

ASEMANAUKIO Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Diaarinumero: 3331-2023
Asemakaavatunnus: 31/2023

Asemakaavanmuutos

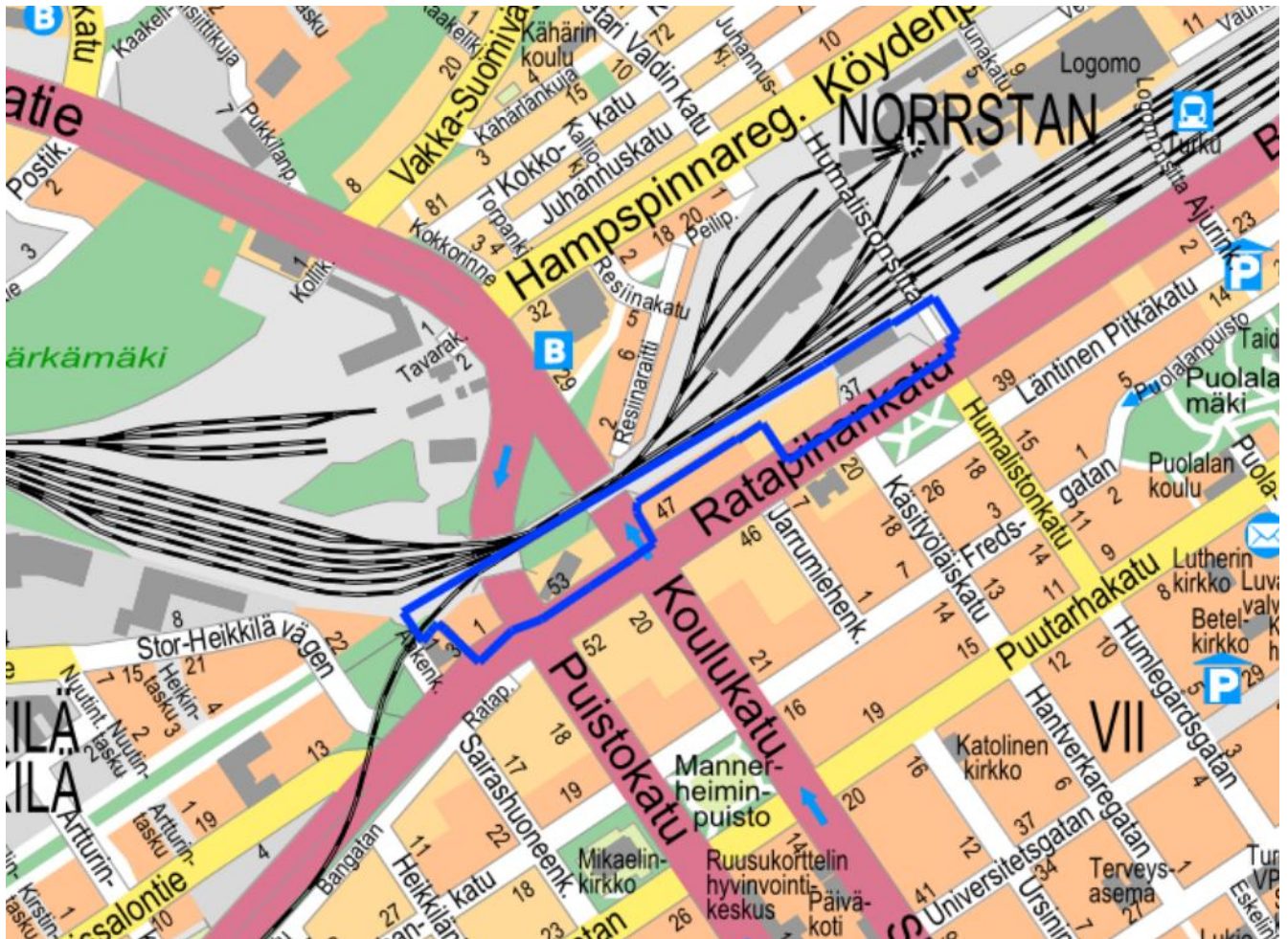
13.12.2023

Muutettu 15.4.2024: Kaavanmuutosalueeseen on lisätty asemarakennus (Ratapihankatu 37) sekä asemapäällikön talo (Ratapihankatu 39) ja rautatievirkailijoiden asuintalo (Ratapihankatu 41) ja niiden piha-alueita. Tavoitteita on täydennetty näiden rakennusten osalta.

Muutettu 18.11.2025: Kaavamuuotosalueeseen on lisätty Asemanaukion itäinen osa Turku Ratapiha -kaavan aluerajauksesta (11740-2017). Ei muutoksia kaavan tavoitteisiin. Kaavan valmistelijan tiedot ja kaavan aikataulutavoite on päivitetty.

Kaupunginosat: 071 Pohjola, 074 Pitkämäki, 062 Iso-Heikkilä, VII

Osoite: Ratapihankatu 37, 39, 41, 43, 45, 47, 51 ja 53, Tukholmankatu 1



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti merkittynä opaskarttaan.

Suunnittelualue

Asemakaavanmuutos laaditaan Asemanaukiolle, osoitteissa Ratapihankatu 37, 39 ja 41 sijaitseville rakennuksille, Turun ratapihan ja Pitkämäen ratapihan rautatiealueille sekä Koulukadun ja Puistokadun

osille. Korttelin 64 tontti 2 osoitteessa Tukholmankatu 1, ja korttelin 18 tontit 4 ja 3 osoitteessa Ratapihankatu 51 ja 53 sisältyvät kaavanmuutosalueeseen, sillä tonttien pohjoissivulta tarkistetaan suunnittelun raitiotien tilavarausta. Näiden tonttien voimassa olevan kaavan sisältöä ei ole tarkoitus muuttaa. Suunnittelualueen rajausta esitetään kuvassa 1.

Aloite

Kaava valmistellaan kaupungin aloitteesta. Kaupunginvaltuuston päätöksen 20.4.2020 § 51 mukaisesti kaupunki käynnistää raitotiehankkeen edellyttämät asemakaavamuutokset. Kaupunginhallitus päätti 2.10.2023 § 356, että yleissuunnitelma välillä Satama-Varissuo hyväksytään toteutussuunnittelun pohjaksi, ja että toteutussuunnittelun aikana kaupunki laatii asemakaavoitusohjelman mukaisesti raitiotien edellyttämät asemakaavamuutokset.

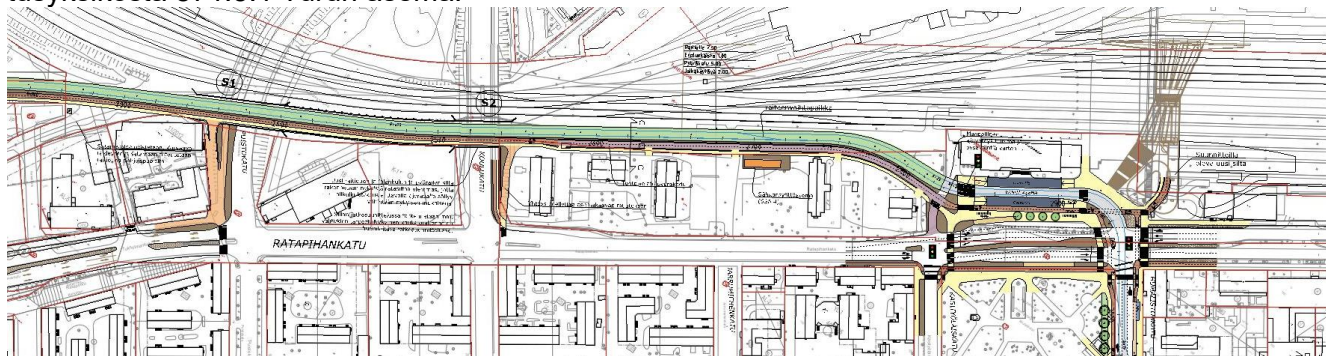
VR Yhtymä Oyj on 21.3.2024 jättänyt aloitteen osoitteissa Ratapihankatu 37, 39 ja 41 sijaitsevien rakennusten asemakaavan päivittämisestä.

Kaava-aluetta on laajennettu Asemanaukiolle Turku Ratapiha -kaava-alueelle (11740-2017), jotta raitiotien toteutukseen liittyvä sähkönsyöttöasema voidaan sijoittaa kaavaehdotuksessa asemarakennuksen itäpuolelle.

Suunnittelun lähtökohdat

Turun raitiotien Satama-Varissuo yleissuunnitelmassa raitiotie on suunniteltu kulkevan nykyisen päärautatieaseman alueen kautta. Toteutuessaan 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, sähkönsyöttöasema ja luiska jalankulun ja pyöräilyn käyttöön sijoittuvat VR-Yhtymän ja Väyläviraston omistamalle rautatiealueelle, osille tilasta 514:3:9 Rautatieasema ja lunastusyksiköstä 871:5:1 Turun asema.



Kuva 2. Ote raitiotien liikennesuunnitelmasta. Turun raitiotien Satama-Varissuo yleissuunnitelma, WSP 11.5.2023.

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

Osoitteessa Ratapihankatu 51 on rakentamaton tontti, Ratapihankatu 53 tontilla sijaitsee vuonna 1964 valmistunut toimistorakennus ja osoitteessa Tukholmankatu 1 sijaitsee vuonna 2015 valmistunut asuin-kerrostalo ja autohallirakennus. Tontit ovat yksityisessä omistuksessa.

Rautatiealueella on käynnissä Kupittaa-Turku ratahanke, joka vaikuttaa radan alueen järjestelyihin.

Ratapihankatu 37–47 alueella on merkittäviä rakennushistoriallisia arvoja. 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, VARELY/465/2015, vahvistettu Ympäristöministeriössä 22.12.2022).

Asemanaukio, Ratapihankatu 37 asemarakennus (rakennettu 1939–41), Ratapihankatu 39 asemapäällikön talo (1924), Ratapihankatu 41 rautatievirkailijoiden asuintalo (myös käytetty nimeä asuinkasarmi, 1875) ja osa suojellusta piha-alueesta sisältyvät kaavan rajaukseen. Yleissuunnitelmassa esitetty raitiotien reitti, sähkönsyöttöasema sekä jalankulun ja pyöräilyn luiska sijoittuu osin Ratapihankatu 39–47 suojellulle piha-alueelle.

Kaavanmuutosalueen rajauksen viereen sijoittuvat rakennushistoriallisesti arvokkaat rakennukset Ratapihankatu 45 rautatien virkamiesten asuinkerrostalo (1923), ja Ratapihankatu 43 ja 47 kaksi rautatieläisten asuinkerrostaloa (1941 ja 1949).



Kuva 3. Ilmakuva vuodelta 2025, kaava-alue on merkitty mustalla rajauksella.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

Tavoitteena on mahdollistaa raitiotien rakentaminen nykyisen päärautatieaseman alueelle ja radan varteen. Alueelle tarvitaan myös sähkönsyöttöasema, jonka sijaintia tutkitaan kaavatyön yhteydessä. Osoitteissa Ratapihankatu 51 ja 53 sekä Tukholmankatu 1 sijaitsevien tonttien osalta kaavanmuutos on tekninen ja niiden käyttötarkoituksia ei ole tässä vaiheessa tarkoitus muuttaa.

Tavoitteena on lisäksi määritellä osoitteissa Ratapihankatu 37, 39 ja 41 lailla rakennusperinnön suojelemisesta suojelluille rakennuksille käyttötarkoitukset ja muodostaa niille tontit.

Kaavanmuutosalueella on merkittäviä rakennushistoriallisia arvoja, jonka vuoksi toimenpiteitä on tutkittava yhteistyössä museoviranomaisten kanssa. Rakennushistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot ja niiden asettamat vaatimukset on tutkittava kaavan valmistelun yhteydessä.

Kaavatilanne

Maakuntakaava

Voimassa olevassa maakuntakaavassa (maakuntakaavayhdistelmä 3.2.2023) suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta ja alueelle on merkitty rautatie. Ratapihankatu 37–47 alue on merkitty suojeltavaksi rakennetun ympäristön kokonaisuudeksi.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Ratapiha-alueen osayleiskaava (25/2005), joka on tullut voimaan 28.11.2009.

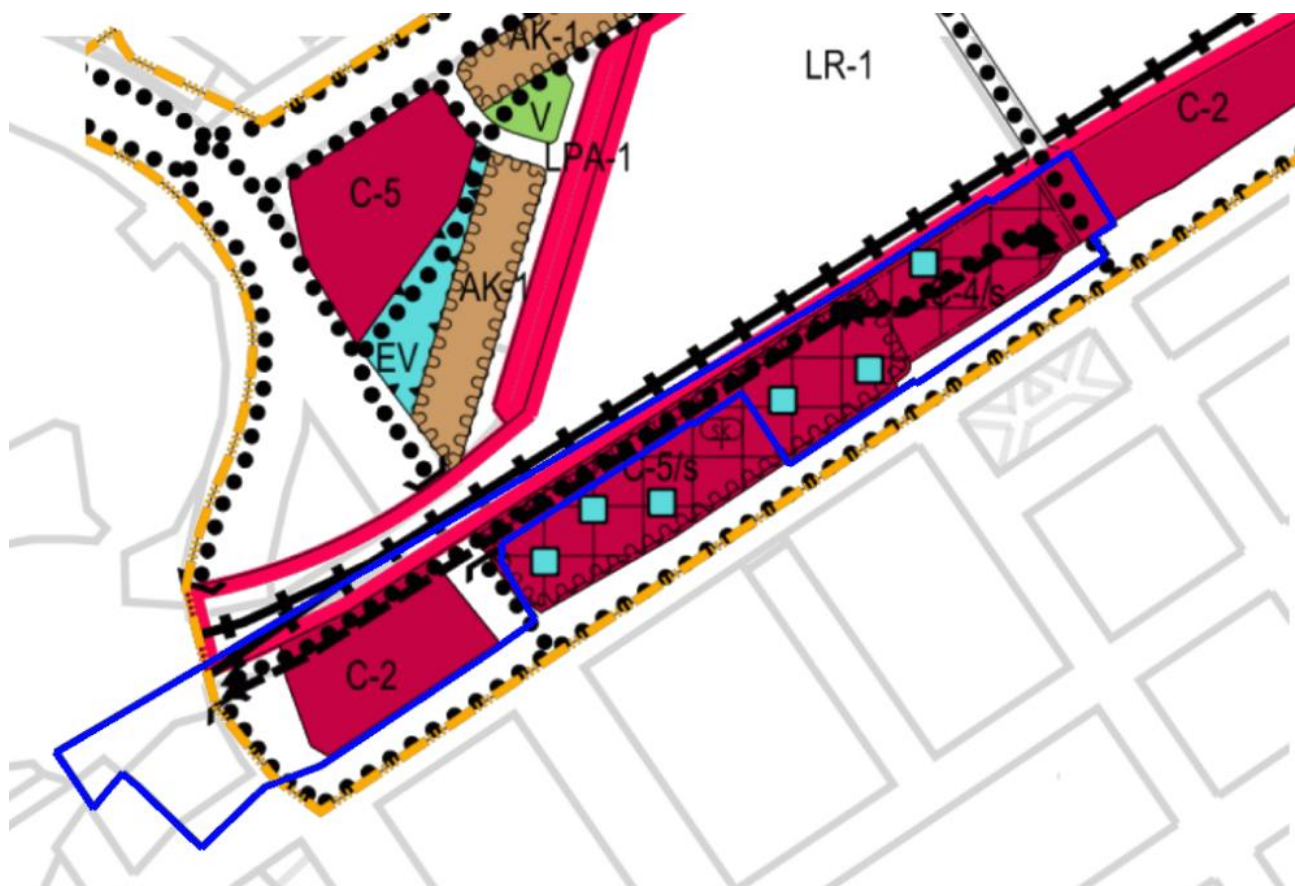
Osayleiskaavassa Asemanaukio ja asemarakennus (Ratapihankatu 37) on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, jolle ei saa sijoittaa asumista (C-4/s): Alueella sijaitsee valtakunnallisesti merkittävien asema-alueiden suojelusta solmitun sopimuksen (YM:n päätös 2/562/96: 9.12.1998) tarkoittama kohde. Kulttuurihistorian, kaupunkikuvan ja rautatieliikenteen historian kannalta arvokas rakennuskanta säilytetään. Asemanaukio ja Ratapihankadun eteläpuolella oleva Rautatientori muodostavat yhdessä arvokkaan kaupunkikuvallisen kokonaisuuden. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen.

Ratapihankatu 37–47 piha-alueineen on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, jolle ei saa sijoittaa sellaista toimintaa, joka aiheuttaa runsasta ajoneuvoliikennettä (C-4/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. Alue on myös merkitty kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi.

Ratapihankatu 51 ja 53 on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, jolle ei saa sijoittaa asumista eikä sellaista toimintaa, joka aiheuttaa runsasta ajoneuvoliikennettä (C-2). Rautatien ympäristön alue kaavamuuotosalueesta on merkitty rautatieliikenteen alueeksi (LR-1).

Osayleiskaavassa alueen läpi on osoitettu myös joukkoliikenteen kehittämis- tai yhteystarve. Pikaraitiotie- tai runkobussireitin toteuttamismahdollisuus ja tarkempi sijainti tutkitaan tarkemmin asemakaavoituksella. Alueidenkäyttöratkaisujen tulee olla sellaisia, että joukkoliikenteen saavutettavuus ja muut edellytykset joukkoliikenteen kehittämiseksi ovat hyvät. Joukkoliikenteen yhteystarpeen rinnalle on merkitty kevyen liikenteen kehittämis- tai yhteystarve: Asemakaavaa laadittaessa on tutkittava yhteyden toteuttamismahdollisuudet ja tarkempi sijainti.

Yleiskaava 2029 (kaupunginvaltuuston 13.2.2023 § 27 hyväksymä, ei vielä lainvoimainen) ei korvaa voimaan tullessaan Ratapihan osayleiskaavaa. Ainoastaan kaavanmuutosalueen lounaisin osa-alue on Yleiskaava 2029:n alueella, jossa tontti on keskustatoimintojen alueella (C) ja raitiotien suunniteltu reitti on osoitettu joukkoliikenteen laatukäytäväksi ja viereen on osoitettu pyöräilyn pääverkosto.

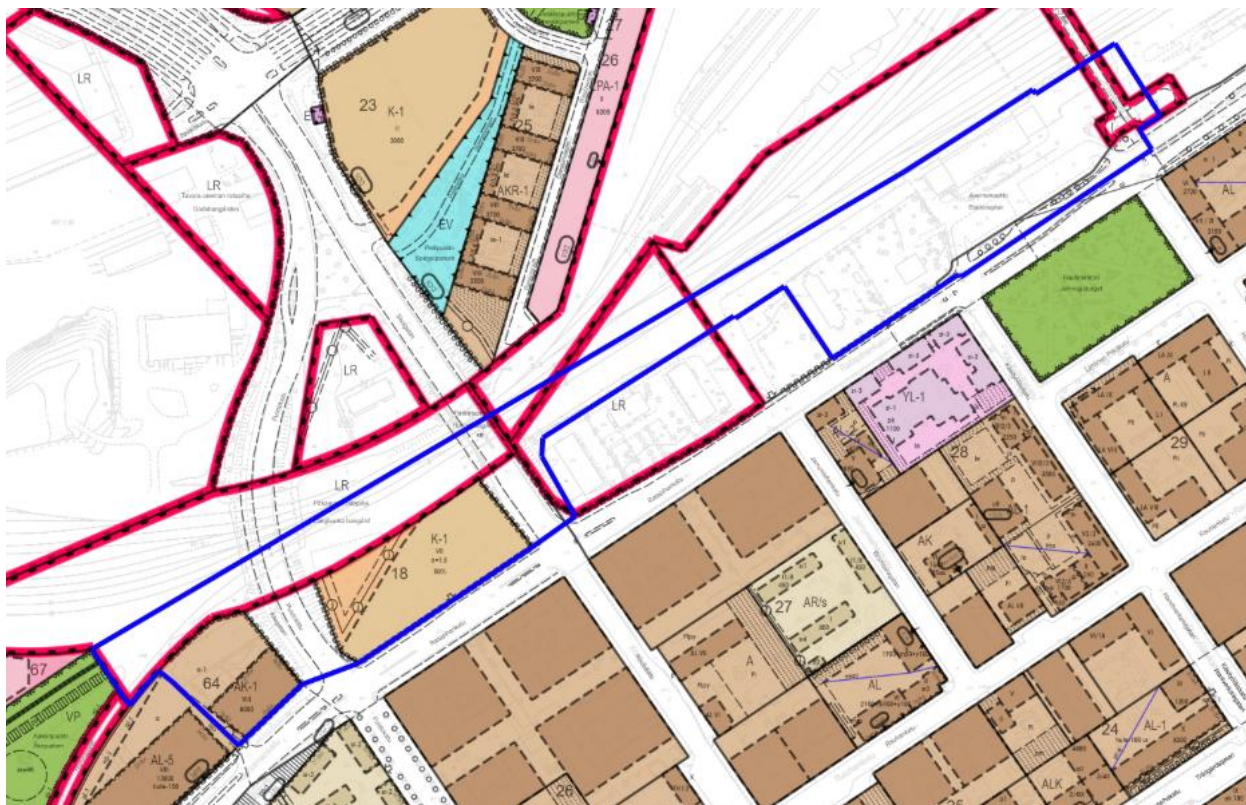


Kuva 4. Ote ajantasayleiskaavasta, johon kaava-alue on merkitty sinisellä rajauksella.

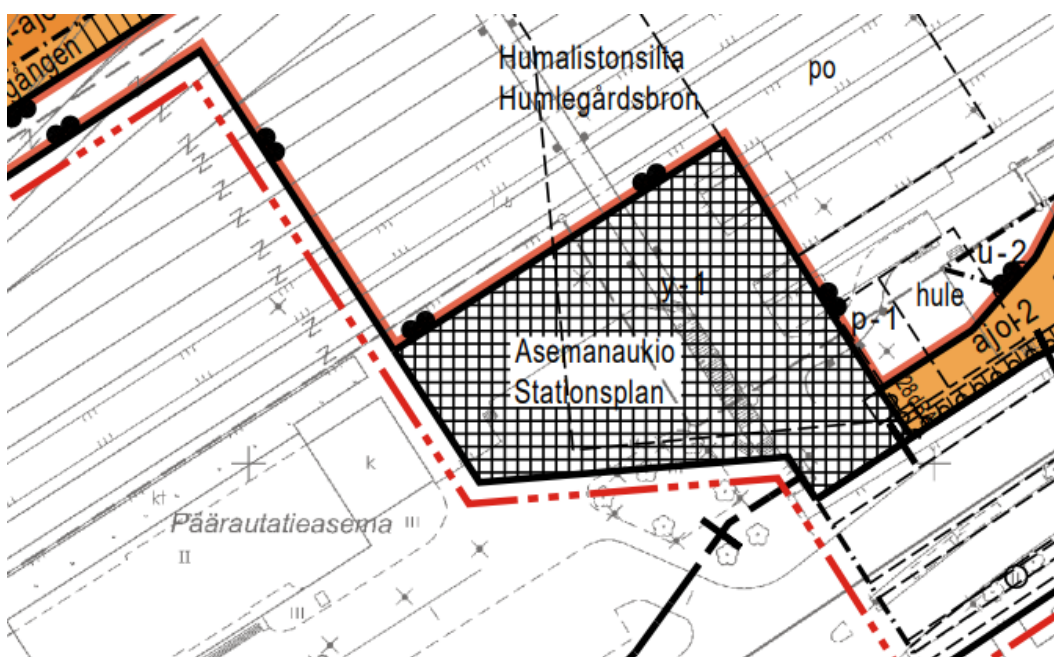
Asemakaava

Kaavanmuutosalueella on voimassa asemakaavat 1/1897, 10/1969 (tullut voimaan 18.6.1970), 30/1986 (tullut voimaan 24.4.1989) sekä pieneltä osin 44/2004 (tullut voimaan 25.8.2014) ja 31/1999 (tullut voimaan 2.4.2001). Kaavassa vuodelta 1897 ei ole kaavamääräyksiä, ja uudemmissa kaavoissa kaavanmuutosalue on pääosin rautatiealuetta ja katualuetta. Korttelin 64 tontilla 2 on voimassa asema-kaava 11/2012 (tullut voimaan 17.12.2012).

Turku Ratapiha -kaavassa (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 17.4.2023 § 71, ei kuulutettu voimaan) asemarakennuksen itäpuoli on osoitettu katuaukioksi/toriksi. Torille ulottuu sijainniltaan ohjeellinen liikennealueen ylittävälle jalankulun ja polkupyöräilyn yhteydelle johtavalle rampille, portaille ja hissille varattu alueen osa (y-1). Asemanaukion kaavamuutos kumoaa Asemanaukion osalta aiemman kaupunginvaltuustossa hyväksytyn asemakaavan. Kun Turku Ratapiha -kaavamuutos kuulutetaan voimaan, se kuulutetaan voimaan ilman Asemanaukiota.



Kuva 5. Ote ajantasa-asemakaavasta, johon kaava-alue on merkitty sinisellä rajauksella.



Kuva 6. Ote Turku Ratapiha -asemakaavasta.

Laadittavat selvitykset ja arvioitavat vaikutukset

Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kaavoitus ja muut asiantuntijat arvioivat kaavan valmistelun yhteydessä kaavan toteuttamisen merkittävät vaikutukset mm. rakennettuun ympäristöön (yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristöön, liikenteen järjestämiseen), luonnonympäristöön, elinkeinoelämään, yhdyskuntatalouteen ja ilmastoon.

Suunnittelualueen yleiset alueet

Suunnittelualueen yleisten alueiden, kuten katujen ja puistojen, toteuttaminen tai muuttaminen vaatii omat suunnitelmansa. Kaupunginvaltuuston 20.4.2020 ja kaupunginhallituksen 2.10.2023 päätösten mukaan Turun Raitiotie Oy laatii raitiotien edellyttämät katu- ja liikenteenohjaussuunnitelmat.

Katu- ja muut yleisten alueiden suunnitelmat laaditaan erillään kaavasta ja ne voidaan hyväksyä kaupunkiympäristölautakunnassa vasta kaavan hyväksymisen jälkeen.

Kaavan valmistelu ja osalliset

Kaava on arvioitu vaativuudeltaan merkittäväksi, ja sen myötä kaavaprosessi on L-kokoinen, ks. kuva alla. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Tavoitteena on kaavan eteneminen päätöksentekokäsittelyyn vuonna 2026.

L-kokoisen kaavan prosessi



Osallisia kaavan valmistelussa ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Tämän hankkeen osalta **osallisiksi** on arvioitu seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry.
- Viranomaiset sekä kaupungin hallintokunnat ja konserniyhtiöt: Digita Oy, Kasvatuksen ja opetuksen hallinto, Konsernihallinto, Liikuntapalvelut, Museopalvelut, Nuorisovaltuusto, Telia Finland Oyj, Turku Energia Lämpö Oy, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Raitiotie Oy, Turun Vesihuolto Oy, Vammaisneuvosto, Vanhusneuvosto, Varsinais-Suomen hyvinvointialue, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä Liikenne ja infrastruktuuri, Varsinais-Suomen liitto, sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus, Traficom, Väylävirasto, VR, Museovirasto.

Aloituvaihe

- Kaavatyö käynnistyi, kun kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi asemakaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 19.12.2023.
- Vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella 13.1.2024.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin osallisille ja mielipiteitä pyydettiin 13.2.2024 mennessä.
- Kaava-aluetta on maaliskuussa 2024 laajennettu ja tavoitteita täydennetty sen mukaisesti. Kaavahankkeeseen vaikuttavia tietoja ja lähtökohtia toivotaan yhä esitettävän.

Ehdotusvaihe

- Kaava-aluetta on marraskuussa 2025 laajennettu Asemanaukion osalta.
- Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kaavoitus valmistelee kaavaehdotuksen.
- Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi, jona aikana kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen. Kaupunki arvioi, antaako muistutus aiheutta muuttoa kaavaehdotusta, ja laatii perustellut vastineet annettuihin muistutuksiin. Nähtävillä olosta julkaistaan kuulutus.

Kaavaehdotus on nähtävänä Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa ja internetissä (ks. yhteystiedot asiakirjan lopussa).

- Samaan aikaan nähtävillä olon kanssa kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot.
- Valmistellaan kaavaehdotus kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi.

Hyväksyminen

- Kaupunginvaltuusto päättää asemakaavan hyväksymisestä.
- Tieto kaavan hyväksymispäätöksestä postitetaan erikseen vain niille, jotka sitä kaavan nähtävilläoloaikana kirjallisesti pyytävät ja ilmoittavat samalla osoitteensa.
- Kaupunginvaltuuston päätökseen on mahdollisuus hakea muutosta Turun hallinto-oikeudelta. Valitusaika on 30 päivää tiedoksisaannista. Asianosaisen ja muiden katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.
- Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan kuulutuksella.

Tiedonsaanti ja osallistuminen kaavan valmisteluun

Parhaiten tiedonkulku toimii kaavan valmistelijan kautta. Jos haluatte esimerkiksi keskustella kaavahankkeesta tai tiedustella siitä jotain, voitte soittaa valmistelijalle tai lähettää hänelle sähköpostia.

Jos haluatte jättää kaavahankkeesta kirjallisen mielipiteen tai muistutuksen, sen voi lähettää postitse (osoite asiakirjan lopussa) tai osoitteeseen kaupunkisuunnittelu(at)turku.fi. Mielipiteitä voitte esittää koko kaavaprosessin ajan, mutta muistutuksia voi jättää vain kaavaehdotuksen ollessa nähtävillä. Mielipiteet ja muistutukset voi esittää vapaamuotoisesti, mutta kaavoituksen alkuvaiheessa voitte halutesanne hyödyntää myös tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa olevaa mielipidelomaketta. Kirjeitse tai sähköpostitse jätettyjen mielipiteiden ja muistutusten yhteydessä pyydämme aina mainitsemaan joko diaarinumeron 3331-2023, asemakaavatunnuksen 31/2023 tai työnimen Asemanaukio. Huomioitahan, että mielipiteet ja muistutukset ovat julkisia.

Kaavan etenemistä ja siihen liittyvää päätöksentekoa voi seurata internetissä (ks. tarkemmat tiedot yhteystiedoista). Osaan kaava-asiakirjoista voi käydä tutustumassa myös Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, esimerkiksi kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana. Asiakaspalveluun on mahdollista jättää mielipiteitä ja muistutuksia vaihtoehtona postittamiselle.

Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarvittaessa. Viimeisin versio on saatavissa internetistä kaavahaun kautta tai valmistelijalta.

Yhteystiedot

Kaavan valmistelija

Kaupunkiympäristö / Kaavoitus
kaavoitusarkkitehti Laura Virkki
puhelin 044 7531057
laura-elina.virkki(at)turku.fi

Kuulutukset

Kaavahankkeen vireilletulosta, julkisesta nähtävillä olost ja kaavan voimaantulosta tiedotetaan kuulutuksella kaupungin ilmoitustaululla (Puolalankatu 5), Turun Sanomissa, Åbo Underrättelse-
rissä ja internetissä osoitteessa www.turku.fi/kuulutukset.

Kaavahaku

Hankkeen etenemistä voi seurata internetistä osoitteessa www.turku.fi/kaavahaku. Valitsemalla

aukeavalta sivulta kohdan ”Vireillä eli valmistelussa olevat asemakaavat” ja syöttämällä hakukenttään kaavan työnimen Asemanaukio tai diaarinumeron 3331-2023 saa hankkeen näkyviin. Klikkaamalla otsikkoa avautuvat hankkeen yksityiskohtaiset tiedot. Kaupunkiympäristölautakunnan sekä kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston esityslistoja ja pöytäkirjoja voi lukea osoitteessa www.turku.fi/paatoksenteko.

Asiakaspalvelu

Yliopistonkatu 27, käynti pääovesta
Aukioloajat: ma-pe 9.00–15.00
puhelin: (02) 2624 300
sähköposti: kaupunkisuunnittelu(at)turku.fi

Postiosoite

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus
PL 355, 20101 Turku



ASEMANAUKIO
Mielipide kaavan valmistelusta

Diaarinumero: 3331-2023
Asemakaavatunnus: 31/2023

Asemakaavanmuutos

13.12.2023, päivitetty 15.4.2024 ja 18.11.2025

Kaupunginosat: 071 Pohjola, 074 Pitkämäki, 062 Iso-Heikkilä, VII
Osoite: Ratapihankatu 37, 39, 41, 43, 45, 47, 51 ja 53, Tukholmankatu 1

Mielipidelomake pyydetään lähettämään osoitteeseen: Kaupunkiympäristö, Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus, PL 355, 20101 Turku.

voitte jatkaa paperin toiselle puolelle

aika ja paikka _____

nimi ja osoite
(tekstaten) _____