

Poikkeamislupa / uudisrakentaminen suojellun rakennuksen tilalle/Reiponkatu 21

Rakennetun ympäristön lautakunta 03.11.2021

877/10.03.00/2021

Valmistelija Johtava rakennustarkastaja

hakija	[REDACTED]
kaupunki	Raahe
kiinteistötunnus	678-2-7-39
osoite	[REDACTED]

Poikkeamista haetaan asuinrakennuksen 50 k-m², autotallin 43 k-m² ja pihasaunan 14 k-m² rakentamiseen sortuneen suojellun asuinrakennuksen ja talousrakennuksen tilalle.

Lupaa haetaan MRL 171 §:n mukaisesti MRL 53 §:n mukaiselle poikkeamiselle. Raahen kaupungissa ratkaiseva viranomainen on rakennetun ympäristön lautakunta.

Kaavatilanne:

Vanhan kaupungin alueelle on asetettu rakennuskielto vireillä olevan asemakaavoituksen mahdollistamiseksi KH 14.1.2019 § 5 päätöksellä. Kohde on asemakaavan Vanha kaupunki ensimmäinen osa: Kirkonmäki ympäristöineen, asemakaavan muutos (Akm 90) alueella. Läninhallitus on vahvistanut kaavan 3.5.1984.

Hakijan ilmoittamat perustelut ja erityiset syyt:

"Puretaan kiinteistön asuinkelvoton asuinrakennus sekä käyttökelvoton piharakennus. Rakennetaan uusi asuinrakennus vanhan asuinrakennuksen tilalle sekä uusi autotalli purettavan piharakennuksen tilalle. Lisäksi rakennetaan pihasauna."

"Purkamista haetaan maankäyttö- ja rakennuslain 166§ ja 170§ mukaisesti rakennusten erittäin huonon kunnan ja epävakaan turvallisuuden vuoksi. Rakennusten kunnostaminen ei ole mahdollista ilman mittavia uudelleen rakennustöitä sekä rakennusosien uusimista."

"Poikkeamisluvan myöntäminen ei aiheuta MRL 171§ kohdan 1 mukaista haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Uusi asuinrakennus rakennetaan samaan paikkaan ja täsmälleen vanhan rakennuksen mukaisilla mittasuhteilla. Asuinrakennuksen julkisivu kadulle pysyy ennallaan."

"Poikkeusluvan myöntäminen rakentamiseen ei vaikeuta MRL 171§ kohdan 3 mukaisen rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Rakennusten kunto on erittäin heikko, jolloin rakennusten säilyttäminen vaatisi rakennusosien uusimista siinä määrin, että vanhoja rakennusosia jäisi jäljelle hyvin vähän, jos lainkaan."

Naapureiden kannanotot ja lausunnot:

Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Pohjois-Pohjanmaan museon näkemys poikkeamisesta

Pohjois-Pohjanmaan museo ei vastusta vanhan asuinrakennuksen purkamista viitaten sen laaja-alaisiin kosteudesta johtuviin vaurioihin ja erittäin heikkoon kuntoon. Museo tukee Raahen kaupungin kaavoituksen esitystä parempikuntoisen hirsikehikon käyttämistä osana uudisrakennusta, mikäli se on mahdollista.

Museo on kiinnittänyt huomiota rakennussuunnitelmissa siihen, että uudisrakentaminen säilyttää hyvin alkuperäisen mallisen katunäkymän. Museo on huomauttanut mm., että autotalli on suurempi kuin asuinrakennus ja sen mittasuhteita tulisi harkita uudelleen. Lisäksi avonainen kesäkeittiö on vieras elementti perinteisessä vanhan Raahen pihakokonaisuudessa.

Hakija on museon lausuntojen jälkeen madalloittanut autotalli rakennusta ja muuttanut sen yhden auton autotalliksi. Kesäkeittiö osuutta hakija ei ole muuttanut.

Pohjois-Pohjanmaan museon lausunnot ovat liitteenä.

Kaavoituksen näkemys poikkeamisesta

”Kaavoituksen erityisenä huolena Raahen vanhassa kaupungissa on purkamisen vaikutukset historiallisten rakennusten määrään ja sitä kautta koko vanhan kaupungin rakennussuojelulliseen arvoon. Purku on lopullinen toimenpide, eikä sitä voi peruuttaa. Rakennussuojelu toteutuu vain ylläpitämällä kohteita ja kunnostamalla.”

Raahen kaupungin kaavoitus katsoo, että maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n estämättä, poikkeamista ei voida erityisin syin myöntää. Edellytykset poikkeamiselle MRL 170 §:n nojalla alla esitetyin ehdoin ovat olemassa. Rakennuspaikka ympäristöineen saatetaan poikkeamisella sellaiseen kuntoon, ettei se enää vaaranna turvallisuutta.

Täytettävät ehdot:

1. Rakennuslupavaiheessa tulee suunnitelmapiirroksia täydentää, niin että asemakaavan Akm 90 edellytysten toteutuminen suunnitelmassa voidaan arvioida.
2. Rakennekuvaukseen tulisi täydentää kadunvarren purettavan rakennuksen dokumentointia ajoitetulla pohjakaaviolla ja poikittaisleikkauksella.
3. Reiponkadun varteen suunnitellun asuinrakennuksen kadulle näkyvä eteläpääty tulee rakennuslupavaiheessa sovittaa esitettyä paremmin katunäkymään.

4. Suunnitelma-asiakirjoissa tulee huomioida rakennuslupavaiheessa tontin maastonmuotojen vaikutus rakenteisiin. Kaavoitus varaa oikeuden lausua rakennuslupahakemuksesta jatkossa.

Kaavoituksen lausunto on liitteenä.

Rakennusvalvonnan esitys

Poikkeamista haetaan asuinrakennuksen 50 k-m², autotallin 43 k-m² ja pihasaunan 14 k-m² rakentamiseen sortuneen suojellun asuinrakennuksen ja talousrakennuksen tilalle.

Vanhan kaupungin alueelle on asetettu rakennuskielto vireillä olevan asemakaavoituksen mahdollistamiseksi. Asemakaava merkintä on AP-1 asuinpienalojen korttelialue. Tontin osalle enin rakennusoikeus on 150 k-m² ja suurin sallittu päärakennuksen kerroskorkeus on II, eikä näistä poiketa.

Perinteinen rakentaminen häviää tontin osalta kokonaan. Kohteen rakennushistorialliset arvot menetetään haetulla poikkeamisella.

Haetun poikkeamisen myöntäminen on perusteltua MRL 170 §:n nojalla. Rakennuspaikka ympäristöineen on saatettava sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna turvallisuutta.

Em. seikkojen johdosta rakennusvalvonta katsoo, että hakemusta voidaan puoltaa ehdollisena. Katsomme, että rakennushanke on Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista ja että haettu rakentaminen soveltuu ympäristöön eikä

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

Esittelijä

Tekninen johtaja Jarkko Vimpari

Päätösesitys

Rakennetun ympäristön lautakunta päättää myöntää hakemuksen mukaisen poikkeusluvan seuraavin ehdoin:

1. Rakennukset voi purkaa ja tontin siistiä. Ennen purkamista pitää hakea purkulupa.
2. Rakennuslupavaiheessa tulee suunnitelmapiirroksia täydentää niin että asemakaavan Akm 90 edellytysten toteutuminen suunnitelmassa voidaan

arvioida.

3. Rakennekuvaukseen tulisi täydentää kadunvarren purettavan rakennuksen dokumentointia ajoitetulla pohjakaaviolla ja poikittaisleikkauksella.

4. Reiponkadun varteen suunnitellun asuinrakennuksen kadulle näkyvä eteläpääty tulee rakennuslupavaiheessa sovittaa esitettyä paremmin katunäkymään.

5. Suunnitelma-asiakirjoissa tulee huomioida rakennuslupavaiheessa tontin maastonmuotojen vaikutus rakenteisiin. Kaavoitus varaa oikeuden lausua rakennuslupahakemuksesta jatkossa.

Päätöksestä peritään maksu rakennetun ympäristön lautakunnan §164 17.11.2020 mukaisesti.

- myönteinen ratkaisu 500 euroa.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen. Määrätään julkipanopäiväksi 08.11.2021.

Poikkeamislupapäätös on voimassa yhden vuoden ajan julkipanopäivästä lukien. Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on hakijan saatava rakennuslupa.

Päätös toimitetaan hakijalle ja tiedoksi seuraaville tahoille: ilmoitustaulu, kaavoitus, rakennus- ja ympäristövalvonta, Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus sekä niille, jotka ovat tehneet muistutuksen asiassa sekä niille, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet.

Päätökseen voi hakea muutosta Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelta valittamalla. Valitusosoitus on liitteenä.

Liite Kaavallinen lausunto liitteineen

Päätös Hyväksyi esityksen.