

Kaavoittajan lausunto, Satakunnantie 25:n poikkeamishakemus

Asemakaava (hyv. 4.3.2013)

Alla on koostettuna oleelliset asemakaavamääräykset kohteeseen liittyen. Kaikki merkinnät- ja määräykset on nähtävissä kaavakartalla ja sen merkinnät- ja määräykset -osiossa.

sr-3:

Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävät korjaus- ja muutostyöt 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.

lu5/6:

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

400:

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

AL-3:

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Uudisrakentaminen on sopeutettava kattomuodoltaan, mittasuhteiltaan ja materiaaleiltaan olemassa oleviin alkuperäisiin rakennuksiin. Rakennuksissa käytetään harja- eli satulakattoa tai taitettua harjakattoa (ns. mansardikattoa). Rakennusten tulee olla massoitteeltaan yksinkertaisia ja julkisivuiltaan harkitusti jäseneltyjä. Julkisivuja voidaan elävöittää kuistein tai erkerein harkitusti pihan puolella. Uudisrakentamisessa tulee käyttää julkisivumateriaalina puuta tai rappausa ja katemateriaalina konesaumattua peltiä.

Pallomerkinnät rakennusalan ja kadun välissä:

Säilytettävä/istutettava puurivi.

Koko kaava-aluetta koskevat yleismääräykset:

Satakunnantien alue liittyy olennaisesti Loimaan kaupungin syntyhistoriaan. Alue on

maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Alueen ominaispiirteiden säilyttämiseksi kaikessa uudisrakentamisen, korjaus- ja muutostöiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen rakennussuojelukohteiden ominaispiirteisiin, erityisesti rakennusten sijoitteluun, ulkomuotoon ja mittasuhteisiin, kattokaltevuuteen sekä materiaaleihin. Koko rakennuksen pituiset, umpinaiset ensimmäisen kerroksen julkisivut päärakennuksissa Satakunnantien tai Vesikoskenkadun suuntaan ovat kiellettyjä. Autotallien sijoittuessa rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen, tulee kiinnittää erityistä huomiota autotallien ovien sulautumiseen muuhun julkisivumateriaaliin ja väritykseen. Talousrakennusten tulee olla päärakennukselle alisteisia, eivätkä ne saa hallita taajamakuva Satakunnantiellä tai Vesikoskenkadulla. Talousrakennusten kattokaltevuus saa olla päärakennuksen kattokaltevuutta loivempi. Pihajärjestelyt: Korkeatasoisen kaupunkikuvan luomiseksi ja asumisviihtyvyyden lisäämiseksi rakennuspaikan ulkotilojen suunnitteluun, kuten oleskelupihojen suunnitteluun, perustason jäsentelyyn pintamateriaalein, autopaikkojen sijoitteluun ja viherrakentamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä ajo- tai kävelyteinä eikä pysäköintiin, on istutettava soveltuvien osin ja pidettävä huolitellussa kunnossa. Korttelialueille on istutettava puita ja pensaita. Osan istutettavista puista tulee olla havupuita. Autopaikat on erotettava rakentein tai istutuksin oleskelu- ja leikkialueista. Asuinrakennusten korttelialueilla on rakennettava leikki- ja oleskelualueita vähintään 10 m² asuinrakennusten kerrosalan 70 m² kohti. Oleskelupihat on suojattava rakennuksin tai viherrakentein Satakunnantien ja Vesikoskenkadun melulta ja pölyltä. Tonttien aitaaminen kiintein puu- tai kiviaidoin on kielletty. Näkösuojaa tarvittaessa aitaamiseen käytetään kasvillisuutta. Maaperän rakennettavuus on tutkittava ennen rakennusluvan tai toimenpideluvan myöntämistä perustamistavan määrittämiseksi ja piha-alueen vakauden varmistamiseksi. Loimijoen rannassa sijaitsevan johtoa varten varatun alueen osan maanpintaa ei saa nostaa ilman rakennusvalvonnan lupaa.

Yleiskaava (hyv. 20.4.2015)

vihreä neliö 109

PAIKALLISESTI MERKITTÄVÄ SUOJELTAVA RAKENNUS. 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 kaavaselistuksen liitetaulukkaan

Liite 7: 109: Ruohoranta, Rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokas, Paikallinen, Mansardikattoinen liike/asuinrakennus 1910- tai 1920-l. Jugend-vaikutteiset ikkunat. Etujulkisivulla suuret yksiruutuiset näyteikkunat. Osa Satakunnantielle 1900-luvun alkuvuosikymmenillä muodostunutta liike- ja asuinrakennuskantaa.

C-2 Keskustatoimintojen alue.

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.

kh-2

SEUDULLISESTI MERKITTÄVÄ RAKENNETUN KULTTUURIYMPÄRISTÖN KOKONAISUUS.

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.

kk

kokoojakatu

ympyrät Satakunnantien varrella:

ohjeellinen ulkoilureitti

Hakemuskohteen asema- ja yleiskaavamerkinntä sekä -määräykset ovat kokonaisuudessaan tarkasteltavissa mm. asema- ja yleiskaavayhdistelmistä Loimaan karttapalvelusta (<https://kartat.sweco.fi/loimaa/>).

Lausunto

Poikkeamishakemuksen kohde sijaitsee seudullisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueella. Kohde sijaitsee Loimaan keskustassa, jossa se on näkyvässä runsaalle käyttäjäjoukolle. Voimassa olevan asemakaavan määräyksissä (hyväksytty 4.3.2013) mm. kaupunkikuvalla on tärkeä osa alueen suunnittelussa, kuten myös maakunnallisesti merkittävän rakennetun ympäristön ominaispiirteillä. Kyseisen kaavan asemakaavaselostuksen mukaan (Satakunnantien asemakaavan muutos 3, 15.2.2013, s. 36, nro 4) korttelissa 19 hakemuskohteen länsipuolella on kolme rakennusta, joita on kuvattu seuraavasti: *”Vanhasta rakennuskannasta muodostuva pienimittakaavainen ja rakennustavaltaan yhtenäinen kokonaisuus.”* Poikkeamishakemuksen kohde ei sisälly tähän tai muihin vastaavan ryhmittelyn kokonaisuuksiin kaavaselostuksen tarkastelussa. Hakemuksen kohde on yleiskaavassa osoitetulta arvoluokaltaan paikallinen.

Alueelle on laadittu tarkat asemakaavamääräykset, jotka ohjaavat uudisrakentamista huomioimaan rakennetun kulttuuriympäristön erityisvaatimukset. Kyseiseen kohtaan on asemakaavassa määrätty myös rakennusalan ja kadun väliin istutettava puurivi, joka osaltaan vähentää kohdealueen vaikutusta rakennettuun ympäristöön.

Hakemuksen liitteenä olevassa Olli-Pekka Hannun (arkkitehti SAFA) laatimassa selvityksessä (*Selvitys Satakunnantie 25 asuin-/liikerakennuksen arvoista, 19.2.2024*) rakennuksen historia- ja arvoluokitusta on selvitetty ja arvioitu. Selvityksessä on myös mm. viitattu vuoden 2010 kuntoarvioon, jossa korjaustarpeet ovat jo tuolloin olleet suuria ja vaativia sekä todettu vaurioiden edenneen kyseisen selvityksen ajankohdasta. Selvityksen mukaan rakennuksen mahdollisella purkamisella ei voida katsoa olevan kokonaisuuden kannalta enää suurta merkitystä, vaikka sillä menetetään osa Satakunnantien kulttuurihistoriaa.

Koska poikkeamishakemuksen liitteenä olevan, paikallisolosuhteet tuntevan asiantuntijan laatiman, uuden selvityksen mukaan korjaamisratkaisuiden lopputulos vaikuttaa siltä, että rakennukseen ja etenkin kaupunkikuvan kannalta tärkeisiin julkisivuihin jäisi korjaustöiden jälkeen jäljelle varsin vähän alkuperäisiä vanhoja rakennusosia, mikä heikentää kohteen autenttisuuteen perustuvaa rakennushistoriallista arvoa, sekä korjaustyöt voivat olla mittaluokaltaan niin suuria, että ne heikentävät kohteen suojeltavia arvoja ratkaisevasti, ei kaavoittajalla ole huomautettavaa hakemuksesta. Mikäli mahdollista, rakennuksen mahdollisesti vielä terveitä rakennusosia olisi hyvä kierrättää tulevaisuuden uudisrakentamiseen hyödynnettäväksi, joka edistäisi vähäisesti alueen kulttuurihistoriaa.

Kaavoittaja Arttu Salonen