

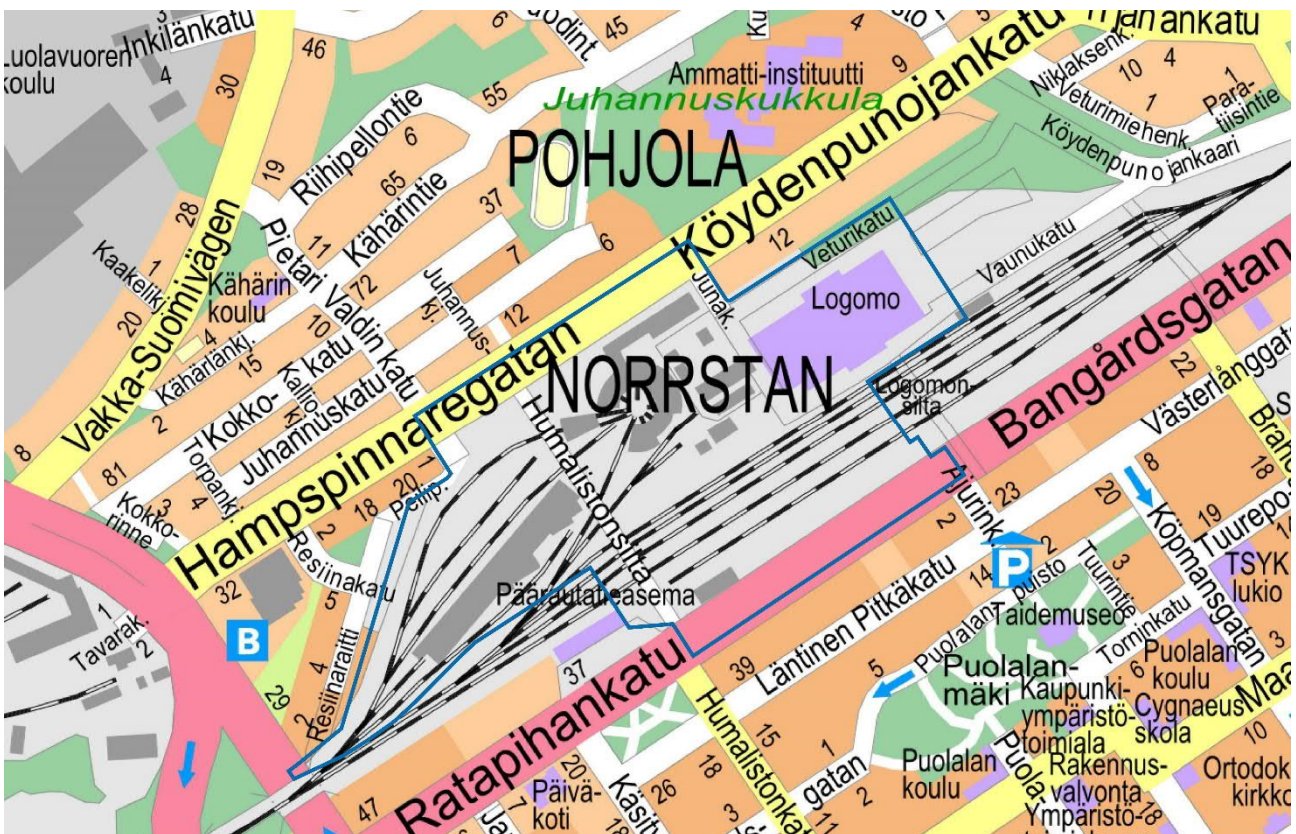
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
22.1.2018, täyd. 7.2.2018, muutettu 6.4.2018,
muutettu 17.4.2019, muutettu 26.6.2020

 Diaarinumero 11740-2017
 Asemakaavatunnus 2/2018

Muutokset: 6.4.2018; Kaava-alueetta laajennettu kadun osilla sekä rautatiealueen osalla, täydennetty kaavatilannetta, 17.4.2019; Kaava-alueetta laajennettu Logomon tontilla sekä kadun osilla, tavoitteita täydennetty Logomon osalta, kaavaprosessin kulkua päivitetty. 26.6.2020 Kaava-alueen rajausta laajennettu Ratapihankadun osalla ja muutettu rautatiealueen osalta, kaavaprosessin kulkua päivitetty.

ASEMAKAAVANMUUTOS

Kaavan työnimi: Turku ratapiha
 Osoite: Köydenpunojankatu 14


Suunnittelualue

Asemakaavanmuutos laaditaan Pohjolan kaupunginosaan rautatiealueelle, korttelin 29 tontille 7 ja 8 sekä Köydenpunojan-, Juna-, Veturi- ja Vaunukadun sekä Pietari Valdin kujan katualueelle sekä VII kaupunginosan Ratapihankadun katualueen osalle. Suunnittelualueen rajausta on esitetty yllä olevassa kartassa.

Suunnittelualue on pääosin tasaista ratapiha-alueita, jossa on eri-ikäisiä rautatietoihin liittyviä varikko- ja huoltorakennuksia sekä osa junien lähtölaitureista, Ratapihankadun varrella oleva rakennus "Sähkötalo" sekä autojunan lastauspaikka. Suunnittelualueen koillisosassa on entiseen VR:n konepajaan rakennettu Logomo, joka on luovan alan työpaikkakeskittymä ja tapahtuma- ja

näyttelykeskus. Ratapiha-alueen ylittää kävely- ja pyöräily silta, Humalistsilta, Köydenpunojankatu on osa kaupungin keskustaa kiertävää pääkatuverkostoa ja Ratapihankadun varressa on pysäköintialuetta.

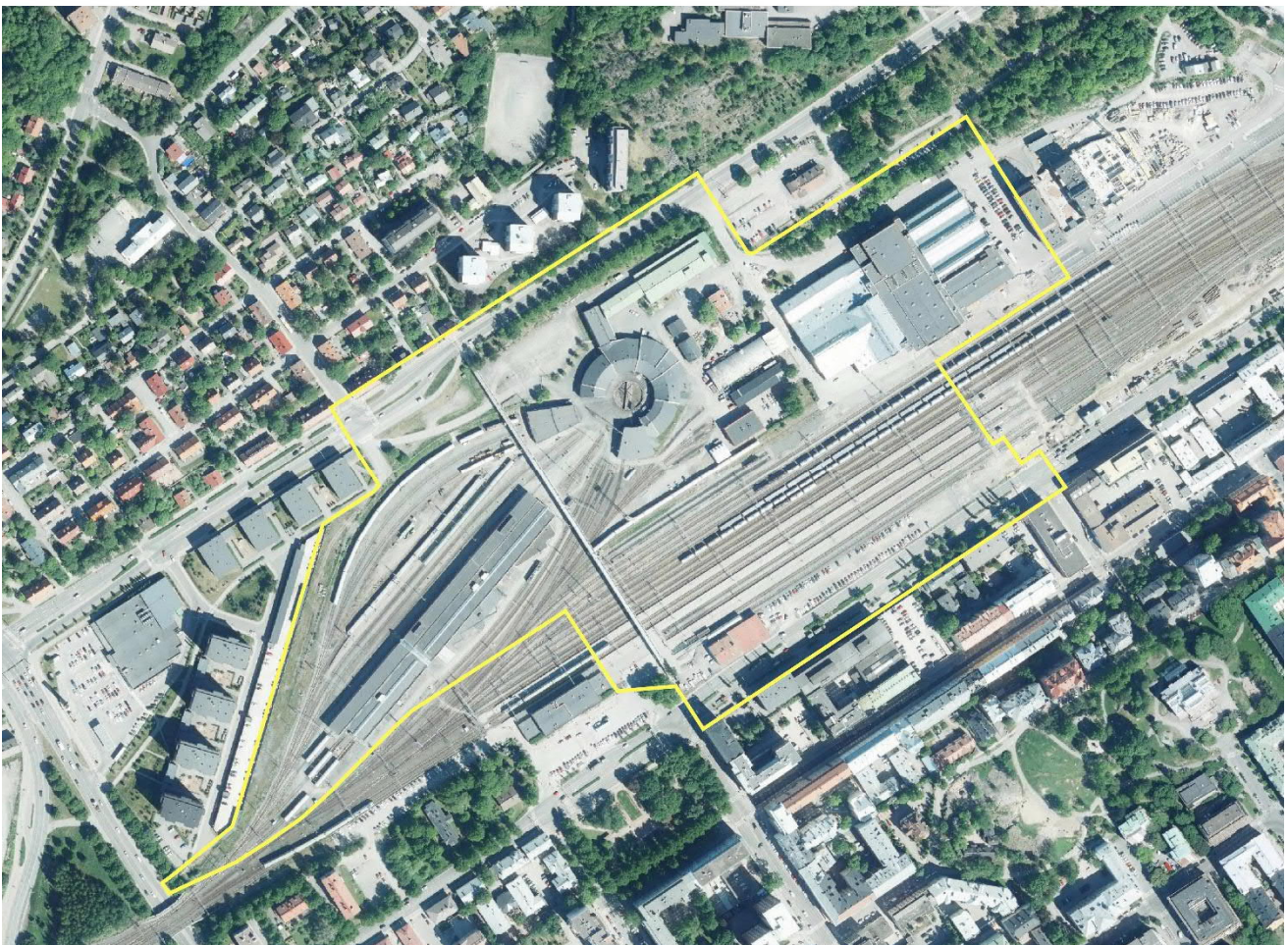
Köydenpunojankadun varressa on katupuita ja Ratapihankadun puolella, lähellä Humalistsiltaa on Asema-aukion puistikkoon kuuluvia jalopuita. Muuten alueen kasvillisuus on vähäistä. Lähes koko suunnittelualue kuuluu Turun rautatieympäristöt -nimiseen valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Osa alueen rakennuksista ja pieni alue rautatieaseman vieressä on suojeltu Rautatiesopimuksella. Alue on osa toimivaa ratapihaa ja osa tärkeää henkilö- ja tavaraliikenteen matkaketjua. Ratapihan läpi kulkee vaarallisia kemikaaleja sisältäviä junia ja kemikaalijunia järjestellään ratapihalla.

Lähialue:

Turun päärautatieaseman 1930-luvulla rakennettu asemarakennus edustaa aikansa funktionaalista asemarakentamista. Veturipuiston noin 550 asukkaan asuinalue on valmistunut 2010-luvulla. Ratapihan ylittävä kävelysilta (Logomon silta) on rakenteilla ja valmistuu 2019. Ratapihankadun varteen kaavoitetun pysäköintitalon rakentamista ei vielä ole aloitettu. Fabriikin alueelle on rakenteilla noin 1400 asuntoa. Ensimmäiset asukkaat muuttavat alueelle 2018. Rakenteilla oleva Köydenpunojankatu ja Köydenpunojankadun muutostyöt parantavat alueen saavutettavuutta.

Maanomistus

VR-Yhtymä Oy omistaa sopimusalueen luoteis- ja kaakkoisosan alueet, Liikennevirasto omistaa keskellä olevan raide- ja laiturialueen, korttelin 29 tontin 7 (Logomo) omistaa Logomon toimistot Oy ja Logomon tapahtumatilat Oy, KOy Turun Pajakatu omistaa tontin 8 Logomon länsipuolella ja kaupunki omistaa katualueet.



Kuva: Ilmakuva suunnittelualueesta

Aloite

Yksityinen kehittäjäryhmä (Turun Ratapihan Kehitys Oy) on tehnyt yhdessä kiinteistön omistajan VR-Yhtymä Oy:n kanssa aloitteen Turku Ratapiha -työnimellä kulkevasta hankkeesta. Kaupunki ja aloitteentekijät ovat solmineet kumppanuussopimuksen alueen kehittämistä ja kaavoittamisesta. Sopimus on hyväksytty kaupunginhallituksessa 20.11.2017 § 501.

Kumppanuussopimuksen tavoitteena on luoda ratapiha-alueelle 2020-luvun kiinteistö- ja kaupunki-kehityskonsepti, jossa huipputeknologia ja palveludesign synnyttävät mittavan elämys- ja tapahtumakeskittymän. Hanke toteuttaa kaupunkistrategiaa monella tavalla toteuttaessaan yhdessä tekemistä ja kumppanuutta, vahvistaen kaupungin tapahtumallista ja matkailullista vetovoimaa sekä kaupunkikeskustan elinvoimaa. Hanke kytkeytyy osaksi kaupunkikeskustan kehittämisen kärkihanketta.

Elämys- ja tapahtumakeskus on alustavissa suunnitelmissa mittava kokonaisuus, joka esitetyn konseptin mukaan sisältää tapahtuma-areenan, pelillisen perhematkailukohteen, hotellin, liikuntatiloja ja muita nuorison aktiivisuutta tukevia tiloja, kuten nuorten syrjäytymistä ehkäisemään pyrkivän Me-talon sekä ympärivuorokautista elävyyttä varmistamassa viihtyisää julkista kaupunkitilaa, palveluita ja asumista. Alustavissa arvioissa hankkeen laajuus on noin 170 000 m² ja kokonaiskustannuksiksi on arvioitu 500 M€.

Logomon toimistot Oy on tehnyt 19.3.2019 päivätyn aloitteen Logomon tontin liittämiseksi kaavoitettavaan alueeseen. Aloitteessa esitetään Logomon rakenteellista ja toiminnallista yhdistämistä Turku ratapiha hankkeeseen sekä pysäköinnin ja liikennejärjestelyjen tutkimista.



Kuva: Maanomistajan ja Turun Ratapihan Kehitys Oy:n alustavia suunnitelmia alueen rakentamisesta, 5.6.2017, arkkitehtitoimisto Haroma&Partners.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

Ratapihan alueelle suunnitellaan monipuolista elämys- ja tapahtumakeskittymää sekä elämyksellisyttä tukevia palveluita ja asumista yhteistyössä Turun Ratapihan Kehitys Oy:n ja VR-Yhtymä Oy:n kanssa.

Kaavan tavoitteena on parantaa kaupungin vetovoimaa mahdollistamalla elämyskeskuksen, siihen liittyvien monipuolisten toimintojen ja niiden edellyttämien liikennejärjestelyjen toteuttaminen sekä lisätä korkeatasoisen asumisen mahdollisuuksia laajentuvalla keskusta-alueella. Tavoitteena on

monipuolinen, kaupunkikuvallisesti korkealaatuinen alue, joka huomioi arvokkaan rautatieympäristön, toimii osana olevaa kaupunkirakennetta ja yhdistää ratapihan jakamia kaupunginosia toisiinsa. Tavoitteena on toimiva ja laadukas liikenneympäristö kaikille liikkumismuodoille.

Tavoitteena on alueen hyvä saavutettavuus, sujuvat liikkumisjärjestelyt, erityisesti kävely- ja pyöräily-yhteydet keskustaan sekä kytkeytyminen Tunnin juna -hankkeeseen ja matkakeskukseen.

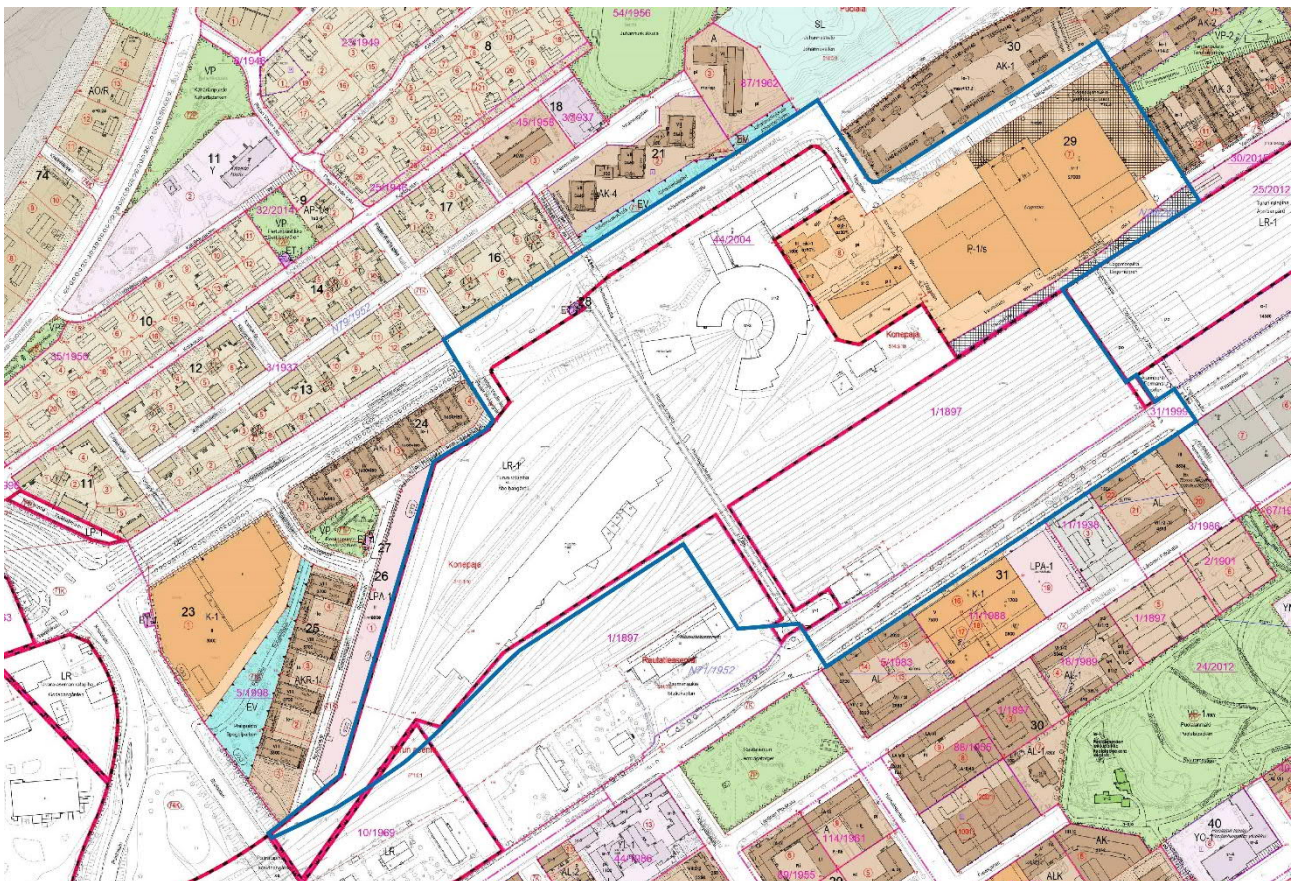
Kaavan tavoitteena on myös uuden ja vanhan rakentamisen innovatiivinen yhdistäminen. Valta-kunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi määritelty Turun rautatieympäristöt sekä alueen nykyisen rakennuskannan suojeluarvo otetaan huomioon kaavan laadinnassa.

Tavoitteena on luoda terveellinen, turvallinen ja viihtyisä elin- ja toimintaympäristö ratapihan riskit huomioiden.

Selvitysten tuomat reunaehdot on huomioitava suunnittelussa.

Kaava-alueita laajennetaan käsittämään Logomon tontti ja katualueet Logomon ympärillä. Tavoitteena on mahdollistaa Turku ratapihan elämyskeskuksen kytkeminen Logomoon, päivittää Logomon pysäköinnin järjestämistä koskevia kaavamääräyksiä sekä tarkentaa Vaunukadun kaavamääräyksiä. Logomon tontin kaavaa ei muuteta muilta osin.

Kaavatilanne



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta

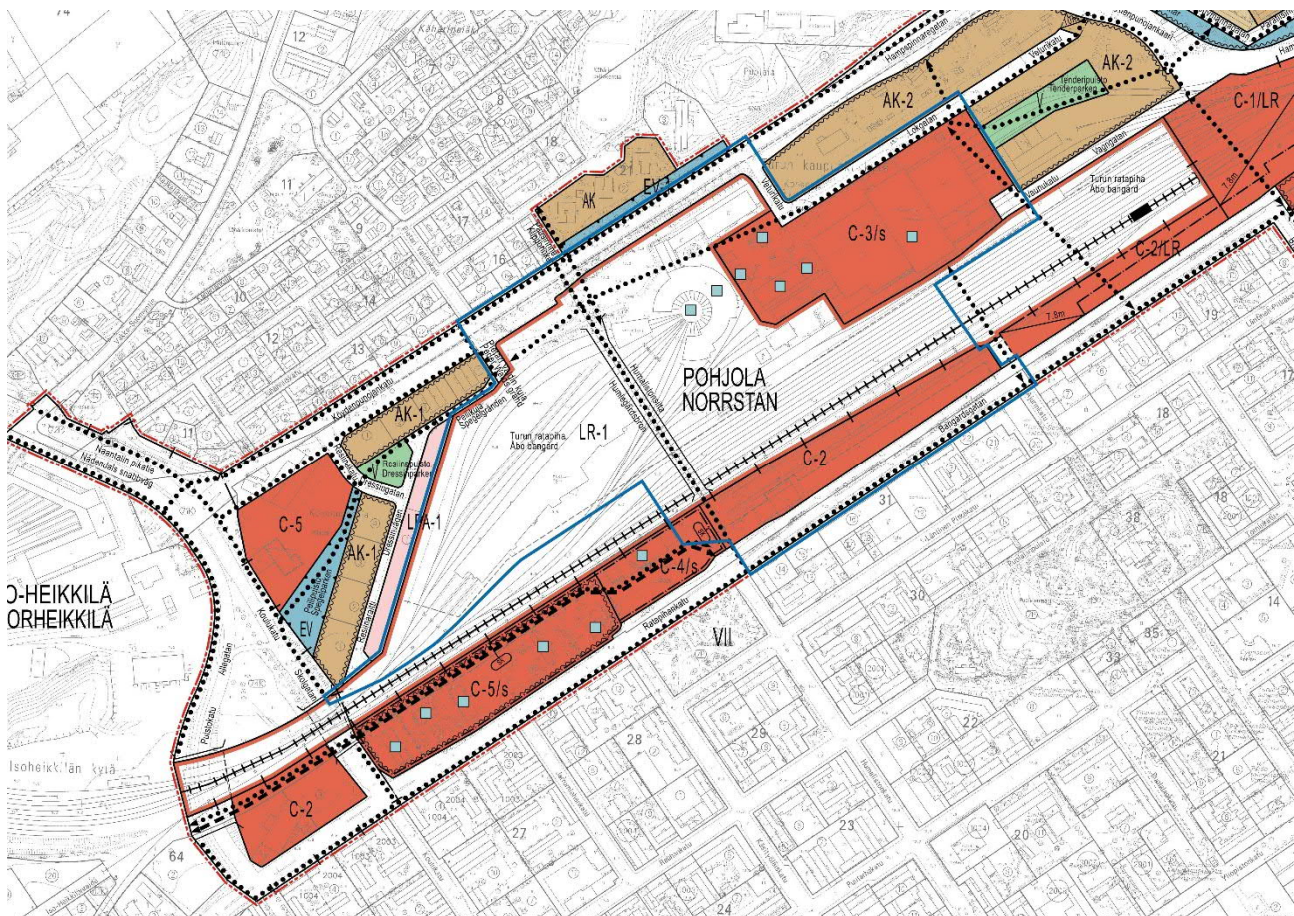
Suunnittelualueella on voimassa 11.10.2014 voimaan tullut asemakaava 44/2004 (VR:n konepaja-alue), 3.7.1897 voimaan tullut asemakaava 1/1897, 30.6.1970 voimaan tullut asemakaava 10/1969, 17.6.2017 voimaan tullut asemakaava 30/2015 (Vaunukatu), 28.11.2015 voimaan tullut asemakaava (Logomon silta) sekä 26.1.2002 voimaan tullut asemakaava 31/1999 (Ratapihankatu).

Suuri osa alueesta on rautatiealuetta. Rautatiealueella on kaksi suojeltua kohdetta, veturitalli ja kääntöpyörä. Korttelin 29 tontit 7 ja 8 ovat palvelurakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään. VR:n entinen konepaja (Logomo) tontilla 7 on suojeltu ja tontilla 8 on neljä suojeltua rakennusta.

Suojellut rakennukset ovat osa valtakunnallisesti merkittävää Turun rautatieympäristöt kohdetta ja Rautatiesopimuksella suojeltuja kohteita.

Ratapiha-alueen yli on merkitty kevyen liikenteen yhteys (Humaliston silta) sekä yhteydelle jatko Köydenpunojankadun yli. Köydenpunojankatu on katualuetta. Katualueen viereen on merkitty varaus muuntamolle.

VR:n konepaja-alueen kaavassa on määräyksiä ratapihalla kuljetettavien ja käsiteltävien vaarallisten aineiden mahdollisten onnettomuuksien riskinhallintaan.



Kuva: Ote osayleiskaavasta

Alueella on voimassa 28.11.2009 voimaan tullut Ratapiha-alueen osayleiskaava, jossa alue on ratapiha-alue ja keskustatoimintojen alue. Alueella kulkee päärata. Yleiskaavassa on määräys, että rakentamiseen varatut alueet voidaan ottaa asuin- ja kokoontumistilakäyttöön vasta, kun ratapiha-alueen turvallisuus on parantunut hyväksyttävälle tasolle.

Osa raideliikenteeseen liittyvistä rakennuksista on merkitty suojeltaviksi. Asemarakennuksen viereinen alue kuuluu kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen. Alueen läpi on merkitty kevyen liikenteen reitti ja kehitettäviä kevyen liikenteen reittejä. Osayleiskaavaa valmisteltaessa Turun ratapihalla oli junien huoltotoimintaa.

Valmisteilla olevassa Turun Yleiskaava 2029:ssä aluetta käsitellään maakuntakaavaehdotuksen mukaisena keskustatoimintojen alueena.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta ja alueella on rautatie. Tammikuussa 2018 nähtävillä olevassa vaihemaakuntakaavaehdotuksessa alue on

keskustatoimintojen aluetta. Junien huoltotoiminta on päättynyt alueella vuonna 2015.

Turun kaupunkiseudun rakennemallissa 2035 alue on osa Ratapiha- ja konepaja-alue -nimistä keskustan laajenemisaluetta.

Alueella on huomioitava valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet merkittävien liikenneyhteyksien jatkuvuudesta ja kehittämismahdollisuuksista sekä suuronnettomuusvaaraa aiheuttavan kemikaaliratapihan ja valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön huomioimisesta suunnittelussa.

Laadittavat selvitykset ja arvioitavat vaikutukset

Aloitteen tekijät, VR-Yhtymä Oy ja Turun Ratapihan Kehitys Oy, ovat tehneet alustavia selvityksiä alueen toimintakonseptista, alueelle sijoitettavista toiminnoista sekä liikenteestä. Alustavat suunnitelmat julkaistiin 5.6.2017.

VR:n konepaja-alueen asemakaavan yhteydessä on tehty runsaasti selvityksiä. Näitä selvityksiä hyödynnetään mahdollisuuksien mukaan ja niitä täydennetään tarvittavilta osin. Lisäksi tehdään liikenteellisiä selvityksiä, melu- ja värinäselvitys, hulevesiselvitys, selvitys pilaantuneista maista, turvallisuus selvitys ja maisemaselvitys sekä selvitetään Ratapihankadun varrella sijaitsevan rakennuksen suojeluarvot. Tarvittavien selvitysten määrä ja laajuus tarkentuu kaavatyön edetessä.

Selvitysten tulee antaa riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida kaavan toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset mm. ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, luonnonympäristöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön, liikenteeseen, yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä elinkeinoelämään.

Maankäytösopimus

Kaupungin ja yksityisten maanomistajien välillä laaditaan tarvittaessa maankäytösopimuksia. Maankäytösopimuksissa sovitaan maanomistajien osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Maankäytösopimuskorvaus määritetään suhteuttamalla kiinteistöllä asemakaavan myötä tapahtuva arvonnousu asemakaava-aluetta palveleviin yhdyskuntarakentamiskustannuksiin.

Suunnittelualan yleiset alueet

Suunnittelualan yleisten alueiden, kuten mm. katujen ja puistojen toteuttaminen tai muuttaminen, vaatii omat suunnitelmansa. Yleisten alueiden suunnittelu ja suunnitelmien hyväksyminen ei kuitenkaan tapahdu suoraan kaavan yhteydessä, vaan ne ovat omia prosessejaan ja joista ilmoitetaan näiden hankkeiden osallisille erikseen.

Kaavan valmistelu ja osallistuminen

Kaavaa valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Mielipiteenne kaavan valmistelusta voitte ilmaista puhelimitse, sähköpostitse, käymällä Turku-Piste Kaupunkiympäristötoimialan asiakaspalvelussa tai lähettämällä postitse vapaamuotoisen kirjeen tai tämän asiakirjan lopussa olevan mielipidelomakkeen. Mielipiteitä voitte esittää koko kaavaprosessin ajan. Yhteystiedot ovat asiakirjan lopussa. Kirjallisesti jätettyjen mielipiteiden yhteydessä pyydämme aina mainitsemaan **asemakaavatunnuksen 2/2018** tai työnimen **Turku ratapiha**. Huomioitahan, että esitetyt mielipiteet ovat julkisia.

Alueen suunnittelussa **osallisia** ovat:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt ja yhdistykset: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry, Turun kauppakamari
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Hyvinvointitoimialan hallinto, Sivistystoimialan hallinto, Vapaa-aikatoimialan hallinto, Nuorisovaltuusto, Telia Finland Oyj, Turku Energia Oy, Turun Museokeskus, Turun Vesihuolto Oy, Vammaisneuvosto, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Varsinais-Suomen liitto, Liikenteen turvallisuusvirasto ja Liikennevirasto sekä Kaupunkiympäristötoimialan asiantuntijat

1. Aloitusvaihe

- Vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksissa 2018 ja 2019.
- Kaavatyö käynnistyi, kun kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 6.2.2018. Kaupunkiympäristölautakunta merkitsi Logomon alueella laajentuneen kaava-alueen päivitettyt tavoitteet tiedoksi 24.4.2019.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin Logomon osalta laajentuneen kaava-alueen uusille osallisille.
- Kaavahankkeeseen vaikuttavia tietoja ja lähtökohtia on tärkeä saada osallisilta hankkeen alkuvaiheessa.

2. Luonnosvaihe

- Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen 24.4.2018.
- Luonnoksen pohjalta käytiin arkkitehtikilpailu, jolla etsittiin korkealaatuisia suunnitelmia ja erilaisia ratkaisuvaihtoehtoja alueen rakentamiseen ja kaavoittamiseen. Kilpailu ratkesi 12.10.2018.
- Kilpailun voittajaksi valittiin ehdotus ”Luoto”. Voittanut ehdotus ja muut kilpailuehdotukset ovat tutustuttavissa osoitteessa: <https://www.turkuratapiha.fi/>

3. Ehdotusvaihe

- Hyväksytyn luonnoksen ja arkkitehtikilpailun perusteella valmistellaan kaavaehdotus.
- Kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot ja kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Tänä aikana kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen. Nähtävillä olosta julkaistaan kuulutus. Kaavaehdotus on nähtävänä Turku-Pisteessä ja internetissä osoitteessa www.turku.fi/kuulutukset sekä internetin kaavahaussa (ks. yhteystiedot asiakirjan lopussa).
- Tavoitteena on, että kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy kaavaehdotuksen vuonna 2020.

4. Hyväksyminen

- Kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen kun maankäyttösopimukset on allekirjoitettu.
- Tavoitteena on, että kaupunginvaltuusto päättää asemakaavan hyväksymisestä alkuvuodesta 2021.
- Päätöksestä lähetetään kirje viranomaisille ja niille muistutuksen tekijöille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollisuus hakea muutosta 30 päivän kuluessa Turun hallinto-oikeudelta.
- Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan kuulutuksella.

Mistä saa tietoa ja yhteystiedot

Parhaiten tiedonkulku toimii kaavan valmistelijan kautta. Jos haluatte tulla tapaamaan valmistelijaa, niin olettehan ystävällinen ja varaatte tapaamisajan suoraan valmistelijalta. Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarvittaessa. Viimeisin versio on saatavissa valmistelijalta tai internetistä kaavahaun kautta.

Kaavan valmistelija

Kaupunkiympäristötoimiala / Kaavoitus
kaavoitusarkkitehti Nella Karhulahti
puhelin 044-907 4057
etunimi.sukunimi@turku.fi

Kuulutukset

Kaavahankkeen julkisesta nähtävillä olostä ja kaavan voimaantulosta tiedotetaan kuulutuksella kaupungin ilmoitustaululla (Puolalankatu 5), Turun Sanomissa, Åbo Underrättelserissä ja internetissä osoitteessa www.turku.fi/kuulutukset.

Kaavahaku

Hankkeen etenemistä voi seurata internetistä osoitteessa www.turku.fi/kaavahaku työnimellä Turku ratapiha. Lisäksi kohteen sivulta on linkki kaupunkiympäristölautakunnan sekä kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston pöytäkirjoihin.

Käyntiosoite ja asiakaspalvelu

Turku-Piste
Puolalankatu 5, 1. krs.
Aukioloajat ma-to: 9.00–15.30, pe 9.00–15.00
puhelin: (02) 2624 300
sähköposti: kaupunkisuunnittelu@turku.fi

Postiosoite

Kaupunkiympäristötoimiala
Kaavoitus
Puolalankatu 5
PL 355, 20101 Turku