

Vastaanottaja
Kaskisten kaupunki

Asiakirjatyyppi
Rakennusinventointi

Päivämäärä
1.2.2023

KASKINEN

**VI–VIII KAUPUNGINOSIEN ASEMAKAAVAN MUUTOS,
RAUTATIEALUE**



SISÄLTÖ

1.	JOHDANTO	2
1.1	Inventoinnin menetelmät ja vaiheet	2
1.2	Inventointikohteiden sijainti	2
2.	KASKISTEN HISTORIA JA RUUTUKAAVA	3
3.	ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET JA PÄÄTÖKSET	6
3.1	Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö RKY2009	6
3.2	Rautatiesopimus 1998	7
3.3	Pohjanmaan inventointi 2008	7
3.4	Rakennetun ympäristön selvitys 2007	7
3.5	Kaavoitustilanne	7
4.	INVENTOINTI	10
4.1	Inventoinnin periaatteet ja kohdevalinta	10
4.2	Rakennusten historia	10
4.3	Suosituks	11
4.4	Valokuvat	12
5.	LÄHTEET	12

Liitteet:

Liite 1: Kohdekortit

1. JOHDANTO

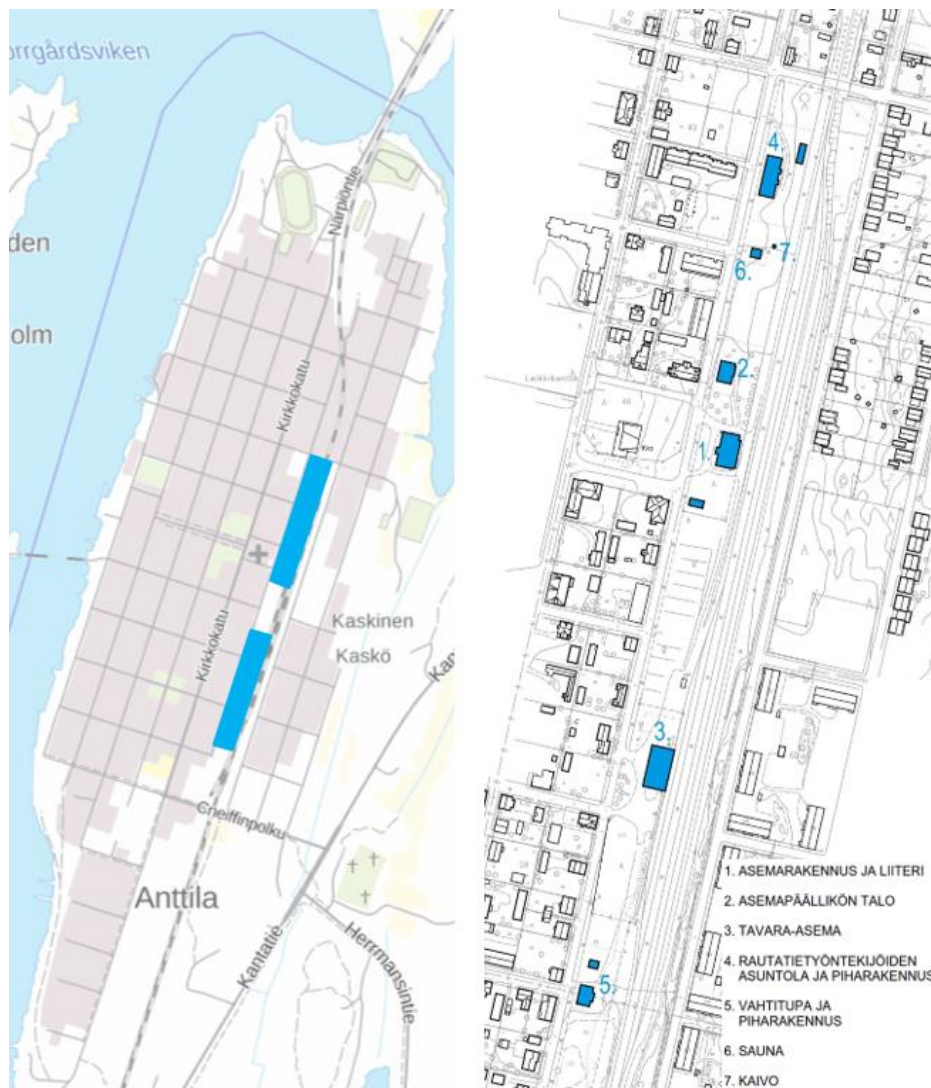
Kaskisten rautatieaseman alueen asemakaavamuutoksen yhteydessä on selvitetty alueen rakennuksia alkuvuodesta 2019 (Ramboll Finland Oy). Tietoja on täydennetty rakennusinventoinnilla 2021–2022. Inventoinnin on laatinut Kaskisten kaupungin toimeksiannosta Ramboll Finland Oy:n Seinäjoen toimisto. Inventointiin sisältyi kohteiden kulttuurihistoriallisten merkitysten alustava arviointi, jossa huomioitiin rakennushistoriallinen, historiallinen ja maisemallinen arvo. Inventoinnista ja sen pohjalta tehdystä alustavasta arvioinnista ovat vastanneet inventoija rakennusarkkitehti, rakennusinsinööri Tanja Tarkkanen sekä inventoinnin ohjaajana toiminut TkK (arkkitehtuuri) Juha-Matti Märijärvi.

1.1 Inventoinnin menetelmät ja vaiheet

Inventoinnista tiedotettiin kiinteistön haltijoita elokuussa 2021. Maastotyöt tehtiin elokuussa 2021. Maastokäynnille osallistui inventoija Tanja Tarkkanen ja alueellisen vastuumuseon rakennustutkija Annika Harjula-Eriksson. Kohteet kuvattiin ja havainnot kohteista ja ympäristöstä kirjattiin ylös. Osasta kohteita saatiin haastattelutietoa. Asemarakennuksessa ja asemapäällikön talossa otettiin myös sisäkuvia. Maastokäynnin yhteydessä huomioitiin lähialueen rakennuskanta, kaupunkikuva sekä yhtenäisinä hahmotettavia kokonaisuuksia. Lähdeaineistona käytettiin alueelta aikaisemmin tehtyjä tutkimuksia, karttoja, piirustuksia sekä valokuvia. Inventointikohteista ja alueesta laadittiin inventointikortit (liite 1).

1.2 Inventointikohteiden sijainti

Inventointialue sijaitsee Kaskisten kaupungin keskustassa. Länsipuolella kulkee Vuorikatu, pohjoispuolella Pyhän Eskilin katu sekä itäpuolella Suupohjan rata ja Roopertinkatu. Suunnittelualueen inventointikohteet on esitetty inventointikohdekartalla.



Kuva 1. Vasemmalla on esitetty sinisellä inventointialueen rajaustakartalla (©MML) ja oikealla inventointikohteet numeroituna pohjakartalla (Kaskisten kaupunki).

2. KASKISTEN HISTORIA JA RUUTUKAAVA

Vuonna 1765 perustetun Kaskisten kaupungin ruutukaava-asemakaavan laati Carl Johan Cronstedt vuonna 1767. Kaupunkikehitys ei kuitenkaan edennyt suunnitellusti. Korttelit rakentuivat hitaasti ja pienimittakaavaisilla rakennuksilla. Myöhemmässä kaupunkisuunnittelussa ovat säilyneet pääpiirteet 1800-luvun suunnitelmasta. Suunnitelmiin muutoksena oli mm. rautatie sekä rautatien itäpuolelle kortteileita. Alla olevassa oikeanpuoleisessa kuvassa on merkitty keltaisella rakennetut tontit (kartalla vuosiluku 1785). Rautatie valmistui 1913 ja samaan aikaan rakennettiin myös rautatiealueen rakennuskanta. Alueella oli monipuolisesti erilaisia asematoimintaa palvelevia rakennuksia, kuten asemarakennuksia sekä rautatiehenkilöstön asuinrakennuksia piharakennuksineen. Rautatien rakentamisen myötä myös lähialueelle tuli uutta rakentamista. Henkilöjunaliikenne Kaskisiin säilyi vuoteen 1956. Nykyään rautatierakennukset ovat yksityisessä käytössä asuinrakennuksina ja yritysten toimitiloina. Osa rakennuksista on tyhjillään.

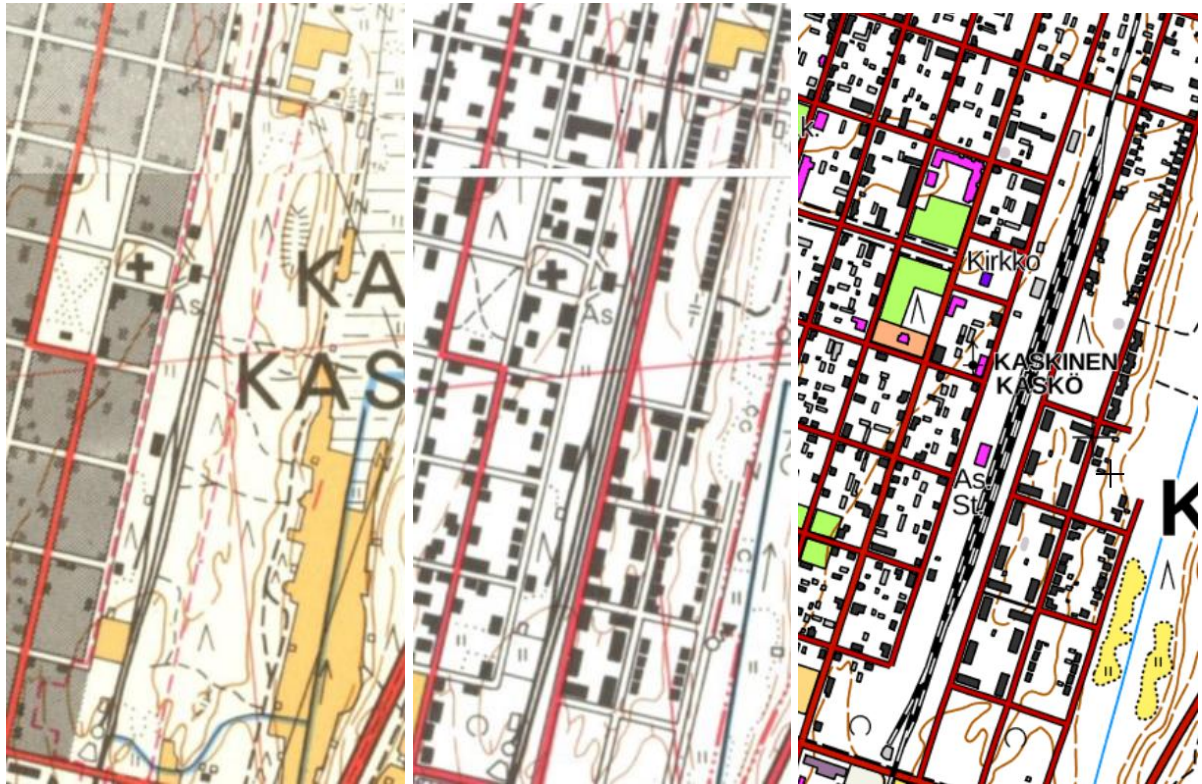


Kuva 2. Vasemmalla ote Kaskisten 1. asemakaavasta v. 1767 (Cronstedt, *Ars Suomen taide* 2) ja oikealla ote asemakaavasta, johon on jo tuotu rautatien linjaus (Kaskö stad).

Vuorikadun merkitys väylänä kasvoi 1950-luvulta 1970- ja 1980-luvuille tultaessa, kun Vuorikadun länsipuolelle rakennettiin kerrostaloja ja rivitaloja ja Vuorikadun eteläosien omakotiasutus täydentyi. Lähialueille radan itäpuolelle Roopertinkadun varteen rakennettiin 1970-luvun puolivälin jälkeen omakotiasutusta ja pienkerrostaloja. Rautatiealueen eteläiset osat säilyivät monin paikoin avoimina 1950-luvulle saakka. Asuinrakennusten pihapiirien läheisyydessä oli puustoa.



Kuva 3. Asemakaavaote Kaskisten asemakaavasta v. 1978 (Kaskisten kaupungin arkisto).



Kuva 4. Peruskartat vuodelta 1970 ja 1986/1987 ja 2021 (Peruskartta © MML).

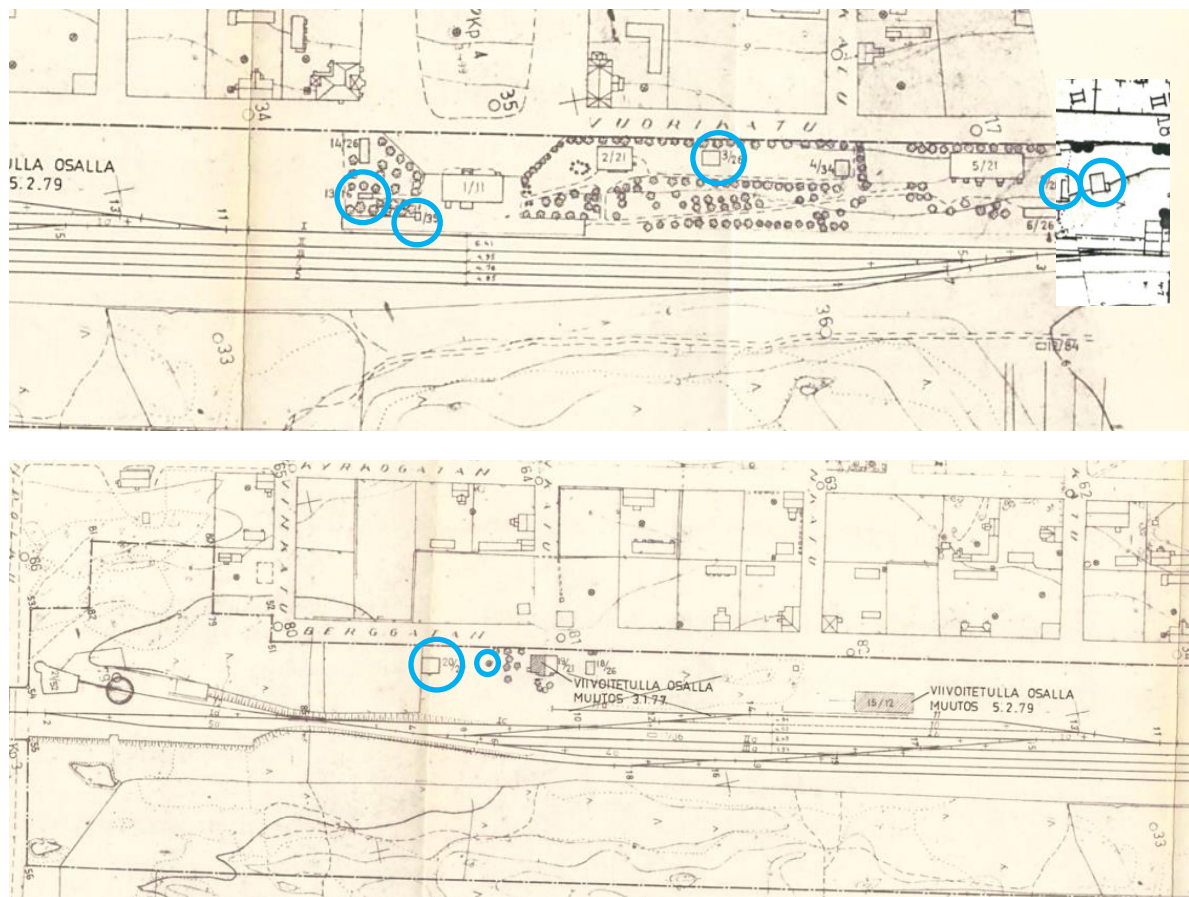


Kuva 5. Ilmakuvat vuosilta 1950, 1995 ja 2021 (Historialliset ilmakuvat © MML).

Rautatiealueen rakennukset rakennettiin rautatien perustamisen aikoihin 1910-luvulla. Alueelta on poistunut rakennuksia (asuinrakennuksia, sauna, käymälä, varasto ja kaivo). Jäljellä on kuitenkin vielä laaja ja monipuolinen rakennuskanta. Rakennukset sijoituivat hiukan ruutukaavan mukaista rakentamista etäämmälle Vuorikadusta muodostaen lähes yhtenäisen radan suuntaisen harvan linjan, jossa on asuinrakennuksia, piharakennuksia ja sauna. Rautatien varteen sijoittui lähinnä asemarakennuksia ja veturitalli.



Kuva 6. Poistuneita rakennuksia. Sauna ja kaivo sijaisivat vahtituvan eteläpuolelta (Kaskisten kaupungin arkisto).



Kuva 7. Poistuneita rakennuksia esitettynä tavara-aseman asemapiirroksen (1979) ja asemakaavaotteen 1978 koosteeseen. Ylinnä pohjoinen osa, alinna eteläinen osa (Kaskisten kaupungin arkisto).

3. ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET JA PÄÄTÖKSET

Kaskisten rautatiealueen rakennusten kokonaisuus on historiallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävä. Alue sisältyy laajempaan Kaskisten ruutukaava-alueeseen, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuri ympäristö (RKY2009), ja osa inventoitavista rakennuksista kuuluu Rautatiesopimuksella suojeltuun Kaskisten rautatieaseman aluekokonaisuuteen.

3.1 Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö RKY2009

Kaskisten ruutukaava-alue

”Kaskisten 1765 perustetun kaupungin ruutukaava kuvastaa hyödyn aikakauden talouspoliittisia tavoitteita. Puukaupungin rakenne, mittakaava ja vanhimmilta osiltaan 1700-luvulta periytyvä rakennuskanta ovat säilyneet poikkeuksellisen hyvin. Ruutuasemakaavan perusmuodot pää- ja poikkikatuineen sekä niiden varsilla olevat aukiosommitelmat ovat pysyneet kaupungin rakenteena.

Kaskinen ei kasvanut 1700-luvulla sille kaavailtuihin mittoihin. Kaupunkikuva ja -rakenne on jäänyt poikkeuksellisen väljäksi verrattuna muihin puukaupunkeihimme. Kaskisten kaupunkikuva ja -rakennetta leimaavat väljät tontit sekä niillä sijaitsevat eriaikaiset ja erikokoiset puiset asuinrakennukset. 1930- ja 1950-lukujen asuinrakennukset täydentävät kaupunkirakennetta. Avoimeen, paikoin hajanaiseen katutilaan vaikuttavat aitaamatta jätetyt tontit ja alueet. Kaupungille on ominaista myös tonteilla kasvavat suuret lehtipuut, jotka monin paikoin ulottuvat katutilaan luoden puutarhakaupunkimaisen tunnelman. Rautatieaseman alue on vanhan puukaupungin itäpuolella Vuorikadun varrella asemakaavan ruutukoordinaatistossa. Laajan alueen monipuolinen rakennuskanta on poikkeuksellisen yhtenäinen. Erityisen komea, myös sisätiloiltaan, on tyyllillisesti jugendia lähellä oleva, Thure Hällströmin suunnittelema asemarakennus vuodelta 1912.”

(Lähde rky.fi)

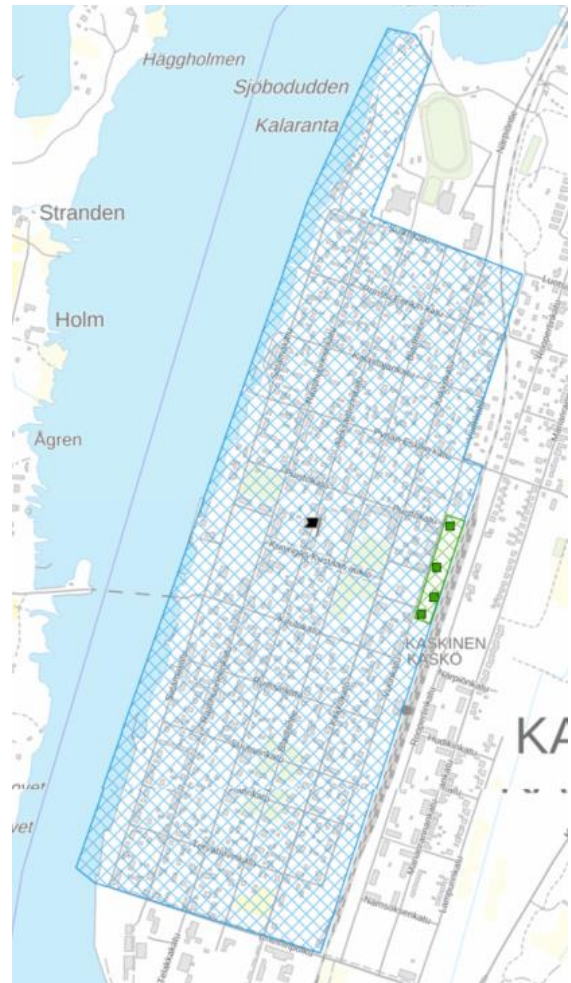
3.2 Rautatiesopimus 1998

Kaskisten rautatieasema

”Asema-alue sijaitsee vanhan puukaupungin itäpuolella Vuorikadun varrella. Laajan alueen monipuolinen rakennuskanta on poikkeuksellisen yhtenäinen. Erityisen komea on rakennustyylistään, erityisesti sisätiloiltaan, harvinainen asemarakennus.

Suojellut rakennukset ovat; asemapäällikön talo, asemarakennus, liiteri, sauna, tavara-asema.”

(Lähde, Kulttuuriympäristön palveluikkuna)



Kuva 8. Kaskisten ruutukaava-alue (RKY2009) (sininen) sekä Kaskisten rautatieaseman rautatiesopimuksen rajausta ja kohteita (vihreä) (Museovirasto.fi).

3.3 Pohjanmaan inventointi 2008

Rautatiealue ja asemarakennus on inventoitu Pohjanmaan maakunnallisessa inventoinnissa 2008 Pohjanmaan museon toimesta. Kioski-järjestelmässä ne ovat alue- ja kohdekorttina.

”Alue 21151 S.J:s banområde

Banområdet finns längs med Berggatan. På området finns bl.a stationsbyggnaden, bostadshus för personalen, godstågstation, lokstall, vaktstuga, bastu, brunn osv.

Kohde 30802 Stationshuset

Stationshuset är uppfört i jugendstil, enligt Thure Hällströms typritningar. Det är ett III klassens stationsområde. I anslutning till stationshuset finns lämningar kvar av den anlagda parken.”

(Lähde, Kioski-inventointijärjestelmä)

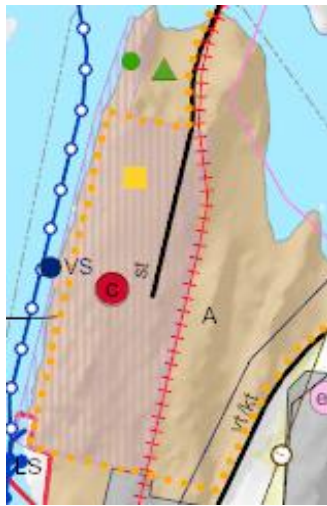
3.4 Rakennetun ympäristön selvitys 2007

Kaskisiin on laadittu yleiskaavatyön yhteydessä Perusselvitys Kaskisten rakennetun ympäristön osalta (Airix 2005/2006, täyd. 2007). Selvityksessä käsitellään rakennetun ympäristön kehitystä ja ominaispiirteitä Kaskisten keskustaaajamassa. Tarkastelu on tehty alueittain ja teittäin. Rautatiealueen rakennuskantaa on käsitelty Kuningas Kustaan aukion ja Vuorikadun yhteydessä.

3.5 Kaavoitustilanne

Maakuntakaava 2040

Pohjanmaan maakuntakaavassa 2040 Kaskisten ruutukaava-alue on osoitettu valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä.



Kuva 9. Vasemmalla ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040. Oikealla näkymä Kaskisten ruutukaava-alueelta Ruotsinkadulle tavara-aseman pihalta yli Vuorikadun (Ramboll 2021).



(RKY 2009) – Kaskisten ruutukaava-alue

Suunnittelumääräys: Jos alueelle osoitetaan aluevarausmerkintä, se määrittelee ensisijaisen maankäyttömuodon alueella. Alueiden käytössä on varmistettava, että kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Tarkemmassa suunnittelussa sekä rakentamisessa tulee ottaa huomioon rakennettu kulttuuriympäristö kokonaisuutena, sen erityispiirteet ja ajallinen kerroksellisuus siten, että siihen liittyvät arvot turvataan ja aluetta voidaan kehittää.



Matkailun ja virkistykseen kehittämisen alue

Aluetta tulee kehittää valtakunnallisesti ja kansainvälisesti kiinnostavana käyntikohdeena. Suunniteltaessa ja kehittäessä matkailuun ja virkistykseen liittyviä toimintoja tulee kiinnittää huomiota alueen erityispiirteisiin ja hyödyntää sen elämispotentiaalia. Saavutettavuutta tulee kehittää. Suunnittelussa, rakentamisessa ja muissa toimenpiteissä on huomioitava kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvot.

Yleiskaava ja asemakaava

Rautatiealueella on voimassa kaupunginvaltuuston 26.1.2012 hyväksymä oikeusvaikutteinen Kaskisten yleiskaava 2030. Yleiskaavassa alueelle ja lähiympäristöön on osoitettu pientalovaltaista asuntoaluetta (AP-2) ja rautatieliikenteen aluetta, missä ympäristö säilytetään (LR/s). Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön (va ja vaakaviivitus). Alueen itäpuolelle on osoitettu yhdysrata/sivurata/kaupunkirata.

Alueella on voimassa 10.4.1981 vahvistettu Kaskisten kaupungin I-IX kaupunginosien asemakaava. Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle on osoitettu rautatiealuetta (LR).



Kuva 10. Otteet Kaskisten osayleiskaavasta 2030 (vas.) ja Kaskisten kaupungin asemakaavayhdistelmästä (oik).

Yleiskaavan kaavamerkintöjä ja -määräyksiä

AP-2

Pientalovaltainen asuinalue.

Alueen asemakaavoituksessa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon Kaskisten valtakunnallisesti arvokas ruutukaava-alue sekä valtakunnallisesti arvokas asuinalue rakennuksineen. Kaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen sekä suojeltavan rakennuskannan säilyminen. Uudisrakentamisen tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Asemakaavaa laadittaessa on selvitettävä ja otettava huomioon rautatieliikenteen aiheuttama melu ja tärinä.

LR/s

Rautatieliikenteen alue, missä ympäristö säilytetään.

Rautatieasema-alueiden suojelusopimuksen tarkoittama alue. Kulttuurihistorian, kaupunkikuvan ja rautatieliikenteen historian kannalta arvokkaan rakennuskannan ja miljööön perusluonne säilytetään.



Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.

Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen. Uudisrakentamisen tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Uudisrakennusten tulee sopeutua koon, korkeuden, kattomuodon ja -kaltevuuden, julkisivun mittasuhteiden ja pintojen, ovien, ikkunoiden, rakennusaineiden, värityksen ja kattamisaineiden sekä yksityiskohtien puolesta ympäristön rakennuksiin. Alueen asemakaava tulee ajankäytännöllistä ja siihen liittyen laatia alueen rakennuskannasta kattava rakennusinventointi sekä uudistetut rakennustapaohjeet. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen suojelukohteita koskevien lupahakemusten ratkaisemista.

Yleisiä asemakaava-alueen rakentamista ja muuta käyttämistä koskevia määräyksiä asemakaavassa

- Korttelialueilla olevat kaupunkikuvan kannalta merkittävät ja peruskorjauskelpoiset rakennukset pitää pyrkiä säilyttämään ja pitämään hyvässä kunnossa eikä niitä saa ilman pakottavaa syytä purkaa.

- Maistraatin harkitessa hakemusta, joka koskee rakennuslupaa, rakennuksien korjausta tai muuttamista, julkisivujen muuttamista tai muuta rakennusasetuksen 50 §:ssä tarkoitettua toimenpidettä, tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että hanke soveltuu katu-, kortteli ja pihakokonaisuuteen ja että rakentamisessa käytettävät rakennusaineet, värit ja kattamisaineet soveltuvat kaupunkikuvaan.
- Rakennettaessa uudisrakennuksia tai lisärakennuksia ja -siipiä tontilla tai korttelissa olevien rakennusten lisäksi uudisrakentamisessa tulee käyttää alueella olevien rakennusten yleisesti käytettyjä julkisivumateriaaleja ja kattomuotoja. Rakennusten julkisivumateriaalina on oltava puu ja rakennusten kattokaltevuuden on oltava 20°–35°. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauspinta saa olla enintään 7 m.
- Rakennuksen tai yhteen rakennettujen rakennusten julkisivun kokonaispituus ei saa ylittää 30 metriä.
- Tontit on aidattava ympäristöön soveltuvalla tiiviillä vähintään 120 cm korkealla puu- tai pensasaidalla.

4. INVENTOINTI

4.1 Inventoinnin periaatteet ja kohdevalinta

Inventoitaviksi rakennuksiksi valittiin asemakaavoitettavan alueen rakennuskanta, joka sisältää aikaisemmin asema- ja rautatietoimintaan liittyviä rakennuksia 1910-luvulta. Inventointikohteita on seitsemän; asemarakennus ja liiteri, asemapäällikön talo, tavara-asema, rautatietyöntekijöiden asuntola ja piharakennus, vahtitupa ja piharakennus, sauna sekä kaivo.

4.2 Rakennusten historia

Kaskisten rautatierakennukset sijoittuvat Kaskisten ruutukaava-alueelle, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö ja suuri osa inventoitavista rakennuksista sijoittuu Rautatiesopimuksella suojellulle Kaskisten rautatieaseman alueelle muodostaen Vuorikadun puolelle yhtenäisen tiestä hieman etäämmällä olevan linjan. Alueen rakennukset on suunnitellut Thure Hellström. Vuosina 1909–1913 rakennetun Suupohjan radan varren rautatieasemista mm. Ilmajoen, Kauhajoen ja Kristiinankaupungin rautatierakennukset ovat myös hänen suunnittelemaansa.

Kaskisten rautatierakennukset muodostavat ajallisesti, tyyllisesti ja historiallisesti yhtenäisen alueen Vuorikadun ja rautatien väliselle alueelle. Rakennukset ja pihapiirit sijaitsevat nykyisellään väljästi metsäisessä ympäristössä, joka on osin pusikoitunut. Asuinrakennukset sijoittuvat katulinjan läheisyyteen. Asemarakennukset sijaitsevat radan tuntumassa ja maisema avautuu niiden kohdilla radan taakse.

Rakennukset edustavat monipuolisesti erilaisia rautatierakennuksia ja niitä on säilynyt alueella runsaasti. Alueella on asemarakennuksia, veturitalli, asuinrakennuksia sekä piharakennuksia. Veturitalli ei sisälly inventoitaviin rakennuksiin. Myös pienempää rakennuskantaa, kuten liitereitä, sauna ja kaivo on säilynyt. Julkisivuihin on tehty vähäisiä muutoksia. Rakennukset ovat edelleen pääpiirteissään rakentamisaajan hahmossa, ja niissä on edelleen tunnistettavia rakentamisaikakauden yksityiskohtia, tyylipiirteitä ja koristeaiheita runsaasti.



Kuva 11. Rautatierakennuksia, ylhäällä rautatieasema, tavara-asema, veturitalli, alhaalla rautatieläisten asuntola, asemapäällikön talo ja vahtitupa.



Kuva 12. Rautatiealueen piharakennuksia, vasemmalla suojeltu liiteri, oikealla ylhäällä piharakennus ja kaivo, oikealla alhaalla ulkokuone ja sauna.



Kuva 13. Rakennusten yksityiskohdissa on jugend-vaikutteita.

4.3 Suositukset

Inventoinnin perusteella annetaan suosituksia inventoituihin rakennuksiin, rautatiealueen täydennysrakentamiseen sekä katu- ja kaupunkikuvaan liittyen.

Rautatierakennukset

Rautatiesopimuksella on suojeltu asemapäällikön talo, asemarakennus, liiteri, sauna ja tavara-asema. Muutkin rautatierakennukset suositellaan suojeltavan. Niihin tehtävien peruskorjausten tulisi olla rakennuksen kulttuurihistoriallisen arvon säilyttäviä tai palauttavia. Rakennukset suositellaan huomioitavan kaavassa suojelumerkinnöillä, jotka huomioivat rakennusten ja alueen kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilymisen. Sauna ja kaivo on mahdollista sijoittaa rautatierakennusten alueella myös muuhun pihapiiriin.

Suosituksat rautatiealueen katutiloihin ja kaupunkikuvaan

Rautatiealueen täydennysrakentamisessa suositellaan huomioimaan arvokas kaupunkikuva ja erityisesti Rautatiesopimuksella suojellut Kaskisten rautatieaseman rakennukset, muut rautatierakennukset, muut kadunvarsien kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset ja rakenteet. Katunäkymiä tulee pyrkiä eheyttämään kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen kaupunkiympäristöön sopeutuvilla rakennusten sijoituksella, mittakaavalla, muodolla ja materiaalivalinnoilla. Rautatiealueen rakennuskannan suositellaan säilyvän pienipiirteisenä. Rakennusmateriaalina on suositeltavaa käyttää puuta ja alueen arkkitehtuurissa on syytä suosia kulttuurihistoriallisesti arvokkaan alueen erityispiirteet huomioivaa laadukasta arkkitehtuuria.

Vuorikadun ja Pyhän Eskilin kadun varsiin tonttien kohdalle suositellaan istutettavaksi katutilaa jäsentävät ja rajaavat puurivit ja puistoalueiden kohdalla suositellaan täydentämään olemassa olevaa puustoa puurivin täydennysistutuksilla ja puistoalueiden hoidolla ja ylläpidolla. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rautatierakennukset tuovat kadun varren maisemaan kiinnekohtia. Niiden kohdille on hyvä jättää puuriviin aukkoja tai avata näkymiä.

Rautatien ja Roopertinkadun suunnasta näkymät rautatiealueelle hahmottuvat puistomaisena. Olemassa olevien puurivien täydentäminen on suositeltavaa puustoa uudistettaessa.

Ruutukaavakoordinaatistoa tulee noudattaa uudisrakennusten sijoittelussa. Vanhan asemarakennuksen ja tavara-aseman maisemallinen merkitys tulee säilyttää rautatien puolen näkymissä.

Kaskisten kaupungin rakennusjärjestyksen liitteenä on Vanhan ruutukaava-alueen rakentamisoheisto (1981), jota on suositeltavaa noudattaa rakennusten korjauksissa. Lisätietoa rakennusten säilyttävästä korjaamisesta saa esimerkiksi Museoviraston korjaustaitosivustolta korjauskorteista.

4.4 Arvottaminen

Arvottamisneuvottelu järjestettiin Kaskisissa 14.3.2023. Neuvotteluun osallistuivat Kaskisista Christoffer Östberg ja Jarmo Latikka, Pohjanmaan museosta Outi Orhanen ja Annika Harjula-Eriksson, Pohjanmaan ELY-keskuksesta Carina Ahlvik-Fors ja Jörgen Dalin sekä Tanja Tarkkanen Rambollista. Aluksi kokoonnuttiin katselmukselle inventointialueella ja tutustuttiin arvotettavaan kokonaisuuteen. Arvottamisneuvottelu oli tämän jälkeen Kaskisten kaupungintalolla ja arvottamisen yhteydessä inventoija esitteli inventoinnin ja inventoinnin yhteydessä laaditut alustavat arvot, joihin arvottamiskeskustelussa otettiin kantaa.

Arvottamisneuvottelun mukaan inventoitu rautatiealue on huomioitava kaavamääräyksissä kaupunkikuvallisesti arvokkaana alueena, jolla huomioidaan sekä Kaskisten ruutukaava-alue (RKY 2009) että rautatiealue ominaispiirteineen. Rautatiealueen rakennukset tulee merkitä suojelumerkinnöin. Uusien ja nykyisten pihapiirien rakentamista, rakennusten sijoittelua ja mittakaavaa ohjataan osoittamalla päärakennusten lisäksi piharakennuksien rakennusalat. Uudisrakennusten osalta osa rakennusoikeudesta ohjataan piharakennuksen rakennusalalle ja esimerkiksi autotallit sijoitetaan omaan rakennukseen. Rakennusten sijoittelussa on kiinnitettävä huomiota hyvän kaupunkikuvan muodostumiseen.

Kaskisen asema on rautatiealueen rakennuksista merkittävin ja siinä on säilynyt myös sisätiloissa arvokkaita yksityiskohtia. Arvottamiskeskustelun mukaan asemarakennus tulee suojella julkisivuun, julkisluontoisten säilyneitten sisätilojen ja alkuperäisenhuonejaon osalta. Tavara-asema, asemapäällikön talo, rautatietyöntekijöiden asuntola, vahtitupa ja sauna tulee suojella. Pihapiireihin kuuluvat piharakennukset ja kaivo tulee säilyttää. Sauna ja kaivo on mahdollista sijoittaa muuhun pihapiiriin rautatiealueella. Julkisivuihin tehtävien korjausten tulee olla kulttuurihistoriallisen arvon säilyttäviä ja/tai palauttavia.

4.5 Valokuvat

Valokuvien kuvausajankohta: huhti- ja joulukuu 2018 (Jorma Latvala) sekä elokuu 2021 (Tanja Tarkkanen).

5. LÄHTEET

- Kaskisten kaupungin historia, Finell H. 1984.
- Historialliset ilmakuvat (1950, 1995, 2021), Maanmittauslaitos.
- Peruskartta, Maanmittauslaitos, 2021.
- Vanhat peruskartat (1970, 1986/1987, 2021), Maanmittauslaitos.
- Pohjanmaan maakuntakaava 2040, Pohjanmaan liitto.
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, RKY. <http://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1671>, viitattu 30.8.2021.
- Rautatiesopimus (YM, päätös 9.12.1998 diaarinro 2/562/96). Kulttuuriympäristön palveluikkuna, Museovirasto. <https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/rapea/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=200335>, viitattu 30.8.2021.
- Kaskisten yleiskaava 2030 (kv. 26.1.2012). Kaskisten kaupunki.
- Kaskisten kaupungin I-IX kaupunginosien asemakaava (kv. 10.4.1981), Kaskisten kaupunki.
- Asemakaavasuunnitelmat, kaupunkirakennustaide 1743–1775, Kaskinen. Teoksessa: Ars Suomen taide 2, 1989, s. 93.
- Kansallisarkisto, digitaaliset kokoelmat. viitattu 30.8.2021.
- Kaskisten kaupungin karttapalvelu, viitattu 30.8.2021.
- Perusselvitys Kaskisten rakennetun ympäristön osalta, Airix 2007.
- Rakennuspiirustuksia, Kaskisten kaupungin rakennusvalvonta.
- Rakennusrekisteri, Kaskisten kaupunki 2021.
- Suomen rautatiemuseo. <<https://rautatiemuseo.finna.fi/>>. Viitattu 29.8.2021.
- Vanhan ruutukaava-alueen rakentamisoheisto, Kaskinen – Kaskö 1981.
- Museoviraston korjauskortit, Korjaustaito. <<https://www.korjaustaito.fi/fi/>>.

MUISTIO

Projekti	Kaskinen – VI-VIII kaupunginosien asemakaavan muutos, Rautatiealueet
Aihe	Arvottamisneuvottelu
Päivämäärä	14.3.2023
Aika	12:00-15:30
Paikka	Kaskinen
Laatija	Ramboll
Osallistujat	Christoffer Östberg, Kaskisten kaupunki Jarmo Latikka, Kaskisten kaupunki Outi Orhanen, Pohjanmaan museo Annika Harjula-Eriksson, Pohjanmaan museo Carina Ahlvik-Fors, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus Jörgen Dalin, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus Tanja Tarkkanen, Ramboll

Päivämäärä 14.3.2023

1. Katselmus selvitysalueella

Kokoonnuttiin (Vuorikatu 37) rautatierakennuksen edustalla ja tutustuttiin inventointikohteisiin, kaavoitettavaan alueeseen ja alueen ominaispiirteisiin.

Ramboll
Kauppatori 1-3 F
60100 SEINÄJOKI

2. Arvottamisneuvottelu kaupungintalolla

Tarkkanen esitteli inventointiin kuuluvan raportin, kohdekortit ja alustavat arvot. Esittelyn yhteydessä keskusteltiin nykyisen kaavan sisällöstä ja todettiin, että 1980-luvun alkupuolen kaavaksi siinä on huomioitu yllättävän hyvin kaupunkikuvaan ja kulttuuriympäristöön liittyviä asioita yleismääräyksissä. Osa nykyisessä kaavassa olevista sanamuodoista voi aiheuttaa tulkinnanvaraisuutta ja sitä on syytä uusissa määräyksissä välttää.

Keskusteltiin siitä, mikä rooli rautatiesopimuksella on rakennuksen suojelussa asemakaavoituksessa ja kaavamääräyksissä. Orhanen totesi, että rautatierakennukset ovat olleet VR:n omistuksessa ja rautatiesopimuksessa on huomioitu merkittävimmät rautatierakennukset ja kokonaisuudet. Rautatiesopimus ei kuitenkaan ole samalla tavalla velvoittava suojele kuin esimerkiksi rakennussuojelulaki, vaan tieto kuulumisesta rautatiesopimuksella suojeltuihin rakennuksiin siirtyy esimerkiksi rakennuksen kaupan yhteydessä uudelle omistajalle. Tästä syystä rautatiesopimuksella suojellut rakennukset pitää huomioida asemakaavoituksen yhteydessä tarvittavilla suojelumerkinnöillä.

P +358 40 8256260
www.ramboll.fi

2.1 Kohde 1 Asemarakennus

Kaskisen asema on rautatiealueen tärkein rakennus. Se kuuluu rautatiesopimuksella suojeltuun kokonaisuuteen ja rakennusajan tyylipiirteet ja yksityiskohdat ovat säilyneet hyvin, vaikka esim. ikkunoita on uusittu. Rakennukseen päästiin inventoinnin maastokäynnillä myös sisälle ja sisätilojen tarkastelun yhteydessä todettiin, että asemahallin kasettikatto oli säilynyt. Lisäksi rakennuksen nykyisessä keittiössä oli huomattavan näyttävät alkuperäiset kattolistat. Huonejako oli myös säilynyt pääpiirteissään ennallaan. Orhanen kertoi keittiön olleen alun perin odotussali, minkä vuoksi myös listoitus oli näyttävä.

Alustavassa arvotuksessa asemarakennukselle on suositeltu suojelua ja siihen tehtävien korjausten tulisi olla rakennuksen kulttuurihistoriallisen arvon säilyttäviä tai palauttavia. Rakennukset suositellaan huomioitavan kaavassa merkinnällä, joka huomioi kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilymistä, esim. sr-1, myös piharakennukselle suositellaan säilyttävää merkintää sekä aluemarkintää.

Arvottamiskeskustelun perusteella piharakennuksen säilyttävä määräys ja asemarakennuksen suojelumääräys ulkotilojen osalta olivat sopivia. Todettiin myös, että tarvitaan yleisen julkisivuun kohdistuvan suojelumääräyksen lisäksi myös määräys sisätilojen suojelusta. Asemarakennuksen suojelumääräyksessä olisi tarpeen huomioida Rautatiesopimuksen suojelutekstissäkin mainittu asemahallin kasettikaton säilyminen, entisen odotussalin kattolistoitus ja alkuperäinen huonejaon säilyminen on tärkeää. Kaavamääräys voi sisätilojen osalta olla joko yleispiirteinen tai luetteloinen. Esimerkiksi määräyksessä voisi olla ”julkisluontoisten sisätilojen alkuperäisten osien ja huonejaon huomioiminen”. Vaihtoehtoisesti voisi olla eriteltyinä suojellut asiat sisätiloissa, kuten huonejako, asemahallin kasettikatto, ja nykyisen keittiötilan kattolistoitukset. Suojelumerkintä ja indeksi varmistetaan kaupungilta. Keskustelussa käytettiin työnimeä sr-3.

Keskustelussa nousi esille tarve, että asemarakennuksen pihapiiriin olisi hyvä saada myös uudelle piharakennukselle mittakaavaan ja rakennusryhmään soveltuva uuden piharakennuksen rakennusala nykyisen piharakennuksen ja rautatien väliselle alueelle. Uudisrakennuksen rakennusala olisi hyvä osoittaa kaavoitusvaiheessa, jolloin sen sijainti tulisi pohdittua kokonaisuuden kannalta.

Rautatierakennuksen kohdalla pitää näkymän Vuorikadun ja rautatien suuntiin säilyä avoimena eikä esimerkiksi aseman ja Vuorikadun väliin saa istuttaa yhtenäistä korkeaa puustoa.

2.2 Kohde 2 Asemapäällikön talo

Asemapäälliköntalo kuuluu rautatiesopimuksella suojeltuun kokonaisuuteen ja siinä ovat säilyneet hyvin rakennusajan tyylipiirteet ja yksityiskohdat. Rakennuksessa on käynnissä sisätilojen remontointi.

Alustavassa arvotuksessa rakennukselle on suositeltu suojelua. Korjausten tulisi olla rakennuksen kulttuurihistoriallisen arvon säilyttäviä tai palauttavia. Rakennukset suositellaan huomioitavan kaavassa merkinnällä, joka huomioi kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilymistä, esim. sr-1, lisäksi saunarakennukselle tontille siirron mahdollistava suojelumerkintä (sr-_) sekä aluemarkintä /s.

Arvottamiskeskustelussa todettiin, että rakennus tulee suojella, mutta suojelua ei osoiteta sisätiloihin muissa kuin asemarakennuksessa. Alustavan arvotuksen suositus oli keskustelun mukaan sopiva.

Keskustelussa tuotiin esille myös rautatiealueella olevan saunarakennuksen uusi sijoituspaikka asemapäällikön talon tontilla. Kaavakartalle Östberg esitti kuitenkin hiukan väljempää rakennusala, jotta rakennuksen lopullinen sijoittaminen olisi maaston huomioiden mahdollista eikä aiheuta myöhemmässä vaiheessa esimerkiksi poikkeamisen tarvetta.

Asemapäällikön rakennuksen kohdalla pitää näkymän Vuorikadun suuntaan säilyä.

2.3 Kohde 3 Tavara-asema

Tavara-asema kuuluu rautatiesopimuksella suojeltuun kokonaisuuteen ja siinä on säilynyt hyvin rakennusajan tyylipiirteet ja yksityiskohtia. Rakennus on yritystoiminnan käytössä.

Alustavassa arvotuksessa rakennukselle on suositeltu suojelua. Tehtävien korjausten tulisi olla rakennuksen kulttuurihistoriallisen arvon säilyttäviä tai palauttavia. Rakennus suositellaan huomioitavan kaavassa merkinnällä, joka huomioi kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilymisen, esim. sr-1 sekä aluemarkintaa.

Suojelukeskustelussa alustavan arvottaminen todettiin sopivaksi ja lisäksi tuli tarpeelliseksi huomioida rautatien varressa kulkeva kivimuurille säilyttävällä aluerajauksella ja muurille sopivalla määräyksellä.

Tavara-aseman kohdalla näkymän Vuorikadun ja rautatien suuntaan tulee säilyä.

2.4 Kohde 4 Asematyöntekijöiden asuntola

Asematyöntekijöiden asuntola ja piharakennus eivät kuulu rautatiesopimuksella suojeltuun kokonaisuuteen. Niissä on säilynyt hyvin rakennusajan tyylipiirteitä ja yksityiskohtia. Rakennukset ovat tyhjillään.

Alustavassa arvotuksessa rakennukset suositellaan suojeltavan. Niihin tehtävien korjausten tulisi olla rakennuksen kulttuurihistoriallisen arvon säilyttäviä tai palauttavia. Rakennukset suositellaan huomioitavan kaavassa merkinnällä, joka huomioi kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilymisen, esim. sr-1, lisäksi piharakennukselle suositellaan säilyttävää merkintää sekä aluemarkintaa.

Asematyöntekijöiden asuntolan kohdalla pitää näkymän Vuorikadun ja rautatien suuntaan säilyä.

Maastokäynnillä kiinnitettiin huomiota radan varren näyttäviin maisemapuihin (männyt ja kuuset).

2.5 Kohde 5 Vahtitupa

Vahtitupa ja piharakennus eivät kuulu rautatiesopimuksella suojeltuun kokonaisuuteen. Niissä ovat säilyneet hyvin rakennusajan tyylipiirteet ja yksityiskohtia. Vahtitupa on nykyään asuinkäytössä.

Alustavassa arvotuksessa rakennukset suositellaan suojeltavan. Niihin tehtävien korjausten tulisi olla rakennuksen kulttuurihistoriallisen arvon säilyttäviä tai palauttavia. Rakennukset suositellaan huomioitavan kaavassa merkinnällä, joka huomioi kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilymisen, esim. sr-1, lisäksi piharakennukselle suositellaan säilyttävää merkintää sekä aluemarkintää.

Suojelukeskustelussa todettiin, että rakennus tulee suojella ja että alustavan arvotuksen suositus oli keskustelun mukaan sopiva.

Vahtituvan kohdalla pitää näkymän Vuorikadun suuntaan säilyä.

2.6 Kohde 6 Sauna

Sauna kuuluu rautatiesopimuksella suojeltuun kokonaisuuteen ja siinä on säilynyt hyvin rakennusajan tyyli- ja yksityiskohtia. Rakennus on tyhjillään. Rakennuksen siirtoa asemapäällikön pihapiiriin on suunniteltu.

Alustavassa arvotuksessa saunarakennus suositellaan säilytettäväksi. Siihen tehtävien korjausten tulisi olla rakennuksen kulttuurihistoriallisen arvon säilyttäviä tai palauttavia. Rakennus voidaan sijoittaa rautatierakennusten alueella myös muuhun pihapiiriin. Rakennus suositellaan huomioitavan kaavassa merkinnällä, joka huomioi kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilymisen, sekä lisäksi aluemarkintää.

Arvottamiskeskustelussa museon näkemyksen mukaan rakennukselle kuuluu suojelumerkintä, vaikka sen siirto mahdollistetaan asemapäällikön talon pihapiiriin.

2.7 Kohde 7 Kaivo

Rautatiealueen kokonaisuuteen kuuluva kaivo ei ole käytössä.

Alustavassa arvotuksessa kaivo suositellaan säilytettäväksi. Siihen tehtävien korjausten tulisi olla kulttuurihistoriallisen arvon säilyttäviä tai palauttavia. Rakennus voidaan sijoittaa rautatierakennusten alueella myös muuhun pihapiiriin. Rakennus suositellaan huomioitavan kaavassa merkinnällä, joka huomioi kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilymisen, sekä lisäksi aluemarkintää.

Keskustelussa nähtiin tarpeelliseksi kaivon säilyminen, koska vastaavia pienrakennuksia ei ole juurikaan säilynyt ja säilyttämisellä säilyisi oleellisesti myös kulttuurihistoriaa. Olisi hyvä, jos joku paikallinen taho pystyisi kunnostamaan kaivohuoneen ja sen historia jatkuisi. Myös se koettiin positiivisena, että kaivosta on otettu piirustukset ja uuden kaivon toteutuminen olisi mahdollista myös toiseen pihapiiriin.

2.8 Alueinventointi

Alueinventoinnin esittelyn yhteydessä huomioitiin rautatiealue, muiden jugend-rakennusten sijoittuminen rautatierakennusten läheisyydessä sekä inventoinnin kaupunkikuvaan liittyvät suositukset muun muassa täydennysrakentamiseen, rautatierakennusten huomioimiseen ja kaupunkikuvaan.

Keskustelussa nousivat esille tonttien aitaamiseen liittyvät kysymykset. Harjula-Eriksson totesi, että rautatietä vasten voi käyttää aitaa ja aita voi muodostua puurakenteisen aidan lisäksi myös esimerkiksi pensasaidasta. Tällöin aita lisäisi turvallisuutta ja vähentäisi melua. Samoin Vuorikatua vasten voi käyttää aitaa. RKY-alueita koskevien ohjeiden mukainen aita toimisi myös rautatiealueella. Rautatiealueen tonttien rajaaminen esim. puistoalueita vasten

toi esiin perinteisen rautateiden avoimen luonteen säilymisen tärkeyden ja tiiviit lauta-aidat sulkisivat aluetta liiaksi. Niiden sijaan tonttien rajaukseen alueen sisällä olisi hyvä käyttää mieluummin esimerkiksi pensasaitoja.

Asuinrakennusten sijoittelussa arvioitiin hyväksi, että uudet asuinrakennukset sijoittuisivat rautatierakennusten linjaan, joka on etäämmällä tiestä kuin ruutukaavan mukainen rakennusten linja. Asumisen sijoittamista täysin keskelle tonttia ei nähty hyvänä vaihtoehtona. Uudisrakentamisen mittakaavasta todettiin, että rakennusten mittakaavan säilymistä pienipiirteisenä ohjaisi rakennusoikeus ja rakennusalan jakaminen asuinrakennukselle ja piharakennuksille, kuten autotallille tai muulle talousrakennukselle. Puu nähtiin luontevaksi julkisivumateriaaliksi.

Rautatiealueen ominaispiirteiden ja arvojen säilyttämiseksi rautatiealueelle tarvitaan oma kaavamerkintä, joka huomioi rautatiealueen erityispiirteet ja alueen väljän luonteen sekä rautatiealueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön.

RKY-alueen vaatimukset alueella on myös huomioitava määräyksissä.

Kaskisissa on käytössä vanhan rakennuskannan korjaamista ja säilyttämistä ohjaava rakentamisohjeisto "Vanhan ruutukaava-alueen rakentamisohjeisto". Lisäksi museovirastolla on rautatierakentamista ohjaava korjauskortisto. Rautatiealueiden puistoja sekä pihoja koskevaa ohjeistoa on myös saatavilla Museoviraston aineistoissa. Näistä saa paljon ohjeita rakennusten kunnostamiseen ja alueelle.

Katselmuksen yhteydessä ja muussa keskustelussa nousi esille, että alueen kasvillisuutta on selvitetty kaavatyön kuluessa. Selvityksen tulokset on raportoitu selostuksen yhteyteen.

"Vanhan asemapuiston säilyneitä, huomionarvoisia kohteita ovat radansuuntainen lehmusrivi asemapäällikön pihan ja aseman välillä sekä muutamat maisemapuut ja puuryhmät. Asemapuutarhasta kertovat myös viljelyjäänteet, mm. omena- ja kirsikkapuut, karvais- ja punaherukkapensat, pihasyreenit, muutamat hansaruusut, yksittäinen pihajasmike ja jotkin pitkäikäiset perennat mm. varjolilja. Asemapäällikön pihassa on säilynyt ryhmä soikion muotoon istutettuja puistosyreenejä, jotka ovat muodostaneet syreenihuvimajan. Myös osa asema-alueen vanhoista polkureiteistä erottuu yhä maastossa. Selvityksen perusteella suunnittelualueella ei ole erityisiä luontoarvoja, mutta alueella on säilynyt piirteitä vanhasta asemapuistosta, jotka suositellaan huomioitavaksi alueen suunnittelussa."

Arvottamisneuvottelun jälkeen luontoselvittäjän kanssa käydyn keskustelun mukaan alueella käytettävien kasvilajien käytöstä voi myös antaa määräyksiä esimerkiksi rakennuslupavaiheessa, jos se muuten suunnittelun kannalta nähdään tarpeelliseksi. Maisemallisesti arvokkaiden puiden säilymistä voi edesauttaa jättämällä esimerkiksi maisemapuiden kohtia rakentamisalojen ulkopuolelle ja antamalla määräyksiä kasvillisuuden säilyttämiseen ja uudistamiseen.

3. Kokouksen päättäminen ja jatkotoimenpiteet

Neuvottelussa sovittiin, että aineisto täydennetään arvottamisneuvottelun mukaisesti ja Ramboll laatii muistion ja lähettää sen kommentoitavaksi osallistujille. Mukaan ei kuitenkaan liitetä kasvillisuusselvityksen erillistä raporttia, koska selvitetty tiedot on koostettu kaavaselostukseen.

Neuvottelun jälkeen Östberg lähetti 11.4.2023 Kaskisissa aiemmin käytettyjä suojelumääräyksiä.

sr :

Suojeltava rakennus.

Historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen arvokas luonne säilyy. Mikäli tämän pyrkimyksen vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus pyrittävä korjaamaan entistään. Rakennuslautakunnan on tarvittaessa ennen rakennuslupaa tai julkisivujen muuttamista koskevan hakemuksen ratkaisemista varattava museovirastolle tilaisuus lausunnon antamiseen.

Rakennuslautakunta sana voidaan muuttaa rakennusvalvontaviranomaisen -sanaan

/s :

Alue, jolla ympäristö säilytetään. Rakennusten tulee soveltua katu-, kortteli- ja pihakokonaisuuteen sekä massoittelultaan, materiaaleiltaan että väritykseltään. Rakennuksia suunniteltaessa tulee huomioida alueen arvo valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä (Kaskisten ruutukaava-alue, RKY 2009).

Uusien rakennusten julkisivut on rakennettava siten, että ne sopeutuvat yhteen kaupunkikuvan kannalta merkittävien rakennusten kanssa julkisivun rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen osalta

/s

Alue, jolla ympäristö säilytetään.

Alueella on erikoisesti valvottava, että historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaat rakennukset ja kaupunkikuva säilyvät.

Rakennuslautakunnan tulee myöntäessään lupaa rakennustoimenpiteelle kiinnittää erityistä huomiota siihen, että hanke soveltuu katu-, kortteli- ja pihakokonaisuuteen ja että rakentamisessa käytettävät rakennusaineet, värit ja kattamisaineet soveltuvat kaupunkikuvaan.

Rakennuksen kattomuodon tulee olla kaupunkikuvaan ja alueen rakennuksiin soveltuva ja kattokaltevuuden on oltava 20° ... 35°.

Rakennuksen julkisivumateriaalin on oltava puuta ja julkisivupinnan sekä vesikaton leikkauspisteen korkeus saa olla enintään 7 metriä.

Haettaessa rakennuslupaa on annettava selvitys tontilla ja naapuritonteilla sijaitsevien rakennusten julkisivuista sekä muista lähiympäristöön liittyvistä tekijöistä.

Korttelialueella olevat, kaupunkikuvan kannalta merkittävät ja peruskorjaukelpoiset rakennukset pitää pyrkiä säilyttämään ja pitämään hyvässä kunnossa, eikä niitä saa purkaa ilman pakottavaa syytä.

Haettaessa lupaa rakennuksen tai sen osan purkamiselle rakennuslautakunta voi tällöin vaatia, että uudisrakentamiseen haetaan lupa ennenkuin purkamislupa myönnetään.