

Poikkeaminen kiinteistölle 422-415-78-87

Kaupunginhallituksen lupajaosto 11.04.2024 § 23
862/10.03.00.01/2023

Valmistelija

Rakennustarkastuspäällikkö

Hakija:

Rukajärven suunnan historyyhdistys ry

Hakemuksen kohde:

Lieksan kylän Rukajärvi-keskus -niminen tila RN:o 78:87 osoitteessa Asema-aukio 2. Kiinteistön pinta-ala 6816 m².

Kaavatilanne:

Maakuntakaavassa kohteena oleva hanke kuuluu taajamatoimintojen alueeseen. Lieksan keskustan osayleiskaavassa kohteena oleva hanke kuuluu keskustatoimintojen alueeseen (C). Voimassa olevan asemakaavan mukaan alue kuuluu rautatiealueeseen (LR).

Rakennushanke:

Rukapirtti, Raappanan Majan kopion rakentaminen

Rakentamisrajoitus:

Hanke on kaavan vastainen. Näyttely- ja sotahistoriarakennuksen rakentaminen rautatiealueelle (LR).

Naapureiden kuuleminen:

Naapurien kuuleminen on suoritettu. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeeseen.

Rakennuspaikan vesi- ja jätehuolto sekä tieyhteys yms.:

Hakijan esittämät perustelut ja erityiset syyt:

Rakentaminen vastaa uuden jo hyväksytyt yleiskaavan määräyksiä, mitä toistaiseksi voimassa oleva asemakaava ei sallisi.

Vt. maankäyttöpäällikön lausunto:

Poikkeaminen koskee kiinteistöä Rukajärvi-keskus rno 78:87 (422-415-78-87) Lieksan rautatieaseman aukiolla, osoitteessa Asema-aukio 2 81700 Lieksa. Poikkeamisella haetaan Rukapirtin, kenraali Raappanan majan kopion rakentamiseen kiinteistölle.

Alueella on voimassa Lieksan kaupunginvaltuuston 31.5.2021 § 44 hyväksymä Lieksan keskustaajaman osayleiskaava. Osayleiskaavassa kiinteistö on keskustatoimintojen aluetta (C).

Yleismääräys: Alue varataan palveluille, hallinnolle, kaupalle, keskusta-asumiselle ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomaan työpaikkatoimintaan, yhdyskuntateknisen huollon alueisiin sekä liikenne- ja virkistysalueisiin. Alueen suunnittelussa on huomioitava julkisen tilan suunnitteluun, monipuolisen asumisen mahdollisuuksiin, esteettömyyteen sekä eri yhteyksien toimivuuteen ja turvallisuuteen. Alueelle saa sijoittaa seudullisesti merkittäviä, keskusta-alueille soveltuvia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Alue on myös kaupunkikuvaltaan maakunnallisesti arvokas alue (Rautatieaseman alue).

Yleismääräys: Uudisrakennusten ja oleviin rakennuksiin tehtävien muutosten on sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeuduttava olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön. Alueen ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää.

Lieksan kauppalan asemakaava on hyväksytty sisäasiainministeriössä 29.3.1966. Alue on asemakaavassa rautatiealuetta (LR). Yleisissä määräyksissä ei ole annettu määräyksiä rautatiealueelle rakentamisesta. Asemakaavaa voidaan pitää MRL:n 51 § ja 60 § 1 mom. mukaisesti vanhentuneena.

Kiinteistö on rekisteröity kiinteistörekisteriin 29.11.2016. Lohkomistoimituksessa on perustettu kiinteistölle rasitteet vesi- ja viemärijohdolle sekä ajoneuvojen pitämiseksi ja kulkuyhteydelle asemakaava-alueella.

Maankäyttö ei puolla poikkeamislupahakemusta. Asemapiirroksen ja havainnekuvan mukaan uudisrakennus peittää asemarakennuksen näkyvyyden kantatielle osayleiskaavan määräyksen vastaisena. Uudisrakennus on sijoitukseltaan sopeuduttava olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön.

Uudisrakennus on asemapiirroksen mukaan sijoitettu vesi- ja viemärijohdolle sekä ajoneuvojen pitämiseksi tarkoitetuille kiinteistöä rasiitetuille alueille. Uudisrakennusta ei saa sijoittaa vesi- ja viemärijohtojen päälle. Ajoneuvojen pitämiseksi tarkoitettulle alueelle ei myöskään saa sijoittaa uudisrakennusta ilman käyttöoikeuden haltijan (Väylävirasto) lupaa.

Maankäytöllä ei ole muuta lausuttavaa poikkeamislupahakemukseen.

Vesihuoltoliikelainituksen lausunto:

Lieksan kaupungin rakennusvalvonta pyytää lausuntoa Rukajärven suunnan historyayhdistys ry:n poikkeamis- ja rakennuslupahakemuksesta (Rukapirtti, Raappanan majan kopio) koskien kiinteistöä 422-415-78-87.

Hankkeen tarkoituksena on Rukapirtin, Raappanan majan, kopion rakentaminen Rukajärven suunnan historyayhdistys ry:n omistamallemme Lieksan rautatieaseman Rukajärvi-keskus -nimiselle tontille. Rakennus sijoitettaisiin tontin pohjoiselle rajalle siten, että rakennus ei muuta eikä peitä rakennettua kulttuuriympäristöä.

Lausunnon toimittaminen on sovittu 4.1.2024 mennessä.

Lieksan kaupungin vesihuoltoliikelaitos antaa seuraavan lausunnon: Rukapirtin (Raappanan majan kopio) on suunniteltu rakennettavaksi kiinteistön 422-415-78-87 pohjoisreunaan. Asemapiirroksessa esitettyssä rakennuskohdassa sijaitsevat Lieksan kaupungin vesihuoltoliikelainituksen vesijohto, M160 jätevesiviemäri sekä M160 paineviemäri.

Lieksan kaupungilla on ko. kiinteistöllä 8 m leveä käyttöoikeus viemärijohtoja varten (422-2013-K13) sekä 8 m leveä käyttöoikeus vesijohtoja varten (422- 2013-K14), jotka näkyvät liitteenä olevasta kiinteistörekisteriotteesta (Liite 1). Käyttöoikeudet on esitetty liitteenä olevassa kiinteistörekisterin karttaotteessa (Liite 2).

Lieksan kaupungin vesihuoltoliikelaitos katsoo, että poikkeamis- ja rakennuslupahakemuksessa esitettyä rakennusta ei saa rakentaa lupahakemuksessa esitettyyn kohtaan, koska rakennus sijoittuisi suoraan vesihuoltoliikelaitoksen vesihuoltolinjojen päälle.

Pohjois-Karjalan alueellisen vastuumuseon lausunto:

Lieksan kaupungin rakennusvalvonta pyytää Pohjois-Karjalan alueellisen vastuumuseon lausuntoa Rukajärven suunnan historiayhdistys ry:n poikkeamis- ja rakennuslupahakemuksesta koskien Rukapirtin (Raappanan majan kopio) rakentamista kiinteistölle 422-415-78-87 osoitteessa Asema-Aukio 2 Lieksa. Suunnittelualue sijaitsee Lieksan rautatieaseman välittömässä läheisyydessä ja uudisrakennusta suunnitellaan entisen asemarakennuksen itäpuolelle.

Suunnittelualue eli Lieksan rautatieaseman alue ympäröivine rakennuksineen on osoitettu voimassa olevassa maakuntakaavassa maakunnallisesti merkittäväksi rakennetun kulttuuriympäristön alueeksi kaavamerkinnällä ma/km. Lieksan keskustaajaman osayleiskaavassa (2021) alue on osoitettu kaupunkikuvaltaan maakunnallisesti arvokkaaksi alueeksi ja asemarakennus (1908, Thure Hellström) on huomioitu suojelumerkinnällä sr. Asema-alueen muita rakennuksia on osoitettu kulttuuriympäristön kannalta arvokkaiksi kaavamerkinnöillä kh. Lisäksi osayleiskaavan yleisissä määräyksissä kulttuuriympäristöjen vaalimiseen kehoitetaan kiinnittämään huomiota esimerkiksi pääkatujen tienvarsinäkymiä kehittämisessä. Aluetta koskeva asemakaava on vuodelta 1965.

Alueellinen vastuumuseo on tutustunut lupahakemukseen sekä siihen liittyviin asiakirjoihin ja toteaa niiden perusteella seuraavaa.

Maakunnallisesti arvokasta aluetta suunniteltaessa ja lupaa myönnettäessä on huomioitava alueen rakennetun kulttuuriympäristön merkittävyys sekä aluetta koskevat kaavamerkinnät ja -määräykset. Koska alueen asemakaava on vanha, keskittyy museo lausunnossaan maakuntakaavan sekä tuoreen osayleiskaavaan merkintöihin ja määräyksiin.

Alueelle osoitetun maakuntakaavamerkinnän suunnittelumääräyksen mukaisesti alueen suunnittelussa on otettava huomioon kulttuurihistoriallisen rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti ja vaalittava kulttuuriarvojen säilymistä.

Osayleiskaavan maakunnallisesti arvokasta kaupunkikuvaa vaalivan merkinnän määräyksessä todetaan, että uudisrakennusten ja oleviin rakennuksiin tehtävien muutosten on sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeuduttava olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön, ja alueen ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää. Osayleiskaavan yleisissä määräyksissä todetaan mm. seuraavaa: rakennusten sijoittamiseen rakennuspaikalla tulee kiinnittää erityistä huomiota. Uudet rakennukset tulee toteuttaa koon, muodon, materiaalien ja värityksen osalta siten, että ne sopivat ympäröivään maisemaan sekä taajama- ja kaupunkikuvaan.

Museon mielestä nyt esitetyt suunnitelmat eivät toteuta em. tavoitteita ja määräyksiä. Lisäksi lupahakemuksen yhteydessä toimitetut havainnekuvat ovat puutteelliset, eivätkä ne anna täysin realistista kuvaa mahdollisesta lopputuloksesta. Lieksan rautatieaseman seutu rakennuksineen sekä sen

puistomaiset piirteet ovat historiallisesti todistusvoimaisia ja omaavat mm. rakennushistoriallisia ja maisemakuvallisia arvoja. Esitettyjen suunnitelmien toteutuessa museon huolena on, että suojeltu asemarakennus jää uudisrakennuksen taakse piiloon menettäen samalla arvokkuuttaan. Viereisen kiinteistön nykyisen pienkoneliikkeen (entinen posti- ja poliisitalo) laajennus muutama vuosi sitten on jo kaventanut näkymää asema-alueelle ja asemarakennukselle ja uusi rakennus kutistaisi tätä entisestään. Tällä olisi vaikutuksia myös alueen ympäristön ominaispiirteisiin sekä aseman maisemakuvan ja sen luonteen säilymiseen.

Museo esittää, että uudisrakennuksen sijaintia vielä tutkitaan. Myös niin sanotun rakennuskopion (Raappanan maja) mielekkyyttä tulee punnita ja perustella. Museon mielestä myös Lieksan jo olemassa olevien kiinteistöjen käyttömahdollisuutta yhdistyksen tarpeisiin tulisi harkita. Museo toivoo, että hakija, rakennusvalvonta sekä alueellinen vastuumuseo (tarvittaessa Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen kulttuuriympäristöasiantuntija) voisivat vielä yhdessä pohtia ja kehittää suunnitelmia parhaan mahdollisen ratkaisun löytämiseksi.

Lopuksi todettakoon, että museon lausunto keskittyy alueiden käyttöön ja rakennettuun kulttuuriympäristöön sekä sen vaalimiseen – Rukajärven suunnan historyyhdistyksen toimintaa alueellinen vastuumuseo pitää erittäin kunnioitettavana ja arvokkaana.

Yhteyshenkilönne Pohjois-Karjalan alueellisessa vastuumuseossa ovat rakennetun kulttuuriympäristön amanuenssi Mikko Westman (mikko.westman@joensuu.fi, puh. 050 305 8408) sekä restaurointiasiantuntija Teemu Kuivalainen (teemu.kuivalainen@joensuu.fi, puh. 050 521 2652).

Pohjois-Savon ELY-keskuksen lausunto:

Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole huomautettavaa poikkeamis- ja rakennuslupahakemukseen, joka koskee Rukapirtin rakentamista kiinteistölle 422-415-78-87.

Väyläviraston lausunto:

Suunniteltu Rukapirtti sijaitsee lähimmillään noin 42 metrin etäisyydellä 1708 (Uimaharju)-Porokylä -radan lähimmästä raiteesta.

Väylävirastolla ei ole rautatiealueen haltijana huomautettavaa rakennushankkeen johdosta. Väylävirasto pyytää saada tiedoksi rakennuslupapäätöksen.

Rakennustarkastuspäällikön selvitys:

Rakennuksen sijoittaminen oli alun perin suunniteltu asema-aukiolle asemarakennuksen edustalle. Sijoittamisesta esitettiin kaksi vaihtoehtoa. Suunnitellut sijoitusvaihtoehdot eivät ole mahdollisia koska molemmissa tapauksissa alueella kulkevat vesi- ja viemärijohdot jäisivät rakennuksen alle. Museoviraston huolena on, että suojellun entisen asemarakennuksen historiallinen ja maisemakuvallinen arvo menetetään, mikäli rakennus sijoitetaan asema-aukiolle siten, että asemarakennus jää uudisrakennuksen piiloon.

Hakija esitti lausuntojen jälkeen kolmannen sijoitusvaihtoehdon. Rakennus ollaan sijoittamassa entiselle puretun rautatieravintolan rakennuspaikalle. Koska sijoituspaikkaa on muutettu, sijoittuen lähemmäksi rata-aluetta, pyydettiin Väylävirastolta uusi lausunto ja kuultiin kertaalleen rajanaapurit.

Naapureilla ei ollut huomauttamista hankkeesta. Väylävirasto lausuu, että suunnittelussa on otettava huomioon melu ja täriä, koska se sijoittuu näiden vaikutusalueille. Lisäksi rakennustyöstä on ilmoitettava kunnossapidon alueisännöitsijälle, Ramboll Oy:lle, mikäli rata-alueella on tarvetta käyttää tai jos työnaikaiset nostinlaitteet ulottuvat rata-alueelle.

Esittelijä	Rakennustarkastuspäällikkö
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallituksen lupajaosto päättää myöntää poikkeamisluvan ehdolla, että rakennus sijoitetaan 4.1.2024 päivitetyn asemapiirroksen mukaisesti.</p> <p>Perustelut: Sijoitus ei aiheuta haittaa alueella sijaitseville vesi- ja viemärijohtojen. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, sen toteuttamiselle tai alueen muulle käytölle, koska alueella on jo liiketoiminnallinen rakentaminen vakiintunut, eikä aiheuta ristiriitaa MRL:n 171 §:ssä mainittujen tavoitteiden saavuttamiselle. Rakennuksen sijoittaminen suunnitellulle paikalle ei heikennä alueen historiallisia ja maisemakuvallisia arvoja. Rakennus sijoittuu rata-alueen viereen entiselle rakennuspaikalle ja jää piiloon maantien läheisyydessä olevan liikerakennuksen ja puuston taakse.</p>
Päätös	<p>Kaupunginhallituksen lupajaosto päätti myöntää poikkeamisluvan ehdolla, että rakennus sijoitetaan 4.1.2024 päivitetyn asemapiirroksen mukaisesti.</p> <p>Perustelut: Sijoitus ei aiheuta haittaa alueella sijaitseville vesi- ja viemärijohtojen. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, sen toteuttamiselle tai alueen muulle käytölle, koska alueella on jo liiketoiminnallinen rakentaminen vakiintunut, eikä aiheuta ristiriitaa MRL:n 171 §:ssä mainittujen tavoitteiden saavuttamiselle. Rakennuksen sijoittaminen suunnitellulle paikalle ei heikennä alueen historiallisia ja maisemakuvallisia arvoja. Rakennus sijoittuu rata-alueen viereen entiselle rakennuspaikalle ja jää piiloon maantien läheisyydessä olevan liikerakennuksen ja puuston taakse.</p>
Lisätietoja	Rakennustarkastuspäällikkö Jorma Sarkkinen, p. 040 1044 790, sähköposti jorma.sarkkinen(at)lieksa.fi
Jakelu	Hakija Pohjois-Karjalan ELY-keskus Maankäyttö