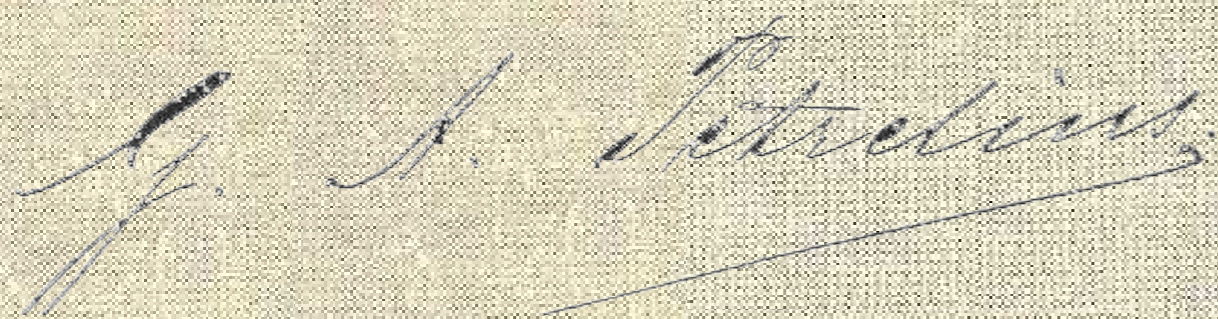


# PETRELIUKSENPORTTI 12987-2019



*J. A. Petrelius*

"Turun kaupungin kaunistaminen oli Petreliuksen jatkuvan kiinnostuksen kohde. Hän rahoitti mm. silloisen karun ja puuttoman Samppalinnanmäen muuttamisen kaupunkipuistoksi."

<http://www.gustafsberg.fi/414064008.html>

3532

LAUTAKUNTA 08/ 2024

**ARCO** ARCHITECTURE  
COMPANY



## S I S Ä L L Y S

---

### KAAVOITUSPROSESSI

Vaiheet

Asemakaavamuutoksen tavoitteet 2022

Selvitykset

### YLEISÖTILAISUUS

Esitellyt versiot

Vertailu: Rakennusmassat/ Toiminnot

### LAUTAKUNTA

Versiot päivitetty

### VERTAILU "PISTEET B" JA "LAMELLIT"

Asemapiirrokset ja laskelmat

Rakennusmassat/ Toiminnot

Asuinhuoneistojen avautumissuuntatarkastelu

Liikenne- ja liikkumiskaavio

Visualisointikuvat

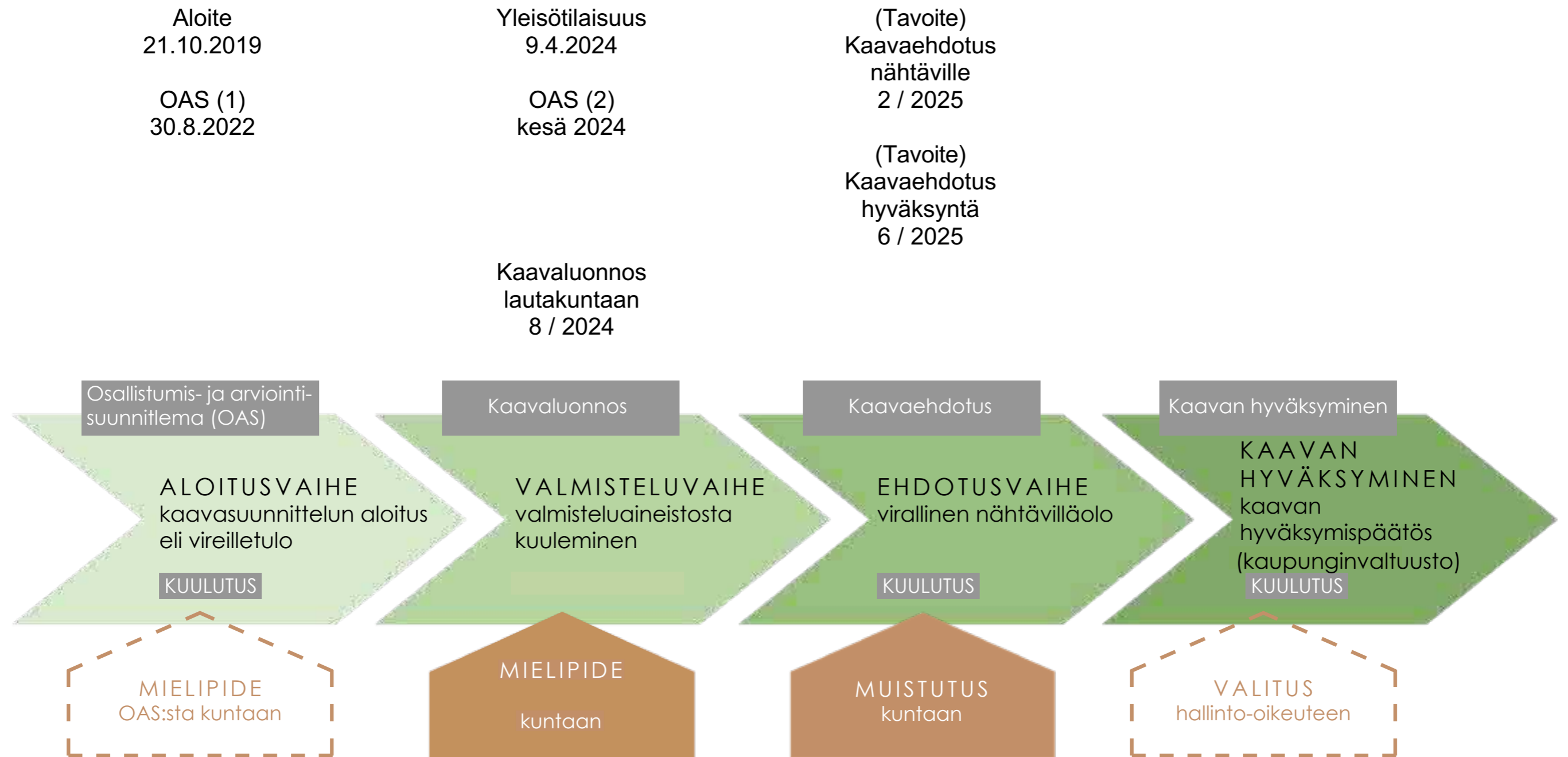
Google Earth -kuvaupotukset

Suunnittelun / konsultaation tavoitteet 2024

### YHTEISTYÖKUMPPANIT JA YHTEYSTIEDOT

# KAAVOITUSPROSESSIN VAIHEET

A



## OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) ja asetus (MRA) ohjaavat kaavoitusta. Kunnilla on velvollisuus järjestää osallistuminen ja ottaa vastaan mielipiteitä suunnitelmista.

# ASEMAKAAVA- MUUTOKSEN TAVOITTEET 2022

"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 ominaisluonnetta. Vanha lastenkotikotirakennus suojellaan.

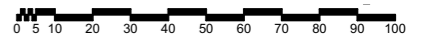
Suunnittelussa huomioidaan arvokkaat luontoalueet. Tontin halki järjestetään yleinen kävely-yhteys Honkamäenpuistoon eli vieressä sijaitsevaan metsään. Alustavien luonnosten perusteella alueelle voisi sijoittua enintään noin 1 100 asukasta. Suuri osa asunnoista suunnitellaan perheasunnoiksi, joissa on vähintään kaksi makuuhuonetta."

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
30.8.2022



Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa julkaistu alustava maankäyttöluonnos.

ASEMAPIIRROS 1:2000



28.6.2024  
PETRELIUKSENPORTTI  
sivu 04 / 21

# SELVITYKSET

# A

## SUUNNITELUA OHJAAVAT JA RAJOITTAVAT TEKIJÄT

(ei aikajärjestyksessä)

### LUONTOSELVITYKSET

#### 2020 luontoselvitys, Ympäristökonsultointi Jynx Oy

Luontoselvitys 2020, Jynx v.2020.

- Esiin nousivat turkoosilla merkityt luontokohteet sekä läntisen metsikön louhikot ja virkistyskäyttöarvo.  
-> Lopputulemana läntinen metsikkö suositeltiin jätettävän rakentamisen ulkopuolelle.

#### 2022 tarkempi luontoselvitys kaupungin pyynnöstä, Faunatica

Luontoselvitys 2022, Faunatica v.2022.

- Esiin nousivat linnunhernetikkukoin esiintymät, merkitty karttaan kirkkaan punaisella.

-> "Suositeltavaa on rajata linnunhernetikkukoin elinpaikka maastossa niin, että se ei rakentamisen yhteydessä tuhoudu."

#### 2022 lausunto toimintavaihtoehtoista tikkukoiesiintymän suhteen, Faunatica

Selvitys linnunhernetikkukoi, Faunatica 115/2022, v.2022.

-> Vaihtoehtojen etsimisestä huolimatta kaupungilta tuli lopulta ohjeistus, että koska Turun kaupunki on tehnyt linjauksen suojella kaikki uhanalaiset luontoesiintymät, nämäkin tikkukoiesiintymät tulee suojella, esim. lajin siirtäminen toiseen esiintymään ei ole ratkaisu.

-> Kirkkaan vihreä alue on määrätynyt tätä silmällä pitäen, pinta-ala yli 10 000 m<sup>2</sup>. Tikkukoiesiintymien lähellä voi olla vain 1-2 kerroksista rakentamista.

### Rakennushistoriallinen selvitys (RHS), Ark-byroo 2022

Lausunto Kelan kiinteistöstä - Rakennushistoriallinen selvitys, Ark-byroo, v.2022.

Kuntoutustutkimuskeskuksen todetaan edustavan tyypillistä, ajalleen ominaista laitosrakentamista. Piha-alueet sekä rakennuksen ulkomuoto ja julkisivujen ilme ovat hyvin säilyneitä. Lisäksi rakennuksen sisätiloista hallintosiiven edustustilat, sekä yleisesti käytävä-, aula-, ja wc-tiloja on jossain määrin säilynyt alkuperäisinä. Rakennuksen tai sen osien tai tilojen varsinaiseen suojeluun selvityksessä ei oteta kantaa. Lopputulemana selvityksessä päädytään siihen, että kuntoutustutkimuskeskuksen toimintamuoto on ollut historiallisesti poikkeuksellinen. Tämän toiminnan muistaminen alueen suunnittelussa olisi suotavaa esimerkiksi paikan nimistössä ja mahdollisessa aluetaiteessa.

### MUSEON LAUSUNTO

Museopalvelut 9.2.2022.

"Museokeskus näkee käytettävissä olevien tietojen perusteella (l.RHS:n perusteella) rakennuksella olevan kulttuurihistoriallista arvoa ja katsoo, että rakennuksen tuleva käyttötarkoitus tulee miettiä niin, että tulevassa asemakaavassa rakennuksen keskeisimmät osat voidaan merkitä suojelukohteeksi.

Samalla tontilla oleva Gustafsborgin entinen lastenkotirakennuksella on myös kulttuurihistoriallista arvoa. Rakennus on jo merkitty säilytettäväksi kohteeksi Turun kaupungin yleiskaavassa ja rakennus tulee suojella asemakaavanmuutoksen yhteydessä.

-> lausunnon perusteella on esitetty versio, jossa osa rakennuksesta olisi säästetty, mutta tämä luonnos ei ole johtanut pidemmälle. Kaavatyo on jatkunut koko ajan siltä pohjalta, että koko Kelan kiinteistö purettaisiin.

### LIIKENNESUUNNITTELIJAN KOMMENTIT

Suunnitelmista on pyydetty lausuntoja liikennekonsultilta koskien kulloistakin luonnosta ja sen liikennejärjestelyjä, lähtökohtaisesti kaksi ajoliittymää Peltolantieltä ja yksi ajoliittymä Ruiskadulta on ok, sisäiset liikenne- ja ratkaisut tulee ratkaista tarkentavassa suunnittelussa.

### OLEVA VESIJOHTO ALUEELLA

Jatke Oy on esittänyt, että putki ei saa rajoittaa suunnittelua liikaa, joten suunnittelu on tehty siltä pohjalta, että se siirtyy pois alueelta.

### HULEVESIRATKAISUT

- Läheisestä metsästä tulevien valumavesien huomiointi suunnittelussa.

- Purettavien kiinteistöjen alta vapautuvat maa-alueet yleensä hyviä alustoja perhosniityille tms, näitä ohjeistettu hyödyntämään suunnittelussa.

### OLEVAT PUUT

- Yleisenä kaavoituksen ohjeistuksena on saatu, että olevia puita tulisi tontilla pyrkiä säästämään mahdollisimman paljon.

- Kaupungilta saatu 05/ 2024 puustoselvitys.

### PÄIVÄKODIN SUUNNITELMAT

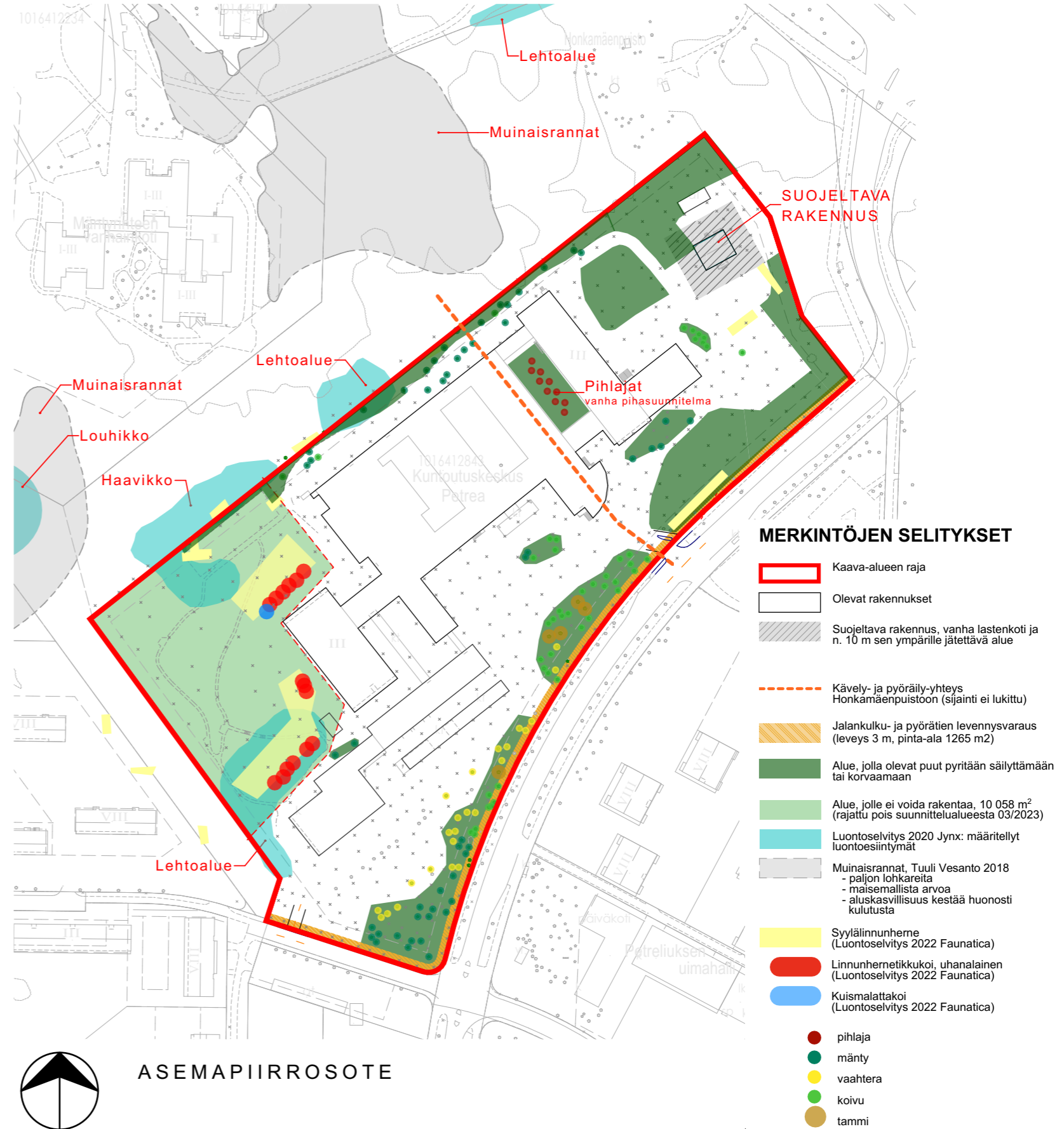
2023 keväällä saatu kaupungilta tarkennetut tiedot päiväkotisuunnitelmista alueelle, 2200 kem<sup>2</sup>/ piha-alueetta 3400 m<sup>2</sup>.

### JALANKULUN JA PYÖRÄILYN VÄYLÄ

Kaupungin liikennesuunnittelulta saatu tieto levennysvarauksesta (leveys 3 m, pinta-ala 1265 m<sup>2</sup>) liittyen pyöräilyverkon uudistamiseen ja kevyen liikenteen väylästä parantamiseen.

### MELUSELVITYS

A-Insinöörit, selvityksessä 06/2024.



ASEMAPIIRROSOTE

## Y L E I S Ö T I L A I S U U S

---

0 4 / 2 0 2 4

# ESITELLYT VERSIOT

A

ALUEVISUALISOINTIKUVA LOUNAASTA  
VIITESUUNNITELMA, KESÄ / KLO 10



"PISTEET"



"KORTTELIT"



"LAMELLIT"

# VERTAILU: RAKENNUSMASSAT/TOIMINNOT



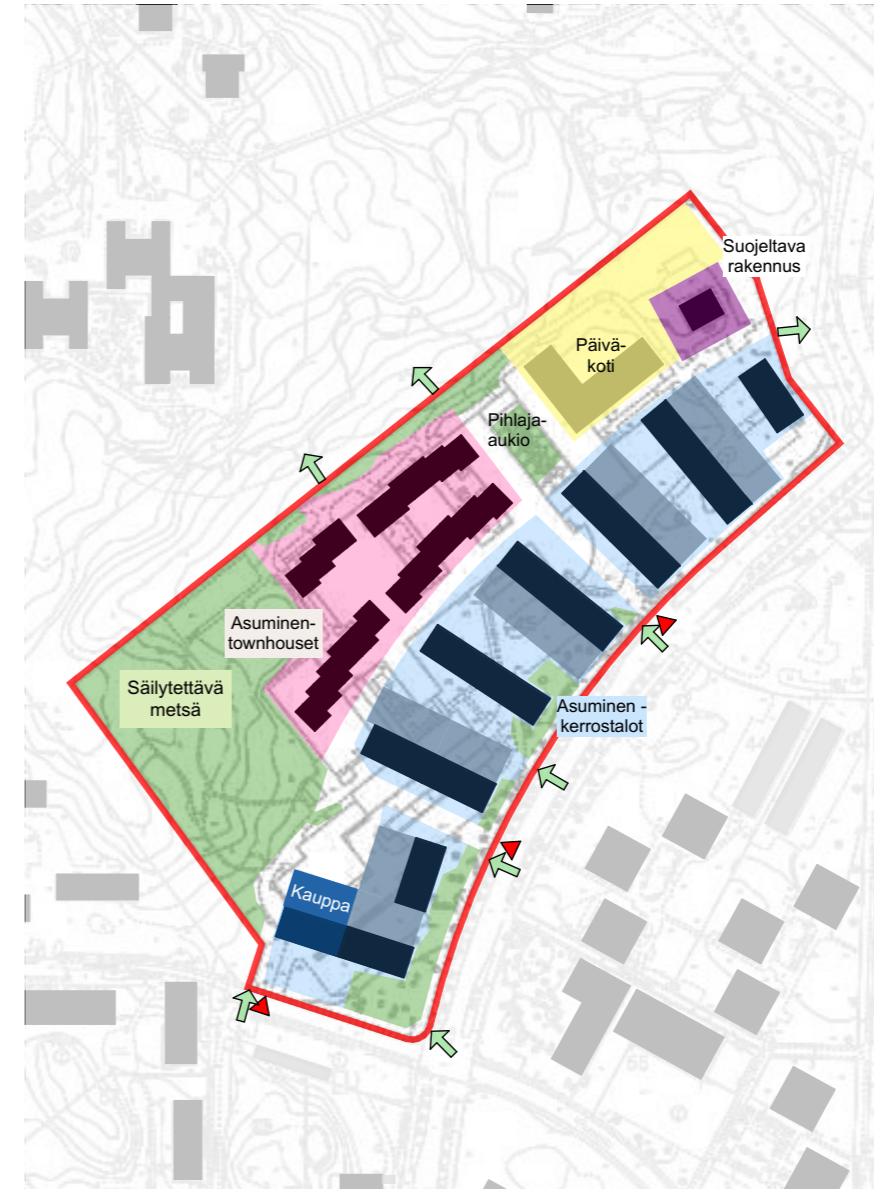
"PISTEET"

Kokonaisrak. oik. 54 000 ... 57 500 kem<sup>2</sup>,  
josta asumista 52 000 ... 54 500 kem<sup>2</sup>



"KORTTELIT"

Kokonaisrak. oik. 53 500 ... 57 500 kem<sup>2</sup>,  
josta asumista 51 500 ... 54 200 kem<sup>2</sup>



"LAMELLIT"

Kokonaisrak. oik. 50 000 ... 55 500 kem<sup>2</sup>,  
josta asumista 48 500 ... 53 000 kem<sup>2</sup>

## MERKINTÖJEN SELITYKSET

- SUUNNITTELUALUE
- ASUMINEN - KERROSTALOT
- ASUMINEN - TOWNHOUSEET
- PÄIVÄKOTI
- PÄIVITTÄISTAVARAKAUPPA
- TÄRKEÄT LUONTOALUEET
- SUOJELTAVA RAKENNUS
- OLEVAT RAKENNUKSET
- OLEVAT KATOKSET JA RAKENNELMAT
- AJO-, JALANKULKU- JA/TAI POLKUPYÖRÄREITTI / VIHERALUE
- AJONEUVOLIITTYMÄ
- JALANKULUN JA PYÖRÄILYN LIITTYMÄ
- UUDET ASUINRAKENNUKSET
- UUDET PYSÄKÖINTIHALLIT



## L A U T A K U N T A

---

08 / 2024

# VERSIONIT PÄIVITETTY

ALUEVISUALISOINTIKUVA LOUNAASTA  
VIITESUUNNITELMA, KESÄ / KLO 10

A



"PISTEET"



"PISTEET B"



"LAMELLIT"

Versio "Pisteet B" vastaa toimintojen sijoittumisen osalta Lamellit-versiota.  
Asuinkerrostalojen massoittelu jatkaa Petreliuksen alueen olevaa typologiaa.

## V E R T A I L U

---

"P I S T E E T B" / "L A M E L L I T"

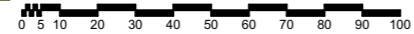
# VERTAILU: ASEMAPIIRROKSET



"PISTEET B"



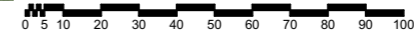
ASEMAPIIRROS 1:2000



"LAMELLIT"



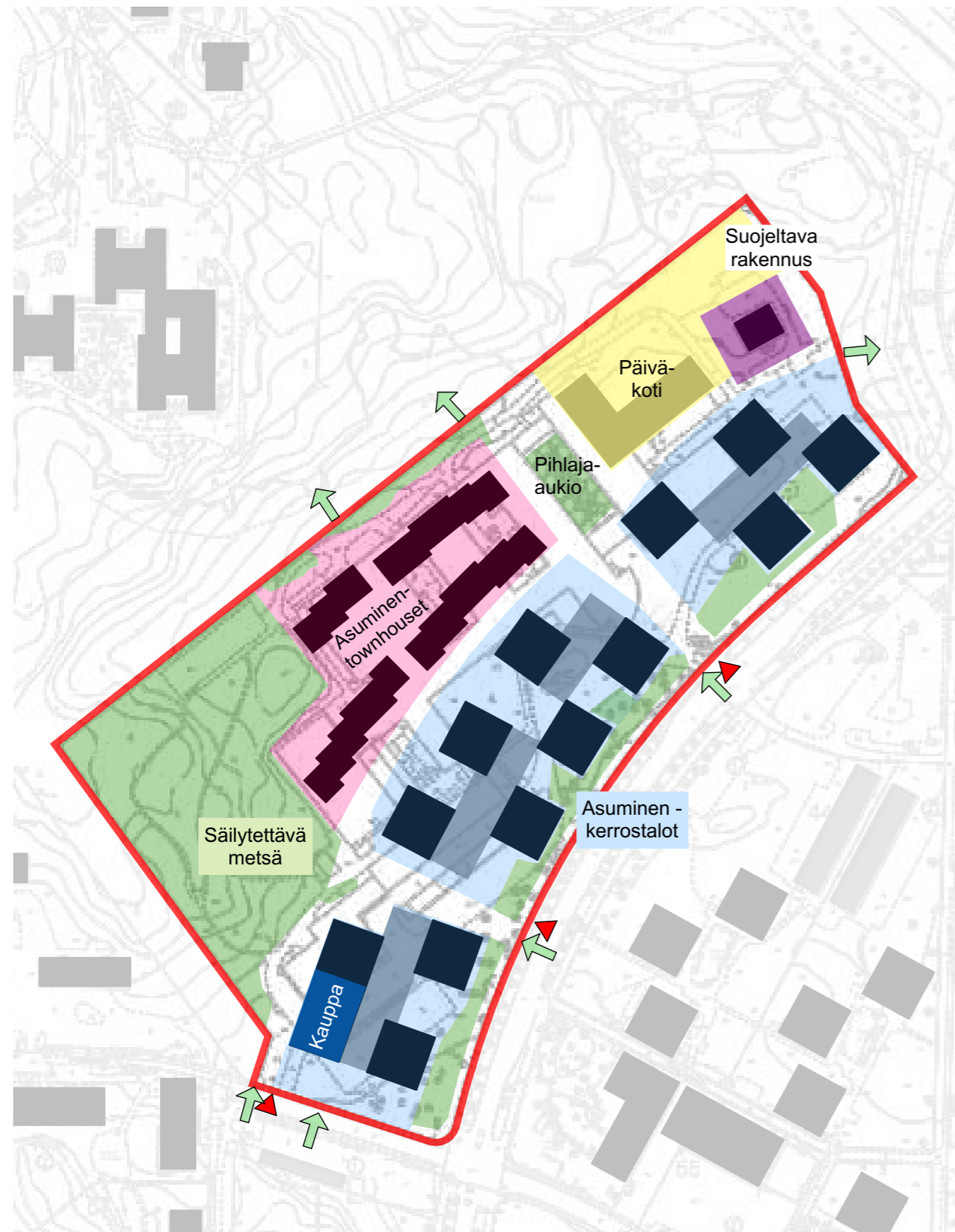
ASEMAPIIRROS 1:2000



# VERTAILU: RAKENNUSMASSAT/TOIMINNOT

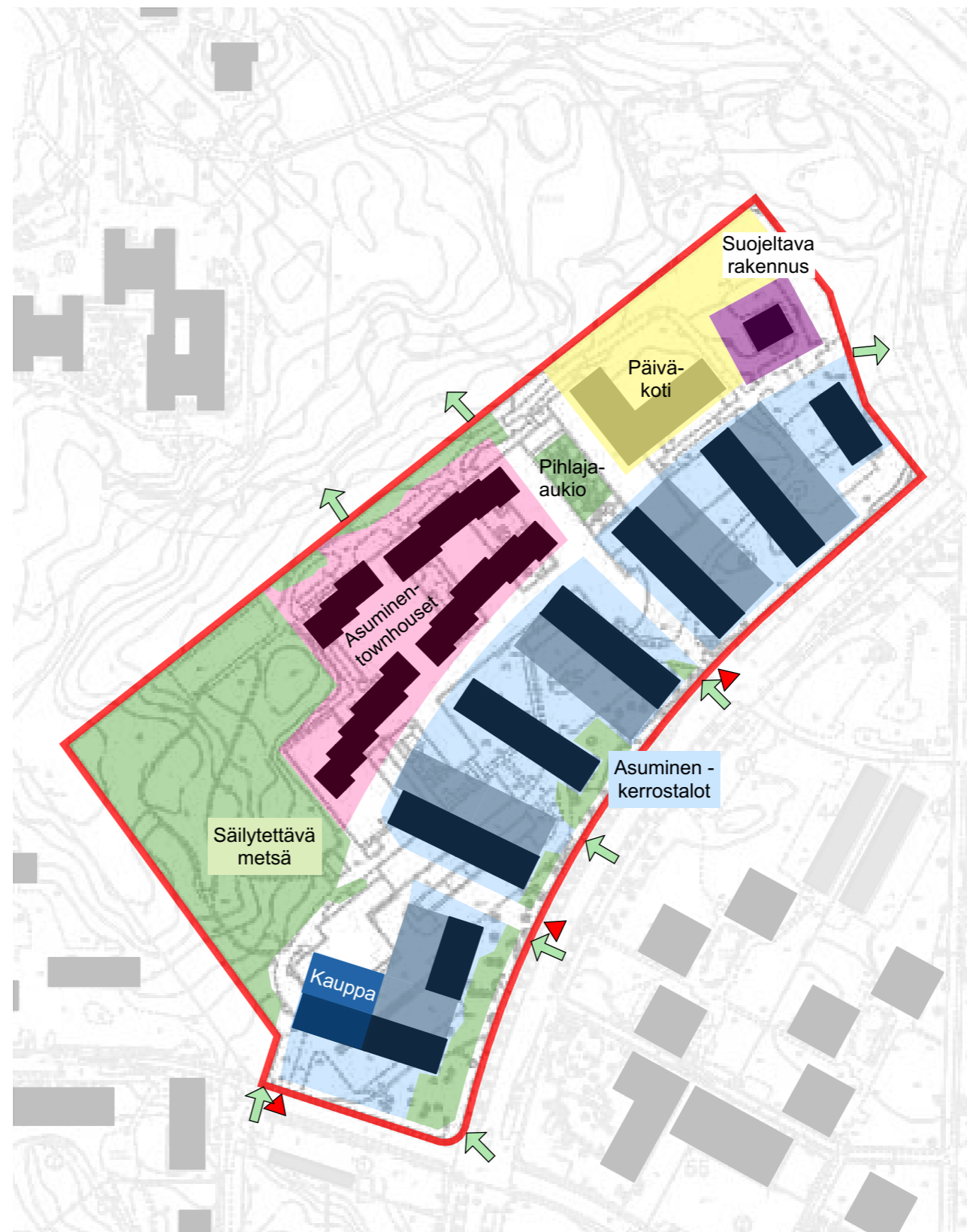


## "PISTEET B"



Kokonaisrak. oik. 51 563 kem<sup>2</sup>,  
josta asumista 48 350 kem<sup>2</sup>  
Tontin mitattu pinta-ala 58 168 m<sup>2</sup>  
-> tonttitehokkuusluku e=0,89

## "LAMELLIT"



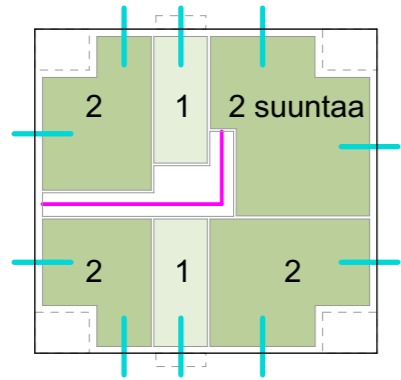
Kokonaisrak. oik. 51 363 kem<sup>2</sup>,  
josta asumista 48 300 kem<sup>2</sup>  
Tontin mitattu pinta-ala 58 168 m<sup>2</sup>  
-> tonttitehokkuusluku e=0,88

### MERKINTÖJEN SELITYKSET

- SUUNNITTELUALUE
- ASUMINEN - KERROSTALOT
- ASUMINEN - TOWNHOUSEET
- PÄIVÄKOTI
- PÄIVITTÄISTAVARAKAUPPA
- TÄRKEÄT LUONTOALUEET
- SUOJELTAVA RAKENNUS
- OLEVAT RAKENNUKSET
- OLEVAT KATOKSET JA RAKENNELMAT
- AJO-, JALANKULKU- JA/TAI POLKUPYÖRÄREITTI / VIHERALUE
- AJONEUVOLIITTYMÄ
- JALANKULUN JA PYÖRÄILYN LIITTYMÄ
- UUDET ASUINRAKENNUKSET
- UUDET PYSÄKÖINTIHALLIT

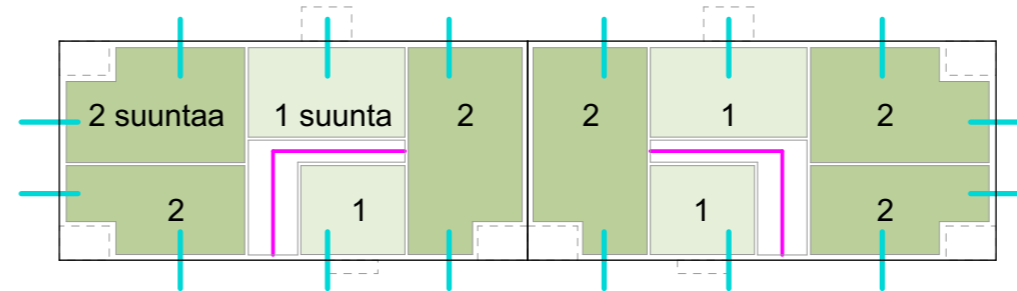
# VERTAILU: ASUINHUONEISTOJEN AVAUTUMISSUUNTATARKASTELU

## "PISTEET B"



periaate asuntojen avautumisesta

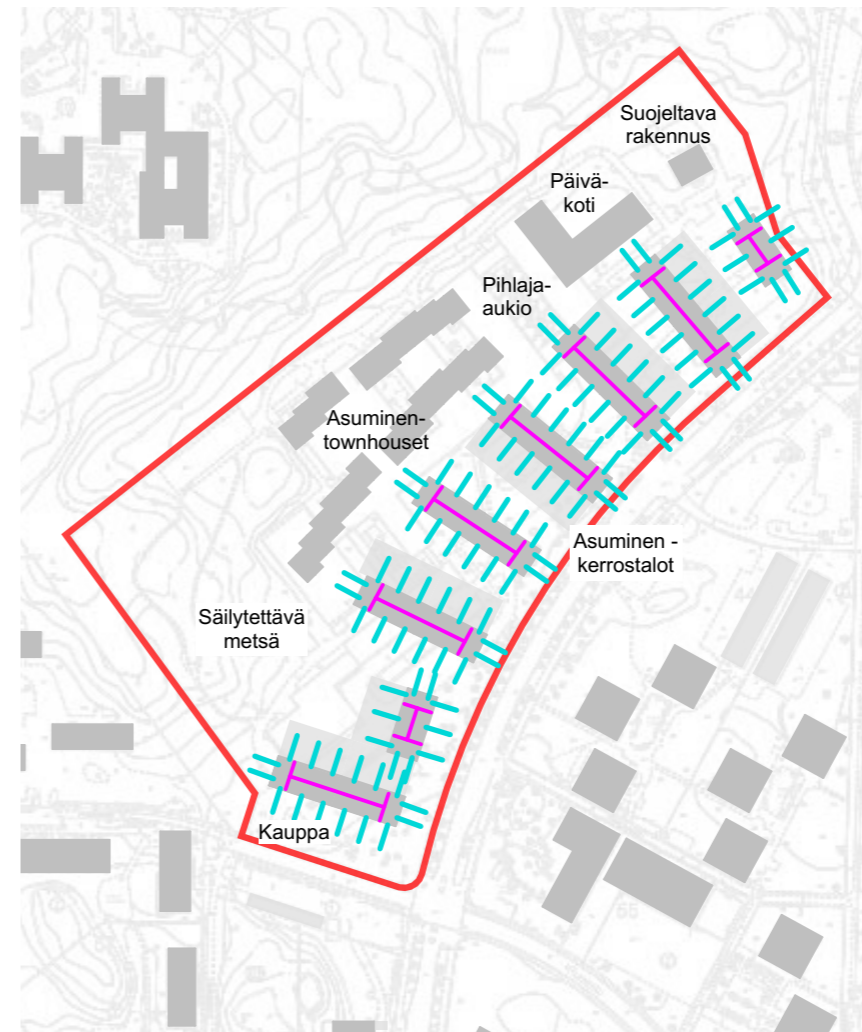
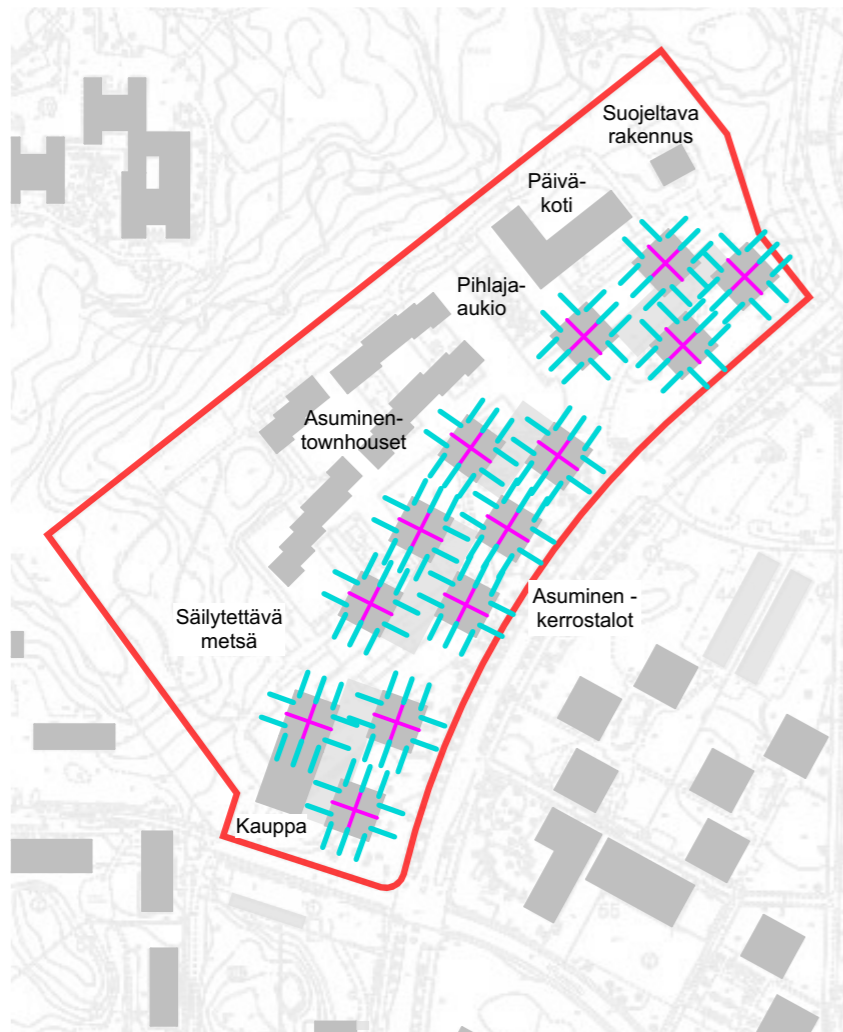
## "LAMELLIT"



periaate asuntojen avautumisesta

### MERKINTÖJEN SELITYKSET

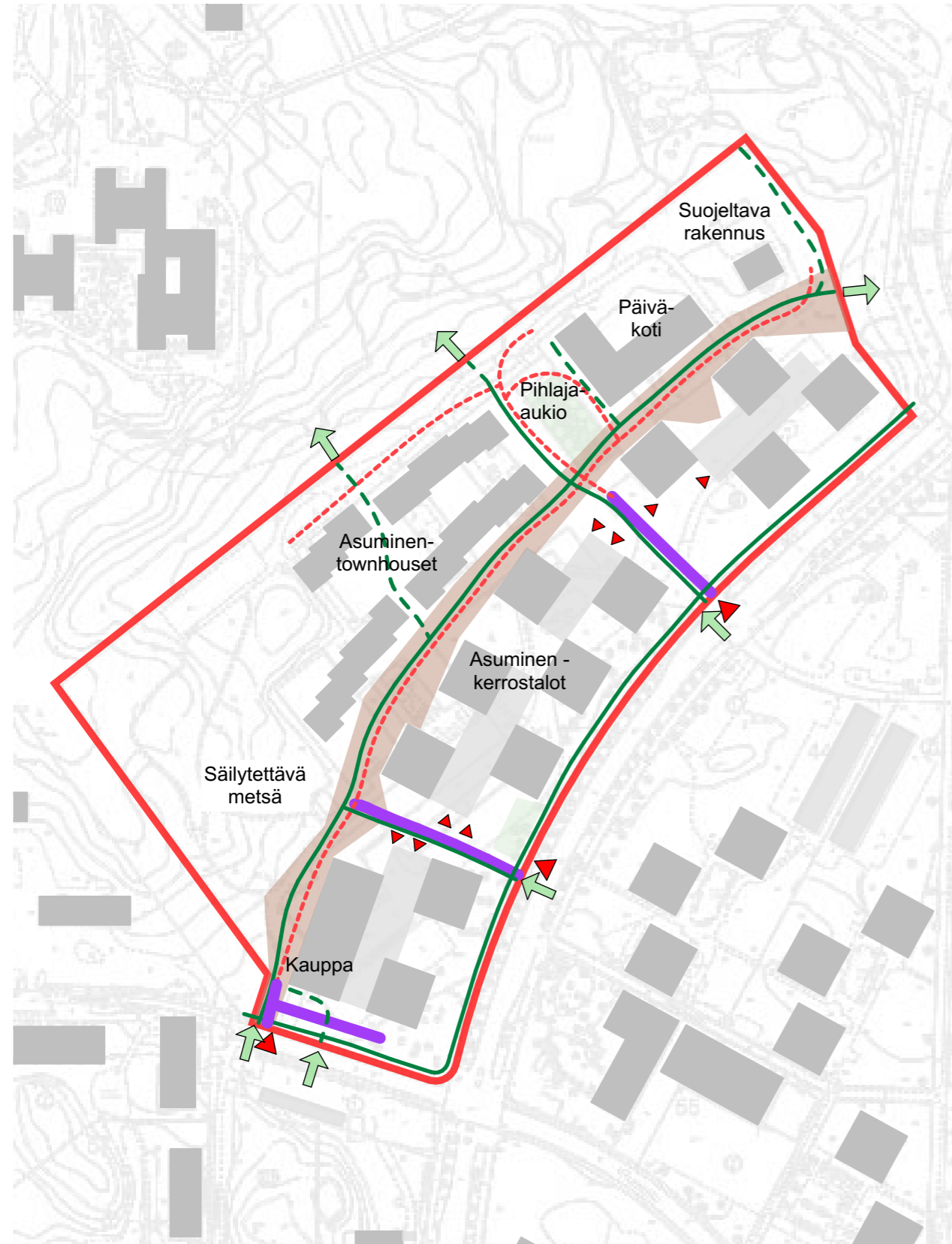
- SUUNNITTELUALUE
- RAKENNUKSET
- KATOKSET JA RAKENNELMAT
- OHJEELLINEN HUONEISTOJAKOPERIAATE
- NÄKYMÄ- / AVAUTUMISSEKTORIT



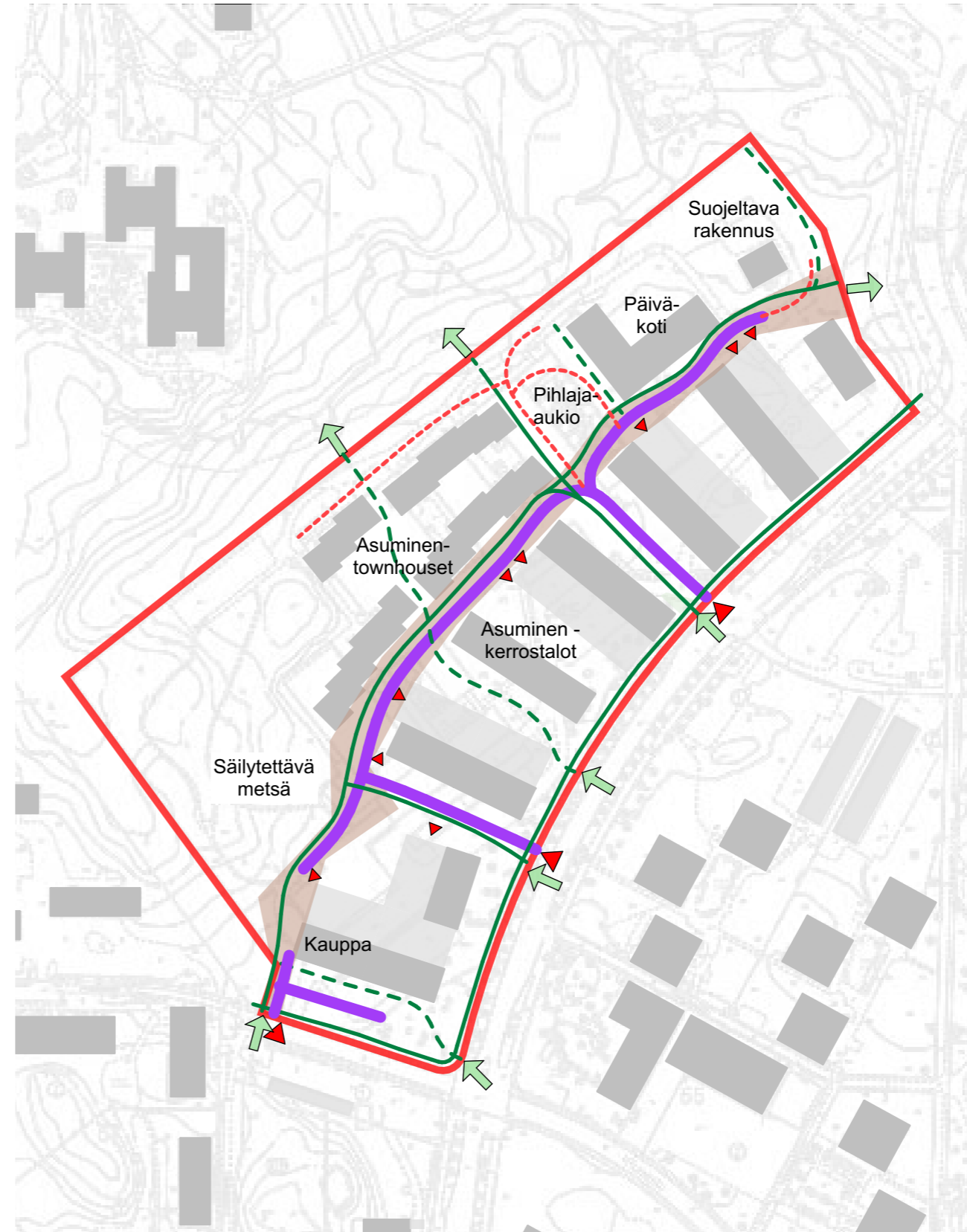
# VERTAILU: LIIKENNE- JA LIIKKUMISKAAVIO

A

"PISTEET B"



"LAMELLIT"



## MERKINTÖJEN SELITYKSET

- SUUNNITTELUALUE
- RAKENNUKSET
- KATOKSET JA RAKENNELMAT
- PIHAKATU
- AJONEUVOLIITTYMÄ
- PARKKIHALLIEN SISÄÄNAJO
- LIIKENNEMÄÄRÄ KORKEA
- LIIKENNEMÄÄRÄ MATALA
- JALANKULUN JA PYÖRÄILYN LIITTYMÄ
- JALANKULKU JA PYÖRÄILY
- JALANKULKU



"PISTEET B"  
VISUALISOINTIKUVA LUOTEESTA,  
VIITESUUNNITELMA, KESÄ KLO 10



"LAMELLIT"  
VISUALISOINTIKUVA LUOTEESTA,  
VIITESUUNNITELMA, KESÄ KLO 10



"PISTEET B"  
VISUALISOINTIKUVA KOILLISESTA,  
VIITESUUNNITELMA, KESÄ KLO 10



"LAMELLIT"  
VISUALISOINTIKUVA KOILLISESTA,  
VIITESUUNNITELMA, KESÄ KLO 10



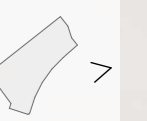


"PISTEET B"  
VISUALISOINTIKUVA IDÄSTÄ  
VIITESUUNNITELMA, KESÄ KLO 10



A

"LAMELLIT"  
VISUALISOINTIKUVA IDÄSTÄ  
VIITESUUNNITELMA, KESÄ KLO 10



"PISTEET B"  
VISUALISOINTIKUVA PARVEKKEELTA  
VIITESUUNNITELMA, KESÄ KLO 10



"LAMELLIT"  
VISUALISOINTIKUVA PARVEKKEELTA  
VIITESUUNNITELMA, KESÄ KLO 10



"PISTEET B"  
VISUALISOINTIKUVA KAAKOSTA  
VIITESUUNNITELMA, KESÄ KLO 10



"LAMELLIT"  
VISUALISOINTIKUVA KAAKOSTA  
VIITESUUNNITELMA, KESÄ KLO 10



"PISTEET B"  
VISUALISOINTIKUVA PELTOLANTIETÄ  
VIITESUUNNITELMA, KESÄ KLO 10



"LAMELLIT"  
VISUALISOINTIKUVA PELTOLANTIETÄ  
VIITESUUNNITELMA, KESÄ KLO 10





"PISTEET B"  
ALUENÄKYMÄ IDÄSTÄ,  
GOOGLE EARTH -KUVAUPOTUS



"LAMELLIT"  
ALUENÄKYMÄ IDÄSTÄ,  
GOOGLE EARTH -KUVAUPOTUS



"PISTEET B"  
ALUENÄKYMÄ ETELÄSTÄ, LUOLAVUORENPUISTOSTA  
GOOGLE EARTH -KUVAUPOTUS



"LAMELLIT"  
ALUENÄKYMÄ ETELÄSTÄ, LUOLAVUORENPUISTOSTA  
GOOGLE EARTH -KUVAUPOTUS

# SUUNNITTELUN / KONSULTAATION TAVOITEASETELU 2024



Hulevesiratkaisut



Päiväkoti

Luoda aikaa kestävä kokonaisratkaisu, jonka nimittäjiä ovat:

- identiteetiltään tunnistettava ja arkkitehtuuriltaan puhutteleva korttelikonaisuus
- rakennetun ja rakentamattoman ympäristön yhteensovitus (rakennukset, puistot, luonnontila)
- jalankulun sekä pyöräilyn luontevat reitistöt alueelle, alueella ja alueelta
- eri asumismuotojen (kerrostalo, townhouse), mittakaavan (yksiöt, perheasunnot) sekä hallinnan (omistus, vuokra) variaatiot
- eri toimintojen (päivittäistavarakauppa) sekä palvelujen (päiväkoti) sijoittuminen ja sijoittaminen alueelle
- olevan viher- ja eliöstöympäristön huomioiminen ja sitä täydentävän maisema-arkkitehtuurin merkittävä rooli



Townhouset



Pihakatu



Kerrostalot



Päivittäistavarakauppa



Säilytettävä metsä



Suunnitelmissa säilytettävä pihlajapiha  
kuva: Kansaneläkelaitoksen kuntoutustutkimuskeskus,  
Rakennushistoriaselvitys. Ark-Byroo 2021.

# JATKE

LÄNSI-SUOMI OY  
Linnankatu 50, FI - 20100 Turku, Finland  
010 773 7000 / [www.jatke.fi](http://www.jatke.fi)

Petri Reunanen. Toimitusjohtaja Jatke Länsi-Suomi Oy  
+35840 511 0106 / [petri.reunanen@jatke.fi](mailto:petri.reunanen@jatke.fi)

Juha Uotila. Asiakkuus- ja kaupunkikehitysjohtaja  
+358 50 344 3259 / [juha.uotila@jatke.fi](mailto:juha.uotila@jatke.fi)

# ARCO

Eerikinkatu 12 B. kattokrs. FI - 20100 Turku, Finland  
+358 2 251 555 / +358 9 584 22103 / [www.arco.fi](http://www.arco.fi)

Työryhmä

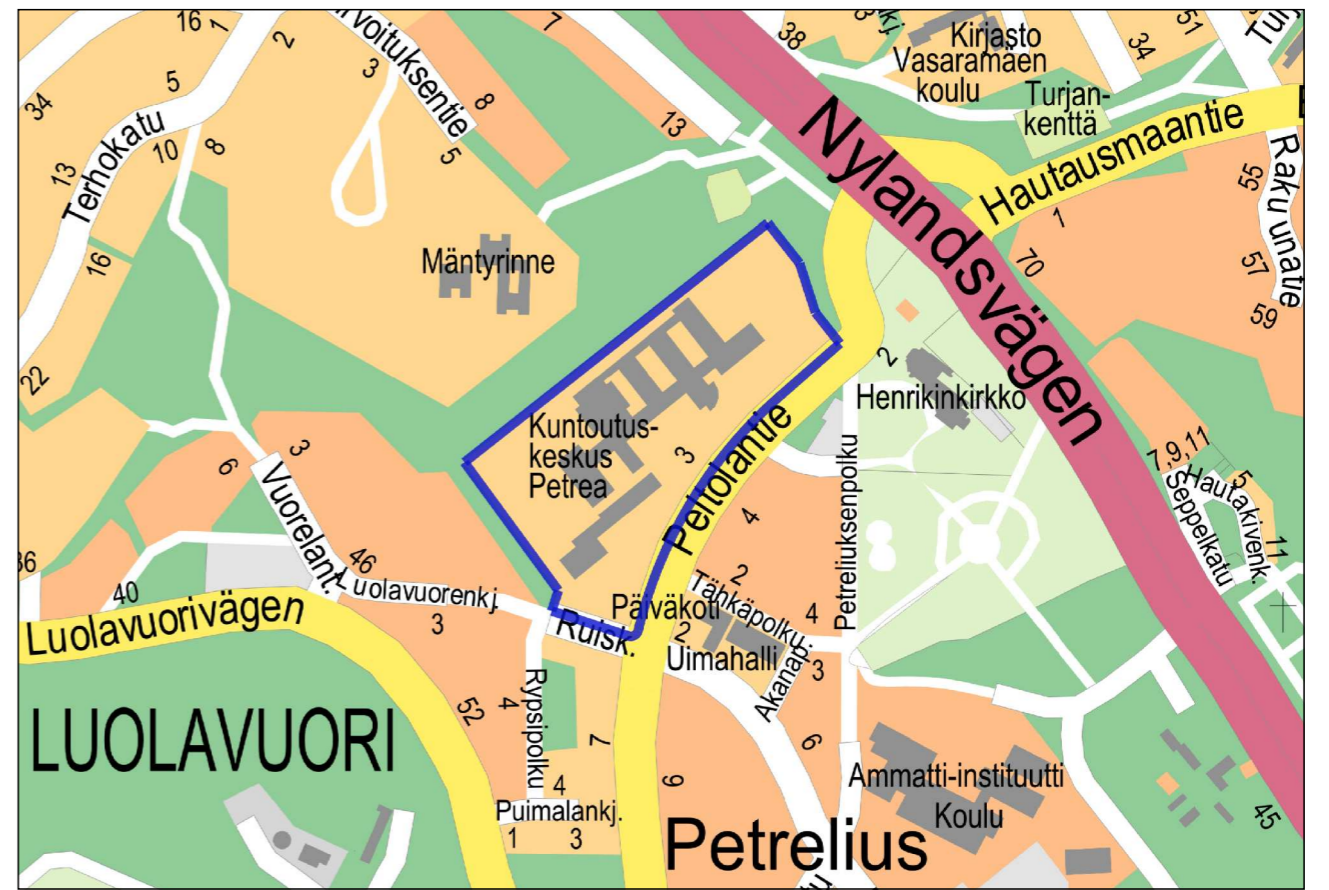
Janne Helin. Area Director Turku  
+358 40 0639 581 / [janne.helin@arco.fi](mailto:janne.helin@arco.fi)

Tuulikki Pelkonen. Project Construction Architect  
+358 40 769 9115 / [tuulikki.pelkonen@arco.fi](mailto:tuulikki.pelkonen@arco.fi)

Juha Randelin. Architect  
Henna Saveljeff. Junior Construction Architect  
Doris Välikangas. Junior Designer  
Ville Saastamoinen. Design Assistant



ILMAKUVA © Turun kaupunki



SIJAINTIKARTTA © Turun kaupunki



POISTUVA KAAVA © Turun kaupunki

<b>TURKU</b>		<b>ÅBO</b>	ASEMAKAAVATUNNUS DETALJEPLANEBETECKNING	10/2022
TYÖNIMI ARBETSNAMN		Petreliuksenportti	DIAARINUMERO DIARIENUMMER	12987-2019
OSOITE ADRESS		Peltolantie 3	MITTAKAAVA SKALA	1:2000
<b>PETRELIUKSENPORTTI</b>				
MAASTONTARKISTUS, I VAIHE:LUONNOS TERRÄNGGRANSKNING, I SKEDET:UTKAST			KYLK HYVÄKSYNYT GODKÄND AV SMND 10.9.2024 § 313	
<b>KAUPUNKIYMPÄRISTÖ • KAUPUNKISUUNNITTELU JA MAAOMAISUUS • KAAVOITUS STADSMILJÖ • STADSPLANERING OCH MARKEGENDOM • PLANLÄGGNING</b>				
<b>LUONNOS</b> UTKAST		PIIRTÄJÄ RITARE	Anni Reinikainen, Arkkitehtuuriosto B & M VALMISTELIJA BEREDARE	
TURKU ÅBO		Henna Dufva	Satu Tiainen	
28.6.2024		Maankäyttöjohtaja Markanvändningsdirektör	<i>Jyrki Lappi</i> Jyrki Lappi	