

PETRELIUKSENPORTTI 12987-2019

"Turun kaupungin kaunistaminen oli Petreliuksen jatkuvan kiinnostuksen kohde. Hän rahoitti mm. silloisen karun ja puuttoman Samppalinnanmäen muuttamisen kaupunkipuistoksi."

<http://www.gustafsberg.fi/414064008.html>

LAUTAKUNTA 08/2024

ARCO ARCHITECTURE
COMPANY

Muokattu saavutettavammaksi
Turun kaupungin kaavoituksessa.



SISÄLLYS

KAAVOITUSPROSESSI

- Vaiheet
- Asemakaavamuutoksen tavoitteet 2022
- Selvitykset

YLEISÖTILAISUUS

- Esitellyt versiot
- Vertailu: Rakennusmassat/Toiminnot

LAUTAKUNTA

- Versiot päivitetty

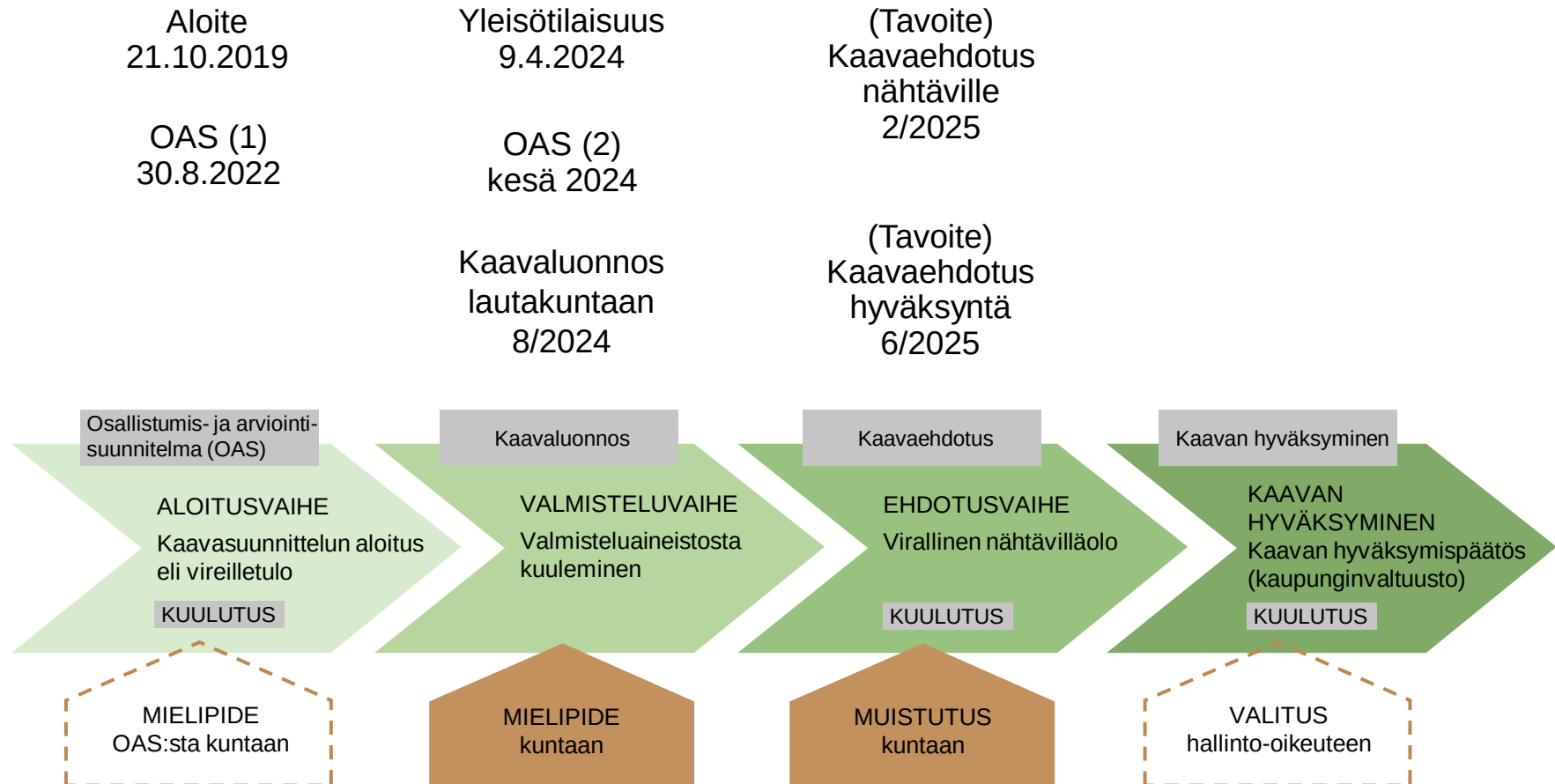
VERTAILU "PISTEET B" JA "LAMELLIT"

- Asemapiirrokset ja laskelmat
- Rakennusmassat/Toiminnot
- Asuinhuoneistojen avautumissuuntatarkastelu
- Liikenne- ja liikkumiskaavio
- Visualisointikuvat
- Google Earth -kuvaupotukset

Suunnittelun/konsultaation tavoitteet 2024

YHTEISTYÖKUMPPANIT JA YHTEYSTIEDOT

KAAVOITUSPROSESSIN VAIHEET



OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) ja -asetus (MRA) ohjaavat kaavoitusta. Kunnilla on velvollisuus järjestää osallistuminen ja ottaa vastaan mielipiteitä suunnitelmista.

ASEMAKAAVA- MUUTOKSEN TAVOITTEET 2022

"Tavoitteena on kaavoittaa kuntoutuskeskuksen tontille uusi viihtyisä 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."

Suunnittelussa huomioidaan arvokkaat luontoalueet. Tontin halki järjestetään yleinen kävely-yhteys Honkamäenpuistoon eli vieressä sijaitsevaan metsään. Alustavien luonnosten perusteella alueelle voisi sijoittua enintään noin 1 100 asukasta. Suuri osa asunnoista suunnitellaan perheasunnoiksi, joissa on vähintään kaksi makuuhuonetta."

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 30.8.2022



Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa julkaistu alustava Maankäyttöluonnos.

SELVITYKSET 1/3

SUUNNITTELUA OHJAAVAT JA RAJOITTAVAT TEKIJÄT
(ei aikajärjestyksessä)

LUONTOSELVITYKSET

2020 luontoselvitys, Ympäristökonsultointi Jynx Oy

Luontoselvitys 2020, Jynx v. 2020.

- Esiin nousivat turkoosilla merkityt luontokohteet sekä läntisen metsikön louhikot ja virkistyskäyttöarvo.
- Lopputulemana läntinen metsikkö suositeltiin jätettävän rakentamisen ulkopuolelle.

2022 tarkempi luontoselvitys kaupungin pyynnöstä, Faunatica

Luontoselvitys 2022, Faunatica v. 2022.

- Esiin nousivat linnunhernetikkukoin esiintymät, merkitty karttaan kirkkaanpunaisella.
- "Suositeltavaa on rajata linnunhernetikkukoin elinpaikka maastossa niin, että se ei rakentamisen yhteydessä tuhoudu."

2022 lausunto toimintavaihtoehtoista tikkukoiesiintymän suhteen, Faunatica

Selvitys linnunhernetikkukoi, Faunatica 115/2022, v. 2022.

- Vaihtoehtojen etsimisestä huolimatta kaupungilta tuli lopulta ohjeistus, että koska Turun kaupunki on tehnyt linjauksen suojella kaikki uhanalaiset luontoesiintymät, nämäkin tikkukoiesiintymät tulee suojella, esim. lajin siirtäminen toiseen esiintymään ei ole ratkaisu.
- Kirkkaan vihreä alue on määräytynyt tätä silmällä pitäen, pinta-ala yli 10 000 m². Tikkukoiesiintymien lähellä voi olla vain 1–2 kerroksista rakentamista.

RAKENNUSHISTORIALLINEN SELVITYS (RHS), Ark-byroo 2022

- Lausunto Kelan kiinteistöstä - Rakennushistoriallinen selvitys, Ark-byroo, v.2022.
- Kuntoutustutkimuskeskuksen todetaan edustavan tyypillistä, ajalleen ominaista laitusrakentamista. Piha-alueet sekä rakennuksen ulkomuoto ja julkisivujen ilme ovat hyvin säilyneitä. Lisäksi rakennuksen sisätiloista hallintosiiven edustustilat, sekä yleisesti käytävä-, aula-, ja wc-tiloja on jossain määrin säilynyt alkuperäisinä. Rakennuksen tai sen osien tai tilojen varsinaiseen suojeluun selvityksessä ei oteta kantaa. Lopputulemana selvityksessä päädytään siihen, että kuntoutustutkimuskeskuksen toiminta muoto on ollut historiallisesti poikkeuksellinen. Tämän toiminnan muistaminen alueen suunnittelussa olisi suotavaa esimerkiksi paikan nimistössä ja mahdollisessa aluetaiteessa.

MUSEON LAUSUNTO

Museopalvelut 9.2.2022.

- "Museokeskus näkee käytettävissä olevien tietojen perusteella (l. RHS:n perusteella) rakennuksella olevan kulttuurihistoriallista arvoa ja katsoo, että rakennuksen tuleva käyttötarkoitus tulee miettiä niin, että tulevassa asemakaavassa rakennuksen keskeisimmät osat voidaan merkitä suojelukohteeksi. Samalla tontilla oleva Gustafsborgin entinen lastenkotirakennuksella on myös kulttuurihistoriallista arvoa. Rakennus on jo merkitty säilytettäväksi kohteeksi Turun kaupungin yleiskaavassa ja rakennus tulee suojella asemakaavanmuutoksen yhteydessä.
- Lausunnon perusteella on esitetty versio, jossa osa rakennuksesta olisi säästetty, mutta tämä luonnos ei ole johtanut pidemmälle. Kaavatyö on jatkunut koko ajan siltä pohjalta, että koko Kelan kiinteistö purettaisiin.

SELVITYKSET 2/3

LIIKENNESUUNNITTELIJAN KOMMENTIT

- Suunnitelmista on pyydetty lausuntoja liikennekonsultilta koskien kulloistakin luonnosta ja sen liikennejärjestelyjä, lähtökohtaisesti kaksi ajoliittymää Peltolantieltä ja yksi ajoliittymä Ruiskadulta on ok, sisäiset liikenneratkaisut tulee ratkaista tarkentavassa suunnittelussa.

OLEVA VESIJOHTO ALUEELLA

- Jatke Oy on esittänyt, että putki ei saa rajoittaa suunnittelua liikaa, joten suunnittelu on tehty siltä pohjalta, että oleva vesijohto siirtyy pois alueelta.

HULEVESIRATKAISUT

- Läheisestä metsästä tulevien valumavesien huomiointi suunnittelussa.
- Purettavien kiinteistöjen alta vapautuvat maa-alueet yleensä hyviä alustoja perhosniityille tms., näitä ohjeistettu hyödyntämään suunnittelussa.

OLEVAT PUUT

- Yleisenä kaavoituksen ohjeistuksena on saatu, että olevia puita tulisi tontilla pyrkiä säästämään mahdollisimman paljon.
- Kaupungilta saatu 05/2024 puustoselvitys.

PÄIVÄKODIN SUUNNITELMAT

- 2023 keväällä saatu kaupungilta tarkennetut tiedot päiväkotisuunnitelmista alueelle, 2200 kem2 / piha-alueetta 3400 m2 .

JALANKULUN JA PYÖRÄILYN VÄYLÄ

- Kaupungin liikennesuunnittelulta saatu tieto levennysvarauksesta (leveys 3m, pinta-ala 1265m2) liittyen pyöräilyverkon uudistamiseen ja kevyenliikenteen väylästön parantamiseen.

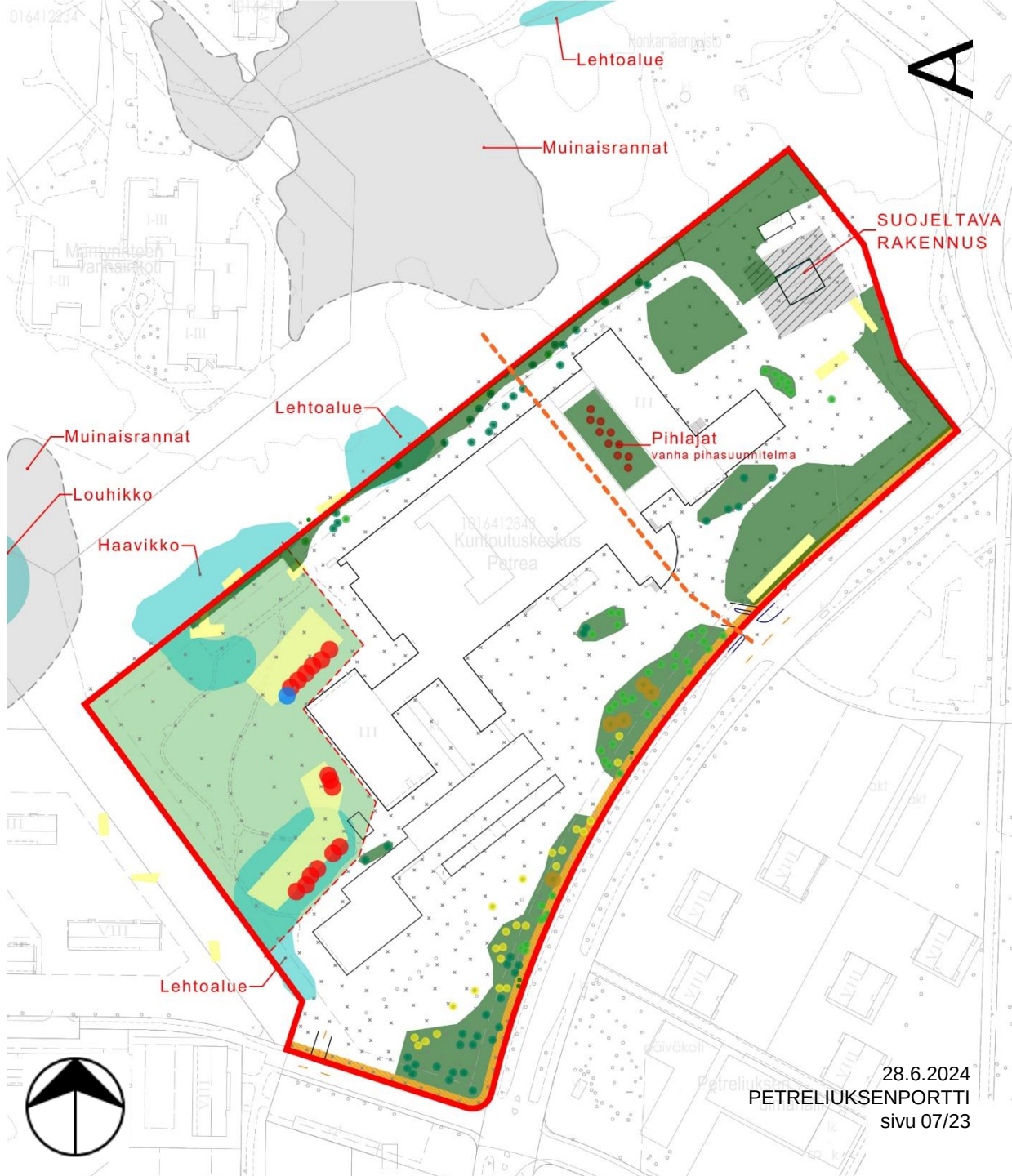
MELUSELVITYS

A-Insinöörit, selvityksessä 06/2024.

SELVITYKSET 3/3

MERKINTÖJEN SELITYKSET

-  Kaava-alueen raja
-  Olevat rakennukset
-  Suojeltava rakennus, vanha lastenkoti ja n. 10 m sen ympärille jätettävä alue
-  Kävely- ja pyöräily-yhteys Honkamäen-puistoon (sijainti ei lukittu)
-  Jalankulku- ja pyörätien levennysvaraus (leveys 3 m, pinta-ala 1265 m²)
-  Alue, jolla olevat puut pyritään säilyttämään tai korvaamaan
-  Alue, jolle ei voida rakentaa, 10 058 m² (rajattu pois suunnittelualueesta 03/2023)
-  Luontoselvitys 2020 Jynx: määritellyt luontoesiintymät
-  Muinaisrannat, Tuuli Vesanto 2018
 - paljon lohkareita
 - maisemallista arvoa
 - aluskasvillisuus kestää huonosti kulutusta
-  Syylälinnunherne (Luontoselvitys 2022 Faunatica)
-  Linnunhernetikkukoi, uhanalainen (Luontoselvitys 2022 Faunatica)
-  Kuismalattakoi (Luontoselvitys 2022 Faunatica)
-  pihlaja
-  mänty
-  vaahtera
-  koivu
-  tammi



YLEISÖTILAISUUS

04/2024

ESITELLYT VERSIOT

ALUEVISUALISOINTIKUVA LOUNAASTA
VIITESUUNNITELMA, KESÄ / KLO 10



"PISTEET"



"KORTTELIT"



"LAMELLIT"

VERTAILU: RAKENNUSMASSAT/TOIMINNOT 1



"PISTEET"

Kokonaisrakennus oik.
54 000–57 500 kem2,
josta asumista
52 000–54 500 kem2



"KORTTELIT"

Kokonaisrak. oik.
53 500–57 500 kem2,
josta asumista
51 500–54 200 kem2



"LAMELLIT"

Kokonaisrak. oik.
50 000 ... 55 500 kem2,
josta asumista
48 500 ... 53 000 kem2

MERKINTÖJEN SELITYKSET

- SUUNNITTELUALUE
- ASUMINEN - KERROSTALOT
- ASUMINEN - TOWNHOUSESET
- PÄIVÄKOTI
- PÄIVITTÄISTAVARAKAUPPA
- TÄRKEÄT LUONTOALUEET
- SUOJELTAVA RAKENNUS
- OLEVAT RAKENNUKSET
- OLEVAT KATOKSET JA RAKENNELMAT
- AJO-, JALANKULKU- JA/TAI POLKUPYÖRÄREIITTI / VIHREALUE
- ◀ AJONEUVOLIITTYMÄ
- ➡ JALANKULUN JA PYÖRÄILYN LIITTYMÄ
- UUDET ASUINRAKENNUKSET
- UUDET PYSÄKÖINTIHALLIT

ARCO

L A U T A K U N T A

08 / 2024

VERSIOT PÄIVITETTY

ALUEVISUALISOINTIKUVA LOUNAASTA
VIITESUUNNITELMA, KESÄ / KLO 10



"PISTEET"



"PISTEET B"



"LAMELLIT"

Versio "Pisteet B" vastaa toimintojen sijoittumisen osalta Lamellit-versiota.
Asuinkerrostalojen massoitteleu jatkaa Petreliuksen alueen olevaa typologiaa.

VERTAILU

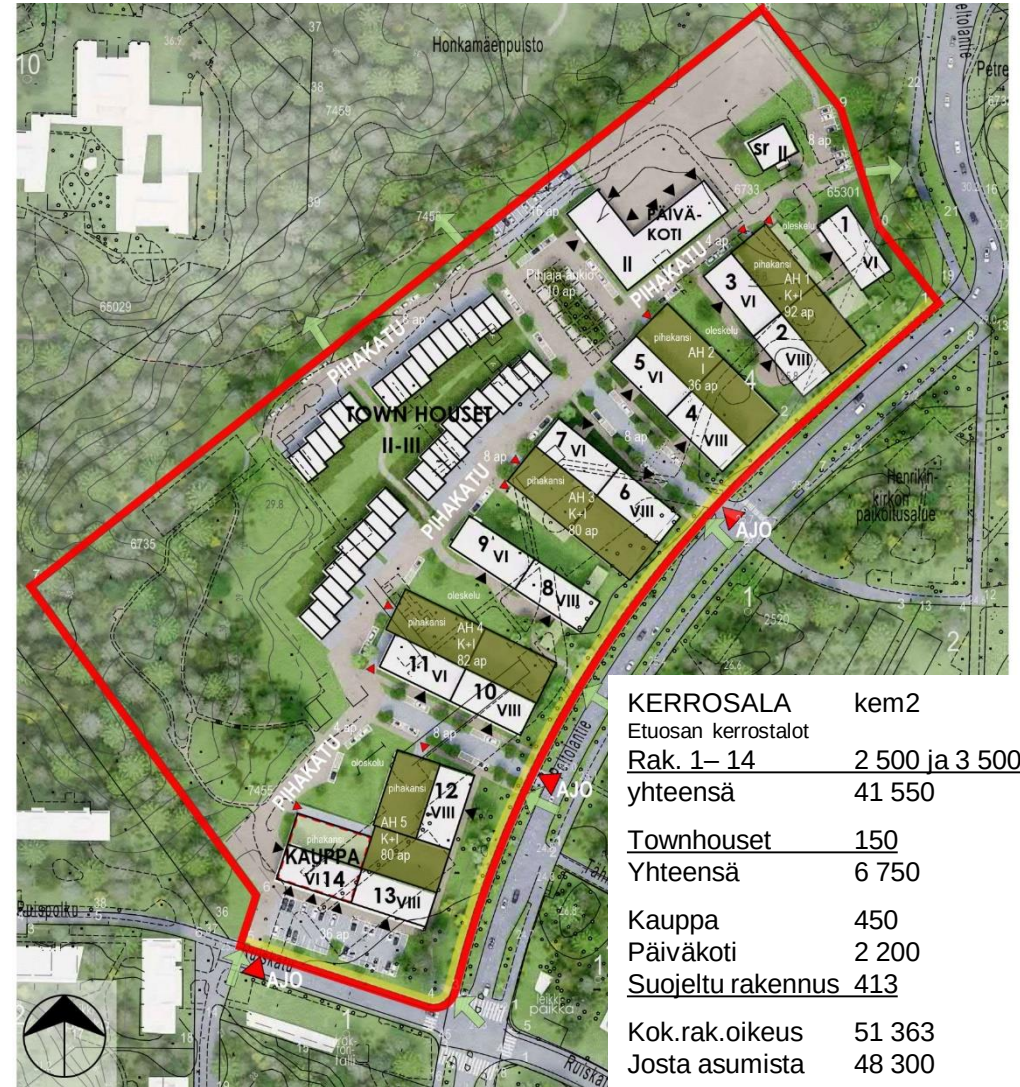
"PISTEET B" / "LAMELLIT"

VERTAILU: ASEMAPIIRROKSET

"PISTEET B"

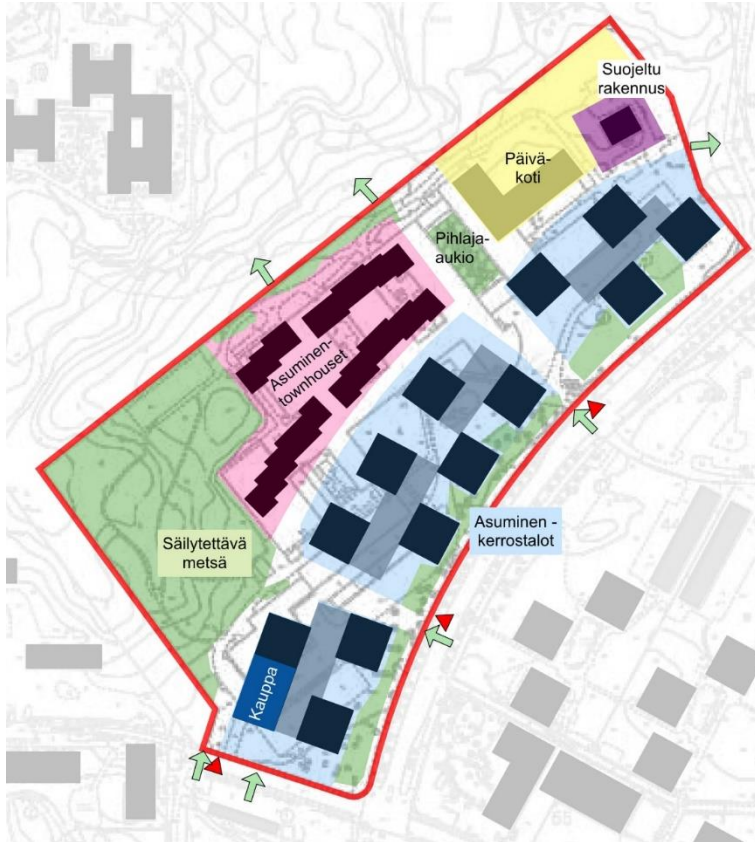


"LAMELLIT"



VERTAILU: RAKENNUSMASSAT/TOIMINNOT 2

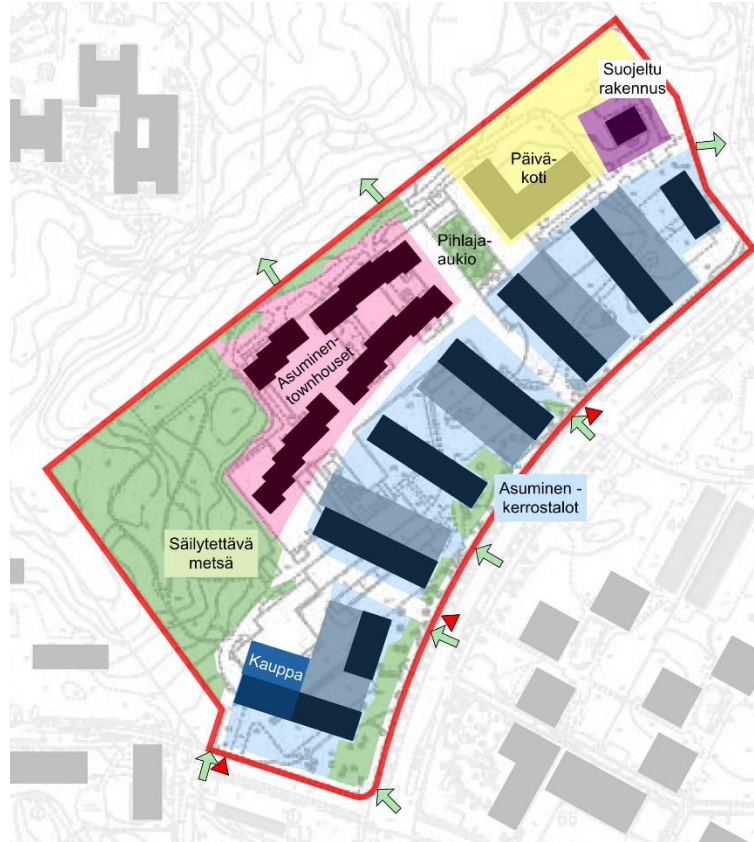
"PISTEET B"



Kokonaisrakennusoikeus 51 563 kem²,
josta asumista 48 350 kem²

Tontin mitattu pinta-ala 58 168 m²
Tonttitehokkuusluku $e=0,89$

"LAMELLIT"



Kokonaisrakennusoikeus 51 363 kem²,
josta asumista 48 300 kem²

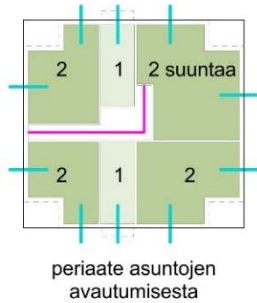
Tontin mitattu pinta-ala 58 168 m²
Tonttitehokkuusluku $e=0,88$

MERKINTÖJEN SELITYKSET

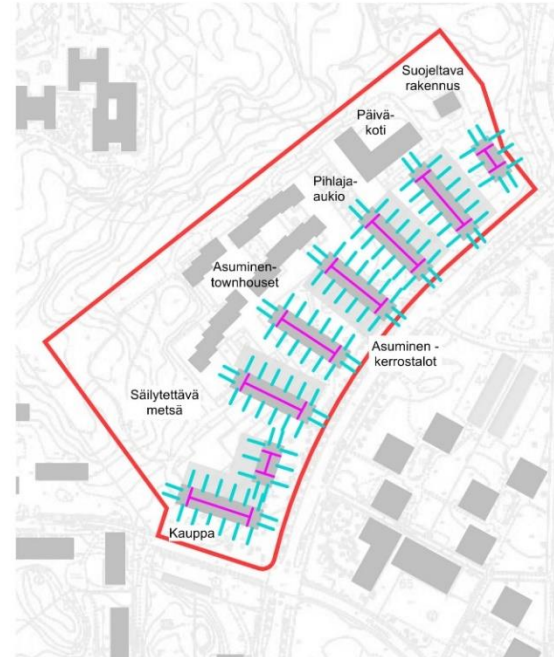
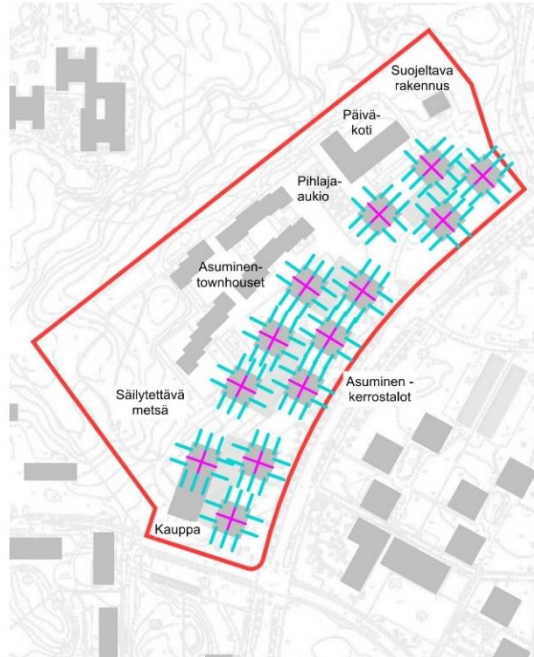
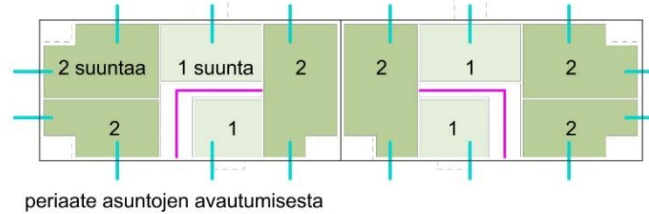
- SUUNNITTELUALUE
- ASUMINEN - KERROSTALOT
- ASUMINEN - TOWNHOUSE
- PÄIVÄKOTI
- PÄIVITTÄISTAVARAKAUPPA
- TÄRKEÄT LUONTOALUEET
- SUOJELTAVA RAKENNUS
- OLEVAT RAKENNUKSET
- OLEVAT KATOKSET JA RAKENNELMAT
- AJO-, JALANKULKU- JA/TAI POLKUPYÖRÄREITTI / VIHIALUE
- ▶ AJONEUVOLIITTYMÄ
- ▶ JALANKULUN JA PYÖRÄILYN LIITTYMÄ
- UUDET ASUINRAKENNUKSET
- UUDET PYSÄKÖINTIHALLIT

VERTAILU: ASUINHUONEISTOJEN AVAUTUMISSUUNTATARKASTELU

"PISTEET B"



"LAMELLIT"

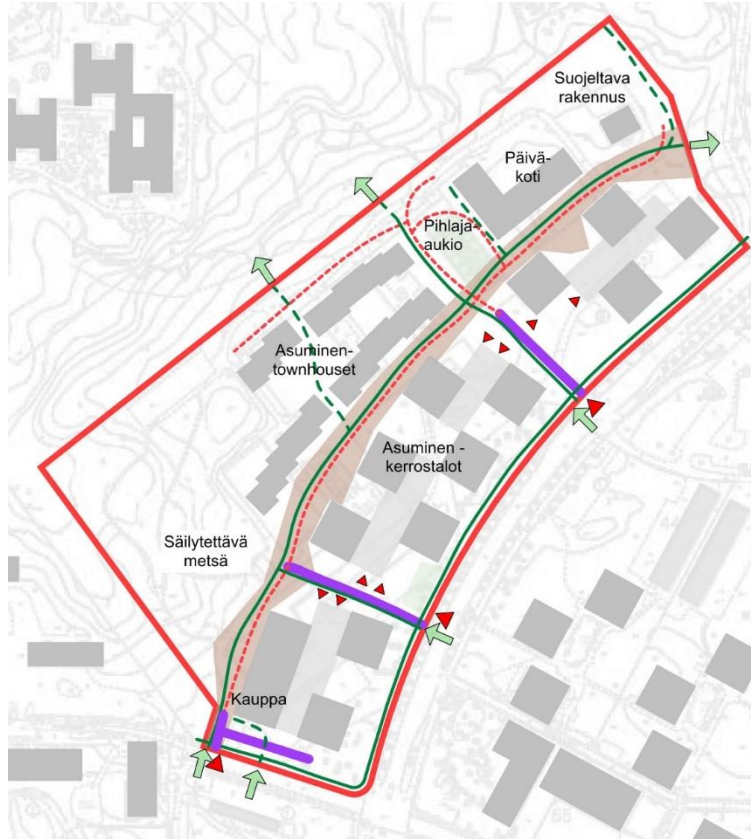


MERKINTÖJEN SELITYKSET

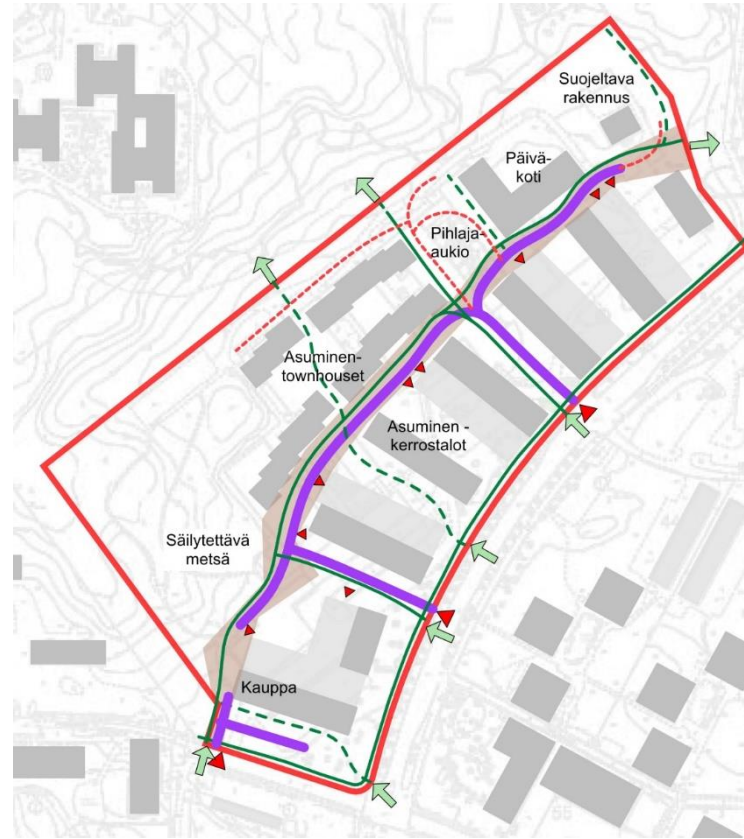
- SUUNNITTELUALUE
- RAKENNUKSET
- KATOKSET JA RAKENNELMAT
- OHJEELLINEN HUONEISTO-JAKOPERIAATE
- NÄKYMÄ- / AVAUTUMISSEKTORIT

VERTAILU: LIIKENNE- JA LIIKKUMISKAAVIO

"PISTEET B"



"LAMELLIT"



MERKINTÖJEN SELITYKSET

- SUUNNITTELUALUE
- RAKENNUKSET
- KATOKSET JA RAKENNELMAT
- PIHAKATU
- ▶ AJONEUVOLIITTYMÄ
- ▶ PARKKIHALLIEN SISÄÄNAJO
- LIIKENNEMÄÄRÄ KORKEA
- LIIKENNEMÄÄRÄ MATALA
- ➡ JALANKULUN JA PYÖRÄILYN LIITTYMÄ
- JALANKULKU JA PYÖRÄILY
- JALANKULKU



"PISTEET B"
VISUALISOINTIKUVA LUOTEESTA,
VIITESUUNNITELMA, KESÄ KLO 10



"LAMELLIT"
VISUALISOINTIKUVA LUOTEESTA,
VIITESUUNNITELMA, KESÄ KLO 10



"PISTEET B"
VISUALISOINTIKUVA KOILLISESTA,
VIITESUUNNITELMA, KESÄ KLO 10



"LAMELLIT"
VISUALISOINTIKUVA KOILLISESTA,
VIITESUUNNITELMA, KESÄ KLO 10



"PISTEET B"
VISUALISOINTIKUVA IDÄSTÄ
VIITESUUNNITELMA, KESÄ KLO 10



"LAMELLIT"
VISUALISOINTIKUVA IDÄSTÄ
VIITESUUNNITELMA, KESÄ KLO 10



"PISTEET B"
VISUALISOINTIKUVA PARVEKKEELTA
VIITESUUNNITELMA, KESÄ KLO 10



"LAMELLIT"
VISUALISOINTIKUVA PARVEKKEELTA
VIITESUUNNITELMA, KESÄ KLO 10





"PISTEET B"
VISUALISOINTIKUVA KAAKOSTA
VIITESUUNNITELMA, KESÄ KLO 10



"LAMELLIT"
VISUALISOINTIKUVA KAAKOSTA
VIITESUUNNITELMA, KESÄ KLO 10



"PISTEET B"
VISUALISOINTIKUVA PELTOLANTIETÄ
VIITESUUNNITELMA, KESÄ KLO 10



"LAMELLIT"
VISUALISOINTIKUVA PELTOLANTIETÄ
VIITESUUNNITELMA, KESÄ KLO 10



"PISTEET B"
ALUENÄKYMÄ IDÄSTÄ,
GOOGLE EARTH -KUVAUPOTUS

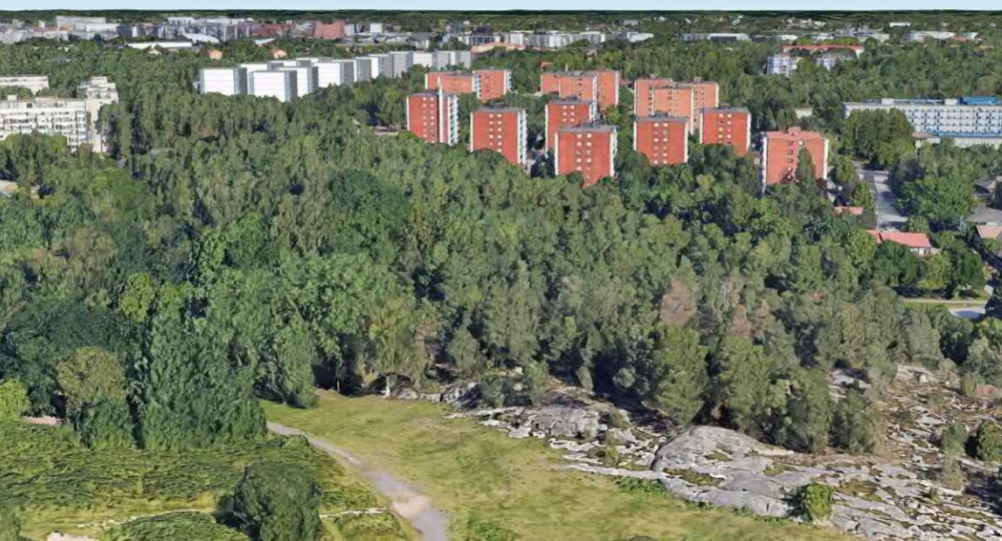
Imagot Landsat / Copernicus



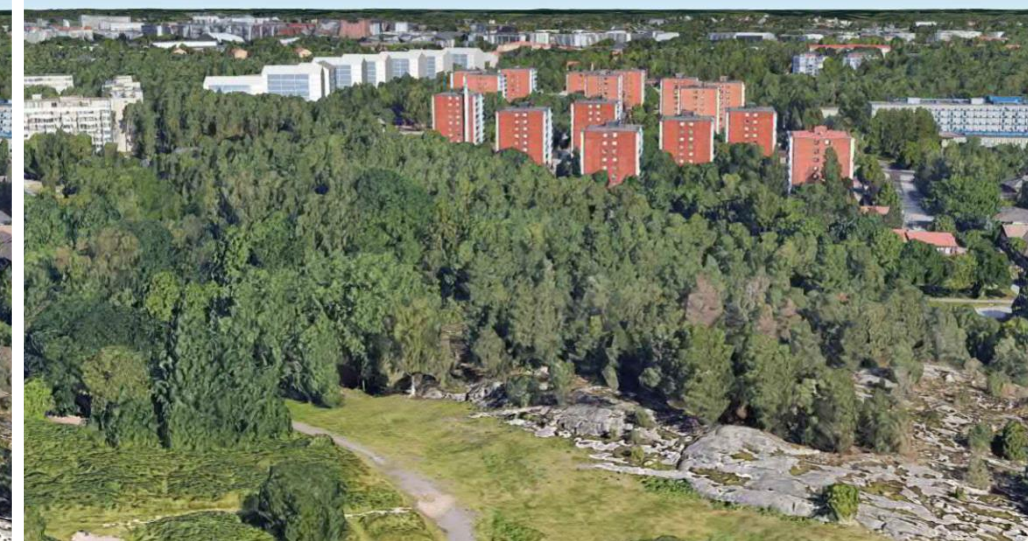
"LAMELLIT"
ALUENÄKYMÄ IDÄSTÄ,
GOOGLE EARTH -KUVAUPOTUS

DAVIDSON N. AA U.S. Navy / GSA GEECO

"PISTEET B"
ALUENÄKYMÄ ETELÄSTÄ, LUOLAVUORENPUISTOSTA
GOOGLE EARTH -KUVAUPOTUS



"LAMELLIT"
ALUENÄKYMÄ ETELÄSTÄ, LUOLAVUORENPUISTOSTA
GOOGLE EARTH -KUVAUPOTUS



SUUNNITTELUN/ KONSULTAATION TAVOITEASETTELU 2024

Luoda aikaa kestävä kokonaisratkaisu,
jonka nimittäjiä ovat:

- identiteetiltään tunnistettava ja arkkitehtuuriltaan puhutteleva korttelikokonaisuus
- rakennetun ja rakentamattoman ympäristön yhteensovitus (rakennukset, puistot, luonnontila)
- jalankulun sekä pyöräilyn luontevat reitistöt alueelle, alueella ja alueelta
- eri asumismuotojen (kerrostalo, townhouse), mittakaavan (yksiöt, perheasunnot) sekä hallinnan (omistus, vuokra) variaatiot
- eri toimintojen (päivittäistavarakauppa) sekä palvelujen (päiväkoti) sijoittuminen ja sijoittaminen alueelle
- olevan viher- ja eliöstöympäristön huomioiminen ja sitä täydentävän maisema-arkkitehtuurin merkittävä rooli



Hulevesiratkaisut



Päiväkoti



Townhouset



Pihakatu



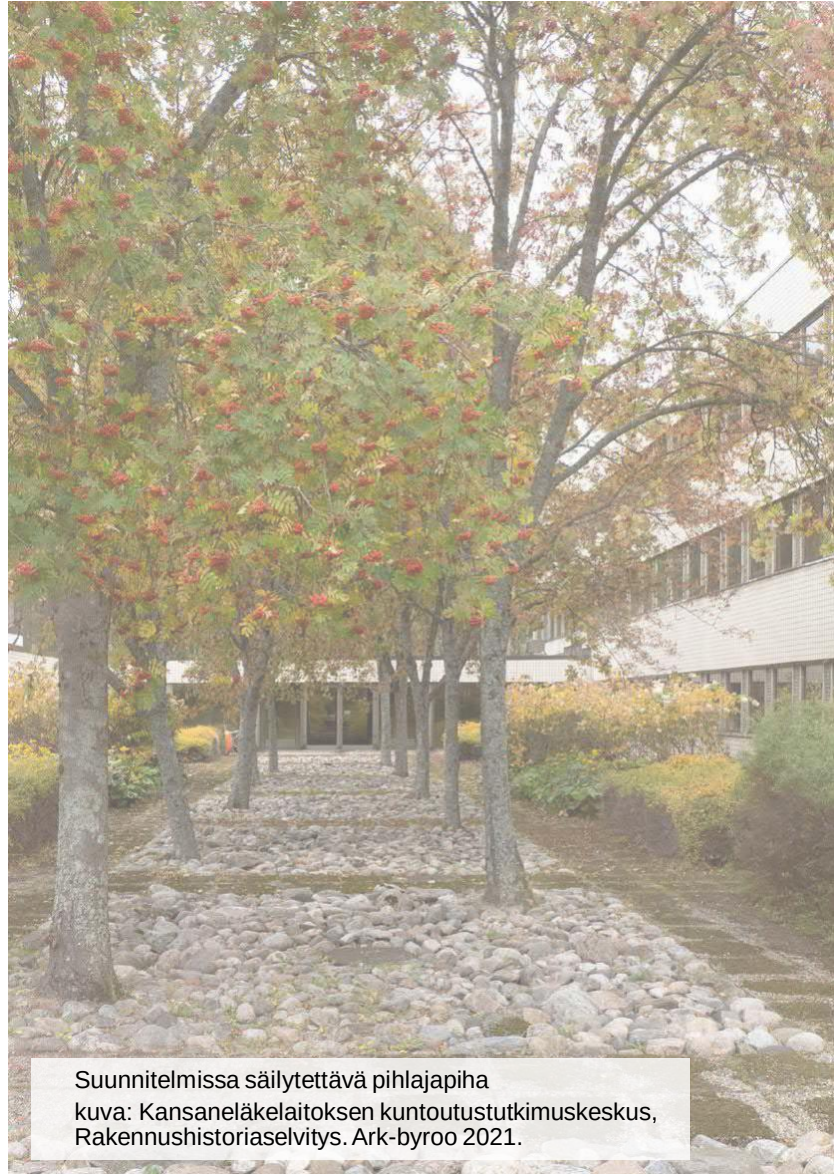
Kerrostalot



Päivittäistavarakauppa



Säilytettävä metsä



Suunnitelmissa säilytettävä pihlajapiha
kuva: Kansaneläkelaitoksen kuntoutustutkimuskeskus,
Rakennushistoriaselvitys. Ark-byroo 2021.

JATKE

JATKE LÄNSI-SUOMI OY
Linnankatu 50, FI - 20100 Turku, Finland
010 773 7000 / www.jatke.fi

Petri Reunanen. Toimitusjohtaja Jatke Länsi-Suomi Oy
+35840 511 0106 / petri.reunanen@jatke.fi

Juha Uotila. Asiakkuus- ja kaupunkikehitysjohtaja
+358 50 344 3259 / juha.uotila@jatke.fi

ARCO

Eerikinkatu 12 B. kattokrs. FI - 20100 Turku, Finland
+3582251555 / +358958422103 / www.arco.fi

Työryhmä

Janne Helin. Area Director Turku
+358 40 0639 581 / janne.helin@arco.fi

Tuulikki Pelkonen. Project Construction Architect
+358 40 769 9115 / tuulikki.pelkonen@arco.fi

Juha Randelin. Architect
Henna Saveljeff. Junior Construction Architect
Doris Välikangas. Junior Designer
Ville Saastamoinen. Design Assistant