

Asunto-oy Sokerinranta
c/o V-S Isännöintitalo Oy
PL 257
20101 TURKU

VAAKAHUONE

Ilmoitus kaavan valmistelusta

Diaarinumero: 7449-2025
Asemakaavatunnus: 15/2026

Asemakaavanmuutos

Kaupunginosa: VIII
Osoite: Linnankatu 40

Otsikossa mainitun kaavahankkeen alueella on vireillä asemakaavanmuutoksen laatiminen. Alueen tarkka raja on nähtävissä liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman sijaintikartasta. Kaikki tämän kirjeen saajat ovat kyseisessä kaavahankkeessa osallisia. Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Tärkeää on kuitenkin huomioida, että tämän kirjeen saatuanne Turun kaupungin kaavoitus ei lähtökohtaisesti lähetä Teille enää muuta hankkeeseen liittyvää materiaalia eikä esimerkiksi tiedota kirjeellä kaavan edistymisestä. Mikäli haluatte seurata kaavan kulkua tai osallistua kaavan valmisteluun, olkaa hyvä ja olkaa itse aktiivisia esimerkiksi olemalla yhteydessä kaavan valmistelijaan tai katsomalla hankkeen tietoja osoitteesta: www.turku.fi/kaavahaku. Yksityiskohtaisemmat tiedot kaavahankkeesta ja osallistumisesta löydätte liitteenä olevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Mikäli haluatte täydentää osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tai siinä esitettyä osallisten luetteloa, voitte ottaa yhteyttä allekirjoittaneeseen kaavan valmistelijaan. Lisäksi pyydämme, että **kiinteistönomistajat ja -haltijat, isännöitsijät sekä kuolinpesän osakkaat** ilmoittavat asemakaavan vireille tulosta kiinteistöjen asukkaille, vuokralaisille, toimitilojen haltijoille, kuolinpesän muille osakkailla yms. Kaavahankkeen valmistelun aikana kiinteistöjen alueella saatetaan tehdä maastokäyntejä, eikä käynneistä (mm. maastomittaukset) aina ilmoiteta erikseen. Maastokäyntien yhteydessä maastoon asetettuja merkkejä ei saa poistaa, siirtää tai vahingoittaa (alueidenkäyttölaki 204a §).

Turussa 6.10.2026

kaavoitusarkkitehti Laura Virkki
puh. 044 7531057
sähköposti: laura-elina.virkki@turku.fi

VAAKAHUONE
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Diaarinumero: 7449-2025
Asemakaavatunnus: 15/2026

Asemakaavanmuutos

16.9.2026

Kaupunginosa: VIII
Osoite: Linnankatu 40

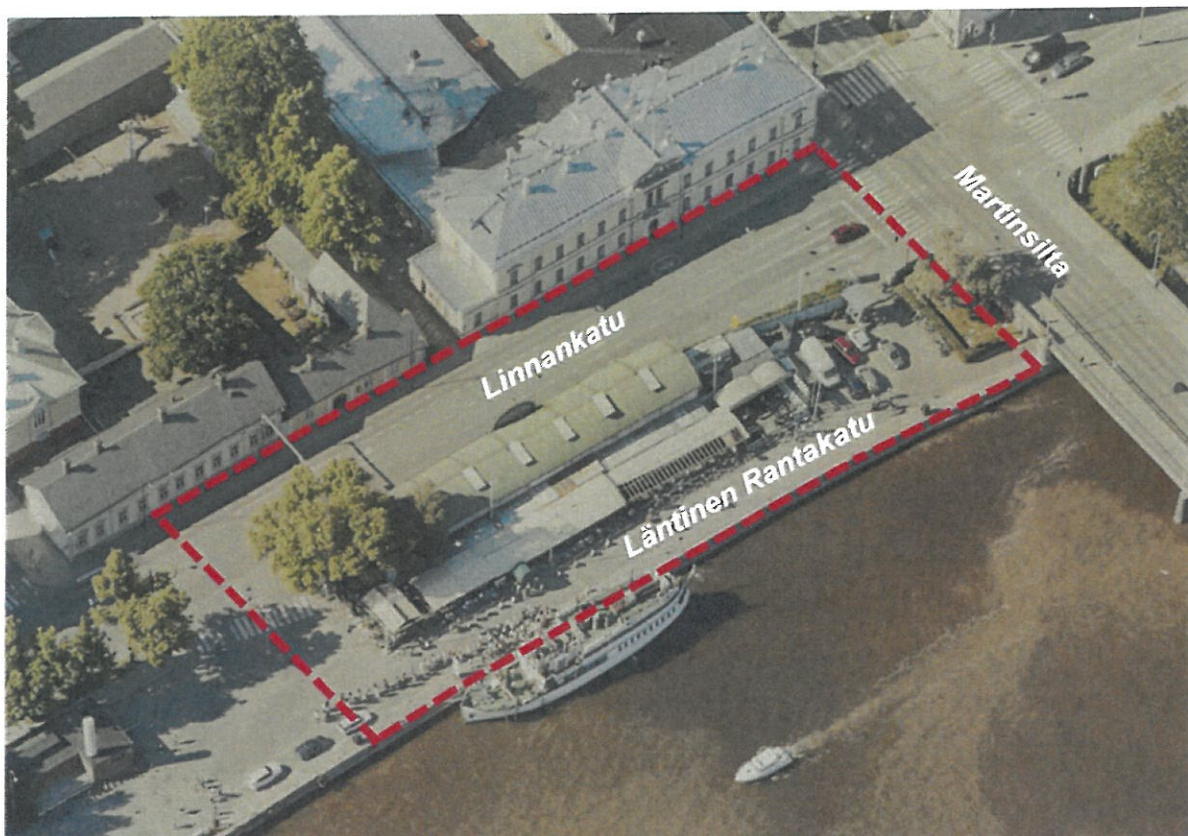

Kuva 1. Kaava-alueen sijainti. © Turun kaupunki

Suunnittelualue

Asemakaavanmuutos laaditaan VIII (8.) kaupunginosaan osoitteeseen Linnankatu 40, joka sijaitsee n. 1,5 km etäisyydellä Kauppatorista. Suunnittelualan raja esitetään kuvassa 1. Suunnitteluala sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla Aurajoen rannalla, Martinsillan kupeessa. Kaava-alueella sijaitseva rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas Vaakahuoneen rakennus on höyrylaivasataman tarpeisiin vuosina 1890–1892 rakennettu tavarasuojana, joka saneerattiin 1990-luvun lopulla kesäravintolakäyttöön ja nimettiin Vaakahuoneeksi. Vaakahuoneen rakennuksessa toimii kesäisin ravintola ja vuoteen 2024 asti Vaakahuone on ollut myös Ukkopekka höyrylaivan lipputoimisto- ja kesäterassikäytössä. Suunnitteluala on kaupungin omistuksessa. Vaakahuoneen rakennus on vuokrattu yksityiselle toimijalle.

Kaava-alue sijaitsee liikenteellisesti keskeisellä paikalla Aurajoen rannalla. Vaakahuoneen edustalla Aurajoen puolella on Läntinen Rantakatu, joka on liikennemerkein merkitty pihakaduksi. Läntinen

Rantakatu on keskustan tärkeimpiä kävelyreittejä sekä merkittävä pyöräliikenteen pääreitti nykyisessä pyöräverkostossa. Vaakahuoneen luoteispuolella sijaitsee Linnankatu, jossa on neljä ajokaistaa ja jalkakäytävä ainoastaan kadun pohjoisreunalla. Vaakahuoneen itäpuolella sijaitsee Martinsilta, jonka autoliikenteen määrä on 22 000 autoa vuorokaudessa.



Kuva 2. Kaavarajaus esitetty punaisella katkoviivalla viistoilmakuvassa. © Turun kaupunki

Aloite

Asemakaavanmuutos laaditaan Turun kaupungin aloitteesta. Turun kaupunki järjesti Vaakahuoneen liikepaikanluovutuskilpailun rakennuksen myymiseksi sekä sen toiminnan ja alueen kehittämiseksi. Kaupunginhallitus päätti 8.6.2026 § 203 arviointiryhmän esityksen mukaisesti kilpailun voittajaksi ehdotuksen "Kätketty puutarha". Voittajaehdotuksessa Vaakahuoneen itäpuolelle on esitetty tiilinen uudisrakennus, joka on sovitettu muutokieleltään ja mittakaavaltaan Vaakahuoneen suojeltuun rakennukseen. Voittajaehdotuksessa uudisrakennukseen on esitetty saunatilat ja Vaakahuoneen rakennukseen leipomo sekä ravintola. Vaakahuoneen edustalla oleva kattamaton terassi on toteutettu katutasoon. Alueen asemakaavanmuutos etenee yhteistyönä kaupungin ja kilpailun voittajaksi valitun tahon kesken.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Vaakahuoneen rakennuksen toiminnan ja sitä ympäröivän alueen kehittäminen liikepaikanluovutuskilpailun voittajaehdotuksen periaatteiden mukaisesti.

Kaavanmuutoksen tavoitteena on arkkitehtuuriltaan laadukas ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen kokonaisuus. Kaavanmuutoksessa tarkoituksena on Vaakahuoneen rakennuksen suojelumääräyksen päivittäminen ja rakennuksen itäpuolelle enintään Vaakahuoneen korkuisen uudisrakennuksen mahdollistaminen.

Lisäksi tavoitteena on parantaa kävelijöiden ja pyöräilijöiden turvallisuutta ja viihtyisyyttä jokirannassa, sekä huomioida vesiliikenteen toimintaedellytykset. Tavoitteena on varmistaa jäte- ja jakeluliikenteen toimivat järjestelyt ja reitit sekä tarkempien suunnitteluratkaisujen toimivuus.



Kuva 3. Kilpailun voittajaehdotus Kätetty Puutarha, havainnekuva © Schauman & Nordgren Architects

Suunnittelutilanne

Maakuntakaavassa (maakuntakaavayhdistelmä 3.2.2023) kaavanmuutosalue sijaitsee keskustatoimintojen alueella (C). Alue sijaitsee lisäksi kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeällä alueella. 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.

Yleiskaava 2029:ssä (tullut voimaan 10.8.2024) suunnittelualue sijaitsee keskustatoimintojen alueella (C) ja historiallisella puistoalueella (VPH/s), jonka ympäristö säilytetään. Vaakahuoneen rakennus on merkitty yleiskaavassa arvokkaaksi rakennetun ympäristön kokonaisuudeksi ja sen ympäristö historialliseksi puistoalueeksi. Alueen suunnittelussa ja käytössä tulee ottaa erityisesti huomioon alueen kulttuurihistorialliset, maisemalliset ja puutarhataiteelliset arvot sekä mahdolliset arkeologiset arvot ja luontoarvot. Suunnittelualue sijaitsee yleiskaavassa lisäksi Aurajokivarren arvokkaalla maisema-alueella (ma-2). Kaavamääräyksen mukaan alueen rakentamisessa, liikenne- ja katusuunnittelussa sekä virkistyskäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen arvokas luonne ja rakentaminen tulee sopeuttaa maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin.

Yleiskaava 2029:ssä Martinsilta on osoitettu kaupunkiseudun pääväyläksi sekä joukkoliikenteen laatu-käytäväksi ja osaksi pyöräilyn pääverkostoa. Linnankatu on yleiskaavassa pääkokoojaväylä. Läntinen Rantakatu on yleiskaavassa merkitty osaksi keskustan kävelyaluetta, joka "tulee toteuttaa ensisijaisesti jalankulkua palvelevana ympäristönä". Läntinen Rantakatu on lisäksi osoitettu osaksi pyöräilyn pääverkostoa ja rantaa pitkin kulkee ulkoilureitti.



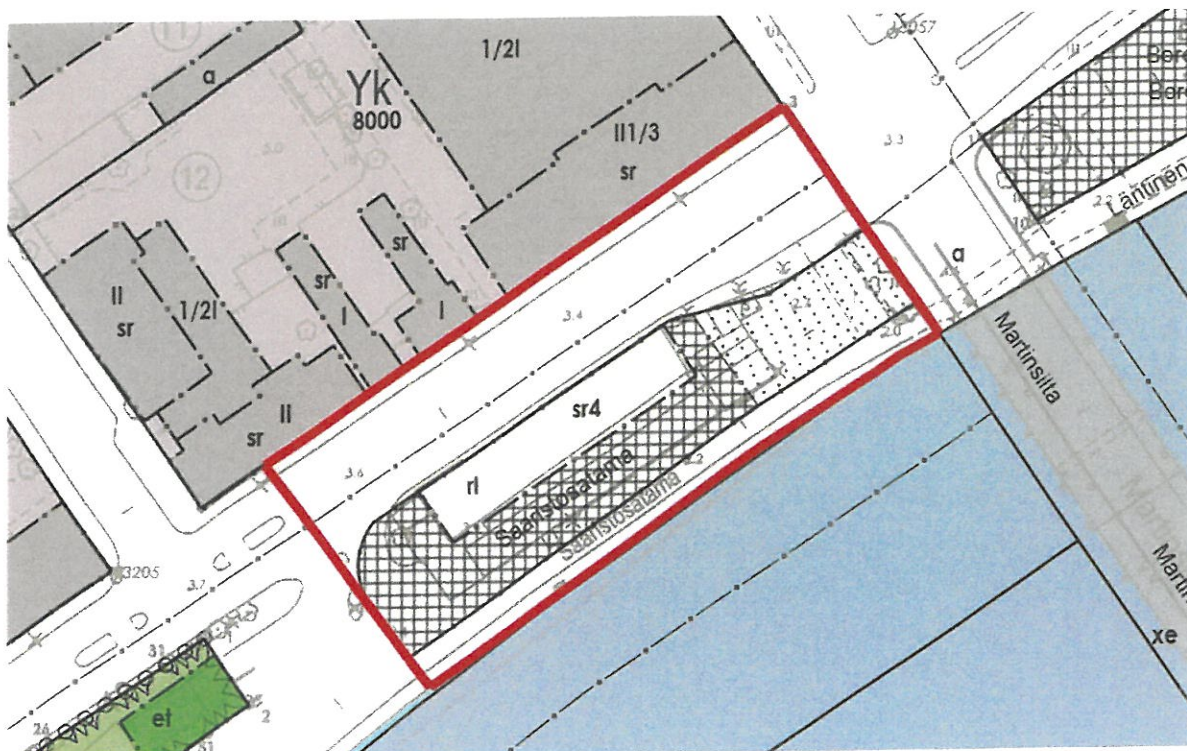
Kuva 4. Ote Yleiskaava 2029:n kartoista 1 Yhdyskuntarakenne ja 7 Viherympäristö, maisema ja muinaisjäännökset. © Turun kaupunki

Kaava-alue kuuluu muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamaan kiinteään muinaisjäännökseen *Turun kaupungin vanha asemakaava-alue*. Kaavamääräyksen mukaan kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Kaava-alue sijaitsee lisäksi Turun kansallisen kaupunkipuiston alueella. Kaupunkipuiston keskustan osa-alueen hoidon, käytön ja kehittämisen päätavoitteena on ylläpitää elinvoimaista kaupunkikulttuuria. Tähän tavoitteeseen kuuluu merkittävien kulttuuriympäristöjen rakennustaiteellisten, kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen vaaliminen, kuten myös tapahtumien ja julkisen ulkotilan säilyttäminen ja kehittäminen. Erityisesti tavoitteena on Aurajokivarren virkistyskäytön turvaaminen ja ympäristön viihtyisyyden parantaminen.

Kaupunginhallitus on päätöksellään 5.2.2018 § 47 hyväksynyt Aurajoen ja sen rantojen käytön yleisperiaatteet ohjeistamaan Aurajokeen liittyvien toimintojen kehittämistä. Suunnittelualue sijaitsee yleisperiaatteissa Jokisatama-alueella, jossa uusia laituri-alueita ja rantareittejä kehitetään laadukkaina ja monipuolisesti palvelevina julkisina kaupunkitiloina. Kaupunkikuvaan ja toiminnalliseen ympäristöön sovitettuja uudishankkeita elävöittävät jokirantaa. Ne tarjoavat uusia palveluita ja kokemuksia ja vahvistavat näin osaltaan Aurajoen monipuolisuutta ja kaupungin yleistä vetovoimaa.

Suunnittelualue on 16.11.1991 hyväksytyn asemakaavan 10/1990 mukaan merkitty toriksi, kaduksi ja istutettavaksi alueeksi. Vaakahuoneen rakennus on osoitettu rannikkolaivasatamaa palvelevan terminaalirakennuksen rakennus-alueeksi (ri). Rakennus on lisäksi suojeltu asemakaavassa (sr4) ja se on määritelty rakennustaiteellisesti sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi. Suojelumääräyksen mukaan rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevat julkisivujen tai vesikaton rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia tarvelevia toimenpiteitä, on rakennus lisärakentamis- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä saattamaan ennalleen.



Kuva 5. Ote ajantasa-asemakaavasta. Kaava-alueen raja on esitetty punaisella viivalla. © Turun kaupunki

Laadittavat selvitykset ja arvioitavat vaikutukset

Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kaavoitus ja muut asiantuntijat arvioivat kaavan valmistelun yhteydessä kaavan toteuttamisen merkittävät vaikutukset mm. rakennettuun ympäristöön (yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristöön, liikenteen järjestämiseen), elinkeinoelämään, yhdyskuntatalouteen ja ilmastoon.

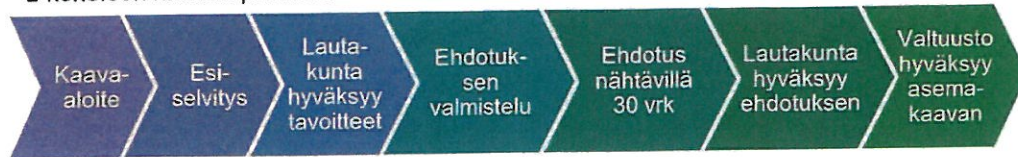
Suunnittelualueen yleiset alueet

Suunnittelualueen yleisten alueiden, kuten katujen ja puistojen, suunnittelua tehdään rinnakkain kaavan kanssa. Yleisten alueiden toteuttaminen tai muuttaminen vaatii omat, kaavasta erillään olevat suunnitelmansa, jotka voidaan hyväksyä vasta kaavan hyväksymisen jälkeen.

Kaavan valmistelu ja osalliset

Kaava on arvioitu vaatavuudeltaan merkittäväksi, ja sen myötä kaavaprosessi on L-kokoinen, ks. kuva alla. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto ja sen hyväksyminen pyritään ajoittamaan viimeistään vuodelle 2029.

L-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, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry, Keskikaupunkiseura Toispual Jokke Ry
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Digita Oy, Kaupunkirakentaminen ja tilat, Konsernihallinto, Lounais-Suomen Elinvoimakeskus, Lupa- ja valvontavirasto, Nuorisovaltuusto, Telia Finland Oyj, Turku Energia Lämpö Oy, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun kaupunginmuseo, Turun Vesihuolto Oy, Vammaisneuvosto, Vanhusneuvosto, Varsinais-Suomen pelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen hyvinvointialue, Varsinais-Suomen liitto, sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus.

Aloituvaihe

- Kaavatyo 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 10.11.2026 mennessä.

Ehdotusvaihe

- Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kaavoitus valmistelee kaavaehdotuksen.
- Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi, jona aikana kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen. Kaupunki arvioi, antaako muistutus aihetta muuttaa kaavaehdotusta, ja laatii perustellut vastineet annettuihin muistutuksiin. Nähtävilläolosta julkaistaan kuulutus. (Ks. yhteystiedot asiakirjan lopussa).
- Samaan aikaan nähtävilläolon 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. Valitusaike on 30 päivää tiedoksisaannista. Asianosaisen ja muiden katsotaan saaneen pää-

töksestä 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 kaava-hankkeesta tai tiedustella siitä jotain, voitte soittaa valmistelijalle tai lähettää hänelle sähköpostia.

Jos haluatte jättää kaavahankkeesta kirjallisen mielipiteen tai muistutuksen, sen voi lähettää osoitteeseen kaupunkisuunnittelu(at)turku.fi tai postitse (osoite asiakirjan lopussa). Mielipiteitä voitte esittää koko kaavaprosessin ajan, mutta muistutuksia voi jättää vain kaavaehdotuksen ollessa nähtävillä. Mielipiteet ja muistutukset voi esittää vapaamuotoisesti, mutta kaavoituksen alkuvaiheessa voitte halutessanne hyödyntää myös tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa olevaa mielipidelmaketta. Kirjeitse tai sähköpostitse jätettyjen mielipiteiden ja muistutusten yhteydessä pyydämme aina mainitsemaan joko diaarinumeron **7449-2025**, asemakaavatunnuksen **15/2026** tai työnimen **Vaakahuone**. 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
kaavoitusarkkitehti Laura Virkki
puhelin 044 7531057
laura-elina.virkki(at)turku.fi

Kaavahaku

Hankkeen etenemistä voi seurata internetistä osoitteessa www.turku.fi/kaavahaku syöttämällä hakukenttään kaavan työnimen Vaakahuone tai diaarinumeron 4095-2024.

Kuulutukset

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

Muistutukset ja nähtävillä olo

Muistutusten jätto: kaupunkisuunnittelu(at)turku.fi, postitse tai Puolalankatu 5, 3. kerroksen aulatila
Nähtävillä oleva aineisto on esillä: Internet (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/paatoksenteko.

Postiosoite

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus
PL 355, 20101 Turku



TURKU

Kaupunkiympäristö
Kaavoitus

VAAKAHUONE

Mielipide kaavan valmistelusta

Diaarinumero: 7449-2025
Asemakaavatunnus: 15/2026

Asemakaavanmuutos

16.9.2026

Kaupunginosa: VIII
Osoite: Linnankatu 40

Mielipidelomake pyydetään lähettämään 10.11.2026 mennessä osoitteeseen: Kaupunkiympäristö, Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus, PL 355, 20101 Turku

[illegible]

voitte jatkaa paperin toiselle puolelle

aika ja paikka

.....

nimi ja osoite
(tekstaten)

.....