



Asemakaavanmuutos Raunistulantie 15 ja 25

Diaarinumero 12637-2022
Asemakaavatunnus 19/2023

Barker Kutomo "Replika" Raunistulantie 25

SISÄLLYS

LÄHTÖTILANNE

OLEVA ASEMAKAAVA

LÄHTÖKOHDAT

”REPLIKA”

ASEMAPIIRUSTUS

ALUEVISUALISOINTI

KATSELUPISTE: NYKYTILANNE

KATSELUPISTE: ”REPLIKA”

JULKISIVUTARKASTELU

JULKISIVUARVOT

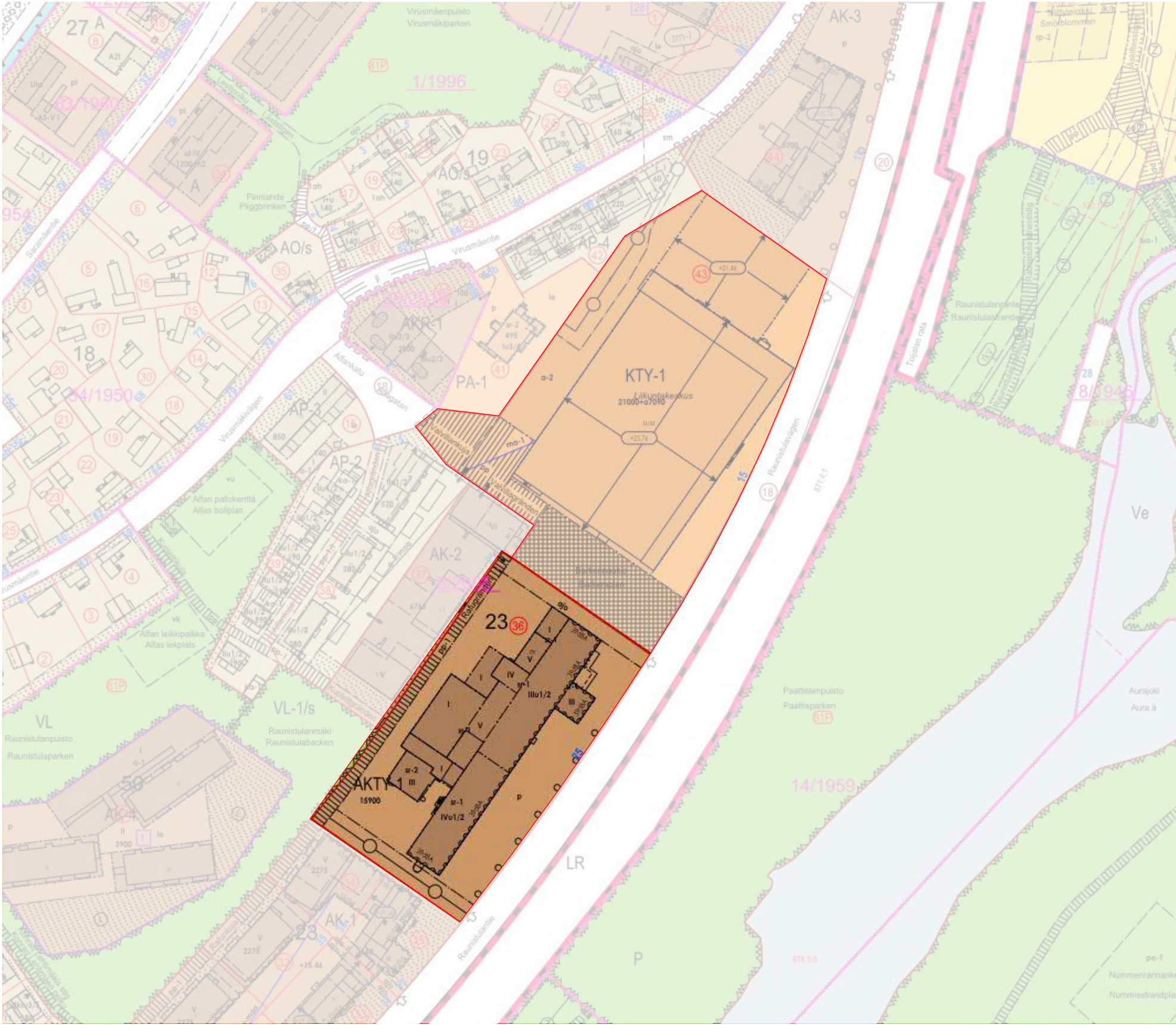
JULKISIVUVERTAILUT

HAVAINNEKUVA

MUUT HUOMIOITAVAT TEKIJÄT JA ARVOT

KIERTOTALOUS

KOKONAISENERGIATALOUDELLISUUS



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET: Raunistulantie 25

AKTY-1

Asuin-, liike-, toimisto- ja toimitilarakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa myös päiväkotia-, liikunta- ja kulttuuritiloja. Korttelialueelle saa sijoittaa asumista enintään 55% sallitusta kokonaiskerrosalasta. Äänihäiriötä aiheuttavat toiminnot tulee sijoittaa maantasokerrokseen.

Rakennuksen pääasiallinen julkisivuverhousmateriaali tulee olla paikalla muurattu punatiili. Korttelialueelle tulee rakentaa riittävästi meluita suojattua leikki- ja oleskelualueita.

Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava. Jos maaperä todetaan pilaantuneeksi, on se kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Autopaikkoja on osoitettava yksi kutakin 85 asuinkerrosneliometriä kohti, yksi kutakin liike-, toimisto- ja toimitilakerrosalan 50 m² kohti ja yksi kutakin myymäläkerrosalan 20 m² kohti. Osa autopaikoista saa sijoittaa viereisille AK-1- ja KTY-1-korttelialueille. Korttelialueen kautta on sallittu ajo AK-2-korttelialueelle.

Pyöräpaikkoja on osoitettava kaksi kutakin asuntoa kohti, yksi kutakin liike-, toimisto- ja toimitilakerrosalan 150 m² kohti, yksi kutakin kokoontumistilan 20 henkilöä kohti sekä yksi kutakin kahvila- ja ravintolatilain 12 istumapaikkaa kohti.

23

Virusm

220

21000+a7090

IV

I/2kII

IIu1/2

+15.0

Rakennusala.

Sijainnillaan ohjeellinen rakennusala.

39dB

Säilytettävä/istutettava puuri.

Katu.

Katuaukio/ torille varattu alueen osa.

Ajoyhteys.

Yleiselle jalankululle, polkupyöräilylle ja maanalaisille johdoille varattu alueen osa.

Maanalaisista johtoa varten varattu alueen osa.

Ajoneuvoliittymän liikimääräinen sijainti.

Suojeltava rakennus.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- ja muutostöitä, jotka aiheuttavat julkisivujen tai vesikaton rakennus- tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Rakennuksen sisätiloissa on pyrittävä säilyttämään alkuperäisiä rakennusteknisiä yksityiskohtia kuten katto- ja seinäkoristeita. Muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Rakennuksen joen puoleisille julkisivuille saa sijoittaa enintään 0,5 metriä rakennuksen julkisivupinnasta ulkonevia ns. ranskalaisia parvekkeita ja rakennuksen luoteis- julkisivuille saa sijoittaa ulokeparvekkeita. Rakennukseen saa rakentaa lasikatteita siten, että rakennuksen kattomuotoja ei muuteta. Ilmanvaihto- ym. tekniset tilat tulee sijoittaa rakennuksen vaipan sisäpuolelle ja ne saa toteuttaa sallittua kerros- lukua ja rakennusoikeutta ylittäen. Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja.

Suojeltava rakennus.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- ja muutostöitä, jotka aiheuttavat julkisivujen tai vesikaton rakennus- tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Ilmanvaihto- ym. tekniset tilat tulee sijoittaa rakennuksen vaipan sisäpuolelle ja ne saa toteuttaa sallittua kerros- lukua ja rakennusoikeutta ylittäen.



KAAVAOTE 1:2000

LÄHTÖKOHDAT

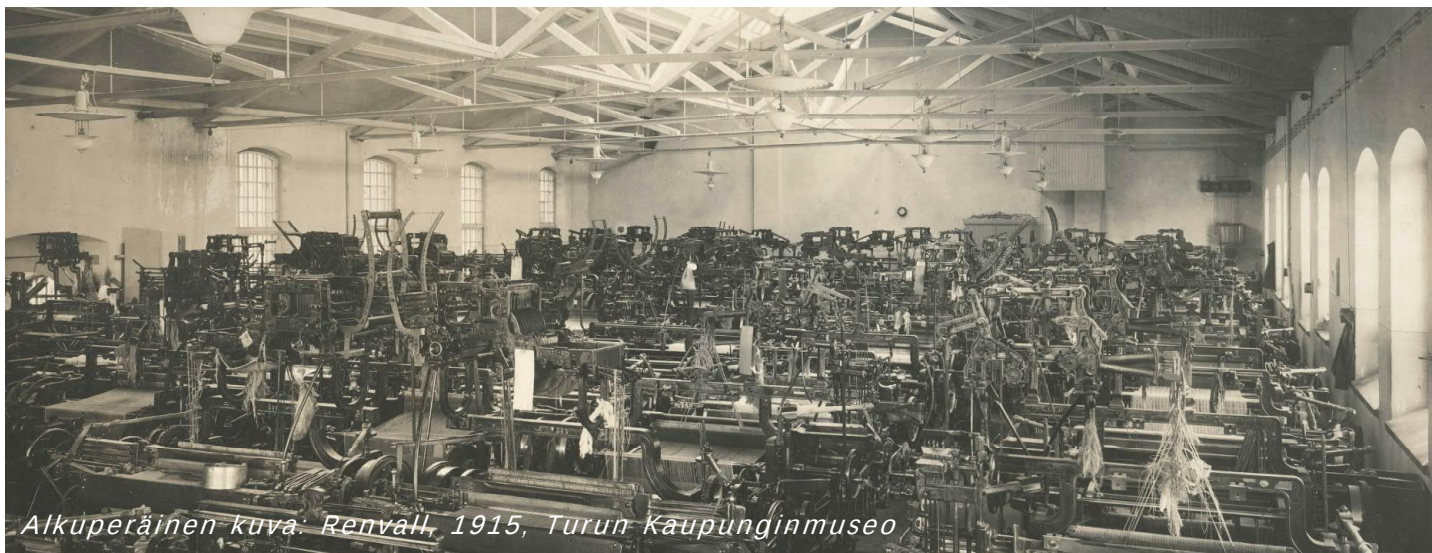
JUURISYYT ASEMAKAAVAMUUTOKSELLE JA RAKENNUKSEN PURKAMISELLE

1. Johdanto/lähtötilanne

Barker Kutomo on Turun Raunistulassa sijaitseva vanha teollisuusrakennus, joka koostuu useassa eri vaiheessa rakennetusta osasta. Rakennus on toiminut alkujaan sokeritehtaana. Lujatalo Oy on ostanut kiinteistön perustettavien yhtiöiden nimiin vuonna 2021, jolloin kiinteistöön oli tarkoitus saneerata noin 160 asuntoa. Toteutussuunnittelu sekä sisäpurkutyövaihe olivat pääosin valmiit ennen töiden keskeytymistä.

2. Asumisen terveellisyys ja turvallisuus

Kiinteistöön on toteutettu useita kattavia tutkimuksia Sosiaali- ja terveysministeriön asetuksen 545/2015 mukaisten olosuhteiden varmistamiseksi. Tutkimusten kohteena ovat olleet pilaantuneet maa-ainekset, asbesti-, mikrobi-, öljyhiilivety-, PAH-yhdiste- sekä raskasmetallipitoisuudet. Ennen saneeraustöiden keskeytymistä tutkimuksia on tehty Vahanen Rakennusfysiikka Oy:n, Contro Oy:n sekä Ramboll Finland Oy:n toimesta. Turun kaupungin esityksestä lisätutkimuksia on tehty elokuussa 2023 myös Sirate Group Oy:n toimesta, joka toimi Turun kaupungin nimeämänä hankkeen ulkopuolisena asiantuntijana. Kohde on rakenteiltaan niin laajasti mikrobi- ja haitta-aineaurioitunut, että sen peruskorjaaminen sisäilmaltaan riskittömään asuin- tai toimistokäyttöön on teknisesti lähes mahdotonta, eikä rakennuksen terveellisiä ja turvallisia sisäilmaolosuhteita voida edes peruskorjauksen jälkeen varmuudella taata (Sirate Group Oy 2023).



Alkuperäinen kuva: Renvall, 1915, Turun Kaupunginmuseo

2.1 Pilaantuneet maa-ainekset, PAH-yhdisteet ja raskasmetallit

Rakennuksen alapuolisessa maaperässä on myös todettu kohonneita haitta-ainepitoisuuksia. Tehtyjen ympäristötekniisten maaperätutkimusten (vuonna 2022 Contro Oy 05/2022 ja Ramboll Finland Oy 06/2022) perusteella suunnittelualueen maaperässä on todettu Vna214/2007 mukaiset ylemmät ohjearvot ylittäviä nikkeli- (389 mg/kg) ja vanadiini pitoisuuksia (3697 mg/kg). Raskasmetallien kynnysarvojen ylityksiä todettiin yhteensä viidessä näytepisteessä. Lisäksi tutkimuksessa todettiin kynnysarvot ylittäviä PAH-yhdisteiden pitoisuuksia. Osa haitta-ainepitoisuuksia voi aiheuttaa sisäilmahaittariskin tulevassa käytössä. Haitalliset aineet voivat kulkeutua asuinrakennukseen minkä lisäksi niille altistuminen rakennuksen ulkopuolella on mahdollista (Vahanen Rakennusfysiikka Oy 2022).

2.2 Öljyhiilivedyt

Rakennuksen aiempi teollinen käyttö on aiheuttanut rakenteisiin laajaa öljyhiilivetyypilaantumista. Maaperätutkimuksissa on todettu ylemmät ohjeisarvot ylittäviä öljyhiilivetyypitoisuuksia (Ramboll 2022). Kohteen alapohjarakenteet ja lähes kaikki välipohjarakenteet ovat öljyhiilivetyypilaantuneita, monin paikoin läpi rakenteen. Pystyrakenteiden osalta massiivitiilirakenteisissa ulko- ja väliseinissä on todettu paikallista öljyhiilivetyypilaantuneisuutta välipohjien läheisyydessä, seinien ala- ja yläosissa. Osa rakenteista on pilaantunut laaja-alaisemmin, mm. osien F3 ja F4 välinen kantava väliseinä on läpipilaantunut kolmen kerroksen korkeudelta. Osassa tiloja on myös paikallisia, vaikeasti havaittavia alueita, joilla pilaantuneisuus ulottuu jopa massiivitiilirakenteisen seinärakenteen puoliväliin. (Sirate Group Oy 2023).

2.3 Mikrobit

Massiivitiilirakenteisissa ulko- ja väliseinissä on todettu merkittävää mikrobivaurioitumista. Rakennuksen sisäpinnoilla oli runsaasti kosteusjälkiä ja niiden kohdalta tai läheisyydestä otetuissa mikrobinäytteissä oli lähes poikkeuksetta vaurio. Ongelmaksi muodostuu kuitenkin se, että myös kuivilta näyttävät seinäosat ovat laajasti vaurioituneita, joten vaurioalueen rajaaminen visuaalisella arviolla ei ole mahdollista ja kaikkiin tiilirakenteisiin tulee suhtautua siten, että ne ovat mikrobivaurioituneet (Sirate Group Oy 2023).

Teksti: Lujatalo Oy

"REPLIKA"

ASEMAPIIRROS JA LASKELMAT

A

ALUSTAVAT LAAJUUSTIEDOT

NYKYINEN		
POIKKEAMISLUPA	15 900 kem²	
UUSI		
"REPLIKA"	11 480 m²	
RAKENNUS A	2610 m²	
RAKENNUS B	1210 m²	
yhteensä	15 300 kem²	

PAIKOITUS

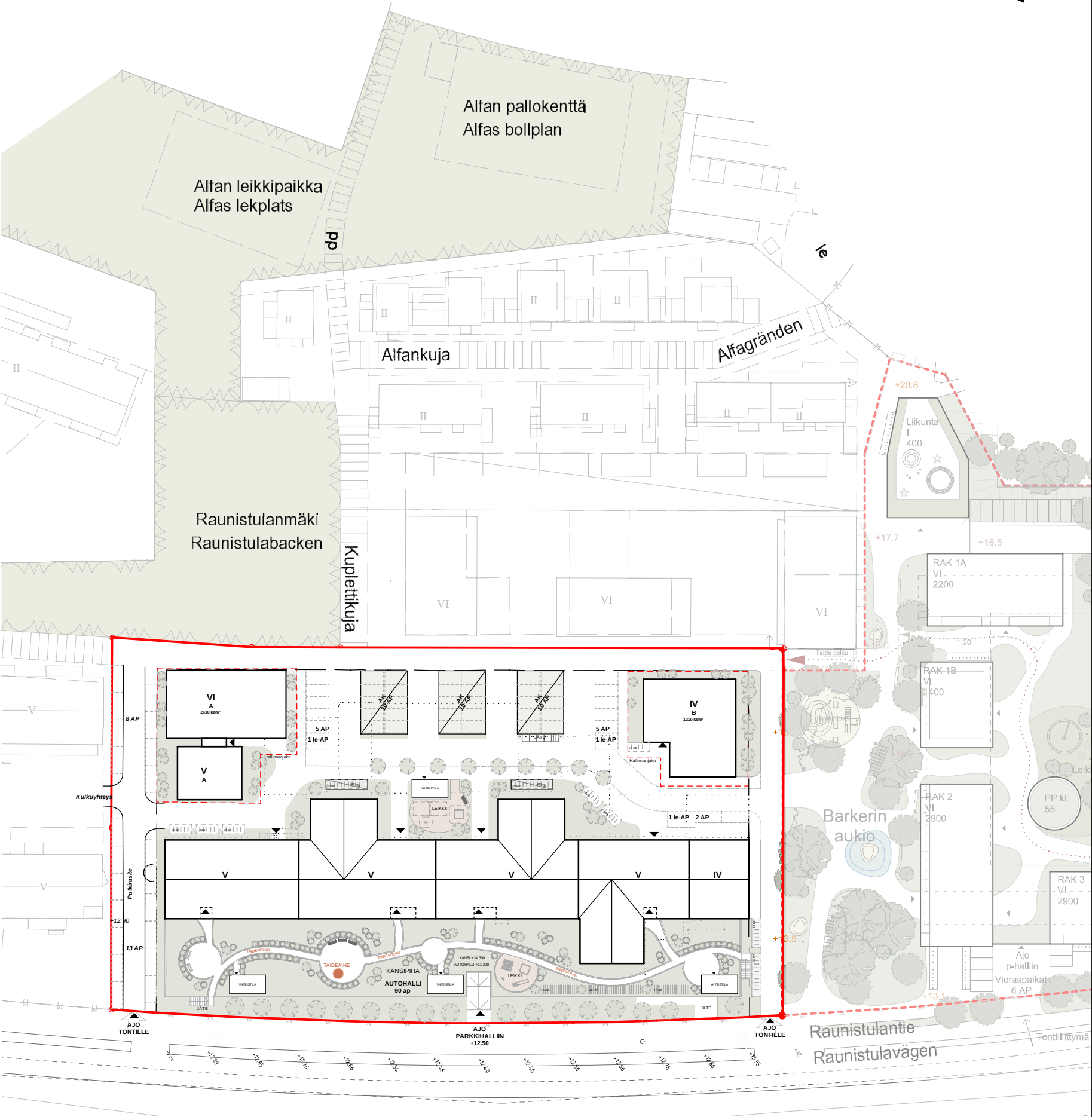
AUTOT (ALUSTAVA LASKELMA)

Autopaikotus tullaan toteuttamaan asemakaavamääräysten mukaisesti, pääosin pihakannen alapuolisena pysäköintinä.

Suunnitelmassa:

Autohallissa paikkoja n.	90 ap
Pihalla paikkoja n.	66 ap
yhteensä	156 ap

Uusia asukkaita yhteensä n. 300 kpl



"REPLIKA"

ALUEVISUALISOINTI

A



ILMAKUVA KAAKOSTA

Barker - Asemakaavamuutos

ARCO ARCHITECTURE COMPANY

ALUEVISUALISOINTI

20.11.2025

NYKYTILANNE

KATSELUPISTE



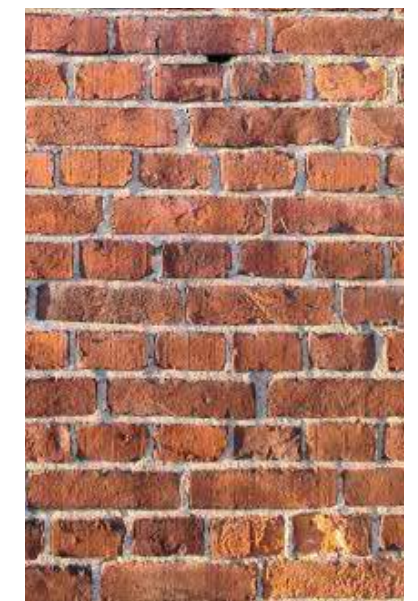
"REPLIKA"
ALUEVISUALISOINTI



Barkerin julkisivut, arvot

Barkerin julkisivujen detajliikka on merkittävä osa tehdasrakennuksen ilmettä ja tämän vuoksi tavoitteena on tuoda rakennuksesta löytyviä yksityiskohtia ja piirteitä myös uusiin rakennuksiin.

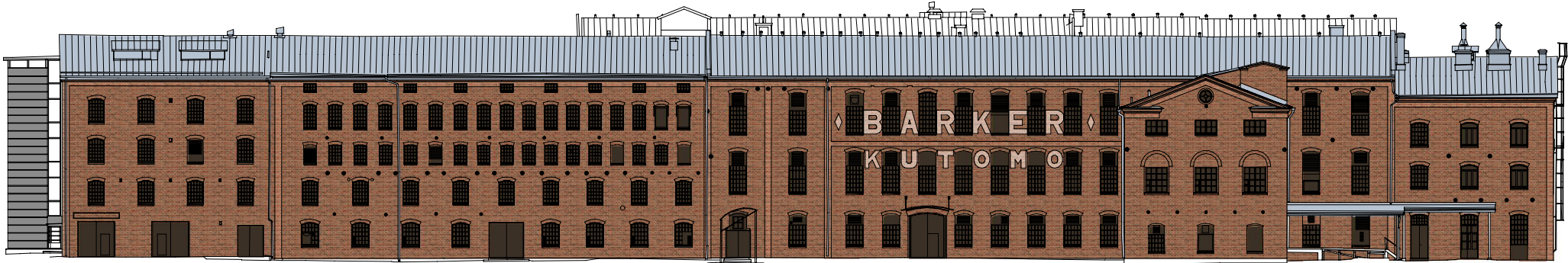
RÄYSTÄSDETALJIT TIILELLÄ
 IKKUNOIDEN PIELIMUURAUKSET
 PILASTERIT
 RUUTUIKKUNAT
 TEKSTIT JULKISIVULLA
 METALLIRAKENTEISET KAAREVAT KATOKSET
 KONESAUMAKATTO



JULKISIVUVERTAILUT

A

NYKYINEN RAKENNUS



1:500

"REPLIKA"



"REPLIKA" ja
ympäröivät rakennukset



1:500



Kiertotalous

Rakentamisen kiertotalous auttaa pienentämään rakentamisen hiilijalanjälkeä. Rakentamisessa pyritään mahdollisuuksien puitteissa uusiokäyttämään olemassaolevia materiaaleja ja rakenteiden osia. Tällä tavoitteella mahdollistetaan pienemmät päästöt sekä arvostetaan vanhan Barkerin rakennuksen historiaa.

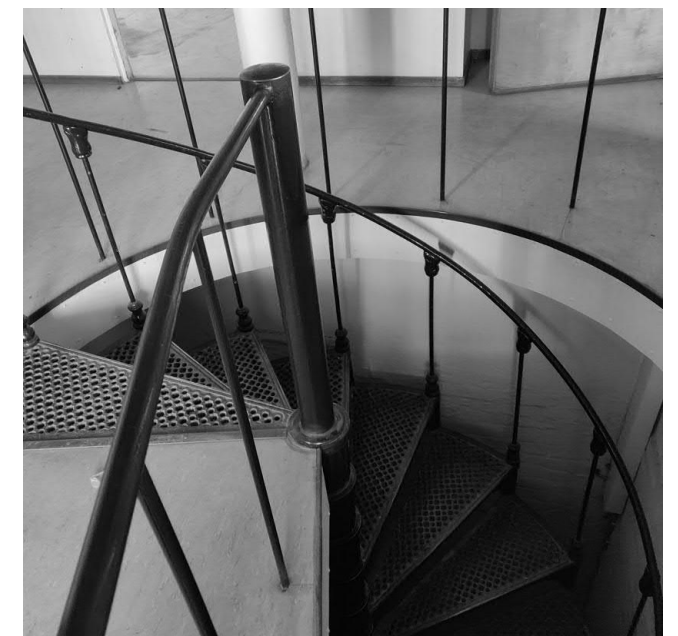
Esimerkiksi julkisivujen tiiliä ja erilaisia teräsrakenteita, kuten pilareja, palkkeja ja portaikkoja pyritään säästämään ja uusiokäyttämään tontilla eri muodoissa:

MUURIT / TUKIMUURIT

POLUT

TAIDETEOKSET

TALOUSRAKENNUKSET



Kokonaisenergiataloudellisuus

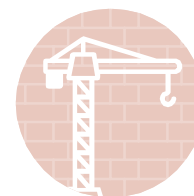
KESTÄVÄT RAKENNUSMATERIAALIT
LUONTEVA SIJAINTI KAUPUNKIRAKENTEESSA
TERVEYDELLE HAITALLISTEN RAKENTEIDEN POISTUMINEN
PILAANTUNEIDEN MAIDEN POISTUMINEN
MATERIAALIEN UUSIOKÄYTTÖ



Tontin saavutettavuus

Rakennuspaikka sijaitsee Turun kävely- ja pyöräilyvyöhykkeellä alle kolmen kilometrin etäisyydellä keskustasta ja olemassa olevan infrastruktuurin alueella. Tontin viereen Raunistulantien varteen on suunniteltu sijoitettavaksi uusi julkisen liikenteen yhteys ja pysäkki, joka helpottaa saavutettavuutta entisestään.

Tontti sijaitsee virkistysalueen välittömässä läheisyydessä, joka osaltaan vähentää erillistä matkustamisen tarvetta ulkoilukohteisiin.



Rakentaminen

Nykyisestä rakennuksesta löytyvien terveydelle haitallisten aineiden vuoksi rakennusta ei voitaisi hyödyntää sellaisenaan ja ainut teoreettinen vaihtoehto on rakentaa koko sisäkuori uudelleen ja säilyttää rakennuksen uloin pinta. Tällöin uudisrakentamisen ja peruskorjauksen hiilijalanjäljen ero jäisi hyvin pieneksi.

Tiili on julkisivumateriaalina hyvin kestävä ja uudisrakennusten tavoitteena on kestää aikaa kuten vanha Barkerin rakennuskin.



Tontin terveellisyys

Uudisrakennettaessa alueen pilaantuneet maat poistuisivat, viherkerroin paranisi ja hulevesien käsittely paranisi merkittävästi.



An architectural rendering of a large, multi-story brick building with a classic architectural style. The building features numerous arched windows and a prominent central section. A pedestrian bridge with a metal railing spans across the front of the building. In the foreground, there is a grassy area with a few people walking and a person riding a bicycle. The sky is overcast with some birds flying. The overall tone is muted and artistic.

Lujatalo Oy

ARCO

ARCO Architecture Company Oy
arco.fi

Eerikinkatu 12 B
FI-20100 Turku
+358 2 251 5555