

Poikkeamislupa, rakennusten purkaminen asemakaavan RM/s-alueella Pohjanmäessä

Kunnanhallitus 18.08.2025 § 163
520/10.03.00/2025

Valmistelija

Teknisen johtajan sijainen, rakennustarkastaja Petri Miettinen, puh. 0400 254 450, petri.miettinen@iitti.fi

Hakija: kiinteistön omistaja (lainhuuto 17.4.2004)

Rakennuspaikka ja kaavoitustilanne: Kiinteistö Niskarinne 142-414-1-754 Pohjanmäen-Radansuun asemakaavan alueella, RM/s-alue (matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään).

Rakennustoimenpide: Kahden huonokuntoisen ladon purkaminen.

Poikkeaminen: Asemakaavassa sr-merkittyjen (rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokas rakennus) rakennusten purkaminen. Kaavamääräysten mukaan rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat rakennuksen rakennustaiteellista tai historiallista arvoa.

Poikkeamista haetaan myös asemakaavan RM/s-alueen (matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään) määräysten osalta. Kaavamääräysten mukaan rakennuksissa tehtävistä korjaus- ja muutostöistä sekä piha-alueita ja puustoa koskevista muutostöistä tulee neuvotella museoviranomaisten kanssa ja pyytää museoviranomaisen lausunto. (RakL 44 §)

Hakijan esittämät syyt ja perustelut sekä arvio vaikutuksista:
Ei merkittävää vaikutusta.

Lausunnot ja naapurin kuuleminen: Hakemukseen on pyydetty kaavamääräysten ja rakentamislain 67 §:n mukaisesti museoviranomaisen (paikallinen vastuumuseo Lahden museot) lausunto. Lausunnossaan Lahden museot toteaa, että lännempänä sijaitseva rakennuksen osalta poikkeamista kaavasta voidaan pitää vähäisenä. Pihan keskiosassa sijaitsevan rakennuksen purkamista Lahden museot pitää vähäistä suurempana poikkeamisena, eikä puolla sitä ilman ehtoja. Lahden museot esittää, että tämän rakennuksen osalta poikkeamislupa myönnetään sillä ehdolla, että purkamisen yhteydessä käyttökelpoiseksi todettuja rakennusosia käytetään uudelleen, mikäli mahdollista, uudessa rakennuksessa tai esimerkiksi alueen muiden rakennusten korjauksissa. Alueen maisemoinnista on myös huolehdittava.

Kunta on suorittanut naapurien kuulemisen. Naapureilla ei ollut huomautettavaa.

Kunnan hallintosäännön 13 § 1 mom kohdan 25a mukaan kunnanhallitus päättää poikkeamispäätöksistä (RakL 57 §).

Poikkeamislupa voidaan myöntää vain, jos rakentamislain 57§:ssä säädetyt poikkeamisen oikeudelliset edellytykset täyttyvät ja jos lisäksi on olemassa pykälän 1 momentissa tarkoitettu erityinen syy. Erityiset syyt ovat luonteeltaan maankäytöllisiä, eivät esimerkiksi henkilökohtaisia.

Rakentamislain 187 §:n mukaan hakijan on hyödynnettävä poikkeamislupa kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta. Poikkeamislupaan voidaan asettaa ehtoja.

Esityslistan oheismateriaalina jaetaan ote asemakaavasta, hakemuksen asemapiirros sekä Lahden museoiden lausunto.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Jarkko Salonen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus myöntää haetun poikkeamisluvan seuraavin ehdoin:

- Lännempänä sijaitseva rakennus voidaan purkaa kokonaisuuden kannalta vähemmän merkittävänä.
- Lähempänä pihapiiriä olevan rakennuksen korjattavuuden ollessa heikko on korjaaminen käytännössä uudisrakentamista. Poikkeamislupa tälle rakennukselle myönnetään sillä ehdolla, että rakennus korvataan uudella vastaavalla ympäristöön sopivalla rakennuksella ja purkamisen yhteydessä käyttökelpoiseksi todettuja rakennusosia tulee käyttää uudelleen, mikäli mahdollista, uudessa rakennuksessa tai esimerkiksi alueen muiden rakennusten korjauksessa.
- Alueen maisemoinnista on huolehdittava, eivätkä purkamis- tai korjaustyöt saa vaikuttaa alueen muihin ominaisuuksiin, kuten pengerryksiin, puustoon, muureihin ja maisemaan.

Perustelut:

- Asetettuja ehtoja noudatettaessa poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeaminen ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. RakL 57 §, 1 ja 2 mom.

Säädökset: RakL 44 §, RakL 57 §, kunnan hallintosäännön 13 § 1 mom kohta 25a.

Poikkeamispäätös on hyödynnettävä kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta (RakL 187 §).

Lupa- ja valvontamaksu 970 e (rakennusvalvontataksa 6.1 § myönteinen poikkeamispäätös 700 e, naapurien kuuleminen kirjeitse 9 x 30 e), veroton viranomaispalvelu.

Päätöksen tiedoksianto: Hakija, Hämeen ELY-keskus sekä muistutuksen tehneet ja ne, jotka sitä erikseen pyytävät (RakL 185 §).

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan ehdotuksen yksimielisesti