

Perusteet poikkeusluvan hakemiselle 26.10.2023

Kohde: Raholan kartano, D-rakennus (viljamakasiini)

Hanke: Raholan kartanokeskuksen suojeltujen rakennusten peruskorjaus suojelunäkökohdat huomioiden. Suojellut rakennukset: A kartanon päärakennus, B käräjätupa, C väentupa, D viljasiilo.

Poikkeuslupa koskee D-rakennusta. Poikkeuslupaa haetaan julkisivuun tehtävien aukotusten takia.

Asemakaava:

Tontilla on voimassa oleva asemakaava 8304 vuodelta 2018. Yleismääräys y-8304.

Asemakaavaa sisältää poikkeuksellisen runsaasti vanhoihin rakennuksiin ja piha-alueeseen liittyviä suojelumerkintöjä.

D viljamakasiinin 1. kerros ja sen yläpuolinen parvi halutaan muuttaa asunnoksi:

Massiivitiilirakenteinen aumakattoinen viljamakasiini on arvioitu rakennetun 1800-luvulla ja se on toiminut viime vuodet varastorakennuksena. Itäjulkisivussa on ulko-ovi ja sen yläpuolella ikkuna, muuten julkisivut ovat umpinaiset. Kellariin johtaa oma ovellinen sisäänkäynti.

Kaavamerkintä ALY, Asuin-, liike- ja kulttuuritoimintojen korttelialue, mahdollistaa viljasiilon muuttamisen asunnoksi, työtilaksi tai kulttuuritilaksi.

Suojelumerkintä sr- 32 mahdollistaa kerrosalaan kuulumattomien tilojen (parvi) muuttamisen kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi riippumatta siitä, mitä asemakaavassa on määrätty tontin tai rakennusalan enimmäiskerrosalasta.

Rakennusmääräysten mukaan asuin- ja majoitustilan ikkunan valoaukon on oltava vähintään 1/10 huonealasta, mikä tarkoittaa uusien ikkuna-aukkojen tekemistä rakennukseen. Jokaiselta lattiatasolta tulee olla palomääräysten mukainen varatie.

Mikä tahansa muu kaavan mahdollistama käyttötarkoitus; liike- tai kulttuuritoiminto, vaatii myös varatien, mikä tarkoittaa joka tapauksessa uutta aukkoa julkisivuun.

Suojelumerkinnän Sr 32:n mukaan "rakennuksessa suoritettavilla korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella rakennuksen rakenteiden, julkisivujen tai kiinteän sisustuksen rakennustaiteellisia tai rakennusteknisiä arvoja vaan huolehdittava siitä, että rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvallisesti merkittävä luonne säilyy." Suojelumerkinnässä ei kielletä tekemästä ikkuna- aukkoja tai muutoksia julkisivuihin, kunhan ne toteutetaan rakennuksen arvot huomioiden.

Suunnitelmissa rakennuksen julkisivuihin on sijoitettu 3 uutta ikkunaa, joista 2 toimii varatienä. Ikkunat on sijoitettu julkisivuihin keskeisesti rakennuksen tyylin mukaisesti. Kaksi ikkunoista on sijoitettu ympäristöön kaikkein vähiten näkyvälle itäjulkisivulle. Ikkunat on tehty valoaukoiltaan niin pieninä kuin määräykset sallivat ja materiaaleiltaan ja detaljeiltaan samanlaisina kuin oleva ikkuna.

Mikäli rakennukseen ei sallita uusi ikkunoita, soveltuu se vain nykyiseen varastokäyttöön, mikä on uuden omistajan kannalta kohtuutonta. Raholan kartanon on kaupungilta ostanut yksityishenkilö, joka tarkoituksena on korjata vanhat rakennukset vanhaa kunnioittaen ja mahdollisuuksien mukaan perinteisiä materiaaleja ja työtapoja hyödyntäen. Huonoon kuntoon päästettyjen rakennusten korjaaminen on enemmän kulttuuriteko kuin taloudellisesti kannattava liiketoimi. Kunnostetussa asunnossa itse asuminen, asunnon vuokraaminen tai sen myyminen mahdollistavat edes jonkinlaisen korvauksen tehdystä työstä ja korjauksen kustannuksista.

Tampereella 26.10.2023

Marja Saario
Arkkitehti
p. 0400 341350

HIMLA arkkitehdit Oy
Aleksis Kiven katu 20
33210 Tampere