

Yksityishenkilö, 272-413-11-21, Hälliksentie 72, rakennuksen purkaminen MRL 127.1 § (vanhan kyläkaupan purkaminen)

Rakennus- ja ympäristölautakunta 18.12.2024 § 179
834/10.03.00.05/2024

Valmistelija rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen

Rakennus- ja ympäristölautakunta **Purkamislupa 2024-513**
Päätöspäivämäärä 18.12.2024

Rakennuspaikka

272-413-11-21
Pinta-ala 1440.0
Hälliksentie 72
67500 KOKKOLA

Hakija

Yksityishenkilö

Toimenpide

Rakennuksen purkaminen MRL 127.1 §
(Vanhan kyläkaupan purkaminen)

Lausunnot

Kulttuuriympäristöammanuensi Jouni Mustonen	10.12.2024	
Kaava-suunnittelija Sami Karjalainen	05.12.2024	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Valtakirja
Rakennuslupakartta
Asbestianalyysi
Asbestikartoitus
Naapurin kuuleminen
Selvitys purkutyön järjestämisestä
Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja käsittelystä / hyötykäytöstä
Kuntokartoitus
Valokuvia
Asemapiirustus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Purettavaksi esitetty rakennus on merkitty voimassa olevassa Kanta-Kokkolan kyläasukituksen vaiheyleiskaavassa merkinnällä rk-9, PAIKALLISESTI MERKITTÄVÄ KULTTUURIHISTORIALLINEN 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, käyttötarkoitusten 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, jonka on oheismateriaalina.

Kohteeseen on teetetty kuntoarvio, joka on oheismateriaalina. Kuntoarviossa mainitaan mm. seuraavaa:

"Julkisivu on vaurioitunut korjauskelvottomaksi. Seinärakenteet eivät vastaa energiataloudellisia vaatimuksia. Seinän lämpöeristeenä on alle 100 mm sahanpurua, joka on osaltaan kosteusvaurioitunutta ja suurelta osaltaan painunut. Seinälaudoitus on lahovaurioitunutta mukaan lukien osa puurunkoa. Seinärakenteet ovat korjauskelvottomia. Ikkunat ja ovet ovat alkuperäiset ja vaativat uusimisen. Vesikatto on uusimisen tarpeessa ja saavuttanut elinkaarensa lopun. Vesikattorakenteesta puuttuvat tarpeelliset räystäät. Vesikatto vuotaa useasta kohtaa. Entisen myymälätilan rakennustekninen kunto on käyttäjälleen vaarallinen alapohjan sekä sisäkaton osalta. Myymälä tilaan tultaessa alakerrassa oli voimakas "maakellarimainen haju" joka viittaa mikrobikasvustoon."

Yhteenvetona kuntokartoituksen laatija suosittelee rakennuksen purkua, koska rakennuksen korjauksen kustannukset ylittävät vastaavan uuden rakennettavan rakennuksen kustannukset. Kuntokartoituksessa perustellaan purkamista myös risteysalueen liikenneturvallisuuden parantamisella.

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

Rakennusvalvonta on pyytänyt kaupunkisuunnittelun lausunnon, joka on puoltava.

Huomioiden edellä mainitut asiat voidaan rakennuksen purkamiselle myöntää lupa.

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

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvontapäällikkö

- 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 katselmuks:

Loppukatselmus

Muut ehdot:

Koska purkukohde sisältää asbestia tulee hankkeeseen ryhtyvän ottaa huomioon Valtionneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta (798/2015). Lisäksi purkutyössä tulee noudattaa Kokkolan kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä. Purkamista ei saa aloittaa ennen luvan lainvoimaisuutta

- Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeen
- 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/oikaisumenettelystä liitteenä. Purkamistyön aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle.

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.