

Poikkeamislupapäätös rakennuksen purkamisesta kiinteistöllä Hannila 578-407-1-58

Khall 31.10.2023 § 198
255/10.03.00.05/2023

Julkinen

Valmistelija rakennustarkastaja Mikko Karjalainen, p. 044 2885 500.

Hakija Korhonen Päivi

Rakennuspaikka

Kunta Paltamo
Tila Hannila 578-407-1-58
Osoite Variskyläntie 54c

Hakemus

Hakija hakee poikkeamislupaa kiinteistöllä Hannila RN:o 1:58 olevan vanhan asuinrakennuksen purkamiseen.

Poikkeus

Oulujärven rantayleiskaavassa rakennuspaikalla Hannila RN:o 1:58 on kaavamerkintä sr-3/40, paikallisesti arvokas kulttuurihistoriallinen kohde. Kaavamerkinnällä on osoitettu rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti arvokas rakennus, rakennusryhmä tai pihapiiri. Indeksien jälkimmäinen numero viittaa selostuksen luetteloon.

Rakennusten korjaus- ja muutostöiden piteet ja täydennysrakentaminen tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että kohteen rakennustaiteellinen, kulttuurihistoriallinen ja maisemallinen merkitys säilyvät.

Kohteen purkaminen on maankäyttö- ja rakennuslain 41 § 2 mom:n nojalla ilman pakottavaa syytä kielletty.

Kohdetta koskevat muutossuunnitelmat tulee lähettää Kainuun Museolle tai Museovirastolle lausunnon antamista varten.

Oulujärven rantayleiskaavan selostuksen (suojeltavat rakennukset ja pihapiirit) paikallisesti arvokkaat kohteet (sr-3) luettelon kohde 40 on Hannilan pihapiiri (vilja-aitta) ja kohde 41 Kalle-Hannilan pihapiiri. Hannilan pihapiiri (40) kokonaisuus koostuu ns. Aaten puolen isosta päärakennuksesta, 1800-luvun vilja-aitasta, uudemmasta ulkorakennuksesta ja savusaunasta. Maisemallisesti edustavalla paikalla sijaitseva pihapiiri muodostaa kokonaisuuden Kalle-Hannilan rakennusryhmän kanssa ja Kalle-Hannilan pihapiiriin (41) kokonaisuus muodostuu 1900-luvun alun päärakennuksesta, tallirakennuksesta ja rannalla sijaitsevista aitoista. Maisemallisesti edustavalla paikalla sijaitseva pihapiiri muodostaa kokonaisuuden Hannilan rakennusryhmän kanssa.

Kainuun ELY-keskus on tuonut tiedoksi mahdollisen poikkeamismenettelyn tarpeen (MRL 173 §) edistävästä näkökulmasta (MRL 18.1 §).

Yleiskaavan suojelumääräyksestä on ennen purkamisluvan myöntämistä saatava poikkeamislupa, jollei toimenpide ole suojelumääräyksessä sallittu.

Selostus poikkeamisesta

Maankäyttö- ja rakennuslain 41 §:n mukaan yleiskaavassa annetaan määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan yleiskaava-aluetta suunniteltaessa tai rakennettaessa taikka muutoin käytettäessä (*yleiskaavamääräykset*). Yleiskaavamääräykset voivat muun ohessa koskea maankäytön ja rakentamisen erityistä ohjausta tietyllä alueella sekä haitallisten ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista.

Yleiskaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan yleiskaava-aluetta suunniteltaessa tai rakennettaessa taikka muutoin käytettäessä (*yleiskaavamääräykset*). Yleiskaavamääräykset voivat muun ohessa koskea maankäytön ja rakentamisen erityistä ohjausta tietyllä alueella sekä haitallisten ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista.

Kohteen purkaminen on maankäyttö- ja rakennuslain 41 § 2 mom:n nojalla ilman pakottavaa syytä kielletty Oulujärven rantayleiskaavan kaavamerinnällä sr-3/49 (paikallisesti arvokas kulttuurihistoriallinen kohde) osoitetulla rakennuspaikalla.

Hakijaa hakee MRL 171 § 1 mom:n nojalla poikkeusta MRL 41 § 2 mom:n määräyksestä.

Hakijan esittämät perustelut

Hakija on perustellut hakemusta muun muassa rakennuksen huonolla kunnolla (hometalo), jonka kunnostaminen ei ole taloudellisesti perusteltua sekä sillä, että suojelukohteena olevaa pihapiirikokonaisuutta ei enää ole vanhan päärakennuksen tuhouduttua salaman iskun aiheuttamassa tulipalossa 3.6.2010. Lisäksi hakijan mukaan vanha talo on asuinympäristössä huonokuntoisena vaarallinen. (hakijan perustelut hakemuksessa).

Poikkeamisvalta

Poikkeamisvalta MRL 171 §:n 1 momentin mukaan on kunnalla. Paltamon kunnan hallintosäännön mukaan poikkeamisluvat käsittelee kunnanhallitus.

Lausunnot ja naapureiden kuuleminen

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot Kainuun Museolta ja kaavoittajalta. Hakemuksesta on kuultu naapureita.

Kainuun Museo:

Vuonna 2001 valmistuneessa Paltamon kulttuuriympäristöohjelmassa on kohde nro 8 Hannila, joka koostuu kahdesta vierekkäisestä tontista ja niiden rakennuksista pihapiireineen. Kulttuuriympäristöohjelmassa todetaan, että Hannila on maakunnallisesti merkittävä kohde. Hannilan tila muodostaa kauniin kokonaisuuden sijaitessaan Oulujärven rannalla peltojen ympäröiminä. Ohjelmaa laadittaessa Hannilassa oli kaksi vanhaa asuinrakennusta, jotka muodostivat yhteisen pihapiirin ja rakennusten lähiympäristössä sijaitsi useita talousrakennuksia. Rantayleiskaavassa nämä ovat kohteina sr-3/40 Hannila ja sr-3/41 Kalle-Hannila.

2000-luvun alussa Kalle-Hannilan vanha asuinrakennus tuhoutui tulipalossa. Toinen asuinrakennus, jolle nyt haetaan purkulupaa, on jäänyt käyttöä vaille ja pihapiiriin on rakennettu uusi asuinrakennus sekä autotalli. Kainuun Museo pitää valitettavana, että Hannilan vanhan päärakennuksen kunnosta ei ole huolehdittu. Hannilan ja Kalle-Hannilan muodostaman kokonaisuuden kulttuuriympäristöllinen arvo on alentunut Kalle-Hannilan tulipalon myötä. Hannilan uudisrakennukset ovat myös muuttaneet vanhaa perinteistä pihapiirimuotoa. Tilan yksittäisillä rakennuksilla on toki edelleen oma arvonsa kertoen vanhasta maaseutujen ranta-asutuksesta. Koska Hannilan vanha päärakennus on päässyt huonoon kuntoon eikä omistajalla ole halua kunnostaa sitä, Kainuun Museo puoltaa purkuhakemusta.

Kaavoittajan lausuntotiivistelmä

Nykyinen tilanne: Rakennuspaikalle on rakennettu asuinrakennus vuonna 2002. Rakennuspaikan vieressä oleva Kalle-Hannilan pihapiirin päärakennus on tuhoutunut vuonna 2010 sattuneessa salamaniskusta alkaneessa tulipalossa.

Kohteessa 11.9.2023 tehdyn katselmuksen perusteella purettavaksi haettu rakennus on päällisin puolin huonossa kunnossa. Rakennuksessa käytiin myös sisällä. Rakennuksen ylläpito ja riittävään kuntoon saattaminen voi muodostua rakennuksen omistajalle kohtuuttoman suureksi.

Hannilanniemen alue sijaitsee verrattain suojaisessa paikassa Oulujärven koko huomioiden mutta erottuen kuitenkin lähimaisemassa edukseen. Alueen kokonaisuuden kannalta nykyinen tilanne on osittain samankaltainen kuin kaavan laadintavaiheessa.

Alueen nykyinen muuttunut tilanne ja rakennuksen heikko kunto huomioiden rakennuksen purkaminen ei tuo merkittäviä muutoksia alueelle. Nykyinen rakennusten sijainti ei muodosta selkeää jäsentynyttä pihapiiriä.

Hannilan tilan vanha rakennus voidaan purkaa. Alueella olevat muut kunnostetut arvokkaat rakennukset tulee pitää kunnossa alueen

arvoa ja kulttuurihistoriaa vaalivana toimenpiteenä. Kaavoittajan lausunto liitteenä.

Naapuri vastustaa purkamisluvan myöntämistä. Naapurin muistutus oheismateriaalina.

Liitteet
sijaintikartta

Esittelijä kunnanjohtaja Pasi Ahoniemi, p. 044 7500 001.

Kunnanjohtajan päätösehdotus: Kunnanhallitus myöntää poikkeamisluvan kiinteistöllä Hannila RN:o 1:58 olevan vanhan asuinrakennuksen purkamiseen. Alueen nykyinen muuttunut tilanne ja rakennuksen heikko kunto huomioiden rakennuksen purkaminen ei tuo merkittäviä muutoksia alueelle. Nykyinen rakennusten sijainti ei muodosta selkeää jäsentynyttä pihapiiriä.

Alueella olevat muut kunnostetut arvokkaat rakennukset tulee pitää kunnossa alueen arvoa ja kulttuurihistoriaa vaalivana toimenpiteenä.

Kunnanhallitus: Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan päätösehdotuksen.

Toimeenpano: ote päätöksestä hakija, Kainuun ELY-keskus, Museo, teknisten palveluiden palvelusihteeri.

Muutoksenhaku: Valitusoikeus kunnan MRL 171 §:n mukaisesta poikkeamislupapäätöksestä on MRL 193 §:n mukainen. Päätöksestä valitetaan Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle. Valitusaika on 30 päivää. Valitusaika lasketaan päätöksenantopäivästä. Kun kokousta ja asiaa koskeva pöytäkirja on tarkastettu ja allekirjoitettu, kunnan ilmoitustaululle laitetaan julkipanoilmoitus, josta ilmenee, minä päivänä tätä asiaa koskeva päätös annetaan (antopäivä).