

Yksityinen hakija, 272-417-40-3, Bodöntie 45, Rakennuksen purkaminen MRL 127.1 § (Asuinrakennuksen purkaminen).

Rakennus- ja ympäristölautakunta 06.11.2024 § 145
742/10.03.00.05/2024

Valmistelija rakennustarkastaja Anders Flink ja rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen

Rakennus- ja ympäristölautakunta **Purkamislupa 2024-424**
Päätöspäivämäärä 06.11.2024

Rakennuspaikka

272-417-40-3
Pinta-ala 324605.0
Bodöntie 45
68550 ÖJA

Hakija Yksityishenkilö

Toimenpide

Rakennuksen purkaminen MRL 127.1 §
(Asuinrakennuksen purkaminen)

Lausunnot

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg	22.08.2024	Puoltava
Kulttuuriympäristöamanuenssi Jouni Mustonen	05.09.2024	Kieltävä
Kaupunginarkkitehti Kristian Biskop	26.08.2024	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Valtakirja
Kuntotarkastusraportti
Rakennuslupakartta
Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja käsittelystä / hyötykäytöstä
K.H. Renlundin museon lausunto
Naapurin kuuleminen
Valokuvia
Asemapiirustus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Purettavaksi esitetty asuinrakennus on merkitty voimassa olevassa Kanta-Kokkolan kyläasutuksen vaiheyleiskaavassa merkinnällä rk-6, **PAIKALLISESTI MERKITTÄVÄ KULTTUURIHISTORIAALLINEN KOHDE** (oheismateriaali):

"Kohde on merkitty vaiheyleiskaavakarttaan vuonna 2004 laaditun kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet inventoinnin sekä vuonna 2017 tehdyn maastotarkistuksen mukaisesti.

Kohteen rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden,

käyttötarkoituksien muutosten sekä täydennysrakentamisen ja alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti tai maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy. Ympäristö alueella tulee säilyttää siten, ettei sen ympäristökuvallinen tai suojeluarvo oleellisesti muutu. Rakennuskohteet tulee pyrkiä kunnostamaan ja ylläpitämään alkuperää kunnioittaen. Kohteessa olevia rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä tarkoitettua lupaa. Kulttuurihistoriallisesti merkittävien kohteiden ulkoasua muuttavista toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Numero viittaa kaavaselostuksen kohdenumerointiin.”

Purkamishankkeesta on pyydetty K.H.Renlundin museon lausunto (oheismateriaali). Museo toteaa lausunnossaan mm. seuraavaa:

”K.H. Renlundin museon näkemyksen mukaan asian käsittelylle suorana purkamislupana ei ole edellytyksiä, joten lausunto on kieltävä.”

Purkukohteen osalta on aiemmin myönnetty purkamislupa (rakennus- ja ympäristölautakunta 15.09.2020 § 137), jonka lupanumero on 2020-438. Purkamislupa 2020-438 ei ole enää voimassa.

Uusi purkamislupa on tarpeellinen koska purkamistyötä ei ole suoritettu 2020-438 luvan voimassaoloaikana.

Hakija on kuullut naapurit 2020-438 luvan yhteydessä eikä heillä ole hankkeesta huomautettavaa. On katsottu, että ei ole tarkoituksenmukaista kuulla naapureita uudelleen.

K.H. Renlundin museo on antanut aikaisemman käsittelyn yhteydessä lausunnon (oheismateriaali), jossa esitetään rakennuksen säilyttämistä:

”Maakuntamuseon näkemyksen mukaan rakennus edustaa rakentamisaikakaudelleen tyypillistä ja ominaispiirteiltään hyvin säilynyttä asuinrakennusta. Sen kulttuurihistorialliset arvot liittyvät siihen, että julkisivuihin on tehty verrattain vähän muutoksia ja lisäksi se kiinnittyy harmonisesti Öjan kulttuuri- ja kylämaisemaan, vaikkakaan se ei edusta alueen vanhinta rakennuskantaa. Rakennuksen vauriot on mahdollista korjata säilyttävällä tavalla, ja edellä mainituista syistä maakuntamuseo esittää rakennuksen säilyttämistä.”

Kohteeseen on teetetty kuntoarvio (oheismateriaali). Kuntoarviossa on kerrottu mm. rakennuksen olleen lämmittämättömänä vuodesta 2010 lähtien, että talossa on homeen haju sekä, että kellarin lattia oli peittynyt noin 100-150 mm korkealla vesikerroksella. Arviosta käy myös ilmi, että mikäli rakennus haluttaisiin saattaa uudelleen asuttavaan kuntoon ja vastaamaan mm. viemäroinnin osalta nykymääräyksiä vaatisivat nämä seikat kattavia korjaustoimenpiteitä.

Kanta-Kokkolan kyläasukituksen vaiheyleiskaava ei pidä ehdottomana rakennuksen säilyttämistä, vaan mahdollistaa rakennuksen purkamisen mikäli sille myönnetään MRL 127 §:n mukainen purkamislupa.

Rakennusvalvonta on pyytänyt kaupunkisuunnittelun- ja kaupunkikuvallisen lausunnon. Molemmat lausunnot ovat puoltavia.

Huomioiden edellä mainitut asiat voidaan rakennuksen purkamiselle myöntää lupa.

Sovelletut lainkohdat MRL 127.1 §, 130 §, 133 §, 139 §.

Rakennusvalvontapäällikön päätösehdotus

1. Harkitaan oikeaksi maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää lupa sekä hyväksyä esitetyt piirustukset noudatettaviksi seuraavin ehdoin.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

Vastaava työnjohtaja

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

Loppukatselmus

Muut ehdot:

Purkamista ei saa aloittaa ennen luvan lainvoimaisuutta
Ennen purkutöiden aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä selvitys purkutyön järjestämisestä sekä selvitys rakennusjätteiden käsittelystä / hyötykäytöstä
Koska purkukohteeseen sisältyy asbestia tulee hankkeeseen ryhtyvän ottaa huomioon Valtionneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta (798/2015). Lisäksi purkutyössä tulee noudattaa Kokkolan kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä.

2. Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen
3. Päätös on maksullinen

Purkamistyön aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle. Purkamistyöt on tämän purkamisluvan perusteella suoritettava kolmen vuoden kuluessa. Työn loppuunsaattamista varten voimassaoloaikaa voidaan pidentää enintään kolmella vuodella kerrallaan.

Ohjeet valitus/oikaisumenettelyistä liitteenä. Purkamistyön aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle.

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.