

## Poikkeamislupa/Reiponkatu 48/YIT Suomi Oy

Rakennetun ympäristön lautakunta 17.02.2022 § 31

Valmistelija

Johtava rakennustarkastaja Juha Arola

hakija	YIT Suomi Oy
kaupunki	Raahe
kiinteistötunnus	678-5-20-51
osoite	Reiponkatu 48

Poikkeamista haetaan asuinrakennuksen 130 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennuksen 135 k-m<sup>2</sup> purkamiseen.

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 sijaitsee vanhan kaupungin korttelissa 20. Kortteliin on tehty asemakaavan muutos, jonka Raahen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 14.12.2009 § 115.

### **Hakijan ilmoittamat perustelut ja erityiset syyt:**

*"Tontilla sijaitsevan ränsistyneen rakennuksen purkaminen rakennusvalvonnan purkukehotuksen mukaisesti. Purkukehotus 8.9.2021 (646/10.1003.100302/2021). Purku sovittu tehtäväksi 30.5.2022 mennessä (Sähköposti 28.10.2021 / J Arola)"*

### **Naapureiden kannanotot ja lausunnot:**

Maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n mukaan naapurien kuuleminen on naapureiden edun kannalta ilmeisen tarpeetonta ottaen huomioon hylätyn ja ränsistyneen rakennuksen vaarallisuus ympäristölle.

### **Pohjois-Pohjanmaan museon näkemys poikkeamisesta**

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa asuinrakennuksen purkulupahakemuksesta. Kohdetta ei ole osoitettu suojelukohteeksi millään kaavatasolla. Raahen kaupungin rakennusvalvonta on antanut purkukehotuksen ränsistyneen rakennuksen purkamiseksi. Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto on liitteenä.

### **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 Vanhan kaupungin asemakaavassa (Akm 242). Uudisrakentamista tontilla ei tule*

*luvittaa poikkeamisena. Kaavoitus varaa oikeuden lausua jatkossa mahdollisesti haettavista luvista.”*

### **Rakennusvalvonnan esitys**

Poikkeamista haetaan asuinrakennuksen 130 k-m<sup>2</sup>, talousrakennuksen 135 k-m<sup>2</sup> purkamiseen. Rakennusvalvontaviranomainen on 8.9.2021 kehottanut kiinteistön omistajaa purkamaan hylätyn ja ränsistyneen rakennuksen.

Vanhan kaupungin alueelle on asetettu rakennuskielto vireillä olevan asemakaavoituksen mahdollistamiseksi. Kortteliin 20 on tehty kaavamuutos 2009. Asemakaava merkintä AL-4 tarkoittaa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Korttelin on muilta osin rakentunut 2009 laaditun asemakaavan mukaisesti.

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. 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.

Liitteet

Kartta-aineisto  
Asemapiirustus  
Kehotus  
Museoviranomaisen lausunto  
Kaavallinen lausunto

Esittelijä

Tekninen johtaja Vimpari Jarkko

Päätösesitys

Rakennetun ympäristön lautakunta päättää myöntää hakemuksen mukaisen poikkeusluvan.

Päätöksestä peritään maksu rakennetun ympäristön lautakunnan §164 17.11.2020 mukaisesti.

- myönteinen ratkaisu 500 euroa.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen. Määrätään julkipanopäiväksi 21.2.2022.

Poikkeamislupapäätös on voimassa kahden 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.

Rakennetun ympäristön lautakunta 02.03.2022 § 43

Valmistelija tekninen johtaja Jarkko Vimpari

Poikkeamisluvan käsittelyssä on tullut ilmi menettelyvirhe. Hakemuksen käsittelyvaiheessa naapureiden kuuleminen on hoidettu puutteellisesti.

MRL:n 173 §:n mukaisesti ennen poikkeamista koskevan asian ratkaisemista kunnan on varattava naapureille ja muille, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa, tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen.

MRL:n 133 § koskee rakennuslupahakemuksen kuulemista.

Hallintolain 8 luvun 50 § mukaan viranomainen voi poistaa virheellisen päätöksen ja ratkaista asian uudelleen, jos päätöstä tehtäessä on tapahtunut menettelyvirhe.

Esittelijä Tekninen johtaja Vimpari Jarkko

Päätösesitys Poistetaan 17.2.2022 § 31 annettu päätös ja palautetaan asia valmisteltavaksi uudelleen.

Päätös Hyväksyi esityksen.

26/10.03.00/2022

Valmistelija Johtava rakennustarkastaja Juha Arola

hakija	YIT Suomi Oy
kaupunki	Raahe
kiinteistötunnus	678-5-20-51
osoite	Reiponkatu 48

Poikkeamista haetaan asuinrakennuksen 130 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennuksen 135 k-m<sup>2</sup> purkamiseen.

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 sijaitsee vanhan kaupungin korttelissa 20. Kortteliin on tehty asemakaavan muutos, jonka Raahen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 14.12.2009 § 115.

**Hakijan ilmoittamat perustelut ja erityiset syyt:**

*"Tontilla sijaitsevan ränsistyneen rakennuksen purkaminen rakennusvalvonnan purkukehotuksen mukaisesti. Purkukehotus 8.9.2021 (646/10.1003.100302/2021). Purku sovittu tehtäväksi 30.5.2022 mennessä (Sähköposti 28.10.2021 / J Arola)"*

**Naapureiden kannanotot ja lausunnot:**

Rakennusvalvonta on kuullut naapurit, eikä naapureilla ollut huomautettavaa hankkeesta.

**Pohjois-Pohjanmaan museon näkemys poikkeamisesta**

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa asuinrakennuksen purkulupahakemuksesta. Kohdetta ei ole osoitettu suojelukohteeksi millään kaavatasolla. Raahen kaupungin rakennusvalvonta on antanut purkukehotuksen ränsistyneen rakennuksen purkamiseksi. Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto on liitteenä.

**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 Vanhan kaupungin asemakaavassa (Akm 242). Uudisrakentamista tontilla ei tule luvittaa poikkeamisena. Kaavoitus varaa oikeuden lausua jatkossa mahdollisesti haettavista luvista."*

**Rakennusvalvonnan esitys**

Poikkeamista haetaan asuinrakennuksen 130 k-m<sup>2</sup>, talousrakennuksen 135 k-m<sup>2</sup> purkamiseen. Rakennusvalvontaviranomainen on 8.9.2021 kehottanut kiinteistön omistajaa purkamaan hylätyn ja ränsistyneen rakennuksen.

Vanhan kaupungin alueelle on asetettu rakennuskielto vireillä olevan asemakaavoituksen mahdollistamiseksi. Kortteliin 20 on tehty kaavamuutos 2009. Asemakaava merkintä AL-4 tarkoittaa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Korttelin on muilta osin rakentunut 2009 laaditun asemakaavan mukaisesti.

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. 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.

Liitteet

Kartta-aineisto  
Asemapiirustus  
Kehotus  
Museoviranomaisen lausunto  
Kaavallinen lausunto

Esittelijä

Tekninen johtaja Vimpari Jarkko

Päätösesitys

Rakennetun ympäristön lautakunta päättää myöntää hakemuksen mukaisen poikkeusluvan.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen. Määrätään julkipanopäiväksi 11.4.2022.

Poikkeamislupapäätös on voimassa kahden 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.