

Akm 242: Vanhan kaupungin asemakaava, rakennuskiellon jatkaminen

Kehittämislautakunta 26.11.2024 § 149

854/10.02.03/2021

Valmistelija kaavasuunnittelija Outi Järvinen

Rakennuskiellon jatkaminen

Aiemmat käsittelyt

Vanhan kaupungin asemakaavan muuttaminen on tuotu vireille kaavoitusohjelmassa 2018. Kaupunginhallitus hyväksyi 12.2.2018 § 27 tarkistetun kaavoitusohjelman, johon asemakaavan muuttaminen Raahen Vanhassa kaupungissa sisältyy.

Asemakaavamuutoksen alueelle on kaupunginhallitus 14.1.2019 § 5 määrännyt asemakaavan laadinnan edellyttämän maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukaisen rakennuskiellon. Ehdollisena asetettua rakennuskieltoa on jatkettu kaupunginhallituksen päätöksellä 7.12.2022 § 171. Päätös on kuulutettu 20.1.2023 ja tullut voimaan heti. Rakennuskielto on voimassa kaksi vuotta 20.1.2025 saakka. Kyseinen MRL 53 § sisältää MRL 128 §:n mukaisen toimenpiderajoituksen.

Ehdollisella rakennuskiellolla on kielletty 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.

Toimivalta suunnittelutarve- sekä poikkeamisluparatkaisuissa on siirretty kaupunginhallitukselta rakennetun ympäristön lautakunnalle KH 3.2.2020 § 30 päätöksellä.

Kaavatilanne

Suunnittelualueella on voimassa KV 11.4.2007 § 20 hyväksytty *Raaha 2030 - Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava*.

Asemakaava on esitetyllä muutosalueella todettu vanhentuneeksi (KH 14.1.2019 § 5). Alueelle aiemmin laaditut asemakaavat kuitenkin vielä ohjaavat rakentamista ja toimenpiteitä historiallisesti arvokkaassa

kulttuuriympäristössä rakennuskiellon aikaisen poikkeamisharkinnan perusteena.

Suunnittelualueella vireillä ollut *Akm 229: Raahen kaupungin 3. kaupunginosan korttelin 9 tontin 12 asemakaavan muutos (Bio Huvimyllyn tontti)* asemakaavan muutosprosessi on lakkautettu kaupunginhallituksen 6.4.2020 § 90 päätöksellä. Sen osalta suunnittelukysymykset siirrettiin ratkaistavaksi osana Vanhan kaupungin asemakaavoitusta.

Valtakunnalliset arvot

Alue on kulttuuriympäristönä erityisen arvokas. Se on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY), *Raahen Pekkatori ja ruutukaava-alueen puutalokorttelit*. Museovirasto on vuonna 2009 inventoinut RKY-luettelon kuvaamaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitetta. Rakentamiseen liittyvissä lupaprosesseissa on kuultava Museovirastoa, jota edustaa Pohjois-Pohjanmaan museo.

Alueella on muinaisjäännösalue *Raahen vanha asemakaava-alue* (MV ID 1000007480). Kohdealue on tyypiltään asuinpaikka/kaupunki ja se on ajoitettu historialliseksi. Rakentamiseen liittyvissä lupaprosesseissa on tarvittaessa saatava Museoviraston kajoamislupa, kuten muinaismuistolaki (295/1963) edellyttää.

Asemakaavamuutos

Suunnittelualueella on vireillä *Akm 242: Vanhan kaupungin asemakaava*, asemakaavan muutos. Asemakaavan muutos koskee Raahen Vanhan Kaupungin 1.-4. kaupunginosien korttelialueita, 5. kaupunginosan Koulukatuun rajautuvia korttelialueita ja 15. kaupunginosan korttelia 55 sekä niihin liittyviä katu- ja puistoalueita.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 32,65 hehtaaria.

Asemakaavamuutos laaditaan voimassa olevan yleiskaavan pohjalta. Asemakaavamuutos laaditaan ottaen lisäksi huomioon maakuntakaava ja muut maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä edellytetyt sisältövaatimukset.

Kaavoitusmenettelyä kuvaavaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on päivitetty aikataulu ja kaavaprosessissa tehdyt vaiheet (Liite, Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 5.11.2024).

Asemakaavoitus on edennyt asemakaavamuutosluonnoksen laadintaan. Luonnos asetetaan tavoitteen mukaisesti nähtäville alkuvuodesta 2023.

Rakennuskielto

Kaavoitusohjelmassa 2019 (KH 14.1.2019 § 4) todettiin, että "alue on tarpeen hakea ehdolliseen rakennuskieltoon erityisesti purkamisen ja

uudisrakentamiseen verrattavan rakentamisen osalta kaavan laadinnan ajaksi”.

Vuosien 2019–2024 aikana on tähän mennessä haettu alueen historiallisiin rakennuksiin poikkeamista seitsemään purkulupaun, joista kuusi on myönnetty. Neljään näistä on haettu lisäksi korvaava uudisrakentaminen. Näiden lisäksi yksi purkulupa ja korvaava uudisrakentaminen olivat lupaprosessissa rakennuskiellon asettamisen aikaan ja luvat myönnettiin rakennuskiellon aikana. Ehdollisen rakennuskiellon jatkamisen jälkeen vuosina 2023–2024 haettiin kiellosta poikkeamisena yhteensä yksi purkulupa kokonaiseen pihapiiriin.

Vuosien 2019–2024 aikana on suunnittelualueella 21.8.2024 mennessä haettu ja saatu poikkeaminen rakennus- tai toimenpidelupia varten rakennuksen korjaukseen ja ylläpitoon viiteentoista kohteeseen. Ehdollisen rakennuskiellon jatkamisen jälkeen kiellosta haettiin vuosina 2021–2022 neljä poikkeamista. Vuosien 2019–2024 aikana on suunnittelualueella 21.8.2024 mennessä haettu ja saatu ehdollisen rakennuskiellon estämättä 29 toimenpidelupaa tai ilmoitusta. Kaksi aiempaa vireille tullutta lupahakemusta ei hakijan toimesta ole edennyt lupaharkintaan. Rakennusvalvonnasta saatu kartta lupa-asioista rakennuskiellon aikana on asian liitteenä. Lupakartan tietojen kokoamisen jälkeen on ollut tarkastelussa vielä kaksi lupa-asiaa, joista toinen poikkeaminen purkua ja korjaus- ja uudisrakentamista varten sekä toinen käyttötarkoituksen muutos ja kunnostaminen. Näistä purkua ja korjaus- ja uudisrakentamista koskeva asia on vielä kesken.

Käsiteltyjen lupien määrä on vuosina 2023–2024 laskenut lähes puoleen edeltävään kahteen vuoteen verrattuna. Vuosina 2021–2022 käsiteltiin yhteensä 11 lupa-asiaa. Vuosina 2023–2024 käsiteltiin yhteensä seitsemän lupa-asiaa.

Kaupunginhallituksen 19.12.2022 § 474 päätöksellä määrätty rakennuskielto on päättymässä 20.1.2025. Kaupunginhallituksen päätöksellä 14.1.2019 § 5 todettiin asemakaava suunnittelualueella vanhentuneeksi. Päätöksen johdosta asemakaavamuutoksen alueella ei virallisesti ole voimassa asemakaavaa. Tämän johdosta lupa-asiat käsitellään poikkeamisena. Alla kuvattu ehtopykälä kuitenkin mahdollistaa luvan myöntämisen välttämättömiin toimenpiteisiin ilman poikkeamismenettelyä.

MRL on 1.1.2025 alkaen nimeltään alueidenkäyttölaki. Asemakaavan laadinta edellyttää edelleen alueidenkäyttölain 53 §:n mukaisen rakennuskiellon määräämistä alueelle. Kyseinen pykälä sisältää jatkossa rakentamislakiin sisältyvän toimenpiderajoituksen. Maisemaa muuttavien toimenpiteiden luvanvaraisuudesta rakennuskieltoalueella säädetään 1.1.2025 alkaen rakentamislain 53 §:ssä.

Ehdollisella rakennuskiellolla tulee kieltää MRL (Alueidenkäyttölain) 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 maankäyttöllisin perustein voidaan lupa rakentamiselle tai toimenpiteelle hyväksyä poikkeamismenettelynä ehdollisen rakennuskiellon estämättä.

Asia esitellään kokouksessa.

Liitteet

Rakennuskieltoalue. (Kartta.)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 5.11.2024. (Päivitetty.)

Esittelijä

Kehitysjohtaja Pitkänen Pasi

Päätösesitys

Kehittämislautakunta

Esittää kaupunginhallitukselle aiemmin määrätyn ja 20.1.2023 kuulutetun maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukaisen rakennuskiellon jatkamista vuoden 2026 loppuun saakka esitetysti ehdollisena liitteen mukaiselle asemakaavanmuutoksen suunnittelualueelle (liitekartta, Rakennuskieltoalue).

Merkitsee tiedoksi liitteenä olevan päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman 5.11.2024.

Päätös

Hyväksyi esityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Pirkko Ahokas-Tuohinto poistui kokouksesta esteellisenä klo 18.05 ennen asian käsittelyn aloittamista (intressijääviys, asunto-osakkeen omistus).

Merkittiin pöytäkirjaan, että Jonne Törmäkangas poistui kokouksesta esteellisenä klo 18.05 ennen asian käsittelyn aloittamista (Intressijääviys, sukulaisuussuhteet).

Merkittiin pöytäkirjaan, että Anu Syrjäpalo poistui kokouksesta esteellisenä klo 18.05 ennen asian käsittelyn aloittamista (intressijääviys,

asunto-osakkeen omistus).

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavasuunnittelija Outi Järvinen esitteli asiaa kokouksessa.