

Viite: Pyydetty kaavallinen lausunto (LP-678-2021-00788)

Kaavallinen lausunto

Osoitteessa Reiponkatu 48 (678-5-20-51) haetaan päärakennuksen ja piharakennuksen purkulupaa.

Kaavalliset perustiedot

Valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (RKY) ja maakunta-kaava

Kohde rajautuu valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön *Raahen Pekkatori ja ruutukaava-alueen puutalokorttelit* (RKY 2009). Kulttuuriympäristö-alueetta koskee maakuntakaavan suunnittelumääräys, jonka mukaan alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön valtakunnallisten ja maakunnallisten arvojen säilymistä.

Aluetta koskee maakuntakaavassa (maakuntahallitus 5.11.2018 § 231) muun muassa merkintä matkailun vetovoima-alue / matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealue (mv-6, *Meri-Raaha*), joka on ympäristöarvojen, matkailun ja virkistyksen kannalta valtakunnallisesti ja kansainvälisesti merkittäviä aluekokonaisuuksia.

Yleiskaava

Alueella on voimassa *Raaha 2030, Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava* (KV 11.4.2007 § 20), jossa Vanha kaupunki kohteen alueella kuuluu *keskustatoimintojen alueeseen, pääkeskus (C)* sekä *Raahen laatukäytävän alueeseen (Ik)*. Alue varataan yleiskaavassa Raahen kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille, kuten muun muassa keskusta soveltuvalle asumiselle. Alueella tulee asemakaavoituksella luoda viihtyisiä kaupunkitiloja, kehittää nykyistä kaupunkikuvaa ja parantaa ympäristön laatua. Laatukäytävästä yleiskaavassa todetaan muun muassa, että yleiskaavan toteutuksessa on pyrittävä vetovoimaiseen sekä korkeatasoiseen kaupunkirakenteeseen ja –kuvaan ja että Vanhan Raahen alueella kulttuuriympäristöarvojen säilyminen on laatukäytävän keskeinen arvo. Alueella rakentamista ohjaava asemakaava ei kohteen osalta ole ristiriidassa yleiskaavan kanssa.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava *Liikekeskustan korttelin 20 asemakaavan muutos* (Akm 184), jonka Raahen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 14.12.2009. Korttelin 20 tontti 51 on asemakaavassa varattu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-4). Rakennusten ja rakennelmien tulee tontilla sopeutua kattomuodoltaan, julkisivujärjestelyiltään, materiaaleiltaan ja väreiltään ympäristön suojeltaviin rakennuksiin ja liikekeskustaan. Katualueen

rajalle on osoitettu päärakennuksen rakennusala, jolla rakennus on rakennettava kiinni katurajaan ja autopaikkojen korttelialueen rajaan.

Tontille 51 asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus on 1450 k-m². Asemakaavassa on tontin päärakennukselle osoitettu suurin sallittu kerroskorkeus II ja III, niille erikseen osoitetuille rakennusaloille. Tontin perällä lännessä on rakennusala, jolle saa sijoittaa auton säilytyspaikan, talous-, huolto- ja työtiloja (a,th). Asemakaava edellyttää, että autopaikkoja on rakennettava yksi autopaikka liike- ja toimistokerrosalan 65 k-m² kohti (1 ap / 65 m²).

Tontin 51 eteläosaan on asemakaavassa osoitettu leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa (le). Katuun ja autopaikkojen korttelialueeseen rajautuvat tonttirajat on aidattava. Tontin muille rajoille paitsi katurajalle on istutettava puuriivit.

Alueella on voimassa rakennuskielto

Vanhan kaupungin alueelle asetettua rakennuskieltoa vireillä olevan asemakaavoituksen mahdollistamiseksi on jatkettu KH 23.11.2020 § 324 päätöksellä (kuulutettu 16.1.2021). Päätöksen mukaisesti ehdollisella rakennuskiellolla tulee kieltää MRL 53 §:n nojalla purkaminen ja muu rakentaminen paitsi olemassa olevan rakennuksen säilymiselle välttämätön vähäinen kunnostaminen ja korjausrakentaminen sekä olemassa olevan rakennuksen ylläpitämiseksi välttämättömät huoltotoimet ja korjausrakentaminen. Erityisestä syystä MRL 171 § mukaisesti hyväksyttävien maankäytöllisin perustein voidaan lupa rakentamiselle tai toimenpiteelle hyväksyä poikkeamismenettelynä ehdollisen rakennuskiellon estämättä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se: 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista ei voida myöntää maisematyölupaa koskevista säännöksistä.

Muut ennakkotiedot

Asiassa pyydetyt muut lausunnot

Pohjois-Pohjanmaan museoon jättänyt asiassa asiantuntijalausunnon 10.1.2022, *RAAHE Reiponkatu 48 kiinteistön 678-5-20-51 asuinrakennuksen purkaminen*. Lausunnossa Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa kiinteistön 678-5-20-51 katuosoitteessa Reiponkatu 48 sijaitsevan vanhan asuinrakennuksen purkamislupahakemuksesta johtuen kohteen erittäin heikosta kunnosta ja siinä tehtyjen sen kulttuurihistorialliset arvot tuhonneiden muutosten vuoksi.

Ennakkoneuvonta

Purkukehoitus 8.9.2021, rakennusvalvonta (646/10.1003.100302/2021).

Purku sovittu tehtäväksi 30.5.2022 mennessä. (Sähköposti 28.10.2021, Juha Arola.)

Naapurien kuuleminen

Naapureita ei ole tiedotettu.

Poikkeuslupahakemus

Lupaa haetaan asuinrakennuksen purkamiseen. Hakemusta perustellaan kohteen huonolla kunnolla ja rakennusvalvonnan 8.9.2021 antamalla purkukehoituksella. Purkukehoitus koskee kadunvarren päärakennusta.

Hakemukseen liitettyssä asemapiirroksessa purettavaksi on esitetty tontilla vielä olemassa olevat kaksi rakennusta. Rakennuksista on laadittu asbestiselvitykset 9.9.2021 ja 7.10.2021 sekä selvitys purkujätteestä 30.11.2021 purkua ja purkujätteen käsittelyä varten.

Kaavallinen lausunto haettuun poikkeamiseen

Vanhan kaupungin arvokkaan kulttuuriympäristön säilymisen edellytys on, että alueella ei oleellisesti muuteta sen kulttuurihistoriallisesti merkittävää kaupunkikuvaa tai rakennuskantaa.

Poikkeamista ei MRL 171 §:n mukaan saa myöntää, jos se

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

Haettu purku ei koske vireillä olevan asemakaavoituksen alueella olevaa historiallisesti merkittävää rakennuskantaa. Tontilla on merkitystä alueen toimintahistoriassa. Tontilla on sijainnut aiemmin linja-autoasema, mutta toimintaa ei enää voi lukea rakennuksista.

Reiponkatu 48 tontti saatetaan poikkeamisella sellaiseen kuntoon, ettei se enää vaaranna ulkopuolisten turvallisuutta.

Asiassa tulee kaavoituksen näkökulmasta tarkasteltavaksi muutoksen mahdollinen vaikutus asemakaavoituksen lähtökohtiin ja alueen katukuvaan, mikäli tontille mahdollisesti haetaan uudisrakentamista ennen asemakaavamuutoksen (Akm 242) valmistumista. Tontti kuuluu asemakaavamuutosalueeseen, koska sen merkitys kaupunkikuvalla modernin liikekeskustan ja vanhankaupungin rajalla on oleellinen. Edellytykset uudisrakentamiselle tulee voida ratkaista valmistavassa asemakaavassa.

Kaavoituksen näkemys haetusta poikkeamisesta

Katson että edellytykset poikkeamiselle maankäyttö- ja rakennuslain MRL 171 §:n nojalla alla esitetyin ehdoin ovat olemassa.

Täytettävät ehdot

1. Rakentamisen edellytykset tontilla ratkaistaan vireillä olevassa Vanhankaupungin asemakaavassa (Akm 242). Uudisrakentamista tontilla ei tule luvittaa poikkeamisena.

Kaavoitus varaa oikeuden lausua jatkossa mahdollisesti haettavista luvista.

RAAHEN KAUPUNKI,
Kaavoitus

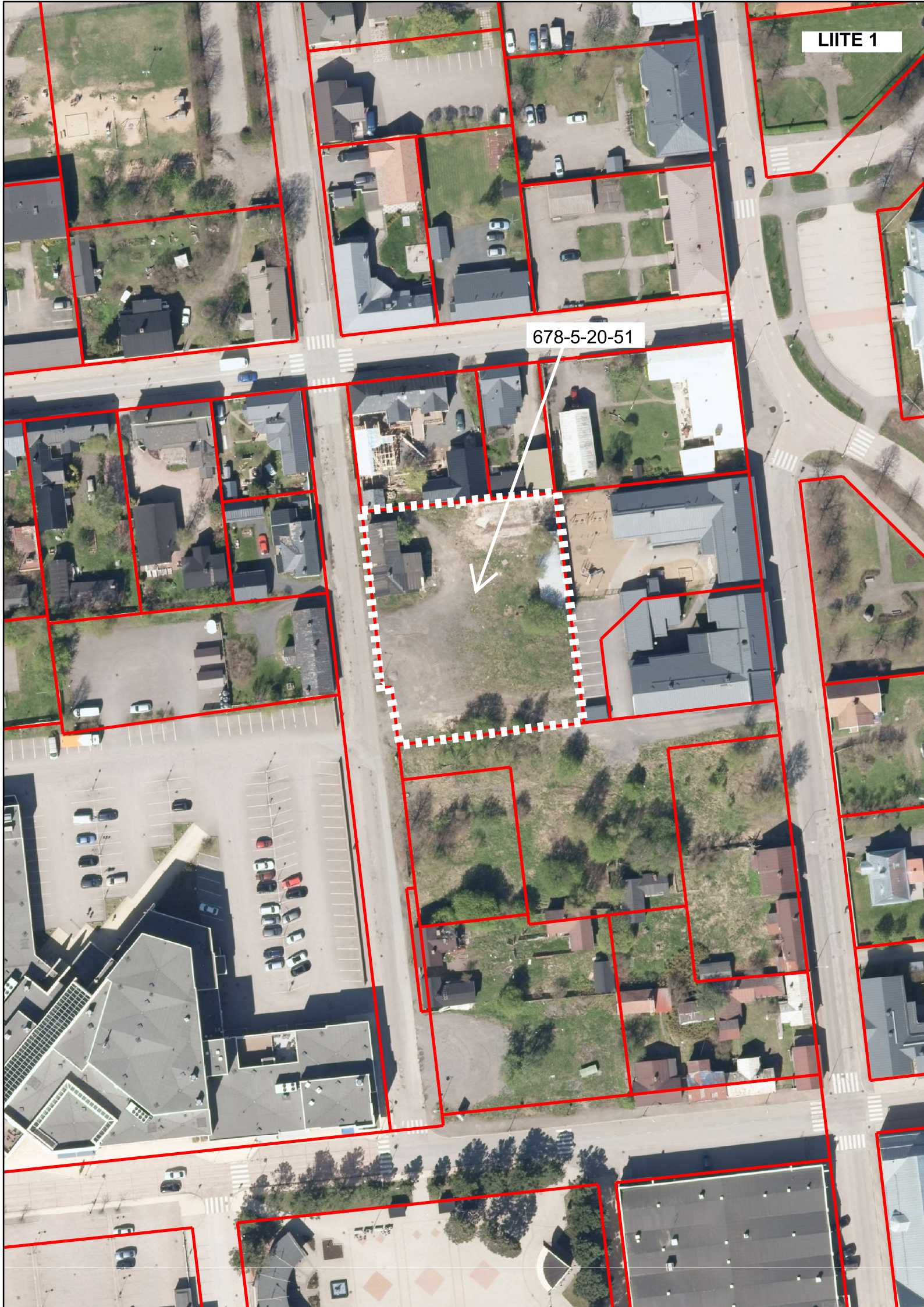
Kaavasuunnittelija
Outi Järvinen

Liitteet

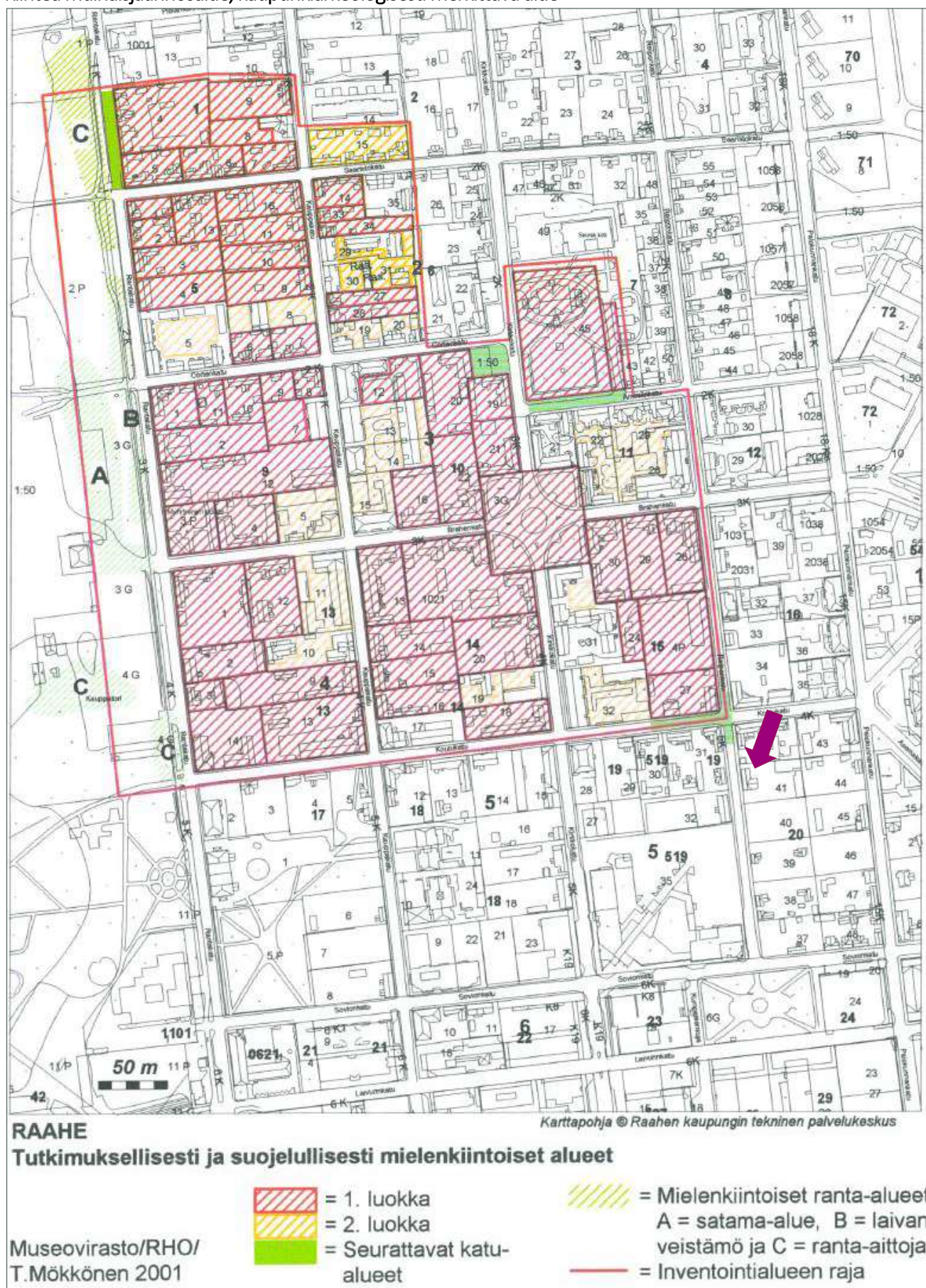
- Liite 1: Ilmakuva
- Liite 2: Museoviraston merkittävät alueet
- Liite 3: Ote yleiskaavasta
(Raahe 2030, Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava)
- Liite 4: Ote asemakaavasta (Akm 184)
- Liite 5: Ote ajantasa-asemakaavasta
- Liite 6: Asemapiirustus

LIITE 1

678-5-20-51



Kiinteä muinaisjäännösalue, kaupunkiarkeologisesti merkittävä alue

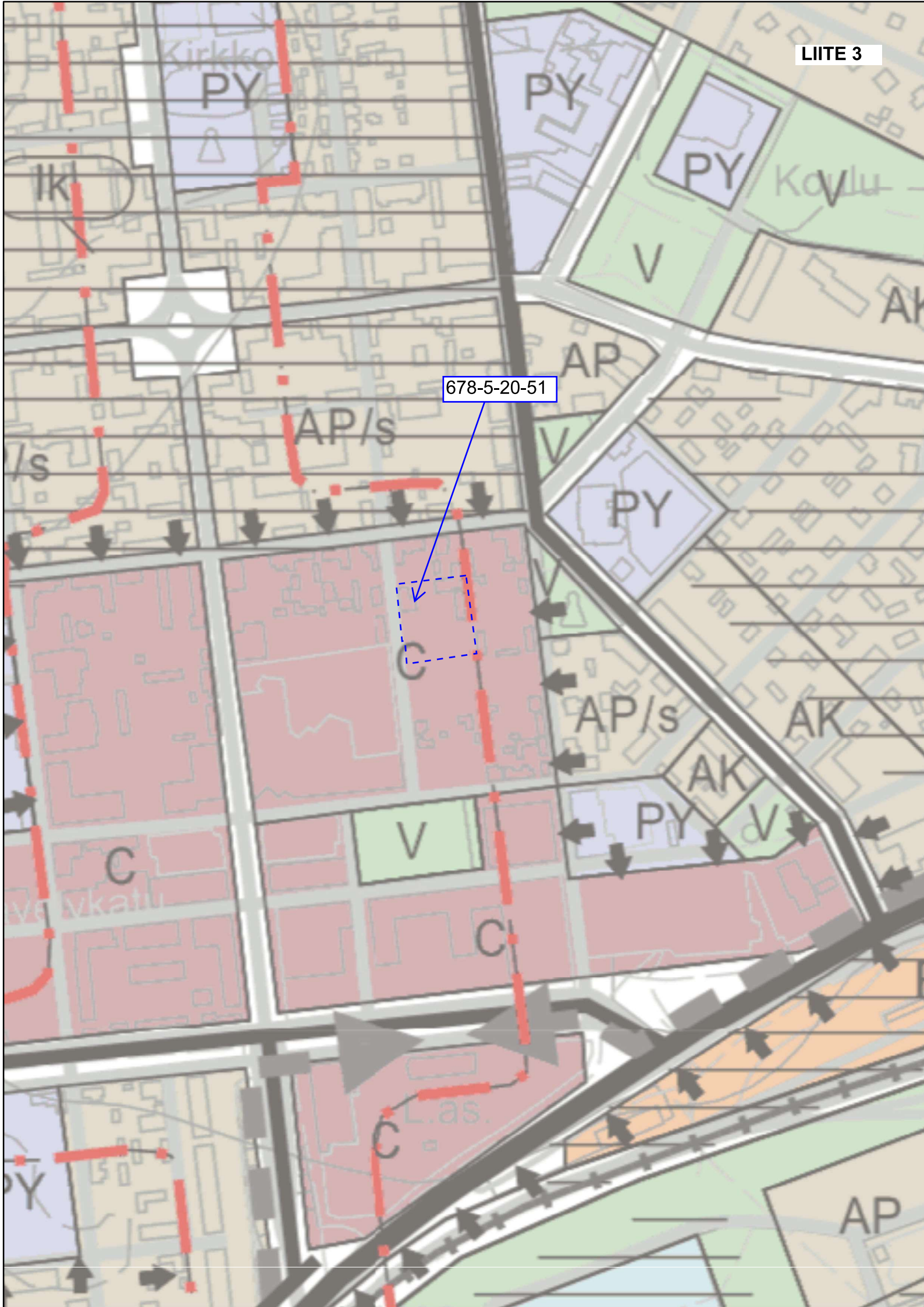


Kuva 1 Ote Museoviraston Rakennushistorian osaston raportin Raahen – Brahestad, kaupunkiarkeologinen inventointi liitteestä 6.1 (Teemu Mökkönen 2001). Lausunnon kohteen likimääräinen sijainti on osoitettu purppuraisella nuolella.

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö RKY



Kuva 2 Kuvankaappaus 19.2.2019 Maanmittauslaitoksen ylläpitämästä Paikkatietoikkuna-tietopalvelusta. Taustakartan päällä näkyvä taso on Museoviraston aluerajaus (sininen) valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY. Kohteen nimi on Raahen Pekkatori ja ruutukaava-alueen puutalokorttelit. Lausunnon kohteen likimääräinen sijainti on osoitettu purppuraisella nuolella.



678-5-20-51

Kirkko
PY

PY

PY

Kovlu

IKI

V

AK

AP

AP/s

/s

C

PY

AP/s

AK

C

V

PY

V

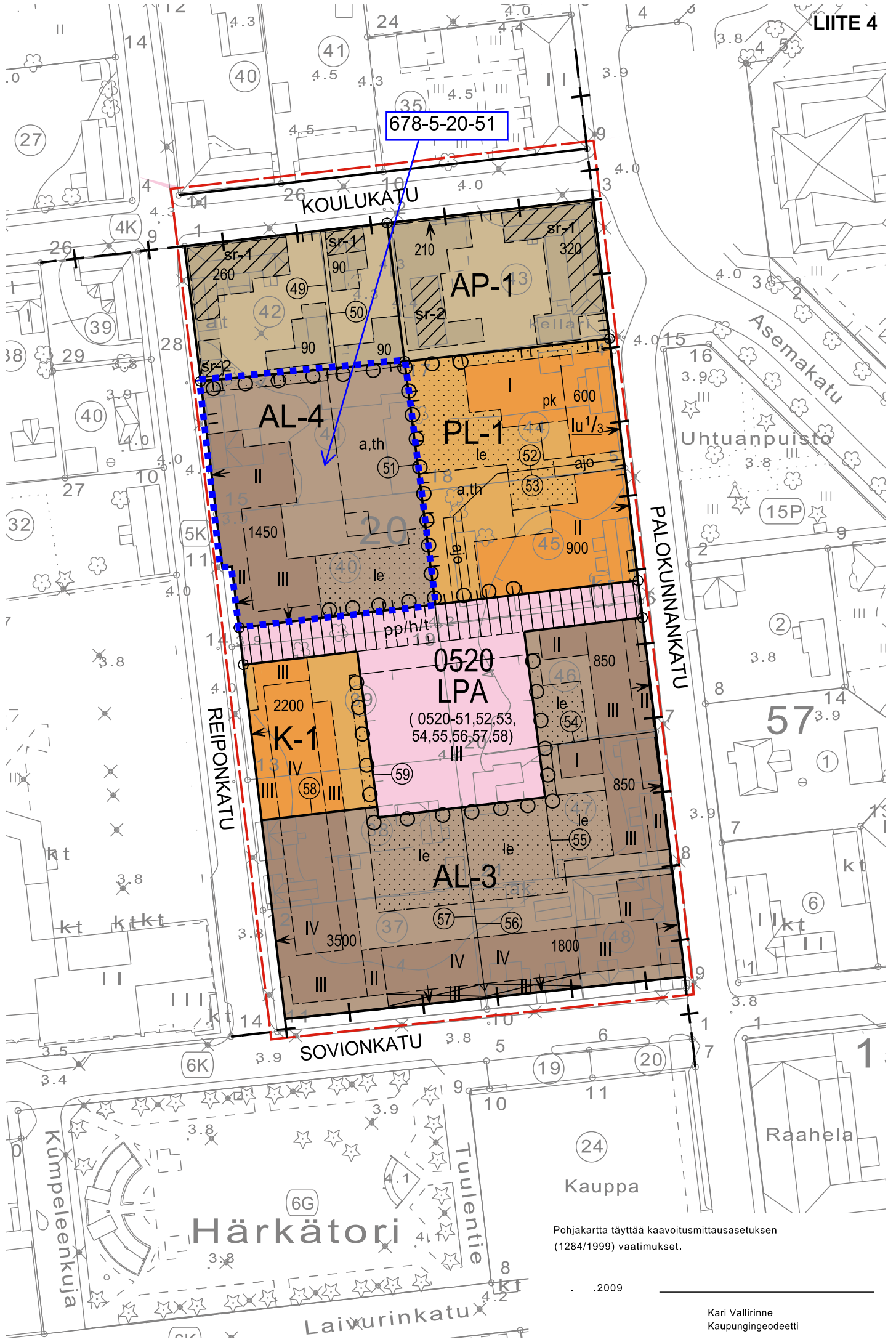
vuokatu

C

L.as.

AP

678-5-20-51



Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen (1284/1999) vaatimukset.

2009

Kari Vallirinne
Kaupungeingeodeetti

Raahen kaupunki

LIIKEKESKUSTAN KORTTELIN 20 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Akm 184, Raahen kaupungin 5. kaupunginosan korttelia 20 ja siihen liittyviä katualueita sekä kaupunginosan rajaa koskeva asemakaava muutos.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 5. kaupunginosan kortteli 0520, Sovionkadun, Reiponkadun ja Koulukadun katualueita sekä kaupunginosan rajaa.

Tonttijaolla muodostuvat: 5. kaupunginosan korttelin 0520 tontit 49 - 59.

ASEMAKAAVA MERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:

AP-1 Pientalojen korttelialue.
Uudisrakentamisen tulee edistää vanhan katutilan säilyttämistä ja perinteisen pihapiirin syntymistä sekä soveltua vanhan kaupungin mittakaavaan. Uudisrakennusten tulee sopeutua julkisivujäsentelyltään, materiaaleiltaan, väreiltään ja kattomuodoltaan ympäristön suojeltaviin rakennuksiin. Korttelialueen rakentamattomat osat katua vasten on aidattava ja varustettava portein puukaupunkiperinteen mukaisesti.

AL-3 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Rakennusten ja rakennelmien pääasiallinen julkisivumateriaali on vaalea puhtaaksi muurattu tiili tai laatta vaalein saumoin.

AL-4 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Rakennusten ja rakennelmien tulee sopeutua kattomuodoltaan, julkisivujärjestelyiltään, materiaaleiltaan ja väreiltään ympäristön suojeltaviin rakennuksiin ja liikekeskustaan.

PL-1 Lähipalvelurakennusten ja asumisen korttelialue.
Korttelialueelle rakennusalan ulkopuolelle voidaan toteuttaa talous- ja huoltotiloja. Rakennusten tulee sopeutua julkisivujäsentelyltään, materiaaleiltaan, väreiltään ja kattomuodoltaan ympäristön suojeltaviin rakennuksiin. Korttelialueen rakentamattomat osat katua vasten on aidattava ja varustettava portein puukaupunkiperinteen mukaisesti. Palokunnankadun puolen rakennusten tulee olla vaaleasävyisiä ja peittomaalattuja.

K-1 Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Rakennusten ja rakennelmien pääasiallinen julkisivumateriaali on vaalea puhtaaksi muurattu tiili tai laatta vaalein saumoin.

LPA Autopaikkojen korttelialue.

(0520-51) Suluissa olevat numerot osoittavat korttelin tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

3m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen johon merkintä kohdistuu.

43 Rekisteröity tontin numero.

5 Kaupunginosan numero.

0520 Korttelin numero.

750 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

I u 1/3 Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

I u 1/3 Alleiviattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.

Rakennusala.

pk Rakennusala jolle saa sijoittaa lasten päiväkodin.

a,th Rakennusala, jolle saa sijoittaa auton säilytyspaikan, talous-, huolto- ja työtiloja.

Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

Istutettava alueen osa.

Säilytettävä / istutettava puurivi.

Katu.

pp/h/t Yleiselle kevyelle liikenteelle varattu alueen osa, jossa korttelin huoltoliikenne ja tonteille ajo on sallittu.

ajo Ajoyhteys.

Aita.

Ohjeellinen rakennusala.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

le Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

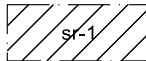
Yleismääräys:

AL, K ja PL korttelialueilla autopaikkoja on rakennettava seuraavasti:

Liike- ja toimistokerrosala 1 ap / 65 m²

Asuinkerrosala 1 ap / 80 m²

Lähipalvelujen kerrosala 1 ap / 100 m²

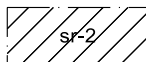


Rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymistä varten tärkeä rakennus.

Rakennusta ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä tarkoitettua lupaa. Rakennuksen tai sen osan purkamiseen, oleelliseen muuttamiseen tai siirtämiseen on hankittava rakennusvalvontaviranomaisen lupa, joka tarvittaessa pyytää toimenpiteestä Museoviraston lausunnon.

Laajennus-, korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennusten rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvan säilymistä varten merkittävä luonne säilyy. Aikaisemmin hävinneet rakennuksen arvokkaat ominaisuudet tulee rakennustoimenpiteen yhteydessä korjata joko entistään tai muulla paikkaan soveltuvalla tavalla.


Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisestä syystä sallia, että säilyvän rakennuksen ullakolle saa toteuttaa huonetiloja rakennusoikeuden tai kerrosluvun sitä estämättä. Ullakkorakentamisen yhteydessä rakennuksen runkoon tai kattoon ei saa tehdä uusia valoaukkoja.



Rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymistä varten tärkeä rakennus.

Rakennusta ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä tarkoitettua lupaa. Laajennus-, korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennusten rakennustaiteelliset, historialliset tai kaupunkikuvan säilymistä varten merkittävät arvot säilyvät.

Oikaisuluontoinen kaupunginvaltuuston päätöksen mukainen korjaus 14.12.2009.

TEKNINEN KESKUS					
 RAAHEN KAUPUNKI					
Alueen nimi ja suunnitelma RAAHE Liikekeskustan korttelin 20 asemakaavan muutos				Mittakaava 1:1000	
				Päiväys 22.9.2009	
Kaavan numero Akm 184	Arkistot.	CADtunnus	Suunnittelija FCG PLANEKO OY	Piirtäjä	
			Esko Puijola, arkkitehti, SAFA	Eija Saari	
Tekninen lautakunta 22.9.2009 § 89		Kaupunginhallitus 7.12.2009 § 438	Kaupunginvaltuusto 14.12.2009 § 115	Allekirjoitus Kaavoituspäällikkö Kaija Seppänen	
KAAVOITUS			Ruskatie 1 www.raahe.fi	Puhelin (08) 439 3111	Faksi (08) 439 3161

KIRKKOKADUN
LEIKKIPUISTO

VK

YK-2

AL

AK-1

VP

678-5-20-51

KOULUKATU

AP

AP-1

AL-4

PL-1

AL-1

VP

UHTUA

PALOKUNNANKATU

0520
LPA

K-1

AL-3

5
0519 K

11000

REIPONKATU

SOVIONKATU

SOVIONKATU

AL

15

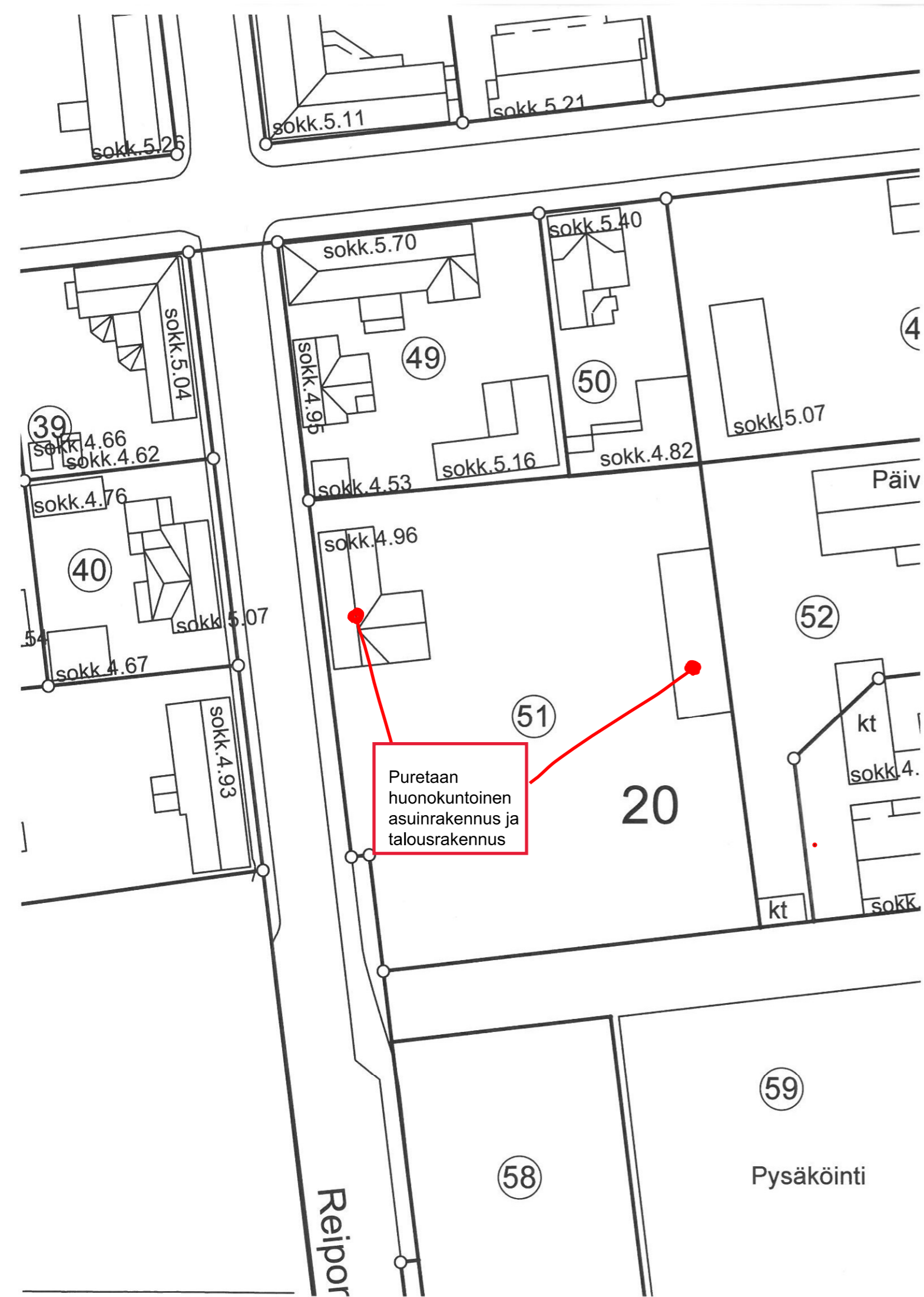
SR

TULENTI

P

15

SR



KAUPUNGINOSA 678-5-20-51	KORTTELI/TILA	TONTTI/RNO	RAKENNUSLUVAN TUNNUS
RAKENNUSOIMENPIDE Rakennuksen purku			PIIRUSTUSLAJI Pääpiirustus
RAKENNUSKOHTEEN NIMI JA OSOITE Reiponkatu 48 92100 RAAHE			JUOKS. No MITTAKAAVA
SUUNNITTELIJA	SUUNN. ALA	TYÖ No	PIIR. No
	ARK1		MUUTOS
	PÄIVÄYS		YHT. HENK.