

PUKKILA 2.0
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

 Diaarinumero: 13021-2021
 Asemakaavatunnus: 25/2022

Asemakaavanmuutos

18.10.2022

 Kaupunginosa: (074) Pitkämäki
 Osoite: Kalsiittikuja 12


Kuva 1. Kaava-alueen sijainti, johon suunnittelualue on rajattu sinisellä.

Suunnittelualue

Asemakaavanmuutos laaditaan Pitkämäen kaupunginosan korttelin 88 tontille 4, jolla sijaitsee Pukkilan entisen kaakelitehtaan lähes 110 vuotta vanha, viisikerroksinen ja noin 6000 k-m²:n suuruinen massalaitos. Betonirunkoisen tehdasrakennuksen rakensivat vuonna 1913 Tampereen Sementtivalimo ja Rautabetoni Oy. Rakennus on suojeltu asemakaavalla. Pukkilan asuin- ja liikerakennusten alueella sijaitseva tontti 4 on kooltaan 2661 m². Sitä rajaa lounaassa uusi katualue, Kalsiittikuja.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

Tavoitteena on korttelissa sijaitsevan rakennuksen suojelumerkinnän kumoaminen uudella asemakaavalla. 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. Kaavanmuutoksen yhteydessä tarkastellaan mahdollisuutta osoittaa tontille jotain ensisijaisesti alueen

palvelurakennetta parantavaa maankäyttöä sekä selvitetään mahdollisuuksia parantaa alueen sisäisiä kävelyn ja pyöräilyn kulkuyhteyksiä sekä selvitetään mahdollisuuksia parantaa alueen sisäisiä kävelyn ja pyöräilyn kulkuyhteyksiä.

Aloite

Suunnittelualueen omistaa Kiinteistö Oy Pitkämäki 25. Tontin omistaja on 28.9.2021 tehnyt aloitteen asemakaavan muuttamiselle rakennuksen kuntoa ja uutta käyttöä koskevien selvitysten perusteella.

Kaavatilanne

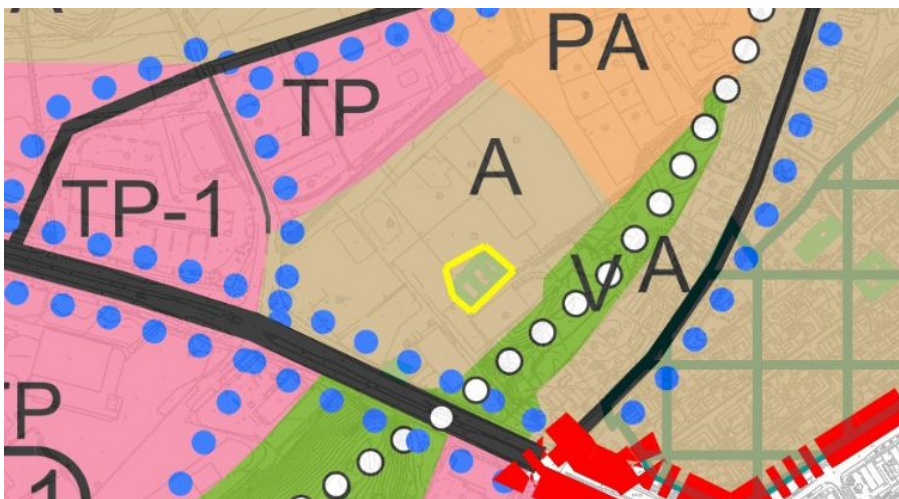
Yleiskaava 2020:ssa suunnittelualue sisältyy työpaikkojen ja asumisen alueeseen (PAK).



Kuva 2. Ote Turun yleiskaava 2020:sta, jossa suunnittelualue on rajattu sinisellä viivalla.

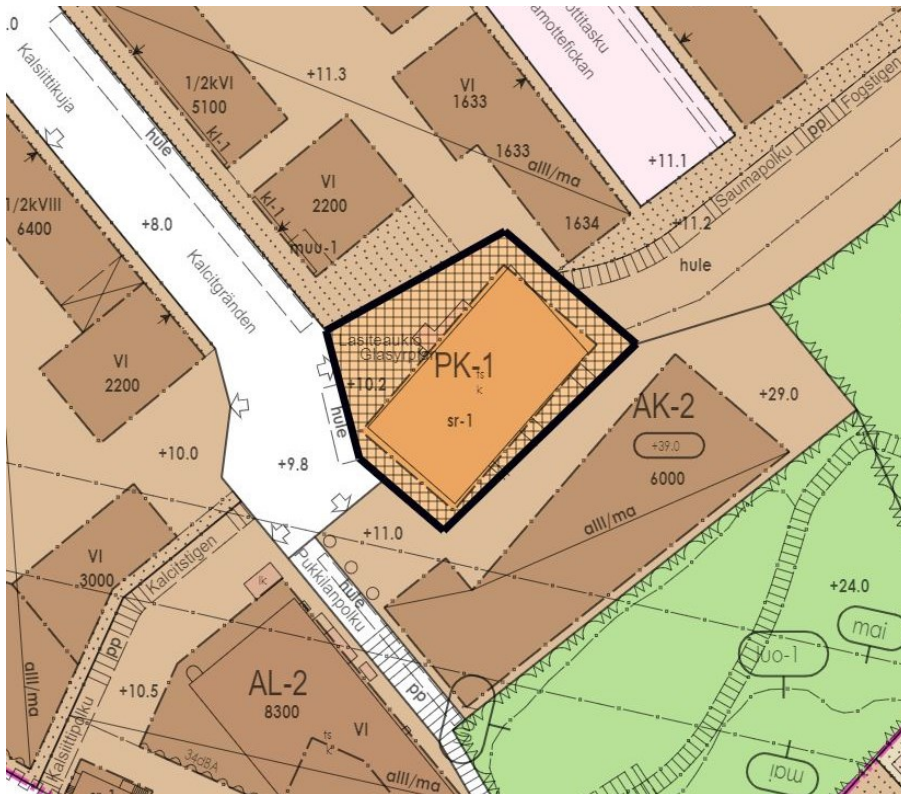
Ehdotusvaiheen yleiskaava 2029:ssa suunnittelualue kuuluu Asuinalueeseen (A). Aluevaraus sisältää asuinkortelit, kadut sekä lähipuistot. Alueelta on varattava asemakaavoituksessa riittävästi tilaa asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluja varten. Alueelle saa sijoittaa myös sellaisia pienenmuotoisia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

Vihreä vinoviivoitus: Arvokas rakennus tai rakennetun ympäristön kokonaisuus. Kohteen arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Arvokkaita rakennuksia ei saa purkaa. Kohde on suojeltu rakennusperintölailla / rakennussuojelulailla, kirkkolailla ja/tai asetuksella 480/85 tai on osoitettu asemakaavalla säilytettäväksi. Tarkemmat määräykset on annettu kohdetta koskevassa päätöksessä. Luvanvaraisistatoimenpiteistä tulee kuulla museoviranomaista. Kohteista on luettelo yleiskaavan liitteenä. Asemakaavalla säilytettäväksi osoitettuja kohteita ei ole luetteloitu.



Kuva 3. Ote valmisteilla olevasta Turun yleiskaavaehdotuksesta 2029, johon suunnittelualue on rajattu keltaisella.

Asemakaava



Kuva 4. Ote ajantasa-asetmakaavasta, suunnittelualue rajattuna mustalla.

Alueen asemakaava on tullut voimaan 17.10.2020. Kaavanmuutos koskee Palvelu-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (PK-1), jolla sijaitsee vuonna 1913 rakennettu, Pukkilan entisen kaakelitehtaan massalaitosrakennus. Se on asemakaavalla suojeltu (sr-1). Kaavakartalla ei esitetä rakennuksen nykyistä kerroslukua eikä kerrosalaa. 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.

Selvitykset ja arvioitavat vaikutukset

Alueen voimassa olevan asemakaavan valmistelun yhteydessä (Pukkilan, kaavatunnus 19/2017) laadittiin seuraavat selvitykset: luontoselvitys, pilaantuneet maat, hulevesiselvitys, liikenteellinen selvitys: vaikutukset lähialueen autoliikenneverkkoon, joukkoliikenteeseen, jalankulku- ja polkupyöräverkkoon, meluselvitys, rakennettavuusselvitys ja kaupunkikuvallinen selvitys sekä Pukkilan kaakelitehtaan dokumentointi rakennusinventointikoosteineen.

Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kaavoitus ja muut asiantuntijat arvioivat kaavan valmistelun yhteydessä kaavan toteuttamisen merkittävät vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan ja kulttuuriympäristöön.

Maankäyttösopimus

Kaupungin ja yksityisten maanomistajien välillä laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimuksia. Maankäyttösopimuksissa sovitaan maanomistajien osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

Kaavan valmistelu ja osalliset

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, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry, Turkuseura ry, Pitkämäen omakotiyhdistys ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry, Pro Pitkämäki-Kähäri ry, Länsi-Turun asukas yhdistys ry
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Hyvinvoinnin hallinto, Kasvatuksen ja opetuksen hallinto, Nuorisovaltuusto, Vanhusneuvosto, 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.

Aloitusvaihe

- Kaavatyö käynnistyy, kun kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt asemakaavan tavoitteet ja merkinnyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi.
- Vireille tulosta ilmoitetaan kuulutuksella.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään osallisille.
- 30.11.2022 klo 15.30 alkaen on pääkirjaston studiossa yleisötilaisuus, jossa kaavoituksen lähtökohtia ja tavoitteita esitellään. Tilaisuudessa voi esittää ja jättää mielipiteitä kaavahankkeesta.
- Kaavahankkeeseen vaikuttavia mielipiteitä toivotaan esitettävän 22.11.2022 mennessä.
- Mielipiteitä hyödynnetään kaavaehdotuksen laadinnassa.

Ehdotusvaihe

- Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi, jona aikana kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen. Kaupunki arvioi, antaako muistutus aihetta muuttaa kaavaehdotusta, ja laatii perustellut vastineet annettuihin muistutuksiin. Nähtävillä olosta julkaistaan kuulutus. Kaavaehdotus on nähtävänä Turku-Pisteessä 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

Kaavahankkeesta saa tietoa soittamalla kaavan valmistelijalle tai lähettämällä hänelle sähköpostia.

Kaavahanketta koskevan kirjallisen mielipiteen tai muistutuksen voi lähettää postitse (osoite asiakirjan lopussa) tai osoitteeseen kaupunkisuunnittelu(at)turku.fi. Mielipiteitä voitte esittää koko kaavaprosessin ajan. Muistutuksia voi jättää vain kaavaehdotuksen ollessa nähtävillä.

Mielipiteet ja muistutukset voi esittää vapaamuotoisesti, mutta kaavoituksen alkuvaiheessa voitte halutessanne hyödyntää myös tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa olevaa mielipidelmaketta. Kirjeitse tai sähköpostitse jätettyjen mielipiteiden ja muistutusten yhteydessä pyydämme aina mainitsemaan joko diaarinumeron 13021-2021, asemakaavatunnuksen 25/2022 tai työnimen Pukkila 2.0. Huomioitahan, että mielipiteet ja muistutukset ovat julkisia.

Kaavan etenemistä ja siihen liittyvää päätöksentekoa voi seurata internetin kaavahausta (ks. tarkemmat tiedot yhteystiedoista). Osaan kaava-asiakirjoista voi käydä tutustumassa myös asiakaspalvelussa Turku-Pisteessä (Puolalankatu 5, 1. krs), 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.

Myös erilliselviksiin voi tutustua ottamalla yhteys kaavan valmistelijaan.

Yhteystiedot

Kaavan valmistelija

Kaupunkiympäristö / Kaavoitus
Kaavoitusarkkitehti Christiane Eskolin
puhelin 044 907 4060
christiane.eskolin(at)turku.fi

Kaavakonsultit: Arkkitehti SAFA Sirpa Salmi, KAAWA Oy ja arkkitehti SAFA Esa Ristisuo, Arkkitehtitoimisto Haroma & Partners Oy

Kuulutukset

Kaavahankkeen julkisesta nähtävillä olost 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. Valitsemalla aukeavalta sivulta kohdan ”Vireillä eli valmistelussa olevat asemakaavat” ja syöttämällä hakukenttään kaavan työnimen Pukkila 2.0 tai diaarinumeron 13021-2021 saa hankkeen näkyviin. Klikkaamalla otsikkoa avautuvat hankkeen yksityiskohtaiset tiedot. Kaupunkiympäristölautakunnan sekä kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston pöytäkirjoja voi lukea osoitteessa www.turku.fi/paatosenteko.

Käyntiosoite ja asiakaspalvelu

Turku-Piste
Puolalankatu 5, 1. krs
Aukioloajat: ma-pe 9.00–12.00
puhelin: (02) 2624 300
sähköposti: kaupunkisuunnittelu(at)turku.fi

Postiosoite

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus
Puolalankatu 5
PL 355, 20101 Turku

