



**” Petreliuksen työtupa ”**

ASEMAKAAVANMUUTOS  
Asemakaavatunnus 6/2014  
Diaarionumero 10737-2013

**SELOSTUS**  
**23.3.2015**

Selostusta on täydennetty 20.5.2015 (lausunnot, muistutus)

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 23. päivänä maaliskuuta 2015 päivättyä asemakaavanmuutuskarttaa. **"Petreliuksen työtupa" (6/2014)**

Selostusta on täydennetty 20.5.2015 (lausunnot, muistutus)

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

#### Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	032 LUOLAVUORI	LUOLAVUORI
Katu:	Peltolantie (osa)	Peltolavägen (del)
Virkistysalue:	Tähkäpuisto (osa)	Axparken (del)

#### Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	032 LUOLAVUORI	LUOLAVUORI
Kortteli:	43 (osa)	43 (del)
Katu:	Peltolantie (osa)	Peltolavägen (del)
Virkistysalue:	Petreliuksenkulma	Petreliushörnan

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako LUOLAVUORI 43.-3

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Anja Latvala (etunimi.sukunimi@turku.fi).

### 1.2 Kaava-alueen sijainti



Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa sinisellä rajauksella osoitetulle alueelle Peltolantien ja Uudenmaantien risteyksen tuntumaan; osoite Peltolantie 2.

### 1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on muodostaa olemassa olevalle, katualueella sijaitsevalle rakennukselle tontti ja tutkia katujen aluetarpeet.

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta, 23.3.2015
2. Tilastolomake, 23.3.2015

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Asemakaavanmuutoksen kuvaus

Katualueella sijaitsevalle suojeluarvoa omaavalle rakennukselle on osoitettu tontti, jolle saa sijoittaa suojelurakennuksen lisäksi uusia talousrakennuksia. Osa katualueesta on osoitettu puistoksi. Katualueen rajausta on tehty niin, että Peltolantien idän puoleista pyörätietä voidaan jatkaa. Kaava-alue on pinta-alaltaan 0,9522 hehtaaria.

### 2.2 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavanmuutostyö on käynnistetty Kiinteistöliikelaitoksen anomuksesta.

Ilmoitus asemakaavanmuutoksen vireilletulosta sekä 3.3.2014 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin kirjeitse osallisille.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot samaan aikaan kun se pidettiin julkisesti nähtävillä 20.4. - 19.5.2015. Kaavaehdotuksesta jätettiin yksi muistutus.

Asemakaavaehdotuksen hyväksyy kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta ja se tulee voimaan kuulutuksella.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

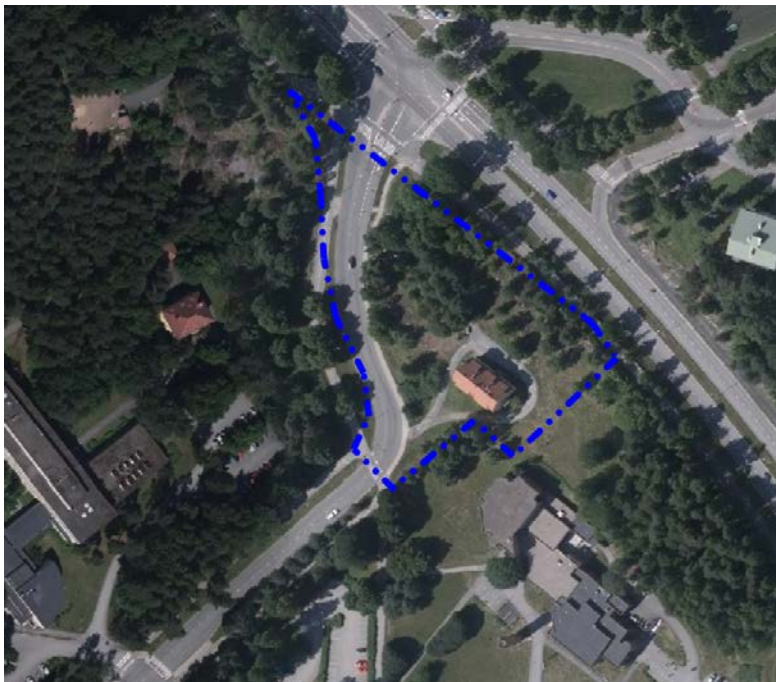
Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa aikataulussa.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Uudenmaantien ja Peltolantien risteyksessä. Alueen pinta-ala on noin 0,95 hehtaaria. Se on kalliokumpare, jonka osalla on kookasta puustoa. Kaakkoisosa on nurmikkoa. Maanpinnan korkeusasema vaihtelee +27 metristä +33 metriin meren pinnan yläpuolella.



*Ilmakuva alueesta, vasemmalla Kelan kuntoutuskeskus Petrea ja oikeassa alakulmassa Henrikin kirkko*

### **Rakennettu ympäristö: lastenkodin historia ja suojeluarvo**



*Lastenkodin rakennuskantaa, mennyt tilanne. Kuva Mip-tietokannasta*

Kunnallisneuvos Gustaf Petreliuksen testamenttimääräyksellä perustettiin v. 1919 Petreliuksen lastenkoti, jonka tarpeita varten rakennettiin 1920-luvun kuluessa useita rakennuksia. Näistä ensimmäisenä valmistui pienten lastenkoti 1920. Muita alueelle rakennettuja olivat talli- ja navettarakennus, pakaritupa, työkaluhuone sekä suuri asuinrakennus, joka sisälsi asuntoja laitoksen johtajalle, maanviljelysesimiehelle ja hänen apulaisilleen sekä karjakolle. Samassa rakennuksessa olivat myös lasten työhuoneet. Tämä suuri asuinrakennus on kaava-alueella oleva kutomorakennus. Rakennuksen on suunnitellut kaupunginarkkitehti Eskil Hindersson, joka suunnitteli myös alueen muut rakennukset. Viimeisimpänä valmistui 1932 nk. pikkukoti eli varsinainen lastenkotirakennus. (lähde: Museokeskus).



*Rakennus, nykytilanne. Kuva Mip-tietokannasta*

Lastenkodin käsityö- ja asuinrakennus on viime vuosina saanut nimen kudontatupa tai kutomorakennus, sillä rakennuksessa toimi vuoteen 2012 asti Turun kaupungin kudontatupa. Petreliuksen lastenkoti siirtyi Turun kaupungin hallintaan vuonna 1959 ja Gustafsborgin huvila toimi lastenkotina vuoteen 1979 asti, jolloin Kansaneläkelaitos osti sen. Kudontatupa jäi tuolloin Turun kaupungin haltuun (lähde: Museokeskus).

Petreliuksen lastenkotiin kuuluneella käsityö- ja asuinrakennuksella eli nk. kudontatuparakennuksella on kulttuuri- ja sosiaalishistoriallista arvoa. Lastenkodin lukuisista rakennuksista jäljellä ovat enää tämä rakennus sekä varsinainen lastenkotirakennus Gustafsborg. Molemmat edustavat oman aikansa arkkitehtuuria ja ne kertovat samalla 1930-luvun lastensuojelutyöstä. Kudontatuparakennuksessa on hyvin säilynyt alkuperäinen ulkoasu eikä rakennuksessa tule jatkossakaan tehdä sellaisia muutostöitä, jotka tarvelevät rakennuksen alkuperäistä tyyliä ja tuhoavat siten rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa (lähde: Museokeskus).

Suunnittelualan lähituntumassa on Henrikin kirkko ja Kelan kuntoutusyksikkö Petrea.

## **Liikenne**

Suunnittelualuetta sivuaa 2+2 -kaistainen Uudenmaantie, jolle suunnitellaan myös raitiotielinjauksen sijoittumista.

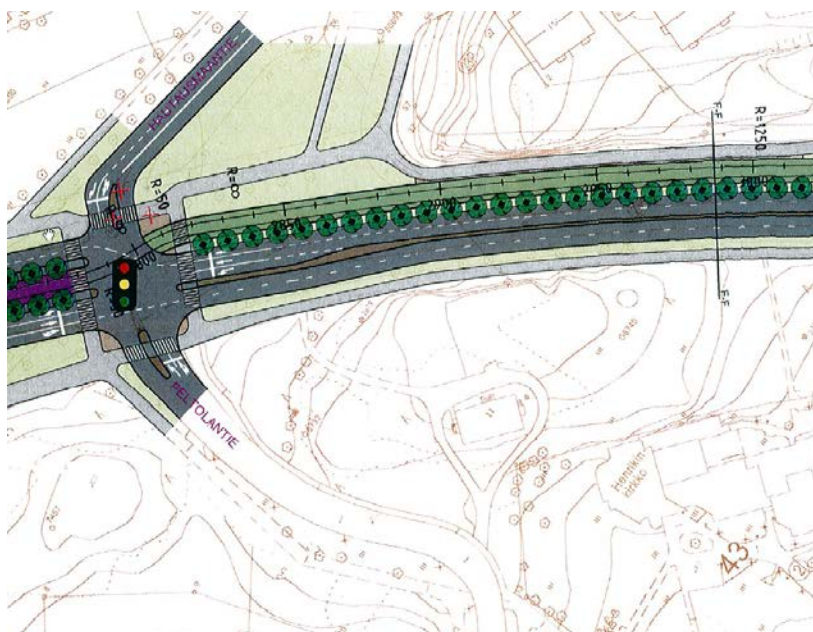
Peltolantien osa on kaava-alueella. Peltolantien kaakkosreunalla kulkee kevyen liikenteen väylä, joka jatkuu kaava-alueen kohdalla laitoitettuna jalkakäytävänä. Pyöräilijät ylittävät Peltolantien siirtyen sen luoteispuolen väylälle.



*Kuvia Uudenmaantieltä, lähde Google Maps*



*Kuva Peltolantieltä, oikealla Henrikin kirkko, lähde Google Maps*



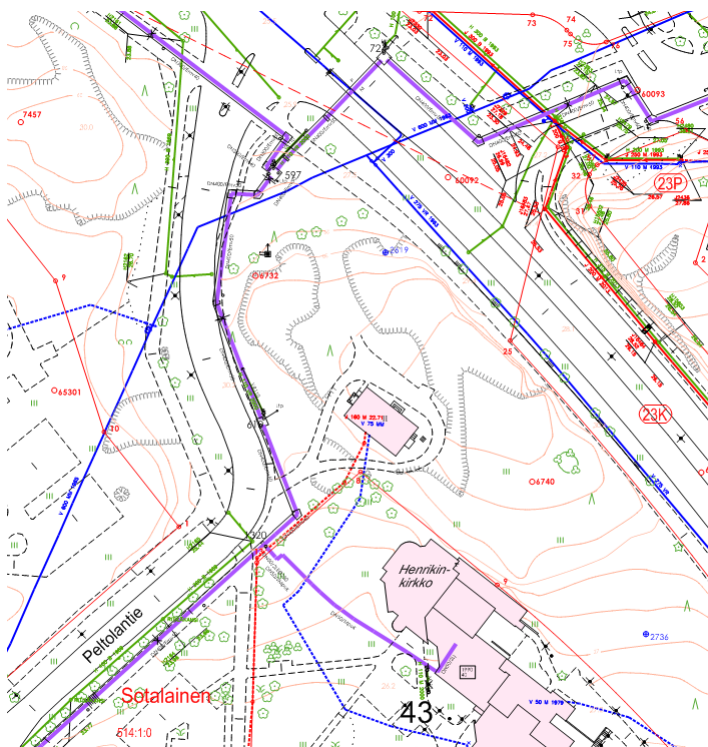
Piirustus  
RATA S05  
Mittakaava  
1:2000 / 1:400  
Pvm.  
15.10.2014

TURKU 

RAMBOLL 

*Uudenmaantien suunnitelma/raitiotie*

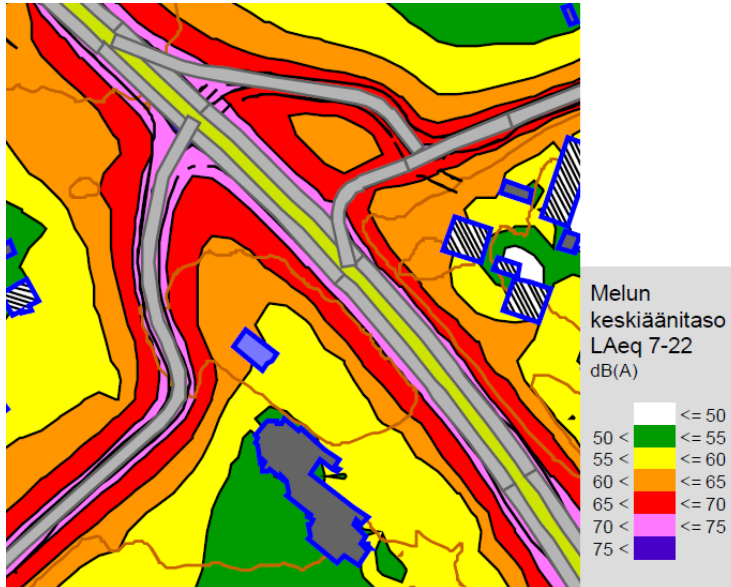
## Tekninen huolto



*Kunnallistekniset verkostot: kaukolämpö lila, talousvesi sininen, jätevesi punainen, hulevesi vihreä*

Kunnallistekniset verkostot sijaitsevat Peltolantien ja Uudenmaantien katualueilla. Lisäksi alueella on viranomaistoiminnan kaapeleita ja TeliaSonera Oyj:n pylväs.

## Liikennemelu

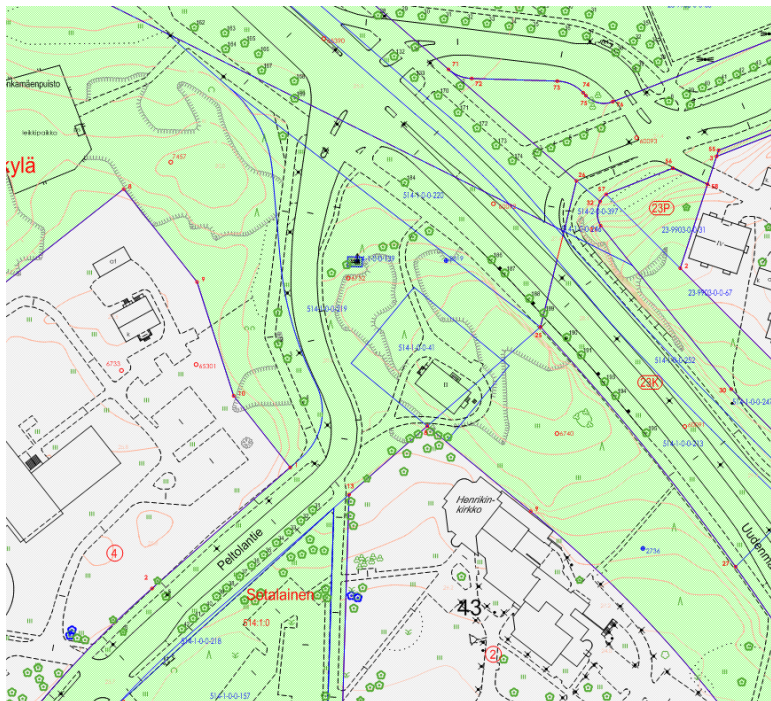


Nykyinen liikennemelu

Nykytilanteessa suunnittelualueella keskiäänitaso on kaikkialla yli 55 dBA ja osalla yli 60 dBA. Julkisivulla on kuvan mukaan enimmillään nyt noin 63 dBA.

Tulevassa tilanteessa melutaso nousee noin 2 desibeliä, eli julkisivulla 65 desibeliin, mikä tarkoittaa, että ääneneristävyysvaatimuksen on oltava ainakin 30 dBA. Sen saavuttaminen ei onnistu suojelua haittaamatta. Pihaa on vaikea suojata melulta, kun talo on mäen päällä ja melulähteitä on kolmella suunnalla.

## Maanomistus



*Kaupungin maanomistus vihreä*

Kaava-alue on kaupungin omistuksessa. Luoteisosassa on vuokra-alue, jonka vuokralainen on TeliaSonera Oyj.



### 3.2 Suunnittelutilanne

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on 30.11.2000 antanut päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, tarkistettu 13.11.2008. Tavoitteiden mukaisesti suunnittelussa on varmistettava, että merkittävät kulttuuriympäristön arvot säilyvät. Melusta aiheutuvaa haittaa on pyrittävä vähentämään.

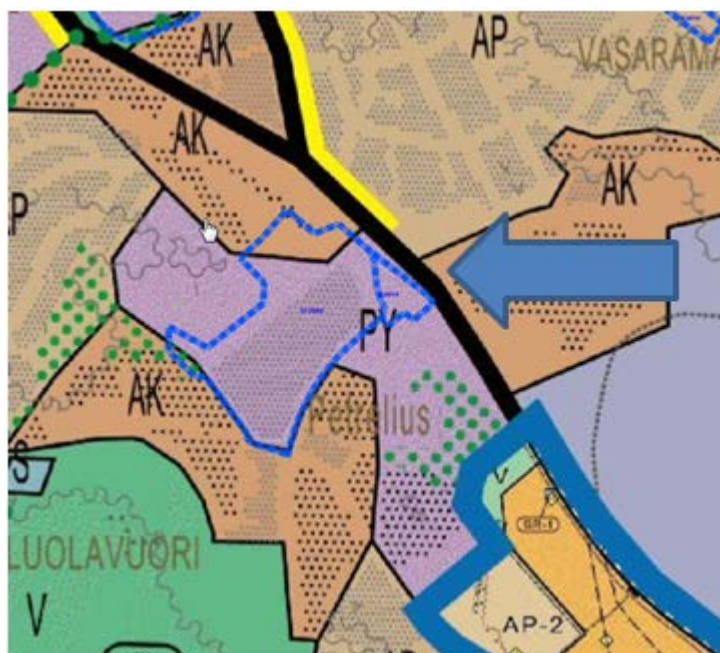
#### Turun kaupunkiseudun maakuntakaava



Ote maakuntakaavasta

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa maakuntakaavassa kaavamuutosalue on asuintoimintojen aluetta A ja se rajautuu kaksiajorataiseen pääkatuun.

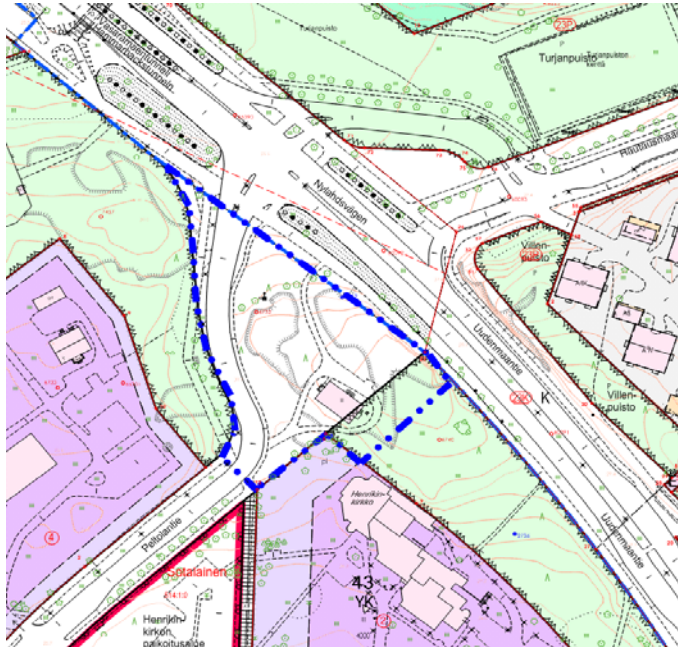
#### Turun yleiskaava 2020



Ote Turun yleiskaavasta 2020

Suunnittelualue on kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Turun yleiskaavassa 2020 julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta PY. Alue varataan pääasiassa julkisten palvelujen, hallinnon, asumisen, virkistyksen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

## Asemakaava



Ote ajantasa-asemakaavasta

Suunnittelualueella on voimassa 19.6.1968 vahvistettu asemakaava 7/1967. Siinä kaava-alue on katualuetta ja istutettavaa puistoaluetta PI.

## Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on 9.10.2006 § 184 hyväksynyt rakennusjärjestyksen, joka on ollut voimassa vuoden 2007 alusta.

## Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja täydennyskartoittama.

## Lähiympäristön suunnitelmat

Suunnittelualueen länsipuolella on vireillä asemakaavanmuutos 31/2009 "Honkamäenpuisto" 31/2009.

## 4 SUUNNITTELUN TARVE JA VAIHEET

### Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitus on käynnistynyt Kiinteistöliikelaitoksen 20.9.2013 päivätyn anomuksen johdosta. Kaupungin on tarkoitus myydä kohde.

## Osallistuminen ja yhteistyö

Osallisia ovat:

- Alueen ja naapurialueiden kiinteistönomistajat, vuokraajat, asukkaat, käyttäjät ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Kiinteistöliikelaitos, Vesiliikelaitos, Turun Museo-keskus, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Seudun Kaukolämpö Oy, TeliaSonera Finland Oyj, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) ja Ympäristötoimialan rakennusvalvonnan, liikenne- ja katusuunnittelun sekä ympäristönsuojelun yksiköt.

## Vireilletulo

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi 25.2.2014 § 69 tiedokseen kaavoitusyksikön laatiman osallistumis- ja arviointisuunnitelman ”Petreliuksen työtupa”.

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireilläolosta ja 3.3.2014 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma mielipidetiedustelumakkeineen lähetettiin osallisille aloitusvaiheen kuulemista varten kirjeenä. Lisäksi em. aineisto on ollut tutustuttavissa internetissä, Turku-Pisteessä ja ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä.

Mielipiteitä jätettiin yksi: Kansaneläkelaitos pitää tärkeänä, että kaavamuutoksella ei aseteta rajoituksia Petrean korttelin nykyisille ja tuleville kaava- ja liikennetarkoituksille. Petrean alue on mukana vireillä olevassa asemakaavanmuutoksessa ”Honkamäenpuisto”.

Lisäksi Ympäristönsuojelu ilmoitti, ettei suunnittelualueella sen tiedostojen mukaan ole epäilyksiä mahdollisesti pilaantuneista maa-aineksista, joten erillisiä selvityksiä tai kaavamääräyksiä niiden osalta ei tarvita.

## Nähtävilläolo ja lausunnot

Asemakaavanmuutos- ja tonttijakoehdotus on nähtävillä 20.4. - 19.5.2015 (kuulutuspäivä 18.4.2015).

Turun luonnonsuojeluyhdistys ry:n muistutuksessa pidetään kaavaehdotusta hyvänä. Muistutuksessa kuitenkin arvioidaan rakennusten ääneneristävyysvaatimusta. Kaavaehdotuksessa tilojen asuinkäyttö edellyttää julkisivujen rakenteilta 30 dBA ääneneristävyyttä ja piha-alueiden suojaamista talousrakennuksin ja aidoin. Muistuttaja toteaa, että asumisterveysasetus on muuttumassa ja määräys tulisi muotoilla seuraavasti: ”Asuintilojen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyysliikennemelua vastaan on oltava sellainen, että asuintilat täyttävät asumisterveysasetuksen määräykset”.

Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö toteaa, että kaavoituksen ja maankäytön melutaso-ohjearvot on annettu valtioneuvoston päätöksessä 993/1992. Asumisterveysasetus täydentää tätä päätöstä ja siinä on samat asuinhuoneiston ohjearvot kuin em. päätöksessä. Asetuksen 12 §:ssä puhutaan musiikkimelusta tms. ja se koskee tapahtumia ym. ja niihin ei voi vaikuttaa kaavoituksella. Rakennussuojelun kannalta paras ratkaisu olisi, että rakennukseen ei sijoituisi asumista, jotta rakennusosat ja rakenteet voitaisiin säilyttää alkuperäisinä.

Saatu muistutus ei anna aiheutta muuttoa asemakaavanmuutosehdotusta.

Samaan aikaan, kun 23.3.2015 päivätty asemakaavanmuutosehdotus pidetään nähtävillä, siitä pyydetään lausunnot Kiinteistöliikelaitokselta, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turun Museokeskukselta, Turun Seudun Kaukolämpö Oy:ltä, Telia Sonera Finland Oyj:ltä, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / Riskienhallinnan palvelualueelta, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY) / Ympäristö ja luonnonvarat, Vesiliikelaitokselta, Ympäristötoimialan rakennusvalvonnalta ja Ympäristötoimialan ympäristönsuojelulta.

Lausunnonantajilla ei ole huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksesta. Vesiliikelaitos toteaa, että mikäli nykyisten tonttijohtojen sijaintia tai liittospisteitä on tarve muuttaa, niin uudet tonttijohtojen liittospisteet sijaitsevat Uudenmaantiellä.

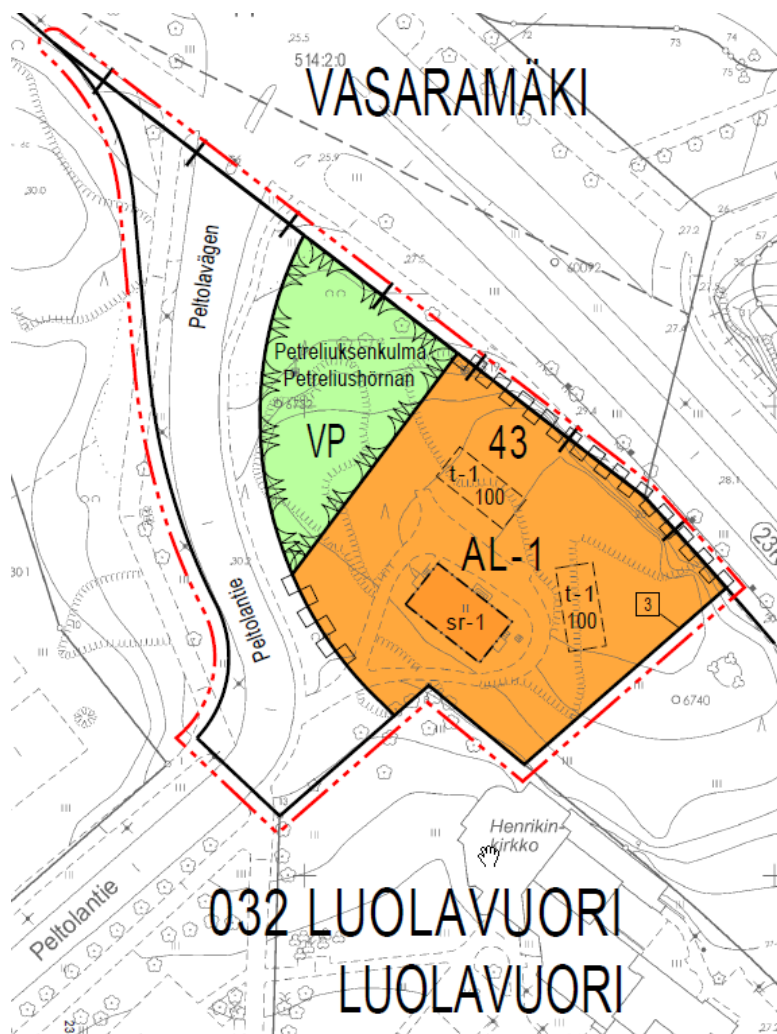
### Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

Asemakaavanmuutoksella on tarkoitus muodostaa suojeluarvo omaavalle rakennukselle tontti.

Uudenmaantien katualueen aluetarve tutkitaan siten, että raitiotien sijoittaminen on mahdollista. Peltolantien kaakkoisreunan kevyen liikenteen väylän jatkamismahdollisuus turvataan katualuetta mitoitettaessa.

Kaavanmuutoksen luonteen vuoksi oli tarkoituksenmukaista laatia vain yksi vaihtoehto.

### 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS



## Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaava-alueelle on osoitettu:

Asuin, liike- ja toimistorakennusten korttelialue **AL-1**.

Olemassa oleva rakennus on merkitty suojeltavaksi merkinnällä sr-1: kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- ja muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen tyyliä tai vesikaton perusmuotoa.

Korttelialueelle on mahdollista rakentaa talousrakennuksia ja katoksia siten, että tontin puusto säilyy.

Piha-alueelle tulee sijoittaa liikennemelulta suojattua leikki- ja oleskelutilaa vähintään 10 m<sup>2</sup> asuinhuoneisto kohti. Melutaso ei saa nousta yli 55 dBA.

Asuintilojen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA.

Autopaikkoja tulee sijoittaa 6 kpl.

Puisto **VP**:

Peltolantien ja Uudenmaantien kulmaukseen on sijoitettu puistoalue. Sillä sijaitsee vuokra-alueella masto, jonka huolto tapahtuu Peltolantien suunnasta.

Katualue:

Peltolantien katualue on mitoitettu niin, että nyt päättyvä kevyen liikenteen väylä voidaan jatkaa Uudenmaantien kevyen liikenteen väylille saakka.

Korttelialueelle liitytään Peltolantieltä nykyisestä liittymästä.

Uudenmaantien katualuetta ei ole tarpeen levittää kaava-alueelle raitiotiesuunnitelmien vuoksi.

Suunnittelualueen pinta-ala on 0,9522 ha, josta korttelialuetta on 0.4371 ha, puistoaluetta 0.1604 ha ja katualuetta 0.3547 ha. Kerrosalaa on suojellussa rakennuksessa noin 600 km<sup>2</sup> ja uutta rakennusoikeutta on 200 km<sup>2</sup>.

## Kaavan vaikutukset

- Kulttuurihistoriallinen rakennus säilyy.
- Puuston suojelemista edellytetään.
- Aiemmin suunniteltua laajaa risteysaluetta ei toteuteta.
- Liikenneturvallisuutta parannetaan, kun kevyen liikenteen väylän jatkaminen Peltolantien varrella on mahdollista.

## Ympäristön häiriötekijät

Asuinkäyttö edellyttää julkisivujen rakenteilta 30 dBA ääneneristävyyttä ja piha-alueiden suojaamista talousrakennuksin ja aidoin.

**Nimistö**

Nimistötoimikunta päätti puiston nimeämisestä 4.11.2014 § 55. Uusi asemakaavassa muodostuva nimi on päätöksen mukaan:

*Petreliuksen kulma - Petreliushörnan*

**6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

Kiinteistöliikelaitos myy tavoitteidensa mukaisesti korttelialueen kaavallisen valmiuden sallimassa ajassa.

Turussa 23. päivänä maaliskuuta 2015  
Selostusta on täydennetty 20.5.2015 (lausunnot, muistutus)

Toimialajohtaja                      Markku Toivonen

Kaavoitusarkkitehti                Anja Latvala