

Poikkeaminen/Kauppakatu 16/Omakotitalo 120 k-m2 ja vanhan omakotitalon purkaminen

Rakennetun ympäristön lautakunta 17.06.2025 § 97

348/10.03.00/2025

Valmistelija	Johtava rakennustarkastaja Arola Juha
hakija	Silvo Fält
kaupunki	Raahe
kiinteistötunnus	678-2-6-31
osoite	Kauppakatu 16

Poikkeamista haetaan omakotitalon purkamiseen ja korvaamiseen uudella 120 k-m2 omakotitalolla. Poikkeamislupahakemus on jätetty 26.3.2025 ja se käsitellään rakentamislain mukaisen poikkeamislupana.

Poikkeamista haetaan AKL 53 §:stä RakL 57 §:n perusteella. Raahen kaupungissa ratkaiseva viranomainen on Rakennetun ympäristön lautakunta.

Kaavatilanne:

Alueella on voimassa 2. kaupungin osan korttelin 6 tontteja 14, 15, 16 ja 17 koskeva asemakaavan muutos Akm 109 (Kv. hyv. 20.1.1988). Alueella on käynnissä asemakaavamuutos, jonka yhteydessä rakennusoikeuksia tarkastellaan.

Hakijan ilmoittamat perustelut ja erityiset syyt:

"Tarkoituksena on purkaa nykyinen huonokuntoinen rintamamiestyyppinen asunto ja rakentaa uusi asunto purettavan tilalle. Purettavassa muha-eristeisessä asunnossa on ollut laaja-alainen kosteusvaurio ylä- ja ylävälipohjassa, joka on peitelty katto remontin yhteydessä. Asuntoon on tehty rakennusteknisesti väärin ulkopuolinen lisälämmöneristys mineraalivillalla 80-luvun lopulla. Lisäksi rakennuksessa on voimakas hajuhaitta, joka tarttuu kaikkeen mitä rakennuksessa säilytetään (kylästäysaine Ky-5??). Edellä mainittujen asioiden vuoksi rakennuksen korjaus ole teknisesti eikä taloudellisesti kannattavaa, koska sen laajuutta, korjausaikaa ja korjaustulosta ei voida luotettavasti arvioida.

Alustavasti olen ajatellut rakentaa/rakennuttaa alueelle pienemmän noin 100-120m² kokoisen 2-kerroksisen asunnon ja autokatos-varastorakennuksen sekä mahdollisesti erillisen saunarakennuksen. Uusien rakennuksien rakennustyyli pyritään sovittamaan Wanhaan kaupunkikuvaan sopivaksi. Nykyiset alueelle tulevat sähkö, vesi ja viemäri sekä kaukolämpöliittymät hyödynnetään uuteen asuntoon, lisäksi koko alue (ml. taloyhtiön autokatos, itäpuoli) liitetään myös hulevesiverkostoon.

Kun poikkeamislupa on hyväksytty, haen purkuluvan vanhalle rakennukselle ja aloitan rakennuksiin liittyvät varsinaiset tarjouskyselyt, joiden pohjalta tulen hakemaan rakennuslupaa.

Wanha Raaha on tietojeni mukaan asetettu ehdolliseen rakennuskieltoon ja alueelle tehtävistä muutoksista on ensin haettava poikkeamislupa. Ohjeistuksen poikkeamislupahakemukseen olen saanut Raahen rakennusvalvonnalta.”

Naapureiden kuuleminen ja viranomaislausunnot:

Hakija on kuullut osan naapureista ja rakennusvalvonta kuullut osan, koska alueella on myös rivitalonaapureita joita hakijan oli vaikeampi tavoittaa. Hakemukseen on tullut kaksi naapureiden huomautusta. Toinen liittyi rakennuksen korkeuteen ja asemointiin tontilla, josta on laadittu havainnekuva. Toisessa huomautuksessa oltiin huolissaan purku- ja rakennustyönaikana aiheutuvasta pölystä ja yhteisen pihatien käyttämisestä. Usealle kiinteistölle tulee yhteinen pihatie. Naapurit kuullaan rakentamisluvan yhteydessä uudestaan, tällöin suunnitelmat ovat tarkentuneet.

Hakemukselle pyydettiin Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto ja Raahen kaupungin kaavoitusosaston lausunto. Lausunnot ovat kokonaisuudessaan liitteenä.

Rakennusvalvonnan esitys:

Poikkeamislupaa haetaan Raahen vanhan kaupunginosan kiinteistöön 678-2-6-31 osoitteessa Kauppakatu 16. Lupaa haetaan vanhan asuinrakennuksen purkamiseen ja korvaamiseen noin 120 k-m² suuruisella asuinrakennuksella. Lisäksi suunnitelmissa on rakentaa autokatos-varastorakennus sekä pihasauna.

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 länsipuolella. Kiinteistö on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa merkinnällä AP-1 asuinpientalojen korttelialue, jolle voidaan sijoittaa liike- ja myymälä- ja verstastiloja. Tontille sallittu rakennusoikeus on 230 k-m². Kiinteistölle ei ole osoitettu suojelumerkintää, mutta se sijoittuu vanhan kaupungin arkeologiselle alueelle ja siitä johtuen Pohjois-Pohjanmaan museolta on pyydetty lausunto.

Museon lausunnon mukaan tontilla tulee tehdä koekaivaukset, joissa selvitetään, sijaitseeko suunnitelluilla rakennuspaikoilla arkeologisia kulttuurikerroksia ja rakenteita.

Uudessa vanhan kaupungin asemakaava luonnoksessa kiinteistö on osoitettu samalla AP-1 asemakaavamerkinällä ja rakennusoikeus on säilytetty ennallaan.

Em. seikkojen johdosta rakennusvalvonta katsoo, että poikkeamislupaa voidaan puoltaa ehdollisena. Katsomme, että rakennushanke on Rakentamislain 57 §: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.

Rakennusvalvonnan esittämä poikkeamisen ehto:

- Kulku kiinteistölle on ahdas ja rakentamislupa hakemuksessa tulee esittää purku- ja logistiikka suunnitelma hankkeen toteuttamiseksi.
- Rakentamislupavaiheessa naapurit tulee kuulla uudestaan kun kaikki suunnitelmat ovat tarkentuneet.
- Kaavallisessa lausunnossa olevia ohjeita tulee noudattaa.

Liitteet

Virallinen kartta-aineisto, naapurin huomautukset, Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto ja kaavallinen lausunto

Esittelijä	Tekninen johtaja Vimpari Jarkko
Päätösesitys	Myönnetään hakemuksen mukainen poikkeamislupa ehdollisena: 1. Purettavasta rakennuksesta laaditaan ROS. 2. Alueella toteutetaan Museon edellyttämät kaivaukset Museon ohjeistuksen mukaisesti. 3. Piirustuksiin päivitetään puuttuvat merkinnät (väri, kattokaltevuus) rakentamislupavaiheeseen. 4. Kattokulma tarkistetaan asemakaavan mukaiseksi. 5. Ikkunajakoa/julkisivujen aukotusta tulee tarkastella uudelleen niin, että se sopeutuu paremmin muutosherkkään kulttuuriympäristöön. 6. Uudisrakennus ja sauna sijaitsevat vähintään neljän metrin päässä tontin rajoista tai asemakaavassa osoitetulla rakennusalueella. Rakennuksissa vaaditaan palonsuojarakenteet, mikäli ne sijaitsevat alle kahdeksan metrin päässä muista rakennuksista. 7. Piha-alueilla kulkureittien pintamateriaalina tulee käyttää vanhaan puukaupunkiympäristöön soveltuvia materiaaleja. Katualueelle näkyvillä pihojen osilla ei sallita betonikiveyksiä tai asfaltointia. 8. Rakentamislupavaiheessa tulee esittää purku- ja logistiikkasuunnitelma hankkeen toteuttamiseksi. 9. Rakentamislupavaiheessa naapurit tulee kuulla uudestaan, kun kaikki suunnitelmat ovat tarkentuneet. Päätöksestä peritään maksu Rakennetun ympäristön lautakunnan §166 13.11.2024 mukaisesti. - poikkeamispäätöksen maksu 550 euroa. Päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella 23.6.2025. Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisupäivästä. Hakijan on hyödynnettävä poikkeamislupa kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta. 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.