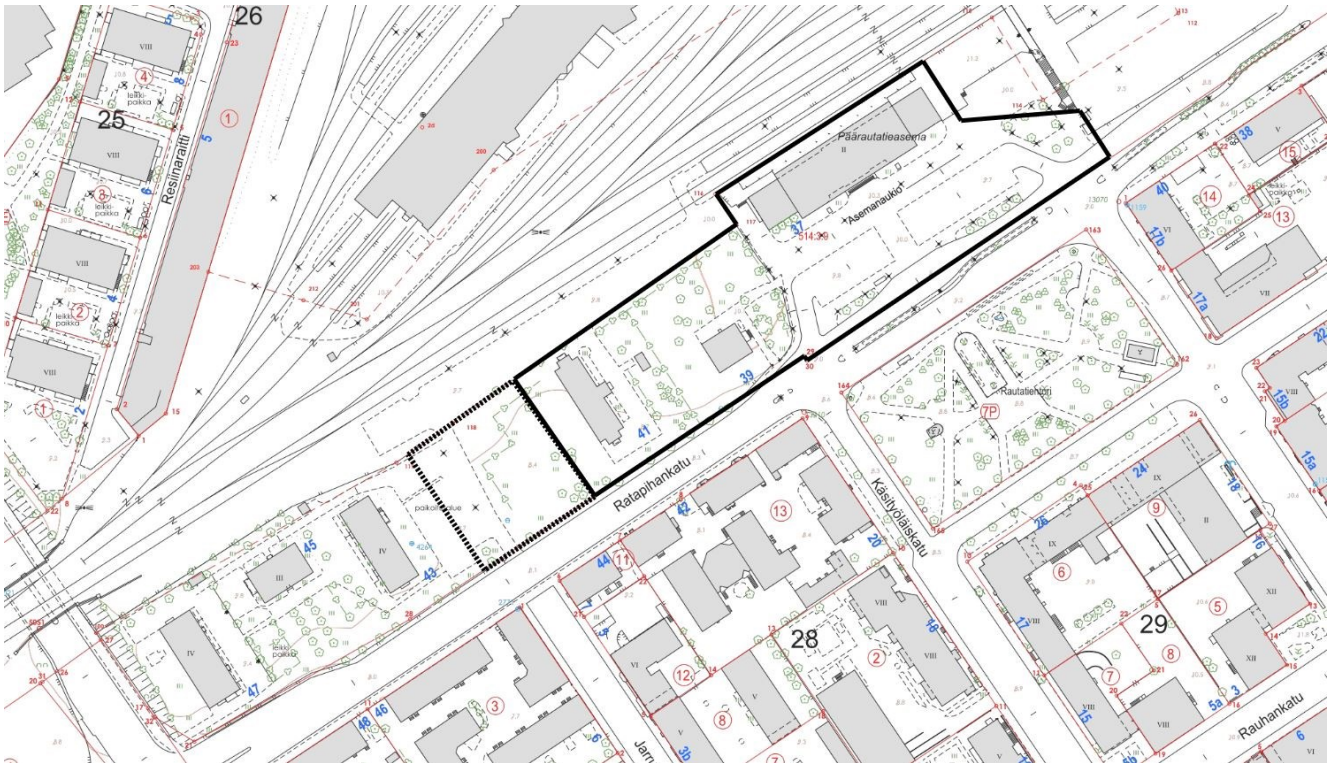


Kaupunkiympäristö  
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus  
Kaavoitus

## KAAVOITUKSEN ESISELVITYS

Ratapihankatu 37–41

Tämä esiselvitys koskee VR-Yhtymä Oyj:n aloitetta asemakaavanmuutoksen laatimisesta. Esiselvitys antaa tiedon siitä, onko aloitteella edellytyksiä edetä asemakaavoitukseen. Kaavoituksen käynnistäminen kuuluu kaupungin harkintavaltaan. Maanomistajalla ei ole subjektiivista oikeutta saada omista maansa aluetta asemakaavoitetuksi.



Kuva 1. Aloitteen mukaiset alueet, joihin haetaan kaavanmuutosta. Yhtenäisellä viivalla on merkitty asemakaavan päivittämistä tarvitseva alue. Katkoviivalla on merkitty alue, jolle tutkitaan mahdollista lisärakentamista.

## 1. Arvio hankkeen vaikutuksista ja toteuttamiskelpoisuudesta

### Aloite

Hakijan tavoitteena on Turun päärautatieaseman ja viereisten puisten asuinrakennusten asemakaavan päivittäminen. Hakijan ehdotuksena on näiden rakennusten kaavanmuutoksen sisällyttäminen Asemanaukion (kaavatunnus 31/2023) viireillä olevaan asemakaavanmuutokseen.

Lisäksi hakija esittää tutkittavaksi asumisen lisärakentamismahdollisuuden Ratapihankatu 41 ja 43 välisellä alueella joko yhdistäen Asemanaukion kaavanmuutokseen tai erillisellä kaavanmuutoksella.

### Alueen nykytila

Aloitteen alue, jolla sijaitsee päärautatieasema (asemarakennus) (1939–41), asemapäällikön talo (1924) ja rautatievirkaillijoiden asuintalo (asuinkasarmi) (1875), sijaitsee tilalla 514:3:9 Rautatieasema. Asemarakennus on poistumassa asemakäytöstä, muut rakennukset ovat asuinkäytössä. Alueella on voimassa Turun vanha asemakaava vuodelta 1897, jossa ei ole kaavamääräyksiä. Rakennuksilla ei tontteja.

Kaupunkiympäristö  
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus  
Kaavoitus

Alue sijaitsee valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueella (RKY) Turun rautatieympäristöt. Lisäksi 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).

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). 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.

Asuinrakennukset ja mahdollinen lisärakentamisen alue sijaitsevat keskustatoimintojen alueella, 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.

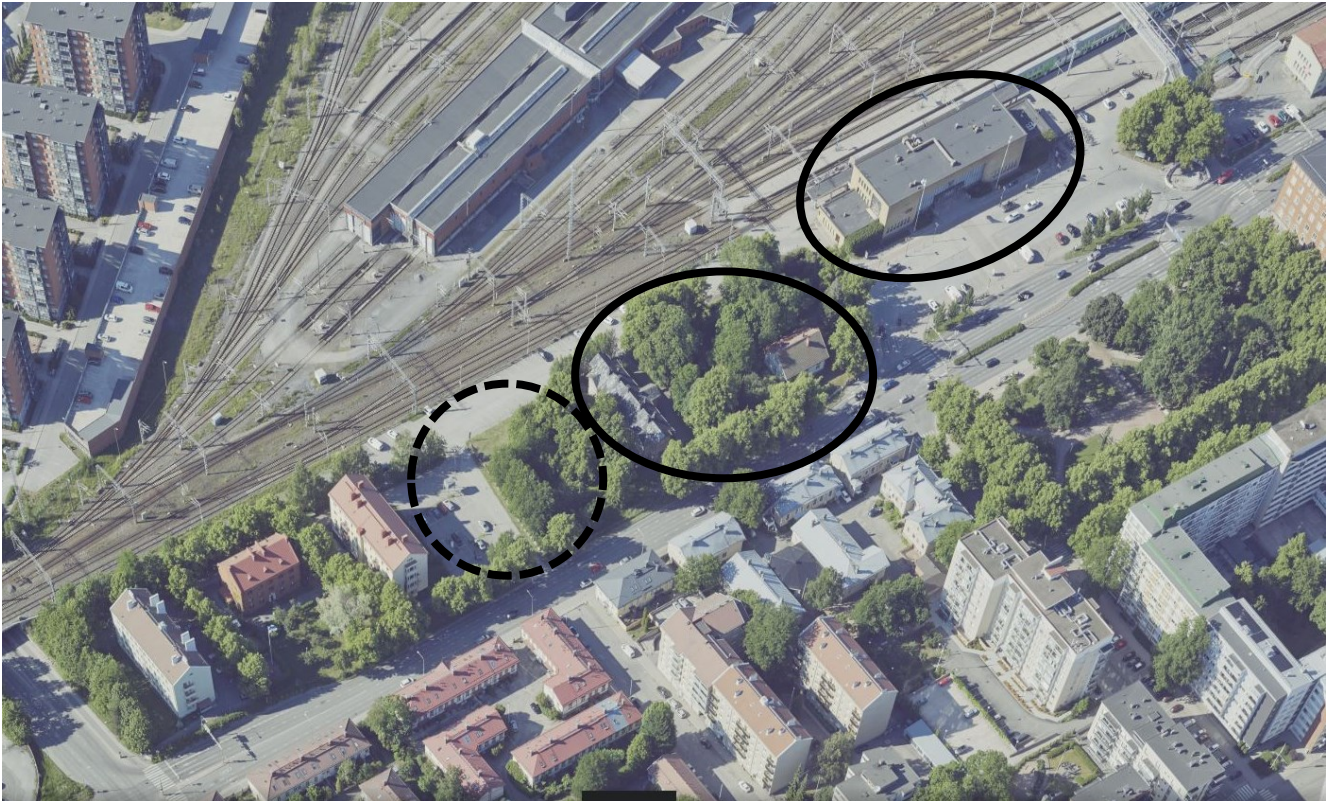
Raitiotien rakentamisen mahdollistamiseksi alueelle on käynnissä Asemanaukion kaavanmuutos (31/2023).

### Johtopäätös

Kaavoitus toteaa, että osoitteissa Ratapihankatu 37, 39, ja 41 sijaitsevien lailla rakennusperinnön suojelemisesta suojeltujen rakennusten kaavanmuutos on tarpeellinen ja että aluetta on tarkoituksenmukaista tutkia kokonaisuutena Asemanaukion kaavanmuutoksen yhteydessä. Rakennuksille tulee muodostaa tontit ja lisätä sopivat kaavalliset määräykset rakennushistorialliset arvot huomioiden. Kaavanmuutostarpeet sisällytetään Asemanaukion vireillä olevaan kaavahankkeeseen ja sen alue laajennetaan kattamaan myös asemarakennus ja puiset asuintalot.

Mahdollisen lisärakentamisen tutkiminen alueelle toteutetaan erillisenä kaavanmuutoksena. Tavoite täydennysrakentamisesta yhdistyy kaupungin tavoitteisiin keskustan tiivistämisestä. Rakentaminen kytkeytyisi olemassa olevan kunnallistekniikan yhteyteen. Mahdollinen lisärakentaminen tulee sovittaa alueen rakennetun kulttuuriympäristön arvoihin. Viihtyisän ja toimivan asuinympäristön varmistaminen uudisrakentamisen osalta on tutkittava.

Kaupunkiympäristö  
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus  
Kaavoitus



Kuva 2. Viistoilmakuva alueesta vuodelta 2022. Mustalla ympyrällä on merkitty Asemanaukion kaavanmuutoksen lisättävät rakennukset. Katkoviivalla on merkitty alue, johon tutkitaan erillisellä kaavanmuutoksella lisärakentamista.

## 2. Kaavaprosessi

Kaavahankkeet arvioidaan niiden oletettujen vaikutusten perusteella eri vaativuusluokkiin. Tämä vaikuttaa myös aiottuun 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 vaativuusluokka sekä hyväksyvä taho voivat muuttua.

Asemanaukion kaavanmuutosta on valmisteltu M-kokoisena kaavana, mutta muutetaan tämän esiselvityksen lisäyksen myötä L-luokan kaavaksi. Myös lisärakentamista tutkiva kaavanmuutos on arvioitu luokkaan L. Kaava sisällytetään kaavoitusohjelmaan. Arvio kaavoituksen kestosta on L-kaavalla n. 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: melu, ääni, liikenne, rakennushistoria ja kulttuuriympäristö. Asemarakennuksesta, asemapäällikön talosta ja rautatievirkailijoiden asuintalosta on laadittu rakennushistoriaselvitys vuonna 2017. Selvitysten ja tarkastelujen sisällöstä, laadimisesta ja laadimisen ajankohdasta tulee aina sopia kaavoituksen kanssa ennen tilaamista.

### 4. Kaavan valmistelusopimus ja lisätiedot

Kun kaavan valmistelun aloittaminen lähestyy, laaditaan kaavamuutosaloitteen tekijän kanssa kaavan valmistelusopimus. Siinä sovitaan tehtävä- ja kustannusjaosta sekä asetetaan kaavan tavoitteellinen valmisteluajataulu. Kaavan sisällöstä ei kuitenkaan voi sopia etukäteen. Tähän esiselvitykseen liittyviin kysymyksiin vastaa kaavoituspäällikkö Paula Keskikastari ja kaavoitusarkkitehti Anna Solin. Lisätietoa kaavoituksesta: [www.turku.fi/kaavoitus](http://www.turku.fi/kaavoitus).