

PETRELIUKSENPORTTI
VuorovaikutusraporttiDiaarinumero: 12987-2019
Asemakaavatunnus: 10/2022**Asemakaavanmuutos**

23.4.2025

Kaupunginosa: Luolavuori
Osoite: Peltolantie 3

Kuva 1. Kaavanmuutosalueen sijainti. Alue on rajattu viivalla. (© Turun kaupunki.)

Sisällysluettelo

1.	Vuorovaikutusraportin tarkoitus	1
2.	Kaavoituksen tavoitteet	1
2.1	Aloite	1
2.2	Tavoitteet	1
3.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	2
3.1	Yhteenveto osallistumis- ja arviointisuunnitelman perusteella annetuista kirjallisista mielipiteistä	2
3.2	Lausunnot ja muut viranomaisten kannanotot	6
4.	Viranomaiskokoukset	7
4.1	Aloituskokous viranomaisille	7
4.2	Valmisteluvaiheen viranomaiskokous	8
5.	Yleisötilaisuus	10
5.1	Valmisteluvaiheen yleisötilaisuus	10
5.2	Yhteenveto huhtikuussa 2024 saapuneista mielipiteistä	10
6.	Kaavaluonnos	15
6.1	Yhteenveto vuoden 2024 syksyllä ja talvella saapuneista kirjallisista mielipiteistä	15
7.	Kaavaehdotuksen nähtävillä olo (MRL 65 §)	16
	Liite 1: Yleisötilaisuuden muistio	17

1. Vuorovaikutusraportin tarkoitus

Tässä vuorovaikutusraportissa kuvataan tiivistetysti kaavoituksen vuorovaikutusta Petreliuksenportti-asemakaavanmuutoksen osallisten kanssa. Kaavan valmistelussa osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Raporttiin on koottu kirjallisten mielipiteiden ja lausuntojen pääkohdat, niihin liittyvät kaavoituksen vastineet sekä yhteenvedot yleisötilaisuuksista ja viranomaisneuvotteluista. Vuorovaikutusraporttia päivitetään kaavoituksen edetessä.

2. Kaavoituksen tavoitteet

2.1 Aloite

Kaava-aloitteen teki 21.10.2019 Jatke Länsi-Suomi Oy Kansaneläkelaitoksen valtuuttamana.

2.2 Tavoitteet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi asemakaavanmuutoksen tavoitteet 6.9.2022 § 326. Tavoitteita on päivitetty kaavaluonnosvaiheessa. Päivitettyjen tavoitteiden mukaan 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 kytkettyjä pientaloja. Pientalotonttien lisääminen tavoitteisiin on kaupunginvaltuuston 23.8.2021 § 180 hyväksymän pormestariohjelman mukaista.

3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Petreliluksenportin kaavanmuutoksen alkuvaiheessa kaavoitus laati osallistumis- ja arviointisuunnitelman (päiväty 30.8.2022, muutettu 23.4.2025). Siinä kerrotaan kaavanmuutoksen lähtökohdista, kaavan vaikutusten arvioinnista sekä osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä eli siitä, kuinka osalliset voivat vaikuttaa kaavanmuutokseen ja antaa siitä mielipiteitä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä asiakaspalvelussa, kaupungin ilmoitustaululla (Puolalankatu 5) ja kaupungin internetsivulla 30.8.2022–31.10.2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman perusteella saapui kirjeitse yhteensä yhdeksän mielipidekirjettä, joista kaksi oli lähialueen taloyhtiöiltä, viisi yksityishenkilöiltä, yksi Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä ja yksi Turun luonnonsuojeluyhdistykseltä. Lisäksi saatiin suullisia mielipiteitä, ja Turun museokeskus (nyk. Turun kaupunginmuseo) antoi 9.2.2022 lausunnon rakennushistoriallisesta selvityksestä. Monet mielipiteiden lähettäjistä toivoivat pienempää rakentamismäärää sekä luonto- ja kulttuurihistoria-arvojen säilyttämistä. Osa heistä oli huolissaan vaikutuksista liikenteeseen.

3.1 Yhteenveto osallistumis- ja arviointisuunnitelman perusteella annetuista kirjallisista mielipiteistä

Seuraavaksi esitetään tiivistelmä asukkaiden, muiden yksityishenkilöiden ja taloyhtiöiden mielipiteistä sekä Turun luonnonsuojeluyhdistyksen mielipiteestä. Mielipiteiden pääkohdat on ryhmitelty aiheen mukaan, ja kutakin aihetta käsittelevän kohdan lopussa on lyhyt vastine kaavoitukselta.

Mielipiteet uusista rakennuksista

- Rakentamisen tulisi rajoittua vain niille alueille, jotka ovat jo ennestään rakennettuja tai asfaltoituja.
- Rakentamisen määrää pitää pienentää.
- Taloja tulisi olla vähemmän ja harvemmassa.
- Rakennusten tulisi olla matalampia.
- Rakennuksissa tulisi olla enintään 5 kerrosta.
- Rakennuksissa tulisi olla enintään 3–5 asuinkerrosta.
- Alueen rakennuskanta voisi olla myös monimuotoisempi. Esimerkiksi kävely-yhteyden koillispuolella voisi olla rivi-, ketju- tai paritaloja.
- Asemakaavassa tulee määrätä asunnon huoneistoneliömäärästä tai huoneiden lukumäärästä.
- Kaupungilla on rakennuspaikkoja lähempänä keskustaakin.

Kaavoituksen vastine:

Suunnitelmassa rakennukset sijaitsevat enimmäkseen alueilla, jotka ovat jo valmiiksi rakennettuja. Rakennettujen ja asfaltoitujen alueiden pinta-ala ei kasva merkittävästi verrattuna nykytilaan.

Osaan kortteleista suunnitellaan kytkettyjä pientaloja. Uusissa asuinkerrostaloissa saa yhtä lukuun ottamatta olla enintään kahdeksan kerrosta, jotta ne sopisivat yhteen Peltolantien toisella puolella olevien talojen kanssa. Yhteensopivuutta lisää myös se, että rakennukset sijoitetaan melko väljästi. Niiden väliin ja viereen jää istutusalueita.

Mielipide nykyisen kuntoutuskeskusrakennuksen säilyttämisestä

Esitän, että selvitetään kokonaisvaltaisesti mahdollisuudet kuntoutuskeskusrakennuksen uusiokäyttöön. Arkkitehti, professori Aarne Ehojen suunnittelema rakennuskokonaisuus on arkkitehtonisesti mielenkiintoinen, ja se oli omana aikanaan merkittävä.

Tulisi tarkastella, onko taloudellisesti perusteltua jättää käyttämättä uusiokäytön mahdollisuudet. Lisäksi olisi paikallaan käydä läpi, kuinka eri vaihtoehdot vaikuttavat ympäristön kuormitukseen ja hiilijalanjälkeen. Olemassa olevan rakennuskannan säilyttäminen on ilmastoteko. Kaupunkikuvan monipuolisuus ja eri aikakausiin liittyvä kerroksellisuus lisäävät myös ympäristön viihtyisyyttä. Vähintäänkin olisi syytä selvittää, voitaisiinko säilyttää ainakin jokin osa rakennuksista.

Kaavoituksen vastine:

Arkkitehtuuritoimisto B & M on arvioinut mahdollisuuksia kuntoutuskeskusrakennuksen jatkokäyttöön yhdessä A-Insinöörit Oy:n kanssa kesällä 2024. Arvion mukaan rakennusta pitäisi korjata niin paljon, ettei sen säilyttäminen ole perusteltua taloudellisesti eikä ilmastovaikutusten kannalta. Lausunnosta kerrotaan tarkemmin kohdassa 3.2.

Mielipiteet lastenkotirakennuksesta (aiemmin lastenkotina toiminut Gustafsborg-niminen klassistinen rakennus tontin pohjoisosassa)

- Tulee jättää enemmän tilaa suojeltavan lastenkotirakennuksen ympärille.
- Suojeltava rakennus tulee kaavoittaa julkiseen käyttöön.

Kaavoituksen vastine:

Suunnitelmia on muutettu niin, että jää enemmän tilaa entisen lastenkotirakennuksen ympärille. Kaavaehdotus mahdollistaa sekä julkisen että yksityisen käytön, jotta rakennukselle varmasti löytyisi käyttötarkoitus.

Mielipiteet liikennejärjestelyistä

- Ajoyhteydet tulee järjestää muualta kuin Ruiskadulta.
- Autot eivät saa kulkea Luolavuorenkujan eivätkä Rypsipolun kautta.
- Alueella on erittäin vilkas liikenne. Rakentaminen lisää liikennemäärää ja heikentää liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta.
- Autopaikkoja tarvitaan yksi kullekin asunnolle sekä mahdollisten liiketilojen vaatimat pysäköintipaikat.
- On huomioitava paremmin alueen sisäiset kävely- ja pyöräilyreitit, jotta ei ohjata kävelijöitä ja pyöräilijöitä Peltolantien varteen.

Kaavoituksen vastine:

Alueelta osoitetaan ajoyhteyksiä Ruiskadun lisäksi Peltolantielle. Liikennekonsultti on tehnyt liikennetuotosarvion, jonka mukaan liittymät toimivat myös uuden rakentamisen toteuduttua. Liikennemäärän lisääntyminen ei lisää ruuhkaa, vaan Peltolantien kapasiteetti riittää, mutta tonttiliittymien suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota sujuvuuteen ja

turvallisuuteen. Kaavan vaikutusta Ruiskadun liikennemäärään vähentää se, että Ruiskadun kautta ajetaan kaavanmuutosalueella vain kauppaa varten varatulle liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle.

Autopaikkamäärä mitoitetaan Turun kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti. Rakennusjärjestyksen mukaan kerrostaloasunnoille tarvitaan Petreliuksenportti-kaavanmuutosalueella yksi autopaikka 120 kerrosneliömetriä kohti ja pientaloille yksi autopaikka kutakin asuntoa kohti sekä lisäksi vieraspaikkoja vähintään yksi kymmentä asuntoa kohti.

Mielipiteet viher- ja ulkoilualueiden huomioimisesta

- Tulee säilyttää alueen vehreys/puistomaisuus.
- Tarvitaan leveä istutusalue Peltolantien varteen.
- Ulkoilualueet/metsä tulee säilyttää.
- Takamaanpuiston virkistyskäyttöä ei saa mitenkään rajoittaa nykyisen asfaltoidun alueen ulkopuolella.
- Metsää ei tule pienentää yhtään.
- On arvioitava tarkasti vaikutukset luontoon/virkistysalueisiin.
- Olemme huolissamme lähiluonnon kuormituksen kasvusta. Alueella liikutaan paljon jo nyt, ja kaavanmuutoksen myötä asukasmäärä kasvaa.
- Tulee suunnitella enemmän kuin yksi kävelyreitti Honkamäenpuistoon.
- Toivottavasti tasoitetaan nykyisiä polkuja tontin länsireunassa ja parannetaan niiden valaistusta.
- Voisi säilyttää hiekkakentän tontin länsiosassa [kuntoutuskeskuksen takana].

Kaavoituksen vastine:

Turun kaupungin maisema-arkkitehti on tehnyt vuonna 2024 alustavan puustoselvityksen, jossa metsäiset alueet on arvoluokitettu. Maisemallisesti erityisen merkittäviä määntyjä kasvaa etenkin rakennusten vieressä ja metsänreunoissa. Peltolantien varressa istutetulla piha-alueella kasvaa nuorempaa puustoa, josta osa on huonohkossa kunnossa. Kyseisillä kadunvarren puilla on merkitystä kokonaisuutena, ei niinkään yksittäisinä puina.

Kaavassa esitetään säilytettäväksi valtaosa tontin metsäalueista. Avoimemmilta istutusalueilta joudutaan kaatamaan puita, mutta puustoa voidaan säilyttää muun muassa Peltolantien varrella ja kortteleiden reunoilla. Puustoselvitystä varten kaupunki mittasi puiden tarkkoja sijainteja. Mittausten perusteella on merkitty säilytettäväksi osa suurista männyistä.

Faunatica Oy:n vuonna 2022 laatiman hyönteisselvityksen mukaan kuntoutuskeskustontin länsiosassa on uhanalaisia linnunhernetikkukoita. Lisäksi tontin reunalla on luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita haavikko- ja lehtoalueita (Ympäristökonsultointi Jynx Oy, 2020: Kelan tontin luontoselvitys).

Kaavaehdotukseen on merkitty arvokkaat luonnonympäristöt luontoselvitysten mukaisesti. Lisäksi ehdotuksessa annetaan määräyksiä toimenpiteistä, joilla turvataan lajien ja luontotyyppien säilyminen jatkossakin. On muun muassa tarpeen ohjata ihmisten kulkua pois tikkukoialueilta esimerkiksi matalilla muureilla.

Tontin halki järjestetään kävely-yhteyksiä Honkamäenpuistoon.

Tiivistelmä Turun luonnonsuojeluyhdistyksen mielipiteestä, 30.10.2022

- Vanhan rakennetun ympäristön ottaminen asumiskäyttöön on kannatettava asia.

- Maisema-arkkitehti Maj-Lis Rosenbröijer säilytti olemassa olevia puita kuntoutuskeskuksen tontilla. Olisi hieno kunnianosoitus, jos samat puut voitaisiin edelleen säästää.
- Huonokuntoiset ja välttämättä pois kaadettavat puut on säästettävä maisemointiin sekä maalahojuiksi.
- Tälle alueelle, hyvien bussiyhteyksien ja pyöräteiden lähelle, ei tarvita näin runsaasti tilaa henkilöautoille. Alueella on oltava riittävästi laadukkaita pyöräsuojia, jotta voidaan vähentää autopaikkamäärää.
- Honkamäenpuiston virkistyskäyttöarvo on todella suuri. On huomioitava, että asukasmäärän kasvaminen lisää maaston kulumista.
- Keinovaloa pitää välttää mahdollisuuksien mukaan.
- Honkamäenpuiston kallioinen rinne aiheuttaa haasteita hulevesisuunnittelulle. Autopaikkojen pintamateriaalin pitää olla vettä läpäisevää, ja vesien kerääntymistä tulee mallintaa huolellisesti ennen jatkosuunnittelua.
- Tehdyt luontoselvitykset on lisättävä kaavanmuutoksen internetsivulle.
- Luontoselvityksiä voisi vielä täydentää puiden lahottajalajiston, sammaleiden, hyönteisten ja hämähäkkieläinten osalta.
- Luontoselvityksessä (2020) numerolla 4 merkitty lehtokuvio pitää jättää kokonaisuudessaan rakentamisen ulkopuolelle. Myös muut lehtomaiset alueet ja hulevesiä keräävä painanne olisi hyvä jättää rakentamatta.
- Tulee poistaa suunnitelmasta maanpäälliset autopaikat suojeltavan rakennuksen, sen ulkorakennuksen ja uuden kerrostalon välistä. Siellä on lehtomaista kasvillisuutta, vanhoja omenapuita ja muita jäänteitä vanhasta puutarhasta kenties lasten- ja kotitoiminnan ajalta. Ulkorakennuksen vieressä nousee metsää kohti matala kallioalue. Se lienee lähempää tarkastelua vaativa kalliokeho, joka on tarpeen merkitä kaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaaksi.

Kaavoituksen vastine:

Alueesta on laadittu useita luontoselvityksiä, viimeisin vuonna 2022. Suunnittelun lähtökohtana pidetään luonnonympäristön säilyttämistä ja virkistysreittien ohjaamista niin, etteivät suojeltavat luontokohteet vaarannu.

Suunnittelussa huomioidaan Rosenbröijerin pihasuunnitelma, ja osa sen mukaisista istutuksista säilyy. Esimerkiksi sisäpihan pihlajat on kaavaehdotuksessa jätetty puistikoksi muistona Kansaneläkelaitoksen kuntoutustutkimuskeskuksesta.

Arco Architecture Company Oy on tehnyt yhdessä Turun kaupungin kanssa tarkastelun hule- ja tulvavesien käsittelystä. Kaavassa annetaan määräyksiä, tulvareiteistä, huleveden viivytttämisestä sekä vettä läpäisevien materiaalien käytöstä.

Autopaikkamäärä perustuu rakennusjärjestykseen (ks. s. 4), jossa on vaatimuksia myös pyöräpaikkojen laadusta ja määrästä. Osa aiemman suunnitelman autopaikoista on kaavaluonnoksessa ja kaavaehdotuksessa poistettu suojeltavan rakennuksen ympäriltä.

Mielipiteessä mainittu kallioalue on tontin ulkopuolella. Sinne ei ole suunniteltu rakentamista.

Petreluoksenportti-kaavanmuutoksen internetsivulle (<https://www.turku.fi/kaavoitus/petreluoksenportti-12987-2019>) on lisätty ne luontoselvitykset, jotka oleellisesti vaikuttavat kaavan valmisteluun.

Mielipiteet kaavan valmistelusta

- Kaavaa ei saisi valmistella, koska se on voimassa olevan yleiskaavan vastainen eikä uutta yleiskaavaa ole vahvistettu.

- Mielestämme Asunto Oy Lintusmäelle olisi tullut lähettää osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Kaavoituksen vastine:

Asemakaavanmuutosalueen yleiskaavaa on muutettu. Siellä on nykyisin voimassa Yleiskaava 2029, joka tuli voimaan 10.8.2024. Uudessa yleiskaavassa Petreliuksen-portti-kaavanmuutosalue on palvelujen ja asumisen aluetta samoin kuin asemakaavaehdotuksessa.

Kaavoitus on lisännyt Asunto Oy Lintusmäen osallisuusluetteloon ja lähettänyt Lintusmäelle isännöitsijän kautta kutsun 9.4.2024 pidettyyn yleisötilaisuuteen.

3.2 Lausunnot ja muut viranomaisten kannanotot

Turun museokeskus (nyk. Turun kaupunginmuseo), 9.2.2022

Turun museokeskus antoi lausunnon Kansaneläkelaitoksen kuntoutustutkimuskeskus Petrean kulttuurihistoriallisesta arvosta sekä marraskuussa 2021 valmistuneesta arkkitehtitoimisto Ark-byroo oy:n tekemästä rakennushistoriaselvityksestä.

Turun museokeskus toteaa lausuntonaan, että Kansaneläkelaitoksen kuntoutustutkimuskeskus Petreasta ja samalla tontilla sijaitsevasta lastenkotirakennus Gustafsborgista tehty rakennushistoriaselvitys esittelee molempien rakennusten historian ja nykytilanteen. Selvitys tuo ilmi, että kuntoutustutkimuskeskus on Suomessa ainoa laatuaan, sillä vastaavanlaisia ei perustettu muualle Suomeen, vaikka näin alkujaan suunniteltiin. Rakennus on lisäksi säilyttänyt hyvin alkuperäiset ominaispiirteensä julkisivujen kuin pääosin myös sisätilojen osalta.

Selvitys ei tuo ilmi, että kuntoutustutkimuskeskuksen kulttuurihistoriallinen arvo olisi vähäinen, päinvastoin, kyseessä on toiminnaltaan ja sosiaalihistorialtaan ainutlaatuinen rakennus. Sen arkkitehtuuriin ja ympäristöön on aikoinaan panostettu valitsemalla tunnettu arkkitehti ja tunnettu maisemasuunnittelija. Museokeskus näkee käytettävissä olevien tietojen 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 lastenkotirakennus on myös kulttuurihistoriallisesti arvokas. Rakennus on jo merkitty arvokkaaksi kohteeksi yleiskaavassa, ja rakennus tulee suojella asemakaavanmuutoksen yhteydessä.

Kaavoituksen vastine:

Kuntoutustutkimuskeskuksen rakennus edustaa ajalleen tyypillistä laitosrakentamista. Ark-byroo oy:n rakennushistoriaselvityksen perusteella rakennuksen arkkitehtuuriin ei liity erityisiä suojeluarvoja vaan rakentaminen on tavanomaista.

Kaavoituksen näkemys on, että pelkkä toiminnallinen ainutkertaisuus ei tässä tapauksessa riitä suojeluperusteeksi. Alkuperäinen käyttö on päättynyt, ja rakennus on teknisiltä ominaisuuksiltaan sellainen, ettei uudiskäytölle ole löytynyt toteuttajaa.

Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy on antanut kesällä 2024 lausunnon mahdollisuuksista kuntoutuskeskusrakennuksen jatkokäyttöön. B & M arvioi myös rakennuksen rakennusteknisiä ominaisuuksia A-Insinöörit Oy:n kommenttien pohjalta. Rakennus on lausunnon perusteella osin heikkokuntoinen, mutta varsinaista kuntotutkimusta ei ole tehty.

B & M toteaa, että rakennus ei sovi tavanomaiseen asumiseen. Uusia mahdollisia toimintoja voisivat periaatteessa olla palveluasuminen tai toimitila, mutta rakennuksen tilajärjestelyt ja tontinkäyttö eivät sovellu hyvin niihinkään käyttötarkoituksiin. Lausunnon mukaan nykyisestä kuntoutuskeskusrakennuksesta voitaisiin mahdollisesti säilyttää vain runko ja korjausrakentaminen olisi verrattavissa uudisrakentamiseen. Mikäli uudet rakennukset suunnitellaan ilmastokestäviksi, niiden hiilijalanjälki ei siis todennäköisesti ole oleellisesti suurempi kuin jos nykyistä rakennusta hyödyntämällä rakennetaan sama määrä rakennusoikeutta.

Gustafsborgin entinen lastenkotirakennus on kaavaehdotuksessa merkitty suojeltavaksi.

Turku Energia Sähköverkot Oy, 27.10.2022

Kaavanmuutosalueen tuleville rakennuksille tarvitaan arviolta 2–3 sähköjakelumuuntamoita. Jakelumuuntamoiden tulisi olla erillismuuntamoita ja sijaita Peltolantien varressa, ja niille tulisi merkitä alueet kaavaan. Kaavamuuotosalueelle on sijoitettu kaksi 10 kV kaapelia, jotka palvelevat kaavamuuotosalueen sähköjakelua sekä osaltaan muun lähialueen sähköjakelua.

Kaavamuuotosalueen reunaan, Peltolantien ja Ruispolun katualueille on sijoitettu 10 kV kaapeli, joka palvelee kaavamuuotosalueen ja lähialueen sähköjakelua sekä 0,4 kV kaapeli, joka palvelee yksittäistä sähköliittymää. Lisäksi kaavamuuotosalueen reunaan, Peltolantien katualueelle on sijoitettu sähköjakeluverkon käyttöön tarkoitettu suojaputki. Kaapeleiden siirtotarpeesta pitää ilmoittaa Turku Energialle hyvissä ajoin.

Kaavoituksen vastine:

Kaavassa osoitetaan alueet jakelumuuntamoille. Kaavan valmistelun aikana on keskusteltu muuntamoiden sijoittelusta Turku Energian kanssa. Asemakaavaehdotukseen on merkitty aluevarauksia tärkeimmille johdoille, jotka kulkevat kaava-alueen halki, mutta sähkökaapeleita ei osoiteta erikseen, vaan ne huomioidaan toteutussuunnitteluvaiheessa.

4. Viranomaiskokoukset

4.1 Aloituskokous viranomaisille

Asemakaavan aloituskokous järjestettiin 25.1.2023. Aloituskokouksessa olivat läsnä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuudesta kaavoituksen lisäksi liikennesuunnittelu, kaupunkirakentaminen, rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, ympäristöterveys, sekä kunnossapito. Lisäksi paikalla olivat esteettömyyskoordinaattori, Turun museokeskus (nyk. Turun kaupunginmuseo), Varsinais-Suomen pelastuslaitos, Turku Energia Lämpö Oy, Turku Energia Sähköverkot Oy sekä Turun Vesihuolto Oy.

Aloituskokouksessa todettiin muun muassa seuraavaa:

Ympäristöterveys

Tontti sijaitsee hienolla alueella, ja ympärillä on hienoa luontoa. Alustavassa suunnitelmassa (osallistumis- ja arviointisuunnitelma) rakennukset on sijoitettu aika tiiviisti verrattuna Peltolantien toisella puolella oleviin kortteleihin.

Liikennesuunnittelu

Tonttiliittymien tulee olla toimivat ja turvalliset. Pitää kiinnittää huomiota myös Tähkäpuiston puolelta tulevaan liikenteeseen.

Vesihuolto

Alueen halki kulkee vesijohto. Johdon päälle tai viereen ei voi rakentaa, ja sen siirtokustannukset olisivat suuret.

Kulttuurihistoria ja nykyiset rakennukset

Petrean kuntoutuskeskuksesta tulee säilyttää isompi osa kuin on esitetty (alkuvaiheen) maankäyttöluonnoksissa, ainakin sisäpiha ja sitä ympäröivät rakennuksen osat. Purkamisen hiilijalanjälki on suuri. Lastenkotirakennuksen tuleva käyttötarkoitus tulee huomioida suunnittelussa jo varhaisessa vaiheessa.

Sähköverkot

Uuden rakentamisen massoittelu vaikuttaa siihen, kuinka paljon tarvitaan uusia muuntamoita, lähtökohtaisesti erillismuuntamoita Peltolantien varressa.

Paloturvallisuus

Puut ovat aiheuttaneet vaikeuksia asukkaiden pelastamiselle paloauton nostimella. Pelastuspaikkojen sijainneista kannattaa sopia hyvissä ajoin. Pihakannen päällä pelastuspaikkojen pitää kestää raskaan pelastusajoneuvon paino ja nostolava-auton jalkojen pis-
tekuormat. Rakennusten lähettyville tarvitaan sammutusvesiasema.

Ympäristönsuojelu

Peltolantie 3:n paikkatiedoissa on merkintöjä mahdollisesti pilaantuneesta maasta. Merkinnät johtuvat alueella sijainneista kauppapuutarhoista. Kaavassa voisi määrätä, että maaperän pilaantuneisuutta tarkkaillaan aistinvaraisesti rakentamisen aikana. Jos silloin ilmenee merkkejä pilaantuneesta maasta, maaperää pitää tutkia tarkemmin.

Linnunhernetikkukoi on erittäin uhanalainen, erityisesti suojeltava ja kiireellisesti suojeltava laji. Sen elinalueelle ei voi rakentaa ilman merkittävää yhteiskunnallista syytä.

Hulevedet

Alue on valuma-alueen latvaosassa, eli sieltä tulevat vedet kulkevat pitkän matkan putkissa ja ojissa ja vaikuttavat koko valuma-alueen kokonaisuuteen. Siksi hulevesien viivytys tulee olemaan pakollista Petreliuksenportin kaavanmuutosalueella, jotta siellä syntyvät hulevedet eivät aiheuta ongelmia muualla. Metsästä tulevien vesien tulee voida virrata kaavanmuutosalueen läpi, niin että vedet eivät kerry talojen viereen.

Kaukolämpö

Jos alueelle tulee uusia kaukolämpöliittymiä, nykyiset kaukolämmön runkoputket pitää todennäköisesti uusida, koska ne ovat saneerauskuunnossa.

Maisema

Honkamäenpuisto kaavanmuutosalueen pohjoispuolella on osa kaupungin päävihverkostoa. Metsäverkostoselvityksessä se on osoitettu runkoyhteydeksi ja osa siitä on luokiteltu arvometsäksi, eli toisin sanoen metsäalue on merkittävä sekä luonnon että virkistyskäytön kannalta. On tärkeää, että rakentaminen jää riittävän kauas Honkamäenpuistosta ja muista säilyvistä luontoalueista, jotta luonto ei kärsi rakentamisen aikana.

Kaavoituksen aikana on syytä selvittää, voidaanko säilyttää tai palauttaa osia Maj-Lis Rosenbröijerin pihasuunnitelmasta.

4.2 Valmisteluvaiheen viranomaiskokous

Viranomaiskokous järjestettiin 3.10.2024. Kokouksessa olivat läsnä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuudesta kaavoituksen lisäksi kiinteistökehitys, liikennesuunnittelu, rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu. Lisäksi paikalla olivat Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Turun kaupungin palveluverkkojohtaja, Turun museokeskus (nyk. Turun kaupunginmuseo) sekä Varsinais-Suomen pelastuslaitos.

Rakennukset ja pihat

Yleisesti kerrostalorakentamisen väljentämistä pidettiin toivottavana. Rakentamiseen tarvitaan enemmän väljyyttä myös Henrikinkirkkoa vastapäätä.

Kaavassa tulee edellyttää, että pysäköintitilojen päälle rakennetaan pihakannet oleskelutiloihin, sekä asettaa pihakansille laatuvaatimukset. On muun muassa määrättävä tarkasti pihakansien istutuksista, jotta kansipihoille saadaan myös puita ja muuta korkeaa kasvillisuutta ja jotta istutukset toteutetaan laadukkaasti (myös siniviherkertoimen kannalta).

Luonto

Jatkosuunnittelussa on tärkeää säilyttää mahdollisimman paljon suuria mäntyjä (myös muualla kuin säilyvällä metsäalueella). Kaavaan tarvitaan aluemainen säilytysmerkintä. Myös Peltolantien varren puiden säilyminen on olennaista. Puiden säilyttämisessä on huomioitava varateiden ja pelastusauton toimipaikkojen sijainti.

Kannattaa kaavoittaa tikkukoimetsä puistoksi tai muuksi viheralueeksi. Tikkukoit tulee huomioida muun muassa kulkureittien suunnittelussa.

Liikenne ja pihlaja-aukio

Pihlaja-aukion muu toiminnallisuus uhkaa jäädä autoilun varjoon. Tulisi korostaa kävely-yhteyksiä aukiolle ja sitä, että aukion kautta pääsee kävellen metsään.

Olisi hyvä saada tonttiliittymä samaan kohtaan kuin nykyinen Henrikinkirkon liittymä. Liittymä ei saisi olla nykyisen bussipysäkin kohdalla.

Pyörätie on tällä hetkellä Peltolantien molemmiin puolin ja tarkoitus on parantaa/leventää nykyisiä pyöräily- ja kävely-yhteyksiä. Levennysten aikataulusta ei ole vielä tietoa. Ruis-kadun varrelle levennykset olisi hyvä tehdä samalla kun rakennetaan Petreliuksenportti-kaavanmuutosaluetta.

Pysäköintinormia ei voi huojentaa, koska nykyinen 1/120 k-m²:n normikaan ei riitä mihinkään alueilla, joilla ei ole kadunvarsipysäköintipaikkoja (normin mukaisten vieraspaikkojen lisäksi).

Päiväkoti

Kannattaa mahdollistaa tontilla myös palveluasuminen siltä varalta, että päiväkotia ei toteudukaan.

Alueen päiväkodit ovat kapasiteetin ääripäässä. Ennusteiden mukaan juuri tämän alueen lapsimäärä ei kasvaisi paljon, mutta on tärkeää mahdollistaa uusi päiväkotia, koska kaavoitetaan asuntoja 1000 uudelle asukkaalle.

Ei ole ajateltu, että Petreliuksenportti-kaavanmuutosalueen päiväkotia olisi kunnallinen.

Kulttuurihistoria

Museon kanta on yhä, että pitäisi säilyttää kuntoutuskeskusrakennus. On hyvä, että sisäpihan muoto ja kasvillisuus säilyvät. Kaavaluonnoksessa pihan tilallinen luonne kuitenkin menetetään. On meneillään modernin rakennuskannan purkuaalto. Osa moderneistakin rakennuksista olisi hyvä säilyttää.

Muut kommentit

On syytä määrätä kaavassa tiukasti ilmastokestävyydestä. Jos kuntoutuskeskusrakennus puretaan, on huomioitava kiertotalous Turun kiertotaloustiekartan mukaisesti ja arvioitava kaavaselostuksessa tarkasti purkamisen vaikutuksia.

5. Yleisötilaisuus

5.1 Valmisteluvaiheen yleisötilaisuus

Petreliuksenportin valmisteluvaiheen yleisötilaisuus järjestettiin tiistaina 9. huhtikuuta 2024 Ruiskatu 8:n auditoriossa. Kaavoitusarkkitehti Satu Tiainen esitteli asemakaavanmuutoksen aikataulua, kaavoituksen tavoitteita ja suunnittelualueen nykytilaa.

Aloitteentekijän konsultti Janne Helin Arco Architecture Companysta esitteli alustavia maankäyttöluonnoksia, joita voi tarkastella kaavanmuutoksen [internetsivulla \(https://kaupunkisuunnittelu.turku.fi/kaavoitus/12987-2019AlustavamaankayttoluonnosID13505-Valmisteluluonnos.pdf\)](https://kaupunkisuunnittelu.turku.fi/kaavoitus/12987-2019AlustavamaankayttoluonnosID13505-Valmisteluluonnos.pdf). Alustavia maankäyttövaihtoehtoja oli yleisötilaisuusvaiheessa kolme. Suunnittelun lähtökohtana on luoda aikaa kestävä kokonaisratkaisu.

Tilaisuudessa olivat paikalla lisäksi Turun kaupungin liikennesuunnittelija Harry Jaakkola, aloitteentekijän edustaja Jari Seppälä Jatke Oy:stä sekä kaavakonsultti Anni Reinikainen ONE Architects Oy:stä (ent. Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy). Puheenjohtajana toimi Pirkko Keskinen Turkuseurasta. Muita osallistujia oli yhteensä n. 100.

Yleisötilaisuuden muistio on liite 1 tämän vuorovaikutusraportin lopussa.

5.2 Yhteenveto huhtikuussa 2024 saapuneista mielipiteistä

Kaavoitus pyysi palautetta yleisötilaisuudessa esitellyistä suunnitelmista. 23.4.2024 mennessä saapui yhteensä 15 kirjallista mielipidettä. Niistä 8 oli kaavanmuutosalueen asunto-osakeyhtiöiltä ja loput yksityishenkilöiltä. Oheen on koottu mielipiteiden pääkohdat sekä kaavoituksen vastineet. Mielipiteissä kommentoidaan muun muassa rakennusten sopimista ympäristöön, rakentamisen määrää, liikennejärjestelyjä, vaikutuksia luontoon sekä rakentamisen vaikutusta naapureihin.

Mielipiteet rakennuksista

- Hyvä, että Petreliuksen alueelle suunnitellaan lisärakentamista ja palveluiden kehittämistä.
- Yleisötilaisuudessa esitetty Lamellit-maankäyttöluonnos on kehityskelpoinen. (Versiota Pisteet B ei vielä ollut tehty, kun yleisötilaisuus pidettiin.)
- Ei tulisi rakentaa ollenkaan kerrostaloja vaan mieluummin pientaloja.
- Townhouset sopivat ympäristöön.
- Kerrostalot eivät sovi ympäristöön.
- Suunniteltu rakennusmassa on kohtuuttoman raskas, eikä se tue nykyistä alueen vehreää ominaisluonnetta, vaan pikemminkin hävittää sen.
- Kaavanmuutos pilaa näkymät Peltolantien suunnalta.
- Rakennukset varjostavat naapuriasuntoja/naapuripihoja.
- Rakennusten/rakentamisen määrää tulisi vähentää.
- Rakennuksissa ei tulisi olla enempää kuin kuusi kerrosta. Metsän reunassa / tontin koillisosassa ehkä voi olla korkeampaa.
- Rakennukset on sijoitettava väljemmin, ja rakennusoikeutta saa olla enintään 35 000 kerrosneliömetriä.

- Voisivatko uudet rakennukset sijaita nykyisen rakennuksen paikalla, ja voisiko myös niiden korkeus olla samankaltainen?
- Kadunvarsitalojen tulee olla matalampia (erityisesti nykyisten kerrostalojen kohdalla).
- Voitaissiinko kadunvarteen suunnitellut talot kääntää toisin päin, niin että kuusikerroksinen osa olisi kadun varrella ja korkeampi osa kauempana kadusta?
- Voitaissiinko uudet talot sijoittaa kauemmas kadusta?
- Autotallien sijoittelua pitää muuttaa niin, että avaruuden tunne säilyy maantasolla eikä vain korkeammalta katsottuna.
- Katunäkymän tulisi olla ilmavampi saavuttaessa Uudenmaantien suunnalta.
- Ruiskadun puoleisessa päässä kadunvarren kerrostalot voisivat olla kuusikerroksisia pistetaloja.
- Pientaloissa kolmannen kerroksen tulisi olla pienempi kuin alempien kerrosten.

Kaavoituksen vastine:

Lähtökohtana on, että uudet rakennukset sopivat Peltolantien katukuvaan ja ympäristön rakennusten mittakaavaan. Yhtä kerrostaloa lukuun ottamatta rakennuksissa on enimmillään kahdeksan kerrosta eli saman verran kuin vastapäisissä taloissa Peltolantien toisella puolella.

Alueen suunnittelua varten on laadittu tarkastelu siitä, kuinka uusien talojen varjot vaikuttavat ympäristöön eri vuoden- ja vuorokaudenaikoina. Lähimmät nykyiset asuintalot ovat yli 50 m päässä kaavaehdotuksen uusista taloista, joten niihin kohdistuva varjostusvaikutus on vähäinen.

Peltolantien varrelle osoitetaan leveitä istutusalueita, joilla tulee säilyttää nykyisiä puita mahdollisuuksien mukaan ja joille tulee myös istuttaa uusia puita. Kaavanmuutosalueella on luontoarvoja, joiden säilymisedellytykset turvataan. Suuri osa tontista pysyy siis joka tapauksessa metsäisenä. Osa nykyisistä puista merkitään säilytettäväksi.

Näkymä Uudenmaantieltä saavuttaessa säilyy verrattain ilmavana. Kaavanmuutosalueen pohjoisosassa uudet rakennukset ovat kaavaehdotuksessa kauempana Peltolantiestä kuin aiemmissa suunnitelmissa.

Mielipiteet perheasunnoista

- Perheasantopainotteisuus on tärkeää.
- Kaikkien asuntojen on oltava perheasuntoja.

Kaavoituksen vastine:

Turun asuntotuotannossa noudatetaan kaupunginhallituksen hyväksymiä Turun kaupungin asunto- ja maapolitiikan periaatteita sekä rakennusjärjestystä. Rakennusjärjestyksen mukaan perheasuntoja on oltava vähintään 25 % asunnoista. Alueelle osoitetaan myös kytkettyjä pientaloja. Ne sopivat hyvin perheasunnoiksi.

Mielipiteet rakentamisen vaikutuksesta naapureihin

- Rakentaminen ja uusien rakennusten perustaminen ei saa vaurioittaa naapuritaloja. Petreliuksen alueella ei ole karttojen mukaan tiedossa, millaista maa-ainesta talojen alla on.
- Rakentamisen aikaiset melu- ja pölyhaitat, ja näköalan häviäminen, ovat merkittäviä yhden asunnon pienomistajille. Kuinka kauan näin valtava rakennusvaihe kestäisi?
- Kuntoutuskeskuksessa on käytetty asbestia, ja asukkaat ovat huolissaan asbestimateriaalien haittojen siirtymisestä lähiympäristöön. Vanhojen rakennusten purkutyössä on riskinsä liittyen itse rakennuksen purkamiseen, purkujätteiden kuljetuksiin ja säilytykseen sekä pölyn leviämiseen purkamisen aikana. Onko asiasta tehty/tekeillä

suunnitelmaa, joka olisi asukkaiden nähtävillä ennen töiden aloitusta? Miten ja kuka on vastuussa purkutöiden suunnittelusta ja valvonnasta?

Kaavoituksen vastine:

Rakennusten purkamisesta ei saa aiheutua haittaa lähialueen asukkaille. Asbestipurkua valvotaan tarkasti. Purkamisessa on noudatettava kaupungin ympäristönsuojelun määräyksiä ja sille on haettava purkulupa Turun rakennusvalvonnalta ennen työn aloitusta. Luvassa voidaan asettaa ehtoja purkutyön suorittamisesta, mm. haitallisten aineiden käsittelystä.

Rakennepiirustusten mukaan nykyinen kuntoutuskeskusrakennus on ainakin pääosin perustettu moreenille ja osittain kalliolle, joten uusien rakennusten perustukset ovat todennäköisesti tavanomaisia. Osalla alueesta on myös savea, mutta Ramboll Finland Oy:n arkistotoselvitysten (2019) mukaan saven syvyys on tarkastelluissa kohdissa vain 1–3 m. Perustusrakenteet suunnitellaan tarkemmin rakennuslupavaiheessa kaavanmuutoksen valmistuttua. Rakennuslupaa haettaessa lähtökohtana on, että rakentaminen ei saa vahingoittaa naapuritaloja.

Kaavan toteutumisen on arvioitu kestävän noin 8–10 vuotta. Alueen rakentaminen vaiheistetaan muutaman rakennuksen kokonaisuuksiin, joiden rakentamisajat päätetään myöhemmässä vaiheessa.

Mielipiteet nykyisistä rakennuksista

- Suojeltava rakennus tulee kaavoittaa julkiseen käyttöön, esimerkiksi kylätaloksi, jossa voisi olla kahvila-, lounas-, harraste- ja kokoontumistiloja.
- Toivotaan lastenkotirakennuksen muuttamista asunnoiksi.
- Ensisijaisesti kuitenkin nykyiset rakennukset tulee säilyttää asemakaavalla. Kaavan tulee mahdollistaa rakennusten uusiokäyttö ja uudisrakentaminen nykyisen rakennuksen yläpuolelle esimerkiksi uusien pilarirakenteiden avulla.

Kaavoituksen vastine:

Suojellulle lastenkotirakennukselle etsitään sopivaa käyttöä, joka mahdollistaa rakennuksen arvojen säilyttämisen. Kaavaehdotus mahdollistaa useat eri käyttötarkoitukset, jotta rakennukselle varmasti löytyisi käyttäjiä.

Arkkitehtuuritoimisto B & M:n (nyk. ONE Architects Oy) lausunnon (2024) mukaan olisi erittäin haasteellista muuttaa kuntoutuskeskusrakennus muuhun käyttöön tai tehdä siihen lisäkerroksia. Siksi rakennusta ei esitetä säilytettäväksi. (Ks. kaavoituksen vastine kohdassa 3.2.)

Mielipiteet luonnon ja viheralueiden huomioimisesta

- Suunnitelma tuhoaa alueen luonnonläheisyyden/vehreyden.
- Erityisenä huolenaiheena koemme lähiluonnon kuormituksen valtavan kasvun.
- On jätettävä enemmän puita kadun varrelle.
- Kadun ja uusien rakennusten väliin tarvitaan ainakin 35 m leveä puistokaistale / ainakin yhtä paljon tilaa kuin Peltolantien toisella puolella.
- Tulee säilyttää vastapäisten talojen näkymä metsään.
- Linnunhernetikkukoin esiintymät ovat purettavaksi suunnitellun rakennuksen välittömässä läheisyydessä. Tämä asettaa erittäin korkeat vaatimukset rakennusten purkutyölle, jotta esiintymiä ei hävitetä purkutyön yhteydessä. Huolta herättävät myös purku- ja rakennustöiden seuraukset, esimerkiksi pölyn vaikutus tikkukoiesiintymään.

- Kaavassa on varattava riittävän laaja rakentamaton alue linnunhernetikkukoin esiintymien ympärille. Esiintymien alueet on aidattava tai muuten suunniteltava niin, että ne säilyvät koskemattomina eikä niille muodostu kulkuväyliä.
- Kaavanmuutosalueen rakennuksissa pesii uhanalaisia tervapääskyjä. Tervapääskyjen pesintää ei saa häiritä purkamisella tai rakentamisella, ja niiden laajoille lentoreiteille täytyy jäädä tilaa.

Kaavoituksen vastine:

Alueesta on laadittu useita luontoselvityksiä. Kaavaehdotuksessa säilytetään arvokkaat luonnonympäristöt ja ohjataan kulkureitit niin, etteivät suojeltavat luontokohteet vaarannu. Tontin puustosta on tehty puustoselvitys, jossa metsäiset alueet on arvoluokitettu (ks. kaavoituksen vastine kohdassa 3.1, s. 4). Kaavanmuutoksessa suurin osa metsäalueista säilyy. Myös avoimempien alueiden puita voidaan säilyttää muun muassa Peltolantien varrella, korttelien reunoilla, entisen sisäpihan kohdalla ja suojeltavan rakennuksen ympärillä.

Kaavaehdotuksessa ja siihen liittyvässä selostuksessa annetaan määräyksiä ja ohjeita toimenpiteistä, jotka edistävät muun muassa linnunhernetikkukoin säilymistä. Uudet rakennukset sijoitetaan verrattain kauas tikkukoialueesta: lähin kerrostalo noin 20 m päähän ja lähin pientalo noin 11 m päähän.

Luontoselvityksen (Ympäristökonsultointi Jynx Oy, 2018) mukaan tervapääsky ei pesi kaavanmuutosalueella. Kaavassa kuitenkin suositellaan tervapääskyn pesäpönttöjen sijoittamista kerrostalojen yläosiin.

Mielipiteet liikennejärjestelyistä

- Ollaan huolissaan kasvavasta liikennemäärästä ja sen vaikutuksista etenkin jalankulkijoiden turvallisuuteen.
- Ajoreitit tulee järjestää Peltolantieltä, ei Ruiskadulta.
- Autot eivät saa kulkea Luolavuorenkujan eivätkä Rypsipolun kautta.
- Nykyiset liikennejärjestelyt ovat jo erittäin hankalat Ruiskadun päiväkodin, Petreliuksen uimahallin ja Turun ammatti-instituutin kuormittaessa aamuisin ja työpäivien päätteeksi Ruiskadun ja Peltolantien risteystä. Myös Peltolantien valo-ohjattu risteys Uudenmaantielle on liikennevalojen ajoituksen suhteen erittäin epäonnistunut ja vaatisi selvästi tarkempaa suunnittelua liikennevirtojen ajoituksiin.
- On huomioitava paremmin alueen sisäiset kävely- ja pyöräilyreitit, jotta ei ohjata kävelijöitä ja pyöräilijöitä Peltolantien varteen.
- Toivotaan useampi kuin yksi kävelyreitti metsään.
- Liikennesuunnitelmat eivät saa heikentää alueen puistomaisuutta.

Kaavoituksen vastine:

Peltolantien kapasiteetti riittää, mutta tonttiliittymien suunnittelussa on keskityttävä sujuvuuteen ja turvallisuuteen. Kaavanmuutosalueen pääasialliset ajoyhteydet osoitetaan Peltolantieltä. Ruiskadun kautta ajetaan vain yhteen kortteliin ja sielläkin lähtökohtaisesti pelkästään kaupan tontille, lukuun ottamatta viereisen kerrostalon pelastusliikennettä. Liikennekonsultti on tehnyt liikennetuotosarvion, jonka mukaan liittymät toimivat myös uuden rakentamisen toteuduttua. Liikennesuunnittelussa on huomioitava Peltolantien liittymävälit sekä Uudenmaankadun välityskyky.

Suunnittelussa huomioidaan kävely- ja pyöräilyreittien sujuvuus ja turvallisuus sekä kaavanmuutosalueen sisällä että sen vieressä. Alueen halki järjestetään useita kävely-yhteyksiä Honkamäenpuistoon.

Mielipiteet vuorovaikutuksesta ja kaavan valmistelusta

- Läpinäkyvyyden vuoksi on tärkeää, että alueen kehittämisestä voidaan keskustella.
- Kaavan valmistelussa tarvitaan lisää läpinäkyvyyttä ja omistajien taloudelliset motiivit on voitava tuoda keskusteluun ennen kaavamuutoksen käsittelyä.
- Asukkaiden tulisi saada lisää tietoa kaikista alueeseen liittyvistä suunnitelmista ja hankkeista.

Kaavoituksen vastine:

Kaavaprosessin aikana on järjestetty yleisötilaisuus ja osallisia on kuultu ja kuullaan kaavan valmistelu- ja ehdotusvaiheessa. Lisäksi pyydetään kommentteja eri viranomaisilta. Osallisten ja viranomaisten näkemyksistä kerrotaan tässä vuorovaikutusraportissa.

Kaupunki toimii kaavan laatijana, ja valmiin kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavakarttaan liittyy kaavaselostus, jossa arvioidaan kaavan toteutuksen taloudellisia vaikutuksia kaupungin näkökulmasta.

Kaupunki on tiedottanut alueen muista merkittävistä hankkeista, joihin kuuluvat muun muassa seuraavat asemakaavanmuutokset:

- Osoitteeseen Virvoituksentie 3 laadittiin kaavanmuutos, joka tuli voimaan 13.8.2022. Kaavanmuutos mahdollistaa sen, että voidaan rakentaa kerrostaloja Luolavuoren entisen vanhainkodin kohdalle. Kaavanmuutoksen aineistoja voi tarkastella kaavahaussa (www.turku.fi/kaavahaku) syöttämällä hakukenttään kaavan työnimen (Virvoituksentie) tai diaarinumeron 9646-2018.
- Entisen kaupunginpuutarhan alueelle on 11.1.2025 tullut voimaan kaavanmuutos, joka mahdollistaa uudet asuinkorttelit. Kaavan tietoja voi hakea kaavahaussa kaavan työnimellä (Kaupunginpuutarhan alue) tai diaarinumerolla 12677-2017.

Muut mielipiteet

- Kaavamääräyksissä tulee huomioida energia-asiat ja ekologisuus.
- Kaavassa tulee määrätä kulkuväylien ja parkkipaikkojen pintamateriaaleista ja istutuksista.
- Ei tule sallia yleistä häiriötä lisäävää toimintaa, kuten ravintolaa.

Kaavoituksen vastine:

Kaavassa on useita määräyksiä kiertotalouden ja kestävä kehityksen huomioinnista. Tonteilla tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa ja/tai rakennukset tulee liittää kaukolämpöverkkoon.

Autopaikkojen korttelialueella pysäköintipaikat on pinnoitettava nurmikivellä tai muulla vettä läpäisevällä päällysteellä. Rakentamattomilla piha-alueilla tulee käyttää vettä läpäiseviä pintamateriaaleja. Vettä läpäisemätöntä materiaalia saa käyttää ainoastaan sisäänkäyntien vieressä.

Kaavamääräyksissä ei kielletä ravintolan rakentamista. Alueelle ei kuitenkaan ole suunnitteilla ravintolaa.

6. Kaavaluonnos

6.1 Yhteenvedo vuodel 2024 syksyllä ja talvella saapuneista kirjallisista mielipiteistä

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen 10.9.2024 § 313. Luonnoksen hyväksymisen jälkeen vuonna 2024 saapui kaksi mielipidettä toinen kaavanmuutosalueen lähiympäristön asukkaalta ja toinen alueella aiemmin asuneelta ja siellä edelleen liikkuvalla yksityishenkilöltä. Ohessa ovat mielipiteet sekä kaavoituksen vastineet.

Mielipide 1, lähialueen asukas, 2.10.2024

”Tietämättä sen tarkemmin suunnitelmista, olisi Petreliuksen alueen yhtenäisyyden kannalta mielestäni tärkeää, että taloihin ei rakenneta parvekkeita, joissa on lasitus lattiasta kattoon. Nämä näyttävät havainnekuissa aina hienoilta, mutta todellisuudessa ihmiset säilövät parvekkeillaan kaikenlaista tavaraa jolloin julkisivu näyttää kokonaisuudessaan romuvarastolta. Ilmiö on huomattavissa oikeastaan missä tahansa missä näitä lasiparvekkeita on. Nämä täydet parvekkeet sekä näyttävät rumalta että vievät huomion pois potentiaalisesti kauniista arkkitehtuurista ja ympärillä olevasta luonnosta.

Petreliuksen alueen muissa taloissa ei myöskään tällaisia parvekkeita ole eikä niitä myöskään ole hyväksytty vaikka niitä joihinkin taloihin on kuulemani mukaan suunniteltu.

Toivoisin siis että tämä alueen viihtyisyyteen vaikuttava asia huomioidaan.”

Kaavoituksen vastine:

Petreliuksenportin kaavamääräyksissä todetaan, että parvekekaiteet eivät saa olla läpinäkyviä, vaan niiden tulee rajata näkymää parvekkeelle maantasolta, pihoilta ja toisista rakennuksista.

Mielipide 2, yksityishenkilö, 24.11.2024

”Petreliuksen alueella lapsuudessani ja edelleenkin toisinaan liikkuneena olen erittäin huolissani kauniin, viihtyisän ja luonnonmukaisen asuinalueen muuttamisesta ahdistavaksi, jälleen aivan liian täyteen taloja ja ihmisiä ahdetuksi asuinalueeksi niin arkkitehtuuriltaan kuin ääniympäristöltäänkin. Petreliuksen aluetta olen pitänyt yhtenä Turun miellyttävimmistä asuinalueista, koska kerrostalojen asettelu on ollut väljää ja luontoa arvostavaa, jolloin alueella on tilaa hengittää ja asukkaat voivat hyvin. Tavoiteltavaa olisi, jos suunnittelussa huomioitaisiin eri asuinalueiden jo olemassa olevia arvoja ja asukkaita eikä niitä lähdetäisi yhdenmukaistamaan tekemällä kaikista asuinalueista samanlaisia.

Nykyisessä uudisrakentamisessa tulisi kiinnittää erityinen huomio asukkaiden hyvinvoinnin tukemiseen. Ympäristönsuojeluasioista puhutaan mutta sen tulisi olla käytäntö myös rakentamisessa. Petreliuksenportin luonnoksessa asuinrakennuksia on aivan liikaa, ne sijaitsevat vierä vieressä ja alueesta näyttää tulevan aiempaa lyhytaikaisempaa asumista suosiva, tiheä ja rauhaton ympäristö, jossa etenkin vanheneva väestö ei voi hyvin, jota kuitenkin alueella pitkään viihtyneinä paljon asuu. Olen kyllä vahvasti sitä mieltä, että myös nuoret voivat paljon paremmin ympäristössä, jossa on väljyyttä, naapurin asunto tai talon seinä ei ole suoraan oman ikkunan näkökentässä, luonnonvalo pääsee esteettä ikkunoista sisään, kun vierä viereen ahdetut talot eivät rajoita valoisuutta ja vehreää, vuosikausia säilynyttä puustoa ja luontoa on ympärillä, jossa liikkua.

Turussa on tuhottu vanhaa historiaa surullisen paljon. Kauniita vanhoja puita ja puistoja sekä muita viheralueita on tämän kokoiseen vanhaan kaupunkiin aivan liian vähän. Voisiko uudisrakentamista tehdä mahdollisimman paljon vanhaa kunnioittaen ja keskittää

tiheää uudisrakentamista kokonaan uusille asuinalueille, jos joku sellaista tosiaan kaipaapa?”

Kaavoituksen vastine:

Luonnoksen hyväksymisen jälkeen on väljennetty Petreliuksenportin maankäyttösuunnitelmaa. Yksi kerrostalo on poistettu suunnitelmasta ja kaavaehdotuksessa määrätään, että kerrostalojen tulee sijaita vähintään 17 m etäisyydellä toisistaan. Kaavamääräyksissä huomioidaan asuntojen valonsaanti myös maantasokerroksessa sekä alueen vehreys.

Peltolantien varrelle on kaavaehdotuksessa osoitettu istutusalueita, joilla kasvavat suuret puut tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Puita on myös muualla merkitty säilytettäväksi. Metsäalueet eivät vähene oleellisesti, vaan Petreliuksenportin uudet kerrostalot sijoitetaan pääosin alueille, jotka ovat jo valmiiksi rakennettuja.

7. Kaavaehdotuksen nähtävillä olo (MRL 65 §)

Kaavaehdotus on nähtävillä Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa ja kaupungin internetsivulla 28.4.2025–27.5.2025.

Liite 1: Yleisötilaisuuden muistio

Aihe:	Luonnosvaiheen yleisötilaisuus	
Aika:	Tiistaina 9. huhtikuuta 2024 klo 17.00–18.40	
Paikka:	Ruiskatu 8, auditorio	
Läsnä:	Keskinen, Pirkko, puheenjohtaja	Turkuseura
	Tiainen, Satu, kaavoitusarkkitehti	Turun kaupunki, kaavoitus
	Jaakkola, Harry, liikennesuunnittelija	Turun kaupunki
	Helin, Janne, aloitteentekijän konsultti	Arco Architecture Company
	Seppälä, Jari, aloitteentekijän edustaja	Jatke
	Reinikainen, Anni, kaavakonsultti	Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy

Muita osallistujia yhteensä n. 100

Tilaisuuden avaus

Puheenjohtaja avasi tilaisuuden klo 17.00.

Lähtökohdat

Kaavoitusarkkitehti Satu Tiainen esitteli asemakaavanmuutoksen aikataulua, kaavoituksen tavoitteita ja suunnittelualueen nykytilaa. Kaavamuutosaloitteen teki Jatke Oy, ja kaava on tullut vireille 24.9.2022. Kaavamuutoksen tavoitteet hyväksyttiin kaupunkiympäristölautakunnassa vuonna 2022. Tavoitteisiin on tullut muutoksia, ja uudet tavoitteet hyväksytään lautakunnassa myöhemmin. Petreliuksenportin asemakaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Tavoitteellinen hyväksymisaika on kesällä 2025.

Kaavanmuutoksella mahdollistetaan asuntojen sekä palvelu- ja liiketilojen rakentaminen kuntoutuskeskus Petrean tontille. Aarne Ehojen suunnittelema kuntoutuskeskuksen rakennus todennäköisesti puretaan mutta asemakaavassa aiotaan suojella 1930-luvulla rakennettu vanha lastenkotirakennus. Myös osa nykyisistä istutuksista ja arvokkaat luontoalueet säilytetään.

Tavoitteena on, että uusi asemakaava tulee voimaan vuonna 2025. Tarkempia tietoja kaavanmuutoksesta on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ([turku.fi](https://www.turku.fi)). Muita kaavanmuutosaineistoja pääsee tarkastelemaan osoitteesta <https://www.turku.fi/kaavahaku>.

Maankäyttöluonnokset

Janne Helin Arco Architecture Companysta esitteli alustavia maankäyttöluonnoksia. Luonnoksia voi tarkastella kaavanmuutoksen [internetsivulla](#). Alustavia maankäyttövaihtoehtoja on laadittu kolme. Pistet-versiossa alueelle esitetään pistemäisiä kerrostaloja ja Korttelit-versiossa kapeita lamellityyppisiä taloja sekä muutama pientalo. Lamellit-versiossa on kadun varrella lamellitaloja päädyt kadulle päin ja kauempana kadusta rivitaloja tai townhouseja. Lisäksi alueella on kaikissa versioissa kauppa ja päiväkot.

23.4.2025: Kaavaehdotusvaiheessa oletuksena on, että Petreliuksenportti-kaavanmuutosalueelle ei rakenneta päiväkotia. Kaavaehdotus mahdollistaa päiväkodin, mutta todennäköisesti uusi päiväkotiki sijoitetaan muualle.)

Asukkaan kommentti: Miten pysäköintirakennukset näkyvät kadun suuntaan?

Janne Helin, Arco: Kadun suuntaan rakennusmassa on kaksikerroksinen, josta yksi kerros on maan päällä. Pysäköintilaitoksen katolla on yhtiökohtainen esteetön leikki- ja oleskelualue. Rakennusten väliin jätetään tilaa uusille puille.

Osallistujan kommentti: Alueella on uhanalainen perhos- ja kasvilaji, jonka säilyminen on mainittu Turun kaupunkistrategiassa. Nyt viereen suunnitellaan tuhannen asukkaan asuinalueutta ja lajin elinoloja kavennetaan merkittäväällä tavalla. Pitäisi säilyttää ja ennallistaa myös ne syylälinnunhernealueet, joilla ei tällä hetkellä ole linnunherneleikkukoita, jotta tikkukoi voi levitä.

Janne Helin, Arco: Suunnitelmassa asfalttikentät vähenevät ja rakennusten pinta-ala pienenee. Kaavahanke ei vaaranna lajin säilymistä, vaan se pyritään turvaamaan. Keinoina ovat aitaaminen ja valonsaanti sekä tiedotus.

Asukkaan kommentti: Mitä tekemistä suunnitelmilla on todellisuuden kanssa? Tuleeko lopulta jotain muuta kuin mitä tässä esityksessä esitellään? Millainen alue on rakentamisen aikana (liikenne ym.), ja kuinka tikkukoita huomioidaan silloin? Miten havainnekuvat toteutuvat?

Janne Helin, Arco: Asemakaavassa osoitetaan rakentamisen määrä ja tavoite, havainnekuvalla esitetään yksi mahdollinen toteutusvaihtoehto. Tikkukoita voidaan huomioida rakentamisaikana rajaamalla pääsyä niiden alueelle.

Satu Tiainen: Havainnekuvat eivät ole sitovia, mutta niiden perusteella laadittava asemakaava on. (Täydennys yleisötilaisuuden jälkeen: Se, kuinka täsmällisesti rakennusten tulee muistuttaa havainnekuvia, riippuu asemakaavamääräysten ja -merkintöjen tarkkuudesta. Osa asemakaavoista on hyvinkin tarkkoja.)

Asukkaan kommentti: Turku on ilmastokaupunki, joten suunnittelua on tehtävä kestävyiden ja ilmastotavoitteiden näkökulmasta. Miksi kaavan lähtökohtana ei ole, että hyödynnetään nykyistä kuntoutuskeskusrakennusta? Pidän parhaana Lamellit-vaihtoehtoa, mutta näkymästä tulee raskas, jos sekä talo että pysäköintitila ovat kadun varrella. Voidaanko kadun varren puut säilyttää vetämällä pysäköintitiloja kauemmas kadusta? Kaavassa on merkittävä säilytettäväksi jokainen puu, joka voidaan säilyttää.

Satu Tiainen: On hyvä ajatus merkitä säilytettäviä puita kaavaan. Keskustelemme, tarvitaanko kirjallinen selvitys mahdollisuuksista muuttaa Petrean rakennus tai osa siitä asunnoiksi.

Asukkaan kommentti: Mistä suuret kerrosalaluvut tulevat? Mikä taloudellinen arvo rakentamiselle on määritelty? Voisiko alueelle suunnitella vähemmän kerrosalaa? Mitkä ovat Jatkeen suurimmat omistajat?

Jari Seppälä, Jatke Oy: Minimimäärää rakentamiselle ei ole, mutta nykykaavassa on noin 29 000 kerrosneliömetriä. Jatke on yksityisomisteinen yritys.

Osallistujan kommentti: Olisi hyvä, jos voitaisiin säilyttää nykyistä rakennusta. Pidän Lamellit-versiosta eniten. Voiko lamellivaihtoehdossa olla mikä vain kattomuoto? Toivon rakennuksiin harjakattoja. Mikä energiamuoto alueelle on suunniteltu?

Janne Helin, Arco: Kattomuoto voidaan määritellä kaavalla. Myös energiamuodosta (esim. kaukolämpö tai -kylmä) voidaan määrätä kaavassa.

Aukkaan kommentti: Tuleeko viherkatoille nurmea vai jotakin ekologisempaa?

Janne Helin, Arco: Lamellivaihtoehdossa autosuojien kattopinnat ovat osittain viherkattaina ja osittain asukaspihoina. Katoille voi tulla esimerkiksi maksaruohoa.

Aukkaan kommentti: Voiko kerrosluku olla pienempi?

Janne Helin, Arco: Eri ratkaisuja tutkitaan.

Aukkaan kommentti: Toivotaan vähemmän asuntoja alueelle. Myös puretun vanhainkodin paikalle (osoitteeseen Virvoituksentie 3) on tulossa asuntoja, ja yhteensä uusia asukkaita on liikaa. Asukasmäärän kasvu lisää metsän kulumista.

Aukkaan kommentti: Voidaanko nykyiset puut säilyttää Ruiskadun varrella? Säilyvätkö kadunvarsipaikat? Talvikunnossapito on ollut Ruiskadulla huonoa, koska lunta ei viedä pois eikä sille ole tarpeeksi tilaa. Ruiskadun risteys on jo nykyään tukkoinen aamulla.

Janne Helin, Arco: Kadunvarsiautopaikat ovat kaupungin katualueella. Riippuu kaupungin päätöksistä, säilyvätkö autopaikat. Suunnitelmassa säilytetään osa kadunvarsipuista ja uusia puita voidaan istuttaa. Vain pieni osa Petreliuksenportin liikenteestä tulisi Ruiskadun kautta.

Osallistujan kommentti: Kuka vastaa kaavanmuutosalueen (Peltolantie 3:n) kunnossapidosta? Siellä on paksut lehtikasat, jotka tulevat meidän pihallemme.

Satu Tiainen: Tontin omistaa yhä Kansaneläkelaitos. (Täydennys 23.4.2025: Tontti on vuonna 2025 siirtynyt Jatke Länsi-Suomi Oy:n omistukseen.)

Jari Seppälä, Jatke Oy: Viedään Kansaneläkelaitokselle terveiset kunnossapidosta.

Osallistujan kommentti: Tuleeko liikaa liikennettä Peltolantien ja Uudenmaantien risteykseen?

Osallistujan kommentti: On tärkeää suunnitella viheralueet nykyisten puiden mukaan, koska uusien puiden kasvaminen kestää kauan.

Janne Helin, Arco: Suurin osa tontin nykyisistä viheralueista säilyy.

Osallistujan kommentti: Tontin koillisosassa kasvaa jalopuita, joita ei ole esitetty säilyviksi.

Aukkaan kommentti: Antero Siivolan yritys rakensi Kelan kuntoutustutkimuskeskuksen piha-alueet vuonna 1972. Alkuperäiset istutukset ovat säilyneet hyvin. On mahdollista, että tikkukoi on tullut rakennusmaiden mukana. Jos Turkuun halutaan 100 000 ihmistä lisää, jonnekin pitää tehdä asuinalue. Kiitän Janne Heliniä hyvästä työstä.

Aukkaan kommentti: Peltolantien ja Ruiskadun risteyksessä on usein ruuhkaa. Onhan tulevassa suunnitelmassa huomioitu, että liikennettä on molempiin suuntiin?

Harry Jaakkola: Peltolantien kapasiteetti riittää, mutta tonttiliittymissä on keskityttävä sujuvuuteen ja turvallisuuteen. Kaavanmuutosalueen ympäristö on pyöräilyn, kävelyn ja joukkoliikenteen aluetta, jota tuetaan suunnittelun keinoin.

Aukkaan kommentti: Päiväkotii sopii alueen pohjoispäähän. Lumo-ohjelmassa linnunhernetikkukoi on esimerkki uhanalaisen lajin säilyttämisestä. Olen huolissani siitä, miten tikkukoihin vaikuttavat rakentamisaika ja ihmisten liikkuminen alueella.

Jari Seppälä, Jatke Oy: Alue aidataan rakentamisen ja käytön aikana. (Tiaisen kommentti yleisötilaisuuden jälkeen: Käytännössä tikkukoialueita ei välttämättä aidata käytön aikana joka suunnalta, mutta kulkureitit ohjataan esimerkiksi muureilla niin, etteivät ihmiset kulje tikkukoialueen läpi.)

Aukkaan kommentti: Mihin Ruiskatu 2:n päiväkodin toiminnot siirtyvät?

Satu Tiainen: Kaavoituksen tiedossa ei ole, että osoitteessa Ruiskatu 2 sijaitseva nykyinen päiväkotia aiottaisiin purkaa. (Täydennys yleisötilaisuuden jälkeen: Se mitä nykyiselle päiväkodille tapahtuu, riippuu kaupungin palveluverkon suunnitelmista, jotka saattavat tarkentua ja muuttua.)

Aukkaan kommentti: Toivotaan, että alueella säilyisi uimahalli.

Aukkaan kommentti: Toivotaan kiertoliittymää Ruiskadun ja Peltolantien risteykseen.

Harry Jaakkola: Tutkitaan ehdotusta, mutta tila on luultavasti liian ahdas.

Pirkko Keskinen: Kiitos kommentteista. Luonnoksista voi esittää mielipiteitä myös yleisötilaisuuden jälkeen, mieluiten 23.4.2024 mennessä.

Tilaisuuden päätös

Puheenjohtaja Pirkko Keskinen ja kaavoitusarkkitehti Satu Tiainen päättivät tilaisuuden klo 18.40.

Muistion vakuudeksi

Satu Tiainen, Turun kaupunki, kaavoitus
puhelin: 040-168 4810
etunimi.sukunimi@turku.fi