

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

26.1.2026, muutettu 16.4.2026 (lausunnot)

HERKULES
ASEMAKAAVANMUUTOS
diaario 7398-2016
kaavatunnus 3/2018



Vuorovaikutusraportin sisältö

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisu) valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin. Vuorovaikutusraporttia täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Vuorovaikutusraportin liitteet

Liite 1: Yleisötilaisuudesta 26.2.2026 laadittu muistio.

Kaavaprosessi

Vireille tulo

- Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 2018.

OAS

- Herkuleksen asemakaavamuutoksen tavoitteet hyväksyttiin KYLK 29.5.2018 § 239.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) lähetettiin osallisille 8.6.2018 ja mielipiteitä pyydettiin 13.8.2018 mennessä.
- 8.5.2018 päivätty (6.6. ja 6.8.2018 tarkistettu sekä 10.5.2023 kaava-alueetta laajennettu) osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä Kaupunkiympäristötoimialan asiakaspalvelussa sekä lisäksi kaupungin www-sivuilla.
- Yleisötilaisuus järjestettiin 18.6.2018.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin yhteensä 9 kirjallista mielipidettä.

Luonnosvaihe

- Kaavaluonnos hyväksyttiin kaupunkiympäristölautakunnassa 8.1.2019 § 3.
- Kaavaluonnoksesta saatiin 4 kirjallista mielipidettä.
- Herkules-korttelin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu pidettiin 15.8.2023 – 12.6.2024.

Ehdotusvaihe

- Hyväksytyyn luonnoksen perusteella laaditaan kaavaehdotus. Kaavaluonnos tarkentuu valmistelun aikana kaavaehdotukseksi.
- Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi, jona aikana kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen.
- Yleisötilaisuus järjestetään 26.2.2026.
- Kaupunki arvioi, antaako muistutus aiheuttaa kaavaehdotusta, ja laatii perustellut vastineet annettuihin muistutuksiin. Nähtävillä olosta julkaistaan kuulutus.
- Kaavaehdotuksen nähtävillä olevaan aineistoon voi tutustua internetistä osoitteessa www.turku.fi/kaavahaku syöttämällä hakukenttään kaavan työnimen Herkules tai diaarinumeron 7398-2016 (www.turku.fi/kuulutukset) ja Puolalankatu 5, 3. kerroksen aulatila
- Muistutusten jättö: kaupunkisuunnittelu(at)turku.fi, postitse tai Puolalankatu 5, 3. kerroksen aulatila
- Samaan aikaan nähtävillä olon kanssa kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot.
- Valmistellaan kaavaehdotus kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi.

Hyväksyminen

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

Yhteystiedot

Kaavan valmistelija
Kaupunkiympäristö / Kaavoitus
Christiane Eskolin
puhelin 044-907 4060
etunimi.sukunimi(at)turku.fi

Kuulutukset

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

Kaavahaku

Hankkeen etenemistä voi seurata internetistä osoitteessa www.turku.fi/kaavahaku syöttämällä hakukenttään kaavan työnimen Herkules tai diaarinumeron 7398-2016.

Muistutukset ja nähtävillä olo

Muistutusten jättö: kaupunkisuunnittelu(at)turku.fi, postitse tai Puolalankatu 5, 3. kerroksen aulatila

Nähtävillä oleva aineisto on esillä: www.turku.fi/kaavahaku syöttämällä hakukenttään kaavan työnimen Herkules tai diaarinumeron 7398-2016 (www.turku.fi/kuulutukset) ja Puolalankatu 5, 3. kerroksen aulatila

Päätöksenteko

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

Taulukko kaavaprosessivaiheista

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.	-

Sisällysluettelo

Vuorovaikutusraportin sisältö.....	2
Kaavaprosessi.....	2
Osallistumis- ja arviointivaiheen yhteenveto esitetyistä huomautuksista ja niihin annetuista vastineista	5
<i>Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo 8.6.–13.8.2018</i>	5
Yleisötilaisuus 18.6.2018	5
Yhteenveto viranomaisten kannanotoista vastineineen.....	5
Yhteenveto mielipiteistä.....	5
Asemakaavaluonnoksen hyväksynnän jälkeinen vuorovaikutus ja tulleet mielipiteet (osin tyypistetysti).....	9
Yhteenveto mielipiteistä vastineineen	9
Ehdotusvaiheen valmistelu	12
<i>Herkules-korttelin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu 15.8.2023.....</i>	12
<i>Asemakaavaehdotuksen valmistelu.....</i>	12
<i>Kaavaehdotuksen nähtävillä olo (MRL 65 §).....</i>	12
<i>Yleisötilaisuus 26.2.2026.....</i>	12
<i>Lausunnot (yhteensä 8 kpl)</i>	13
<i>Kannanotot Kaupungin sisäiset asiantuntijatahot (yhteensä 3 kpl)</i>	18
<i>Muistutukset (yhteensä 3 kpl).....</i>	22
<i>Kaavaan tehdyt muutokset/korjaukset/tarkennukset (lausuntojen ja kommenttien perusteella).....</i>	24

Osallistumis- ja arviointivaiheen yhteenveto esitetystä huomautuksista ja niihin annetuista vastineista

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo 8.6.–13.8.2018

Yleisötilaisuus 18.6.2018

Herkuleksen yleisötilaisuudessa esiteltiin hankkeen taustoja ja tavoitteita sekä tehtyjä selvityksiä. Herkuleksen kaavamuutosta esiteltiin keskustelutilaisuudessa 18.6.2018. Paikalla oli 5 kuulijaa.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista vastineineen

Kaavoitusyksikköön saapui kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkaisun jälkeen 9 mielipidettä, joista 2 on yrityksiltä, yhdistyksiltä tai viranomaisilta. Mielipiteensä lausuvat Turku Energia Sähköverkot Oy, Martinrantaseura ry, Telia Finland Oyj, As Oy Matinkatu 1 hallitus sekä 6 yksityishenkilöä, suurin osa lähialueen asukkaita.

Turku Energia Sähköverkot Oy (19.7.2018)

Asemakaavaan tulee merkitä johtoalue (4 metriä) kaava-alueen eteläiseen kulmaan Turku Energia Sähköverkot Oy:n 110 kV:n maakaapelille liitteen mukaisesti. Johtoalueelle ei sallita kiinteitä rakenteita eikä istutuksia. Lisäksi kaava-alueen eteläosan Myllyhahteen puoleiseen reunaan ei tulisi sijoittaa rakennusala 3 metriä lähemmäksi ko. 110 kV: kaapelin kaapelialueen rajaa sähkönjakelulle kriittisen kaapelin turvaamiseksi tontin rakennustyön aikana.

Vastine

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

Telia Finland Oyj (2.7.2018)

Alueella on kuvien mukaan ainoastaan liityntäkaapeleita olevissa rakennuksissa, joten Telian tekniikkaa ei ole todennäköisesti rakentamisen tiellä.

Vastine

Merkitään tiedoksi.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteissä:

- toivottiin enemmän havainnekuvia eri suunnista
- useassa kannanotossa vedottiin alueen uudisrakennuksien massoittelemisen ja korkeuksien sovittamista lähialueen kaupunkikuvaan sopivaksi
- vedottiin jalankulun, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edellytysten parantamiseksi sekä turvallisempien liikennejärjestelyiden puolesta niin pyöräilyn, autoliikenteen kuin jalankulunkin osalta.
- kehoitettiin liikenteen melun huomioimiseen asuinalueen suunnittelussa.

Lähialueen asukas (8.3.2018)

Verkkosivuilla olevan havainnekuvan perusteella suunnitelma kokonaisuudessaan näyttää pääsääntöisesti hyvältä ja toimivalta. Kuva kuitenkin ”otettu” pohjoisen

suunnasta, joten sen perusteella ei oikein voi päätellä, miltä kokonaisuus näyttää esim. etelän suunnalta. Jos kun tällaisia havainnekuvia tehdään ja laitetaan verkkoon, olisi hyvä olla eri tarkastelukulmia asiaan.

Pääasiallinen huoli ja huomio kiinnittyy siihen, ovat uudet rakennukset ympäristöön ja maisemaan nähden liian korkeita. Kysymyksessä on kulttuurihistoriallisesti ja maisema-arvoja ajatellen erittäin tärkeä paikka. Rakennukset eivät saisi olla korkeampia kuin rakennukset tien toisella puolella. Myös korttelin maisemallinen ”ilmavuus ja hengittävyys” pitäisi varmistaa.

Osallinen (kuntalainen) (16.5.2018)

Alueelle suunnitellaan asumista. ”Liikenneympyrässä” asuminen toimii, jos ajo asukaspysäköintiin tontille on sujuvaa eikä Rantakadulle jäädä etsimään pysäköintipaikkoja. Mielenpäässä esitetään myös, että Senaatti rakentaisi Itsenäisyydenaukion parkkitalon ehtona tämän kaavamuutoksella. Rakentamaton tontti pidetään nyt Virastotalon virkailijoiden parkkipaikkana ja alueella muutenkin vähän parkkipaikkoja.

Lähialueen asukas (10.8.2018)

Mielenpäässä toivotaan, että rakennettavien talojen korkeus ei kasvaisi niin suureksi, että Betanankadun postikortin kauniit kadut, Paavo Nurmen stadionin siluetti ja Samppalinnan mylly näkyisivät jatkossakin maisemassa.

Rakentamista en vastusta, mutta toivotaan että tulevat rakennukset ovat korkeitaan yhtä korkeat kuin viereiset kerrostalot.

Lähialueen asukas (13.8.2018)

Herkuleen tontti sijaitsee merkittävässä paikassa niin Marttiin tultaessa kuin poistuttaessa. Martinkadun varren ja Martinmäen jälleenrakennuskauden arkkitehtuuria edustavat rakennukset muodostavat yhtenäisen alueen Martinkadun yli. Uudisrakennuksen korkeus tulisi kaavassa määrätä sellaiseksi, että se ei riko kaupungin siluettia Martinmäen suunnasta (kadulta ja tornitalojen asunnoista katsottuna), Puistokadun suunnasta tai joen länsipuolen rannasta eikä myöskään kilpaile Martinmäen päällä seisovien, hieman monumentaalisen tornitalokokonaisuuden kanssa.

Vilkkaan liikenteen ja siitä aiheutuvan suositukset ylittävän melutason vuoksi kaavassa tulisi huomioida viheralueiden säilyminen erityisesti tontin kiilamaisessa yläosassa. Jo nyt Myllyhahteen edessä oleva kallioseinä heijastaa ja vahvistaa liikennemelua, entä jos vastapuolelle nousee korkea kiviseinä? Ehkä julkisivumateriaalin määräämisessäkin voidaan huomioida liikennemeluvaikutukset, joilla tutkitusti on vaikutuksia terveyteen ja viihtyvyyteen? Tämä koskee niin uudisrakennuksen asuntoja kuin jo olemassa oleviakin asuntoja Martinkadun molemmilla puolilla.

Suurella osalla Martin asukkaista ei ole omaa autoa. Kevyt ja joukkoliikenne ovat tärkeitä liikkumismuotoja ja uuden kaavan tulisi huomioida näiden liikennemuotojen vaivaton käyttö sekä kannustaa. Siihen autoliikenne Martissa on jo kohtuuttoman vilkasta ja suurelta osalta läpikulkuliikennettä aiheuttaen todetusti korkean melutason ja siitä johtuvia haittoja. Uudisrakennuksen liiketilojen tulisi olla sellaisia, että soveltuisivat kaupunginosan palvelurakenteen parantamiseen, keskustan laajenemiseen, lisäksi asumisviihtyvyyttä ja tietysti kohottaisivat kaupunkikuvaa. Voisivatko liiketilat avautua Martinkadulle samaan tapaan kuin Asoy Martinkulmassa rakennusta reunustavana ketjuna?

Lähialueen asukas (13.8.2018)

On ilo huomata, että nykyiset ympäristönäkökohdat otetaan huomioon ja uusia rakennuksia suunnitellaan alueen yhtenäisyyden edistämiseksi, erityisesti Betaniankadun tornitalojen ja ympäröivän luonnon osalta. Kuitenkin esitellyistä suunnitelmista jäi epäilyksiä niiden toteutettavuudesta. Havainnekuvassa Martinkadun varsi on täynnä rakennuksia, jotka vaihtelevat korkeuden mukaan, mutta mielestäni rakentaminen pitäisi toteuttaa väljemmin siten, että viheralueet näkyvät talojen välistä. Tämä tukisi Betaniankadun tornitalojen linjaa, mikä ei nykyisessä suunnitelmassa toteudu.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on luoda viihtyisä ympäristö kaikille kaupunkilaisille ja säilyttää tontin itäosan kallion muoto. Mikäli koko kadunvarsi rakennetaan täyteen, kallio jää piiloon, mikä heikentää alueen luonnon arvoja ja viihtyvyyttä.

Rakennusten kattojen tulisi olla samanlaisia harjakattoja kuin Betaniankadulla, ja materiaalit sekä värit tulisi valita samansuuntaisiksi. Martinkadulta Myllyhahteen suuntautuessa rakennusten ei tulisi ylittää Urheilupuiston kallion korkeutta, jotta ne noudattaisivat laskevan maaperän linjaa.

Martinsillalta tultaessa avautuu merkittävä näkymä Urheilupuistoon ja Betaniankadun tornitaloille. On tärkeää huomioida, että Herkules-tontin rakennukset sijaitsevat lähempänä katsojaa kuin Betaniankadun talot. Jos uudet talot olisivat suunnitellussa korkeudessaan, se antaisi vaikutelman, että ne ovat hallitsevammassa asemassa, mikä heikentäisi Betaniankadun talojen näkyvyyttä ja merkitystä kaupunkikuvassa.

Tontille jäävässä puutalossa voisi toimia esimerkiksi kahvila- ja ravintolatoimintaa tai taide- ja käsityötoimintaa taiteilijoille ja harrastajille. Esimerkiksi taidenäyttelyitä tai käsityömyyntiä voisi toteuttaa myös pop-up-ajatuksella.

Martinrantaseura ry (13.8.2018)

Hyvänä kaavoituksessa näemme rakentamisen kerroksellisuuden, mikä korostaa hienosti Martin alueen upeaa erityisnäkökymää Puistokadun suunnasta Marttiin päin ajettaessa. Samalla kuitenkin esitämme, että näkökymää Paavo Nurmen Stadionin katsomoon ei tule kokonaan peitetä tulevilla rakennuksilla.

Näemme myös hyvänä, että kaavassa esitetään osaa tontin alueesta säilytettäväksi luonnonvaraisena, puistomaisena alueena. Näemme erittäin tärkeänä, että tontilla sijaitseva Itäisen Rantakadun varrella sijaitseva suojeltu vanha puutalo kunnostetaan entiselleen myös sisätiloiltaan ja että rakennuksen järjestetään jatkossa, Esitämme myös, että kunnostuksen jälkeen rakennus osoitetaan yleishyödylliseen käyttöön, koska se ei nähdäksemme sovellu sijaintinsa vuoksi (melu-, värinä- ja saastehaitat).

Martin alueen poikkeuksellisen rajujen sodanajan pommitusten muistoksi esitämme, että tontilla Martinkadun ja Itäisen Rantakadun kulmassa oleva pommitusten jälkeenyäännyt tuhoutuneen rakennuksen vanha kivijalka suojellaan ja säilytetään Martin alueen muistomerkkinä jälkipolville ja että kivijalkaan kiinnitetään asianmukainen muistokirjoitus. Tärkeää on myös alueen pysäköinnin toteuttaminen rakennusten ja/tai alle, jotta rakennusten piha-alueet eivät jää autojen pysäköintialueeksi. Myös piha-alueet tulee maisemoida puistomaiseksi.

Alueen kaavoituksesta ja sen suunnitelmista tulee mielestämme järjestää vielä toinen yleisötilaisuus, sillä kesäkuun 18.pv järjestetty yleisötilaisuus osui juuri lomakauden alkuun, jolloin ihmisten lomasuunnitelmat oli jo pitkälti tehty, eivätkä kaikki asiasta kiinnostuneet ja halukkaat pystyneet osallistumaan infotilaisuuteen. Kokonaisuutena Martinrantaseura pitää tärkeänä, että koko alueen kaavoituksessa ja suunnittelussa, missä haluamme olla myös mukana, lähtökohtana on alueen viihtyisyyden ja omaleimaisuuden säilyttäminen.

Martinrantaseura haluaa yhteistyössä olla vaikuttamassa asemakaavan suunnittelussa koko kaavoitusprosessin ajan, joten toivomme informaatiota etenemisestä ja yhteydenpitoa.

As Oy Matinkatu 1 hallitus (17.8.2018)

Alustavien tietojen mukaan tontille on kaavailtu peräti viiden rakennuksen kokonaisuutta. Tällaisen rakennusmassan sijoittaminen kyseiselle tontille aiheuttaa monenlaisia ongelmia. Esitämme että tontille kaavoitettaisiin uudisrakennuksia huomattavasti maltillisemmin. Iso rakennusmassa voi tehdä Martinkadusta tuulitunnelin, joka nostaa pölyä ja liikenteen pakokaasuja sisälle rakennuksiin. Myös liikenteen melu kasvaa voimakkaasti, jos tien reunat on rakennettu tiiviisti molemmin puolin.

Uudisrakennusten rakentaminen jokirannassa aiheuttaa väistämättä muutoksia pohjavedessä. Talomme on rakennettu puupaaluille, mittaamme säännöllisesti orsiveden korkeutta, vielä toistaiseksi paalut ovat pysyneet vedenpinnan alapuolella, mutta uudisrakennuksen myötä pohjavedenkorkeus todennäköisesti laskisi, paalut jäisivät kuiville ja alkaisivat lahota, mikä edellyttää talomme uudelleen paaluttamista.

Martinkatu on nyt yksisuuntainen, jos uudisrakennuksille liikennöidään ainoastaan Itäisen Rantakadun puolelta, ruuhkauttaa se entisestään jo nyt huonosti vetävää väylää. Kaupunkimaisemaan liittyen tontti sijaitsee Turun kaupunkikeitaan reunassa. Martinkadulta voi nyt ihailla Samppalinnanmäen vehreää maisemaa, jylhiä kallioita ja tuulimyllyä. Tontin täyteen rakentaminen muuttaisi näkymän radikaalisti. Esitämme että mahdolliset uudisrakennukset olisivat korkeudeltaan ja kooltaan maltillisia, hienoon kaupunkimaisemaa sopivia ja ympäristön erikoispiirteiden huomioon ottavia.

Lisäkommentti kyselyyn. Aluetta ei kannata pilata kaavalla, joka mahdollistaa liian tiiviin ja korkean rakentamisen. Majakkarannan alueen kerrostalot ovat korkeita ja ne on rakennettu lähelle toisiaan. Majakkarannassa asuu noin 1400 asukasta. Nyt kaavoitettava alue on noin kolme kertaa Majakkarannan suuruinen, ja sinne suunnitellaan kaavoitettavaksi asuntoja vähintään 5000 asukkaalle. Se tarkoittaa sitä, että alue kaavoitetaan vielä tiheämmin ja rakennukset tulevat olemaan vielä korkeampia kuin Majakkarannassa. Asukasmäärätavoitetta on ehdottomasti alennettava.

On kaunis ajatus, että uuden alueen asukkaat käyttäisivät julkista liikennettä ja liikkuisivat kävellen / polkupyörällä. On kuitenkin epärealistista kuvitella, että uuden asuinalueen asukkaat käyttävät julkista liikennettä enemmän kuin olemassa olevien asuinalueiden asukkaat. Lisäksi Turussa pyöriteiden suunnittelu ja toteutus on toivottoman pirstaleista ja talvikunnossapito ala-arvoista.

Esitämme että mahdolliset uudisrakennukset olisivat korkeudeltaan ja kooltaan maltillisia, hienoon kaupunkimaisemaa sopivia ja ympäristön erikoispiirteiden huomioon ottavia.

Kaupunkisuunnittelun vastaus OAS-vaiheen palautteisiin kootusti

Kaupunkisuunnittelun vastaus rakentamisen kokonaismäärää, korkeutta ja tehokkuutta sekä alueen viihtyisyyttä koskeviin mielipiteisiin

Kaupunkikuvan laadun varmistamiseksi järjestettiin korttelin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu. Voittajaehdotus erottui edukseen laadukkaalla monipuolisella asunosuunnittelulla, korkeatasoisella harmonisella ja monimuotoisella arkkitehtuurillaan ja miellyttävää kävely-ympäristöä tuottavilla kaupunkikuvallisilla ratkaisullaan.

Kaupunkisuunnittelun vastaus liikennettä ja pysäköintiä koskeviin mielipiteisiin

Kaavatyön tueksi laaditaan melumallinnus suunnitellun korttelirakenteen kanssa. Kaavaratkaisulla pyritään kannustamaan jalankulun ja pyöräilyn lisääntymiseen. Senaatti on rakentamassa pysäköintirakennusta virastotalon ääreen, eikä nykymaankäytön muuttuminen rakentamiselle hankaloita lähialueen pysäköintiä. Kaavassa esitetään pysäköinnin toteuttamista rakenteellisina, jotta piha-alueet jäävät oleskelualueiksi.

Kaupunkisuunnittelun vastaus Herkulesta ympäröivän asutuksen huomiointia koskeviin mielipiteisiin

Rakentaminen on toteutettava niin, ettei se alenna pohjaveden pintaa haitallisesti eikä aiheuta vaaraa tai haittaa naapurikiinteistöille. Pohjaveden pinnan muutosta on seurattava koko korttelien rakentamisen ajan sen valmistumiseen saakka.

Suunnittelualueen pohjaveden mittaukset aloitettiin syksyllä 2023 Maanpää Geo Oy:n toimesta. Viimeisin mittaus on tehty tammikuussa 2025. Alueella on kaksi mittauspistettä. Tähänastiset mittaus tulokset ovat olleet vuodenaikojen mukaisesti normaalit. Ennen alueen rakennustöiden aloitusta on kartoitettava naapurikiinteistöjen paalutustilanne ja laadittava työaikainen seuranta vedenpinnan muutoksista. Rakennuttajan tulee lisätä mittauspisteitä, aloittaa tarkka rakentamisaikaisen seurannan dokumentointi ja tiedottaa asiasta asianomaisia kiinteistöjen taloyhtiöitä.

Kaupunkisuunnittelun vastaus kaupunkikuvaa koskeviin mielipiteisiin

Kaupunkikuvan laadun varmistamiseksi järjestettiin korttelin suunnittelu- ja tontinluovutus kilpailu. Itäisen Rantakadun rakennus on suojelukohde jo voimassa olevassa kaavassa, eikä tätä ole kaavoituksella tarkoituksena muuttaa.

Kaupunkisuunnittelun vastaus Turku Energian 110 kV kaapelin huomioinnista

Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole merkitty maanalaista johtoa varten varattu alueen osaa vaan rakennusoikeus on korttelirajalla. Asemakaavan valmistelussa pyritään huomioimaan Turku Energian toiveet ja huomiot maankäytön suunnittelussa.

Kaupunkisuunnittelun vastaus kaavan vuorovaikutukseen liittyen

Alueen kaavoituksesta ja sen suunnitelmista järjestetään vielä toinen yleisötilaisuus kaavaehdotusvaiheessa. Martinrantaseuralle lähetetään em. kutsu tilaisuuteen ja tiedote nähtävillä olo ajasta.

Asemakaavaluonnoksen hyväksynnän jälkeinen vuorovaikutus ja tulleet mielipiteet (osin typistetyksi)

Yhteenveto mielipiteistä vastineineen

Kaavoitusyksikköön saapui kaavaluonnoksen julkaisun jälkeen 4 mielipidettä, joista 2 on yrityksiltä, yhdistyksiltä tai viranomaisilta. Mielipiteensä lausuiivat Turku Energia Sähköverkot Oy ja Martinrantaseura ry sekä 2 yksityishenkilöä lähialueelta.

Turku Energia Sähköverkot Oy (8.1.2019)

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

Kaavoitus:

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

Martinrantaseura ry (5.2.2019)

Pidämme hyvänä kaavoituksen kerroksellisuutta, kuten jo aiemmassa mielipidelausunnossamme totesimme. Haluamme nyt vielä erityisesti korostaa, että asemakaavassa tulee määrätä kyseiselle tontille tulevien rakennusten korkeus sellaiseksi, että Puistokadun/ Martinsillan ja joen länsirannan suunnasta Marttiin päin säilyy näkymä niin Paavo Nurmen stadionin katsomoon kuin Betaniankadun tornitaloihin.

Kaavassa on hyvää myös se, että osaa tontin alueesta esitetään säilytettäväksi luonnonvaraisena, puistomaisena alueena. Tontilla nyt Oleva puusto tulee säilyttää suojaten se rakennusvaiheen aikana. Rakennusten piha-alueiden ei tule jäädä autojen pysäköintialueeksi. Pysäköintitilat pitää toteuttaa pääosin rakennusten/pihakannen alle. Tämä mahdollistaa puistomaisen ja suurimmalta osalta maavaraisen piha-alueen, jolle voidaan istuttaa kookkaiksi kasvavia puita. Vilkkaasti liikennöidyssä ympäristössä vahva puusto ja muu kasvillisuus on erityisen tärkeää asumisviihtyisyyden turvaamiseksi. Tontin alareunaan Itäisen Rantakadun suuntaisesti sijoitettu rakennus tulee siirtää tontilla ylemmäs, jotta suojeltavan vanhan rakennuksen ja uudisrakennuksen väliin jäävä alue laajenee ja sillä alueella nyt olevaa puustoa saadaan säilytettyä enemmän.

Mielestämme on tärkeää kunnostaa tontilla Itäisen Rantakadun varrella sijaitseva suojeltu vanha puutalo myös sisätiloiltaan. Rakennuksen huoltoylläpito on myös järjestettävä. Martin alueen poikkeuksellisen rajujen sodanajan pommitusten muistamiseksi esitämme Martinkadun ja Itäisen Rantakadun kulmassa olevan pommituksissa tuhoutuneen rakennuksen vanhan kivijalan suojelemista muistomerkkinä ja että kivijalkaan kiinnitetään asianmukainen muistolaatta.

Muilta osin uudistamme 13-08-2018 jättämämme Mielipidelausuntomme.

Kaavoitus:

Kaavaluonnoksessa oli esitetty korttelialueen liittymäyhteys vain Itäiseltä Rantakadulta. Herkuleksen korttelin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu aloitettiin syksyllä 2023 ja voittaja valittiin kesäkuussa 2024. Kilpailussa tarkasteltiin myös liikenteellistä toimivuutta. Kaavaehdotuksen pohjana toimii Herkuleksen korttelin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittaneen Uoman ehdotus. Kaavaehdotuksessa tullaan esittämään myös liittymää Martinkadulta, jolloin korttelialueelle tapahtuvaa liikennettä voidaan jakaa tasaisemmin.

Liikenneselvitys on laadittu keväällä 2022, jonka mukaan alueelle tulevien autojen lukumäärä ei tulisi muuttumaan nykyisestä parkkipaikkakäytöstä. Martinkadun katusuunnitelmien yhteydessä liikennemäärät vielä tarkistetaan.

Vuoden 2025 meluselvityksen yhteydessä laadittiin arvio kaavan tuottamasta lisäliikenteestä. Arvioitu liikennemäärä jäi hyvin vähäiseksi suhteessa Martinkadun ja Itäisen Rantakadun nykyisiin liikennemääriin. Lisäliikenteen osuus on niin pieni, ettei sen tarkempaa jatkoselvittämistä ole katsottu tarpeelliseksi. Martinkadun toimivuustarkastelua varten liikennemäärää kuitenkin arvioitiin erikseen osana Martinkadun katusuunnittelua.

Asukaspysäköinti mahdollistetaan asemakaavassa korttelin sisäpihalla kannenalaisena pysäköintinä sekä pienialaisena maanpinnallisena pysäköintinä.

Olemassa oleva suojeltu rakennus on huomioitu voittaneessa kilpailuehdotuksessa liiketoiminnan ja asumisen mahdollisuutena. Asemakaavan muutoksen määräyksellä varmistetaan, ettei tätä kulttuurihistoriallisesti merkittävää rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät rakennuksen ominaispiirteitä. Jotta kunnostustyöt edistävää kohteen arvoja, on rakennus- ja toimenpideluvissa kuultava museoviranomaista.

Martinkadun ja Itäisen Rantakadun vanhaa kivijalkaa ei ole kaavassa esitetty suojeltavaksi. Rakentamisen aikana voidaan kivijalka jättää paikoilleen, mikäli se sopii kokonaisuuteen, kivijalan kiviä voidaan mahdollisuuksien mukaan hyödyntää piha-alueilla tai Martinkaaren varrella esimerkiksi muuri-istutusten rakenteissa.

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

Lähialueen asukas (28.5.2019)

Itäisen Rantakadun ja Martinkadun kulmassa on tontti (Herkules) joka on suora jatke kulttuurirannalle, jolla jo ovat Turun Kaupunginteatteri ja Wäinö Aaltosen Museo. Kaupunkikuvallisesti se on myös yhtenäinen jatke Vartiovuorelle ja Samppalinnan mäelle, jossa kesäteatterin vieressä on yksi kaikissa Turku- esitteissä ja Turkuoppaissa oleva historiallisesti ja kulttuurisesti merkittävä monumentti, Samppalinnan mylly. Jokirannasta nousevat puistomme ovat kaunis ja yhtenäinen kulttuurimaisema, joka antaa Turulle leimaa viihtyisänä kotina kaupunkilaisille.

Säästäkää siis kyseinen kulmatontti esim. (matalalle) historiamuseolle tai kipeästi kaivatulle musiikkitalolle, eikä kaiken peittäville kerrostaloille, jotka rikkoisivat ainutlaatuisen kauniin kaupunkiprofiilin.

Kaavoitus:

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

Lähialueen asukas (9.9.2019)

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

Kaavoitus:

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

Ehdotusvaiheen valmistelu

Herkules-korttelin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu 15.8.2023

Tontinluovutuskilpailun tavoitteena oli toteuttaa Engelin ruutukaava-alueelle uusi, identiteetiltään ja arkkitehtuuriltaan tunnistettava, asuin-, liike- ja toimistokortteli. Aluetta suunnitellaan noin 350 asukkaalle. Kilpailun pohjalta laaditaan alueelle uusi asemakaava.

Tavoitteena on, että asemakaavaehdotus saa lainvoiman vuoden 2026 aikana. Kiinteistöjen rakentaminen käynnistyy arviolta vuonna 2027 alueen kunnallistekniikan valmistuttua.

Tontinluovutuskilpailu alkoi 15.8.2023. Senaatti-kiinteistöjen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailuun Herkules-korttelista tuli yhteensä 11 ehdotusta. Kilpailuehdotukset olivat kommentoitavina kaupungin nettisivuilla 24.1.2024 saakka. Kilpailun voittajaksi valittiin ehdotus nimeltä Uoma, jonka toteuttajina ovat SRV Rakennus Oy ja TA-Yhtymä Oy. Ehdotuksen ja suunnittelusta vastasi Lundén Architecture Oy.

Asemakaavaehdotuksen valmistelu

Kaavaehdotus on laadittu suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajatyön Uoman pohjalta.

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

Kaavaehdotuksen nähtävillä olo (MRL 65 §)

Kaavaehdotus kuulutetaan nähtäville 14.2.2026 ja nähtävilläoloaika on 16.2.- 17.3.2026.

26.1.2026 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Turku Energia Lämpö Oy:ltä, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta ja Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Turun kaupunginmuseon rakennussuojelulta ja arkeologialta ja Liikuntapalveluilta.

Virallisten lausuntopyyntöjen lisäksi kaavaehdotuksesta pyydetään kannanottoja kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden sisältä rakennusvalvonnalta, tonttipalveluilta ja ympäristönsuojelusta. Jokainen, joka kokee olevansa osallinen, on oikeutettu antamaan kirjallisen muistutuksen ehdotuksen nähtävillä olon aikana (16.2.- 17.3.2026). Lausuntoja saapui yhteensä 8 ja muistutuksia 3.

Yleisötilaisuus 26.2.2026

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

Yleisötilaisuudesta laadittiin yhteenveto, joka on tämän vuorovaikutusraportin liite 1.

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.

Tilaisuudessa keskusteltiin erityisesti kaavan vaikutuksista suojeltavaan puutaloon, liikennejärjestelyihin, pysäköintiin, rakennusten massoitteeluun sekä jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiin. Suojeltavan puutalon osalta todettiin, että sen sr-1-merkintä perustuu museoviranomaisen arvioon, ja rakennuksesta laadittu rakennushistoriallinen selvitys on vuodelta 2018.

Liikenteen ja pysäköinnin osalta asukkaat toivat esiin huolia Martinkadun ruuhkautumisesta sekä Myllyhahteen pysäköintipaikoista. Kaavoituksen edustaja selvensi, että Martinkaari toimii jalankulun ja pyöräilyn katuna, ja että kaava mahdollistaa pysäköinnin järjestämisen pääasiassa uudisrakennusten tarpeisiin. Rakennusten korkeuksia ja varjostusvaikutuksia käsiteltiin, ja todettiin, että massoitteelu perustuu kilpailun voittaneeseen ehdotukseen ja varjostus on arvioitu mallinnoiksi. Uuden jalankulku-yhteyden 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 tämän vuorovaikutusraportin liitteenä: Liite 1.

Tilaisuudessa esitetty materiaali tallennettiin tilaisuuden jälkeen Turun kaupungin sivuille Herkuleksen kaavahankkeen omalle sivulle:

<https://www.turku.fi/rakentaminen/kaavoitus/herkules-7398-2016>

Lausunnot (yhteensä 8 kpl)

Turku Energia Kaukolämpö 18.2.2026

Alue on liitettävissä kaukolämpö- ja Jäähdytysverkkoon, joista energia on saatavissa 100 % uusiutuvasti sekä liittymä toimitettuna avaimet käteen -palveluna. Lisäksi tarjolla on kiinteistökohtaisia, 100 % uusiutuvalla energia tuotettuja jäähdytysratkaisuja sekä muita erilaisia uusiutuvan energian hyödyntämiseen liittyviä teknisiä ratkaisuja, kuten aurinkoenergiaa ja hukkalämmöntalteenottoa. Ratkaisut edistävät energiatehokkuutta, hiilineutraaliustavoitteita ja energian kierrätystä. Kiinteistökohtaiset tekniset ratkaisut tulee kuitenkin tutkia jatkosuunnittelussa tarkemmin.

Kaavoituksen vastine

Merkittään tiedoksi. Alueen liitettävyyttä kaukolämpö- ja jäähdytysverkkoon sekä uusiutuvan energian ratkaisut huomioidaan jatkosuunnittelussa ja hankkeen toteutuksen yhteydessä yhteistyössä verkonhaltijan kanssa.

Mikäli alueelle tulee kaukolämmön piiriin asiakkaita, kaukolämpöverkko on tarkoitus saneerata uusien runkolinjojen ja talohaarojen rakentamisen yhteydessä.

Varsinais-Suomen pelastuslaitos 2.3.2026

Kaavaselostuksessa on hahmoteltu pelastustiejärjestelyjä. Rakennussuunnitteluvaiheessa varmistetaan riittävä pelastustien toiminta paikkojen toteutuma pelastautumisen ja sammutustyön tarpeiden mukaan. Kaavamääräyksissä todetaan, että pihakannen alla olevalle tontin rajalle palomuurin voidaan jättää rakentamatta edellyttäen, että henkilö- ja paloturvallisuudesta huolehditaan pelastusviranomaisen edellyttämällä tavalla. Pelastusviranomaisen ei ole rakentamisesta päättävä viranomaisen, mutta voi esittää

näkemyksensä palomuurin rakentamatta jättämisen edellytyksistä esimerkiksi rakennuslupavaiheessa.

Kaavoituksen vastine

Merkitään tiedoksi. Pelastustiejärjestelyt ja paloturvallisuuteen liittyvät ratkaisut tarkentuvat jatkosuunnittelussa ja rakennuslupavaiheessa pelastusviranomaisen ohjeiden mukaisesti, mukaan lukien palomuuria koskevat ratkaisut.

Turun Vesihuolto Oy 10.3.2026

Turun Vesihuolto Oy:llä ei ole huomautettavaa asemakaava- ja asemakaavanmuutosehdotuksen osalta.

Lupa- ja valvontavirasto, Alueidenkäyttöyksikkö, Ympäristöosasto 13.3.2026

Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että asemakaava on ohjaavan yleiskaavan mukainen. Lisäksi esitetään tarkennuksia erityisesti Aurajokivarren arvokkaan maisema-alueen huomiointiin (näkyvät joelta, rakentamisen sopeutuminen kulttuuriympäristöön), sr-1 -suojelumääräyksen sanamuotoon (painotus museoviranomaisen kuulemiseen), melu- ja ilmanlaatumääräyksiin (ääneneristävyysvaatimusten perustelevinen, hiljaisen julkisivun turvaaminen, parvekkeiden sijoittelu, korvausilman suodatus), ketoalueen (luo-1) hoidon ja kulutussuojauksen varmistamiseen sekä ilmastovaikutusten arvioinnin ja ilmastokestävän rakentamisen ohjauksen täsmentämiseen.

Kaavoituksen vastineet pääkohdittain

1. Asemakaava on ohjaavan yleiskaavan mukainen.
2. Kulttuuriympäristö ja maisema (Aurajokivarsi): joelta avautuviin näkymiin ja uudisrakentamisen sopeutumiseen arvoihin tulee kiinnittää lisää huomiota; kokonaisuuden rauhallisuus ja mittakaava tulee varmistaa.

Kaavoituksen vastine

Asemakaava perustuu alueelle järjestetyn suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittaneeseen ehdotukseen, jonka keskeisiä kaupunkikuvallisia ja arkkitehtonisia periaatteita kaavaratkaisu toteuttaa. Kaavamääräyksillä ohjataan rakentamisen korkeutta, massoittelevuutta, julkisivujen jäsentelyä, materiaaleja ja väritystä siten, että uudisrakentaminen sopeutuu Aurajokivarren arvokkaaseen maisema-alueeseen ja kulttuurihistorialliseen ympäristöön. Rakennusten suurimmat sallitut kerrosluvut ja vesikaton ylimmät korkeusasemat on määritelty kaavakartassa, eikä ylimpien kerrosten yläpuolelle sallita teknisiä tiloja, mikä hillitsee rakennusten maisemallista hallitsemattomuutta. Ylimpiä kerroksia on paikoin edellytetty sisään vedettäväksi ja kattokaltevuuksien sekä kattomuotojen vaihtelua on määrätty, millä kevennetään rakennusmassoja erityisesti Aurajoelta avautuvissa näkymissä.

Lisäksi kaavamääräykset edellyttävät julkisivumateriaaleiksi tiiltä tai puuta sekä maanläheisiä, lämpimiä ja murrettuja värisävyjä, joiden tulee vaalentua jokirannan läheisyydessä ja tummia rakennuskohtaisesti sisäosiin päin. Julkisivujen jäsentelyä ohjataan siten, ettei katu- tai jokimaisemaan muodostu pitkiä, yhtenäisiä ja maisemaa dominoivia seinäpintoja. Kaikilta tasakatoilta edellytetään viherkaton toteuttamista, ja uudisrakennusten kattoterassit on sijoitettava julkisivulinjan sisäpuolelle, mikä osaltaan tukee kokonaisuuden rauhallista ja maisemaan sopeutuvaa ilmettä. Näillä kaavakartan määräyksillä varmistetaan, että kaavanmukainen uudisrakentaminen liittyy Aurajokivarren kulttuurimaisemaan hallitusti eikä muodostu levottomaksi tai ympäristöään monotonisesti hallitsevaksi elementiksi.

3. Suojelu: Kaavaehdotuksessa on osoitettu suojeltava rakennus merkinnällä sr-1. Merkinnän määräystä on osin syytä korjata. Lupamuotojen sijaan määräyksessä tulee painottaa lausuntoa vaativia toimenpiteitä, esimerkiksi: ” Rakennuksen ulkoasun korjaus- ja muutostöitä suunniteltaessa on kuultava asiassa museoviranomaista.”.

Kaavoituksen vastine

Sr-1-määräys on muutettu kaavakarttaan seuraavanlaiseksi: ”Suojeltu rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa ei saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka tarvelevät rakennuksen arvokkaita ominaispiirteitä. Korjaus- ja muutostöitä suunniteltaessa ja rakentamislupaa haettaessa on kuultava museoviranomaista. Rakennuksen kokonaiskerrosalasta vähintään 50 % on varattava liiketiloille.”

Lausunnolla olleessa kaavaehdotuksessa (pvm. 26.1.2026) määräys oli seuraava: *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.*

4. Melu: Kaavaehdotuksessa Myllyhahteen suuntainen rakennus on osoitettu kokonaan toimistorakentamiseen. Rakennuksen julkisivuun kohdistuu voimakkaita melutasoja ja kadun puoleinen ilmanlaatu on todennäköisesti ajoittain heikko, syntyvän katukuilun ja tunnelinsuun takia. Toimistorakennuksen sijoittamista Myllyhahteen varrelle voidaan pitää hyvänä ratkaisuna. Rakennusalan ääneneristävyysmääräykseksi on kaavassa määrätty 35 dB. Koska rakennukseen ollaan rakentamassa toimistotiloja riittää julkisivun ääneneristävyudeksi, kaavaan liitetyn melumallinnuksen perusteella, 25 dB, jolloin toimistotiloissa saavutetaan niille annettu 45 dB päiväajan keskiäänitaso. Mikäli Lausunto kaavassa julkisivulle määrätään edellä mainittua korkeampi ääneneristävyysmääräys, tulee se perustella kaavaselostuksessa.

Kaavoituksen vastine

Myllyhahteen toimistorakennusten osalta julkisivun ääneneristävyysvaatimukseksi korjataan 25 dB. Esitetty 35 dB ääneneristävyysvaatimus on mitoitettu asuinrakennuksille, mikä ei vastaa rakennusten käyttötarkoitusta. Alle 30 dB määräyksen asettaminen on tässä tapauksessa tarpeen, koska ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä edellyttää vähintään 30 dB ääneneristystä ainoastaan rakennuksilta, joissa on asuntoja tai majoitus- ja potilashuoneita. Kaavoitus kiittää huomiosta.

Melu: Martinkadun suuntaisten rakennusten julkisivuihin kohdistuu korkeat päivä- ja yöajan keskiäänitasot. Lähes kaikkien rakennusten julkisivulla ylittyy 65 dB päiväajan keskiäänitaso, pahimmillaan keskiäänitaso on 68 dB. Lupa- ja valvontavirasto muistuttaa, että elinympäristön viihtyisyyden ja asumisen laadun takaamiseksi tulisi kaikille asunnoille taata avautuminen hiljaiselle ohjearvojen puoleiselle julkisivulle. Mikäli tätä ei voida kaikkien asuntojen osalta toteuttaa tulee ratkaisut perustella kaavaselostuksessa.

Kaavoituksen vastine

Asemakaava perustuu alueelle järjestetyn suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittaneeseen ehdotukseen, jonka lähtökohtana ovat pääosin läpitalon huoneistot sekä asuntojen ensisijaisen oleskelun ja avautumisen suuntaaminen hiljaisemmalle, ohjearvot täyttävälle puolelle. Yhdelle julkisivulle avautuvien asuntojen määrä on vähäinen. Asuntojen suuntautuminen ja asuntokakauma tarkentuvat rakennussuunnittelussa ja rakentamisvaiheessa. Vähäisyys on kaavassa konkretisoitu määräyksellä, jonka mukaan enintään 20 % asunnoista saa avautua yksinomaan melulle altistuville julkisivuille.

Melu: Itäisen rantakadun suuntaisille julkisivuille on määrätty 35 dB ääneneristävyys. Melumallinnuksen perusteella ääneneristävyudeksi riittää 30 dB. Kaavassa ei ole syytä määrätä vallitsevia olosuhteita korkeampaa ääneneristävyyttä, ilman selkeää perustelua. Korkea ääneneristävyysvaatimus voi lisätä turhaan rakennuskustannuksia.

Kaavoituksen vastine

Itäisen rantakadun suuntaisten julkisivujen ääneneristävyysmääräys poistetaan kaavakartalta. Kaava-aineistoon liitetyn melumallinnuksen perusteella sisämelutason ohjearvojen saavuttaminen voidaan toteuttaa tavanomaisin rakenneratkaisuin, eikä erillisen, 35 dB:n tasoinen kaavamääräys ole tarpeen. Ääneneristävyys mitoitetaan rakennussuunnittelussa hankekohtaisen, tarkennetun melu- ja ääneneristävyys selvityksen perusteella, jolloin ratkaisut voidaan sovittaa todellisiin julkisivukohtaisiin melutasoihin ja välttää perusteettomat kustannusvaikutukset. Kaavoitus kiittää huomiosta.

Melu: Parvekkeita ei pitäisi sijoittaa julkisivuille, joihin kohdistuu yli 65 dB keskiäänitaso. Vaikka parvekkeet voitaisiin suojata melulta teknisesti, ei niiden käytettävyys ole enää kovin hyvä. Lasituksen ollessa kiinni parvekkeen lämpötila voi nousta korkeaksi. Kun lasitus aukaistaan, melutaso on korkea. Lisäksi parvekkeen melutaso on vielä vähintään 3 dB korkeampi (heijastukset), kuin julkisivuun kohdistuva melutaso. Melulta suojattujen pihojen riittävyys suhteessa asukasmäärään tulee varmistaa.

Kaavoituksen vastine

Parvekkeet ovat keskusta-alueella perusteltu osa kaupunkiasumisen laatua ja ne lisäävät asuntojen yksityistä ulkotilaa tiiviissä korttelirakenteessa. Melulle alttiilla julkisivuilla parvekkeiden toteutuksessa edellytetään melunhallintaa (esim. lasitus ja rakenteellinen suojaus) sekä lämpötekni- sen toimivuuden varmistamista. Yksityiskohtainen mitoitus ja toimivuus osoitetaan lupavaiheessa tarkennetuilla melu- ja rakennusfysikaalisilla selvityksillä. Kaava määrää: Leikki- ja oleskelualueet ja parvekkeet on suunniteltava siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylitä. Suunnitelmassa tulee esittää leikki- ja oleskelualueen melusuojaus tilanteessa, jossa osa rakennusryhmän rakennuksista on vielä toteutumatta. Melulta suojattujen pihojen riittävyys suhteessa asukasmäärään tarkentuu rakentamislupavaiheessa.

5. Ilmanlaatu: korvausilma sisäpihan puolelta tai katolta; kaavamääräyksiin toivotaan täydennystä korvausilman suodatukselta sekä tarvittaessa pysäköintilaitoksen poistoilman sijoittelusta.

Kaavoituksen vastine

Kaavamääräystä on tarkennettu seuraavasti: "Rakennusten ilmanvaihdon korvausilma tulee järjestää sisäpihan puolelta tai katolta huomioiden jäteilmän etäisyysvaatimukset." Korvausilman suodatuksen vaatimukset varmistetaan rakentamislupavaiheessa voimassa olevien määräysten mukaisesti.

6. Luonnonsuojelu (luo-1 ketoalue): vaikutukset kulumiseen/liikkumiseen sekä hoitotarve tulee huomioida; kaavamääräyksiä suositellaan täydennettäväksi.

Kaavoituksen vastine

Keto sijaitsee jyrkällä rinteellä. Haastavien maastonmuotojen vuoksi luonnonarvoihin haitallisesti vaikuttava virkistyskäyttö alueella on epätodennäköistä, eikä kulkua alueelle ole tarpeen erikseen rajoittaa. Kaavamääräykseen luo-1 on lisätty maininta: "Alueen hoidossa tulee tavoitella avoimuutta ja paahteisuutta."

7. Ilmastovaikutukset: arviointia tulee täydentää ja mahdollisesti tarkistaa; kaavamääräyksiin esitetään lisättäväksi vahvempaa elinkaari- ja ilmastokestävän rakentamisen ohjausta.

Kaavoituksen vastine

Kaavaehdotuksen ilmastokestävää ja vähähiilistä rakentamista ohjaavia määräyksiä on lausunnon perusteella täsmennetty seuraavasti:

Muokattu määräys: "Pohjarakentamisessa tulee pyrkiä käyttämään vähähiilisiä ratkaisuja" on muutettu muotoon: "Pohjarakentamisessa ja rungossa tulee pyrkiä käyttämään vähähiilisiä ratkaisuja."

Lisätty määräys: "Asuinkerrostalojen tulee täyttää rakentamisluvan hakemisen ajankohtana voimassa olevat uudisrakentamiselle asetetut energiatehokkuusvaatimukset korkealla tasolla."

Lisätty määräys: "Asuinrakentamisessa tulee pyrkiä edistämään muuntojoustavuutta siten, että rakennuksen rakenteelliset ja talotekniset ratkaisut mahdollistavat asuntojen yhdistämisen saman taloyhtiön sisällä."

Liikennejärjestelmän ja maanteiden sekä vesienhallinnan osalta lausunnonantaja on Lounais-Suomen elinvoimakeskus.

Lounais-Suomen elinvoimakeskus Liikennejärjestelmäasiantuntija, alueiden käyttö 13.3.2026

Ei ole lausuttavaa asiassa.

Turun kaupungin vammaisneuvosto 16.3.2026

Vammaisneuvosto korostaa esteettömän ja saavutettavan kaupunkisuunnittelun merkitystä ja toteaa, että kaavan vaikutuksia on vaikea arvioida tässä vaiheessa eri vammaryhmien moninaisten tarpeiden vuoksi. Neuvosto toivoo osallistuvansa Herkules-tontin jatkosuunnitteluun ja työryhmiin koko prosessin ajan, esittää aloitteen saavutettavuus- ja esteettömyyssosion sisällyttämisestä tuleviin asemakaavaselostuksiin sekä muistuttaa kaavoitusasiakirjojen saavutettavuudesta (mm. lukulaitetuki ja kuvien kuvailutulkkaus). Lisäksi neuvosto edellyttää, että Turun kaupungin esteettömyysohjeistusta käytetään suunnittelun keskeisenä ohjenuorana.

<https://www.turku.fi/esteettomyys>

Kaavoituksen vastine

Merkitään tiedoksi. Esteettömyys ja saavutettavuus huomioidaan yleisten alueiden jatkosuunnittelussa ja rakentamislupavaiheen suunnittelussa Turun kaupungin esteettömyysohjeistuksen mukaisesti. Kaavoituksen ja hankkeen jatkovalmistelun aikana pyritään vuoropuheluun vammaisneuvoston kanssa keskeisistä ratkaisuista. Lisäksi huolehditaan siitä, että kaavoitusasiakirjat ovat saavutettavia (mm. lukulaitetuki ja kuvien kuvailutulkkaus) ja että oleelliset muutokset esitetään aineistossa selkeästi.

Turun kaupungin museo 17.3.2026

Kaupunginmuseo toteaa, että kaavamuutos perustuu Herkules-korttelin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittaneeseen ehdotukseen ja muuttaa kaupunkikuvaa Aurajoen varrella. Museo painottaa, että Betaniamkadun pistetalojen maisemallinen korosteisuus tulee säilyttää ja että Martinkadun ja Myllyhahteen varren uudisrakennuksista on esitettävä rakennuslupavaiheessa näkymätarkastelut erityisesti Martinsillan suunnasta. Museo pitää hyvänä rakennusten värityksen periaatetta (väritys tummuu Myllyhahteen suuntaan) eikä esitä huomautettavaa sr-1-suojelumääräykseen. Lisäksi museo edellyttää muinaisjäännösalueella arkeologisia tutkimuksia ennen rakentamista sekä arkeologista valvontaa maansiirtoihin, istutuksiin ja johtotöihin liittyen muinaismuistolain mukaisesti. Ohjeet tutkimuksen tilaajalle: Tämä lausunto tulee liittää tarjouspyyntöön / toimittaa tiedoksi tutkimuksista vastaavalle arkeologikonsultille. Muinaismuistolain 15 § mukaan arkeologisten tutkimusten kustannuksista vastaa rakennuttaja. Tämä lausunto tulee liittää tarjouspyyntöön / toimittaa tiedoksi tutkimuksista vastaavalle arkeologikonsultille. Ohjeet arkeologisten kenttätöiden tilaamiseksi:

http://www.nba.fi/fi/kulttuuriymparisto/arkeologinen_kulttuuriperinto/arkeologisten_kenttatoiden_tilaaminen

Kaavoituksen vastine

Merkitään tiedoksi. Kaavan kaupunkikuvalliset periaatteet ja määräykset ohjaavat uudisrakentamisen sovittamista Aurajokivarren maisemaan. Rakentamislupavaiheessa luonnossuunnitelmat esitetään kaupunkikuvatyöryhmälle, jotta voidaan arvioida kattomuotojen ja värityksen vaikutuksia kaupunkikuvaan sekä varmistaa Betaniamkadun pistetalojen asema keskeisissä näkymälinjoissa.

Sr-1-suojelumääräystä on muotoiltu lausunnon mukaiseksi.

Merkitään myös tiedoksi: Muinaisjäännösalueella toteutetaan rakentamisen edellyttämät arkeologiset tutkimukset ja valvonta museoviranomaisen ohjeiden mukaisesti; lausunto toimitetaan tiedoksi tutkimuksista vastaavalle arkeologikonsultille, ja kustannusvastuu määräytyy muinaismuistolain mukaisesti.

Turku Energia Sähköverkot Oy 17.3.2026

Lausunnossa todetaan, että kaavaehdotus huomioi pääosin Turku Energia Sähköverkot Oy:n tarpeet, mutta sitä esitetään täsmennettäväksi jakelumuuntamon tilavarauksen ja 110 kV maakaapelin suoja-alueen osalta. Lausunnon mukaan kaavakarttaan tulee osoittaa

jakelumuuntamolle ohjeellinen 4 x 4 metrin muu-alue, jolle on kuorma-autolla saavutettava suora yhteys ulkoseinään. Lisäksi kaavaselostuksen kohtaa 5.2 tulee täsmentää siten, että maakaapeli voi jäädä nykyiselle paikalleen 3 metrin suoja-alue huomioiden, suoja-alueelle ei sijoiteta istutuksia tai rakenteita, ja uudelle jakelumuuntamolle varataan 4 x 4 metrin tila korttelin 31 rakennuksesta.

Kaavoituksen vastine

Merkitään tiedoksi. Muuntamotilan varaaminen on tarpeen alueen uuden rakentamisen ja siitä seuraavan sähkönkäytön lisääntymisen edellyttämän jakeluverkon kapasiteetin ja toimitusvarmuuden varmistamiseksi sekä kiinteistöjen liittämiseksi sähköverkkoon. Jakelumuuntamon tilavaraus oli nähtävillä oloajan kaavassa esitetty kaavamääräyksissä sanallisesti - ei merkittynä kaavakarttaan. Kaavakarttaa on muutettu lisäämällä jakelumuuntamolle ohjeellinen muu-alue ja kaavamääräyksiä täydennetään siten, että muu-alueen vapaat sisämitat ovat vähintään 4 x 4 m, tila rajautuu suoraan ulkoseinään ja sille on järjestettävä pääsy kuorma-autolla. Lisäksi kaavaselostuksen kohtaa 5.2 täsmennetään lausunnon mukaisesti: Turku Energia Sähköverkot Oy:n 110 kV maakaapeli huomioidaan siten, että se voi sijaita nykyisellä paikallaan 3 m suoja-alue huomioiden. Suoja-alueelle ei sijoiteta istutuksia tai muita rakenteita. Lisäksi kaavaselostuksen kohtaa 5.2 täsmennetään lausunnon mukaisesti 110 kV maakaapelin suoja-alueen osalta (suoja-alueelle ei sijoiteta istutuksia tai rakenteita).

Kannanotot Kaupungin sisäiset asiantuntijatahot (yhteensä 3 kpl)

Rakennusvalvonta luvat 26.2.2026

1. 1. kerroksen kerrokorkeus tulee merkitä kaavamääräyksiin.

Kaavoituksen vastine: *Kaavakarttaan on lisätty määräys, jonka mukaan rakennusten kadunpuoleisen maantason kerrokorkeuden on oltava Itäisen Rantakadun ja Martinkadun varrella vähintään 4 metriä. Korttelissa 31 kerrokorkeus saa pienentyä Myllyhahteen suuntaan maanpinnan noustessa.*

2. Huoltoajo (tieliikennelain mukainen liikennemerkki) ei oikeuta ajamaan vieraspysäköintiin. Mikäli p-1-paikat sijoitetaan pp/h-alueelle, jolla on sallittu ainoastaan huoltoajo, alueen kautta ei voida järjestää ajoa tonteille.

Kaavoituksen vastine: *P-1-paikat sijaitsevat tonteilla. Kaavamääräystä "Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu" on täydennetty määräyksellä: "Vieraspaikoille ajo sallittu." Huoltoajo-käsite kattaa monenlaisia kuljetus- ja huoltotoimia, mutta se ei lähtökohtaisesti tarkoita yleistä tontille ajoa. Pp/h-väylän tarkempi liikennemerkkiratkaisu täsmentyy Martinkaaren katusuunnitteluvaiheessa.*

3. Kaavamääräyksen soveltamisala on epäselvä: Kaavassa todetaan: "Jokaiseen uudisasuinrakennukseen ullakolle / katolle on rakennettava vähintään yksi kattoterassi." Määräyksessä todetaan, ettei se koske korttelin 4 Vu1/2-, korttelin 30 Vlu1/2- eikä korttelin 31 V- ja VII-kerroksisia rakennuksia. Tarkennettavaksi, määräytyykö soveltaminen rakennusalan sallittujen kerroslukujen vai toteutettavan kerrosluvun perusteella (esim. jos V-kerroksiselle rakennusosalalle rakennetaan IV-kerroksinen rakennus). Tarvittaessa määräys tulee muotoilla yksiselitteisesti esimerkiksi siten, että se koskee/ei koske V- ja VII-kerroksisia rakennusaloja.

Kaavoituksen vastine: *Kaavamääräystä täsmennetään siten, että soveltaminen määräytyy rakennusalan kaavassa sallitun kerrosluvun (rakennusalan merkintä) perusteella, ei toteutettavan kerrosluvun mukaan.*

4. Rakennusalan rajat ovat lähellä luo-1-aluetta, säilytettävää puuta ja tontin rajaa, ja niiden olisi hyvä olla kauempana.

Kaavoituksen vastine: *Korttelin 31 rakennusalan ja luo-1-alueen välistä etäisyyttä on tarkasteltu kaavan valmisteluvaiheessa, ja se on todettu riittäväksi myös ympäristönsuojelun antaman arvion mukaan. Etäisyyttä on pidetty riittävänä myös*

hankkeen toteuttajan näkemyksen mukaan. Rakennusala on kaavakartalla merkitty väljäksi eikä rakentamista pakoteta kiinni alan koillisreunaan.

5. Kaavassa mainitun laadukkaan pyöräpysäköintipaikan sisältö tulee täsmentää. Laadukkuuden kriteerit tulisi esittää kaavassa, jotta määräys ei jää tulkinnanvaraiseksi.
Kaavoituksen vastine: *Pyöräpysäköinnin laadukkuuden arvioinnissa keskeisiä tekijöitä ovat paikkojen sijoittuminen katutasoon tai muuten helposti saavutettavaan paikkaan, sääsuojaus sekä runkolukitusmahdollisuus. Pyöräpysäköinnin mitoituksessa ja toteutuksessa noudatetaan Turun kaupungin mitoitusohjetta (Autopaikkojen ja pyöräpysäköintipaikkojen laskeminen kaavoituksessa, KH 8.2.2021 § 71). Kaavamääräyksiin lisätään täydentävä määräys: ”Vähintään puolet polkupyöräpaikoista tulee sijoittaa katettuun, lukittavaan ja esteettömästi saavutettavaan tilaan. Alueelle on lisäksi varattava riittävät tilat polkupyörien kunnostusta ja pesua varten.”*

6. Korttelin rajalle Martinkadun ja AL-1-alueen väliin suunniteltu aita: onko aita sallittu?
Kaavoituksen vastine: *Aita korttelin rajalla Martinkaaren (ei Martinkadun) ja AL-1-alueen välillä on kaavan mukaan sallittu.*

7. Vasemmanpuoleisen kulman rakennusala korttelissa 30: viitesuunnitelmassa esitetty kerrosluuku poikkeaa kaavan kerroslukumerkinnästä (kaava IVu2/3, viitesuunnitelma IV 4/5).
Kaavoituksen vastine: *Kaavan kerroslukumerkintä on sitova. Rakentaminen tulee toteuttaa kaavakartan mukaisesti (IVu2/3). Merkintä on korjattu viitesuunnitelmaan vastaamaan kaavamääräystä.*

8. Viitesuunnitelmassa huoltoajo on esitetty kulkemaan pergolan alitse. Onko tämä mahdollista?
Kaavoituksen vastine: *Huoltoajo pergolan alitse on mahdollista, mikäli pergolarakenne toteutetaan siten, ettei se estä ajoneuvoliikennettä. Pergolan vapaan alikulkukorkeuden tulee olla riittävä huoltoajoneuvoille.*

9. Kaavassa tulee esittää selkeästi, mitkä puut ovat suojeltavia.
Kaavoituksen vastine: *Suojeltavat puut on osoitettu kaavassa. Kaavassa on merkitty yhteensä kolme suojeltavaa puuta.*

10. Kortteli 4 (Vu2/3): viitesuunnitelmassa on esitetty koilliseen ulottuva ulokeparvekelinja rakennusalan ulkopuolelle (noin 1 m). Onko tämä sallittua?
Kaavoituksen vastine: *Kaavakarttaan on lisätty tarkentava määräys, joka sallii Vu2/3-kerroksisella rakennusallalla parvekeulokkeen ylittää rakennusalan koillisen sivun enintään 1,25 metriä.*

11. Rakennusalan ja puistoalueen välinen etäisyys on vain noin 2 m. Onko rakennusalan läheisyydestä aiheutuvat vaikutukset viereiselle alueelle arvioitu (mm. jyrkkä rinne ja rakentamisen aikaiset työvaiheet, kuten vuototilan rakentaminen)? Aiemmistä hankkeista saadun kokemuksen perusteella 2 m etäisyys ei välttämättä ole riittävä.
Kaavoituksen vastine: *Korttelin 4 rakennusalan ja Urheilupuiston puoleisen viher-/puistoalueen välistä etäisyyttä on tarkasteltu kaavan valmisteluvaiheessa, ja se on todettu riittäväksi myös ympäristönsuojelun antaman arvion perusteella. Etäisyyttä on pidetty riittävänä myös hankkeen toteuttajan näkemyksen mukaan.*

12. Mistä ajoreitti sr-1-rakennuksen pysäköintipaikoille järjestetään? Huoltoajo-merkintä ei lähtökohtaisesti kata normaalia tontille ajoa.
Kaavoituksen vastine: *Ajo sr-1-rakennuksen pysäköintipaikoille on järjestettävissä Itäiseltä Rantakadulta viereisen tontin kautta. Kulkuyhteys on kaavassa osoitettu tonttialueeksi (ei katualueeksi). Liikennemerkitöjä ja kaavamääräystä täsmennetään siten, että kulkuyhteys mahdollistaa myös tontille ajon sr-1-rakennuksen asiointi- ja pysäköintitarpeisiin (ei ainoastaan huoltoajoa).*

13. Viitesuunnitelman asemapiirroksen perusteella jää epäselväksi, onko VIIu1/2-rakennusalan eteläisin rakennusosa rakennettu kiinni rakennusalan rajaan. Asemapiirroksessa näkyy kapea kaistale ennen kattoterassien linjaa, mutta viitejulkisivuissa julkisivu vaikuttaa olevan kattoterassien kanssa samassa linjassa. Lisäksi kaavassa mainittu 15 metrin runkosyvyys vaikuttaa ylittävän tämän kaistaleen kohdalla. Rakennusalan syvyyttä ja runkosyvyyttä koskeva teksti tulisi täsmentää (esim. parvekkeet runkosyvyyden ulkopuolella, mutta rakennusalalla).

Kaavoituksen vastine: Kaavan runkosyvyydsmääräys koskee asuinkerroksia korttelissa 30. Kaavamääräyksissä on täsmennetty, että korttelissa 30 Martinkadun varrella rakennuksen suurin sallittu runkosyvyys on 15 metriä, ja että tontilla 30.-3 rakennuksen runkosyvyys saa autopaikkojen toteuttamisen vuoksi olla maantasokerroksessa tätä suurempi. Näin ollen ainoastaan 1. kerroksen osalta runkosyvyys voi olla suurempi kuin ylempien asuinkerrosten.

14. Kannanotossa pyydetään selventämään 1/3k III-merkinnän tulkintaa viitesuunnitelmassa: onko ullakkokerrokseen esitetty pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja, ja tarkoittaako ratkaisu Martinkaaren suuntaan paikoin nelikerroksisuutta.

Kaavoituksen vastine: Kaavaratkaisussa 1/3k III-merkintä mahdollistaa ullakkokerroksen tilojen toteuttamisen pääkäyttötarkoituksen mukaisina tiloina kaavan sallimissa rajoissa. Kaavamääräyksiin on lisätty AL-1-kortteliin määräys: ”Kellarikerrokseen saa rakentaa pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa.” Rakentamisen kerrosluku määräytyy kaavakartan kerroslukumerkinnän mukaan.

Kiinteistönmuodostus 4.3.2026

Kaavan tonttijakoon ei ole huomautettavaa.

Korttelin 31 osoitteet muodostuvat Martinkaareltä. Kortteleiden 4 ja 30 osoitteet annetaan Itäiseltä Rantakadulta jakamalla osoitenumero 42 pienkirjaimin, koska viereiset numerot ovat jo käytössä. Korttelin 30 tontti 3 saa lisäksi osoitteen Martinkaareltä. Rakennus voi saada osoitteen Martinkaaren puolelta porraskäytävän sijainnin perusteella, mutta tontin osoite määräytyy ajokelpoisen kulun mukaan.

Kaavoituksen vastine

Merkitään tiedoksi. Kannanotossa esitetyt osoitteistusta koskevat periaatteet huomioidaan jatkosuunnittelussa ja rakennuslupavaiheessa. Tontin osoite määräytyy ajokelpoisen kulun mukaan, ja rakennuksen osoite voidaan tarvittaessa tarkentaa porraskäytävän sijainnin perusteella.

Rakennusvalvonta ympäristöasiantuntija 26.3.2026

Rakennusvalvonnan ympäristöasiantuntija kiinnittää huomiota kaava-alueen viherympäristöön ja kaupunkikuvallisiin vaikutuksiin. Esiin nostetaan huoli siitä, että kaavassa säilytettäväksi osoitetut puut sijoittuvat paikoin hyvin lähelle rakennusaloja, mikä voi vaikeuttaa niiden säilymistä rakentamisen aikana (mm. vaahtera nro 17, jalava nro 18 sekä vaahtera nro 9). Erityisesti mainitaan yksittäisten arvokkaiden jalopuiden sekä naapurikiinteistöjen puuston säilymisedellytykset, samoin luo-1-alueen puuston säilyminen louhinnan yhteydessä sekä ajoyhteyden ja ajoluiskan sijoittuminen naapurikiinteistöjen puisten juuristoalueelle.

Lisäksi huomiota kiinnitetään havainnekuvien ja kaavaratkaisun väliseen ristiriitaan katuvihreän osalta. Erityisesti Itäisen Rantakadun ja Myllyhahteen puoleisten katutilojen arvioidaan jäävän kivipintaisiksi ja niukasti vehreiksi, eivätkä viherkatot ja sisäpihan kasvillisuus merkittävästi paranna katutason vihreyttä. Huomioissa tuodaan esiin myös kaupunkiekologisia näkökulmia, kuten 3–30–300-periaatteen toteutuminen, sekä sisäpihojen talvikunnossapito, lumenkasaustilojen riittävyys ja hulevesien hallinta talviolosuhteissa.

Kaavoituksen vastine

Asemakaava perustuu alueelle järjestetyn suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittaneeseen ehdotukseen. Kilpailu järjestettiin 8/2023–1/2024, ja saadut huomiot ovat osaltaan ohjanneet kaavatyon valmistelua. Kaavassa suojeltavat ja säilytettävät puut on

osoitettu (yhteensä kolme kappaletta), ja niiden säilymiseen kiinnitetään erityistä huomiota jatkosuunnittelussa ja rakentamisen toteutusvaiheessa. Rakennus- ja pihasuunnittelun yhteydessä varmistetaan, että rakentamisen aikaiset työvaiheet, kuten louhinta, kaivannot ja ajoluiskat, suunnitellaan siten, että vaikutukset puiden juuristo- ja latvusalueille minimoidaan, ja myös naapuriikiinteistöjen puustoon kohdistuvat vaikutukset huomioidaan. Vaahtera nro 9 poistuu alueelta kaavan rakentumisen myötä.

Havainnekuvat ovat luonteeltaan viitteellisiä, eikä niillä ole sitovaa oikeusvaikutusta.

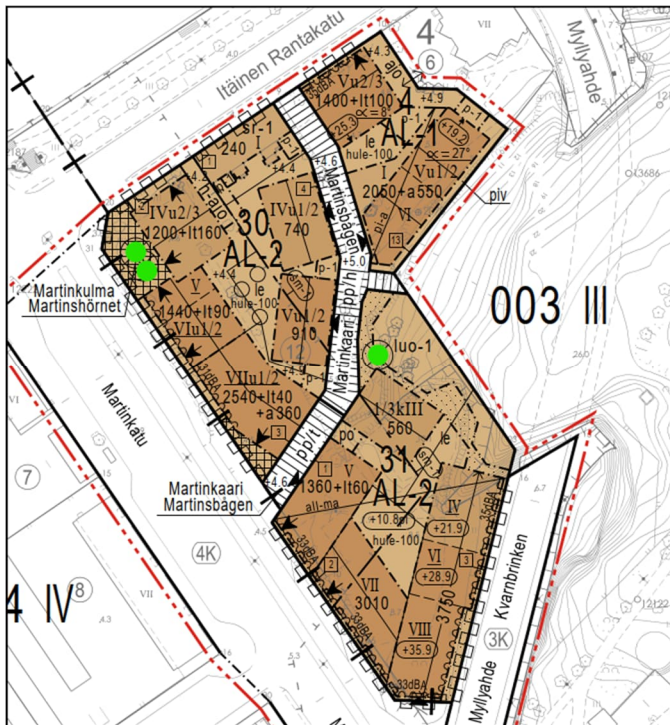
Yksittäisiä puita koskevat viittaukset ovat taustaselvityksiä eivätkä muuta kaavakartan sitovia merkintöjä. Katuvihreän toteutuminen sekä istutusten sijoittuminen ja tilavaraukset täsmentyvät katusuunnittelussa, jossa huomioidaan johtolinjat ja kunnallistekniikka.

Kaavaratkaisulla mahdollistetaan katuvihreän toteuttaminen, mutta sen lopullinen laajuus määräytyy katusuunnitelmien sekä yksityiskohtaisen pihasuunnittelun yhteydessä.

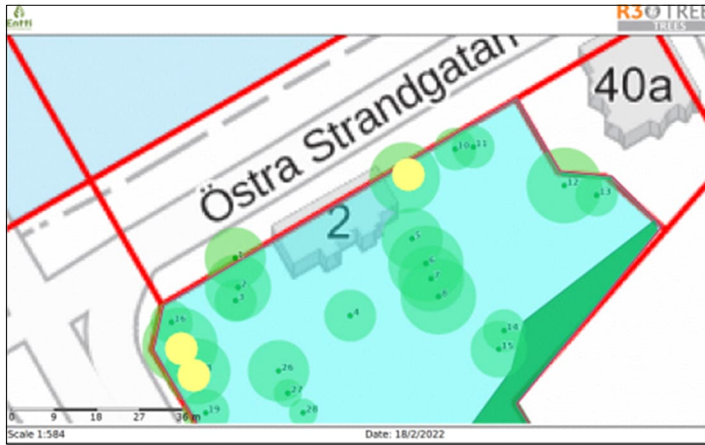
Martinkaaren katualueen suunnitteluun ja kaavan tilavarauksen määrittelyyn on osallistunut kaupunkirakentaminen ja tilat -palvelukokonaisuuden asiantuntijoita.

Sisäpihan ja viherkattojen kasvillisuus on tarkoitettu ensisijaisesti piha- ja korttelitason viihtyisyyden parantamiseen sekä hulevesien hallinnan tukemiseen. Sisäpihan talvikunnossapito, lumenkasaus ja hulevesien hallintaratkaisut tarkentuvat jatkosuunnittelussa, jossa huomioidaan myös talvikunnossapidon käytännön edellytykset. Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun toteutusaikaan 3–30–300-periaate ei ollut käytössä, minkä vuoksi kaavan perusratkaisu perustuu voittaneen ehdotuksen rakenteellisiin lähtökohtiin.

Kaavaratkaisu edistää kokonaisuutena kaupunkimaista, tiivistä ja toiminnallista ympäristöä, jossa viherrakenteen säilymistä ja täydentämistä tuetaan kaavan ja jatkosuunnittelun keinoin.



Kuvaote Herkules-kaavaehdotuskartasta (pvm. 26.1.2026), jossa kaavassa suojeltavat puut on merkitty vihreällä.



Kuvaote Entti Groupin laatimasta kuntoarvioraportista (pvm. 18.2.2022), jossa kannanotossa esiin nostetut puut on merkitty keltaisella.

Muistutukset (yhteensä 3 kpl)

Lähialueen asukas 15.3.2026

Muistutuksessa esitetään, että historiallinen näkymä Betaniankadun tornitaloille tulee säilyttää ja että Herkuleksen uudisrakentamisen tulee sovittua kaupunkikuvaan siten, ettei tornitalojen asema maisemassa heikkene. Lisäksi toivotaan, että näkymät Betaniankadun tornitaloilta joen suuntaan huomioidaan ja että uudisrakennusten massoittelu ei muodostu tornitalojen suuntaan suljetuksi, ”bunkkerimaiseksi” seinämäksi. Liikenteen osalta muistutuksessa esitetään huolia Martinkadun liikenteen vaikutuksista (mm. melu ja ajonopeudet) myös ennen Martinkadun ja Myllyhahteen risteystä sekä kysytään tulevista liikenneratkaistuista Hirvensalon suuntaan.

Kaavoituksen vastine

Merkitään tiedoksi. Kaavaratkaisu ja kaavamääräykset ohjaavat uudisrakentamisen korkeutta, massoittelua, kattomuotoja sekä julkisivujen jäsentelyä, materiaaleja ja väritystä siten, että rakentaminen sovittuu Aurajokivarren arvokkaaseen maisema-alueeseen ja kulttuurihistorialliseen ympäristöön ja Betaniankadun tornitalojen asema Martinkadun katunäkymän päätteenä säilyy. Herkuleksen alueelle sijoittuva uudisrakentaminen aiheuttaa muutoksia Betaniankadun kerrostalojen alimpien kerrosten näkymiin. Martinkadun liikennejärjestelyt, nopeusrajoitukset ja meluvaikutusten hallinta tarkentuvat katusuunnittelussa ja meluselvitysten perusteella. Mahdolliset laajemmat, Hirvensalon suuntaan vaikuttavat liikennejärjestelyt ratkaistaan erillisissä liikennejärjestelmä- ja katusuunnittelun hankkeissa.

As Oy Martinrinteen A-talo 16.3.2026

Muistutuksessa esitetään, että Herkuleksen eteläosan (AL-2) uudisrakentamisen massoittelu ja korkeus tulee sovittaa siten, että näkymät Martinrinteeltä ja Betaniankadun suuntaan säilyvät mahdollisimman avoimina ja että kaupunkikuvaan ei synny Myllyhahteen suuntaan korkeaa, ”bunkkerimaista” seinämää. Muistutuksessa toivotaan myös puu- ja pensasistutuksia Myllyhahteen ja Martinkadun kärkeen sekä julkisivujen ja kattolinjojen jäsentelyä niin, että rakennukset ovat ”huokoisia” näkymien ja kaupunkikuvan kannalta. Lisäksi tuodaan esiin huoli Myllyhahteen liikennemelun heijastumisesta kohti olemassa olevaa asutusta ja Urheilupuistoa sekä esitetään, että rakennuksen muodon ja pintamateriaalien tulisi olla akustisesti melua vähentäviä. Liikenteen osalta muistutuksessa esitetään huolia melusta, ajonopeuksista ja ruuhkautumisesta. Muistutuksessa esitetään myös toive, että Myllyhahteen varren matalaa urheilu- ja parkkitaloratkaisua tarkasteltaisiin osana Uoma-suunnitelmaa.

Kaavoituksen vastine

Merkitään tiedoksi. Kaavaratkaisu ja kaavamääräykset ohjaavat uudisrakentamisen korkeutta, massoittelua, kattomuotoja sekä julkisivujen jäsentelyä, materiaaleja ja väritystä siten, että rakentaminen sovittuu Aurajokivarren kaupunkikuvaan ja Betaniankadun

tornitalojen asema maisemassa säilyy. Rakennuslupavaiheessa edellytetään näkymätarkasteluja ja suunnitelmien tarkentamista erityisesti Martinsillan ja joen suunnasta sekä Martinrinteen suunnasta, jotta voidaan varmistaa, ettei Myllyhahteen suuntaan muodostu kaupunkikuvaa hallitsevaa tai sulkeutunutta seinämävaikutelmaa. Puu- ja viheristutusten toteutus tarkentuu katusuunnittelussa ja pihasuunnittelussa kaavan osoittamien alueiden ja määräysten pohjalta. Kaupungin tavoitteena on istuttaa Martinkadulle puita johtolinjojen sallimissa rajoissa. Meluvaikutukset on arvioitu melumallinnuksin ja kaava ohjaa meluntorjuntaa muun muassa ääneneristävyysmääräyksin sekä asuntojen avautumista koskevin periaattein; julkisivujen tarkemmat akustiset ratkaisut, kuten materiaalivalinnat ja muotoilu, ratkaistaan rakennussuunnittelussa. Martinkadun ja Myllyhahteen liikennejärjestelyt, mahdolliset nopeusrajoitukset ja melun hallintatoimet tarkentuvat katusuunnittelussa. Tontinluovutuskilpailun voittaneessa ehdotuksessa Uoma Myllyhahteen varrelle on esitetty toimistorakennus. Kilpailuvaiheessa esitettiin myös urheiluhallivaihtoehtoja, mutta niiden toteuttamista ja toteutustahon sitouttamista hankkeeseen ei arvioitu realistiseksi. Urheiluhallia tai erillistä pysäköintilaitosratkaisua koskevat vaihtoehdot eivät ratkea tämän asemakaavan yhteydessä, vaan ne edellyttävät erillistä suunnittelua ja päätöksentekoa.

Muistutuksessa pyydetään myös huomioimaan Martinkadun liikenne, melu ja ajonopeudet ennen Myllyhahteen risteystä. Tähän liikennesuunnittelu vastaa: Martinkadun suunnittelussa huomioidaan kadun toiminnan jatkuminen myös tulevaisuudessa osana pääkatuverkkoa. Nykyinen 40 km/h nopeusrajoitus Martinkadulla on tarkoitus säilyttää ennallaan, sillä sen arvioidaan palvelevan nykyistä ja tulevaa kaupunkiympäristöä parhaiten. Katusuunnittelussa kiinnitetään huomiota kaikkien käyttäjäryhmien turvallisuuteen ja toimivuuteen sekä katu ympäristön viihtyisyyteen, millä voidaan osaltaan vaikuttaa myös koettuun meluun.

Martinkadun liikenteen lisääntyminen ja ruuhkautumisen ehkäisy -kohtaan liikennesuunnittelu vastaa: Martinkadun tulevien liikennejärjestelyjen tavoitteena on palvella alueen toimintoja ja liikkumistarpeita sekä toimia osana laajempaa katu- ja pääkatuverkon kokonaisuutta. Martinkatu ei nykyarvioiden perusteella muodosta liikenteelle merkittävää pullonkaulaa, vaan liikennettä rytmittäviä tekijöitä esiintyy katuverkolla useissa eri kohdissa, minkä vuoksi liikenteen sujuvuutta tarkastellaan kokonaisuutena osana laajempaa liikennejärjestelmää.

Samppalinnan Kesäteatteri 17.3.2026

Muistutuksessa kiitetään teatterin kuulemisesta kaavan valmistelussa ja todetaan, että vuoropuhelu auttoi korjaamaan kilpailuaineistoon liittyneen puutteen (pyörivä katsomo puuttui kartta-aineistosta), jolla olisi voinut olla vaikutusta Herkuleksen korttelin ja Urheilupuiston välisen jalankulkuyhteyden suunnitteluun. Lisäksi pyydetään tarkentamaan kaavaselostuksen tekstejä: omistussuhteita koskevaa lausetta (katsomo- ja lavasterakenteiden lisäksi myyntikioskit teatterin omistuksessa), ”näytös- ja harjoitusaikojen aikana” -muotoilu sekä väylälinjauksen täsmennys niin, etteivät kulkijat ylitä näyttämöaluetta tai näy katsomoon harjoitusten tai esitysten aikana.

Samppalinnan Kesäteatteri suhtautuu kaavaehdotukseen myönteisesti eikä vastusta kaavan etenemistä. Teatteri korostaa kuitenkin, että alueen pitkäaikainen teatteritoiminta ja sen jatkuvuus tulee tunnistaa alueen lähtökohtana myös jatkovalmistelussa, rakentamisessa ja lupavaiheissa. Lisäksi muistutuksessa painotetaan tarvetta ehkäistä rakentamisen aikaiset häiriöt teatteritoiminnalle, hyväksyä teatteritoiminnan aiheuttamat äänet harjoitus- ja esitysaikoina sekä välttää teatteritoimintaa häiritsevien ääni-, valo- tai muiden vaikutusten aiheuttamista kaava-alueelta.

Kaavoituksen vastine

Merkitään tiedoksi. Kaavaselostuksen tekstejä täsmennetään muistutuksessa esitetyllä tavalla: omistussuhteita koskevaan kohtaan lisätään myyntikioskit, ajankohtaa koskeva ilmaisu korjataan muotoon ”näytös- ja harjoitusaikojen aikana” ja Urheilupuistoon suuntautuvan yhteyden linjausta koskevaa tekstiä täydennetään siten, että väylällä liikkuvat

eivät kulje teatterin näyttämöalueen poikki eivätkä näy harjoitusten tai esitysten aikana katsomoon. Kaavoitus kiittää huomioista. Jalankulkuuyhteyden tarkempi suunnittelu tehdään jatkosuunnittelussa yhteistyössä teatterin kanssa, kun kaupunki käynnistää hankkeen suunnittelun. Teatteritoiminnan jatkuvuus huomioidaan hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa, ja rakentamisen aikaisia häiriöitä pyritään ehkäisemään työvaiheiden yhteensovittamisella ja sujuvalla viestinnällä teatterin kanssa.

Kaavaan tehdyt muutokset/korjaukset/tarkennukset (lausuntojen ja kommenttien perusteella)

Kaavakartta

- **Sr-1-suojelumääräyksen sanamuoto muutettu:** määräystä tarkennettu painottamaan rakennuksen ominaispiirteiden säilyttämistä ja museoviranomaisen kuulemista korjaus- ja muutostöitä suunniteltaessa ja rakentamislupaa haettaessa; samalla täsmennetty käyttötarkoitukseen liittyvä vaatimus (vähintään 50 % kerrosalasta liiketiloille). (*Lupa- ja valvontavirasto / Ympäristöosasto 13.3.2026; vastine: sr-1-määräys muutettu kaavakarttaan*)
- **Myllyhahteen toimistorakennuksen julkisivun ääneneristävyys korjattu:** kaavamääräyksen ääneneristävyysvaatimus muutettu 35 dB → 25 dB toimistokäyttöä vastaavaksi. (*Lupa- ja valvontavirasto / Ympäristöosasto 13.3.2026; vastine: määräys korjataan*)
- **Itäisen Rantakadun suuntaisten julkisivujen ääneneristävyysmääräys poistetaan:** erillinen 35 dB -määräys poistetaan kaavakartalta; ääneneristävyys mitoitetaan rakennussuunnittelussa tarkennetun selvityksen perusteella. (*Lupa- ja valvontavirasto / Ympäristöosasto 13.3.2026; vastine: määräys poistetaan*)
- **Enintään 20 %:n osuudesta melulle altistuvilla julkisivuilla koskeva määräys lisätty kaavakarttaan:** ”Korkeintaan 20 % asunnoista saa avautua yksinomaan sille julkisivulle, jonka äänitasoerovaatimus on 31 dBA tai suurempi.” (*Lupa- ja valvontavirasto / Ympäristöosasto 13.3.2026; ; vastine: määräys lisätty*)
- **Ilmanlaatu/korvausilma-määräystä täsmennetty:** raitisilma johdettava sisäpihan puolelta mahdollisimman korkealta tai katolta; ottoaukot sijoitettava etäälle pysäköinnin jäteilmasta ja sisäänajosta; raitisilman suodatuksessa edellytetään tehokasta suodatusta voimassa olevien määräysten mukaisesti. (*Lupa- ja valvontavirasto / Ympäristöosasto 13.3.2026,*) vastine: kaavamääräystä tarkennettu seuraavanlaiseksi: ”Rakennusten ilmanvaihdon korvausilma tulee järjestää sisäpihan puolelta tai katolta huomioiden jäteilman etäisyysvaatimukset.” Lausunnolla olleessa kaavaehdotuksessa (pvm. 26.1.2026) määräys oli seuraava: ”Rakennusten ilmanvaihdon korvausilma tulee järjestää sisäpihan puolelta tai katolta.” Rakennuslupaviranomainen varmistaa rakennuslupavaiheessa, että toteutus on määräysten mukaista.
- **Luo-1 (ketoalue) -määräystä täydennetty:** lisätty hoitoa koskeva tavoite: alueen hoidossa tulee tavoitella avoimuutta ja paahteisuutta. (*Lupa- ja valvontavirasto / Ympäristöosasto 13.3.2026; vastine: lisäys luo-1-määräykseen*)
- **Jakelumuuntamon tilavaraus lisätty kaavakarttaan:** kaavakarttaan lisätty ohjeellinen *muu-alue* jakelumuuntamolle; määräyksiä täydennetään (vähintään 4x4 m vapaat sisämitat, tila suoraan ulkoseinään, pääsy kuorma-autolla). (*Turku Energia Sähköverkot Oy 17.3.2026; vastine: kaavakarttaa muutettu ja määräyksiä täydennetään*)
- **1. kerroksen vähimmäiskerroskorkeus lisätty:** kaavakarttaan lisätty määräys, jonka mukaan Itäisen Rantakadun ja Martinkadun varrella kadunpuoleisen maantason kerroskorkeuden on oltava vähintään 4 metriä. (*Rakennusvalvonta luvat 26.2.2026; vastine: määräys lisätty*)
- **Vieraspaikoille ajo sallittu pp/h-kadulla:** jalankululle ja polkupyöräilylle varatun kadun (huoltoajo sallittu) määräystä täydennetty tekstillä ”Vieraspaikoille ajo sallittu.” (*Rakennusvalvonta luvat 26.2.2026; vastine: määräystä täydennetty*)
- **Pyöräpysäköinnin laatua koskevaa määräystä täydennetään:** kaavamääräyksiin lisätään vaatimus, että vähintään puolet pyöräpaikoista sijoitetaan katettuun, lukittavaan ja

esteettömästi saavutettavaan tilaan; lisäksi varataan tilat pyörien kunnostukselle ja pesulle. (Rakennusvalvonta luvat 26.2.2026; vastine: lisätään täydentävä määräys)

- **Parvekeulokkeen salliminen merkitty (Vu2/3):** kaavakarttaan lisätty määräys, joka sallii Vu2/3-kerroksisella rakennusalalla parvekeulokkeen ylittää rakennusalan koillisen sivun enintään 1,25 m (Rakennusvalvonta luvat 26.2.2026; vastine: määräys lisätty)
- AL-1-kortteliin on lisätty määräys: "Kellarikerrokseen saa rakentaa pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa.
- **Ilmastokestävyys ja hulevesien hallinta -kohtaa on tarkennettu ja lisätty seuraavat 3 määräystä:**
 - 1) Määräyksen tarkennus:
Määräys "Pohjarakentamisessa tulee pyrkiä käyttämään vähähiilisiä ratkaisuja" on muutettu muotoon: "Pohjarakentamisessa ja rungossa tulee pyrkiä käyttämään vähähiilisiä ratkaisuja."
 - 2) Uusi määräys (energiatehokkuus):
"Asuinkerrostalojen tulee täyttää rakentamisluvan hakemisen ajankohtana voimassa olevat, uudisrakentamiselle asetetut energiatehokkuusvaatimukset korkealla tasolla."
 - 3) Uusi määräys (muuntojoustavuus):
"Asuinrakentamisessa tulee pyrkiä edistämään muuntojoustavuutta siten, että rakennuksen rakenteelliset ja talotekniset ratkaisut mahdollistavat asuntojen yhdistämisen keskenään saman taloyhtiön sisällä."

Kaavaselostus

täsmennetään (Turku Energia Sähköverkot Oy): kaavaselostuksen kohtaa 5.2 täsmennetään siten, että kaapeli voi jäädä paikalleen 3 m suoja-alue huomioiden; suoja-alueelle ei sijoiteta istutuksia tai rakenteita. (vastine: selostusta täsmennetään)

täsmennetään (Samppalinnan Kesäteatteri): omistussuhteita koskevaan kohtaan lisätään myyntikioskit; ajankohtaa koskeva ilmaisu korjataan ("näytös- ja harjoitusaikojen aikana"); Urheilupuistoon suuntautuvan yhteyden linjausta koskevaa tekstiä täydennetään niin, etteivät kulkijat ylitä näyttämöaluetta eivätkä näy katsomoon harjoitusten/esitysten aikana (vastine: selostusta täsmennetään)

täydennetään (Lupa- ja valvontavirasto / Ympäristöosasto): lisäämällä perustelut enintään 20 %:n osuudesta melulle altistuvilla julkisivuilla kaavaselostuksen kohtiin 4.4.13 ja 5.2 (vastine: selostusta täydennetään)

Viitesuunnitelma

kerroslukumerkintä (Herkules korttelien 30 ja 31 Viitesuunnitelma) korjattu kaavaa vastaavaksi (kaavan kerroslukumerkintä sitova; viitesuunnitelma päivitetty). (Rakennusvalvonta luvat 26.2.2026; vastine: viitesuunnitelma korjattu)