

**HERKULES
Selostus**

Diaarinumero: 7398-2016
Asemakaavatunnus: 3/2018

Asemakaavanmuutos

26.1.2026, muutettu 16.4.2026 (lausunnot)

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



SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 Tunnistetiedot	4
1.2 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	6
1.3 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista	6
2. TIIVISTELMÄ.....	7
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	7
2.2 Asemakaavanmuutos ja sen vaikutukset	8
2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	8
3. LÄHTÖKOHDAT	8
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2 Luonnonympäristö	10
3.1.3 Rakennettu ympäristö	11
3.1.4 Maanomistus	16
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut.....	16
3.1.6 Liikenne	16
3.1.7 Tekninen huolto	17
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät.....	17
3.2 Suunnittelutilanne	19
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	19
3.2.2 Maakuntakaava	19
3.2.3 Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035.....	20
3.2.4 Yleiskaava	20
3.2.5 Asemakaava.....	22
3.2.6 Rakennusjärjestys	23
3.2.7 Tonttijako ja kiinteistörekisteri	24
3.2.8 Pohjakartta	24
3.2.9 Selvitykset	24
Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat	24
3.3 Maankäyttösopimus.....	26
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	26
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	26
4.2 Osalliset.....	26
4.3 Asemakaavan tavoitteet.....	26
4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	26
4.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana	27
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus.....	34
4.4.1 Käynnistäminen	34
4.4.2 Vireille tulo	34
4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen	35
4.4.4 Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot	35
4.4.5 Luonnoskäsittely	36
4.4.6 Luonnosvaiheen kuuleminen	36
4.4.7 Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu	37
4.4.8 Ehdotusvaiheen valmistelu	41
4.4.9 Kilpailusuunnitelman pohjalta tehdyt oleelliset muutokset kaavaehdotukseen... 41	41
4.4.10 Kaavaehdotuksen perusratkaisu.....	47
4.4.11 Ehdotusvaiheen nähtävillä olo	48
4.4.12 Lausunnot ja muistutukset	49
4.4.13 Kaavamääräyksiin ja selostukseen tehdyt muutokset/korjaukset/tarkennukset (lausuntojen, muistutusten ja huomioiden perusteella)	52
4.4.14 Tonttijaon muuttaminen ohjeelliseksi kortteleissa 30 ja 31	53

5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	54
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus.....	54
5.2	Kaavan tavoitteiden toteutuminen.....	59
5.3	Aluevaraukset.....	62
5.3.1	Korttelialueet.....	62
5.3.2	Katu- ja liikennealueet.....	63
5.3.3	Tekninen huolto.....	67
5.3.4	Rakentaminen.....	67
5.4	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	67
5.5	Nimistö.....	69
5.6	Kaupunginosan rajan muutos.....	69
5.7	Kaavan vaikutukset.....	70
5.7.1	Yleistä.....	70
5.7.2	Luonnonympäristö.....	70
5.7.3	Yhdyskuntarakenne.....	77
5.7.4	Maisema ja kaupunkikuva.....	77
5.7.5	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut.....	82
5.7.6	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	84
5.7.7	Liikenne.....	86
5.7.8	Tekninen huolto.....	87
5.7.9	Ympäristön häiriötekijät.....	88
5.7.10	Ilmastovaikutukset.....	89
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	90
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	90
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	91
6.3	Toteuttamisen seuranta.....	91

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 26. päivänä tammikuuta 2026 päivättyä ja 16.4.2026 muutettua (lausunnot) asemakaavanmuutostkarttaa **Herkules (3/2018)**

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	003 III	III
Kortteli:	4 (osa)	4 (del)
Tontti:	12	12
Katu:	Myllyahde (osa)	Kvarnbrinken (del)
Kaupunginosa:	004 IV	IV
Katu:	Martinkatu (osa)	Martinsgatan (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	003 III	III
Korttelit:	4 (osa), 30–31	4 (del), 30–31
Kadut:	Martinkaari Myllyahde (osa)	Martinsbågen Kvarnbrinken (del)
Aukio:	Martinkulma	Martinshörnet
Kaupunginosa:	004 IV	IV
Katu:	Martinkatu (osa)	Martinsgatan (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijaonmuutos: III-4.-13. Muilta osin kaava-alueelle laaditaan erilliset tonttijaot.

Uudet korttelinumerot: III-30 ja 31.

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus
Puolalankatu 5, 20100 Turku.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Christiane Eskolin (etunimi.sukunimi(at)turku.fi)

Kaavakonsultti: Sanukka Lehtiö, arkkitehti SAFA, Sweco Finland Oy (etunimi.sukunimi(at)sweco.fi)

Alueen kaavoitustyötä on tehty kumppanuusperusteisella kaavoitusmallilla. Vuosien 2023 ja 2024 aikana pidettiin korttelin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu. Tontinluovutuskilpailun voittajien kanssa on valmisteltu asemakaavaa yhteistyössä. Käydyn kilpailun perusteella on asemakaavan valmistelua varten laadittu korttelisuunnitteluohje, joka toimii kaavan rakennustapaohjeena (liite 8).

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.



Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajaksi tuli nimimerkki "Uoma", Lundén Architecture Company, SRV Rakennus Oy, TA-Yhtymä Oy.

Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kaupunginosaan III (Keskusta) korttelin 4 tontille 12 sekä sitä ympäröiville katualueille. Alue sijaitsee noin 800 metriä Kauppatorista lounaaseen, Aurajoen eteläpuolella. Suunnittelualueita rajaavat pohjoisessa Itäinen Rantakatu, lännessä IV kaupunginosan korttelit 1 ja 2 ja idässä Urheilupuisto.

Suunnittelualueen rajaus on esitetty alla olevassa kartassa (Kuva 1) ja sen pinta-ala on 1,8115 ha.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.2 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 8.5.2018, 6.6.2018, osalliset päivitetty 6.8.2018, päivitetty 10.5.2025
2. Asemakaavakartta 26.1.2026, muutettu 16.4.2026 (lausunnot)
3. Tilastolomake 26.1.2026, muutettu 16.4.2026 (lausunnot)
4. Vuorovaikutusraportti 26.1.2026, muutettu 16.4.2026 (lausunnot)
5. Hulevesikaavio koko suunnittelualueesta sekä sivilaskelmat kortteleista 30 ja 31, Lundén Architecture Company 19.1.2026
6. Sivilaskelma, Senaatin tontti 4, Lundén Architecture Company 28.5.2025
7. Herkules kortteli 4 Viitesuunnitelma, Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy 8.4.2025
8. Korttelisuunnitteluohje 9.5.2025
9. Ilmastovaikutusten arvioinnin yhteenveto, Turun kaupunki 12.5.2025, muutettu 16.4.2026 (lausunnot)
10. Meluselvityksen päivitys, Ramboll Finland Oy 21.2.2025
11. Pysäköinnin laskelma, Senaatti ja SRV 19.1.2026
12. Lausunto arkeologisen selvityksen riittävydestä, asemakaavamuutos Herkules 10.8.2022
13. Arkeologinen koetutkimus, Muuritutkimus ky 1.7.2022
14. Alustava liikenteellinen tarkastelu, WSP Finland Oy 25.3.2022
15. Martinkadun viitteellinen katututkielma, Sweco Finland Oy 10.5.2023
16. Lausunto asemakaavamuutoksesta Herkules (Martinsillan kolmio, III-4-12), Turun museokeskus 4.3.2022
17. Puiden kuntoarvioraportti, Entti Group Oy 18.2.2022
18. Rakennushistoriallinen dokumentointi, Ramboll Finland Oy 4.12.2018
19. Geotekninen rakennettavuusselvitys, Sweco Ympäristö Oy 8.10.2018
20. Hulevesiselvitys kaavaluonnosvaiheesta, Sweco Ympäristö Oy 8.10.2018
21. Maaperän pilaantuneisuustutkimus, Ramboll Finland Oy 25.8.2017
22. Maa-aineksen kaatopaikkakelpoisuus, Eurofins 19.9.2017
23. PIMA-kuopituksen arkeologinen konekaivuun valvonta, Muuritutkimus ky 6.7.2017
24. Meluselvitys, Ramboll Finland Oy 6.7.2017
25. Herkules korttelien 30 ja 31 Viitesuunnitelma, Lundén Architecture Company 19.1.2026, muutettu 4.5.2026

1.3 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

- Pohjavedenpinnan mittauskortti, Maanpää Geo Oy 26.9.2023
- Lausunto orsi- ja pohjavedestä, kortteli 4, Ramboll Oy pvm. 26.3.2025, muokattu 19.5.2025
- Korttelin 4 varjostuskaaviot 17.4.2025
- Luonnos liikennesuunnitelmasta ja pelastuspaikoista LS6 29.1.2026
- Kilpailuehdotus ”Uoma”, 2. vaiheen suunnitelma SRV ja Lundén Architecture Company 18.3.2024
- Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun kilpailuohjelma 15.8.2023
- Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun ehdotustyöt ja arviointipöytäkirja 5.6.2024

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	29.5.2018 § 239
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	8.6.2018
Ilmoitus vireilletulosta kuulutuksella	2018
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen	8.1.2019 § 3
Kaavaehdotus lausunnoilla	16.2.- 17.3.2026
Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	-

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet 29.5.2018 § 239. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) lähetettiin osallisille 8.6.2018 (liitteenä 1). OAS-vaiheessa kirjallisesti tuli yhdeksän mielipidettä. Avoin yleisötilaisuus pidettiin 18.6.2018. Kaavahankkeeseen vaikuttavia tietoja ja lähtökohtia saatiin osallisilta hankkeen alkuvaiheessa. Vuorovaikutusraportti on liitteenä 4. Suunnittelukokouksia on pidetty vuosien 2018–2026 aikana tarvittaessa suunnittelutilanteisiin liittyen hankkeen eri suunnittelijoiden ja maanomistajan kanssa.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi asemakaavaluonnoksen 8.1.2019 § 3. Lisäksi lautakunta edellytti, 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.

Maanomistaja Senaatti-kiinteistöt järjesti korttelin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun vuosien 2023 ja 2024 aikana. Kilpailuohjelma julkaistiin 15.8.2023, ja ensimmäisen vaiheen kilpailuehdotuksen ja indikatiivisen tarjouksen palautus oli 9.1.2024. Toisen vaiheen tarjous ja lopullisen kilpailusuunnitelman palautus oli 11.3.2024, ja kilpailu ratkesi 12.6.2024. Kilpailun lähtökohtana oli löytää uusi suunnitteluratkaisu alueen asumis- sekä liike- ja toimistokäytön mahdollistavan asemakaavaehdotuksen laatimiseksi sekä kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti monipuolinen suunnitteluratkaisu. Tavoiteltavaksi rakennusoikeuden määräksi asetettiin 17 500–20 000 k-m², josta alustavasti noin 80 prosenttia asumiseen. Vuokra-asuntojen osuus asetettiin enintään 50 prosenttiin myytävästä vapaarahoitteisesta asuinrakennusoikeudesta.

Ehdotuksia kilpailuun tuli yhteensä 11. Kilpailun arvioinnissa painotettiin sekä laatu- että hintatekijöitä. Voittajaksi valittiin ehdotus nimeltä Uoma, jonka toteuttajina ovat SRV Rakennus Oy ja TA-Yhtymä Oy. Ehdotuksen suunnittelusta vastasi Lundén Architecture Oy. Voittajaehdotuksessa kortteliin rakennetaan asuntoja, joilla vastataan erilaisten asukasryhmien tarpeisiin ja toimistotilaa sekä runsaasti kivijalkaliiketilaa. Vapaarahoitteista asumista kortteliin tulee 8 700 k-m² ja toimisto- sekä liiketilaa noin 4 300 k-m². Lisäksi voittajaehdotuksessa kortteliin tulee noin 3 000 k-m² hintasäädeltyä kohtuuhintaista asumista, jonka toteuttaa TA-Yhtymä Oy.

Herkuleksen asemakaavaehdotus on laadittu hyväksytyyn kaavaluonnoksen, laadittujen selvitysten sekä suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun tulosten pohjalta työryhmän toimesta.

Kaavaehdotus asetetaan nähtäville 16.2 – 17.3.2026 ja samalla siitä pyydetään viranomaislausunnot. Nähtävillä oloajan asukastilaisuus järjestetään 26.2.2026 Valtion Virastotalossa Turussa.

Kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyn jälkeen asemakaavaehdotus esitetään kaupunginhallituksen ja edelleen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi sen jälkeen, kun maankäyttösopimukset maanomistajien ja kaupungin välillä on allekirjoitettu. Asemakaavanmuutos tulee voimaan kuulutuksella.

2.2 Asemakaavanmuutos ja sen vaikutukset

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

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

Asemakaavaratkaisu perustuu kolmen korttelin kokonaisuuteen ja niiden läpi kulkevaan jalankulun ja pyöräilyn yhteyteen. Alueelle esitetään rakennusoikeutta yhteensä noin 20 320 k-m² muodostuen kolmesta asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelialueet muodostuvat siten, että rakennukset rajaavat katutilaa ja muodostavat suojaisten pihatilojen kokonaisuuden. Rakennusten kerroskorkeus pääsääntöisesti kasvaa pohjoisesta etelää kohti.

Voimassa olevassa asemakaavassa empirerakennus on merkitty sr-3-suojelumerkinnällä. Tässä asemakaavanmuutoksessa rakennus suojellaan sr-1-merkinnällä, jolla suojelutavoitteita täsmennetään.

Kaavam muutoksen toteutuessa pysäköintikäytössä olevasta alueesta muodostuu noin 350 asukkaan elävä ja viihtyisä asuinkortteli.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen voi alkaa heti kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa aikataulussa.

Kaupunki laatii katu- ja kadunrakennussuunnitelman Martinkadun osuudelle välillä Itäinen Rantakatu–Myllyahde sekä uudelle Martinkaaren jalankulku- ja pyöräily-yhteydelle. Kaupunki vastaa myös katualueiden toteutuksesta.

Kaavan valmisteluvaiheen nähtävälle kuulutuksen valmistelun aikana liikennesuunnittelu ilmoitti, että ennen suunnittelutyön aloitusta kaupungin tulee selvittää joukkoliikennekaistan tarvetta Martinkadun osuudella ja asian ratkaiseminen vaatii laajempaa kaupunkialueen tarkastelua.

Alue on mahdollista liittää Turku Energia Oy kaukolämpö- ja sähköverkkostoon sekä Turun Vesihuolto Oy:n verkostoon ympäröiviltä katualueilta.

Turun kaupungin viranomaiset valvovat rakentamisen toteutusta rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

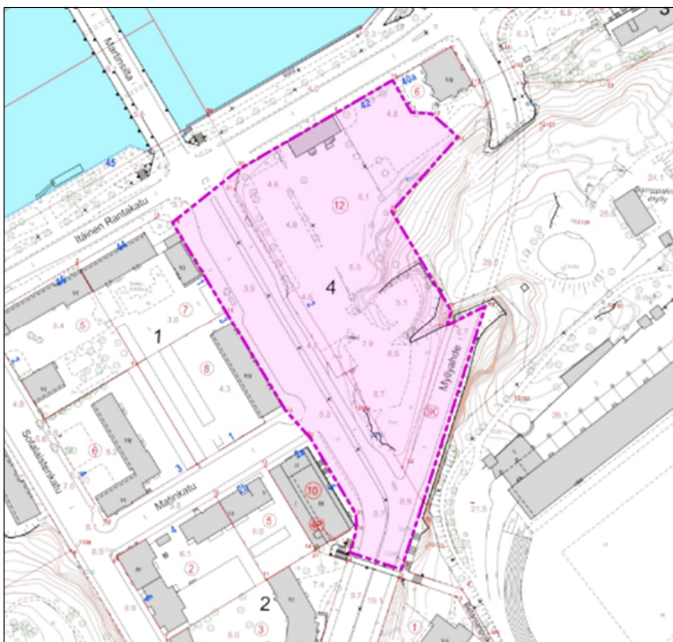
Suunnitteluala sijaitsee Itäisen Rantakadun ja Martinkadun sekä Myllyhahteen tunnelia peittävän kalliorinteen rajaamalla alueella Turun keskustassa. Alue rajautuu lännessä

Martinkadun varrella sijaitsevien liike- ja asuinkerrostalojen alueeseen. Suunnittelualueen koillispuolella on samaan kortteliin kuuluva kerrostalotontti ja pohjoisessa kulkee Itäinen Rantakatu. Idässä suunnittelualue rajautuu Urheilupuiston kalliorinteeseen ja etelässä Martinkatuun.

Asemakaavan muutoksen kohteena oleva tontti on nykyisellään sorapintainen ja pysäköintikäytössä. Tontilla on yksi puinen vanha asuinrakennus: Itäisen Rantakadun puoleinen kaupunkikuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokas empirerakennus, joka on rakennettu vuonna 1831. Tontti kohoaa Itäisen Rantakadun noin kolmesta ja puolesta metrillä Myllyhahteen ja Martinkadun kulman kymmeneen metriin. Aluetta rajaava kallio kohoaa kiinteistön itärajalta jyrkästi jopa 18 metriin. Suunnittelualueen pinta-ala on 1,8115 ha.



Kuva 2. Ilmakuva suunnittelualueesta ja kaavamuutosalueen rajaus (kuva: Turun kaupunki).



Kuva 3. Alueen rakennuskanta ja korkeuserot. Suunnittelualueen pohjoisosassa, Itä-

sen Rantakadun varrella sijaitsee vuonna 1831 rakennettu kaupunkikuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokas empirerakennus. Itäreunan kalliorinne nousee jyrkkänä kaava-alueen seitsemästä metristä Urheilupuiston puolella yli 20 metriin (kuva: Turun kaupunki).

3.1.2 Luonnonympäristö

Maa- ja kallioperä

Maaston korkeus vaihtelee Itäisen Rantakadun noin kolmesta ja puolesta metristä Myllylahteen ja Martinkadun kulman kymmeneen metriin. Aluetta idässä rajaava kallio kohoaa suunnittelualueen itärajalla jyrkästi jopa 18 metriin.

Tontin pohjaolosuhteita on selvitetty ennen kaavan luonnosvaihetta (Sweco Ympäristö Oy 2018; liite 18). Suunnittelualueen maaperä on pinnassa 0,5–1 metriä paksua sekalaista täyttömaata. Alue on ollut rakennettu lähes 200 vuotta, joten pinnan täyttökerroksesta on Muuritutkimus Oy:n vuonna 2017 suorittamissa kaivauksissa löytynyt jopa 0,8 metriä paksuja tiilimurskaa sisältäviä kerrostumia, mukulakivikerroksia sekä rikkoutuneita putkia. Tontin itä- ja eteläreunasta on löytynyt puoli metriä paksuja multakerroksia sorakerrosten alta. Multakerroksen seassa on tiilimurskaa ja muuta sekalaista täyttöä.

Pintakerroksen alapuolella on 0,5–1,5 metrin vaihtelevan paksuinen saven kuivakuorikerros. Paikoin kuivakuorikerroksessa on silttikerroksia. Kuivakuorikerroksen alapuolella on 8–10 metriä paksu savikerros. Tontin itäpuolella saattaa olla vielä jäljellä noin kahdeksan metriä paksu pehmeää savea sisältävä kerros. Savikerroksen alapuolella on kovaa savea tai löyhää silttiä sisältävä länteen päin kasvava kerros. Savi- tai siltti-kerros lujittuu syvemmälle mentäessä, ja kerros ulottuu syvän pehmeikön alueella 17–30 metriin, jossa se päättyy kiveen tai kallioon. Kairauksien perusteella pohjamoreenia ei ole tai se on hyvin ohut (<1 m). Noin 80 metrin päässä Itäisestä Rantakadusta savikko on vaihtunut hiekaksi tai soraksi ja täyttömaaksi. Pintamaan seassa voi olla siltti-, humus- tai multakerroksia sekä aikaisemmista tontin käyttövaiheista jääneitä kaatopaikkajätteenä kelpaavia materiaaleja. Tontin itäreunassa kallio on maanpinnassa, ja avokalliota on historian saatossa paikoin louhittu. Rakennettavuusselvitys tuloksineen on selostuksen liitteenä 18.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin parkkipaikkakäytössä. Alueella kasvaa lehtipuita kuten vuorijalavia, vaahteroita ja puistolehmuksia. Puiden kunto on arvioitu vuonna 2022 (selvitys liitteenä 17). Kaavamuutosalueella on vähän luonnontilaista ympäristöä alueen itärajalla. Kalliorinteessä kasvaa lounaisrannikolle tyypillisiä urbaaneja kasveja.

Kaavamuutosalue rajautuu Urheilupuiston kalliorinteen ketoon, joka on osoitettu voimassa olevassa yleiskaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeänä alueena. Myllylahteen keto edustaa äärimmäisen uhanalaista (CR) luontotyyppiä kallio-keidot. Vaikka kohde onkin laadultaan vaatimattomampi kuin Turun parhaimmat keto-kohteet, esiintyy siellä harvinaista ja vaateliasta ketolajistoa. Alueen ominaispiirteisiin kuuluvat avoimuus ja paahteisuus. Kohteessa on tehty ketoinventointi vuonna 2018, jolloin kohteelle on laadittu seuraava hoitosuositus: Pensastoa ja puustoa on suositeltavaa raivata ja harventaa erityisesti puustotihentymien alueella. Yksittäiset maisemapuut voidaan sallia. Pihlajaa ja katajaa suositaan väljässä asennossa ja kaikki kallio- tuhkapensaat säästetään. Rehevimpiä ja heinittyneimpiä laikkuja on suositeltavaa niittää loppukesästä/alkusyksystä. Niittojäte tulee poistaa.

Urheilupuisto kuuluu Turun viherverkostoon, samoin suunnittelualueen pohjoispuolen puistoalue Aurajoen rannassa.

Suunnittelualueella tai sen lähellä ei sijaitse luonnonsuojelualueita tai -kohteita.

Vesistöt ja pohjavedet

Kaavamuutosalueella ei sijaitse vesistöjä, eikä alueella tai sen lähellä ole pohjavesialueita. Aurajoki virtaa alueen pohjoispuolella Itäisen Rantakadun takana.

Suunnittelualueen hulevedet muodostuvat alueella sulavista, alueelle satavasta sekä sinne itäpuoleiselta kalliolta valuvista hulevesistä. Osa vedestä päätyy suunnittelualueelle ja edelleen Martinkadun ja Itäisen Rantakadun hulevesiviemäriin ja osa kallion läpi kulkevan kadun Myllyhahteen hulevesiviemäriin. Kaava-alueesta laadittu hulevesiselvitys, joka on tämän selostuksen liitteenä 19. Ehdotusvaiheen suunnittelutilanteesta laadittiin vielä tarkentavat suunnitelmat hulevesien hallinnasta, jotka ovat selostuksen liitteinä 5 ja 6.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

Herkuleksen tontti kuuluu kaupungin kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Kaupunkikuvaa alueen ympärillä hallitsevat eteläpuolella Betanankadun 8–9-kerroksiset pistekerrostalot ja länsipuolella Martinkadun seitsemän kerrosta korkeat lamellitalot. Itäisen Rantakadun varrella, kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsee kaupunkikuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokas, suojeltu empirerakennus. Tontin itäreunan kalliainen maasto nousee kohti Urheilupuistoa ja Samppalinnan kesäteatteria, jossa sijaitsee Samppalinnan tuulimylly maamerkinä. Myös Paavo Nurmen stadionin katsomo on osa mäen maisemakuvaa.



Kuva 4. Suunnittelualue Itäisen Rantakadun ja Martinkadun kulmauksesta katsottuna. (kuva; ©Turun kaupunki).



Kuva 5. Suunnittelualue kuvattuna koillisesta päin, Itäiseltä Rantakadulta (kuva; ©Turun kaupunki).



Kuva 6. Suunnittelualue kuvattuna etelästä Martinkadulta (kuva; ©Turun kaupunki).

Rakennetun ympäristön rakennushistoria ja nykytila

Suunnittelukohtetta ympäröivän alueen rakennuskanta on modernistista ja valmistunut pääasiassa 1960-luvulla. Yläjuoksun puolella, Herkules-korttelin itäpuolella on jokirantaan avautuva, monumentaalisten modernien laitosrakennusten kokonaisuus: 1960-luvulla rakennetut ja asemakaavalla suojellut kaupunginteatteri, Valtion virastotalo ja Wäinö Aaltonen museo on sijoitettu väljästi Itsenäisyydenaukio-nimellä aiemmin tunnetun viheralueen ympärille. Itsenäisyydenaukion paikalle on toteutumassa Turun musiikkitalo Fuuga, joka muuttaa jokivarteen avautuvan kaupunkitilan suljetummaksi. Näistä rakennuksista Wäinö Aaltonen museo on pienikokoinen ja lähimpänä suunnittelualuetta. Museotontille on laadittu asemakaavanmuutos, joka mahdollistaa rakennuksen laajentamisen Myllyhahteen puolelle, mikä myös tiivistää rakennettua ympäristöä.

Rantaan rajautuvien kortteleiden takana kohoavat Samppalinnanvuori- ja Urheilupuisto-nimiset mäkipuistot tekevät rakennetusta ympäristöstä kuitenkin jatkossakin vehreän ja topografisesti vaihtelevan, jolloin kontrasti vastarannan säännölliseen umpikorttelirakenteen hallitsemaan kaupunkikuvaan säilyy. Herkules-kortteli sijaitsee keskeisellä Puistokadun näkymälinjalla. Kukkuluopuistojen maamerkkeinä erottuvat Samppalinnan vuonna 1860 valmistunut tuulimylly ja Paavo Nurmen stadionin katsomo sekä korkealle kohoavat Betanankadun asuinkerrostalot.

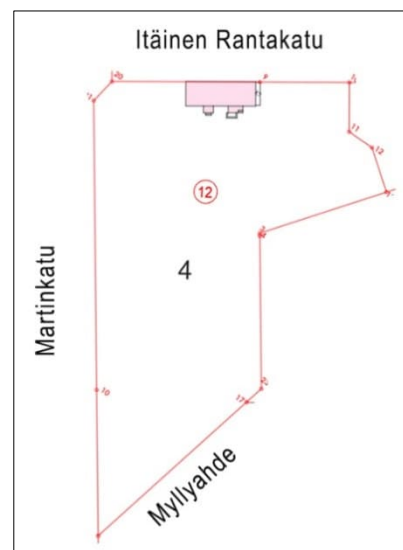
Aurajoen suunnassa Herkules sijaitsee toiminnallisessa nivelkohdassa julkisten kulttuurirakennusten ja keskustamaisen asuinympäristön rajalla. Alajuoksun suuntaan Martinkatu rajaa kaupunginosia III ja IV. Neljännen kaupunginosan korttelit 1 ja 2 ovat

pääasiassa asuinkäytössä. Molemmissa kortteleissa Martinkadulla on liiketilaa asuinrakennusten katutaso kerroksessa. Matin- ja Martinkadun kulmassa on kokonaan liikekäyttöön tarkoitettu, kolmikerroksinen rakennus vuodelta 1978. Korttelissa 1 on 1960-luvun 6–7-kerroksisia asuinrakennuksia. Kortteli 2 on rakennuskannaltaan kerroksellisempi. Martinkadun puolella, Betaniankadun pistetalojen parina ovat Arne Ervin yhdessä Tapani Nirosen kanssa suunnittelemat 1950-luvun asuinkerrostalot. Korttelin vanhin rakennus on Sotalaistenkadun ja Matinkadun kulmauksen jugendkerrostalo As oy Alku, joka on valmistunut 1911. Lisäksi korttelissa on kolme asuinkerrostaloa 1980–90-lukujen vaihteesta.

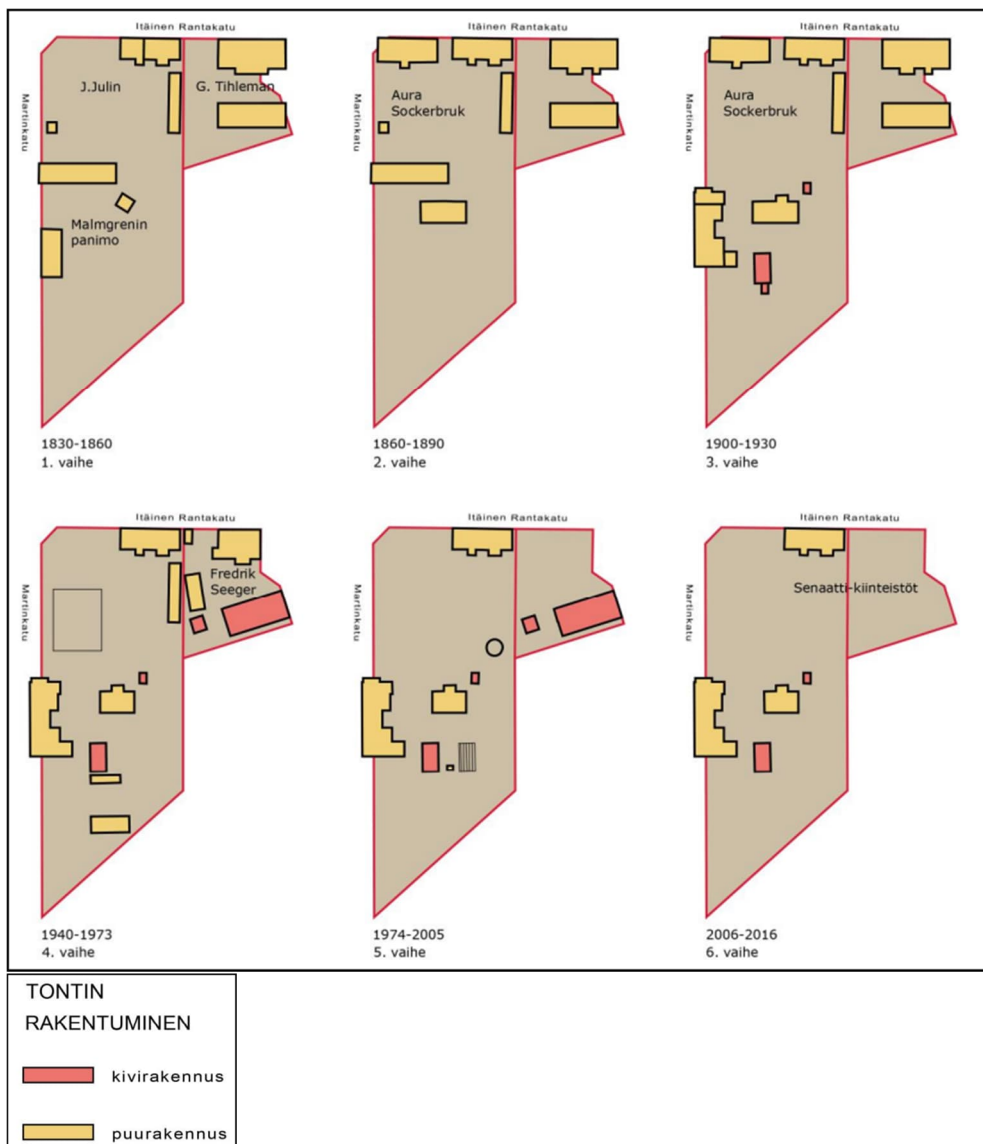
Herkules-korttelia rajaavat vilkkaasti liikennöidyt kadut. Aurajoen suuntainen Itäinen Rantakatu palvelee enimmäkseen kaupungin sisäistä liikennettä. Martinsillan ja Myllysilan kautta kulkee seudullista liikennettä. Myöhäisen funktionalismin piirteitä ilmentävä Martinsilta edustaa keskustassa vähälukuiseksi jäänyttä 1940-luvun rakentamista. Martinsillan varaus oli merkitty jo Engelin asemakaavaan 1828. Siltojen välinen rantamuuri on rakennettu 1890-luvulla. Engelin kaavan peruja ovat myös molemmin puolin jokea sisäänvedetyt korttelit, joiden edustalle varattiin puuistutuksin varatut aukiot eli Läntinen ja Itäinen Esplanadi. Herkules-korttelin molemmin puolin rantavyöhykkeen leveyttä on yhtenäistetty Itäisen Rantakadun leventämisen vuoksi. Esplanadisuunnitelma hahmottuukin selvemmin vastarannalla joen länsipuolella.

Itäisen Rantakadun puolella sijaitsee asemakaavalla suojeltu (sr-3) empirerakennus, joka on rakennettu vuonna 1831. Rakennus sekä tontilla aiemmin sijainneet, jo puretut rakennukset on dokumentoitu vuonna 2017 laaditussa rakennushistoriallisessa selvityksessä (liite 18). Osa tontin tiiviistä rakennuskannasta on tuhoutunut tai purettu ennen vuoden 2017 dokumentointia. Tontti 12 siirtyi 1870-luvulla Auran Sokeritehtaalte, joka käytti niitä työnjohdon ja työntekijöiden asuntolina. Auran Sokeritehdas rakennutti tontin 2010-luvulla puretut asuinrakennukset 1880-luvulla ja vuonna 1902 sekä ulkorakennukset vuosina 1902 ja 1924. Tontti lunastettiin kaupungille vuonna 1964. Senaatti-kiinteistöt hankki tontin vuosina 1975 ja 1982, jonka jälkeen rakennuksia käytettiin muun muassa asuntolina. Vuonna 2017 kaikki tontin rakennukset olivat tyhjillään. Muut kuin suojeltu empirerakennus purettiin vuonna 2018.

Tontilla tällä hetkellä sijaitsevan puurunkoisen asuinrakennuksen rakennutti alun perin asessori J. Julin. 1870-luvulla rakennusta asuttivat sokeritehtaan työntekijät ja myöhemmin rakennuksessa on ollut kerho- ja kahvilatoimintaa. Rakennuksen Itäisen Rantakadun puoleinen julkisivu on hyvin säilynyt. Sisäpihan julkisivuista ei ole ollut käytävissä piirustuksia, joten säilyneisyyttä on vaikea arvioida. Sisäänkäynteihin ja useisiin ikkunoihin on tehty ajoittamattomia muutoksia.



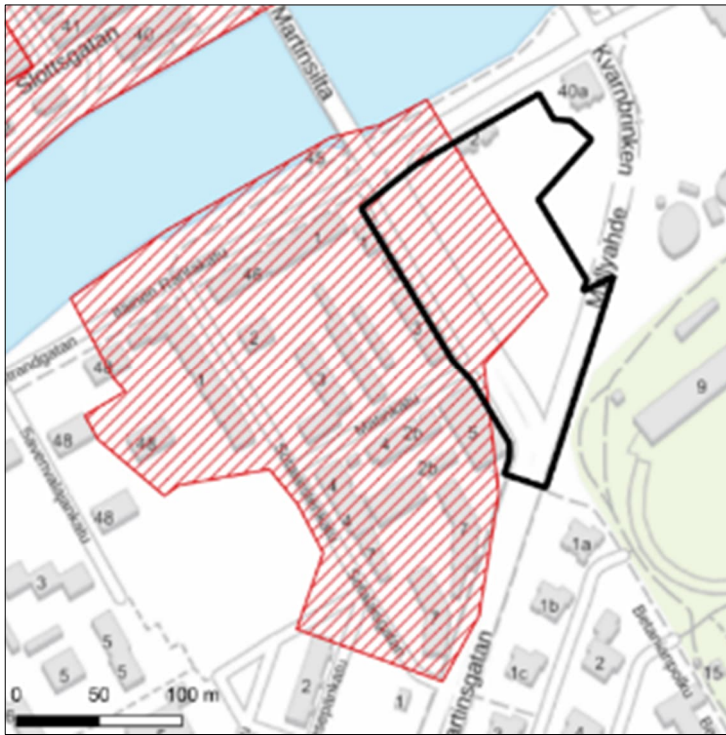
Kuva 7. Kaavassa suojeltavaksi esitettävän (sr-1) empirerakennuksen kadun ja sisäpihan puoleinen kuvat julkisivuista (© Ramboll 2017) ja tontin 12 rakennuskannan nykytila (kuva: Turun kaupunki).



Kuva 8. Rakentumisvaiheita vuodesta 1830 alkaen. Nykyisin alueen vanhin rakennus on vuodelta 1831. Liite 18: Rakennushistoriallinen dokumentointi 2017 Ramboll CM Oy (© Ramboll 2017).

Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueella on mahdollisesti 1500-luvulla perustettuun tiilitehtaaseen liittyviä rakenteita. Tiilisalin sijaintina on pidetty Itäisen Rantakadun 48–50 eli vanhan Auran Sokeritehtaan paikkaa, mutta sen toiminta-alue voi ulottua myös Rantakatu 42 saakka. Rakenteet on rajattu ja ne on rauhoitettu muinaismuistolalla (295/1963) kiinteänä muinaisjäännöksenä (Turun linnan tiilisalin; 1000031174). Museoviraston muinaisjäännösrekisterin mukaan v. 1557 perustetun tiilisalin aluerajaus on tehty 1785 kartan perusteella. Alue on nykyisellään tiheään rakennettu ja tiilisali suurelta osin todennäköisesti sen seurauksena tuhoutunut, mutta kaduilla ja sisäpihoilla saattaa olla säilyneitä osia.



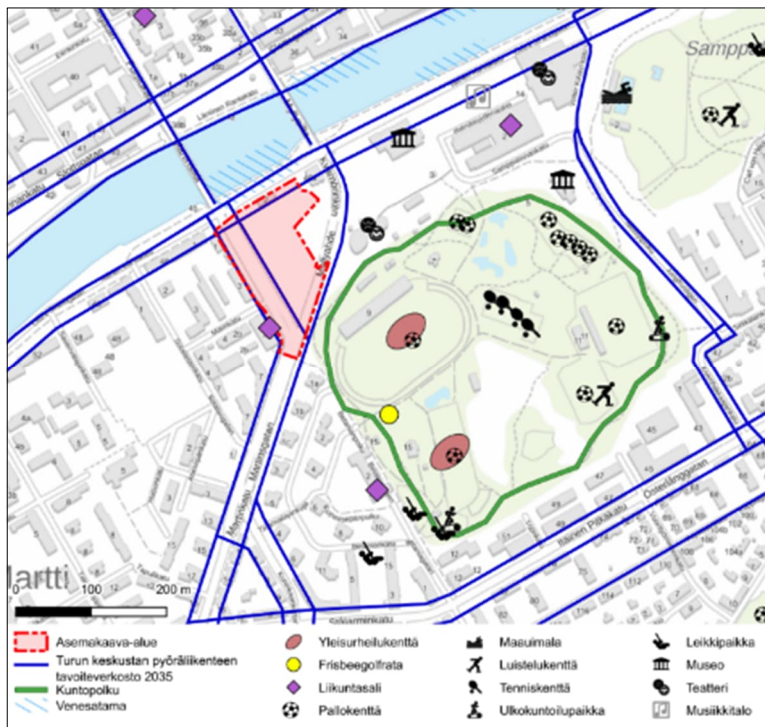
Kuva 9. Kiinteän muinaisjäännöksen alerajaus punaisella vinoviivarasterilla (aineisto © Museovirasto, taustakartta @ MML WMTS 2024).

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee kaupunkikeskustassa ja sitä ympäröi tiiviisti rakennettu asu-
misen ja palveluiden kaupunkirakenne. Alueen itäpuolella on Urheilupuisto, joka on
kaupungin tärkeimpiä liikuntapaikkoja. Suunnittelualue liittyy katuverkkoon Itäisen Ran-
takadun ja Martinkadun puolelta ja on hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä, jalan ja
polkupyörällä.

Martinkatu on suunniteltu 1970-luvun liikennetarkaisujen mukaisesti palvelemaan kes-
kustasta etelään suuntautuvaa ajoneuvoliikennettä. Kävelijöille ja pyöräilijöille Martin-
katu on epämiellyttävä ja meluisa ympäristö liikkua. Kävelyn ylityspaikkoja on ainoas-
taan Martinsillan jälkeen Itäisen Rantakadun ja Martinkadun risteysalueella sekä Beta-
nianpolun kävelyn ylikulkusillalla kaava-alueen eteläkärjen rajalla.

Suunnittelualueella ei sijaitse virkistyspalveluita, mutta Urheilupuisto on sen välittö-
mässä läheisyydessä. Urheilupuisto on suosittu ulkoilualue, jossa sijaitsee Paavo Nur-
men stadion, urheilukenttiä sekä kuntoilureittejä. Puiston suunnittelualueen puoleisella
laidalla on Samppalinnan kesäteatteri ja koillislaidalla Biologinen museo. Itäisen Ran-
takadun varrella, suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee kulttuuripalveluita: kaupungin-
teatteri, Wäinö Aaltosen museo sekä rakenteilla oleva musiikkitalo Fuuga. Kaavamuu-
tosaluetta ympäröivät kadut, etenkin Itäinen Rantakatu ja jokivarsi, ovat vilkkaita kä-
vely- ja pyöräilyreittejä.



Kuva 10. Lähialueen virkistyskohteet, -alueet ja -reitit sekä kulttuurikohteet. Musiikkitalo on kaavan laatimisen aikaan rakenteilla. (Aineisto © Turun kaupunki, Lipas, taustakartta © MML WMTS 2025.)

3.1.4 Maanomistus

Tontti on Suomen valtion omistama ja Senaatti-kiinteistön hallitsema. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu Martinkadun ja Myllyhahten katualueita, jotka ovat kaupungin omistuksessa.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Suunnittelualue sijaitsee Turun keskustassa ja kaikki asumisen tarvitsemat julkiset ja yksityiset palvelut ovat saavutettavissa kävellen. Naapurikortteleissa sijaitsee ruoka-kauppa, useita ravintoloita ja muita kivijalkaliikkeitä.

Kaava-alueen itäpuolella Urheilupuistossa sijaitsee Samppalinnan kesäteatteri, joka on toiminut paikallaan vuodesta 1960. Se on yksi Suomen keskeisimmistä musikaalinäyttämöistä ja ulkoilmakesäteattereista ja vilkastuttaa merkittävästi turkulaista elinkeinoelämää. Harjoituskausi ajoittuu touko–kesäkuulle, ja alueella voi kuulua näytelmän ääniä aamusta iltakymmeneen. Kesäkuusta elokuuhun on näytöksiä useina päivinä viikossa päättyen klo 22 mennessä. Vuosittain esityksiä on 40–60, ja lisäksi teatterissa järjestetään konserteja ja muita tapahtumia.

3.1.6 Liikenne

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Itäiseen Rantakatuun. Lännessä osa Martinkatua kuuluu suunnittelualueeseen, samoin kaakossa osa Myllynahdetta. Kaikki kolme katua ovat vilkasliikenteisiä ja niiden nopeusrajoitus on 40 km/h. Keskimääräinen liikenne Martinkadulla on noin 17 200 ajoneuvoa vuorokaudessa. Itäisellä Rantakadulla liikennemäärä keskimäärin on noin 12 100 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Myllyhahteella puolestaan 22 900 ajoneuvoa vuorokaudessa. Martinkatu ja Myllynahde ovat yksisuuntaisia ja kolmekaistaisia ja ne on Turun yleiskaavassa 2029 osoitettu kaupunkiseudun tai maakunnan pääväyliksi sekä joukkoliikenteen laatukäytäväksi.

Nykyinen pyöräilyverkosto kulkee Martinkadulla kadun länsireunalla kaksisuuntaisena jalkakäytävän kanssa rinnakkain, Itäisellä Rantakadulla yksisuuntaisena kadun molemmilla puolilla jalkakäytävän kanssa rinnakkain, sekä Myllyhahteella yksisuuntaisena kohti pohjoista kadun itäreunalla jalkakäytävän kanssa rinnakkain.

Itäisen Rantakadun varrella, Aurajoen rannassa puolestaan kulkee yleiskaavan 2029 mukainen keskustan kävelyalue. Martinkadun, Myllyhahteen sekä Itäisen Rantakadun varrelle on osoitettu yleiskaavassa pyöräilyn pääverkoston reitit ohjeellisilla sijainneilla. Itäisen Rantakadun jalkakäytävä ja pyörätie on suosittu reitti itä-länsisuunnassa liikkumiseen keskustassa Aurajoen eteläpuolella.

Turun yleiskaavan liikenne-ennusteen pohjalta määritetyt keskimääräiset vuorokausiliikennemäärät on esitetty seuraavassa taulukossa (taulukko 2).

Taulukko 2. Liikenne-ennuste suunnittelualueetta rajaavilla kaduilla.

Katu	KVL 2025	KVL 2050
Myllyahde	22 900	32 000
Martinkatu	17 200	30 600
Itäinen Rantakatu	12 100	13 200

Kaava-alueen maankäytön perusteella suunnitellun Martinkaaren liikennetuotos on keskimäärin noin 500 kotiperäistä matkaa.

Martinkadulla on tällä hetkellä kolme ajokaistaa etelään ja yksi joukkoliikennekaista pohjoiseen. Martinkadun itäpuolella on vain vähän jalankulkua, koska siellä ei ole rakenteellista jalkakäytävää, eikä Myllyhahteen yli ole rakennettua ylityspaikkaa. Länsipuolella on pyörätie ja jalkakäytävä rinnakkain, joiden yhteisleveys vaihtelee noin 3,2 metristä 6,5 metriin.

Martinkatua ja Itäistä Rantakatua pitkin kulkevat muun muassa Hirvensaloon, Kaksikertaan ja Katariinaan suuntautuvat paikallisliikenteen bussilinjat. Itäistä Rantakatua pitkin kulkevat myös kaupungin palvelulinjat. 1.7.2025 aloittava Fölin runkolinjauudistuksen myötä Martinkadun pysäkeillä jatkossa operoivat linjat 5 (Haarla-Ylioppilaskylä), 5A (Haarla-Kauppatori), 9 (Uittamo-Härkämäki) ja 9A (Uittamo-Suikkila). Ennen runkolinjauudistusta samoilla Martinkadun pysäkeillä operoivat linjat 9, 50, 51 ja 54, joten linjamäärä pysyy samana, mutta uudistuksen jälkeen vuoroväli jakautuu tasaisemmin. Itäisellä Rantakadulla on myös runkolinjauudistuksen myötä linjamuutoksia, mutta kaava-alueen kohdalla ei ole pysäkkejä.

Suunnittelualue toimii tällä hetkellä pääasiassa pysäköintialueena, jolle on liityntä Itäiseltä Rantakadulta.

3.1.7 Tekninen huolto

Maanalaiset vesijohdot, viemäriputket ja sähkökaapelit ovat alueella valmiina. Suunnittelualue sijaitsee kaupunkikeskustassa jätehuollon, puhtaanapidon ja muun teknisen huollon hyvin saavutettavissa.

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Melu

Kaava-alue sijaitsee vilkkaiden liikenneväylien rajaamalla alueella ja liikenne aiheuttaa melua alueelle. Nykytilanteessa päiväajan keskiäänitaso ylittää ulkoalueiden ohjeavot koko kaava-alueella. Liikennemäärien yleisestä kasvusta johtuen Martinkadun, Myl-

lyahteen ja Itäisen Rantakadun liikenteen aiheuttama melu tulee lisääntymään 1–2 desibeliä vuoden 2050 ennustetilanteeseen. Noin 90 prosenttia ympäröivien katujen liikennesuoritteesta tapahtuu päiväaikaan klo 7–22.



Kuva 11. Tieliikenteen päiväajan keskiäänitaso LAeq,7–22 kaava-alueella nykytilanteessa. Kuvassa näkyy Herkules-korttelin jo purettuja rakennuksia. (Kuva: Turun kaupungin meluntorjunnan toimintasuunnitelma 2018–2022.)

Ilmanlaatu

Suunnittelualue sijaitsee kaupungin keskustassa vilkkaasti liikennöityjen katujen ympäröimänä. Keskusta-alueella ilman epäpuhtaudet voivat ylittää turvalliset raja-arvot keväällä, jolloin ilmassa saattaa olla runsaasti katupölyä.

Saastuneet maat

Suunnittelualueella on suoritettu Ramboll Finland Oy:n toimesta maaperätutkimus 15 tutkimuspisteessä heinäkuussa 2017. Tutkimuksen tarkoituksena oli täydentää vuosina 2003 (Maa ja Vesi Oy) ja 2004 (Ramboll Finland Oy) suoritettujen maaperätutkimusten tuloksia sekä tarkentaa tietoja maaperän haitta-ainepitoisuuksista ja pilaantuneisuudesta sekä maa-aineksen joukossa olevista jätteistä. Tulosten ja havaintojen perusteella laadittiin myös alustavia määräraivoita. Tutkimus sekä selvitys maa-aineksen kaatopaikkakelpoisuudesta ovat liitteinä 20 ja 21. Museokeskuksen edellyttämä arkeologinen valvonta tehtiin PIMA-koekuopituksen yhteydessä ja sen raportti on selostuksen liitteenä 22.

Suoritetuissa tutkimuksissa todettiin tutkimusalueella kuparin, lyijyn ja sinkin sekä PAH-yhdisteiden ja öljyhiilivetyjakeiden C10–C40 alemman ja/tai ylemmän ohjearvotason ylittäviä pitoisuuksia, jolloin viitearvovertailun perusteella maaperä on pilaantunut näiden tutkimuspisteiden alueella. Pilaantunutta maa-ainesta arvioidaan esiintyvän yhteensä noin 1 000 m²:n alueella yhteensä noin 1 500 m³tr. Arvio on alustava ja siihen liittyy epävarmuutta johtuen mm. siitä, että aluetta on täytetty paikoin hyvin sekalaisella materiaalilla. Pilaantuneen maa-aineksen lisäksi tutkimusalueella on täyttömaata, jonka joukossa esiintyy jätejakeita (pääasiassa tiili- ja betonijätettä sekä metalliromua ja puun kappaleita). Rakennusjätteitä sisältävää täyttömaata arvioidaan esiintyvän noin 7 500 m²:n alueella yhteensä noin 11 300 m³tr. Tutkimuksissa todettiin myös alueita, joilla maaperän haitta-ainepitoisuudet ylittävät Vna 214/2007 mukaiset kynnyksarvot mutta ovat alle alempien ohjearvojen.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018. Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Asiasisällön perusteella suunnittelualuetta koskevat seuraavat tavoitteet:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Luodaan edellytykset yhdyskuntarakenteen eheyden vahvistamiselle.
- Luodaan edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden säilymistä.

3.2.2 Maakuntakaava

Varsinais-Suomen maakuntakaavassa (maakuntakaavayhdistelmä 24.10.2023 (Kuva 12) kaavamuuotosalue on keskustatoimintojen aluetta (C).

Alue kuuluu kaupunkikehittämisen kohdealueeseen. Suunnittelumääräys: *Alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla. Alue, jolla yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä. Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävää ja ominaispiirteet huomioivaa. Alueen kehittämisen tulee tukea kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennereittien parantamista sekä edistää palveluiden saavutettavuutta ja turvaamista. Kehitettävät pyöräilyn seudulliset laatuvaylät on esitetty ohjeellisina erillisellä liitekartalla. Asemapaikkojen yhteydessä alueen maankäyttö suunnitellaan ja mitoitetaan paikallisjunaliikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi ja matkaketjuja tukevaksi. Alueen kehittämisessä tulee turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.*

Kaavamuuotosalue kuuluu kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeään alueeseen (turkoosi vaakaviivitus). Suunnittelumääräyksen mukaan *maisema-arvojen tulee olla lähtökohtana alueelle laadittaville suunnitelmille ja toimenpiteille. Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä ja ottaa huomioon maiseman ja kulttuuriympäristön ominaispiirteet. Maisemaan vaikuttavien suunnitelmien ja hankkeiden (korkeiden rakennelmien) yhteydessä maisemavaihtokukset tulee erikseen arvioida. Rakentamisen manneralueella tulee kohdistua alueiden reunoille olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen ja edistää peltojen, niit-*

tyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä. Rakentamisen rannikolla ja saaristossa tulee olla alueen kulttuuriperintöön tukeutuvaa.

Kaavamuutosalue kuuluu myös rakennetun ympäristön suojelualueeseen (musta pistekatkoiviiva), jonka suojeltavista rakennetun ympäristön kokonaisuuksista on erillisluettelo. Kaavamuutosalue ei kuulu erillisluettelon Turun keskustan suojeltaviin rakennetun ympäristön kokonaisuuksiin.

Lisäksi maakuntakaavassa kaavamuutosalueelle on osoitettu ulkoilureitti (Aurajoen itärannan ulkoilureitti), yhdystie ja suurjännitelinja.



Kuva 12. Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Kaavamuutosalue keltaisella (kuva; Turun kaupunki).

3.2.3 Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035

Kaupunginvaltuuston 21.5.2012 hyväksymässä Turun kaupunkiseudun rakennemallissa 2035 alue on keskustatoimintojen aluetta, jonka tavoitteena on keskustan täydennysrakentaminen.

3.2.4 Yleiskaava

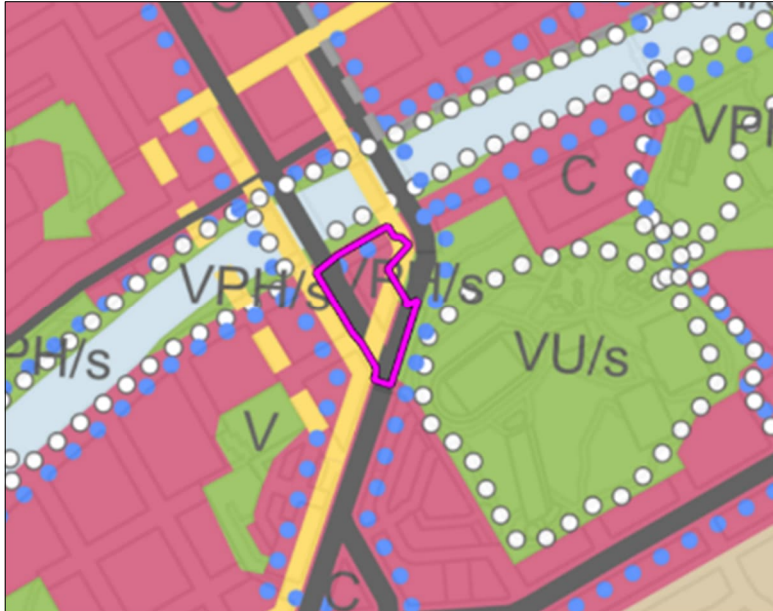
Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 13.2.2023 § 27 hyväksymä ja 10.8.2024 lainvoiman saanut Yleiskaava 2029. Yleiskaava koostuu kahdeksasta kartasta. (Kuva 13).

Yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta (C). Kaavamääräys: *Alue varataan Turun kaupunkialuetta palveleville keskustatoiminnoille. Alueen pääasiallisia toimintoja ovat keskustamainen asuminen, julkiset ja yksityiset palvelut, hallinto ja keskustaan soveltuvat ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot. Maanvaraista pihaa tulee säilyttää tonteilla, joilla sellaista vielä on. Vähintään 20 % näiden tonttien pinta-alasta on suositeltavaa jättää rakentamattomaksi piha-alueeksi.*

Alueen molemmin puolin kulkee kaupunkiseudun tai maakunnan pääväylä (musta viiva) sekä joukkoliikenteen laatukäytävä (keltainen viiva): *Korkean palvelutason joukkoliikennereitti. Katua kehitetään erityisesti joukkoliikenteen laatua ja pysäkkien saavutettavuutta parantaen.*

Itäiselle Rantakadulle on osoitettu pyöräilyn pääverkosto (sininen palloviiva): *Pyöräilyn pääverkostoa kehitetään sujuvan, nopean ja tasavauhtisen arkipyöräilyn mahdollistamiseksi. Osa reiteistä on seudullisia laatuikäytäviä. Sijainti on ohjeellinen.*

Kaavamuutosalue rajautuu kaakossa urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeseen, jolla ympäristö säilytetään (VU/s): Alueelle voidaan sijoittaa urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Alueella tapahtuva rakentaminen tulee sopeuttaa alueen kulttuurihistoriallisiin, maisemallisiin ja puutarhataiteellisiin arvoihin.



Kuva 13. Ote yleiskaavan 2029 kartasta 1 (yhdyskuntarakenne), johon on koottu maankäytön aluevaraukset ja kehittämisen pääpainoalueita kuvaavat strategiset merkinnät. Kaavamuutosalue violetilla (kuva; Turun kaupunki).

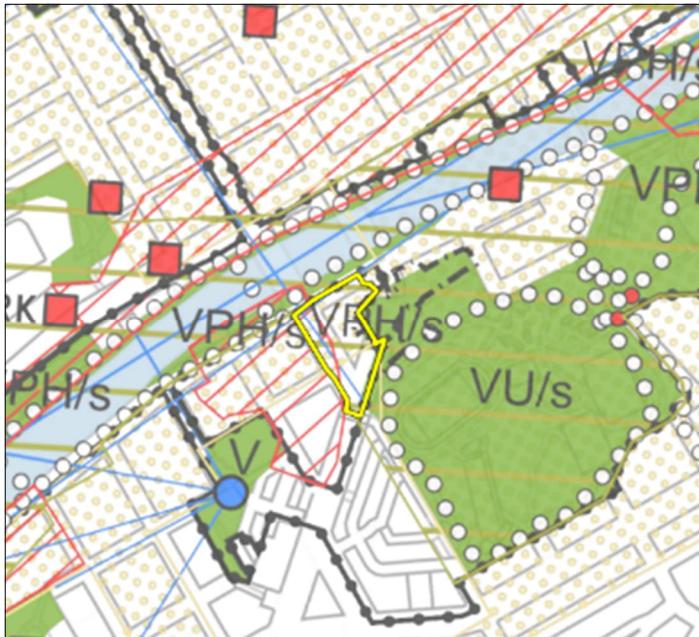
Yleiskaavan kartalla 7 (viherympäristö, maisema ja muinaisjännökset; Kuva) kaavamuutosalue sijaitsee Aurajokivarren arvokkaalla maisema-alueella (ma-2; vaaleanvihreä vaakaviivointi). Suunnittelumääräyksen mukaan *Rakentamisessa, liikenne- ja katusuunnittelussa, virkistyskäytön suunnittelussa ja muissa 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. Linnanniemellä rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen maisemallisesti merkittävä sijainti ja liittyminen valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Rakennusten korkeudessa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että Turun linnan asema säilyy kaupunkikuvassa.*

Alue on osa kansallista kaupunkipuistoa (musta palloviiva). Kaavamääräyksen mukaan *Kansallinen kaupunkipuisto on perustettu alueen erityisten arvojen säilyttämiseksi ja hoitamiseksi. Alueelle on laadittu hoito- ja käyttösuunnitelma. Aluetta koskevissa toimenpiteissä tulee ottaa huomioon kansallisen kaupunkipuiston tarkoitus. Merkintä on informatiivinen Hirvensalon osayleiskaava-alueella.*

Alueelle on merkitty palokujanpuita (oranssi ympyrärasteri). Suunnittelumääräyksen mukaan *Alueella sijaitsee 1800-luvun kaavoihin pohjautuvia palokujanpuita. Rakentaminen tulee pyrkiä sijoittamaan siten, että vanha palokujanpuita 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.*

Kaavamuutosalueen länsiosa sijoittuu Turun linnan tiilisalin kiinteän muinaismuistokohteen alueelle (punainen vinoviivoitus). Suunnitelmääräys: *Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Kohteista on luettelo yleiskaavan liitteenä.*

Martinkadulle on lisäksi osoitettu keskeinen näkymäsuunta (sininen viiva). Idässä suunnittelualue rajautuu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeään alueeseen (keto; musta katkoviiva).



Kuva 14. Ote yleiskaava 2029 kartasta 7 (viherympäristö, maisema ja muinaisjäänökset). Kaavamuutosalue keltaisella (kuva; Turun kaupunki).

Lisäksi yleiskaavan kartalla 8 (arvokkaat rakennetun ympäristön kohteet) kaavamuutosalueella sijaitseva puutalo on osoitettu arvokkaana rakennuksena. Kaavamääräys: *Kohteen arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Arvokkaita rakennuksia ei saa purkaa. Kohde on suojeltu rakennusperintölailla / rakennussuojelulailla, kirkkolailla ja/tai asetuksella 480/85 tai on osoitettu asemakaavalla säilytettäväksi. Tarkemmat määräykset on annettu kohdetta koskevassa päätöksessä. Luvanvaraisista toimenpiteistä tulee kuulla museoviranomaista. Kohteista on luettelo yleiskaavan liitteenä. Asemakaavalla säilytettäväksi osoitettuja kohteita ei ole luetteloitu.*

3.2.5 Asemakaava

Suunnittelualueella on 14.4.2007 voimaan tullut asemakaava 39/2003.

Alue on asemakaavassa osoitettu hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH-1) ja sen rakennusoikeus on osoitettu tonttitehokkuudella 1,5. Suunniteltavan tontin pinta-ala on noin 10 178 m², jolloin kaavamerkintä e = 1.50 tarkoittaa noin 15 267 neliön rakennusoikeutta.

Korttelialueelle saa nykyisen kaavan mukaan sijoittaa myös yksityisiä toimistotiloja ja vähäisessä määrin pääkäyttötarkoitukseen sopivia liiketiloja sekä toiminnan kannalta välttämättömiä asuntoja ja rakentaa kaksi kellarikerrosta. Rakennusmassa tulisi rakentaa Itäisen Rantakadun suuntaisen rakennusalan rajaan kiinni (nuoli kohti pistekatkoviivaa).

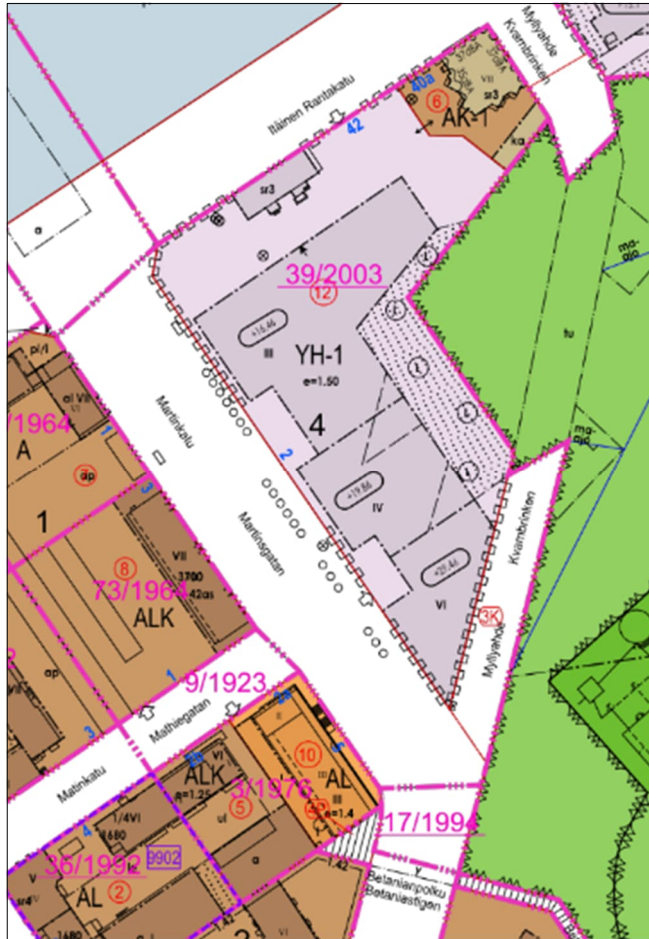
Tontin kallioperän muotoja tulee mahdollisuuksien mukaan pyrkiä säilyttämään ja siten

rakennusalan itäpuolinen osa tontista onkin määrätty hoidettavaksi luonnontilaisena alueen osana, jolla sallitaan ainoastaan luonnon tai maiseman hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet (pistetäyttö ja L).

Itäisen Rantakadun varrella, Aurajoen puoleisella tontin osalla sijaitseva puutalo on merkitty tunnuksella sr-3, joka tarkoittaa, ettei rakennusta tai sen osaa saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka tarvelevät rakennuksen julkisivuja tai vesikaton perusmuotoa. Rakennuksen ullakolle saadaan sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja suojelu- ja rakentamismääräysten puitteissa. Rakennuslupaa käsitellessään on rakennuslautakunnan kuultava asiassa museoviranomaista.

Suurelta osin korttelirajaa ei saa järjestää ajoneuvoliittymät (kulmikas aaltoviiva) ja likimääräiset ajoneuvoliittymät (valkoiset nuolet) on osoitettu Martinkadulta sekä Itäiseltä Rantakadulta.

Suunnittelualueen eteläosassa on 3.4.1995 voimaan tullut asemakaava 17/1994, jossa alue on katualueita.



Kuva 15. Ote ajantasa-asemakaavasta (kuva; Turun kaupunki).

3.2.6 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 27.1.2025. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2025.

3.2.7 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Asemakaavamuutosalue koostuu valtion omistamasta ja Senaatti-kiinteistön hallitsemasta kiinteistöstä 853-3-4-12, joka vastaa voimassa olevan asemakaavan mukaista sitovaa tonttijakoa, sekä kaupungin katualueesta. Suunnittelualue on Turun kaupungin ylläpitämässä tonttiteksterissä.

3.2.8 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maastontarkistus on tehty 20.1.2026.

3.2.9 Selvitykset

- PIMA-kuopituksen arkeologinen konekaivuun valvonta, Muuritutkimus ky – 6.7.2017
- Meluselvitys, Ramboll Finland Oy – 6.7.2017
- Maaperän pilaantuneisuustutkimus, Ramboll Finland Oy – 25.8.2017
- Maa-aineksen kaatopaikkakelpoisuus, Eurofins 19.9.2017
- Geotekninen rakennettavuusselvitys, Sweco Ympäristö Oy – 8.10.2018
- Hulevesiselvitys kaavaluonnosvaiheesta, Sweco Ympäristö Oy 8.10.2018
- Rakennushistoriallinen dokumentointi, Ramboll Finland Oy – 4.12.2018
- Lausunto asemakaavamuutoksesta Herkules (Martinsillan kolmio, III-4-12), Turun museokeskus – 4.3.2022
- Arkeologinen koetutkimus, Muuritutkimus ky – 1.7.2022
- Puiden kuntoarvioraportti, Entti Group Oy 18.2.2022
- Lausunto arkeologisen selvityksen riittävydestä asemakaavamuutos Herkules – 10.8.2022
- Alustava liikenteellinen tarkastelu, WSP Finland Oy 25.3.2022
- Martinkadun viitteellinen katututkielma, Sweco Finland Oy 10.5.2023
- Meluselvityksen päivitys, Ramboll Finland Oy – 21.2.2025
- Ilmastovaikutusten arvioinnin yhteenveto, Turun kaupunki – 12.5.2025, , muutettu 16.4.2026 (lausunnot)
- Hulevesikaavio koko suunnittelualue ja sivilaskelma korttelit 30 ja 31, Lundén Architecture Company – 19.1.2026
- Sivilaskelma, Senaatin tontti 4, Lundén Architecture Company – 28.5.2025

- Pohjavedenpinnan mittauskortti, Maanpää Geo Oy 26.9.2023
- Lausunto orsi- ja pohjavedestä, kortteli 4, Ramboll Oy pvm. 26.3.2025, muokattu 19.5.2025
- Korttelin 4 varjostuskaaviot 17.4.2025

3.2.10 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Kaavamuutosalue rajautuu koillisessa saman asemakaavan (39/2003) alueella sijaitsevaan asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK-1). Kaksisuuntainen nuoli korttelialueen rajalla sallii ajon tonttirajan yli.

Kaavamuutosalueen itäpuolella on voimassa Urheilupuiston asemakaava (17/1996), jolla puiston alue on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelualueena (VU). Pohjoisessa suunnittelualue rajautuu katualueeseen (Itäinen Rantakatu) (10/1997).

Kaavamuutosalueen länsipuolella on vuonna 1965 voimaan tulleissa asemakaavan muutoksissa osoitetut asunto- ja liikennerakennusten korttelialue (A) ja yhdistettyjen liike- ja asutokerrostalojen korttelialue (ALK) sekä lounaassa liikerakennusten korttelialue (AL), joka on osoitettu 1976 voimaan tulleessa asemakaavan muutoksessa.

Wäinö Aaltosen museo 17/2022

Arkkitehtitoimisto Irma ja Matti Aaltosen suunnittelema museorakennus on yksi Turun modernin arkkitehtuurin helmistä ja yksi merkittävistä 1960-luvulla toteutetuista museorakennuksista Suomessa.

Käynnissä olevassa peruskorjauksessa näyttelytiloja laajennetaan, tekniikkaa uudistetaan ja tiloista tehdään esteettömät. Rakennuksen sisätiloja palautetaan osin alkuperäiseen arkkitehtuuriinsa. Varastokäytössä olevat kellaritilat palautetaan näyttelykäyttöön ja jokirannan puoleiset toimistokäytössä olevat tilat avataan yleisöille. Yläkerran studiosta saadaan tilaa tapahtumille ja taiteiden väliseen kohtaamiseen.

Museorakennus suojellaan asemakaavalla myös tiettyjen sisätilojen osalta. Peruskorjaus valmistuu vuonna 2026 ja kävijöille museo avautuu syksyllä 2026.

Uusi konserttitalo 10/2020

Turun uusi musiikkitalo Fuuga on osa kulttuuritalojen ketjua Aurajoen varressa, jossa sijaitsevat Turun Kaupunginteatteri ja Wäinö Aaltosen museo. Fuuga luo edellytykset akustisen orkesterimusiikin esittämiselle.

Musiikkitalo toteutetaan yhteisvastuullisella allianssimallilla. Turun kaupungin kumppanina toimivan allianssiryhmitymän muodostavat Hartela, PES-Arkkitehdit ja WSP Finland.

Musiikkitalo Fuugan rakennustyöt alkoivat syksyllä 2023 ja talo avautuu yleisölle loppu vuonna 2026.

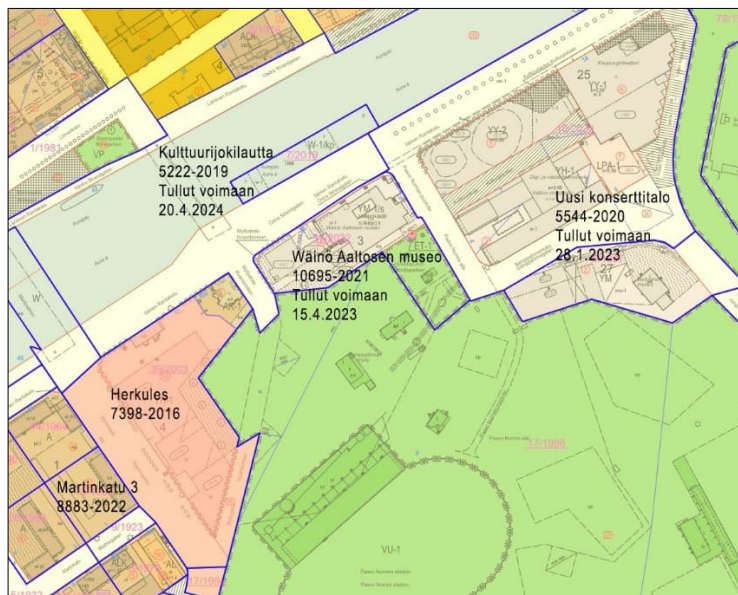
Kaava mahdollistaa myös 230 paikkaisen pysäköintitalon rakentamisen.

Hankkeen laajuus on noin 7 000. Rakennustöiden arvioitu aloitus on syyskuussa 2025 ja työn on määrä valmistua syksyllä 2026. Rakennuksen valmistuttua pysäköintiopeaattorina tulee toimimaan Aimo Park.

Kulttuurijokilautta 7/2019

Asemakaava mahdollistaa virkistys- ja kulttuuripalveluja tarjoavan ponttonirakenteisen lautan sijoittamisen Aurajokeen Wäinö Aaltosen museon edustalle.

Kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä on vireillä asemakaavanmuutos nimeltä **Martinkatu 3**. Asemakaavanmuutoksella omistaja asunto-osakeyhtiö Matinkatu 1 tavoittelee Matinkadun reunaan uuden asuinkerrostalon toteuttamista. Lisäksi he tavoittelevat piha-alueelleen maanalaista autopaikoitusta.



Kuva 16. Herkuleksen muutosalueen lähellä sijaitsevat merkittävät hiljattain voimaan

tulleet kaavat ja vireillä oleva kaavanmuutos rajauksin (kuva; Turun kaupunki).

3.3 Maankäyttösopimus

Kaupungin ja maanomistajan välillä laaditaan maankäyttösopimus. Maankäyttösopimuksessa sovitaan maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Voimassa olevan, vuonna 2007 voimaan tulleen asemakaavan mukaiselle hallinto- ja virastorakennusten tontille ei ole löytynyt soveltuvaa käyttöä. Tontti sijaitsee kaupunkikeskustassa, jossa on tarvetta rakennetta tiivistäen ja täydennysrakentaen lisätä asumisen mahdollisuuksia. Asemakaavanmuutostyö on käynnistynyt maanomistajan (Sennaatti-kiinteistöt) 17.6.2016 tekemästä aloitteesta. Maanomistajan tavoitteena on muuttaa tontin käyttötarkoitus asuin-, liike- ja toimistorakentamiseen.

4.2 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliseksi voi myös ilmoittautua. Kaavan osalliseksi on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritelty seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Martinrantaseura ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Nuorisovaltuusto, Vammaisneuvosto, Vanhusneuvosto, Varsinais-Suomen hyvinvointialue, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Digita Oy, Turun kaupunginmuseumo, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos/riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus/ Ympäristö ja luonnonvarat ja Liikenne ja infrastruktuuri, Konsernihallinto, Liikunnan palvelukokonaisuus, Kasvatuksen ja opetuksen palvelukokonaisuus sekä Kaupunkiympäristötoimialan palvelukokonaisuus

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamutoksen tavoitteena on muuttaa hallinto- ja virastorakennusten korttelialueen käyttötarkoitus asuin-, liike- ja toimistorakentamiselle. Asemakaavanmuutos, jossa maankäyttö osoitetaan asumiselle, tukee kaupungin väestötavoitetta. Tavoitteena on eheyttää keskustan yhdyskuntarakennetta sekä luoda terveellinen, turvallinen ja viihtyisä asuinympäristö. Keskustan ruutukaava-alueella sijaitseva suunnittelualue on historiallisesti ja kaupunkirakenteellisesti merkittävä osa kaupunkia. Alueen kehittäminen laadukkaaksi pääasiassa asuinalueeksi tukee kaupungin tavoitteita säilyttää ja vahvistaa keskustan elinvoimaisuutta ja vetovoimaisuutta. Asemakaava heijastaa Soft City -periaatteita, jotka luovat pohjan viihtyisälle, tiiviille ja ihmisläheiselle kaupunkiympäristölle.

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavamutoksen tavoitteena on muodostaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoi-

nen asuin-, liike- ja toimistorakentamisen kortteli jokirannan varrelle. Kaupungin strategisista tavoitteista kaava toteuttaa tavoitteita vahvistaa Turun asemaa vetovoimaisena kaupunkina, vahvistaa kaupunkirakenteen toimivuutta ja elinvoimaa täydennysrakentamisella sekä lisätä kaupungin kilpailukykyä tarjoamalla houkuttelevaa asumista kaikille. Tavoitteena on myös eheyttää keskustan yhdyskuntarakennetta ja luoda terveellinen, turvallinen ja viihtyisä asuinympäristö.

Turun elävä keskusta! -hankkeessa tontti on osoitettu kehittyvänä aluekokonaisuutena ja tyhjä piha huomioitu 3. asteen kaupunkikuvallinen häiriö -merkinnöin. Vuonna 2010 ei tontille vielä esitetty täydennysrakentamista. Turun tavoitteena on olla vuonna 2029 jopa 220 000 asukkaan kaupunki. Kestävän kehityksen näkökulmasta tavoite tulee toteuttaa rakentamalla keskitetyksi ja tiivistäen kaupunkirakennetta. Kaupunkiympäristölautakunnan mukaan asemakaavanmuutos tukee kaupungin väestötavoitetta ja keskustan elinvoimaisuutta.

Osallistumis- ja arviointivaiheessa on esitetty tavoitteita muun muassa seuraavasti:

- Kaavamutoksen tavoitteena on muuttaa hallinto- ja virastorakennusten korttelialueen käyttötarkoitus asumiseen. Voimassa olevan asemakaavan hallinto- ja virastorakennusten tontille ei ole löytynyt soveltuvaa käyttöä.
- Tavoitteena on muodostaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen asuinkortteli jokirantaan. Asemakaavanmuutos tukee kaupungin väestötavoitetta.
- Tavoitteena on eheyttää keskustan yhdyskuntarakennetta ja luoda terveellinen, turvallinen ja viihtyisä asuinympäristö.

Lisäksi tavoitteena on suunnittelualueella sijaitsevan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen suojelu sekä muinaismuistolailailla rauhoitetun kiinteän muinaisjäännöksen osan huomioiminen. Kaavanvalmistelun yhteydessä selvitetään mahdollisuus luoda uusi kulkuyhteys Urheilupuistoon.

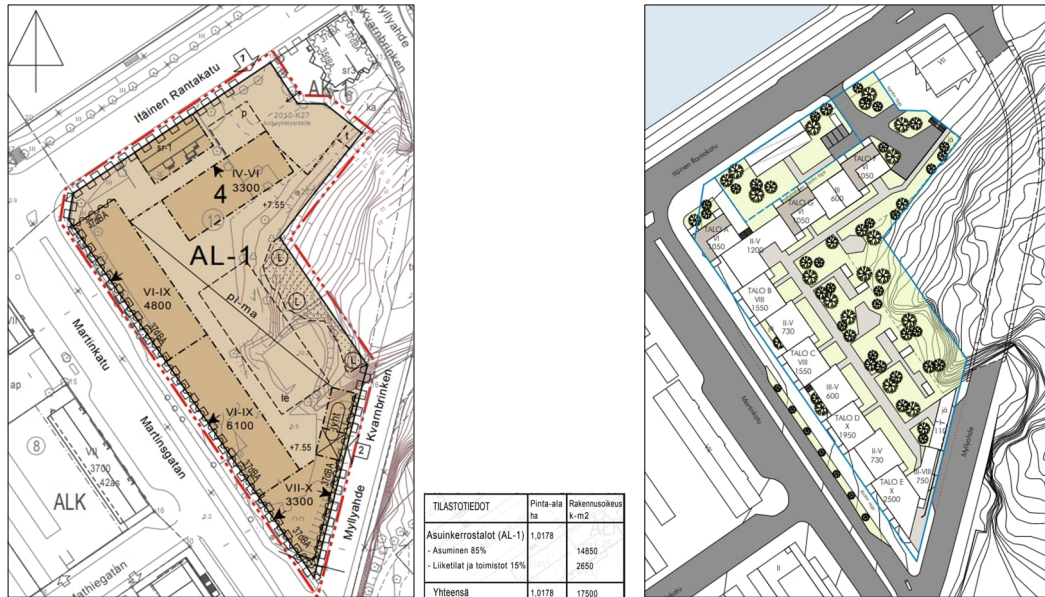
4.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana

Aloitusvaihe

Kaupunkiympäristölautakunta lisäsi kaavan tavoitteisiin 29.5.2018 § 239 päätöksellä: Keskustan elinvoiman kannalta on tärkeää, että alueella säilyy ja sinne syntyy myös työpaikkoja. Asuin- ja toimistokorttelin hybridiratkaisu tukee tätä tavoitetta paremmin kuin pelkkä asuminen.

Luonnosvaihe

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen 8.1.2019 § 3 seuraavalla lisäyksellä: *”Lisäksi 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.”*



Kuvat 17 ja 18 Kaavaluonnos pvm. 28.11.2018 vasemmalla ja kaavan viitesuunnitelma oikealla. Arkkitehtitoimisto Matti Takala Oy 26 pvm.10.2018.



Kuva 19. Kaavaluonnoksen viitesuunnitelman mallinnukset (Arkkitehtitoimisto Matti Takala Oy 22.3.2018).

Ehdotusvaihe

Ennen kaavaehdotuksen laatimista Senaatti-kiinteistöt ja Turun kaupunki järjestivät yhdessä alueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun 2023–2024. Tontinluovutuskilpailun tavoitteena oli toteuttaa Engelin ruutukaava-alueelle uusi, identiteetiltään ja arkkitehtuuriltaan tunnistettava asuin-, liike- ja toimistokortteli noin 450 asukkaalle. Tavoitteena oli tuottaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen, kaupunkiympäristöön sopiva ja toteutuskelpoinen korttelikonaisuus, joka muodostaa asuinkerrostalopainotteisen tilajakauman, johon tulee myös muita monipuolisia toimintoja luoden palveluita ja työpaikkoja. Huomiota kiinnitettiin muun muassa suunnitteluratkaisun liittymiseen katutilaan Pehmeä Kaupunki ("Soft Edge"). Myös kaupungin viherkerrointavoite 0,8 esitettiin kilpailuohjelmassa.

Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajaehdotus ”Uoma” vastasi parhaiten kilpailun suunnittelutavoitteisiin: sen kaupunki- ja tilasuunnittelun taso, toiminnallisuus sekä hinnan ja laadun välinen korrelaatio muodostivat eheimmän ja onnistuneimman kokonaisuuden.

Kilpailun tavoitteita, arviointia sekä voittajatyötä kuvataan tarkemmin kohdassa 4.4.7. Voittajatyön pohjalta on laadittu kaavaehdotus, johon kilpailussa asetetut laatutavoitteet muun muassa kaupunkikuvasta, asuntojakauman monipuolisuudesta ja korttelipihoista heijastuvat. Kaavaehdotukseen sisällytettiin seuraavat muutokset, koska niitä ei voitu toteuttaa voittaneen kilpailuehdotuksen mukaisesti.

- Korttelissa 31 rakennusalan raja jouduttiin siirtämään kauemmas Myllyhahteen puoleisesta korttelirajasta, koska Myllyhahteen katualueella sijaitsee tärkeää yhdyskuntatekniikkaa, joka rajoittaa rakentamista tontilla. Rakennusalan raja kulkee nyt eteläkärjestä alkaen noin 24 metrin matkan 3 metrin etäisyydellä korttelirajasta. Tämän jälkeen rakennusalueen raja on enää vain 1 metrin päässä siitä. Kortteliin 30 osoitettiin kahdeksan maanpäällistä autopaikkaa, sillä Myllyhahteen rakennusalan pienennyksen vuoksi pysäköinnin ala väheni korttelissa 31.
- Kortteliin 30 lisättyjen autopaikkojen vuoksi kilpailutyön mukaisille katutasen tiloille tuli löytää uusi sijoituspaikka. Tilat osoitettiin kortteliin 31 muotoillen pohjoisinta asuinrakennusmassaa uudelleen. Kaavassa määrätään kuitenkin, että korttelissa 31 VII-kerroksisen asuinrakennuksen ylimmän kerroksen julkisivu Martinkadun puolella on oltava vähintään 0,5 metriä sisäänvedetty alempien kerrosten julkisivusta.
- Korttelin 4, uuden muodostuvan tontin 13 asuinrakennusten kattokaltevuuksia muutettiin, jotta naapuritontille 6 aiheutuvaa varjostusta saatiin vähennettyä.

Muutokset avattu tarkemmin selostuksen kohdassa 4.4.9. Kilpailusuunnitelman pohjalta tehdyt oleelliset muutokset kaavaehdotukseen.

Turun kaupungin tavoitteet

Kaavatyön edetessä täsmentyivät Turun kaupungin tavoitteet koskien muun muassa Martinkatua, voittajatyössä suunnittelualueen läpi kulkevan kävely-yhteyden toteuttamista katualueena sekä porrasyhteyttä Urheilupuistoon.

Martinkadun toimintojen uudelleensuunnittelu

Martinkatu on 1970-luvun liikennetarkaisujen mukainen, eikä enää ajanmukainen. Martinkatu palvelee pääosin keskustasta etelään suuntautuvaa ajoneuvoliikennettä.

Tavoitteena on luoda uudesta Martinkadusta korkeatasoinen, viihtyisä ja vihreä katu- ja kaupunkiympäristö. Erityispainoa laitetaan alueen kävely- ja pyöräilyreittien sujuvuuteen ja jatkuvuuteen, viihtyisyyteen ja esteettömyyteen. Suunnitelman tulee nivoutua saumattomasti Itäisen Rantakadun uudistuksiin. Lisäksi tulee arvioida, tarvitaanko myös Myllyhahteen osuuteen muutoksia.

Suunnittelussa tavoitteena on katutila, jossa on maanvaraisia puita ja mahdollisesti muita istutuksia tuomassa vihreyttä. Kasvillisuutta valittaessa otetaan huomioon alueen sijainti lähellä Aurajokea. Jalankulku, pyöräily ja autoilu erotellaan eri kaistoille. Reitit tulee toteuttaa korkeatasoisesti ja kestävin rakentein ja materiaalein. Katualueelle sijoittuvat autopaikoituspaikat kaupunki suunnittelee uusiksi.

Osaa Martinkadun ja Herkules-korttelin välistä kiinteistörajaa muutetaan kaavanmuutoksen yhteydessä.

Kaavan valmisteluajankohtana kaupunkiympäristön toteutussuunnittelu kilpailutti vuo-

denvaihteessa katu- ja kadunrakennussuunnitelmien laatimisen 2024–2025 Martinkaaren ja Martinkadun osan välillä Itäinen Rantakatu–Myllyahde. Tarjouspyyntö sisälsi myös liikenteenohjaussuunnitelman, hv-, jv- ja vj-suunnitelmien, johtosiirtosuunnitelman sekä valaistussuunnitelman laatimisen. Varsinaisen suunnittelun aloituksen ajankohta selviää vasta, kun joukkoliikennekaistan tarpeellisuutta Martinkadulla on tutkittu, mikä tarkoittaa laajempaa selvitystä kaupungissa.



Kuva 18. Martinkatu kuvattuna Martinsillalta etelään (kuva: ©Turun kaupunki).

Uusi jalankulku- ja pyöräily-yhteys katualueeksi ja kävely-yhteys Urheilupuistoon

Kaavaehdotuksen valmistelun alkuvaiheessa tuli arvioitavaksi alueen läpikulkuyhteyden muodostaminen Martinkadun ja Itäisen Rantakadun välillä tontinluovutuskilpailun voittaneen ehdotuksen mukaisesti. Tarkoituksena oli selvittää, miten suunnitelma kaavallisesti mahdollistetaan.

Yhtenä vaihtoehtona oli sisäisen kevyen liikenteen yhteyden muodostaminen kaavassa AL-korttelien sisällä sitovana. Tässä yhteydessä pohdittiin, miten hallitaan puolijulkisen jalankulkuyhteyden käyttöä korttelin sisällä niin, ettei se aiheuta ongelmia alueen asukkaille sekä miten hoidetaan alueen ylläpito ja valaistus. Toisena vaihtoehtona oli läpikulkuyhteyden osoittaminen jalankulun ja pyöräilyn katualueena. Samalla muodostettaisiin kaavallinen valmius kuntoportaiden ja kävely-yhteyden muodostamiseksi Urheilupuistoon.

Lokakuussa 2024 kaupunki linjasi uuden jalankulku- ja pyöräyhteyden muodostettavaksi kaavanmuutoksen yhteydessä katualueeksi. Marraskuussa uusi katu nimettiin nimistötoimikunnassa Martinkaareksi.

Osallisten tavoitteet

Turun kaupunginmuseo (ent. Vapaa-aika, museopalvelut) 4.3.2022 Rakennussuojelu

Asemakaavamuutos Herkules (kaavatunnus 3/2018) käynnistyi keväällä 2018. Tavoitteena on muuttaa hallinto- ja virastorakennusten korttelialueen käyttötarkoitus asumiin, koska voimassa olevan asemakaavan mukaiselle käytölle ei ole löytynyt soveltuvaa käyttöä.

Suojelurakennus: Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1831 valmistunut suojelurakennus, joka on merkitty asemakaavassa merkinnällä sr-3. Rakennus on kaupunkikuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokas, eikä sitä saa purkaa tai muuttaa siten, että sen julkisivut tai vesikaton perusmuoto tärveltyisivät 1. Museokeskus ei hyväksy rakennuksen siirtämistä osana asemakaavamuutosta.

Arkeologinen selvitys: Tontti sijaitsee muinaisjäänneksen Turun linnan tiilisali vieressä,

ja alueella saattaa sijaita osa muinaisjäännöstä. Kaavamuutokseen liittyen tulee tehdä arkeologinen koekaivaus, jotta selvitetään, onko alueella säilynyt muinaisjäännöstä. Koekaivauksen tulosten perusteella päätetään mahdollisesta jatkotutkimustarpeesta ja kaavamerkinnoistä.

Muut kulttuuriperintökohteet: Tontilla sijaitsee myös muita kulttuuriperintökohteita, kuten kaivo, joka liittyy todennäköisesti Malmgrenin panimoon tai sen jälkeiseen asuin- toimintaan. Kaivo ei tule säilymään kaavassa, joten se suositellaan tutkittavaksi koekaivauksen yhteydessä.

Arkeologia

Muuritutkimus Oy toteutti arkeologisen koetutkimuksen Martinkatu 2–4:n tontilla 9.–18.5.2022 osana Herkules-asemakaavamuutoksen valmistelua. Tutkimusalue sivuaa Turun linnan tiilisalin muinaisjäännöstä (mjrek 1000031174) ja alueella sijaitsee myös vuonna 2018 havaittu tiilikaivo, joka liittyy 1800-luvun panimotoimintaan.

Tutkimuksessa avattiin neljä koeojaa.

Kaivannossa 1 havaittiin tiilimurskakerros ja tiililattian jäännös, jotka ajoittuvat 1830-luvun rakennusvaiheeseen. Lisäksi löytyi paalukuoppia ja pohjasavi. Kaivannon 2 syvältä savikerroksesta löytyi tiilimurskaa ja kalkkikiven kappaleita. Osa tiilistä ajoittuu kokonsa perusteella 1500-luvulle. Kaivanto 3 paljasti kiviperustuksia ja kiveyksen, jotka liittyvät mahdolliseen kellarirakenteeseen. Löydöt viittaavat 1800-luvun panimotoimintaan. Esinelöytöinä tuli mm. lasipullojen ja posliiniastioiden kappaleita.

Kaivanto 4 dokumentoitiin ja purettiin tiilikaivo, jonka rakenne ja sijainti viittaavat 1840–1850-lukujen panimotoimintaan.

Kaikki kaivannot ulottuivat pohjasaveen, ja rakenteet dokumentoitiin ennen peittämistä. Tutkimusalue palautettiin pysäköintikäyttöön. Löydöt talletettiin Museovirastolle, ja tiilikaivon tiilet kuljetettiin pois.

Turun kaupunginmuseon (ent. Vapaa-aika, museopalvelut) lausunto arkeologisen selvityksen riittävydestä 10.8.2022

Turun museokeskus, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, katsoo että Martinkatu 2–4:n tontilla tehty arkeologinen selvitys on riittävä, ottaen huomioon alueen tekniset haasteet kuten puusto ja kaivantojen syvyys.

Selvityksen perusteella tontilla on säilynyt jonkin verran Turun linnan tiilisaliin ja kalkkipolttoon liittyvää muinaisjäännöstä. Todennäköisesti tontti sijaitsee tiilisalin toiminta-alueen reunalla. Lisäksi alueella on säilynyt rakennuksen kellari, joka vaikuttaa Turun palon (1827) jälkeiseltä, mutta saattaa olla myös vanhempi.

Muinaisjäännösalue on rajattu vuosien 2017 ja 2022 arkeologisten havaintojen sekä historiallisen kartta-aineiston perusteella.

Jatkotutkimuksia suositellaan tehtäväksi rakentamisvaiheessa, kun puut voidaan kaataa ja tontti ei enää ole pysäköintikäytössä. Mikäli muinaisjäännöstä ei suojella kaavassa, tulee kaavoittajan käynnistää Muinaismuistolain 13 §:n mukaiset neuvottelut Museoviraston ja rakennuttajan/maanomistajan kanssa. Poistamisen ehtona ovat tavallisesti riittävät arkeologiset tutkimukset.

Turun Vesihuolto Oy

Kaavan valmistelun yhteydessä kaavoitus on neuvotellut Turun Vesihuollon kanssa Martinkadun vesijohdon nykytilasta. Vesijohto on rakennettu vuonna 1986 ja sen mahdollinen uusiminen otetaan huomioon kadun muutostöiden yhteydessä. Katualueella sijaitsevat hulevesijohdot ja tarkastuskaivot uusitaan tarvittaessa.

Uudet rakennuskorttelit voivat liittyä vesi- ja viemäriverkostoon ympäröiviltä katualueilta.

Turku Energia kaukolämpöverkosto

Kaukolämpöverkko sijaitsee kattavasti ympäröivillä katualueilla. Verkostoon liittyminen on mahdollista käytännössä mistä katualueelta tahansa.

Turku Energia Sähköverkot Oy

Turku Energia on kommentoinut kaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossa, että asemakaavaan tulee merkitä 4 metrin johtoalue kaava-alueen eteläiseen kulmaan Turku Energia Sähköverkot Oy:n 110 kV maakaapelille. Johtoalueella ei sallita kiinteitä rakenteita eikä istutuksia. Lisäksi kaava-alueen eteläosan Myllyhahteen puoleiseen reunaan ei tule sijoittaa rakennusalaan 3 metriä lähemmäs kaapelialueen rajaa sähkönjatkelle kriittisen kaapelin turvaamiseksi tontin rakennustyön aikana.

Lisäksi Turku Energia lausui kaavaluonnoksesta, että asemakaavaan tulee merkitä, että AL-1 kortteliin (kaavaehdotuksessa AL-2) voidaan tarvittaessa sijoittaa sähkönjatkelyn muuntamo. Hankkeen rakennuttajan tulee olla hyvissä ajoin suunnitteluvaiheessa yhteydessä Turku Energia Sähköverkot Oy:hyn sopiakseen muuntamotilan ja sen sijaintipaikan.

As Oy Myllyahde (os. Itäinen Rantakatu 42)

Arviolta vuonna 1975 valmistunut, Myllysilälle johtava yksisuuntainen Myllyhahteen ajotunneli halkaisi As Oy Myllyhahteen tontin 6 pienentäen sen alkuperäistä kokoa merkittävästi. Tämän seurauksena taloyhtiön piha-alueet jäivät niukoiksi ja asukaspaikoitusta varten solmittiin sopimus paikoituksen järjestämisestä Senaatti-kiinteistön tontilla (ajorasite). Myös ajoliittymän paikkaa jouduttiin siirtämään lähemmäs Martinsilta Myllyhahteen rakentamisen ja muuttuneiden liikennejärjestelyjen vuoksi. Ajorasite Senaatin tontille on perustettu vuonna 2010 eikä sitä ole tarkoitus poistaa, vaan se pysyy jatkossakin.

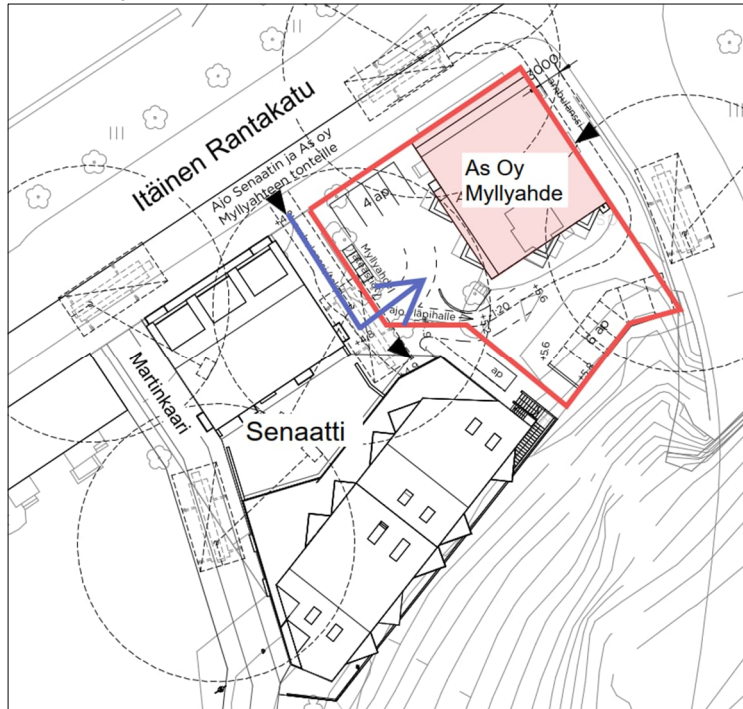
Tontin asuinrakennus on rakennettu vuonna 1956 arkkitehti Pantzopouloksen suunnitelmien mukaan. Se edustaa oman aikansa laadukasta asuntoarkkitehtuuria.

Herkuleksen tontinluovutuskilpailun suunnittelun ja kaavaehdotuksen valmistelun aikana 2022–2025 kaavoitus ja suunnitteluryhmä on neuvotellut As Oy Myllyhahteen isännöitsijän ja hallituksen kanssa tontin kaavallisista ja toiminnallisista tarpeista sekä ajoneuvoliikenteen ja pelastusyhteyksien järjestämisestä Senaatin korttelin 4 kautta. Neuvotteluissa käsiteltiin muun muassa ajoliittymän sijaintia sekä pelastusajoneuvojen seisontapaikkoja ja operointimahdollisuuksia Myllyhahteen ja Itäisen Rantakadun katualueella. Todettiin myös, että As Oy Myllyhahteen autopaikkojen määrä 6 kpl, tontilla 6 on liian vähän.

Itäisen Rantakadun varren rakennusta on siirretty 6 metrin päähän Myllyhahteen rajasta, jotta pelastustie onnistuu molemmille tonteille. Puiston puoleinen rakennusmassa sijoittuu 4–5 metrin päähän rajasta ja rakennusten väliin jää noin 12 metriä. Senaatin Urheilupuiston puoleinen rakennusmassa on Myllyhahteen puoleiselta osalta madallettu niin, että se on 4-kerroksinen, mikä pienentää varjostusvaikutusta As Oy Myllyhahteen tontille. Myös kattokaltevuus on muutettu varjostuksen vähentämiseksi. Senaatin korttelin 4 Itäisen Rantakadun puolen rakennuksen kattokulmaa on muutettu yhtäläiseksi As Oy Myllyhahteen kattokulman kanssa.

Ajoreitit ja seisontapaikat käsiteltiin erillisessä pelastautumiskokouksessa 15.10.2024

ja siinä todettiin, että As Oy Myllyahteen pelastautuminen voidaan operoida Myllyah-teelta, Itäiseltä Rantakadulta ja Senaatin tontilta 4. Ympärikierto rakennuksen ympäri on mahdollinen esimerkiksi ambulanssille. Pelastuslaitos piti suunnitelmaa lähtökoh-taisesti hyvänä. Asunnoista on varatiemahdollisuus.



Kuva 19. As Oy Myllyahteen piha-alueen pelastus- ja kulkuyhteydet. Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy 8.4.2025.

Jätehuoltoa varten on mahdollista suunnitella yhteiskeräystä korttelin 4 tonttien kes-ken.

Ajoyhteys Senaatin tontin kautta Myllyahteen puolelle on yhteisesti Senaatin ja As Oy Myllyahteen välillä hyväksytty ja rasitesopimus päivitetään asemakaavan toteuttami-sen yhteydessä. Myllyahde vastaa pysäköinnin järjestämisestä omalla tontillaan. As Oy Myllyahteen autopaikkojen sijoitus ja pelastusajoneuvon operointietäisyydet tulee yhtiön tutkia jatkosuunnittelussa.

Yhtiöllä on ollut 6 autopaikkaa omalla tontilla ja 6 (+1) Senaatin tontilla. Pysäköinti kun-nossapitoa vastaan on jatkunut useita vuosia. Tontin 6 asemakaavassa (2003) ei ole pysäköintivaatimusta. As Oy Myllyahteen mukaan pysäköintipaikkoja on ollut jatkuvasti liian vähän; noin 17 paikkaa olisi riittävä. Tehostamalla käyttöä (esim. määräaikaisuus, ei merkittyjä paikkoja, varausmahdollisuus) tarvetta voisi vähentää. Tontin asemakaa-vassa on osoitettu katoksen rakennusala tontin kaakkoisreunalle. Yhtiön tulisikin suun-nitella pihan korkeuserot ja toiminnot tarpeiden mukaisesti sekä lisätä autopaikkoja.

As Oy Myllyahde esitti myös huolensa rakennuksen painumisesta Herkuleksen raken-nustöiden aikana. Rakennus on puupaaluilla ja niiden tilannetta seurataan. Painuma-mittaus voidaan tarvittaessa tilata yhteisesti ennen rakentamisen aloittamista. Raken-tamisen aikana urakoitsija huolehtii tarvittavista tärinä- ja muista seurantamittauksista.

Herkuleksen asemakaavamuuotos etenee nähtävillä alkuvuonna 2026. Nähtävillä olo-aika on 30 päivää, ja muistutukset käsitellään kaavaprosessin aikana. Asukastilaisuus järjestetään nähtävillä olon yhteydessä.

Samppalinnan kesäteatteri

Samppalinnan kesäteatteri sijaitsee kaava-alueen itäpuolella Urheilupuistossa ja on toiminut paikallaan vuodesta 1960. Se on yksi Suomen keskeisimmistä musikaalinäyttämöistä ja ulkoilmakesäteattereista, ja toimii ilman julkisen sektorin rahoitusta. Katsojia on vuosittain noin 20 000, ja joinakin vuosina jopa 30 000–40 000, mikä vastaa keskikokoista suomalaista kaupunginteatteria (Tinfo 2023). Kesäteatteri vilkastuttaa merkittävästi turkulaista elinkeinoelämää.

Kesäteatterissa on noin 850-paikkainen, vuonna 1995 rakennettu ja koneellisesti pyörivä katsomo. Pyörimisen myötä teatterin näyttämö on poikkeuksellisen suuri ja sijoittuu 360 astetta katsomon ympärille. Merkittävä osa teatterin näyttämökuvaa ovat vuonna 1860 valmistunut tuulimylly, aidan takana näkyvä Paavo Nurmi -stadionin katsomo, ympäröivä puisto sekä avarat ja kallioiset näkymät Kakolanmäelle ja Aurajoen vastarannalle.

Kesäteatterissa työskentelee vuosittain noin 70–80 eri alojen ammattilaista, kuten näyttelijöitä, muusikkoja, teknistä henkilökuntaa, rakentajia, ompelijoita, asiakaspalvelijoita, myynti- ja toimistohenkilökuntaa sekä esityksen eri osa-alueiden suunnittelijoita (lavastaja, puvustaja ym.). Kesän näytelmän valmistelu alkaa edellisen vuoden alussa, ja syksyllä tiimi kasvaa noin 15 henkeen. Harjoitukset ja puvustuksen teko alkavat talvella, ja lavasteita rakennetaan huhtikuusta alkaen.

Kesäteatteri ylläpitää käytössään olevaa puistoaluetta, keltaista myllärin tupaa, lippu-toimistoa sekä alueen muita rakennuksia ja rakennelmia yhteistyössä Turun kaupungin kanssa. Katsomo- ja lavasterakenteet sekä myyntikioskit ovat teatterin, muut rakennukset ja rakennelmat omistaa kaupunki. Lisäksi teatterilla on talvikaudella toimisto Puutarhakadulla ja varastorakennus Turun lähiseudulla.

Kaavan valmistelun aikana kaavoitus ja maisemasuunnittelu on käynyt katsomassa aluetta, jonne kaavanmuutos mahdollistaa uuden kävely-yhteyden luomisen. Maisema Aurajoelle ja satamaan on laaja ja hieno. Alueen maasto on kivikkoista ja vaikeakulkuista, ja se on luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokasta ketoaluetta. Mikäli uusi yhteys Herkuleksen korttelista Urheilupuistoon toteutetaan, kulkuväylä tulee suunnitella ja rakentaa siten, että olemassa olevalle kasvustolle ei aiheudu haittaa ja että yhteys ei häiritse teatteritoimintaa näytös- ja harjoitusaikojen aikana. Luontevin linjaus olisi muodostaa väylä Kesäteatterin taakse ja Myllyhahteen tunneliaukon reunan väliille siten, että väylällä liikkuvat eivät kulje teatterin näyttämön poikki tai myöskään näy harjoitusten tai esitysten aikana katsomoon.

Kaavoitus on ollut yhteydessä Samppalinnan Kesäteatterin toiminnanjohtajaan Herkuleksen kaavanvalmistelun aikana ja keskustellut kaavanmuutoksen vaikutuksista alueella.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Asemakaavanmuutokseen ryhdyttiin maanomistajan Senaatti-kiinteistöt 17.6.2016 tekemästä aloitteesta. Sopimus kaavan valmistelutyöstä on allekirjoitettu 29.3.2018.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi asemakaavamuutoksen tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 29.5.2018 § 239.

4.4.2 Vireille tulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 2018.

Kaavan valmistelutyö käynnistyi, kun kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi asema-kaavan tavoitteet (29.5.2018 § 239).

Yleisötilaisuus pidettiin 18.6.2018. Kaavahankkeeseen vaikuttavia tietoja ja lähtökohtia saatiin osallisilta hankkeen alkuvaiheessa.

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 13.8.2018 mennessä. Näitä saatiin yhdeksän kappaletta: mielipiteensä lausuiivat Turku Energia Sähköverkot Oy, Martinranta-seura ry, Telia Finland Oyj, As Oy Matinkatu 1:n hallitus sekä kuusi yksityishenkilöä, joista suurin osa oli lähialueen asukkaita.

Turku Energia Sähköverkot Oy:n mielipide koski suunnittelualueen eteläisen kulman läheistä maakaapelia, jolle ei sallita kiinteitä rakenteita tai istutuksia, sekä Myllyhahteen puoleisen reunan maakaapelia, josta kolmen metrin päähän ei tulisi sijoittaa rakennus-alaa. Asemakaavan valmistelussa on pyritty huomioimaan Turku Energian toiveet ja huomiot ja asiasta on järjestetty työkokouksia.

Telia Finland Oyj:n mielipiteen mukaan Telian tekniikka ei todennäköisesti ole rakentamisen tiellä – tämä on merkitty tiedoksi.

Mielipiteissä toivottiin enemmän havainnekuvia eri suunnista ja vedottiin alueen uudisrakennusten massoittelemisen ja korkeuksien sovittamiseksi lähialueen kaupunkikuvaan sopivaksi. Liikenteen osalta vedottiin jalankulun, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edellytysten parantamiseksi sekä turvallisempien liikennejärjestelyiden puolesta niin pyöräilyn, autoliikenteen kuin jalankulunkin osalta. Lisäksi toivottiin liikenteen melun huomiointia asuinalueen suunnittelussa.

Mielipiteet sekä vastaukset niihin löytyvät vuorovaikutusraportista, liitteestä 4. Rakentamisen kokonaismäärää, korkeutta ja tehokkuutta sekä alueen viihtyisyyttä koskevat mielipiteet on huomioitu järjestetyssä suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailussa, jonka voittajaehdotus erottui edukseen laadukkaalla monipuolisella asunosuunnittelulla, korkeatasoisella harmonisella ja monimuotoisella arkkitehtuurillaan ja miellyttävää kävely-ympäristöä tuottavilla kaupunkikuvallisilla ratkaisuillaan. Liikenteen meluun liittyen on laadittu melumallinnus suunnitellun korttelirakenteen kanssa. Kaavaratkaisulla pyritään kannustamaan jalankulun ja pyöräilyn lisääntymiseen.

4.4.4 Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

Kaavaluonnos laadittiin yhteistyössä Senaatti-kiinteistöjen kanssa. Luonnossuunnittelun pohjana oli arkkitehtitoimisto Matti Takala Oy:n laatimat korttelin viitesuunnitelmat (26.10.2018). Kortteli osoitettiin luonnoksessa asumiseen sekä liike- ja toimistorakentamiseen.

Uudet asuin-, liike- ja toimistorakennukset sijoittuivat Martinkadun ja Itäisen Rantakadun varrelle. Vanha puurakenteinen asuinrakennus vuodelta 1831 Itäisen Rantakadun varrella suojeltiin. Uusi korttelipiha muodostui luonnoksessa rakenteellisen pihakannen päälle. Pihakannen alla sijaitsi kaksi autopaikoitustasoa, jonne sisään- ja ulosajo tapahtui Itäisen Rantakadun liittymästä. Pihakannen alle sijoittui myös polkupyörien säilytystiloja, jätteenkeräys-, varasto-, tekniikka- ja väestönsuojatiloja sekä pihakannen alusrakenteita. Kannen alle ei saanut sijoittaa asumiseen tarkoitettuja tiloja. Ensimmäisen kerroksen autopaikoitustaso noudatti Itäisen Rantakadun katualueen korkoasemaa. Autopaikoitustasoilta oli yhteys rakennusten kerroksiin. Myllyhahteen liittymä oli tarkoitettu jätehuoltoajoa varten.

Pihakannelle sijoittui luonnoksessa leikki- ja oleskelualue sekä pihavarastot. Piha-alueen hulevedet ja -reitit tuli suunnitella vettä alueella viivyttävinä. Pihakannelta oli kävely- ja polkupyöräyhteydet Martinkadulle.

Martinkadun ja Itäisen Rantakadun varrelle katutasen ensimmäisen kerroksen julkisivun tuli avautua katutilaan, jossa ensimmäisen kerroksen ikkunapinta-alaa oli oltava vähintään 30 % julkisivun pinta-alasta. Umpinaisia osuuksia tuli elävöittää esim. materiaalivalinnoin, istutuksin ja taideteoksin.

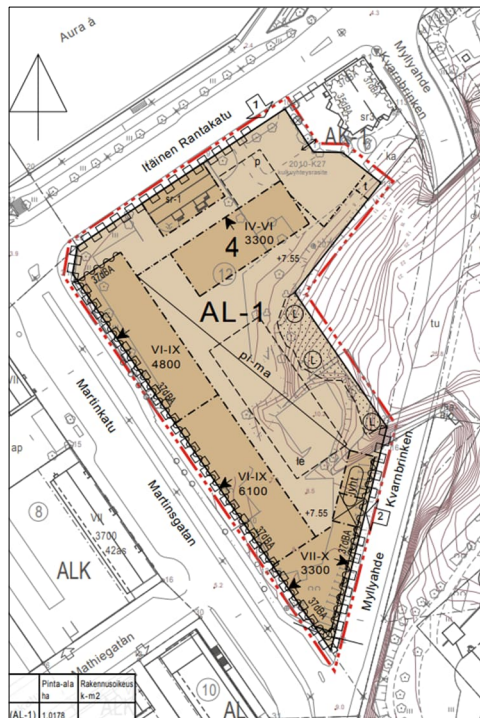
Rakennusten kerrosluku vaihteli IV–X kasvaen Itäiseltä Rantakadulta Urheilupuiston suuntaan. Rakennusoikeus oli 17 500 k-m², josta asumista enintään 14 850 k-m² ja liike-/toimistotilaa vähintään 2 650 k-m².

Rakennusoikeus lisääntyi kaavaluonnoksessa alueella 2 233 k-m². Alustavien suunnitelmien mukaan alueelle oli tulossa 180 uutta asuntoa ja arviolta noin 450 asukasta. Autopaikkoja oli osoitettu noin 190 kpl.

4.4.5 Luonnoskäsittely

Kaavaluonnos valmistui kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan käsiteltäväksi 28.11.2018.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi luonnoksen 8.1.2019 § 3 seuraavalla lisäyksellä: *”Lisäksi 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.”* Luonnoksessa liike- ja toimistotilarakentamiseen oli osoitettu 15 %.



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

Kuva 20. Asemakaavaluonnos pvm. 28.11.2018. Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen 8.1.2019 § 3 (kuva; Turun kaupunki).

4.4.6 Luonnosvaiheen kuuleminen

Kaavaluonnoksesta saatiin neljä kirjallista mielipidettä: mielipiteensä lausuiivat Turku

Energia Sähköverkot Oy ja Martinrantaseura ry sekä kaksi yksityishenkilöä lähialueelta.

Turku Energia Sähköverkot Oy lausui, että asemakaavaan tulee merkitä, että AL-1-kortteliin voidaan tarvittaessa sijoittaa sähkönjakelun muuntamo, jonka sijainnista ja tilasta on oltava hyvissä ajoin yhteydessä Turku Energia Sähköverkot Oy:hyn.

Muu palaute koski muun muassa rakennusten korkeutta ja kaupunkiprofiilin säilymistä, puuston säilyttämistä, pysäköinnin toteuttamista maan alle sekä suojellun talon kunnostamista. Mielenpiirteet ja vastineet niihin ovat luettavissa kaavan liitteenä 4 olevasta vuorovaikutusraportista.

4.4.7 Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu

Senaatti-kiinteistöt järjesti korttelin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun vuosien 2023 ja 2024 aikana. Kilpailuohjelma julkaistiin 15.8.2023 ja ensimmäisen vaiheen kilpailuehdotuksen ja indikaatiivisen tarjouksen palautus oli 9.1.2024. Toisen vaiheen tarjous ja lopullisen kilpailusuunnitelman palautus oli 11.3.2024. Kilpailu ratkesi 12.6.2024.

Kilpailun lähtökohtana oli löytää uusi suunnitteluratkaisu alueen asumis- sekä liike- ja toimistokäytön mahdollistavan asemakaavaehdotuksen laatimiseksi. Tavoitteena oli löytää kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti monipuolinen suunnitteluratkaisu – käyttötarkoituksiltaan ja palveluiltaan monipuolinen hybridikortteli. Kilpailijoita kehoitettiin huomioimaan monipuolisen asuntotuotannon edistäminen sekä osoittamaan mahdollisuuksien mukaan liike- ja muiden tilojen osalta käyttäjät/omistajat. Lisäksi suojeltavalle puutalolle oli osoitettava käyttö.

Tavoiteltavaksi rakennusoikeuden määräksi asetettiin 17 500–20 000 k-m², josta alustavasti noin 80 prosenttia tuli osoittaa asumiseen ja 20 prosenttia liike-, toimisto-, hotelli-, huoneistohotelli-, yksityisen päiväkodin, koulutulojen tai muita liike- ja palvelutoimintoja.

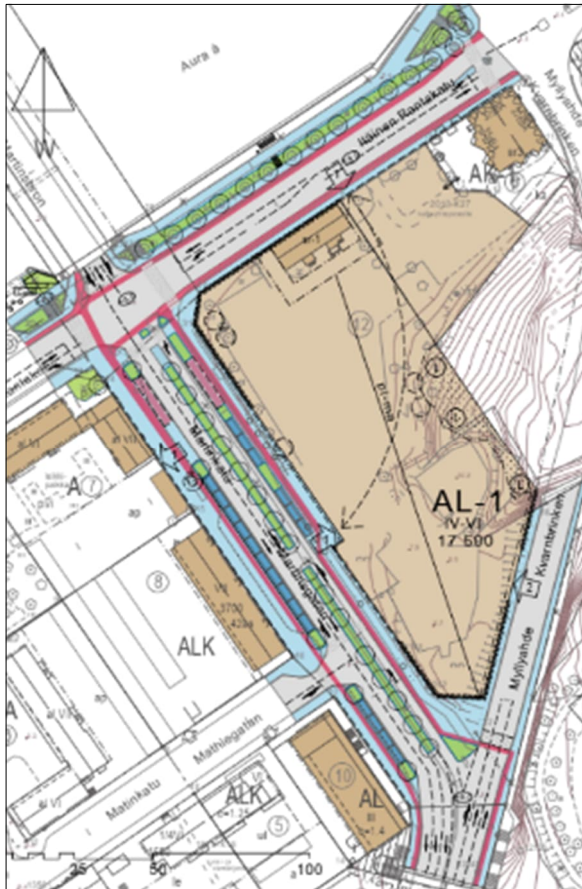
Kilpailualue oli kuvaan (Kuva 22) keltaisella katkoviivalla merkitty alue. Alue A myytäisiin kilpailun voittajille kaavan tultua voimaan. Alue B jäisi Senaatti-kiinteistöjen omistukseen, mutta sen rajausta oli mahdollista muuttaa kilpailuehdotuksissa. Tälle alueelle tavoitteeksi asetettiin 3 500–5 500 kem² vapaarahoitteisten asuntojen rakentaminen. Senaatti-kiinteistöjen on tarkoitus luovuttaa tämä alue erillisellä tarjouskilpailulla kaavan voimaan tulon jälkeen. Myös tälle alueelle siis haettiin suunnitteluratkaisuja, jotka voivat sisältyä kilpailun jälkeen laadittavaan asemakaavaehdotukseen.



Kuva 21. Katututkielma Itäisen Rantakadun ja Martinkadun katujärjestelyistä (Sweco 10.5.2023), johon on lisätty kilpailualueerajaukset (liite 14).

Suunnittelukilpailussa oli noudatettava Think Softer -arkkitehtien laatimaa suunniteluohjetta, joka toimi myös tärkeimpänä laadun arvostelukriteerinä. Erityistä huomiota oli kiinnitettävä ensimmäisen kerroksen toimintoihin, vaihtelevuuteen ja katutilaan integrointiin. Lähtökohtana alueella A oli Martinkadun melulta suojaava pääosin umpinainen korttelirakenne sekä suojaisat korttelipihat.

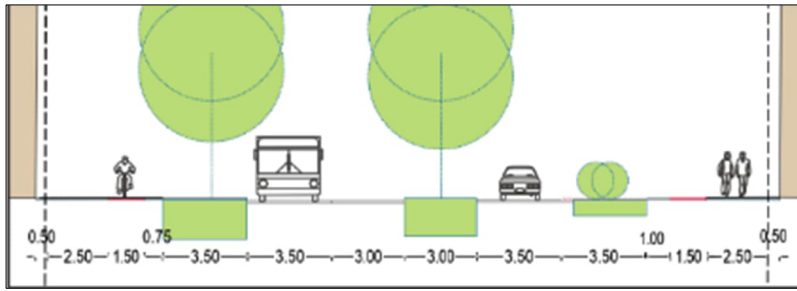
Vuonna 2022 laaditun Martinkadun katututkielman ideakuva oli myös suunnittelukilpailun lähtöaineistossa. Martinkadun uudistaminen on tarkoitus sovittaa yhteen voittajaehdotuksen kanssa, tavoitteena miellyttävä katutila aukioineen ja liiketilojen terassi- ja muine alueineen. Tavoitteena Martinkadulla on 40 km/h nopeusrajoitus. Pysäköinti on tarkoituksena järjestää reunatuella, ja linja-autopysäkki/-pysäkit saivat sijaita kaupungin ydinkeskustan tavoin ajoradalla. Martinkadulla on nykyisellä joukkoliikenteen kais-talla tarkoituksenmukaista jatkossa sallia myös tontille ajo, ja Martinkadun pohjoispuo-len jalankulun jatkeeksi on tarkoitus sijoittaa suoijatiet.



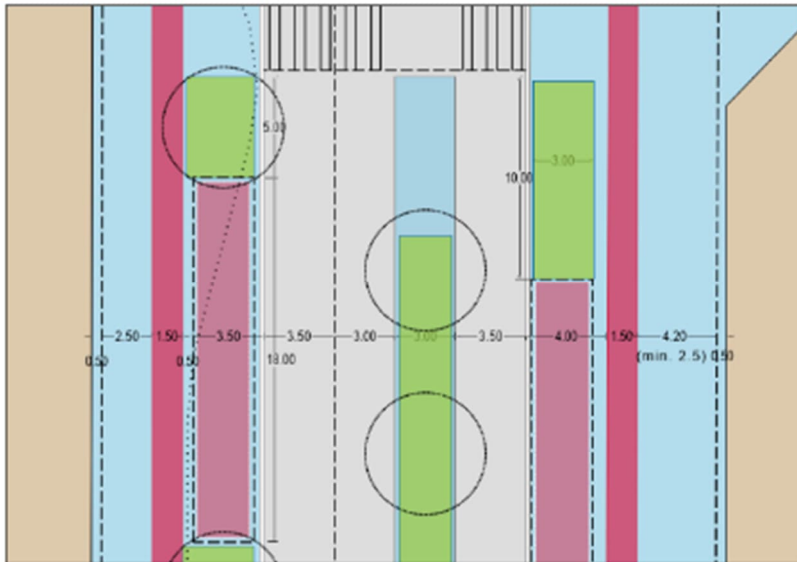
Kuva 22. Katututkielma Martinkadun uusista katujärjestelyistä (liite 14) (Sweco 10.5.2023).

Martinkadun katutilaa tutkittiin myös periaatteellisen mitoituksen kautta. Kaupungin tavoitteelliset katutilan leveydet ovat:

- Puurivi tai katuvihreän leveys: 3 m
- Ajoradat:
 - linja-autolle molempiin suuntiin 3,5 m
 - Martinkatua etelään toinen ajorata 3 m
- Kaluste-/liikennemerkkitila 1 m
- Polkupyöräily min. leveys 1,5 m
- Jalankulku min. leveys 2,5 m
- Ovitila 0,75 m
- Pysäköintiruutu 2 m (x 6 m)
- Varustetila 0,5 m



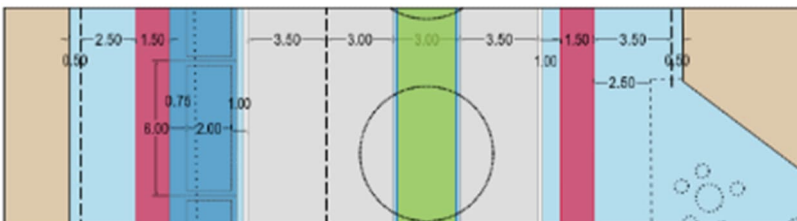
Kuva 23. Martinkadun järjestelyjen tutkielma, leikkaus (liite 14) (Sweco 10.5.2023.)



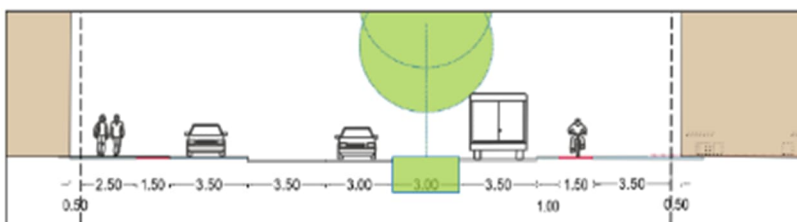
Kuva 24. Detalji Martinkadun pohjoisosasta (liite 14) (Sweco 10.5.2023).

Vastaavasti katututkielmassa esitettiin kaupungin periaatteellinen mitoitus katutilaan pituuksiin/etäisyyksiin:

- Pysäköintiruutu (2 m x) 6 m
- Suojatiestä pysäkkiin 5 m
- Linja-autopysäkistä suojatiehen 10 m
- Linja-autopysäkin pituus 18 m
- Pysäköintiruudun, linja-autopysäkin tai suojatien jälkeen vihertilan pituus 5 m



Kuva 25. Martinkadun järjestelyjen tutkielman detalji (liite 14) (Sweco 10.5.2023).



Kuva 26. Leikkaus Martinkadun eteläosasta (liite 14) (Sweco 10.5.2023).

Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu

Senaatti-kiinteistöjen korttelin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailuun tuli yhteensä 11 ehdotusta, jotka kaikki täyttivät kilpailun osallistumiskriteerit. Kilpailun toisen vaiheeseen (neuvotteluvaihe) valittiin kilpailuohjelman mukainen maksimimäärä neljä kilpailuehdotusta. Kilpailuehdotusten valinta tehtiin kilpailuohjelman mukaisten arviointikriteerien pohjalta. Kilpailun arviointiryhmä hyväksyi 31.1.2024 kilpailuehdotukset ”Brikka”, ”Hydro”, ”Uoma” ja ”Silmu” kilpailun toiseen vaiheeseen. Toisessa vaiheessa kilpailijat tarkensivat suunnitelmiaan arviointiryhmän palautteen perusteella lopulliseksi kilpailusuunnitelmaksi ja tekivät sitovan tarjouksen rakennusoikeuden ostamisesta. Kaikki toiseen vaiheeseen valitut kilpailijaryhmät jättivät toisen vaiheen määräaikaan mennessä 18.3.2024 tarkennetut kilpailusuunnitelmat.

Kilpailun tuomaristossa oli edustus Senaatti-kiinteistöiltä ja Turun kaupungilta. Lisäksi tuomaristo käytti erillisiä asiantuntijoita apuna arvioinnissa. Kilpailun arvioinnissa painotettiin sekä laatu- että hintatekijöitä. Kilpailusuunnitelman tuli olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja toteutuskelpoinen korttelikonaisuus kilpailuohjelman tavoitteiden ja suunnitteluohjeiden mukaisesti. Kilpailun arviointi suoritettiin kilpailuehdotusten ja ostotarjouksen kokonaisarviointina. Kilpailun arviointiryhmä painotti kilpailuehdotusten arvioinnissa seuraavia seikkoja:

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

Kilpailun voittanut ehdotus on vastannut parhaiten kilpailun suunnittelutavoitteisiin ja siinä kaupunki- ja tilasuunnittelun taso, toiminnallisuus sekä hinnan ja laadun välinen korrelaatio muodostavat eheimmän ja onnistuneimman kokonaisuuden. Voittajaksi valittiin yksimielisesti ehdotus nimeltä Uoma, jonka toteuttajina ovat SRV Rakennus Oy ja TA-Yhtymä Oy. Ehdotuksen suunnittelusta vastasi Lundén Architecture Oy. Voittajaehdotuksessa kortteliin rakennetaan asuntoja, joilla vastataan erilaisten asukasryhmien tarpeisiin, ja toimistotilaa sekä runsaasti kivijalkaliiketilaa. Vaparahoitteista asumista kortteliin tulee 8 700 k-m² ja toimisto- sekä liiketilaa noin 4 300 k-m². Lisäksi voittajaehdotuksessa kortteliin tulee noin 3 000 k-m² hintasäädeltyä kohtuuhintaista asumista, jonka toteuttaa TA-Yhtymä Oy.

Kilpailuvaiheessa arvioitu asukasmäärä oli noin 450, mutta kaavaratkaisuun tarkentunut arvio on noin 350 asukasta.



Kuva 27. Tontinluovutuskilpailun voittajatyön "Uoma" asemapiirustus (kuva: Lunden Architecture Company).

Voittajaehdotus toimii pohjana asemakaavatyölle, jota laaditaan yhteistyössä voittajatiimin ja Senaatti-kiinteistöjen kanssa. Jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon kilpailuohjelmassa esitetyt tavoitteet, kilpailun arviointipöytäkirja sekä erikseen toimitettavat jatkosuunnitteluohjeet.

4.4.8 Ehdotusvaiheen valmistelu

Kaavaehdotus on laadittu suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajatyön Uoman pohjalta. Ehdotusvaiheessa kaavamutoksen tavoitteet ovat tarkentuneet (kts. kappale 4.3.2).

Kaavoitus järjesti suunnitteluryhmien kanssa yhteensä 13 työpalaveria syksyn 2024, vuoden 2025 ja alkuvuoden 2026 aikana sekä tarvittaessa pienemmissä ryhmissä. Viiranomaistyöpalavereja pidettiin tarpeen mukaan Turku Energia Oy:n, Turun Vesihuolto Oy:n sekä Turun kaupungin liikennesuunnittelun, kaupunkirakentamisen, maisemasuunnittelun, ympäristönsuojelun ja hulevesien hallinnan asiantuntijoiden kanssa.

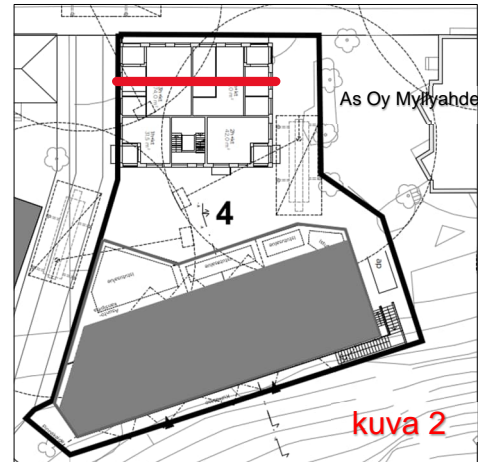
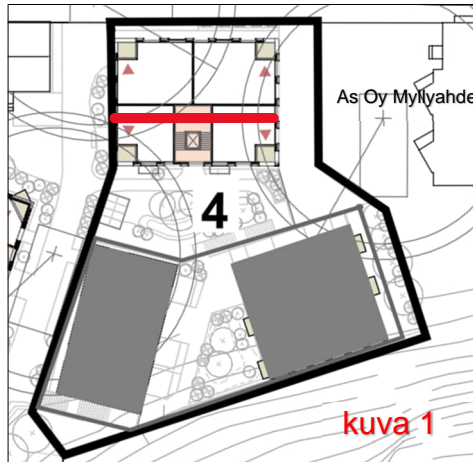
4.4.9 Kilpailusuunnitelman pohjalta tehdyt oleelliset muutokset kaavaehdotukseen

Korttelin 4 muutokset

Urheilupuiston puoleiseen rakennusmassaan ja sen sijaintiin on tehty seuraavat muutokset:

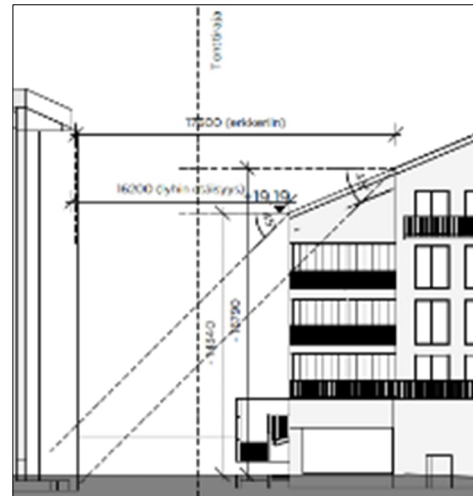
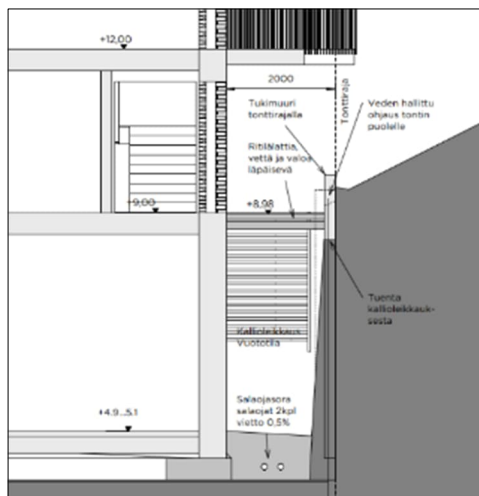
Rakennusmassat on "yhdistetty" ja sijainti on muutettu siten, että se rajautuu Urheilupuistoon kahden metrin etäisyydellä korttelirajasta. Kaksi (2) metriä leveä tila on varattu Urheilupuistosta tulevien pintavesien johtamista varten. Rakennuksen runkosyvyyttä on pienennetty ja kattokaltevuutta määrittelevä luku lisätty kaavamääräyksiin varjovaiikutuksen vähentämiseksi As Oy Myllyhahteen tontilla.

Itäisen Rantakadun varren rakennuksen harja on siirretty vastakkaiselle sivulle ja kattokaltevuutta määrittelevä luku lisätty kaavamääräyksiin, jotta varjostus As Oy Myllyahden tontille olisi mahdollisimman vähäinen (punainen viiva).



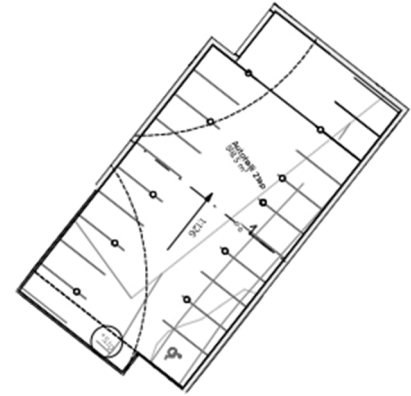
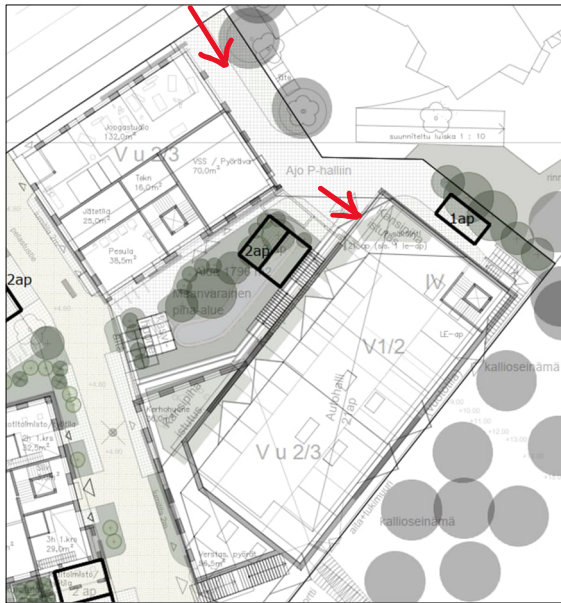
Kuvapari 28. Kuva 1 esittää kilpailuvaiheen suunnitelman, jossa harmaan väriset alueet osoittavat autopaikoitustason yläpuolelle sijoittuvien kahden erillisen asuinrakennuksen sijainnin Urheilupuiston puoleisella tontin osalla. Punainen vaakaviiva osoittaa Itäisen Rantakadun varren rakennuksen harjan sijainnin.

Kuva 2 havainnollistaa ne muutokset, jotka tehtiin kaavaa laadittaessa edellä mainittuihin kohtiin (kuva; Turun kaupunki).



Kuvapari 29. Periaatekuva Urheilupuiston puoleisen asuinrakennuksen ja kallioleikkauksen välisestä tilasta, jonka tehtävänä on johtaa puistosta valuvat pintavedet hulevesijärjestelmään. Oikealla periaatekuva uudisrakennuksen kattokaltevuus- ja etäisyysmitoista sekä julkisivupinnan korkeusasemasta korttelissa kortteli 4. Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy 8.4.2025.

Korttelin 4 viitesuunnitelman on laatinut Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy 8.4.2025 (Liite 7), joka sisältää asemapiirustuksen, pelastus- ja ajoreitit, ajo- ja pyöräpaikkalaskelmat, pohjapiirustukset, leikkaus- ja julkisivukuvat sekä kallioleikkauksiperiaatteen. Viitesuunnitelma on laadittu muokaten voittajaehdotuksen suunnitelman pohjalta. Viitesuunnitelma sisältää muun muassa rakennusten kattokaltevuudet ja etäisyydet sekä julkisivupintojen korkeusasemat.



Kortteli 4 / 1. kerros 1:500

Kuvaparit 30. Korttelin 4 paikoitushallin järjestelystä (yht. 21ap) ja vieraspysäköinnin järjestelystä pihalla (yht. 3ap). Lundén Architecture Oy 19.1.2026

Turku Energian maakaapeliin liittyvät rajoitteet ja niiden vaikutus kaavaehdotukseen

Kaava-alueella, Myllyhahteen katualueella, sijaitsee Turku Energian maakaapeli, jonka huomioiminen on vaikuttanut rakennusalan ja korttelirajojen määrittelyyn. Kyseinen kaapeli on kriittinen rakenteeltaan ja se on asennettu vuonna 2008. Kaapelin sijainti on tarkasti tunnettu, ja sen keskilinjasta liittyy seuraavat suojaetäisyysvaatimukset:

- Kaapelin keskilinjasta mitattuna on 1,50 metrin suoja-alue, jolle ei saa sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia.
- Suoja-alueen ulkopuolella on lisäksi 3 metrin rakennusrajoitusalue, jolloin kokonaisuudessaan kaapelin keskilinjasta mitattava rakennusrajoitus on 4,50 metriä.
- Alueella voi tietyin edellytyksin tehdä rakennustöitä (esim. ponttaamalla), mutta kaapelin varoalueen tulee säilyä koskemattomana ja kaapelin on oltava käytettävissä myös rakentamisen aikana ja sen jälkeen.

Turku Energia edellyttää, että kaikki alueelle laadittavat tarkat suunnitelmat toimitetaan heidän nähtäväkseen ja lausuttavakseen jo suunnitteluvaiheessa. Erityisratkaisut, kuten perustusten sijoittaminen rakennusalan ulkopuolelle, tulee hyväksyttäväksi Turku Energialla tapauskohtaisesti.

Kaapelin suojaetäisyyksien johdosta rakennusala on tarkistettu siten, että se sijoittuu vaaditulle vähintään 4,50 metrin etäisyydelle kaapelin keskilinjasta. Myllyhahteen puoleinen kortteliraja on säilytetty ennallaan, mutta rakennusalan rajaa on siirretty sisemmäksi 2 metriä (korttelirajasta 3 metriä) kilpailuvaiheen suunnitelmaan verrattuna noin 25 metrin matkalta Martinkadun päädyistä katsottuna. Kaavamuutoksessa korttelialuetta on laajennettu Martinkadun puolelta, ja korttelin eteläkärki on muutettu katualueeksi.

Rakennuksen julkisivulinjaa on tarkasteltu joko siirrettäväksi kokonaisuudessaan tai porrastetusti länteen. Lisäksi kaapelirakenteen vuoksi maanalaista pysäköintiä ja rakennusoikeuden sijoittelua korttelissa on jouduttu arvioimaan uudelleen. Kaapelin siirtäminen ei ole ollut vaihtoehto Turku Energian näkökulmasta kustannusten ja teknisten riskien vuoksi.

Kortteleiden 30 ja 31 muutokset

Kilpailuvaiheessa korttelin 31 Myllyhahteen puoleinen rakennusalan raja oli 1 metrin etäisyydellä korttelirajasta. Myllyhahteen johtorajoitteen vuoksi rakennusalan rajaa on jouduttu siirtämään sisemmäksi korttelia. Kaavakartalla rakennusalan raja sijoittuu 3 metrin etäisyydelle korttelirajasta 25 metrin matkalla Martinkadulta alkaen, jonka jälkeen raja on 1 metrin etäisyydellä korttelirajasta. Rakennusliikkeen kanta rakennusalan rajan muutokseen oli, että he aikovat toteuttaa toimistorakennuksen kilpailuvaiheen suunnitelman mukaan, jossa Myllyhahteen puoleinen seinälinja toteutetaan yhtäjaksoisesti suorana. Tämä muutos vaikutti koko korttelin 31 suunnitelmaan siten, että kortteliin 30 tarvittiin osoittaa tila 8 autopaikalle maantasoon (yht. 360 k-m²). Rakennusliike ilmoitti myös tässä vaiheessa, että se tarvitsee 4 metrin operointitilan TE:n johto huomioituna.

Johtomuutosten seurauksena myös korttelin 31 Martinkadun varrella sijaitsevan asuinrakennuksen ylimmässä kerroksessa kilpailuvaiheessa ollut kattoterassi on poistettu. Muutoksen myötä rakennuksen ylimmästä kerroksesta on tullut ns. täysikerros. Muutos on esitetty alla oheisissa kuvissa, jossa näkyy aiempi kattoterassiratkaisu ja nykyinen täyskerros.



Kuva 31. Tontinluovutuskilpailuvaiheen suunnitelma. Lundén Architecture Oy / Herkules Uoma II-vaihe 18.3.2024.



Kuva 32. Kaavan laatimisen aikana tulleet muutokset. Lundén Architecture Oy / Korttelisuunnitteluohje (liite 8) kevät 2025.

Muutosten vaikutukset kokonaisarkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan on arvioitu huolellisesti, ja on todettu, että muutokset eivät saa heikentää kokonaissuunnitelmaa. Kaavaan on lisätty määräyksiä, joilla kompensoidaan muutosten aiheuttamat vaikutukset.

Pysäköintiratkaisut ja ajoyhteudet kortteleissa 30 ja 31

Jotta korttelin 30 paikoitushallin riittävä tilantarve maantasokerroksessa voidaan varmistaa, rakennusala päätettiin kasvattaa 1,5 metrillä syvyysuunnassa Martinkaareen rajautuvalla rakennusosalalla. Muutoksen ansiosta katujulkisivuun saadaan toteutuskelpoinen liiketila, ja aukion koko säilyy edelleen kilpailusuunnitelman hengen mukaisena.

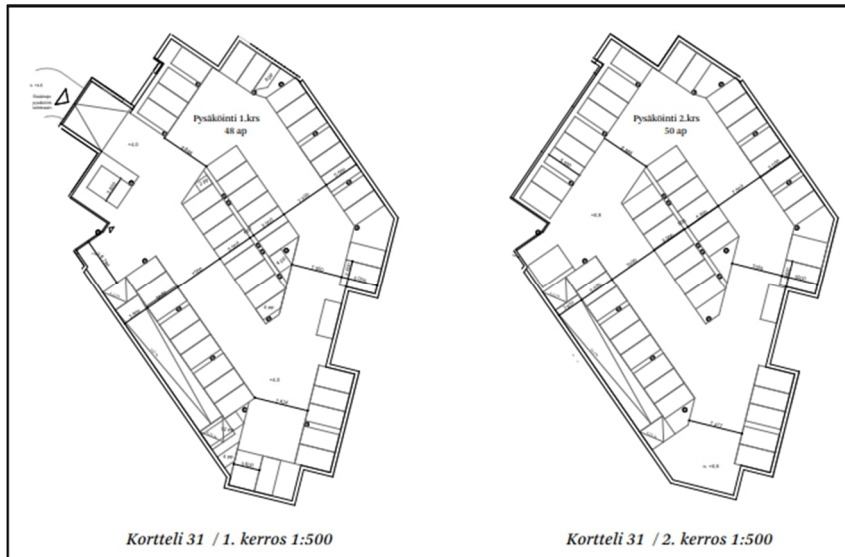


Kortteli 30 / 1. kerros 1:500

Kuvaparit 33. Korttelin 30 paikoitushallin järjestelystä (yht. 8ap) ja vieraspysäköinnin järjestelystä pihalla (yht. 7ap keltaiset pallot). Lundén Architecture Oy 19.1.2026



Kuva 34. Tarkastelusuunnitelma korttelin 30 paikoitushallin tarvitsemasta lisätilasta maantasokerroksessa. Lundén Architecture Oy 15.1.2026



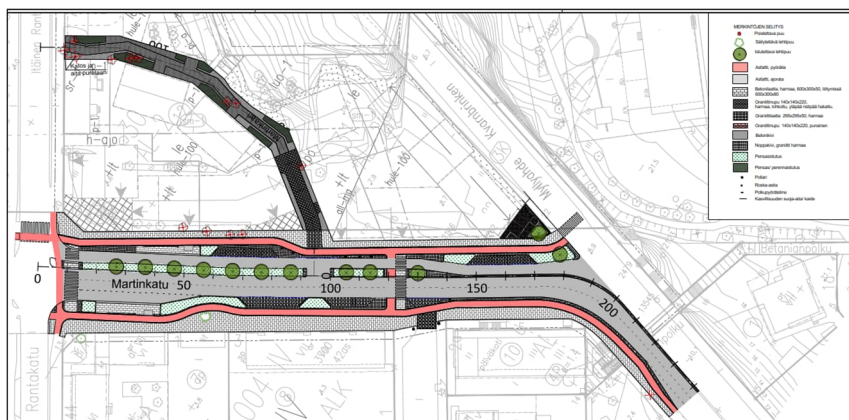
Kuva 35. Korttelin 31 rakenteellisesta autopaikoituksen järjestämisestä 1. kerroksessa ja 2. kerroksessa pihakannen alla. Lundén Architecture Oy 19.1.2026.

Korttelien 30 ja 31 viitesuunnitelmat on laatinut Lundén Architecture Oy 19.1.2026 muutettu 4.5.2026. (Liite 25)

Martinkadun uudistaminen

Martinkadun uudistamisen tavoitteena on tehdä siitä soveltuvampi tiivistyvän kaupunkirakenteen tarpeisiin. Erityisesti Herkules-korttelin uudisrakennukset ja uusi Martinkaari edellyttävät Martinkadun nykyisten ratkaisujen muuttamista. Martinkadun uudistamisen tavoitteena on parantaa sen laatutasoa ottaen huomioon nykypäivän suunnittelukäytänteet.

Merkittävin muutos Martinkadulla on nykyisen kolmen etelään suuntautuvan ajokaistan vähentäminen kahteen. Yhden ajokaistan vähentämisellä mahdollistetaan jalkakäytävien ja pyöräteiden leventäminen sekä niiden toteuttaminen kadun molemmin puolin. Nykyisiä pysäköintijärjestelyjä muutetaan siten, että pysäköinti on kadunsuuntaista, jolloin pysäköintipaikkojen lukumäärä hieman vähenee. Keskeisenä muutoksena on myös uudet valo-ohjatut suojatiet Martinkadun ja Myllyhahteen yli sekä katuvihreän määrän lisääminen.

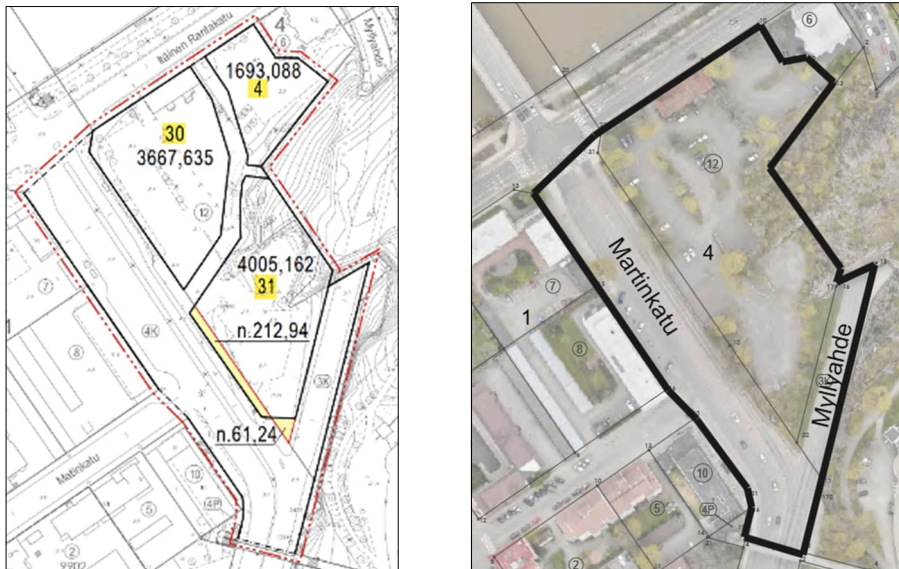


Kuva 36. Suunnitelmaluonnos Martinkadun liikennejärjestelyistä 16.4.2026 (kuva; Turun kaupunki, Infrapalvelut toteutussuunnittelu).

4.4.10 Kaavaehdotuksen perusratkaisu

Kaavaratkaisu perustuu kolmeen korttelikokonaisuuteen, jotka sisältävät asuin-, liike- ja toimistorakennuksia. Kortteleiden läpi kulkee jalankulun ja pyöräilyn yhteys, ja kaava mahdollistaa myös kävely-yhteyden rakentamisen Urheilupuistoon.

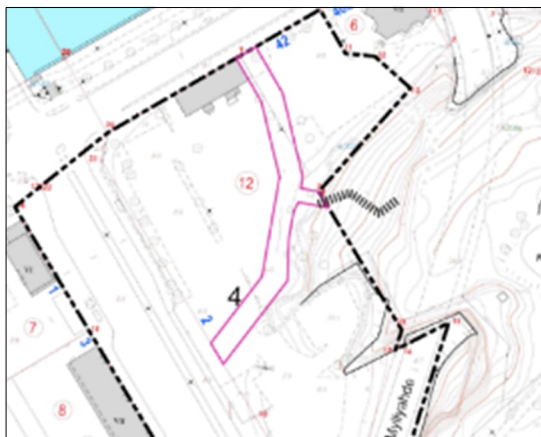
Rakennusmassat rajautuvat katualueisiin, jättäen kortteleiden sisälle suojaisat sisäpihat asukkaille. Liiketilat sijoittuvat Martinkadun ja Itäisen Rantakadun varrelle, elävöittäen katutilaa ja tuoden palveluita keskustaan. Martinkadun puolelle tulee asuntojen, liiketilojen ja yhteistilojen etupihoja. Myllyhahteen varrelle kaava mahdollistaa toimistorakennuksen rakentamisen. Rakennusten katoille voidaan toteuttaa viherkattoja.



Kuva 37. Vasemmalla uudet muodostuvat korttelit ja niiden pinta-alat. Oikealla ilmakuva nykytilanteesta (kuva; Turun kaupunki, 15.4.2025).

Martinkaari ja kulkuyhteys Urheilupuistoon

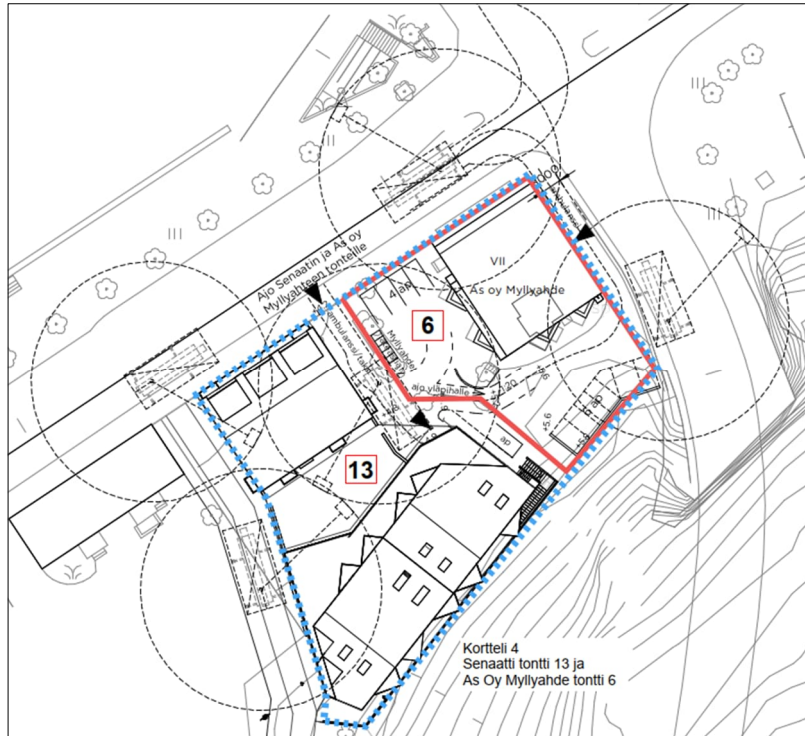
Kaavalla muodostuu uuden asuinkorttelin läpi jalankulku- ja pyöräily-yhteys Itäisen Rantakadun ja Martinkadun välille. Yhteys toteutetaan Pehmeä Kaupunki (soft edge) -suunnitteluohjetta noudattaen tavoitteena korkeatasoinen kävely-ympäristö. Yhteys toimii myös huolto- ja pelastusreitinä. Reitin varrelle muodostetaan kaavallinen valmius toteuttaa portaat Urheilupuistoon tulevaisuudessa. Suunnittelusta ja toteutuksesta vastaa kaupunki. Katusuunnitelman on arvioitu valmistuvan kesäkuun 2026 aikana, jonka jälkeen se kuulutetaan nähtäville ja viedään lautakuntaan päätettäväksi.



Kuva 38. Uusi jalankulun ja pyöräilyn yhteys (violetilla rajattu alue) sekä Urheilupuistoon johtavien portaiden alustava reitti tontilla 12 nykytilassa (musta poikkiviivoitus).

As Oy Myllyahde (os. Itäinen Rantakatu 42)

Asemakaavaehdotuksessa on huomioitu korttelin 4 tontilla 6 sijaitsevan As Oy Myllyahden toiminnot. Ajoyhteys tontille sallitaan jatkossakin uuden muodostuvan tontin 13 kautta, ja sama reitti toimii myös pelastustienä. Lisäksi uuden rakentamisen vaikutus esimerkiksi varjostamiseen on huomioitu määrittämällä etäisyys tontin rajasta sopivaksi. Tarkempi kuvaus kappaleessa 4.3.2 Osallisten tavoitteet, As Oy Myllyahde (os. Itäinen Rantakatu 42).



Kuva 39. Korttelin 4 Pelastus- ja ajoreitit. Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy 8.4.2025.

4.4.11 Ehdotusvaiheen nähtävillä olo

Kaavaehdotus oli nähtävillä 16.2.- 17.3.2026. 26.1.2026 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Turku Energia Kaukolämpöltä, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Turun kaupunginmuseolta sekä Lupa- ja valvontavirastolta.

Virallisten lausuntopyyntöjen lisäksi kaavaehdotuksesta pyydettiin kannanottoja kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden sisältä rakennusvalvonnalta, tonttipalveluilta ja ympäristönsuojelusta. Jokainen, joka kokee olevansa osallinen, on oikeutettu antamaan kirjallisen muistutuksen ehdotuksen nähtävillä olon aikana.

Nähtävillä oloajan yleisötilaisuus pidettiin 26.2.2026 kello 17-18:30 Valtion virastotalolla, osoitteessa Kulttuurikuja 1, 20800 Turku. Kokoushuone Niinistö.

Yleisötilaisuuden yhteenveto

Kaavaehdotuksen valmisteluvaiheen suunnitelmia esittelivät maanomistaja Senaatti-kiinteistöt Oy:n ja SRV Rakennus Oy:n edustajat. Asemakaavoittaja ja liikennesuunnittelija avasivat kaavan määräyksiä ja tavoitteita. Tilaisuuteen saapui noin 25 henkilöä.

Liikenteen ja pysäköinnin osalta asukkaat toivat esiin huolia Martinkadun ruuhkautumi-

sesta sekä Myllyhahteen pysäköintipaikoista. Kaavoituksen edustaja selvensi, että Martin-kaari toimii jalankulun ja pyöräilyn katuna, ja että kaava mahdollistaa pysäköinnin järjestämisen pääasiassa uudisrakennusten tarpeisiin.

Rakennusten korkeuksia ja varjostusvaikutuksia käsiteltiin, ja todettiin, että massoittelu perustuu kilpailun voittaneeseen ehdotukseen ja varjostus on arvioitu mallinnoiksi.

Uuden jalankulkuyhteyden muodostaminen Urheilupuistoon saa kaavassa varauksen, mutta portaiden toteutus tapahtuu vasta myöhemmässä suunnitteluvaiheessa.

Asukkaat esittivät myös näkemyksiä puutalon kunnostustarpeesta sekä antoivat myönteistä palautetta suunnitelman kokonaisratkaisusta. Tilaisuudessa esitetyt näkökohdat on huomioitu kaavan valmistelussa.

Tilaisuudesta laadittu muistio on vuorovaikutusraportin liitteenä: Liite 1.

4.4.12 Lausunnot ja muistutukset

Nähtävillä olo ja lausunnot

26.1.2026 päivätystä kaavaehdotuksesta lausunnon antoivat Turku Energia Kaukolämpö, Varsinais-Suomen pelastuslaitos, Lupa- ja valvontavirasto, alueidenkäyttöyksikkö, Turun kaupungin vammaisneuvosto, Turun kaupungin museo, Turku Energia Sähköverkot Oy sekä Turun Vesihuolto Oy ja Lounais-Suomen elinvoimakeskus, liikennejärjestelmäasiantuntija.

Turun Vesihuolto Oy ja Lounais-Suomen elinvoimakeskus ilmoittivat ettei niillä ei ole lausuttavaa.

Virallisten lausuntopyyntöjen lisäksi kaavaehdotuksesta pyydettiin kannanottoja kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden sisältä rakennusvalvonnalta ja kiinteistönmuodostukselta.

Tiivistetyt kuvaukset lausunnoista:

Turku Energia Kaukolämpö (18.2.2026): Alue on liitettävissä kaukolämpö- ja jäähdytysverkkoon, joista energia on saatavissa 100 % uusiutuvasti. Lausunnossa tuodaan esiin myös kiinteistökohtaiset uusiutuvat jäähdytysratkaisut ja muut energiaratkaisut (esim. aurinkoenergia ja hukkalämmön talteenotto), joiden tarkempi toteutus selvitetään jatkosuunnittelussa.

Varsinais-Suomen pelastuslaitos (2.3.2026): Pelastustiejärjestelyt on esitetty kaavaselostuksessa, ja niiden riittävyys varmistetaan rakennussuunnittelussa pelastautumisen ja sammutustyön tarpeiden mukaan. Lisäksi lausunnossa todetaan, että pihakanan alla tontin rajalla palomuri voidaan jättää rakentamatta, mikäli henkilö- ja paloturvallisuus varmistetaan pelastusviranomaisen edellyttämällä tavalla (tarkentuu rakennuslupavaiheessa).

Lupa- ja valvontavirasto, alueidenkäyttöyksikkö (13.3.2026): Asemakaavan katsotaan olevan ohjaavan yleiskaavan mukainen, mutta lausunnossa esitetään täsmennyksiä erityisesti Aurajokivarren arvokkaan maisema-alueen ja kaupunkikuvan huomiointiin sekä sr-1 -suojelumääräyksen sanamuotoon. Lisäksi lausunnossa otetaan kantaa melu- ja ilmanlaatumääräysten perusteluihin, luo-1 -ketoalueen hoidon turvaamiseen sekä ilmastovaikutusten arvioinnin ja ilmastokestävän rakentamisen ohjauksen vahvistamiseen.

Turun kaupungin vammaisneuvosto (16.3.2026): Lausunnossa korostetaan esteettömyyden ja saavutettavuuden huomioimista kaavoituksessa ja toivotaan vammaisneuvoston osallistumista suunnitteluun koko prosessin ajan. Lisäksi esitetään, että kaavoit-

tusasiakirjojen saavutettavuudesta huolehditaan ja että Turun kaupungin esteettömyys-ohjeistusta käytetään suunnittelun ohjenuorana.

Turun kaupunginmuseo (17.3.2026): Lausunnossa painotetaan, että uudisrakentamisen tulee sovittua Aurajokivarren kaupunkikuvaan ja Betaniankadun pistetalojen maisemallinen asema tulee säilyttää; rakennuslupavaiheessa toivotaan näkymätarkasteluja erityisesti Martinsillan suunnasta. Lisäksi edellytetään muinaisjäännösalueella arkeologisia tutkimuksia ja valvontaa ennen rakentamista ja maansiirtotöiden yhteydessä muinaismuistolain mukaisesti.

Turku Energia Sähköverkot Oy (17.3.2026): Lausunnossa esitetään täsmennyksiä jakelumuuntamon tilavaraukseen (ohjeellinen 4 x 4 m tila, suora yhteys ulkoseinään ja kuorma-autolla saavutettavuus) sekä 110 kV maakaapelin 3 metrin suoja-alueen huomiointiin. Lisäksi toivotaan kaavaselostuksen tarkennusta siten, ettei suoja-alueelle sijoiteta istutuksia tai rakenteita ja että muuntamolle varataan tila korttelin 31 rakennuksesta.

Turun Vesihuolto Oy (10.3.2026) ja **Lounais-Suomen elinvoimakeskus, liikennejärjestelmäasiantuntija** (13.3.2026): Ei lausuttavaa kaavaehdotuksesta.

Tiivistetyt kuvaukset huomioista ja annetut vastineet:

Rakennusvalvonnan huomiot 26.2.2026

Rakennusvalvonnan lupien kannanotossa esitettiin tarkennustarpeita mm. 1. kerroksen kerroskorkeuden merkitsemiseen, huoltoajon ja vierasajon sallittavuuteen pp/h yhteydellä, kattoterassi -määräyksen soveltamisalan tulkintaan, rakennusalojen sijoittumiseen suhteessa luo 1 alueeseen ja suojeltaviin puihin sekä pyöräpysäköinnin ”laadukkuuden” kriteereihin. Lisäksi huomioissa käsiteltiin mm. aidan sallittavuutta, viitesuunnitelman ja kaavamerkintöjen välistä kerroslukuerotusta, huoltoajoa pergolan alitse, suojeltavien puiden yksilöintiä, parveke-/ulokeulottumaa rakennusalan yli, rakennusalan ja puistoalueen välisen etäisyyden riittävyyttä, sr-1-rakennuksen pysäköinnin ajoreittiä sekä runkosyvyysmääräyksen soveltamista. Vastineissa kaavaa ja kaavamääräyksiä on täsmennetty: maantasokerroksen vähimmäiskerroskorkeus on määritetty, pp/h yhteyttä koskevaa määräystä on täydennetty sallimaan ajo vieraspaikoille, kattoterassimääräyksen soveltamisalaa selkeytetään, pyöräpysäköintiä koskevaan määräykseen lisätään vaatimus katetusta ja lukittavasta tilasta (vähintään 50 % paikoista) sekä tilavaraukset huoltoajon, ja Vu2/3 rakennusallalla sallitaan rajattu uloke rakennusalan yli. Muut havainnot (mm. istutukset, liikennemerkkiratkaisut ja yksityiskohtaiset toteutustavat) tarkentuvat jatko-suunnittelussa.

Kaavoituksen vastine

Asemakaavaan on tehty useita täsmennyksiä lausunnossa esiin nostettujen huomioiden perusteella. Kaavakarttaa ja -määräyksiä on täydennetty muun muassa katutasen kerroskorkeutta, huolto- ja asiointiajoa, kattoterassimääräyksen soveltamisalaa, pyöräpysäköinnin laatukriteerejä, parvekeulokkeiden sallittua ulottumaa sekä tontille ajoa koskevien merkintöjen osalta. Rakennusaloja, runkosyvyyttä ja etäisyyksiä viher- ja puistoalueisiin on tarkasteltu kaavan valmistelussa ja todettu riittäviksi ympäristönsuojelun ja toteuttajan arvioiden perusteella. Suojeltavat puut on osoitettu kaavassa, ja niiden huomioiminen varmistetaan jatkosuunnittelussa. Viitesuunnitelmat on korjattu vastaamaan kaavan sitovia merkintöjä. Kaavan tulkintaa koskevia epäselvyyksiä on selkeytetty määräyksiä tarkentamalla, ja yksityiskohtaisemmat ratkaisut, kuten liikennemerkit ja katu- sekä pihajärjestelyt, täsmentyvät jatkosuunnittelussa ja rakennuslupavaiheessa.

Kiinteistönmuodostuksen huomiot 4.3.2026

Kaavan tonttijakoon ei ole huomautettavaa. Korttelin 31 osoitteet muodostuvat Martin-

kaarelta. Kortteleiden 4 ja 30 osoitteet annetaan Itäiseltä Rantakadulta jakamalla osoite-numero 42 pienkirjaimin, koska viereiset numerot ovat jo käytössä. Korttelin 30 tontti 3 saa lisäksi osoitteen Martinkaarelda. Rakennuksen osoite voi määräytyä porraskäytävän sijainnin perusteella, mutta tontin osoite määräytyy ajokelpoisen kulun mukaan.

Kaavoituksen vastine

Merkitään tiedoksi. Osoitteistusta koskevat periaatteet huomioidaan jatkosuunnittelussa ja rakennuslupavaiheessa. Tontin osoite määräytyy ajokelpoisen kulun perusteella, ja rakennuksen osoite voidaan tarvittaessa määrittää porraskäytävän sijainnin mukaan.

Rakennusvalvonta ympäristöasiantuntijan huomiot 26.3.2026

Rakennusvalvonnan ympäristöasiantuntija kiinnittää huomiota kaava-alueen viherympäristöön ja kaupunkikuvallisiin vaikutuksiin. Erityisesti esiin nostetaan huoli siitä, että osa säilytettäväksi osoitetuista puista sijaitsee hyvin lähellä rakennusaloja, mikä voi vaikeuttaa niiden säilymistä rakentamisen aikana (mm. vaahtera nro 9 ja 17 sekä jalava nro 18). Lisäksi huomioidaan luo-1-alueen ja naapurikiinteistöjen puuston säilymisedellytykset louhinnan ja ajoyhteyksien yhteydessä. Katuvihreyden osalta todetaan ristiriita havainnekuvien ja kaavaratkaisun välillä erityisesti Itäisen Rantakadun ja Myllyhahteen puolella. Huomioissa tuodaan esiin myös kaupunkiekologiset näkökulmat sekä piha-alueiden talvikunnossapidon ja hulevesien hallinnan haasteet.

Kaavoituksen vastine

Asemakaava perustuu 8/2023–1/2024 järjestetyn suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittaneeseen ehdotukseen, ja saadut huomiot on otettu huomioon kaavatyön valmistelussa. Kaavassa on osoitettu säilytettäväksi kolme puuta, joiden säilymiseen kiinnitetään erityistä huomiota jatkosuunnittelussa ja rakentamisen toteutusvaiheessa. Rakennus- ja pihasuunnittelussa varmistetaan, että louhinta, kaivannot ja ajoyhteydet toteutetaan siten, että vaikutukset puiden juuristo- ja latvusalueille sekä naapurikiinteistöjen puustolle minimoidaan. Vaahtera nro 9 poistuu kaavan toteuttamisen myötä.

Havainnekuvat ovat luonteeltaan viitteellisiä eikä niillä ole sitovaa oikeusvaikutusta. Katuvihreän toteutuminen täsmentyy katusuunnittelussa, jossa huomioidaan kunnallistekniikan ja johtolinjojen vaatimukset. Sisäpihan ja viherkattojen kasvillisuus tukee piha-alueiden viihtyisyyttä ja hulevesien hallintaa, ja niiden talvikunnossapitoon liittyvät ratkaisut tarkentuvat jatkosuunnittelussa. Kaavan perusratkaisu on laadittu ennen 3–30–300-periaatteen käyttöönottoa. Kokonaisuutena kaavaratkaisu edistää tiivistä ja kaupunkimaista ympäristöä, jossa viherrakenteen säilymistä ja täydentämistä tuetaan kaavan ja jatkosuunnittelun keinoin.

Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus kuulutettiin nähtäville 14.2.2026.

26.1.2026 päivätty kaavaehdotus oli nähtävillä 16.2 - 17.3.2026, jonka aikana oli mahdollisuus jättää muistutus. Kaavaehdotus oli nähtävillä Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa ja kaupungin internetsivulla.

Muistutuksia tuli yhteensä 3 kappaletta.

Lähialueen asukas 15.3.2026

Muistutuksessa esitetään huoli Herkuleksen uudisrakentamisen vaikutuksista Betanianskadun tornitalojen historiallisiin näkyymiin ja asemaan kaupunkikuvassa sekä toivotaan, että uudisrakentaminen ei muodosta tornitalojen suuntaan sulkeutuvaa seinämää. Lisäksi muistutuksessa kiinnitetään huomiota Martinkadun liikenteen vaikutuksiin, erityisesti meluun ja ajonopeuksiin, sekä kysytään tulevista liikenneratkaistuista Hirvensalon suuntaan.

Kaavoituksen vastine

Kaavaratkaisu ja kaavamääräykset ohjaavat uudisrakentamisen korkeutta, massoitte- lua ja julkisivujen jäsentelyä siten, että rakentaminen sovituu Aurajokivarren arvokkaaseen

maisema- ja kulttuuriympäristöön ja Betaniankadun tornitalojen asema Martinkadun katunäkymän päätteeksi säilyy. Uudisrakentaminen muuttaa väistämättä näkymiä tornitalojen alimmista kerroksista. Martinkadun liikennejärjestelyt ja meluvaikutusten hallinta täsmentyvät katusuunnittelussa ja meluselvitysten perusteella, ja Hirvensalon suuntaan vaikuttavat laajemmat liikennejärjestelyt ratkaistaan erillisissä liikennesuunnitteluhankkeissa.

Samppalinnan Kesäteatteri 17.3.2026

Muistutuksessa kiitetään teatterin kuulemisesta kaavan valmistelussa ja todetaan vuoropuhelun parantaneen kilpailuaineistossa ollutta puutetta, joka koski pyörivän katsomon huomioimista jalankulkuyhteyden suunnittelussa Herkuleksen korttelin ja Urheilupuiston välillä. Lisäksi muistutuksessa pyydetään täsmentämään kaavaselostuksen omistussuhteita koskevia tekstejä, ajallista ilmaisua sekä jalankulkuyhteyden linjausta siten, ettei kulku tapahdu näyttämöalueen kautta eikä näy katsomoon harjoitusten tai esitysten aikana. Samppalinnan Kesäteatteri suhtautuu kaavaehdotukseen myönteisesti, mutta korostaa teatteritoiminnan pitkäaikaista jatkuvuutta sekä tarvetta ehkäistä rakentamisen aikaisia häiriöitä ja huomioida teatteritoiminnasta aiheutuvat äänet.

Kaavoituksen vastine

Kaavaselostuksen tekstejä täsmennetään muistutuksessa esitetyllä tavalla. Jalankulkuyhteyden tarkempi suunnittelu tehdään jatkosuunnittelussa yhteistyössä teatterin kanssa, ja teatteritoiminnan edellytykset sekä rakentamisen aikaiset vaikutukset huomioidaan hankkeen jatkovalmistelussa, toteutuksessa ja lupavaiheissa.

As Oy Martinrinteen A-talo 16.3.2026

Muistutuksessa esitetään huoli Herkuleksen eteläosan (AL-2) uudisrakentamisen massoittelusta ja korkeudesta sekä sen vaikutuksista näkymiin Martinrinteeltä ja Betaniankadun suunnasta ja Myllyhahteen suuntautuvaan kaupunkikuvaan. Lisäksi toivotaan viheristutuksia, julkisivujen ja kattolinjojen jäsentelyä sekä melua vähentäviä ratkaisuja, ja esitetään huolia liikenteen melusta, ajonopeuksista ja ruuhkautumisesta.

Kaavoituksen vastine

Kaavaratkaisu ja kaavamääräykset ohjaavat rakennusten korkeutta, massoittelua ja julkisivujen jäsentelyä siten, että rakentaminen sovittuu mahdollisimman hyvin Aurajokivarren kaupunkikuvaan ja Betaniankadun tornitalojen asema Martinkadun katunäkymän päätteeksi säilyy Martinsillalta tarkasteltuna. Myllyhahteen varrelle sijoittuva toimistorakennus muuttaa katukuvaa merkittävästi, ja sen vaikutukset ulottuvat jonkin verran myös Betaniankadun pohjoisimpiin kerrostaloihin. Viheristutusten toteutus sekä liikenteen järjestelyt, nopeusrajoitukset ja melunhallinta täsmentyvät katusuunnittelussa ja meluselvitysten perusteella. Julkisivujen akustiset ratkaisut ratkaistaan rakennussuunnittelussa.

Martinkadun tulevien liikennejärjestelyjen tavoitteena on palvella alueen toimintoja osana laajempaa katu- ja pääkatuverkon kokonaisuutta. Nykyarvioiden mukaan Martinkatu ei muodosta liikenteelle merkittävää pullonkaulaa, vaan liikenteen sujuvuutta tarkastellaan osana koko liikennejärjestelmää.

- 4.4.13 Kaavamääräyksiin ja selostukseen tehdyt muutokset/korjaukset/tarkennukset (lausuntojen, muistutusten ja huomioiden perusteella)

Kaavakartta ja -määräykset

- sr-1-määräystä on täsmennetty ja sanamuotoa selkeytetty.
- Myllyhahteen toimistorakennuksen ääneneristävyys on muutettu 35 desibelistä 25 desibeliin.
- Lisätty määräys enintään 20 %:n osuudesta melulle altistuvilla julkisivuilla.

Kaavoituksen vastine

Lupa- ja valvontavirasto on lausunnoissaan kiinnittänyt huomiota Martinkadun suunnastaisten rakennusten julkisivuihin kohdistuviin korkeisiin päivä- ja yöajan keskiäänita-

soihin sekä todennut, että asumisen laadun ja elinympäristön viihtyisyyden takaamiseksi asuntojen tulisi ensisijaisesti avautua hiljaisemmalle ohjearvojen puoleiselle julkisivulle. Mikäli tätä ei voida kaikkien asuntojen osalta toteuttaa, tulee ratkaisujen perustua kaavaselostuksessa esitettyihin perusteluihin.

Lausunnon johdosta asemakaavakarttaan on lisätty määräys: *“Korkeintaan 20 % asunnoista saa avautua yksinomaan sille julkisivulle, jonka äänitasoerovaatimus on 31 dBA tai suurempi.”* Määräyksellä rajoitetaan niiden asuntojen osuutta, jotka altistuvat voimakkaasti liikennemelulle ja vilkasliikenteisen katutilan ympäristöhaitoille. Ratkaisu perustuu sekä meluselvityksiin sekä keskusta-alueella vilkasliikenteisten väylien varrella todettuun heikkoon ilmanlaatuun. Vilkasliikenteisten katujen varsilla asuntojen avautuminen yksinomaan kadulle lisää asukkaiden altistumista samanlaisesti sekä kohonneille melutasoille että liikenteen haitallisille pienhiukkasille, joilla on tutkitusti merkittäviä ja pitkäaikaisia terveysvaikutuksia. Erityisesti pysyvä asuminen tällaisissa olosuhteissa heikentää asumisen terveellisyyttä ja laatua. Asemakaavamääräyksellä pyritään rajoittamaan tätä haitallista yhteisaltistusta ja varmistamaan, että valtaosalla asunnoista on käytössään hiljaisempi ja ilmanlaadultaan parempi julkisivu. Määräys tukee siten terveellisen elinympäristön toteutumista ja vastaa viranomaislausunnossa esiin nostettuihin huolenaiheisiin. Määräys perustuu kaavoituksen kokonaisharkintaan sekä tontinluovutuskilpailun tuloksen pohjalta laadittuun asemakaavan valmistelutyöhön.

- Itäisen Rantakadun osalta ääneneristävyysmääräys on poistettu.
- raitisilma/ilmanlaatu-määräystä on tarkennettu
- luo-1 ketoalueen hoitomääräyksen lisäys
- jakelumuuntamon muu-alueen lisääminen kaavakartalle
- Itäisen Rantakadun ja Martinkadun varrella sijaitsevien rakennusten 1. kerroksen vähimmäiskerroskorkeudesta on lisätty määräys (4 m).
- pp/h-kadun määräykseen on lisätty “Vieraspaikoille ajo sallittu”
- AL-1-korttelialueelle on lisätty parvekeulokkeen salliva kaavamääräys
- Pyöräpysäköinnin laatua koskevaa määräystä on täydennetty
- määräys ”Rakentamisluvan ennakkoneuvotteluihin on kutsuttava kaavoittaja.” on poistettu.
- Nähtävilläoloaikana kaavassa oli ilmastokestävyyttä koskeva yleismääräys, jossa korostettiin vähähiilisiä ratkaisuja pohjarakentamisessa sekä massojen ja materiaalien kierrättämistä rakentamisen aikana. Lausunnon johdosta ilmastokokonaisuutta täsmennettiin ja laajennettiin: uuteen määräyskokonaisuuteen lisättiin asuinkerrostalojen energiatehokkuutta koskeva vaatimus (rakentamisluvan hakemisen ajankohtana voimassa olevien, korkeatasoisten energiatehokkuusvaatimusten täyttäminen) sekä asuinrakentamisen muuntojoustavuutta edistävä kirjaus. Samalla vähähiilisyttä koskevaa tavoitetta tarkennettiin koskemaan pohjarakentamisen lisäksi myös runkorakenteita, ja kierrätystä koskeva määräys säilytettiin ennallaan.

Kaavaselostus

- Samppalinnan Kesäteatterin muistutuksen mukaiset selostustekstien täsmennykset
- 110 kV kaapelin suoja-alueen täsmennykset selostukseen
- Selostusta on täydennetty Lupa- ja valvontaviraston lausunnon perusteella, jonka mukaan asumisen laadun ja elinympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi asuntojen tulee ensisijaisesti avautua hiljaisemmalle julkisivulle.

4.4.14 Tonttijaon muuttaminen ohjeelliseksi kortteleissa 30 ja 31

Lausunnolla ja nähtävillä olleessa, 26.1.2026 päivätyssä asemakaavaehdotuksessa esitettiin kortteleihin 30 ja 31 sitovan tonttijaon mukaiset tonttien rajat. Mikäli asemakaavan hyväksymismenettelyn yhteydessä hyväksytään myös sitova tonttijako, on kiinteistöt

muodostettava täsmälleen asemakaavan tontinjaon mukaisesti. Asemakaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen toteutussuunnittelua on edistetty ja sitovan tonttijaon vähäinen joustavuus on todettu erittäin haasteelliseksi. Tiiviin kaupunkirakenteen uudiskortteleissa rakennussuunnittelu tulee tehdä hyvin pitkälle ennen kuin voidaan olla varmoja tarkasta kiinteistöjaotuksesta. Kaavamerkinnän muuttamista sitovasta ohjeelliseksi on pyydyntänyt korttelialueiden maanomistaja. Koska rakentamislupa voidaan myöntää vain kiinteistöistä muodostetuille tontille ja asemakaavaan esitetty muutos koskettaa vain yksityistä, on maanomistajaa kuultu erikseen työneuvotteluissa. Kaavamerkinnän muutos on vähäinen eikä muuta kaavaratkaisua olennaisesti, joten kaavaehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen julkisesti nähtäville.

Hyväksymismenettelyyn etenevän asemakaavan kortteleihin 30 ja 31 sitovan tonttijaon rajoja osoittavat viivat on muutettu ohjeellisiksi. Tonttijakoa osoittavien viivojen paikkoja ei ole muutettu, eli asemakaava näyttää tonttien perusjaon, mutta rajat eivät ole sitovia. Näin tontit voidaan muodostaa tarkempien toteutussuunnitelmien perusteella mukautuvammin, kunhan asemakaavan määräykset (rakennusoikeus, käyttötarkoitus, rakennusalat jne.) täyttyvät. Koska asemakaavassa tonttijako osoitetaan ohjeellisena, ei rakennuslupia voi siis myöntää korttelien 30 ja 31 alueille ennen tonttirajat määrittelevää lohkomista. Ohjeellinen tonttijako kuitenkin esittää asemakaavalla toivotun kiinteistöjaotuksen ja ohjaa riittävällä tavalla tavoiteltua kiinteistönmuodostusta. Korttelissa 4 säilyy nähtävillä olleen asemakaavaehdotuksen mukaisesti sitova tonttijako. Kortteliin 4 asemakaava muodostaa yhden tontin.

Lausuntojen, muistutusten ja tulleiden huomioiden perusteella tehtyjen vähäisien muutoksien johdosta ei ole tarpeen asettaa kaavaehdotusta uudelleen nähtäville.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavalla mahdollistetaan Soft City -periaatteita, jotka luovat pohjan viihtyisälle, tiiviille ja ihmisläheiselle kaupunkiympäristölle.

Kaavaratkaisu perustuu kolmen korttelin kokonaisuuteen ja niiden läpi kulkevaan jalankulun ja pyöräilyn yhteyteen.

Asemakaavassa osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (AL-1 ja AL-2). Korttelialueet muodostuvat siten, että rakennukset rajaavat katutilaa ja muodostavat suojaisten pihatilojen kokonaisuuden. Rakennusten kerrosten määrä pääsääntöisesti kasvaa pohjoisesta etelää kohti. Kaava-alueen läpi kulkee jalankulku- ja pyöräily-yhteys, Martinkaari. Kaava mahdollistaa myös jalankulkuyhteyden Urheilupuistoon. Liiketilat sijoittuvat Martinkadun ja Itäisen Rantakadun puoleisiin rakennuksiin elävöittäen katutilaa ja tuoden palveluita keskustaan. Myllyhahteen varrella sijaitsevaan rakennukseen sijoitetaan toimistotiloja.

Kortteleiden keskelle muodostuu yhteisiä sisäpiha-alueita, joille sijoitetaan leikki- ja oleskelutiloja. Nämä korttelipihat tarjoavat asukkaille turvallisen ja vehreän ympäristön sekä mahdollistavat arjen sosiaaliset kohtaamiset. Korttelipihalle on mahdollista tehdä asuntojen yhteistilojen terasseja ja ulko-oleskelupaikkoja. Martinkadun puolelle sijoitetaan asuntojen, liiketilojen ja yhteistilojen etupihoja kaavamääräyksin. Rakennusten katoille saa sijoittaa viherkattoja.

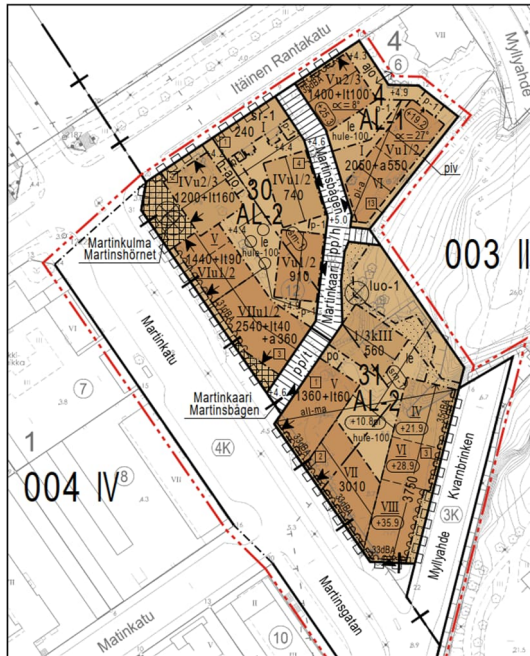
Kortteleihin 4, 30 ja 31 on osoitettu asemakaavassa liiketiloiksi yhteensä 450 k-m². Lisäksi korttelissa 30 sijaitsevan suojeltavan rakennuksen kokonaiskerrosalasta 240 m² tulee varata vähintään puolet liiketiloille.

Alueelle on asemakaavoituksen yhteydessä laadittu korttelisuunnitteluohje (liite 8), joka pohjautuu suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajatyöhön ja toimii kaavan rakentamistapaohjeena. Ohjeessa määritellään mm. rakennuksissa käytettävät pintamateriaalit, värit ja värisävyt.

Jätehuolto ja muu lyhytaikainen huolto tapahtuvat alueen ajoratojen ja asemakaavassa osoitettujen ajoyhteyksien kautta. Pelastusliikenne hoidetaan muun ajoneuvo- ja huoltoliikenteen yhteyksien kautta. Pelastustoiminta sallitaan naapuritontilta ja -korttelilta. Korttelin sisältä pelastautuminen tapahtuu omaehtoisesti.

Asemakaavamuutosehdotukseen sisältyy AL-1- ja AL-2-korttelialueita sekä katualueita. Maankäyttö jakautuu kaavaehdotuksessa näiden kesken seuraavasti:

- AL-1 asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, yhteensä 0,1693 ha
 - AL-2 asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, yhteensä 0,7673 ha (korttelin 30 pinta-ala on 0,3668 ha ja korttelin 31 pinta-ala on 0,4005 ha)
 - AL-1 ja AL-2 yhteensä 0,9366 ha (51,7 %)
 - Kadut yhteensä 0,8749 ha (48,3 %)
- Yhteensä kaikki 1,8115 ha (100 %)



Kuvapari 40. Kaavaehdotus pvm. 26.1.2026 ja oikealla pihasuunnitelma Lunden Architecture Company pvm. 28.5.2025.

Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on yhteensä 1,8115 ha. Rakennusoikeutta muodostuu asemakaavassa yhteensä 20 320 k-m² korttelitehokkuuden ollessa AL-1-korttelialueella 2,42 ja AL-2-korttelialueella 2,11. Suojeltavalle rakennukselle (1 kpl) on osoitettu rakennuksen nykyistä laajuutta vastaava rakennusoikeus 240 m², josta vähintään 50 % on varattava liiketiloille. Alueen asukasmääräksi arvioidaan noin 350.

Tilastolomake	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Korttelitehokkuus e
AL-1	0,1693	18,1		4 100	2,42
AL-2	0,7673	81,9		16 220	2,11
A yhteensä	0,9366	100	51,70	20 320	2,17
Kadut	0,8749	100	48,30		

Kaava-alue yht.	1,8115			20 320	1,12

Taulukko 2. Asemakaavan merkittyjen korttelialueiden rakennusoikeuden jakautuminen pinta-aloittain sekä vastaavat korttelitehokkuudet asemakaavassa.

Sitova tonttijako

Kaavassa vahvistetaan sitova tonttijaon muutos korttelin 4 tontille 3–4–13. Muilta osin kaava-alueelle laaditaan ohjeellinen tonttijako, joka osoittaa kaavan mukaisen tavoittelun kiinteistö rakenteen. Tonttijako perustuu kaavassa osoitettuihin rakennusaloihin ja rakennusoikeuksiin. Lopullinen tonttien muodostaminen tapahtuu kiinteistötoimituksessa kaavan vahvistumisen jälkeen.

Rakennusoikeuden määrät ja laadut kortteleittain

Kortteli 4

Asumisen kokonaismäärä on 3450 k-m² (asuntoja arviolta 30 kpl Liite 11: Pysäköinnin mitoituskalkelma), liiketilöjen kokonaismäärä on 100 k-m² ja autopaikoituksen 550 k-m² (21 ap + 3 vierasap ulkona).

Kortteli 30

Asumisen kokonaismäärä on 6830 k-m² (asuntoja arviolta 75 kpl Liite 11: Pysäköinnin mitoituskalkelma), liiketilöjen kokonaismäärä on 290 k-m², (sr-1 liiketiloja vähintään 50 %) 240 k-m² ja autopaikoituksen 360 k-m² (8 ap + 7 vierasap ulkona).

Kortteli 31

Asumisen kokonaismäärä on 4930 k-m² (asuntoja arviolta 50 kpl Liite 11: Pysäköinnin mitoituskalkelma), liiketilöjen kokonaismäärä on 60 k-m² ja toimistotilojen 3750 k-m². Autopaikoitustasojen (2) yhteenlaskettu pinta-ala on noin 3000 m² (98 ap).

Korttelialue	Asuminen (k-m ²)	Toimisto (k-m ²)	Liiketila (k-m ²)
AL-1 ja AL-2	15 210	3 750 (ainoastaan korttelissa 31)	450

Kortteli	Liiketila (k-m ²)	Sijainti
4	100	Katutasossa
30	290	Katutasossa
31	60	Katutasossa

Maanpäällinen autopaikoitus kortteleissa 4 ja 30 yhteensä 910 k-m².

Mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeessa (liite 3).

Yhteensä asemakaavamuutoksessa kaikkiin kortteleihin sijoittuva asuntomäärä on arviolta 180 asuntoa. Määrä tarkentuu jatkosuunnittelussa.

Katuja kuvaus

Alue liittyy katuverkkoon pohjoisessa Itäiselle Rantakadulle ja lännessä Martinkadulle. Itäiselle Rantakadulle liitytään Martinkaaren ja korttelin 4 ajoyhteyden kautta. Martinkadulle liitytään Martinkaaren kautta. Martinkaari on jalankulku- ja pyöräyhteys, jolla on sallittu huoltoajo ja eteläosassa myös tontille ajo. Korttelin 4 itäosassa on korttelin 4 tontin 6 (As Oy Myllyahde) ajoyhteys ja korttelissa 30 huoltoajoyhteys Itäisen Rantakadun ja Martinkaaren kautta.

Kaavamuutosalueeseen kuuluu lisäksi osa Martinkadusta ja osa Myllyhahteesta. Korttelin 31 lounaisraja kaventaa koko pituudeltaan Martinkadun katualuetta noin 3,4–3,8 metrin leveydeltä. Suunnittelualueen eteläpäässä, Myllyhahteen ja Martinkadun risteyksessä muodostuu uutta katualuetta noin 61 m² verran.

Martinkadun uudistaminen on tarkoitus sovittaa yhteen asemakaavan mukaisen rakentamisen kanssa. Kaava-alueen katutilaan osoitetaan aukioita, terasseja ja piha-alueita, jotka luovat miellyttävää katutilaa. Martinkadulla on tarkoituksena sallia jatkossa myös tontille ajo nykyisellä joukkoliikenteen kaistalla.

Autopaikat

Autopaikkoja on varattava vähintään yksi autopaikka 140 asuinrakentamisen sekä toimisto- ja liiketilojen k-m² kohti (kuitenkin vähintään 1 ap/3 asuntoa). Korttelialueelle 4 saa sijoittaa maantasoon rakenteellisena yhteensä 21 autopaikkaa ja kortteliin 30 enintään kahdeksan autopaikkaa. Kortteliin 31 sijoittuu noin 98 autopaikkaa.

Kaavan valmisteluvaiheen suunnittelutilanteen autopaikkojen ja pysäköintipaikkojen määristä on laadittu laskelma, joka löytyy selostuksen liitteestä 11.

Autopaikkavaatimuksissa sovelletaan kaupungin pysäköinnin mitoitusohjetta (Taulukko 3). Hankkeeseen ryhdyttäessä tulee ensin tutkia, miten autopaikkavaatimus voidaan täyttää. Jos autopaikat ovat järjestettävissä omalle tontille tai rasittein kohtuulliselle etäisyydelle kohteesta, voidaan hanke katsoa toteuttamiskelpoiseksi autopaikkojen osalta. Rakentamislain 126 § 1. momentissa on määritetty, että kiinteistöä varten asemakaavassa ja rakennusluvassa määrätty autopaikat tulee järjestää rakentamisen yhteydessä.

Taulukko 3. Turun kaupungin pysäköinnin mitoitusohje.

Käyttötarkoitus	1. Ydinkeskustan kävelyvyöhyke
Asuminen	
Kerrostalo	1/140 k-m ² , vähintään 1 ap/3 asuntoa
Rivitalo ja kytketty pientalo (>2 asuntoa)	1/asunto
Opiskelija-asuminen	1/230 k-m ²
Tehostettu erityisasuminen	1/450 k-m ²
Muu erityisasuminen	1/175 k-m ²
Korkotuettu vuokra- ja asumisoikeustuotanto	1/175 k-m ²
Taulukossa yllä olevat luvut eivät sisällä vieraspaikkoja. Vieraspaikkoja on oltava kerros- ja rivitaloissa vähintään yksi 10:tä asuntoa kohti. Muissa talotyypeissä vieraspaikkojen tarve on arvioitava tapauskohtaisesti niin, että otetaan huomioon ko. alueen pysäköintitilanne.	
Toimistot	1/140 k-m ²
Liiketilat	
lähikauppa ja kivijalkaliikkeet <400 m ²	ei min
muu päivittäistavarakauppa	ei min
muu erikoiskauppa	ei min

Autopaikkoja on kaavamääräysten mukaisesti varattava vähintään seuraavasti AL-1- ja AL-2-korttelialueilla:

- Asuinrakentaminen: 1 ap / 140 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap / 3 asuntoa
- Valtion korkotukema asuntotuotanto (pitkä korkotukilaina): 1 ap / 175 k-m²
- Opiskelija-asuminen: 1 ap / 230 k-m²
- Toimistotilat: 1 ap / 140 k-m²

Vieraspaikkoja on oltava vähintään 1 autopaikka 10:tä asuntoa kohti.

Edellä olevat autopaikkavaatimukset eivät koske sallitun rakennusoikeuden lisäksi rakennettavia tiloja. Autopaikkoja saa osoittaa pysäköintilaitoksesta enintään 400 metrin kävelyetäisyydeltä asunnoista ja palveluista sekä enintään 500 metrin kävelyetäisyydeltä työpaikkarakentamisesta.

Jos tontin omistaja tai haltija osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavalla varaavansa yhtiön asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 % määritetystä veloittepaikkojen kokonaismäärästä. Rakennuslupavaiheessa lupaa hakevan tulee osoittaa palvelun toimivuus kohteessa, muuten paikkoja ei voi vähentää. Tontin omistajan tai haltijan tulee esittää yhteiskäyttöyrityksen kanssa tehty jatkuva, vähintään viideksi vuodeksi tehty sopimus, jossa yhteiskäyttöyritys sitoutuu toimittamaan taloyhtiölle niin monta yhteiskäyttöautoa kuin siellä on niille varattuja paikkoja. Yhteiskäyttöautojen järjestämisestä tulee olla maininta yhtiöjärjestyksessä. Mikäli yhteiskäyttöjärjestelystä luovutaan osittain tai kokonaan, on puuttuvat veloitteautopaikat toteutettava tai järjestettävä muualta kohtuullisen etäisyyden päässä kiinteistöstä.

Kaavavalmistelun yhteydessä todettiin, että Myllyhahteen sähköjohdon varoetäisyysrajoitus vaikuttaa rakentamisen sijoitteluun kaava-alueella sekä vähentää mahdollisten pysäköintipaikkojen määrää. Suunnittelussa asia ratkaistiin sijoittamalla kortteliin yhteensä 8 autopaikkaa maantasoon. Tämä poikkeaa suunnittelukilpailun voittaneen ehdotuksen alkuperäisestä autopaikoituksen tilavarauksesta. Kaavoituksessa on kuitenkin pidetty tärkeänä säilyttää kilpailuehdotuksen kokonaisratkaisu ja kaupunkikuvallinen laatu mahdollisimman hyvin rajoituksista huolimatta.

Polkupyöräpaikat

Polkupyörävaatimukset AL-1- ja AL-2-korttelialueilla:

- Asuinrakentaminen: 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 1 pp / alle 40 m² asunto ja vähintään 2 pp / yli 40 m² asunto
- Korkotuettu vuokra- ja asumisoikeustuotanto: 1 pp / 30 k-m²
- Opiskelija-asuminen: 1 pp / 20 k-m²
- Liiketilat: 1 pp / 50 k-m²
- Toimistotilat: 1 pp / 70 k-m²
- Erikoispyörille, kuten kuormapyörille ja pyörän peräkärryille 1 erikoispaikka / 1000 k-m²
- Päivittäistavarakauppa: 1 pp / 50 k-m²

Pyöräpysäköinnissä sovelletaan myös Turun kaupungin mitoitusohjetta. Taulukossa 4 on osoitettu laadukkaaseen pyöräpysäköintiin perustuvat autopaikkojen vähennysmahdollisuudet. Mikäli rakennusjärjestyksen vaatimukset ylittäviä laadukkaita pyöräpysäköintipaikkoja toteutetaan, voidaan autopaikkojen määrää vähentää siten, että 10 pyöräpaikkaa korvaa yhden autopaikan, kuitenkin enintään 5–10 % autopaikkojen kokonaismäärästä. Pyöräpaikat on sijoitettava esteettömään ja lukittavaan sisätilaan, pihalle tai katutasoon. Vähintään 50–75 % kaikista pyöräpaikoista on oltava sisätiloissa, ja ulkotiloissa sijaitsevista pyöräpaikoista yli 50 %:ssa tai kaikissa tulee olla runkolukitus. Kaavan valmisteluvaiheen suunnittelutilanteen polkupyöräiden ja pysäköintipaikkojen määristä on laadittu laskelma, joka löytyy selostuksen liitteestä 11.

Taulukko 4 Pyöräpysäköinnin määrään ja laatuun perustuvat vähennysmahdollisuudet autopaiikkojen mitoitusohjeen vaatimaan paikkamäärään vyöhykkeillä 1, 2 ja 3

Laatutekijä	Vähennys: 10 % pyöräpaikkaa yhden autopaikan – enintään 5 % autopaiikkojen kokonaismäärästä	Vähennys: 10 pyöräpaikkaa korvaa yhden autopaikan – enintään 10 % autopaiikkojen kokonaismäärästä
pyöräpaikkojen määrä	10 % suurempi kuin taulukon 4 vaatimus	10 % suurempi kuin taulukon 4 vaatimus
sijainti esteettömässä ja lukittavassa sisätilassa piha- tai katutasossa	yli 50 % kiinteistön kaikista pyöräpaikoista	yli 75 % kiinteistön kaikista pyöräpaikoista
runkolukitus	yli 50 %:ssa ulkotiloissa olevista paikoista	kaikissa ulkotiloissa olevissa paikoissa

5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutoksen avulla alue liitetään täydennysrakentamisen kautta osaksi keskustan ja jokirannan yhdyskuntarakennetta, muodostaen viihtyisän ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen korttelikokonaisuuden, joka sisältää asuin-, liike- ja toimistorakennuksia. Kaupungin tavoitteiden mukaisesti kaavamuutos mahdollistaa kiinnostavien asuntojen rakentamisen sekä terveellisen ja turvallisen asuinympäristön muodostumisen. Kaavakartalla esitetyt havainnekuvat havainnollistavat kaavan keskeisiä tavoitteita sekä suunnitellun kaupunkirakenteen ja ympäristön luonnetta.

Uusien asuntojen ja työpaikkojen syntyminen edistää kaupungin ja keskustan elinvoimaisuutta ja parantaa keskustan palvelujen saatavuutta. Turun väestötavoitteen edistäminen kaupunkirakennetta tiivistäen ja täydennysrakentamalla on kaupungin tavoitteiden mukaista. Kaavassa huomioidaan myös Turun kaupungin asunto- ja maapolitiikan tavoitteet koskien monipuolista asuntotuotantoa. Asemakaavamääräyksissä on perheasuntovaatimus, jonka mukaan jokaisen rakennuksen asuntojen määrästä vähintään 37 % on toteutettava perheasuntoina (ei koske erityisasumista, kuten opiskelija-asuntoja).

Asumisen ja toimistokorttelin hybridiratkaisu sekä uudet työpaikat tukevat keskustan elinvoimaisuutta.

Kaavamuutos mahdollistaa sujuvan arjen ja kestävästä liikkumisesta. Uusi jalankulku- ja pyöräily-yhteys täydentää keskusta-alueen ja Martin kevyen liikenteen yhteyksiä.

Koko alueen kattavalla hulevesienhallinta- ja viivytyjärjestelmällä pystytään parantamaan alueella syntyvien ja sinne valuvien hulevesien laatua ja johtamaan ne hallitusti kortteleista yleiseen järjestelmään.

Suunnittelutilanteen asettamat tavoitteet (Turun yleiskaava 2029)

Kaavalla eheytetään yhdyskuntarakennetta ja mahdollistetaan uuden monipuolisten toimintojen alueen rakentuminen Turun keskustaan. Asemakaavamääräyksissä edellytetään korkeatasoista arkkitehtuuria ja laadukkaita materiaaleja, mikä huomioi Aurajokivarren arvokkaan maisema-alueen luonteen. Kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen sopeutuu jokivarren maisemaan sekä Puistokadun näkymälinjaan. Kaavassa määrätään säilytettäväksi vanhoja puita ja rakentamisalojen sijoittelussa sekä kaavamääräyksin on huomioitu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä ketoalue.

Lainsäädännön asettamat tavoitteet

Asemakaavamääräyksissä esitetään suojeltavaksi asemakaava-alueella sijaitseva kulttuurihistoriallisesti arvokas asuinrakennus asemakaavamääräyksellä 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 liiketiloille.

Asemakaava huomioi alueella sijaitsevan muinaismuistolailla rauhoitetun kiinteän muinaisjäännöksen osan kaavamääräyksellä sm-1. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Muinaismuistolain 13 §:n mukaisesti käytyjen neuvottelujen perusteella kohde voidaan poistaa kaavan toteuttamiseksi sen jälkeen, kun kohteella on toteutettu riittävät arkeologiset tutkimukset.

Osallisten tavoitteet

Kaavalla huomioidaan Turku Energian Sähköverkot Oy:n 110 kV maakaapeli ja muuntamon tilantarve. Naapuritontin As Oy Myllyhahteen ajoreitti on järjestetty asemakaavassa korttelin 4 kautta ja As Oy Myllyhahteen pelastautuminen on huomioitu kaavaratkaisussa. Rakennusalojen sijoittumisessa ja rakennusten korkeudessa sekä kattokulmassa on huomioitu vaikutukset As Oy Myllyhahteen tontille.

Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu

Alueen kaavoitustyötä on tehty kumppanuusperusteisella kaavoitusmallilla. Asemakaavamuutoksen ehdotusvaihe on valmisteltu yhdessä vuosina 2023–2024 pidetyn Herkuleksen korttelin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajien kanssa. Kilpailun voittaja on sitoutunut toteuttamaan voittaneen suunnitelmansa annettua laatutasoa noudattaen.

Herkuleksen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajaksi valittiin ehdotus nimeltä ”Uoma”.



Kuva 41. Ilmakuva luoteesta. Uoma, tontinluovutuskilpailuvaiheen mallinnuskuva 2023. SRV ja Lunden Architecture Company.



Kuva 42. Näkymä sisäpihalta. Uoma, tontinluovutuskilpailu 2023. SRV ja Lunden Architecture Company.



Kuva 43. Näkymä kujalta. Uoma, tontinluovutuskilpailu 2023. SRV ja Lunden Architecture Company.

Uoma vastasi parhaiten kilpailuohjelmassa asetettuihin laadullisiin tavoitteisiin. Uomassa esitetty uudisrakentaminen asettuu luontevasti maisemaan ja ympäristöönsä muodostaen kaupunkirakenteellisesti toimivaa ja korkealaatuista kaupunkitilaa, joka on myös kävelijän mittakaavassa miellyttävää. Uomassa toteutuu uudisrakentamisen sekä alueellisen identiteetin ja arvojen yhteensovittaminen ja se luo mahdollisuuksia onnistua Herkuleksen alueen jatkokehittämisessä hyvin.

Laatutason toteutuminen varmistetaan kaavamääräyksin yhteistyössä kilpailun voittaneen hankkeen ja rakennusvalvonnan kanssa. Asemakaavamääräyksissä on esitetty kilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta laaditun korttelisuunnitteluohjeen (liite 8) toimiminen kaavan rakentamistapaohjeena. Tällä halutaan varmistaa, että kaavatyölle asetetut tavoitteet siirtyvät kilpailun kriteeristön ja arvioinnin kautta asemakaavan käytännön toteutukseen.

Viherkerroin, ilmastokestävyys ja korttelipiha

Ilmastonkestävän kaupungin suunnitteluoppaan mukaan viherkerroinmenetelmä on kaupunkisuunnittelijoille suunnattu ekologinen suunnittelutyökalu tonttien viherpinta-alan arviointiin. Viherkerroinmenetelmässä kaavoittaja asettaa tontille viherkerrointa-voitetason, jonka pihasuunnittelija voi joustavasti täyttää käyttämällä erilaisia viherelementtejä, kuten säilytettävää ja istutettavaa kasvillisuutta, hulevesirakenteita ja erilaisia pinnoitteita. Viherkerroinmenetelmässä huomioidaan eri viherelementtien ekologisuus, toiminnallisuus, maisema-arvo ja kunnossapito. Vihreän infrastruktuurin merkitys il-

mastonmuutokseen sopeutumisessa korostuu kaupunkien tiivistyessä, sillä kasvillisuus vähentää tulvariskiä, sitoo hiilidioksidia, viilentää rakennetun ympäristön lämpösaarekkeita ja lisää kaupunkitilan viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia.

Viherkerroinmenetelmä parantaa kaupungin edellytyksiä sopeutua ilmastonmuutokseen edistämällä tonttikasvillisuuden vihertehokkuutta ja riittävän viherrakenteen säilymistä. Sen avulla voidaan joustavasti arvioida ja kehittää tapaa rakentaa tiivistä kaupunkirakennetta, joka on ilmastomuutokseen sopeutunutta, vihreää ja luo sosiaalisia arvoja pihaympäristöihin. Menetelmä on kehitetty maankäytön suunnittelun tueksi erityisesti kaavoittajien, maisema-arkkitehtien ja pihasuunnittelijoiden käyttöön. Kaavaehdotuksessa esitetty viherkerroin tarkoittaa käytännössä sitä, että korttelin suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota viherrakentamiseen ja hulevesien hallintaan. Viherkerroin asettaa viherrakentamisen tavoitetason, joka voidaan saavuttaa erilaisilla menetelmillä. Viherkerroimen käyttö on erityisen tärkeää tiiviiksi rakentuvilla alueilla. Sen avulla voidaan varmistaa laadukkaan ja viihtyisän viherympäristön toteutuminen. Kaavassa osoitettujen korttelialueiden viherkerroin on 0,8.

Edellä mainittujen viherkerroinmääräysten ohella kaavassa on ilmastokestävyyttä koskeva määräyskokonaisuus, jota on lausunnon johdosta täsmennetty ja laajennettu. Kaavaan on lisätty asuin- ja toimistorakennusten energiategokkuutta koskeva vaatimus sekä asuinrakentamisen muuntojoustavuutta edistävä kirjaus. Samalla vähähiilisyttä koskevaa tavoitetta on tarkennettu koskemaan pohjarakentamisen lisäksi myös runkorakenteita, ja massojen sekä materiaalien kierrätystä koskeva määräys on säilytetty ennallaan. Määräykset yhdessä viherkerroinvaatimuksen kanssa tukevat ilmastonmuutoksen hillintää ja sopeutumista sekä ilmastollisesti, ekologisesti ja toiminnallisesti kestävän korttelipihaan toteutumista.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-1, AL-2)

Kaikki kaavamuutoksella osoitettavat korttelialueet ovat asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueita. Jokaisen rakennuksen asuntojen määrästä vähintään 37 % on toteutettava perheasuntoina (ei koske erityisasumista, kuten opiskelija-asuntoja). Korttelien rakennusten kerroslukujen määrä vaihtelee neljästä kahdeksaan kerrokseen. Korkeimmat rakennukset sijaitsevat alueen eteläosassa rajautuen Martinkatuun ja Myllylahteeseen. Itäisen Rantakadun puolella sijaitsee yksikerroksinen suojeltu rakennus. Korttelissa 31 sijaitseva uusi tontti 2 on varattu kohtuuhintaiselle ARA asumiselle, joka palvelee monipuolisesti kaikkia asumisen ikäryhmiä ja tarpeita.

Kaikissa kortteleissa edellytetään osaan rakennuksista liiketilöiden toteuttamista, jonka vähimmäismäärä on esitetty rakennusaloittain vaihdellen välillä 40–160 k-m². Liiketilat sijoittuvat Martinkadun ja Itäisen Rantakadun puoleisiin viiteen uudisrakennukseen. Lisäksi vähintään 50 % korttelissa 30 sijaitsevan suojeltavan rakennuksen kerrosalasta on varattava liiketiloille.

Korttelissa 31 Myllylahteen varren rakennusalan rakennusoikeus, yhteensä 3750 k-m², varataan toimistotiloille ja asukkaiden yhteistiloille. Yhteistiloihin saa käyttää enintään 700 k-m² rakennusoikeutta, ja ne voidaan sijoittaa pihakannen tasolle sekä ylimpään kerrokseen.

Kaikissa kortteleissa on varattu rakennusten keskeltä alueen osa leikki- ja oleskelualueeksi. Kortteliin 4 muodostuu maanvaraista piha-alueita, jonka lisäksi on osoitettu pihakansi, jonka alle saa rakentaa mm. pysäköintitiloja, varastotiloja ja teknisen huollon

kallion kohdevalaistusta voidaan tutkia. Polun varrella tulee varautua kallion päälle menevien portaiden mahdollistamiseen.

Koska Martinkaari jakaa suunnittelualueen, on korttelisuunnittelun aikana tärkeää ottaa huomioon kaavassa määritellyt maanpinnan korkeudet, jotka perustuvat tehtyihin selvityksiin. Näiden korkeuksien avulla varmistetaan, että hulevedet ohjautuvat oikeaan suuntaan ja että uusien asuinrakennusten korkotaso sovitetaan ympäröivään, valmistuvaan maastoon.

Moottoriajoneuvoliikenne

Martinkaaren poikkileikkauksella tavoitellaan viihtyisää ja turvallista jalankulun ja polkupyöräilyn ympäristöä, missä mahdollistetaan määrätty ajoneuvoliikenne, pelastusajoneuvojen ajo sekä kolme pelastuspaikkaa.

Alueen liikennejärjestelyt perustuvat pääasiassa nykyiseen katuverkkoon. Nykyinen Martinkadulla sijaitseva joukkoliikennekaista tullaan muuttamaan ainakin siten, että se palvelee korttelin käyttöä myös etelästä saavuttaessa. Liikennejärjestelyt tarkentuvat Martinkadun osalta katusuunnitteluvaiheessa, mutta Martinkadun toimiminen pääväylänä kohti etelää tulee taata myös jatkossa. Alueelle voi syntyä tarve uusille liikevaloille, mutta Martinkadun toimivuustarkastelua tulee ensin arvioida. Kaavan toteutus voidaan aloittaa myös nykyisten katujärjestelyjen puitteissa, eikä välittömiä muutoksia Martinkadun katuverkkoon vaadita.

Itäisen Rantakadun ja Myllyhahteen osalta muutokset ovat vähäisiä. Merkittävimpänä muutoksena ovat uudet liittymät Itäiseltä Rantakadulta Martinkaarelle sekä kaavalla muodostuvan korttelin 4 tontille 13. Tontin 13 kautta on ajoyhteys myös kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevalle korttelin 4 tontille 6 (As Oy Myllyahde). Myllyhahteen ylitykselle on arvioitu olevan tarve valo-ohjatulle suojatielle, mutta myös sen toteutus tarkentuu katusuunnitteluvaiheessa.

Pelastuspaikat

Osa korttelien 4, 30 ja 31 pelastautumisesta tapahtuu uuden Martinkaaren kautta, johon on osoitettu paikat pelastusajoneuvoille. Pelastuspaikkoja osoitetaan tiiviin rakennusalan takia myös Myllyhahteelle, Martinkadulle ja Itäiselle Rantakadulle. Martinkaari on mitoitettu pelastusajoneuvoille riittävän tilavaksi ja kantavaksi. Korttelin sisällä pelastautuminen tapahtuu omaehtoisesti.



Kuva 45. Luonnos liikennesuunnitelmasta ja pelastuspaikoista (kuva; LS6 29.1.2026).

Pysäköinti

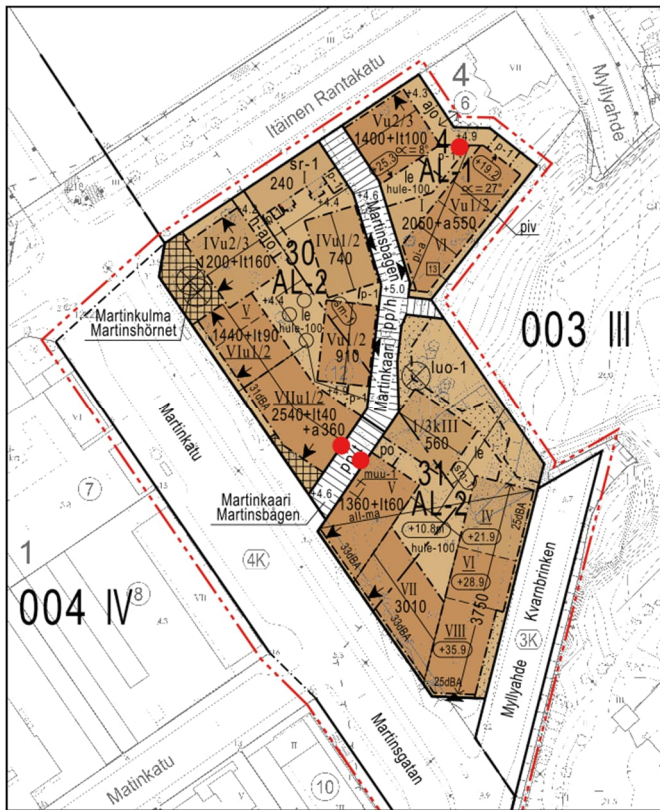
Kaava-alueella autopaikkoja tulee varata vähintään 1 ap/140 k-m² asuin-, toimisto- ja liiketilaa kohti (vähintään 1 ap/3 asuntoa) sekä 1 ap/175 k-m² korkotuettua asuntotuotantoa kohti. Townhouse-rakentamisessa vaatimuksena on 1 ap/asunto.

Kaavan valmisteluvaiheen viitesuunnitelmien mukaan kortteliin 4 tulee 21 autopaikkaa pysäköintihalliin sekä kolme vieraspaikkaa pihalle. Kortteleihin 30 ja 31 tulee yhteensä 106 autopaikkaa, joista kahdeksan sijoittuu pysäköintihalliin korttelissa 30 omalle rakennusalueelle ja loput kortteliin 31. Lisäksi kortteliin 30 on asemakaavassa varattu seitsemän vieraspaikkaa.

Vieras- ja LE-paikat

Autopaikkavaatimuksissa sovelletaan kaupungin pysäköinnin mitoitusohjetta (ks. Taulukko 3, kpl 5.1). Kaavaa varten on laadittu pysäköintipaikkalaskelma (19.1.2026), joka on esitetty selostuksen liitteessä 11.

Korttelien 30 ja 31 ajo pysäköintipaikkoihin tapahtuu Martinkadun kautta ja korttelin 4 pysäköintiin liittyvä ajo Itäiseltä Rantakadulta. Tavoitteena on järjestää palveluja tukevaa pysäköintiä myös Martinkadun varrelta siten, että tilaa jää katuvihreälle, pelastuspaikoille, riittäväälle määrälle ajokaistoja sekä toimivalle ja turvalliselle jalankulun ja pyöräilyn verkostolle.



Kuva 46. Kortteleiden 4, 30 ja 31 asukas pysäköintiin ajo on merkitty punaisella ympyrällä (kuva; Turun kaupunki).

Huoltoajo- ja asiointiliikenne

Martinkaarelle on tarpeen osoittaa huoltoajo sallituksi mahdollistamaan mm. kaava-alueen jäte/huoltoajo, joten väylä on osoitettu kaavassa pp/h-merkinnällä. Korttelin 30 liiketilojen huoltoajo järjestetään myös Itäisen Rantakadun kautta huoltoajon sallivalla ajoyhteydellä.

Joukkoliikenne

Kaava-alueella on nykyään kaksi linja-autopysäkkiä Martinkadun pohjoispäässä. Samat pysäkit tullaan säilyttämään niiden palvelussa jatkossakin uuden Fölin runkolinjaston tarpeita. Itäisellä Rantakadulla ei kaava-alueen kohdalla ole pysäkkejä. Myllyhaideilla ei kulje joukkoliikennettä.

Jalankulkuyhteyden muodostaminen Martinkaarelta Urheilupuistoon ja Volter Kilven kadulle

Urheilupuiston portaiden toteutuksesta ei ole vielä kaavan valmistelutyön aikana tehty päätöstä, mutta kaavaan lisätään varauksesta merkintä. Ympäristönsuojelulta saadun arvion mukaan puiston luontoarvot tulee tarkastella ja arvioida uudelleen, mikäli portaat päätetään rakentaa Urheilupuiston laelle ja sieltä Volter Kilven kadulle tai Urheilupuistoon, ja reitin toteutus tulee suunnitella selvitysten mukaisesti. Toteutuessaan porraskäytävä ja reitti kulkevat kedon yli. Ketaa käytetään jo nyt jonkin verran virkistykseen ja oleskeluun. Mahdollinen reittirakenne keskittää kulutuksen yhteen kohtaan, mikä saattaa vähentää koko kedolle kohdistuvaa kulutuspainetta. Kedon edustavimmat osat sijaitsevat tulevien portaiden kohdalla rinteiden yläosassa. Rinteiden alareuna on rehevöitynyt nuorten puiden runsaasta lehtikarikkeesta. Kävely-yhteyden toteuttaminen edellyttää yksityiskohtaisempaa suunnittelua, jossa huomioidaan portaiden ja koko kulkuväylän rakenne ja turvallisuus kallioidessa maastossa. Yhteyden tarkempi sijainti tulee määrittää siten, ettei siitä aiheudu häiriötä Samppalinnan kesäteatterin toiminnalle.

5.3.3 Tekninen huolto

Yhdyskuntateknisen huollon tiloja ja laitteita saa sijoittaa pihakannen alle ja niitä saa toteuttaa naapuritonttien kesken yhteisjärjestelyillä korttelialueen sisällä. Tekniset tilat ja laitteet, väestösuojat ja jätehuoneet saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakennettavia tiloja ei saa muuttaa asuinkäyttöön.

Kortteliin 31 varataan tila muuntamoita varten kaavamääräysten mukaisesti.

Jätehuoltopisteet sijoitetaan ensisijaisesti jätehuoneisiin ja paikoitustasoille. Ulkona sijaitsevat jätehuoltopisteet sekä tomutuspaikat tulee rajata kotimaisin istutuksin.

Vesihuollon liittymäpisteet kortteleittain

- Kortteli 4 AL-1 vesihuollon liittymäpisteet sijaitsevat Itäisellä Rantakadulla
- Kortteli 30 AL-2 vesihuollon liittymäpisteet sijaitsevat joko Itäisellä Rantakadulla tai Martinkadulla.
- Kortteli 31 AL-2 vesihuollon liittymäpisteet sijaitsevat Martinkadulla.

5.3.4 Rakentaminen

Kaavan yleisissä määräyksissä määrätään rakennusten ilmastokestävyydestä ja rakentamisessa muodostuvien ja käytettävien massojen ja materiaalien kierrättämisestä sekä muuntojoustavuudesta. Lisäksi määrätään pohjaveden hallinnasta ja seurannasta sekä pilaantuneen maan puhdistamisesta ennen maaperän kaivamista tai muokkausta.

Alueella sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös, Turun linnan tiilisali. Tämän vuoksi alueella tulee rakentamisvaiheessa suorittaa arkeologiset tutkimukset, kun puut voidaan kaataa ja tontti ei enää ole pysäköintikäytössä. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Mikäli muinaisjäänöstä ei suojella kaavassa, tulee kaavoittajan käynnistää Muinaismuistolain 13 §:n mukaiset neuvottelut Museoviraston ja rakennuttajan/maanomistajan kanssa. Poistamisen ehtona ovat tavallisesti riittävät arkeologiset tutkimukset.

Urheilupuiston kalliokedolle tai puistoalueelle ei saa sijoittaa painavia ajoneuvoja tai muita raskaita kuormia, jotka voivat vahingoittaa puiden juuria ja muuta kasvillisuutta. Säilytettävät puut ja niiden juuristo tulee suojata rakentamisen aikana.

Rakennukset Martinkadun varrella tulee rakentaa toisiinsa kiinni.

Rakennusten ilmanvaihdon korvausilma tulee järjestää sisäpihan puolelta tai katolta.

5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamääräyksillä pyritään toteuttamaan kilpailun voittaneen ehdotuksen suunnittelun henkeä; yhtenäistä ja harmonista aluetta, joka on toteutettu arkkitehtonisesti korkealaatuisesta ja laadukkailla materiaaleilla. Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittaneen ehdotuksen mukaisia periaatteita tulee noudattaa, jolloin taataan kaupungin asettamien tavoitteiden toteutuminen. Rakennusten sijoittumisesta, korkeusasemasta, harjasuunnasta sekä kattokaltevuudesta määrätään kaavakartalla merkinnöin ja yleisissä määräyksissä. Rakennusten ulkomuodosta ja väriykestä sekä kerroskorkeudesta määrätään yleisissä määräyksissä ja korttelisuunnitteluohjeessa (Liite 8).

Tonttien kadunpuoleisille rajoille Martinkaaren varrella rakennusten väliin tulee raken-

taa aidat/muurit yhteneväiseksi osaksi arkkitehtuuria ja kaupunkikuvaa. Sisäpihaa rajaavat aidat ja muurit eivät saa olla yli 1,5 m korkeita ja ne tulee varustaa köynnöskasvein. Martinkaaren varrelle tulee sijoittaa asukkaiden yhteiskäyttöön tarkoitettuja tiloja. Katuun tai katuaukioon/toriin rajautuvissa rakennuksissa porrashuoneista tulee olla suora yhteys sisäpihalle.

Jokaiseen asuinrakennukseen on rakennettava ullakkotasolle vähintään yksi kattoterassi sisäänvedettynä julkisivujen sisäpuolelle lukuun ottamatta korttelin 31 V ja VII kerroksisia rakennuksia. Itäisen Rantakadun ja Martinkadun puoleisten rakennusten parvekkeet, kaiteet, lasitukset ja rakenteet tulee sijoittaa julkisivupinnan sisäpuolelle. Parvekkeita ei saa toteuttaa maasta tuettuina. Suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle ei saa rakentaa teknisiä tiloja. Vesikaton läpäisevät hormit ja laitteet tulee integroida eheästi julkisivuarkkitehtuuriin. Poikkeuksena tästä on toimistorakennuksen tasakatot, joissa konehuoneet ja tekniset laitteet sallitaan siten, että ne muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden. Kaikki tasakatot tulee toteuttaa viherkattoina. Yhteiskäyttöön tarkoitettuja kattoterassien ja piha-alueiden viherhuoneita ei lasketa kerrosalaan. Katoksia ei saa rakentaa. Korttelin pihalle ja pihakannelle saa rakentaa yhden kerroksen korkuisia katoksia enintään 50 m² lukuun ottamatta korttelin 4 tontilla 13.

Jokaisen rakennuksen asuntojen määrästä on vähintään 37 % toteutettava perheasuntona (ei koske erityisasumista mm. opiskelija-asunnot). Perheasunnoksi katsotaan vähintään kahden makuuhuoneen asunto, jonka minimipinta-ala on vähintään 63 h-m².

Asukkaiden monitoimitiloja (sauna-, harraste-, kokoontumis- ym. vastaavat yhteiskäyttötilat) tulee rakentaa vähintään 2 % kerrosalasta ja ne eivät mitoiteta pysäköintipaikkoja.

Korkeintaan 20 % asunnoista saa avautua yksinomaan julkisivulle, jolla päivääjan äänitasoero vaatimus on vähintään 31 dBA.

Kaikissa kortteleissa vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää siten, että viivytysspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuus on 1 m³/100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Viivytysspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivytyssjärjestelmien viivytystilavuus ei saa täyttymisestään tyhjentyä alle 0,5 tunnissa. Korttelialueella on sallittava tonttien kesken hulevesiratkaisujen yhteisjärjestelyt. Korttelialueille laaditaan korttelikohtaiset hulevesien hallinta- ja viivytyssuunnitelmat. Kaikki korttelissa muodostuva hulevesi on kerättävä ja johdettava viivytyssjärjestelmän kautta katualueella olevaan yleiseen järjestelmään. Hulevesien hallinta- ja viivytyssuunnitelmaan tulee myös sisältyä hulevesien laatua parantavat toimet. Myös pihakan- nen hulevesireiteistä tulee esittää suunnitelma. Korttelissa 4 on varattu alueen osa Urheilupuiston kalliolta valuvien pintavesien johtamista varten.

Suunnittelualueella rakentamisessa kiinnitetään huomiota rakentamisen ilmastovaikutusten vähentämiseen. Pohjarakentamisessa ja rakennusten rungossa pyritään hyödyntämään vähähiilisiä ratkaisuja ja materiaaleja, mikä tukee kestävä kehityksen tavoitteita ja vähentää rakentamisen ilmastopäästöjä. Iso osa rakentamisen päästöistä liittyy juuri rakennuksen kantaviin rakenteisiin. Ratkaisut jättävät toteutukselle harkintavaraa, mutta ohjaavat suunnittelua ympäristön kannalta vastuulliseen suuntaan.

Asuinkerrostalojen energiatehokkuudelle asetetaan korkeat vaatimukset. Rakennusten tulee täyttää rakentamisluvan hakemisen ajankohtana voimassa olevat uudisrakentamisen energiatehokkuusmääräykset korkealla tasolla. Tämä edistää energiankulutuksen vähentämistä sekä pienempiä käyttökustannuksia.

Asuinrakentamisessa pyritään edistämään muuntojoustavuutta siten, että rakennusten rakenteelliset ja talotekniset ratkaisut mahdollistavat asuntojen yhdistämisen saman taloyhtiön sisällä. Tällä vastataan asumistarpeiden muutoksiin rakennuksen elinkaaren

aikana ja parannetaan rakennusten käyttökelpoisuutta ja sopeutumiskykyä muuttuvissa tilanteissa.

Korttelipihalle saa sijoittaa asuntojen ja yhteistilojen terasseja ja ulko-oleskelupaikkoja, mutta ne eivät saa muodostaa kerrosalaa. Korttelipihasta tulee laatia pihasuunnitelma, jossa esitetään istutukset, hulevesien käsittely, leikki- ja oleskelualueet, muut pihan toiminnot rakennuksineen ja rakennelmineen sekä valaistus, istutettava kasvillisuus, pihojen pinnat, lumitilat sekä kalusteet ja varusteet. Valaistuksen suunnittelussa on minimoitava asuntoihin kohdistuva heijastus ja häikäisy. Korttelialueilla on sallittava naapuritonttien kesken yhteisjärjestely pihojen leikki- ja ulko-oleskelupaikkojen, kerhotilojen, jalankulku- ja polkupyöräväylien, auto- ja pyöräpaikkojen, väestönsuojien, huleveden viivytyksen ja jätteiden keräilyn, yhdyskuntateknisen huollon edellyttämien laitteiden ja johtojen, pelastusteiden sekä huoltoliikenteen osalta. Tonttia ei saa aidata toista tonttia vasten, paitsi korttelin 4 tonttien 13 ja 6 välisellä rajalla, jossa aitaaminen on sallittu. Korttelialueilla sallitaan ajoyhteyden järjestäminen yhden tontin kautta useammalle kuin kahdelle tontille. Pelastustoiminta sallitaan naapuritontilta tai -korttelilta.

Korttelissa 30 Martinkadun varrella osalle rakennusten kadunpuoleisen julkisivun edustalle tulee sijoittaa maantasokerroksen asuntojen, liiketilojen ja yhteistilojen etupihoja, joiden pääsisäänkäynti on pyrittävä järjestämään etupihalta. Etupiha tulee rajata, eikä se saa antaa umpinaista vaikutelmaa eikä muodostaa kerrosalaa. Maantason rakenteellisen pysäköinnin korttelipihan puoleinen julkisivu tulee varustaa köynnöskasveilla ja valaistuksella. Martinkulmaan avautuva ylimmän kerroksen kattoterassi tulee toteuttaa kaavakartan havainnekuvan hengen mukaisesti (Kuva 47). Martinkaaren varrella sijaitsevien kahden asuinrakennuksen ensimmäiseen kerrokseen tulee sijoittaa asuntoja.



Kuva 47. Havainnekuva Itäiseltä Rantakadun ja Martinkadun risteysalueelta. (kuva; SRV ja Lunden Architecture Company).

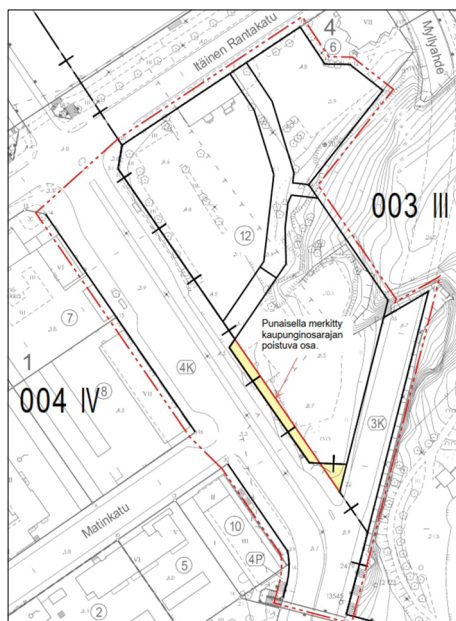
5.5 Nimistö

Kaupungin nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 29.10.2024 § 38 antaa kaava-alueelle nimiä seuraavasti:

1. Martinkulma – Martinshörnet
2. Martinkaari – Martinsbågen

5.6 Kaupunginosan rajan muutos

Kaavamutoksen myötä III ja IV kaupunginosien välinen raja muuttuu alla olevan kuvan mukaisesti: osa Martinkadun katualueesta liitetään kortteliin 31, ja samassa yhteydessä osa korttelialueesta siirretään katualueeksi. Muutos ei vaikuta rakennusoikeuden kokonaismäärään, vaan kyse on katu- ja korttelialueiden rajojen teknisestä tarkistuksesta.



Kuva 48. Kaupunginosan rajan muutos. Punainen viiva merkitsee poistuvaa osaa (kuva; Turun kaupunki).

5.7 Kaavan vaikutukset

Kyseessä on vaikutuksiltaan merkittävä asemakaavanmuutos, ja kaupunkiympäristön kaavoitus ja muut asiantuntijat arvioivat kaavan valmistelun yhteydessä kaavan toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset mm. rakennettuun ympäristöön (yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristöön, liikenteen järjestämiseen), luonnonympäristöön, elinkeinoelämään ja yhdyskuntatalouteen.

5.7.1 Yleistä

Asemakaavamuutoksen vertailukohtana on sekä maastossa vallitseva nykytilanne että alueen rakentuminen voimassa olevaa asemakaavaa toteuttaen. Kaavamutosta on tarkoituksenmukaista verrata maaston nykytilaan, sillä muutos etenkin kaupunkikuvaan ja maisemaan on merkittävä.

Turun kaupungin kaavatyölle asettamat laatutavoitteet näkyvät suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun tavoitteissa, kriteeristöissä ja arvioinnissa ja siten kilpailun voittajatyössä. Kilpailun perusteella on laadittu korttelisuunnitteluohje (liite 8), joka tarkentaa kaavamääräyksiä ja siten tukee kaupungin laatutavoitteiden edistämistä.

5.7.2 Luonnonympäristö

Vaikutukset maa- ja kallioperään

Kaava-alue sijaitsee korkeusasemaltaan etelää kohti nousevalla tontilla, jonka itäosassa kohoaa paikoin jyrkkänä Urheilupuiston kallio. Kaavamutoksen mukainen rakentaminen edellyttää kallion louhimista etenkin alueen itä- ja eteläosassa sekä alueen maanpinnan tasaamista, millä on vaikutusta paikallisesti maisemakuvaan. Avokalliota on historian saatossa paikoin jo louhittu, joten lisälouhinta ei aiheuta merkittävää vaikutusta näille kohdille. Urheilupuiston reunakallio säilyy uudisrakennusten vaatimaa kallion louhimista lukuun ottamatta nykyisellään. Tarkkuuslouhintaa on suoritettava Urheilupuistoon, istutettavaan tontinosaan ja LUO-1-alueeseen rajautuvilla raja-alueilla.

Vaikutukset kasvillisuuteen

Kaavamuuos ottaa kaavamerkinnöin huomioon Urheilupuiston kalliorinteen kedon

luontoarvot, kun kalliorinne osoitetaan alueen osana, jolla sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas keto (luo-1). Luo-1-alueen rajausta perustuu Turun keskustan osayleiskaavan luontoselvitykseen (2003), Turun ympäristönsuojelun tilaamaan vuonna 2018 täydentävään ketojen hoitoselvitykseen ja ympäristönsuojelun biologin maastotarkastukseen vuonna 2024. Alue on huomioitu rakennusalojen suunnittelussa ja kaavamääräyksissä niin, etteivät rakennustyöt vaaranna sitä. Alueen muuttaminen on kielletty eikä sille saa osoittaa mitään toimintoja. Kaavamutoksella pyritään säilyttämään kedon ominaispiirteet ja monimuotoinen lajisto.

Kaavalla osoitetaan kolme suojeltavaa puuta, joiden juuristo tulee suojata rakentamisen aikana. Säilytettävien puiden lukumäärä ei juuri poikkea voimassa olevasta asemakaavasta, jossa korttelialueella on osoitettu kolme suojeltavaa puuta ja katualueella yksi. Korttelissa 30 suojellaan kaavamutoksella vaahtera ja vuorijalava ja korttelissa 31 vaahtera. Säilytettäväksi on valittu mahdollisuuksien mukaan puita, jotka on kuntoarviossa (Entti 2022, liite 16) todettu ikänsä ja kokonsa puolesta sellaisiksi, että ne voivat kestää rakentamisesta koituvan rasituksen. Suunnittelualueen vanhoissa jalavissa on havaittu jalavanpakuria, joka on Turussa suurin syy vuorijalavien poistoon. Tämän vuoksi kuntoarviointissa ei ole voitu ehdottaa jatkotoimia vanhoille jalaville. Kaavassa säilytettäväksi merkittyjen puiden kunto on vuonna 2022 arvioitu hyväksi.

Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen

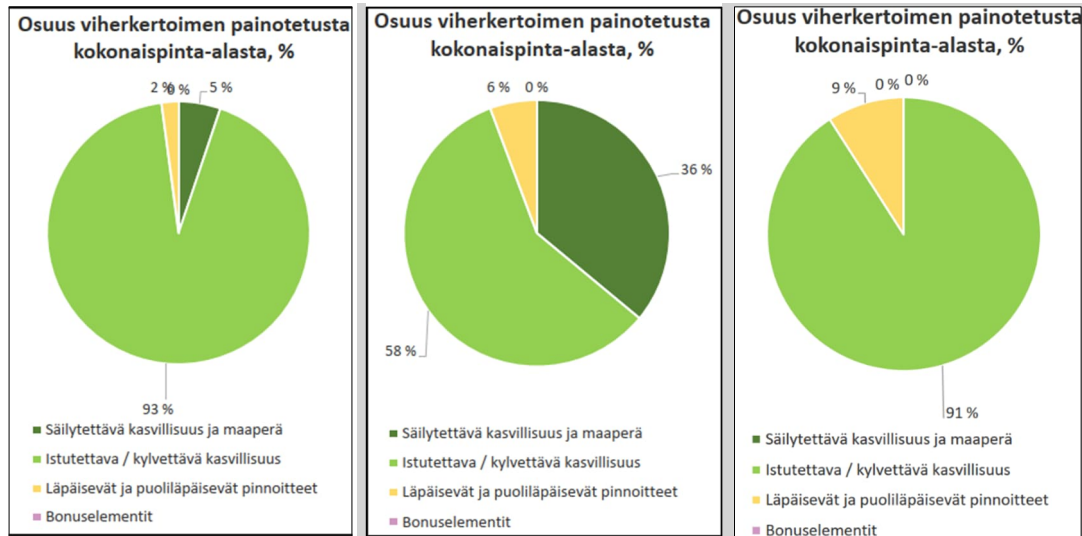
Paikallisen lajiston huomioivilla pihojen istutuksilla, hulevesiratkaisuilla ja viherkatoilla luonnon monimuotoisuutta voidaan tuoda alueelle. Kaavassa istutettaviksi osoitettujen alueiden lisäksi pihakannen osat, joita ei käytetä kulkuteinä tai leikki- tai oleskelualueina, tulee istuttaa, ja tasakatot on toteutettava viherkattoina. Kaavassa edellytetään, että istutuksissa käytetään ensisijaisesti paikallisia mutta vähintään kotimaisia luonnonvaraisia niitty- tai ketolajeja.

Kaavassa edellytetään, että viherkattojen istutuksissa käytetään ensisijaisesti paikallisia, mutta vähintään kotimaisia lajeja. Määräyksen tavoitteena on hyödyntää istutuksissa kaupallisesti saatavilla olevia kotimaisia ja mieluiten Varsinais-Suomelle tyypillisiä luonnonvaraisia kasvilajeja. Viherkattojen toteuttamisessa hyödynnetty kotoperäinen ja paikallista perimää edustava kasvilajisto ylläpitää luonnon monimuotoisuutta. Tiedetyt niitty- ja ketokasvit ovat myös monien uhanalaisten hyönteisten, kuten perhosten, esiintymisen edellytys. Mikäli myös uhanalainen hyönteislajisto alkaa hyödyntää viherkattoja, voidaan kasvilajivalinnoilla osaltaan kääntää lajikatoa monimuotoisuuden lisäämisen suuntaan.

Luonnossa kallioilla ja kalliokedoilla kasvavat lajit menestyvät myös kansipihojen ja viherkattojen ääreisyys- ja vesiolosuhteissa. Tällaisia lajeja ovat esimerkiksi ketoneilikka, mäkitervakko, ahokissankäpälä, ahomansikka, keltamaite, keltamaksaruoho, isomaksaruoho ja lukuisat muut. Monet näistä lajeista kasvavat luontaisesti kedoilla, jotka on luokiteltu äärimmäisen uhanalaisiksi (CR, Critically Endangered) luontotyypeiksi. Käyttämällä paikallista alkuperää olevaa siemen- tai taimiainesta luodaan kasvupaikkoja näille taantuneille ja uhanalaisille lajeille samalla, kun rakennetaan hulevesien hallinnan viherrakenteita. Luokittelu perustuu Ympäristöministeriön Suomen ympäristökeskuksella teettämään selvitykseen Suomen luontotyyppien uhanalaisuus 2018 (Suomen ympäristö 5/2018, Osa 1 ja 2).

Kallioketoa ja puita lukuun ottamatta kaavamutosalue on tällä hetkellä pääosin sorakenttää. Kaavalla vaalitaan olemassa olevaa luonnonympäristöä ja edellytetään kaavamääräyksin (mm. viherkerroin 0,8) istutuksia ja viherrakentamista korttelialueille, mikä vahvistaa toteutuessaan keskusta-alueen luonnonympäristöä ja lisää kaupunkivihreän määrää. Kaavalla pystytään lisäämään täydennysrakentamisen puitteissa alueen vehreyttä ja viihtyisyyttä.

Kaavassa määrätään tonttien viherkertoimeksi vähintään 0,8, joka kaupunki on määrittelyt asuminen ja keskustatoimintojen alueiden viherkerrointavoitteeksi uusissa asemakaavoissa. Kaavamuutosalueelle on laadittu siniviherlaskelma (liitteet 5 ja 6). Korttelin 30 viherkertoimeksi saadaan istutettavan ja kylvettävän kasvillisuuden kuten puiden, köynnösten, pensaiden, nurmikon ja perennojen, kahden säilytettävän puun sekä puoliläpäisevien pintojen avulla 0,913. Läpäisevä pinta-ala tontilla on yhteensä 922,50 m², joka on noin 25 % tontin alasta. Korttelissa 31 puolestaan viherkerroin on 1,284, joka saavutetaan säilytettävien puiden, säilytettävän luonnonniityn ja pohjakasvillisuuden, istutettavan ja kylvettävän kasvillisuuden (puut, köynnökset, pensaat, perennat, nurmikko, viherkatot) sekä puoliläpäisevien pinnoitteiden avulla. Korttelin 4 tontin 13 viherkerroin on 0,9, joka saadaan puiden, pensaiden, perennojen, viherkattojen sekä puoliläpäisevien ja läpäisevien pinnoitteiden avulla.



Kuva 49. Vasemmalta alkaen korttelin 30 ja 31 sekä korttelin 4 tontin 13 ratkaisujen osuus viherkertoimen painotetusta kokonaispinta-alasta. Lundén Architecture Company ja Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy 28.5.2025 ja 19.1.2026 (liitteet 5 ja 6).

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta suojelualueisiin.

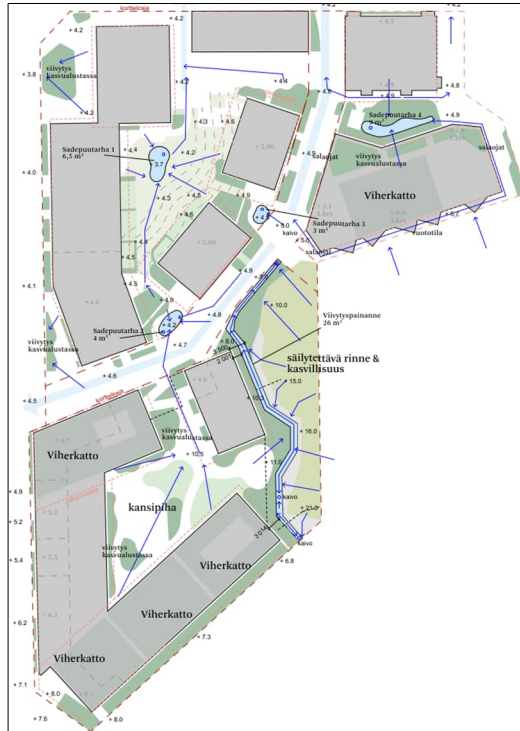
Vaikutukset vesistöihin ja pohjavesiin

Hulevedet

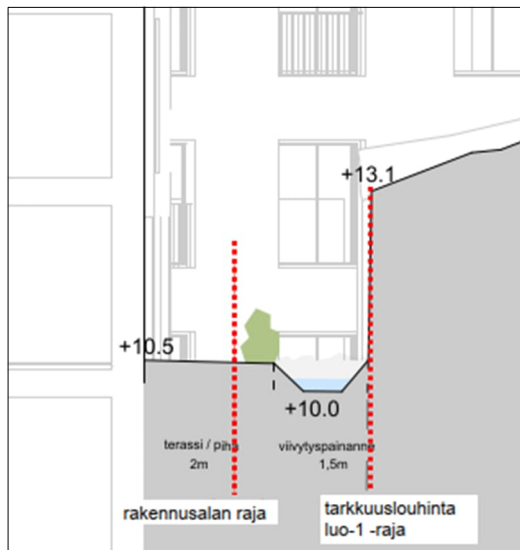
Kaavamääräyksissä edellytetään, että kaikki kortteleissa muodostuva hulevesi on kerättävä ja johdettava viivytysjärjestelmien kautta katualueella olevaan yleiseen järjestelmään. Asemakaava-alueen hulevesien hallinnan ja viivytyksen suunnittelu ja laadukas toteutus edellyttää korttelikohtaisia suunnitelmia, jotka on esitettävä rakentamisluvan yhteydessä. Hulevesien hallinta- ja viivytyssuunnitelmaan edellytetään sisällytettäväksi hulevesien laatua parantavia toimia, ja kortteleiden hulevesisuunnittelussa tulee huomioida myös Urheilupuiston alueelta tulevat pintavedet. Kaavamuutos sallii hulevesiratkaisujen yhteisjärjestelyt tonttien kesken, mikä parantaa hulevesien hallinnan tehokkuutta.

Tavoitteena on viivyttää ja imeyttää laaditun hulevesitarkastelujen (liitteet 5 ja 6) mukaisesti sadevesipuutarhoissa ja viivytyispainanteissa sekä imeyttämällä ja viivyttämällä istutusalueiden kasvualustassa. Hulevesitarkastelussa esitetään alueen hulevesien hallinnan periaatteet. Hulevesilaskelman mukaan alueelle muodostuu asemakaavan toteutuessa läpäisemätöntä pintaa noin 5 262 m², joka on noin 56 % koko suunnittelualueen alasta. Viivytystarve on näin ollen 53 m³ (1 m³ per 100 m² läpäisemätöntä pintaa). Korttelissa 30 hulevesiratkaisujen viivytystilavuus on 27,08 m³ ja korttelissa 31 se on 26 m³. Korttelin 4 tontilla 13 viivytystilavuus on 12 m³. Hulevesien viivytystarve

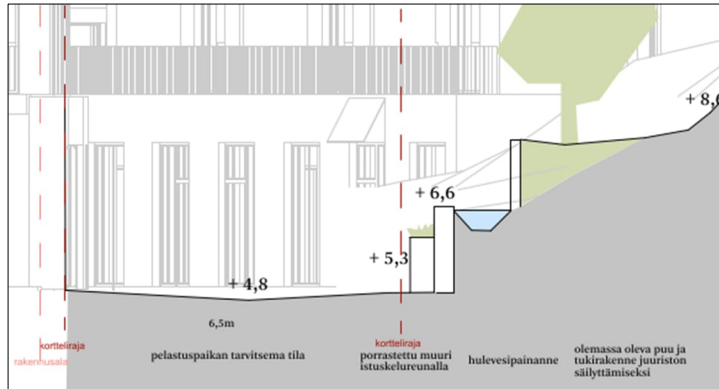
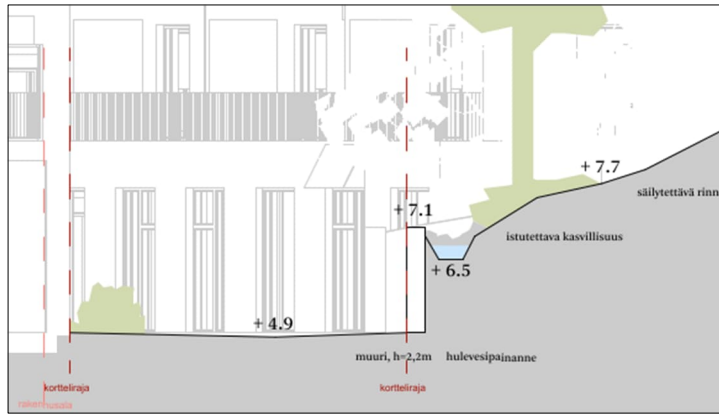
täyttyy kaikkien korttelialueiden osalta.



Kuva 50. Kaavamutosalueen hulevesien hallinnan periaatteet, Lundén Architecture Company 28.5.2025.



Kuva 51. Poikkileikkauskuva A-A korttelin 31 rakennuksen takapihasta. Kuvassa on esitetty rakennusala, viivytyspainanne, luo-1-alueen raja sekä kalliorinne ja näiden korkeusasemat, Lundén Architecture Company 28.5.2025.



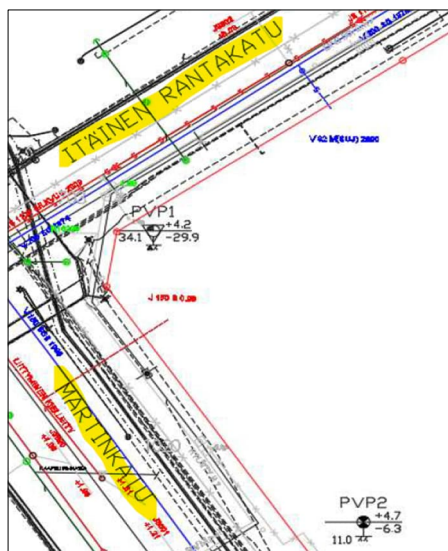
Kuvapari 52. Poikkileikkauskuvat B–B (kapea kohta) ja C–C (normaali leveys) on laadittu kortteleiden 30 ja 31 väliseltä Martinkaaren katualueelta kohdalta, jonka itäpuolella sijaitsee kalliorinne. Kuvassa on esitetty Martinkaari, muuri, hulevesipainanne sekä olemassa oleva puu ja sen tukirakenne ja näiden korkeusasemat. Lundén Architecture Company 28.5.2025.

Pohja- ja orsivesivesi

Rakentaminen ei saa alentaa pohjaveden pintaa haitallisesti. Pohjaveden pinnan tarkkailu on aloitettu syksyllä 2023 Maanpää Geo Oy:n toimesta. Viimeisin mittausta on tehty tammikuussa 2025. Alueella on kaksi mittauspistettä (kts kuva alla). Tähänastiset mittaustulokset ovat olleet vuodenaikojen mukaisesti normaalit.

Suunnitteluala ei sijaitse luokitetulla pohjavesialueella ja pohjavesi virtaa saven alapuolella ja se voi olla paineellista. Orsivettä esiintyy saven päällä täytemaakerroksissa.

Ennen alueen rakennustöiden aloitusta on kartoitettava naapurikiinteistöjen paalutus-tilanne ja laadittava työaikainen seuranta vedenpinnan muutoksista. Rakennuttajan tulee lisätä mittauspisteitä, aloittaa tarkka rakentamisaikaisen seurannan dokumentointi ja tiedottaa asiasta asianomaisia kiinteistöjen taloyhtiöitä.



Kuva 53. Maanpää Geo Oy Työ 20982, Kuvaote pohjavedenpinnan mittauskortista 21.9.2023 tontilla 12 SRV:n alueella.

Senaatti-kiinteistöt on tilannut omistamalleen alueelle korttelissa 4 orsi- ja pohjavesilausunnon 26.3.2025 koskien korttelin 4 uudelle muodostuvalle tontille 13 aluetta. Alkuperäistä lausuntoa on päivitetty ja siitä on tehty revisiot A pvm. 19.5.2025 ja B 16.6.2025 ja se käsittelee uuden muodostuvan tontin 13 pohja- ja orsivesiolosuhteita sekä niiden vaikutusta suunniteltuun uudisrakentamiseen.

Pohjaveden vaikutus rakentamiseen

Rakentaminen lähes poikkeuksetta alentaa pohjaveden tasoa, koska maahan imeytyvän sadeveden määrä vähenee. Laaja-alainen ja tasainen pohjaveden alenema ei kuitenkaan yleensä aiheuta vaurioita rakenteille.

Viitesuunnitelmassa uudisrakennusten alimmat lattiatasot ovat +4.50—+5.10, eikä kellarikerroksia ole suunniteltu. Tällaisella rakentamisella ei ole merkittävää vaikutusta pohjaveden tasoon, eikä alueen pohjavesi ole paineellista (arteesista), joten matalat kaivannot ovat mahdollisia ilman painetason alentamista.

Jos kuitenkin rakennetaan kellarillisia rakennuksia, pohjaveden painetason alentaminen voi olla tarpeen työnaikaisesti. Kellari on tällöin toteutettava vesitiiviinä rakenteena, eikä perinteistä salaojitusta voida käyttää. Rakennus voi lisäksi vaatia ankkurointia kalioon nosteen hallitsemiseksi.

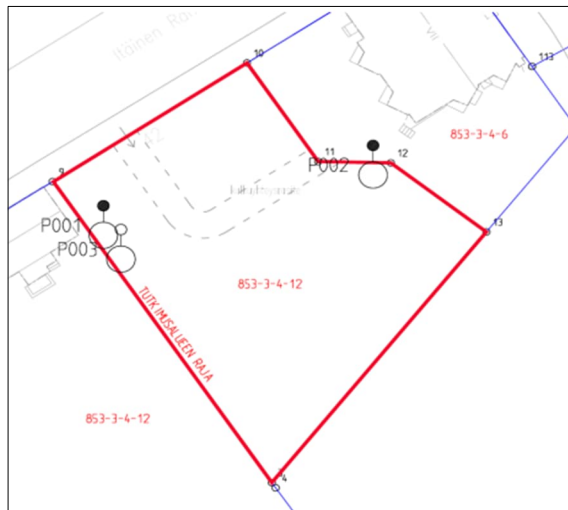
Orsiveden vaikutus rakentamiseen

Rakennusalueen länsipuolella sijaitsee suojeltu rakennus, jonka perustuksena oleva kivilatomo voi olla hirsiarinan päällä. Orsiveden pintaa ei saa laskea kivilatomon alapuolelle, jotta hirsiarinan lahoaminen ei kiihtyisi. Siksi uudisrakennuksen salaojat on suunniteltava kivilatomon tason yläpuolelle riittävällä turvamarginaalilla.

Jos perustukset sijoittuvat tämän tason alapuolelle, ne on toteutettava vesitiiviinä rakenteina.

Lausunnon laatimisen lähtötietoina on käytetty Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy:n viitesuunnitelmaa (27.3.2025), Lundén Architecture Companyn hulevesikaavioluonnosta (13.1.2025), sekä aiempia selvityksiä ja mittauksia mm: Itäinen Rantakatu 42 / Martinkatu 2 pohjavesiraportti (4.10.2023), Maanpää Geo Oy:n ja Ramboll Finland Oy:n pohja- ja orsivedenpinnan mittaukset, Sweco Ympäristö Oy:n Herkules geotekni-

nen rakennettavuusselvitys (8.10.2018) sekä As Oy Myllyhahteen rakenne- ja pohjatutkimuspiirustuksia.



Kuva 54. Karttapiirros korttelin 4 uudelle muodostuvalle tontille 13 (Senaatin alueen) mittauspisteiden sijainnista.

Tontille suunnitellaan kaksi asuinkerrostaloa ilman kellarikerrosta ja sen maanpinta laskee loivasti kaakosta luoteeseen, ja alueella on täyttöä saven päällä. Peruskallion pinta vaihtelee 0-12 metrin syvyydellä.

Pohjaveden vaihtelu vaikuttaa saven varaan perustettujen rakennusten painumisnopeuteen. Suunniteltu rakentaminen ei vaikuta merkittävästi alueen pohjavesitasoon.

Pohja- ja orsiveden pinnankorkeudet mitataan kahdesti vuoden 2025 aikana.

Pohjaveden mittauskortti ja lausunto on: 5.8 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista.

Johtopäätökset

Lausunnon perusteella Herkules-korttelin 4 suunniteltu uudisrakentaminen voidaan toteuttaa ilman merkittäviä vaikutuksia alueen pohja- ja orsivesitasoihin, kunhan rakennukset toteutetaan ilman kellarikerrosta ja suojellun rakennuksen orsiveden pintaa ei lasketa. Tämä varmistaa, että alueen hydrologiset olosuhteet alueella säilyvät ennallaan ja suojellun rakennuksen perustukset eivät vaurioidu.

Alueen arkeologia

Arkeologinen selvitys ja Muinaismuistolain 13 §:n neuvottelu selvityksen riittävydestä

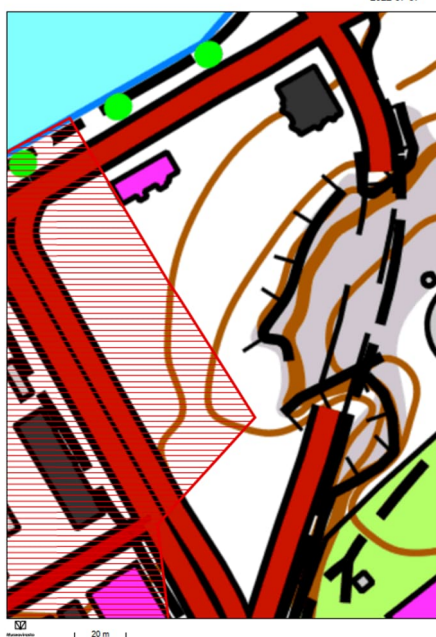
Turun museokeskus, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, katsoo että tontilla 12 suoritettavat arkeologiset koekaivaukset ovat riittäviä asemakaavamuutoksen (3/2018) tarpeisiin, huomioiden alueen tekniset haasteet kuten puusto ja rakenteiden syvyys.

Kaivauksissa havaittiin tiilimurskaa, 1500-luvun tiiliä ja kalkkikiven kappaleita, jotka viittaavat Turun linnan tiilisalin ja kalkkipolton toimintaan. Lisäksi löydettiin kellarirakenteita, joiden ajoitus saattaa olla Turun paloa (1827) edeltävältä ajalta. Tontti sijaitsee todennäköisesti tiilisalin toiminta-alueen reunalla.

Muinaisjäännösalue on rajattu vuosien 2017 ja 2022 arkeologisten havaintojen sekä historiallisen kartta-aineiston perusteella.

Jatkotutkimukset suositellaan tehtäväksi rakentamisvaiheessa, kun tontti ei enää ole pysäköintikäytössä ja puut voidaan kaataa. Mikäli muinaisjäännöstä ei suojella kaavassa, tulee kaavoittajan käynnistää Muinaismuistolain 13 §:n mukaiset neuvottelut

Museoviraston ja maanomistajan/rakennuttajan kanssa. Poistamisen ehtona ovat riittävät arkeologiset tutkimukset (liite 12).



Kuva 55. Muinaisjäännösalueen rajaus, Museovirasto pvm. 7.7.2022

5.7.3 Yhdyskuntarakenne

Asemakaava tiivistää ja eheyttää kaupunkirakennetta. Kaupunkirakenteen tiivistäminen on yhteiskunnalle taloudellista alueella, jonka läheisyydessä palvelut ja tekninen huolto ovat jo olemassa. Kaavamuutoksen toteutuessa sorakentästä muodostuu noin 350 asukkaan elävä ja viihtyisä kokonaisuus. Kaavamuutos toteuttaa voimassa olevaa maakuntakaavaa ja yleiskaavaa eheyttämällä, tiivistämällä ja täydentämällä keskustan yhdyskuntarakennetta. Turun yleiskaavan 2029 tavoitteena on eheyttää yhdyskuntarakennetta, ja tähän tavoitteeseen Herkuleksen kaavamuutos vastaa mahdollistamalla keskusta-alueelle uuden, yhdyskuntarakenteen täydentämiseen perustuvan asumisen, palveluiden ja työpaikkojen alueen. Kaavamuutoksella lisätään keskustan ja jokirannan kiinnostavaa kaupunkitilaa ja monipuolistetaan alueen toimintoja verrattuna paitsi nykytilaan myös voimassa olevaan kaavaan, jossa alue on osoitettu hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi. Martinkaari julkisena kevyen liikenteen yhteytenä luo uuden reitin Martinkadun ja jokivarren väliin sekä mahdollistaa kulkuyhteyden Urheilupuistoon.

Keskustan täydennysrakentamista tavoittelevalla kaavamuutoksella mahdollistetaan houkuttelevan, keskustan palveluiden lähellä olevan asumisen tarjoaminen sekä helposti saavutettavien palveluiden lisääminen. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen edistää kestävästä liikkumisesta arjessa kävelen, pyörällä ja joukkoliikenteellä. Uusien teknisten verkostojen tai liikenneväylien rakentamistarve on vähäinen, kun rakennetaan keskusta-alueelle.

Kaavamääräysten lisäksi yhdyskuntarakenteen eheää ja laadukasta rakentamista edistetään korttelisuunnitteluohjeella (liite 8). Ohje on laadittu suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun perusteella ja sen avulla pyritään varmistamaan kaupungin asettamien laatutavoitteiden täytyminen.

5.7.4 Maisema ja kaupunkikuva

Suunnittelun alueen rakentuminen muuttaa kaupunkikuvaa ja -maisemaa huomattavalla paikalla Aurajoen varrella. Pitkään rakentamatta ollut alue tulee rakentamisen myötä muuttamaan Aurajoen rantamaisemaa merkittävästi, ja vaikutus naapurikortteleihin on

huomattava. Kaavamuutoksessa uusi rakentaminen on sopeutettu ympäröivään kaupunkirakenteeseen toimintojen sijoittelulla sekä kaavamerkinnoin ja -määräyksin. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korkeus, väriyty ja materiaalit on pyritty sopeuttamaan ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja kaupunkikuvaan.

Kaavamuutoksella tyhjä sorakenttä muuttuu arkkitehtonisesti moninaiseksi ja mielenkiintoiseksi, käveltäväksi kaupunkitilaksi. Muutos katukuvassa ja maisemassa hahmotuu alla olevien kuvien avulla. Kaavassa osoitetut aukio-/torialueet sekä liiketilojen sijoittaminen katutasoon elävöittävät kaupunkikuvaa ja luovat maantasokerroksesta aktiivisen osan kaupunkia. Porrasyhteyden mahdollistaminen Martinkaareltä Urheilupuistoon lisää julkista, kiinnostavaa kaupunkitilaa.

Uudistuva Herkules-kortteli sijaitsee keskeisellä näkymälinjalla muodostaen vehreän urbaanin mutta vapaamuotoisen viherpääteen ruutukaava-alueen läpi johtavan Puistokadun näkymälinjalle. Engelin ruutuasemakaavan keskeisen ajatuksen mukaisesti Urheilupuiston kukkulan kalliomaisemat jäävät osaksi maisemaa ja viheralueiden verkostoa. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna kaavamuutoksen vaikutus maisemaan ja kaupunkitilaan on positiivinen, kun alueelle muodostuu kolmen korttelin ja useiden rakennusten muodostama vaihteleva ja kiinnostava kaupunkitila yhden virastorakennusmassan sijaan.



Kuva 56. Viistoilmakuva etelään (kuva: ©Turun kaupunki).



Kuva 57. Alue Aurajoelta kuvattuna (kuva: ©Turun kaupunki).



Kuva 58. Suunnittelualue koillisesta, Itäiseltä Rantakadulta kuvattuna (kuva: ©Turun kaupunki).



Kuva 59. Alue Martinkadulta, lännestä päin kuvattuna (kuva: ©Turun kaupunki).

Rakennetun keskusta-alueen uusi osa kaupunkikuvassa



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



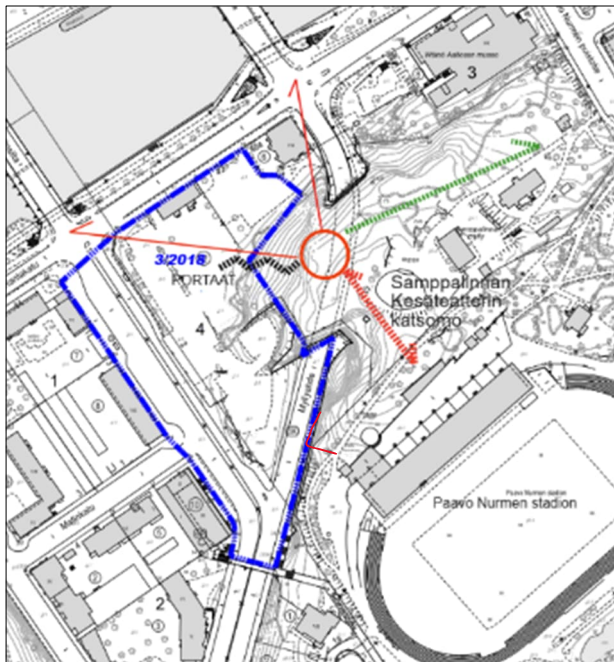
Kuva 61. Herkuleksen korttelisuunnitteluohjeen (liite 8) mukainen Martinkadun puoleinen korttelijulkisivu. Lundén Architecture Company 9.5.2025.

Uudisrakennuksilta vaaditaan kaavamääräyksillä ja korttelisuunnitteluohjeella korkealaatuista arkkitehtuuria. Korttelisuunnitteluohje tarkentaa kaavan laatuvaatimuksia, mikä edistää viihtyisän ja eheän kaupunkikuvan säilymistä uuden alueen rakentuessa. Alueen rakennuksissa tulee käyttää murettuja, maanläheisiä sävyjä, jotka luovat yhtenäisen sävy maailman ja siten harmonisen kokonaisuuden. Jokirannassa sävyt ovat vaaleampia tummeten Marttia kohti.



Kuva 62. Korttelisuunnitteluohjeen (liite 8) mukainen viitteellinen värityssuunnitelma. Lundén Architecture Company 9.5.2025.

Herkuleksen kaava-alueen korkeimmat rakennukset tulevat osittain näkymään Sampalinnan kesäteatterin näyttämön taustalle ja muodostamaan osan maisemaa.



Kuva 63. Näkymäsuunnat Sampalinnan kesäteatterin takaa ((kuva: ©Turun kaupunki).



Kuva 64. Nykyinen näkymä Samppalinnan kesäteatterin takaa Myllysilälle päin (kuva: ©Turun kaupunki).

Rakennettu ympäristö

Kaavamuutoksella tyhjä sorakenttä muuttuu tiiviiksi asumisen, työpaikkojen ja palveluiden alueeksi, jossa uusi rakentaminen yhdistyy olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen, suojeltuun 200-vuotiaaseen puurakennukseen ja osin louhittuun kalliorinteseen.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueella sijaitseva kulttuurihistoriallisesti merkittävä, empiretyylinen noin 200-vuotias rakennus suojellaan kaavamuutoksella (sr-1). Rakennus on suojeltu myös voimassa olevassa asemakaavasta. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa, ja sen ominaispiirteet tulee säilyttää lisärakentamis- ja muutostöissä. Museoviranomaista on kuultava rakentamislupaa käsiteltäessä. Rakennuksen kokonaiskerrosalasta vähintään puolet tulee olla varattu liiketiloille. Kaavamääräyksillä pyritään säilyttämään rakennuksen ominaispiirteet. Rakennuksen käyttöönotto ja toimintojen sijoittaminen rakennukseen edistävät sen kunnossapitoa ja säilymistä. Alueen muut vanhat talot on purettu, mikä tuo painoarvoa jäljellä olevan rakennuksen säilyttämiselle.

Kaavamääräyksellä on huomioitu alueella sijaitseva muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitetun muinaisjäänneksen osa, jota ei ole osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa. Kaikenlainen alueeseen kajoaminen on muinaismuistolailla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Muinaismuistolain 13 §:n mukaisesti käytyjen neuvottelujen perusteella kohde on mahdollista poistaa kaavan toteuttamiseksi sen jälkeen, kun kohteella on toteutettu riittävät arkeologiset tutkimukset.

Virkistys

Asuin- ja työpaikka-alueen ja palveluiden sijoittuminen keskustaan ja jokirannan läheisyyteen tekee siitä saavutettavan kävellen ja pyörällä. Alueen pohjoispuolella jokivarressa kulkee suosittu kävelyn reitti ja yleiskaavassa osoitettu pyöräilyn laatukäytävä, ja jokivarsi on myös vapaa-ajan vieton paikka. Herkuleksen alue yhdistyy luontevasti jokivarren ja Urheilupuiston virkistysreitteihin etenkin Martinkaaren kautta. Muutos voimassa olevan asemakaavan tilanteeseen on merkittävä, kun korttelit saadaan osaksi kaupunkitilaa ja kaupunkilaisten arjen reittejä sen sijaan, että alue olisi sulkeutunut hallinto- ja virastorakennusten kortteli.

Asemakaavamuutoksen mahdollistama kävely-yhteys Herkuleksen korttelista Urheilupuistoon tulee suunnitella ja rakentaa siten, että olemassa olevalle kasvustolle ei aiheudu haittaa ja että yhteys ei häiritse teatteritoimintaa näytösaikojen aikana. Luontevin linjaus olisi muodostaa väylä Kesäteatterin taakse ja Myllyhahteen tunneliaukon reunan välille siten, että väylällä liikkuvat eivät kulje teatterin näyttämön poikki tai myöskään näy harjoitusten tai esitysten aikana katsomoon. Porrasyhteyden ansiosta Urheilupuiston reitit ja liikuntapaikat tulevat aiempaa saavutettavammiksi jokirannan ja Martin suunnasta.

5.7.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Uusi rakentaminen tuo alueelle arviolta noin 350 asukasta, jotka lisäävät palvelujen kysyntää kaava-alueella sekä lähiympäristössä. Kaava-alueen rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin ja joukkoliikenteeseen. Kaupan ja muiden alojen palveluiden tarjonta on jo nykytilanteessa keskusta-alueella hyvä: noin 500 metrin säteellä Herkuleksen korttelista sijaitsee yhteensä 15 yritystä ja yhdistystä, jotka tuottavat alueen asukkaille muun muassa vähittäiskaupan, hyvinvoinnin, kulttuurin, liikunnan sekä ravitsemuksen palveluja. Lisäksi saman etäisyyden puitteissa sijaitsee kymmenen julkisen organisaation toimipaikkaa, mikä osaltaan houkuttelee työntekijöiden sijoittumista alueelle.

Uusien toimisto- ja liiketilojen rakentaminen kortteliin avaa uusien liiketoimintojen sijoittumisen mahdollisuuksia, sillä kaava-alueen keskeinen sijainti Turun keskustassa on liiketoiminnan harjoittamiselle otollinen. Suunnittelualueen sijainti tukee osaltaan keskustan elinvoimaa tuomalla alueelle sekä työpaikkoja että asuntoja. Alueelle tulee lisää monipuolisia palveluja, jotka täydentävät nykyistä tarjontaa.

Kaava-alueelle sijoittuvat asunnot ja toimitilat ovat erinomaisesti saavutettavissa, sillä aluetta rajaavat kadut mahdollistavat suuret liikennevirrat sekä autoliikenteen että kevyen liikenteen osalta. Lisäksi kaava-alue sijaitsee joukkoliikenteen laatukäytävän ja paikallisliikenteen linja-autolinjojen välittömässä läheisyydessä. Hyvä saavutettavuus tukee kaava-alueelle sijoittuvien elinkeinojen menestymistä, asuntojen houkuttelevuutta sekä kiinteistön arvon kehitystä.

Asemakaava mahdollistaa noin 180 uuden asunnon rakentamisen alueelle, ja arvioitu asukasmäärä tulee olemaan noin 350 henkilöä.

Kaavan vaikutukset kohdistuvat alueen elinkeinotoimintaan ja työllisyyteen kolmessa vaiheessa, jotka käsittävät rakennettavan kohteen elinkaaren päävaiheet:

1. Suunnittelun ja hankevalmistelun vaihe
2. Rakentamisvaihe
3. Käyttövaihe

Lisäksi Turun kaupungille kohdistuu kaavasta yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia, joita käsitellään tämän luvun lopussa.

Suunnittelun ja rakentamisen vaihe

Kaavan työllistävä ja liiketoimintaa vauhdittava vaikutus alkaa jo rakennettavan kohteen suunnittelun ja hankevalmistelun aikana. Elinkeinotoimintaan vaikutukset kohdistuvat muun muassa jo pidetyn suunnittelukilpailun myötä tehdyn arkkitehtisuunnittelun, tontin asemakaavamuutosprosessin edellyttämän sekä rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvän asiantuntijatyön osalta.

Kaava-alueen rakentaminen on työllisyys- ja elinkeinovaikutuksiltaan suunnitteluvaihetta merkittävämpi. Tärkeimmät vaikutukset syntyvät kohteen rakentamisesta, joka edellyttää sekä maa- ja vesirakentamiseen että talonrakentamiseen perehtynyttä ura-

kointia. Rakentamisen valmistelun työllistäviin toimintoihin kuuluvat esimerkiksi maansiirto ja -kuljetus. Pohjatyöt voivat edellyttää kohteessa myös massanvaihtoa ja paaluttamista.

Talonrakentamisen taloudelliset vaikutukset leviävät usealle rakentamisen alihankintaketjuun kuuluvalla tekniikka- ja toimialalle sekä rakennusmateriaalien ja tavaroiden valmistukseen ja toimitukseen. Rakentamisen aikana henkilötyövuosia syntyy eri rakennusvaiheiden toteutus- ja asennustöistä sekä esimerkiksi rakennuttamis- ja projektinhallinnasta, suunnittelusta sekä työmaan valvonnasta. Kaavan rakennuskokonaisuuden toteuttamisesta syntyy taloudellista hyötyä alihankintaketjuun kuuluville asiantuntijatyön ja rakentamisen toimialoille ja yrityksille arviolta usean vuoden ajaksi.

Rakentamiskohteen toteuttamisen osalta tärkeimmät taloudelliset vaikutukset ovat päätoteuttajalle kohdistuvia välittömiä sekä alihankintaketjuun ja tavarantoimittajille kohdistuvia välillisiä vaikutuksia, joista merkittävä osa voi kohdistua Turkuun ja sen lähiseuduille. Paikallistalouteen ei kuitenkaan arvioida kohdistuvan merkittäviä vaikutuksia.

Käyttövaihe

Viimeistään rakentamiskohteen valmistuttua suoritetaan päätoteuttajan kannalta rakentamisprojektin keskeisin transaktio eli asuntojen sekä liiketilojen ja toimistojen myynti. Asuntojen ostajina toimivat kohteeseen muodostetun asunto-osakeyhtiön osakkaat, jotka voivat olla joko omistusasujia tai asunnon vuokraavia asuntosijoittajia. Liike- ja toimistotilojen osalta ostaja on yleensä asunto-osakeyhtiö, joka vuokraa liiketilat ja toimistot. Myös liike- ja toimistotilojen myynti asunto-osakeyhtiöön sijoittaville toimitilasijoittajille on mahdollinen. Muutos alueen nykyisen asemakaavan mukaiseen omistuspohjaan on merkittävä, sillä nykyisellään kaava mahdollistaa valtion omistamalle tontille pääasiassa hallinto- ja viristorakennuksia.

Kaava-alueen rakennusten käytön aikana arvioidaan toteutuvan työllisyyteen ja elinkeinoin kohdistuvia vaikutuksia ainakin lainakannan hoidosta, rakennusten ylläpidosta ja korjaamisesta, liike- ja toimistotilojen yritystoiminnasta sekä asuntojen lyhyt- vuokrauksesta.

Kaavasta Turun kaupungille kohdistuvat aluetalousvaikutukset

Turun kaupungille asemakaavan muutoksesta syntyvät kustannukset johtuvat pääosin asemakaavan muutoksen aiheuttamista kaavoituskustannuksista sekä tontin rakentamisen ja käytön mahdollistavista kuntainfrastruktuurin investointikustannuksista. Nämä kustannukset kunta voi kattaa tontinomistajan kanssa laadittavan maankäyttösopimuksen avulla. Maankäyttösopimuksessa määritetään, mitkä kaavoitus- ja investointiprosessista syntyneet kustannukset tontinomistaja asemakaavan muutoksesta hyötynään tahona hyvittää Turun kaupungille. Turun kaupunki voi menettelyn avulla kattaa merkittävän osan tai kaikki sille prosessista ja investoinneista syntyneet kustannukset. Näitä kustannuksia on kuvattu tarkemmin seuraavassa alaluvussa.

Turun kaupungin tärkein taloudellinen hyöty ovat kiinteistöverot, jotka maksetaan vuosittain sekä tontin rakennuksista että maapohjasta. Rakennusten verotusarvoon vaikuttavia ominaisuuksia ovat muun muassa rakennuksen tyyppi, pinta-ala, jälleenhankintiarvo, ikä sekä valmiusaste. Turun kaupunki vahvistaa lainsäädännön pohjalta alueellaan noudatettavat kiinteistöveroprosentit.

Kaupungille syntyy taloudellista hyötyä myös uusien rakennusten liike- ja toimistotiloissa toteutettavasta elinkeinotoiminnasta yhteisöveron kuntaosuuden sekä työntekijöiden ansiotuloverojen muodossa. Näitä veroja voi kertyä myös rakentamisaikana, jos työmaalla toimivat yritykset ja tavarantoimittajat työntekijöineen ovat rekisteröityneet

Turkuun. Lisäksi yritysten työllistämien turkulaisten työntekijöiden palkoista maksetaan kaupungille ansiotuloveroa kaupungin vahvistaman tuloveroprosentin mukaisesti.

Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Katujen ja vesihuollon siirroista aiheutuvien kustannuksien määrää on alustavasti arvioitu kaavan ehdotusvaiheen suunnittelutyön yhteydessä.

Asemakaavan yhteydessä toteutetaan Martinkadun saneeraus ja Martinkaari. Hankeosalaskentaan perustuvan kustannusarvion vaihteluväli on 1,6–3,4 M€ (alv 0 %). Arvio sisältää rakentamisen, suunnittelun ja muut tilaajan kustannukset sekä infran tarveselvitys- ja hankesuunnitteluohjeen mukaisen hankevarauksen 30 %. Kustannusarviossa on käytetty maanrakennuskustannusindeksin pistelukua 128,8 (2020=100, helmikuu 2025).

Kustannusarvio ei sisällä porrasyhteyttä Urheilupuistoon.

Turun Vesihuolto Oy:n mukaan Martinkadun jäte- ja hulevesiviemärit säilyvät nykyisillä paikoillaan ja ne kunnostetaan sukittuksella. Lisäksi Turun Vesihuolto suunnittelee Martinkadun vesijohdon uusimisen omana työnään. Muutostyöt ovat yhteensä noin 160 000 €.

5.7.6 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavan mahdollistaman rakentamisen vaikutukset naapurustoon ja kaupunkikuvaan ovat huomattavat, koska alue on ollut pitkään lähes käyttämättömänä alueena vilkkaiden liikenneväylien keskellä. Alueesta muodostuu kaavamuutoksen toteutuessa noin 350 asukkaalle viihtyisä ja turvallinen asuinalue. Muutos myös voimassa olevaan asemakaavaan on merkittävä, sillä siinä alue on osoitettu hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa myös yksityisiä toimistotiloja, vähäisessä määrin pääkäyttötarkoitukseen sopivia liiketiloja sekä toiminnan kannalta välttämättömiä asuntoja. Kaavamuutoksella varmistetaan alueen monimuotoinen väestöjakauma edellyttämällä, että jokaisen rakennuksen asuntojen määrästä vähintään 37 % toteutetaan perheasuntoina (ei koske erityisasumista, kuten opiskelija-asuntoja).

Perheasuntojen osuus on enemmän kuin Turun kaupungin minimivaatimus. Sujuva perhearke on huomioitu myös muun muassa edellyttämällä erikoispyöräisten, kuten kuormapyöräisten ja pyörän peräkärryjen erikoispaikkoja.

Kortteleiden keskelle muodostuu sisäpihoja, joille varataan leikki- ja oleskelualueita. Korttelipihat ovat asukkaiden yhteisiä tarjoten turvallisen ja vehreän ympäristön sosiaalisiin yhteyksiin. Pihalle voidaan rakentaa asuntojen yhteistilojen terasseja ja ulko-oleskelupaikkoja. Martinkadun puolelle sijoitetaan asuntojen, liiketilojen ja yhteistilojen etupihoja, rakennusten ullakotatasolle rakennetaan kattoterassit ja tasakatot tulee toteuttaa viherkattoina. Kaava edellyttää viherkertoimeksi vähintään 0,8 sekä erilaisten toimintojen rajaamista mm. pensaistutuksilla. Lisäksi kaavamääräyksissä edellytetään pihasuunnitelman laatimista korttelipihoilla. Näillä keinoilla alueelle muodostuu viihtyisyyden kannalta tärkeää kaupunkivihreää, joka tekee kortteleista viihtyisiä elinympäristöjä alueen asukkaille ja työntekijöille sekä alueen palveluita käyttäville kaupunkilaisille.

Kaavan tavoitteena on ollut korkeatasoinen, ihmisen mittakaavaan sopiva kaupunkiympäristö, jossa katutason toiminnot elävöittävät kaupunkia. Korttelialueiden välissä kulkeva uusi jalankulku- ja pyöräyhteys, Martinkaari, tuo alueen saavutettavaksi kaupunkilaisille. Tämä julkinen katutila avaa alueen kaupunkilaisille tarjoten turvallisen kävelyn ja pyöräilyn reitin. Keskustassa sijaitseva alue on hyvin saavutettavissa kävellen, pyörällä ja joukkoliikenteellä. Kaavan mahdollistama yhteys Urheilupuistoon lisää alueen monipuolista käyttöä ja luo kiinnostavan uuden reitin kaupunkilaisille sekä lisää lähialueen virkistysalueiden ja -kohteiden saavutettavuutta.



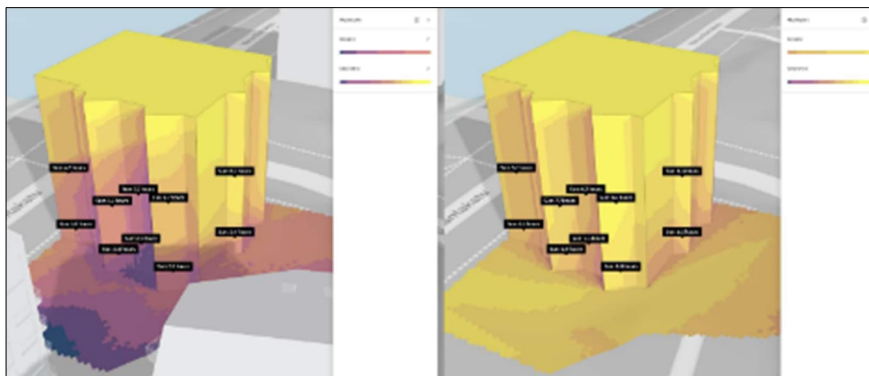
Kuva 65. Samppalinnan kesäteatteri sekä Urheilupuiston virkistyskohteet ja -reitit Turun opaskartalla. (kuva; Sweco Oy)

Varjostustarkastelut As Oy Myllyhahteen tontilla

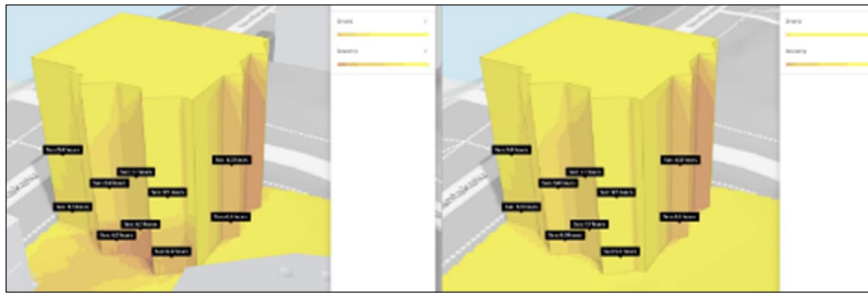
Kaavamuutosalueen naapurissa, korttelin 4 tontilla 6 sijaitsee asuinkerrostalo As Oy Myllyhahti. Kaavanmuutoksen vaikutukset naapurille ovat pääasiassa maisemallisia, kaupunkikuvallisia ja varjostukseen liittyä. Rakennusalojen sijoittelulla sekä rakennusten korkeutta, kerroslukua, kattokaltevuutta ja harjasuuntaa rajoittamalla on pyritty pienentämään asuntoihin kohdistuvia varjostusvaikutuksia.

Varjostusmallinnusten mukaan kesällä auringonvalon määrä vähenee As Oy Myllyhahteen Herkuleksen puoleisissa alimmissa kerroksissa 2–3 tunnilla, keväällä ja syksyllä enimmillään 4,3 tuntia ja talvella enimmillään 1,8 tunnista 0,0 tuntiin. Kaaviot osoittavat, että suunnitelluista rakennusmassoista huolimatta keväällä, kesällä ja syksyllä tontille jää runsaasti aurinkoisia alueita. Talvella tontti on luonnostaan varjainen ja varjostus lisääntyy hieman. Varjostus ei muodostu esteeksi tontin käytölle, ja auringonvalon määrä on riittävä erityisesti kesäaikaan.

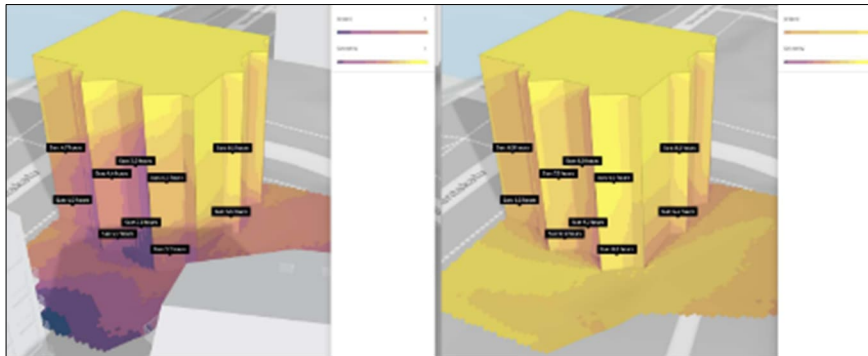
Varjostusvaikutuksia on arvioitu suhteessa alueen kaupunkikeskustamaiseen luonteeseen, ympäröivään rakennuskantaan sekä asemakaavan mahdollistamaan täydennysrakentamiseen. Arvioinnissa on huomioitu asemakaavan sisältövaatimukset, eikä kaavaratkaisun katsota aiheuttavan As Oy Myllyhahteen asuinympäristölle kohtuutonta haittaa.



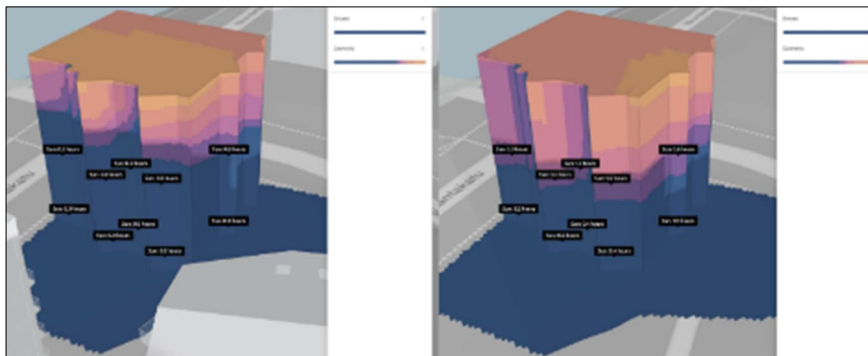
Kuva 66. Varjostuskaavio, kevätpäivätasaus. Vasemmalla asemakaavan mahdollistaman rakennuksen vaikutus, oikealla nykytilanne.



Kuva 67. Varjostuskaavio, kesäpäivänseisaus. Vasemmalla asemakaavan mahdollistaman rakennuksen vaikutus, oikealla nykytilanne.



Kuva 68. Varjostuskaavio, syyspäiväntasaus. Vasemmalla asemakaavan mahdollistaman rakennuksen vaikutus, oikealla nykytilanne.



Kuva 69. Varjostuskaavio, talvipäivänseisaus. Vasemmalla asemakaavan mahdollistaman rakennuksen vaikutus, oikealla nykytilanne.

Varjostuskaavioiden laatija: Huttunen-Lipasti Arkkitehdit. Käytetty ohjelmisto: Autodesk Forma, versio 17.4.2025. Kaavioiden laadintapäivä 17.4.2025

Ajoyhteys tontille 6 säilyy voimassa olevan kaavan mukaisena. Tonttien 6 ja kaavalla muodostuvan tontin 13 rajalla on sallittu aitaaminen. Pelastustoiminta sallitaan naapuritontilta ja katualueilta.

5.7.7 Liikenne

Kaava-alueelle pyritään kehittämään asutusta, toimistoja ja liiketiloja palvelevia liikennejärjestelyjä, ja nykyisiä liikenneverkkoja kehitetään turvallisemmiksi ja sujuvammiksi kaikkien kulkutapojen osalta. Yksittäinen merkittävin liikenteellinen muutos on kaava-alueen läpi kulkeva uusi jalankulun ja pyöräilyn väylä, Martinkaari. Kyseinen väylä on tarkoitettu palvelemaan kaava-alueen asuntoihin, liiketiloihin ja toimistotiloihin liikkuvia jalankulkijoita ja pyöräilijöitä, mutta huoltoajo tulee sallia kyseistä väylää pitkin. Suunnittelualue on nykyisin pysäköintipaikkakäytössä, eli sieltä pois ja sinne suuntautuu nykyäänkin liikennettä. Liikenneturvallisuus parantuu nykytilanteeseen verrattuna, kun Itäisen Rantakadun tonttiliittymän kohta siirtyy ja lisäksi muodostuu huoltoajolle

uusi liittymä ja Martinkadulle tulee uusi sisäänajo. Kolmen sisäänajon ansiosta liikenne jakautuu tasaisemmin eri kaduille.

Itäisen Rantakadun puoleiset liittymät saattavat ruuhkauttaa hetkellisesti katua, koska vasemmalle kääntyminen mm. ruuhka-aikaan on vaikeaa. Tonttiliittymät sijaitsevat lähellä valoristeystä, jolloin myös valoissa olevat saattavat estää tonttiliittymien käytön hetkellisesti.

Maankäytön muuntuminen tuottanee alueelle jonkin verran lisää liikennettä. Kaavan toteutuessa alueen pysäköintipaikkojen määrä säilyy noin nykyisen suuruisena. Nykyinen pysäköinti on ollut lähinnä virka-aikaan tapahtuvaa työpaikkapysäköintiä, kun taas asumiskäytön pysäköinti ja siten liikenne alueelle ja alueelta on moninaisempaa. Kaava-alueen maankäytön perusteella Martinkaaren liikennetuotos on keskimäärin noin 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kaava-alue sijaitsee vilkkaiden katujen keskellä, jossa kaava-alueen tuottama liikennetuotos on vähäinen verrattuna nykyiseen alueen liikennemäärään (alle 3 % verrattuna Martinkadun tämänhetkiseen liikennemäärään).

Tavoitteellisesti pyöräilyn ja kävelyn olosuhteita alueelle pyritään parantamaan siten, että ydinkeskustan kävelyvyöhykkeellä liikkuminen tapahtuu kestäväillä kulkutavoilla. Kaavassa määrätään polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärästä ja että vähintään puolet pyöräpaikoista on sijaittava katetussa ja lukittavassa tilassa. Lisäksi edellytetään polkupyörien huoltoon tarkoitettuja tiloja.

Liittymissä tulee varmistaa riittävät näkemäalueet. Näkemäalueelle ei saa istuttaa yli 0,6 metriä korkeaksi kasvavia istutuksia. Yksittäisiä runkopuita voidaan harkita näkemäalueella, mutta niiden vaikutus on arvioitava tapauskohtaisesti.

Martinkadun uudistuksen myötä kaavamuuotosalue tulee kytkeytymään katutilaan paremmin, kun tarkoituksena on muun muassa sallia tontille ajo Martinkadun joukkoliikenteen kaistalta. Jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita on tarkoitus parantaa muun muassa sijoittamalla Martinkadun pohjoispuolen jalankulun jatkeeksi suojatie. Martinkadun katumiljöön ja viihtyisyyttä pyritään parantamaan mm. kehittämällä jalankulun kulkuyhteyksiä.

Kaupunkiympäristön toteutussuunnittelulta saadun tiedon mukaan Itäisen Rantakadun reunakivien ja kevyen liikenteen väylien madaltamiseen ei ole tarvetta Herkules-korttelin uuden maankäytön vuoksi.

5.7.8 Tekninen huolto

Alueen rakentuessa joudutaan täydentämään alueen teknisen huollon verkostoa, ja uudisrakentaminen edellyttää ympäröivän verkoston riittävyyden arvioimista ennen rakennustöiden aloittamista. Kaavoituksen yhteydessä on tutkittu katujen alustavia korkeustasoja sekä selvitetty yhdyskuntateknisiä rakenteita. Rakennusalojen sijoittelussa on huomioitu olemassa olevat teknisen huollon verkot, joten vaikutuksia olemassa oleviin verkkoihin ei aiheudu.

Kortteliin 31 varataan maantasokerroksesta tila muuntamoa varten. Korttelialueilla sallitaan naapuritonttien yhteisjärjestelyt muun muassa huleveden viivytyksen, jätteiden keräilyyn, yhdyskuntateknisen huollon laitteiden ja johtojen, pelastusteiden sekä huolto liikenteen osalta, mikä helpottaa teknisen huollon järjestämistä.

Martinkadun jäte- ja hulevesiviemärit säilyvät nykyisillä paikoillaan ja ne kunnostetaan sukituksella. Lisäksi Turun Vesihuolto Oy suunnittelee Martinkadun vesijohdon uusimisen omana työnään. Martinkaarelle tarvitaan uusi hulevesilinja hulevesien kuivattamista varten, ja sen suunnittelu tehdään kaupungin katusuunnittelun yhteydessä.

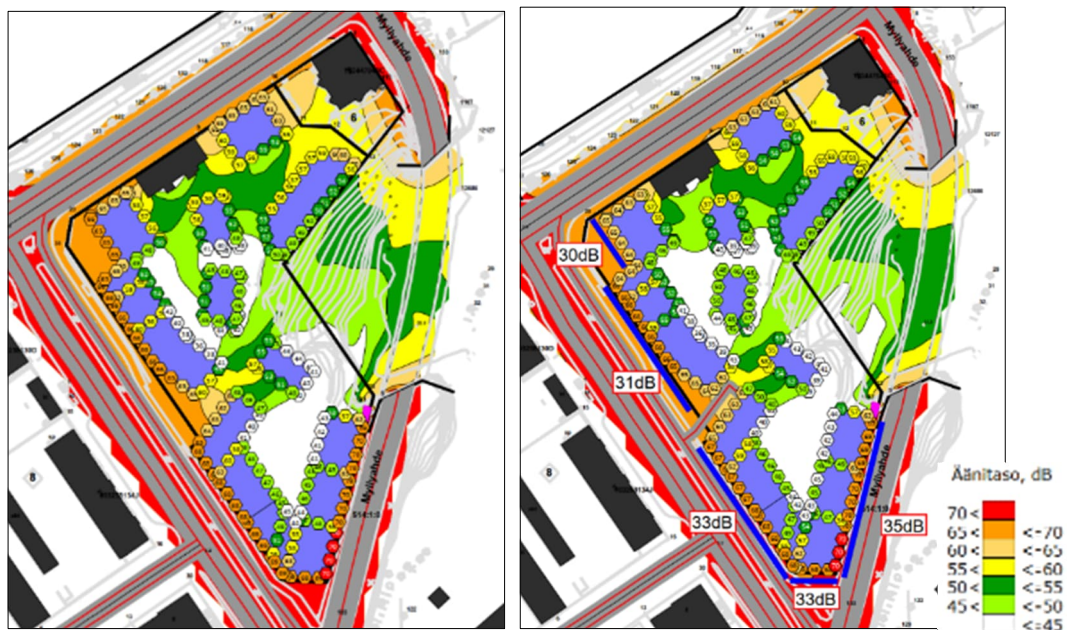
5.7.9 Ympäristön häiriötekijät

Melu

Kaava-alueen tulevan maankäytön seurauksena syntyvän liikenteen määrä on hyvin pieni suhteessa ympäröivien liikenneväylien liikenteeseen. Kaavan toteutumisen vaikutus ympäröivien katujen liikenteestä aiheutuvan melun suuruuteen on häviävän pieni. Kaava-alueen rakentamisesta aiheutuu tilapäistä melua lähiympäristöön.

Kaavassa asetetulla rakennusalan sivun äänenestävyyksillä liikennemelua vastaan saadaan täytettyä valtioneuvoston asettamat melutasojen ohjeavrot ja näin turvattua asuntojen sisätilojen riittävän alhainen melutaso. Kaavamääräykset perustuvat suunnittelualueen melulaskennan tuloksiin (Ramboll 2025). Selvityksessä tutkittiin alueen melutilanne vuoden 2029 sekä 2050 liikennetilanteessa.

Piha-alueille korttelin keskustaan jää melumallinnusten perusteella runsaasti melulta suojattua tilaa, joille leikki- ja oleskelualueet (le) voidaan sijoittaa. Kaavan yleisissä määräyksissä edellytetään, että leikki- ja oleskelualueet ja parvekkeet on suunniteltava siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjeavrot eivät ylitä.



Kuva 70 vasemmalla. Päiväajan keskiäänitaso LA_{eq} 07–22 suunnitellulla maankäytöllä, ennustetilanne v. 2029. (Kuva: Ramboll 2025)

Kuva 72 oikealla. Meluselvityksessä (Ramboll 2025) esitetyt päiväajan keskiäänitasot (LA_{eq} 07–22) vuoden 2050 ennustetilanteessa sekä julkisivujen äänenestävyyksillä asuinrakentamiselle. (Kuva: Ramboll 2025)

Tärinä

Liikenteestä aiheutuvan tärinän arvioidaan olevan tavanomaisella tasolla, jolloin se ei normaalissa tilanteessa ole havaittavissa asuintiloissa. Martinkadulla, Myllyhahteella tai Itäisellä Rantakadulla ei ole hidastetöyssyjä tai muita tärinää lisääviä epätasaisuuksia.

Kaava-alueen rakentamisesta voi aiheutua tilapäistä tärinää. Rakentamisen aikana urakoitsija huolehtii tarvittavista tärinä- ja muista seurantamittauksista.

Ilmanlaatu

Herkules sijaitsee vilkkaasti liikennöityjen teiden risteyksessä, jossa leviämismallinnuksen mukaan typpidioksidin vuorokausiohjearvo on vaarassa ylittyä. Kaavamääräyksissä tämä huomioidaan määräämällä korvausilman otto sisäpihan puolelta. Myös korvausilman suodatukseen tulee kiinnittää erityistä huomioita (= tehokas suodatus).

Saastuneet maat

Maaperän pilaantuneisuustutkimuksen (Ramboll 2017) mukaan suunnittelualueen maaperästä tulee puhdistaa pilaantuneet maa-ainekset ennen alueen rakennustöiden aloittamista. Pilaantuneet maa-ainekset voidaan poistaa suunnitellun louhinnan ja irto-maan poiston yhteydessä. Pilaantuneen maa-aineksen kaivaminen ja loppusijoittaminen on luvanvaraista toimintaa, ja asiasta on tehtävä ympäristönsuojelulain 136 §:n mukainen ilmoitus kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselle ennen maaperän kaivamista tai muokkausta edellyttävään toimenpiteeseen ryhtymistä. Näin pystytään minimoimaan saastuneiden maiden vaikutukset ympäristöön alueen rakentamisessa. Selvityksessä maa-aineksen kaatopaikkakelpoisuudesta (liite 11) todetaan, että materiaali soveltuu tavanomaiselle maakaatopaikalle.

Täyttömaan joukossa havaitut jätejakeet eivät aiheuta maaperän pilaantuneisuutta, mutta ne on huomioitava alueella tehtävissä maanrakennustöissä. Rakennusjätteitä sisältävien maa-ainesten kaivuussa on noudatettava Turun kaupungin jätehuoltomääräyksiä. Jätteitä sisältäviä maa-aineksia ei saa toimittaa maankaatopaikalle, vaan ne on kuljetettava kaatopaikalle tai vastaanottolaitokseen, jonka ympäristöluvassa on sallittu kyseisten jätteiden vastaanotto.

Alueen kynnysarvot ylittävät haitta-ainepitoisuudet rajoittavat muun muassa kaivumaiden hyötykäyttöä. Tämä tulee huomioida maarakentamiseen liittyvässä suunnittelussa.

5.7.10 Ilmastovaikutukset

Turun väestönkasvutavoitteen toteuttaminen täydennysrakentamalla keskustaan asuntoja ja tiivistämällä kaupunkirakennetta on kestävämpää kuin haja-asutuksen lisääminen. Suunniteltu maankäytön muutos aiheuttaa vaikutuksia ilmastoon ja yhdyskunnan ilmastokestävyyteen ennen muuta merkittävän uudisrakentamisen elinkaaren kasvihuonepäästöinä, rakennusten elinkaaren energiankulutus mukaan lukien. Lisäksi muita merkittäviksi tunnistettuja vaikutuksia ovat esirakentaminen, pihakansirakentaminen ja asukasliikenteen lisääntyminen. Lisäksi lisääntyvä asutus lisää liikennettä. Pitkään rakentamatta ollut alue tulee rakentamisen myötä muuttamaan Aurajoen rantamaisemaa merkittävästi, ja vaikutus naapurikortteleihin on huomattava. Kaavamuutoksen ilmastovaikutuksia jäsennettiin käyttämällä Turun asemakaavoituksen päivitettyjä erittelyohjeita. Lisäksi kortteille tehtiin viherkertoimen tarkastelu sini-viherkertoimen työkalulla.

Kaava sisältää suunnitteluratkaisuja, joilla kielteisiä ilmastovaikutuksia on pyritty välttämään, lieventämään tai korvaamaan. Asemakaavoituksella voidaan vaikuttaa merkittävästi ilmastopäästöjen vähentämiseen. Koska asuminen ja liikkuminen ovat ruoan ohella tärkein ilmastopäästöjen lähde, koskevat välttämättömät ilmastomuutokseen sopeutumistoimet erityisesti kaavoitusta ja rakentamista.

Suunnittelualue sijoittuu yleiskaavan tiivistyvän kestävästä kaupunkirakenteesta vyöhykkeelle. Ydinkeskustan täydennysrakentaminen on ilmastopäästöjen kannalta merkityksellistä. Asumisen lisäämisellä olevien palvelujen äärelle, joukkoliikenteen laatukäytävien ja pyöräilyn pääverkoston sisälle mahdollistetaan kestävä liikunnan valinnat.

Kaavaratkaisussa kiinnitetään erityistä huomiota rakentamisen ilmastovaikutusten vähentämiseen. Ilmastovaikutuksia huomioidaan viherkattoja koskevalla määräyksellä,

viherrakenteen määrää turvaavilla istutuksilla, viherkertoimen käytöllä sekä kotimaisen kasvilajikkeiden suosimista edellyttävällä määräyksellä. Hulevesien hallintasuunnitelma sisältää veden viivytys- ja imeytysratkaisuja, ja katusuunnitelmiin sisältyy viherkentämistä. Rakentamisessa ohjataan hyödyntämään vähähiilisiä ratkaisuja erityisesti pohjarakentamisessa ja rakennusten rungossa, jotka muodostavat merkittävän osan rakentamisen päästöistä. Asuinkerrostaloille asetetaan korkeat energiatehokkuusvaatimukset, ja rakennusten tulee täyttää rakentamisluvan hakemisen aikaan voimassa olevat uudisrakentamisen energiatehokkuusmääräykset korkealla tasolla, mikä vähentää energiankulutusta ja tukee kestäväen kehityksen tavoitteita.

Kaava-alueen kortteleissa on mahdollistettu jätehuollon yhteisjärjestelyt, joilla voidaan vähentää huoltoliikenteen määrää. Kaavassa sallitaan ilmastopäästöiltään merkittävä kellarirakentaminen vain korttelissa 31. Kaava-alueen toiminnot on sijoitettu tiiviisti ja monipuolisesti, jolloin voidaan vähentää uuden infran sekä liikenteen tarpeita. Olevaan infraan voidaan kytkeytyä suoraan.

Kaava-alue on otettu niin tehokkaaseen käyttöön kuin se on maiseman ja sosiaalisten vaikutusten kannalta mielekästä. Sorakentän muuntaminen rakentamiselle ei vähennä kaupungin puustoista metsäalaa. Suunnittelualueen kasvullisia alueita on säilytetty mahdollisimman paljon ja kaavamääräyksellä turvataan niiden vaaliminen. Kaavalla vaaditaan säilytettäviä puita ja uusia istutettavia puita. Kaavamääräyksellä säilytetään myös alueella oleva rakennus.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavaselostuksen liitteenä on korttelisuunnitteluohje (Liite 8), joka toimii asemakaavan rakentamistapaohjeena ja jossa kaavamääräyksiä täsmentäen selvitetään voittaneen kilpailuehdotuksen laadullisia kriteereitä koko suunnittelualueella.

Kaavan viitesuunnitelmat perustuvat kilpailun voittaneeseen ehdotukseen, jota on tarkennettu jatkosuunnittelun yhteydessä ilman, että kilpailuvaiheen suunnitelman keskeinen laatu tai sisältö on muuttunut.

Korttelin 4 uudelle tontille 13 laaditun viitesuunnitelman on tehnyt Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy (8.4.2025, Liite 7). Suunnitelma sisältää asemapiirroksen, pelastus- ja ajoreitit, pohjapiirustukset sekä leikkaus- ja julkisivukuvat. Lisäksi siinä esitetään Urheilupuiston puoleinen kalliroleikkausperiaate. Suunnitelmassa esitetään myös rakennusten kattokaltevuudet, etäisyydet ja julkisivupintojen korkeusasemat.

Korttelien 30 ja 31 viitesuunnitelmat on laatinut Lundén Architecture Company (19.1.2026, Liite 25).

Muutoksia kuvataan luvussa 4.4.9.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Uuden asemakaavan myötä korttelin 4 uusi muodostuva tontti 13 jää Senaatti-kiinteistöjen omistukseen. Korttelit 30 ja 31 siirtyvät SRV:n omistukseen.

Muinaismuistolain 13 §:n mukaisesti käytyjen neuvottelujen perusteella rauhoitetun kiinteän muinaisjäännöksen osa voidaan poistaa kaavan toteuttamiseksi sen jälkeen, kun kohteella on toteutettu riittävät arkeologiset tutkimukset.

Alueen maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava. Mikäli maaperä todetaan pilaantuneeksi, on se tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Kaupunki laatii ja toteuttaa Martinkadun katu- ja rakennussuunnitelman välillä Itäinen Rantakatu–Myllyahde sekä vastaa myös Martinkaaren suunnittelusta ja toteutuksesta. Martinkadun ja Martinkaaren katusuunnitelmien odotetaan valmistuvan kesäkuussa 2026, minkä jälkeen se asetetaan nähtäville.

Uudisrakentaminen korttelialueilla voi edetä, vaikka Martinkadun toteutus ei alkaisikaan samaan aikaan muun rakentamisen kanssa. Martinkaari rakennetaan valmiiksi vasta, kun alueella ei enää ole työmaaliikenteestä aiheutuvaa kuormitusta.

Alue on mahdollista liittää Turku Energia Oy kaukolämpö- ja sähköverkkostoon sekä Turun Vesihuolto Oy:n verkostoon ympäröiviltä katualueilta.

As Oy Myllyahteen toiminnalliset edellytykset tulee turvata rakennustöiden aikana. Rakentamisesta vastaavien tahojen tulee tiedottaa taloyhtiötä rakennustöiden etenemisestä.

Samppalinnan kesäteatterin harjoitus- ja esityskauden aikana rakentamisesta vastaavien tahojen on sovittava etukäteen kesäteatterin toiminnanjohtajan kanssa ajankohdista, jolloin melua aiheuttavaa työtä ei saa tehdä.

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa, aikaisintaan alkuvuoden 2027 aikana. Alueen arvioidaan olevan kokonaisuudessaan valmis vuoteen 2035 mennessä.

6.3 Toteuttamisen seuranta

Rakennustöiden aikana on jatkettava kaavan valmistelun aikana aloitettua pohjaveden pinnan mittauksia sekä varmistaa, että rakennustöiden aikana rakentamisesta aiheutuvaa äärintä seurataan asianmukaisesti.

Turussa 26. päivänä tammikuuta 2026
Muutettu 16.4.2026 (lausunnot)

Maankäyttöjohtaja Suvi Panschin

Kaavoitusarkkitehti Christiane Eskolin

Kaavakonsultti Kaavoitusarkkitehti Sanukka Lehtiö
Sweco Finland Oy