

Poikkeamislupa 25-0014-POI, Asemakaavalla suojellun seurakuntakeskuksen purkaminen, kiinteistöllä 249-410-9-3

EL 15.04.2025 § 31

152/10.03.02/2025

Valmistelija	Rakennustarkastaja Mia Maula, mia.maula(at)keuruu.fi, p.040 610 5562 Kaupunkikehityspäällikkö Timo Määttä, timo.maatta(at)keuruu.fi, p. 0400 763 995
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.
Esittelijä	Elinvoimajohtaja Määttä Timo
Päätösehdotus	Lautakunta myöntää poikkeusluvan rakennuksen purkamiselle. Perustelut: Tämän 1973 rakennetun rakennuksen purkaminen ei vaaranna alueen kirkkoarkkitehtuuria eikä rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Purkaminen avaa Kippavuorentien päätenäkymäksi kirkon, joten purkamisella on myös arkkitehtoonisesti myönteistä merkitystä. Purkaminen ei vaaranna asemakaavan toteuttamista, eikä heikennä alueen valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Kuntotutkimuksen mukaan rakennuksessa on merkittäviä kosteus- ja mikrobivaurioita. Ottaen huomioon Keuruun vähenevän asukasmäärän ja tyhjien tilojen runsauden niin, rakennuksen korjauskustannukset nousisivat kohtuuttomiksi. Kosteus- ja mikrobivaurioisena, käyttämättömänä rapistuva rakennus heikentää valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, joten se sen purkaminen on perustelua.
Selostus	Kiinteistö Kippavuorentie 16, 42700 Keuruu Kiinteistötunnus 249-410-9-3 Kiinteistön pinta-ala 1,66 ha Toimenpide/poikkeaminen Seurakuntakeskuksen purkaminen Poikkeamista haetaan asemakaavan suojelumääräyksestä. Hakemus ja sen perustelut Kiinteistön omistaja hakee poikkeamislupaa asemakaavan suojelumääräyksestä. Kiinteistön omistaja hakee seurakuntakeskuksen purkamista, joka on asemakaavalla suojeltu rakennus. Kuntotutkimuksen mukaan seurakuntakeskuksessa on merkittäviä kosteus- ja mikrobivaurioita. Korjauskustannusarvio rakennukselle on 4 143 974 euroa. Käyttöaste on vähentynyt vuosien varrella ja Kamanan (Kangasmannilantie 4) jäädessä tyhjilleen saimme siirrettyä seurakuntakeskuksesta toiminnan tähän historiallisesti arvokkaaseen rakennusympäristöön. Seurakuntakeskuksen

purkamisesta on pidetty kuulemistilaisuus seurakuntalaisille 11.12.2023. Seurakuntakeskuksen purkamisen myötä kirkko saisi paremmat ja tilavammat pysäköintitilat.

Kaavatilanne

Rakennuspaikka sijoittuu Kippavuoren asemakaavan YK/s-1 alueelle. Kaava on astunut voimaan 22.12.2021. Seurakuntakeskus on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi.

Rakennuspaikka ja ympäristö

Seurakuntakeskus sijaitsee Keuruun vanhan keskustan valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä (RKY). Rakennuspaikan piha-alueella on kirkko 1200 k-m² ja seurakuntakeskus 1605 k-m².

Lausunnot

Poikkeamislupahakemuksesta on saatu lausunnot Keski-Suomen museolta 26.3.2025 sekä Keski-Suomen ELY-keskukselta 27.3.2025.

Keski-Suomen ELY-keskus on lausunut seuraavaa 27.3.2025:

"Seurakuntakeskus sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaassa rakennetussa kulttuuriympäristössä. Seurakuntakeskus on suojeltu asemakaavalla, joka on saanut lainvoiman neljä vuotta sitten. Asemakaava on siten varsin uusi ja ajanmukainen. Seurakuntakeskuksesta on laadittu kuntotutkimuksia asemakaavoituksen tausta-aineistoksi vuonna 2019, joiden perusteella ei ole todettu, että rakennusta ei voitaisi asemakaavalla suojella. Vuonna 2023 laadittu kuntotutkimus ei tuo sellaista lisätietoa rakennuksen kunnosta, jonka perusteella rakennuksen peruskorjaaminen johtaisi rakennuksen suojeluarvojen menetykseen.

Edellä olevan perusteella Keski-Suomen ELY-keskus katsoo, että poikkeamislupaa asemakaavan suojelumääräyksestä seurakuntakeskuksen purkamiseksi ei voi myöntää. Poikkeamisluvan myöntäminen aiheuttaisi rakentamislain 57 § 2 mom. mukaisesti haittaa asemakaavan toteuttamiselle ja vaikeuttaisi rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista."

Keski-Suomen museon 26.3.2025 lausunnosta:

"Keski-Suomen museo katsoo, että rakennusta koskevissa kuntotutkimuksissa, ei ole osoitettu rakennuksessa sellaisia vaurioita tai ongelmia, joita ei voitaisi korjata kohtuullisin toimenpitein samalla säilyttäen rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot.

Keski-Suomen museon näkemyksen mukaan rakennuksen suojelun ratkaiseminen edellyttää asemakaavan muutosta, jossa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja erilaiset suojelun lähtökohdat, kuten asemakaavan yleismääräyksen mukaiset ominaisuudet, tulevat huomioiduiksi. Suojelun poistamiselle tulee olla erityisen painavat perusteet, joilla voidaan osoittaa

kulttuurihistoriallisen merkittävyyden oleellinen heikentyminen. Keski-Suomen museo ei puolla poikkeamista rakennussuojelumääräyksestä.”.

Lausunnot ovat kokonaisuudessaan päätöksen liitteenä.

Naapurien kuuleminen

Rakennusvalvonta on kuullut kiinteistön rajanaapurit. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta. Lupahakemuksen vireilletulosta on lisäksi kuulutettu lehdessä sekä viranomaisen verkkosivuilla.

Poikkeamisvalta ja edellytykset poikkeamisluvan myöntämiselle

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja rakentamislaitaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Rakentamislain (RakL) 57 §:n mukaan poikkeamislupaa ei saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Keuruun hallintosäännön 30 §:n mukaan Elinvoiman ja asuinympäristön lautakunta päättää rakentamislain 57 §:ssä säädettyistä poikkeamisluvista, lukuun ottamatta asemakaava-alueella (ei koske ranta-asemakaavoja) tapahtuvia käyttötarkoituksen muutoksia.

Kaupunkikehityspäällikön valmistelu

Keuruun seurakuntakeskus on rakennettu 1973 ja sen on suunnitellut arkkitehti Erkko Virkkunen. Seurakuntakeskus täydentää hyvin kirkon viereistä rakentamista ns. kirkkoaidan jatkeena, yksinkertaisena portti-rakennuksena, korostaen kirkon monimuotoisuutta. Toisaalta rakennus haittaa kirkon näkymistä Kippavuorentien jatkeena. Yksittäisenä rakennuksena seurakuntakeskuksen rakennuksella ei olisi rakennustaiteellista merkitystä. Alueen valtakunnallinen rakennussuojelullinen merkittävyys on rautatieaseman, pappilan ja kahden kirkon muodostamassa kokonaisuudessa. Seurakuntakeskus on paljon uudempaa rakennuskantaa, joka toisaalta lisää kerroksellisuutta, mutta on arkkitehtuuriltaan yksittäinen rakennus.

Alueen viimeisimmässä kaavoitusvaiheessa ei ole ollut tiedossa rakennuksen heikko kunto. Kaavoitusvaiheen jälkeen tehdyn kuntotutkimuksen mukaan seurakuntakeskuksessa on merkittäviä kosteus- ja mikrobivaurioita. Ottaen huomioon Keuruun vähenevän

asukasmäärän tyhjen tilojen runsauden, rakennuksen korjauskustannukset nousisivat kohtuuttomiksi.

Tämän yksittäisen 1973 rakennetun rakennuksen purkaminen ei vaaranna alueen rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Purkaminen avaa Kippavuorentien päätenäkymäksi kirkon, joten purkamisella on myös rakennustaiteellisesti myönteistä merkitystä. Purkaminen ei vaaranna asemakaavan toteuttamista, eikä heikennä alueen valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

Rakennustarkastajan valmistelu

Kyseessä on kaavalla suojeltu seurakuntakeskus, joka sijaitsee Kippavuoren asemakaava-alueella. Kaava on astunut voimaan vuonna 2021. Tätä edeltävässä asemakaavassa kyseistä rakennusta ei ollut kaavalla suojeltu.

Kuntotutkimusraporteissa vuodelta 2019 lukee, että tutkimukset on tehty rakennuksen peruskorjausta varten ja korjausten yhteydessä tultaisiin muuttamaan rakennuksen vesikaton muotoa. Kuntotutkimuksissa oli jo tuolloin ilmennyt mikrobi- ja kosteusvaurioita useissa rakennusosissa ja rakennus vaatisi laajamittaista peruskorjausta. Rakennukselle haettiin vuonna 2021 rakennuslupaa vesikattomuutokselle ja korjauksille. Keski-Suomen museo ei puoltanut 24.8.2021 lausunnossaan vesikaton muuttamista. Lupahakemuksesta lopulta luovuttiin ennen varsinaista päätöksentekoa.

Rakentamislain 140 §:n mukaisesti rakennuksen omistajan on pidettävä rakennus ympäristöineen sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisuuden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset. Kaavassa suojellun rakennuksen omistajan on rakennuksen käytössä ja kunnossapitamisessa lisäksi otettava huomioon rakennussuojelusta johtuvat vaatimukset heikentämättä rakennuksen turvallisuuteen tai terveellisyyteen liittyvää ylläpitoa.

Rakentamislaki 141 §: "Jos rakennuksen omistaja laiminlyö kunnossapitovelvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen tai sen osan korjattavaksi tai rakennuksen ympäristön siistittäväksi. Jos rakennuksesta tai sen osasta on ilmeistä vaaraa terveellisyydelle tai turvallisuudelle, rakennusvalvontaviranomaisen on kieltettävä rakennuksen tai sen osan käyttäminen tai määrättävä rakennus tai sen osa purettavaksi."

Kuntotutkimusraportissa 2023 on havaittu edellisten kuntotutkimusten jälkeen uusia ja/tai levinneitä vaurioita useissa rakennusosissa. Rakennus vaatisi laajaa peruskorjausta ja rakennusosien uusimista. Rakenteissa on selvää mikrobikasvua ja kosteusvaurioita. Muun muassa rakennuksen alapohjarakenteet, maanvastaiset seinärakenteet, vesikatto, yläpohja, sadevesi- ja salaojajärjestelmä sekä ilmanvaihtojärjestelmä tulisi peruskorjata tai

uusia kokonaan. Rakennus ei täytä rakentamislain 140 §:n mukaisia terveellisyyden, turvallisuuden eikä käyttökelpoisuuden vaatimuksia. Rakennuksesta on ilmeistä vaaraa terveellisyydelle. Rakennus ei ole rakennusvalvonnan tietojen mukaan käytössä, eikä sitä voida ottaa käyttöön nykytilassa.

Rakennuksen kunto on huono. Korjauskustannuksia voidaan pitää kohtuuttomina ja näin mittavat rakenteiden korjaukset ja uusimiset voivat johtaa joka tapauksessa suojeleuarvojen menettämiseen. Rakennustarkastaja puoltaa poikkeamisen myöntämistä edellä mainituin perusteluin.

Sovelletut oikeusohjeet: Rakentamislaki 57 §, 140 §, 141 §