

PUKKILA 2.0
Selostus

Diaarinumero: 13021-2021
Asemakaavatunnus: 25/2022

Asemakaavanmuutos

2.1.2023

Kaupunginosa: 074 Pitkämäki
Osoite: Kalsiittikuja 12



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Kaava-alueen sijainti	4
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava	5
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.2 Luonnonympäristö.....	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	6
3.1.4 Maanomistus.....	7
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	7
3.1.6 Liikenne ja tekninen huolto	7
3.1.7 Ympäristön häiriötekijät	8
3.2 Suunnittelutilanne.....	8
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	8
3.2.2 Yleiskaava.....	8
3.2.3 Asemakaava	9
3.2.4 Rakennusjärjestys	10
3.2.5 Tonttijako ja kiinteistörekisteri.....	10
3.2.6 Pohjakartta	10
3.2.7 Selvitykset.....	10
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	12
4.3 Asemakaavan tavoitteet	12
4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet ja niiden tarkentuminen.....	12
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus	13
4.4.1 Käynnistäminen.....	13
4.4.2 Vireille tulo.....	14
4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen.....	14
4.4.4 Yleisötilaisuus 30.11.2022.....	16
4.4.5 Aloituskokous viranomaisille.....	17
4.4.6 Perusratkaisu ja vaihtoehdot	19
4.4.7 Lausunnot	20
4.4.8 Nähtävillä olo ja muistutukset	20
4.4.9 Muutokset nähtävillä olon jälkeen.....	20
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	20
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	20
5.2 Nimistö	20
5.3 Kaavan vaikutukset	21
5.3.1 Vaikutukset, mikäli asemakaavaa ei muuteta eli ns. 0-vaihtoehto.....	21
5.3.2 Luonnonympäristö.....	21
5.3.3 Rakennettu ja kulttuuriympäristö	21
5.3.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	21
5.3.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	21
5.3.6 Liikenne.....	22
5.3.7 Tekninen huolto.....	22
5.3.8 Ympäristön häiriötekijät	22
5.3.9 Ilmastovaikutukset.....	22
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	22

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 2. päivänä tammikuuta 2023 päivättyä asemakaavanmuutoskarttaa **Pukkila 2.0 (25/2022)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos

Kaupunginosa:	074 PITKÄMÄKI	LÅNGBACKA
Kortteli:	88	88
Tontti:	4	4
Aukio:	Lasiteaukio	Glasyrplan

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Christiane Eskolin ([christiane.eskolin\(at\)turku.fi](mailto:christiane.eskolin@turku.fi))

Kaavan valmistelua ovat avustaneet arkkitehdit SAFA Sirpa Salmi KAAWA Oy:stä ja Esa Risti-suo Arkkitehtitoimisto Haroma & Partners Oy:stä.

Asemakaavanmuutos valmistellaan ilman luonnosta ja se on vaikutuksiltaan merkittävänä. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa sinisellä rajauksella osoitetulle alueelle.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 18.10.2022
2. Asemakaavakartta 2.1.2023
3. Tilastolomake 2.1.2023
4. Aloituskokouksen muistio 15.12.2022
5. Rakennetekninen kuntotutkimus, Pukkilan Vanha Massalaitos, Sirate Group Oy, 27.5.2022
6. Merkittävimmät huomioon otavat asiat rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisessa asuinrakennukseksi, Sirate Group Oy, 10.6.2022

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Asbesti- ja haitta-ainekartoitus, Pukkilan tehdasalue - vanha massalaitos, CONTRO Oy, 18.12.2020
- Olevan massalaitoksen uudiskäytön mahdollisuudet, Pukkilan asemakaava-alue, Turku, Ark.tsto Haroma & Partners Oy, 24.5.2021
- Pukkilan massalaitoksen rakennussuojelun arviointi, prof. Janne Vilku, 19.8.2021
- Pukkilan Massalaitos, Rakenteiden soveltuvuus käyttötarkoituksen muutokseen, Ins.tsto Aalto-Setälä Oy, 13.9.2021
- Lausunto Pukkilan tehdasalueen vanhan massatehtaan terveystarpeista, LKT, emeritusprof. Olli Ruuskanen
- Tekninen riskiarvio asumisterveyteen liittyen, CONTRO Oy, 16.9.2021

Pukkilan (kaavatunnus 19/2017) asemakaavan valmistelun yhteydessä laadittiin seuraavat selvitykset: luontoselvitys, pilaantuneet maat, hulevesiselvitys, liikenteellinen selvitys: vaikutukset lähialueen autoliikenneverkkoon, joukkoliikenteeseen, jalankulku- ja polkupyöräverkostoon, meluselvitys, rakennettavuusselvitys ja

kaupunkikuvallinen selvitys. Näitä aiemmin oli vuonna 2015 valmistunut Pukkilan kaakelitehtaan dokumentointi rakennusinventointikoosteineen.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta päätti erillisselvitysten (Sirate Group Oy ym.) perusteella sisällyttää kaavahankkeen kaavoitusohjelmaan	21.6.2022 § 263
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	25.10.2022 § 391
Ilmoitus vireille tulosta kirjeitse osallisille	27.10.2022
Ilmoitus vireille tulosta kuulutuksella	29.10.2022
Yleisötilaisuus kaavoituksesta	30.11.2022
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä ja lausunnoilla	9.1.-7.2.2023
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen ja muistutusten vastineet	
Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	

Taulukko Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Asemakaava

Alueelle muodostuu uusi Palvelu-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jonne saa lisäksi sijoittaa toimi- ja liikuntatiloja ja muita yhteiskäyttöä palvelevia toimintoja yhteensä 2000 k-m², josta rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen tulee sijoittaa vähintään 300 k-m² liiketiloja, joiden tulee avautua Lasiteaukiolle. Uudisrakennus on kooltaan pienempi ja korkeudeltaan matalampi kuin purettava massalaitosrakennus. Uudisrakennus eheyttää aluetta ominaisuuksillaan ja toiminnoillaan ja parantaa alueen palveluja. Tonttiliittymä on Kalsiittikujalta, josta on mahdollista muodostaa ajo maanalaiseen autopaikoitukseen. Tontin pohjoisreunalle osoitetaan istutettavaksi puurivi rajaamaan aukiota. Jalankulku- ja polkupyöräyhteyden muodostaminen Saumapolulta Pukkilanpolulle ja Kalsiittikujalle säilyy. Rakennusalan kalliroleikkauksen puoleisella sivulla on varattu alue istutuksia varten, jonka varrelle on mahdollista osoittaa myös uusi jalankulku ja polkupyöräreitti. Alueelle sijoittuu arviolta 20 uutta työpaikkaa.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistötekniikan ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa. Kaavan toteuttaminen edellyttää vanhan massalaitoksen purkamisen, saastuneen maa-aineksien vaihtamisen ja kunnallistekniikan rakentamisen. Ennen massalaitoksen purkamista tulee tehdä rakennushistoriallinen selvitys, jossa dokumentoidaan sisätiloissa olevien uunien ym. laitteiden sijainnit ja taltioidaan sanoin ja kuvin rakennuksen teollisuushistoria tältä osin. Tavoitteena on saada purkutyö valmiiksi ennen kuin viereiset asuin- ja liikerakennukset rakennetaan, koska purkamisen yhteydessä ilmaan leviävät vaaralliset yhdisteet ovat uhaksi ympäristölle.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen pinta-ala on 2661 m² ja siinä sijaitseva vanha massalaitos on kooltaan noin 6350 k-m² ja se on viisikerroksinen. Suunnittelualue on osa Pukkilan entistä tehdasaluetta, jonka muuttaminen asuin- ja liikealueeksi on alkanut vanhojen teollisuus- ja varastorakennusten purkamisella ja pilaantuneen maan poistolla.

3.1.2 Luonnonympäristö

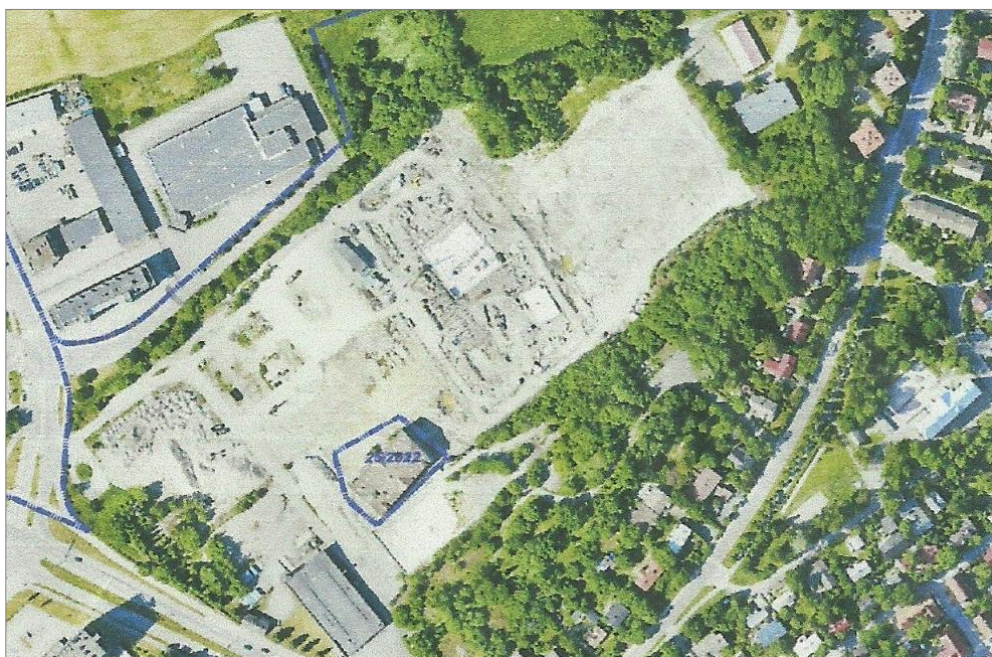
Massalaitos on osittain rakennettu louhitun kallion päälle. Maaston korkeusasema suunnittelualueella on noin +10 – +14,5 m. Maasto laskee luoteen suuntaan. Korkeimmat maaston kohdat ovat lähellä massalaitoksen kaakkoispuolen kalliota. Kallioalue on suunnittelualueita korkeammalla, noin tasolla +24 - +29 m.

Alueella ei ole kasvillisuutta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Massalaitos on Pukkilan tehdasalueen vanhin rakennus vuodelta 1913. Se poikesi ulkonäöltään muista alueen jo puretuista tuotanto- ja varastorakennuksista. Massalaitoksen sisällä on ollut vaihtelevaa tehdastoimintaa. Rakennus on ollut tyhjiään vuodesta 2015 lähtien. Kaikki muut tuotanto- ja varastorakennukset on Pukkilan noin 12 ha:n laajuiselta tehdasalueelta purettu. Suunnittelualueen lähiympäristö on pääosaltaan työmaa-alueita.

Massalaitoksen kaakkoispuolella, Naantalın pikatien varrella on Cityvaraston rakennus ja pienehkö, Pukkilan asemakaavassa (kaavatunnus 19/2017) suojeltu vuonna 1938 valmistunut entinen tehtaan työntekijöiden terveysasema (sr-1).



Kuva 2. Ilmakuva Pukkilan uuden asuinalueen työmaa-alueesta, massalaitoksen tontti rajattuna keskellä.



Kuva 3. Massalaitos pohjoissuunnasta.



Kuva 4. Massalaitos ja viereinen kallioalue eteläsuunnasta, KAAWA Oy 11.10.2022.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa Kiinteistö Oy Pitkämäki 25.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Suunnittelualueella ei ole asukkaita eikä työpaikkoja tai muutenkaan elinkeinotoimintaa.

3.1.6 Liikenne ja tekninen huolto

Liikenne Pukkilan alueelle johdetaan Naantalin pikatien, Pitkämäenkadun ja Klinkkerikadun kautta. Massalaitoksen viereinen Kalsiittikuja on vielä rakentamaton. Massalaitoksen eteläpuolelle on toteutumassa merkittävä kevyen liikenteen raitti kaupungin keskustan suuntaan.

Tekninen huolto on rakenteilla.

3.1.7 Ympäristön häiriötekijät

Alueen maaperä on paikoin saastunutta. Saastunut maa-aines poistetaan alueelta.

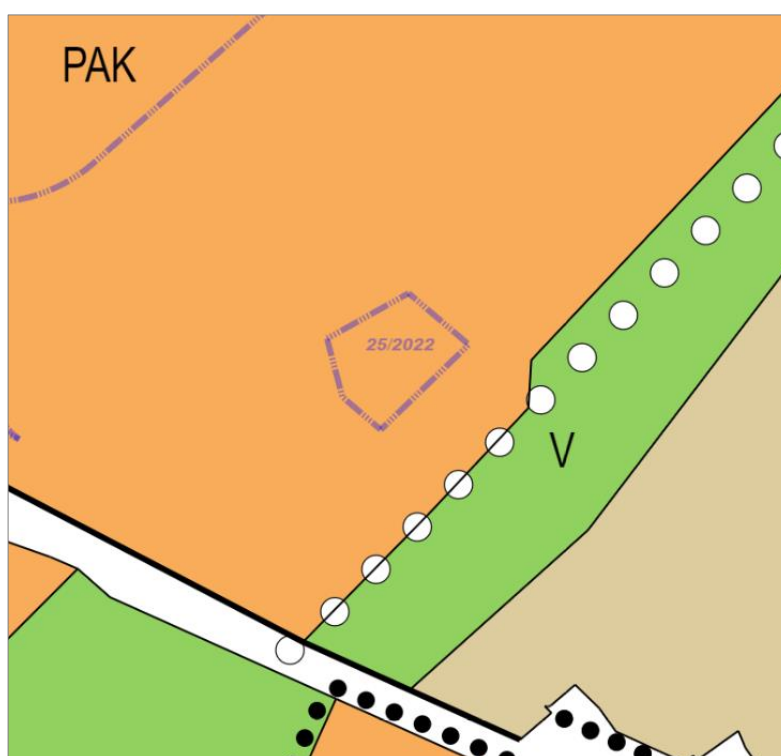
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet edellyttävät, että yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa otetaan erityisesti huomioon yhdyskuntarakenteen eheyttäminen, liikenneolot, energiakysymykset ja ilmastonmuutos, kulttuuri- ja luonnonperintö sekä virkistyskäyttö ja luonnonvarat.

3.2.2 Yleiskaava

Oikeusvaikutteisessa Turun yleiskaavassa 2020 suunnittelualue sisältyy työpaikkojen ja asumisen alueeseen (PAK).



Kuva 5. Ote Turun yleiskaavasta, suunnittelualue rajattu sinisellä pistekatkoviivalla.

Valmisteilla oleva Yleiskaavaehdotus 2029

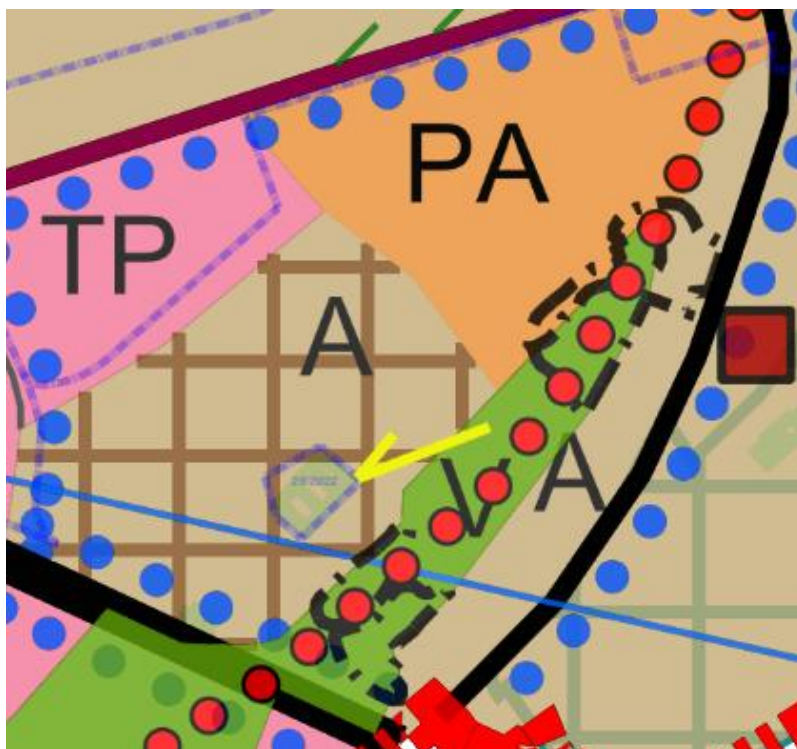
Valmisteilla oleva Yleiskaavaehdotus 2029 on ollut nähtävillä 31.10.- 29.11.2022.

Ehdotusvaiheen Yleiskaava 2029:ssä suunnittelualue kuuluu Asuinalueeseen (A). Aluevaraus sisältää asuinkorttelit, kadut sekä lähipuistot. Alueelta on varattava asemakaavoituksessa riittävästi tilaa asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluja varten. Alueelle saa sijoittaa myös sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja.

Vihreä vinoviivoitus kartalla:

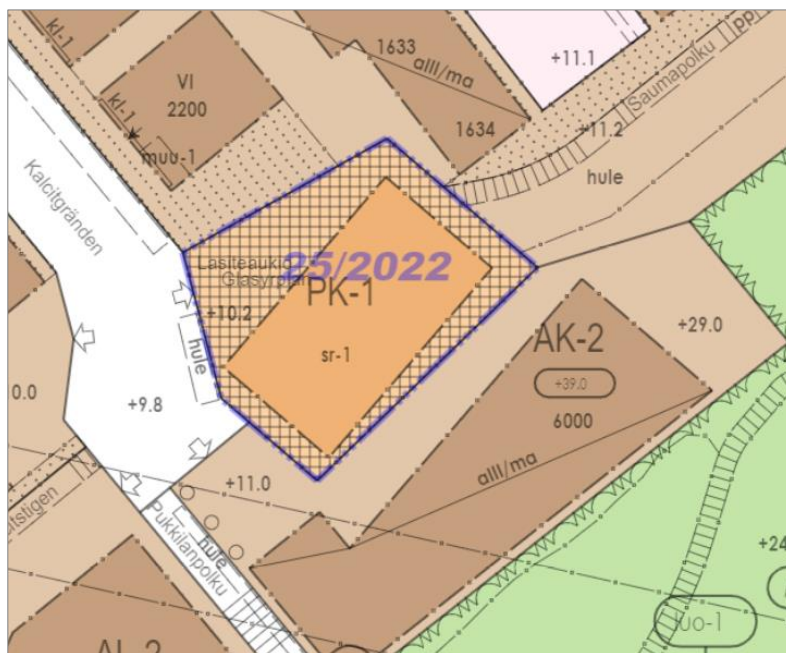
Arvokas rakennus tai rakennetun ympäristön kokonaisuus. Kohteen arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Arvokkaita rakennuksia ei saa purkaa. Kohde on

suojeltu rakennusperintölailla / rakennussuojelulailla, kirkkolaiilla ja / tai asetuksella 480/85 tai on osoitettu asemakaavalla säilytettäväksi. Tarkemmat määräykset on annettu kohdetta koskevassa päätöksessä. Luvanvaraistoimenpiteistä tulee kuulla museoviranomaisia. Kohteista on luettelo yleiskaavan liitteessä. Asemakaavalla säilytettäväksi osoitettuja kohteita ei ole luetteloitu.



Kuva 6. Ote Turun yleiskaavaehdotus 2029:sta. Suunnittelualue rajattu sinisellä pistekatkoviivalla.

3.2.3 Asemakaava



Kuva 7. Ote ajantasa-asekaavasta, suunnittelualue rajattuna sinisellä pistekatkoviivalla.

Suunnittelualueella on voimassa oleva Pukkilan asemakaava, joka on tullut

voimaan 17.10.2020. Kaavanmuutos koskee Palvelu-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (PK-1), jolla sijaitsee vuonna 1913 rakennettu, Pukkilan entisen kaakelitehtaan massalaitosrakennus, joka on asemakaavalla suojeltu (sr-1). Suojelumääräyksen mukaan kyseessä on

"Teollisuushistoriallisesti arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Julkisivuissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennus- ja toimenpidelupaa käsiteltäessä on kuultava museoviranomaisia."

Kaavamääräyksen mukaan korttelialueelle saa sijoittaa toimitiloja ja pysäköintiä. Rakennuksen ympäristö tulee toteuttaa julkisluonteisena aukiona. Aukiolle tai rakennuksen yhteyteen on toteutettava alueen historiaa ja identiteettiä korostava taide-elementti. Korttelialuetta ei saa aidata.

3.2.4 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 15.2.2021. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2021.

3.2.5 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Tontti 4 on merkitty kiinteistörekisteriin 10.5.2022.

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maastontarkistus on tehty 9.11.2022.

3.2.7 Selvitykset

Pukkilan asemakaavan valmisteluun ja tämän asemakaavanmuutoksen lähtötietoihin liittyviä selvityksiä on lueteltu kohdassa 1.4. Erityisesti rakennetekniset ja terveyteen liittyvät selvitykset sisältävät aiempaan asemakaavavaiheeseen verrattuna uutta tietoa. Myös massalaitoksen suojelun merkitystä on arvioitu. Pukkilan asemakaavaan liittyneessä rakennushistoriallisessa selvityksessä, Pukkilan kaakelitehtaan dokumentointi vuonna 2015, massalaitoksen kuntoa pidettiin hyvänä ja rakennusta säilyttämisen arvoisena.

Rakennuksen kuntoa ja käyttöä koskevia selvityksiä on teettänyt sekä kiinteistönomistaja että kaupunki. Selvityksien tulokset päätyivät samoihin johtopäätöksiin.

Massalaitos on yksittäinen suojelukohde. Massalaitoksen suojelu asemakaavassa on perustunut paikalliseen teollisuushistoriaan. Asemakaavan suojelumerkintä tarkoittaa, että kyseessä on rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota tai sen osaa ei saa purkaa. Rakennuksessa ei myöskään saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennustaiteellisia ja historiallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Sirate Group Oy:n 27.5.2022 ja 10.6.2022 valmistuneiden selvitysten sekä näitä aiempien, kiinteistön omistajan tilaamien selvitysten mukaan massalaitosta ei pystytä korjaamaan ja uudistamaan suojeltuna rakennuksena asemakaavan mukaiseen käyttöön sen rakenteissa sijaitsevien haitta-aineiden vuoksi ja sen rakenneteknisistä mitoituksista johtuen. Rakennuksen suojeluarvon säilyminen ei ole mahdollista. Myös massalaitoksen purkaminen voi aiheuttaa laajalti terveysriskejä, koska rakennuksen haitta-aineet voivat levitä lähialueille ilmateitse.

Selvitysten mukaan rakennuksen kantavan rungon tiheä pilarijako sekä massiiviset palkkirakenteet rajoittavat tilojen uutta käyttöä. Kantavien rakenteiden muuttaminen vaatisi suuria rakenneteknisiä muutoksia. Rakenteisiin on ajan kuluessa syntynyt myös merkittäviä kosteusvaurioita, eikä rakennuksen ympärillä ole minikäänlaista salaojitusta. Rakennuksen rakenteissa on terveydelle vaarallisia, kemiallisia yhdisteitä, jotka aiheuttavat terveysriskejä rakennuksen kunnostustöille ja myös myöhemmin rakennuksen sisätilojen uudelle käytölle. Selvitysten mukaan rakennuksen saattaminen vastaamaan nykyisiä teknisiä vaatimuksia edellyttäisi mm. julkisivujen muutoksia, joten rakennuksen suojeluarvo siten menetetään.



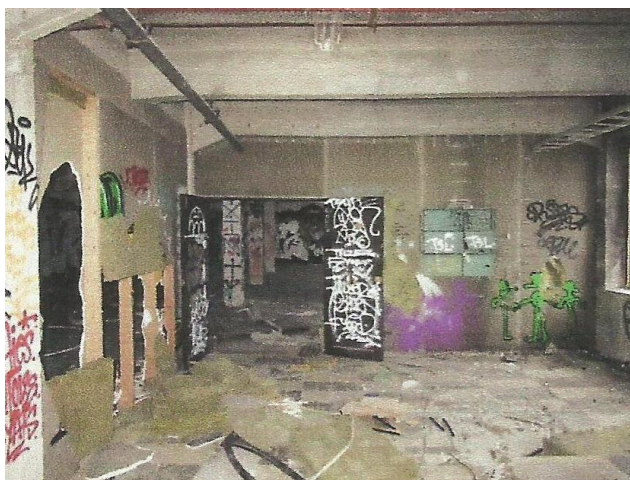
Kuva 8. Kosteus- ja mikrobivaurioita vesikattorakenteessa. *CONTRO Oy*, 18.12.2020



Kuva 9. Kosteus- ja mikrobivaurioita 4 krs:n betoni- ja puurakenteissa. *CONTRO Oy*, 18.12.2020



Kuva 10. Muottilautoja ulkoseinärakenteessa, *CONTRO Oy*, 18.12.2020



Kuva 11. Osittain rikkoutuneita asbestisementtilevyjä 2 krs:n seinissä. *CONTRO Oy*, 18.12.2020

Edellä olevat kuvat ovat yksittäisiä esimerkkejä monista, selvityksen kuvista.

3.3 Maankäytösopimus

Kaupungin ja yksityisen maanomistajan välillä laaditaan tarvittaessa maankäytösopimuksia. Maankäytösopimuksissa sovitaan maanomistajien osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt Kiinteistö Oy Pitkämäki 25. Kaavan tavoitteena on vanhan massalaitoksen suojelumääräyksen kumoaminen. Perusteluna kaavanmuutokselle on se, että rakennus on korjauskelvoton laadittujen selvitysten perusteella eikä sitä pystytä korjaamaan kaavan määräämää käyttöä varten sen rakenteissa sijaitsevien haitta-aineiden vuoksi ja sen rakenneteknisistä mitoituksista johtuen.

4.2 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliseksi voi myös ilmoittautua. Kaavan osallisiksi on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritelty seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry, Pitkämäen omakotiyhdistys ry, Pro Pitkämäki-Kähäri ry, Länsi-Turun asukasyhdistys ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Hyvinvoinnin hallinto, Kasvatuksen ja opetuksen hallinto, Nuorisovaltuusto, Vammaisneuvosto, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Digita Oy, Vapaa-ajan Museopalvelut (Turun Museokeskus), Vapaa-ajan Liikuntapalvelut, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos/riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus/ Ympäristö ja luonnonvarat sekä Liikenne ja infrastruktuuri, Konsernihallinto sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kaikki palvelualueet.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on sijoittaa korttelin 88 tontille 4 uudisrakennus, joka lisää alueen palveluja ja vahvistaa yhteisöllisyyttä ja alueen identiteettiä.

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet ja niiden tarkentuminen

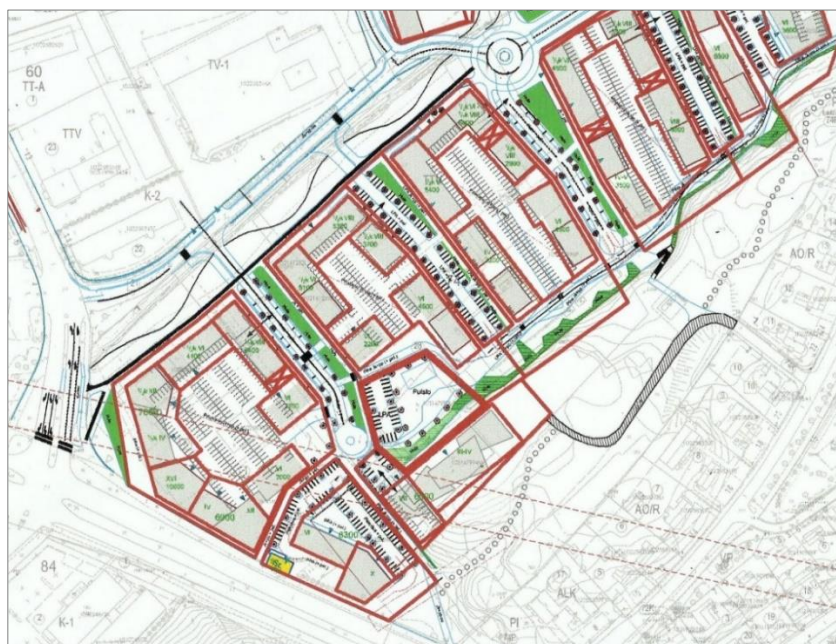
- Kaupungin asettamat tavoitteet
Ensisijaisena tavoitteena on rakennussuojelun toteutuminen ja vanhan rakennuksen uudiskäyttö alueen tarpeisiin. Vanhan rakennuksen suojelun kumoamiselle ja rakennuksen purkamiselle pitää olla vahvoja perusteita. Pelkästään esim. taloudellisin perustein ei voida suojelua kumota. Koska alueen rakennushistoriallista selvitystä varten ei ole ollut mahdollista saada yksityiskohtaista tietoa massalaitoksen rakenteista, muutostarpeiden suuruudesta eikä myöskään muutosten terveysvaikutuksista, ovat uudet selvitykset olleet tarpeellisia suojelun toteuttamisen arvioimisessa. Kulttuurihistorian rinnalla kaupungin tulee huolehtia asukkaiden ja työntekijöiden terveellisestä elinympäristöstä.
- Hakijan asettamat tavoitteet
Tavoitteena on ollut rakennussuojelun toteutuminen ja rakennuksen uudiskäyttö. Massalaitoksen kunnostamista ja korjaamista koskeneet toiminnalliset, rakenteelliset ja terveydelliset selvitykset ovat osoittaneet suuret ongelmat vanhan rakennuksen säilyttämisessä ja käytössä sekä suojeluarvon säilymisessä. Näistä syistä suojelumerkintä pitää kumota.

Hakija on ehdottanut tontille asumista, päiväkotitoimintaa, puistoa, pysäköintiä sekä nykyisen asemakaavan tapaan monipuolista palvelu-, liike- ja toimistokäyttöä.

Koska massalaitoksen ongelmatilanne estää viereisten asuin- ja liikerakennusten toteuttamisen, kaavanmuutoksen toteutuminen on tarpeen koko alueen rakentumisen kannalta.



Kuva 12. Monitoimirakennus, Arkk.tsto Haroma & Partners Oy, 1.9.2022



Kuva 13. Puisto ja pysäköinti, Arkk.tsto Haroma & Partners Oy, 1.9.2022

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 25.10.2022 § 391.

4.4.2 Vireille tulo

Asemakaavan vireille tulosta ilmoitettiin 29.10.2022. Ilmoitus vireille tulosta sekä 18.10.2022 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 27.10.2022.

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 22.11.2022 mennessä. Kaavoitukseen saatiin 4 mielipidettä.

1. **Turkulainen asukas 30.10.2022**

Pukkilan massalaitoksen suojelua ei arvosteta riittävästi kaava-aloitteessa eikä kaupungin päätöksenteossa. Asiassa ei noudateta kuntalakia eikä maankäyttö- ja rakennuslakia. Pukkilan alueen suuren rakennusoikeuden vastineena oli vanhan massalaitoksen suojelu. Tällainen muutos aiempaan aktivoi valittamista.

2. **Varsinais-Suomen ELY-keskus 15.11.2022**

Hyvin tuoreen asemakaavan suojelumerkinnän poistaminen ei vaikuta hyvältä käytännöltä, eikä tapausta voida pitää perusteena vastaaville, muille hankkeille. Suojelumerkinnän poistamiselle pitää olla riittävät perustelut ottaen huomioon mm. kohteen arvon ja alueen suojeltujen rakennusten vähäisen määrän. Kaavatyön yhteydessä tulee arvioida purkamisen ilmastovaikutukset ja kiertotalousnäkökulma. ELY-keskus suosittelee purettavan rakennuksen tilalle puistoa ilmastosyistä. Puisto osaltaan auttaisi myös taajamien lämpösaarekevaikutukseen.

3. **Turkulainen asukas 22.11.2022**

Turun Kaakelitehdas oli arvostettu yritys ja sen massalaitos on aikakautensa teollisuusrakentamisen edustava esimerkki. Komea ja piirteiltään klassisoiva kivirakennus viestitti paloturvallisuudesta ja yhtiön merkityksestä ja vakaudesta. Rakennus luo alueelleen historiallista jatkumoa ja paikallista identiteettiä. Asemakaavan suojelupäätös kuitenkin kumottiin tänä vuonna.

Massalaitoksen tapaus on osa huolestuttavaa, yleistä kehitystä Turussa. Vastavat esimerkit syövät päättäjimmme uskottavuutta ja ovat juridisesti ongelmallisia. Historiallisen kaupungin tulisi näyttää esimerkkiä rakennussuojelussa.

4. **Turku Energia Sähköverkot Oy 22.11.2022**

Ei ole huomautettavaa.

Kaupunkisuunnittelun vastaus mielipiteisiin:

Pukkilan asemakaavan valmistumisen jälkeen on tehty rakennuksen kunnostamista ja käyttöä koskevia selvityksiä. Niiden tietoja rakennuksen haitta-aineista ja rakenteiden kunnosta ei ollut käytettävissä suojelua koskevan kaavoituksen eikä päätöksenteon yhteydessä. Kulttuurihistoriallisten selvitysten perusteella massalaitoksen kunnan oletettiin olevan hyvän, mikä ei nyt käytössä olevien selvitysten perusteella ole todellinen tilanne. Nämä uudet selvitykset on mainittu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, mutta niiden merkitys tulee yksityiskohtaisemmin esille kaavaprosessin myöhemmissä vaiheissa.

Uusimmissa, massalaitoksen rakennetekniikkaa, tilan käyttöä, muutosten terveysvaikutuksia sekä kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämistä koskevissa selvityksissä on ilmennyt, että rakennuksen kunnostaminen ja uusi käyttö ei ole mahdollista ilman ongelmallisia terveysvaikutuksia ja nykyvaatimusten mukaisia rakenneratkaisuja. Nämä huomioon ottaen suojelua ei ole mahdollista toteuttaa. Näistä syistä on päädytty esittämään rakennuksen purkamista. Selvityksiä ovat tilanneet sekä kiinteistönomistaja että kaupunki, ja johtopäätökset selvityksissä ovat samat. Selvitykset ovat keskeisiä perusteita kaavanmuutokselle. Ne koskevat pelkästään massalaitosta, eikä niitä voi käyttää esimerkkeinä muille tilanteille.

Mikäli massalaitosta ei voida purkaa eikä tonttia käyttää muulla tavoin alueen asukkaiden yhteisiin tarpeisiin, rakennus suljetaan kaikelta käytöltä. Vartioinnista huolimatta se luultavasti saa osakseen ilkeävaltaa. Siitä muodostuu ajan kuluessa ympäristöhäiriö, ja sen kunto edelleen heikkenee. Kun rakennus on joskus myöhemmin pakko purkaa, purkamisesta kulkeutuu ilman välityksellä naapurustoon terveyden kannalta haitallisia aineita. Purkaminen edellyttää tuolloin uusia ja hankalia suojautumisjärjestelyjä valmiilla asunto- ja liikealueella. Tästä syystä purkamisen toteuttaminen ennen alueen laajaa uudisrakentamista on alueen terveellisyden ja turvallisuuden kannalta parempi ratkaisu. Tilanne on hyvin ajankohtainen, koska Pukkilan alueen uudisrakentaminen on käynnissä.

Massalaitoksen purkamisen ilmastovaikutusten ja kiertotalouden merkityksen arviointi on tässä keskimääräistä vaikeammin tehtävissä johtuen massalaitoksen sisältämästä suuresta määrästä terveydelle haitallisia aineita.

Hankkeen esiselvitysvaiheessa kaupunkiympäristölautakunta päätti 21.6.2022 § 263, että asemakaavanmuutos käynnistetään suojelumerkinnän poistamiseksi ja kaavahanke Pukkila 2.0 sisällytetään kaavoitusohjelmaan. Samalla kaavanmuutoksen yhteydessä tarkastellaan mahdollisuutta osoittaa tontille jotain ensisijaisesti alueen palvelurakennetta parantavaa maankäyttöä. Lisäksi se päätti, että kaavoitus tehdään hakijan kanssa kumppanuuskaavoituksena, koska tarkoituksena on mahdollistaa vaaralliseksi osoittautuneen massalaitoksen purku mahdollisemman nopeasti. Lisäksi kaupunki nimeää oman yhdyshenkilönsä välittömästi.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä 25.10.2022 § 391 asemakaavanmuutoksen tavoitteet ja merkitä tiedoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelman Pukkila 2.0 seuraavalla lisäyksellä: ”Kaavanmuutoksen yhteydessä tarkastellaan mahdollisuutta osoittaa tontille jotain ensisijaisesti alueen palvelurakennetta parantavaa maankäyttöä sekä selvitetään mahdollisuuksia parantaa alueen sisäisiä kävelyn ja pyöräilyn kulkuyhteyksiä. Lisäksi lautakunta päättää, että kaavaehdotuksen tulee olla valmis helmikuun 2023 mennessä ja lautakunnalle tiedotetaan valmistelutilanteesta joulukuussa.”

Pukkilan koko alueelle ja myös tälle tontille on uudisrakentamisen lisäksi tulossa istutuksia, joten kasvillisuuden lisäys alueella tulee olemaan huomattavan suuri verrattuna alueen aiempaan tehdaskäyttöön. Tällä on myönteistä ilmastovaikutusta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n 2. momentissa todetaan asemakaavan sisältämien suojelumääräyksien vaikutuksista seuraavaa: ”Suojelumääräysten tulee olla

maanomistajalle kohtuullisia.” Uusimmat, aiempaa tarkemmat selvitykset osoittavat, että suojelun toteuttaminen on rakenteellisesti mahdotonta. Asemakaavan suojelumääräys ei tästä syystä ole maanomistajalle kohtuullinen. Myöskään hallinnollinen ennakoitavuus ei suojelun osalta ole ollut teknisiltä tiedoiltaan riittävällä tasolla.

Kulttuurihistoriassa purkamisella menetetään alueen vanha tunnusmerkki. Toisaalta massalaitos ei ole kaupungin ainoa teollisuushistorian suojelukohde. Se ei myöskään ole keskeisenä osana mitään laajempaa suojelukokonaisuutta Pukkilan alueella, koska muilla tehdasrakennuksilla ei ollut vastaavaa historiallista arvoa.

Suojelumerkintää ei voida poistaa asemakaavasta ilman asemakaavanmuutosta ja prosessin aikana tehtyihin selvityksiin ja niiden perusteluihin. Ilman merkittäviä perusteita ja vain taloudellisen hyödyn tavoittelulla ei suojelumerkinnän purkamiseen ole ryhdytty. Sen osoittavat saadut selvitykset suojelun toteuttamisen ongelmallisuudesta. Kaavoitukseen sisältyvät, erilaiset suojelutarpeet eivät myöskään kytkeydy matemaattisesti rakennusoikeuslaskelmiin. Myös aiempia päätöksiä pitää voida tarkistaa, kun siihen on vahvoja perusteluja ja kuten tässä, merkittäviä ja haitallisia vaikutuksia alueen terveydellisyyteen ja turvallisuuteen.

Kulttuurihistorian piirteet kuuluvat kaupungin ominaisuuksiin. Kaupungin tehtävänä on kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämisen rinnalla kuitenkin myös asukkaiden ja työntekijöiden terveydestä ja turvallisuudesta huolehtiminen. Näitä molempia ei tässä voida samanaikaisesti toteuttaa.

4.4.4 Yleisötilaisuus 30.11.2022

Yleisölle järjestettiin Pukkila 2.0 kaavoitusta koskeva tilaisuus Turun pääkirjaston Studio-tilassa. Tilaisuuteen saapui kolme asiasta kiinnostunutta henkilöä. Tilaisuuden puheenjohtajana toimi Pirkko Keskinen Turkuseurasta. Paikalla oli kaavoitusarkkitehti Christiane Eskolin, arkkitehti Esa Ristisuo Ark.tsto Haroma & Partners Oy:stä (hakijan konsultti), arkkitehti Sirpa Salmi KAAWA Oy:stä (hakijan konsultti) ja rakennusinsinööri Mika Mantere Sirate Group Oy:stä.

Kaavoittaja kertoi kaavoituksen tavoitteista ja aikataulusta. Hakijan konsultti esitteli tontin uutta käyttöä koskevia, maanomistajan ehdotuksia, mm. puistoa ja monitoimirakennusta. Hän esitteli myös alueleikkauksia nykytilanteesta ja kaupungin kaavoituksen esittämästä rakentamisesta sekä kevyen liikenteen järjestelyistä. Sirate Oy:n edustaja kertoi rakenneteknisen selvittelyn tuloksista, joiden perusteella anonus asemakaavan muuttamiseksi on tehty.

Kysymyksiä ja kommentteja, joita esitettiin tilaisuudessa

- Rakennuksen korjaamisesta ja kunnostamisesta esitetyt selvitykset ovat uskottavia. Massalaitosta ei voida ottaa uudiskäyttöön. Tästä kaava-asiasta on kuitenkin käyty vilkasta keskustelua. Kaupungin toiminta on synnyttänyt paljon kielteistä kritiikkiä ja pelkoakin.
- Miksi näitä selvityksiä ei tehty Pukkilan koko alueen asemakaavoituksen yhteydessä, vaan hyvin pian sen jälkeen, kun asemakaava oli valmistunut?

- Kaupunkiympäristölautakunnalle olisi hyvä esitellä myös puistovaihtoehto. Se voisi olla uudisrakennusta helpommin lautakunnan hyväksyttävissä. Koska vaihtoehdot tulevat esille?
- Millä perusteilla vain yhtä, uudisrakentamisen vaihtoehtoa valmistellaan asemakaavaksi?
- Saadaanko asemakaavanmuutos esitettyä aikataulua nopeammin lautakunnan käsittelyyn, koska tilanne on monin tavoin ongelmallinen?
- Kumppanuuskaavoitusta pitää kaupungissa lisätä, koska kaavoitustehtäviä on paljon, ja ne tulisi saada nykyistä nopeammin valmiiksi.

Vastaukset pääpiirteissään

Pukkilan asemakaavoituksessa oli käytettävissä Turun museokeskuksen rakennusdokumentointi alueelta, jonka mukaan massalaitoksen kunnon katsottiin olevan hyvän. Uusimpien ja tarkempien selvitysten tulosten perusteella kunto ei olekaan hyvä. Suojelun asiantuntija-arviointi kuului kaupungille ja muut selvitykset maanomistajan kustannettaviin töihin.

Pukkila 2.0:n valmistelun aikataulutavoite on asetettu kaupunkiympäristölautakunnan päätösten mukaisesti lyhyeksi, joten useamman vaihtoehdon valmistelu ei ole realistista. Kaavoituksen vastaus kysymykseen kaavan valmistelun aikataulusta voi lukea selostuksen kohdasta 4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen; Kaupunkisuunnittelun vastaus mielipiteisiin kursivoidut tekstit.

Kaavanmuutoksen tavoitteena on voimassa olevan asemakaavan suojelumääräyksen kumoaminen. Kaavanmuutoksen valmistelun tavoitteena on rakentaa Palvelu-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle kooltaan pienempi rakennus, noin kolmannes vanhan massalaitoksen koosta. Näin vapautuu enemmän avointa tilaa kulkuyllille ja erilaisia tapahtumia varten. Uudisrakennuksen arkkitehtuurin tulee ilmentää julkista rakennusta, koska se ei ole asuinrakennus. Maantasoon tulisi liikkeitä, ehkä R-kioski, ravintola ja kuntotila. Autopaikoitus sijoittuu kellaritilaan.

Kaavaprosessi tulee valmistella Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti, jossa nähtävillä oloaika on 30 vuorokautta, ja tästä ei voi poiketa. Tämän jälkeen kaava valmistellaan kaupunkiympäristölautakunnan päätökseen. Pukkila 2.0 kaavanmuutosta on valmisteltu merkittävänä ilman luonnosvaihetta, joka aikataulullisesti lyhentää valmistelu-aikaa.

Kommentti kumppanuuskaavoituksen lisäämisestä ei liity Pukkila 2.0 kaavan valmisteluun.

Kaavanmuutosehdotus on tulossa nähtäville vuoden 2023 alussa.

4.4.5 Aloituskokous viranomaisille

Muistio aloituskokouksesta 15.12.2022 on liitteenä 4. Viranomaisneuvotteluille ei ole tarvetta.

Aloituskokouksessa esille tuli seuraavalaisia arvioita ja huomioita:

Liikennesuunnittelu

- Saumapolun tulee jatkua turvallisesti ja toimivasti.

V-S aluepelastuslaitos

- Pelastustien jatkuminen Saumapolulle on tärkeää.
- Lausunto annetaan kaavaehdotuksesta.

Hulevesien hallinta

- Hulevesien hallittu jatkuvuus tulee ottaa huomioon. Rakennuksen koon pienentyminen helpottaa järjestelyjä. Olennaista on tätä tonttia korkeammalla olevien alueiden hulevesien hoitaminen, mikä pitää selvittää yhdessä rakennusvalvonnan edustuksen kanssa. Viivytysmääräyksen tulee olla sama kuin muillakin tonteilla.

Turun Museokeskus

- Massalaitoksella on kulttuurihistoriallista arvoa. Museokeskus haluaa, että ainakin rakennuksen kuori säilyy. Turku Energialta tulee selvittää, voidaanko rakennusta käyttää lämpöakun sijoituspaikkana kaasukellon tapaan. Pukkilan asemakaavan selvitys on tehty aikana, jolloin massalaitos oli vielä varasto- ja toimistokäytössä. Ennen rakennuksen purkamista tulee tehdä rakennushistoriallinen selvitys, jossa dokumentoidaan sisätiloissa olevien uunien ym. laitteiden sijainnit ja taltioidaan sanoin ja kuvin rakennuksen teollisuushistoria tältä osin. Rakennushistoriaselvitysten tilaaja maksaa kustannukset.

Kaavoitus, aluearkkitehti

- Pitäisikö kalliolla oleva tontti 5 ottaa mukaan kaavaan mm. hulevesien hallinnan perusteella?

Maankäyttösopimukset

- Ei tässä vaiheessa sopimusasioista kommentoitavaa.
- Jos tontti 5 otetaan mukaan kaava-alueeseen, tulee rakennuskielto. Se saattaa aiheuttaa huomattavia ongelmia meneillään olevalle rakentamiselle ja niihin liittyville neuvotteluille.

Arkkitehtitoimisto Haroma & Partners Oy, arkkitehtikonsultti

- Kaavoitusesitys on tehty jo vuonna 2021, ja alueelle muuttavat ensimmäiset asukkaat vuonna 2023. Selvitysten mukaan rakennuksen purkaminen aiheuttaa merkittäviä terveys- ja turvallisuusriskejä myös ympäristöön. Kaavanmuutos tarvitaan nopeasti, koska osa Pukkilan tonteista on jo myyty uudiskäyttöön ja loput ovat myynnissä.
- Hulevesiasiat järjestetään hallitusti viereisillä tonteilla.

Turku Energia Sähköverkot Oy

- Ei huomautettavaa.

Turun Vesihuolto Oy

- Ei huomautettavaa.

Aloituskokouksen johtopäätökset

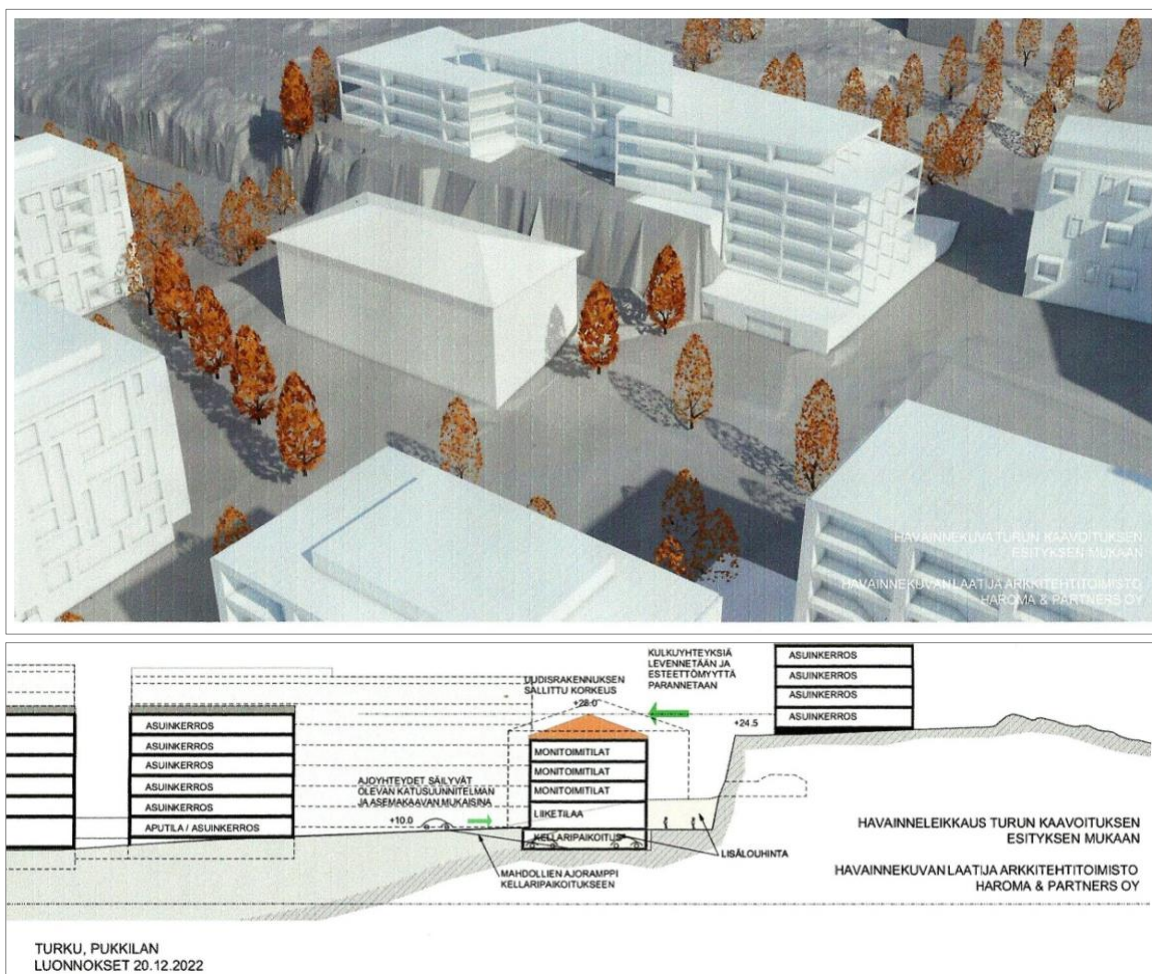
Palo- ja pelastuskaluston kulkuyhteys Kalsiittikujalta Saumapolulle on mahdollista toteuttaa uudisrakennuksen pohjois- ja eteläpuolelta.

Pukkilan alueen asemakaavoituksen yhteydessä laadittiin selvitykset hulevesien hallitulle hoitamiseksi ja muullekin rakentamiselle. Asemakaavanmuutos tuo muu-
tosta alueen hulevesien hallinnan jatkuvuuteen.

Turku Energia Oy:ltä saadun tiedon mukaan lämpöakun sijoittaminen Pukkilan alu-
eelle ei ole harkinnassa.

4.4.6 Perusratkaisu ja vaihtoehdot

Vanhan massalaitoksen purkamisen johdosta vapautuu maata, jonka johdosta määritellään uudisrakennukselle uusi sijainti, sen suuruus ja korkeus ja suhde naapuritontteihin, ajoyhteyden mahdollisuutta maanalaiseen autopaikoitukseen sekä parantaa kävely- ja polkupyöräily yhteyksiä sekä asettaa rakennukselle kau-
punkikuvallisia tavoitteita ja säilyttää näkyviä. Tontin rajoittuminen eteläreunaltaan jyrkkään, lähes 13 metriä korkeaan kalliioleikkaukseen antaa uuden lähtökohdan uuden palvelu-, liike- ja toimistorakennuksen suunnittelulle. Uudisrakennuksen ja kalliioleikkauksen väliin jäävä vapaan tilan leveys on keskimäärin 12 metriä. Perus-
ratkaisuna on uudisrakennuksen sijoittuminen keskeiselle kohtaa Lasiteaukiota, jonka maanpinnan ja pihakannen taso on muotoiltu yhteneväiseksi.



Kuva 14. Massamallinnus ja alueleikkauskuvat, jossa esitetään kaavan mahdollis-
tama rakentaminen.

4.4.7 Lausunnot

2.1.2023 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot seuraavasti: Hyvinvoinnin hallinto, Kasvatuksen ja opetuksen hallinto, Nuorisovaltuusto, Vanhusneuvosto, Vammaisneuvosto, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oy, Digita Oy, Vapaa-ajan Museopalvelut (Turun Museokeskus), Vapaa-ajan Liikuntapalvelut, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä Liikenne ja infrastruktuuri ja Konsernihallinto.

Virallisten lausuntopyyntöjen lisäksi kaavaehdotuksesta pyydettiin kannanottoja kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden sisältä rakennusvalvonnalta, tonttipalveluilta ja ympäristönsuojelusta.

4.4.8 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus on nähtävillä 9.1–7.2.2023.

4.4.9 Muutokset nähtävillä olon jälkeen

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Korttelialuetta käytetään alueen palveluihin PK-1 -merkinnällä kuten poistuvassa asemakaavassa. Korttelialueelle saa sijoittaa toimitiloja, liikuntatiloja ja muita yhteiskäyttöä palvelevia toimintoja. Rakennusoikeuden määrä on 2000 k-m². Kaavanmuutoksella rakennusoikeuden määrä vähenee noin 4350 k-m². Tontti on kooltaan 2661 m². Tonttitehokkuus e on 0,75. Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen sijoittuu vähintään 300 k-m² liiketiloja. Maaston korkeudet vaihtelevat tontilla n. +10,2 metristä +14,5 metriin. Rakennuksen korkeus voi olla enintään +28 metrin tasolla. Rakennuksen arkkitehtuuri tulee olla julkisen rakennuksen luonteinen ja rakennusta ympäröivät alueet tulee toteuttaa julkisluonteisena ympäristönä. Autopaikat sijoittuvat rakennuksen kellaritilaan tai aukion alapuolelle. Autopaikkojen ja pyöräpaikkojen määrä perustuu tulevan käytön tarpeisiin.

Kalsiittikujan ja Saumapolun väliset jalankulku- ja polkupyöräreitit voidaan toteuttaa uudisrakennuksen pohjois- ja eteläpuolelta. Tonttiliittymän paikka on valmiin Kalsiittikujan katusuunnitelman, pvm. 15.10.2021 mukainen.

Tontin rakentamattoman alueen vapautuminen tarjoaa aiempaa paremmat mahdollisuudet puille ja istutuksille. Niissä on kuitenkin otettava huomioon kulkureittien lisäksi alue, jolla voidaan järjestää erilaisia tapahtumia.

Alueelle sijoittuu arviolta 20 uutta työpaikkaa.

5.2 Nimistö

Alueelle ei muodostu uutta nimistöä.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset, mikäli asemakaavaa ei muuteta eli ns. 0-vaihtoehto

Massalaitos suljetaan kaikelta käytöltä. Sen ikkunat ja ovet peitetään erilaisilla rakenteilla. Rakennuksen sisälle ei voi mennä. Koska myös julkisivujen materiaaleissa on haitallisia aineita, suoritetaan ulkoiset parannustoimet terveyden kannalta turvallisesti. Rakennuksen kunto heikkenee ajan myötä ja siihen voi kohdistua ilkeävaivaa. Myös ilkeivallan tekijät voivat saada rakennuksesta terveysriskejä. Massalaitoksen vieressä rakennetaan uusia asuntoja sekä liike- ja toimistotiloja voimassa olevan asemakaavan mukaisesti tai niiden rakentamista joudutaan muuttamaan tämän tilanteen johdosta.

Suljettuna ja vähitellen vielä huonompaan kuntoon muuttavana rakennuksena massalaitos ei edusta suojelun tarkoittamaa arvokkuutta eikä ajallista syvyyttä. Siitä muodostuu päinvastoin ongelma yhdyskuntarakenteelle ja elinympäristölle.

Jossain vaiheessa rakennus joudutaan purkamaan, joka aiheuttaa laajoja suojaustoimenpiteitä rakennuksen lähiympäristössä.

5.3.2 Luonnonympäristö

Lasiteaukiolle tulevat istutukset ja puut monipuolistavat ympäristöä ja lisäävät viihtyisyyttä. Sade- ja sulamisvesiä hyödynnetään kastelussa ja maisemallisina elementteinä.

5.3.3 Rakennettu ja kulttuuriympäristö

Vanhaa teollisuushistoriaa häviää massalaitoksen purkamisen myötä. Toisaalta rakennus ei ole osa laajempaa, arkkitehtonisesti merkittävää rakennuskokonaisuutta. Aukiolle tai rakennuksen yhteyteen toteutetaan alueen historiaa ja identiteettiä korostava taide-elementti.

Uusi rakentaminen on sopeutettu ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja -kuvaan toimintojen sijoittelulla, kaavamerkinnöin ja -määräyksin.

5.3.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Kaava mahdollistaa monipuolista elinkeinotoimintaa ja palveluja, mm. kahvila-ravintola, juhla- ja liikuntasali sekä muita, alueen tarpeita palvelevia liikkeitä ja toimistoja.

Tontista tulee alueen asukkaiden ja työntekijöiden kohtaamispaikka, jossa voi harrastaa erilaisia lajeja, pitää lasten ym. juhlia, ostaa tarvikkeita, vuokrata työtiloja tms.

Työpaikkoja arvioidaan tulevan n. 20 kpl.

5.3.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Monia, terveydelle vaarallisia aineita sisältävää, ilkeivallan kohteena olevaa massalaitosta voidaan näistä syistä pitää nykytilassaan ongelmana ympäristölleen. Se korvataan uudisrakentamisella, mikä parantaa elinympäristön laatua.

5.3.6 Liikenne

Liikenne tontille ohjataan Kalsiittikujalta. Kevyen liikenteen reittejä parannetaan. Autopaikat sijoittuvat maanalaiseen tilaan.

5.3.7 Tekninen huolto

Teknisen huollon verkkoihin ei ole tarvetta tehdä muutoksia tai täydennyksiä.

5.3.8 Ympäristön häiriötekijät

Pilaantunut maa-aines poistetaan tontilta ja korvataan puhtaalla aineksella.

5.3.9 Ilmastovaikutukset

Ilmastovaikutukset otetaan huomioon hulevesien käsittelyssä, luonnon monimuotoisuuden lisäämisessä tontilla sekä uudisrakennuksen materiaalivalinnoissa ja energian käytössä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistötekni- sen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa. Vanhan massalaitoksen purkutyö voidaan aloittaa rakennushistoriallisen selvityksen valmistuttua.

Turussa 2. päivänä tammikuuta 2023

Maankäyttöjohtaja Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti Christiane Eskolin