



PETRELIUKSENPORTTI
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

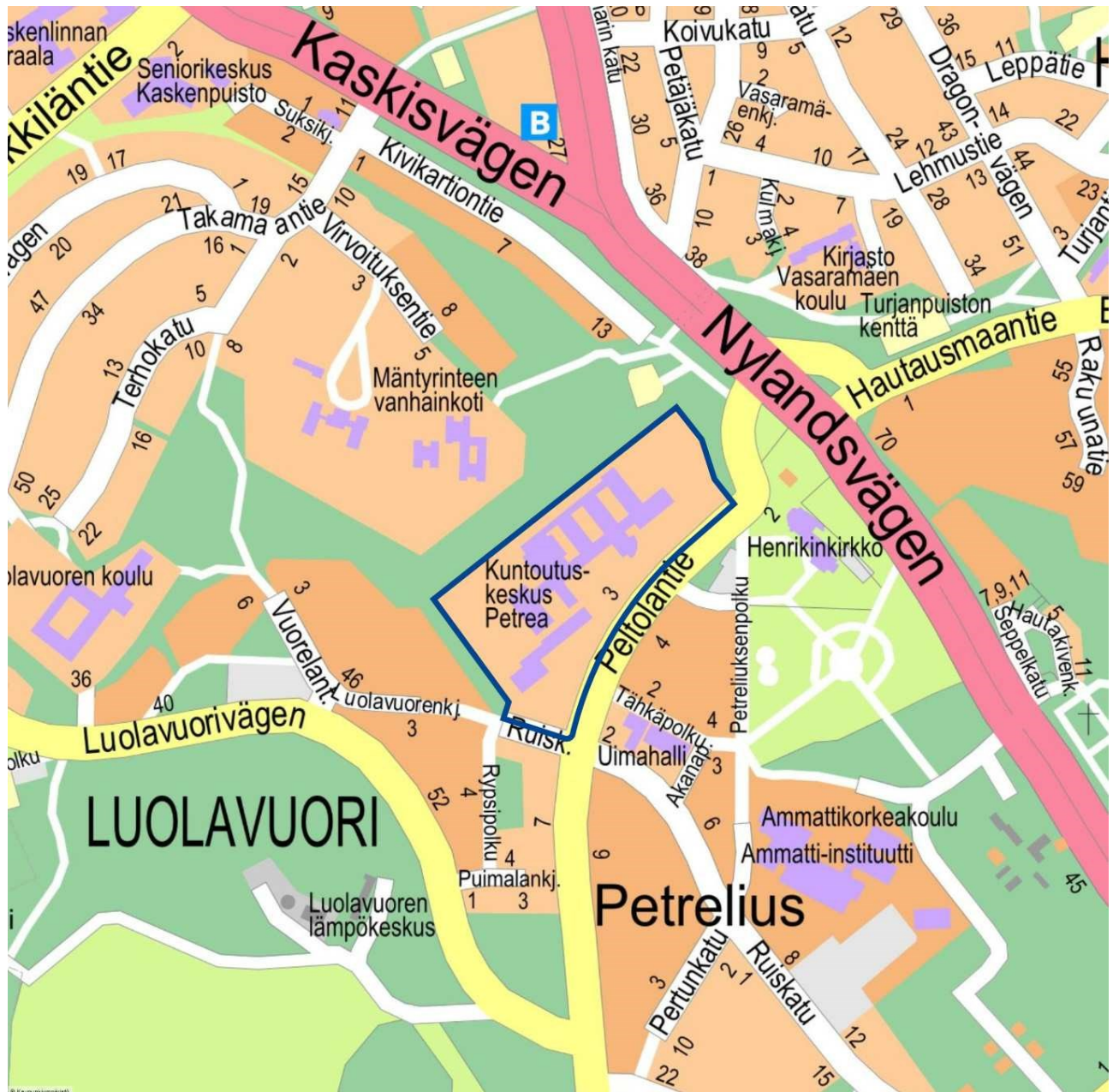
Diaarinumero: 12987-2019
Asemakaavatunnus: 10/2022

Asemakaavamuutos

30.8.2022, muutettu 23.4.2025

Kaupunginosa: Luolavuori

Osoite: Peltolantie 3



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti. © Turun kaupunki.

Suunnittelualue

Asemakaavamuutos laaditaan Luolavuoren kaupunginosaan korttelin 45 tontille 4, joka sijaitsee osoitteessa Peltolantie 3 Henrikinkirkon ja Petrelius-nimisen asuinalueen vieressä. Suunnittelualueen raja-
aus esitetään kuvassa 1. Tontin omistaa Jatke Länsi-Suomi Oy.

Kaavanmuutosalueella sijaitsee yhdestä kolmeen kerrosta korkea Kuntoutuskeskus Petrea, jonka Kansaneläkelaitos rakennutti 1970- ja 1980-luvuilla arkkitehti Aarne Ehojen piirustusten mukaan. Tavoitteena oli tehdä samankaltaisia kuntoutustutkimuskeskuksia muualle Suomeen, mutta loppujen lopuksi Petrea jäi ainoaksi. Rakennus ei enää ole käytössä.

Turun museokeskus toteaa 9.2.2022 antamassaan lausunnossa, että Petrean talolla on kulttuurihistoriallista arvoa. Arkkitehtitoimisto Ark-byroo oy:n vuonna 2021 laatiman rakennushistoriaselvityksen perusteella rakennuksen arvot liittyvät erityisesti siellä harjoitettuun kuntoutustutkimustoimintaan.

Ennen kuntoutustutkimuskeskusta tontilla on toiminut G.A. Petreliuksen lastenkoti. Kaavanmuutosalueella on yhä jäljellä lastenkotiin kuulunut klassistinen rakennus, joka valmistui vuonna 1933. Lastenkotirakennus osoitetaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi yleiskaavassa.

Peltolantie 3:n pihasuunnittelu oli aikanaan ansiokasta, ja maisema-arkkitehti Maj-Lis Rosenbröjjerin suunnitelmasta on edelleen osia jäljellä Petrean sisäpihoilla sekä rakennusta ympäröivillä laajoilla istutusalueilla. Viereinen metsä jatkuu lännessä Petrean tontille. Metsän reunalla on luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita haavikko- ja lehtoalueita (Ympäristökonsultointi Jynx Oy, 2020: Kelan tontin luontoselvitys) sekä uhanalaisen linnunhernetikkukoin elinpaikkoja, ja metsä on tärkeä myös lähiympäristön asukkaiden ulkoilupaikkana.



Kuva 2. Ilmakuva kaavanmuutosalueesta vuodelta 2018 (© Blom).

Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

Tavoitteena on kaavoittaa kuntoutuskeskuksen tontille viihtyisä, kestävä ja toiminnoiltaan monipuolinen asuinalue, jonne rakennetaan myös liike- ja palvelutiloja. Erityistä huomiota kiinnitetään siihen, että uusi rakentaminen sopii yhteen ympäristön kanssa ja tukee Petreliuksen alueen vehreää ominaisluonnetta. Vanha lastenkotikotirakennus suojellaan ja osa nykyisistä istutuksista säilytetään.

Suunnittelussa huomioidaan arvokkaat luontoalueet. Tontin halki järjestetään yleinen kävely-yhteys Honkamäenpuistoon eli vieressä sijaitsevaan metsään.

Alustavien luonnosten perusteella alueelle voisi sijoittua enintään noin 1 000 asukasta. Vähintään 25 % asunnoista suunnitellaan perheasunnoiksi, joissa on vähintään kaksi makuuhuonetta ja joiden pinta-ala tulee olla vähintään 63 h-m².

Asuntotarjonnan monipuolistamiseksi alueelle rakennetaan kerrostalojen lisäksi myös kytettyjä pientaloja. Pientalotonttien lisääminen tavoitteisiin on kaupunginvaltuuston 23.8.2021 § 180 hyväksymän pormestariohjelman mukaista.



Kuva 3. Asemapiirrosluonnos uudesta asuinalueesta (Arco Architecture Company Oy, 2025).



Kuva 4. Ilmakuvanäkymä uudesta asuinalueesta (Arco Architecture Company Oy, 2025).

Aloite

Asemakaavanmuutos perustuu aloitteeseen, jonka Jatke Länsi-Suomi Oy teki 21.10.2019 Kansaneläkelaitoksen valtuuttamana.

Kaavatilanne

Yleiskaava

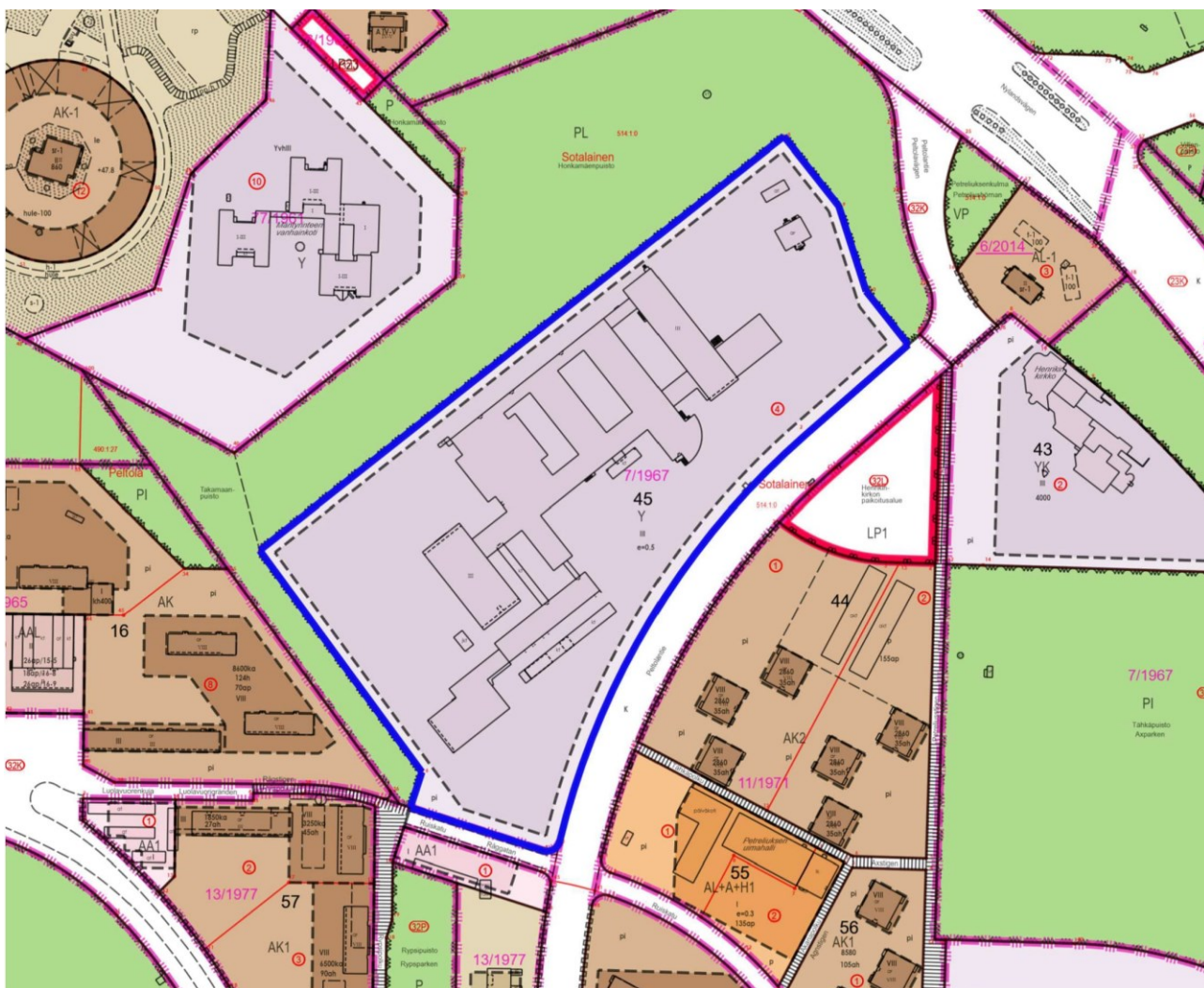
Turun yleiskaava 2029 on tullut voimaan 10.8.2024. Yleiskaavassa Petreliuksenportin asemakaavanmuutosalue on palvelujen ja asumisen aluetta (PA), joka kuuluu tiivistyvään kestäväan kaupunkirakenteen vyöhykkeeseen. Tontin pohjoisosassa sijaitseva entinen lastenkoti on merkitty suojelukohteeksi ja tontin vieressä oleva metsä virkistysalueeksi (V) sekä ulkoilureitiksi (valkea palloviiva).



Kuva 5. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta (Yleiskaavan 2029 kartat 1, 2, 5, 6, 7 ja 8). © Turun kaupunki. Kaava-alueen sijainti on rajattu punaisella katkoviivalla.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava 7/1967 (tullut voimaan 16.7.1968). Siinä kaavanmuutosalue on yleisten rakennusten korttelialuetta. Rakennusten suurin sallittu korkeus on kolme kerrosta, ja rakennusoikeuden suhde tontin pinta-alaan saa olla enintään 0,5. Tontin reunat osoitetaan pihamaaksi.



Kuva 6. Ote nykyisestä ajantasa-asemakaavasta. © Turun kaupunki. Kaavanmuutosalue on rajattu sinisellä viivalla.

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), luonnonympäristöön, elinkeinoelämään, yhdyskuntatalouteen ja ilmastoon. Kaavanmuutosalueesta on tehty muun muassa rakennushistoriallinen selvitys, useita luontoselvityksiä, puustoselvitys, selvitys rakennusten mahdollisesta jatkokäytöstä, kiertotalousselvitys, meluselvitys ja liikenneselvitys.

Maankäyttösopimus

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

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 vaativuudeltaan merkittäväksi, ja sen myötä kaavaprosessi on XL-kokoinen, ks. kuva alla. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Maankäyttösopimus pitää olla tehtynä ennen kuin kaavaehdotus hyväksytään kaupunginvaltuustossa.

XL-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
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Varsinais-Suomen hyvinvointialue (ent. Hyvinvoinnin hallinto), Kasvatuksen ja opetuksen hallinto, Nuorisovaltuusto, Vanhusneuvosto, Vammaisneuvosto, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oy, Elisa Oy, DNA Oy, Digita Oy, Turun kaupunginmuseo (ent. Turun museokeskus), Liikuntapalvelut, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen pelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus.

Aloitusvaihe

- Kaavatyö käynnistyi, kun kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi asemakaavan tavoitteet 6.9.2022 § 326 ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi.
- Vireille tulosta on ilmoitettu kuulutuksella (katso kuulutuksista tarkemmin yhteystiedoissa asiakirjan lopussa).
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille syyskuussa 2022.
- Kaavahankkeeseen vaikuttavia tietoja ja lähtökohtia on tärkeä saada osallisilta heti hankkeen alkuvaiheessa. Näitä mielipiteitä toivottiin esitettävän **31.10.2022 mennessä**.

Luonnosvaihe

- Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen 10.9.2024 § 313.

Ehdotusvaihe

- Hyväksytyn luonnoksen perusteella on laadittu kaavaehdotus.
- 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. Nähtävilläolosta julkaistaan kuulutus. Kaavaehdotus on nähtävänä Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa ja internetissä (ks. yhteystiedot asiakirjan lopussa).
- Samaan aikaan nähtävilläolon kanssa kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot. Nähtävilläolo- ja lausuntoaika on 28.4.–27.5.2025.
- Nähtävilläoloaikana järjestetään yleisötilaisuus **tiistaina 6.5.2025 klo 17 alkaen** osoitteessa Ruiskatu 8 (4. kerros, sisäänkäynti D-ovesta Tähkäpuiston puolelta).
- Valmistellaan kaavaehdotus kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi.

Hyväksyminen

- Kaupunginvaltuusto päättää asemakaavan hyväksymisestä. Tavoitteellinen hyväksymisaika on vuonna 2025.
- 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.

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 postitse (osoite asiakirjan lopussa) tai osoitteeseen kaupunkisuunnittelu(at)turku.fi. 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 12987-2019, asemakaavatunnuksen 10/2022 tai työnimen Petreliuksenportti. Huomioitthän, että mielipiteet ja muistutukset ovat julkisia.

Kaavan etenemistä ja siihen liittyvää päätöksentekoa voi seurata internetissä. Osaan kaava-asiakirjoista voi käydä tutustumassa myös Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, esimerkiksi kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana. Asiakaspalveluun on mahdollista jättää mielipiteitä ja muistutuksia vaihtoehtona postittamiselle (ks. tarkemmat tiedot yhteystiedoista).

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

Yhteystiedot

Kaavan valmistelija

Kaupunkiympäristö / Kaavoitus
Satu Tiainen
puhelin 040-1684810
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 Petreliuksenportti tai diaarinumeron 12987-2019.

Päätöksenteko

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

Asiakaspalvelu

Yliopistonkatu 27, käynti pääovesta
Aukioloajat: ma-pe 9.00–15.00
puhelin: (02) 2624 300
sähköposti: kaupunkisuunnittelu(at)turku.fi

Postiosoite

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus
PL 355, 20101 Turku

Diaarinumero: 12987-2019
Asemakaavatunnus: 10/2022

30.8.2022, muutettu 23.4.2025

Mielipidelomake pyydetään lähettämään **27.5.2025** mennessä osoitteeseen: Kaupunkiympäristö, Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus, PL 355, 20101 Turku

[illegible]

voitte jatkaa paperin toiselle puolelle