



# Karikon huvilan purkulupa

Tilapalvelujohtaja Leevi Luoto 26.11.2024

# Karikon huvila

- Valmistunut 1922
- Laajuus 158 htm<sup>2</sup>
- Sijainti: Urheilupuisto
- Käyttötarkoitus: asunto
- Suojelutilanne: ei suojelumerkintää asemakaavassa
- Käyttö: Toiminut aiemmin vuosittain touko-kesäkuun Paavo Nurmi Gamesin toimistona. Käyttöä iltapäiväkerhona on tutkittu. Kariutunut korkeaan korjausasteeseen ja esteettömyysvaatimuksiin.



# Aikajana

- 17.12.2021 Karikon huvilalla laaja vesivahinko. Öljypoltin sammunut teknisen häiriön seurauksena ja vesijohdot jäätyneet.
- 1.4.2022 Kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus valmistuu
- 11.4.2022 Purkuluvan hakemiselle vihreä valo kansliapäälliköltä ja pormestaristolta
- 27.5.2022 Tilapalvelujohtajan viranhaltijapäätös purkuluvan hakemisesta
- 21.7.2022 Purkulupahakemus jätetty rakennusvalvontaan
- 19.6.2024 Rakennus- ja lupalautakunnalle esitettiin purkulupahakemuksen hyväksymistä. Lautakunta päätti yksimielisesti palauttaa asia uudelleen valmisteltavaksi.

# Rakennus- ja lupalautakunta

## 19.6.2024 § 132

Tarkastuspäällikkö Andreas Salonen:

Ehdotus Rakennus- ja lupalautakunta tutkii asian ja harkitsee oikeaksi suostua hakemukseen, koska purkaminen ei merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista.

Päätös annetaan julkipanon jälkeen. Päätöksen antopäivä on 26.6.2024. Valitusosoitus on päätöksen liitteenä.

Päätös Rakennus- ja lupalautakunta päätti yksimielisesti Lumpeen Ekrothin kannattamana tekemästä ehdotuksesta palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

Lumpeen ehdotus oli seuraava:

Esitän purkulupahakemusta palautettavaksi uudelleen valmisteltavaksi. Esityksen hyväksyessään lautakunta edellyttää, että kaupunki pyrkii säilyttämään rakennuksen aktiivisessa käytössä esimerkiksi kiinteistön myynnin kautta ja kaavoitus käynnistää toimet sen suojelemiseksi lausuntonsa mukaisista syistä.

Asian esitteli rakennusvalvontapäällikkö Annika Alppi.

- Viranomaislautakunnan tulee kohdella Turun kaupungin tilapalveluita luvan hakijana yhtenevästi yksityisten kiinteistönomistajien kanssa.
- Kaupungin omistaman kiinteistö- ja rakennuskannan myynnilliset linjaukset tekee Kaupunkiympäristölautakunta.



# Nostot kuntotutkimuksesta 1/3

- Rakennuksen puurakenteiset alapohjat ovat laajasti mikrobi- ja lahovaurioituneita. Kaikissa rakenneavauspaikoissa havaittiin silminnähtäviä vaurioita.
- Ensimmäisen kerroksen hirsirakenteisiin ulkoseiniin on lisätty sisäpuolinen lämmöneristekerros rakennuksen eteläpäädyssä. Hirsipintojen havaittiin olevan laajasti mikrobivaurioituneita lämmöneristekerroksen taustalla.
- Kohteen hirsiseinärakenteet ovat tutkimusten perusteella erittäin heikkokuntoisia.

## Nostot kuntotutkimuksesta 2/3

- Hirsirakenteissa havaitut laho- ja mikrobivauriot ovat niin laajoja, ettei rakennetta voida korjata enää pienemmillä toimenpiteillä. Mikrobivaurioiden poistaminen kokonaan mm. hirsien tilkeraoista on käytännössä mahdotonta eikä osakorjauksille voida antaa luotettavaa lopputulosta. Mikäli tiloissa tullaan oleskelemaan, on ainoa luotettava korjausmenetelmä kaikkien vaurioituneiden hirsirakenteiden uusiminen kokonaisuudessaan. Korjausaste nousee rakennuksessa kyseisellä menetelmällä niin suureksi, ettei korjaus ole elinkaarinäkökulmasta enää kannattavaa.

# Nostot kuntotutkimuksesta 3/3

- Kohteen välipohjarakenteet ovat heikkokuntoisia. Vesivahinko on vaurioittanut merkittävästi välipohjarakenteita rakennuksen keskiosalla. Myös rakennuksen eteläpäädyssä havaittiin lahovaurioita kannatinpalkeissa sekä mikrobivaurioita eristekerroksissa. Välipohjarakenteissa ei ole ilmatiivistä kerrosta eikä rakenteen liittymiä ei ole suunniteltu ilmatiiviiksi.

# Kuvia kuntotutkimuksesta



Kuva 11. Rakenneavaus keittiötilassa. Alapohjan kaikki rakennekerrokset ovat kastuneet. Rakenteessa on aktiivista mikrobikasvustoa ja lahoa.



Kuva 28. Hirsissä havaittiin merkittäviä lahovaurioita ympäri taloa.



Kuva 50. Väliseinähirsien tilkeväleissä on lahoa ja merkittäviä mikrobivaurioita, joita on käytännössä mahdoton korjata ilman rakenteiden laajempaa purkamista.



# Yhteenveto kohteen kunnosta ja korjattavuudesta

- Rakennuksen korjausaste on kuntotutkimuksen toteuttajan mukaan 85 - 90 %.
- Julkisivuhirret ovat laajasti lahoja ulkopinnalta ja mikrobivaurioituneita sisäpinnalta. Kohteen korjaus tarkoittaisi hyvin merkittäviä hirsien vaihtoja.
- Kohde on verrattain pieni (158 htm<sup>2</sup>) ja kaksikerroksinen. Jos kohde korjattaisiin julkiseksi rakennukseksi, esteettömän kulun järjestäminen rakennukseen ja ylempään kerrokseen aiheuttaisi kohtuuttoman kustannuksen.

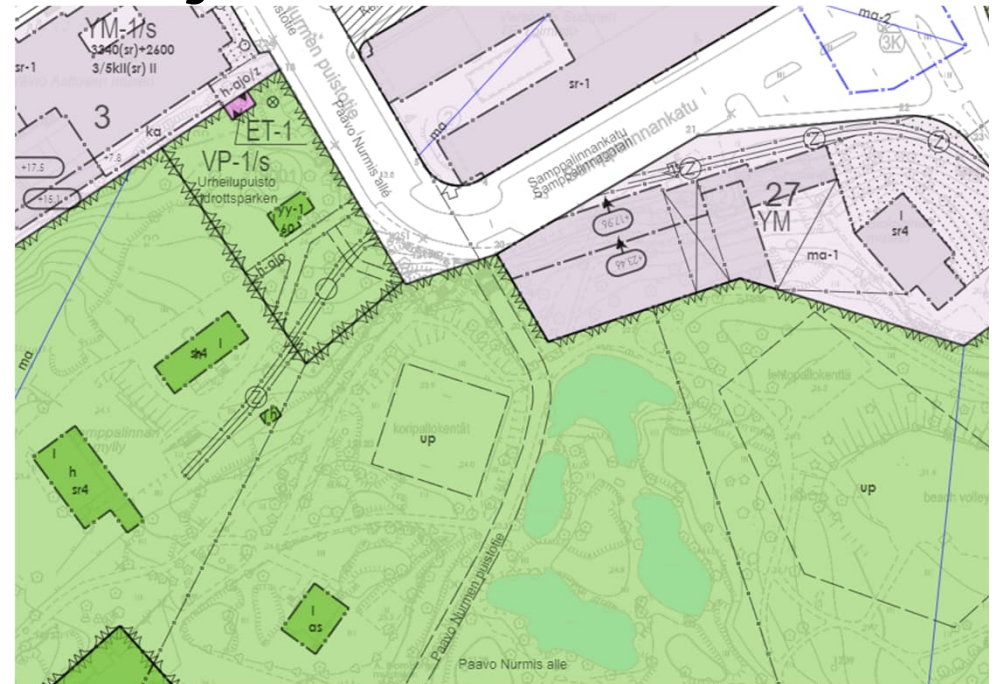
# Kohteen myytävyyys

- Rakennus on asemakaavan mukaisesti asuinrakennus. Muunlainen käyttö edellyttäisi poikkeamispäätöksen tai asemakaavan muuttamisen.
- Rakennus sijaitsee keskellä laajaa puistoaluetta. Jatkuvan ajoneuvoliikenteen mahdollistaminen rakennukselle olisi ristiriidassa puiston virkistyskäytön kanssa.



# Kohteella ei ole suojelustatusta

- Vuonna 1990 hyväksytyssä asemakaavassa suojeltiin Samppalinnan mylly, myllytupa, myllynomistajan asuinrakennus ja Biologinen museo (kaikki sr4)
- Karikon huvila merkittiin asuinrakennukseksi ilman suojelustatusta.



# Eteneminen

- Turun kaupungin tilapalvelut purkuluvan hakijana toivoo, että rakennus- ja lupalautakunta päättää hyväksyä purkulupahakemuksen.
- Mikäli lautakunta ei näe edellytyksiä purkuluvan myöntämiselle, tulee purkulupahakemuksen hylkäämisestä tehdä valituskelpoinen päätös.



**Kiitos!**

