

22.11.2021

Raahen kaupunki
Rakennusvalvonta / Veikko Laurila
PL 62
92100 Raaha
(Email: veikko.laurila@raahe.fi)

Viite Lausuntopyyntönne

Asia **RAAHE [REDACTED] poikkeamislupa rakennusten
purkamiseksi**

Raahen kaupungin tekninen keskus on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museolta lausuntoa poikkeamislupahakemuksesta, joka koskee ruutukaava-alueella katuosoitteessa [REDACTED] sijaitsevan kiinteistön 678-1-3-31 asuinrakennuksen ja kahden piharakennuksen purkamista sekä korvaamista uudisrakentamisella (aita). Asiaa koskeva hakemus on Lupapisteessä asiointitunnuksella LP-678-2021-00653. Hankkeelle haetaan poikkeamislupaa, koska vanhan Raahen alueella on voimassa rakennuskielto johtuen meneillään olevasta alueen asemakaavan muutoksesta.

Kiinteistöllä 678-1-3-31 katuosoitteessa [REDACTED] sijaitsee yksikerroksinen hirsirunkoinen, 60 m² suuruinen asuinrakennus sekä kaksi pientä hirsirunkoista ulkorakennusta. Tontti on tunnettu nimellä Pikku-Holmi. Asuinrakennus on rakennettu vuonna 1823. Sitä on laajennettu myöhemmin kuistiosalla. Rakennus on peruskorjattu vuonna 1967. Ulkorakennukset lienevät 1800-luvun loppupuolelta.

Kiinteistö 678-1-3-31 sijaitsee Raahen Pekkatorin ja ruutukaava-alueen puutalokortteleiden valtakunnallisesti merkittävällä rakennetun kulttuuriympäristön alueella (RKY). Kulttuuriympäristöaluetta koskee maakuntakaavan suunnittelumääräys, jonka mukaan alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön valtakunnallisten ja maakunnallisten arvojen säilymistä.

Alueella on voimassa *Raaha 2030, Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava*, jossa Vanha kaupunki kohteen alueella on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AP/s), sekä valtakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaaksi alueeksi. Rakentamista alueella ohjaa alueelle laadittu asemakaava.

Voimassa olevassa asemakaavassa (*Raahen vanhan kaupungin ensimmäisen osan, Kirkonmäki ympäristöineen, asemakaavan muutos*) kiinteistö 678-1-3-31 on osoitettu merkinnällä AP-1 *Asuinpientalojen korttelialue*. Tontilla oleva päärakennus osoitettu **sh**-merkinnällä historiallisena tai kaupunkikuvaan sopeutuvana rakennuksena. Sen kaavamääräys on muun muassa seuraava:
Historiallinen tai kaupunkikuvaan soveltuva rakennus. Rakennuksen säilyminen on suotavaa, mutta sen korvaaminen ympäristöön sopivalla uudisrakentamisella on mahdollista. Rakennuksen tai sen osan purkamiseen, oleelliseen muuttamiseen taio siirtämiseen on hankittava rakennuslautakunnan lupa.

Poikkeamisluvan kohteena olevissa rakennuksissa suoritettiin vauriokatselmus 19.11.2021. Katselmukseen osallistuivat kohteen omistajan lisäksi Pohjois-

Pohjois-Pohjanmaan museo

PL 26, 90015 Oulun kaupunki | Käyntiosoite: Ainolanpolku 1, 90130 Oulun kaupunki
Puhelin: 044 7037 161 (palvelupiste), 050 3166 497 (toimisto)
Y-tunnus: 0187690-1 | www.ouka.fi/ppm

22.11.2021

Pohjanmaan museon korjausarkkitehti Raimo Tikka ja rakennustutkija Juhani Turpeinen. Katselmuksen yhteydessä todettiin päärakennuksessa erittäin laaja-alaisia kosteudesta aiheutuneita vaurioita. Vesikaton vaurioista johtuen lahottajasienten vaurioittamat välikatot ovat suurelta osin pudonneet alas. Samaoin alapohjan lahovaurioiset rakenteet ovat suurelta osin romahtaneet alas. Vaurioita löytyi lähes kaikista rakenteista. Vaurioiden laajuudesta johtuen rakennus on ympäristölleen vaarallinen. Myös molemmat ulkorakennukset olivat pahoin lahovaurioisia.

Kohteesta on annettu kuntotarkastus selvitys 20.10.2021, jossa myös todetaan kiinteistön rakennukset korjauskelvottomiksi ja vaarallisiksi sekä suositellaan niiden välitöntä purkamista.

Poikkeamisluvan yhteydessä purettavan rakennuksen paikalle on esitetty rakennettavaksi nykyisen kivijalan päälle umpinainen lauta-aita, kuten asemakaavan Akm 90 erityisten määräysten 8 §:ssä edellytetään: *Tontit on aidattava yleisiä alueita vastaan yhtenäisellä ympäristöön sopivalla tiivillä lauta-aidalla, jonka keskikorkeus on 180 cm.* Raahen kaupungin asemakaavoitus on lausunnossaan todennut, että poikkeamislupa-anomuksen mukana olevassa tyyppipiirroksessa esitetyt aita- ja pystylistoja ei tule käyttää. Museo yhtyy tähän mielipiteeseen.

Poikkemishakemuksen kohteena on valtakunnallisesti merkittävällä rakennetun kulttuuriympäristön alueella sijaitseva kohde, joka rakentamisajankohdan perusteella vastaa valtakunnallisesti arvokkaaksi inventoitua vanhan Raahen ruutukaava-alueen puutalokorttelikonaisuutta. Purettaviksi esitettyjen rakennusten kosteudesta aiheutuneet vauriot ovat erittäin laaja-alaisia eikä rakennusten kunnostaminen niiden kulttuurihistorialliset arvot säilyttäen ole enää mahdollista. Rakennukset on todettu vaarallisiksi ympäristölleen. Mahdollisia säilyneitä rakenneosia, kuten väliovia, ikkunoita ja listalautoja voitaneen kierrättää.

Kiinteistön 678-1-3-31 huonokuntoisten rakennusten purkaminen ja rakennusten paikalle on esitetty aitarakenne ei Pohjois-Pohjanmaan museon mielestä oleellisesti vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä. Haettu poikkeaminen ei ole tavoitteiltaan ristiriidassa asetetun rakennuskiellon tarkoituksen kanssa. Pohjois-Pohjanmaan museo ei vastusta kiinteistön 678-1-3-31 huonokuntoisten rakennusten purkamista.

Pasi Kovalainen
Kulttuuriperintötyön johtaja

Juhani Turpeinen
Rakennustutkija

Tiedoksi

Museovirasto / Itä- ja Pohjois-Suomen kulttuuriympäristöpalvelut
Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus / Alueidenkäyttöyksikkö