



Kankaanpään kaupunki  
Kaupunkisuunnittelu  
kirjaamo.kaupunkisuunnittelu@kankaanpaa.fi

Viite: Lausuntopyyntö 8.4.2024

## **Lausunto: poikkeamislupa ja purkamislupa, Kruunuasunnot Oy, Kotitie 13 ja 17, Kankaanpää**

Kankaanpään kaupunki on pyytänyt Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) lausuntoa poikkeamislupahakemuksesta MRL 173 §:n mukaisesti, koska kyseessä on rakennussuojelun kannalta merkittävä kohde ja alue.

Poikkeamislupaa haetaan kahden vuosina 1948–49 rakennetun puukerrostalon purkamiseen kiinteistön 214-416-1-697 alueella. Rakennukset ovat osa alueen ns. Susitalojen ryhmää, jonka alun perin kuudesta rakennuksesta viisi on jäljellä, yhden rakennuksen tuhouduttua tulipalossa vuonna 2015. Hakemus koskee poikkeamista asemakaavan suojelumerkinnästä. Rakennukset ovat osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY), *Niinisalon kasarmisaluetta*.

Lupaa perustellaan rakennusten heikolla kunnolla ja siitä johtuvalla puutteellisella terveellisyydellä, turvallisuudella ja energiatehokkuudella, korkeilla korjaamiskustannuksilla, käyttötarpeen puutteella, ja sillä, että alueen vastaavista rakennuksista osa säilyisi. Hakemuksessa mainitaan, että rakennusten myynti vapailla markkinoilla olisi myös haasteellista siksi, että rakennukset sijaitsevat varuskunta-alueella. Rakennukset eivät kuitenkaan ole nykyisen kasarmialueen sisällä, vaikka kuuluvat samaan varuskunta-alueen rakennuskantaan ja sijaitsevat nykyisen varuskunnan läheisyydessä.

Rakennuksista on tehty kuntotutkimus vuonna 2021. Silloin rakennuksissa on todettu merkittäviä vaurioita, mutta niitä ei kuitenkaan todettu korjauskelvottomiksi. Ne eivät myöskään sellaisenaan ole vaarallisia.

Rakennuksia ja saman tien varrella olevia Selvaag-taloja (kolmetoista kerrostaloa, Kotitie 6) koskien on järjestetty katselmus ja neuvottelu ELY-keskuksen, Satakunnan Museon, Kankaanpään kaupungin ja rakennusten omistajien kesken 26.1.2022. ELY-keskus on lausunut taloja koskevaan purkamislupahakemukseen 28.10.2022.

Turun hallinto-oikeuden lainvoimainen päätös (1012/2023; 2.11.2023) toteaa, ettei Susitalojen purkamiseen voida myöntää lupaa ennen kuin on myönnetty MRL 171 §:n mukainen poikkeamislupaa suojelumääräyksestä, sillä asemakaavan suojelumääräyksen mukaan kyseisiä rakennuksia ei

saa purkaa eikä ole määritelty edellytyksiä, joiden täytyessä purkaminen on sallittua.

## SUUNNITTELUTILANNE

Rakennukset ovat osa valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY) *Niinisalon kasarmialue*. Yhtenä alueen valtakunnallisen arvon perusteena on hyvin säilynyt valikoima aikakauden tyyppitaloja, mukaan lukien alueen RKY-kuvauksessa listatut Susitalot. Susitalot on alueen rakennusinventoinnissa arvioitu historiallisesti ja maisemallisesti merkittäviksi, ja ne muodostavat yhtenäisesti rakennetun kokonaisuuden.

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.*

Kummatkin rakennukset on asemakaavassa suojeltu kolmen muun samanlaisen kerrostalon tavoin kaavamerkinnällä *suojeltava rakennus* (sr-5), 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.*

Alueen erityisarvot on tunnistettu myös *Kankaanpään taajamien osayleiskaavassa* (1992, oikeusvaikutukseton), jossa alueella on merkintä *Puolustusvoimien alueeseen, jolla ympäristö säilytetään*. Satakunnan maakuntakaavassa (*Satakunnan maakuntakaava* (lainvoima 2013) ja *vaiHEMAKUNTAKAAVA 2* (2019)) aluetta koskee merkinnät edellä mainitusta valtakunnallisesti merkittävästä rakennetusta kulttuuriympäristöstä (kh1; *Niinisalon kasarmialue*) ja *maakunnallisesti merkittävästä rakennetusta kulttuuriympäristöstä* (kh2; *Niinisalon varuskunta-alue*) kaavamääräyksineen. Alueen läheisyydessä kulkee historiallinen tie (ht; *Kankaanpää*) ja merkintä ampuma- ja harjoitusalueen melualueesta (55 dB). Alue kuuluu myös *taajamatoimintojen alueeseen* (A; *Niinisalo*) ja *tärkeään vedenhankintaan soveltuvaan pohjavesialueeseen* (pv; *Hietaharjunkangas*).

**ELY-KESKUKSEN KANNANOTOT**

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 ELY-keskus katsoo, etteivät poikkeamisen edellytykset täyty. Rakennusten ei ole todettu olevan korjaamattomissa eikä rakennusten ulkoasuun liittyviä kohteen arvoja ole menetetty. Rakennukset eivät myöskään ole vaaraksi ympäristössään, vaikka ne eivät ilman kunnostusta soveltuisikaan asumiseen. Niiden purkaminen vaikuttaisi merkittävästi kasarmialueen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuuteen.

Poikkeamisluvan perusteluissa viitatu oikeustapaukset (KHO:2009:67 ja KHO:2021:82) eivät myöskään ole hakemuksen tilanteen kannalta relevantteja: ensimmäisenä mainitussa tapauksessa kaavamääräyksessä on mainittu pakottava syy purkamisen edellytyksenä ja toinen tapaus koskee rakennuksia, joiden suojelua ei ollut ratkaistu asemakaavassa ja jotka eivät myöskään kuuluneet RKY-alueeseen. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan mainittuja oikeustapauksia ei voi pitää ohjeena nyt kyseessä olevassa asiassa.

Kuten ELY-keskus on kyseisten rakennusten purkamislupaa koskevassa lausunnossaan (VARELY/5321/2022; 28.10.2022) todennut, mahdollinen suojelumerkinnän poisto RKY-alueella tulee tutkia kaavamuutoksella. Asemakaavoituksessa voidaan selvittää suojelun poistamista, mutta jos suojeluarvojen katsotaan olevan tallella, on mahdollista, että suojelun poistamisen edellytykset eivät täyty edes kaavaprosessissa.

ELY-keskus katsoo, että poikkeamisen edellytykset eivät täyty, eikä näin ollen puolla poikkeamisluvan myöntämistä.

Yksikön päällikkö

Risto Rauhala

Ylitarkastaja

Johanna Junnila

**Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.**

Tiedoksi

Satakuntaliitto  
Satakunnan Museo

Tämä asiakirja VARELY/614/2024 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/614/2024 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Junnila Johanna 07.05.2024 09:18

Ratkaisija Rauhala Risto 07.05.2024 09:18