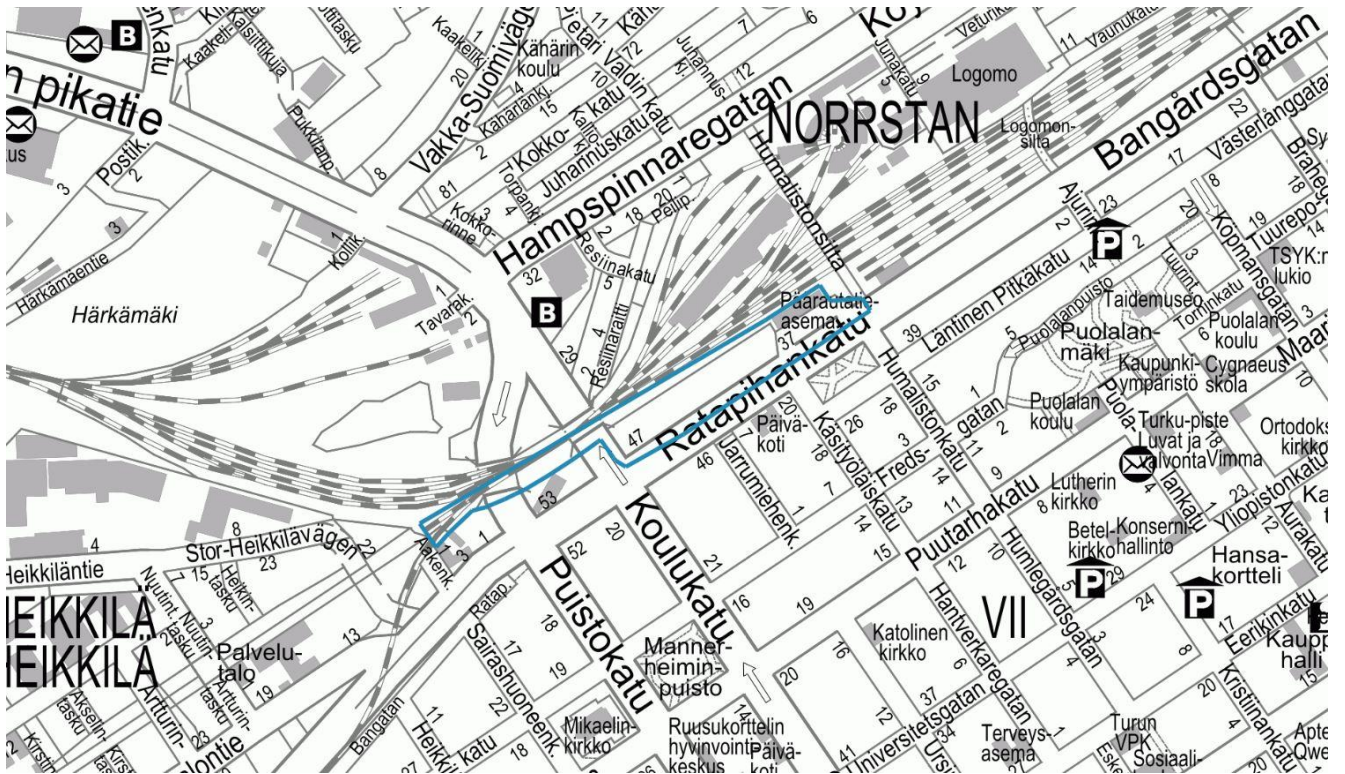


Kaupunkiympäristö  
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus  
Kaavoitus

## KAAVOITUKSEN ESISELVITYS

### Asema-aukio

Tämä esiselvitys koskee Turun kaupungin aloitetta asemakaavanmuutoksen laatimisesta. Esiselvitys antaa tiedon siitä, onko aloitteella edellytyksiä edetä asemakaavoitukseen. Kaavoituksen käynnistäminen kuuluu kaupungin harkintavaltaan.



Kuva 1. Alustava kaavanmuutosalue merkittynä karttaotteeseen.

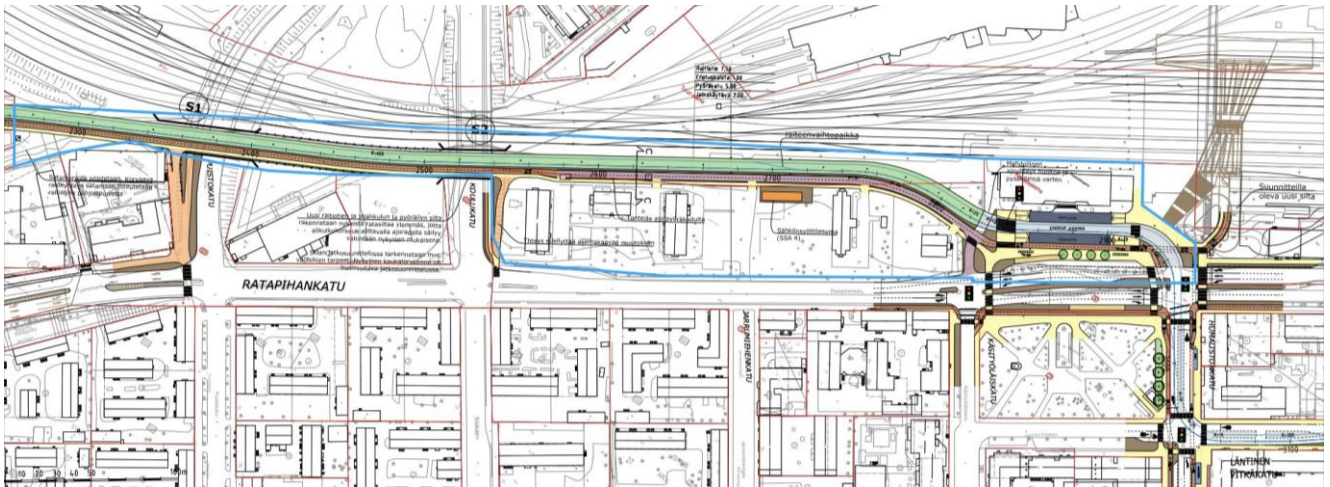
## 1. Arvio hankkeen vaikutuksista ja toteuttamiskelpoisuudesta

Kaavanmuutoksella on tarkoitus mahdollistaa raitiotien rakentaminen nykyisen päärautatieaseman alueelle ja radan varteen. Rautatiealueen asemakaava ei ole ajan tasalla ja se päivitetään kaavanmuutoksen yhteydessä.














Kaupunginvaltuuston päätöksen 20.4.2020 § 51 mukaisesti kaupunki käynnistää raitiotiehankkeen edellyttämät asemakaavamuutokset. Turun raitiotien Satama-Varissuo yleissuunnitelmassa (11.5.2023) raitiotie on suunniteltu kulkevan nykyisen päärautatieaseman alueen kautta. Reitti kulkisi Humalistonkadulta asemanaukion kautta asemarakennuksen edustalta ja jatkuisi rautatien eteläpuolella nykyisellä pysäköintikäytössä olevalla alueella ja rautatiealueella. Raitiotien vierelle on suunniteltu jalankulku- ja pyörätiet. Asemarakennuksen edustalle asemanaukiolle sijoittuisi raitiotiepysäkki.

Raitiotien suunniteltu reitti sijoittuu VR-Yhtymän ja Väyläviraston omistamalle rautatiealueelle, osille tilasta 514:3:9 Rautatieasema ja lunastusyksiköstä 871:5:1 Turun asema. Esitetty reitti vaatii Ratapihankatu 39 ja 41 suojellun piha-alueen koilliskulman viistämistä. Alueelle on myös esitetty sähkönsyötöaseman sijaintia. Ratapihankatu 47 länsiosaan Koulukadun varteen on suunniteltu luiskaa pyöräilyä ja jalankulun käyttöön. Luiska nousisi Ratapihankadun tasolta raitiotien varteen ja sijoittuisi osittain pihan reunalle.

Kaupunkiympäristö  
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus  
Kaavoitus



Kuva 2. Ote raitiotien liikennesuunnitelmasta. Alustava kaavanmuutosalue on merkitty sinisellä rajauksella. Turun raitiotien Satama-Varissuo yleisuunnitelma, WSP 11.5.2023.

	RAITIOTIE / NURMIRATA		PYÖRÄTIE
	RAITIOTIE / ASFALTTI TAI KIVEYS		PYÖRÄTIE, 3-TASO
	JOUKKOLIIKENNEKAISTA		PYÖRÄKAISTA
	AJORATA		PYÖRÄKATU
	JALANKULKU		PYSÄKIN ODOTUSTILA, RATIKKA / BUSSI
	YHDISTETTY JK/PP		EROTUSALUE, KIVEYS
			EROTUSALUE, ISTUTUS

### Alueen kuvaus ja rakennussuojelu

Alue sijaitsee Turun päärautatieaseman alueella, rata-alueen eteläpuolella. Kaavanmuutosalueella on kuusi rakennusta: asemarakennus (1939–41), asemapäällikön talo (1924), rautatievirkailijoiden asuintalo (asuinikasarmi) (1875), rautatien virkamiesten asuinkeuhkotalo (1923), ja kaksi rautatieläisten asuinkeuhkotaloa (1941 ja 1949). Alue on pääosin VR-Yhtymän omistuksessa, rata-aluetta hallinnoi Väylävirasto. Asemarakennus on poistumassa asemakäytöstä, muut rakennukset ovat asuinkäytössä.

Alue sijaitsee valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueella (RKY) Turun rautatieympäristöt. Alue kuuluu valtakunnallisia rautatieasema-alueita koskevan menettelysopimuksen (Rautatiesopimus 1998) piiriin. Asemarakennus, asemapäällikön talo, rautatievirkailijoiden asuintalo, sekä niiden piha-alueet, asemanaukio ja Ratapihankadun toisella puolella sijaitseva asemanpuisto on suojeltu lailla rakennusperinnön suojelemisesta (ELY-keskuksen päätös 12.8.2019, VA-RELY/465/2015, vahvistettu Ympäristöministeriössä 22.12.2022).

Rakennusten piha-alueen eteläpuolella, Ratapihankadun varressa, on arvokas puurivistö.

### Yleiskaava

Alueella on voimassa Ratapiha-alueen osayleiskaava (25/2005, tullut voimaan 28.11.2009). Asemarakennus ja asemanaukio ovat keskustatoimintojen aluetta, jolle ei saa sijoittaa asumista (C-4/s). Määräyksen mukaan alueella sijaitsee valtakunnallisesti merkittävien asema-alueiden suojelusta solmitun sopimuksen (YM:n päätös 2/562/96: 9.12.1998) tarkoittama kohde. Kulttuurihistorian, kaupunkikuvan ja rautatieliikenteen historian kannalta arvokas rakennuskanta säilytetään. Asema-aukio ja Ratapihankadun eteläpuolella oleva Rautatientori muodostavat yhdessä arvokkaan kaupunkikuvallisen kokonaisuuden. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen.

Kaupunkiympäristö  
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus  
Kaavoitus

Ratapihankatu 39–47 on keskustatoimintojen aluetta, jolle ei saa sijoittaa sellaista toimintaa, joka aiheuttaa runsasta ajoneuvoliikennettä (C-5/s). Alueella sijaitsee valtakunnallisesti merkittävien asema-alueiden suojelusta solmitun sopimuksen (YM:n päätös 2/562/96: 9.12.1998) tarkoittamia kohteita. Kulttuurihistorian, kaupunkikuvan ja rautatieliikenteen historian kannalta arvokas rakennuskanta ja puistomainen piha-alue säilytetään.

Ratapihankatu 37–47 rakennukset on merkitty suojeltaviksi ja ne sijoittuvat kaupunkikuvallisesti arvokkaalle alueelle. Alueelle on merkitty joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen kehittämis- tai yhteystarverejit.

### Asemakaava

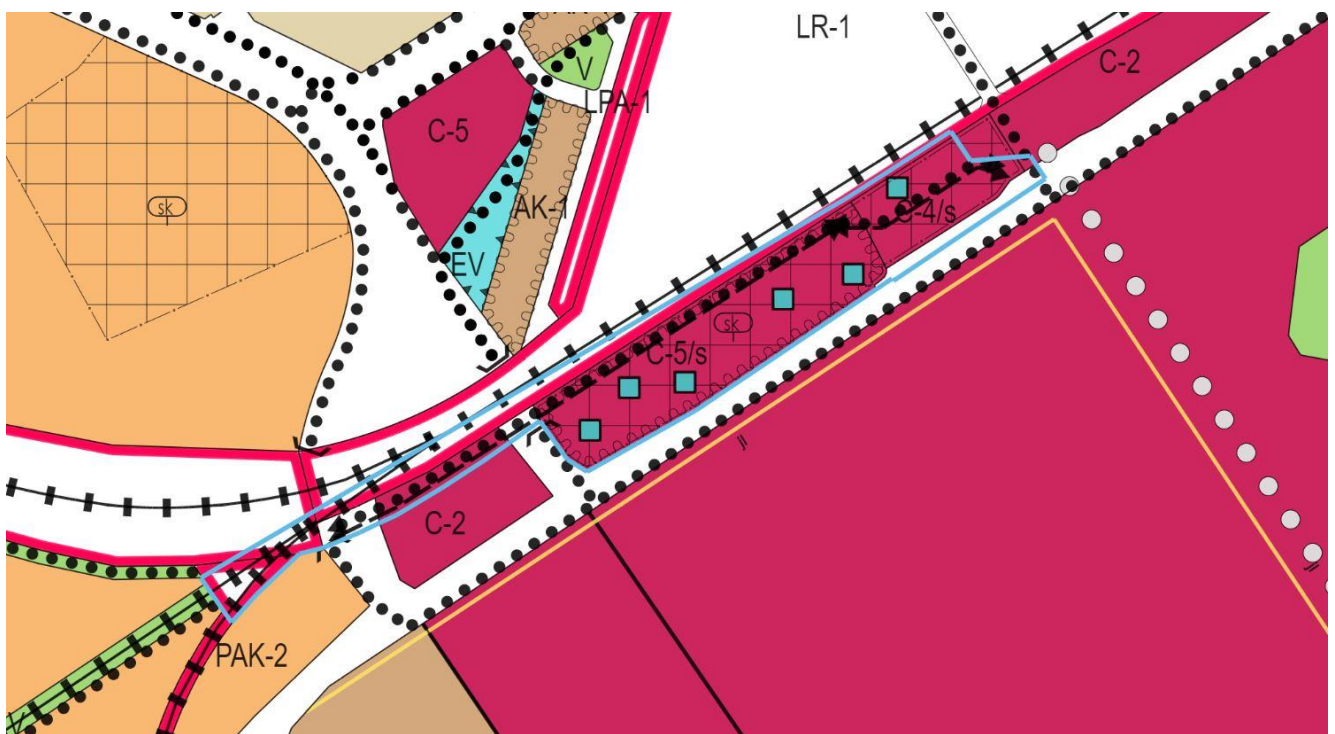
Kaavanmuutosalueella on voimassa kolme asemakaavaa (1/1897, 10/1969 ja 30/1986). Kaavassa vuodelta 1897 ei ole kaavamääräyksiä, ja kahdessa uudemmassa kaavassa kaavanmuutosalue on kokonaisuudessaan rautatiealuetta.

### Johtopäätös

Kaavanmuutosalueella on merkittäviä rakennushistoriallisia arvoja. Toimenpiteitä on tutkittava yhteistyössä museoviranomaisten kanssa. Rakennushistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot ja niiden asetamat vaatimukset on tutkittava kaavan valmistelun yhteydessä. Alueella on käynnissä Kupittaa-Turku ratahanke, joka vaikuttaa ratapihan alueen järjestelyihin.

Kaavan myönteiset vaikutukset liittyvät raitiotien rakentamisen mahdollistamiseen sekä kevyen liikenteen ja kävelyn reitin sijoittamiseen alueelle. Myönteistä on myös alueen asemakaavojen päivittäminen.

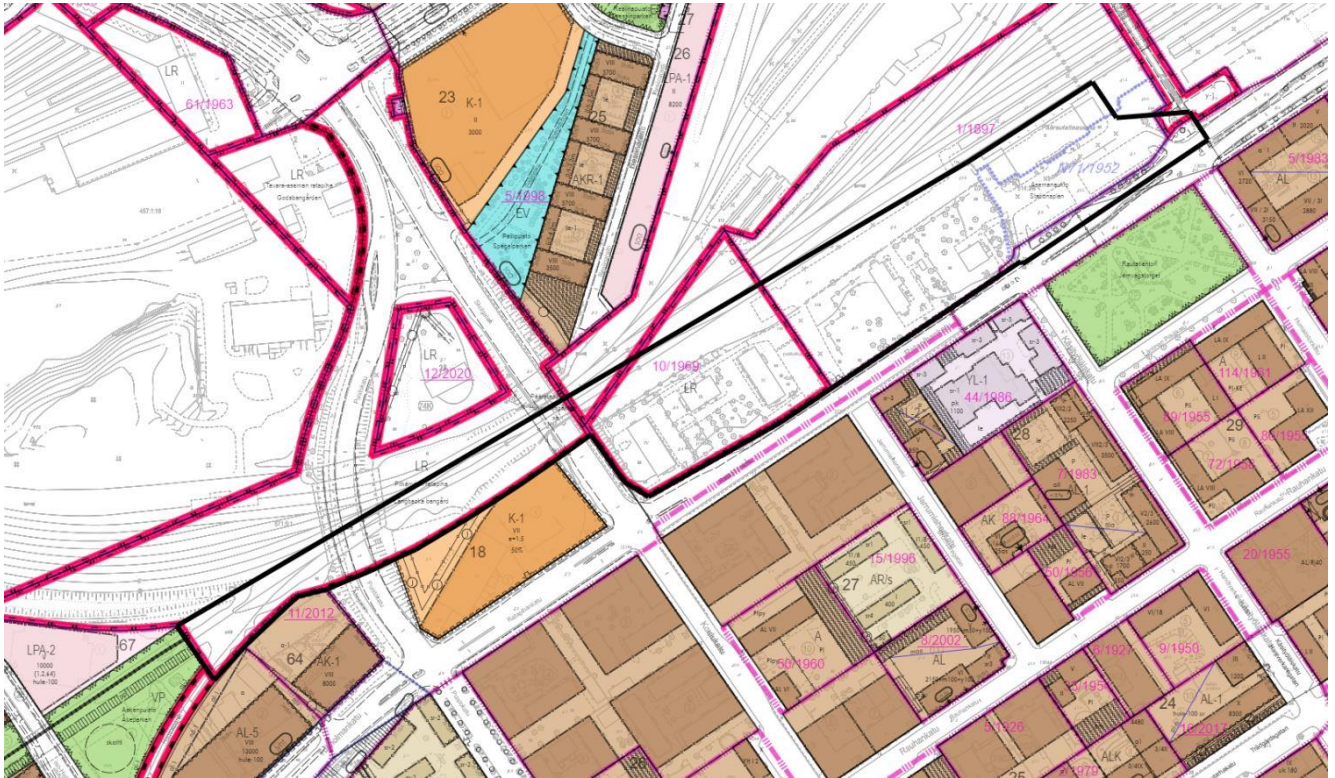
Kaavoitus toteaa, että hanke on tarkoituksenmukainen ja sen asemakaavoitus aloitetaan heti.



Kuva 3. Kaavanmuutosalue rajattuna otteeseen ajantasayleiskaavasta. Kaavanmuutosalue on merkitty

Kaupunkiympäristö  
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus  
Kaavoitus

vaaleansinisellä rajauksella.



Kuva 4. Ote ajantasa-asemakaavasta. Kaavanmuutosalue on merkitty mustalla rajauksella.

## 2. Kaavaprosessi

Kaavahankkeet arvioidaan niiden oletettujen vaikutusten perusteella eri vaativuusluokkiin. Tämä vaikuttaa myös aiotuun kaavaprosessiin sekä siihen, mikä taho hyväksyy kaavan. Luokat ovat S, M, L ja XL. S- ja M-kaavojen päätösvalta kuuluu kaupunkiympäristölautakunnalle sekä L- ja XL-kaavojen kaupunginvaltuustolle. Prosessin aikana saatetaan huomata, että vaikutukset on arvioitu esiselvitysvaiheessa liian vähäisiksi, ja sen johdosta vaativuusluokka sekä hyväksyvä taho voivat muuttua.

Esiselvitysvaiheessa tämä hanke on arvioitu luokkaan L. Tavoitteena on, että kaavan valmisteluprosessi alkaa vuonna 2023. Arvio kaavoituksen kestosta on L-kaavalla noin kaksi vuotta.

### L-kokoisen kaavan prosessi



Kaupunkiympäristö  
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus  
Kaavoitus

### 3. Selvitykset ja tarkastelut

Kaavatyön tueksi voidaan tarvita selvityksiä sekä erilaisia tarkasteluja. Tältä alueelta on alustavasti tunnistettu mm. seuraavia tarkemmin selvitettäviä asioita: rakennushistorialliset arvot, kaupunkikuvalliset arvot, luontoarvot, hulevedet, maaperän pilaantuneisuus ja arvio ilmastovaikutuksista.

### 4. Lisätiedot

Tähän esiselvitykseen liittyviin kysymyksiin vastaa kaavoitusarkkitehti Anna Solin. Lisätietoa kaavoituksesta: [www.turku.fi/kaavoitus](http://www.turku.fi/kaavoitus).



Kuva 5. Alustava kaavanmuutosalue merkittynä ilmakehuvaan vuodelta 2022.