

Poikkeamislupa / Kauppakatu 27 / Suojelurakennuksen vesikattoremontti

Rakennetun ympäristön lautakunta 23.9.2026

516/10.03.00/2026

Valmistelija

Johtava rakennustarkastaja Arola Juha

hakija	Bio Huvimyllyn Pelastajat ry
kaupunki	Raahe
kiinteistötunnus	678-3-9-12
osoite	Kauppakatu 27

Poikkeamista haetaan Aluidenkäyttölain 53 §:n ja 58 §:n määräyksistä Rakentamislain 57 §:n nojalla. Raahen kaupungissa ratkaiseva viranomainen on Rakennetun ympäristön lautakunta.

Kaavatilanne:

Asemakaava; Alueella on voimassa Vanha kaupunki toinen osa: Rantakadun korttelit asemakaavan muutos (Akm 95) (hyv. 14.11.1984). Alueella on käynnissä vanhan kaupungin asemakaavamuutos.

Hakijan ilmoittamat perustelut ja erityiset syyt:

"Poikkeamis- ja rakentamislupa vesikaton korjaustyöhön, kuumasinkitty Pural-pinnoitettu konesaumapelti.

Kyseessä on rakennussuojelulailla suojeltu kokoontumisrakennus asemakaavan laatimisen vuoksi rakennuskiellossa olevalla alueella. Rakennuspaikan hallintaoikeus koskee määräälaa kiinteistöstä 676-3-9-12."

Naapurien kuuleminen ja lausunnot

Rakennusvalvonta on kuullut naapurit, eikä heillä ole huomautettavaa hankkeesta.

Pohjois-Pohjanmaan museo ei lausu, koska museovirasto lausuu tästä kohteesta, Sari Alajoki.

Lupa- ja valvontaviraston lausunto 4.3.2026 Touko Linjamalta on kokonaisuudessaan liitteenä. Lausunnossaan LVV painottaa, että rakennus on suojeltu ympäristöministeriön 10.6.2011 antamalla rakennuksen suojelua koskevalla päätöksellä (YM11/531/2010). Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus on myöntänyt 27.5.2025 hakemuksessa tarkoitetun

rakennuksen kunnostamiseksi rakennusperinnön hoitoavustusta (POPELY/3916/2024).

Museoviraston lausunto 5.5.2026, Teiju Autiolta on kokonaisuudessaan liitteenä. Rakennus kuuluu valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt Raahen Pekkatori ja ruutukaava-alueen puutalokorttelit (RKY 2009) alueeseen ja se on suojeltu rakennussuojelulailla (POPELY/605/07.01//2010).

"Museoviraston näkemyksen mukaan kohteeseen sopivin katemateriaali on perinteinen huopakate asennettuna aluslaudoituksen päälle tai konesaumattu peltikatto hengittävällä aluskatteella ja minimikorotuksin ilman jalkarännejä. Katon väriksi on esitetty edelleen punaista ja se on Museoviraston näkemyksen mukaan mahdollinen väri."

"Suunnitelmatarkennukset katemateriaalista sekä kattovarusteista julkisivupiirustuksiin ja työselitykseen, tarkempi värimääritys, räystäsdetajit nyt olemassa olevasta ja suunnitelman mukaisesta tulee esittää Museoviraston kommentoitavaksi ennen toteutusta."

"Pääsuunnittelijan tulee laatia vesikaton korjaustyöstä restaurointi-/korjausraportti, joka toimitetaan myös Museovirastolle. Ennen purkutöitä rakennus tulee dokumentoida valokuvaamalla ja dokumenttiin on liitettävä mittapiirustukset. Raportti voidaan laatia esimerkiksi Museoviraston ohjeen mukaisesti Restaurointiraportti - Korjaustaito . Museoviranomaiselle tulee antaa mahdollisuus seurata ja kommentoida hanketta sekä osallistua katselmuksiin."

"Museovirasto suhtautuu myönteisesti kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ja suojellun Bio Huvimyllyn kunnostamiseen, eikä vastusta poikkeamista asemakaavan laatimiseksi asetetusta rakennuskiellosta, vesikattosuunnitelmien osalta, kun edellä mainitut kommentit on huomioitu."

Kaavoituksen lausunto 11.9.2026 Emma Sutiselta on kokonaisuudessaan liitteenä. Kaavoitus lausuu että rakennuksen korjaus tulee tehdä rakennuksen ehdoilla. Rakennuksen kattokulmaa ja katon muotoa ei saa muuttaa, sillä se vaikuttaa rakennuksen ulkoasuun ja hahmoon merkittävästi.

"Kaavoitus pitää suojellun rakennuksen vesikaton korjausta rakennuksen säilymiseksi tarpeellisenä toimenpiteenä, joka voidaan sallia erityisestä syystä poikkeamisena ehdollisen rakennuskiellon sitä estämättä. Kunnossa oleva vesikatto suojaa rakennusta ja edesauttaa sen säilymistä ja siten suojelutavoitteiden saavuttamista, sekä antaa aikaa muille korjaustöille."

Kaavoitus puoltaa poikkeamisluvan myöntämistä.

Rakennusvalvonnan esitys

Hakija hakee poikkeamislupaa Bio huvimylly rakennuksen vesikaton korjaamiseksi. Vanha punainen Onduline-kate on tarkoitus korvata punaisella konesaumakatteella.

Rakennus sijaitsee Raahen vanhassa kaupunginosassa osoitteessa Kauppakatu 27. Kiinteistön omistaja Bio Huvimyllyn pelastajat ry on vuokrannut Soveliuksen apurahasäätiöltä tontin 480 m², jolla rakennus sijaitsee.

Haetulla paikalla on voimassa asemakaava Vanhan kaupungin toinen osa: Rantakadun korttelit asemakaavan muutos (Akm 95) (hyv. 14.11.1984). Alueella on käynnissä vanhan kaupungin asemakaavamuutos.

Haettu paikka on voimassa olevassa asemakaavassa kaavamerkinnällä AL-1 eli asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle voidaan sijoittaa julkisia palveluita. Uudessa asemakaavassa kiinteistö on osoitettu kaavamerkinnällä SR-1 eli rakennussuojelualue. Alueella olevia rakennuksia, aitoja tai muita rakenteita ei saa purkaa. Rakennusten korjaus- ja muutostöiden sekä uusien rakennusten ja piha-alueiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota julkisivujen mittasuhteiden, materiaalien, ja värien sekä muun rakennustavan sopeuttamiseen ympäristöönsä.

Hakijalle on myönnetty 27.5.2025 Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen hoitoavustusta rakennuksen kunnostamiseksi. Keskusteluiden ja neuvonnan jälkeen hakija on päättänyt käyttää hoitoavustusta vesikaton kunnostamiseen, jolla varmistetaan rakennuksen säilyminen.

Vanhan kaupungin uusi asemakaava akm242 on hyväksytty Raahen kaupunginvaltuustossa 25.5.2026 § 41. Päätöksestä on tehty valitus Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden ratkaisun tekemiseen voi mennä aikaa ja tästä johtuen rakennusperintölailla suojellun rakennuksen vesikaton korjaamiselle tulisi myöntää poikkeamislupa. Rakennuksen säilymiselle välttämätön kunnostaminen kuten vesikaton korjaaminen tulee sallia.

Rakentamislain 57 § poikkeamislupa mukaan:

”Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Edellä säädetty ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä 46 §:n 1

momentin 2 kohdassa säädettyjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Poikkeamisluvan voi myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella. Edellä 1 momentissa tarkoitettua lupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;*
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;*
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;*
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.*

Tuulivoimalan rakentamista asemakaavassa teollisuus- tai satama-alueeksi osoitetulle jo rakennetulle alueelle ei pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön ei katsota 2 momentin 1 kohdan tarkoittamalla tavalla aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä sitä pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen voidaan katsoa olevan erityinen syy, jos käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyyttä.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä 1 momentissa tarkoitettusta luvasta”.

Em. seikkojen johdosta rakennusvalvonta katsoo, että haettu poikkeaminen voidaan myöntää.

Liitteet

Virallinen kartta-aineisto, asemapiirros, julkisivupiirros, rakennustapaselostus, BioHuvimylly katselmuksen muistio 25.10.2025, Lausunto Pohjois-Pohjanmaan museo 23.2.2026, Lausunto Lupa- ja valvontavirasto 4.3.2026, Lausunto Museovirasto 5.5.2026, Kaavallinen lausunto liitteineen 11.9.2026.

Esittelijä

Tekninen johtaja Vimpari Jarkko

Päätösesitys

Myönnetään hakemuksen mukainen poikkeamislupa ehdollisena:
-Suunnitelmatarkennukset katemateriaalista sekä kattovarusteista julkisivupiirustuksiin ja työselitykseen, tarkempi värimääritys,

räystäsdetaljit nyt olemassa olevasta ja suunnitelman mukaisesta tulee esittää Museoviraston kommentoitavaksi ennen toteutusta.

-Pääsuunnittelijan tulee laatia vesikaton korjaustyöstä restaurointi-/korjausraportti, joka toimitetaan myös Museovirastolle. Ennen purkutöitä rakennus tulee dokumentoida valokuvaamalla ja dokumenttiin on liitettävä mittapiirustukset.

Päätöksestä peritään maksu Rakennetun ympäristön lautakunnan § 171, 12.11.2025 mukaisesti.

-Poikkeamispäätöksen maksu 550 €.

Päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella 28.9.2026.

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, Lupa- ja valvontavirasto sekä niille, jotka ovat tehneet muistutuksen asiasta sekä niille, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet.

Päätökseen voi hakea muutosta Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelta valittamalla. Valitusosoitus on liitteenä.

Päätös