

**VIRVOITUKSENTIE
SELOSTUS**

Diarinumero: 9646-2018
Asemakaavatunnus: 13/2018

Asemakaavanmuutos

22.4.2021

Kaupunginosa: Luolavuori (32)
Osoite: Virvoituksentie 3



SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	4
1.3	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
2	TIIVISTELMÄ.....	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2	Asemakaava.....	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	5
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö	9
3.1.4	Maanomistus	13
3.1.5	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut.....	13
3.1.6	Liikenne	13
3.1.7	Tekninen huolto	15
3.1.8	Ympäristön häiriötekijät.....	16
3.2	Suunnittelutilanne	16
3.2.1	Maakuntakaava	16
3.2.2	Yleiskaava	16
3.2.3	Asemakaava.....	18
3.2.4	Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035.....	18
3.2.5	Rakennusjärjestys	19
3.2.6	Tonttijako ja kiinteistörekisteri	19
3.2.7	Pohjakartta	19
3.2.8	Selvitykset	19
3.2.9	Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat.....	20
3.3	Maankäyttösopimus	
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	21
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	21
4.2	Osalliset.....	21
4.3	Asemakaavan tavoitteet.....	21
4.3.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	22
4.4	Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus.....	23
4.4.1	Aloite	23
4.4.2	Käynnistäminen	23
4.4.3	Vireille tulo	25
4.4.4	Alkuvaiheen kuuleminen	25
4.4.5	Virvoituskenttien 3 kehittämiskumppanikilpailu	25
4.4.6	Tonttijako	35
4.4.7	Alustava kaavaehdotus.....	36
4.4.8	Asukastilaisuus 27.10.2020	36
4.4.9	Kaavaehdotuksen perusratkaisu.....	36
4.4.10	Ehdotuskäsittely.....	38
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	39
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus.....	39
5.2	Kaavan tavoitteiden toteutuminen	39
5.3	Aluevaraukset.....	40
5.3.1	Korttelialueet.....	40
5.4	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	40
5.5	Nimistö	40

5.6	Kaavan vaikutukset.....	40
5.6.1	Yleistä.....	40
5.6.2	Luonnonympäristö	40
5.6.3	Rakennettu ympäristö.....	41
5.6.4	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut.....	41
5.6.5	Liikenne	41
5.6.6	Tekninen huolto	42
5.6.7	Ympäristön häiriötekijät.....	42
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	43
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	43
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	43

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 22. päivänä huhtikuuta 2021 päivättyä asemakaavanmuutostkarttaa **Virvoituksentie (13/2018)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	032 LUOLAVUORI	LUOLAVUORI
Kortteli:	24 (osa)	24 (del)
Tontti:	11	11

Asemakaavamuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	032 LUOLAVUORI	LUOLAVUORI
Kortteli:	24 (osa)	24 (del)

Tällä asemakaava-alueella laaditaan erilliset tonttijaot.

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus
Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Päivi Siponen (etunimi.sukunimi(at)turku.fi).

Turun kaupungin tilaamana kaavakonsultti:

FCG Finnish Consulting Group Oy

Osmontie 34, 00610 Helsinki, puh. 010 4090

Petri Tuormala, arkkitehti SAFA, YKS-415, etunimi.sukunimi@fcg.fi

Janne Pekkarinen, ins. (AMK), etunimi.sukunimi@fcg.fi

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos laaditaan kuvassa 1 rajauksella osoitetulle alueelle. Kaava-alue sijaitsee Luolavuorella noin 2 kilometrin päässä Turun kauppatorilta kaakkoon. Suunnittelualaue on pinta-alaltaan noin 4,5 ha. Suunnittelualaue rajautuu pohjoisessa Virvoituskenttien, idässä Mäntyrinteen vanhainkotiin, etelässä puistoon ja lännessä Terhokadun pientalokortteliin.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 23.10.2018, muutettu 9.11.2018, päivitetty 9.10.2020
2. Asemakaavakartta 22.4.2021
3. Tilastolomake 22.4.2021
4. Luolavuoren vanhainkoti rakennushistoriaselvitys, Turun kaupunki, Kaupunkiympäristötoimiala, kaavoitus, Samuli Saarinen, 6.2.2019
5. Luontoselvitys, Ympäristökonsultointi Jynx Oy, 2018
6. Kasvillisuusinventointi ja maisemallinen tarkastelu, Tuuli Vesanto, 26.9.2018
7. Kehittämiskumppanikilpailun voittanut ehdotus, Reale Oy, Schauman Nordgren Architects Ab ja Masu Planning Oy, 2019
8. Virvoituskenttien 3 asemakaavamuutoksen hulevesiselvitys, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 4.11.2020

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutoksen laadinta on käynnistynyt Turun kaupungin aloitteesta. Turun kaupunki omistaa kaava-alueen.

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	30.10.2018 § 437
Ilmoitus vireille tulosta kirjeitse osallisille	9.11.2018
Ilmoitus vireille tulosta kaavoituskatsauksessa (vuodet)	2017 ja 2018
Kaavaehdotus lausunnoilla	31.5.–5.7.2021
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen	
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä	31.5.–29.6.2021
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi muistutusten vastineet	
Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen	

2.2 Asemakaava

Asemakaavanmuutoksella on tutkittu tontille 11 (entinen Luolavuoren vanhainkoti, nykyinen vaihto-opiskelija-asuntola Retrodorm) erilaisia maakäyttövaihtoehtoja. Nykyisen toiminnan loppumisen jälkeen on tarkoituksenmukaista muuttaa alueen kaavallinen käyttötarkoitus vastaamaan paremmin kasvavan kaupungin tarpeita.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa. Kaavan toteuttaminen edellyttää kiinteistöteknisiä toimenpiteitä, rakennuksien purkamista.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala sijoittuu 1950-luvulla rakennetun Luolavuoren vanhainkodin ympärille, jonka toiminta lopetettiin vuonna 2010. Vuodesta 2012 tiloissa on toiminut Turun korkeakoulujen kansainvälisten vaihto-opiskelijoiden asuntola Retrodorm. Rakennukset ovat peruskorjauksunnossa ja vuoden 2021 loppuun mennessä nykyinen asuntolatoiminta on tarkoitus lopettaa.

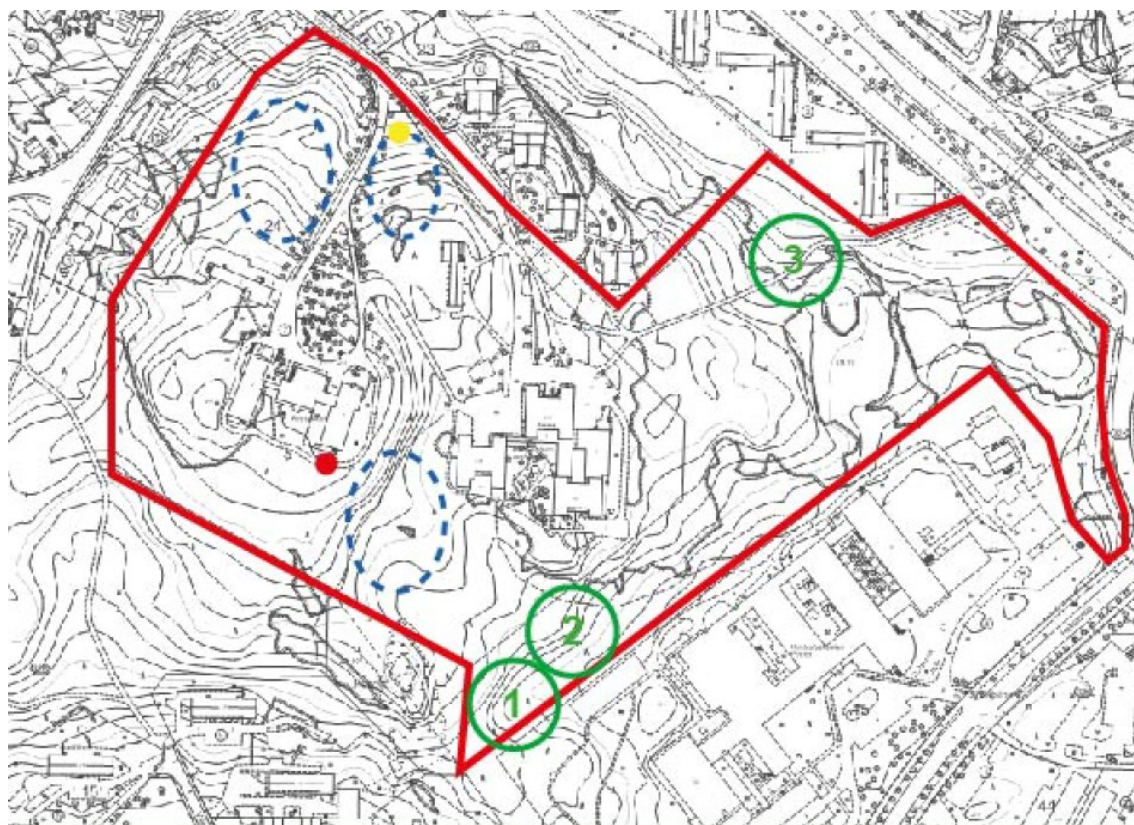
Suunnittelualan pinta-ala on 4,5 ha.



Kuva 2. Ortoilmakuva kaava-alueen ympäristöstä. Kaava-alue merkattu likimääräisesti keltaisella viivalla. (MML, 2020)

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys v. 2009-2010, jota on tarkistettu v. 2018. Suunnittelualan rinteiltä löytyy mm. merkittäviä muinaisrantoja, joissa on satoja siirtolohkareita ja komeita mäntyjä (Kuva 3). Muinaisrannat siirtolohkareineen suositellaan säästettäväksi, ja vanha maisemallisesti edustava puusto otettavaksi huomioon alueen maankäytössä ja viheralueiden käsittelyssä. Varsinaisia uhanalaisia kasvilajeja tai luontotyyppisiä alueita ei ole. Luontoselvitys on selostuksen liitteenä 5.



- Selvitysalueen ulkoraja
- - - Muinaisranta/rantalohkareikko, ohjeellinen rajaus
- Huomiokohde lehto/korkea haavikko
- Iso kolohaapa
- Pohjanlepakko

Kuva 3. Turun Honkamäenpuiston luontoselvitys 2018.



Kuva 4. Kaava-alueen rakennusten ympäristö on puustoista.



Kuva 5. Suunnittelualueelle tyypillistä lohkarikkoa. (Ympäristökonsultointi Jynx Oy, 2018)

Maaperä

Suunnittelualue on kokonaan kalliomaata. Alueen korkein kohta on rakennusten lounaispuolella, +49,8 meren pinnan yläpuolella. Alueen matalin kohta (noin +27,0 mpy) sijaitsee kaava-alueen pohjoisimmassa kohdassa Virvoituskentien varressa.



Kuva 6. Kaava-alueen topografia.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Kaava-alue sijaitsee Luolavuoren kaupunginosassa keskellä Turun kaupunkiseudun yhdyskuntarakennetta. Alueelta on noin kaksi kilometriä Turun Kauppatorille. Kaava-alueen ympärillä sijaitsee asuinrakennuksia, vanhainkoti sekä koulurakennuksia. Kaupunkikuvallisesti alue on metsämäinen, jonka keskellä entiset vanhainkodin rakennukset sijaitsevat.

Viistoilmakuva kaava-alueen ympäristö

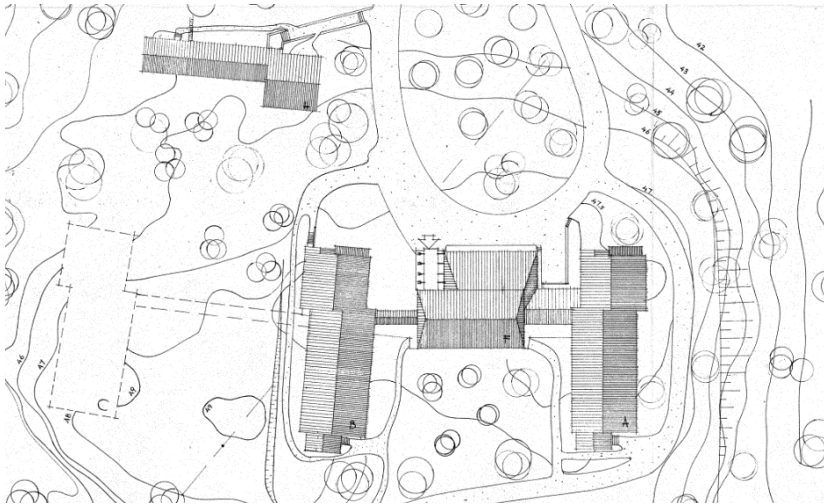


Kuva 7. Viistoilmakuva kaava-alueen ympäristöstä (Turun kaupunki, Kiinteistölaitos, 2003)

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella on toiminut aikanaan Turun ensimmäinen kunnallinen vanhainkoti. Vanhainkodista on laadittu rakennushistoriaselvitys, joka on liitteenä 4. Vanhainkoti ja henkilökunnan asuntola on rakennettu 1954-1955. Vanhainkoti rakennettiin toimintakyisille ja omatoimisille asukkaille, joissa asukkaille oli omat huoneet. Vanhainkotirakennus koostui kahdesta identtisestä viisikerroksisesta lamellitalosta, joiden välissä sijaitsee päärakennus. Päärakennuksessa sijaitsi yleisiä tiloja, kuten ruokasali ja vanhainkodin toimistot.

Nykyään rakennuksissa sijaitsee Turun korkeakoulujen kansainvälisten vaihto-opiskelijoiden asuntola, Retrodorm. (Kuva 8)



Kuva 8. Luolavuoren vanhainkodin asemapiirros. Kartalla A ja B osoittavat vanhainkodin asuinrakennuksen, F päärakennuksen ja L henkilökunnan asuntolan. Länsipuolelle on merkitty C-kirjaimella mahdollinen lisäsiipi, jota ei toteutettu. (Turun kaupunki, 1954)

vase



Kuva 9. Vasemmalla entisen vanhainkodin idänpuolen asuinsiipi ja keskellä entinen päärakennus.

Vanhainkodin päärakennuksen ja kahden asuinsiiven lisäksi alueella sijaitsee vanhainkodin työntekijöiden asuinrakennus. Rakennus on kaksikerroksinen lamellitalo, jonka itäpäässä on soluasuntoja ja länsipäässä hieman isompia asuntoja. Rakennuksessa asuu tällä hetkellä muutamia vaihto-opiskelijoita.



Kuva 10. Entisen vanhainkodin henkilökunnan asuntola.

Entisen vanhainkodin ja sen vieressä olevien rakennusten ympärillä on puistomaisia alueita, joilla kasvaa harvakseltaan mäntyjä. Vanhainkoti on osoitettu Turun yleiskaavaehdotuksessa 2029 suojeltavaksi rakennukseksi. Kaavaehdotusta käsiteltiin kaupunkiympäristölautakunnassa 27.10.2020 ja se palautettiin uudelleen valmisteltavaksi 1.12.2020 (430 §). Alueen omaleimaisimpia ja kulutukselle herkkiä alueita ovat muinaisrannat, jotka kertovat, missä rantaviiva on muinoin sijainnut.



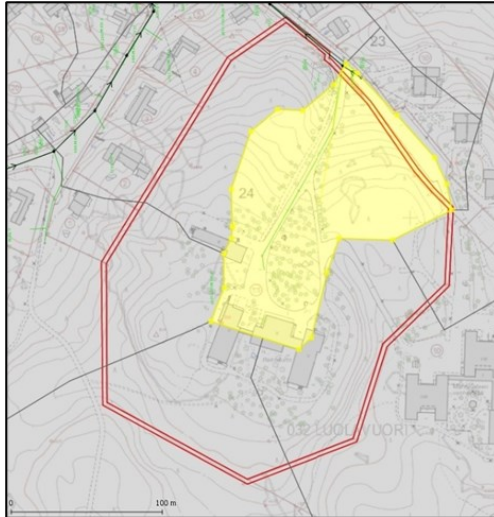
Kuva 11. Kaava-alueen itäosassa on asfaltoitu kulkuyhteys itäpuolen Mäntyrinteen vanhainkodin pihaan.

Virkistys

Suunnittelualueen metsät, useat polut ja siirtolohkareet tarjoavat mahdollisuuksia liikkumiseen ja oleskeluun alueella. Alueen ympäristössä on paljon virkistyskäyttöön sopivia polkuja, sekä Luolavuoren ja Vasaramäen yhdistävä reitti, joka on osa Paavonpolut-reitistöä. Paavonpolut ovat maastoon merkittyjä reittejä Turun alueella. Reitintunnistaa sinisestä merkinnästä puussa tai kivessä. Luolavuoren koulun alueella, noin 300 metrin päässä, sijaitsee erilaisia liikuntapaikkoja.

Hulevedet

Mäen päälle johtavan ajoyhteyden alla sijaitsee hulevesiviemäri, joka yhdistyy Virvoituksentien viemäriin mäen alla. Viemäreillä kerätään hulevedet osasta rakennettua ympäristöä (Kuva 12). Virvoituksentien hulevesiviemäriin käyttökapasiteetti on äärimmillään. Osa mäen päällä syntyvistä vesistä ohjataan pintakourujen kautta ympäröivään metsään. Ajoyhteydet vanhainkodin pihasta kohti Virvoituksentietä toimivat myös tulvareitteinä.



Kuva 12. Virvoituksentien hulevesiviemärin kaava-alueelta keräämä hulevesi syntyy keltaisella merkatulta alueelta.

Kaava-alueelle laadittu hulevesiselvitys on kaavaselostuksen liitteenä 8.

3.1.4 Maanomistus

Kaava-alue on kaupungin omistuksessa.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Kaava-alue oli rakentamaton vuoteen 1955 asti, jolloin alueen korkeimmalle kohdalle rakennettiin Luolavuoren vanhainkoti. Työntekijöille oli vanhainkodin läheisyydessä asuntola. Vanhainkoti lakkautettiin vaiheittain 2010–2011, ja asukkaat siirrettiin muihin laitoksiin. Tämän jälkeen kiinteistöä käytettiin aluksi Liinahaan ja lopuksi Runosmäen vanhainkotien peruskorjausten aikaisina väistötiloina vuoden 2013 loppuun saakka. B- ja H-rakennukset vapautuivat jo syksyllä 2012, mistä lähtien niissä on ollut Turun korkeakoulujen kansainvälisille vaihto-oppilaille tarkoitettu asuntola Retrodorm. Myös A-siipi on otettu asuntolakäyttöön. 1960-luvun henkilökunnan asuntola purettiin 2017.

Retrodormin toiminta on päättymässä vuoden 2021 aikana, jolloin alueella ei ole asukkaita tai liiketoimintaa.

3.1.6 Liikenne

Kaava-alueella ei sijaitse yleisiä katualueita tai muita liikenneväyliä. Alueelle liikennöidään pohjoisesta Virvoituksentien kautta, toistaiseksi on myös vielä liikenneyhteys Mäntyrinteen vanhainkodin suunnasta. Kävelen alueelle on yhteys myös etelän suunnasta. Virvoituksentieltä käännyttäessä vanhainkodille päin ajorataa reunustaa pohjoisen puolella kivimuuri (Kuva 13).

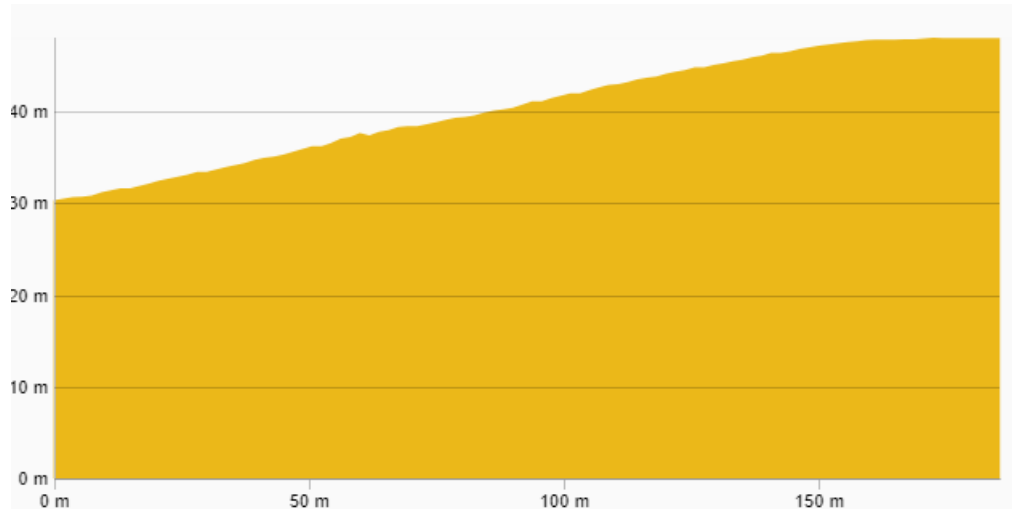


Kuva 13. Vanhainkodille johtavaa ajoyhteyttä reunustaa kivistä ladottu muuri.

Vanhainkodin ajoyhteys haarautuu ja muodostaa silmukan vanhainkodin edessä (Kuva 14). Haarautuneista ajoreiteistä toisen päällysteenä on nupukivi ja toisen asfaltti. Mäki vanhainkodille on jyrkkä, kaltevuudeltaan noin 10 % (Kuva 15).



Kuva 14. Vanhainkodille johtava ajoyhteys haarautuu mäen puolella välissä. Toinen ajoyhteyksistä on päällystetty viuhkaladotulla nupukiveyksellä.



Kuva 15. Maastonkorkeus Virvoituksentieltä vanhainkodin päärakennuksen eteen. Virvoituksentien risteyksessä korkeus on noin +30 metriä ja vanhainkodin edessä +48 metriä. Nousua 180 metrin matkalla tulee noin 18 metriä.

Vanhainkodin pihassa on linja-autopysäkki. Linja-autoliikenne on päätynyt vanhainkodin toiminnan päättymisen myötä.

Asemakaava-alueen sijainti on keskeinen, etäisyys Kauppatorille on hieman yli 2 km. Joukkoliikenteen kannalta saavutettavuus on hyvä. Uudenmaantiellä on kahden eri runkobussilinjan pysäkit, myös Luolavuorentiellä tulee kulkemaan runkolinja. Etäisyys runkolinjan pysäkeille alueelta on noin 500 m. Kaskentien nykyinen liikennemäärä on 15000 ajon. / vrk. Takamaantien vastaava luku on 1245.



Kuva 16. Vihreällä ympyrällä osoitettu likimääräisesti kaava-alue ja punaisella soikiolla kaava-alueen lähimmät runkobussilinjan pysäkit. (Turun kaupunki, 2021)

3.1.7 Tekninen huolto

Suunnittelualan kunnallistekniikka tulee alueelle Virvoituksentien suunnasta kevyelle liikenteelle tarkoitettua väylää pitkin. Sisääntulotien varrella on muuntamo, josta lähtee

kaapeleita rakennuksiin. Nykyisten rakennusten kohdalta lähtee sähköjohdot etelään Vuorelantielle ja Mäntyrinteen vanhainkotiä kohti. Alue on liitettävissä olemassa oleviin verkostoihin.

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Alueelta ei ole tiedossa ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (vahvistettu ympäristöministeriössä 23.8.2004) ja Varsinais-Suomen taajamien, maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe-
maakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018, määrätty tulemaan voimaan 27.8.2018) kaavanmuutosalue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A).

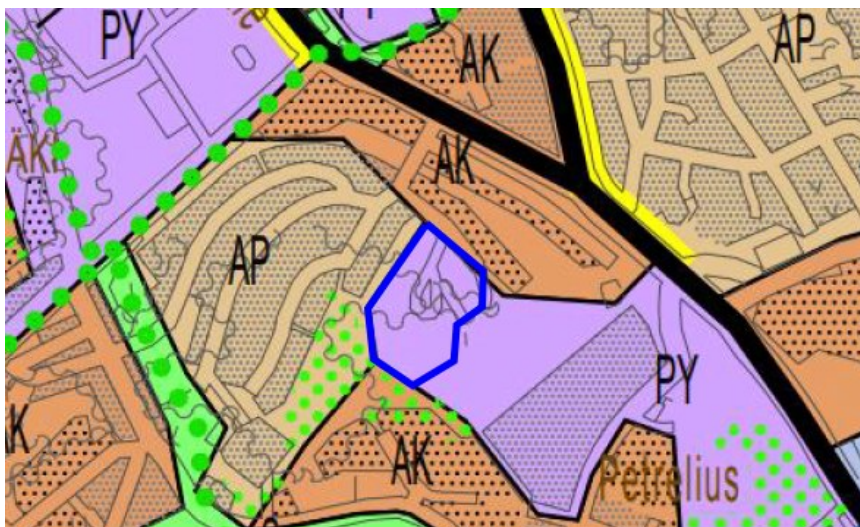


Kuva 17. Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

3.2.2 Yleiskaava

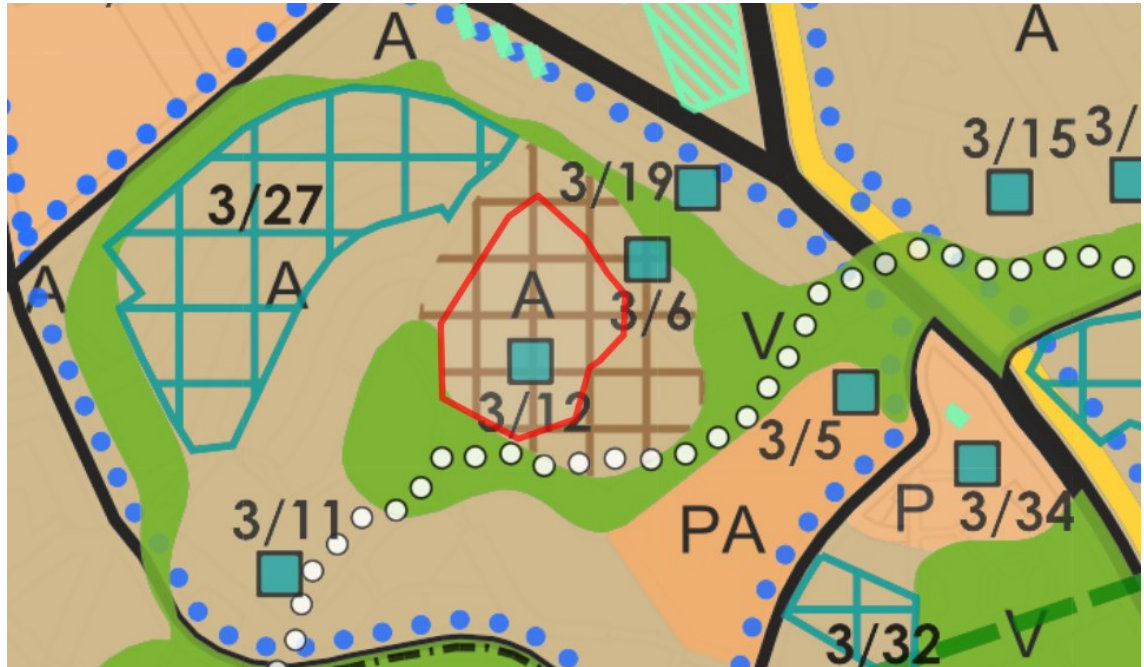
Oikeusvaikutteinen Turun yleiskaava 2020 on tullut voimaan 28.7.2001 niiltä osin, joihin ei kohdistunut valituksia ja 29.5.2004 koskien niitä osia, joiden valitukset hylättiin.

Yleiskaavassa alue on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueena (PY).

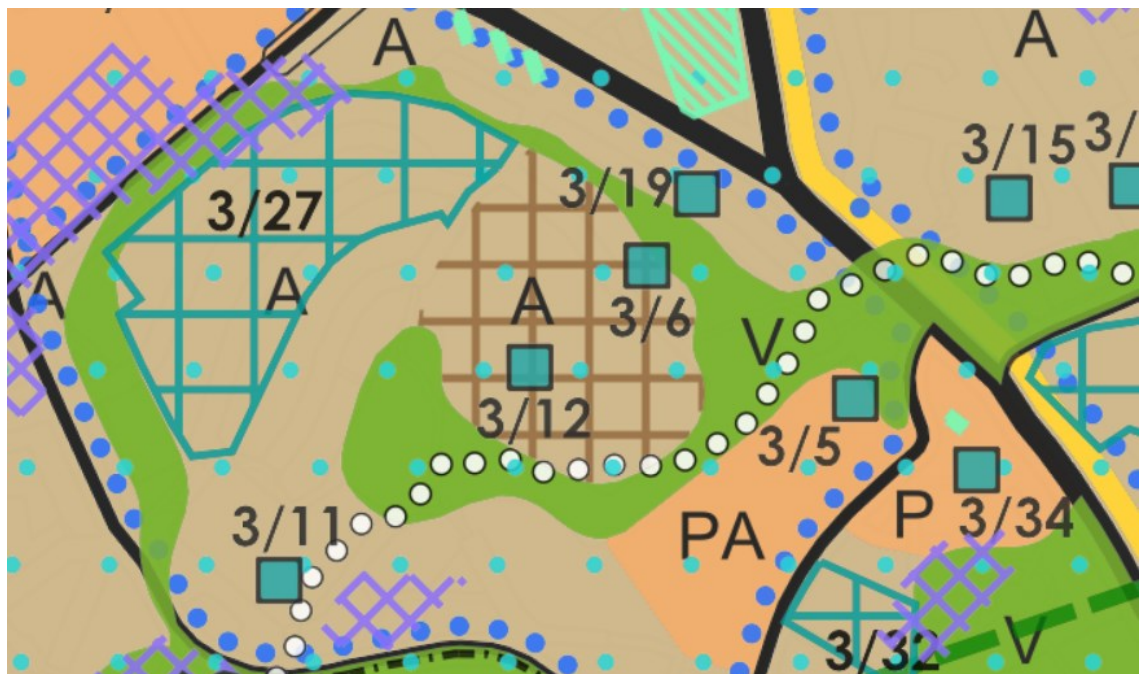


Kuva 18. Ote ajantasayleiskaavasta.

Valmisteilla olevassa Turun yleiskaavassa 2029 (1/2009) suunnittelualue on osoitettu uudeksi tai olennaisesti muuttuvaksi asuinalueeksi (A + ruskea ruuturasteri) ja kuuluu tiivistyvään kestäväan kaupunkirakenteen vyöhykkeeseen. Suunnittelualueella vanhainkodin rakennus on osoitettu suojeltavaksi sekä alue kuuluu vesihuollon toiminta-alueeseen.



Kuva 19. Ote Turun yleiskaava 2029 ehdotuksesta 22.10.2020. (Turun kaupunki, 2020)



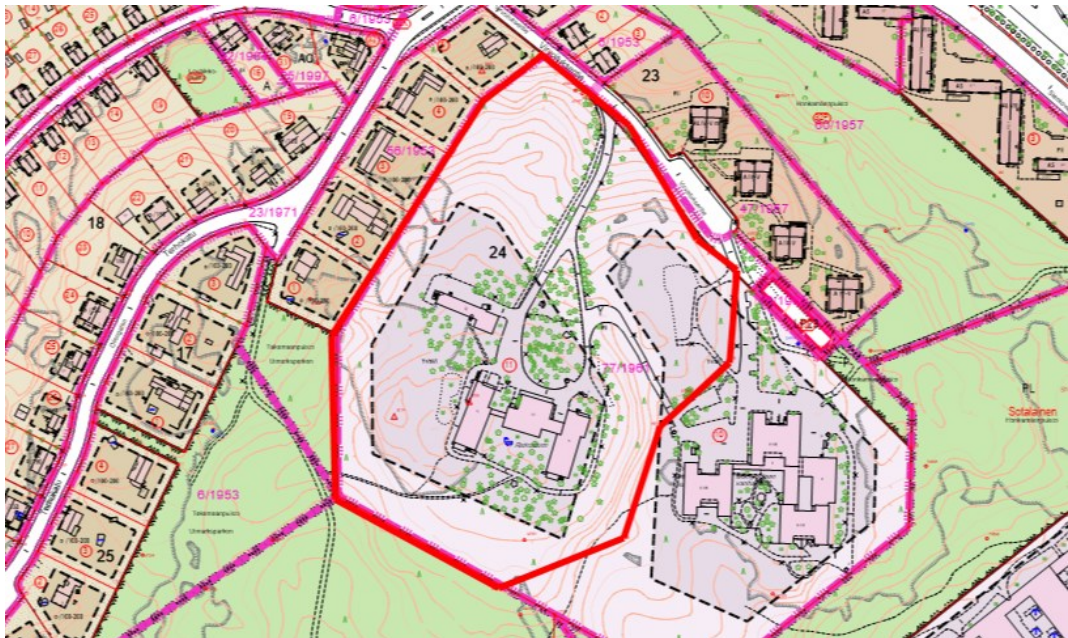
Yleiskaavaluonnos hyväksyttiin kaupunkiympäristölautakunnassa 25.9.2018 (§ 387) ja kaupunginhallituksessa 5.11.2018 (§ 420). Kaavaluonnos oli nähtävillä 12.11.-31.12.2018 välisenä aikana.

Kaavaehdotus on ollut lausunnoilla viranomaisilla 30.6.-31.8.2020. Kaavaehdotusta tarkistettiin saatujen lausuntojen perusteella. Kaavaehdotusta käsiteltiin kaupunkiympäristölautakunnassa 27.10.2020 eteenpäin ja se palautettiin uudelleen valmisteltavaksi 1.12.2020 (430 §).

3.2.3 Asemakaava

Asemakaavanmuutosalueen asemakaava (853 77/1961) on tullut voimaan 27.1.1962. Asemakaavassa alue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueena (Y). Käyttötarkoituksena on ollut vanhainkoti sekä laitoksen toiminnalle tarpeelliset asunnot. Kerrosluokuna on sallittu enintään 6 kerrosta. Rakennusalueen ulkopuolinen alue on osoitettu rakentamatta jätettävä pihamaana käytettävä tontinosa, jossa alue on istutettava ja pidettävä puistomaisessa kunnossa.

Kaava-alueen rakennustehokkuus (e) on 0.3. Rakennusoikeutta alueella on 13465 k-m², josta käyttämättä tällä hetkellä 6357 k-m².



Kuva 20. Ote ajantasa-asemakaavasta.

3.2.4 Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035

Turun kaupunkiseudulle hyväksyttiin vuonna 2021 Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035. Valtion ja Turun kaupunkiseudun kuntien välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus vuosille 2020-2031 (MAL-sopimus) on solmittu vuonna 2020. MAL-sopimuksessa esitetyillä toimenpiteillä konkretisoidaan Turun kaupunkiseudun rakennemallin 2035 toteutuminen. MAL-sopimuksen mukaisesti, seutukunnat ovat sitoutuneet laatimaan esiselvityksiä rakennemallin päivitystä varten vuosien 2020-2023 aikana.

Turun kaupunkiseudun rakennemallissa 2035 osa kaava-alueesta on osoitettu *täydentyväksi asuinalueeksi (AK)* ja kaava-alueen ympäristö *kehitettävänä kaupunkiseudun vihervyöhykkeenä*. Alueen itäpuolitse on osoitettu kulkemaan *pikaraitiotie* ja *tiheävuoroinen seutulinja*. (Kuva 21)



Kuva 21. Ote Turun kaupunkiseudun rakennemallista 2035

3.2.5 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestyksen päivitys on ollut valmisteilla kaavan ehdotusvaiheessa ja kaupunginvaltuusto on hyväksynyt sen 15.2.2021 § 29. Samalla on päätetty, että rakennusjärjestys kuulutetaan voimaan 1.3.2021 lähtien.

3.2.6 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Kaava-alueella on yksi tontti (843-11-23-11).

3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin Kaupunkiympäristötoimialalla. Maastontarkistus on tehty 24.3.2021.

3.2.8 Selvitykset

Ennen kaavaprosessin alkamista suunnittelualueesta on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Luolavuoren vanhainkoti rakennushistoriaselvitys, Turun kaupunki, Kaupunkiympäristötoimiala, kaavoitus, Samuli Saarinen, 6.2.2019
- Luontoselvitys, Ympäristökonsultointi Jynx Oy, 2018
- Kasvillisuusinventointi ja maisemallinen tarkastelu, Tuuli Vesanto, 26.9.2018
- Kehittämiskumppanikilpailun voittanut ehdotus, Reale Oy, Schauman Nordgren Architects Ab ja Masu Planning Oy, 2019

Suunnittelualueelta on laadittu kaavan aikana seuraavat selvitykset:

- Virvoituksentien 3 asemakaavamuutoksen hulevesiselvitys, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 4.11.2020

3.2.9 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Asemakaavamuutosaluetta ympäröivällä alueella on vireillä yksi asemakaavamuutos: Saga Kaskenpuisto II (2/2019). Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on mahdollistaa seniorikeskus Kaskenpuiston palvelutalon laajentaminen lännen suuntaan noin 30:llä uudella asunnolla sekä uuden pysäköintialueen rakentaminen n. 20 henkilöautolle.



Kuva 22. Ilmakuvakartta kaava-alueita ympäröivästä alueesta. Punaisella alueella vireillä olevat asemakaavat. Keskellä kuvaa Virvoituksentien asemakaavamuutosalue. Pohjoisempana Saga Kaskenpuiston palvelutalon asemakaava (2/2019).

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Rakennuksen nykyisen toiminnan loppumisen jälkeen on tarkoituksenmukaista muuttaa alueen kaavallinen käyttötarkoitus vastaamaan paremmin kasvavan kaupungin tarpeita.

Turun kaupunki haki kehittämiskumppania / -kumppaneita kilpailualueena toimivalle Virvoituksentien asemakaava-alueen kiinteistölle 853-32-24-11. Kilpailun 1. vaihe käynnistyi vuoden 2019 alussa kaupunginhallituksen kaupunkikehitysjaoston päätöksellä 17.12.2018 § 118 ja mukaan ilmoitautui 12 kohteen kehittämisestä kiinnostunutta tahoa. Päätös 3:sta jatkoon valittavasta tahosta tehtiin kaupunkikehitysjaostossa 27.5.2019 § 39.

Kilpailun 2. vaiheen arviointi- ja valintatyön tuloksena arviointiryhmä esitti kehittämiskumppanikilpailun voittajaksi Reale Oy ostaja/toteuttaja, suunnittelijat: Schauman & Nordgren Architects Oy ja MASU PLANNING Oy. Päätös hyväksyttiin kaupunginhallituksen kaupunkikehitysryhmässä 3.2.2020 § 7 ja kaupunginvaltuustossa 24.2.2020 § 17.

Kaavaa on valmisteltu yhteistyössä kaupungin, kilpailun voittajatyöryhmän, ja kaavakonsultti FCG Oy:n kanssa.

4.2 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliseksi voi myös ilmoittautua. Kaavan osallisiksi on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritelty seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Vapaa-aikatoimialan Museopalvelut (Turku Museokeskus), Vapaa-aikatoimialan Liikuntapalvelut, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos/riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, sekä Kaupunkiympäristötoimialan kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaupunkirakentaminen, luvat ja valvonta, paikkatieto ja kaupunkimittaus sekä seudullinen joukkoliikenne.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaavan tavoitteena on luoda kauniiseen luontomaisemaan monipuolinen asuinkorttelikonaisuus. Luolavuoren entisen vanhainkodin kuusikerroksiset siipirakennukset puretaan ja matala keskiosa (entinen päärakennus) säilytetään ja suojellaan.

Alueen maisema- ja luontoarvot säilytetään keskittämällä rakentaminen voittaneen kilpailuehdotuksen mukaisesti entisen päärakennuksen ympärille ympyrän muotoiseksi rakennukseksi.

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

4.3.1.1 Turun kaupungin tavoitteet

Asemakaavanmuutoksella on tutkittu tontille 11 (entinen Luolavuoren vanhainkoti, nykyinen vaihto-opiskelija-asuntola Retrodorm,) erilaisia maakäyttövaihtoehtoja.

Tavoitteena on ollut kehittää tonttia kilpailun kautta asumistarkoitukseen, säilyttäen kuitenkin alueen maisema- ja luontoarvot. Tavoitteena on ollut ottaa olemassa olevat naapuriasukkaat huomioon keskittämällä lisärakentaminen.

4.3.1.2 Naapuriasukkaiden tavoitteet

Naapureiden tavoitteena on, ettei liikenne Virvoituksentiellä lisääny, ja ettei rakentaminen tule liian lähelle nykyisiä naapureita.

4.3.1.3 Asemakaavan yhteydessä laaditut selvitykset

Hulevesiselvitys

Kaava-alueelle laadittiin syksyllä 2020 hulevesiselvitys (liite 8). Selvityksessä mitoitettiin vain tarvittava viivytyksen kokonaistilavuus ja tarkistettiin mahdollisia järjestelmien sijain- teja ja ratkaisuja. Selvityksessä suositellaan pääosin keskitettyä hallintaratkaisua, johon johdetaan suurin osa uudisrakentamisalueen hulevesistä.

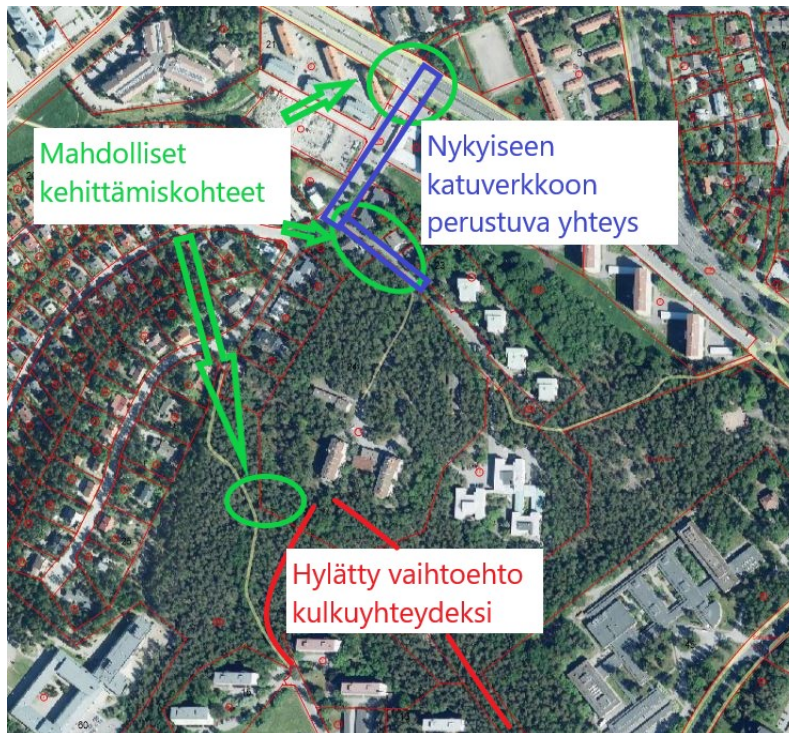
Selvityksessä laaditun hulevesimallin avulla kaava-alueen mitoitettu kokonaisviivytyk- tarve on noin 115 m³, joka vastaa noin 1,35 m³ kutakin 100 m² läpäisemätöntä pinta- alaa kohti. Selvityksessä esitettiin jaettavan viivytystilavuus maanlaiseen hulevesi- kasettirakenteeseen vierasparkkipaikan lähelle (75 m³) ja viherpainanteeseen (40 m³) Virvoituksentien risteyksen lähellä sijaitsevalle viheralueelle.

Liikenneselvitys

Kaavan valmistelun yhteydessä on tutkittu eri vaihtoehtoja alueen kulkuyhteydeksi, joista valikoitui parhaimmaksi nykyinen, olemassa oleva katuverkko, jota pyritään tar- peen mukaan parantamaan. Kulkuyhteys asemakaava-alueelle perustuu Kaskentie-Ta- kamaantie-Virvoituksentie akselille. Kaskentien ja Takamaantien risteyksen olosuhteita tulee tarvittaessa parantaa esim. liikennevalojen asentamisella.

Jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien parantamista tulee tutkia Virvoituksentielle ja kaava- alueen lounaispuolelle Takamaanpuistoon Luolavuoren koulun ja Luolavuorentien bussi- pysäkkien suuntaan.

Toista vaihtoehtoa kulkuyhteydeksi alueelle tutkittiin etelän suunnasta Vuorelantien tai Ruiskadun kautta. Linjaus kulkisi molemmissa tapauksissa kerrostaloalueen halki, yleis- kaavaluonnokseen 2029 merkityn viheralueen läpi. Väylän alle jäisi maisemaselvityk- sessä esiin nostetut lohkareröykkiöt. Lähimpiin kerrostaloihin olisi etäisyyttä noin 20 metriä. Myös puistoalueen korkeuserot olisivat haasteellisia kadunsuunnittelun kannalta.



Kuva 23. Kaavoituksen yhteydessä on tutkittu eri vaihtoehtoja alueen kulkuyhteydeksi. (Turun kaupunki, 2021)

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Aloite

Asemakaavanmuutos laaditaan kaupungin omasta aloitteesta kaupungin maalle. Vireille tulosta on ilmoitettu vuosittain ilmestyvässä kaavoituskatsauksessa 2017 ja 2018.

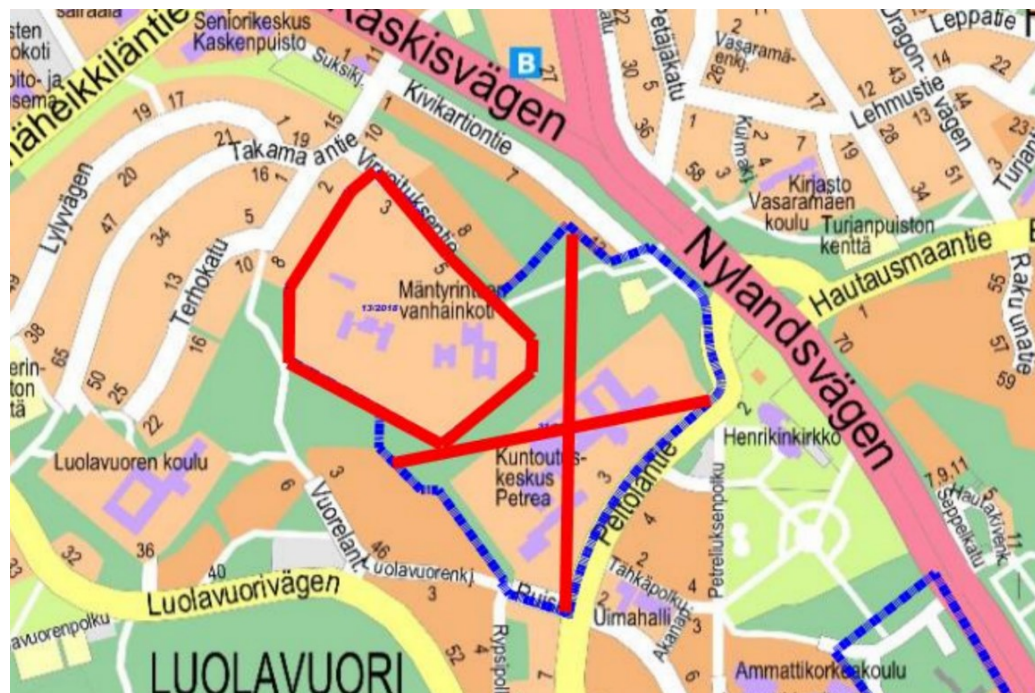
4.4.2 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 30.10.2018 (§ 437). Alkuperäiseen kaava-alueeseen kuului kaavaprosessin aloitusvaiheessa Luolavuoren ja Mäntyrinteen vanhainkotien alueet. Kaava-alueen itäosassa sijaitseva 1960-luvulla rakennettu Mäntyrinteen vanhainkoti on mukana kaavamuutoksessa vain kaavateknisessä tarkoituksessa, tontin rakennusalan uudelleen rajauksen vuoksi.



Kuva 24. Virvoituksentien asemakaavamuutosalue kaavaprosessin käynnistyessä.

Samalla kun Virvoituksentien osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksyttiin, kaava-alueen itäpuolelta keskeytettiin Honkamäenpuiston asemakaavamuutoksen valmistelu (31/2009). Kaavamuutos keskeytettiin Turun yleiskaavaluonnoksen vastaisena, Honkamäenpuisto on tärkeä virkistysalue, jossa sijaitsee ulkoilureittejä.



Kuva 25. Virvoituksentien alkuperäinen kaava-alue merkattu punaisella. Punaisella rukoilla merkattu lakkautettu kaavamuutosalue.

4.4.3 Vireille tulo

Ilmoitus vireille tulosta sekä 9.11.2018 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse.

4.4.4 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 21.12.2018 mennessä. Mielipiteitä saatiin 5 kappaletta.

Asunto Osakeyhtiö Lintusmäen hallitus toivoi, että kaavoituksessa otetaan huomioon alueen luonto ja rakennelmat ja säilytetään nykyiset rakennusalat. Asunto Osakeyhtiö Honkamäenpuisto huomioi, että kaava-alueen rakentaminen ei muuttaisi alueen veden virtaamia. Molemmat As Oy:t toivoivat erityistä huomiota Virvoituksentien liikennejärjestelyihin ja -turvallisuuteen.

Turku Energia Sähköverkot Oy huomioi, että kaavakartalle täytyy lisätä ajoradan yhteyteen varaus sähkömuuntamolle ja kaapeleille. Telia pyytää huomioimaan heidän verkostonsa kaavan suunnittelussa.

Lähinaapurin mielipiteessä alueen säilymistä metsäisenä ja virkistyskäytössä pidettiin tärkeänä. Alueen rakennusten säilyttämistä täytyy harkita.

4.4.5 Virvoituksentie 3 kehittämiskumppanikilpailu

Alueella järjestettiin kaksiosainen kilpailu, jossa Turun kaupunki etsi kehittämiskumppania Virvoituksentie 3 asemakaava-alueen kehittämiseen ja Luolavuoren entisen vanhainkodin kiinteistön luovutukseen. Kilpailun voittanut kehityskumppani sitoutui tontinluovutukseen ja toteutukseen kaupungin kanssa hyväksytyin ehdoin. Kilpailun tavoitteena oli löytää alueella ja sen rakennuksille uusi omistaja sekä ympäristölliset lähtökohdat huomioiva suunnitelma. Olemassa olevan arkkitehtuurin ominaispiirteitä sekä alueen paikallisesti merkittäviä maisema- ja luontoarvokohteita tuli varjella. Kilpailualueella oli mahdollista kehittää ja saneerata olemassa olevia rakennuksia.

Kilpailuohjeiden mukaan rakentamisen määrän alueella tuli enimmillään olla n. 15.000 k-m², sisältäen myös säilytettävät rakennukset. Rakennusten kerrosluku sai olla korkeintaan viisi kerrosta. Uudisrakennusten sijoittelussa tuli huomioida em. maisema- ja luontoarvot. Asemakaavan mukainen rakentaminen on mahdollista toteuttaa vaiheittain. Suunnittelussa oli huomioitava muinaisranta- ja kivikot, jotka ovat paikallisesti merkittäviä maisema- ja luontoarvokohteita. Virvoituksentiestä lähtevä ajoyhteys jää tontin sisäiseksi eikä sitä voida maaston jyrkkyyden vuoksi muuttaa kaduksi. Toivottavaa oli, että myös noppakivetty tie huomioidaan. Turku Energia Sähköverkot Oy esitti, että alueelle tulisi osoittaa alue muuntamolle ja johtoalueet muuntamoon liitetyille kaapeleille.

Kaupunginhallituksen kaupunkikehitysjaoston hyväksymä kilpailuohjelma julkaistiin 2.1.2019. Kilpailusta ilmoitettiin ammatti- ja päivälehdissä sekä internetissä Turun kaupungin Kaupunkisuunnittelu-sivulla osoitteessa www.turku.fi/virvoituksentie, josta kilpailuohjelma liitemateriaaleineen oli saatavissa.

Arviointiryhmään kuuluivat seuraavat jäsenet:

- Petri Liski, kiinteistökehityspäällikkö, DI, kaupunkiympäristötoimiala
- Paula Keskikastari, kaavoituspäällikkö, arkkitehti SAFA, kaupunkiympäristötoimiala
- Päivi Siponen, kaavoitusarkkitehti, arkkitehti SAFA, kaupunkiympäristötoimiala
- Tuuli Vesanto, maisema-arkkitehti, kaupunkiympäristötoimiala
- Tuomas Lindholm, maankäyttöinsinööri, DI, kaupunkiympäristötoimiala

Arvointiryhmä kuuli työnsä aikana seuraavia asiantuntijoita:

- Maarit Talamo-Kemiläinen, intendentti, vapaa-aikatoimiala (museopalvelut)
- Sanna Kupila, tutkija, vapaa-aikatoimiala (museopalvelut)
- Harry Jaakkola, liikennesuunnitteluinsinööri, kaupunkiympäristötoimiala
- Anna Räisänen, erityisasiantuntija, kaupunkiympäristötoimiala

Kilpailuehdotusten arvioinnissa pääpaino oli seuraavilla asioilla:

- säilytettäviksi ehdotettujen rakennusten tai niiden osien erityyppisten tilojen luonteva uusiokäyttö yhdistettynä mahdollisten uusien rakennusten rakentamiseen ja eri toimintojen yhteensovittamiseen alueella
- toimintojen monipuolisuuden tavoitteessa onnistuminen
- laadukas arkkitehtuurin yleisilme: kaupunkikuvaan ja maastoon sopiva, hallitusti sommiteltu ja arkkitehtoniselta laadultaan korkeatasoinen ratkaisu, joka huomioi ympäristönsä maisema- ja luontoarvot
- tarjottu kokonaishinta

Lisäksi arvostelussa kiinnitettiin huomiota seuraaviin asioihin:

- pysäköintiratkaisun joustavuus ja toimivuus, liikkuminen alueella ja toimintojen luonteva liittyminen toisiinsa
- hulevesiratkaisun toimivuus
- muinaisrantakivikoiden ja noppakivetyn tien huomioiminen osana suunnitelmaa
- asumisratkaisujen joustavuus sekä asunto- ja asumismuotojen monipuolisuus
- suunnitelman toteutus- ja vaiheistuskelpoisuus

Myös reunaehto- ja annettujen näkemysten ulkopuolelta tulevat ratkaisut voitiin hyväksyä ja huomioida arvostelussa, jos ne luovat kokonaisuuteen selkeää, aiemmin tunnistamatta jäänyttä lisäarvoa.

4.4.5.1 Kehittämiskilpailun vaiheet

Kilpailun ensimmäinen vaihe (2.1. – 1.4.2019)

Kilpailun 1. vaihe käynnistyi vuoden 2019 alussa kaupunginhallituksen kaupunkikehitysjao-
staoston päätöksellä 17.12.2018 § 118 ja mukaan ilmoittautui 12 kohteen kehittämisestä
kiinnostunutta tahoa. Yksi ehdotuksista ei täyttänyt suunnitteluohjeiden reunaehtoja ja
lisäksi yksi tarjoajista vetäytyi kilpailusta pois, joten arvioinnissa ja vertailussa oli mu-
kana 10 ehdotusta.

Ensimmäisessä vaiheessa kohteen kehittämisestä kiinnostuneet ilmoittautuvat ja toimit-
tavat kaupungille kilpailuehdotuksensa: suunnitelma- ja tarjousasiakirjat oheisselvityksi-
neen. Ensimmäisen vaiheen asiakirjat ja selvitykset toimivat lähtökohtana, jonka poh-
jalta kilpailuehdotuksia tullaan kehittämään kilpailun toisessa vaiheessa.

- Suunnitelma- ja tarjousasiakirjoja laatiessaan toimija tarkistaa kilpailuehdotuksen ta-
loudellisen toteutuskelpoisuuden ja sitoutuu kilpailuehdotuksen hengen mukaiseen
toteutukseen.
- Toisen vaiheen jatkosuunnitteluun etenevien tahojen valinnasta päätöksen tekee ar-
vointiryhmä.

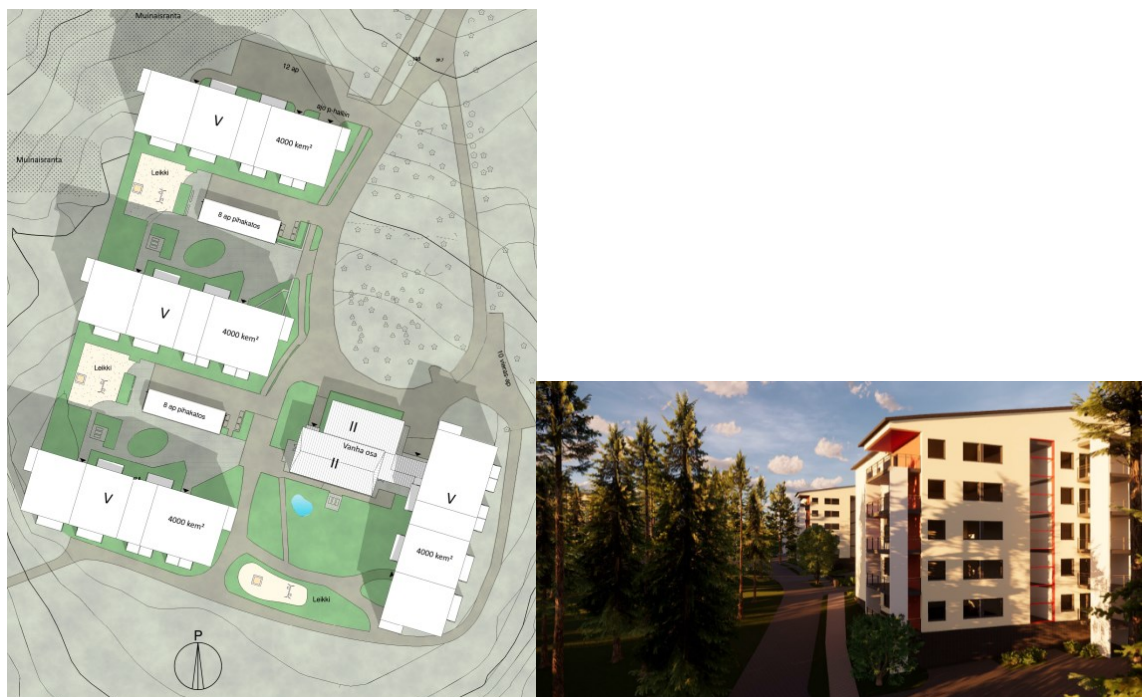
11 kilpailuun ilmoittautunutta olivat:

- Bonava ja Suomen Hoivatilat (Kuva 26)

- Hartela (Kuva 27)
- Lakea (Kuva 28)
- Lapti ja YH Kodit (Kuva 29)
- Mangrove ja TA-Rakennuttaja (Kuva 30)
- Peab ja Avara (Kuva 31)
- Reale (Kuva 32)
- Skanska (Kuva 33)
- TVT-Asunnot (Kuva 34)
- Vuokrakartio (Kuva 35)
- YIT (Kuva 36)



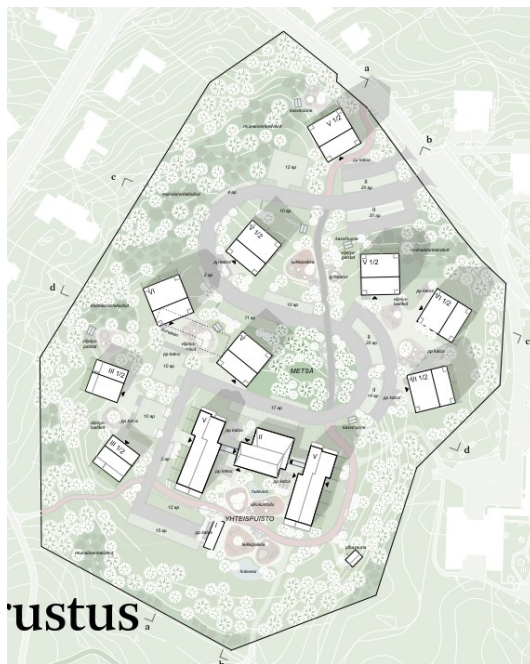
Kuva 26. Kivikangas (Bonava ja Suomen Hoivatilat)



Kuva 27. Virvoituksentie 3 (Hartela Länsi-Suomi & Vahtera Arkkitehdit)



Kuva 28. *Retrodormin reformi* (Lakea Oy)



Kuva 29. *Virvoituksen kylä* (Lapti ja YH kodit)



Kuva 30. *Virkistys* (Mangrove ja TA-Rakennuttaja)



Kuva 31. *Genius loci* (Peab ja Avara)



Kuva 32. Virvoituksentie (Reale)



Kuva 33. Luolavuori (Skanska Talorakennus Oy)



Kuva 34. Virvoituksentie 3 (TVT Asunnot)



Kuva 35. Virvoituksentie 3 (Vuokrakartio Oy)



Kuva 36. Kaarna (YIT Oy)

Kaikki kilpailuehdotukset, sekä jatkoon päässet kolme kilpailuehdotusta, että voittajaehdotus kilpailuohjelmineen ja arviointipöytäkirjoineen olivat ja ovat edelleen nähtävillä kaupungin nettisivuilla <https://www.turku.fi/virvoituksentie>

Kilpailun toinen vaihe

Toisessa vaiheessa neuvotteluja jatkettiin kolmen ensimmäisessä vaiheessa ilmoittautuneen tahon kanssa. Jatkoon valittuja toimijoiden päätöksestä julkaistiin mediatiedote sekä uutinen kaupungin sivuilla. Arviointipöytäkirja ja kilpailuehdotukset julkaistiin hankkeen verkkosivuilla.

Toisessa vaiheessa kilpailuehdotuksia kehitettiin yhteistyössä jatkoon valittujen kilpailuehdotusten ideoiden, niissä havaittujen mahdollisten kehitystarpeiden sekä kilpailun reunaehtojen pohjalta.

Päätös 3:sta jatkoon valittavasta tahosta tehtiin kaupunkikehitysjaostossa 27.5.2019 § 39. Kaupunginhallituksen kaupunkikehitysjaosto päätti 27.5., että jatkoneuvottelut käydään kolmen ryhmän kanssa, jotka ovat:

- Ostaja / toteuttaja: Rakennusliike Lapti Oy ja YH Kodit Oy, Suunnittelija: Lunden Architecture Company
- Ostaja / toteuttaja: Reale Oy tai sen osoittamat tai perustamat yhtiöt, Suunnittelija: Schauman & Nordgren Architects Oy ja MASU PLANNING Oy
- Ostaja / toteuttaja: TVT Asunnot Oy, Suunnittelija: MAJAKA Oy

Kaksiosaiset jatkoneuvottelut em. tahojen kanssa käytiin kesän 2019 aikana. Neuvotteluiden loppupuolella jatkoon valituille tahoille toimitettiin suunnitelmien kehittämisen ohjeistus sekä 6.9.2019 päivitetty tarjouspyyntö. Jatkoon valituille tahoille lähetettiin lisäksi 12.9.2019 päivitetty versio ohjeistuksesta, jolla pyrittiin antamaan vastauksia neuvotteluissa esiin nousseisiin kysymyksiin, sekä Turun museokeskukselta pyydetty lausunto entisen vanhainkodin suojeluarvoista ja säilyttämisestä.

Lopullisia kilpailuehdotuksia ja sitovia tarjouksia jätettiin tarjouspyynnössä pyydettyyn määräaikaan eli 6.11.2019 klo 12.00 mennessä 3 kappaletta. Osallistumiskirjekuorten avaustilaisuus järjestettiin tästä seuravana päivänä 7.11.2019 klo 10.00. Kilpailun arviointiryhmä on marras-joulukuussa 2019 suorittanut lopullista arviointi- ja valintatyötä.

Suunnitelmien kehittämisen päivitettyssä ohjeistuksessa (12.9.2019) tarkennettiin kilpailun kannalta keskeisiä teemoja liittyen kaupunkikuvaan ja rakentamiseen, kuten säilytettäviä rakennuksia, toimintoja ja niiden sijoittumista, asumisen monipuolisuutta ja huoneistojakaamaa, käytössä olevaa korkeusjärjestelmää ja kiinteistötekniistä toteutuksesta sekä vaiheistusta ja ajoyhteyttä. Lopullisten kilpailuehdotusten vertailukelpoisuuden helpottamiseksi ohjeistuksessa määriteltiin myös toimitettavien asiakirjojen vaadittu formaatti.

Kaupunkikuvan ja rakentamisen osalta ohjeistuksessa painotettiin erityisesti muinaisranta- ja rakentamisen huomioon otamista paikallisesti merkittävänä maisema- ja luontoarvo-kohteina, rakentamisen kokonaismäärän sopeuttamista kilpailuohjelmassa viitteellisesti asetetun 15.000 k-m²:n mukaiseksi (kaavaan merkittävä rakennusoikeus) sekä uudisrakennuksille asetetun enimmäiskerrosluvun (5 ½ kerrosta) noudattamista. Lisäksi tarkennettiin muun muassa olevan rakennuskannan eri osien kerrosalan laskentaperusteet päärakennuksen osalta.

Jatkoon valitut kolme ehdotusta olivat suunnittelun lähtökohdiltaan ja painotuksiltaan osin hyvin erilaisia, mikä luonnollisesti lisäsi arviointi- ja erityisesti valintatyön haastavuutta. Kaikki jatkoon valitut kolme ehdotusta olivat jatkosuunnittelun myötä kehittyneet valtaosin parempaan suuntaan ja ottivat huomioon alueen ainutlaatuisen luonteen. Muinaisrantoja ja olemassa olevaa puustoa oli pyritty kaikissa ehdotuksissa säilyttämään mahdollisimman paljon. Paikoitellen ehdotusten mukaisten suunnitelmien ja havainnekuvioiden välillä oli kuitenkin löytynyt ristiriitoja tai ratkaisuja ei ollut esitetty riittävän selkeästi, jolloin ehdotukseen jäi epäselvyyttä.

Kehittämiskilpailun voittajan ehdotus

Kaupunkihallituksen kaupunkikehitysjaosto päätti 3.2.2020 (§ 7) kilpailun voittajaksi ja kehittämiskumppaniksi Reale Oy:n. Samalla jaosto päätti esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että Reale Oy:n jättämä tarjous hyväksytään. Kauppahinta kiinteistöistä rakennuksineen ja laitteineen on 150 000 euroa, ja rakennusoikeuden määrään sidottu lisäkauppahinta on noin 6,45 miljoonaa euroa (uudisrakennusoikeus 460 €/k-m²). Reale Oy:n kilpailuehdotuksen perusteella alueelle laaditaan asemakaava, hyödyntäen kilpailun aikana syntyneitä ideoita. Kiinteistöjen luovutuksen on määrä toteutua 31.12.2021 mennessä.

Työryhmän Reale Oy, Schauman & Nordgren Architects Oy ja MASU PLANNING Oy laatima ja esittämä kilpailuehdotus on hyvä lähtökohta kaavaluonnoksen laatimisen pohjaksi. Lopullisen kilpailuehdotuksen mukaisessa suunnitelmassa ja laskelmissa esitetyt kerrosneliömäärät tarkentuvat voittajaksi valitun kilpailuehdotuksen suunnitelmien tarkentamisen ja yhteistyössä voittajan kanssa tehtävän kumppanuuskaavoituksen yhteydessä. Lopullinen uudisrakennusoikeutta koskeva kauppahinta vahvistuu asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden perusteella.



Kuva 37. Kilpailun voittaneen ehdokkaan esitys asuinrakennuksen sisäpihalta. (Schauman Nordgren Architects Ab, 2020)



Kuva 38. Kilpailun voittanut ehdotus saavuttaessa alueelle. (Schauman Nordgren Architects Ab, 2020)



Kuva 39. Kilpailun voittanut ehdotus ilmakuvassa. (Schauman Nordgren Architects Ab, 2020)

4.4.5.2 Kilpailun aikana saadut lausunnot

Turun kaupungin kaupunkiympäristötoimiala pyysi Turun museokeskukselta lausuntoa Virvoituskentien kehittämiskumppanikilpailun voittaneesta ehdotuksesta.

Lausunnossa museokeskus ei pidä kilpailun voittanutta ehdotusta hyvänä lähtökohtana kaavoituksen pohjaksi, koska tämä ei säilytä Luolavuoden vanhainkodin keskeistä olemusta. Osa vanhainkodin rakennuksista puretaan, jolloin alkuperäinen käyttötarkoitus on mahdotonta havainnoida. Vähintään toinen asuinsiipi olisi säästettävä, jotta käyttötarkoitukseen liittyvä historiallinen kertovuus säilyy.

Museokeskus toteaa myös, että välisiiven alkuperäinen ruokasalikokonaisuus on säilytettävä käyttötarkoituksen muutoksessa.

4.4.6 Tonttijako

Kaavamuutosalueella laadittiin kilpailun yhteydessä tonttijako 24.1.2020. Tonttijaossa muodostettiin erilliset tontit Retrodormille ja Mäntyrinteen vanhainkodille. (Kuva 40)



Kuva 40. Nykyinen kaavarajaus koskee korttelin 24 tonttia 11.

4.4.7 Alustava kaavaehdotus

Kehittämiskumppanikilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta laadittiin alustava kaavaehdotus syksyllä 2020. Kaava-alue pienennettiin koskemaan kilpailualueita ja 24.1.2020 laaditun tonttijaon mukaista tonttia numero 11. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin 9.10.2020. Virvoituksentien tilannekatsausta ja alustavaa kaavaehdotusta esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnassa 20.10.2020 § 355.

4.4.8 Asukastilaisuus 27.10.2020

Suunnittelualueelle järjestettiin asukastilaisuus syksyllä 2020. Vallitsevan koronatilanteen takia tilaisuus järjestettiin kaava-alueella ulkoilmassa. Osallistujia oli noin 30 henkilöä, joista noin 25 asukkaita.

Tilaisuudessa käsiteltiin ensin alueen historiaa ja suunnittelutilannetta. Kilpailuehdotuksen laatineet esittelivät uusimpia suunnitelmia ja kaavakonsultti alustavaa kaavaehdotusta. Esittelyjen jälkeen kierrettiin pienemmissä ryhmissä alueen ympäri.

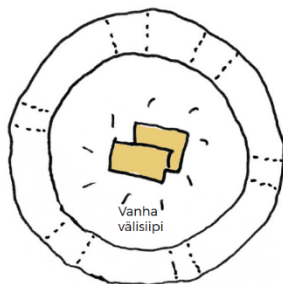
Tilaisuuden yhteydessä asukkaat toivat omia toiveita ja näkökulmia esille. Useassa puheenvuorossa nousi esille asukkaiden toive turvallisista ja sujuvista liikennejärjestelyistä. Asukkaiden toiveissa oli myös hyvät hulevesiratkaisut.

Tapahtuman jälkeen saatiin yksi mielipide sähköpostilla. Mielipiteessä lähiasukas pyysi ottamaan huomioon Virvoituksentien rajallisen kyvyn välittää kaavan myötä kasvavia liikennemääriä sekä Virvoituksentien ja kaava-alueen ajoyhteyden kaltevuuden.

4.4.9 Kaavaehdotuksen perusratkaisu

Kaavaehdotus perustuu arkkitehtikilpailun voittaneeseen Reale Oy:n kilpailuehdotukseen. Asuinkortteli sijoittuu mäen korkeimmalla kohdalle metsän keskelle. Uusi asuinrakennus on viisikerroksinen ja ympyrän muotoinen. Ympyrä muodostuu kuudesta palasesta, jotka mahdollistavat rakennuksen vaiheittaisen toteuttamisen. Rakennuksen osia jakavat isot porttikongit.

Virvoituksentie 3 tontin visio perustuu monimuotoisen asuinkorttelin kehittämiseen luonnonkauniissa metsäisessä maisemassa. Uuden korttelin pääteemoja ovat luonnon läheisyys, hyvinvointi ja yhteisöllisyys. Tavoitteena on luoda korttelikokonaisuus, joka kunnioittaa olemassa olevaa kaunista luontomaisemaa ja joka samalla säilyttää osan historiallisesta vanhainkodista luontevalla tavalla. Vanhasta päärakennuksesta kehittyä uuden asuinkorttelin sydän. Se sijoittuu uuden korttelin keskelle ja siitä muodostuu korttelin piirakennus, jonka toiminnot perustuvat hyvinvoinnin ja ruokakulttuurin teemoihin.



Kuva 41. Ote Realen Oy:n kilpailuehdotuksesta. (Reale Oy, 2019)

Kortteli sijoittuu mäen korkeimmalle kohdalle, kuten metsäaukio, joka ympäröi vanhaa päärakennusta. Suunnitelma pyrkii huomioimaan ympäristönsä maisema- ja luontoarvoja ja samalla kuitenkin luomaan vahvan yhteyden metsän ja korttelin välille. Ympyrän muotoinen korttelirakenne mukautuu olemassa olevaan maastoon ja luo näin ollen kaksi identiteetiltään erilaista tilaa - korttelipiha ja metsä.



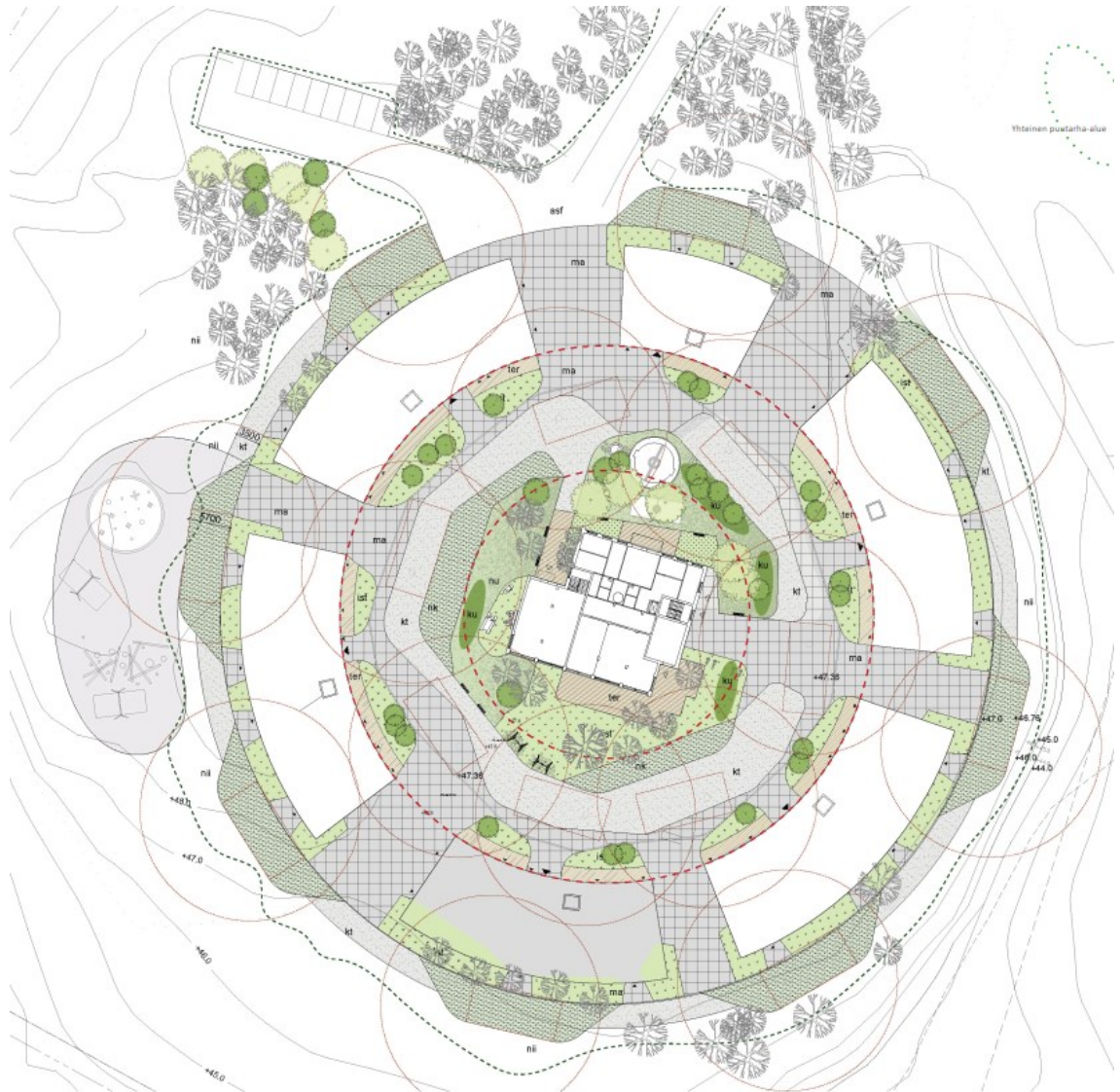
Kuva 42. Ote Realen Oy:n kilpailuehdotuksesta. (Reale Oy, 2019)

Kilpailuehdotuksen mukaan alueelle tulee yhteensä 13 500 k-m² rakennusoikeutta, joista uudisrakentamista on 12 640 k-m² ja olemassa oleva päärakennus 860 k-m². Kellaria (5 200 brm²) ei lasketa rakennusoikeuteen. Asuntoja alueelle muodostuu yhteensä 149 kappaletta, joiden yhteenlaskettu kerrospinta-ala on 9 766 m².



Kuva 43. Kilpailuehdotuksen periaateleikkaus (Reale Oy, 2019)

Masu Planning Oy:n laati suunnittelualueelle pihasuunnitelman. Suunnitelmassa on esitetty alustavia suunnitelmia alueella käytettävistä materiaaleista, istutettavista kasveista ja hulevesijärjestelyistä.



Kuva 44. Pihasuunnitelmaluonnos (Masu Planning Oy, 2020)

Asemakaavanmuutos toteuttaa voimassa olevan oikeusvaikutteisen Turun yleiskaavan 2020 ja laadinnassa olevan yleiskaavan 2029 ehdotuksen tavoitteita.

4.4.10 Ehdotuskäsittely

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (31.5.–29.6.2021), jona aikana kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen. Nähtävillä olosta julkaistaan kuulutus. Kaavaehdotus on nähtävänä Turku-Pisteessä ja internetissä. Samaan aikaan nähtävillä olon kanssa kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot. Kaavaehdotuksesta saatuihin muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan perustellut vastineet.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asuinkorttelin sisäpuolelle muodostuu yhteinen korttelipiha. Korttelipihan keskipisteenä on vanhan vanhainkodin välisiipirakennus, josta kunnostetaan yhteiskäyttöinen korttelirakennus. Korttelipiha muodostetaan pihakannen päälle. Kannen päälle on mahdollista sijoittaa asuinrakennuksen terasseja, yhteisiä leikki- ja oleskelualueita. Pihakannen alle tulee asukkaiden pysäköintipaikat sekä esimerkiksi teknisiä tiloja.

Asuinkorttelin ulkopuolelle jäävä alue muodostaa asukkaille metsäisen yhteiskäyttöalueen. Alue säilytetään pääosin nykyisellään, sallien ainoastaan luonnon ja maiseman kannalta tarpeellisia toimenpiteitä. Asuinkorttelin ulkopuolelle varataan alueita asukkaiden yhteiskäytölle: leikkikenttä, vieraspysäköinti ja palstaviljely.

Alueelle ajo tapahtuu Virvoituksentien kautta. Kevyelle liikenteelle muodostetaan oma reitti, jonka kautta on yhteys vilkkaalle joukkoliikennereitille.

Virvoituksentien ja alueen ajoyhteyden risteykseen rakennetaan hulevesien viivytysjärjestelmiä, kuten ojia ja painanteita.

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavanmuutoksella muodostuu asuinkerrostalojen korttelialue (AK-1) ja asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH-1). Asuinkerrostalojen korttelialueelle rakennetaan maanalaiset pysäköintipaikat sekä pihakannelle leikki- ja oleskelualueet. Yhteiskäyttöinen korttelialue tulee alueen asukkaiden käyttöön. Alueelle sijoitetaan esimerkiksi palstaviljelyalue.

Asuinkerrostalokorttelille osoitetaan kerrosalaa yhteensä 15 000 k-m². Kerrosala jakautuu asuinkerrostaloon (14140 k-m²) ja korttelin sisäpihalla suojeltavan (sr) entisen vanhainkodin päärakennukseen (860 k-m²). Ilmoitetun kerrosalan lisäksi asuinrakennuksen ensimmäiseen kerrokseen on mahdollista rakentaa asukkaiden yhteistiloja yhteensä 350 k-m². Korttelin tehokkuus (e) on noin 1,59. Alueelle sijoittuisi arviolta noin 150 asuntoa ja noin 280 uutta asukasta ($14\ 100 / 50 = 282$). AH-1 -korttelialueelle osoitetaan muuntamoraakennukselle 25 ja palstaviljelyalueelle 100 k-m².

Kaava-alueen pinta-ala on 4,49 ha ja rakennustehokkuus noin 0,33.

5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen

Kaava mahdollistaa kilpailun voittaneen kilpailuehdotuksen perusidean säilyttävän, omaileimaisen ja ympäristöönsä sopeutuvan rakennuksen toteuttamisen. Kaupunkikuvan laatu varmistetaan sitä ohjaavin kaavamääräyksin / rakentamistapaohjein. Kilpailuehdotusta on jatkokehitetty asemakaavaprosessin aikana mm. autopaikkojen ja teknisten verkostojen huomioimiseksi alueen toteutuksessa.

Korttelialueille on laadittava hulevesien hallinta- ja viivytys suunnitelma, joka on esitettävä rakennusluvan yhteydessä. Pihalla ja pysäköintipaikoilla tulee suosia vettä läpäiseviä pintamateriaaleja ja hulevettä viivyttäviä painanteita. Kortteleiden AH-1 ja AK-1 yhdessä laskettava viherkerroin tulee olemaan 0,8.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue

Suunnittelualueen pinta-alasta on osoitettu n. 21 % asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Korttelialueen suurin sallittu kerrosluku on viisi (V). Rakennusoikeus on osoitettu kerrosalaneliömetreinä. Merkintätapa osoittaa kaavan kaupunkirakenteellisen ja rakennusten massoittelemuksen tavoitteen, mutta antaa joustoa rakennusten yksityiskohtaisemmalle arkkitehtisuunnittelulle. Korttelialueelle on osoitettu sijainniltaan ohjeellisia kulkuaukkoja, joiden mitoituksessa tulee huomioida pelastusajoneuvojen vaatimukset.

Asuinkerrostalojen korttelialueen keskelle jäävä korttelipiha, joka on rakennettava yhteisen suunnitelman mukaan sisältäen mm. maanalaiset pysäköintipaikat sekä leikki- ja oleskelualueet. Alueen keskiössä on suojeltavaksi rakennukseksi (sr) merkitty vanha vanhainkoti.

AH-1 Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue

Suurin osa suunnittelualueen pinta-alasta (79 %) on osoitettu asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi. Tälle alueelle jäävät ajoyhteys Virvoituksentieltä, luonnontilassa säilytettävät alueet, maanpäälliset pysäköintipaikat, leikki- ja oleskelualueet sekä ryhmäpuutarha- ja palstaviljelyalueeksi tarkoitetut alueet.

5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot- ja määräykset on esitetty asemakaavakartalla.

5.5 Nimistö

Kaavamuutoksella ei muodostu uutta nimistöä.

5.6 Kaavan vaikutukset

5.6.1 Yleistä

Asemakaavamuutoksen vertailukohtana on maastossa vallitseva nykytilanne ja voimassa olevan asemakaavan mahdollistama rakentaminen.

Kaavan toteuttaminen mahdollistaa omaleimaisen korttelipihan toteuttamisen, jonka keskiössä on asukkaiden yhteiskäyttöön muuttuva vanha vanhainkodin välisiipirakennus. Pihakannen alle sijoitettavat autopaikat, pihakannen päälle sijoitettava korttelipiha mahdollistavat alueen luonnontilaisen ja metsämäisen ilmeen säilymisen.

5.6.2 Luonnonympäristö

Asemakaava ottaa kaavamerkinnoin huomioon luontoarvot. Kaavakartalla on rajattu alueet, jotka on säilytettävä luonnontilaisina. Näillä alueilla sallitaan ainoastaan luonnon ja maiseman kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Kaava-alueen koillisosan luonnontilaisena säilytettävälle alueelle on mahdollista sijoittaa maastoon sovitettuja hulevesien tulvareittejä, sekä tarvittaessa sähkönjakelun muuntamon.

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää jonkin verran louhintaa alueella. Louhinnalla muodostetaan uuden asuinrakennusten pysäköintiratkaisut maan alle. Tarkempi louhittavan kiven määrä selviää tarkemmassa suunnittelussa. Kaavamääräysten mukaan louhinnasta syntyvää kiveä tulee käyttää rakentamisessa, esimerkiksi kivimuureissa.

Alueen käyttötarkoituksen muuttaminen ja asemakaavan toteutuminen kasvattaa pysyvien asukkaiden määrää. Kaava-alueita ympäröivät metsäiset alueet ja polut kohtaavat suurempaa kulutusta asukasmäärän lisääntyessä.

5.6.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueelta puretaan osa vuonna 1954 ja 1955 rakennetuista Luolavuoren vanhainkodin rakennuksista. Vanhainkodin rakennuksista puretaan asuinsiivet, jotka edustavat arkkitehtonisesti tyypillistä ja tavanomaista 1950-luvun asuinrakentamista. Kokonaisuuden arvokkain osa on arkkitehtonisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävä päärakennus F, joka suojellaan kaavamerkinnällä. Päärakennuksesta tulee asuinkorttelin keskipiste ja asukkaiden yhteiskäyttörakennus.

Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna asemakaavamuutos mahdollistaa rakennusten erilaisen massoittelun ja yhteensä 2010 m² lisää kerrosalaneliömetrejä. Alueelle toteutuvat rakennukset ovat kerrosluvultaan viisi kerroksisia, joka on sama kuin vanhainkodin asuinrakennusten kerrosluku. Uudisrakennus sopeutuu ympäröivään maisemaan maaston korkeuskäyriä hyödyntäen. Uudisrakennus tulee vaikuttamaan maisemaan alueelle saavuttaessa.

Kaavan toteuttaminen ei laajenna rakennettua ympäristöä nykyisestäään. Kaavan toteuttaminen edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja tiivistämistä olemassa olevaa infraa ja palveluverkkoa hyödyntäen. Turun kaupunki on sitoutunut kestäväan kasvuun ja hiilineutraalisuuteen 2029 mennessä. Kaava-alue tukeutuu myös kestäviin liikkumismuotoihin ja sijaitsee vain kaksi km keskustasta.

Kaavan toteutuessa hulevesien määrä tulee kasvamaan. Rakennetulla alueella hulevedet kerätään tehokkaasti talteen ja ohjataan Virvoituskentien hulevesiviemäriin viivytyksen jälkeen. Virvoituskentien hulevesiviemäriin kapasiteetti on äärimmillään.

5.6.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

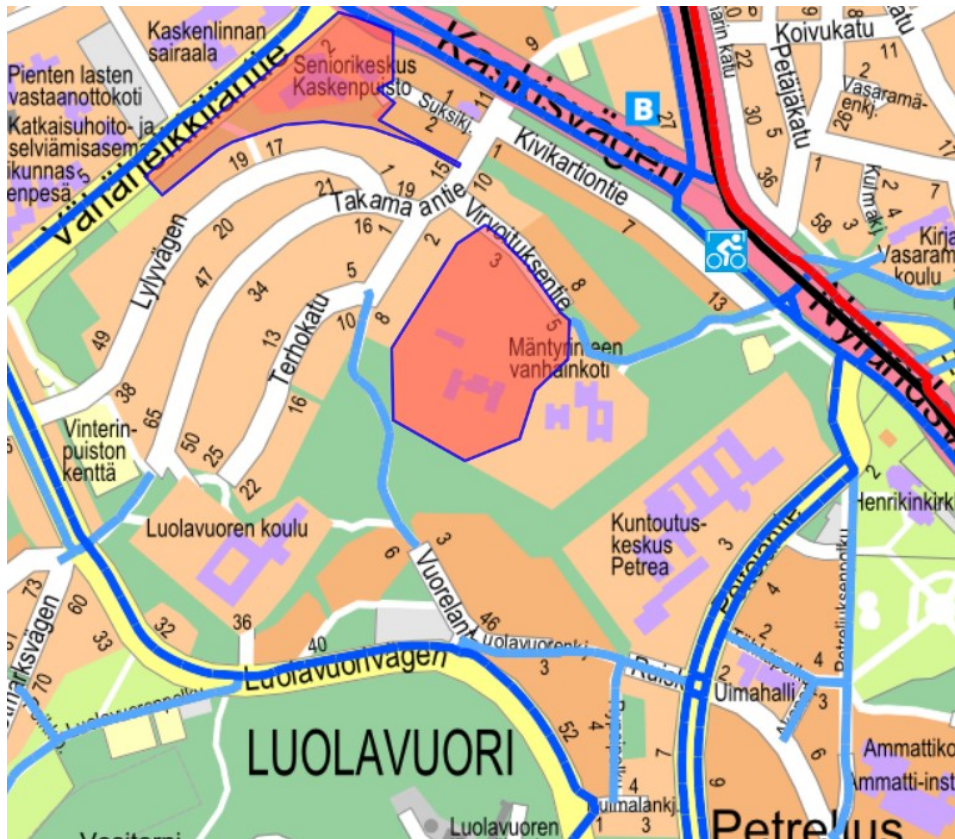
Toteutuessaan suunnittelualueelle tulee arviolta noin 300 asukasta. Alueelle on mahdollista rakentaa monipuolista asumista mahdollistavia asuinrakennuksia.

Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin ja joukkoliikenteeseen. Kaava mahdollistaa myös pienimuotoisen elinkeinotoiminnan ja palveluiden tuottamisen alueella. Asuinrakennuksiin muodostuvia yhteiskäyttötiloja on mahdollista hyödyntää myös etätyöskentelyssä.

5.6.5 Liikenne

Asemakaava-alueen sijainti on keskeinen, etäisyys Kauppatorille on hieman yli 2 km. Kaava-alueelta on hyvät pyöräily-yhteydet kaupunkiin, ja kävelyreitistö joka suuntaan, myös linja-autopysäkeille. Jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien parantamista tullaan tutkimaan Virvoituskenttielle ja kaava-alueen lounaispuolelle Takamaanpuistoon Luolavuoren koulun ja Luolavuorentien bussipysäkkien suuntaan.

Joukkoliikenteen kannalta saavutettavuus on hyvä. Uudenmaantiellä on kahden eri runkobussilinjan pysäkit, myös Luolavuorentiellä tulee kulkemaan runkolinja. Etäisyys runkolinjan pysäkeille alueelta on noin 500 m.



Kuva 45. Pyöräilyreitit sinisellä, seudullinen pyöräilyreitti mustalla ja tehostettu talvikunnossapito punaisella.

Kaavan toteutuessa ajoneuvoliikenne Virvoituksentiellä ja Takamaantiellä tulee kasvaamaan. Takamaantien ja Kaskentien risteysten toimivuutta on mahdollista parantaa esimerkiksi liikennevalojärjestelyillä.

5.6.6 Tekninen huolto

Kaava-alueen kunnallistekniikka päivitetään ennen rakentamisen aloittamista. Alueelle varataan yhdelle sähkömuuntamolle rakennusala ja mahdollistetaan toisen rakentaminen.

5.6.7 Ympäristön häiriötekijät

Kaavan rakentamisvaiheessa kalliolouhinta ja rakentaminen aiheuttavat väliaikaista melu- ja värinäuhainta ja ilmanlaadun heikkenemistä on havaittavissa mikroilmastossa.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaava-alueesta on pidetty kehittämiskumppanikilpailu vuonna 2020. Voittaneen ehdotuksen pohjalta laadittu viitesuunnitelma toimii kaavan rakentamistapaohjeena.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

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

Turussa 22. päivänä huhtikuuta 2021

Maankäyttöjohtaja

Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti

Päivi Siponen

FCG Finnish Consulting Group Oy

Projektipäällikkö

Petri Tuormala

Suunnittelija

Janne Pekkarinen