

Poikkeamislupa/kioski 18 k-m2, varasto 40 k-m2, jätekatos 8 k-m2 ja aita

Rakennetun ympäristön lautakunta 01.11.2023 § 174

694/10.03.00/2023

Valmistelija Rakennustarkastaja Veikko Laurila

hakija	Raahen Teatteri ry
kaupunki	Raahe
kiinteistötunnus	678-5-18-14
osoite	Koulukatu 13

Poikkeamista haetaan MRL 53 §:n määräyksistä MRL 171 §:n nojalla. Raahen kaupungissa ratkaiseva viranomainen on Rakennetun ympäristön lautakunta.

Kaavatilanne:

Kohde on asemakaavan 5. kaupunginosan korttelin 18 asemakaavan muutos (Akm 183) alueella. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan 2.6.2004 § 40 (voimaantulo 30.12.2005).

Vanhan kaupungin alueelle on asetettu rakennuskielto vireillä olevan asemakaavoituksen mahdollistamiseksi on jatkettu KH 19.2.2022 § 474 päätöksellä.

Hakijan ilmoittamat perustelut ja erityiset syyt:

"Alueella on ehdollinen rakennuskielto asemakaavan laatimista varten".

Naapureiden kuuleminen ja lausuntöpyynnöt:

Naapureita on kuultu rakennusvalvonnan toimesta. Naapurit ovat antaneet suostumuksen haetulle rakentamiselle eikä heillä ole huomautettavaa hankkeesta.

Kuulemisen yhteydessä rakennusvalvonta on pyytänyt lausuntoa Raahen kaavoitukselta ja Pohjois-Pohjanmaan museolta. Lausunnot kokonaisuudessaan liitteenä.

Rakennusvalvonnan esitys:

Raahen Teatteri ry hakee poikkeamislupaa Raahen kaupungissa sijaitsevalle kiinteistölle 678-5-18-14 osoitteeseen Koulukatu 13, 92100 Raahe. Kiinteistön pinta-ala on 1382 m2.

Vanhan kaupungin alueelle on asetettu rakennuskielto vireillä olevan asemakaavoituksen mahdollistamiseksi.

Poikkeamislupaa haetaan alueelle asetetusta rakennuskiellosta saadakseen rakentaa kioski (18 k-m²), varasto (40 k-m²), jätekatos (8 k-m²) ja aita.

Haettu rakennuspaikka on asemakaavassa merkinnällä YY-1 eli

”Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

Uudisrakentamisen tulee edistää vanhan katutilan säilyttämistä ja perinteisen pihapiirin syntymistä sekä soveltua vanhan kaupungin mittakaavaan.

Korttelialueen rakentamattomat osat katua vasten on aidattava ja varustettava portein puukaupunkiperinteen mukaisesti”.

Haetulle kiinteistölle sijoittuu asemakaavaan merkitty sr-1 rakennus. Sr-1 rakennuksesta todetaan seuraavaa: *”Rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus.*

Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. 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 säilymisen kannalta merkittävä luonne säilyy. Aikaisemmin hävinneet rakennuksen arvokkaat ominaisuudet tulee rakennustoimenpiteen yhteydessä korjata joko entistään tai muulla paikkaan soveltuvalla tavalla.

Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisestä syytä sallia, että säilyvän rakennuksen ullakolle saa toteuttaa huonetiloja rakennusoikeuden tai kerrosluvun sitä estämättä”.

Nyt haettava rakentaminen on lisärakentamista kiinteistölle eikä koske suojelumerkinnällä olevaa teatteri rakennusta.

Pohjois-Pohjanmaan museo on todennut antamassaan lausunnossaan esim. seuraavaa:

”Poikkeamislupahakemuksen suunnitelmakuvissa esitetty lauta-aita muodostaa kiinteistön pihaa rajaavan ja ulkoteatterikäyttöä äänellisesti/akustisesti tukevan elementin. Ulkoisesti uusi aita kunnioittaa perinteistä lankku/lauta-aitamallia ja sopii museon mielestä vanhan

Raahen keskustan katukuvaan. Pihalle esitetyt jätekatos, kioski ja varastorakennus ovat uusia elementtejä arvostuksen pihapiirissä. Niiden materiaaleissa, mittasuhteissa ja muotokielessä on modernilla tavalla kunnioitettu päärakennusta”.

Pohjois-Pohjanmaan museo on antamassaan lausunnossaan todennut myös, että haettu rakentaminen ei heikennä kulttuurihistoriallisia arvoja tai vanhan Raahen ruutukaava-alueen valtakunnallisesti merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja.

Raahen kaavoitus on todennut antamassaan lausunnossaan esim. seuraavaa: ” Haettu muutos ei oleellisesti muuta kaupunkikuvaa. Haettu rakentaminen tapahtuu tontin sisäosissa. Tontti rajataan alueelle tyypillisellä korkealla puurakenteisella umpiaidalla, eikä pihalla toteutettava rakentaminen näy katulinjassa.

Perinteistä rakentamistapaa edustavan rakennuksen käytön tukeminen valtakunnallisesti merkittävän puukaupunkikonaisuuden alueella tukee rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista”.

Raahen kaavoitus on antamassaan lausunnossa todennut myös, että edellytykset poikkeamiselle MRL 171 §:n nojalla ovat olemassa.

Kioski- ja varastorakennus sijoittuu kaavassa sitovien rakennusalueen rajojen sisäpuolelle. Jätekatos tulee sijoittumaan sitovan rakennusalueen rajan ulkopuolelle naapuri kiinteistön rajaan kiinni osaksi aita rakennelmaa. Jätekatos on palo-osastoitu EI60 paloluokkaisin rakennusosin naapuri kiinteistöstä. Hakija ja naapurin kiinteistön omistajat ovat sopineet kirjallisella sopimuksella jätekatoksen ja raja-aidan sijoittamisesta asemapiirroksen mukaisesti.

Haetun rakentamisen johdosta rakennusoikeus ei tule ylittymään kiinteistöllä.

Em. seikkojen johdosta rakennusvalvonta katsoo, että poikkeamislupaa 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	virallinen kartta-aineisto kaavallinen lausunto Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto asemapiirros julkisivupiirros aita ja jätekatos kioskin pääpiirustukset varaston pääpiirustukset kioskin ja varaston värisuunnitelma
Esittelijä	Tekninen johtaja Vimpari Jarkko
Päätösesitys	<p>Rakennetun ympäristön lautakunta päättää myöntää hakemuksen mukaisen poikkeamisluvan.</p> <p>Päätöksestä peritään maksu Rakennetun ympäristön lautakunnan §23 1.2.2023 mukaisesti. - myönteinen ratkaisu 500 euroa.</p> <p>Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen. Määrätään julkipanopäiväksi 06.11.2023. Poikkeamislupapäätös on voimassa kahden vuoden ajan julkipanopäivästä lukien. Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on hakijan saatava rakennuslupa.</p> <p>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.</p> <p>Päätökseen voi hakea muutosta Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelta valittamalla. Valitusosoitus on liitteenä.</p>
Päätös	Hyväksyi esityksen.