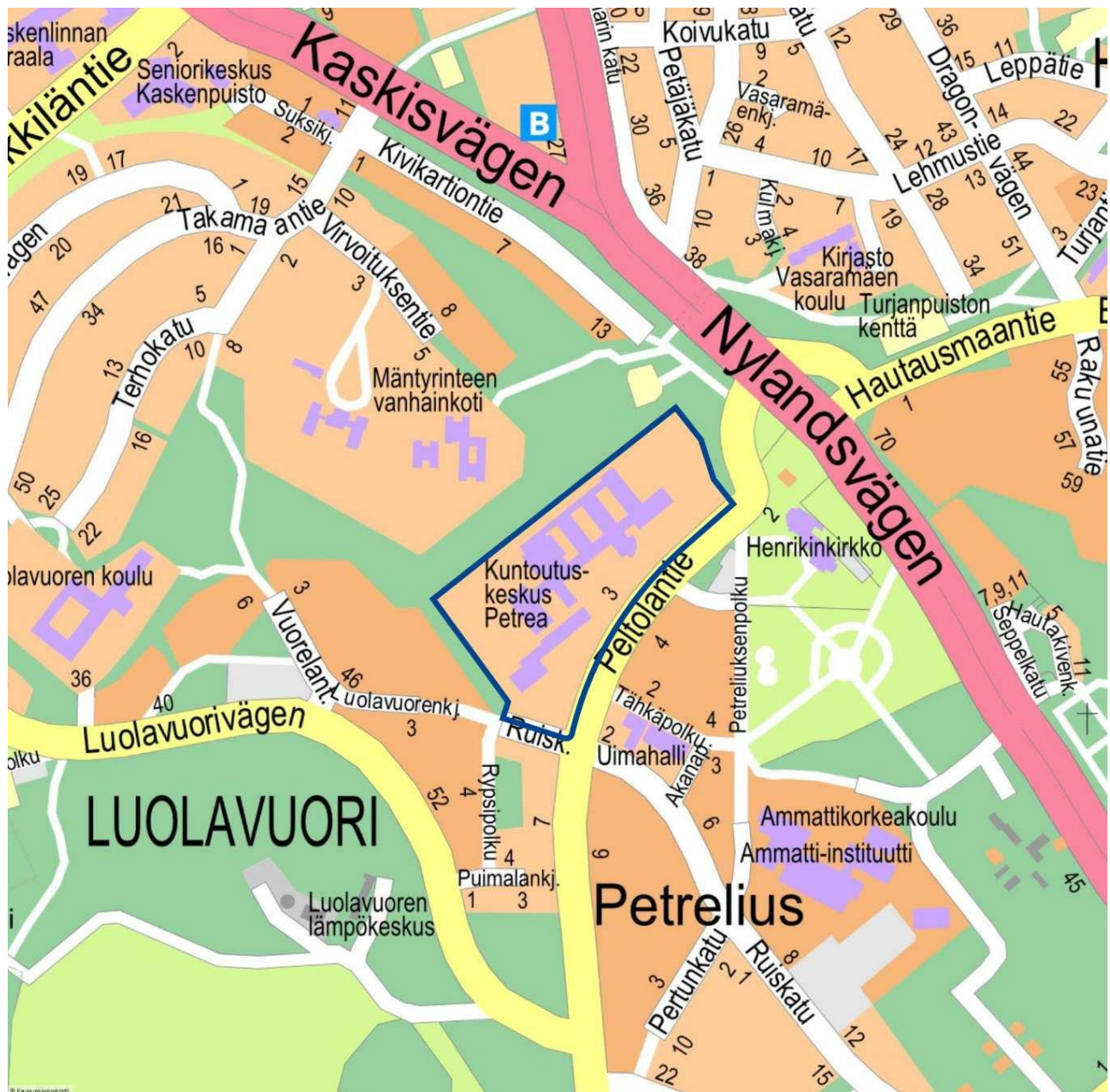


**PETRELIUKSENPORTTI**  
**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**Diaarinumero: 12987-2019  
Asemakaavatunnus: 10/2022**Asemakaavanmuutos**

30.8.2022

Kaupunginosa: Luolavuori  
Osoite: Peltolantie 3

Kuva 1. Kaava-alueen sijainti.



## Suunnittelualue

Asemakaavanmuutos laaditaan Luolavuoren kaupunginosaan korttelin 45 tontille 4, joka sijaitsee osoitteessa Peltolantie 3 Henrikinkirkon ja Petrelius-nimisen asuinalueen vieressä. Suunnittelualueen raja-  
aus esitetään kuvassa 1. Tontin omistaa Kansaneläkelaitos.

Kaavanmuutosalueella sijaitsee yhdestä kolmeen kerrosta korkea Kuntoutuskeskus Petrea, jonka Kansaneläkelaitos rakennutti 1970- ja 1980-luvuilla arkkitehti Aarne Ehojen piirustusten mukaan. Ta-  
voitteena oli tehdä samankaltaisia kuntoutustutkimuskeskuksia muualle Suomeen, mutta loppujen lo-  
puksi Petrea jäi ainoaksi. Rakennus on yhä Kansaneläkelaitoksen käytössä. Siellä ei kuitenkaan enää  
ole alkuperäisenlaista kuntoutustutkimustoimintaa, ja Kansaneläkelaitos on siirtymässä muihin tiloihin.

Turun museokeskus toteaa 9.2.2022 antamassaan lausunnossa, että Petrean talolla on kulttuurihistori-  
allista arvoa. Arkkitehtitoimisto Ark-byroo oy:n vuonna 2021 laatiman rakennushistoriaselvityksen  
perusteella rakennuksen arvot liittyvät erityisesti siellä harjoitettuun kuntoutustutkimustoimintaan.

Ennen kuntoutustutkimuskeskusta tontilla on toiminut G.A. Petreliuksen lastenkoti. Kaavanmuutosalu-  
eella on yhä jäljellä lastenkotiin kuulunut klassistinen rakennus, joka valmistui vuonna 1933. Lasten-  
kotirakennus osoitetaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi uuden yleiskaavan eli Yleiskaava 2029:n  
ehdotuksessa.

Peltolantie 3:n pihasuunnittelu oli aikanaan ansiokasta, ja maisema-arkkitehti Maj-Lis Rosenbröjjerin  
suunnitelmasta on edelleen osia jäljellä Petrean sisäpihoilla sekä rakennusta ympäröivillä laajoilla is-  
tutusalueilla. Viereinen metsä jatkuu lännessä Petrean tontille. Metsän reunalla on luonnon monimuo-  
toisuuden kannalta arvokkaita haavikko- ja lehtoalueita (Ympäristökonsultointi Jynx Oy, 2020: Kelan  
tontin luontoselvitys), ja metsä on tärkeä myös lähiympäristön asukkaiden ulkoilupaikkana.



Kuva 2. Ilmakuva kaavanmuutosalueesta vuodelta 2018 (© Blom).

## Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

Tavoitteena on kaavoittaa kuntoutuskeskuksen tontille uusi viihtyisä ja toiminnoiltaan monipuolinen  
asuinalue, jonne rakennetaan myös liike- ja palvelutiloja. Erityistä huomiota kiinnitetään siihen, että  
uusi rakentaminen sopii yhteen ympäristön kanssa ja tukee Petreliuksen alueen vehreää ominaisluon-  
netta. Vanha lastenkotikotirakennus suojellaan.



Suunnittelussa huomioidaan arvokkaat luontoalueet. Tontin halki järjestetään yleinen kävely-yhteys Honkamäenpuistoon eli vieressä sijaitsevaan metsään.

Alustavien luonnosten perusteella alueelle voisi sijoittua enintään noin 1 100 asukasta. Suuri osa asunnoista suunnitellaan perheasunnoiksi, joissa on vähintään kaksi makuuhuonetta.



Kuva 3. Asemapiirrosluonnos uudesta asuinalueesta (Schauman Arkkitehdit Oy, toukokuu 2022).





Kuva 4. Havainnekuva uudesta asuinalueesta (Schauman Arkkitehdit Oy, toukokuu 2022).

## Aloite

Asemakaavanmuutos perustuu aloitteeseen, jonka Jatke Länsi-Suomi Oy teki 21.10.2019 Kansaneläkelaitoksen valtuuttamana.

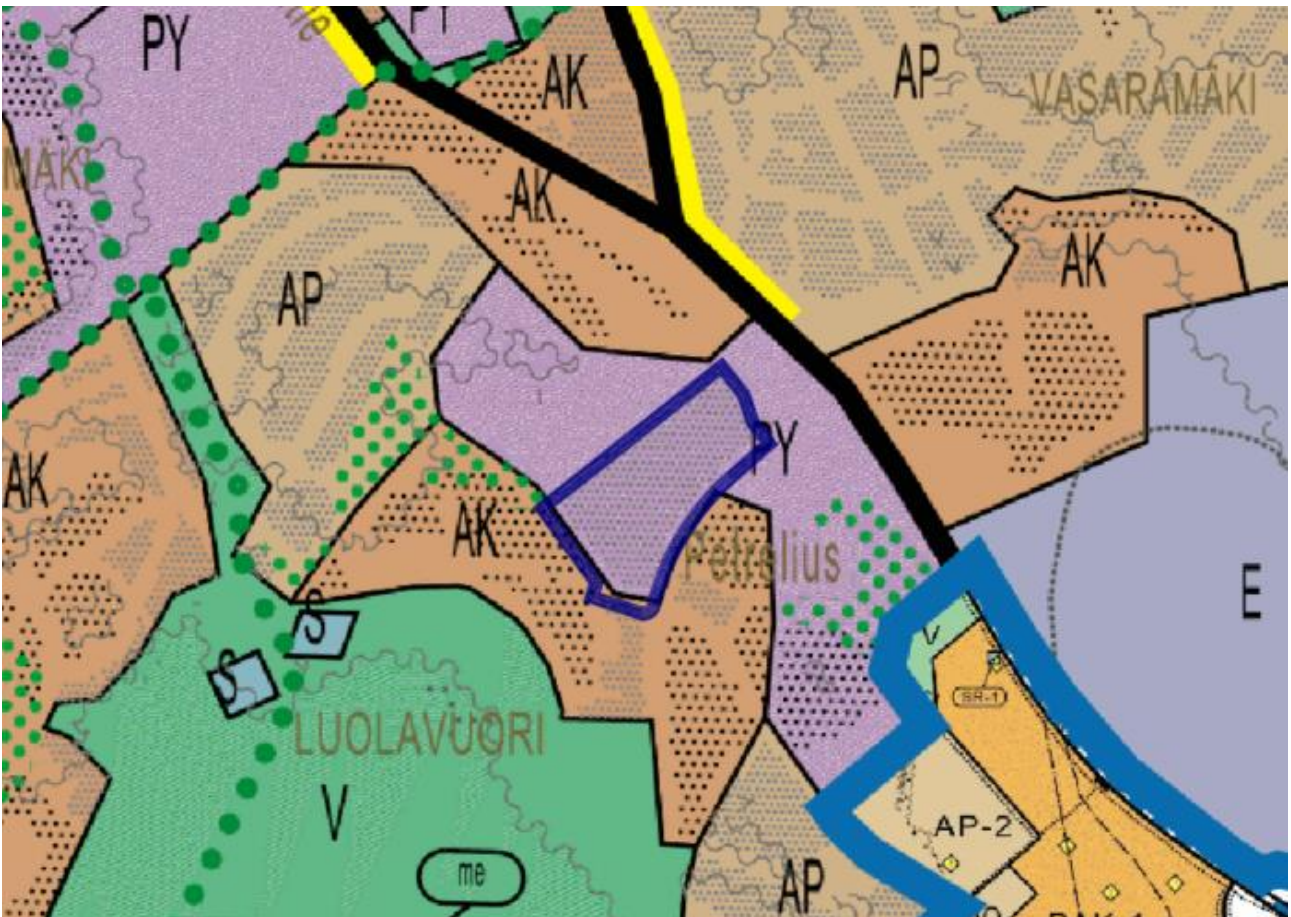
## Kaavatilanne

### Yleiskaava

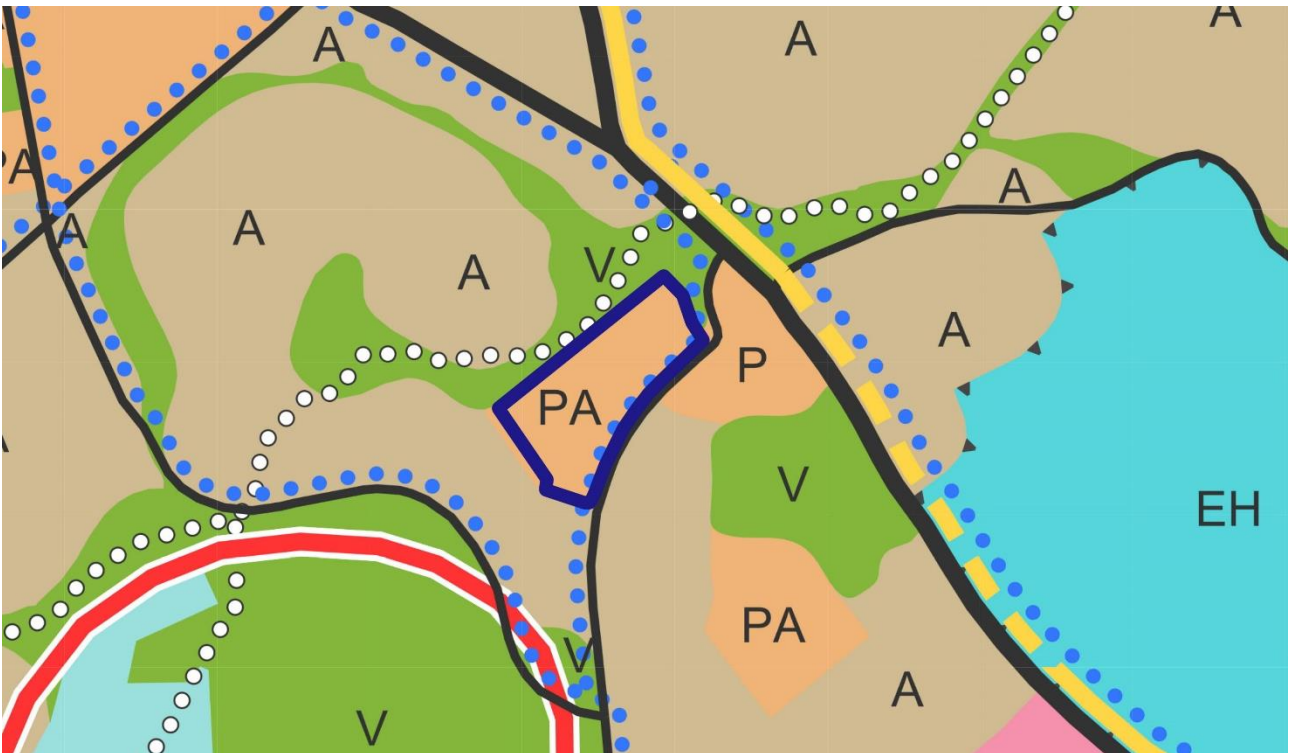
Oikeusvaikutteinen Turun yleiskaava 2020 on tullut voimaan 28.7.2021 niiltä osin, joihin ei kohdistunut valituksia ja 29.5.2024 koskien niitä osia, joiden valitukset hylättiin. Yleiskaavan tarkistus on käynnissä. Nykyisessä yleiskaavassa Peltolantie 3 on pääosin julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY). Hyvin pieni osa tontista on kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK).

Turun kaupunki valmistele uutta yleiskaavaa nimeltä Yleiskaava 2029. Kaupunginhallitus hyväksyi yleiskaavaehdotuksen 20.12.2021 § 582, ja ehdotus oli nähtävillä 31.1.–23.3.2022. Yleiskaavan 2029 ehdotuksessa kaavanmuutosalue on palvelujen ja asumisen aluetta (PA), joka kuuluu tiivistyvään kestävä kaupunkirakenteen vyöhykkeeseen. Tontin pohjoisosassa sijaitseva entinen lastenkoti on merkitty suojelukohteeksi ja tontin vieressä oleva metsä virkistysalueeksi (V) sekä ulkoilureitiksi (valkea palloviiva).





Kuva 5. Ote nykyisestä yleiskaavasta. Kaava-alueen sijainti on rajattu tummansinisellä viivalla.



Kuva 6. Ote Yleiskaavan 2029 ehdotuksen kartasta 1 Yhdyskuntarakenne. Kaava-alueen sijainti on rajattu tummansinisellä viivalla.

## Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava 7/1967 (tullut voimaan 16.7.1968). Siinä kaavanmuutosalue on yleisten rakennusten korttelialuetta. Rakennusten suurin sallittu korkeus on kolme kerrosta, ja rakennusoikeuden suhde tontin pinta-alaan saa olla enintään 0,5. Tontin reunat osoitetaan pihamaaksi.



Kuva 7. Ote nykyisestä ajantasa-asemakaavasta. Kaavanmuutosalue on rajattu sinisellä viivalla.

## Laadittavat selvitykset ja arvioitavat vaikutukset

Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kaavoitus ja muut asiantuntijat arvioivat kaavan valmistelun yhteydessä kaavan toteuttamisen merkittävät vaikutukset mm. rakennettuun ympäristöön (yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristöön, liikenteen järjestämiseen), luonnonympäristöön, elinkeinoelämään, yhdyskuntatalouteen ja ilmastoon. Kaavanmuutosalueesta on tehty rakennushistoriallinen selvitys sekä useita luontoselvityksiä. Kaavan valmistelun aikana tehdään myös meluselvitys ja hulevesiselvitys.

## Maankäyttösopimus

Kaupungin ja yksityisten maanomistajien välillä laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimuksia. Maankäyttösopimuksissa sovitaan maanomistajien osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

## **Suunnittelualueen yleiset alueet**

Suunnittelualueen yleisten alueiden, kuten katujen ja puistojen, toteuttaminen tai muuttaminen vaatii omat suunnitelmansa. Katu- ja muut yleisten alueiden suunnitelmat laaditaan erillään kaavasta ja ne voidaan hyväksyä vasta kaavan hyväksymisen jälkeen.

## Kaavan valmistelu ja osalliset

Kaavaa valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä, ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Osallisia kaavan valmistelussa ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Tämän hankkeen osalta **osallisiksi** on arvioitu seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Hyvinvoinnin hallinto, Kasvatuksen ja opetuksen hallinto, Nuorisovaltuusto, Vanhusneuvosto, Vammaisneuvosto, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Digita Oy, Vapaa-ajan Museopalvelut (Turun Museokeskus), Vapaa-ajan Liikuntapalvelut, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepe-lastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristö-keskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaupunkirakentaminen, luvat ja valvonta, paikkatieto ja kaupunkimittaus sekä seudullinen joukkoliikenne.

### Aloitusvaihe

- Kaavatyö käynnistyy, kun kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt asemakaavan tavoitteet ja merkinnyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi.
- Vireille tulosta ilmoitetaan kuulutuksella.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään osallisille.
- Kaavahankkeeseen vaikuttavia tietoja ja lähtökohtia on tärkeä saada osallisilta heti hankkeen alkuvaiheessa. Näitä mielipiteitä toivotaan esitettävän **31.10.2022 mennessä**.

### Luonnosvaihe

- Valmistellaan kaavaluonnos kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi. Tavoitteena on, että luonnos valmistuu vuonna 2023.

### Ehdotusvaihe

- Hyväksytyn luonnoksen perusteella laaditaan kaavaehdotus.
- Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi, jona aikana kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen. Kaupunki arvioi, antaako muistutus aiheutta muuttoa kaavaehdotusta, ja laatii perustellut vastineet annettuihin muistutuksiin. Nähtävillä olosta julkaistaan kuulutus. Kaavaehdotus on nähtävänä Turku-Pisteessä ja internetissä (ks. yhteystiedot asiakirjan lopussa).
- Samaan aikaan nähtävillä olon kanssa kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot. Tavoitteellinen nähtävilläolo- ja lausuntoaika on vuoden 2024 alkupuoli.
- Valmistellaan kaavaehdotus kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi.

### Hyväksyminen

- Kaupunginvaltuusto päättää asemakaavan hyväksymisestä. Tavoitteellinen hyväksymisaika on vuoden 2024 loppupuoli.
- Tieto kaavan hyväksymispäätöksestä postitetaan erikseen vain niille, jotka sitä kaavan nähtävillä oloaikana kirjallisesti pyytävät ja ilmoittavat samalla osoitteensa.
- Kaupunginvaltuuston päätökseen on mahdollisuus hakea muutosta Turun hallinto-oikeudelta. Valitusaike on 30 päivää tiedoksisaannista. Asianosaisen ja muiden katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.
- Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan kuulutuksella.



## Tiedonsaanti ja osallistuminen kaavan valmisteluun

Parhaiten tiedonkulku toimii kaavan valmistelijan kautta. Jos haluatte esimerkiksi keskustella kaavahankkeesta tai tiedustella siitä jotain, voitte soittaa valmistelijalle tai lähettää hänelle sähköpostia.

Jos haluatte jättää kaavahankkeesta kirjallisen mielipiteen tai muistutuksen, sen voi lähettää postitse (osoite asiakirjan lopussa) tai osoitteeseen kaupunkisuunnittelu(at)turku.fi. Mielipiteitä voitte esittää koko kaavaprosessin ajan, mutta muistutuksia voi jättää vain kaavaehdotuksen ollessa nähtävillä. Mielipiteet ja muistutukset voi esittää vapaamuotoisesti, mutta kaavoituksen alkuvaiheessa voitte halutessanne hyödyntää myös tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa olevaa mielipidelmaketta. Kirjeitse tai sähköpostitse jätettyjen mielipiteiden ja muistutusten yhteydessä pyydämme aina mainitsemaan joko diaarinumeron 12987-2019, asemakaavatunnuksen 10/2022 tai työnimen Petreliuksenportti. Huomioitahan, että mielipiteet ja muistutukset ovat julkisia.

Kaavan etenemistä ja siihen liittyvää päätöksentekoa voi seurata internetissä (ks. tarkemmat tiedot yhteystiedoista). Osaan kaava-asiakirjoista voi käydä tutustumassa myös asiakaspalvelussa Turku-Pisteessä (Puolalankatu 5, 1. krs), esimerkiksi kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana. Asiakaspalveluun on mahdollista jättää mielipiteitä ja muistutuksia vaihtoehtona postittamiselle.

Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarvittaessa. Viimeisin versio on saatavissa internetistä kaavahaun kautta tai valmistelijalta.

## Yhteystiedot

### Kaavan valmistelija

Kaupunkiympäristö / Kaavoitus  
kaavoitusarkkitehti Satu Tiainen  
puhelin 040-1684810  
etunimi.sukunimi(at)turku.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](http://www.turku.fi/kuulutukset).

### Kaavahaku

Hankkeen etenemistä voi seurata internetistä osoitteessa [www.turku.fi/kaavahaku](http://www.turku.fi/kaavahaku). Valitsemalla aukeavalta sivulta kohdan "Vireillä eli valmistelussa olevat asemakaavat" ja syöttämällä hakukenttään kaavan työnimen Petreliuksenportti tai diaarinumeron 12987-2019, saa hankkeen näkyviin. Klikkaamalla otsikkoa avautuvat hankkeen yksityiskohtaiset tiedot. Kaupunkiympäristölautakunnan sekä kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston pöytäkirjoja voi lukea osoitteessa [www.turku.fi/paatoksenteko](http://www.turku.fi/paatoksenteko).

### Käyntiosoite ja asiakaspalvelu

Turku-Piste  
Puolalankatu 5, 1. krs  
Aukioloajat: ma-pe 9.00–12.00  
puhelin: (02) 2624 300  
sähköposti: kaupunkisuunnittelu(at)turku.fi

**Postiosoite**

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



**PETRELIUKSENPORTTI**  
**Mielipide kaavan valmistelusta**

 Diaarinumero: 12987-2019  
 Asemakaavatunnus: 10/2022

**Asemakaavanmuutos**

23.8.2022

 Kaupunginosa: Luolavuori  
 Osoite: Peltolantie 3

 Mielialomake pyydetään lähettämään **31.10.2022 mennessä** osoitteeseen: Kaupunkiympäristö,  
 Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus, Puolalankatu 5, PL 355, 20101 Turku

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

voitte jatkaa paperin toiselle puolelle

aika ja paikka

---

 nimi ja osoite  
 (tekstinen)

---