

Poikkeamishakemus 214-416-1-702 Kotitie 17

KAUPL 28.05.2024 § 44
1888/10.03.00/2024

Valmistelija

Ilkka Vainionpää

Toimenpide:

Hakemus koskee Kotitie 17, sijaitsevan pienkerrostalon purkamista. Rakennus sijaitsee Kankaanpään Niinisalossa. Rakennuksen kerrosala 481 m², kellari 241 m².

Toimenpidemaikkaa koskeva kaavoitus-/ suunnittelutilanne:

Kiinteistön alueella on voimassa asemakaava Kankaanpään 21. kaupunginosan (Niinisalo) korttelit 1060–1067, katu- ja puistoalueet ja maa- ja metsätalousalueet (2008). Rakennukset ovat asemakaavan asuinkerrostalojen korttelialueella, jolla ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää (AK/s-1).

Merkintään kohdistuu kaavamääräys:

Ympäristön ja rakennusten hoidossa tulee huomioida maisemalliset ja arkkitehtoniset arvot rakentamistapaohjeiden mukaisesti. Alueen ympäristö tulee säilyttää puustoisena ja luonnontilaisena.

Rakennuksiin varataan talousrakennusten ja parvekkeiden rakentamismahdollisuus rakentamistapaohjeiden mukaisten tyyppikuvien mukaan. Tonttijakoon perustuvia aitoja ei tule rakentaa eikä istuttaa.

Rakennus on asemakaavassa suojeltu kaavamerkinnällä suojeltava rakennus (sr5), johon liittyy määräys:

Maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa. Rakennukseen tehtävien muutos- ja korjaustoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että rakennustaiteellinen ja kulttuurihistoriallinen luonne säilyy. Ennen rakennusta muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee Satakunnan museolle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.

Kankaanpään taajamien osayleiskaavassa (1992, oikeusvaikutukseton), EP/s Puolustusvoimien alue, jolla ympäristö säilytetään.

Alue varataan varuskunnan asuntoalueeksi. Alue tulee suunnitella siten, että sen ominaispiirteet säilyvät ja uudisrakentaminen sopeutuu aluekokonaisuuteen.

Satakunnan maakuntakaavassa (Satakunnan maakuntakaava (lainvoima 2013) ja vaihemaakuntakaava 2 (2019)) aluetta koskee merkinnät edellä mainitusta valtakunnallisesti merkittävästä rakennetusta kulttuuriympäristöstä (kh1; Niinisalon kasarmialue) ja maakunnallisesti merkittävästä rakennetusta kulttuuriympäristöstä (kh2; Niinisalon varuskunta-alue)

Suunnittelumääräys: Kohteen ja siihen olennaisesti kuuluvan lähiympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kohteen kulttuuri-, maisema-, luonto- ja ympäristöarvot sekä huolehdittava, ettei toimenpiteillä ja hankkeilla vaaranneta tai heikennetä edellä mainittujen arvojen säilymistä.

Satakuntaliitto käynnisti keväällä 2022 maakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen päivitysinventoinnin. Tavoitteena selkeyttää voimassa olevassa Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 osoitettujen maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen kohdevalintoja ja aluerajauksia sekä johdonmukaistaa edellisten suhdetta muihin kulttuuriperinnön vaalimista käsitteleviin merkintöihin (RKY, maisema-alueet).

Luetteloa on myös täydennetty modernin rakennusperinnön osalta. Inventointiaineistoa hyödynnetään ensisijaisesti Satakunnan maakuntakaavan 2050 tausta-aineistona. Kulttuuriympäristöjen päivitysinventoinnissa Kankaanpään maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt osiossa on 14 kohdetta, joista yksi on Niinisalon varuskunnan asuntoalue.

Hakijan esittämä selvitys alueesta, hakemuksen perustelut ja arvio hankkeen keskeisistä vaikutuksista:

Liite, Poikkeamislupahakemuksen perustelut

Valmistelussa todettu:

Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 (2019)

Alue on osoitettu aluemerkinällä kh1 ja siihen liittyvässä suunnittelumääräyksessä mainitaan muun muassa: *Kohteen ja siihen olennaisesti kuuluvan lähiympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kohteen kulttuuri-, maisema-, luonto- ja ympäristöarvot sekä huolehdittava, ettei toimenpiteillä ja hankkeilla vaaranneta tai heikennetä edellä mainittujen arvojen säilymistä.*

Alueen kaikki rakennukset on suojeltu vuonna 2007 hyväksytyssä asemakaavassa kohdemerkinnällä sr-5: Suojeltava rakennus Maankäyttö- ja rakennuslain 57:n nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa. Rakennukseen tehtävien muutos ja korjaustoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että rakennustaiteellinen ja kulttuurihistoriallinen luonne säilyy. Ennen rakennusta muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee Satakunnan museolle varata tilaisuus lausunnon antamiseen. Korttelille, jossa purettavaksi aiotut rakennukset sijaitsevat, on osoitettu asemakaavassa merkintä AK/s-1: Asuinkerrostalojen korttelialue, jolla ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää.

Poikkeamishakemuksesta on pyydetty lausunnot Satakunnan Museolta, Satakuntaliitolta ja ELY-keskukselta, lausunnot eivät puolla poikkeamisen myöntämistä.

MRL 171 §:n mukaan lupaa poikkeamiseen ei saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Poikkeaminen vaatii myös erityisen syyn.

Poikkeamishakemuksessa esitetyistä perusteluista huolimatta poikkeamisen edellytykset eivät täyty. Rakennuksen ei ole todettu olevan korjaamattomissa eikä rakennuksen ulkoasuun liittyviä kohteen arvoja ole menetetty. Rakennus ei myöskään ole vaaraksi ympäristössään, vaikka se

ei ilman kunnostusta soveltuisikaan asumiseen. Rakennuksen purkaminen vaikuttaisi merkittävästi kasarmialueen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuuteen. Hakija hakee myös viereisen Kotitie 13 Poikkeamislupaa purkamiselle.

Poikkeamislupahakemuksen asian kanssa saman aikaisesti on vireillä viereiselle alueelle Kotitien jatkeen pohjoispuolelle sijoittuvien 1950-luvulla rakennettujen ns. Selvaag-talojen koko rakennuskantaa koskeva purkulupahakemus. Vireillä olevien purkamishankkeiden toteutuessa valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöjen arvoihin kohdistuvat yhteisvaikutukset heikentäisivät alueiden kulttuuriympäristön arvoja merkittävästi.

Liitteet:

Poikkeamislupahakemuksen perustelut

ELY-keskuksen lausunto

Satakunnan Museon lausunto

Satakuntaliiton lausunto

Asemapiirros

Päätöslomake

Ote asemakaavasta

Esittelijä	Kaupunkisuunnittelutulosalueen johtaja Ilkka Vainionpää
Päätösehdotus	Kaupunkisuunnittelulautakunta antaa hakemuksen liitteenä olevan kielteisen poikkeamispäätöksen.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotus.
Täytäntöönpano	Kruunuasunnot Oy Varsinais-Suomen ELY-keskus
Lisätietoja antaa	Kaupunkisuunnittelutulosalueen johtaja Ilkka Vainionpää 044 577 2751
