

Poikkeamislupa / Rakennuksen purkaminen / Tonttulantie 16

Rakennetun ympäristön lautakunta 13.12.2023 § 218

835/10.03.00/2023

Valmistelija Rakennustarkastaja; Mikko Annala

hakija	Raahen kaupunki
kaupunki	Raahe
kiinteistötunnus	678-402-1-50
osoite	Tonttulantie 16

Poikkeamislupaa haetaan asemakaavassa suojeltavaksi rakennukseksi määrätyn kohteen sekä sen läheisyydessä sijaitsevan talousrakennuksen purkamiseen.

Poikkeamislupaa haetaan MRL 57§:stä MRL 171 §:n perusteella

Kaavatilanne:

Alueella on voimassa asemakaava, Raahen sataman Lapaluodon satamanosan asemakaavan muutos ja laajennus (Akm 208). Raahen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan 28.1.2013 § 3.

Hakijoiden ilmoittamat perustelut ja erityiset syyt:

Uudisrakentamisen myötä tontilla olevat huonokuntoiset rakennukset halutaan purkaa. Rakennukset sijaitsevat satama-alueen aitojen sisäpuolella. Rakennukset omistaa Raahen kaupunki.

Rakennukset sijaitsevat Raahen kaupungin omistamalla lahjoitusmaa nimisellä kiinteistöllä, poikkeamislupaa koskeva alue on vuokrattu Raahen Satama Oy:lle. Raahen Satama on edelleen vuokrannut alueen käytettäväksi rakennuspaikkana.

Alueelle on haettu rakennuslupaa teollisuusrakentamiseen.

Poikkeamislupaa haetaan maakunnallisesti arvokkaan kohteen purkamiselle.

Voimassa olevan asemakaavan perusteella rakennukseen kohdistuu kaavamerkintä sr-1, suojeltava rakennus (rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennukseen tai sen lähiympäristöön ei saa tehdä rakennustaiteellista taikulttuurihistoriallista arvoa alentavia muutoksia tai korjauksia).

Poikkeamislupaa haetaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kohteen Tomtebon sekä sen lähiympäristössä sijaitsevan talousrakennuksen purkamiseksi. Poikkeamislupaa haetaan MRL 57§:stä MRL 171 §:n perusteella

Naapureiden kuuleminen ja viranomaislausunnot

Rakennusvalvonta on suorittanut hanketta koskevan naapureiden kuulemisen. Rakennuspaikan vuokralaisena kuultiin Raahen satamaa. Raahen satamalla ei ollut mitään huomauttamista rakennuksen purkamiseen.

Hakemukselle pyydettiin lausunnot Pohjois- Pohjanmaan museolta sekä Raahen kaupungin kaavoitusosastolta. Lausunnot ovat liitteenä kokonaisuudessaan.

Pohjois- Pohjanmaan Ely- keskuksella ei ollut lausuttavaa poikkeamislupa hakemuksesta.

Rakennusvalvonnan esitys:

Raahen kaupunki hakee poikkeamislupaa saadakseen purkaa satama-alueen aitojen sisäpuolelle jääneen huonokuntoisen asuinrakennuksen. Alueella on voimassa asemakaava, Raahen sataman Lapaluodon satamanosan asemakaavan muutos ja laajennus (Akm 208). Huonokuntoinen asuinrakennus on voimassa olevassa asemakaavassa määrätty suojeltavaksi merkinnällä sr-1, suojeltava rakennus (rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennukseen tai sen lähiympäristöön ei saa tehdä rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa alentavia muutoksia tai korjauksia). Tomtebo niminen rakennus on Pohjois- Pohjanmaan rakennetun kulttuuriympäristön kuntakohtaisessa inventointiraportissa

arvotettu maakunnallisesti arvokkaaksi kohteeksi. Poikkeamislupaa haetaan MRL 57§:stä MRL 171 §:n perusteella.

Rakennusvalvonta on tutustunut purettavaksi haettuun kohteeseen tarkastuskäynnillä 24.10.2023. Tarkastuskäynnille osallistuivat myös Raahen kaupungin kaavoitusosaston ja tilahallinnan edustaja sekä Raahen sataman edustajia. Tarkastuskäynnillä huomiotiin, että suojeltu kohde sijoittuu Raahen sataman aidatun alueen sisäpuolelle. Kulkuyhteys asemakaavalla suojeltuun kohteeseen oli järjestetty satama- alueen pääportin kautta. Tarkastus hetkellä kohteessa oli jäljellä ainoastaan suojeltavaksi esitetty rakennus Tomtebo. Rakennusvalvonnan tulkin mukaan rakennus oli huonokuntoinen julkisivumateriaalien sekä myös sisäpuolisten tilojen osalta. Erityisen huonossa kunnossa oli rakennuksen vesikattorakenteet. Merkittäviä kosteusvauriota oli havaittavissa rakennuksen ulko- ja sisäpinnoilla. Rakennusvalvonnan arvion mukaan rakennus oli asuinkelvottomassa kunnossa. Rakennuspaikan muut samaan pihapiiriin kuuluneet rakennukset oli purettu ilman lupaa. Lisäksi vanhaan huvilaympäristöön kuulunut puistomainen metsä oli kaadettu.

Poikkeamisluvan hakija on perustellut hakemuksella rakennusten purkamista niiden huonokuntoisuudella sekä sillä, että alueelle on haettu rakennuslupaa teollisuusrakentamiseen.

Pohjois- Pohjanmaan museo ei lausunnossaan vastustanut Tomtebon eli tonttulan rakennusten purkamista.

Rakennusvalvonta ei näe estettä Tomtebon ja saunarakennuksen poikkeamisluvan myöntämiselle. Kohteessa tehtyjen toimenpiteiden johdosta alueen maisemalliset arvot ovat merkittävästi huonontuneet alueen muututtua metsäisestä huvila- alueesta avoimeksi satama- ja teollisuusalueeksi. Lisäksi rakennuksen käyttäminen vapaa- ajan tai matkailun tarkoituksiin on myös estynyt kohteen sijaitessa aidatun satama- alueen sisäpuolella eikä rakennuspaikalle ole erillistä kulkuyhteyttä. Purettavaksi haetun rakennuksen lähiympäristö on asemakaavaan merkittyä satama- aluetta (LS -1). Alueelle on haettu rakennuslupaa teollisuusrakennuksille, jotka tulevat sijoittumaan vanhan asuinrakennuksen välittömään läheisyyteen.

Rakennusvalvonnan mielestä asemakaavalla suojeltu asumiskelvoton rakennus tulisi purkaa tai vähintäänkin siirtää pois nykyiseltä rakennuspaikaltaan, koska rakennus ei enää sovellu rakennettuun teollisuusympäristöön ja maisemaan eikä se nykyisessä tilassaan täytä rakentamiselle asetettuja kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimuksia

Rakennusvalvonnan arvioiden mukaan rakennus voidaan myös korjata, mutta korjaustoimenpiteistä voi muodostua merkittäviä kuluja rakennuksen omistajalle, Raahen kaupungille.

Poikkeamislupahakemukselle liitettyjen suunnitelmien ja hakemukselle saatujen lausuntojen sekä tarkastuskäynnin perusteella katsomme, että poikkeamislupaa voidaan puoltaa. Katsomme, että rakennushanke on Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista ja, että haettu poikkeaminen ei

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

Pohjois- Pohjanmaan museon lausunto
Valokuva 1
Valokuva 2
Valokuva 3
Kulttuurihistoriallinen kohde Tomtebo
Kaavallinen lausunto liitteineen

Esittelijä

Tekninen johtaja Vimpari Jarkko

Päätösesitys

Rakennetun ympäristön lautakunta päättää myöntää hakemuksen mukaisen poikkeamisluvan.

Päätöksestä peritään maksu Rakennetun ympäristön lautakunnan §23 1.2.2023 mukaisesti:
- myönteinen ratkaisu 500 euroa.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen. Määrätään julkipanopäiväksi 18.12.2023. Poikkeamislupa on voimassa kahden vuoden ajan julkipanopäivästä lukien. Ennen minkäänlaiseen purkamistoimenpiteeseen

ryhtymistä on hakijan saatava purkamislupa. 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.