

ASEMAKAAVANMUUTOS LUOLAVUOREN KAUPUNGINOSAAN**Kaavan työnimi: Virvoituksentie**
Osoite: Virvoituksentie 3**muutettu 9.11.2018**
päivitetty 9.10.2020**Virvoituksentien asemakaavanmuutoksen suunnittelualue**

Asemakaavanmuutos laaditaan Luolavuoren kaupunginosaan korttelin 24 tontille 11. Mäntyrinteen vanhainkoti on erotettu omaksi tontikseen nro 10, eikä tämä kaavamuutos koske enää ko. tonttia. Suunnittelualueen rajaus on esitetty yllä olevassa kartassa punaisella.

Virvoituksentien asemakaavanmuutosalueen nykytila

Kaava-alueen länsiosassa sijaitseva 1950-luvulla rakennettu laitoskokonaisuus on aikanaan toiminut Luolavuoren vanhainkotina, jonka toiminta on sittemmin lakkautettu. Rakennusten tiloissa on toiminut vuodesta 2012 alkaen vaihto-opiskelija-asuntola Retrodorm, ja tilat on vuokrattu kansainvälisille vaihto-opiskelijoille. Em. rakennukset ovat peruskorjauskunnossa ja nykyisen asuntolatoiminnan on määrä loppua vuoden 2021 loppuun mennessä.



Ilmakuva alueelta

Virvoituksentien asemakaavamuutoksen aloite

Asemakaavanmuutos laaditaan kaupungin omasta aloitteesta kaupungin maalle.

Virvoituksentien asemakaavanmuutoksen tavoitteet

Asemakaavanmuutoksella tutkitaan 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.

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 Kaupungin valtuustossa 24.2.2020 § 17.

Kaikki kilpailuehdotukset, sekä jatkoon päässet kolme kilpailuehdotusta, että voittajaehdotus kilpailuohjelmineen ja arviointipöytäkirjoineen ovat nähtävillä kaupungin nettisivuilla

<https://www.turku.fi/virvoituksentie>



Reale Oy ja Schauman & Nordgren Architects. Kilpailun 2.vaiheen voittajaehdotus.

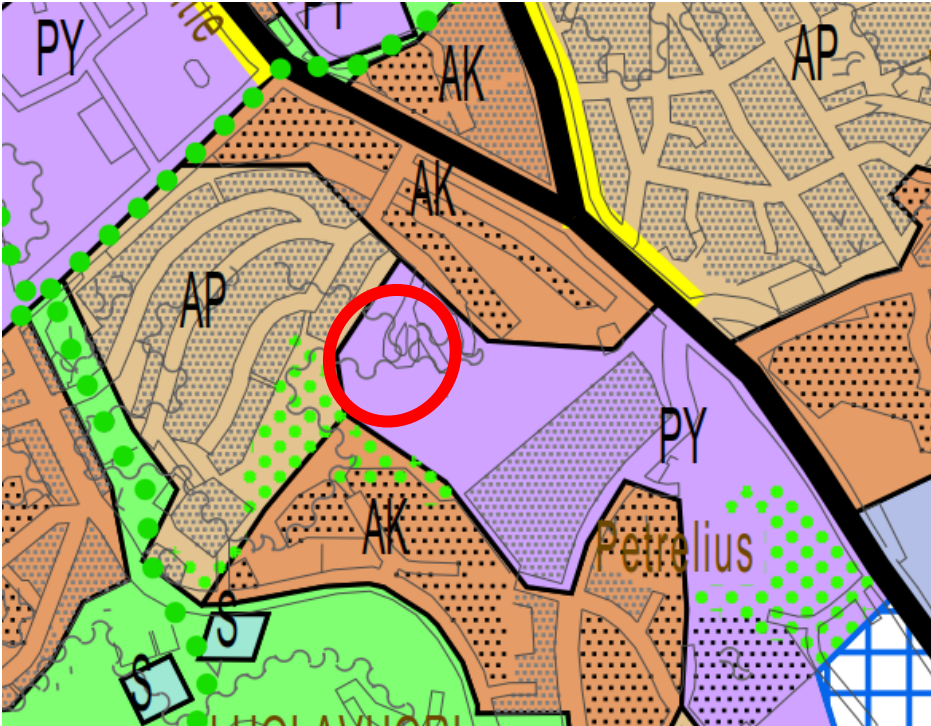


Kaavatilanne

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta A.

Turun kaupunkiseudun rakennemallissa 2035 alue on osoitettu uudeksi asuinalueeksi (AO) ja se rajautuu kehitettävään kaupunkiseudun vihervyöhykkeeseen.

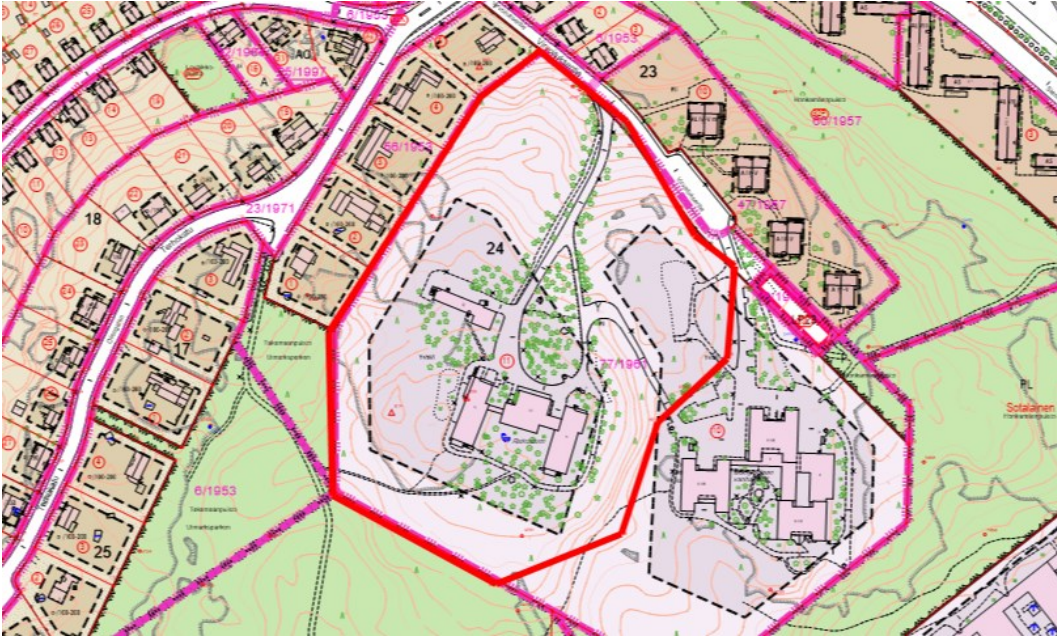
Yleiskaava 2020:ssä alue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta PY.



Yleiskaavaluonnoksen 2029 / Yhdyskuntarakennekartan mukaan kaava-alue on asuin-
 aluetta, ja ympäristö on virkistysaluetta (V), jossa sijaitsee ulkoilureitti. Yleiskaavaluonnos
 2029 (pvm. 24.8.2018) on hyväksytty kaupunginhallituksessa 5.11.2018 § 4.



Alla olevassa nykyisessä 27.2.1962 voimaan tulleessa **asemakaavassa (77/1961)** nykyinen tontti 11 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) rakennusalaan koskevan tarkemman määräyksen (YvhVI) mukaisen käyttötarkoituksen ollessa vanhainkoti sekä laitoksen toiminnalle tarpeelliset asunnot. Em. kaavan sallima tehokkuusluku tontilla 11 on enimmillään 0.3 ja rakennusten kerrosluku 6; rakennusoikeus nykyisellään on 13 465 k-m², josta käytetty on 7108 k-m², ja käyttämättä tällä hetkellä 6357 k-m².



Laadittavat selvitykset ja arvioitavat vaikutukset

katso <https://www.turku.fi/virvoituksentie>

Luontoselvitys alueelta on tehty v. 2009 - 2010, ja sitä on päivitetty 2018. Luontoselvityksen mukaan Retrodormin ympäristön rinteiltä löytyy mm. merkittäviä muinaisrantoja, joissa on satoja siirtolohkareita ja komeita mäntyjä. Muinaisrannat siirtolohkareineen suositellaan säästettäväksi, ja vanha maisemallisesti edustava puusto otettavaksi huomioon alueen maankäytössä ja viheralueiden käsittelyssä. Varsinaisia uhanalaisia kasvilajeja tai luontotyyppisiä alueella ei ole.



Yksi kaava-alueen maisemallisesti huomioitavia muinaisrantoja

Kaavoitustyön aikana on tehty Luolavuoren vanhainkodin rakennushistoriallinen selvitys. Muita selvityksiä laaditaan kaavoitustyön niin vaatiessa.



Ilmakuva nykyisestä Retrodormista, entisestä Luolavuoren vanhainkodista

Vaikutusten arviointi

Kaupunkiympäristötoimialan kaavoitus ja muut asiantuntijat arvioivat kaavan valmistelun yhteydessä kaavan toteuttamisen vaikutuksia rakennettuun ympäristöön (mm. yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristöön, liikenteen järjestämiseen), luonnonympäristöön, elinkeinoelämään, yhdyskuntatalouteen.

Kilpailun 2.vaiheen voittajaehdotus: Reale Oy ja Schauman & Nordgren Architects.



Virvoituksentien asemakaavamuutoksen valmistelu ja osallistuminen

Kaavaa valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Vaikutuksiltaan merkittävän kaavan valmistelu kestää keskimäärin muutaman vuoden.

Mielipiteenne kaavan valmistelusta voitte ilmaista puhelimitse, sähköpostitse, käymällä Kaupunkiympäristötoimialan asiakaspalvelussa sekä lähettämällä postitse vapaamuotoisen kirjeen tai tämän asiakirjan lopussa olevan mielipidelomakkeen. Yhteystiedot ovat asiakirjan lopussa. Kirjallisesti jätettyjen mielipiteiden yhteydessä pyydämme aina mainitsemaan asemakaavatunnuksen 13/2018 tai työnimen Virvoituksentie.

Mielipiteitä voitte esittää koko kaavaprosessin ajan, sekä huomioitahan, että esitetyt mielipiteet ovat julkisia!

Alueen suunnittelussa **osallisia** ovat:

- 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.

1. Aloitus- ja luonnosvaihe

- Kaavatyö käynnistyy, kun kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt asemakaavan tavoitteet ja merkinnyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi.
- Vireille tulosta on ilmoitettu vuosittain ilmestyvässä kaavoituskatsauksessa 2018 ja 2017.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille.
- Kaavahankkeeseen vaikuttavia tietoja ja lähtökohtia on tärkeä saada osallisilta heti hankkeen alkuvaiheessa. Näitä mielipiteitä on esitetty 21.12.2018 mennessä.
- 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 Kaupungin valtuustossa 24.2.2020 § 17.
- Kaikki kilpailuehdotukset, sekä jatkoon päässet kolme kilpailuehdotusta, että voittajaehdotus kilpailuohjelmiseen ja arviointipöytäkirjoineen ovat nähtävillä kaupungin nettisivuilla <https://www.turku.fi/virvoituksentie>

•

2. Ehdotusvaihe

- Valmistellaan kaavaehdotus yhteistyössä kehittämiskumppanin kanssa.
- **Asukastilaisuus alustavasta kaavaehdotuksesta 27.10.2020 Virvoituksentie 3 pihalla klo 17.00-18.00. Koronarajoitukset huomioon ottaen!**

- Kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot ja se asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Tänä aikana kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen. Kaupunki laatii perustellut vastineet annettuihin muistutuksiin. Nähtävillä olosta julkaistaan kuulutus. Kaavaehdotus on nähtävillä Kaupunkiympäristötoimialan asiakaspalvelussa ja internetin kaava-haussa (ks. yhteystiedot asiakirjan lopussa). Tarkista ajankohdan koronarajoitukset!
- Valmistellaan kaavaehdotus kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi.

3. Hyväksyminen

- Kaupunginvaltuusto päättää asemakaavan hyväksymisestä. Kaupunkiympäristölautakunnan 10.12.2019 hyväksymän kaavoitusohjelman 2020-23 mukaan kaavaehdotus on valtuuston hyväksyttävänä 2021.
- Päätöksestä lähetetään kirje viranomaisille ja niille muistutuksen tekijöille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollisuus hakea muutosta 30 päivän kuluessa Turun hallinto-oikeuteen.
- Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan kuulutuksella.

Mistä saa tietoa ja yhteystiedot

Parhaiten tiedonkulku toimii kaavan valmistelijan kautta. Jos haluatte tulla tapaamaan valmistelijaa, niin olettehan ystävällinen ja varaatte tapaamisajan suoraan valmistelijalta. Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarvittaessa. Viimeisin versio on saatavissa valmistelijalta tai internetistä kaavahaun kautta.

Kaavan valmistelija

Kaupunkiympäristötoimiala / Kaavoitus
kaavoitusarkkitehti Päivi Siponen
puhelin 050 4304 790
etunimi.sukunimi@turku.fi

Kaava-konsultti FCG Oy / Kaavasuunnittelija Janne Pekkarinen
puhelin 044 704 6265, etunimi.sukunimi@fcg.fi

Kuulutukset

Kaavahankkeen julkisesta nähtävillä olosta ja kaavan voimaantulosta tiedotetaan kuulutuksella kaupungin ilmoitustaululla (Puolalankatu 5), Turun Sanomissa, Åbo Underrättelserissä ja internetissä osoitteessa www.turku.fi/kuulutukset. Myös kaavahankkeen vireille tulosta tiedotetaan kuulutuksella, mikäli tätä ei ole tehty kaavoituskatsauksen avulla.

Kaavahaku

- Hankkeen etenemistä voi seurata internetistä osoitteessa www.turku.fi/kaavahaku työnimellä **Virvoituksentie**,
- sekä hankkeen sivuilta <https://www.turku.fi/virvoituksentie>

Käyntiosoite ja asiakaspalvelu

Kaupunkiympäristötoimiala
Puolalankatu 5, 2. krs
Korona takia aukioloajat muuttuneet, ota yhteyttä valmistelijaan!

Postiosoite

Kaupunkiympäristötoimiala
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus
Puolalankatu 5
PL 355, 20101 Turku

MIELIPIDE KAAVAN VALMISTELUSTA

 Diaarinumero 9646-2018
 Asemakaavatunnus 13/2018

ASEMAKAAVANMUUTOS LUOLAVUOREN KAUPUNGINOSAAN
Kaavan työnimi: Virvoituksentie

Osoite: Virvoituksentie 3

Huomioittehan,
että mielipiteitä voi lähettää myös s-postitse, ja että esitetyt mielipiteet ovat julkisia!

 Mielipidelomake pyydetään lähettämään **21.12.2018** mennessä osoitteeseen: Kaupunkiympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus, Puolalankatu 5, PL 355, 20101 Turku

voitte jatkaa paperin toiselle puolelle

aika ja paikka

 nimi ja osoite
 (tekstaten)
