

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	1
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	63	26.03.2013	5	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	77	09.04.2013	3	
Kaupunginhallitus	328	18.08.2014	2	
Kaupunginvaltuusto	126	25.08.2014	6	

13167-2002 (613, 627)

Asemakaava- ja asemakaavanmuutosehdotus sekä tonttijako/ tonttijaonmuutosehdotus "VR:n konepaja-alue", Pohjola ja Pitkämäki (os. Köydenpunojankatu) (44/2004) (Yt)

Tiivistelmä:

**Asemakaava mahdollistaa valtakunnallisesti arvokkaiden entisten konepajaraken-
nusten käyttötarkoituksen muuttamisen monipuolisiksi työpaikkatiloiksi ja uuden
noin 1300 asukkaan asuinalueen toteuttamisen vajaakäytössä olevalle rautatietoi-
minnoilta vapautuneelle alueelle Köydenpunojankadun varteen. Kaavaehdotuksen
ollessa nähtävillä siitä annettiin neljä lausuntoa, ei yhtään muistutusta. Lausunnot
koskivat valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, alueen tur-
vallisuustasoa sekä sähkö- ja vesihuoltoverkostoa. Niiden johdosta muutettua kaa-
vaehdotusta esitetään hyväksyttäväksi.**

Ks. § 63

Kaupunkisuunnittelu/ Christina Hovi 18.3.2013:

Pohjolan 71 kaupunginosan korttelille 21, eräille katu-, aukio-, liikenne- ja vir-
kistysalueille, VI kaupunginosan eräille katu- ja liikennealueille ja Pitkämäen
74 kaupunginosan ratapiha-alueelle on laadittu 15.8.2008 päivätty ja
15.3.2013 lausuntojen, selvitysten ja neuvottelujen johdosta muutettu asema-
kaava ja asemakaavanmuutosehdotus "VR:n konepaja-alue" (44/2004).

Nykytilanne

Ratapihan ja Köydenpunojankadun välissä sijaitseva alue on pääosin konepa-
jatoiminnalta v. 2002 vapautunutta entistä ratapiha-aluetta. Ratapihan ylittävä
jalankulkusilta yhdistää Pohjolan alueen keskusta. Ratapihankadun etelä-
puolella sijaitsee linja-autoliikenteen rahtiasema.

Kaava-alue kuuluu valtioneuvoston vuoden 2010 alussa hyväksymissä valta-
kunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa määriteltyyn "Turun rautatieympäris-
töt" -kohteeseen. Ympäristöministeriön Valtakunnallisesti merkittävien asema-
alueiden suojelupäätöksessä (2/562/96: 9.12.1998) on mainittu suunnittelu-
alueella sijaitsevat veturitalli, ent. konepajan päärakennus, ent. konepajan pa-
ja, varasto, ent. varikon lämpökeskus ja piippu ja ent. voiteluöljy- ja polttoai-
nevarasto.

Alueen pääkatuja ovat Köydenpunojankatu ja Ratapihankatu. Ratapihalla on
sekä henkilö- että tavarajunaliikennettä. Humalistonkadun päästä ratapihan
ylittävä kävelysilta siirtyi Turun kaupungille vuonna 2012. Kaava-alue on liitet-
ty teknisen huollon verkostoihin.

Melua kaava-alueelle aiheuttavat junaliikenne ja järjestelytoiminnot ratapihalla
sekä ajoneuvoliikenne pääkaduilla. Tärinää aiheuttaa erityisesti tavarajunalii-
kenne. Alueella on ollut toimintaa, joka on aiheuttanut paikoitellen maaperän

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	2
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	63	26.03.2013	5	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	77	09.04.2013	3	
Kaupunginhallitus	328	18.08.2014	2	
Kaupunginvaltuusto	126	25.08.2014	6	

pilaantumisen. Konepajan päärakennuksen itäpuolella oleva maaperä on kunnostettu.

Turun ratapihan kautta kuljetaan merkittäviä määriä vaaralliseksi luokiteltuja aineita, tavaraliikenteestä noin kolmannes on vaarallisten aineiden kuljetuksia (VAK). VAK-kuljetukset palvelevat Yaran tuotantolaitoksia Siilinjärven ja Uudenkaupungin välillä. Vaarallisimpia aineita ovat ammoniakki ja propaani, joiden haitallinen vaikutusalue on suuressa vuototapauksessa noin kaksi kilometriä. Nestemäiset aineet, esim. hapot ja öljytuotteet aiheuttavat vuotaessaan uhan ympäristölle. Toijalan rata on sähköistetty Turun ratapihalle asti, mutta Uudenkaupungin rata on sähköistämätön. Mm. vaihtotöiden vuoksi mahdollisuutta onnettomuuteen pidetään ratapihoilla suurempana kuin radoilla. Ratapihan läheisyydessä on jo tällä hetkellä runsaasti asutusta ja kokoontumistiloja.

Turun ratapiha on 1.3.2008 alkaen vaarallisten aineiden kuljetuksesta rautatiellä annetun valtioneuvoston asetuksen (195/2002) 32 §:n 1 momentissa tarkoitettu järjestelyratapiha, jolla edellytetään Liikenteen turvallisuusviraston (TraFi) hyväksymää turvallisuusselvitystä.

Vaarallisten aineiden kuljetukset ja järjestelyt ratapihalla on nähty turvallisuutta heikentävänä tekijänä Turun keskustassa. Tutkittaviksi pidemmän aikavälin ratkaisuksi on esitetty (mm. Turun kaupunginhallitus 27.4.2009 § 244, Maakuntavaltuusto 14.12.2009 § 49) Uudenkaupungin radan sähköistämistä tai kemikaaliratapihan sijoittamista uuteen paikkaan, jossa lähellä ei ole tiivistä astutusta. Liikennevirasto on vuonna 2009 selvittänyt Turun ratapihan siirtomahdollisuuksia. Liikennevirastolla ei ole taloudellisia resursseja siirtää VAK-ratapihatoimintoja muualle.

VR:n konepajan alueen asemakaavoitusta ohjaa ratapiha-alueen osayleiskaava, joka on saanut lainvoiman 28.11.2009. Osayleiskaavan mukaan alueelle voi sijoittua asumista ja palveluja. Köydenpunojankaari on linjattu Veturimiehenkadun ja Paratiisintien eteläpuolitse. Osayleiskaavassa on entisen VR:n konepaja-alueita koskeva uudisrakentamista tai käyttötarkoituksen muutosta rajoittava kaavamääräys: Alue voidaan ottaa asuin- tai kokoontumistilakäyttöön vasta kun rautatieliikenteen alueen turvallisuustaso on parantunut hyväksyttävälle tasolle.

Suurin osa kaava-alueesta on VR-Yhtymä Oy:n omistuksessa. Määräala, jolla entinen konepajan päärakennus sijaitsee, on Logomo Oy:n omistuksessa. Muut konepajarakennukset maapohjineen omistaa Antti Tamminen. Kaupunki omistaa kaava-alueen kadut, puistot ja tavara-aseman maapohjan. Pääosa ratapihasta on Liikenneviraston omistuksessa.

Rakennuskannan käyttö on vaihtelevaa. Entisessä konepajan päärakennuksessa toimii luovan talouden ja taiteen keskus Logomo. Entinen konepajan paja on kunnostettu työ- ja asuintiloiksi ja entiseen tynnyrivarastoon on suunniteltu ravintolatiluja. Entisessä ruokalarakennuksessa toimii nyrkkeilykeskus. Entinen lämpökeskus on muutettu toimistotiloiksi. Muutostöiden myötä rakennuksen suojeluarvot ovat hävinneet eikä rakennusta ja piippua tule Museoviraston mukaan suojella kaavalla. Muut konepaja-alueen rakennukset ovat pääasiassa varastokäytössä. Alueella sijaitsee myös muutama asuinraken-

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	3
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	63	26.03.2013	5	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	77	09.04.2013	3	
Kaupunginhallitus	328	18.08.2014	2	
Kaupunginvaltuusto	126	25.08.2014	6	

nus, jotka Turun museokeskus on arvioinut paikallishistoriallisesti arvokkaaksi.

Kaavaprosessin vaiheet ja vuorovaikutus

Aloituvaihe

Alueen asemakaavoitus perustuu konepaja-alueen maanomistajan, VR-Yhtymä Oy:n, vuonna 2002 tekemään aloitteeseen. Alueen kaavoitus käynnistyi kaksi vuotta myöhemmin.

Samanaikaisesti VR:n konepaja-alueen asemakaavoituksen kanssa on valmisteltu ratapiha-alueen osayleiskaavaa. Suunnittelun lähtökohtia ratapihan ympäristössä ja osayleiskaavan tavoitteita esiteltiin asukkaille 24.11.2005 Ammatti-instituutin Juhannuskukkulan koulutalolla. Esitetyt mielipiteet on kuvattu ratapiha-alueen osayleiskaavan selostuksessa.

Kaavaluonnos

Vuonna 2006 kaupunki järjesti yhdessä alueen maanomistajien kanssa arkkitehtikilpailun kaavoituksen pohjaksi hyväksytyn osayleiskaavaluonnoksen pohjalta. Osayleiskaavaluonnosta ja kilpailua varten laadittiin luonto-, liikenne-, tärinä-, maaperän pilaantuneisuus-, rakennettavuus- ja matkakeskukseen liittyviä selvityksiä. Asemakaavaluonnoksen valmistelu aloitettiin syksyllä 2006 voittaneiden kilpailuehdotusten pohjalta.

Osallisille lokakuussa 2006 lähetetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman perusteella jätettiin 9 mielipidettä, jotka on esitetty kaavaselostuksessa.

Alustavaa kaavaluonnosta, liikenneverkkoa ja meluntorjuntaratkaisuja esiteltiin asukkaille 14.8.2007. Alustavan kaavaluonnoksen perusteella jätettiin 24 mielipidettä, joista kuusi Pohjolan puutaloalueelta ja 15 Juhannuskukkulan kerrostaloista. Mielipiteet on esitetty kaavaselostuksessa.

Kaavaluonnoksen valmistelun aikana tehtiin useita lisäselvityksiä (mm. liikenneverkko, melu, turvallisuus) ja järjestettiin lukuisia suunnittelukokouksia ja neuvotteluja viranomaisten ja hallintokuntien edustajien, maanomistajien ja suunnittelijoiden kanssa. Luonnosvaiheessa kaava-alueella laajennettiin koskemaan myös Yrjänänpuiston, linja-autoaseman (rahtiaseman) ja laajemmalti ratapiha-alueita.

Pohjolan liikenneverkko on ratkaistu ratapiha-alueen osayleiskaavassa. Asukkaille 28.11.2007 esitetyt liikenneverkkovaihtoehdot ja niiden perusteella jätetyt 5 mielipidettä on kuvattu ratapiha-alueen osayleiskaavan selostuksessa.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 11.3.2008 kaavaluonnoksen laadittavan ehdotuksen pohjaksi.

Kaavaehdotus

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	4
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	63	26.03.2013	5	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	77	09.04.2013	3	
Kaupunginhallitus	328	18.08.2014	2	
Kaupunginvaltuusto	126	25.08.2014	6	

Entisen VR:n konepaja-alueen kehittämiseen on liittynyt kolme keskeistä suunnittelukysymystä: rakentamisen määrä, liikenteen toimivuus ja pysäköinti sekä riittävä turvallisuustaso, jotta alueelle voi sijoittua kokoontumistiloja ja asumista.

Kaavaehdotus on valmisteltu hyväksytyn luonnoksen, käytyjen neuvotteluiden, tehtyjen lisäselvitysten ja annetun palautteen pohjalta.

Kaavaehdotuksen valmistelun aikana on saapunut yksi mielipide. Oy Matka-huolto Ab:n mukaan rahtiaseman alueelle sijoitettu kevyen liikenteen sillan ramppi haittaa nykyistä tavara-aseman asiakasliikennettä. Alue tarvitaan asiakasliikennekäyttöön niin kauan kuin linja-autoasema toimii nykyisellä alueella. Rahtiaseman asemakaavaa ei tule muuttaa VR:n konepaja-alueen asemakaavanmuutoksen yhteydessä, vaan ko. alueen kaavamuutos tehdään linja-autoaseman alueen kaavoituksen yhteydessä. Suunnittelutoimisto on tutkinut Brahensillan linjausvaihtoehtoja. Kaavaehdotuksessa esitetty ratkaisu ei heikennä tavara-aseman toimintaedellytyksiä.

Lausunnot kaavaehdotuksesta

Maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämät lausunnot on pyydetty elokuussa 2008, ehdotuksesta saatiin yhteensä 14 lausuntoa. Lausunnot on kokonaan nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Useissa lausunnoissa on suhtauduttu kriittisesti haavoittuvien toimintojen (asuminen, kokoontumistilat, päiväkotit) sijoittamiseen ratapihan välittömään läheisyyteen. Osassa on esitetty myös vähemmän haavoittuvien toimintojen, kuten esim. toimistotilojen sijoittamista ratapihan viereen. Kiinteistölautakunta on esittänyt, että Humalistsilta tulee olla kokonaisuudessaan katu- ja liikennealueella sillan toteuttamisen helpottamiseksi. Ympäristönsuojelutoimisto on huolissaan kaava-alueella olevista luontoarvoista ja esittää, että Köydenpunojankadun eteläpuolella olevat keto- ja niittykuviot tulee ainakin osittain säilyttää.

Asemakaavan selostuksessa on esitetty vastineet lausuntoihin sekä kuvailtu niiden vaikutusta kaavaan.

Muut lausunnoilla olleeseen kaavaehdotukseen tehdyt muutokset

Entisen konepaja-alueen kiinteistöt ovat elokuun 2008 jälkeen vaihtaneet omistajaa ja rakennuksiin on poikkeamis- ja rakennuslupien perusteella toteutettu kokoontumis-, asuin- ja työtiloja. Kaavaehdotusta on tarkennettu muutosten suunnitelmien pohjalta.

Palvelurakennusten korttelialueen (P-1/s) käyttötarkoitusta ja kaavamääräyksiä on täsmennetty ja alueelle on osoitettu 3 000 kem² lisää rakennusoikeutta. Korttelialueen pysäköintimitoitusta ja autopaikkojen sijoittamismääräystä on tarkennettu.

Asuinkerrostalojen korttelialueilla (AK-1, AK-2, AK-3) mahdollistetaan myös yksitasoinen pysäköintiratkaisu. Veturikadun yläpuolella ollut rakennusoikeus

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	5
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	63	26.03.2013	5	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	77	09.04.2013	3	
Kaupunginhallitus	328	18.08.2014	2	
Kaupunginvaltuusto	126	25.08.2014	6	

on siirretty 29. korttelin AK-1-korttelialueelle. Julkisivumääräyksiä on tarkennettu ja vierasautopaikkamitoitusta on väljennetty.

Logomon siltaa ja pysäköintitalon sijoittamista Ratapihankadun varteen käsitellään erillisessä asemakaavanmuutoksessa (kaavatunnus 25/2012), jonka vuoksi ratapiha-alue välillä Ajurinkatu–Brahenkatu rajataan pois VR:n konepaja-alueen asemakaavasta. Samalla myös ko. aluetta koskevat asemakaavamääräykset poistetaan kaavakartasta.

Kaava-alue on ollut useamman turvallisuusselvitysten laadinnan kohteena. Elokuun 2008 jälkeen on valmistunut useita turvallisuuteen liittyviä selvityksiä. Turun ratapiha-alue oli yksi valtakunnallisen KERTTU-hankkeen pilottikohteista. Hankkeessa rakennettiin arviointimenetelmä vaarallisten aineiden kuljetusten (VAK) solmukohtien VAK-suuronnettomuusriskeille. Turun konepaja-alueesta on valmistunut turvallisuussuunnitelma, jonka liitteen 8 mukaisista riskienhallintatoimenpiteiden toteuttamisesta on sovittu Liikenneviraston, VR-Yhtymä Oy:n, Hartela Oy:n ja Turun kaupungin välillä. Varsinais-Suomen pelastuslaitos on katsonut turvallisuussuunnitelman liitteen 8 mukaisten riskienhallintatoimenpiteiden toteuttamisen menettelyn riittäväksi kokoontumistilojen toteuttamiseksi ratapihan välittömään läheisyyteen. Liikenteen turvallisuusvirasto on 7.11.2011 hyväksynyt 25.10.2010 päivätyn Turun järjestelyratapihan turvallisuusselvityksen.

Turvallisuusselvitysten johdosta asemakaavaehdotukseen on lisätty tarvittavat turvallisuustasoa parantavat määräykset. Ne ovat voimassa niin kauan kuin Turun ratapiha on Valtioneuvoston asetuksen 195/2002 (muutos 267/2009) mukainen, Liikenteen turvallisuusviraston nimeämä ratapiha.

Asemakaavan kuvaus

Asemakaavalla muutetaan ratapihan ja Köydenpunojankadun välissä oleva entinen VR:n rautatietoinninnoilta vapautunut konepajan alue asuin- ja palvelurakennusten korttelialueeksi.

Asemakaavassa Köydenpunojankadun ja ratapihan väliselle alueelle on muodostettu asuinkerrostalojen korttelialueita (AK-1, AK-2, AK-3) ja palvelurakennusten korttelialuetta (P-1/s). Alueella säilyville ratapihatoiminnoille on osoitettu rautatiealuetta, jolle on osoitettu ratapihan ylittäviä kevyen liikenteen siltoja (LR-1). Juhannuskadun varrella olevat kerrostalot on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-4) ja rahtiaseman alue tavaraliikenneterminaalina alueeksi (LTA-1). Muuntamoille on osoitettu alueet Köydenpunojankadun ja Niklaksenkadun varteen (ET-1).

Köydenpunojankadulle on muodostettu Köydenpunojankaari-niminen jatke Veturimiehenkadun ja Paratiisintien eteläpuolitse Virusmäenrampille. Liikenne konepajalle ja uusille asuinkerrostalokorttelialueille on osoitettu kahdelta uudelta tonttikadulta (Veturikatu, Vaunukatu). Pohjolan puutaloalueella Yrjänäkadun katualue on kavennettu ja Yrjänänaukio -niminen katu on muutettu Louhenkaduksi. Köydenpunojankadun alkuosa on muutettu Köydenpunojankujaksi.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	6
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	63	26.03.2013	5	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	77	09.04.2013	3	
Kaupunginhallitus	328	18.08.2014	2	
Kaupunginvaltuusto	126	25.08.2014	6	

Uusien asuinkerrostalokorttelialueiden ja Pohjolan olemassa olevan puutalo-alueen keskelle on muodostettu puistoalueita (VP/s, VP-1, VP-2). Köydenpunojankatuun ja Köydenpunojankaareen rajoittuvat viheralueet on osoitettu suojaviheralueiksi (EV, EV-1).

Uudet asuinkerrostalot muodostavat Köydenpunojankadulle ja Köydenpunojankaarelle 4-8 -kerroksisista pääosin punatiilisistä rakennuksista koostuvan n. 450 metriä pitkän muurimaisen rakennuksen. Ratapihan reunaan on pihakannen tasolle muodostettu 4-8 -kerroksista punatiilisistä kerrostaloista ratapihalle avautuva asuinkortteli. Alueen keskiosa Veturikadun varrelle on osoitettu matalampaa rakentamista (3-5 -kerroksiset kerrostalot). Konepajan päärakennuksen pohjoispuolelle on muodostettu aukio, joka jatkuu Tenderipuistona pohjoiseen. Aukion tasolle ja Veturikadun varteen on osoitettu liike-, toimisto- ja työtiloja elävöittämään aukiota. Konepajarakennuksiin voi sijoittua kulttuuri-, liikunta- ja viihdepalveluja, kokoontumis-, liike-, toimisto- ja työtiloja sekä toiminnan edellyttämää pysäköintiä ja varastointia. Varastojen osuus kokonaiskerrosalasta on rajoitettu 15 %:iin, jotta alueen elävyys säilyy. Asuminen on sallittu sille erikseen osoitetuilla rakennusaloilla.

Asuinkerrostalojen ja Logomon pysäköinti on alueella osoitettu pääosin asuinkerrostalokortteleiden pihakansien alle. Ajo pysäköintitiloihin on osoitettu Vaunukadulta ja Veturikadulta. Konepajanaukiota saa käyttää pysäköintiin vain silloin, kun Logomossa järjestetään yli 1500 hengen yleisötapauksia. Logomon pysäköintipaikat saa vaihtoehtoisesti sijoittaa myös muualle enintään 300 metrin kävelyetäisyydeltä P-1/s -korttelialueesta. Kerrosalan perusteella määritelty pysäköintipaikkojen määrä ei ole riittävä suurten yleisötapauksien aikana. Logomossa järjestettävien yli 1500 hengen tapahtumien varten tulee lisäksi osoittaa yksi autopaikka kutakin tapahtuman 7 henkilöä kohti. Nämä autopaikat saa sijoittaa enintään 500 metrin kävelyetäisyydeltä korttelialueesta tai etäämmälle edellyttäen, että niiden saavutettavuus varmistetaan tapahtumakohtaisilla liityntäkuljetuksilla.

Valtakunnallisesti arvokkaat konepajarakennukset ja veturitalli on osoitettu kaavalla suojeltaviksi ja Yrjänänpuistolle on annettu säilyttävä kaavamääräys.

Rakennusoikeutta kaava-alueelle on osoitettu yhteensä 103085 k-m². Pääosa rakennusoikeudesta on uudis- tai käyttötarkoituksenmuutoksen alaista rakennusoikeutta. Asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen myötä kaava-alueen rakennusoikeus kasvaa 94905 k-m²:llä.

Kaava eheyttää yhdyskuntarakennetta. Kaavan toteuttaminen merkitsee alueen väestömäärän kasvua noin 1300 asukkaalla. Uusiin asuinkerrostaloihin arvioidaan rakentuvan noin 900 asuntoa. Entisiin konepajarakennuksiin toteutetut ja toteutettavat kokoontumis-, liike-, toimisto- ja työtilat lisäävät alueen käyttäjämääriä merkittävästi. Uudet asukkaat ja työpaikat sijoittuvat kävely- ja pyöräilyetäisyydelle keskustasta.

Alueen toteuttaminen käynnistyy vaiheittain asemakaavan saatua lainvoiman. Alueen katujen ja kunnallistekniikan rakentaminen käynnistyy ensimmäisenä. Köydenpunojankadun muutostyöt edellyttävät myös väliaikaisten liikennetarkaisujen toteuttamista alueelle. Köydenpunojankaari edellyttää myös liikenne-

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	7
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	63	26.03.2013	5	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	77	09.04.2013	3	
Kaupunginhallitus	328	18.08.2014	2	
Kaupunginvaltuusto	126	25.08.2014	6	

järjestelyjen uudelleenjärjestämistä Satakunnantien ja Tampereentien risteyksessä. Asuinkortteleiden rakentamisen on arvioitu kestävän 10–15 vuotta.

Selostuksessa on esitetty asemakaavan tarkempi kuvaus ja se, miten ympäristöhäiriöt on kaavassa otettu huomioon ja millaisia vaikutuksia kaavan toteuttamisella on.

Seuraavat vaiheet

Kaavan asettaminen nähtäville

Seuraavaksi asemakaava on tarkoitus laittaa julkisesti nähtäville. Samalla lausunnonantajille tarjotaan mahdollisuus lausuntojensa täydentämiseen uudistuneen kaavaehdotuksen takia. Lausunnot kaavaehdotuksesta on pyydetty noin 4,5 vuotta sitten.

Sovelletut lainkohdat:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 52 §, 54 §, 55 §, 57 §, 62 §, 63 §, 65 § ja 66 §.

Maankäyttö- ja rakennusasetus 24 §, 25 §, 27 §, 28 §, 30 §, 31 §, 32 § ja 32a §.

Asemakaavan valmisteluaineisto, mm. selvitykset, lausunnot ja mielipiteet ovat esillä lautakunnan kokouksessa. Kilpailuehdotukset, arvostelupöytäkirja ja asukastilaisuuksissa esitelty materiaali on luettavissa internetin kaavahaussa (www.turku.fi/kaavahaku) > Työnimi: VR:n konepaja-alue

Liite 1 Selostus

Liite 2 Tilastolomake

Liite 3 Kartta

Toimialajohtaja Markku Toivonen:

Ehdotus Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että 15.8.2008 päivätty ja 15.3.2013 lausuntojen, selvitysten ja muutuneiden suunnitelmien johdosta muutettu VI:n, Pohjolan ja Pitkämäen kaupunginosaan laadittu ”VR:n konepaja-alueen” asemakaava- ja asemakaavanmuutosehdotus hyväksytään ja esitetään edelleen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot/tonttijaonmuutokset: POHJOLA-21.-4, -28.-1, -29.-1-8 ja -31.-1.

Samalla kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:n ja 82 §:n perusteella periä asemakaava-aloitteen tekijältä VR-Yhtymä Oy:ltä kaavan laatimisesta ja käsittelystä sekä tonttijaon laatimisesta aiheutuneina kustannuksina:

- asemakaavakarttojen laatimiskuluja 35 x 1 000 € = 35 000 €

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	8
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	63	26.03.2013	5	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	77	09.04.2013	3	
Kaupunginhallitus	328	18.08.2014	2	
Kaupunginvaltuusto	126	25.08.2014	6	

- tonttijako asemakaavan yhteydessä 650 € + 6 x 65 € = 1 040 €

- kuulutuskuluja 500 €

Yhteensä 36 540 €

Maksut laskutetaan sen jälkeen kun kaupunginvaltuusto on päätöksen hyväksynyt.

Päätös Asia pantiin pöydälle Aaltosen Sundqvistin kannattamana tekemästä ehdotuksesta yksimielisesti.

Kehittämispäällikkö Christina Hovi esitteli asiaa kokouksen alussa.

Ksylv § 77

Pöydältä 26.3.2013 § 63.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Kh § 328

Ympäristötoimiala, kaavoituspäällikkö Christina Hovi 24.2.2014 ja konsernihallinto, kaupunginsihteeri Satu Lehto 14.8.2014:

Asemakaavanmuutosehdotus "VR:n konepaja-alue" on ollut julkisesti nähtävänä 15.4.–14.5.2013 välisenä aikana. Samanaikaisesti lausunnon antajille tarjottiin mahdollisuutta täydentää noin 4,5 vuotta aiemmin antamiaan laun- tojaan.

Nähtävilläoloaikana kaavaehdotuksesta ei jätetty yhtään muistutusta. Sen si- jaan kaavaehdotuksesta annettiin neljä lausuntoa. Museovirasto ja Varsinais- Suomen aluepelastuslaitos ovat esittäneet huomautuksia nähtävillä olleesta kaavaehdotuksesta. Turun Vesiliikelaitoksella ja Turku Energialla ei ollut kaa- vaehdotuksesta huomautettavaa.

Asemakaavaan liittyvä maankäyttösopimus on allekirjoitettu 13.8.2014, jolloin myös kiinteistöliikelaitoksen johtokunta on hyväksynyt autopaikkavelvoitteiden osalta täydennetyn maankäyttösopimuksen.

Ratapihan turvallisuustilanteesta

Pelastusviranomaisen lausunnon perusteella on Gaia Consulting Oy syksyllä 2013 YIT:n toimeksiannosta laatinut kaava-alueesta turvallisuusselvityksen *Turun ratapihan VAK-riskitaso ja VR:n Turun konepaja-alueen asemakaava ja asemakaavanmuutosehdotus. Loppuraportti 10.12.2013.* Selvityksessä arvioi- tiin Turun VAK-ratapihan aiheuttamat riskit konepaja-alueelle suunniteltuun asuinkerrostaloasutukseen suhteessa maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	9
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	63	26.03.2013	5	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	77	09.04.2013	3	
Kaupunginhallitus	328	18.08.2014	2	
Kaupunginvaltuusto	126	25.08.2014	6	

vaatimuksiin terveellisestä ja turvallisesta elinympäristöstä; onko Turun ratapihan pohjoispuolella ratapihan välittömässä läheisyydessä sijaitsevalle VR:n konepaja-alueen asemakaava-alueelle turvallista kaavoittaa noin 1300 asukkaan asuinkerrostaloalue, kun ratapiha on määritelty ns. kemikaaliratapihaksi ja ratapihan kautta kulkee merkittäviä määriä vaarallisia aineita kuten palavia nesteitä, happoja ja kaasuja. Onnettomuuden sattua nämä aineet saattavat aiheuttaa merkittävää vaaraa lähistöllä asuville ja liikkuville ihmisille.

Selvitys on laadittu vain viranomaiskäyttöä varten. Selvityksestä on laadittu julkinen lyhennelmä (Liite 4).

Selvityksen mukaan turvallisuustilanne Turun ratapihalla vaikuttaa tällä hetkellä kohtuullisen hyvältä toteutettujen riskienhallintatoimenpiteiden ansiosta. Merkittäviä parannuksia turvallisuuteen ovat tuoneet VAK-vaunujen vaihtotöiden vähentäminen, VAK-vaunujen seisotusaikojen lyhentäminen sekä naula-kiinnitteisten raiteiden korvaaminen kestävämmillä rakenteilla. Esimerkiksi ammoniakki- ja propaanivaunuille ei Turun ratapihalla tehdä enää lainkaan vaihtotöitä. Suuronnettomuusskenaarioiden todennäköisyydet ovat ratkaisevasti pienentyneet vuoden 2009 arviointiin verrattuna. Päivitetyissä laskelmissa kaikki onnettomuusskenaariot kuuluvat todennäköisyysluokkaan pieni.

Tämä tarkoittaa, että alueella voidaan Kerttu-hankkeen suositusten mukaisesti kaavoittaa kaavaehdotuksen mukaisesti asuinkerrostaloja (haavoittuvuusluokkaan A), mutta niiden rakentamisessa tulee huomioida VAK-riskit sopivilla riskienhallinta-toimenpiteillä. Huomioitavat riskit ovat etenkin myrkyllinen kaasu sekä BLEVE. Lisäksi riskitasoon on vaikuttanut mm. vaarallisten aineiden kuljetusmäärien pieneneminen.

Selvityksen mukaan kuljetusmäärien muutoksilla on vaikutusta riskiin. Mikäli ratapihan VAK-vaunuihin liittyviä käytäntöjä muutetaan, kuljetusmäärät kasvavat tai ratapihan kautta alkaa kulkea uusia vaarallisia aineita, saattavat onnettomuuksien todennäköisyydet kasvaa merkittävästi. Toistaiseksi toteuttamattomien mutta tunnistettujen riskienhallintatoimenpiteiden toteuttaminen voi silloin tulla ajankohtaiseksi, ja myös uusia riskienhallintatoimenpiteitä voidaan jatkossa tarvita. Selvityksessä todetaankin, että ratapihan riskit eivät saisi kasvaa nykytilanteesta. Tämä tarkoittaa sitä, että esimerkiksi palavien nesteiden kuljetusmäärät eivät saisi kasvaa yli 25 % ja ammoniakkin yli 60 % ilman erillisiä turvallisuustoimenpiteitä, ja että VAK-vaunuille ei saa tehdä nykyistä enempää vaihtotöitä myöskään jatkossa. Uusien riskienhallintatoimenpiteiden toteuttamista on tarpeen harkita erityisesti tilanteessa, jossa kuljetusmäärät kasvavat.

Konepaja-alueen riskienhallinnan lähtökohtana on ratapihan turvallisuuden ylläpito, sillä rakentamiseen liittyvin keinoin voidaan vaikuttaa onnettomuuden todennäköisyyteen ja vaikutuksiinkin vain vähän. Asemakaavaehdotuksen mukaisten turvallisuustoimenpiteiden tarpeellisuuden arviointia tulee edelleen tehdä, sillä niiden toteuttamista voidaan pitää suositeltavana niin kauan kuin suuria määriä vaarallisia aineita sisältäviä vaunuja kuljetetaan Turun ratapihan kautta.

Selvityksen mukaan ratapihan ja rakennusten riskienhallintatoimenpiteet tulisi suunnitella siten, että kokonaisuutena ratkaisu voidaan katsoa olevan

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	10
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	63	26.03.2013	5	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	77	09.04.2013	3	
Kaupunginhallitus	328	18.08.2014	2	
Kaupunginvaltuusto	126	25.08.2014	6	

turvallinen. Tämä edellyttäisi esimerkiksi rakennuttajan, liikenneharjoittajan sekä infrastruktuurin haltijan ja pelastuslaitoksen yhteistyötä. Koska kaavoi-
tusta tehdään hyvin pitkällä tähtäimellä, olisikin syytä pohtia erikseen pitkällä
tähtäimellä toteutettavia mahdollisuuksia riskin vähentämiseksi tai poistami-
seksi ydinkeskustasta. Vaikka tilanne näyttää suosivan rakentamista, turvalli-
suustilanne on huolestuttavan paljon riippuvainen muutamista seikoista. Näin
ollen vaihtoehtoisia ratkaisuja tulisi etsiä aktiivisesti.

Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikön näkemyksen mukaan asemakaavalla
ei kuitenkaan voida rajoittaa VAK-ratapihalla tapahtuvaa toimintaa vaikkakin
ratapihan välittömässä läheisyydessä jo nyt asuu tuhansia ihmisiä ja sijaitsee
paljon haavoittuvia toimintoja kuten esim. kokoontumistiloja, kouluja ja sairaa-
loita. Riskitason säilyminen ja paraneminen voidaan varmistaa ratapihan tur-
vallisuusselvityksessä jonka Liikenteen turvallisuusvirasto (TraFi) hyväksyy.
TraFi:n mukaan Valtioneuvoston asetuksen 195/2002 muutoksineen (erityi-
sesti 267/2009 § 32) mukaista Turun ratapihan turvallisuusselvitystä päivate-
tään parhaillaan.

Kiinteistö ei omalla toiminnallaan voi vaikuttaa ratapihalla tapahtuvan onnet-
tomuuden todennäköisyyksiin eikä kiinteistön toiminnalla myöskään voida vä-
hentää onnettomuuksien välittömiä vaikutuksia. Sen sijaan voidaan vähentää
kiinteistön ja sen sisällä olevien ihmisten haavoittuvuutta sekä pyrkiä tehos-
tamaan torjuntatoimia. Selvityksen mukaan kiinteistölle voidaan tunnistaa tur-
vallisuutta parantavia toimenpiteitä, jotka rakentajan tulisi sitoutua toteutta-
maan omalta osaltaan. Lisäksi kiinteistölle tulee tehdä erillinen palotekninen
suunnitelma, jossa eritellään palotekniset riskienhallintakeinot yksityiskohtai-
semmin, sekä pelastussuunnitelma, jonka hyväksyy pelastusviranomaisen.

Konepaja-alueen asemakaava-alueelle kaavoitettavien asuinkiinteistöjen ris-
kienhallintatoimenpiteitä tulee arvioida erityisesti suhteessa ammoniakkin vuo-
toon ja BLEVE:n, jotka ovat todennäköisimmät onnettomuusskenaariot.

Selvityksessä on arvioitu nähtävillä olleen kaavaehdotuksen kaavamääräyk-
siä. Kaavakartassa tähdellä varustetut määräykset ovat tarpeellisia ja niitä tu-
lisi täsmentää. Rakennuksiin on asennettava kaasuilmaisjärjestelmä erityi-
sesti ammoniakille. Kytkemällä hälyttimet automaattiseen ilmanvaihdon hätä-
pysäytykseen ne vähentävät merkittävästi kiinteistössä olevien ihmisten altis-
tumista ammoniakille. Ulkona tapahtuvan kaasuvuodon sisääntuloa ei voi ko-
konaan estää, mutta rakennuksen sulkemisella voidaan kaasupitoisuutta het-
kellisesti alentaa n. 95 %. Ovista ja ikkunoista tulee suunnitella mahdollisim-
man ilmatiiviit ja asennettavaksi siten, että ne saadaan yksinkertaisesti suljet-
tua, mutta ovat kuitenkin avattavissa. Turvalasin käyttämistä suositellaan. Ra-
kennussuunnitelmien yhteydessä tulisi esittää tarkka suunnitelma ovista, ik-
kunoista sekä muista rakenteellisista ratkaisuista, ja näiden riittävyttä tulee
arvioida erikseen suhteessa tunnistettuihin riskeihin. Rakennuksen hälyttimet
kannattaa yhdistää väestöhälyttimeen hälytyksen tehostamiseksi. Kiinteistö-
jen pelastussuunnitelmissa on kiinnitettävä erityistä huomiota VAK-
suuronnettomuusvaaraan, esim. asukkaille tulisi jakaa ohjevihko ja hätätilan-
neohjeistus turvallisesta toimimisesta onnettomuustilanteessa.

Turvallisuusselvityksen perusteella tehdyt muutokset

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	11
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	63	26.03.2013	5	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	77	09.04.2013	3	
Kaupunginhallitus	328	18.08.2014	2	
Kaupunginvaltuusto	126	25.08.2014	6	

Turvallisuusselvityksen pohjalta kaavaehdotuksen tähdellä varustetut kaavamääräykset muutetaan AK-1-, AK-2- ja AK-3 -korttelialueilla muotoon:

**Korttelialueen rakennuksissa tulee olla kaasunilmaisinjärjestelmä erityisesti ammoniakille. Hälyttimet tulee kytkeä automaattiseen ilmanvaihdon hätäpysäytykseen ja yhdistää väestöhälyttimeen. Raitisilman sisäänottoa ei saa sijoittaa ratapihan suuntaan. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistähuomioiden viereisen ratapihan turvallisuusriskit. Kiinteistöjen pelastussuunnitelmassa on kiinnitettävä erityistä huomiota VAK-suuronnettomuusvaaraan. Asuinrakennuksen rakennusluvasta on pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto.*

AK-3 -korttelialueella tähdellä varustettu, rakennusten julkisivuja koskeva kaavamääräys muutetaan muotoon:

**Rakennusten ratapihan puoleisten seinien tiiveyteen sekä rakenteiden ja ikkunoiden kestävyys tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennusten Vau-nukatuun rajoittuvilla julkisivuilla ei saa olla parvekkeita. Ovista ja ikkunoista tulee suunnitella mahdollisimman ilmatiiviit ja asennettavaksi siten, että ne saadaan yksinkertaisesti suljettua, mutta ovat kuitenkin avattavissa. Turvalasin käyttämistä suositellaan. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tarkka suunnitelma ovista, ikkunoista sekä muista rakenteellisista ratkaisuksista, ja näiden riittävyttä tulee arvioida erikseen suhteessa tunnistettuihin riskeihin.*

Vastaavasti P-1/s -korttelialueen tähdellä varustetut määräykset muutetaan muotoon:

**Korttelialueen rakennuksissa tulee olla kaasunilmaisinjärjestelmä erityisesti ammoniakille. Hälyttimet tulee kytkeä automaattiseen ilmanvaihdon hätäpysäytykseen ja yhdistää väestöhälyttimeen. Raitisilman sisäänottoa ei saa sijoittaa ratapihan suuntaan.*

**Mikäli korttelialueen rakennuksiin tulee kokoontumistiloja, tulee rakennusluvan yhteydessä esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden viereisen ratapihan turvallisuusriskit. Kiinteistöjen pelastussuunnitelmassa on kiinnitettävä erityistä huomiota VAK-suuronnettomuusvaaraan. Rakennusluvasta on pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto.*

**Korttelialueelle tulee olla kaksi toisistaan riippumatonta pelastustieyhteyttä, joiden tekniset vaatimukset määrittelee pelastusviranomainen.*

Myös sr-1 -merkityn rakennuksen (ent. konepajan päärakennus) tähdellä varustettu kaavamääräys muutetaan muotoon:

**Rakennuksen ratapihan puoleisten julkisivujen seinien tiiveyteen sekä rakenteiden ja ikkunoiden kestävyys tulee kiinnittää erityistä huomiota. Ovista ja ikkunoista tulee suunnitella mahdollisimman ilmatiiviit ja asennettavaksi siten, että ne saadaan yksinkertaisesti suljettua, mutta ovat kuitenkin avattavissa. Turvalasin käyttämistä suositellaan. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tarkka suunnitelma ovista, ikkunoista sekä muista rakenteellisista ratkaisuksista, ja näiden riittävyttä tulee arvioida erikseen suhteessa tunnistettuihin riskeihin.*

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	12
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	63	26.03.2013	5	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	77	09.04.2013	3	
Kaupunginhallitus	328	18.08.2014	2	
Kaupunginvaltuusto	126	25.08.2014	6	

Viranomaiskäyttöä varten laadittu turvallisuusselvitys toimitetaan kaupungin rakennusvalvontaan, jotta yksityiskohtaisemmat ohjeet ja suositukset voidaan tarpeen mukaan huomioida kaava-alueen toteuttamisessa, erityisesti rakennuslupaprosessissa.

Pelastusviranomaisen lausunnon perusteella on Veturikadulla olevaan kaavamääräykseen lisätty lause ”Kadun pinnan ja katosrakenteen osan alapinnan välillä on oltava vapaata tilaa vähintään 4,8 metriä”.

Muut kaavaehdotukseen tehdyt muutokset

Museoviraston lausunnon perusteella sr-1- ja sr-2 kaavamääräyksiin lisättiin lause ”Rakennus on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, kohde Turun rautatieympäristöt)”.

Puolalansilta on nimistötoimikunnan 11.2.2014 esityksestä muutettu: uusi nimi Logomonsilta – Logomobron.

Rakennusvalvonnan toiveesta on sr-2 -merkityiltä rakennusaloilta poistettu rakennusoikeus. Rakennuslupaprosessi helpottuu kun rakennusaloille arvioitu rakennusoikeus ei rajoita suojeltujen rakennusten käyttötarkoituksen muutosta. Kaavassa on edellytetty, että historiallisesti arvokkaan rakennuksen korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen merkitys osana entistä konepajan aluetta säilyy. Rakennuksen ulkoasuun tehtävistä muutoksista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Sovelletut lainkohdat

Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 §, 52 §, 54 §, 55 §, 57 §, 59 §, 62 §, 63 §, 65 §, 66 §, 78 §, 82 §, 90 §, 91 §, 91 a § ja 91 b §.

Maankäyttö- ja rakennusasetus 24 §, 25 §, 26 §, 27 §, 28 §, 30 § ja 32a §.

Liite 1	Kartta
Liite 2	Selostus
Liite 3	Tilastolomake
Liite 4	Turun ratapihan VAK-riskitaso ja VR:n Turun konepaja-alueen asemakaava- ja asemakaavanmuutosehdotus, Gaia 2013

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 15.8.2008 päivätyn, 15.3.2013 lausuntojen, selvitysten ja muuttuneiden suunnitelmien sekä 24.2.2014 lausuntojen ja turvallisuusselvityksen johdosta muutetun asemakaava- ja asemakaavanmuutosehdotuksen ”VR:n konepaja-alue”.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	13
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	63	26.03.2013	5	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	77	09.04.2013	3	
Kaupunginhallitus	328	18.08.2014	2	
Kaupunginvaltuusto	126	25.08.2014	6	

Lisäksi kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä sitovat tonttijaot/tonttijaonmuutokset: POHJOLA-21.-4, -28.-1, -29.-1-8 ja -31.-1.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Kv § 126

Liite 1	Kartta
Liite 2	Selostus
Liite 3	Tilastolomake
Liite 4	Turun ratapihan VAK-riskitaso ja VR:n Turun konepaja-alueen asemakaava- ja asemakaavanmuutosehdotus, Gaia 2013

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 15.8.2008 päivätyn, 15.3.2013 lausuntojen, selvitysten ja muuttuneiden suunnitelmien sekä 24.2.2014 lausuntojen ja turvallisuusselvityksen johdosta muutetun asemakaava- ja asemakaavanmuutosehdotuksen "VR:n konepaja-alue".

Lisäksi kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä sitovat tonttijaot/tonttijaonmuutokset: POHJOLA-21.-4, -28.-1, -29.-1-8 ja -31.-1.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

tied Maanmittauslaitos
tied Varsinais-Suomen ELY-keskus/Ympäristö ja luonnonvarat
tied Varsinais-Suomen liitto
ao VR-Yhtymä Oy
tied Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta
tied Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta
tpv Kiinteistötoimiala
tied Rakennuslautakunta
tied Vesiliikelaitoksen johtokunta
tpv Ympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu, kaavoitusyksikkö
tpv Koskentaka Liisa
kuul Vesterholm Teija