

Poikkeamislupa / Saaristokatu 15 / Talousrakennus

Rakennetun ympäristön lautakunta 09.04.2025 § 56

117/10.03.00/2025

Valmistelija

Johtava rakennustarkastaja Arola Juha

hakija	Petteri Riihijärvi
kaupunki	Raahe
kiinteistötunnus	678-2-7-31
osoite	Saaristokatu 15B

Poikkeamista haetaan talousrakennuksen purkamiseen ja uudisrakentamiseen. Poikkeamislupahakemus on jätetty 28.12.2024 ja se käsitellään MRL:n mukaisen poikkeamislupana.

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

Kaavatilanne:

Alueella on voimassa Vanha kaupunki ensimmäinen osa: Kirkonmäki ympäristöineen, asemakaavan muutos (Akm-90) (hyv. 3.5.1984). Alueella on käynnissä asemakaavamuutos, jonka yhteydessä rakennusoikeuksia tarkastellaan.

Hakijan ilmoittamat perustelut ja erityiset syyt:

"Haetaan poikkeamislupaa vanhan piharakennuksen 26 m2 purkamiseen ja uuden talousrakennuksen (24m2) rakentamiseen.

Alueella ehdollinen rakennus- ja toimenpidekielto. Asiaa koskien annettu aiempi päätös (Rakennetun ympäristön lautakunta 13.11.2024 § 163445/10.03.00/2024). Päätöksessä todettu, että aiemman suunnitelman mukainen rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle MRL 171 kohta 1 mukaisesti, ja poikkeamista ei näin ollen myönnetä talousrakennuksen rakentamiseen.

Nyt haettavassa poikkeamisessa kiinteistölle rakennettavan pinta-alan neliömäärä ei kasva suuremmaksi. Näin ollen rakentaminen ei voi vaikuttaa kaavan laadintaan vaikeuttavasti. Kaavoitusviranomainen on laatinut luonnokset rakennusoikeuksien määrästä kaava-alueella ja

poikkeamisen kohteena olevan kiinteistön-osalta luonnoksessa ei esitetä muutoksia pienemmäksi tai suuremmaksi rakennusoikeuden tai paikkojen osalta ja rakennusoikeuden määrä kiinteistöllä riittää uudisrakennuksen rakentamiseen.

Uuden talousrakennuksen rakentaminen edellyttää vanhan rakennuksen purkamista, sillä vanhaa talousrakennusta ei ole taloudellisesti ja teknisesti järkevää eikä mahdollista "korjata tai huoltaa" paikoilleen. Jos se olisi mahdollista, niin hakija ei hakisi poikkeamista vaan korjaisi ja tai huoltaisi rakennuksen.

Uudisrakennus sovitetaan ympäristöönsä ja toteutetaan massoitteeltaan ja harjakorkeudeltaan alisteisena päärakennukseen nähden. Toimivien ja terveiden aputilojen tarve on hakijalle välttämätöntä.

Suunnitelmia on täydennetty ja tarkennettu rakennusvalvontaviranomaisen ja kaavoittajan lausunnon mukaisesti.

Näillä perusteilla haetaan poikkeamislupaa:

- 1) talousrakennuksen purkamiseen ja,*
- 2) Huoneistoalaltaan 24 m² talousrakennuksen rakentamiseen."*

Naapureiden kuuleminen ja viranomaislausunnot:

Hakija on kuullut naapurit, eikä heillä ollut huomauttamista rakennushankkeeseen.

Hakemukselle pyydettiin Raahen kaupungin kaavoitusosaston lausunto. Lausunto on kokonaisuudessaan liitteenä.

Rakennusvalvonnan esitys:

Poikkeamislupaa haetaan Raahen vanhan kaupunginosan kiinteistöön 678-2-7-31 osoitteessa **Saaristokatu 15B**. Lupaa haetaan piharakennuksen (24m²) purkamiseen ja korvaamiseen samansuuruisella rakennuksella.

Aiemmin poikkeamislupa myönnettiin asuinrakennuksen peruskorjaukseen ja piha-aitan saunaksi muuttamiseen. Samassa hakemuksessa lupaa haettiin myös piharakennuksen purkamiseen ja korvaamiseen suuremmalla (40m²) rakennuksella. Lupaa suuremman rakennuksen rakentamiseen ei myönnetty.

Kohde kuuluu valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön Raahen Pekkatori ja ruutukaava-alueen puutalokorttelit (RKY 2009). Kulttuuriympäristöaluetta koskee maakuntakaavan suunnittelumääräys, jonka mukaan alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää

kulttuuriympäristön valtakunnallisten ja maakunnallisten arvojen säilymistä.

Rakennushankkeen paikka sijaitsee keskellä vanhaa kaupunginosaa Raahen kirkon pohjoispuolella. **Saaristokatu 15B** on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa merkinnällä AP-1 asuinpienalojen korttelialue, jolle voidaan sijoittaa liike- ja myymälä- ja verstastiloja. Tontille sallittu rakennusoikeus on 320 k-m². Rakennusoikeus jakautuu kiinteistöllä A ja B välillä siten, itäpuolella oleva **Saaristokatu 15B:n** rakennusoikeus on 160 k-m².

Nykyinen piharakennus (24 k-m²) on merkitty myös suojelumerkinnällä sh-historiallinen tai kaupunkikuvaan sopeutuva rakennus. Rakennuksen säilyminen on suotavaa. Hakemuksessa korvaava samansuuruinen rakentaminen on kuitenkin rakennusvalvonnan mukaan ympäristöön sopivaa ja mahdollista.

Liitteet Virallinen kartta-aineisto ja Kaavallinen lausunto liitteineen.

Esittelijä Tekninen johtaja Vimpari Jarkko

Päätösesitys Rakennetun ympäristön lautakunta päättää myöntää hakemuksen mukaisen poikkeamisluvan piharakennuksen 24k-m² korvaamiseen samansuuruisella uudisrakennuksella.

Päätöksestä peritään maksu rakennetun ympäristön lautakunnan §23 1.2.2023 mukaisesti.

- myönteinen ratkaisu 500 euroa.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen. Määrätään julkipanopäiväksi 14.04.2025.

Poikkeamislupa 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.