

Kankaanpään kaupunki
Kaupunkisuunnittelu
kirjaamo.kaupunkisuunnittelu@kankaanpaa.fi
ilkka.vainionpaa@kankaanpaa.fi

viite: Lausuntopyyntöne 26.4.2024

LAUSUNTO KRUUNUASUNNOT OY:N POIKKEAMISLUPAHAKEMUKSEEN KOSKIEN 2. KANKAANPÄÄN KAUPUNGIN 21. KAUPUNGINOSASSA (NIINISALO) OSOITTEESSA KOTITIE 13-17 SIJAITSEVAN KAHDEN PIENKERROSTALON PURKAMISTA

Asia

Kankaanpään kaupunki on pyytänyt Satakuntaliiton lausuntoa Kruunuasunnot Oy:n poikkeamislupahakemuksesta (MRL 173 §) koskien Niinisalossa kiinteistöllä 214-416-1-702 sijaitsevia vuosina 1948-49 valmistuneita kaksikerroksisia asuinkerrostaloja. Rakennukset sijoittuvat valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (Niinisalons kasarmisalue) ja ovat myös maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä. Rakennusten omistajan jättämän hakemuksen mukaan purkamislupaa haetaan suojellun, mutta heikkokuntoisten ja asuinkäytöstä poistettujen kahden pienkerrostalon purkamiselle.

Suunnittelutilanne

Kotitien varren pienkerrostalot sijoittuvat Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 osoitettuun *Niinisalons varuskunnan asuntoalue* nimiseen maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön alueelle ja valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueelle. Merkintöjen yhteisen suunnittelumääräyksen mukaan: *Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisluonne siten, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä ja kehittämistä mukaan lukien avoimet viljelyalueet. Kaikista aluetta tai kohdetta koskevista suunnitelmista ja hankkeista, jotka oleellisesti muuttavat vallitsevia olosuhteita, tulee museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen. 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.*

Poikkeamishakemuksen kohteena olevien rakennusten kiinteistöllä on voimassa Kankaanpään kaupunginvaltuuston 26.5.2008 hyväksymä asemakaava, jonka aluerajaus vastaa melko tarkasti Niinisalons varuskunnan asuntoalueen maakunnallisesti merkittäväksi osoitetun kulttuuriympäristön arvoaluerajausta. Vuonna 2007 laaditussa rakennusinventoinnissa (Kankaanpää Niinisalons varuskunnan asuinalueen rakennusinventointi, 2007) todetun arvoluokan (A - suojeltava kohde) asemakaava-alueen kaikki asuinrakennukset, kuten myös Kotitien osoitteessa 13-17 sijaitsevat poikkeamislupahakemuksen mukaisesti purettavaksi aiotut asuinkerrostalot (nk. Susitalot) on osoitettu asemakaavassa suojeltavaksi rakennukseksi (sr-5). Asemakaavassa Susitalojen alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (korttelit 1060 ja 1061), jolla ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää (AK/s-1). Lisäksi korttelin

käyttötarkoituserityksessä viitataan asemakaavan yhteydessä erilliseen korttelikohtaisesti laadittuun rakentamistapaohjeistoon: *Ympäristön ja rakennusten hoidossa tulee huomioida maisemalliset ja arkkitehtoniset arvot rakentamistapaohjeiden mukaisesti.*

Satakuntaliiton kannanotot

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 32 §:n mukaan maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella muutoin kuin 1 momentissa tarkoitetun kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta. Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava maakuntakaava huomioon, pyrittävä edistämään kaavan toteuttamista ja katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta kaavan toteuttamista (MRL 32§ 2 mom.).

Susitalojen purkamista mahdollistavaa poikkeamislupahakemusta käsiteltäessä ja MRL:n 171 § mukaisia poikkeamisluvan myöntämisen edellytyksiä arvioitaessa tulee ottaa huomioon Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 merkinnät ja suunnittelumääräykset.

Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 tausta-aineistona käytetyn Satakunnan rakennusperintö 2005 inventoinnissa *Niinisalon varuskunnan asuntoalueen* kuvauksessa ([y-pakki - Satakunnan rakennusperintö 2005 alue](#)) todetaan, että Niinisalon varuskunta-alueella on edustava valikoima yhtenäisesti rakennettuja asuntoalueita kolmelta vuosikymmeneltä. Vireillä olevan Satakunnan maakuntakaavan 2050 laadinnan tausta-aineistoksi laaditussa Satakunnan maakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen päivitys- ja täydennysinventoinnissa (2023, Ramboll Finland Oy) *Niinisalon varuskunnan asuntoalue* on vuoden 2005 inventoinnin mukaisin rajauksin edelleen todettu edustavan maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Päivitysinventoinnin arvioinnin ([y-pakki - Satakunnan rakennusperintö 2023 alue](#)) mukaan valtakunnallisesti merkittävän funktionalistisen kauden varuskunta-alueen yhtenäisellä asuntoalueella on historiallisia, rakennushistoriallisia ja maisemallisia arvoja.

Arvoalueen rakennuskannan 1940-luvun kerrostumaa edustavat pelkästään Susitalot, jotka vuoden 2007 inventoinnin arvion perusteella muodostavat yhtenäisesti rakennetun kokonaisuuden. Kuten rakennusinventoinnissakin todetaan, Kotitien ja siihen viistoon risteävän Asuntotien varrelle etelä-pohjois-suuntaisesti tasaisin välein sijoitettujen, Susitalojen osalta korostuu niiden maisemallisen arvon lisäksi varuskunnan asuntorakentamisen kehitysvaiheita ilmentävä historiallinen arvo. Mikäli Kotitien läntisen osan varrelta Susitalot puretaan asuinkerrostalojen korttelialueelta 1060 häviäisi kaikki suojellut rakennukset ja Susitaloista jäisi jäljelle enää kolme kappaletta viereisellä Asuntotien varrella.

Poikkeamislupahakemuksen asian kanssa saman aikaisesti on vireillä viereiselle alueelle Kotitien jatkeen pohjoispuolelle sijoittuvien 1950-luvulla rakennettujen ns. Selvaag-talojen koko rakennuskantaa koskeva Kakepari Oy:n purkulupahakemus. Vireillä olevien purkamishankkeiden toteutuksessa valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöjen arvoihin kohdistuvat yhteisvaikutukset heikentäisivät alueiden kulttuuriympäristön arvoja merkittävästi. Satakuntaliitto yhtyy nyt käsiteltävän poikkeamislupahakemuksen osalta Satakunnan Museon ja Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunnoissa esitettyihin kannanottoihin, että historiallisesti kerroksellisella valtakunnallisesti merkittävällä asuinalueella kulttuuriympäristöarvojen säilymisen kysymykset, rakennusten purkamisedellytykset sekä mahdollinen uusi maankäyttö voidaan asianmukaisella tavalla tarkastella arvoaluetta koskevan asemakaavamuutoksen puitteissa.



Satakuntaliitolla ei ole Satakunnan maakuntakaavan, Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 nojalla muuta lausuttavaa Kruunuasunnot Oy:n poikkeamishakemuksesta.

SATAKUNTALIITTO

Tiedoksi: Satakunnan Museo
Varsinais-Suomen ELY-keskus

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu asianhallintajärjestelmässä. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta kirjaamo@satakunta.fi