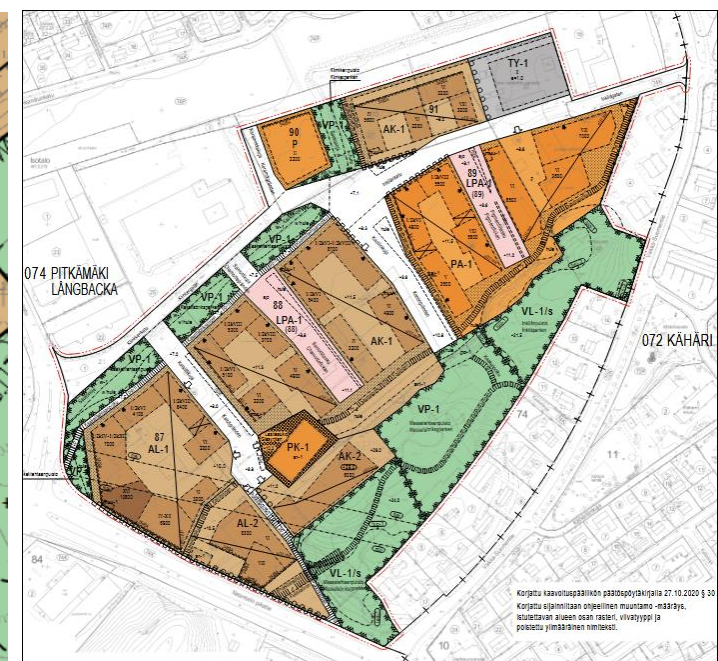
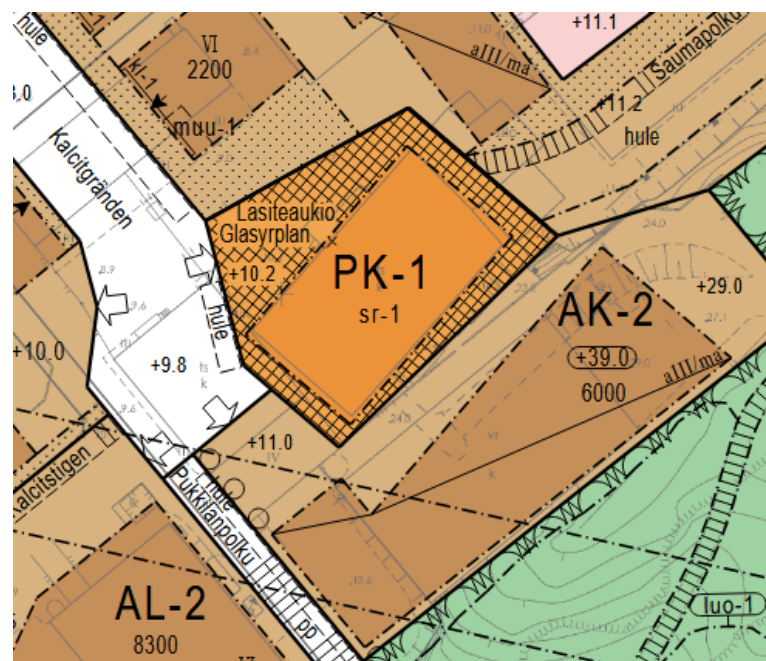


Pukkila 2.0

Kaavoituksen esiselvitys
Diaarinumero 13021-2021



Kaavanmuutosaloite koskee yksittäistä Palvelu-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (PK-1), jolla sijaitsee asemakaavalla suojeltu, vuonna 1913 rakennettu entinen Pukkilan kaakelitehtaan massalaitos. Rakennus on 5-kerroksinen, kooltaan noin 6350 k-m². Korttelialueen koko on 2661 m² ja se sijaitsee Pitkämäen kaupunginosassa, 17.10.2020 voimaan tulleella kaava-alueella (Pukkila kaavatunnus 19/2017, diario 4683-2016).

sr-1 = Suojeltava rakennus. Teollisuushistoriallisesti arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Julkisivuissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennus- ja toimenpidelupaa käsiteltäessä on kuultava museoviranomaista.

Kaavoitus, Christiane Eskolin, 22.6.2022



Hankkeen lähtökohdat

Hankkeen tarve ja tavoitteet

Koy Pitkämäki Perusyhtiö 1 on anonut 28.9.2021 päivätyllä aloitteellaan kaavanmuutosta omistamalleen erottamattomalle määräalalle 853-74-74-28 (PK-1 -kortteli). Tavoitteena on korttelissa sijaitsevan rakennuksen suojelumerkinnän kumoaminen uudella asemakaavalla. Tilalle halutaan rakentaa uudisrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosalamäärä vastaa massalaitosta (sr-1). Perusteluna kaavanmuutokselle on se, että rakennus on korjauskelvoton eikä sitä pystytä korjaamaan kaavan määräämää käyttöä varten sen rakenteissa sijaitsevien haitta-aineiden vuoksi ja sen rakenneteknisistä mitoituksista johtuen.

Hankkeen investointitarve

Hanke tukeutuu Pukkilan asemakaavan mukaisesti toteutettaviin kunnallistekniikan verkostoihin. Yksityinen maanomistaja on velvollinen osallistumaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin mikäli asemakaavasta aiheutuu yksityiselle maanomistajalle merkittävää hyötyä. Kustannusjaosta sovitaan maankäyttösopimuksella.



Hankkeen toteutusedellytykset

Hankkeen edut ja mahdollisuudet

Suojellun rakennuksen purkaminen varmistaa sen, ettei vaikeasti hyödynnettävä rakennus jää tyhjilleen keskelle rakentuvaa asuinalueita. Maanomistajan kannalta uudisrakentaminen on taloudellisessa mielessä säilyttämistä kannattavampi vaihtoehto.

Hankkeen riskit, uhat ja haasteet

Suojellun rakennuksen purkamisella kaupunkikuvasta häviää kaunis, vanha rakennus ja alueen teolliseen historiaan liittyvän rakennuksen luoma identiteetti uudelle asuinalueelle menetetään. Ilkivallan kohteena oleva rapistuva tyhjä rakennus on riski asumisviihtyvyydelle uuden asuinalueen valmistuessa. Rakennus on vaikeasti hyödynnettävissä taloudellisesti kestäväällä tavalla.

Loppupäätelmä

Pukkilan alueen rakenne perustuu tiiviiseen ratkaisuun, jossa noin kahdeksan keskustakorttelin kokoiselle alueelle (15 ha) muodostui uutta rakennusoikeutta yhteensä 155 455 k-m² (n 2500 asukasta). Asemakaava on uusi, tullut voimaan 17.10.2020 ja se on laadittu yhteistyössä maanomistajan kanssa. Kaavoitusaiheessa maanomistaja teetti alueen uudesta maankäytöstä viitesuunnitelmia, joissa kaikissa vanha massalaitos oli esitetty säilytettäväksi.

Hankkeen toteutusedellytykset

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 8.3.2022 § 108, että rakennuksen 103147993L kunnosta teetetään kaupungin toimesta ulkopuolinen asiantuntijaselvitys. Sirate Oy:n tutkimusraportin (pvm. 27.5.2022) johtopäätöksissä todetaan, että rakennuksen säilyttäminen ja kaavan mukainen käyttö, jossa tiloissa oleskelu on epäsäännöllistä tai jaksottaista, on mahdollista. Kaavoitus arvioi, että riskittömiksi arvioidut käyttötarkoitukset mahdollistavat alueen asukkaiden näkökulmasta käytettävyydeltään vähäiset palvelut. Kaavoitus halusi vielä selvittää, olisiko rakennuksen osoittaminen asumiseen mahdollista. Sirate Oy:n lisäselvityksessä (pvm.10.6.2022) on käytetty käyttökelpoisuuden arviointiin arviointityökalua, jonka mukaan Pukkilan vanha massalaitos ei olisi soveltuva/kannattava kohde käyttötarkoituksen muutokselle asuinkäyttöön.

Uuden asemakaavanmuutoksen laatiminen palvelu-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (PK-1) sisällytetään kaavoitusohjelmaan Pukkila 2.0 -nimisenä. Kaavanmuutos käynnistetään suojelumerkinnän poistamiseksi ja tarkastellaan mahdollisuutta osoittaa tontille ensisijaisesti jotain alueen palvelurakennetta parantavaa maankäyttöä. Suojellun rakennuksen purkamisen mahdollistaman kaavan valmistelun nopeuttamiseksi kaava on syytä valmistella konsulttityönä yhdessä hakijan kanssa.