

**VIRVOITUKSENTIE
SELOSTUS**Diaarinumero: 9646-2018
Asemakaavatunnus: 13/2018**Asemakaavanmuutos**

22.4.2021, muutettu 30.11.2021 (lausunnot ja muistutus), selostusta muutettu 19.5.2022 (ELY:n poikkeamisp.)

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	14
3.1.6	Liikenne	14
3.1.7	Tekninen huolto	16
3.1.8	Ympäristön häiriötekijät	16
3.2	Suunnittelutilanne	16
3.2.1	Maakuntakaava	16
3.2.2	Yleiskaava	17
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
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	Virvoituksentie 3 kehittämiskumppanikilpailu	25
4.4.6	Tonttijako	36
4.4.7	Alustava kaavaehdotus	36
4.4.8	Asukastilaisuus 27.10.2020	36
4.4.9	Kaavaehdotuksen perusratkaisu kilpailuvaihe	37
4.4.10	Ehdotuskäsittely	39
4.4.11	Lausunnot	39
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	47
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus	47
5.2	Kaavan tavoitteiden toteutuminen	47
5.3	Aluevaraukset	48
5.3.1	Korttelialueet	48
5.4	Kaavamerkinnot ja määräykset	48
5.5	Nimistö	48

5.6	Kaavan vaikutukset.....	48
5.6.1	Yleistä.....	48
5.6.2	Luonnonympäristö	49
5.6.3	Rakennettu ympäristö.....	50
5.6.4	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut.....	51
5.6.5	Liikenne	52
5.6.6	Tekninen huolto	53
5.6.7	Ympäristön häiriötekijät.....	53
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	53
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	53
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	53

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 22. päivänä huhtikuuta 2021 päivättyä ja 30.11.2021 muutettua (lausunnot ja muistutus) asemakaavanmuutoskarttaa **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(at)fcg.fi

Janne Pekkarinen, ins. (AMK), etunimi.sukunimi(at)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, muutettu 30.11.2021 (lausunnot ja muistutus)
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. Virvoituskentien asemakaavamuutoksen hulevesiselvitys, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 4.11.2020
9. Virvoituskenttien asemakaavamuutoksen lepakkoselvitys, AFRY Finland Oy, 25.10.2021
10. Luonnonsuojelulain 49 § mukainen päätös lepakkoiden lisääntymis- ja levähdyspaikan hävittämisen ja heikentämiskiellosta, Varsinais-Suomen ELY-keskus, 11.4.2022, päätös lainvoimainen 19.5.2022.

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	14.12.2021 § 496

2.2 Asemakaava

Asemakaavanmuutoksella on tutkittu kehityskumppanikilpailun kautta entisen Luolavuoren vanhainkodin, nykyisen vaihto-opiskelija-asuntola Retrodormin tontille erilaisia maa-käyttövaihtoehtoja. Nykyisen toiminnan loppumisen jälkeen on tarkoituksenmukaista muuttaa alueen kaavallinen käyttötarkoitus vastaamaan paremmin kasvavan kaupungin tarpeita. Asemakaava mahdollistaa suojeltavaksi ehdotetun matalan keskiosan (860 k-m²) ympärille muodostuvan viisikerroksisen ympyrän muotoisen asuinkerrostalon (14 140 k-m²) toteuttamisen. Yhteensä kortteliin on osoitettu kerrosalaa yhteensä 15 000 k-m².

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

Syksyllä 2021 tehdyssä lepakkoselvityksessä on havaittu, että nykyisten rakennusten ullakot ovat lepakkojen levähdyspaikka (LSL 49§). Varsinais-Suomen ELY-keskukselta tullaan hakemaan poikkeuslupa, jonka liitteenä on lautakunnan hyväksymä kaavakartta. Kaavakartassa on ehdotettu lieventämistoimenpiteitä kaavamääräyksiin. Näiden toimien tarkoituksena on säilyttää lepakoiden suotuisa suojelun taso. Asiasta on neuvoteltu Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kanssa. Kilpailun kautta kaavaehdotukseen valittu ratkaisu jättää suurimman osan alueen kookasta mäntypuustoa luonnontilaan, mikä edesauttaa luonnon monimuotoisuuden ja mm. lepakoiden elinolosuhteiden säilymistä.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue 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 peruskorjauksunnessa ja vuoden 2021 loppuun mennessä nykyinen asuntolatoiminta on tarkoitus lopettaa.

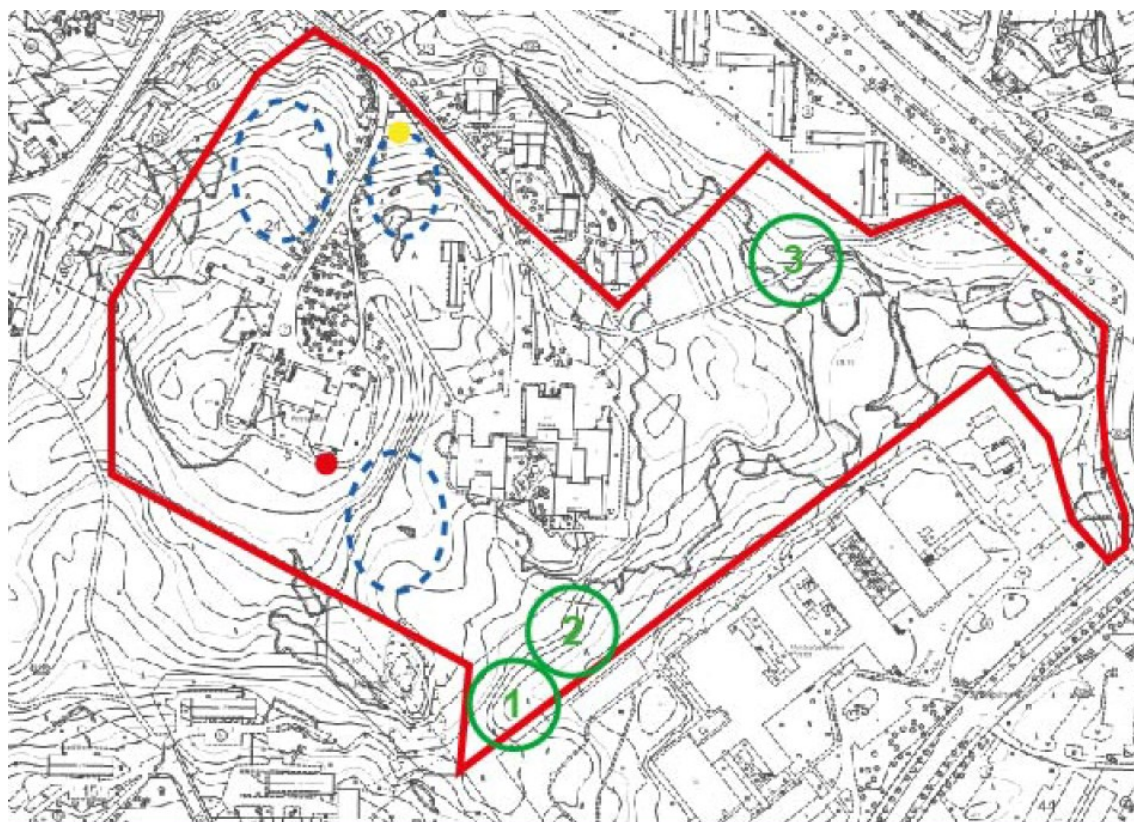
Suunnittelualueen pinta-ala on 4,5 ha.



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. Suunnittelualueen 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 alueella 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.



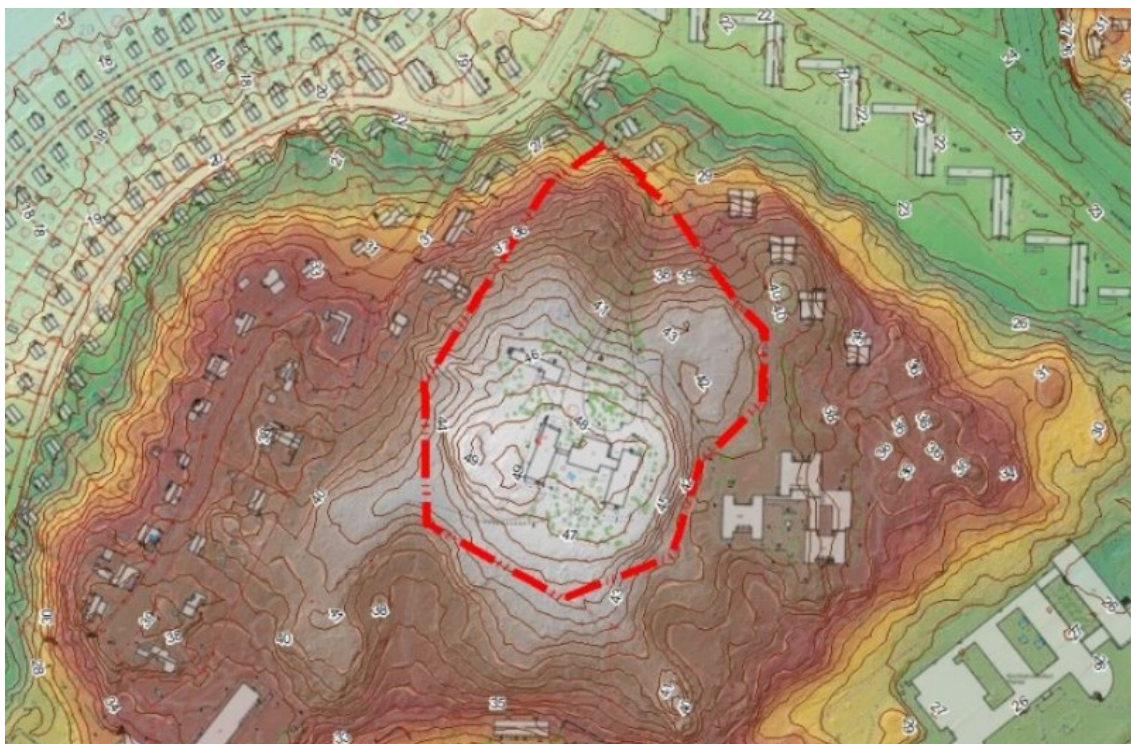
Kuva 4. Kaava-alueen rakennusten ympäristö on puustoista.



Kuva 5. Suunnittelualueelle tyypillistä lohkareikkoa. (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 sijaitsivat.

Viistoilmakuva kaava-alueen ympäristö

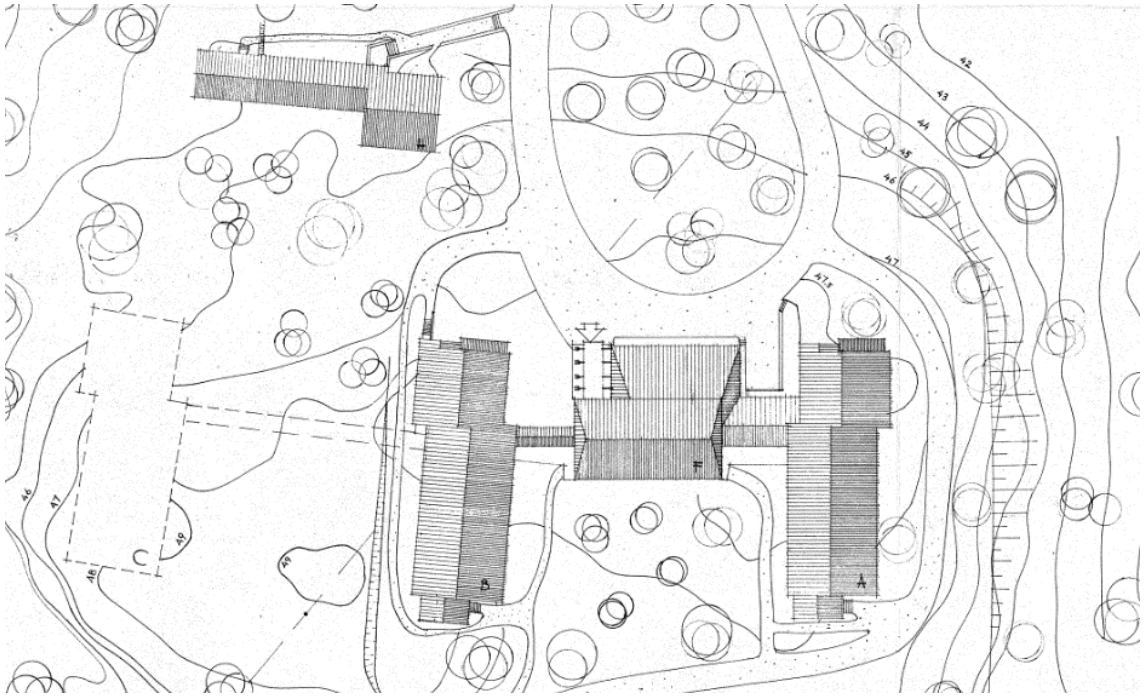


Kuva 7. Viistoilmakuva kaava-alueen ympäristöstä (Turun kaupunki, Kiinteistölaitos, 2003)

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)



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. Yleiskaavaehdotusta käsiteltiin kaupunkiympäristölautakunnassa 27.10.2020 ja se palautettiin uudelleen valmisteltavaksi 1.12.2020 (430 §). Yleiskaavaehdotus on tulossa uudelleen lautakuntakäsittelyyn syksyllä 2021. Alueen omaleimaisimpia ja kulutukselle herkkiä alueita ovat muinaisrannat, jotka kertovat, missä rantaviiva on muinoin sijainnut.



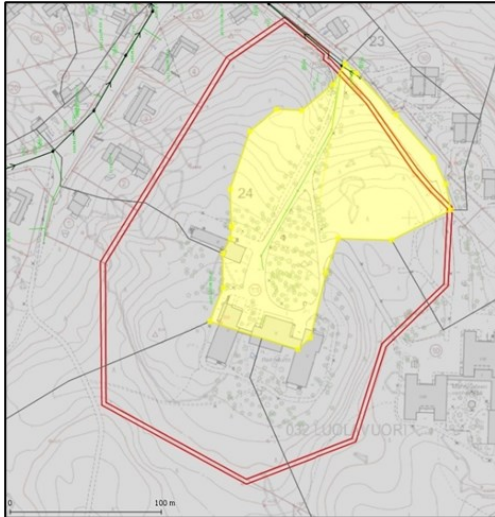
Kuva 11. Kaava-alueen itäosassa on asfaltoitu kulkuyhteys itäpuolen Mäntyrinteen vanhainkodin pihaan.

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 Virvoituskenttien viemäriin mäen alla. Viemäreillä kerätään hulevedet osasta rakennettua ympäristöä (Kuva 12). Virvoituskenttien hulevesiviemärin käyttökapasiteetti on äärimmillään. Osa mäen päällä syntyvistä vesistä ohjataan pintakourujen kautta ympäröivään metsään. Ajoyhteydet vanhainkodin pihasta kohti Virvoituskenttiä toimivat myös tulvareitteinä.

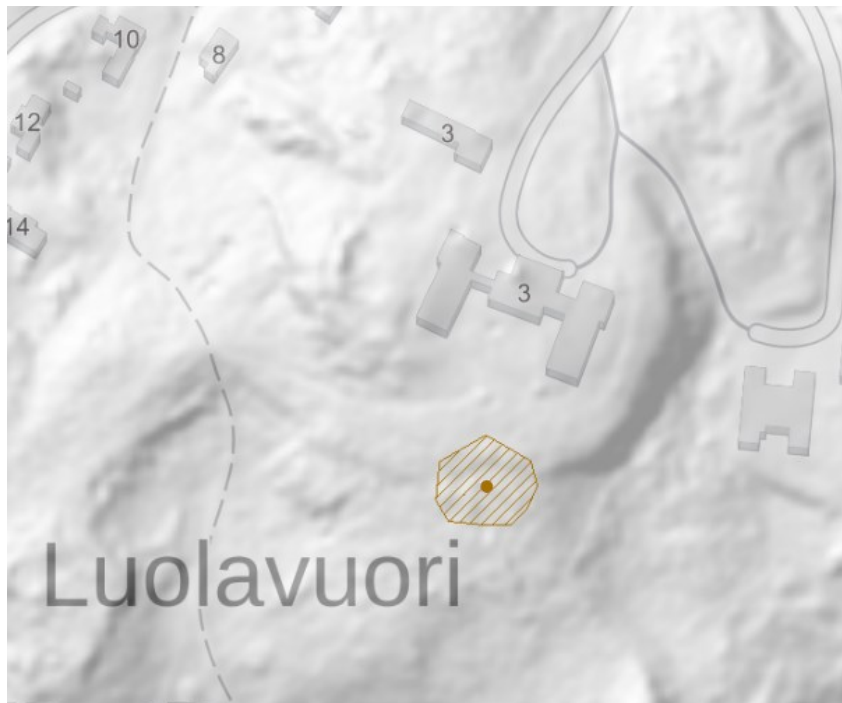


Kuva 12. Virvoituksentien hulevesiviemärin kaava-alueelta keräämä hulevesi syntyy keltaisella merkattulla alueella.

Kaava-alueelle laadittu hulevesiselvitys on kaavaselostuksen liitteenä 8.

Muu kulttuuriperintökohde Retrodome (1000041166)

Kallioisessa ja kivikkoisessa maastossa terävasärmäisiä kiviä, joissa porausjälkiä. Yhdessä kohtaa aluetta oli keskittymä pienempiä, kiven muotoilussa syntyneitä säpäleitä ja sirpaleita. (Katso tarkemmin Museopalvelun lausunto, löydetty maastokatselmuksessa 2021.)



Kuva 13. Muinaisjäänneksen sijainti (MML, Museovirasto 2021)

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 Virvoituskentien kautta, toistaiseksi on myös vielä liikenneyhteys Mäntyrinnten vanhainkodin suunnasta. Kävellessä alueelle on yhteys myös etelän suunnasta. Virvoituskenttieltä käännyttäessä vanhainkodille päin ajorataa reunustaa pohjoisen puolella kivimuuri (Kuva 14).

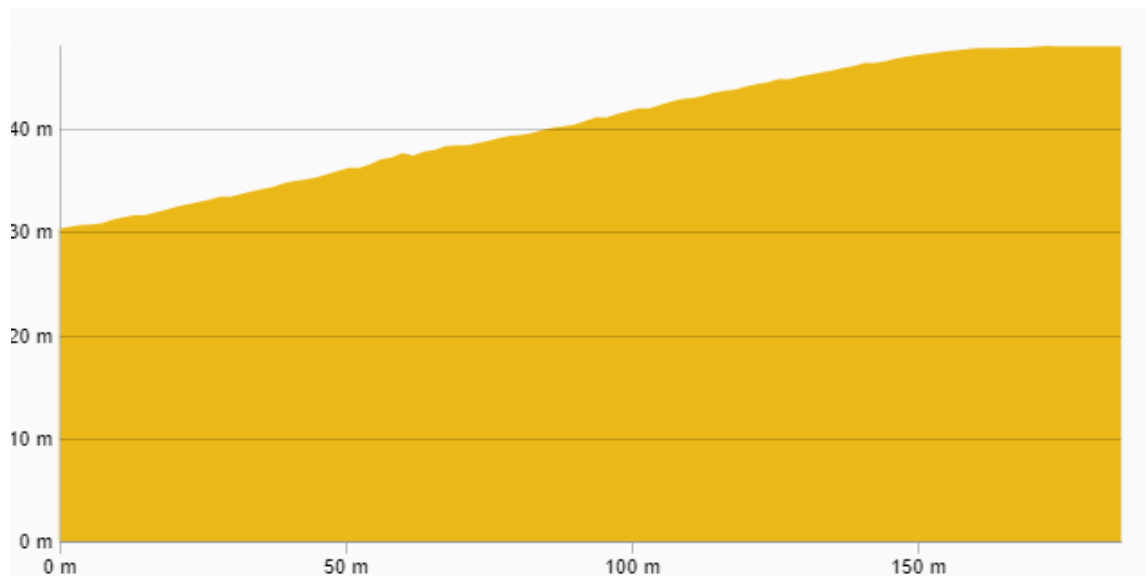


Kuva 14. Vanhainkodille johtavaa ajoyhteystä reunustaa kivistä ladottu muuri.

Vanhainkodin ajoyhteys haarautuu ja muodostaa silmukan vanhainkodin edessä (Kuva 15). Haarautuneista ajoreiteistä toisen päällysteenä on nupukivi ja toisen asfaltti. Mäki vanhainkodille on jyrkkä, kaltevuudeltaan noin 10 % (Kuva 16).



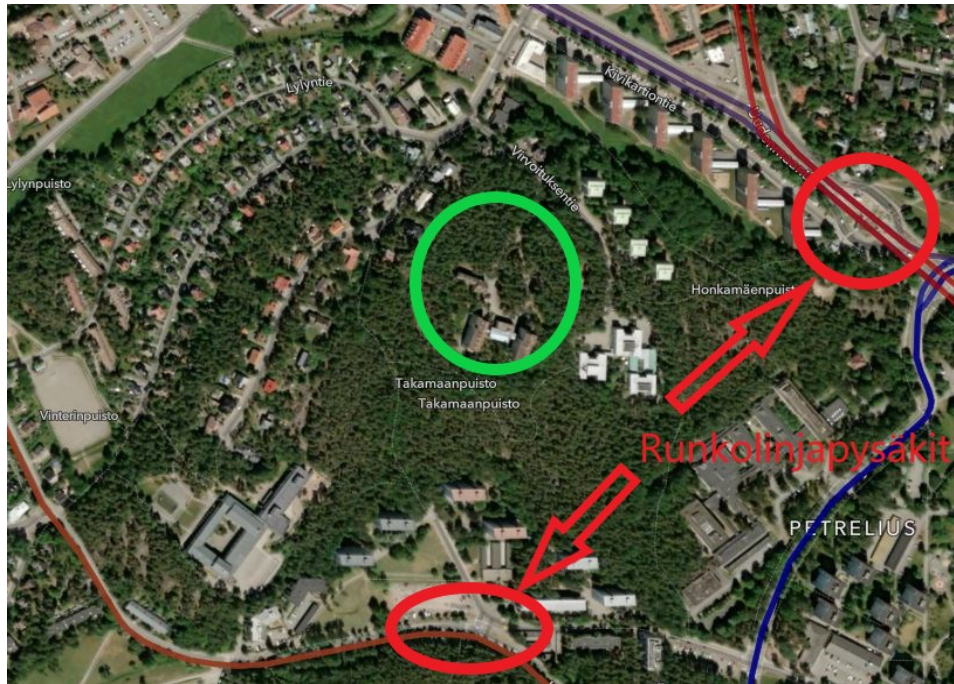
Kuva 15. Vanhainkodille johtava ajoyhteys haarautuu mäen puolesta välissä. Toinen ajoyhteystiestä on päällystetty viuhkaladotulla nupukiveyksellä.



Kuva 16. 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 päättynyt 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 17. 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).

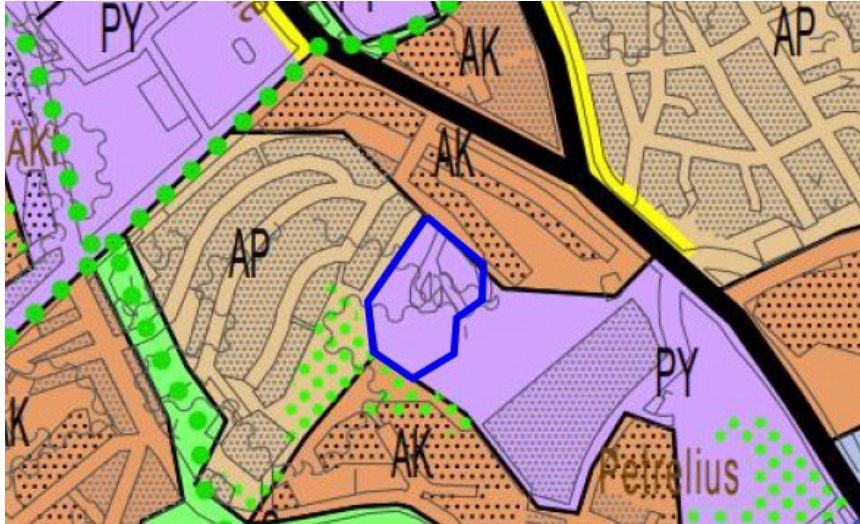


Kuva 18. Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

3.2.2 Yleiskaava

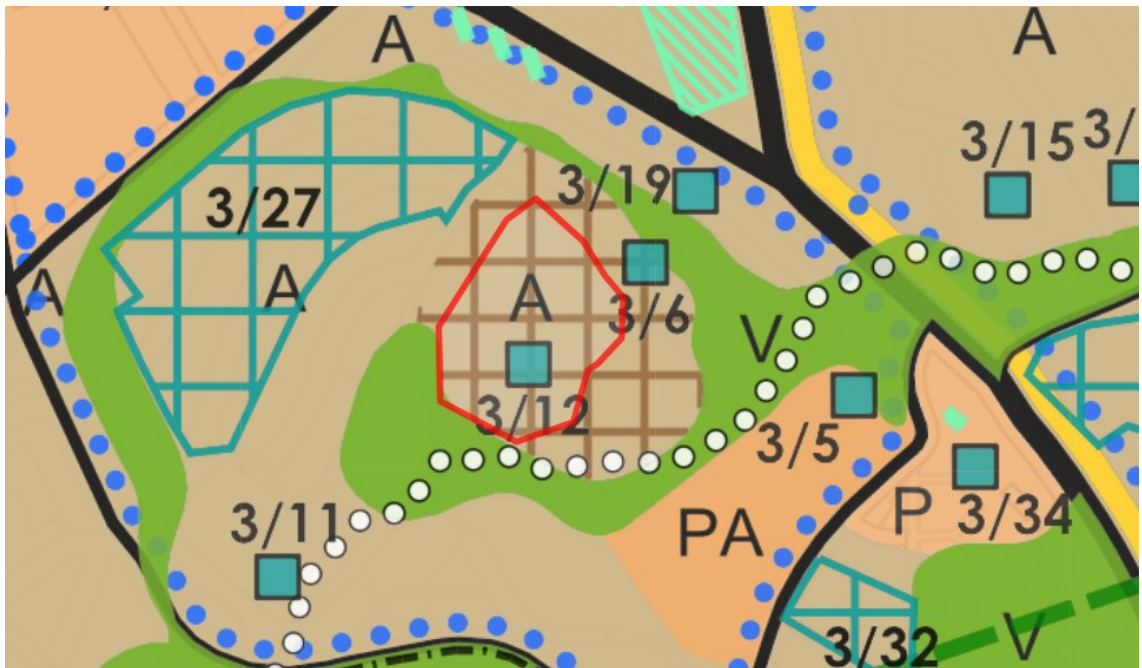
Oikeusvaikutteinen Turun yleiskaava 2020 on tullut voimaan 28.7.2001 niiltä osin, joihin ei kohdistunut valituksia ja 29.5.2004 koskien niitä osia, joiden valitukset hylättiin.

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



Kuva 19. 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 20. Ote Turun yleiskaava 2029 ehdotuksesta 22.10.2020. (Turun kaupunki, 2020)

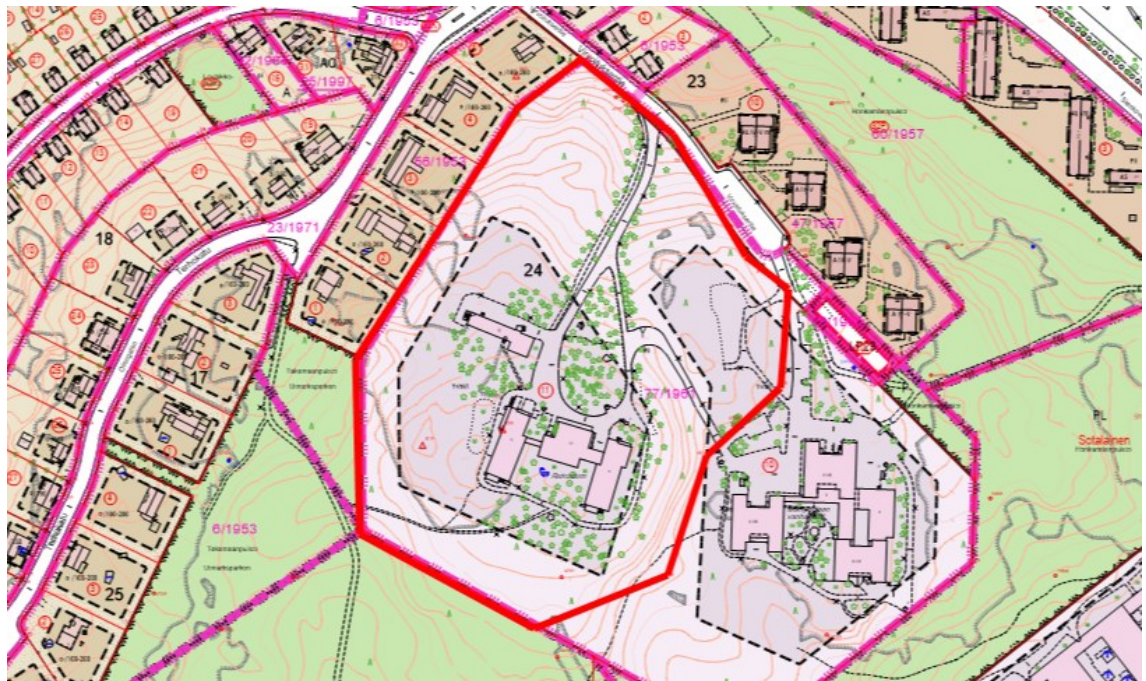
Yleiskaavaluonnos hyväksyttiin kaupunkiympäristölautakunnassa 25.9.2018 (§ 387) ja kaupunginhallituksessa 5.11.2018 (§ 420). Kaavaluonnos oli nähtävillä 12.11.-31.12.2018 välisenä aikana.

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 §). Yleiskaavaehdotus on tulossa uudelleen lautakuntakäsittelyyn syksyllä 2021.

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.

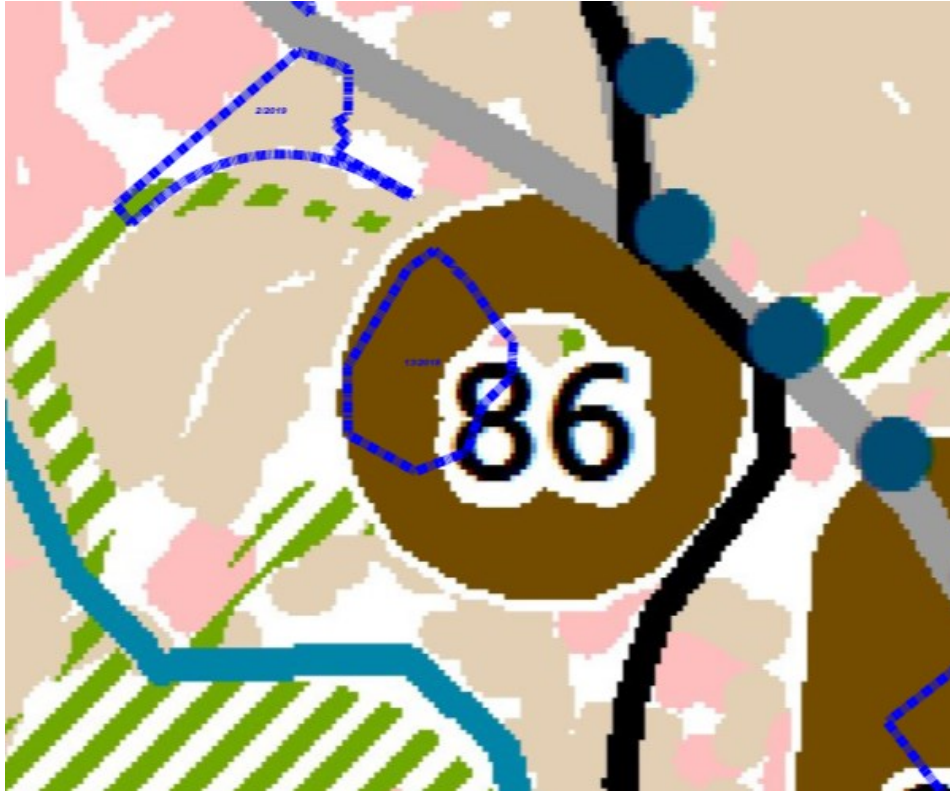


Kuva 21. Ote ajantasa-asemakaavasta.

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. (22)



Kuva 22. 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
- Virvoituksentien asemakaavamuutoksen lepakkoselvitys, AFRY Finland Oy, 25.10.2021

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 23. 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 ilmoittautui 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 kaupunkikehitysjaostossa 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 (Turun 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.

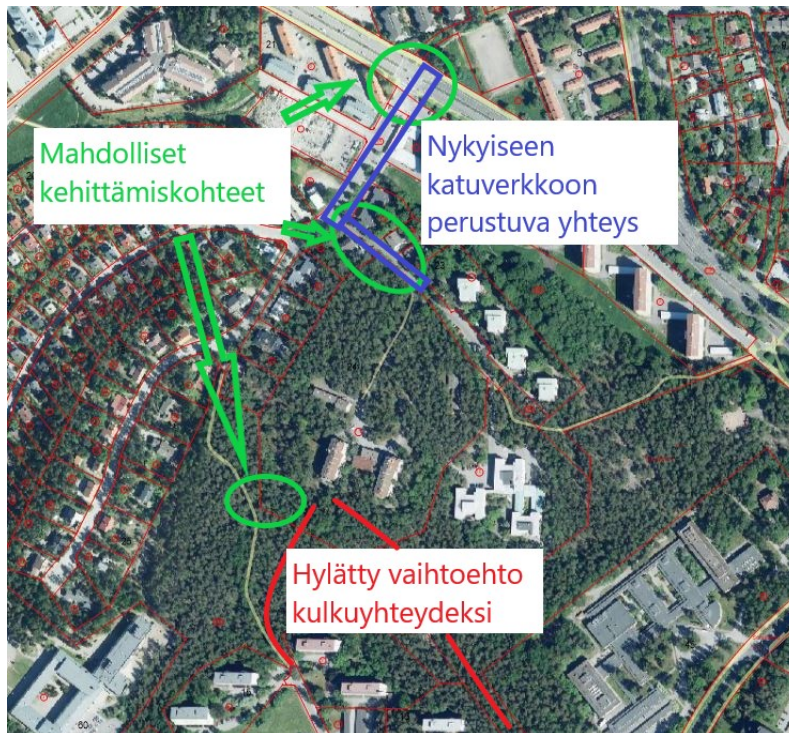
Selvityksessä laaditun hulevesimallin avulla kaava-alueen mitoitettu kokonaisviivytys- tarve on noin 115 m³, joka vastaa noin 1,35 m³ kutakin 100 m² läpäisemätöntä pinta- alaa kohti. Selvityksessä esitettiin jaettavan viivytystilavuus maanalaiseen hulevesi- kasettirakenteeseen vierasparkkipaikan lähelle (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 tutkitaan tarpeen mukaan Virvoituksen- tielle ja kaava-alueen lounaispuolelle Takamaanpuistoon Luolavuoren koulun ja Luola- vuorentien bussipysäkkien 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 24. Kaavoituksen yhteydessä on tutkittu eri vaihtoehtoja alueen kulkuyhteydeksi. (Turun kaupunki, 2021)

Lepakkoselvitys

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunnossa tuli ilmi luontoselvityksen yhteydessä tehdyn lepakkoselvityksen puutteellisuus. Syksyllä 2021 tehdyssä lisäleppäkoselvityksessä (liite 9) on havaittu, että nykyisten rakennusten ullakot ovat lepakkojen levähdyspaikkoja (LSL 49§). Asiasta on neuvoteltu Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kanssa. Varsinais-Suomen ELY-keskus on 11.4.2022 myöntänyt luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisen poikkeusluvan lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikan hävittämisen ja heikentämiskiellostosta (liite 10, päätös on tullut lainvoimaiseksi 19.5.2022). Lausuntojen jälkeen muutetussa kaavakartassa on ehdotettu lieventämistoimenpiteitä kaavamääräyksiin, jotka on huomioitu ELYn poikkeusluvassa. Kilpailun kautta kaavaehdotukseen valittu ratkaisu jättää suurimman osan alueen kookasta mäntypuustoa luonnontilaan, mikä edesauttaa myös luonnon monimuotoisuuden ja mm. lepakoiden elinolosuhteiden säilymistä. (Katso tarkemmin kohdassa 4.4.11. Lausunnot).

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.

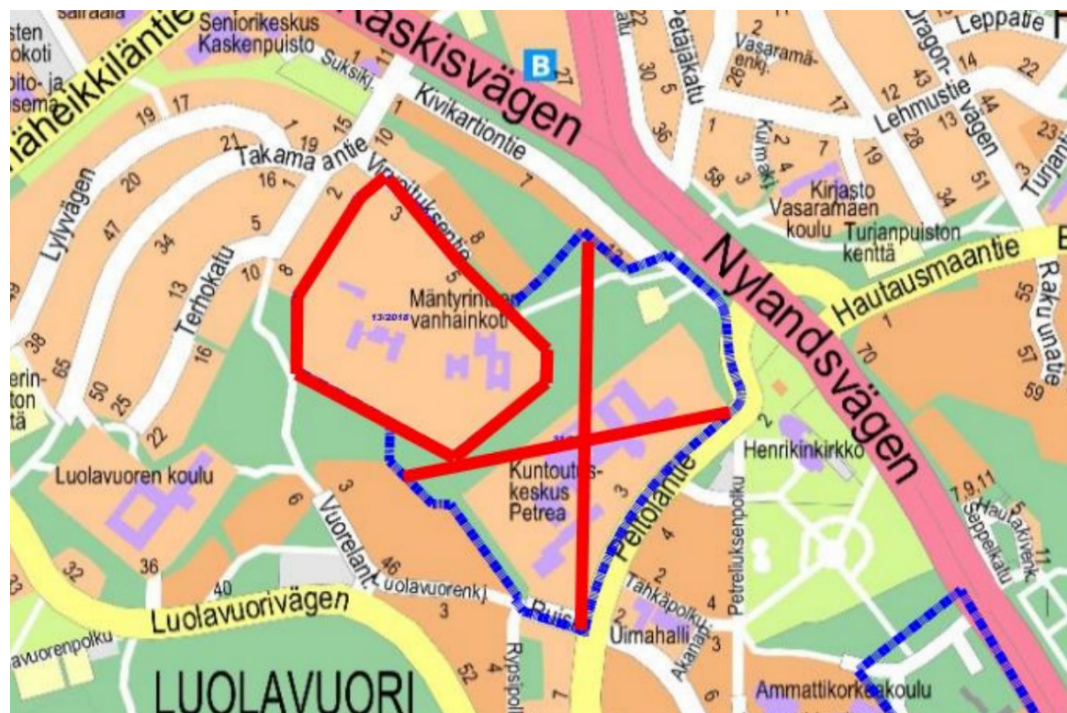
4.4.2 Käynnistäminen

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 25. Virvoituksentien asemakaavamutosalue kaavaprosessin käynnistyessä.

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



Kuva 26. Virvoituksentien alkuperäinen kaava-alue merkattu punaisella. Punaisella ruksilla merkattu lakkautettu kaavamutosalue.

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 alueelle 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 km², 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 muinaisrantakivikot, 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 Keskiastari, kaavoituspäällikkö, arkkitehti SAFA, kaupunkiympäristötoimiala
- Päivi Siponen, kaavoitusarkkitehti, arkkitehti SAFA, kaupunkiympäristötoimiala
- Tuuli Vesanto, maisema-arkkitehti, kaupunkiympäristötoimiala

- Tuomas Lindholm, maankäyttöinsinööri, DI, kaupunkiympäristötoimiala

Arviointiryhmä 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:

- säilytettäväksi 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 noppakivetyt 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 kaupunkikehitys- jaoston päätöksellä 17.12.2018 § 118 ja mukaan ilmoittautui 12 kohteen kehittämistä kiinnostunutta tahoa. Yksi ehdotuksista ei täyttänyt suunnitteluohjeiden reunaehtoja ja lisäksi yksi tarjoajista vetäytyi kilpailusta pois, joten arvioinnissa ja vertailussa oli mukana 10 ehdotusta.

Ensimmäisessä vaiheessa kohteen kehittämistä kiinnostuneet ilmoittautuvat ja toimitavat kaupungille kilpailuehdotuksensa: suunnitelma- ja tarjousasiakirjat oheisselvityksineen. Ensimmäisen vaiheen asiakirjat ja selvitykset toimivat lähtökohtana, jonka pohjalta kilpailuehdotuksia tullaan kehittämään kilpailun toisessa vaiheessa.

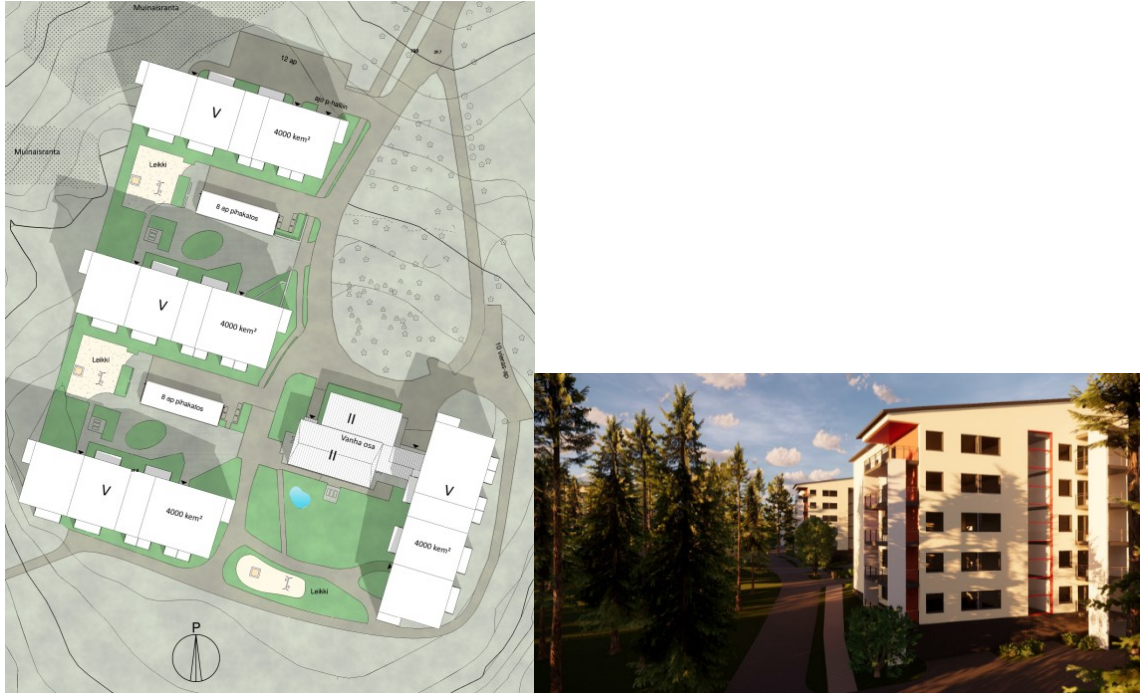
- Suunnitelma- ja tarjousasiakirjoja laatiessaan toimija tarkistaa kilpailuehdotuksen taloudellisen toteutuskelpoisuuden ja sitoutuu kilpailuehdotuksen hengen mukaiseen toteutukseen.
- Toisen vaiheen jatkosuunnitteluun etenevien tahojen valinnasta päätöksen tekee arviointiryhmä.

11 kilpailuun ilmoittautunutta olivat:

- Bonava ja Suomen Hoivatilat (Kuva 27)
- Hartela (Kuva 28)
- Lakea (Kuva 29)
- Lapti ja YH Kodit (Kuva 30)
- Mangrove ja TA-Rakennuttaja (Kuva 31)
- Peab ja Avara (Kuva 32)
- Reale (Kuva 33)
- Skanska (Kuva 34)
- TVT-Asunnot (Kuva 35)
- Vuokrakartio (Kuva 36)
- YIT (Kuva 37)



Kuva 27. Kivikangas (Bonava ja Suomen Hoivatilat)



Kuva 28. *Virvoituksentie 3* (Hartela Länsi-Suomi & Vahtera Arkkitehdit)



Kuva 29. *Retrodormin reformi* (Lakea Oy)



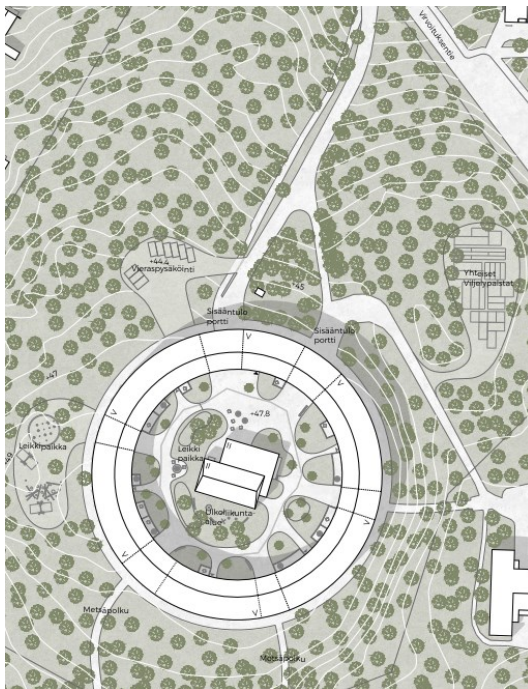
Kuva 30. Virvoituksen kylä (Lapti ja YH kodit)



Kuva 31. Virkistys (Mangrove ja TA-Rakennuttaja)



Kuva 32. *Genius loci* (Peab ja Avara)



Kuva 33. *Virvoituksentie* (Reale)



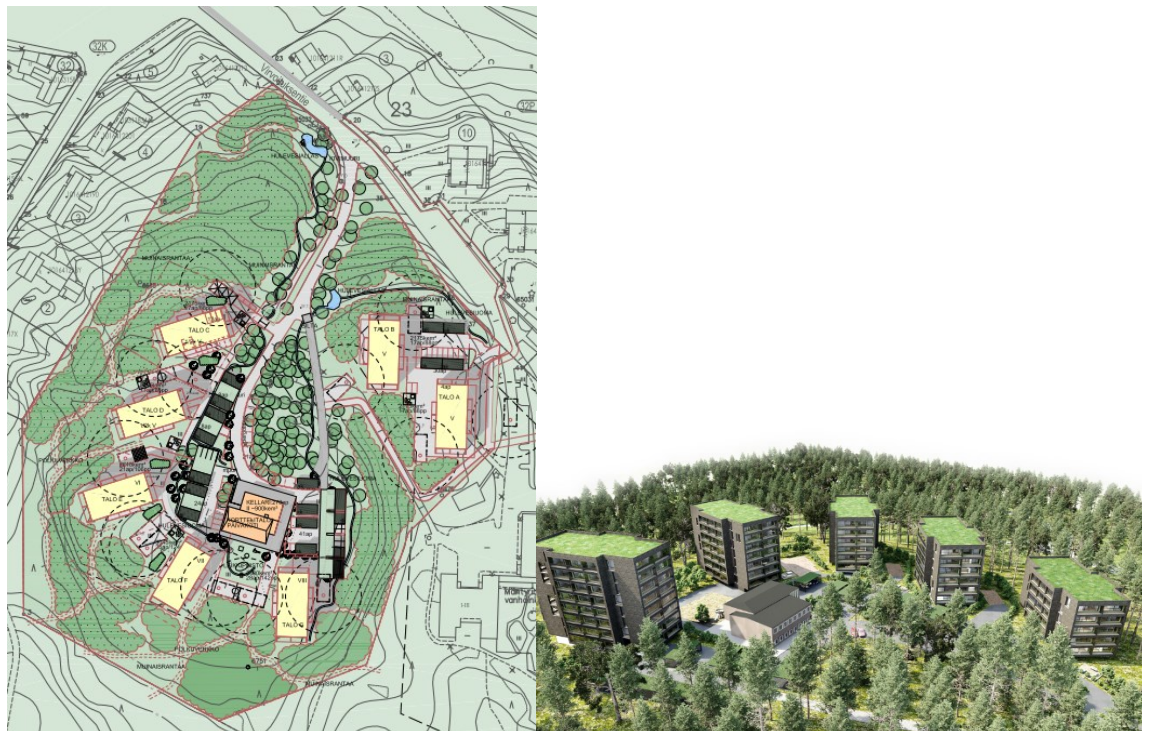
Kuva 34. Luolavuori (Skanska Talorakennus Oy)



Kuva 35. Virvoituksentie 3 (TVT Asunnot)



Kuva 36. Virvoituksentie 3 (Vuokrakartio Oy)



Kuva 37. Kaarna (YIT Oy)

Kaikki kilpailuehdotukset, sekä jatkoon päässet kolme kilpailuehdotusta, että voittajaehdotus kilpailuohjelmiseen 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. Osallistumiskirjeuorten 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 säilytettävä rakennuksia, toimintoja ja niiden sijoittumista, asumisen monipuolisuutta ja huoneistojakaumaa, 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 kiinteistöstä rakennuksineen ja laitteineen on 150 000 euroa, ja rakennusoikeuden määrään sidottu lisäkauppahinta on noin 6,45 miljoonaa euroa (uudisrakennusoikeus 460 €/kem²). 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 38. Kilpailun voittaneen ehdokkaan esitys asuinrakennuksen sisäpihalta. (Schauman Nordgren Architects Ab, 2020)



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



Kuva 40. 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 41)



Kuva 41. 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 kilpailualueutta 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.

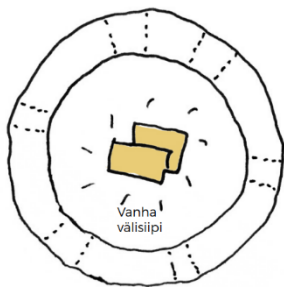
Tilaisuuden yhteydessä asukkaat toivat omia toiveita ja näkökulmia esille. Useassa puheenvuorossa nousi esille asukkaiden toive turvallisista ja sujuvista liikennejärjestelyistä. Asukkaiden toiveissa oli myös hyvät hulevesiratkaisut.

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 kilpailuvaihe

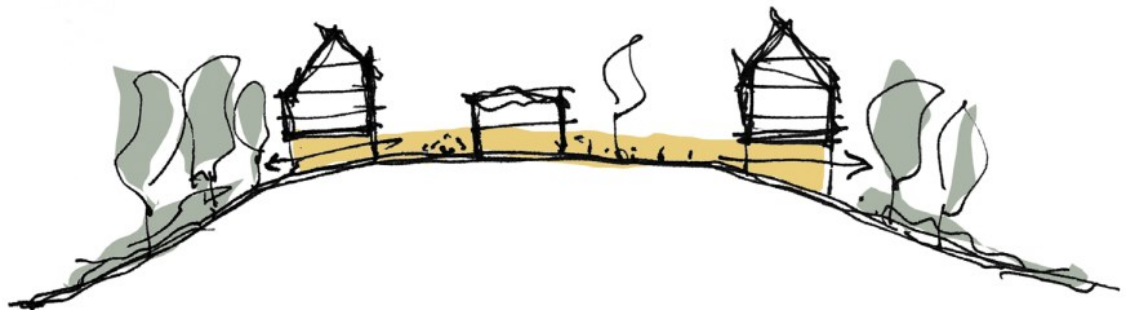
Kaavaehdotus perustuu arkkitehtikilpailun voittaneeseen Reale Oy:n kilpailuehdotukseen. Asuinkortteli sijoittuu mäen korkeimmalla kohdalle metsän keskelle. Uusi asuinrakennus on viisikerroksinen ja ympyrän muotoinen. Ympyrä muodostuu kuudesta palasesta, jotka mahdollistavat rakennuksen vaiheittaisen 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 kehitty uuden asuinkorttelin sydän. Se sijoittuu uuden korttelin keskelle ja siitä muodostuu korttelin piirakennus, jonka toiminnot perustuvat hyvinvoinnin ja ruokakulttuurin teemoihin.



Kuva 42. 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.



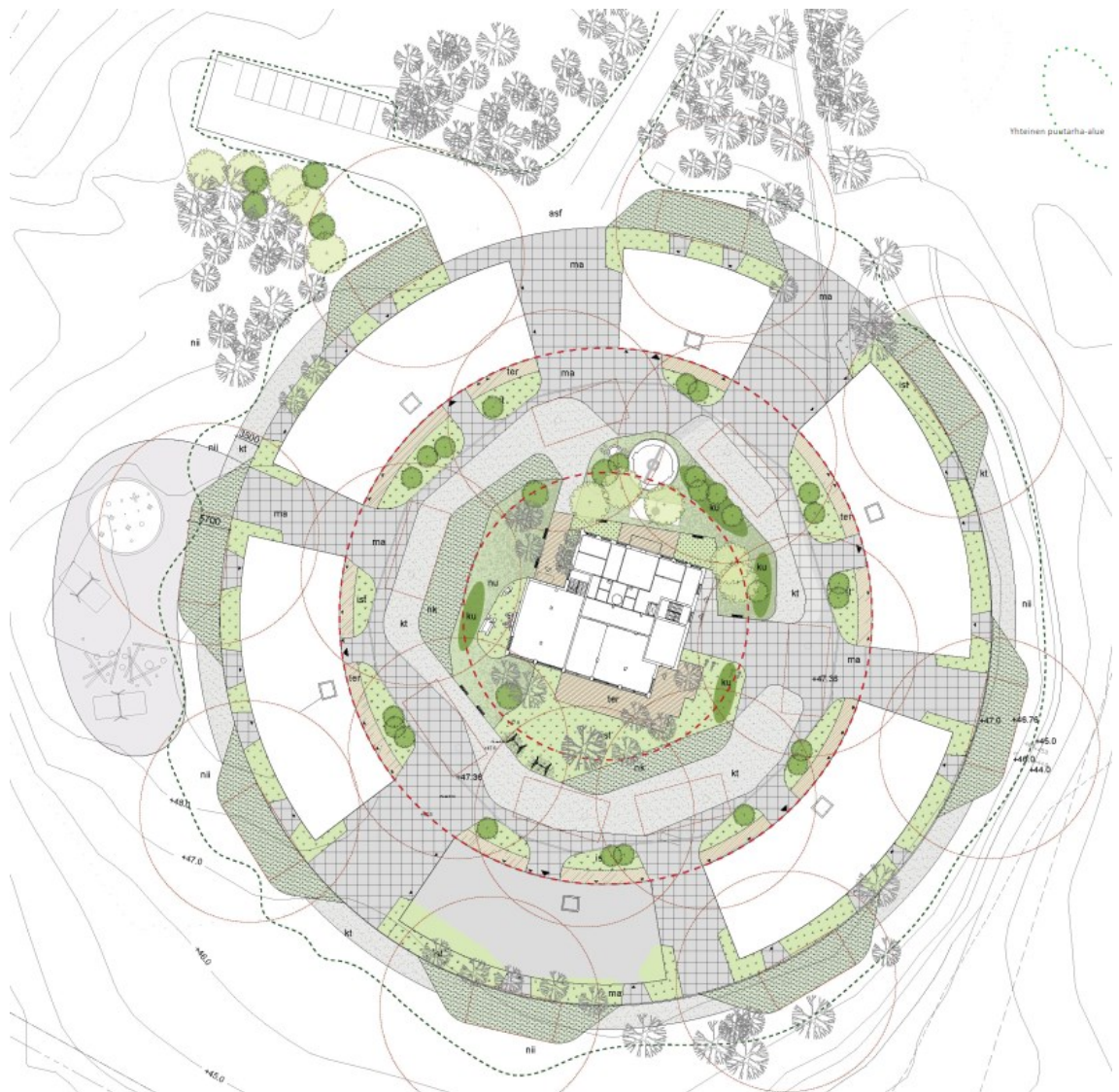
Kuva 43. Ote Realen Oy:n kilpailuehdotuksesta. (Reale Oy, 2019)

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 kerrosala on 9 766 m².



Kuva 44. 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 45. 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 asetettiin julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (31.5.–29.6.2021), jona aikana kaavaehdotuksesta jätettiin yksi muistutus. Nähtävillä olosta julkaistiin kuulutus. Kaavaehdotus oli nähtävänä Turku-Pisteessä ja internetissä. Samaan aikaan nähtävillä olon kanssa kaavaehdotuksesta pyydettiin viranomaislausunnot. Kaavaehdotuksesta saatuihin muistutuksiin ja lausuntoihin on laadittu perustellut vastineet.

4.4.11 Lausunnot

22.4.2021 päivätyistä kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot Turun museokeskukselta, Turun Vesihuolloilta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.

4.4.11.1 Turun museokeskus

Rakennettu kulttuuriperintö

Alueen jatkokehittämisestä käynnistettiin kilpailu, jonka voittaneen ehdotuksen perusteella asemakaavaehdotus on laadittu. Voittanut ehdotus on pyöreä rakennusmassa mäen päällä. Se ei säilytä vanhainkodin asuinsiipiä. Vanhainkodin matalampi juhlasaliosa on esitetty säilytettäväksi uuden rakennuksen keskellä. Juhlasalin kaavamääräyksessä todetaan, että Rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. rakennuksen julkisivua, ikkunajakoa, sisätilojen tai vesikaton perusmuotoa ei saa tervellä. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä ja niitä vastaavia materiaaleja ja värejä.

Turun museokeskus on antanut vuonna 2019 lausunnon vanhainkodin kulttuurihistoriallisesta arvosta. Lausunnossa todetaan seuraavaa: arkkitehtoniset 1950-luvun ominaispiirteensä hyvin säilyttänyt Luolavuoren vanhainkoti on kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas kokonaisuus, jonka keskeiset rakennukset, asuinsiivet sekä niitä yhdistävä matalampi juhlasaliosa, muodostavat H-kirjainta muistuttavan rakennuskompleksin. Sisätiloissa merkittäviä ovat porrashuoneiden sekä arkkitehtonisesti arvokkaan ruokasalikokonaisuuden – kasettikatto, lakatut ovet ja paneelit sekä Kivijärven fresco – säilyminen.

Luolavuori oli Turun ensimmäinen moderni vanhainkoti, jossa lähtökohtana oli asukkaiden yksityisyys vastakohtana vanhojen kunnalliskotien laitospaisuudelle. Metsäisellä mäellä oleva vanhainkoti kuvastaa edelleen oman aikansa suunnittelun tavoitteita kodinomaisesta asumisesta luonnon keskellä.

Alueen suunnittelusta käydyin kilpailun jälkeen museo on todennut kaavoitukselle 4.5.2020 antamassaan lausunnossa, että ”Voittanut ehdotus, pyöreä rakennusmassa mäen päällä, ei säilytä Luolavuoren vanhainkodin keskeistä olemusta, johon kuuluvat kaksi korkeaa asuintaloa ja niitä yhdistävä toimisto/juhlasaliosa. Nyt tästä kulttuurihistoriallisesti arvokkaasta kokonaisuudesta säilyy vain matala keskiosa. Museokeskus on aiemmin tuonut esille, että koko vanhainkotikompleksin säilyminen on tärkeää tai juhlasalin lisäksi vähintään sen toisen asuinsiiven säilyminen, jotta rakennuksen käyttötarkoitukseen liittyvä historiallinen kertovuus säilyy. Museo ei pidä voittanutta ehdotusta hyvänä, koska se ei säilytä Luolavuoren vanhainkotiä niin, että jatkossa olisi hahmotettavissa rakennuksen alkuperäinen kokonaisuus. Museo ei omalta toimialtaan kannata voittanutta ehdotusta.”

Edellä oleviin viitaten Turun museokeskus toteaa edelleen, että Luolavuoren vanhainkodilla on kulttuurihistoriallista arvoa ja sen vuoksi rakennus tulisi säilyttää kokonaisuudessaan. Pelkän juhlasalin säilyttäminen tekee rakennuksesta irrallisen, kontekstistaan irtolaisen osan. Lisäksi museo katsoo, että juhlasalin kaavamääräys ei riittävästi suojele rakennuksen sisätiloja. Määräykseen tulee lisätä lause kiinteän sisustuksen kuten juhlasalin seinällä olevan frescon, salin lakattujen ovien ja paneelien ja kasettikaton säilyttämisestä.

Keskeinen elementti Luolavuoren vanhainkodin ja Virvoituskenttien alueella on nupukiven käyttö katupinnassa sekä mäen pengertäminen kivimuurilla Virvoituskenttien sekä tontin ajotien reunassa. Kaavamääräys toteaa, että ajoreittien päällysteenä olevaa noppakiveä tulee säilyttää ajoyhteyksien päällysteenä tai hyödyntää muuten alueen rakentamisessa. Museokeskus katsoo, että nykyisin vielä jäljellä oleva noppakivetys tulee säilyttää ajoreitillä eikä sitä saa poistaa. Lisäksi kaavaan tulee merkitä säilytettäväksi Virvoituskenttien ja tontin ajoreitin reunassa oleva kivipengerrys.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Kaavan AH-1 merkinnällä varustetulla alueella sijaitsee muu kulttuuriperintökohde, Retrodome -niminen kivenlouhintapaikka (Mj.rekisteritunnus 1000041166) sirpalekivika-soineen ja lohkottuine kivineen. Poranjälkien perusteella kohde on aikaisintaan 1700-luvulta, mahdollisesti nuorempikin. Se havaittiin muun maastokäynnin yhteydessä keväällä 2021. Kohteen sijainti (keskipiste): ETRS-TM35FIN P: 6709038 I: 240681. Kohteen tarkemmat paikkatiedot ladattavissa osoitteesta: <https://www.museovirasto.fi/fi/palvelut-ja-ohjeet/tietojarjestelmat/kulttuuriympariston-tietojarjestelmat/kulttuuriympariston-paikkatietoaineistot>

Muu kulttuuriperintökohde tulee merkitä kaavaan kohdemerkinnällä s ja siihen kaavamääräys: Muu kulttuuriperintökohde (kivenlouhinta- ja työstöpaikka) tulee säilyttää. Suuremmista kohdista koskevista suunnitelmista tulee pyytää lausunto alueelliselta vastuumuseolta.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ei muuta huomautettavaa.

Kaupunkisuunnittelu

Voimassa olevassa Turun yleiskaava 2020:ssa tai nykyisessä asemakaavassa alueelle ei ole osoitettu suojelumerkintöjä. Valmisteilla olevassa Turun yleiskaava 2029:ssä osoitettu suojelumerkintä on ohjeena tarkemmalle suunnittelulle ja mahdolliselle asemakaavalla suojelulle.

Arvokas luontoympäristö sekä suojeluarvoja omaava vanha rakennuskanta ovat molemmat asettaneet rajoitteita alueen uudiskäytön suunnitteluun. Ratkaisuvaihtoehtoja on haettu arkkitehtikilpailun avulla. Tämän pohjalta ja kokonaisharkinnan perusteella on asemakaavoituksessa päädytty siihen, että vanhainkotikokonaisuudesta säilytetään vain eniten suojeluarvoja omaava keskiosa.

Asemakaavalla on haettu kokonaisuutena ympäristöön parhaiten soveltuvaa ratkaisua, joka liittyy vanhainkotirakennuksen matalan keskiosan luontevasti korttelikokonaisuuteen ja muodostaa uuden ajallisen kerrostuman historiallisen vanhainkodin ympäristöön.

Kokonaisuus kunnioittaa ympäröivää luontomaisemaa ja säilyttää rakennushistoriallisesti tärkeimmän osan vanhainkodista. Ympyrän muotoon sijoittuvat uudisrakennukset muodostavat säilytettävän osan ympärille selkeän ja mittakaavaltaan miellyttävän piha-piirin. Vanhainkodin suojeltava matala osa säilyttää keskeisen roolinsa uudessa asuin-korttelissa. Rakennuksesta muodostuu uuden asuin-korttelin sydän.

Keskiosan rakennussuojelu on varmistettu asemakaavassa osoitetulla suojelumerkinnällä sr-1. Suojelumerkinnän määräykseen lisätään tarkennus juhlasalin freskon säilyttämisestä. Rakennuksen käyttötarkoitus tulee muuttumaan niin paljon, ettei sisätilojen muu suojelu ole välttämättä mahdollista.

Noppakivetystä koskevaa kaavamääräystä tarkennetaan ja siihen lisätään myös maininta kivipengerryksen säilyttämisestä.

Kaavakartalle on lisätty muu kulttuuriperintökohde kaavamerkinnällä s-1. Retrodome-niminen kivenlouhintapaikka (Mj.rekisteritunnus 1000041166).

4.4.11.2 Turun Vesihuolto Oy

Liittymispisteet Turun Vesihuolto Oy:n verkostoihin sijaitsevat Virvoituksentiellä.

Kaupunkisuunnittelu

Lisätään kaavaselostukseen maininta vesihuollon liittymispisteiden sijainti Virvoituksentiellä.

4.4.11.3 Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos

Pelastusyksiköllä operointi tulee olla mahdollista kaava-alueen kiinteistöllä tulipalo tai muussa äkillisessä onnettomuustilanteessa.

Kaavoituksen pohjalta suoritettavassa kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslain edellyttämät sammutusvesitarpeet. Sammutusvesitarpeesta on laadittu sammutusvesisuunnitelma yhteistyössä alueen kuntien ja vesihuoltolaitosten kanssa.

Kaupunkisuunnittelu

Pelastusyksikön operointi kaava-alueella otetaan huomioon tarkemmassa suunnittelussa.

4.4.11.4 Varsinais-Suomen ELY-keskus

Kulttuuriympäristö

Kaavassa alueen rakentaminen keskitetään yhteen kohtaan jättäen ympäröivä viheralue virkistyskäyttöön, mikä sinänsä on ympäristöä ja muinaisrantoja säästävä ratkaisu. Luolavuoren vanhainkodin keskimäinen rakennusosa on kaavassa osoitettu suojeltavaksi (sr) ja molemmat siipirakennukset ovat jäämässä uudisrakentamisen alle. Samoin entinen henkilökunnan asuinrakennus tullaan purkamaan parkkipaikan tieltä.

Voimassa olevassa Turun yleiskaava 2020:ssa vanhainkotia ei ole suojeltu. Vanhainkoti on vireillä olevan yleiskaavan 2029 ehdotusvaiheessa osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi. Yleiskaavatyön yhteydessä tehdyssä vanhainkotien ja palvelutalojen inventoinnissa Luolavuoren vanhainkoti arvotettiin luokkaan 1 eli rakennustaiteellisesti merkittävimmät ja edustavimmat vanhainkodit, joilla on myös ympäristöllisiä erityisarvoja.

Vanhainkotirakennus on rakennusinventoinnin yhteydessä luokiteltu paikallisesti arvokkaaksi ja siitä on laadittu rakennushistoriallinen selvitys. Selvityksessä ovat nousseet esiin erityisesti rakennuksen yhteistiloja sisältävän keskiosan ja sen sisätilojen merkitys. Arvoluokituksen ja yleiskaavan inventoinnin perusteella vanhainkotirakennuksella on suojelun tarve ja kilpailun myötä on esitetty myös vanhainkotirakennusta enemmän säästäviä vaihtoehtoja, kuten esimerkiksi kaavaselostuksen kuvassa 34. Kulttuuriympäristön näkökulmasta nyt esitetty kaavaratkaisu jättää vanhainkotirakennuksen suojeltavan keskiosan kontekstistaan irralliseksi. Luontevampaa olisi säilyttää edes toinen asuinsiivistä, jotta alkuperäinen kokonaisuus olisi hahmotettavissa. Ratkaisu ei ota huomioon ympäristön lähtökohtia ja ominaispiirteitä, vaan tuo uuden ja hyvin voimakkaan elementin maisemaan. Sisäpihamainen ratkaisu olisi mahdollista muodostaa myös vanhainkotia säilyttävämällä otteella, ottamalla nykyistä rakennusta kokonaisuuden osaksi.

Luonnonsuojelu

Kaavaselostuksen mukaan lähtökohtaisesti alueen rakentamisen tavoitteena on vaalia alueen luontoarvoja ja maisemaa. Luontovaikutusten kuvauksessa viitataan alueen luontoarvot turvaton kaavamerkinnoilla, mutta arviointi ei sisällä tarkennusta, miten vuoden 2018 luontoselvityksessä tunnistetut kohteet on otettu huomioon. Epäselväksi jää, onko ne esimerkiksi kaikki osoitettu luonnontilaisina säästettäväksi vai muuttaako maankäyttö joiltain osin selvityksissä tunnistettuja säästettäväksi esitettyjä kohteita. Osin tätä on hankala tunnistaa kaavakartan ja luontoselvityskartan pohjalta, koska taustakartat poikkeavat. Tämä olisi syytä kaavaselostuksessa täsmentää.

Selvityksen lepakkokartoitus on siten puutteellinen, että se ei huomioi esimerkiksi Lepakkotieteellisen yhdistyksen suositusta käyntikertojen määrästä (3) eikä selvityksessä perustella käyntikertojen määrää. Selvitys ei myöskään evästä, miten kohdetta tulisi arvioida tehdyn havainnon perusteella. Pohjanlepakko on tavallinen laji ja sitä esiintyy myös kaupunkiympäristössä eli havainto ei sinänsä indikoi alueella olevan esimerkiksi lain suojaama lepakkokohde tai erityinen elinympäristö. Jos/kun ympäristö säilyy pääasiallisesti nykyisenlaisena (ja esimerkiksi kolopuut otetaan huomioon), lähtökohtaisesti myös lepakoiden elinympäristö alueella säilyy. Tästä syystä luontovaikutusten arvioinnin täydennys selkeyttää myös lepakoihin liittyviä vaikutuksia. Rakennuksia purettaessa on arvioitava erikseen niiden mahdollinen lepakkotilanne ja tarve rakennusten lepakkotilanteen selvittämiseksi.

ELY-keskus katsoo, että lepakkokartoitusta sekä vaikutusten arviointia tulee täydentää edellä mainituilta osin.

Muita huomioita

Kaavan yleismääräyksissä on maininta: "Asemakaava-alueesta on pidetty kehittämiskumppanikilpailu vuonna 2020. Voittaneen ehdotuksen pohjalta laadittu viitesuunnitelma toimii kaavan rakentamistapaohjeena." Viitesuunnitelma tarjoaa toki lähtökohdan rakentamistapaohjeille, mutta kaavamääräyksen sanamuoto jättää tulkinnan varaa rakentamistapaohjeiden roolista. Rakentamisen ohjauksen varmistamiseksi on parempi liittää kaavamääräyksiin rakentamistapaohjeiden pääkohdat, sekä koota rakentamistapaohjeet kaavaselostuksen liitteeksi.

Kaavaselostuksessa on tarpeen käsitellä myös vaikutuksia ilmastonmuutokseen, muun muassa rakennusten purkamisen kannalta.

Pyöräpysäköinnin toteutusvelvoite on ansiokkaasti huomioitu asemakaavassa.

Kaupunkisuunnittelu

Asemakaava mahdollistaa uuden asuinkorttelikokonaisuuden muodostumisen Luolavuoren päälle. Kokonaisuus kunnioittaa ympäröivää luontomaisemaa ja säilyttää rakennushistoriallisesti merkittävän osan vanhainkodista luontevalla tavalla.

Vanhainkodin suojeltava matala keskiosa säilyttää keskeisen roolinsa uudessa asuinkorttelissa. Rakennuksesta muodostuu uuden asuinkorttelin sydän. Rakennus sijoittuu asuinkorttelin keskipisteeseen, yhdistäen korttelipihan asuinrakennukset ja uudet asukkaat. Asuinkorttelissa mahdollistetaan monipuolisesti yhteisöllinen asuminen ja asukkaiden yhteiskäyttötilat, jotka olivat myös alueella sijainneelle vanhainkodille ominaista.

Kortteli sijoittuu huolellisesti metsänkukkulan korkeimmalle kohdalle. Ympyrän muotoinen korttelirakenne mukailee maaston korkeuskäyriä ja huomioi ympäristönsä maisema- ja luontoarvoja sekä samalla luo vahvan yhteyden metsän ja korttelin välille. Korttelirakennetta avataan porteilla ja kattoterasseilla.

Asemakaava mahdollistaa uuden asuinkorttelikokonaisuuden muodostumisen Luolavuoren päälle. Kokonaisuus kunnioittaa ympäröivää luontomaisemaa ja säilyttää rakennushistoriallisesti tärkeimmän osan vanhainkodista.

Vanhainkodin suojeltava matala keskiosa säilyttää keskeisen roolinsa uudessa asuinkorttelissa. Rakennuksesta muodostuu uuden asuinkorttelin sydän. Rakennus sijoittuu asuinkorttelin keskipisteeseen, yhdistäen korttelipihan asuinrakennukset ja uudet asukkaat. Asuinkorttelissa mahdollistetaan monipuolisesti yhteisöllinen asuminen ja asukkaiden yhteiskäyttötilat, jotka olivat myös alueella sijainneelle vanhainkodille ominaista.

Uudisrakentaminen on sovitettu huolellisesti metsänkukkulan korkeimmalle kohdalle. Ympyrän muotoinen korttelirakenne mukailee maaston korkeuskäyriä ja huomioi ympäristönsä maisema- ja luontoarvoja sekä samalla luo vahvan yhteyden metsän ja korttelin välille. Korttelirakennetta avataan porteilla ja kattoterasseilla.

Luontoselvitys on otettu huomioon kaavasunnittelussa ja kaavakartalla. Luontoselvityksessä esitettyjen kohteiden ohjeelliset rajaukset sijoittuvat L-1 ja L-2 -merkinnöillä osoitettujen alueen osien sisään. L-1 ja L-2 -aluemerkinnät osoittavat alueet, jotka on säilytettävä luonnontilaisena.

Rakentamisen ja rakennusluvan myöntämisen perustana on alueen laadittu viitesuunnitelma. Kaavakartta ja -määräykset, havainnekuvat ja viitesuunnitelma ohjaavat rakentamista tarpeeksi tarkasti.

Kaavaselostukseen on lisätty arviointi kaavan vaikutuksista ilmastonmuutokseen.

Lepakkoselvitys 2021

Lausunnon johdosta luontoselvityksen lepakkoselvitystä täydennettiin syksyllä 2021. Kaava-alueelta laadittiin erillinen lepakkoselvitys (liite 9 / AFRY Finland Oy Ville Vasko). Selvityksen mukaan kaikista kolmesta rakennuksesta löytyi lepakon papanoita ullakoilta. Papanat olivat niiden koon ja esiintymispaikan perusteella mitä todennäköisimmin pohjanlepakon. Missään rakennuksessa ei ollut papanoita kovin suuria määriä.

”Lepakoiden pitkään käyttämissä päiväpiiloissa, joissa yksilöitä on paljon, papanoita on tyypillisesti kertynyt lattialle niin, että koko lattia peittyy ja papanat muodostavat jopa kasoja. Tällaista tilannetta ei Virvoituksentiellä ollut, vaan enimmilläänkin papanoita oli saamassa kohdassa joitain kymmeniä, niin että ne pystyi yksitellen erottamaan toisistaan.

Papanoiden määrä viittaa siihen, että rakennuksia käyttää melko pieni joukko lepakoita ja/ tai ne oleskelevat rakennuksissa vain osan aikaa kesästä.

Kaikki Suomessa tavattavat lepakkolajit kuuluvat luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeihin. Niiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty luonnonsuojelulailla (49§). Rakennusten purkaminen olisi lisääntymis- tai levähdyspaikan hävittämistä, mikä vaatii poikkeuslupan ELY-keskukselta. Poikkeuksen edellytykset on määritetty luontodirektiiviin 16 artiklassa.

Luontodirektiivin 16 (1) artiklan mukaan poikkeus voidaan myöntää, jollei muuta tyydyttävää ratkaisua ole ja jollei poikkeus häiritse kyseisten lajien kantojen suotuisan suojelun tason säilyttämistä niiden luontaisella levinneisyysalueella, muun ohella kansanterveyttä ja yleistä turvallisuutta koskevista tai muista erittäin tärkeän yleisen edun kannalta pakottavista syistä, mukaan lukien sosiaaliset ja taloudelliset syyt, sekä jos poikkeamisesta on ensisijaisen merkittävää hyötyä ympäristölle.

Virvoitusentien rakennusten merkitys seudun lepakkopopulaatiolle ei liene kovin suuri. Niiden häviäminen olisi mahdollista korvata esimerkiksi asettamalla lepakoille pönttöjä alueen puihin. Pohjanlepakot vaikuttavat suosivan varsinaisina lisääntymispaikkoinaan rakennuksia puunkolojen sijaan, mutta riittävän tilavat pöntöt kelpaavat niille myös. Lisääntymiskauden jälkeen pöntöt kelpaavat lepakoille jopa rakennuksia paremmin, koska tällöin lepakot muodostavat pienempiä ryhmiä ja tarvitsevat vähemmän tilaa”

Lepakkoselvityksen perusteella ja yhteistyössä ympäristönsuojelutoimiston ja Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kanssa kaavoitus laati lievennystoimenpiteinä seuraavat kaavamääräykset kaavakarttaan:

Luonnontilaisena säilytettävälle alueen osalle (L-1) lisättiin: Alueella on luonnonsuojelulain 49§:n tarkoittamia lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueen puihin on sijoitettava 10-15 lepakonpönttöä.

Yleisiin määräyksiin lisättiin: Lepakonpöntöt on vietävä maastoon hyvissä ajoin ennen rakennuksien purkutöiden alkua. Pöntöt ripustetaan Turun kaupungin ympäristönsuojelun valvonnassa. Alueen valaistusta (valaisintyypit, voimakkuus ja suuntaus) suunniteltaessa on varmistettava, ettei valaistuksesta aiheudu häiritä lepakoiden elinympäristölle.

Matalan säilytettäväksi ehdotetun keskiosan lähes tasakaton ullakkotilaa ei pystytty tarkemmin tutkimaan, mutta siellä ei havaittu jälkiä lepakoiden papanoista. Matalan keskiosan sr-1- merkintään lisättiin: Rakennuksen pohjois- ja eteläjulkisivulle on sijoitettava lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikaksi soveltuvia, monilokeroisia lepakonpönttöjä

Näiden toimien tarkoituksena on säilyttää lepakoiden suotuisa suojelun taso.

Kaupunki on hakenut Varsinais-Suomen ELY-keskukselta poikkeuslupaa tammikuussa 2022, johon liitettiin lautakunnan hyväksymä kaavakartta, jossa on esitetty edellä kuvatut lieventävät toimenpiteet. Kilpailun kautta kaavaehdotukseen valittu ratkaisu jättää suurimman osan alueen kookasta mäntypuustoa luonnontilaan, mikä edesauttaa luonnon monimuotoisuuden ja mm. lepakoiden elinolosuhteiden säilymistä.

Luontodirektiivin 16 (1) artiklan alakohdan c) mukaan poikkeuslupa voidaan myöntää, jos kyseessä on kansanterveyttä ja yleistä turvallisuutta koskevat tai muu erittäin tärkeän yleisen edun kannalta pakottavat syyt, mukaan lukien sosiaaliset ja taloudelliset syyt, sekä jos poikkeamisesta on ensisijaisen merkittävää hyötyä ympäristölle.

Varsinais-Suomen ELY-keskus on 11.4.2022 myöntänyt luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisen poikkeusluvan lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikan hävittämisen ja heikentämiskiellosta (liite 10, päätös lainvoimainen 17.5.2022). Poikkeusluvassa on todettu, että asemakaavarakennuksen ja sen edellyttämä rakennusten purkaminen on erittäin tärkeä, pitkäaikaisen yleisen edun tavoitteen mukaista. Hankkeeseen kytkeytyy myös merkittävä taloudellinen lähtökohta ja ympäristön tilan parantamiseen liittyvä tavoite. Hakijan tavoitteen kannalta alueen hyödyntämiselle ei ole muuta tyydyttävää ratkaisua kuin rakennusten purkaminen.

Poikkeusluvassa on todettu, että ”Selvityksen mukaan Virvoituksentien rakennukset eivät ole seudun lepakkopopulaatiolle erityisen merkittäviä paikkoja. Kun ottaa huomioon rakennusten merkityksen lepakoille, lieventävät toimenpiteet (pöntötys) ja sen, että alueen ympäristö säilyy nykyisenlaisena, rakennuksen purkamisen haitallinen vaikutus lepakoiden elinympäristöön on vähäinen. Alueen ympäristö säilyy kaavamuutoksen perusteella, koska kaavaehdotus jättää suurimman osan alueen kookkaasta mäntypuustosta luonnontilaan, mikä edesauttaa luonnon monimuotoisuuden ja mm. lepakoiden elinolosuhteiden säilymistä.” Päätöksessä on todettu, että pohjanlepakon kannat ovat Suomessa elinvoimaisia. ”Lajin suojelutilanne, rakennuspaikkaa ympäröivän elinympäristön säilyminen ennallaan ja rakennusten merkitys huomioon ottaen rakennusten purkamisen ei vaikuta olennaisesti Turun kaupungin alueella tai paikallisestikaan pohjanlepakoiden elinmahdollisuuksiin eikä siten haittaa lajin suotuisan suojelutason säilymistä.” Päätöksessä on lupaehtoja, joiden toteutuminen voidaan valvoa kohdetta koskevien rakennuslupien tai purkamisluvan yhteydessä. Päätöksessä edellytetyn lupaehtojen 4. mukaisen loka-marraskuun 2022 raportoinnin suorittamisesta voidaan tarvittaessa sopia maanomistajan kanssa tarkemmin.

4.4.11.5 Muistutus

Rakennusten julkisivut

Asemakaavamääräyksillä tulisi varmistaa, että rakennuksesta tulee julkisivuiltaan kilpailun voittaneen ehdotuksen (Schauman Nordgren Architects Ab, 2020) mukaisesti kevyt, modernisti pitsimäinen ja vaihteleva. Ja myös siinä tapauksessa yhtenäinen, jos rakennus rakennetaan osissa eri aikaan ja eri kiinteistöille.

Voittaneen ehdotuksen pohjalta laadittua viiteseunnitelmaa ei ollut aineistossa nähtävillä.

Ohjeellinen kulkuaukko

Asemakaavamääräyksissä on kulkuaukot ilmaistu sijainniltaan ohjeellisina. Kulkuaukkojen määrä olisi hyvä varmistaa kaavamääräyksessä.

AH-1

Lauseessa ’Tien kunnostaminen siten, että kivet ladotaan uudestaan nykyistä vastaavalla tavalla, on sallittua.’ tulisi varmistaa, että uudestaan ladottaessa käytetään tiessä olevia vanhoja kiviä.

rp

Tulisiko rakennusten tai rakennelmien lukumäärää rajata?

sr

Asemakaavamääräyksen mukaan rakennukseen saa sijoittaa muitakin kuin tontin pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Pääkäyttötarkoituksen mukainen ratkaisu olisi asuin-kerrostalo, joka soveltuu huonosti ko. rakennukseen. Asemakaavamääräyksellä tulisi antaa käyttötarkoitukselle paremmin yksilöityjä käyttötarkoituksia.

Uudisrakennuksen käyttötarkoitus

Asemakaavamääräyksellä voisi osoittaa ylipään kerrokseen yhteiskäyttöistä tai yleiseen käyttöön tilaa huomioiden laajat kaupunkinäkyvät.

Muuta

Liikennejärjestelyissä tulee huomioida liittymän uudelleen järjestely Kaskentielle.

Kaupunkisuunnittelu

Alueen rakentamista ohjaa alueelle laadittu viitesuunnitelma. Viitesuunnitelman mukaisesti alueen rakentaminen tulee olemaan yhtenäistä ja ympäröivään luontoon mukautuvaa. Viitesuunnitelma on kaavahaussa nähtävillä, mutta sen tiedostokoko on suuri, jolloin sen lataamisessa on mahdollisesti esiintynyt ongelmia.

Alueen rakentamista ohjaa alueella laadittu viitesuunnitelma. Viitesuunnitelman mukaisesti kulkuaukot tulevat rakennusosien väliin. Niiden lukumäärää ei ole tarpeen esittää kaavakartalla. Kulkuaukkojen ohjeellisena esittäminen mahdollistaa kulkuaukkojen sijoitteluun hieman liikkumavaraa.

Nupukiviä koskevaa kaavamerkintää tarkennetaan.

Siirtolapuutarha-alueelle osoitetun rakentamisen lukumäärää ei ole tarpeen rajoittaa. Alueelle on mahdollista rakentaa yhteensä 100 kerrosalaneliometriä yhteiskäyttöisiä rakennuksia ja rakennelmia.

Sr-1 merkintään on lisätty: suojeltavaan rakennukseen saa sijoittaa liiketiloja, yhteiskäyttötiloja kuten esim. kokoontumis- ja saunatiloja, sekä varastotiloja korttelin pääkäyttötarkoituksen lisäksi.

Suunnitelmien mukaisesti yhteisölliset tilat on suunniteltu sijaitsevan maantasolla asuin-kerrostalon pihapiirissä, aluetta ympäröivässä luonnossa ja siirtolapuutarhan alueella. Yhteiskäyttöisten tilojen sirottelu ympäri korttelia ei ole tarkoituksenmukaista.

Kaskentien risteysalueen kehittämistarve on tunnistettu. Risteykseen on tulossa liikennevalot tulevaisuudessa.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asuinkorttelin sisäpuolelle muodostuu yhteinen korttelipiha. Korttelipihan keskipisteenä on vanhan vanhainkodin matala väliosa, 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. Alueelle ajo tapahtuu Virvoituksentien kautta.

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.

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-1) 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 muuntamorakennukselle 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. Pihoilla ja pysäköintipaikoilla tulee suosia vettäläpäiseviä pintamateriaaleja ja hulevettä viivyttäviä painanteita. Kortteleiden AH-1 ja AK-1 yhdessä laskettava viherkerroin tulee olemaan 0,8.

Syksyllä 2021 tehdyssä lepakkoselvityksessä havaittiin, että nykyisten rakennusten ulla-
kot ovat lepakkojen levähdyspaikka (LSL 49§). Varsinais-Suomen ELY-keskukselta on
haettu poikkeuslupa, jonka liitteenä on lautakunnan hyväksymä kaavakartta. Kaavakar-
tassa on ehdotettu lieventämistoimenpiteitä kaavamääräyksiin. Kilpailun kautta kaavaeh-
dotukseen valittu ratkaisu jättää suurimman osan alueen kookasta mäntytuustoa ja ki-
vikkoista muinaisrantaan luonnontilaan, mikä edesauttaa luonnon monimuotoisuuden ja
mm. lepakoiden elinolosuhteiden säilymistä. Näillä toimin pyritään saavuttamaan sekä
asemakaavan tavoitteet, että säilyttää lepakoiden suotuisa suojelun taso.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue

Suunnittelualan pinta-alasta on osoitettu n. 21 % asuinkerrostalojen korttelialueeksi.
Korttelialueen suurin sallittu kerrosluku on viisi (V). Rakennusoikeus on osoitettu kerros-
alaneliömetreinä. Merkintätapa osoittaa kaavan kaupunkirakenteellisen ja rakennusten
massoittelemisen 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 yhte-
näisen suunnitelman mukaan sisältäen mm. maanalaiset pysäköintipaikat sekä leikki- ja
oleskelualueet. Alueen keskiössä on suojeltavaksi rakennukseksi (sr-1) merkitty vanhan
vanhainkodin päärakennus.

AH-1 Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue

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

Lepakot

Nykyisten rakennusten ullakoilla on lepakkojen (LSL 49§) levähdyspaikka. Rakennusten purkaminen olisi lisääntymis- tai levähdyspaikan hävittämistä, mikä vaatii poikkeusluvan ELY-keskukselta. Poikkeuksen edellytykset on määritelty luontodirektiivin 16 artiklassa. Luontodirektiivin 16 (1) artiklan mukaan poikkeus voidaan myöntää, jollei muuta tyydyttävää ratkaisua ole ja jollei poikkeus haittaa kyseisten lajien kantojen suotuisan suojelun tason säilyttämistä niiden luontaisella levinneisyysalueella, muun ohella kansanterveyttä ja yleistä turvallisuutta koskevista tai muista erittäin tärkeän yleisen edun kannalta pakottavista syistä, mukaan lukien sosiaaliset ja taloudelliset syyt, sekä jos poikkeamisesta on ensisijaisen merkittävää hyötyä ympäristölle.

Virvoitusentien rakennusten merkitys seudun lepakkopopulaatiolle ei luontoselvityksen perusteella liene kovin suuri. Niiden häviäminen olisi mahdollista korvata esimerkiksi asettamalla lepakoille pönttöjä alueen puihin. Pohjanlepakot vaikuttavat suosivan varsinaisina lisääntymispaikkoinaan rakennuksia puunkolojen sijaan, mutta riittävän tilavat pöntöt kelpaavat niille myös. Lisääntymiskauden jälkeen pöntöt kelpaavat lepakoille jopa rakennuksia paremmin, koska tällöin lepakot muodostavat pienempiä ryhmiä ja tarvitsevat vähemmän tilaa.

Lepakkoselvityksen perusteella ja yhteistyössä ympäristönsuojelutoimiston sekä Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kanssa kaavoitus on laatinut lieventämistoimenpiteinä seuraavat kaavamääräykset kaavakarttaan:

Luonnontilaisena säilytettävälle alueen osalle (L-1) lisättiin: Alueella on luonnonsuojelulain 49§:n tarkoittamia lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueen puihin on sijoitettava 10-15 lepakonpönttöä.

Yleisiin määräyksiin lisättiin: Lepakonpöntöt on vietävä maastoon hyvissä ajoin ennen rakennuksien purkutöiden alkua. Pöntöt ripustetaan Turun kaupungin ympäristönsuojelun valvonnassa. Alueen valaistusta (valaisintyytit, voimakkuus ja suuntaus) suunniteltaessa on varmistettava, ettei valaistuksesta aiheudu häiriötä lepakkojen elinympäristölle.

Matalan säilytettäväksi ehdotetun keskiosan lähes tasakaton ullakotilaa ei pystytty tarkemmin tutkimaan, mutta siellä ei havaittu jälkiä lepakoiden papanoista. Matalan keskiosan sr-1- merkintään lisättiin: Rakennuksen pohjois- ja eteläjulkisivulle on sijoitettava lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikaksi soveltuvia, monilokeroisia lepakonpönttöjä.

Kilpailun kautta kaavaehdotukseen valittu ratkaisu jättää suurimman osan alueen kookasta mäntypuustoa luonnontilaan, mikä edesauttaa luonnon monimuotoisuuden ja mm. lepakoiden elinolosuhteiden säilymistä.

Näiden toimien tarkoituksena on säilyttää lepakoiden suotuisa suojelun taso.

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. Matala keski-osa, jossa on sijainnut juhlasali, suojellaan kaavamerkinnällä. Suojellusta keskiosasta tulee asuinkorttelin keskipiste ja asukkaiden yhteiskäyttörakennus.

Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna asemakaavamuutos mahdollistaa tontin käyttämisen asuinrakentamiseen julkisen rakennuksen sijaan, rakennusten erilaisen massoittelun ja yhteensä 2010 m² lisää kerrosalaneliömetrejä. Alueelle toteutuvat rakennukset ovat kerrosluvultaan viisi kerroksisia, joka on sama kuin nykyisen vanhainkodin asuinrakennusten kerrosluku. Voimassa olevan asemakaavan korkein sallittu kerrosluku on kuusi, joten kaavamuutoksen rakennusalan kerrosluku on siis matalampi. 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 kilometriä keskustasta.

Kaava-alueen ja Virvoituksentien rajalla sijaitseva kivipengerrys sekä kaava-alueen ajoiteitä päällystävä nupukivipäällyys tulee säilyttää. Kaava-alueen eteläosassa sijaitseva muu kulttuuriperintökohde suojellaan.

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

5.6.4 Ilmastonmuutos

Kaavan toteutuessa alueelta tullaan purkamaan osa vanhan vanhainkodin rakennuksista. Rakennusten purkaminen ja uudisrakentaminen lisäävät kaavan hiilijalanjälkeä ja vaikutusta ilmastonmuutokseen. Ilmastonvaikutuksia voidaan vähentää tutkimalla kierto-talouden mahdollisuuksia.

Kaava-alue sijoittuu keskelle yhdyskuntarakennetta ja hyödyntää olemassa olevaa liikenneverkkoa sekä julkista liikennettä. Kaavan polkupyöräilyä koskevilla määräyksillä mahdollistetaan kestävä liikunnan lisääntymistä kaava-alueella. Pyöräpysäköinnin helpottaminen lisää pyöräilyn houkuttelevuutta ja madaltaa henkilöauton käyttötarvetta. Kestävä liikumiseen lisäämisellä ja henkilöautoliikenteen käyttötarpeen madaltamisella on edistävää vaikutus ilmastotavoitteiden saavuttamiseen.

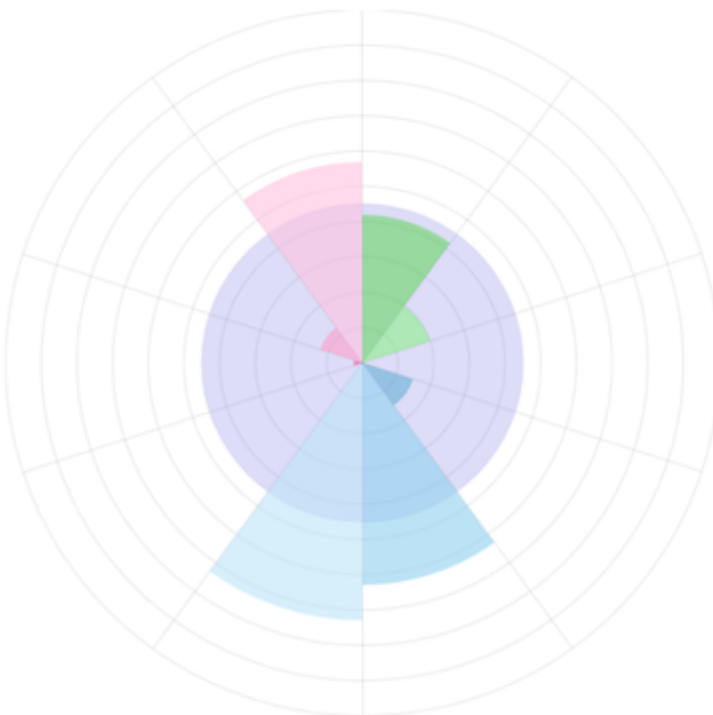
Kaavan laadinnassa on käytetty Turun kaupungin viherkerrointa. Sinivihherkerroin erittelee tontin/korttelin vihertehokkuutta eli kasvillisuuden ja ekologisesti hyödyllisten pintojen suhdetta rakennettuun pinta-alaan. Virvoituksentien kaavan viherkerroin tulee olla vähintään 0,8. Vihertehokkuutta koskevan tavoitteen täytyminen (viherkertoimen arvo) on osoitettava rakentamista koskevan lupahakemuksen yhteydessä, kun kyseessä on uudisrakentaminen.

Asemakaava-alueelle on laadittu hulevesisuunnitelma, jotta hulevesien käsittely olisi hallittua. Hulevesiselvityksessä on huomioitu alueella muodostuvan huleveden määrän kasvaminen. Kaava-alueelle on varattu alueet hulevesien keräämiseen, viivyttämiseen sekä mahdolliselle ylivuodolle lähellä hulevesien syntypaikkaa, ennen vesien hallittua laskeamista kaupungin hulevesiviemäriin. Kaava-alueen sijoittuminen ympäröivää aluetta korkeammalle ei aiheuta tulvariskejä alueelle.

Kaava-alue kuuluu osaksi Ilpoisten-Luolavuoren viherrakenteen verkostoa. Kaavalla säilytetään suurelta osin asuinrakennuksia ympäröivä metsä luonnontilaisena. Metsässä sallitaan ainoastaan luonnon tai maiseman hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Hulevesien viivytysjärjestelmät monipuolistavat alueen kasvupaikkoja. Monipuolinen rakennettu ympäristö kestää ilmastonmuutoksen aiheuttamia muutoksia hyvin.

Kaava-alueella on käytetty apuna Ympäristöministeriön laatimaa *Ilmastokestävän kaavoituksen (KILVA) -tarkistuslistaa* ilmastonmuutoksen vaikutusten arvioinnissa. Työkalun avulla voitiin todeta kaavan vahvuuksia ja heikkouksia. Tulokset ovat lähtökohtana tarkemmille selvityksille tai jatkokeskustelulle. Kaavan vahvuuksia olivat esimerkiksi *kestävän ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistäminen ja kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi*. Heikkouksia olivat uusiutuvan energiantuotantoon liittyvät asiat.

- Luonnonvarojen käytön minimointi
- Kestävän elämäntavan mahdollistaminen
- Kulutuksen päästöjen minimointi
- Ilmastonmuutokseen aiheuttamiin riskeihin varautuminen



Kuva 46. Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista (Ympäristöministeriö, 2021)

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 Virvoituksentielle 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 47. Pyöräilyreitit sinisellä, seudullinen pyöräilyreitti mustalla ja tehostettu talvikunnossapito punaisella.

Kaavan toteutuessa ajoneuvoliikenne Virvoituksentielle ja Takamaantiellä tulee kasvaa. 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 värinähaittaa 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

Muutettu 30.11.2021 (lausunnot ja muistutus)

Selostusta muutettu 19.5.2022 (Luonnonsuojelulain 49 § mukainen päätös lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikan hävittämis- ja heikentämiskiellosta, Varsinais-Suomen ELY-keskus, 11.4.2022, päätös lainvoimainen 19.5.2022)

Maankäyttöjohtaja

Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti

Päivi Siponen

FCG Finnish Consulting Group Oy

Projektipäällikkö

Petri Tuormala

Suunnittelija

Janne Pekkarinen