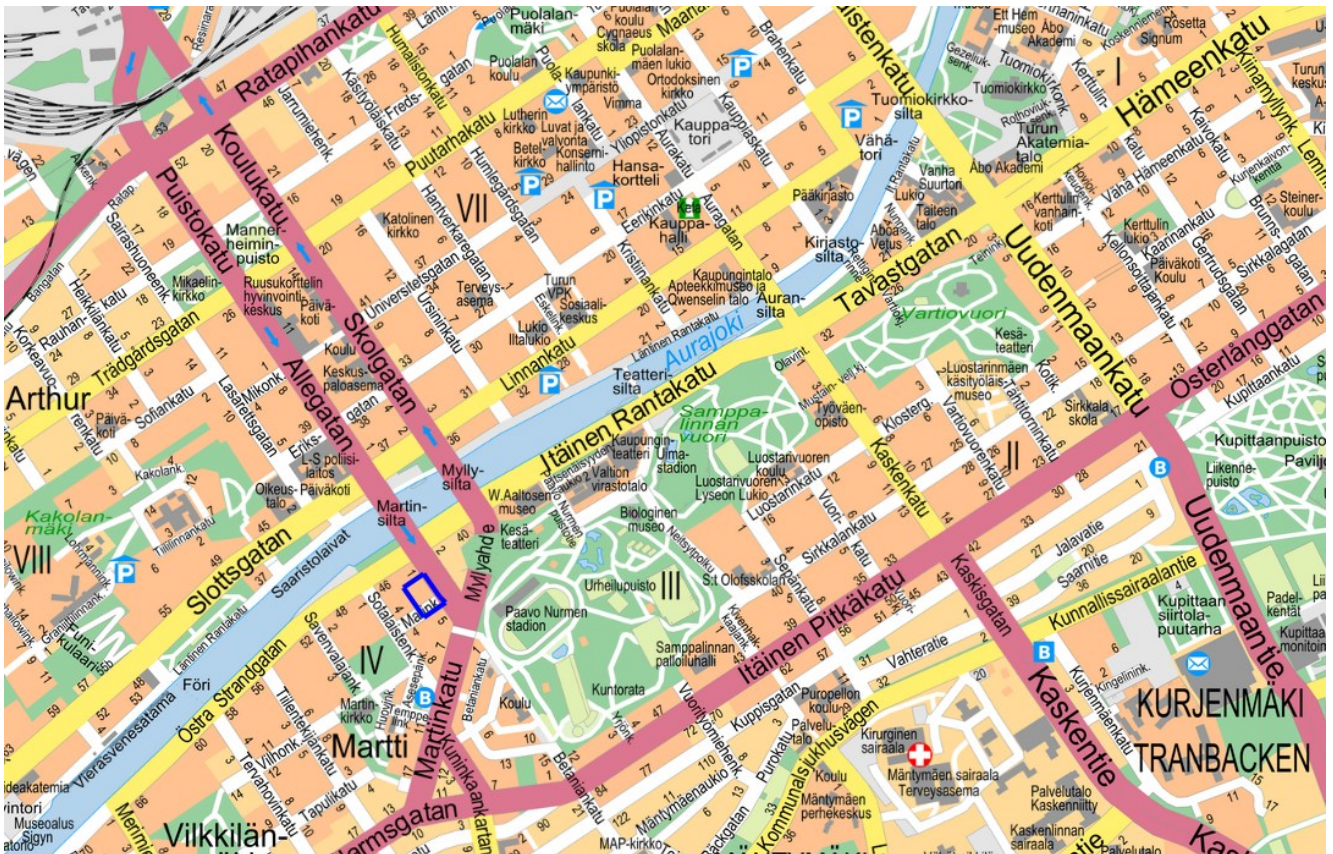


**MARTINKATU 3
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**Diaarinumero: 8883-2022
Asemakaavatunnus: 10/2025**Asemakaavamuutos**

11.11.2025

Kaupunginosa: IV

Osoite: Martinkatu 3, 20810 Turku



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti. © Turun kaupunki

Suunnittelualue

Asemakaavamuutos laaditaan IV kaupunginosaan kortteli 1:een sijaitsevalle tontille 8 sekä sen vierisellä Martinkadun osalle, jolla on voimassa vuoden 1923 asemakaava. Tontti on korttelin itäinen kulmatontti ja se rajautuu Martinkatuun idässä ja Martinkatuun etelästä. Tontin omistaa yksityinen maanomistaja; katualueen Turun kaupunki. Tontin kortteli on osa Turun historiallista korttelirakennetta ja se on luokiteltu avokorttelimiljöökksi. Suunnittelualueen rajaus esitetään yllä kuvassa 1.

Tontilla 8 sijaitsee vuonna 1965 valmistunut seitsemän (7.) kerroksen korkuinen asuinkerrostalo sekä kaksi autokatosta. Tontilla sijaitsee kuusi puuta; katualueella ei yhtäkään. Piha-alue on suurelta osin asfaltoitu. Tontilla toimi aikoinaan kemiallinen pesula, jolloin maaperä on mahdollisesti pilaantunut. Tontilla sijaitsevat rakennukset ja puut on esitetty ilmakuvassa 2.

Naapuritaloyhtiölle Asunto Oy Martinkatu 1:lle (tontti 7) on vakiintunut tapa ajaa asemakaavamuutos-

tostontin läpi Matinkadulle, jotta he välttyvät käyttämästä omaa vaarallista tonttiliittymäänsä Martinkadulle. He toivovat, että heidän ajohteytensä säilyy Matinkadulle.

Korttelissa on hankala hulevesitilanne. Osa Sotalaistenmäeltä valuvista hulevesistä kulkeutuu Sotalaistenkadun ja Matinkadun kautta Martinkadulle ja siitä Aurajokeen. Osa vesistä kuitenkin kulkeutuu kortteliin 8. Muutosalue on ennestään rakennettua ympäristöä, jonka merkittävät luontoarvot ovat muutamat keskikokoiseksi kasvaneet puut.



Kuva 2. Ilmakuva kaavanmuutosalueesta. © Turun kaupunki

Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

Asemakaavanmuutoksella tontin omistaja tavoittelee Matinkadun reunaan uuden asuinkerrostalon toteuttamista. Lisäksi he tavoittelevat piha-alueelleen maanalaista autopaikoitusta.

Turun kaupungin tavoitteena on lisätä asumista ottaen huomioon viihtyisyyden, vehreyden ja ilmastomuutokseen sopeutumisen. Turku vaalii alueillaan rakentamisen kauneutta ja edistää kestävä kehityksen ja ilmastotavoitteiden mukaista täydennysrakentamista. Asumisen monimuotoisuuden edistämiseksi perheasuntojen osuuden tulee uudisrakennuksessa olla vähintään 25 % asuntojen määrästä. Perheasunnoksi katsotaan vähintään kahden makuuhuoneen asunto, jonka minimipinta-ala on 63 m².

Korttelin uudisasuntoarkkitehtuurissa tavoitellaan ekologista rakentamista. Hulevesien osalta suunnittelun alueen ulkopuoliset hulevedet eivät saa tulla korttelialueille, vaan tulvareittien tulee sijaita yleisillä alueilla.

Vahvasti asfaltoitua korttelia pyritään vehreyttämään lisäämällä kaupunkivihreää luonnon monimuotoisuuden vahvistamiseksi ja lämpösaarekeilmiön torjumiseksi ilmastosuunnitelman mukaisesti. Tavoitteena on jättää osa tontista maanvaraiseksi alueeksi.

Liikenteen osalta tavoitteena on suosia keskitettyjä pysäköintiratkaisuja, joissa pysäköintipaikat ovat tehokkaassa käytössä, sekä pitää ennallaan kauttakulun mahdollisuus naapuritontille 7 liikenneturvallisuuden ylläpitämiseksi. Katualueilta varataan tilaa myös puille.

Kaupungin tavoitteet pohjautuvat mm. pormestariohjelmaan, ilmastosuunnitelmaan, asunto- ja maapolitiikan periaatteisiin, kävelyn ja oleilun kehittämissuunnitelmaan, hulevesiohjelmaan, pysäköinnin linjauksiin ja liikenneturvallisuussuunnitelmaan.

Aloite

Asemakaavanmuutos laaditaan yksityisen maanomistajan aloitteesta.

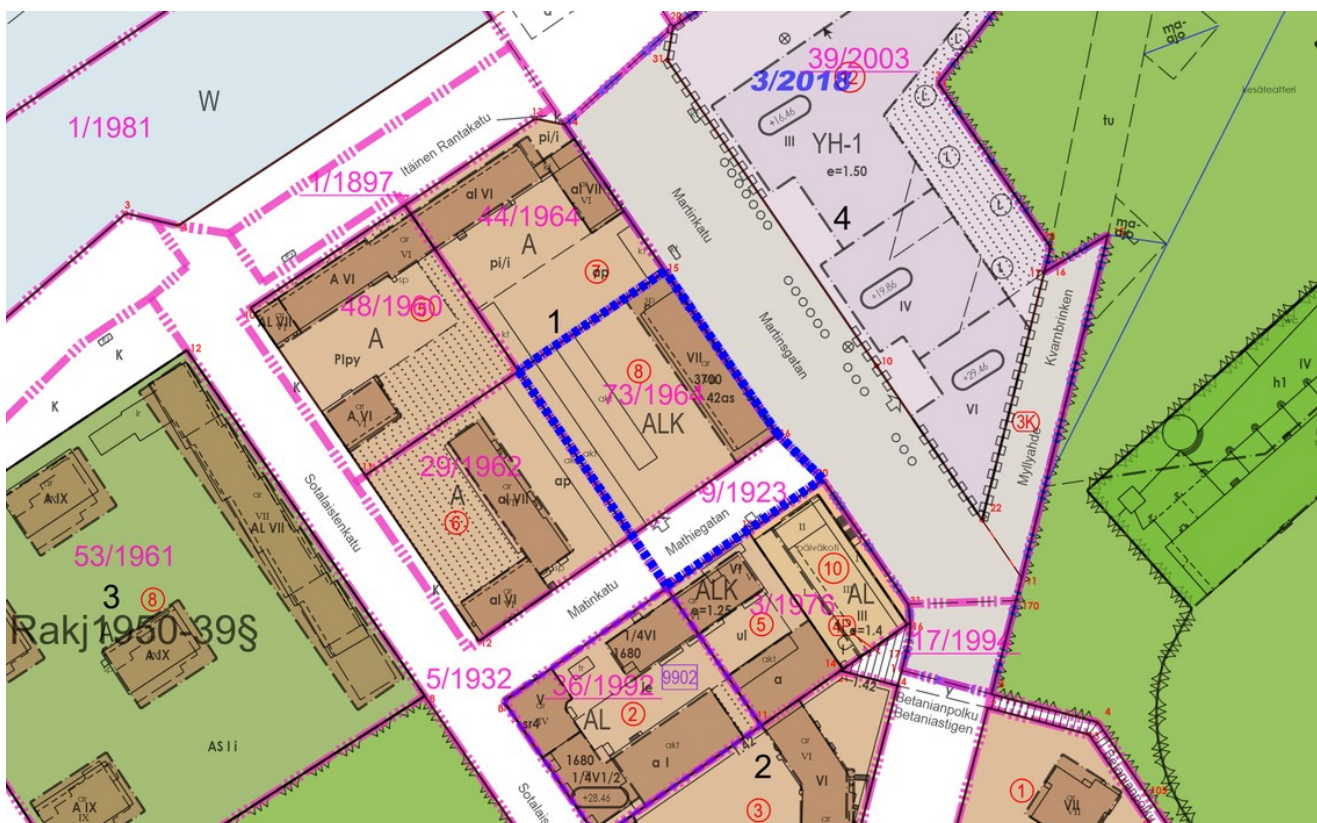
Kaavatilanne

Turun yleiskaava 2029 on tullut voimaan 10.8.2024. Yleiskaavassa suunnittelualue on keskustatointojen aluetta (C), jolla alue varataan Turun kaupunkialuetta palveleville keskustatoiminnoille. Alueella tulee säilyttää maanvaraista pihaa tonteilla, joilla sellaista vielä on, ja vähintään 20 % näiden tonttien pinta-alasta on suositeltavaa jättää rakentamattomaksi piha-alueeksi.

Martinkadun myötäisesti kulkee yleiskaavassa kaupunkiseudun pääväylä, joukkoliikenteen laatukäytävä ja pyöräilyn pääverkosto. Aluetta tulee kehittää erityisesti joukkoliikenteen laatua ja pysäkkien saavutettavuutta parantaen sekä sujuvan, nopean ja tasavauhtisen arkipyöräilyn mahdollistamiseksi. Sotalaistenkadulla kulkee joukkoliikenteen laatukäytävän varaus.

Tontilla 8 on voimassa 02.03.1965 voimaan astunut asemakaava (73/1964). Ajantasa-asemakavassa tontti on yhdistettyjen asunto- ja liikerakennusten korttelialue (ALK), jossa rakennusoikeutta on osoitettu 3700 k-m² Martinkadun varrelle. Tontin sisäänajo on merkitty Matinkadulle ja sanallisiin määräyksiin on kirjattu, että ajo Matinkadulta naapuritontille 7 on sallittava. Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä paikoitukseen on määrätty istutettavaksi.

Matinkadulla on voimassa 04.01.1924 voimaan astunut asemakaava (9/1923). Se on osa laajempaa 1920-luvulla Martin maankäyttöä ohjaavaa asemakaavaa, joka on yhä voimassa paikoitellen Martissa. Katualueen osalta kaava ei määrää muuta kuin autoille ja kävelijöille määrättyjen katuosuuksien leveydet. Ote ajantasakaavasta on nähtävissä kuvassa 3



Kuva 3. Ote ajantasa-asemakaavasta. © Turun kaupunki

Laadittavat selvitykset ja arvioitavat vaikutukset

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

Maankäyttösopimus

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

Kaavan valmistelu ja osalliset

Kaava on arvioitu vaativuudeltaan vähäiseksi, ja sen myötä kaavaprosessi on M-kokoinen, ks. kuva alla. Kaavan hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta. Maankäyttösopimus pitää olla tehtynä ennen kuin kaavaehdotus hyväksytään kaupunkiympäristölautakunnassa. Tavoitteena on, että kaavanmuutos on hyväksymiskäsittelyssä vuonna 2027.

M-kokoisen kaavan prosessi



Osallisia kaavan valmistelussa ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja

muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Tämän hankkeen osalta **osallisiksi** on arvioitu seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Martinrantaseura ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Digita Oy, Kaupunkirakentaminen ja tilat, Turku Energia Lämpö Oy, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun kaupunginmuseo, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen pelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat, sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus

Aloitusvaihe

- Kaavatyö käynnistyy, kun kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt asemakaavan tavoitteet ja merkinnyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi.
- Vireille tulosta ilmoitetaan kuulutuksella (katso kuulutuksista tarkemmin yhteystiedoissa asiakirjan lopussa).
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään osallisille.
- Kaavahankkeeseen vaikuttavia tietoja ja lähtökohtia on tärkeä saada osallisilta heti hankkeen alkuvaiheessa. Näitä mielipiteitä toivotaan esitettävän 2.1.2026 mennessä.
- Kaavan luonnoksesta järjestetään yleisötilaisuus keväällä 2026, jossa voitte antaa mielipiteenne siihen mennessä suunnitellusta luonnoksesta. Yleisötilaisuuden tarkemmasta ajankohdasta ja sijainnista tiedotetaan korttelien 1 ja 2 taloyhtiöitä, ja sen aikataulu julkaistaan myös turku.fi -nettisivuilla.

Ehdotusvaihe

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

Hyväksyminen

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

Tiedonsaanti ja osallistuminen kaavan valmisteluun

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

Jos haluatte jättää kaavahankkeesta kirjallisen mielipiteen tai muistutuksen, sen voi lähettää osoitteeseen kaupunkisuunnittelu(at)turku.fi tai postitse (osoite asiakirjan lopussa). Mielipiteitä voitte esittää koko kaavaprosessin ajan, mutta muistutuksia voi jättää vain kaavaehdotuksen ollessa nähtävillä. Mielipiteet ja muistutukset voi esittää vapaamuotoisesti, mutta kaavoituksen alkuvaiheessa voitte ha-

lutessanne hyödyntää myös tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa olevaa mielipidelmaketta. Kirjeitse tai sähköpostitse jätettyjen mielipiteiden ja muistutusten yhteydessä pyydämme aina mainitsemaan joko diaarinumeron 8883-2022, asemakaavatunnuksen 10/2025 tai työnimen Martinkatu 3. Huomioitahan, että mielipiteet ja muistutukset ovat julkisia.

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

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

Yhteystiedot

Kaavan valmistelija

Kaupunkiympäristö / Kaavoitus
kehittämispäällikkö Mikael Tómasson
puhelin 044 907 5864
etunimi.sukunimi(at)turku.fi

Kaavahaku

Hankkeen etenemistä voi seurata internetistä osoitteessa www.turku.fi/kaavahaku syöttämällä hakukenttään kaavan työnimen Martinkatu 3 tai diaarinumeron 8883-2022.

Kuulutukset

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

Muistutukset ja nähtävillä olo

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

Nähtävillä oleva aineisto on esillä: Internet (www.turku.fi/kuulutukset) ja Puolalankatu 5, 3. kerroksen aulatile

Päätöksenteko

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

Postiosoite

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus
PL 355, 20101 Turku

