

Poikkeamislupa / Vanhojen rakennuksien purkaminen ja uuden aidan rakentaminen

Rakennetun ympäristön lautakunta 16.12.2021 § 176

1019/10.03.00/2021

Valmistelija Rakennustarkastaja Veikko Laurila

hakija	██████████
kaupunki	Raahe
kiinteistötunnus	678-1-3-31
pinta-ala	713 m ²
osoite	██████████

Poikkeamista haetaan vireillä olevasta asemakaavan laatimisen ajaksi asetetusta rakennuskiellosta, jossa on MRL 53 §:n nojalla kielletty rakennusten purkaminen ja muu rakentaminen.

Poikkeamista haetaan MRL 53 §:n määräyksistä MRL 171 §:n nojalla. Raahan kaupungissa ratkaiseva viranomaisena 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:

“Tontillamme on erittäin huonokuntoinen asuinrakennus, jossa osaksi katto ja pihan puoleinen seinä osittain pettänyt. Tarkoituksenamme olisi purkaa ko. rakennus ja rakentaa tilalle aita ko. talon kivisokkelia hyödyntäen ja Wanhaan Raahan sopivalla tyylillä”.

“Tontilla/piha-alueella on myös kaksi huonokuntoista/käyttökelvotonta piharakennusta, joissa katto ja osa seinistä romahtanut. Nämä olisi myös tarkoitus purkaa ja siistiä piha yhteneväiseksi meidän vieressä olevaan talon pihaan (Saaristokatu 16b). Näillä toimenpiteillä saisimme asuinalueita siistittyä ja osaltamme olisimme vaikuttamassa Wanhan Raahan yleiskuvaan perinteitä kunnioittaen.”

Naapureiden kuuleminen:

Hakija on kuullut naapurit, eikä heillä ole huomautettavaa hankkeesta.

Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto:

Rakennusvalvonta on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museolta lausuntoa poikkeamishakemukseen. Pohjois-Pohjanmaan museo on todennut lausunnoissaan esimerkiksi seuraavaa: *“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”.

Pohjois-Pohjanmaan museon asiantuntijalausunto kokonaisuudessaan liitteenä.

Kaavoituksen lausunto:

Rakennusvalvonta on pyytänyt Raahen kaavoitukselta lausuntoa poikkeamishakemukseen. Raahen kaavoitusosaston kaavasuunnittelija on todennut lausunnossaan esimerkiksi seuraavaa: *”Katson että poikkeamista ei maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n estämättä voida erityisin syin myöntää. Katson että edellytykset poikkeamiselle MRL 170 §:n nojalla alla esitetyin ehdoin ovat olemassa. Saaristokadun varsi tontin 31 kohdalla ja tontti saatetaan poikkeamisella sellaiseen kuntoon, ettei se enää vaaranna ulkopuolisten turvallisuutta. Täytettävät ehdot*

1. Pohjois-Pohjanmaan museolta asiasta pyydetty lausunto ei ole ollut käytettävissä tätä lausuntoa laadittaessa. Alueellisen vastuumuseon lausunto on oleellinen asian harkinnassa. Sen sisältö tulee huomioida tehtävässä päätöksessä. Kaavallinen lausunto haettuun poikkeamiseen, 11.11.2021 7 (7)

2. Asemakaavan Akm 90 erityisten määräysten 8 §:ssä edellytetään, että tontit on aidattava yleisiä alueita vastaan yhtenäisellä ympäristöön sopivalla tiiviillä lauta-aidalla, jonka keski korkeus on 180 cm. Tyypipiirroksessa esitettyjä aita- ja pystylistoja ei tule käyttää.

3. Rakennusten kunto on hyvä kuvata lyhyesti sanallisesti kaikkien purettavaksi aiottujen rakennusten osalta, ja kaikista purettavaksi haettavista rakennuksista on hyvä laatia dokumentiksi rakennuksen pohjakaavio ja poikittaisleikkaus sillä tarkkuudella, kuin on mahdollista.

Kaavoitus varaa oikeuden lausua mahdollisesta rakennuslupahakemuksesta jatkossa”.

Kaavasuunnittelijan laatima asiantuntijalausunto kokonaisuudessaan liitteenä.

Rakennusvalvonnan esitys:

Hakija hakee poikkeamista Raahen kaapungissa sijaitsevalle kiinteistölle 678-1-3-31 osoitteeseen Saaristokatu 16, 92100 Raahen.

Haettu rakennuspaikka on asemakaavassa merkinnällä AP-1 eli *”asunpientalojen korttelialue, jolle voidaan sijoittaa liike-, myymälä- ja verstastiloja. Tontille sallitusta kokonaiskerrosalasta saa enintään 1/3*

käyttää liike- ja työhuonetarkoituksiin. Tonteille saa sijoittaa vain sellaisia toimintoja, jotka eivät melun, hajun, liikenteen tms. takia häiritse asumista”.

Poikkeamista haetaan kiinteistöllä sijaitsevien huonokuntoisen asuinrakennuksen purkamiseen sekä kahden huonokuntoisen varastorakennuksen purkamiseen sekä aidan rakentamiseen asemapiirroksen mukaisesti katua vasten.

Vanhan kaupungin alueelle on asetettu rakennuskielto vireillä olevan asemakaavoituksen mahdollistamiseksi.

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

Rakennusvalvonta katsoo, että poikkeamishakemuksen mukaisia rakennusten purkamisia voidaan puoltaa MRL 170 §:n nojalla. MRL 170 §:ssä todetaan seuraavaa: *”Jos rakennus on osaksi tai kokonaan tuhoutunut, rakennustyö on jätetty kesken tai rakennuksen käyttämisestä on luovuttu, rakennuspaikka ympäristöineen on saatettava sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna turvallisuutta tai rumenna ympäristöä. Rakennus on myös riittävästi suojattava säältä ja mahdolliselta vahingonteolta”.*

Rakennusvalvonta katsoo, että poikkeamishakemuksen mukaista aidan rakentamista voidaan puoltaa Asemakaavan Akm 90 erityisissä määräyksissä 8 §:ssä todetun mukaisesti: *”Tontit on aidattava yleisiä alueita vastaan yhtenäisellä ympäristöön sopivalla tiivillä lauta-aidalla, jonka keskikorkeus on 180 cm”.* Poikkeamishakemuksen liitteenä olevassa tyyppipiirroksessa on esitetty aitaa jakavia pystylistoja. Hakija on ilmoittanut, että rakennettava aita toteutetaan ilman aitaa jakavia pystylistoja.

Em. seikkojen johdosta rakennusvalvonta katsoo, että hakemusta voidaan puoltaa ehdollisena. Katsomme, että hanke on Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista ja että haettu rakentaminen/purkaminen 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.

Rakennusvalvonnan esittämät poikkeamisen ehdot:

- Rakennukset voi purkaa, tontin siistiä ja rakentaa asemapiirroksen mukaiselle paikalle aidan. Ennen purkamista tulee hakea purkulupa sekä aidan rakentamiseen toimenpidelupa.

- Asemakaavan Akm 90 erityisten määräysten 8 §:ssä edellytetään, että tontit on aidattava yleisiä alueita vastaan yhtenäisellä ympäristöön sopivalla tiiviillä lauta-aidalla, jonka keski korkeus on 180 cm. Tyypipiirroksessa esitetyjä aita- ja pystylistoja ei tule käyttää.
- Raahen kaavoitus on lausunnossaan pyytänyt, että rakennusten kunto on hyvä kuvata lyhyesti sanallisesti kaikkien purettavaksi aiottujen rakennusten osalta, ja kaikista purettavaksi haettavista rakennuksista on hyvä laatia dokumentiksi rakennuksen pohjakaavio ja poikittaisleikkaus sillä tarkkuudella, kuin on mahdollista. Dokumentit tulee toimittaa poikkeamishakemukselle.

Liitteet

Virallinen kartta-aineisto
Kaavallinen lausunto
Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto
Asemapiirros.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja Paula Pihkanen

Päätösesitys

Myönnetään hakemuksen mukainen poikkeamislupa seuraavin ehdoin:

1. Rakennukset voi purkaa, tontin siistiä ja rakentaa asemapiirroksen mukaiselle paikalle aidan. Ennen purkamista tulee hakea purkulupa sekä aidan rakentamiseen toimenpidelupa.
2. Asemakaavan Akm 90 erityisten määräysten 8 §:ssä edellytetään, että tontit on aidattava yleisiä alueita vastaan yhtenäisellä ympäristöön sopivalla tiiviillä lauta-aidalla, jonka keski korkeus on 180 cm. Tyypipiirroksessa esitetyjä aita- ja pystylistoja ei tule käyttää.
3. Rakennusten kunto on hyvä kuvata lyhyesti sanallisesti kaikkien purettavaksi aiottujen rakennusten osalta, ja kaikista purettavaksi haettavista rakennuksista on hyvä laatia dokumentiksi rakennuksen pohjakaavio ja poikittaisleikkaus sillä tarkkuudella, kuin on mahdollista. Dokumentit tulee toimittaa poikkeamishakemukselle.

Päätöksestä peritään maksu rakennetun ympäristön lautakunnan §164 17.11.2020 mukaisesti.

- myönteinen ratkaisu 500 euroa.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen. Määrätään julkipanopäiväksi 21.12.2021.

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.

Päätös

Hyväksyi esityksen.