojen ja kaupunkipiennäköisten asuntotarjontaa monipuolistavat kattohuoneistot, kaksikerroksiset asunnot ja maantasaasunnot omilla pihdoilla.



Laadukas ja viihtyisä asuminen

Parvekkeet, asuntopihat, kattoterassit ja yhteiset kattopuutarhat lisäävät asumisen viihtyisyyttä ja pihatilojen monipuolisuutta. Asuntoihin avautuu runsaasti näkymiä joenrantaan, puistoon ja vehreille piha-alueille.



Kerroksellisuus

Maantasa- ja kattokerrosten erityispiirteitä on hyödynnetty toimintojen ja ulkotilojen sijoittelussa ja tämä näkyy miellyttävää mittakaavaa luovina jäsenyyksinä julkisivuissa. Korttelirakenteen ja julkisivujen jäsenyyksien avulla vanha puurakennus liittyy luontevaksi osaksi kokonaisuutta.



Kestävää yhteiseloä

Energiätehokkuus, sekä uusiutuvan energian ja kiertotalouden hyödyntäminen tukevat kestävää elämää korttelissa. Monipuolisten yhteistilojen ja piha-alueiden järjestelyt edistävät resurssien jakamista, yhteisöllisyyttä ja hyvinvointia.

Lähtökohdat

Elävä kaupunkikortteli



Monimuotoinen kaupunkiluonto

Umpikortteleiden sijaan massoitteluun on jätetty avauksia puistoon, jotka lisäävät asuntojen näkymiä ja valoa. Viheralueiden jatkuvuus tukee kaupunkiluonnon monimuotoisuutta. Asukaspihat ovat kuitenkin selkeästi rajattuja, luoden turvallisen pihapiirin. B-tontin olemassa olevaan rakennukseen on jätetty vihreä suojavyöhyke.



Viihtyisä jalankulkuympäristö

Katutila muodostaa elävän reunavyöhykkeen korttelille ja huomioi tärkeimpiä lähestymissuuntia. Pienimittakaavainen kuja korttelialueen sisällä vahvistaa yhteyttä joenrantaan ja uusi porrasyhteys lisää yhteyden Urheilupuistoon.



Kaupunkitilojen sarja

Viherympäristö ja aktiiviset kaupunkitilat muodostavat yhdessä kaupunkielämää ja kaupunkilaisten hyvinvointia lisäävän pienimittakaavaisen kaupunkitilojen sarjan. Palveluita sekä liike- ja yhteistiloja on sijoitettu elävöittämään maantasa ja kattokerroksia sekä muodostamaan viihtyisiä paikkoja toimintoihin ja oleskeluun. Jokirannan kulmarakennuksen kattokerroksessa sijaitsee kaikille kaupunkilaisille avoin olohuone "Lyhty".

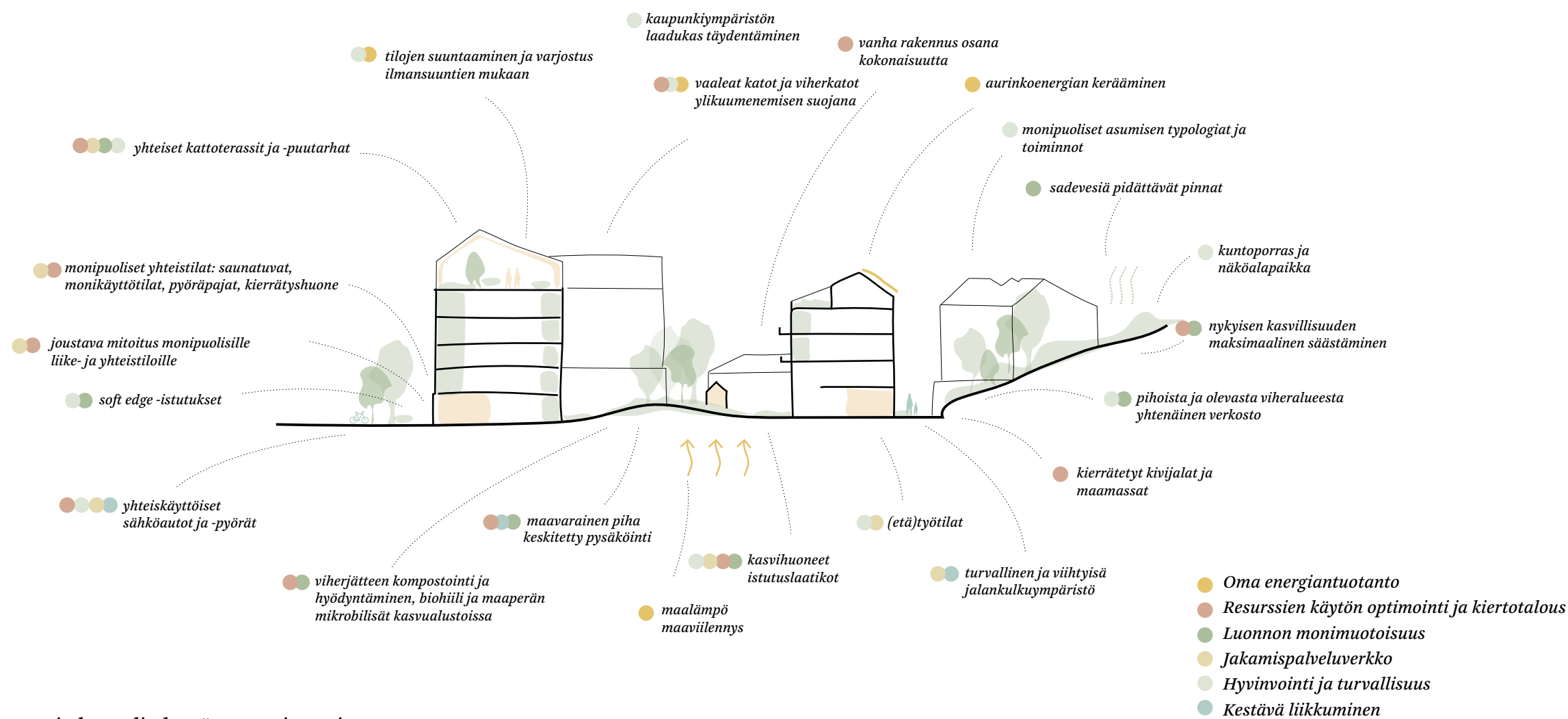


Turvallinen liikenne

Pysäköinti on järjestetty tehokkaasti ja keskitetysti, jolloin katutila ja kuja rauhoittuvat jalankulkijoille ja maanvaraista pihatilaa jää mahdollisimman paljon asukkaille. Pysäköintitilan reunoille on sijoitettu aktiivisia tiloja kaupunkitilojen viihtyisyyttä varten. Huolto- ja pelastusajo onnistuu kujan kautta.

Tavoitteita

Kestävyys



Kaavio korttelin kestävyysperiaatteista

Suunnitteluratkaisut - liittyminen ympäristöön

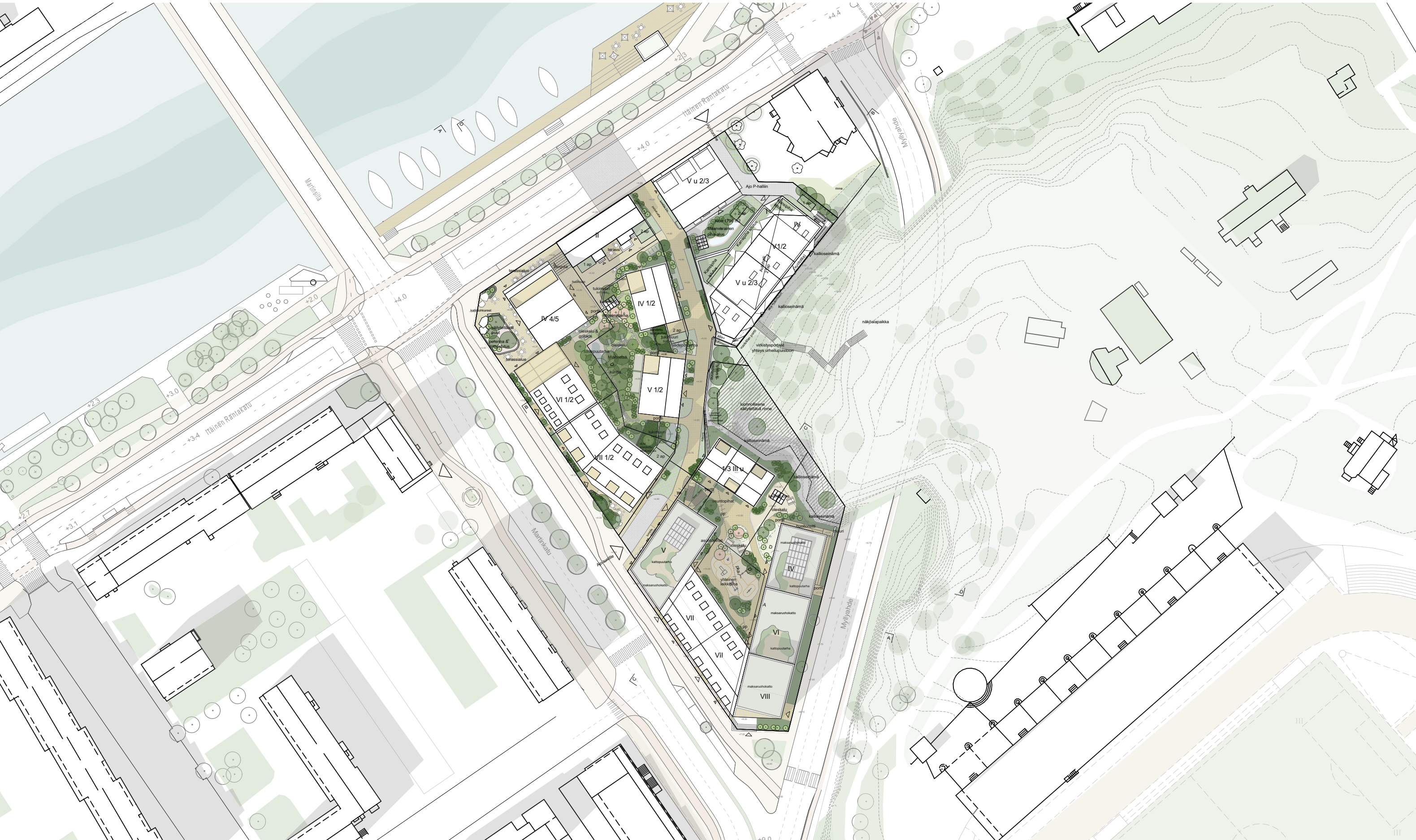
Myllyhahteen kulma

Aksonometria



Asemapiirustus

1:1000



Aluejulkisivut

1:500



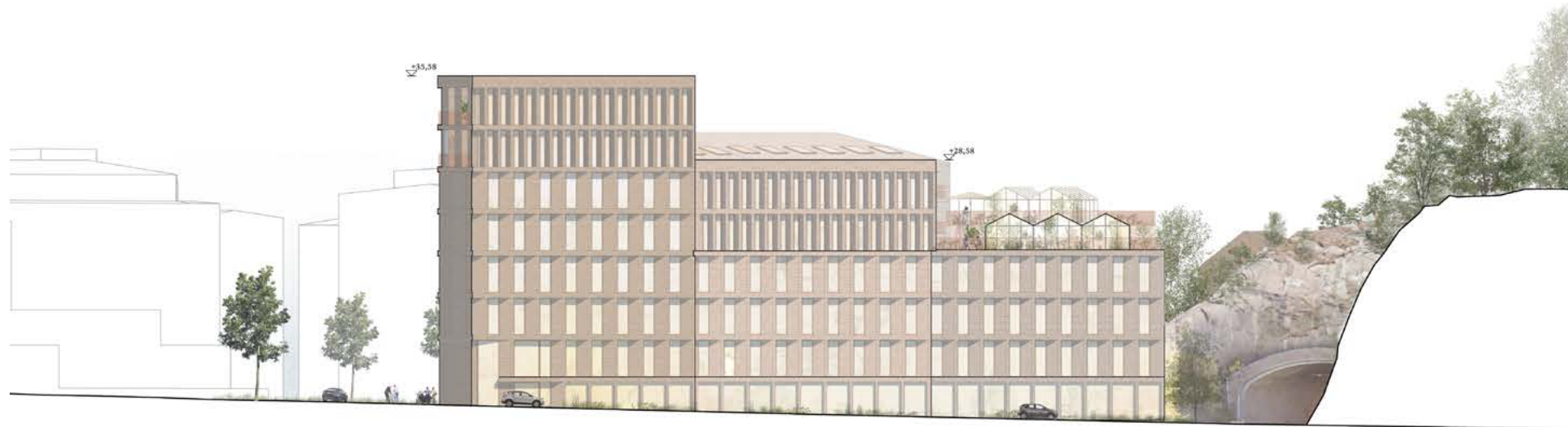
Martinkadulle



Jokirantaan

Aluejulkisivut

1:500



Myllyhahteen suuntaan



Sisäpihan läpi kohti Samppalinnanmäkeä



Näkymä Aurajoelle

An architectural rendering of a modern residential courtyard. The scene is dominated by a large, mature tree with dense green foliage in the center. To the left, a multi-story building with a light-colored brick facade features several balconies with wooden railings and planters. People are visible on these balconies, including a woman sitting on a lower one and a group of children on a higher one. To the right, another building with a similar brick facade and large glass windows is visible. In the foreground, a paved walkway leads through a landscaped area with various plants and flowers. A man in a hat is walking a dog on the path, and another dog is standing nearby. A small green table and chairs are set up in the lower left. The overall atmosphere is bright and pleasant, suggesting a high-quality urban living environment.

Suunnitteluratkaisut - elämä korttelissa

Aksonometria

Rakennustypologia

- Townhouse
- ARA, monisukupolvinen asuminen
- Erkkeri
- Jokikoti
- Kattopuutarha
- Suojeltu puurakennus
- Terassitoimisto
- Puistokoti
- Pihakoti

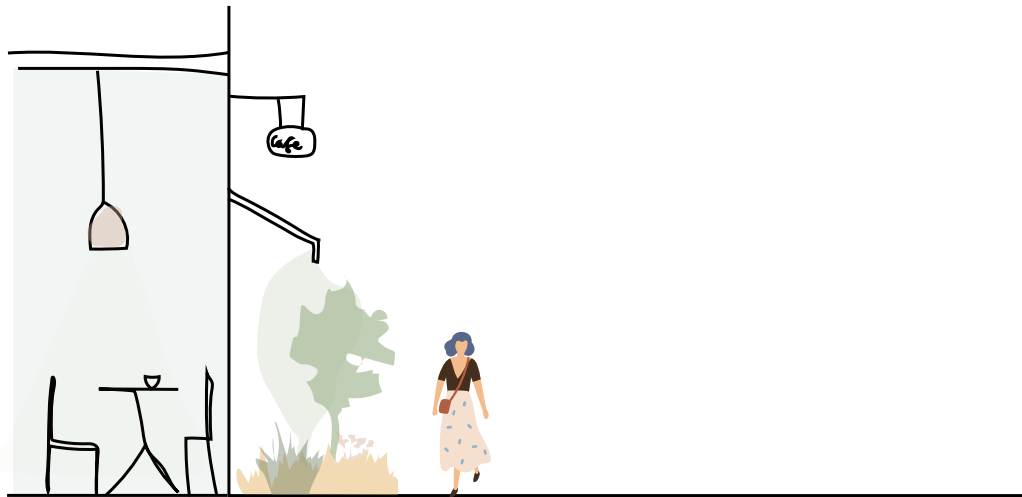


1. kerros

1::600



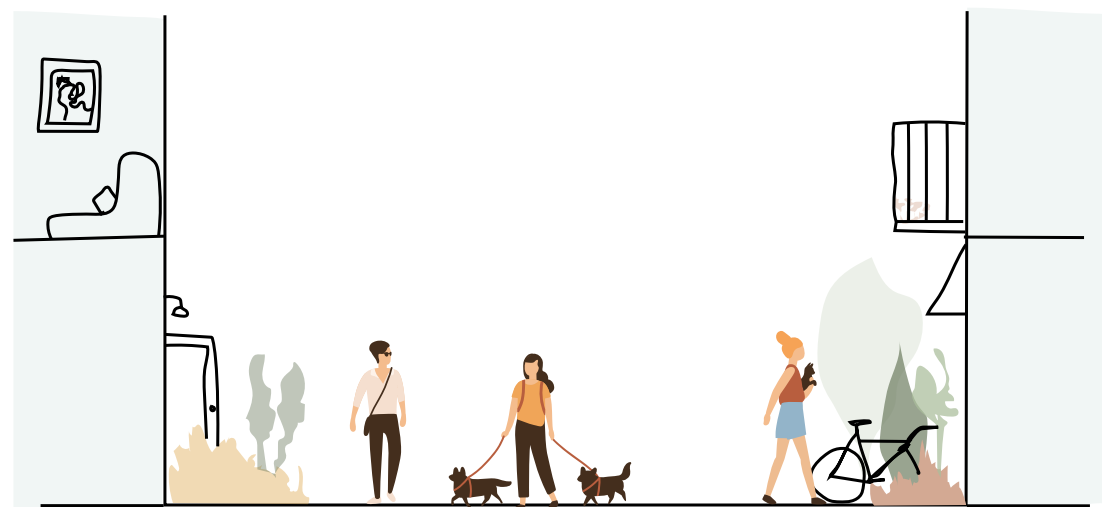
Soft edge -periaatteet



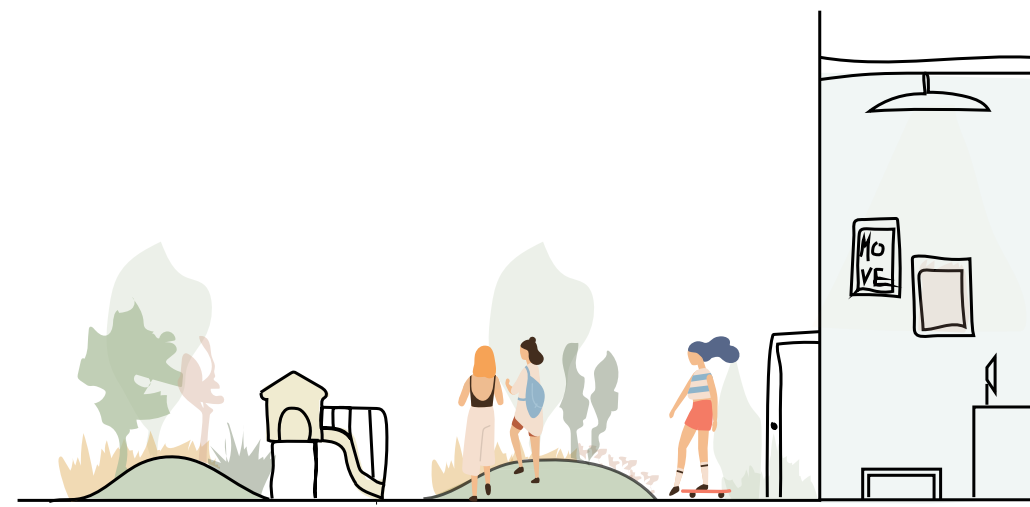
Kadun vehreät istutusalueet



Asuntopihojen liittyminen piha-alueisiin



Kujaa elävöittävät reuna-alueet



Kansipihan vehreä leikkialue

Leikkausillustraatio

Kilpailuvaihe, 1:100

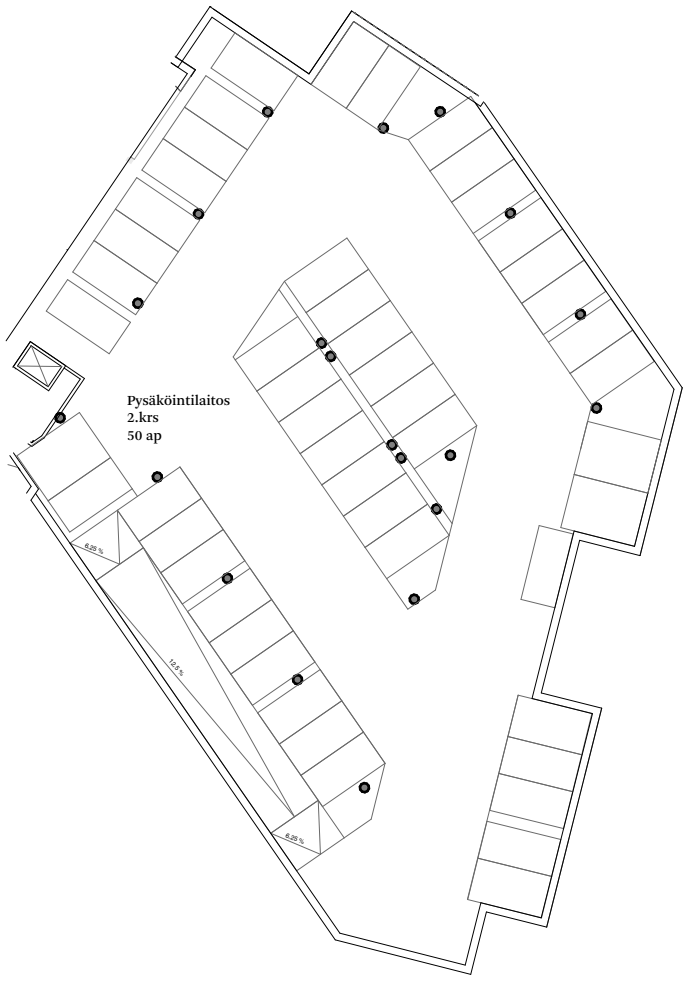
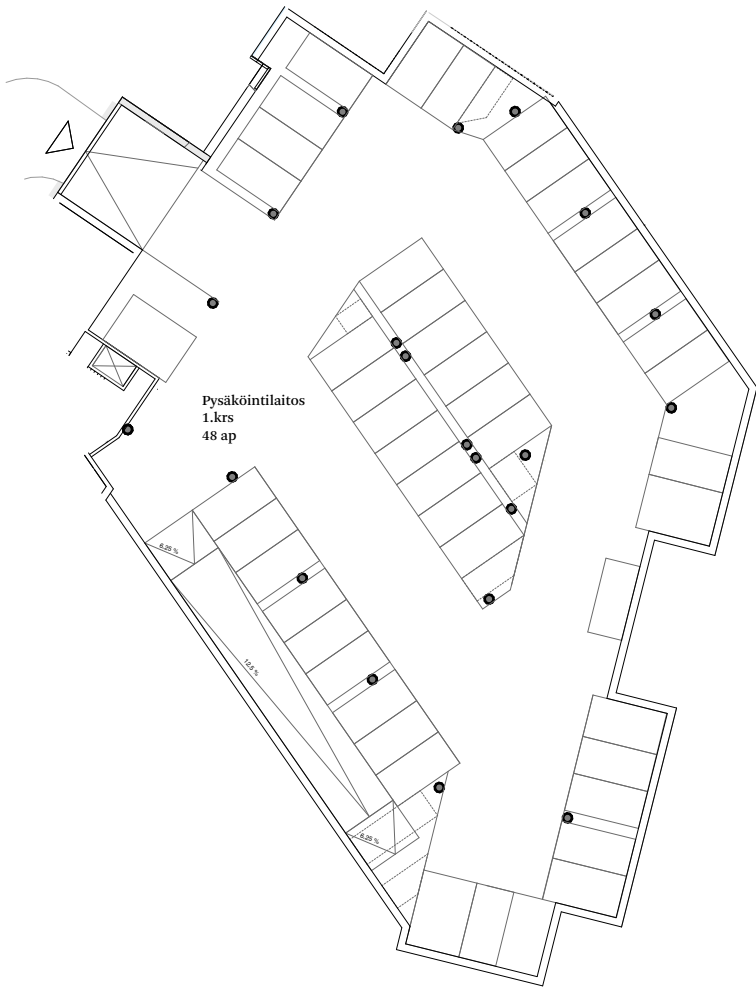


Pysäköinti

1. krs 1:500



Kortteli 30, 1. kerros: 8 ap, sis. 1 kpl le-ap



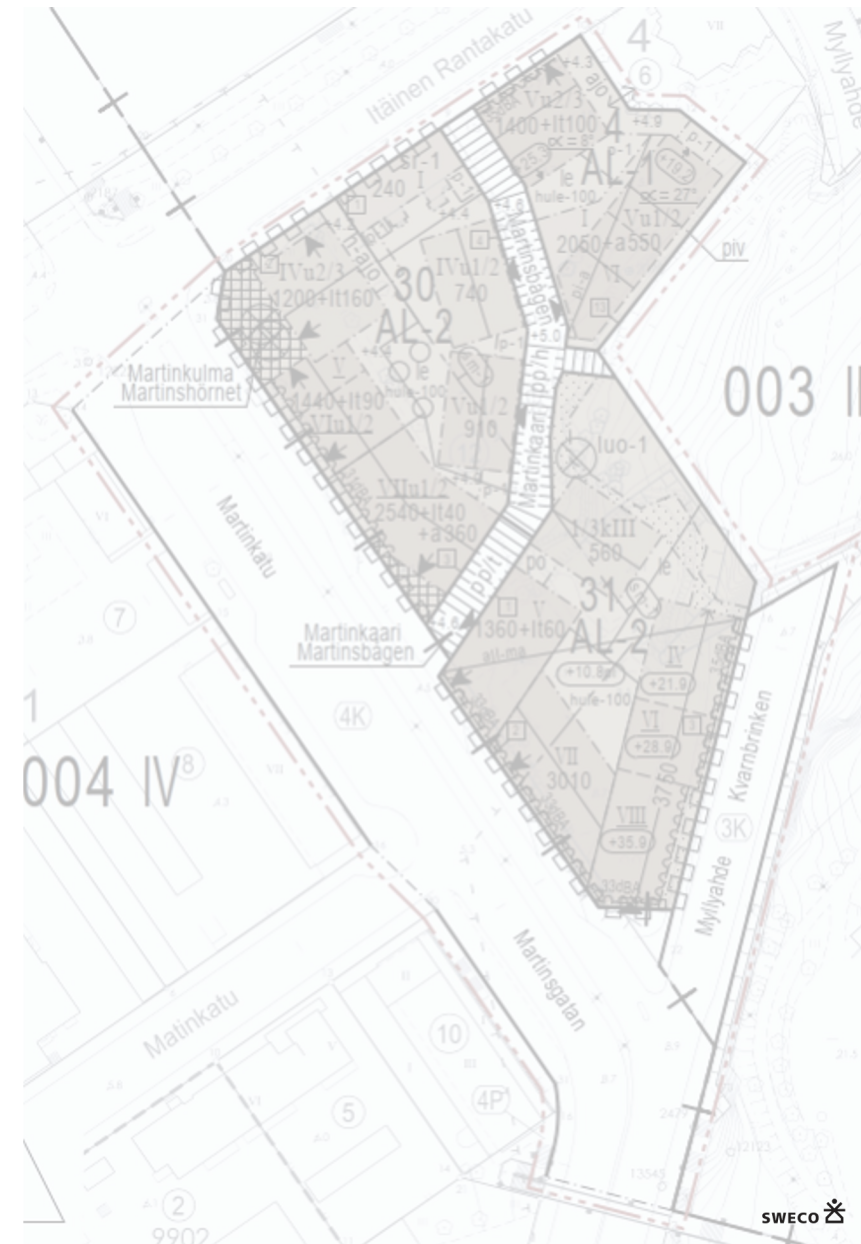
Kortteli 31, 1. ja 2. kerros, 98 ap, sis. 6 kpl le-ap



SRV LA



4. Korttelin 4 esittely



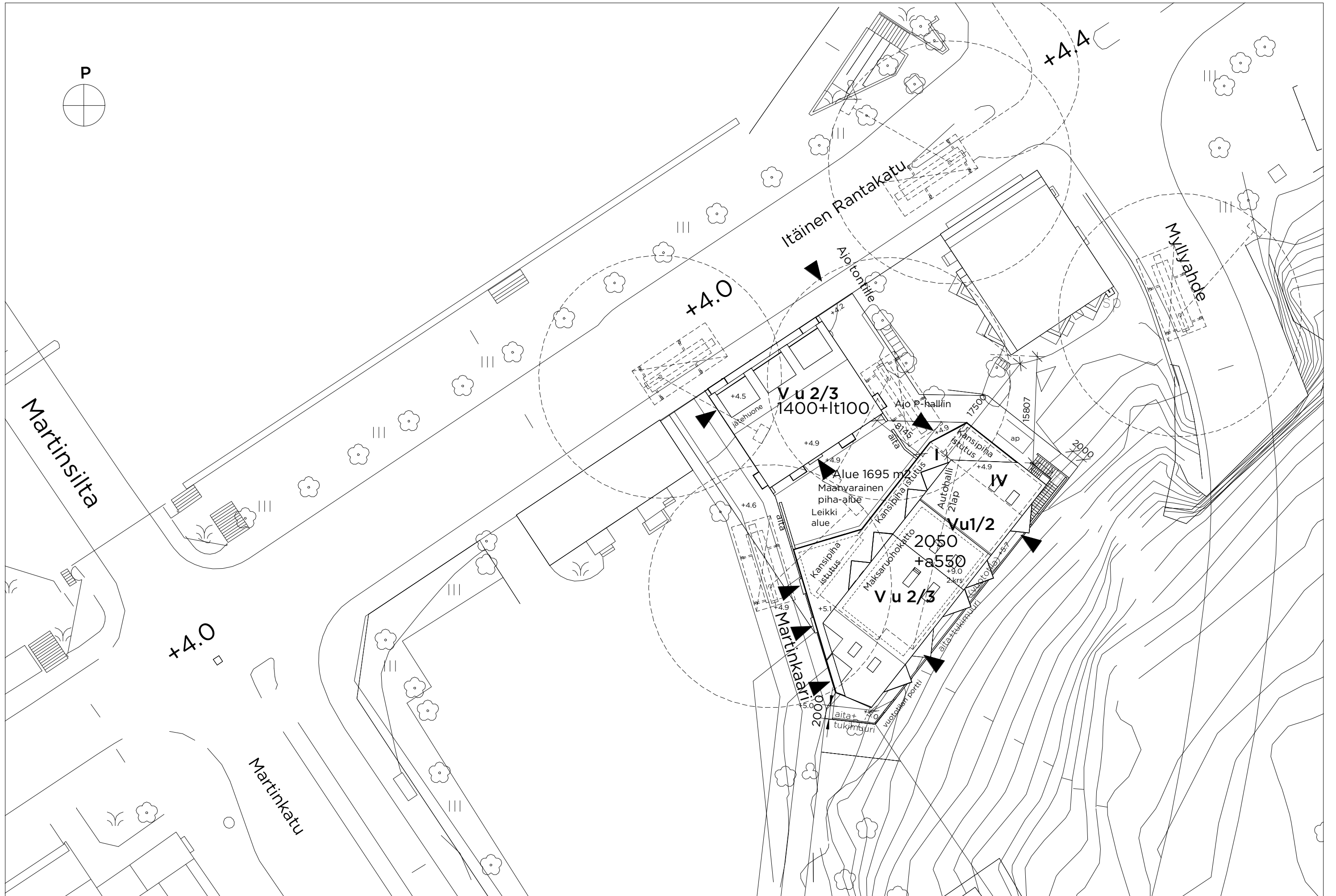
HERKULES KORTTELI 4

VIITESUUNNITELMA

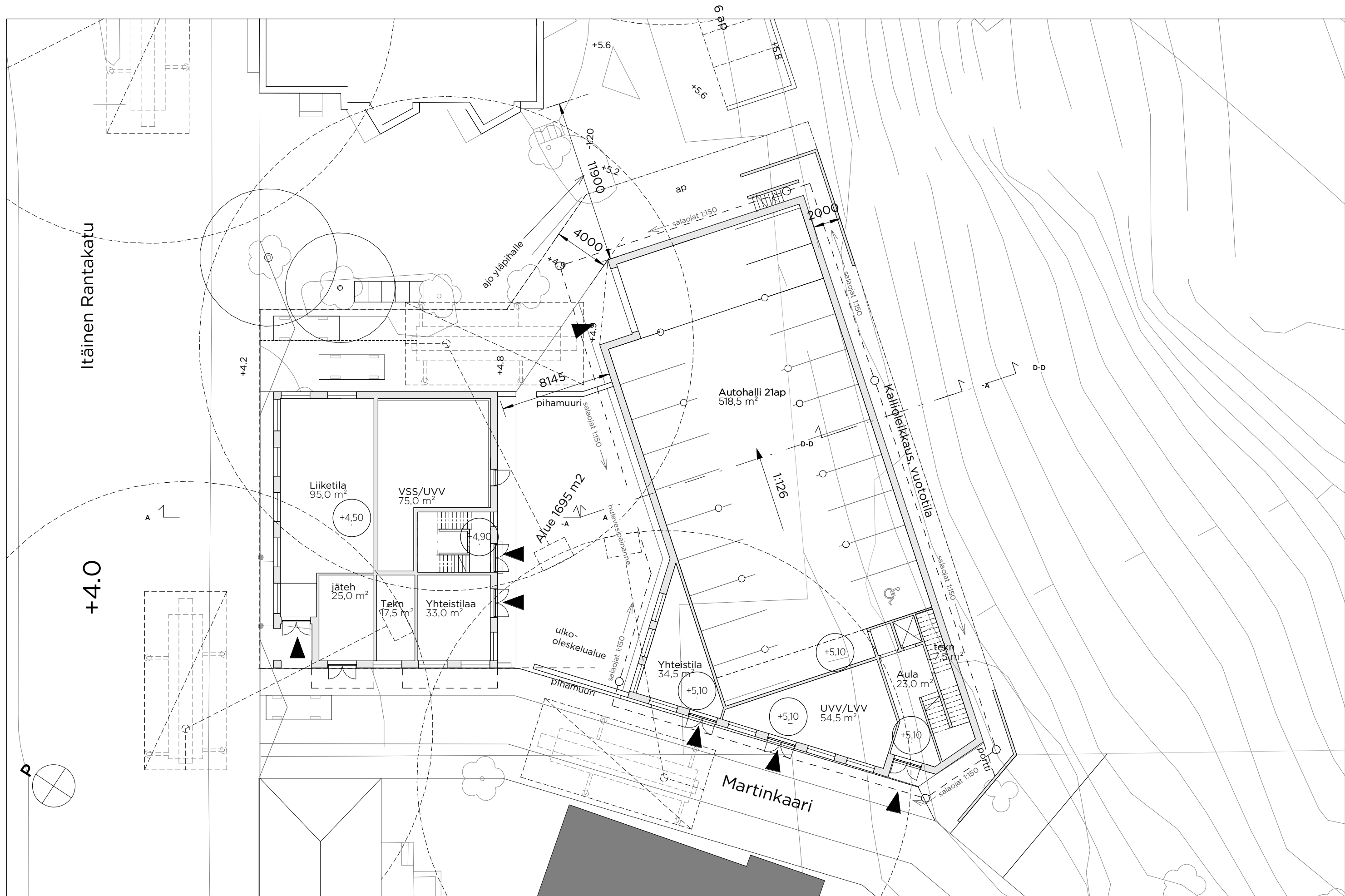
26.2.2026

Huttunen-Lipasti Arkkitehdit





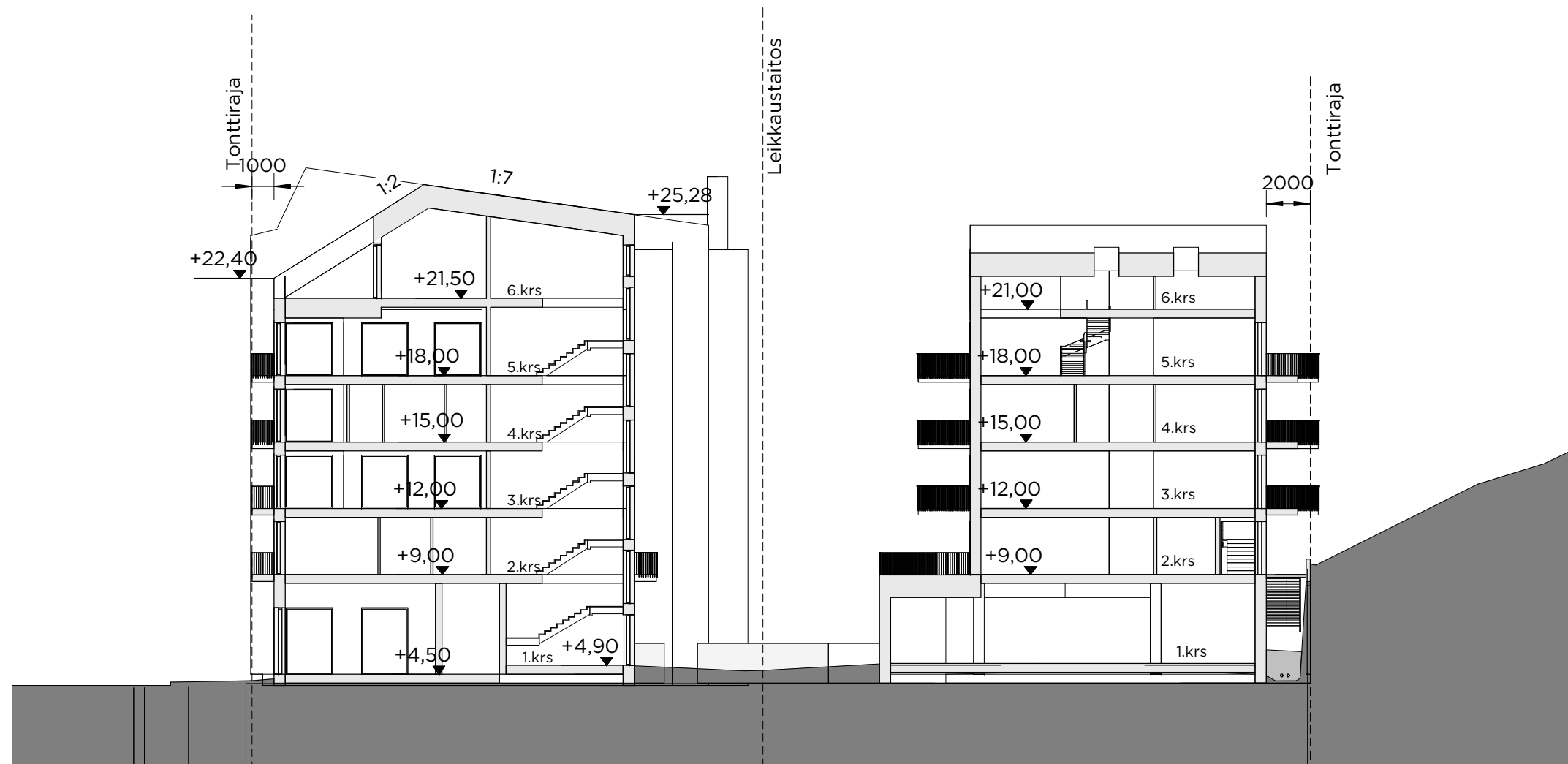


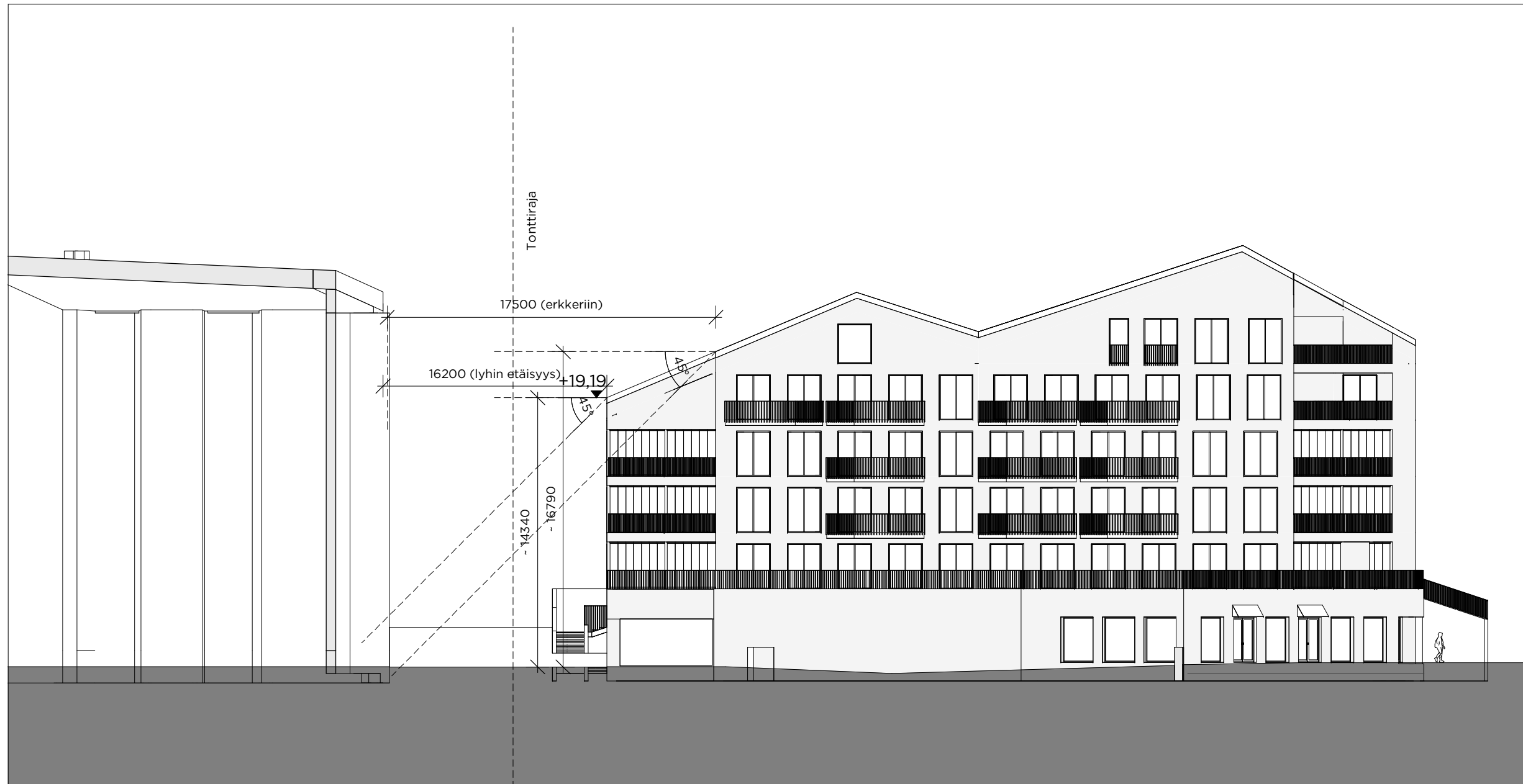


Pohjapiirustus 1. krs

1: 250 27.3.2025

Herkules Kortteli 4





Leikkaus B-B

1 : 250

27.3.2025

Herkules Kortteli 4



1. Laadukas, elävä tiili maanläheisissä, lämpimissä, murretuissa sävyissä
2. Alempien kerrosten korostus eri tiilisävyllä tai -ladonnalla
3. Konesaumattu peltikatto, saman sävyinen rakennuksen muiden materiaalien kanssa
4. Metallinen pinnakaide

Periaatteena on että rakennuksen sävy maailma on yhtenevä koko rakennuksen osalta muodostaen harmonisen kokonaisuuden. Detaljit, kuten pinnakaiteet ja sisäänkäyntien katot sovitetaan rakennuksen värimaailmaan. Detaljeissa käytetään mahdollisuuksien mukaan puuta.



1. Laadukas, elävä tiili maanläheisissä, lämpimissä, murretuissa sävyissä
2. Alempien kerrosten korostus eri tiilisävyllä tai -ladonnalla
3. Konesaumattu peltikatto, saman sävyinen rakennuksen muiden materiaalien kanssa
4. Metallinen pinnakaide

Periaatteena on että rakennuksen sävy maailma on yhtenevä koko rakennuksen osalta muodostaen harmonisen kokonaisuuden. Detaljit, kuten pinnakaiteet ja sisäänkäyntien katot sovitetaan rakennuksen värimaailmaan. Detaljeissa käytetään mahdollisuuksien mukaan puuta.



5. Asemakaavaehdotus ja osallistuminen

- A. Mikä kaupungin kaavoitusta ohjaa
- B. Yleiskaavan merkitys asemakaavaan
- C. Laaditut selvitykset ja vaikutusten arviointi
- D. Laatimisvaiheen palautteen huomioiminen asemakaavaehdotuksessa
- E. Asemakaavaehdotuksen esittely
- F. Osallistuminen
 - Mistä saa lisätietoa ja aikataulu
 - Miten palautetta asemakaavaehdotuksesta voi jättää
 - Mitä seuraavaksi

6. Keskustelu ja kysymykset



A. Mikä kaupungin kaavoitusta ohjaa?

Kaupunkisuunnittelua ohjaavia strategioita ja asiakirjoja

**Kaupunkisuunnittelu on monesti ristiriitaisten tavoitteiden yhteensovittamista.
Kaupunkisuunnittelu ohjaavia strategioita ja asiakirjoja mm.:**

Kaupunginvaltuuston hyväksymät tavoitteet

Arkkitehtuuripoliittinen ohjelma (2007)	Asunto- ja maapolitiikan periaatteet (2023)
Ilmastosuunnitelma 2029 (2022)	Infrahankkeiden tarveselvitys- ja hankesuunnitteluohje (2023)
Kaavoitusohjelma 2025-2028 (2025)	Kaupunkistrategian tavoitteet (2025)
Keskustan kehittäminen -hanke (2018)	Kestävän kaupunkiliikunnan suunnitelma (2024)

Kaupunginhallituksen hyväksymät tavoitteet

Aurajoen ja sen rantojen käytön yleisperiaatteet (2018)	Hulevesiohjelma (2016)
Itämeri-toimenpideohjelma 2024-2028 (2023)	Historiallisen keskustan ja yliopistojen alueen...
Kaavoituksen asiakaslausaus (2023)	Kaupunkiseudun liikennejärjestelmäsuunnitelma...
Keskustan turvallisuussuunnitelma (2022)	Kiertotalouden tiekartta (2021)

Valtiolliset tavoitteet

Suomen arkkitehtuuripoliittinen ohjelma (2022)	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (2017)
Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt...	Valtakunnallisesti merkittävät arkeologiset kohteet...

Kaupunkiympäristölautakunnan tavoitteet

Kaupunkipuulinjaus (2016)	Metsäsuunnitelma 2019-2029 (2019)
---------------------------	-----------------------------------

Kaupunginvaltuuston hyväksymät tavoitteet

Kestävän kaupunkilogistiikan suunnitelma (2024)	Kestävän kehityksen Agenda2030 -tiekartta (2022)
Kiinteistökehitysohjelma 2025-2028	Pormestariohjelma 2021-2025 (2021)
Pormestariohjelma 2025-2029 (2025)	Pormestariohjelman toimenpiteet (2025)
Rakennusjärjestys (2025) ja Sinivihkeroin 2.0	Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapolitiittinen ohjelma 2022-2025
Turun kaupunkiseudun MAL-sopimus 2024-2035 (2024)	Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035 (2012)
Vesihuollon kehittämissuunnitelma 2018-202...	

Kaupunginhallituksen hyväksymät tavoitteet

Kärkihankkeiden toimintasuunnitelma 2025 (2024)	Kävelyn ja oleilun kehittämisohjelma 2029 (2023)
Leikkipaikkaohjelma (2021)	Liikenneturvallisuusohjelma (2023)
Linnanniemen taideohjelma (2022)	Luonnon monimuotoisuusohjelma 2023-2029 (2023)
Merikaupunki-visio	Pientaloalueiden täydennysrakentaminen (2022)
Pysäköinnin linjaukset (2019)	Pyöräilyn kehittämisohjelma 2029 (2016)
Pyöräiliikenteen tavoiteverkko 2035 (2023)	Raitiotie (2023)

Yleiskaavat



B. Yleiskaavan merkitys asemakaavaan

Yleiskaava 2029 koostuu kahdeksasta kartasta ja kaavaselostuksesta.

Yhdyskuntarakenne: maankäytön aluevaraukset eli alueiden pääkäyttötarkoituksmerkinnät sekä strategiset kehittämisen pääpainoaluemerkinnät.

C

Keskustatoimintojen alue

Alue varataan Turun kaupunkialuetta palveleville keskustatoiminnoille. Alueen pääasiallisia toimintoja ovat keskustamainen asuminen, julkiset ja yksityiset palvelut, hallinto ja keskustaansoveltuvat ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot.

Maanvaraista pihaa tulee säilyttää tonteilla, joilla sellaista vielä on. Vähintään 20 % näiden tonttien pinta-alasta on suositeltavaa jättää rakentamattomaksi piha-alueeksi.

VPH/s

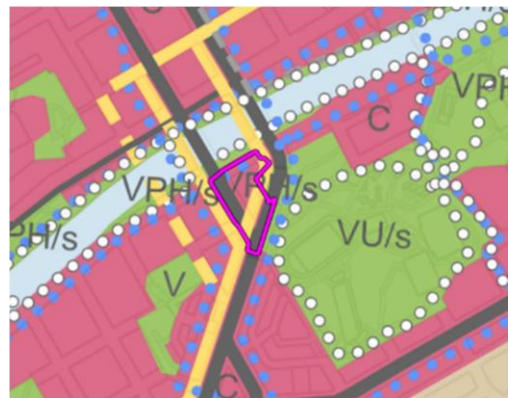
Historiallinen puistoalue, jolla ympäristö säilytetään

Alueen suunnittelussa ja käytössä tulee ottaa erityisesti huomioon alueen kulttuurihistorialliset, maisemalliset ja puutarhataiteelliset arvot sekä mahdolliset arkeologiset arvot ja luontoarvot.

Kaupunkiseudun tai maakunnan pääväylä

Joukkoliikenteen laatukäytävä

Korkean palvelutason joukkoliikennereitti. Katua kehitetään erityisesti joukkoliikenteen laatua ja pysäkkien saavutettavuutta parantaen. Tuomiokirkontori–Akatemiankatu-reitillä merkintä koskee ainoastaan raitiotien vaihtoehtoista reittiä.



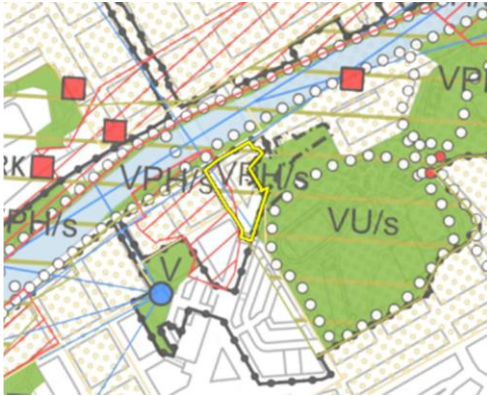
Ote yleiskaavan 2029
kartasta 1 (yhdyskuntarakenne)



B. Yleiskaava

2-8 kartoilla tarkennetaan maankäytön eri teemoja asumiseen, palveluihin ja elinkeinoihin, liikenteeseen, vesien hallintaan, yhdyskuntatekniikkaan sekä viher- ja kulttuuriympäristöön liittyen.

Ote yleiskaavan 2029 kartasta 7
(viherympäristö, maisema ja
muinaisjäännökset)



Lisäksi yleiskaavan **kartalla 8**
(arvokkaat rakennetun ympäristön kohteet)
puutalo on osoitettu arvokkaana rakennuksena.



Muinaismuistokohde

Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Kohteista on luettelo yleiskaavan liitteessä.



ma-2 Aurajokivarren arvokas maisema-alue

Rakentamisessa, liikenne- ja katusuunnittelussa, virkistyskäytön suunnittelussa ja muissa aluetta koskevissa hankkeissa tulee ottaa huomioon alueen arvokas luonne.

Aurajokivarren alueella tapahtuva rakentaminen tulee sopeuttaa maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Alueen maisemalliset ominaispiirteet ja rakenteet, kuten rantalaiturit ja puurivistöt, tulee säilyttää.



Palokujannepuita

Alueella sijaitsee 1800-luvun kaavoihin pohjautuvia palokujannepuita. Rakentaminen tulee pyrkiä sijoittamaan siten, että vanha palokujannepuusto säilyy. Mikäli puita joudutaan kaatamaan, tilalle tulee istuttaa uudet. Suositeltavia puulajeja ovat vaahtera, saarni, lehmus ja tammi. Jalavaa saa käyttää vain vähäisessä määrin sen tautialttiuden vuoksi.

Hävinneitä puustoisia palokujanteita tulee pyrkiä istuttamaan uudelleen em. puulajeja käyttäen.



Keskeinen näkymäsuunta

Merkintä on informatiivinen osayleiskaavojen alueilla.

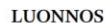


Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue

Luonnonarvoja heikentävät toimenpiteet ovat alueella kiellettyjä, ja MRL 128 §:n mukaiset maisemaa muuttavat toimenpiteet ovat alueella luvanvaraisia. Maisematyölupaa ei kuitenkaan edellytetä puiden kaatamiseen maa- ja metsätalousvaltaisilla yleiskaava-alueilla. Hoitotoimet, joilla alueiden luonnonarvoja pyritään säilyttämään tai palauttamaan, ovat sen sijaan sallittuja.

Aluetta koskevista hankkeista tulee pyytää ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto. Luontodirektiivin liitteen IVa lajien elinalueiksi luokiteltuja luo-alueita koskevista hankkeista tulee pyytää lausunto elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta. Luo-alueet on kuvattu liitteessä olevassa luettelossa. Merkintä on informatiivinen osayleiskaavojen alueilla.

Liite 20. kaavaluonnosvaihe 2018



C. Laaditut selvitykset

Melu- ja liikenneselvityksiä

Liite 24. Meluselvitys 2017

Liite 10. Meluselvityksen päivitys 2025

Liite 14. Alustava liikenteellinen tarkastelu 2022

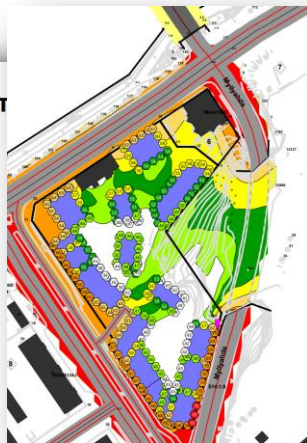
Liite 15. Martinkadun viitteellinen katututkielma 2023

wsp

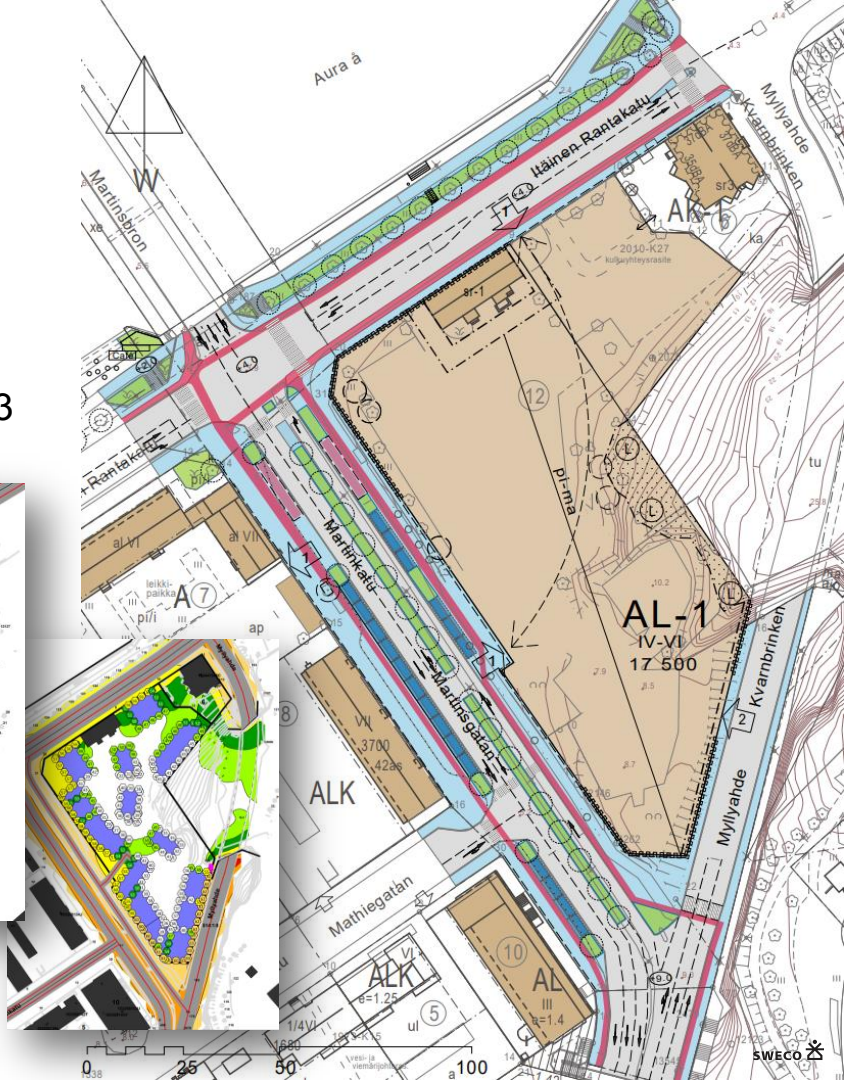
HERKULES-KORTTELIN ALUSTAVAT LIIKENNETARKASTELUT



25.3.2022



WSP Finland Oy



C. Laaditut selvitykset

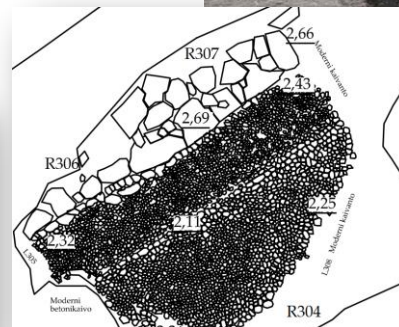
Historiaan liittyviä selvityksiä

Liite 13. Arkeologinen selvitys 2022

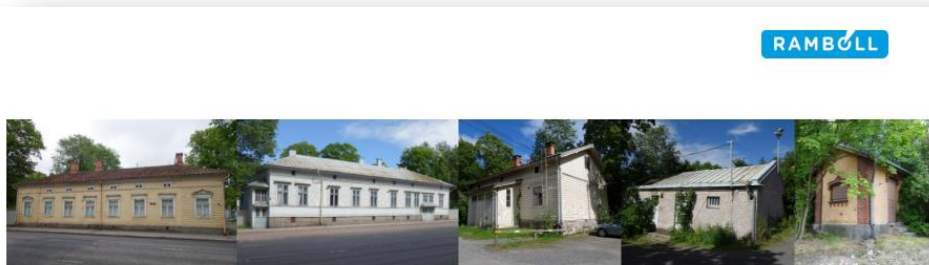
Liite 12. Lausunto arkeologisen selvityksen riittävydestä

Liite 16. Lausunto Turun museokeskus

Liite 18. Rakennushistoriallinen dokumentointi 2018



TURKU
Martinkatu 2 - arkeologinen kartoitus
9.5.-18.5.2022
JT Kari Uotila & FM Jani Vidgren
Muistutus Oy
3.6.2022



TURKU, MARTINKATU 2-4, RAKENNUSHISTORIALLINEN DOKUMENTOINTI, 2017



C. Laaditut selvitykset

Maaperään liittyviä selvityksiä

Liite 19. Geotekninen rakennettavuusselvitys 2018

Liite 22. Maa-aineksen kaatopaikkakelpoisuus 2017

Liite 21. Maaperän pilaantuneisuustutkimus 2017

Liite 23. PIMA-kuopituksen arkeologisen konekaivuun valvonta



TURKU
Martinkatu 2-4 / Itäinen Rantakatu 42 (3:IV:12)
PIMA-kuopituksen arkeologinen konekaivuun valvonta
6.7.2017

HuK Janne Haarala & FT Kari Uotila
Muuritutkimus ky

SWECO 
GEOTEKNINEN RAKENNETTAVUUSSELVITYS

TYÖNUMERO: 20601885
TURKU
HERKULES



8.10.2018

SWECO YMPÄRISTÖ OY
HELSINKI

Vastuuhenkilö
Sensatti-kliintiset
Tutkimusraportti
25/08/2017

MAAPERÄN PILAANTU- NEISUUSTUTKIMUS MARTINKATU 2-4, TURKU



RAMBOLL

Vastuuhenkilö
Ramboll Finland Oy
Linnankatu 2 a 10
20100 Turku
mika.salo@ramboll.fi, kimo.salo@ramboll.fi
Päivämäärä
18.8.2017
Väli
1510034887-00114

RAMBOLL FINLAND OY TURKU, MARTINKATU 2-4 MAA-AINEKSEN KAATOPAIIK- KAKELPOISUUS 2017

 eurofins



C. Laaditut selvitykset ja vaikutusten arviointi

Liite 9. Ilmastovaikutusten arviointi 2025

Liite 17. Puiden kuntoarvioraportti 2022



18.2.2022

Kuntoarvio raportti

Pyyntöänne olemme kuntoarvioineet kohteessa Martinkoimio kasvavia puita.

Kuntoarviointi on suoritettu maastokäynnillä helmikuussa 2022. Arvioijana arboristi, TRAQ, Veteran Tree Specialist, Tomi Kivikorp ja arboristi Roni Heino. Puut kuntoarviointiin silmämääräisesti. Sää olosuhteista (talvi) johtuen mahdolliset tekniset mittaukset, kuten mikroporaus ja tomografi tutkimukset tehdään myöhemmin keväällä-kesällä, mikäli tilalla katsoo ne tarpeelliseksi.

Arvioinnissa huomioitiin pihan alueen, eli parkki alueen, puusto. Tonttia reunustavan metsä alueen puusto jätettiin pääasiassa huomioimatta yksittäisinä puina. Hoidon kannalta metsän puut tarvitsevat vähemmän huomiota ja niitä tulisi käsitellä enemmän ytimen kokoruupeutena, sillä ne ovat kasvaneet yhtenäisenä alueena ja merkittävät muutokset, kuten yksittäisten puiden poisto, voi vaikuttaa metsän muiden puiden tuulenkestoon.

Tässä raportissa on karttasivu, johon kaikki karttoitettavat puut on merkitty. Karttoitus on tehty R3rees paikkatieto järjestelmällä, mutta mittaus teknisesti syistä puiden karttaajien saatessa heistä + -2m todellisuutta sijainnista. Arviointi on tehty tavalla ja puiden tyvety ovat olleet pääsääntöisesti lumen ja jään alla, joten tyvien ja juuriston osalta on arvio tehty osittain puuteellisten tietojen ja muistitietojen varassa. Tulevaisuudessa puiden kaatumisen alimman 30cm peittäminen, tai juuriston nousuun, on kuitenkin erittäin epäodennakkaisia. Muutaman merkittävien puiden kohdalla on laitettu ehdotus jatkokatkuksista suolan maan aikaan.

Pihan alueella on useita suuria ja vanhojakin jalavia. Useissa tontin jalava yksilöissä on jo havaittu jalavapunkurin (monotus ulmola) vaurioita. Pihan suunnittelua ajatellen on hyvä tiedottaa, että Turun alueen vanhoissa (ja osin millo nuorisissa) vuorijalavissa suuri syy poistoon on lähes holtittomasti etenevä jalavapunkuri. Pääsääntöisesti jalavapunkurin vuoksi vanhojen jalavien säilymiselle ei voida ennustaa yli 5 vuoden elinikaa, siksi tontin hienoliikkeen jalkaväli ei ole juurikaan ehdotettu jatkotomia.

T-luvut: 27501948

Entti Oy
Kokoonotto: 21.10.2020

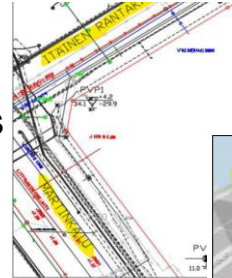


Yhteenveto asemakaavan ilmastovaikutusten arvioimisesta asemakaavassa Herkules			
Herkules 7398-2016. Kaavanmuutoksen ehdotusvaihe. Kaavoitusarkkitehti Christiane Eskolin 12.5.2025			
1. Vaikutukset kasvihuonekaasupäästöihin (CO2 ekv)	Karkea arvio vaikutusten suunnasta verrattuna nykytilaan	Selite	Viitteet
Maankäytön muutosten vaikutukset ilmastomuutoksen hillintään (ilhi-päästöihin), kiertotalouteen ja maaperän pilaantumisen ehkäisyyn.	Asteikko: kielteisä -2, 1, neutraali 0, myönteisiä 1,2 Lisätietoja asteikosta alla.	Lyhyt sanallinen arvio suunnitelman vaikutuksista.	Viitteet mahdollisiin erilliseläviin, laskentoihin (esim. Planet). Voit nostaa esille suunnitelman kaavamääräyksiä.
Yhdyskuntarakenne: huomioi tässä kohdassa etäisyydet, jotka vaikuttavat infran lykytykseen, olemassa olevan infran hyödyntämiseen ja lisäinfran rakentamistarpeisiin. Huomio myös palvelujen läheisyydet.	2	Suunnitteluvaihe sijaitsee keskustan kaupunkirakenteen ruutu-kaava-alueella Auran varrella, missä on hyvät kävely-, pyörä- ja julkokulienneyhteydet. Alue muuttuu rakentamattomasta ja pitkään pysäköintialueena toimineesta alueesta monipuolisiksi soft city periaatteita toteuttaviksi asuin-, palvelu- ja työpaikka-alueiksi.	Soft city / suunnittelun periaatteet
Rakentaminen: huomioi tässä kohdassa rakentamisen määrä (k-m2) ja sen tuottamat kasvihuonekaasupäästöt. Rakentamisen päästöihin arvioidaan suunnitteluvaiheen esirakentaminen, pihan- ja infrarakentaminen sekä uudet rakennukset ja rakenteet. Tässä kohdassa voi huomioida myös rakennusten ja rakenteiden vähähiilisyteen painottamista tai energian tuoton suunnitteluvaiheella.	-1	Kaava mahdollistaa nykytilanteeseen nähden lisärakentamista 21 460 k-m2. Lukuun ottamatta vanhaa emperakerennusta alue on rakentamattomasta heikasta kentästä, jossa sijaitsee osalla aluetta kookkaita putia. Korttelien yhteinen autopaikotus sijoittuu korttelin 31 pihakaavan alle kohteen tason. Maanvaraisia pihajoja on ainoastaan yhdessä korttelissa. Uusi maankäyttö vaatii merkittävästi esirakentamista huomioiden pilaantumisen maan kätteen ja arkeologiset kaivaukset. Savimaaperällä rakennukset paalutetaan. Asemakaavamääräykset ohjaavat rakentamisen vähähiilisyttä tai energiatehokkuutta. Alueella on mahdollisuus liittyä kaukolämpöverkkoon ja aurinkokeräimet ovat sallittuja. Kaavan suunnitteluratkaisu perustuu soft city -periaatteisiin, jotka tukevat monimuotoisuutta ja tarjoavat erilaisia asuinmahdollisuuksia.	Soft city / suunnittelun periaatteet
Liikenne: arvioi suunnitteluvaiheen suhte kaupungin liikennejärjestelmän kokonaisuuteen. Kasvihuonekaasupäästöihin vaikuttaa mm. mita kulkumuotoja käytetään, alueen sisäinen liikenne, julkisen liikenteen yhteydet, lihasvoimallisten yhteydet ja pysäköintitilaisuuksia.	1	Uusi asuin- ja liiketortelli sijoittuu keskustan ruutu-kaava-alueelle, olemassa olevien palvelujen ja infrastruktuurin yhteyteen. Korttelikokoonasetus sijoittuu uusi jalankulku- ja pyöräily-yhteydet sekä valmius muotoon kulkuyhteydet Urheilupuiston, mikä täydentää keskustan-alueen kestäviä liikkumismuotoja. Aukaisiikenne lisääntyy maankäytön tehostumisen myötä. Korttelin 31 mahdollistetaan kaavalla keskeytetty oittain maanlainen ja rakenteellinen pysäköinti kahteen tason.	Kaavassa määrätään pysäköintimittoit.
Kiertotalous: arvioi tässä suunnitelman kiertotaloudellisia vaikutuksia, puretaanko rakenteita tai infraa, muokataanko maita ja sirretäänkö maamassoja. Huomio esimerkiksi määrääkö kaava rakennusosien tai jätteiden jatkokäytölle sekä onko suunnitteluvaiheella maaperän puhdistamisen tarvetta.	1	Kaava määrää pohjarakentamisessa käytettävään vähähiilisiä ratkaisuja ja, että alueella tulee pyrkiä kierrättämään rakentamisessa muodostuvia ja käytettäviä massoja ja materiaaleja.	Asuinkerrostalojen energiatehokkuuden tulee olla rakentamistavan hakemisen ajankohtana määrättyä A-energialuokkaa tai sitä vastaava. Pohjarakentamisessa tulee käyttää vähähiilisiä ratkaisuja.
Viherrakenne: arvioi miten kaava vaikuttaa suunnitteluvaiheen viherrakenteen määrään, ja tätä kautta vaikutuksia hilen varastoihin ja nieluhiin. Erityisesti arvioi vaikutuksia suunnitteluvaiheen sijaitessa metsäisillä tai puustoilla alueilla.	1	Rakentamattomalle alueelle kasvun puusto poistuu rakentamisen myötä lukuun ottamatta kaavassa merkittyä kolmea säilytettävää puuta. Korttelieihin määrätään vihertekitoimet. Korttelissa kahdessa tulee muodostumaan maanvarainen pihan ja kolmanteen tulee kansipihan. Maanvaraisilla korttelipihilla tulee käyttää enisajoisesti paikallisia ja kotimaisia kasveja ja suolia köyrynsäveä. Vihertekitojen rakentamisesta määrätään. Kansipihat estävät mm. viherrakenteen lyhytikäisyyden vuoksi maaperän tai kasvillisuuden hiilielujen ja -varastojen muodostumisen alueella. Viherrakenteen määrä varmistetaan istutuksilla, vihertekitoilla ja kotimaisen kasvilajikkeiden varmistavalla määrällä.	Hulevesitarkastelu ja sivilaskeima kaava-alueita x.x.2025 (Lunden). Korttelille määrätään rakennusjärjestyksen mukainen vihertekito. Kaavan valmistelu yhteydessä on laadittu korttelikokoukset esimerkkilaskelmat, joilla on testattu vihertekitojen toteuttamiskelpoisuus korttelialueilla.
2. Vaikutukset sopeutumiseen eli yhdyskunnan ilmastokestävyyteen	Karkea arvio vaikutusten suunnasta verrattuna nykytilaan	Selite	Viitteet

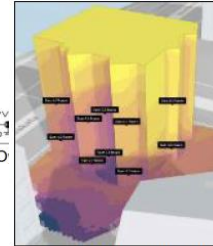
C. Laaditut selvitykset ja vaikutusten arviointi selostuksessa

5.7 Kaavan vaikutukset

- Luonnonympäristö
 - Maa- ja kallioperä
 - Kasvillisuus ja luonnon monimuotoisuus
 - Vesistöt ja pohjavedet, hulevedet
- Yhdyskuntarakenne
- Maisema ja kaupunkikuva
- Rakennettu kulttuuriympäristö
- Arkeologinen kulttuuriperintö
- Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminnot sekä palvelut
- Ihmisten elinolot ja elinympäristö (mm. varjostus), virkistys
- Liikenne
- Tekninen huolto
- Ympäristön häiriötekijät (melu, tärinä, ilmanlaatu, saastuneet maat)
- Ilmastovaikutukset



Kuva 52. Maanpää Geo O

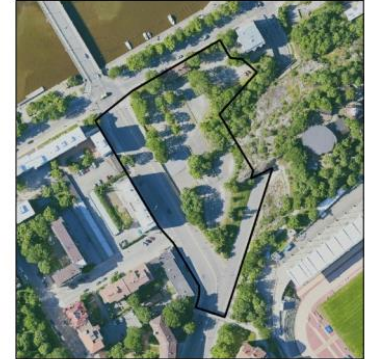


Kuva 67. Varjostuskaavio

Asemakaavanmuutos

26.1.2026

Kaupunginosa: III Keskusta, IV Martti
Osoite: Itäinen Rantakatu 42, Martinkatu 2

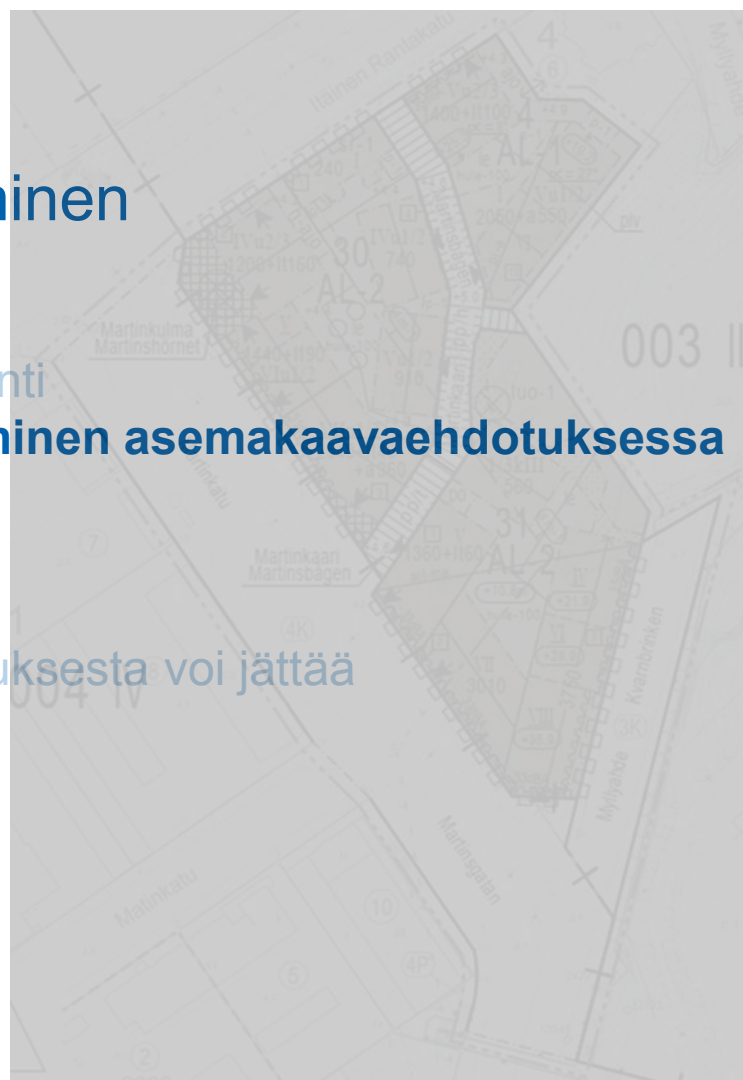


Kuva 60. Herkuleksen korttelisuunnitteluohjeen (liite 8) mukainen Martinkadun puoleinen korttelijulkisivu. Lundén Architecture Company 9.5.2025.

5. Asemakaavaehdotus ja osallistuminen

- A. Mikä kaupungin kaavoitusta ohjaa
- B. Yleiskaavan merkitys asemakaavaan
- C. Laaditut selvitykset ja vaikutusten arviointi
- D. **Laatimisvaiheen palautteen huomioiminen asemakaavaehdotuksessa**
- E. Asemakaavaehdotuksen esittely
- F. Osallistuminen ja aikataulu
 - Mistä saa lisätietoa
 - Miten palautetta asemakaavaehdotuksesta voi jättää
 - Mitä seuraavaksi

6. Keskustelu ja kysymykset



D. Laatimisvaiheen palautteen huomioiminen

Kaavaluonnoksesta (28.11.2018) saatiin 4 kirjallista mielipidettä.

→ Selostuksen liitteenä 4. Vuorovaikutusraportti

Turku Energia Sähköverkot Oy (8.1.2019):

Asemakaavaan tulee merkitä, että AL-1 kortteliin voidaan tarvittaessa sijoittaa sähkönjakelun muuntamo. Hankkeen rakennuttajan tulee olla hyvissä ajoin suunnitteluvaiheessa yhteydessä Turku Energia Sähköverkot Oy:hyn muuntamotilasta ja sen sijaintipaikasta sopimiseksi.

Kaavoitus: Asemakaavan valmistelussa otetaan huomioon Turku Energian toiveet ja huomiot maankäytön suunnittelussa.



D. Laatimisvaiheen palautteen huomioiminen

Lähialueen asukas (28.5.2019) lyhennetty:

Herkulesen tontti on suora jatke kulttuurirannalle, jolla jo ovat Turun Kaupunginteatteri ja Wäinö Aaltosen Museo. Kaupunkikuvallisesti se on myös yhtenäinen jatke Vartiovuorelle ja Samppalinnan mäelle, jossa kesäteatterin vieressä on yksi kaikissa Turkuesitteissä ja Turkuoppaissa oleva historiallisesti ja kulttuurisesti merkittävä monumentti, Samppalinnan mylly. Jokirannasta nousevat puistomme ovat kaunis ja yhtenäinen kulttuurimaisema, joka antaa Turulle leimaa viihtyisänä kotina kaupunkilaisille. Säästäkää siis kyseinen kulmatontti esim. (matalalle) historiamuseolle tai kipeästi kaivatulle musiikkitalolle, eikä kaiken peittäville kerrostaloille, jotka rikkoisivat ainutlaatuisen kauniin kaupunkiprofiilin.

Kaavoitus: Kaavaehdotus pohjautuu Herkules-korttelin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittaneen Uoma-ehdotukseen. Turun musiikkitalo Fuuga on rakenteilla Turun kaupunginteatterin viereen. Rakennustyöt alkoivat syksyllä 2023 ja talo valmistuu 2026.



Lähialueen asukas (9.9.2019):

Vielä pieni lisäys pohdintaan uuden Musiikkitalon paikasta. Herkules-tontti on suurempi kuin Hämähäkkিতontti, joka JO NYT on yksi "nähtävyys", jota esitellään joka turistibussista: sympaattinen, leikkisä ja antaa ilmapuutusta keskustaan. Herkules toisi jotain LISÄÄ ja laajentaisi kulttuurirantaa, syömättä niitä arvoja, joita jo on. Liikenteellisesti Herkules olisi myös parempi, ajatellaan sitten yksityisautoilua ja sen vaatimia parkkipaikkoja tai kaupungin omaa julkista liikennettä, jonka monet reitit risteävät viereisen Martinsillan kupeessa.

Kaavoitus: Kaavaehdotus pohjautuu Herkules-korttelin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittaneen Uoma-ehdotukseen. Alueelle liikennöinti on suunniteltu tapahtumaan sekä Itäisen Rantakadulta että Martinkadulta.

D. Laatumisvaiheen palautteen huomioiminen

Martinrantaseura ry (5.2.2019) lyhennetty:

Pidämme hyvänä kaavoituksen kerroksellisuutta. Asemakaavassa tulee määrätä kyseiselle tontille tulevien rakennusten korkeus sellaiseksi, että Puistokadun/Martinsillan ja joen länsirannan suunnasta Marttiin päin säilyy näkymä niin Paavo Nurmen stadionin katsomoon kuin Betanankadun tornitaloihin. Kaavassa on hyvää myös se, että osaa tontin alueesta esitetään säilytettäväksi luonnonvaraisena, puistomaisena alueena.

Oleva puusto tulee säilyttää suojaten se rakennusvaiheen aikana. Rakennusten piha-alueiden ei tule jäädä autojen pysäköintialueeksi. Pysäköintitilat pitää toteuttaa pääosin rakennusten/pihakannen alle. Tämä mahdollistaa puistomaisen ja suurimmalta osalta maavaraisen piha-alueen, jolle voidaan istuttaa kookkaiksi kasvavia puita. Vahva puusto ja muu kasvillisuus on erityisen tärkeää asumisviihtyisyyden turvaamiseksi. Tontin alareunaan Itäisen Rantakadun suuntaisesti sijoitettu rakennus tulee siirtää tontilla ylemmäs, jotta suojehtavan vanhan rakennuksen ja uudisrakennuksen väliin jäävä alue laajenee ja olevaa puustoa saadaan säilytettyä enemmän. On tärkeää kunnostaa tontilla sijaitseva suojeltu vanha puutalo myös sisätiloiltaan. Rakennuksen huoltoylläpito on myös järjestettävä. Esitämme Martinkadun ja Itäisen Rantakadun kulmassa olevan pommituksissa tuhoutuneen rakennuksen vanhan kivijalan suojelemista muistomerkkinä ja että kivijalkaan kiinnitetään asianmukainen muistolaatta. Muilta osin uudistamme 13-08-2018 jättämämme Mielipidelausuntomme.

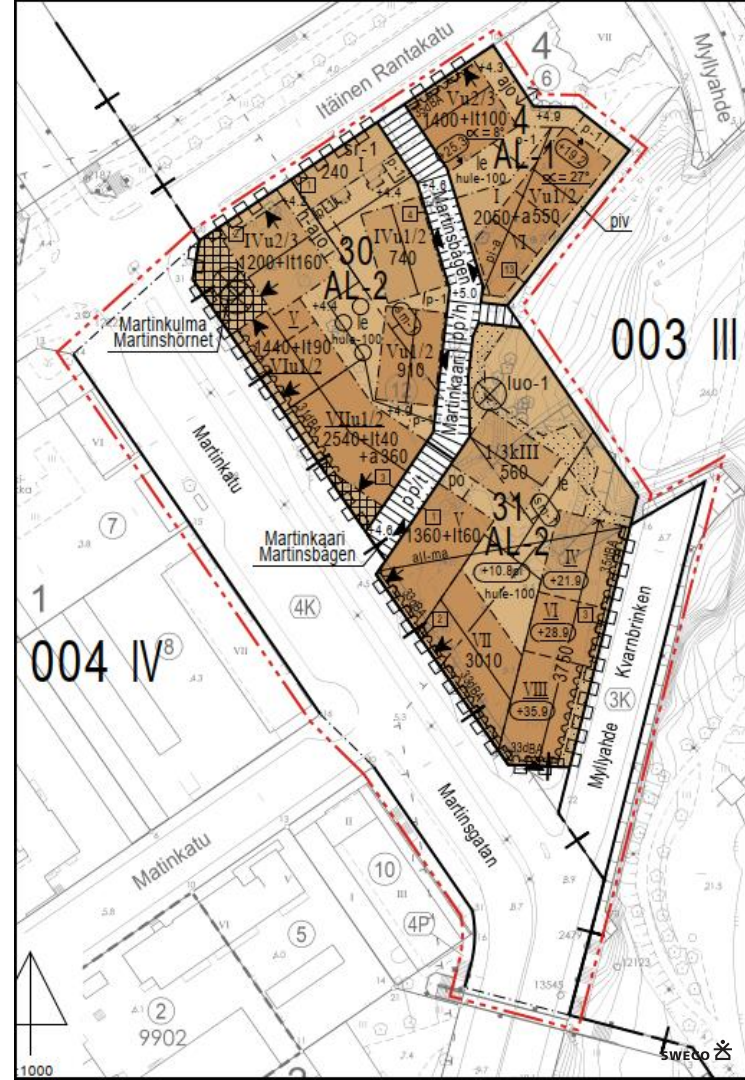
Kaavoitus: Herkuleksen korttelin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailussa tarkasteltiin myös liikenteellistä toimivuutta.

Kaavaehdotuksessa tullaan esittämään myös liittymää Martinkadulta, jolloin korttelialueelle tapahtuvaa liikennettä voidaan jakaa tasaisemmin. Liikenneselvityksessä ja meluselvityksessä on selvitetty alueen lisäliikenteen määriä, eivätkä ne tule juuri muuttumaan nykyisestä. Martinkadun katusuunnitelmien yhteydessä liikennemäärät vielä tarkistetaan. Asukaspysäköinti mahdollistetaan asemakaavassa korttelin sisäpihalla kannenalaisena pysäköintinä sekä pienialaisena maanpinnallisena pysäköintinä. Suojeltu rakennus on huomioitu liiketoiminnan ja asumisen mahdollisuutena. Asemakaavan muutoksen määräyksellä varmistetaan, ettei rakennusta tai sen osaa saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät rakennuksen ominaispiirteitä. Rakentamisluvissa on kuultava museoviranomaista. Martinkadun ja Itäisen Rantakadun vanhaa kivijalkaa ei ole kaavassa esitetty suojeltavaksi. Rakentamisen aikana voidaan kivijalka jättää paikoilleen mikäli se sopii kokonaisuuteen, kivijalan kiviä voidaan mahdollisuuksien mukaan hyödyntää piha-alueilla tai Martinkaaren varrella esim. muuri-istutusten rakenteissa.

Kaavaehdotusta laadittaessa huomioidaan myös Martinrantaseura ry:n osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettu palaute.

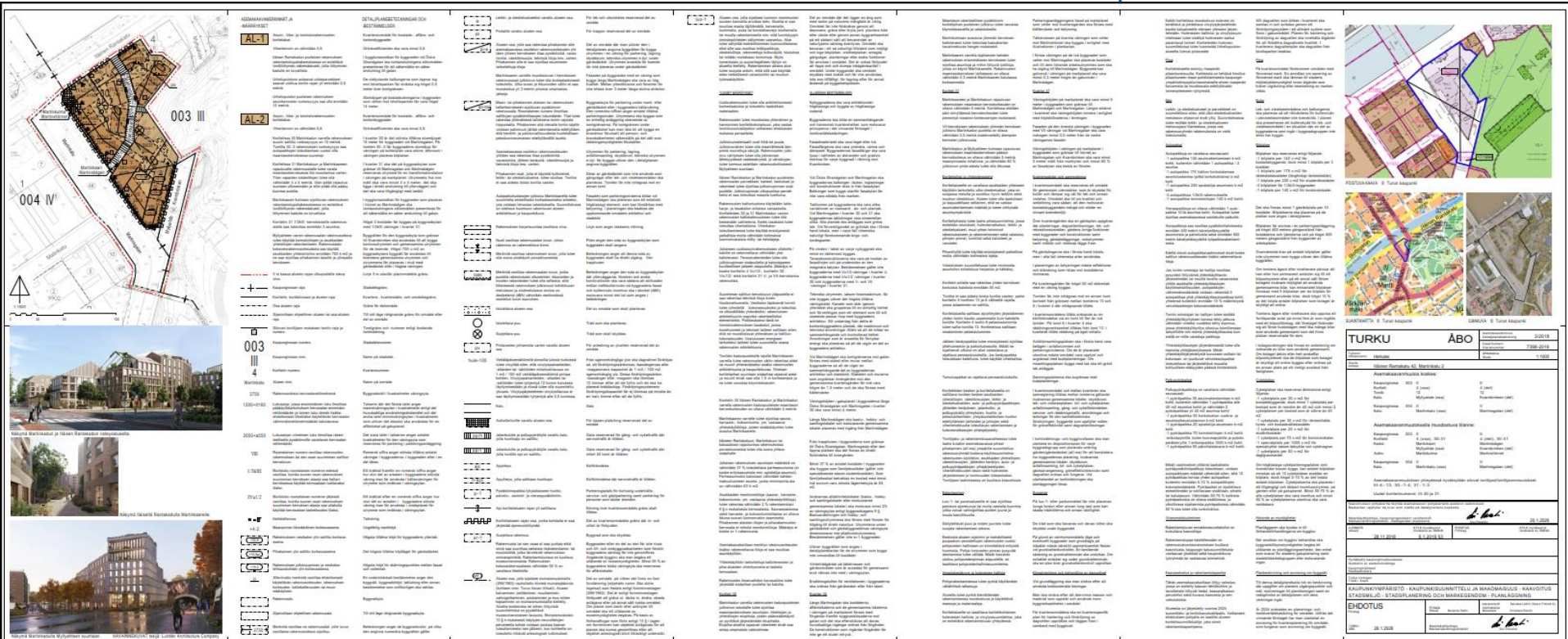


Kaavaluonnoksesta ehdotukseksi



E. Asemakaavamuutosehdotus (26.1.2026) nähtävillä ja lausunnoilla

Kaavaratkaisu perustuu Soft City -periaatteisiin.



E. Asemakaavan käyttötarkoitus

AL-2

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Viherkerroin on vähintään 0,8.

Korttelissa 30 Martinkadun varrella rakennuksen suurin sallittu runkosyvyys on 15 metriä. Tontilla 30.-3 rakennuksen runkosyvyys saa autopaikkojen toteuttamisen vuoksi olla maantasokerroksessa suurempi.

Korttelissa 31 Martinkatuun ja Martinkaareen rajautuvalle rakennusalueelle tulee varata maantasokerroksesta tila muuntamoa varten. Tilan vapaiden sisämittojen tulee olla vähintään 4 x 4 metriä, tilan pitää rajautua suoraan ulkoseinään ja sille pitää olla pääsy kuorma-autolla.

Martinkaaren kulmaan sijoittuvan rakennuksen rakentamislupahakemuksessa on esitettävä tontiliittymän näkemäalueet, jotta liittyminen kadulle on turvallista.

Korttelin 31 1/3kIII -kerroksiselle rakennus-alueelle saa toteuttaa enintään 3 asuntoa.

Myllyhahteen varren rakennusalan rakennusoikeus tulee käyttää toimistotilojen ja asukkaiden yhteistilojen rakentamiseen. Rakennusalan kokonaisrakennusoikeudesta saa käyttää asukkaiden yhteistiloihin enintään 700 k-m² ja ne saa sijoittaa pihakannen tasolle ja ylimpään kerrokseen.



AL-1

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

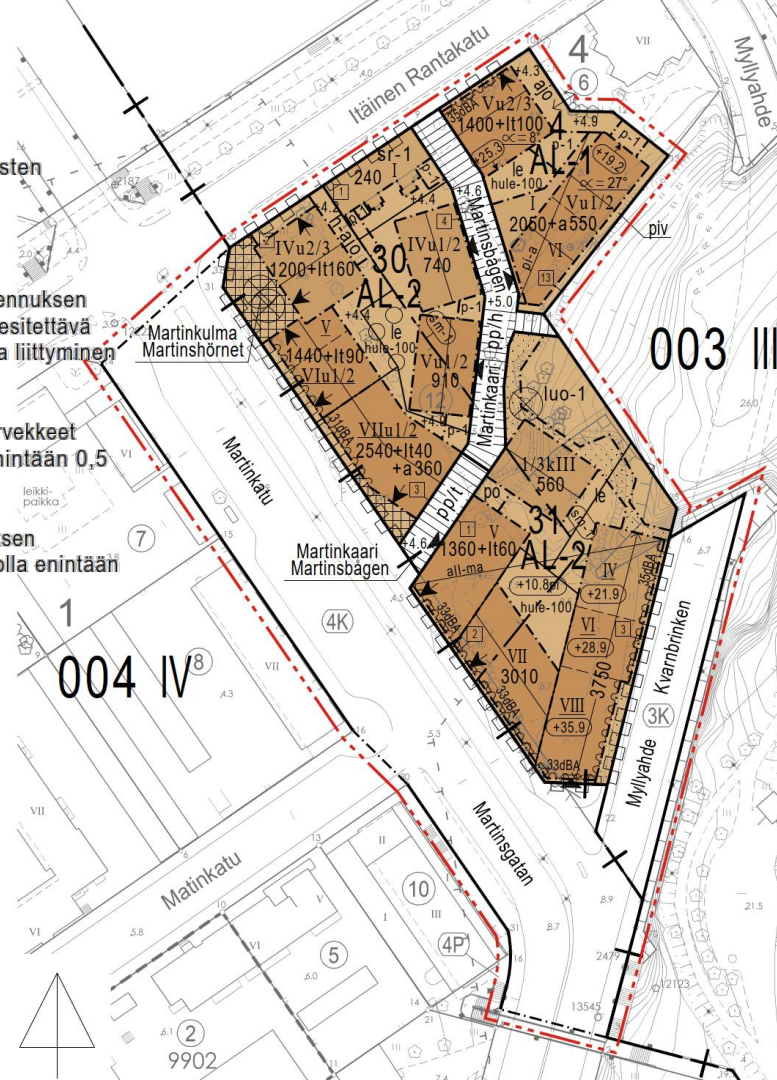
Viherkerroin on vähintään 0,8.

Itäisen Rantakadun puoleisen rakennuksen rakentamislupahakemuksessa on esitettävä tontiliittymän näkemäalueet, jotta liittyminen kadulle on turvallista.

Urheilupuistoon aukeavat ulokeparvekkeet saavat ulottua tontin rajan yli enintään 0,5 metriä.

Urheilupuiston puoleisen rakennuksen asuinkerrosten runkosyvyys saa olla enintään 14 metriä.

Katu.



E. Kaavamääräyksiä 1/6

Yleisillä määräyksillä tavoitellaan kilpailun voittaneen korttelisuunnitelman toteutumista:

Alueesta on järjestetty vuonna 2024 suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu. Voittaneen ehdotuksen pohjalta on laadittu alueen korttelisuunnitteluohje, joka toimii rakentamistapaohjeena.

Martinkulmaan avautuva ylimmän kerroksen kattoterassi tulee toteuttaa kaavakartan havainnekuvan hengen mukaisesti.

Tonttien kadunpuoleisille rajoille Martinkaaren varrella tulee rakennusten väliin rakentaa aidat tai muurit yhteneväiseksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja kaupunkikuvaa. Yhteisen korttelipihan suuntaan sisäpihaa rajaavat aidat ja muurit eivät saa olla 1,5 m korkeampia ja ne tulee varustaa köynnöskasvein.



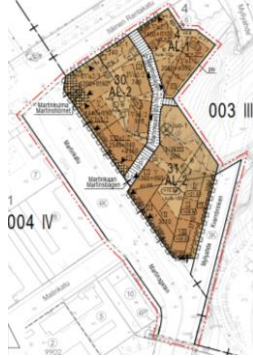
Uudisrakennusten tulee olla arkkitehtonisesti korkealaatuisia ja toteutettu laadukkaita materiaalein.

Rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen ja harmoninen korttelikokonaisuus, joka vastaa tontinluovutuskilpailun voittaneen ehdotuksen mukaisia periaatteita.

Julkisivumateriaalit ovat tiiltä tai puuta. Julkisivuvärien tulee olla maanläheisiä lämpimiä murrettuja sävyjä. Rakennusten julkisivu värityksen tulee olla jokirannan läheisyydessä vaaleasävyistä, ja värisävyjen tulee tummua asteittain rakennuskohtaisesti Myllyhahteen suuntaan.

Itäisen Rantakadun ja Martinkadun puoleisten rakennusten parvekkeet, kaiteet, lasitukset ja rakenteet tulee sijoittaa julkisivupinnan sisäpuolelle. Julkisivupinnan ulkopuolisia parvekkeita ei saa toteuttaa maasta tuettuina.

Rakennusten kattomuotona käytetään taite-, harja- ja tasakaton erilaisia variaatioita.



E. Kaavamääräyksiä 2/6

3750

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

$$1200 + 160t$$

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa pääkäyttötarkoituksen kerrosalan enimmäisneliömäärän ja toinen luku tämän lisäksi ehdottomasti liiketilaksi käytettävän kerrosalan vähimmäisneliömetrimäärän katutasossa.

VIII

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

IVu1/2

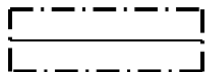
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakolla

VI

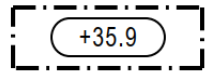
Alleiviivattu merkintä osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

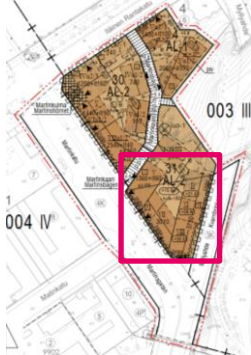
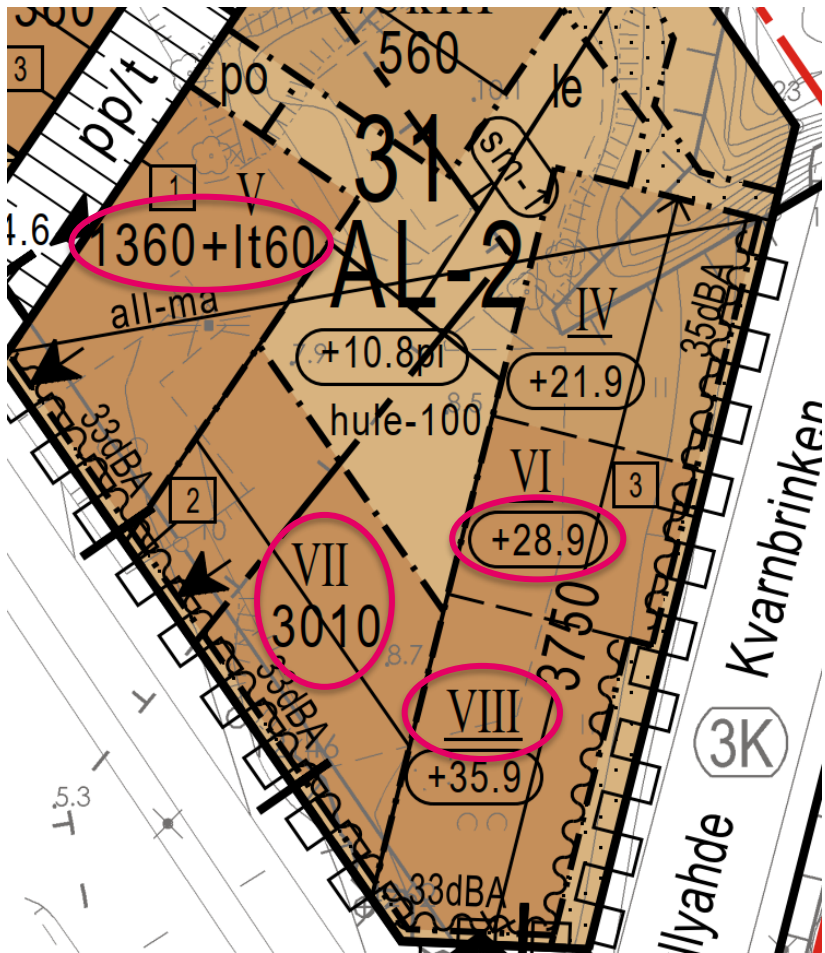


Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

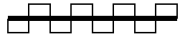


Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeus-
asema.

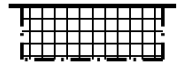
Rakennusala.



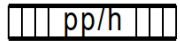
E. Kaavamääräyksiä 3/6



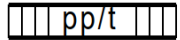
Korttelialueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



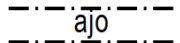
Aukiolle/torille varattu alueen osa.



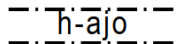
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.



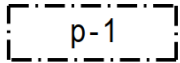
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.



Ajoyhteys.



Ajoyhteys, jolla sallitaan huoltoajo.



Pysäköimispaikka lyhytaikaiseen huolto-, palvelu-, asiointi- ja vieraspysäköintiin.

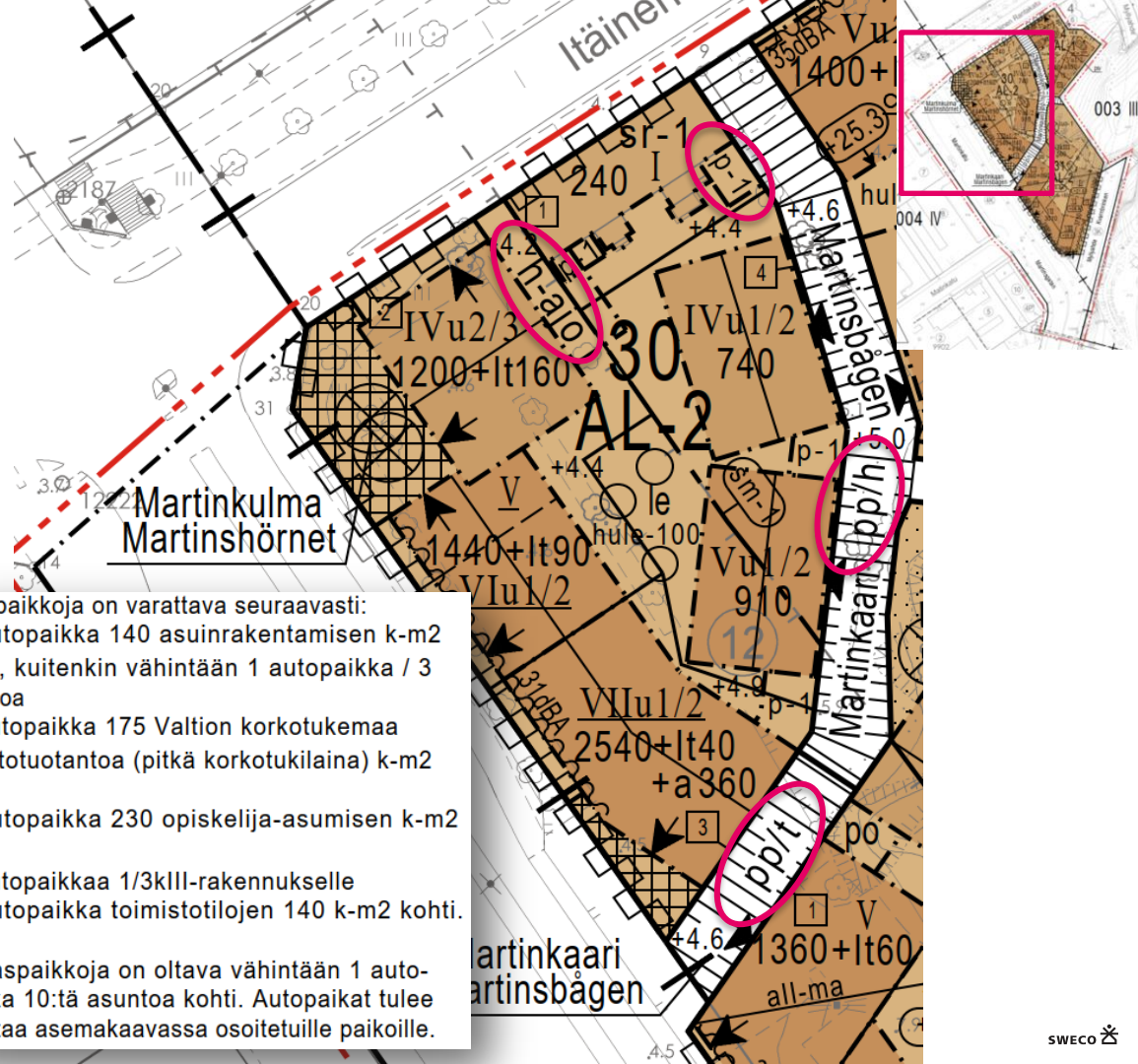
Kortteli 30

Martinkadun varrella rakennusten kadunpuoleisen julkisivun edustalle tulee sijoittaa maantasokerroksen asuntojen, liiketilojen ja yhteistilojen etupihoja, joiden pääsisäänkäynti on pyrittävä järjestämään etupihalta. Etupiha-aluetta rajaavat rakenteet eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

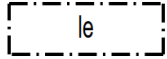
Autopaikkoja on varattava seuraavasti:

- 1 autopaikka 140 asuinrakentamisen k-m2 kohti, kuitenkin vähintään 1 autopaikka / 3 asuntoa
- 1 autopaikka 175 Valtion korkotukemaa asuntotuotantoa (pitkä korkotukilaina) k-m2 kohti
- 1 autopaikka 230 opiskelija-asumisen k-m2 kohti
- 3 autopaikkaa 1/3kIII-rakennukselle
- 1 autopaikka toimistotilojen 140 k-m2 kohti.

Vieraspaikkoja on oltava vähintään 1 autopaikka 10:tä asuntoa kohti. Autopaikat tulee sijoittaa asemakaavassa osoitetuille paikoille.

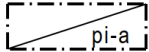


E. Kaavamääräyksiä 4/6



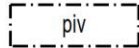
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Korttelialueelle on varattava asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettu ulko-oleskelualue, joka on suojassa melulta ja soveltuu hyvin leikkiin sekä muuhun oleskeluun. Alueen tulee olla laadultaan ja laajuudeltaan sellainen, että se vastaa asuinrakentamisen määrää ja tukee viihtyisää asumisympäristöä.



Alueen osa, jolle saa rakentaa pihakannen alle asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden ylitäten yhteen kerrokseen tilaa pysäköintiä, varastoita, väestönsuojia, teknisiä tiloja tms. varten. Pihakannen alle ei saa sijoittaa asumiseen tarkoitettuja tiloja.

Jätteen keräyspaikka tulee ensisijaisesti sijoittaa jätetuoneisiin ja paikoitustasoille. Mikäli ne sijaitsevat ulkona on alue valaistava ja rajattava pensasistutuksilla. Jos keräyspaikka toteutetaan katettuna, tulee käyttää viherkattoa.



hule-100

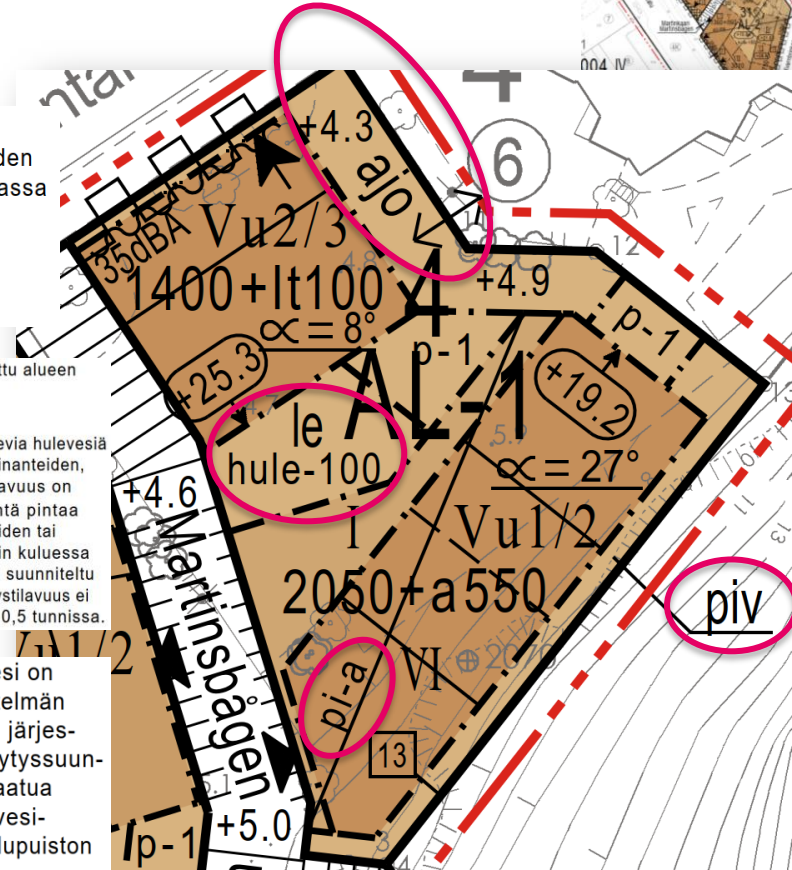
Pintavesien johtamista varten varattu alueen osa.

Vettäläpäisemättömillä pinnoilla tulevia hulevesiä tulee viivyttaa siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuus on 1 m³ / 100 m² vettäläpäisemättömää pintaa kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivytysjärjestelmien viivytystilavuus ei saa täyttymisestään tyhjentyä alle 0,5 tunnissa.

Kaikki korttelissa muodostuva hulevesi on kerättävä ja johdettava viivytysjärjestelmän kautta katualueella olevaan yleiseen järjestelmään. Hulevesien hallinta- ja viivytysuunnitelmaan tulee sisältyä hulevesien laatua parantavat toimet. Kortteleiden hulevesisuunnittelussa tulee huomioida Urheilupuiston alueelta tulevat pintavedet.



Ajo korttelialueen rajan yli sallittava.



E. Kaavamääräyksiä 5/6

luo-1

Alueen osa, jolla sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas keto. Aluetta ei saa muuttaa maata läjittämällä, kaivamalla, louhimalla, puita tai koristekasveja istuttamalla tai muulla rakentamisella niin, että luontotyypin ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu. Alue tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena eikä sille saa osoittaa leikkiäpaikkoja, oleskelutiloja, rakennettuja kulkuväyliä, istutuksia tai mitään muitakaan toimintoja. Myös lumenkaato ja puutarhajätteen läjitys on alueella kielletty. Rakentamisen aikana alue tulee suojata aidoin, eikä sitä saa käyttää edes hetkellisesti varastointiin tai muuhun työmaakäyttöön.



Istutettava alueen osa.



Istutettava puu.



Suojeltava puu.

Pohjarakentamisessa tulee pyrkiä käyttämään vähähiilisiä ratkaisuja.

Alueella tulee pyrkiä kierrättämään rakentamisessa muodostuvia ja käytettäviä massoja ja materiaaleja.

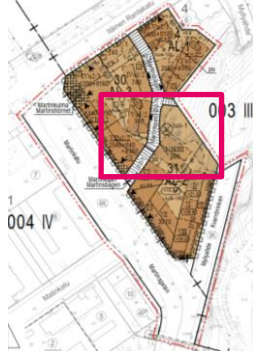
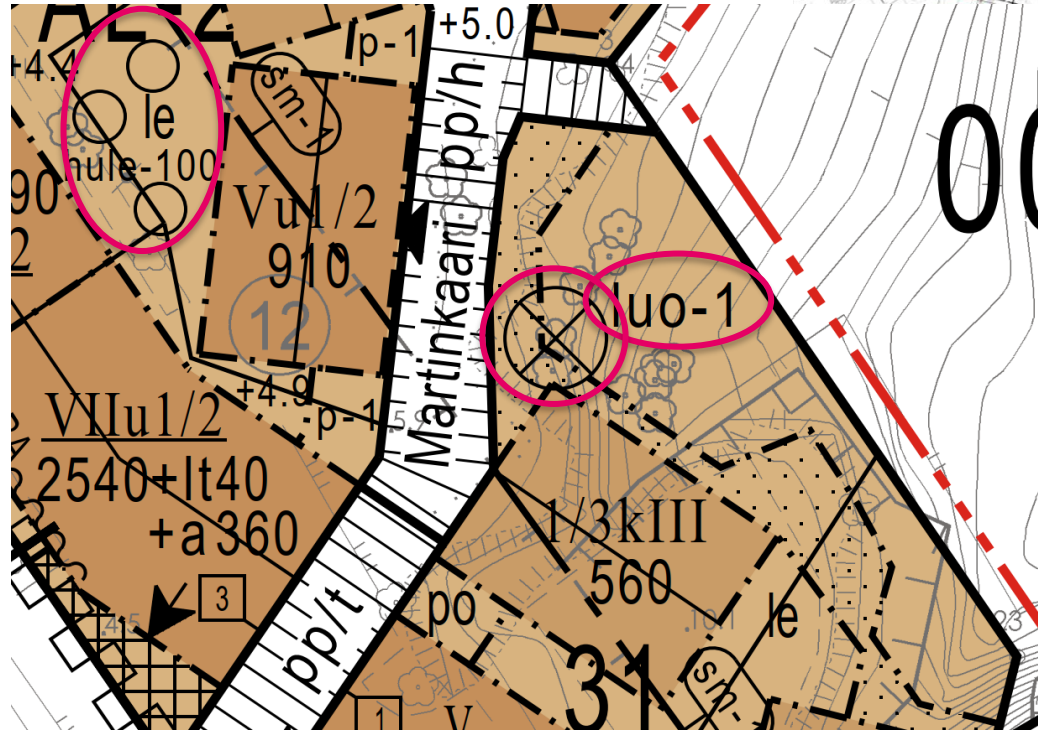


AL-1

AL-2

Viherkerroin on vähintään 0,8.

Pihaniityillä tulee käyttää ensisijaisesti paikallisia mutta vähintään kotimaisia lajeja.



E. Kaavamääräyksiä 6/6

sr-1

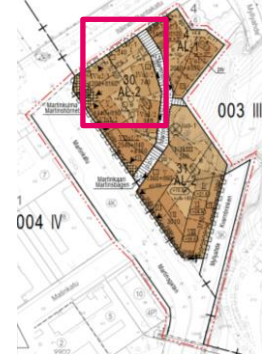
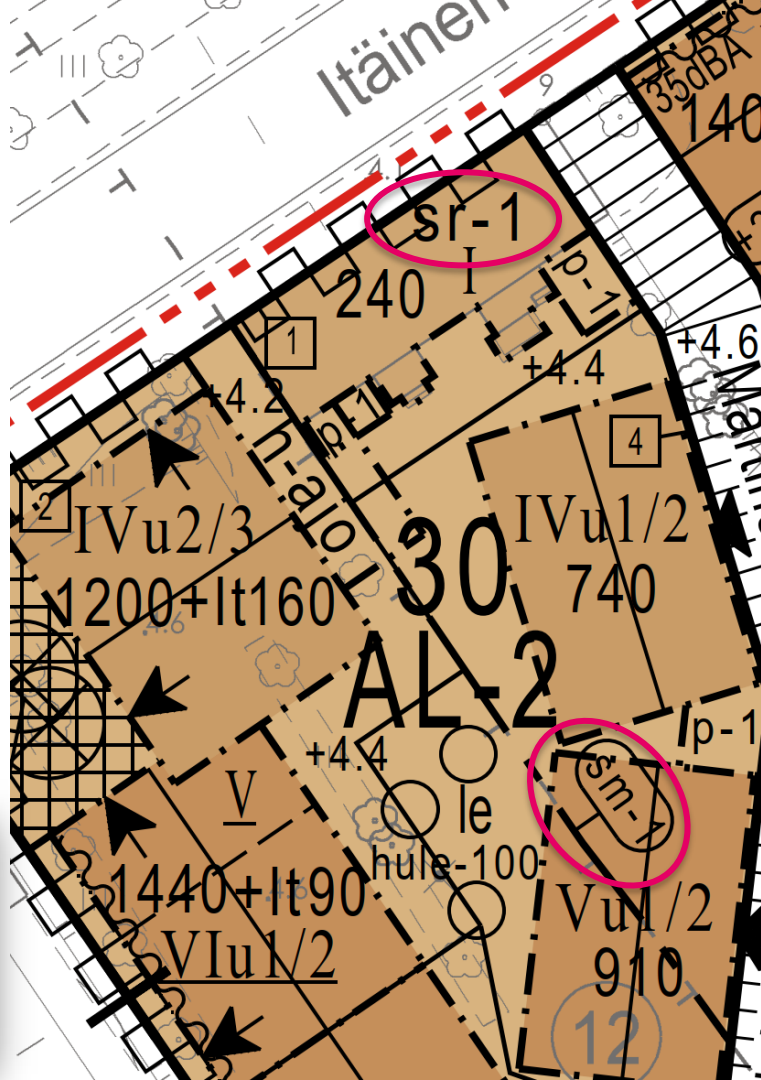
Suojeltava rakennus.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät rakennuksen ominaispiirteitä. Rakentamisluvissa on kuultava museoviranomaista. Rakennuksen kokonaiskerrosalasta vähintään 50 % on varattava liikeliloille.

sm-1

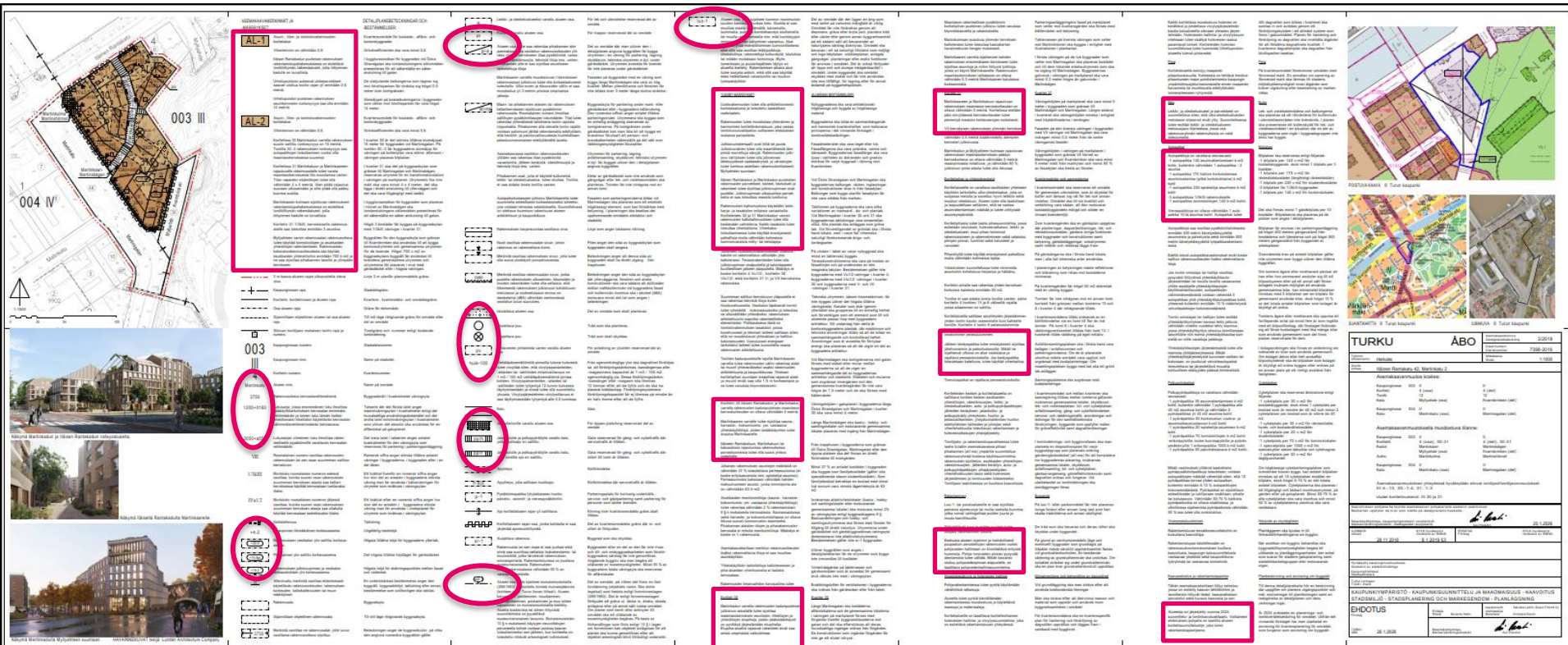
Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös (kohteen nimi: Turun linnan tiilisali). Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolailla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydyttävä museoviranomaisen lausunto. Muinaismuistolain 13 §:n mukaisesti käytyjen neuvottelujen perusteella kohde voidaan poistaa kaavan toteuttamiseksi sen jälkeen, kun kohteella on toteutettu riittävät arkeologiset tutkimukset.

Keskusta-alueen sijainnin ja mahdollisesti puupaaluin perustettujen rakennusten vuoksi pohjaveden hallintaan on kiinnitettävä erityistä huomiota. Pohja-/orsiveden pinnan pysyvää alentamista tulee välttää. Mikäli kaivanto ulottuu pohjavedenpinnan alapuolelle, on laadittava pohjavedenhallintasuunnitelma.



E. Asemakaavamuutosehdotus (26.1.2026)

... eikä tässä vielä kaikki, kaavassa vielä monta muuta määräystä.



5. Asemakaavaehdotus ja osallistuminen

- A. Mikä kaupungin kaavoitusta ohjaa
- B. Yleiskaavan merkitys asemakaavaan
- C. Laaditut selvitykset ja vaikutusten arviointi
- D. Laatimisvaiheen palautteen huomioiminen asemakaavaehdotuksessa
- E. Asemakaavaehdotuksen esittely
- F. **Osallistuminen ja aikataulu**
 - **Mistä saa lisätietoa**
 - **Miten palautetta asemakaavaehdotuksesta voi jättää**
 - **Mitä seuraavaksi**

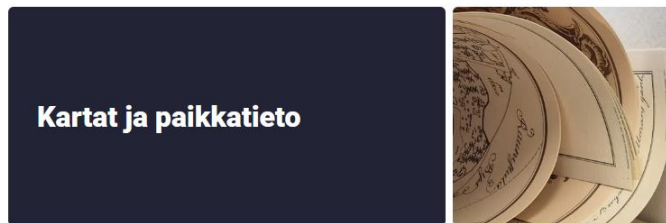
6. Keskustelu ja kysymykset



F. Osallistuminen ja aikataulu

Mistä löytää tietoa vireillä olevista kaavahankkeista?

turku.fi/opaskartta



Tietoa Turusta

- Tilastot ja selvitykset
- Kartat ja paikkatieto**
- Nimistö ja osoitteet
- Kaupunkitutkimus
- Tiedonhallinta

Turun karttapalveluista löydät tietoa kaupungin palveluista ja infrastruktuurista. Rajaintapalveluista saat kartta-aineistoja käyttösi suoraan kaupungin paikkatietojärjestelmästä.

Tällä sivulla

- ↓ Karttapalvelut
- ↓ Kaupunkitietomalli
- ↓ Paikkatiedon avoimet rajaintapalvelut
- ↓ Tilaa karttoja
- ↓ Johtokartat
- ↓ Yhteydet

Karttapalvelut

Turun seudun karttapalvelussa voit tarkastella lukuisia kaupungin tuottamia ja ylläpitämiä kartta- ja paikkatietoaineistoja, jotka julkaistaan palvelun suoraan kaupungin rekisteristä. Palvelussa on nähtävillä esimerkiksi kiinteistöjen, rakennusten ja kaavojen ajantasaiset tiedot, opaskartta, maastokartta, eri vuorien ilmaväli sekä koulutusalueen kaupunkitietomalli. Palvelusta löytyvillä työkaluilla voit näppärintä luoda omia karttaseleitä ja mitata etäisyyksiä. Maksullisella rekisteröitymisellä voit myös tallentaa omia karttamerkintöjasi palveluun.

• Tutustu paikkatietoon Turun seudun karttapalvelussa

Turun seudun karttapalvelu

• Tutustu paikkatietoon Turun seudun karttapalvelussa

Turun seudun karttapalvelu

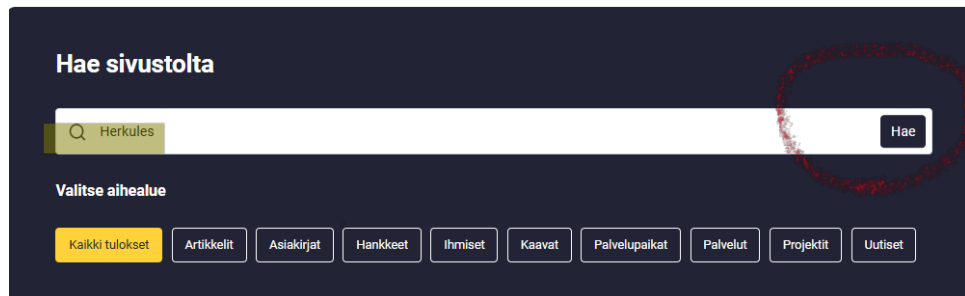


F. Osallistuminen ja aikataulu

Mistä löytää tietoa vireillä olevista kaavahankkeista?

turku.fi/kaavahaku

hakusana: Herkules



Hae sivustolta

Q Herkules

Valitse alhealue



VIREILLÄ

Herkules 7398-2016

Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa hallinto- ja virastorakennusten korttelialueen käyttötarkoitus asumiseen sekä liike- ja toimistokäyttöön.

Senaatti-kiinteistöt järjesti yhdessä Turun kaupungin kanssa kaavanmuutosalueesta (kiinteistötunnus 853-3-4-12) suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun vuosien 2023-2024 aikana. Voittaneen ehdotuksen pohjalta laaditaan kaava.

Aikajana

- Aloitus** kesäkuu 2018
[Toimielinkäsittely](#)  29.5.2018
- Valmistelu (Luonnos)** tammikuu 2019
[Toimielinkäsittely](#) 
- Valmistelu (Ehdotus)** helmikuu 2026
[Nähtävillä](#)  16.2.2026 - 17.3.2026
[Yleisötilaisuus](#)  26.2.2026
- Hyväksyminen** huhtikuu 2026
- Voimaantulo**

F. Osallistuminen ja aikataulu

Miten palautetta asemakaavaehdotuksesta voi jättää?

17.3.2026 mennessä kirjalliset muistutukset

Otsikko: Herkules 7398-2016

Sähköposti: **kirjaamo@turku.fi**

tai

Postiosoite: Turun kaupunki, Kirjaamo, PL 355, 20101 Turku



F. Osallistuminen ja aikataulu

Miten kaavaprosessi jatkuu?

Kaupunki arvioi, antaako muistutukset ja/tai lausunnot aiheutta muuttaa kaavaehdotusta, ja laatii perustellut vastineet annettuihin muistutuksiin.

Mikäli vastine johtaa kaavaratkaisun merkittäviin muutoksiin, asetetaan uudelleen nähtäville.

Mikäli vain vähäisiä tarkennuksia, valmistellaan kaavaehdotus kaupunkiympäristölautakunnan (04-05/2026) hyväksyttäväksi.

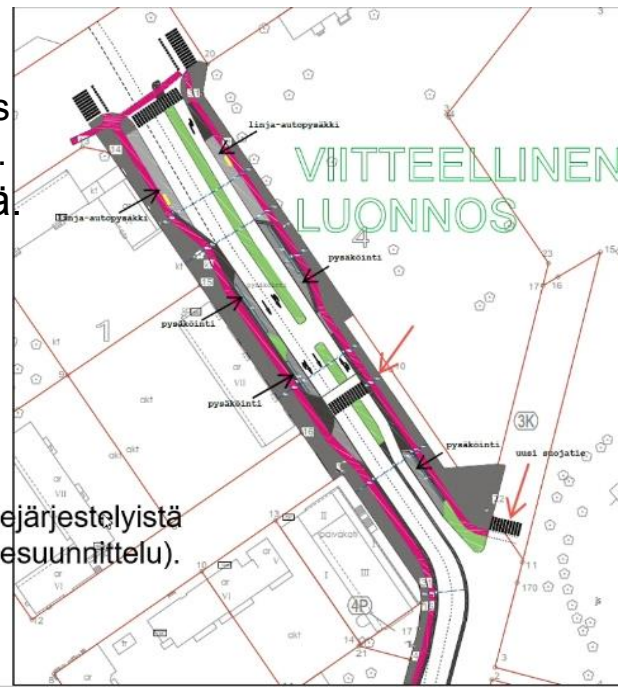
Kaupunginvaltuusto päättää asemakaavan hyväksymisestä.

Entä muu suunnittelu?

Suunnitelmaluonnos Martinkadun liikennejärjestelyistä
28.1.2026 (kuva; Turun kaupunki, liikennesuunnittelu).



26.2.2026

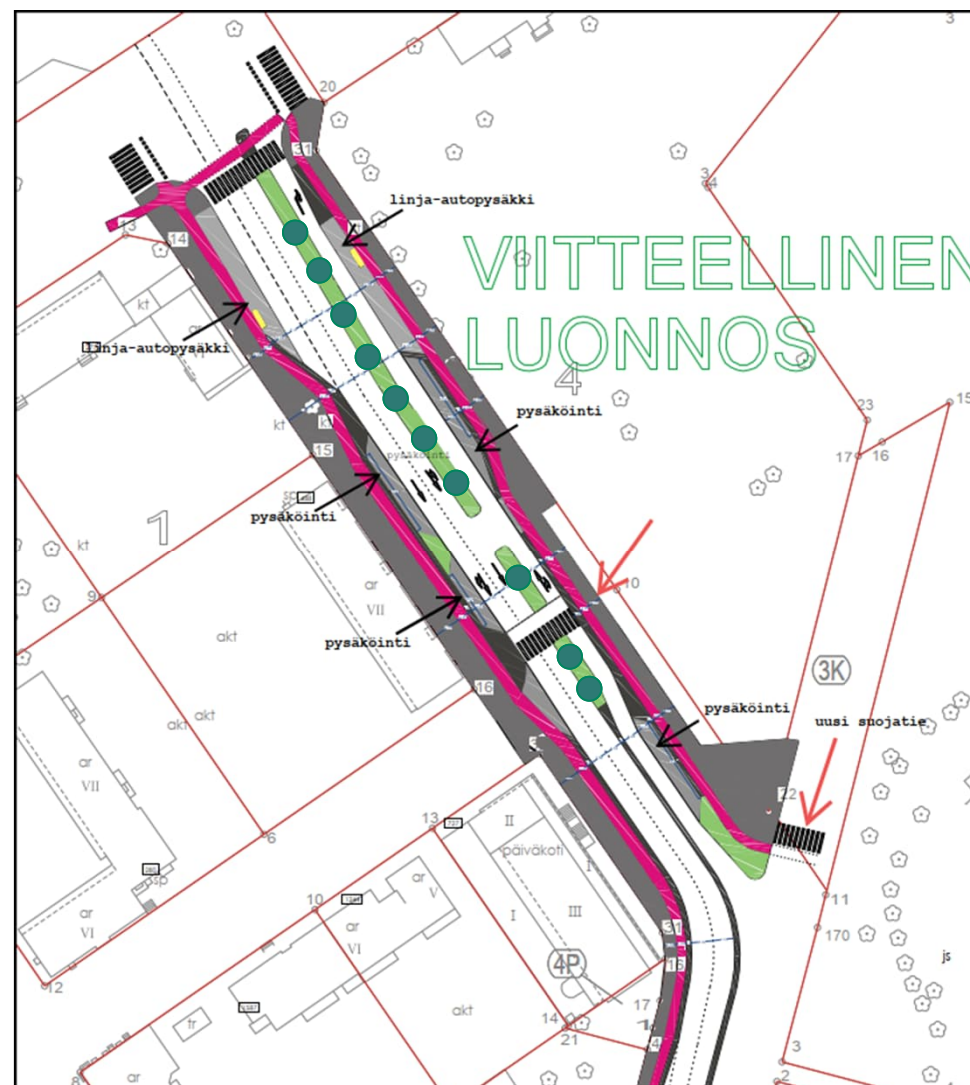


Martinkadun suunnittelutilanne

Suunnitelmaluonnos Martinkadun
liikennejärjestelyistä pvm. 28.1.2026
Huom! Puiden sijainnit ja määrä ovat viitteellisiä.



26.2.2026 liikennesuunnittelu



5. Asemakaavaehdotus ja osallistuminen

- A. Mikä kaupungin kaavoitusta ohjaa
- B. Yleiskaavan merkitys asemakaavaan
- C. Laaditut selvitykset ja vaikutusten arviointi
- D. Laatimisvaiheen palautteen huomioiminen asemakaavaehdotuksessa
- E. Asemakaavaehdotuksen esittely
- F. Osallistuminen
 - Mistä saa lisätietoa ja aikataulu
 - Miten palautetta asemakaavaehdotuksesta voi jättää
 - Mitä seuraavaksi

6. Keskustelu ja kysymykset



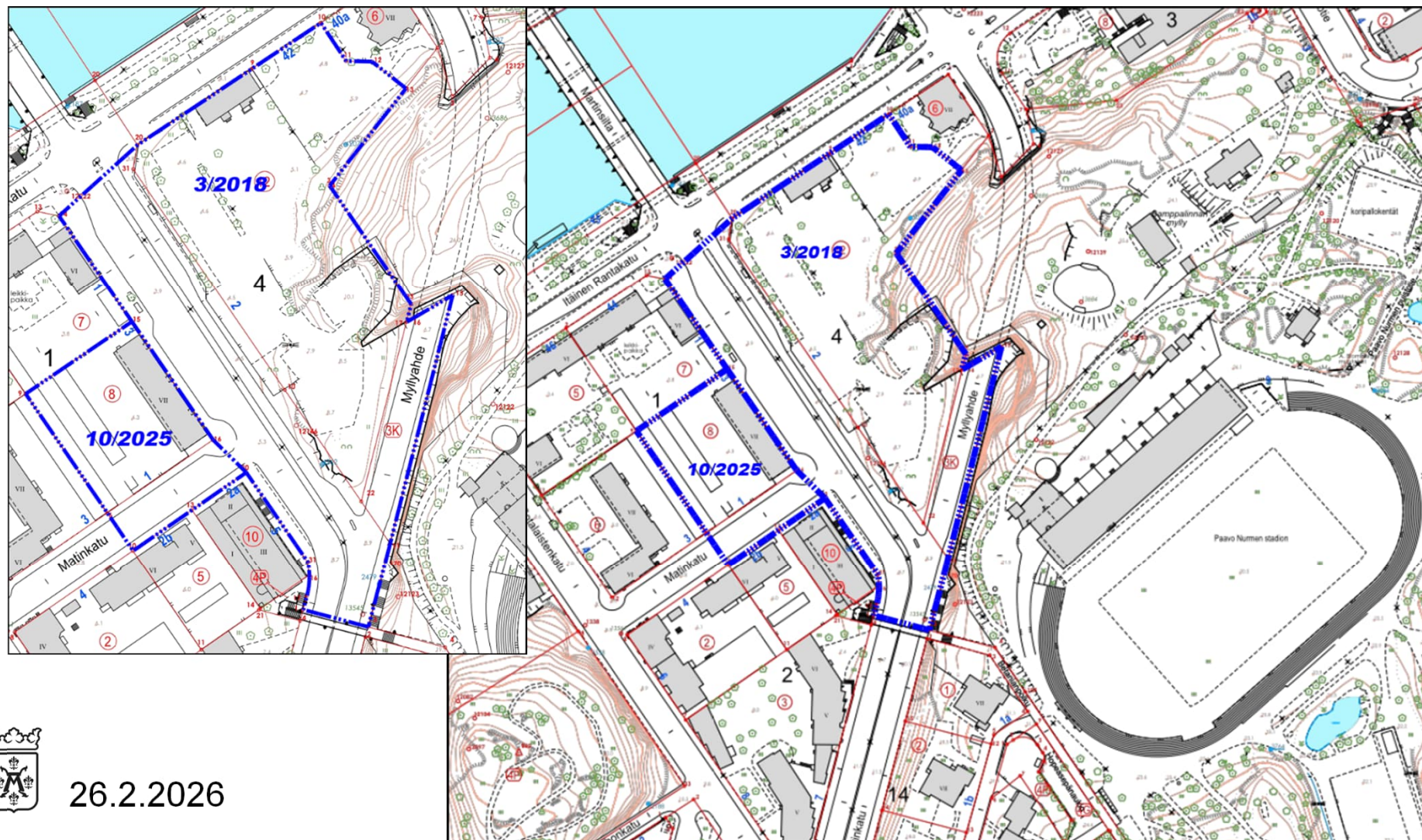


Kysymykset



Kiitos





26.2.2026