

## Oikaisuvaatimus purkamislupapäätöksestä / 445-2025-110 (ns. Köyhäinlinna)

Lupalautakunta 07.10.2025  
679/10.03.00/2025

### Valmistelija

Lupapalvelupäällikkö Sanna Simonen puh. 050 596 2642,  
etunimi.sukunimi(at)pargas.fi

Johtava rakennustarkastaja on 30.06.2025 § 292 päättänyt hylätä Nordkalk Oy Ab:n purkamislupahakemuksen, joka koski kiinteistöllä 445-475-18-47, osoitteessa Pajbakantie 4, 21600 Parainen, sijaitsevaa asuinrakennusta (ns. Köyhäinlinna).

Johtavan rakennustarkastajan päätöksen perustelut

Hakemus koskee purkamislupahakemusta kiinteistölle 445-475-18-47 ja koskee rakennusta PAJPACKA VI, "Köyhäinlinna" päärakennusta.

Rakennusinventointitietokannassa rakennus on todettu seudullisesti merkittäväksi. Rakennus on rakennettu 1947-1948 vuosina ja on funkistyylinen rakennus. Alueella rakennus on erikoinen näyttävä kokonaisuus.

Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Albert Richardtson, joka toimi Paraisten Kalkkivuori Oy:n arkkitehtina. Hän on ollut laatimassa tehdasalueen asemakaavaa ja suunnitellut alueen rakennuksia.

Köyhäinlinna on sementtitiilirunkoinen, julkisivultaan rapattu, katettu tiilellä. Ikkunat ovat puiset. Rakennuksessa on asuntoja työntekijöille. Talousrakennus on rakennettu samoihin aikoihin päärakennuksen kanssa.

Voimassa olevassa asemakaavassa päärakennus sijaitsee teollisuuden suoja-alueella T-3. Uudessa yleiskaavassa rakennukset ovat selvitysalueella SE. Kaavamääräys kuuluu "Alueen kulttuuriympäristöjen, teollisuustoimintojen, asumisen ja muun maankäytön yhteensovittaminen edellyttää lisäselvityksiä. Alue on sk-2 aluetta ja merkitty kohteeksi 44, Arkkitehtuurisesti, ja kulttuurihistoriallisesti ja /tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennetun ympäristön kohde, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Arvokkaita rakennuksia ei saa purkaa. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennusten kulttuurihistoriallinen arvo ja ominaispiirteet säilyvät. Rakennukset ovat osa Partekin ja Paraisten kalkinlouhinnan historiaa.

Kiinteistön omistaja on jättänyt purkamisluvan perusteeksi kuntokatselmuksen, Sustera Oy tarkastuspäivä 13.8.2024.

Kuntokatselmuksen mukaan rakennus on ollut kylmillään ja käyttämättä noin 30 vuotta. Kuntokatselmuksen mukaan rakennuksessa on laajat kosteuden aiheuttamat vauriot ylä-, väli- ja alapohjissa. Katto on huonokuntoinen ja vuotanut. Kuntokatselmuksessa mainitaan myös, että rakennuksessa sekä sen ulkopuolella ei ole turvallista liikkua ja rakennuksella on voimakas mikrobiperäinen haju. Kuntokatselmuksen suorittaja suosittelee rakennusten purkamista, koska rakennusta ei ole teknisesti ja korjauskustannuksen puolesta järkevää korjata.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo toteaa lausuntonaan seuraavaa.

Kuntokatselmusraportin pohjalta saa käsityksen, että suuri osa Köyhäinlinnan ongelmista johtuu ylläpidon puutteesta, kuten kattovuodoista ja vedenohjauksen puutteista. On valitettavaa, että omistaja ei ole huolehtinut Rakentamislain 140 §:n mukaisesta velvoitteestaan pitää rakennus ympäristöineen sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä. Maakunnallisesti arvokas Köyhäinlinna on arkkitehtonisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä ja olennainen osa Paraisten kalkkilouhokseen liittyvää rakennuskantaa. Rakennuksen arkkitehtoniset arvot ovat huomattavat. Rakennus on ylläpidon puutteen vuoksi rappeutunut, mutta toisaalta materiaaliin liittyvä autenttisuus on säilynyt, koska rakennusosia ei ole laajamittaisesti uusittu hyödyntäen perinteisestä rakentamistavasta poikkeavia materiaaleja ja menetelmiä. Laajasta korjaustarpeesta huolimatta vastuumuseo arvioi, että rakennus on mahdollista korjata arkkitehtoniset arvot säilyttäen. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo vastustaa Paraisten kalkkilouhoshistoriaan liittyvän, arkkitehtuuriltaan erityisen ja ansiokkaan Köyhäinlinnan purkamista.

Rakentamislain 140 §:n mukaan rakennuksen omistajan on pidettävä rakennus ympäristöineen sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä ja seurattava rakennuksen kantavuuden kannalta keskeisten rakenteiden kuntoa. Kaavassa tai lain nojalla suojellun rakennuksen omistajan on rakennuksen käytössä ja kunnossapitämisessä lisäksi otettava huomioon rakennussuojelusta johtuvat vaatimukset heikentämättä rakennuksen turvallisuuteen tai terveellisyteen liittyvää ylläpitoa.

Rakennus sijaitsee alueella, joka on kauempana kaivoksesta kuin käytössä olevat asuinrakennukset. Joten rakennuksen käyttäminen on sijainnin vuoksi mahdollista muussakin kuin teollisessa käytössä.

Alueen uudessa yleiskaavassa on todettu, että alue tulee selvittää tarkemmin. Voidaan siis tulkita asemakaavan olevan vanhentunut tästä kohdin.

Rakennus itsessään on merkittävämpi ja arvostetun arkkitehdin suunnittelema. Rakennus on myös seudullisesti merkittävä inventoinneissa. Alueellisen vastuumuseonlausunto on negatiivinen purkamislupahakemukseen.

Tehty kuntotarkastus ei anna vielä pakottavaa syytä purkamiseen. Kiinteistön omistajan velvollisuus on huolehtia, että rakennuksesta ei muodostu turvallisuushaittaa. Rakennus on seudullisesti ja historiallisesti merkittävä.

Nordkalk Oy Ab:n oikaisuvaatimus

Nordkalk Oy Ab (jatkossa Nordkalk tai yhtiö) hakee oikaisua viranhaltijan 30.6.2025 tekemään kielteiseen päätökseen purkamislupahakemukseen 445-2025-110 ja esittää luvan myöntämistä.

Päätöksen perusteluissa mainitaan, että ”Voimassa olevassa asemakaavassa päärakennus sijaitsee teollisuuden suoja-alueella T-3. Uudessa yleiskaavassa rakennukset ovat selvitysalueella SE.” sekä ”Alueen uudessa yleiskaavassa on todettu, että alue tulee selvittää tarkemmin. Voidaan siis tulkita asemakaavan olevan vanhentunut tästä kohdin.” Nordkalk haluaa korostaa, että kiinteistö, jolla rakennus sijaitsee, on yhtiön omistuksessa sekä suurelta osin voimassa olevan kaivospiirin sisällä. Yhtiö ja sen edeltäjät ovat harjoittaneet kalkkikiven louhintaa

alueella jo 1800-luvun lopulta lähtien. Nordkalkin Paraisilla oleva kalkkikivikaivos ja siihen liittyvät toiminnot ovat edelleenkin hyvin aktiivisia sekä olennainen osa yhtiön liiketoimintaa nyt ja tulevaisuudessa. Alueiden suunnittelua koskevan lain (132/1999) mukaan suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin kuten tiet, vesijohdot tai viemärin rakentamiseen tai vapaa-alueiden järjestämiseen. Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa. Suunnittelutarvealueeksi voidaan osoittaa myös alue, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla on erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi suunniteltava maankäyttöä. Nordkalk ei maanomistajana eikä alueella liiketoiminnan harjoittajavana toimijana näe alueelle nykyisestä poikkeavaa käyttötarkoitusta myöskään tulevaisuudessa. Tämän kannan yhtiö on tuonut toistuvasti esiin jo yleiskaavan valmisteluvaiheessa. Yhtiön tulevaisuuden suunnitelmiin ei myöskään liity alueiden tai niiden käyttöoikeuksien luovuttamista kolmansille osapuolille. Myöskään rakennuksen purkaminen ei ole sellainen rakentamistoimenpide, jonka ympäristövaikutukset edellyttäisivät laajempaa harkintaa. Täten yhtiö pitää tätä perustelua täysin aiheettomana eikä näe, että yleiskaavassa mainittu selvitystarve siten muodostaisi estettä rakennuksen purkamiselle noudattaen asemakaava merkintää teollisuuden suoja-alueena T-3.

Nordkalk viittaa myös Korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) kantaan (2040/2024), jonka mukaan yleiskaavan ohjausvaikutus koskee maankäyttö- ja rakennuslain mukaan asemakaavan muuttamista. Tässä ratkaisussa KHO toteaa myös, ettei voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa ositetulla sr merkinnällä ole merkitystä asemakaavan ajantasaisuuden arvioinnin kannalta tai arvioitaessa purkamisluvan edellytysten täyttymisen merkitystä. Purkulupahakemuksen kohteena olevaa rakennusta ei ole suojeltu rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla. Niin voimassa oleva asemakaava kuin maakuntakaavakin määrittävät alueen teollisuusalueeksi eikä näissä ole rakennuksille asetettu suojelumerkintää eikä kiinteistölle ole asetettu rakennuskieltoa. Näiden seikkojen valossa Nordkalk ei näe estettä purkamisluvan myöntämiselle.

Nordkalk vetoaa asiassa myös KHO kantaan sen ratkaisussa 185/2021, jonka oikeudellisessa arvioinnissa todetaan, että purkamislupajärjestelmän tarkoituksena on varmistaa rakennuksen suojelua koskevan asian ratkaiseminen kohtuullisessa ajassa kaavaratkaisulla tai rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain mukaisella suojelupäätöksellä. Niin asemakaava kuin maakuntakaavakin määrittävät alueen teollisuusalueeksi. Samassa päätöksessä KHO toteaa, että purkamislupa on myönnettävissä mikäli asianmukaisesti laadittua lupahakemusta käsiteltäessä käytettävissä olevat selvitykset osoittavat, että purettavaksi haettujen rakennusten suojeluarvot ovat rakennusten huonokuntoisuuden takia tai muusta syystä jo täysin menetetty tai välttämättömän korjaustyön takia menetettäisiin taikka jos ne eivät enää ole korjattavissa suojeluarvot säilyttäen tai palauttaen sellaiseen käyttöön, että arvojen säilymiselle on realistiset edellytykset. Tällöin rakennukset eivät enää voisi tulla suojeltaviksi asemakaavoituksin tai rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain perusteella. Yhtiö on toimittanut asianmukaisen rakennuksen kuntoa koskevan selvityksen Paraisten kaupungille. Rakennukselle ei ole osoitettavissa mitään sellaista käyttöä, joilla arvojen säilymisen edellytykset voitaisiin realistisesti palauttaa tai niitä voitaisiin ylläpitää. Näillä perusteiden on purkamislupa myönnettävissä.

Purkamisluvan hylkäävä päätös vaikuttaa perustuvan Turun Museokeskuksen purkamista vastustavaan lausuntoon, jonka mukaan ”Rakennus itsessään on merkittävämpi ja arvostetun arkkitehdin suunnittelema. Rakennus on myös seudullisesti merkittävä inventoinneissa. Rakennus on seudullisesti ja historiallisesti merkittävä.”. Nordkalk ei kiistä Albert Richardtsonin merkitystä ja ansioita arkkitehtinä. Yhtiö haluaa korostaa, että Albert Richardtson on suunnitellut Paraisilla myös muita yhtä olemassa olevia rakennuksia. Lisäksi hänen suunnittelemaansa rakennuksia on runsaasti muualla Varsinais-Suomessa, Satakunnassa kuin Itä-Suomessakin. Yhtiö haluaa kiinnittää huomiota myös siihen tosiseikkaan, että alueelle on myönnetty myös muita purkulupia rakennuksille, joille on asetettu samoja merkintöjä yleiskaavassa (SE-alue sekä seudullisesti arvokas rakennus tai rakennetun ympäristön kokonaisuus). Hallintolain (434/2003) 6§ edellyttää yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamista. Myös Korkein hallinto-oikeus on ratkaisussaan DocuSign Envelope ID: E0AD9460-41B4-4FE0-A276-80C746FBD32D 3 (3) (117/2017) todennut, että viranomaisen ratkaisutoiminnan tulee olla johdonmukaista. Samassa päätöksessä myös todetaan, että tasapuolisen kohtelun merkitys korostuu silloin, kun viranomainen käyttää yksityisen oikeusasemaan tai toimintamahdollisuuksiin kohdistuvaa harkintaa. Alueella on myönnetty purkulupia vastaavilla perusteilla muille rakennuksille, joten estettä nyt hakemuksen kohteena olevan rakennuksen purulle edellä mainituin perustein ei siis ole.

Viranhaltijan päätöksessä todetaan, että ”Rakennus sijaitsee alueella, joka on kauempana kaivoksesta kuin käytössä olevat asuinrakennukset. Joten rakennuksen käyttäminen on sijainnin vuoksi mahdollista muussakin kuin teollisessa käytössä.”. Tämä toteamus ei kuitenkaan poista sitä tosiasiaa, ettei lisäasutus ole toivottavaa alueella johtuen kaivostoiminnan luonteesta sekä siitä, että alue on voimassa olevassa asemakaavassa kaavoitettu teollisuusalueen suoja-alueeksi eikä asuinalueeksi. Nordkalkin Paraisten kaivoksen toiminnan on suunniteltu jatkuvan vielä pitkään, jolloin suoja-alueen tarve on edelleen merkittävä. Nordkalk ei aio lisätä uusien asukkain määrää alueella. Nykyisin asuinkäytössä olevat rakennukset ovat yhtiön omistuksessa ja asukkaiden hallinnassa vuokrasopimusten perusteella. Yhtiön toiminnan niin vaatiessa on nämä vuokrasopimukset irtisanottavissa kohtuullisin irtisanomisajoin.

Viranhaltijan näkemyksen mukaan ”tehty kuntotarkastus ei anna vielä pakottavaa syytä purkamiseen”. Nordkalkin näkemyksen mukaan rakennus ei ole korjauskelpoinen eikä se edes entisöitynä vastaisi ominaisuuksiltaan nykyisiin asumisviihtyvyyteen kohdistuviin vaatimuksiin. Samaan päätelmään on tullut myös ulkopuoliset selvitykset (26.2.2024 ja 18.8.2024), jotka yhtiö on toimittanut rakennusvalvonnalle. Rakennus on luokiteltavissa autiotaloksi, sillä siinä ei ole ollut asukkaita vuosikymmeniin. Yhtiön mukaan on kohtuutonta ylläpitää tai korjata autiota rakennusta, jolla ei sen omistajalle ole luontaista käyttötarkoitusta alueella, jota ei ole suunniteltu asuinkäyttöön.

Edellä mainituista syistä johtuen hakee Nordkalk Paraisten kaupungin lupalautakuntalta oikaisua päätökseen sekä purkuluvan myöntämistä.

Kaavoituspäällikön lausunto 2.9.2025

Lausunto koskien Köyhäinlinnan hylätystä purkulupahakemuksesta jätettyä oikaisuvaatimusta

Alueella voimassa olevan asemakaavan (hyväksytty 29.3.1985) mukaan alue on teollisuuden suoja-alueen korttelialue, jolle saa rakentaa teollisuusalueella

toimivalle yritykselle tarpeellisia sosiaali-, laboratorio-, asunto-, konttori-, edustus- ja virkistysrakennuksia (T-3). Asemakaavassa on osoitettu laaja rakennusala ja rakennusoikeus tehokkuuslukuna 0,1 ja vaadittava määrä autopaikkoja asuntoa kohden 1 ap (as + 80m<sup>2</sup>). Rakennusta ei ole asemakaavassa suojeltu.

Alueella voimassa olevan Paraisten keskustan yleiskaavan (hyväksytty 30.5.2022) mukaan alue on selvitysalue (SE), jonka kulttuuriympäristöarvojen, teollisuustoimintojen, asumisen ja muun maankäytön yhteensovittaminen edellyttää lisäselvityksiä.

Yleiskaavassa rakennus on huomioitu valtakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaana rakennuksena tai rakennetun ympäristön kokonaisuutena. Arkkitehtonisesti, kulttuurihistoriallisesti ja / tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennetun ympäristön kohde, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Arvokkaita rakennuksia ei saa purkaa. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennusten kulttuurihistoriallinen arvo ja ominaispiirteet säilyvät. Numero (44) merkinnän yhteydessä viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon, jonka mukaan kyseessä on seudullisesti arvokas kohde, joka on kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokas rakennus.

Yleiskaavassa alue on lisäksi laajemmin huomioitu valtakunnallisesti tai seudullisesti kulttuurihistoriallisesti arvokkaana alueena (sk-2). Rakentaminen ja muut toimenpiteet on toteutettava historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaiden rakennusten ja rakennetun ympäristön kokonaisuuden ominaispiirteet säilyttäen. Numero (2) merkinnän yhteydessä viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon, jonka mukaan kyseessä on Nordkalkin alue, joka on seudullisesti arvokas Pajbackan työväenasuntoalue.

Yleiskaavassa huomioidut arvokkaat rakennuskohteet ja aluekokonaisuudet perustuvat Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon pääasiassa vuosien 2016-2019 aikana tehtyihin inventointeihin. Kohteiden tarkemmat kuvaukset löytyvät Museon informaatioportaalista (MIP).

Alueella ei ole vireillä eikä tulossa vireille sellaista asemakaavan muutosta, jossa tämä rakennus suojeltaisiin. Jos olisi, niin yleiskaavassa huomioitu suojelumerkintä sellaista asemakaavamuutosta ohjaisi.

Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseolta ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta on kysytty, onko rakennusta mahdollista suojella rakennusperinnön suojelemislain perusteella. Vastuumuseon kanta on se, että suojelun edellytykset (§ 8) ovat olemassa ja että suojeluesityksen voisi tehdä esimerkiksi kunta. ELY-keskuksen kanta on se, että suojelun ensisijainen väline olisi asemakaava ja että Museovirasto olisi oikea taho arvioimaan rakennuksen arvoluokan. ELY-keskus totesi lisäksi, ettei sillä ole tässä tapauksessa resursseja käynnistää suojeluasiasa.

Lautakunnan toimivallasta hallintosäännön mukaan

Paraisten kaupungin voimassa olevan hallintosäännön (hyväksytty 28.4.2025, voimassa 1.6.2025 alkaen) mukaan lupalautakunta toimii rakentamislaisissa tarkoitettuna oikaisuvaatimuksen käsittelystä vastaavana viranomaisena.

## Liite

Johtavan rakennustarkastajan päätös  
Nordkalk Oy Ab:n oikaisuvaatimus

Lupahakemus  
Asemapiirros  
Kuntokatselmus  
Museokeskuksen lausunto  
Karttapaketti  
Kaavoittajan lausunto

**Esittelijä**

Lupapalvelupäällikkö Sanna Simonen puh. 050 596 2642,  
etunimi.sukunimi(at)pargas.fi

**Päätösehdotus**

Lupalautakunta päättää kumota johtavan rakennustarkastajan päätöksen sekä myöntää purkamislupan hakemuksen mukaisesti. Perustelut: Rakennusta ei ole suojeltu asemakaavalla eikä rakennusperinnön suojelusta annetun lain mukaista esitystä rakennuksen suojelemisesta ole vireillä. Kaupungin kaavoituspäällikön antaman lausunnon mukaan alueella ei ole vireillä eikä tulossa vireille sellaista asemakaavan muutosta, jossa tämä rakennus suojeltaisiin. Korkeimman hallinto-oikeuden oikeuskäytännössä on katsottu, ettei rakennusvalvontaviranomainen ole rakennuksen suojelusta päättävä viranomainen eikä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen purkamislupajärjestelmän tarkoituksena ei ole rakennusten purkamista rajoittavan uuden lupajärjestelmän luominen vaan sen varmistaminen, että rakennuksen suojelua koskeva asia voidaan ratkaista kohtuullisessa ajassa maankäyttö- ja rakennuslain vaatimukset täyttävällä kaavaratkaisulla tai rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain mukaisella suojelupäätöksellä. Rakentamislaki, joka on tältä osin korvannut purkamislupaa koskevat maankäyttö- ja rakennuslain säännökset, ei ole muuttanut tätä oikeuskäytännössä vahvistettua periaatetta. Huolimatta siitä, että alueen yleiskaavassa alue on merkitty selvitysalueeksi (SE), lautakunta katsoo, ettei rakennuksen purkaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Edellä mainituista syistä ei ole estettä hakemuksen hyväksymiselle. Lupaehdot: Ennen purkutyön aloittamista on hyväksyttävä: vastaava työnjohtaja, toimitettava rakennusvalvonnalle selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta sekä sen hyväksikäytöstä, lähetettävä selvitys rakennuksen rakennustaiteellisesta ja kulttuurihistoriallisesta arvosta, toimitettava selvitys rakennusmateriaalien kierrätyksestä ja hyväksikäyttämisestä. Purkutyön tultua suoritetuksi on suoritettava loppukatselmus. Lainkohdat: Rakentamislaki 55 § 1 momentti ja 56 §

**Päätös**

**Jakelu**

Ote, Nordlalk Oy  
Ote, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo  
Ote, Varsinais-Suomen ELY-keskus