



” R A T A P I H A N K A T U 5 1 ”

ASEMAKAAVANMUUTOS
Diaarionumero 3467-2013
Asemakaavatunnus 8/2013

SELOSTUS
27.9.2013
Muutettu 10.3.2014

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 27. päivänä syyskuuta 2013 päivättyä ja 10. päivänä maaliskuuta 2014 muutettua asemakaavakarttaa. **"Ratapihankatu 51" (8/2013)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1

Tunnistetiedot

ASEMAKAAVANMUUTOS KOSKEE:

Kaupunginosa:	062 ISO-HEIKKILÄ	STORHEIKKILÄ
Kortteli:	18	18
Tontti:	4	4
Kadut:	Koulukatu Ratapihankatu (osa)	Skolgatan Bangårdsgatan (del)

ASEMAKAAVANMUUTOKSELLA MUODOSTUVA TILANNE:

Kaupunginosa:	062 ISO-HEIKKILÄ	STORHEIKKILÄ
Kortteli:	18 (osa)	18 (del)
Kadut:	Koulukatu Ratapihankatu (osa)	Skolgatan Bangårdsgatan (del)

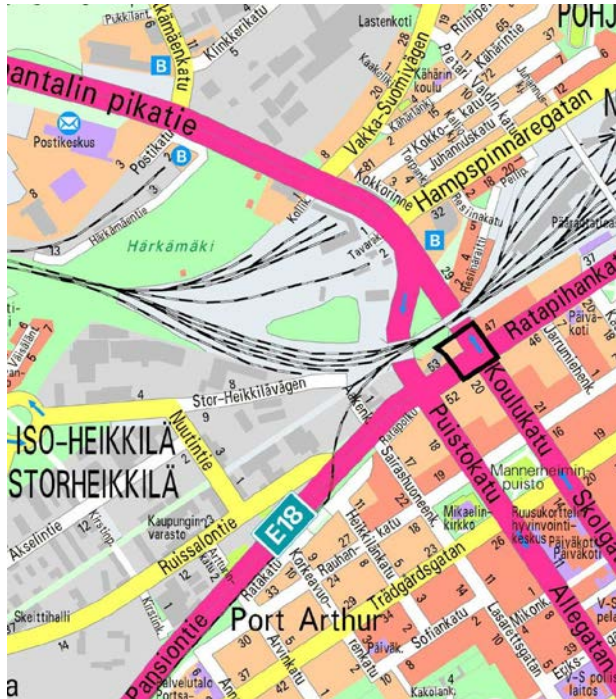
Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijaonmuutos:
Iso-Heikkilä 18.-5

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristötoimialan kaavoitusyksikössä:
Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000.
Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Laurent Druey (laurent.druey@turku.fi).

1.2

Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle Iso-Heikkilän kaupunginosaan. Suunnittelualuetta rajaavat Ratapihankatu kaakossa, Koulukatu koillisessa ja VR:n rata luoteessa. Alueen pinta-ala on 6348 m².



Kaava-alueen rajaus

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavamutoksen tavoitteena on luoda edellytykset kahden asuinkerrostalon rakentamiselle.

1.5 Selostuksen liiteasiakirjat

1. Asemakaavanmuutosehdotus, kartta 10.3.2013
2. Tilastolomake
3. Meluselvitys, Promethor, 26.8.2013
4. Tärinäselvitys, Promethor, 26.8.2013
5. Liikenneselvitys, Pöyry, 3.5.2013
6. Selvitys "Turun Ratapihan VAK-riskitaso ja kerrostalojen toteuttamisedellytykset osoitteessa Ratapihankatu 51", Gaia Group Oy, 13.12.2013

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavanmuutos on laadittu Skanska Talonrakennus Oy:n tekemän aloitteen (19.3.2013) pohjalta.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 23.4.2013.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on julkaistu 8.5.2013.

Alueelle on laadittu erilaisia korttelisuunnitelmia, joiden pohjalta on valmisteltu kaavaehdotus.

Asemakaavanmuutoksen vireilletulo on kuulutettu 18.5.2013.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 28.10.-26.11.2013 välisenä aikana

Asemakaavamutoksesta on pyydetty lausunnot 8.11.2013 mennessä.

2.2 Asemakaava

Asemakaavanmuutoksessa on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK-1) rakennusoikeutta yhteensä 6 750 k-m², joka vastaa tonttitehokkuutta $e = 2,43$.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee noin 400 metriä rautatieasemasta ja Kauppatorille on matkaa noin 1,4 km. Alue toimii nykyisin naapurikiinteistön pysäköintialueena. Viereisellä tontilla sijaitsee liike- ja toimistorakennus (ent. "Turun Muna").



Kaava-alue etelästä (muutosalueen rajausta valkoisella)



Kaava-alue idästä

3.1.2 Luonnonympäristö

Tontin koilliskulmassa, Koulukadun varrella kasvaa muutama lehtipuu. Muuten alue on pääosin asfaltin peitossa. Maaperä on pääosin noin 10 metriä syvää savea.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva ja yhdyskuntarakenne

Suunnittelualueesta kaakkoon, Ratapihankadun varrella, on Port Arthurin alueen pohjoisin puutalokortteli. Keskustan suunnalla, Koulukadun varrella sijaitsee vastapäisessä korttelissa 1940-luvulla rakennettu VR:n asuinkerrostalo. Viereisellä tontilla sijaitsee 4- ja 7-kerroksinen toimisto- ja liikerakennus (entinen ”Turun Muna”).

Palvelut

Muutosalueesta on muutaman sadan metrin kävelymatka lähimpiin päivittäistavaraliikkeisiin. Keskustan palvelut sijaitsevat noin kilometrin etäisyydellä.

Liikenne

Muutosalue – korttelin 18 itäpää – sijaitsee Koulukadun, Puistokadun, Ratapihankadun ja ratapihan rajaamalla alueella. Kaikki aluetta ympäröivät kadut ovat monikaistaisia ja liikennemääriltään keskustan vilkkaimpia. Ratapihankadun ja Koulukadun sekä Ratapihankadun ja Puistokadun risteykset ovat keskustan ruuhkaisimpia liittymiä. Risteyksissä on valo-ohjaus.

Muutosalueelta on jalankulkuyhteys Koulukadun risteyksessä vain Ratapihankadun poikki, Koulukadun yli ei ole suojatietä. Ratapihankadun ylittävällä pitkällä suojatiellä ei ole keskisaareketta, ja samaan aikaan jalankulkijoiden vihreän valon kanssa vasemmalle kääntyvien autojen vuoksi katu on turvaton ylittää. Jalankulkuyhteys lähimpään päivittäistavarakauppaan Köydenpunojankadulle edellyttää kiertämistä kolmen suojatien kautta ja on siksi huono.



Koulukadun ja Ratapihankadun risteys

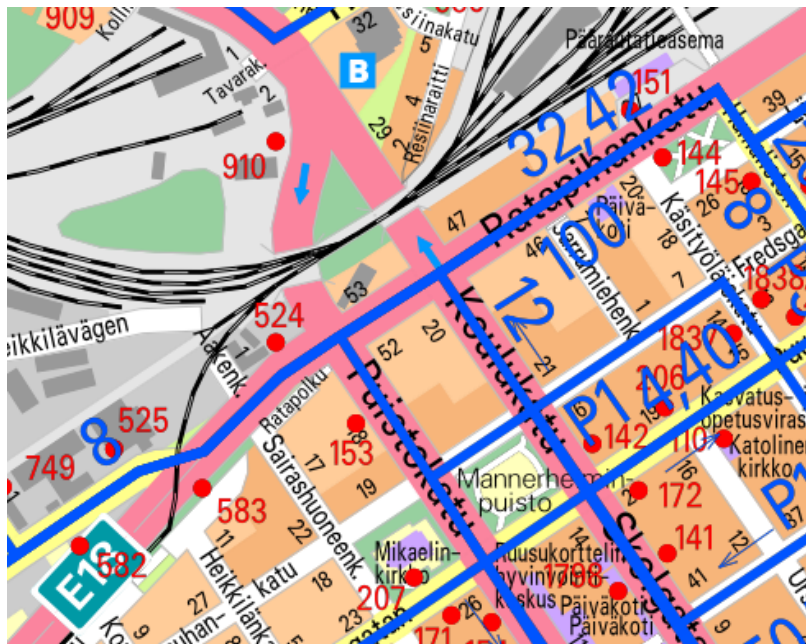
Puistokadun ja Ratapihankadun risteyksessä on korttelista 18 suojatie vain Puistokadun poikki. Ratapihankadun yli johtava suojatie on Puistokadun toisella puolella. Ratapihankadun ylittävällä suojatiellä on noin 2 metriä leveä keskisaareke.



Puistokadun ja Ratapihankadun risteys

Nykytilanteessa Ratapihankadulla on kapea jalankulku- ja pyörätie kadun eteläpuolella. Kadun pohjoispuolella on korttelin 18 kohdalla pelkkä jalkakäytävä.

Muutosalueen ohi kulkevat säännöllisesti bussilinjat 32, 42, 8 ja 12. Linjat 32 ja 42 kulkevat 10 minuutin välein, mutta vain Pansioon ajavan suunnan pysäkki on lähellä korttelia 18. Keskustaan mentäessä lähin pysäkki on takaperoisessa suunnassa yli 300 metrin päässä. Linjan 12 pysäkki keskustan suuntaan on runsaan 200 metrin päässä, mutta linja 12 kulkee vain 20 minuutin välein. Joukkoliikenteen käytettävyys ei pysäkkien sijainnin vuoksi ole korttelissa 18 hyvää keskustatasoa.



Joukkoliikennelinjat ja pysäkit

Kaavoitettava tontti toimii nykyään viereisen tontin pysäköintialueena. Korttelia 18 ympäröivillä pääkaduilla ei ole kadunvarsipysäköintiä.

Tekninen huolto

Kaikki alueet ovat Turku Energian sähköverkon ja Turun Vesiliikelaitoksen talous- ja jätevesiverkoston piirissä. Kaukolämpöverkkoon kiinteistö voi liittyä Ratapihankadun puolella. Ko. kaukolämpöputki sijaitsee osittain tontin 18-4 puolella, ja putken siirrosta tulee neuvotella Turku Energian kanssa rakennusvaiheessa.

3.1.4 Maanomistus

Tontti 18-4 on yksityisessä omistuksessa. Kaupunki omistaa Ratapihankadun ja Koulukadun katualueet.

3.2 Ympäristön häiriötekijät nykytilanteessa

3.2.1 Melu ja tärinä

Maanomistaja on teettänyt alueesta melu- ja tärinäselvityksen (Liitteet 3 ja 4). Kaavoitettava tontti on sekä autoliikenteen että junaliikenteen melualueella. Päivän ekvivalentti melutaso on koko tontilla yli 60 desibeliä ja katujen varsilla yli 70 desibeliä. Tärinämittaustulosten perusteella tärinä ei aiheuta tontilla viihtyvyyshaittaa suunnitelluissa asuinrakennuksissa. Tärinä ei aiheuta myöskään vaurioriskiä normaaleille asuinrakennuksille.

3.2.2 Ilmanlaatu

Ko. alueella typpidioksidin ja hengitettävien hiukkasten vuorokausiohjearvot ylittyvät (Ilmatieteen laitoksen päästöjen leviämismalliselvitys, 2009).

3.2.3 Vaarallisten aineiden kuljetukset

Turun ratapihan kautta kuljetaan merkittäviä määriä vaaralliseksi luokiteltuja aineita. Turun ratapihan kautta kulkevasta tavaraliikenteestä noin kolmannes on vaarallisten aineiden kuljetuksia (VAK). Ratapihan kautta kuljetetaan palavia nesteitä, happoja ja kaasuja. Kuljetusmäärät ovat pysyneet lähes ennallaan 2000-luvun aikana, yhteensä n. 600.000 tonnia. Vuonna 2009 eniten kuljetettiin ammoniakkaa, fosforihappoa, kaasuöljyä, fluoripihappoa, typpihappoa, pentaania ja propaania.

Rautatieviraston (nyk. Liikenteen turvallisuusvirasto) 15.1.2008 antamalla määräyksellä Turun ratapiha on 1.3.2008 alkaen vaarallisten aineiden kuljetuksesta rautatiellä annetun valtioneuvoston asetuksen (195/2002) 32 §:n 1 momentissa tarkoitettu järjestelyratapiha. Ratapihalla edellytetään jatkossa Liikenteen turvallisuusviraston (Trafi) hyväksymää turvallisuusselvitystä.

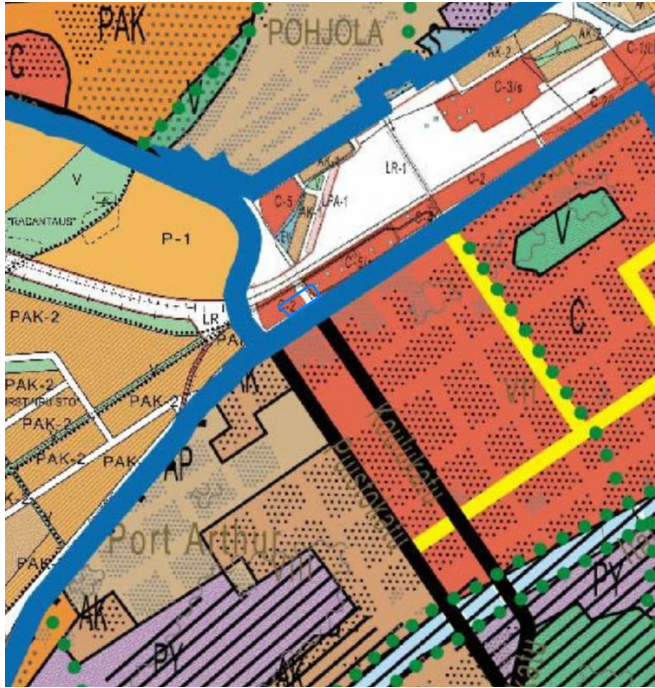
Liikenteen turvallisuusvirasto on 7.11.2011 hyväksynyt 25.10.2010 päivätyn Turun järjestelyratapihan turvallisuusselvityksen. Turvallisuusselvityksessä on tarkasteltu Turun järjestelyratapihalla tapahtuvaa vaarallisten aineiden kuljetukseen liittyvää vaunujen käsittelyä ja tilapäistä säilyttämistä. Turvallisuusselvityksen laatijoiden on tarkastettava turvallisuusselvitys ja saatettava se ajan tasalle, jos ratapihan toiminnassa on tapahtunut suur-onnettomuuksien vaaraa lisäävä muutos, onnettomuus- ja vaaratilanteiden selvittelyssä on ilmennyt huomioon otettavia seikkoja, ratapihan välittömään läheisyyteen liittyvien alueiden kaavoituksessa tapahtuu turvallisuuden kannalta merkittävä muutos taikka jos Liikenteen turvallisuusvirasto sitä pyytää. Liikenneviraston on yhdessä ratapihalla toimivien rautatieyritysten kanssa arvioitava riskit sekä tarkastettava ja saatettava turvallisuusselvitys ajan tasalle kuitenkin vähintään joka viides vuosi.

Turun ratapihan VAK-riskitaso ja kerrostalojen toteuttamisedellytykset osoitteessa Ratapihankatu 51

Maanomistaja on teettänyt alueesta selvityksen VAK-riskitasosta kaavamuutosalueella (Gaia Consulting Oy, 13.12.2013, liite 6). Selvityksessä todetaan, että asuinkerrostalojen rakentaminen alueella on mahdollista, edellyttäen että niiden rakentamisessa huomioidaan VAK-riskit sopivilla riskienhallintatoimenpiteillä.

3.3 Suunnittelutilanne

Yleiskaava



Ote yleiskaavayhdistelmästä

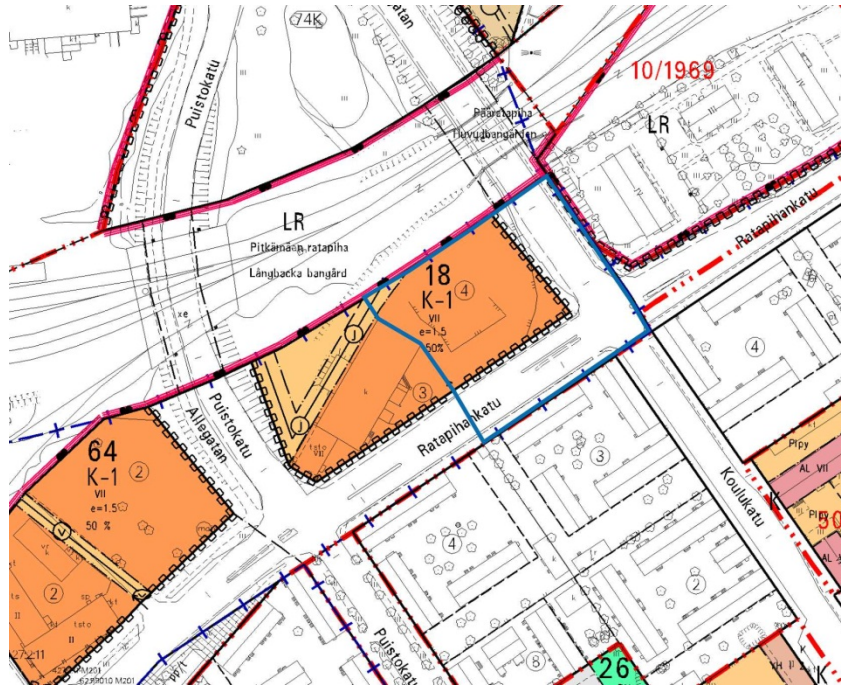


- Kevyen liikenteen reitti.
- ◀●●●●●●▶ Kevyen liikenteen kehittämis- tai yhteystarve. Asemakaavaa laadittaessa on tutkittava yhteyden toteuttamismahdollisuudet ja tarkempi sijainti.

Ote ratapihan osayleiskaavasta

Muutosalue sijaitsee voimassa olevan Ratapihan osayleiskaavan alueella, jossa kaavamääräys on C-2: ”Keskustatoimintojen alue, jolle ei saa sijoittaa asumista eikä sellaista toimintaa, joka aiheuttaa runsasta ajoneuvoliikennettä. Rakentamisen on muodostettava korkeudeltaan yhtenäinen reuna kaupunkirakenteelle. Rakennusten korkeus ei saa estää näkymiä Juhannuskukkulalta Puolalanpuistoon.” Kevyen liikenteen reitin ja kevyen liikenteen kehittämis- tai yhteystarpeen linjaukset sijaitsevat kaavamuutosalueen ulkopuolella.

Asemakaava



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 18 on liike- ja toimistorakennusten kortteli-alueita, jossa tonttitehokkuus on $e = 1.5$, ja sallittu kerrosluku VII. Asemakaava on tullut voimaan vuonna 1986.

Turun kaupungin rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2007 kaupunginvaltuuston 9.10.2006 § 184 tekemällä päätöksellä.

Raitiotien yleissuunnitelma

Tekeillä olevassa raitiotien yleissuunnitelmassa tutkitaan linjausta, joka kulkee Pitkämäen ratapiha-alueella nyt kaavoitettavan korttelin 18 pohjoispuolella. Raitiotien linjausvaihtoehdoista valitaan alkuvuodesta 2015 tarkemmin jatkosuunniteltavat vaihtoehdot.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja maastontarkistus on suoritettu 3.9.2013.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavamuutos laaditaan tontin 18-4 omistajan, Skanska Talonrakennus Oy:n anomuksen johdosta (19.3.2013).

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1

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 määriteltä seuraavat tahot:

- Kaava-alueen ja naapuruston asukkaat, käyttäjät, yritykset sekä maanomistajat ja vuokralaiset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry.
- Viranomaiset, kaupungin hallintokunnat: Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Kiinteistöliikelaitos, Vesiliikelaitos, Turku Energia, Turun museokeskus, Varsinais-Suomen ELY-keskus/ elinkeino, V-S:n ELY-keskus/ liikenne, V-S:n ELY-keskus/ ympäristö, ympäristötoimiala/ rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, seudullinen joukkoliikenne.

4.2.2

Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu kirjeitse osallisille, ja asemakaavamuutoksen vireilletulo on kuulutettu 18.5.2013.

4.2.3

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille 8.5.2013 ja siitä on pyydetty mielipiteet 7.6.2013 mennessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman johdosta on esitetty yksi kannanotto:

- Osoitteessa Ratapihankatu 20 sijaitseva Asunto Oy Valpas esittää, että uudet rakennukset tulisi sijoittaa niin, että päädyt ovat Ratapihankatua kohti, ja että niiden kerros määrä olisi viisi kerrosta tai enintään viereisellä tontilla sijaitsevan matalamman talon korkeutta. Lisäksi liikennöinti tontille tulisi järjestää siten, että liikennemäärät Koulukadun ja Puistokadun välillä eivät lisäänty entisestään.
- Muutosalueella olevan tontin 18-4 omistaja, Kiinteistö Oy Turun Ratapihankatu 51, on hakenut 1.6.2012 tontilleen tilapäisen pysäköinnin jatkamista poikkeamishakemuksella. Naapurien kuulemisen yhteydessä naapuritontin 18-3 omistaja esittää, että suunnitteilla olevassa asemakaavamuutoksessa pysäköintimääräys 1 autopaikka / 130 k-m² muutettaisiin siten, että määräyksessä vaaditaan 1 autopaikka / asunto.
- Asemakaavanmuutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 28.10.-26.11.2013. Kaavaehdotuksesta ei esitetty muistutuksia.

Lausunnot

27.9.2013 päivätystä ehdotuksesta on pyydetty lausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Vesiliikelaitokselta, Turku Energia Oy:ltä, Varsinais-Suomen aluepelastuskeskukselta, Kiinteistöliikelaitokselta, Vapaa-aikatoimialan museopalvelulta, ympäristötoimialan ympäristönsuojelulta, seudulliselta joukkoliikenteeltä ja rakennusvalvonnalta. Lausunto tuli antaa 8.11.2013 mennessä.

Lausunnot:

1. Varsinais-Suomen ELY-keskus huomauttaa, että alueella on voimassa Ratapiha-alueen osayleiskaava. Osayleiskaavassa aluetta koskee merkintä C-2: "Keskustatoimintojen alue, jolle ei saa sijoittaa asumista eikä sellaista toimintaa, joka aiheuttaa

runsaasti ajoneuvoliikennettä”. Lisäksi osayleiskaavan määräyksen mukaan joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen reitit ja yhteydet on tutkittava asemakaavaa laadittaessa. Selostukseen tulisi liittää selkeämpi ote osayleiskaavakartasta ja sen merkinnöistä määräyksineen.

Koska asuinkäyttö on vastoin yleiskaavan määräystä, tulee määräyksestä poikkeamiseen esittää riittävät perustelut asemakaavan yhteydessä.

Lisäksi esitetään, että asemakaavoituksessa meluntorjuntaa ei jätettäisi ratkaistavaksi rakennuslupavaiheessa, vaan että asemakaavalla tulee taata tarvittavan meluntorjunnan toteuttamisedellytykset. Mm. meluesteen rakentaminen on hyvä osoittaa kaavassa, mikäli sellainen katsotaan tarpeelliseksi.

Asemakaavoituksessa tulee selvittää, täyttääkö ehdotus kaikkien asuinhuoneistojen osalta MRL 54 §:n vaatimukset terveellisestä, turvallisesta ja viihtyisästä ympäristöstä.

Liikenneturvallisuuden osalta tontin ainoan liittymän sijoittumien erittäin vilkkaalle 2-2-kaistaiselle pääkadulle on turvallisuusriski, vaikka se liikenneselvityksessä onkin todettu toimivuuden kannalta mahdolliseksi. Jalankulku- ja pyöräliikenteen turvallisuus on heikko.

Selostuksessa on viitattu tilavaraukseen Koulukadun ylittävälle kevytliikennesillalle. Kuitenkaan siinä ei ole käsitelty yleiskaavan mukaista kevytliikenteen yhteystarvetta.

Ennen vireillä olevan koko kaupungin yleiskaavatyön etenemistä ei tule tehdä joukkoliikenteen kehittämisvaihtoehtoja rajoittavia ratkaisuja.

ELY-keskus ei pidä tontin käyttämisestä asuinrakentamiseen hyvänä ratkaisuna johtuen liikenteen aiheuttamista haitoista. Alueen kevytliikenteen turvallisuus pystytään järjestämään huonosti. Raitiotien tarkempi sijainti on tutkimatta.

2. Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos:

Kaava-alue sijoittuu Turun kemikaaliratapihan turvallisuusselvityksen mukaiseen korkean riskin alueelle. Asia on esitettävä kaavaselostuksessa ja huomioitava kaavasuunnittelussa. V-S aluepelastuslaitoksen pelastusviranomaisen puoltaa asemakaavamuutoksen toteutumista, mikäli kemikaaliratapihan suuronnettomuustilanteen vaikutusalueet saadaan rajattua ja se ei aiheuta asuinrakennuksille tai ihmisille pysyvää haittaa. Tämä tulee esittää erillisellä selvityksellä.

Korttelin alueella tulee huolehtia pelastustoimen operatiivisen toimintaedellytykset (pelastustiet) raskailla pelastusyksiköillä.

”Ajo”-merkintään tulee lisätä vaatimus soveltuvuudesta raskaalle pelastusajoneuvolle.

Asemakaavamääräykseen AK-1 tulee lisätä pelastustiesuunnitelman laadintatarve rakennuslupa-aineiston yhteyteen, mikäli rakennuksen varateiden käyttö edellyttää pelastuslaitoksen toimenpiteitä.

Kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida pelastustoimen edellyttämät vedenottopisteet ja sammutusvedentarpeet alueella.

3. Ympäristönsuojelu kiinnittää huomiota Ratapiha-alueen osayleiskaavan määräykseen: ”Alue voidaan ottaa asuin- tai kokoontumistilakäyttöön vasta kun rautatieliikenteen alueen turvallisuustaso on parantunut hyväksyttävälle tasolle.” Asiaan liittyvästä turvallisuusselvityksestä tulisi olla selonteko kaavaselostuksessa.

4. Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta:

Kiinteistöliikelaitos tulee tekemään Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnalle erillisen esityksen tarvittavasta maankäyttösuunnituksesta.

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä laaditaan tonttijako, jonka laatimiskustannus tulee periä maanomistajalta asemakaavanmuutostöiden yhteydessä.

5. Rakennusvalvonta:

Ylimmän kerroksen yläpuolelle ei tule sallia asuntojen yhteisessä käytössä olevia tai teknisiä tiloja.

Lasitettuja parvekkeita koskeva kaavamääräys tulee olla seuraava:

”Lasitettujen, sisäänvedettyjen parvekkeiden rakentaminen sallitaan rakennusten kadun puoleisille sivuille.”

Lisättävä kaavamääräys: ”Asuntojen korvausilmaa ei saa ottaa kadun puolelta.”

Lisättävä kaavamääräys hulevesien viivyttämisestä tontilla, ei kuitenkaan määräämällä viherkattoja.

Kaavoitusyksikön vastineet:

1. Varsinais-Suomen ELY-keskus:

- Perustelut alueen muuttamiselle asuinkäyttöön:
 - Turun kaupunkiseudun rakennemallissa on asetettu tavoitteeksi lisätä 8000 asukasta ruutukaava-alueella vuoteen 2035 mennessä.
 - Asemakaavan voimaantulosta (1986) kuluneena aikana on osoittautunut, ettei alueella ole kysyntää toimitilarakentamiselle.
 - Kysyntä ydinkeskustan läheisyydessä sijaitsevista asunnoista on selvästi lisääntynyt.
- Ote Ratapihankadun osayleiskaavasta määräyksineen on lisätty selostukseen. Osayleiskaavasta käy ilmi, että kevyen liikenteen uudet reitit on osoitettu asemakaava-alueen ulkopuolelle. Samoin joukkoliikenteen linjaus tulee selvittää asemakaavaa laadittaessa alueelle, joka sijaitsee ratapihan ja asemakaavan muutosalueen välillä. Tontin ja ratapihan välinen raja on säilytetty nykyisellään, koska tontin ja radan välisen tilan katsotaan olevan riittävä sekä pyöräily-, kävely- että joukkoliikenteen järjestämiselle.
- Poikkeaminen osayleiskaavamääräyksestä ”Keskustatoimintojen alue, jolle ei saa sijoittaa asumista”: Gaia Consulting Oy on laatinut 13.12.2013 alueelle selvityksen ”Turun Ratapihan VAK-riskitaso ja kerrostalojen toteuttamisedellytykset osoitteessa Ratapihankatu 51” (liite 6). Selvityksessä todetaan:

...”alueella voidaan...kaavoittaa asuinkerrostaloja (haavoittuvuusluokka A), mutta niiden rakentamisessa tulee huomioida VAK-riskit sopivilla riskienhallintatoimenpiteillä.”

Asemakaavamuutokseen on lisätty riskienhallintaa koskevat määräykset.
- Rakennusaloihin on merkitty meluselvityksen edellyttämät desibelivaatimukset, ja kaavamääräykseen lisätty yleinen määräys koskien melusteitä, perustuen Promethorin 3.5.2013 laatimaan meluselvitykseen (liite 3).
- Auto-, joukko- ja pyöräliikenteen aiheuttamia ongelmia ja ratkaisuja on käsitellyt Pöyry Oy:n 3.5.2013 laatimassa liikenneselvityksessä (liite 5., ks. myös kohtaa 5.6. Kaavan vaikutukset), ja ne on huomioitu asemakaavamuutoksessa.

2. Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos:

- Kaavamääräyksiin on lisätty ratapihan lähiympäristössä olevien alueiden turvallisuustason parantamiseen liittyvät määräykset. Määräykset perustuvat Gaia Consulting Oy:n laatiman selvityksen ohjeisiin.
- ”Ajo”-merkintään on lisätty vaatimus soveltuvuudesta raskaalle pelastusajoneuvolle.

3. Ympäristönsuojelu:

- Ks. kohta 2.

4. Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta:

- Asemakaavanmuutoksen yhteydessä tulee tehdä maankäytösopimus maanomistajan kanssa, viimeistään ennen kaupunginhallituksen käsittelyä.
- Asemakaavanmuutoksen yhteydessä laaditaan tonttijako, jonka laatimiskustannus tulee periä maanomistajalta asemakaavanmuutokustannusten yhteydessä.

5. Rakennusvalvonta

- Kaavamääräys, joka koskee ylimmän kerroksen yläpuolelle sijoitettavia tiloja, on poistettu.
- Lasitettuja parvekkeita koskeva kaavamääräys on muutettu rakennusvalvonnan lausunnon mukaisesti.
- Korvausilmaa koskevat määräykset sisältyvät turvallisuustason parantamiseen liittyviin kaavamääräyksiin.
- Hulevesien huoltoa koskeva määräys on lisätty kaavamääräyksiin.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksella luodaan edellytykset kahden asuinkerrostalon rakentamiselle.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavaehdotuksessa aluetta osoitetaan asuinkerrostalojen rakentamiseen. Ratapihankatu ja Koulukatu säilyvät katualueina.

Kokonaismitoitus

Asemakaavamuutosalueen pinta-ala on 0,6348 ha. Perustettavan tontin 62-18-5 pinta-alasta on liitetty 1,5 metriä leveä kaistale Ratapihankadun katualueeseen, jonka pinta-ala on 193 m².

Korttelialueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 6750 k-m². Rakennusoikeus kasvaa 2302 k-m². Muutos mahdollistaa yhden 5-kerroksisen ja yhden 8-kerroksisen asuinkerrostalon sekä kaksitasoisen paikoituslaitoksen rakentamisen.

5.2 Aluevaraukset

Korttelialueet

Kaavamuutoksella osoitetaan muodostettavalle tontille 18-5 asuinkerrostalojen korttelialue.

Voimassa olevan asemakaavan liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-1) on muutettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-1). Alueelle on osoitettu Koulukadun suuntainen rakennusala, jossa sallittu kerrosala on 5100 k-m² ja sallittu kerrosluku VIII. Ratapihankadun suuntaisena on osoitettu rakennusala, jossa sallittu kerrosala on 1500 k-m² ja sallittu kerrosluku V. Ko. rakennusalojen väliin osoitetaan II-kerroksinen rakennusosa, johon voidaan tarvittaessa sijoittaa liike- tai huoltotiloja.

Tontin luoteiseen reunaan on sijoitettu autojen säilytyspaikan rakennusala, jolle saa rakentaa kaksi pysäköintitasoa kaavaan merkitty rakennusoikeus ylittäen (a-1).

Tontin katualueisiin rajoittuvilla sivuilla on liittymäkielto lukuun ottamatta ajoneuvoliittymän kohdalla Ratapihankadulta. Myös rautatiealueeseen rajoittuvalla sivulla on liittymäkielto ottaen huomioon suunnitteilla olevaa julkisen liikenteen yhteyttä satamasta keskustaan, rautatien ja kaavoitettavan tontin välillä, joka saattaa myös mahdollistaa ajoyhteyden henkilöautoille.

Kaavaan on merkitty ajoyhteys muutosalueen kautta viereiselle tontille 62-18-3.

Sisäpihan alueella on 300 m² istutettava alueen osa leikki- ja oleskelupihaa varten.

Katu- ja liikennealueet

Alkuperäisestä tontista 62-18-4 on liitetty yhteensä 193 m² Koulukadun ja Ratapihankadun katualueisiin siten, että risteyksen kohdalla Koulukadun leveys kasvaa noin neljällä metrillä, ja Ratapihankadun katualueen leveys 1,5 metriä. Aluevaihoilla luodaan paremmat edellytykset kävely- ja pyöräliikenteen järjestelyille.

5.3 Auto- ja polkupyöräpaikat

Pysäköintipaikkamääräys on 1 ap/120 k-m², eli tontille on sijoitettava 56 autopaikkaa. Autopaikkamäärän rajallinen mitoitus perustellaan kohteen sijainnilla lähellä kaupungin ydinkeskustaa.

Polkupyörille on varattava vähintään 2 paikkaa asuntoa kohti piha-alueella, vähintään 50 % paikoista on sijoitettava sisätiloihin tai katoksien alle. Pyöräpaikat tulee sijoittaa helppokulkuseen paikkaan pihatasolle, mahdollisimman lähelle katuliittymää.

5.4 Ympäristön häiriötekijöiden huomioiminen

5.4.1 Melu

Kun rakennukset sijoitetaan Ratapihankadun ja Koulukadun varteen ja tontin pohjois- ja länsireunoissa on 6 ja 3 metriä korkeat muurit, on melutaso sisäpihalla juuri päiväajan ohjearvon suuruinen ja alle yöajan ohjearvon. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa piha-alueella mahdollisimman lähelle asuinrakennuksia, koska tässä osassa pihaa melutaso on alhaisin.

Julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset ovat suurimmillaan 40 dB, ja ne aiheutuvat pääosin Koulukadun ja Ratapihankadun liikenteen melusta. Sisäpihan puoleisten julkisivujen

ääneneristävyysvaatimukset aiheutuvat junaliikenteen aiheuttamista hetkellisistä maksimiäänitasoista.

Yleisellä kaavamääräyksellä määritellään piha-alueen eri sivuille toteutettavat meluesteet korkeusvaatimuksineen.

Maanomistajan teettämä meluselvitys on kaavaselostuksen liitteenä 1. Melutilanteesta on esitettävä laskelmat myös rakennuslupavaiheessa.

5.4.2 Tärinä

Maanomistajan teettämän tärinäselvityksen (liite 4) perusteella raide- ja ajoliikenteen aiheuttama tärinä ei edellytä erikoistoimenpiteitä.

5.5 Turvallisuuden ja terveellisuuden huomioiminen

Kaavamuuotosalue sijaitsee **liikenneturvallisuuden** kannalta ongelmallisessa paikassa. Tontista on otettu lisää tilaa katualueeksi sekä Koulukadun että Ratapihankadun puoleisella sivulla. Ratapihankadun puolella lisätila tarvitaan, jotta korttelin 18 kohdalle saadaan rakennettua kävely- ja pyörätie, jota pitkin myös pyöräilijät pääsevät Puistokadun ja Koulukadun risteyksissä oleviin kadunylityskohtiin. Koulukadun puolella tilavaraus mahdollistaa jalkakäytävän rakentamisen mahdolliselle uudelle jalankulkusillalle, joka johtaisi Koulukadun yli. Sillan toteuttaminen edellyttää erillisen asemakaavanmuutoksen.

Valtioneuvosto on vuonna 1996 asettanut ilmanlaadun ohjearvot, joiden avulla pyritään ehkäisemään ilmansaasteiden aiheuttamia terveysvaikutuksia ja jotka on otettava huomioon mm. alueiden käytön, kaavoituksen, rakentamisen ja liikenteen suunnittelussa sekä ympäristölupaharkinnassa (Vnp 480/1996). Vuoden 2007 mallinnuksen perusteella pitoisuudet olivat kaava-alueella liikenteestä johtuen korkeampia kuin Kauppatorilla. Suurin ohjearvoon verrannollinen pitoisuus on kaava-alueella sijaitsevassa laskentapisteessä tuolloin ollut typpidioksidille 122 % ja hengitettäville hiukkasille 229 % ohjearvosta. Ilmanlaadusta aiheutuvat terveyshaitat tulee ottaa huomioon rakennusvaiheessa.

Ääneneristävyyttä ja pihan **melutasoja** koskevilla kaavamääräyksillä on pyritty varmistamaan, että liikenteen melu ei ole haitaksi asukkaiden terveydelle (Valtioneuvoston päätös 1996 melutason ohjearvoista).

Ratapihan lähiympäristön turvallisuustasoa koskevilla kaavamääräyksillä varmistetaan, että rakennusten rakenteissa ja laitteistoissa huomioidaan ratapihan toiminnasta aiheuttamat turvallisuusriskit.

Kiinteistö ei omalla toiminnallaan voi vaikuttaa ratapihalla tapahtuvan onnettomuuden todennäköisyyksiin eikä kiinteistön toiminnalla myöskään voida vähentää onnettomuuksien välittömiä vaikutuksia. Sen sijaan voidaan vähentää kiinteistön ja sen sisällä olevien ihmisten haavoittuvuutta sekä pyrkiä tehostamaan torjuntatoimia. Kiinteistölle on tunnistettu turvallisuutta parantavia toimenpiteitä, jotka rakentajan tulee sitoutua toteuttamaan omalta osaltaan.

5.6 Kaavan vaikutukset

Yhdyskuntarakenteeseen ja väestöön

Kaavamuuoksella luodaan edellytykset noin 100-120 asunnon rakentamiselle lähellä kaupungin keskustaa.

Muutoksella toteutuu vireillä olevan Turun seudun rakennemallin tavoite tiivistää ja tehostaa kaupunkirakenteita.

Alueelle arvioidaan sijoittuvan noin 130 asukasta.

Ehdotettu maankäytön muutos poikkeaa kuitenkin Ratapihankadun osayleiskaavasta, jossa ei sallita asumista alueella. Poikkeaminen on perusteltavissa sekä Gaia Groupin 13.12.2013 laatiman selvityksen johtopäätöksillä (liite 6.) että keskustan läheisyydessä olevien asuntojen suurella kysynnällä.

Liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen

Maanomistaja on teettänyt asemakaavanmuutoksesta liikenneselvityksen. Sen mukaan tonttiliittymä toimii kohtuudella, ja asuintontin aiheuttama liikenteen lisäys on vähäinen. Selvityksen mukaan ”tonttiliittymästä pääsee kääntymään myös vasemmalle Koulukadun suuntaan suurimman osan aikaa, mutta jos vasemmalle kääntyminen koetaan jatkossa turvallisuusriskiksi, voidaan tonttiliittymä muuttaa suuntaisliittymäksi”. Kaikkien kääntymissuuntien salliminen tonttiliittymässä lisää ajoneuvojen välisten onnettomuuksien riskiä Ratapihankadulla. Ratapihankadulta vasemmalle kääntyvät tontille ajajat myös estävät ajoittain sujuvan pääsyn vasemmalle kääntymiskaistalle Ratapihankadun ja Koulukadun risteyksessä, mikä hidastaa ajoa myös suoraan ajavien kaistalla.

Tontin muuttaminen asuinkäyttöön tuo alueelle lisää eri-ikäisiä jalankulkijoita, joista osalle liikenneympäristö saattaa olla liian vaativa. Koulukadun risteyksessä Ratapihankadun ylittävälle suojatielle ei mahdu suojatiesaareketta. Pitkä suojatie, jossa on jalankulkijoiden kanssa samaan aikaan vasemmalle kääntyviä autoja, on aina riski jalankulkijoille. Kaavassa on korttelin 18 Koulukadun puoleisella reunalla tilavaraus jalkakäytävälle. Jalkakäytävä johtaisi mahdollisesti kadun yli rakennettavalle jalankulkusillalle, josta pääsisi Koulukadun yli ja edelleen ratasillan ali pohjoisen suuntaan, mm. Köydenpunojankadun kulmassa sijaitsevaan päivittäistavarakauppaan. Sillasta ei saada portaatonta, se vaatii erillisen asemakaavanmuutoksen. Niin kauan kuin yhteyttä ei ole, on vaarana, että jalankulkijat oikovat vaarallisesti Koulukadun kolmen kaistan yli. Kaiken kaikkiaan kaavamuu-
tosalueen jalankulku- ja pyöräily-ympäristö on ja tulee olemaan tavanomaista turvattomampi.

Kaavamuu-
tosalue koskee vain korttelin 18 toista tonttia. Korttelin toisella tontilla sijaitsee vanha teollisuuskiinteistö, joka on nykyään lähinnä toimistokäytössä. Naapurikiinteistö on tähän saakka vuokrannut tilaa pysäköintiin kaavamuu-
tosalueelta. Kun kaava toteutuu, on naapurikiinteistön löydettävä tarvitsemansa pysäköintipaikat muualta lähialueelta. Vanhan teollisuusrakennuksen muodon ja sijainnin vuoksi sen omalla pihalla on vain vähän tilaa pysäköintiin. Kaavamuu-
toksella mahdollistetaan kuitenkin ajoyhteys muutosalueen kautta naapuritontin pohjoispuoleiselle alueelle.

Pysäköintinormi asemakaavassa on 1 ap/120 k-m². Jos kohteeseen rakennetaan paljon pieniä asuntoja, voi pysäköintipaikkojen riittävyys olla ongelma. Lähiympäristön kaduilla ei ole ylitarjontaa kadunvarsipaikoista, eikä lähistöllä ole pysäköintilaitoksia.

Maanomistajan teettämä liikenneselvitys on kaavaselostuksen liitteenä 5.

Yritystoimintaan

Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa noin 4450 k-m² liike- ja toimistotilojen rakentamisen. Asemakaavamuu-
toksella poistuu tämän perusteella noin 100 potentiaalista työpaikkaa alueelta.

Naapuritontilla 18-3 sijaitsevassa rakennuksessa toimii useita yrityksiä, joiden työntekijät joutuvat uusien järjestelyjen myötä ajamaan kaavamuu-
tosalueen kautta (perustettava tontti 18-5). Toistaiseksi em. yrityksillä muutettavan tontin alue on käytettävissä pysäköinti-
alueena. Kaavahankkeen toteutuessa pysäköinti rajoittuu oman tontin alueeseen.

Kunnan talouteen

Asemakaavamuutoksen tuottamia tulolähteitä kaupungille ovat: Maankäyttösopimus, liittymismaksut vesi- ja kaukolämpöverkostoon ja lisääntyvän asukasmäärän aiheuttamat verotulot.

Asemakaavanmuutoksen johdosta aiheutuu kaupungille kustannuksia maanvaihdoista ja kävely- ja pyöräilykaistojen rakentamisesta. Muutoksella poistuvasta yritystoimintamahdollisuudesta jäävät yhteisöverot saamatta.

5.7 Tavoitteiden toteutuminen

Kaava toteuttaa kaupunginvaltuuston hyväksymää kaavoitusohjelmaa.

Osallisten tavoitteiden toteutuminen

Kaava toteuttaa maanomistajien ja kaavoitusohjelman asettamia tavoitteita.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

Turussa 27. päivänä syyskuuta 2013

Turussa 10. päivänä maaliskuuta 2014

Toimialajohtaja

Markku Toivonen

Kaavoitusarkkitehti

Laurent Druey