

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

KAAVOITUKSEN ESISELVITYS

Barker kutomorakennus, Raunistulantie 25

Tämä esiselvitys koskee maanomistajan aloitetta asemakaavanmuutoksen laatimisesta. Esiselvitys antaa tiedon siitä, onko aloitteella edellytyksiä edetä asemakaavoitukseen. Kaavoituksen käynnistäminen kuuluu kaupungin harkintavaltaan. Maanomistajalla ei ole subjektiivista oikeutta saada omista maansa aluetta asemakaavoitetuksi.



Kuva 1. Kuva 2. Kaava-aloitteen sijainti opaskartalla rajattuna punaisella.

1. Arvio hankkeen vaikutuksista ja toteuttamiskelpoisuudesta

Maanomistajan jättämä kaava-aloite koskee Raunistulassa sijaitsevaa Barkerin vanhaa, punatiilistä kutomorakennusta osoitteessa Raunistulantie 25. Rakennukseen on tehty viime vuosina rakennuslupakuvia ja -suunnitelmia sen muuttamiseksi asuinkäyttöön. Nyt tämän asumiseen muuntamisen suunnitteluvaiheen aikana on laadittu kattavat kosteus-, mikrobi- ja haitta-aineselvitykset. Näiden perusteella on käynyt selväksi, että rakennuksen haitta-ainepitoisuudet ovat niin laajat, että sen korjaaminen asuin- tai työpaikkakäyttöön ei ole mahdollista. Alueen asemakaava on tullut voimaan vuonna 2009. Asemakaavassa rakennus on suojeltu. Suojelupäätöksen poistaminen tulee perustella erittäin painavin syin, ja toteuttaa vasta viimeisenä vaihtoehtona.

Kaava-aloite tavoittelee rakennuksen suojelumerkinnän poistoa rakennuksen kuntoon perustuen. Kaavamuutoksen tavoitteena on omaleimainen, korkeatasoinen ja historiaa huomioiva asuinympäristö Aurajoen kansallismaisemaan. Kutomorakennuksen kunto, tilanteen vaihtoehdot sekä mahdolliset skenaariot tulee tutkia tarkasti ja selvittää kattavasti puolueettomalla taholla. Rakennuksen purkamisen aiheuttaisi suuria vaikutuksia alueen olemukseen, maisemaan sekä kulttuuriperintöön. Rakennus on vaikuttanut koko ympäröivän alueen nykykehitykseen ja toimii maamerkinä. Kuitenkin rakennuksen tyhjillään olo heikentää sen kuntoa jatkuvasti ja aiheuttaa mahdollisesti vaarallisen ympäristön asutuksen läheisyyteen. Kaavatyön aikana tulee tutkia miltä osin rakennuksia olisi mahdollista säilyttää, myös muuhun käyttöön kuin asumiseen.

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

Hanke ei edellytä merkittäviä investointeja infraan. Joitain tarkennuksia Raunistulantien katualueen järjestelyihin saattaa seurata hankkeesta.

Näiden suoritettujen tarkastelujen perusteella kaavoitus toteaa, että hankkeella on useita huomattavia vaikutuksia kaupungille. Hankkeeseen ryhtymättä jättäminen aiheuttaisi arvokkaan miljööön hiljattaista rapistumista ja mahdollisesti vaarallisen ympäristön. Siten hanke on tarkoituksenmukainen ja sen asemakaavoitukseen kannattaa ryhtyä. Kaava valmistellaan yhdessä liikunta Barkerin eli Raunistulantie 15 ja 25 kanssa, sillä alueelliset vaikutukset tulee tutkia kokonaisuutena. Vierekkäisten tonttien kehittäminen samassa kaavassa mahdollistaa myös käytännöllisiä hyötyjä alueenkäytössä.



Kuva 3. Ilmakuva Barkerin tuotantolaitoksista Raunistulassa Turussa. Ilmakuva vuodelta 1950, Turun museokeskus.

2. Kaavaprosessi

Kaavahankkeet arvioidaan niiden oletettujen vaikutusten perusteella eri vaativuusluokkiin. Tämä vaikuttaa myös aiottuun kaavaprosessiin sekä siihen, mikä taho hyväksyy kaavan. Luokat ovat S, M, L ja XL. S- ja M-kaavojen päätösvalta kuuluu kaupunkiympäristölautakunnalle sekä L- ja XL-kaavojen kaupunginvaltuustolle. Prosessin aikana saatetaan huomata, että vaikutukset on arvioitu esiselvitysvaiheessa liian vähäisiksi, ja sen johdosta vaativuusluokka sekä hyväksyvä taho voivat muuttua.

Esiselvitysvaiheessa tämä hanke on arvioitu luokkaan XL. Tavoitteena on, että kaavan valmisteluprosessi alkaa syksyllä 2023. Kaava sisällytetään kaavoitusohjelmaan. Arvio kaavoituksen kestosta on XL-kaavalla vähintään kolme vuotta.

Asemakaavanmuutoksen laadinnan tulee olla kaupungin omana työnä tehtävä tai kaupungin puitesopimuskonsultin avustamana tehtävä kaava. (KYLK 21.3.2023 § 113).

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

XL-kokoisen kaavan prosessi



3. Selvitykset ja tarkastelut

Kaupunki teetättää kutomorakennuksesta rakennushistoriallisen selvityksen, jossa rakennuksen tilojen dokumentoinnin lisäksi tarkastellaan rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa itse rakennuksena sekä sen rakennusmassan merkitystä kyseisellä paikalla Aurajoen kansallismaisemassa.

Kaupunki teetättää myös omat kuntotutkimukset sekä haitta-ainearviot ja tulkitsee maanomistajan teettämät selvitykset puolueettomasti. Näillä toimilla selvitetään kattavasti ja luotettavasti kaikki mahdollisuudet rakennuksen käytön suhteen.

Kaavatyön tueksi voidaan tarvita selvityksiä sekä erilaisia tarkasteluja. Tältä alueelta on alustavasti tunnistettu mm. seuraavia tarkemmin selvitettäviä asioita: melu ja värinä viereisestä rautatieyhteydestä johtuen, liikenne, hulevedet, maankäyttösopimustarve, pilaantunut maa entisen teollisuustoiminnan johdosta, riskitarkastelu sekä arvio ilmastotavoitteiden toteutumisesta. Selvitysten ja tarkastelujen sisällöstä, laatisesta ja laatumisen ajankohdasta tulee aina sopia kaavoituksen kanssa ennen tilaamiseen ryhtymistä.

4. Kaavan valmistelusopimus ja lisätiedot

Kun kaavan valmistelun aloittaminen lähestyy, laaditaan yksityisen maanomistajan kanssa kaavan valmistelusopimus. Siinä sovitaan tehtävä- ja kustannusjaosta sekä asetetaan kaavan tavoitteellinen valmisteluajataulu. Kaavan sisällöstä ei kuitenkaan voi sopia etukäteen.

Tähän esiselvitykseen liittyviin kysymyksiin vastaa kaavoitusarkkitehti Iiris Talvitie. Lisätietoa kaavoituksesta: www.turku.fi/kaavoitus