



19.3.2024

Loimaan kaupunki  
kirjaamo@loimaa.fi

Viite: Lausuntopyyntö 1.3.2024

## Lausunto, poikkeamislupahakemus, 430-1-19-4, Satakunnantie 25, Loimaa

Lausuntopyyntö koskee poikkeamislupahakemusta, jolla haetaan lupaa poiketa asemakaavan suojelumääräyksestä Loimaan kaupungissa kiinteistöllä 430-1-19-4 sijaitsevan asuin-/liikerakennusta osalta. Lupahakemuksen mukaan rakennus on huonokuntoinen ja se on tarpeen purkaa. Lupahakemukseen on liitetty Arkkitehtitoimisto Hannun 19.2.2024 päivätty selvitys rakennuksen arvoista. Selvityksessä on todettu lisäksi, että rakennuksesta on tehty kuntoarvio vuonna 2010.

### Suunnittelutilanne

#### *Maakuntakaavoitus*

Kohde sijaitsee Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmässä (2022) kaupunkikehittämisen kohdealueella (punainen viiva). Merkinnällä osoitetaan kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä maakunnallista vetovoimaisuutta vahvistava alue. Aluetta koskee seuraava suunnittelumääräys: *"Alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla. Alue, jolla yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä. Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävää ja ominaispiirteet huomioivaa. Alueen kehittämisen tulee tukea kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennereittien parantamista sekä edistää palveluiden saavutettavuutta ja turvaamista. Kehitettävät pyöräilyn seudulliset laatuvaikuttajat on esitetty ohjeellisina erillisellä liitekartalla. Asemapaikkojen yhteydessä alueen maankäyttö suunnitellaan ja mitoitetaan paikallisjunaliikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi ja matkaketjuja tukevaksi. Alueen kehittämisessä tulee turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus."*

Kohde sijaitsee lisäksi taajamatoimintojen alueella (A). Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Merkintä sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä,

lähivirkistysalueita sekä erityisalueita. Aluetta koskee seuraava suunnittelumääräys: ”*Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaa eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.*”

Kohde sijaitsee maakuntakaavassa maakunnallisesti merkittäväksi rakennetun ympäristön alueeksi osoitetussa *Satakunnantien miljöössä* (sra 5303). Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät vaalittavat rakennetut ympäristöt. Merkintää koskee seuraava suunnittelumääräys: ”*Suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä.*”

#### *Yleiskaavoitus*

Kohde sijaitsee Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaavassa (hyv. 20.4.2015) keskustatoimintojen alueella (C-1). Aluetta koskee seuraava kaavamääräys: ”*Alueiden yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee täydentävällä rakentamisella ja ulkoalueiden parantamisella vahvistaa keskusta-alueen toiminnallista ja kaupunkikuvallista luonnetta. Alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa lähtökohtana on pidettävä kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennetun ympäristön ominaispiirteitä. Tavoitteellinen kerrosluku II-III.*”

Kohde sijaitsee lisäksi seudullisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuudeksi osoitetulla alueella (kh-2). Aluetta koskee seuraava kaavamääräys: ”*Merkinnällä on osoitettu maakuntamuseon inventoinnin mukaiset maakunnallisesti merkittävät kokonaisuudet. Alueella olevia rakennuksia ei saa purkaa ilman lupaa (MRL § 127). Alueella tapahtuvan uudis- ja korjausrakentamisen ja muiden suoritettavien toimenpiteiden on sopeuduttava kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin, maisemallisiin arvoihin ja alueen historialliseen kehitykseen. Aluetta koskevista toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.*”

Kohde on osoitettu paikallisesti merkittävää suojeltavaa rakennusta koskevalla merkinnällä (nro 109). Merkintää koskee seuraava kaavamääräys: ”*Historiallisesti arvokkaita rakennuksia ei saa purkaa. Rakennusryhmien ja kokonaisuuksien kohdalla suojelun kohdentuminen määritellään tapauskohtaisesti. Muutos- ja korjaustyöt eivät saa heikentää kohteen ympäristöllistä, rakennushistoriallista tai historiallista arvoa. Kohdenumerointi viittaa kaavaselostuksen liitetaulukoon.*”

### *Asemakaavoitus*

Alueella on voimassa Loimaan kaupungin 1. (keskusta) kaupunginosan asemakaavan muutos, *Satakunnantien asemakaavan muutos 3* (hyv. 4.3.2013). Kohde sijaitsee asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (AL-3). Aluetta koskee seuraava kaavamääräys: *”Uudisrakentaminen on sopeutettava kattomuodoltaan, mittasuhteiltaan ja materiaaleiltaan olemassa oleviin alkuperäisiin rakennuksiin. Rakennuksissa käytetään harja- eli satulakattoa tai taitettua harjakattoa (ns. mansardikattoa). Rakennusten tulee olla massoitteiltaan yksinkertaisia ja julkisivuiltaan harkitusti jäsenneiltyjä. Julkisivuja voidaan elävöittää kuistein tai erkkerein harkitusti pihan puolella. Uudisrakentamisessa tulee käyttää julkisivumateriaalina puuta tai rappausta ja katemateriaalina konesaumattua peltiä.”*

Rakennus on osoitettu asemakaavassa suojeltavaksi rakennukseksi (sr-3), jota koskee seuraava kaavamääräys: *”Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävät korjaus- ja muutostoimenpiteet eivät saa heikentää rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävää luonnetta. Korjaus- ja muutostöissä on käytettävä rakennuksen alkuperäisen rakennusperinteen mukaisia mittasuhteita, aukotusta, materiaaleja ja pintakäsittelyjä. Kohdetta koskevista suunnitelmista ja merkittävästi muuttavista toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.”*

Samassa korttelissa 19, kyseessä olevan rakennuksen vieressä, on kolme muuta suojeltua rakennusta, jotka asemakaavaselostuksen mukaan yhdessä muodostavat vanhasta rakennuskannasta pienimittakaavaisen ja rakennustavaltaan yhtenäisen kokonaisuuden. Myös vastapäinen seurahuoneen rakennus on asemakaavassa suojeltu.

### *Muu suunnittelutilanne*

Kohde sijaitsee alueella, joka on osoitettu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY) aiemmin voimassa olleessa vuoden 1993 inventoinnissa. Kohdekuvauksen mukaan *”Satakunnan tien asutus edustaa harvinaiseksi käynnyttä maaseututaajaman muotoa. Eheänä säilyneen puutaloalueen rakennuskanta on pääosin vuosisadan vaihteesta ja 1900-luvun alkupuolelta.”* Alue ei ole enää mukana uudemmassa vuoden 2009 RKY-inventoinnissa, koska Satakunnantien varressa olevaa rakennuskantaa on purettu vuosien varrella ja uudisrakentamisen myötä alue on menettänyt alkuperäistä ilmettään niin paljon, että aluetta ei ole pidetty enää valtakunnallisesti merkittävänä.

### *Inventointitiedot*

Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon rakennusinventointitietokannan (MIP, Museon informaatioportaali)

mukaan rakennus on paikallisesti arvokas ja sillä on rakennushistoriallisia ja ympäristöllisiä arvoja.

## ELY-keskuksen lausunto

ELY-keskus toteaa lausuntonaan seuraavaa:

Rakennus on ollut jo aiemmin maankäyttö- ja rakennuslain (MRL, 132/1999) mukaisten lupamenettelyjen kohteena. Kiinteistölle 430-1-19-4 on myönnetty vuonna 2012 rakennuslupa paritalon rakentamiseksi. Rakentamisen yhteydessä on ollut tarkoitus purkaa nyt kyseessä oleva rakennus. ELY-keskus on tehnyt asiassa oikaisuvaatimuksen ja sen jälkeen valituksen Turun hallinto-oikeuteen. Turun hallinto-oikeus on päätöksellään 24.5.2013 (pätösno 13/0124/1, diaarinro 01574/12/4113) kumonnut Loimaan ympäristölautakunnan päätöksen ja todennut, että rakennuksen purkaminen merkitsisi rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä purkamisluvan edellytyksiä siten ollut olemassa ja tämän johdosta rakennuslupapäätös oli kumottava. Korkein hallinto-oikeus on päätöksellään 3.12.2014 (taltionro 3846, diaarinro 1999/1/13) pysyttänyt Turun hallinto-oikeuden päätöksen. Lisäksi ELY-keskus on antanut Loimaan kaupungille 27.3.2019 lausunnon koskien poikkeamislupahakemusta, jolla on haettu rakennuksen osalta poikkeamista asemakaavan sisältämästä purkamisen kieltävästä määräyksestä. ELY-keskus on viitannut lausunnossaan edellä mainittuun Turun hallinto-oikeuden päätökseen sekä alueella voimassa olevaan asemakaavaan ja todennut, että edellytyksiä poikkeamiselle ja sitä kautta purkamisluvan myöntämiselle ei ole. Asia on tutkittu ja ratkaistu asemakaavoituksen yhteydessä.

Alueella voimassa oleva asemakaava (2013) on melko uusi ja siinä rakennus on suojeltu. Nykyisen asemakaavan tavoitteena on ollut ratkaista alueeseen liittyvät suojelukysymykset. Lupahakemuksen liitteenä olevan selvityksen mukaan rakennuksesta on tehty vuonna 2010 kuntoarvio. Rakennuksen mahdollinen huono kunto ei ole ollut peruste suojelumerkinnän poisjättämiselle asemakaavasta ja näin ollen lupahakemuksen kohteena oleva paikallisesti arvokas rakennus on suojeltu vuoden 2013 asemakaavassa. MRL 166 §:n mukaan omistajalla on velvollisuus pitää rakennus kunnossa. Rakennuksen mahdollinen huono kunto ei myöskään vähennä rakennuksen kulttuurihistoriallisia arvoja. Tarpeelliset korjaustoimenpiteet on mahdollista toteuttaa vanhan rakennuksen ominaispiirteitä kunnioittaen. Olemassa olevan rakennuskannan hyödyntäminen on myös ilmastonmuutoksen kannalta parempi vaihtoehto kuin purkava uudisrakentaminen. Rakennus sijaitsee lisäksi maakunnallisesti merkittävän Satakunnantien miljöön alueella. Vaikka alueelta onkin purettu rakennuksia, ei Satakunnantien miljöön kulttuurihistoriallinen arvo ole kuitenkaan sen myötä poistunut. Kyseisessä kohtaa

Satakunnantietä on säilynyt useita vanhoja rakennuksia. Kokonaisuuden arvon säilymisen kannalta jokaisella vanhalla rakennuksella on merkitystä osana Satakunnantien raittimiljöötä. Alueen arvo perustuu nimenomaan alueen ajalliseen kerroksellisuuteen ja siksi suojeltuja kohteita tulisi säilyttää jatkossakin laajasti eri aikakausilta.

Edellä mainituilla perusteilla ELY-keskus ei puolla poikkeamisluvan myöntämistä.

Yksikönpäällikkö

Risto Rauhala

Ylitarkastaja

Reetta Katila

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

TIEDOKSI

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

Tämä asiakirja VARELY/1364/2024 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/1364/2024 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Katila Reetta 19.03.2024 08:23

Ratkaisija Rauhala Risto 19.03.2024 09:57