

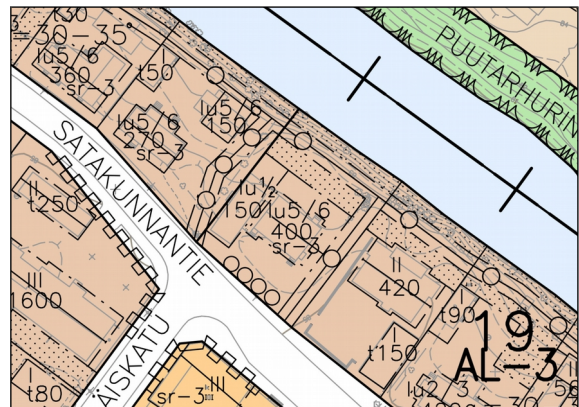
SELVITYS SATAKUNNANTIE 25 ASUIN-/LIIKERAKENNUKSEN ARVOISTA

Selvitys koskee Loimaan kaupungin keskustassa osoitteessa Satakunnantie 25 sijaitsevaa kiinteistöä 430-1-19-4 ja sillä olevaa vanhaa asuin-/liikerakennusta. Tarkoituksena on selvittää, onko heikkokuntoisen rakennuksen purkaminen mahdollista sen asemakaavallisesta suojelusta huolimatta.

Kyseessä olevalla kiinteistöllä on voimassa asemakaava, jonka Loimaan kaupunginvaltuusto hyväksyi 4.3.2013. Korttelin 19 tontti 4 on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-3). Asemakaavan käyttötarkoituksmerkinnän mukaan 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 jäsenneityjä. Julkisivuja voidaan elävöittää kuistein tai erkerein harkitusti pihan puolella. Uudisrakentamisessa tulee käyttää julkisivumateriaalina puuta tai rappausta ja katemateriaalina konesaumattua peltiä. Tontille osoitettu rakennusoikeus 550 m² on jaoteltu kahden sillä olevan rakennuksen kesken (150 m² + 400 m²). Vanha asuin-/liikerakennus on suojeltu (sr-3). Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävät korjaus- ja muutostyömenpiteet 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. Rakennuksen kerrosluvuksi on merkitty I u 5/6.

kuva 1

ote voimassa olevasta asemakaavasta



Rakennusta koskevien inventointien mukaan mansardikattoinen liike-/asuinrakennus on tehty 1910- tai 1920-luvulla. Sen katujulkisivulla on pienikokoinen poikkipääty. Säilyneissä vanhoissa ikkunoissa esiintyy jugend-vaikutteita. Osa ikkunoista on myöhemmin muutettu. Suuret näyteikkunat ovat yksiruutuisia, ilmeisesti 1980-luvulta. Joenpuoleinen parveke purettiin 1970-luvulla. Rakennus on osa Satakunnantielle 1900-luvun alkuvuosikymmeninä muodostunutta kaupparaittia. Rakennuksen mainitaan olevan rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokas paikallinen kohde. Tontilla on myös vanha punatiilinen rakennus, joka sijaitsee lähempänä katua. Se on kunnostettu autotalliksi ja asunnoksi.

Kokonaan liiketiloiksi ja majoituskäyttöön 1980-luvulla muutetusta rakennuksesta vuonna 2010 tehdyn kuntoarvion (rkm Juha Jalonen) mukaan se on päässyt rappeutumaan melko pahoin. Pahimmat ongelmat nähdään rakennuksen korkeusasemassa sekä painumissa joenpuoleisella sivulla, alapohjan tuentaan liittyvissä vaurioissa, yläpohjarakenteen kosteus-/homeongelmissa ja alimpien hirsikerrosten lahovaurioissa. Rakennuksen korjaamista pidetään taloudellisesti kannattamattomana. Luonnollisesti vauriot ovat selvityksen ajankohdasta edenneet kylmilleen jääneessä rakennuksessa.

Rakennuksella on aiemmin todettu olevan suojeltavia arvoja, jotka on huomioitu asemakaavassa (sr-3). Kooltaan rakennus noudattaa Satakunnantien vanhalla kaupparaitilla käytettyä mittakaavaa. Rakennusajalleen tyypillisesti se on kaksikerroksinen, sisältäen sekä liike- että asuintiloja. Erityisen huomionarvoinen piirre on sen toista kerrosta peittävä taitekatto, joka oli tuona aikakautena yleinen. Ulkoasultaan rakennus on säilynyt alkuperäisen oloisena, joskin yksiosaiset näyteikkunat ovat nykyaikaistamisen tulosta, eivätkä sovi kokonaisuuteen. Miljööarvoa vähentää rakennuksen sijainti etäällä kadusta. Satakunnantien vierikorttelit ovat ajan saatossa rakentuneet paljolti uudelleen, joten rakennuksen suojeluarvoja tulee tarkastella ensisijaisesti yksittäisenä kohteena. Voimassa olevassa asemakaavassa ei tontin kohdalla olekaan käytetty /s-merkintää (Alue, jolla ympäristö säilytetään. Alueet ovat parhaiten säilyneitä osia Satakunnantien merkittävästä kulttuuriympäristöstä.).

Rakennuksen nykyistä suojeluarvoa määriteltäessä on huomioitava myös tarpeellisten korjausten vaikutus. Korjauskustannusten korkeaksi arvioitua hintaa ei sinänsä voi pitää perusteena poikkeamiselle asemakaavan suojelumerkinnästä. Nämä korjaustyöt voivat sen sijaan olla mittaluokaltaan niin suuria, että ne heikentävät kohteen suojeltavia arvoja ratkaisevasti. Jo vuoden 2010 kuntoselvityksen perusteella rakennuksen alimmat hirsikerrat piti uusia kokonaan. Ikkunat ovat kunnoltaan pääosin erittäin huonoja. Rankorakenteisessa yläkerrassakin on nähtävissä lahovaurioita. Rakennuksen sisätiloissa esiintyvän homeen vuoksi jouduttaisiin tekemään mittavia nykyisiä pinta- ja runkorakenteita korvaavia korjauksia, jotka eivät vielä takaisi hyvää sisäilman laatua. Rakennuksen kallistuminen Loimijoen suuntaan viittaa perustusten pettämiseen savisessa maaperässä. Erityisen ongelmallista on rakennuksen sijainti selvästi katua alempana, minkä vuoksi on suositeltavaa korottaa sokkelirakennetta merkittävästi. Tämä puolestaan johtaisi muun muassa siihen, että suhde sen lähellä olevaan tiilirakennukseen muuttuisi. Edellä esitetty huomioiden 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.

Rakennuksen mahdollisella purkamisella menetetään pala Satakunnantien kulttuurihistoriaa, mutta kokonaisuuden kannalta sillä ei voi katsoa olevan enää suurta merkitystä.

19.2.2024

Olli-Pekka Hannu
arkkitehti SAFA



kuva 2 asuin-/liikerakennus Satakunnantien puolelta



kuva 3 asuin-/liikerakennus Loimijoen puolelta



kuva 4

Rakennusten välissä on kapea sola.



kuva 5 Satakunnantiehen rajoittuvalla tontilla on kaksi vanhaa rakennusta.



kuva 6
rakennuksen itäpäädyn ikkuna



Kuva 7 Alahirsien lahovaurioita on laajalti nähtävissä esimerkiksi rakennuksen itäpäädyssä.