



MUISTIO

Korttelin 18 asemakaavan muutos, AK 0184

Viranomaisneuvottelu (valmisteluvaihe)

Paikka: TEAMS

Aika: 13.12.2022 klo 12:00-12:45

Laatija: Arttu Salonen

Läsnä: [REDACTED] ylitarkastaja, Varsinais-Suomen ELY-keskus
[REDACTED] intendentti, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
Arttu Salonen, kaavoittaja, Loimaan kaupunki
Paavo Laaksonen, kehittämisjohtaja, Loimaan kaupunki
Antti Korte, tekninen johtaja, Loimaan kaupunki
Harri Laaksonen, kiinteistöpäällikkö, Loimaan kaupunki

1. Neuvottelun avaus, järjestäytyminen ja osanottajien toteaminen

Arttu Salonen avasi kokouksen klo 12.00. Läsnäolijat esittäytyivät. Paavo Laaksonen jakaa puheenvuorot ja Arttu Salonen laatii muistion.

2. Asialistan hyväksyminen

Hyväksyttiin.

3. Kaavoituksen vaiheet, lähtökohdat, tavoitteet ja aikataulu

- Kortteli asemakaavoitettu 2013, yleiskaava hyväksytty 2015. Kaupungintalo osoitettu kaavoissa suojelukohteeksi.
- Sisäilma- ja kosteustekninen kuntotutkimus, RTC Vahanen Turku Oy (2017).
- Rakennus ei ole käyttökunnossa, työntekijät siirretty muihin tiloihin.
- Kaupunki selvittänyt 2018-2021 kaupungintalon korjausta.
 - Kokonaiskorjausaste yli 80 %.
 - Kustannusarvio (v. 2019) 4,6-4,8 M€ (alv 0%).
 - Kaupunki päättänyt luopua rakennuksen käytöstä ja korjauksesta.
- Entinen kaupungintalo on paikallisesti merkittävä suojelukohde.
- Kaavan tavoitteena edistää keskustan asumista ja selvittää suojelumerkintöjen tarkoituksenmukaisuus.
- Asemakaavan muutos kuulutettu vireille 19.11.2021.
- Kaavatoimikunta käsitteli alustavaa luonnosta kokouksessaan 7.12.2022.

- Luonnos ja OAS tavoitteena asettaa nähtäville talvella 2022-2023, ehdotus keväällä ja hyväksyntä kesällä.

4. Alustava kaavaluonnos

a. kaavatoimikunnan ohjaus ennen kokousta

Ei muutosesityksiä valmisteluaineistoon.

b. Kaavan yleisesittely

Kaavoittaja esitteli kaavan oleelliset muutokset alustavan kaavaluonnoksen osalta (jako useammaksi tontiksi, rakennusoikeuden ja -kerrosten nostot, asumisen ja palveluasumisen mahdollistaminen sekä suojelumerkinnän poiston esitys entisen kaupungintalon rakennuksen osalta).

c. Rakennettu ympäristö

Keskusteltiin suojellun rakennuksen arvoista sekä kaupunkikuvallisista näkökulmista.

Loimaan kaupunki, kaavoittaja:

Paikallisesti arvotetun suojelumääräyksen poistamista perusteltiin korttelin tilankäytön, rakennuksen toiminnallisuuden, teknistaloudellisen toteutuksen, keskustan kehittämisen, yleisen kaupunkikuvan ja terveysturvallisuuden edistämistä. Toiseen suuntaan vaikutusta on historiallisen (1950-luvun) kaupunkikuvan mahdolliselle poistumiselle ja korkean rakentamisen mahdolliset vaikutukset Satakunnantien miljööseen. Rakennus ei myöskään ole ensimmäisen ulkoasunsa (1930-luku) mukainen ja korjausaste on todella suuri, jolloin alkuperäistä ei olisi paljoa korjaamisen jälkeen jäljellä. Rakennus on myös jo toteuttanut elinkaarensa puitteissa historiallista kiertotaloutta moneen eri toimintoon muokattuna. Naapurikorttelissa (13) on asemakaavassa samalla kerrosluvulla, kuin mitä nyt esitetään kaupungintalon kohdalle.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo:

Vanhan kaupungintalon muuttaminen on mahdollista, mutta suojelumerkintää ei tulisi kokonaan poistaa. Rakennuksella on etenkin paikallishistoriallisia ja toiminnallisia arvoja. Korjausta olisi hyvä selvittää vielä korjausasiantuntijalla, joka olisi perehtynyt erityisesti modernien rakennusten korjauksiin. Tulisi myös huomioida ilmastolliset arvot rakennusten säilyttämisen edistämiseksi. Esitetyn kerrosluvun osalta tulisi selvittää vielä Satakunnantien miljööseen ja Musiikkiopiston käytössä olevaan yksikerroksiseen suojelurakennukseen vaikutusta havainnekuvalla.

Loimaan kaupunki, kiinteistöpäällikkö:

- Vaurioiden korjausta on selvitetty paljon. Vanhan kaupungintalon käyttöönotto edellyttäisi merkittävän purkamisen ja uudelleenrakentamisen. Korjausaste on yli 80 %. Mm. isot kaksoislaattarakenteiden korjaukset ja purkaminen luita myöden.
- Rakennuksen kerroskorkeudet liian matalia nykykäyttöön, vaikka se korjattaisiin. Vaikea saada nykyenergiamääräykset täyttävää korjaamalla. On tehty kolme erilaista tilaohjelmaa, joista milläkään ei saatu käyttäjäystävällistä toimintaa. Korjaaminen on taloudellisesti kannattamatonta.
- Rakennus on L-muotoinen, jossa siivet eri tasossa, aiheuttaen toiminnallisuushaastetta.
- Kaupungintalon kohdalle voisi sopia myös korkea rakentaminen, kuten naapurikorttelissa, vaikka siinäkin on matalaa rakennusta Satakunnantien varrella.

Varsinais-Suomen ELY-keskus:

- Samat näkemykset alueellisen vastuumuseon kanssa.
- Esitetyllä kerrosluvulla on suuri kontrasti Satakunnantien suuntaan ja havainnekuva on tarpeen täydentää.
- Rakennushistoriallinen selvitys on hyvin tehty. Entisellä kaupungintalolla on rakennushistoriallisia arvoja. Rakennushistoriallisen selvityksen yhteenvedossa mainitaan rakennuksen merkittävät arvot ja todettu, että vaikka rakennusta on käytetty moneen eri tarkoitukseen, se ei välttämättä ole huono asia tulevaisuuden käyttöä ajatellen.

Loimaan kaupunki, tekninen johtaja:

- Kaupungilla on torin ja rannan kehittäminen keskiössä ja kaupungintalon tontin osuus siinä kulmassa voi mahdollistaa monipuolista viihtyisyyttä ja kokonaisuutta edistävää toteutusta.

d. Muut

Muita aiheita ei noussut esiin.

5. Yhteenveto ja jatkotoimenpiteistä sopimien

Todettiin, että kohteessa on erilaisia näkökulmia jatkon kannalta. Sovittiin, että kaavamateriaaleihin täydennetään havainnekuva Satakunnantien suunnalta ja yhteistyötä jatketaan lähtökohtaisesti lausuntopyyntömenettelyllä.

6. Neuvottelun päättäminen

Arttu Salonen päätti kokouksen klo 12:45.