



Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

PRIDno-2022-5051

Poikkeaminen, Teljä

Rakennushanke

2450 k-m²:n suuruisen, 6-kerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen.

Rakennuspaikka

Tontti Teljä 609-2-9-10 osoitteessa Katariinankatu 4 b. Tontin pinta-ala on 866 m².

Liitteet:

1 Ote ajantasa-asemakaavasta

2 Asemapiirros 19.9.2022, editoitu

Päätöksen peruste

Rakennushanke

2450 k-m²:n suuruisen asuinkerrostalon rakentaminen.

Rakennuspaikka

Tontti Teljä 609-2-9-10 osoitteessa Katariinankatu 4 b. Tontin pinta-ala on 866 m².

Kaavatilanne

Alueella on voimassa asemakaava 609 1697 (KV hyv. 23.9.2019), jossa tontti on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-73).

Kaavamääräyksen mukaan Katariinankatuun rajautuvan asuinrakennuksen maantasokerroksesta vähintään 1/3 tulee olla asuin-, liike-, työ- tai asukkaiden yhteistilaa.

Asukkaiden yhteiset sauna- ja kerhotilat saa rakentaa ullakon tasolle enimmäiskerroslukua ylittäen niin, ettei vesikaton ylin korkeusasema +32.00 ylitä.

Tilojen kerrosala saa olla enintään 1/2 rakennuksen ylimmän kerroksen kerrosalasta ja ne tulee toteuttaa katulinjasta ja korttelialueen rajasta sisäänvedettyinä.

Parvekkeet ja niitä tukevat rakenteet saavat korttelialueen sisällä ylittää rakennusalan rajan 3 m, paitsi alle 6 m etäisyydellä korttelialueen itärajasta.

Korttelialueen autopaikoista enintään 10 saa osoittaa kadunvarsipysäköintinä tai LP-, LPA ja LPY- alueille, joiden jalankulkuetäisyys korttelialueelta on enintään 400 m.

Korttelialueen tonttien autopaikkoja saadaan sijoittaa samassa korttelissa viereisille tonteille.

Rakennusten kaupunkikuvaa muodostaviin piirteisiin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Maantasokerrosten julkisivut tulee jäsenellä aukotusta, ritilöitä, julkisivumateriaaleja ym. käyttäen vaihteleviksi. Asuinrakennusten julkisivut tulee toteuttaa pääosin kiviaineisina.

Korttelialueen pihakansi tulee toteuttaa yhtenäisenä siten, ettei haitallisia korkeuseroja korttelin sisäpihalle muodostu. Tonttia koskevaan rakennuslupahakemukseen tulee liittää pihasuunnitelma, jossa on esitetty mm. pihamateriaalit, istutukset, valaistus sekä pysäköinnin ja jätehuollon järjestelyt.

Korttelissa 9 saa rakentaa asemakaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi:

- asumista palvelevia yhteistiloja, kuten kerho-, sauna-, pesu- tms. tiloja kerroksiin

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

- teknisiä ja asuntojen ulkopuolisia varastotiloja kerroksiin
- porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa

Asemakaavassa korttelille 9 osoitettu kokonaisrakennusoikeus 9400 + pr 100 on 24.8.2020 (§ 42) hyväksytyssä tonttijaossa jaettu siten, että tontin 10 rakennusoikeus on 2060 k-m².

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus on 1ap/120 as, l, to eli 120 liike(l)- ja toimisto- (to) sekä asuinkerrosalaneliömetriä (as) kohti on rakennettava yksi autopaikka.

Poikkeaminen

Poiketaan maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:stä, jonka mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa.

Asemakaavasta poiketaan seuraavasti:

- tontin asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen laskettavan rakennusoikeuden ylittäminen 53 k-m²:llä (n. 2,6 %), yhteensä 2113 k-m²
- pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen ullakolle (44 k-m²)
- laskennallisen autopaikkatarpeen kasvu 17 autopaikasta noin 17,6 autopaikkaan, mikä tarkoittaa korttelin osan osalta autopaikkatarpeen kasvun 78 autopaikasta lukuun 78,5 autopaikkaa, jolloin toteutuva autopaikkamäärä jää 0,5 autopaikkaa vajaaksi

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapurit. Naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta. (MRL 173 §)

Asianosaisten laajempi kuuleminen ei ole tarpeen. (MRA 86 §)

Asian harkinta

Rakennusoikeuden ylitys tapahtuu harjakaton korkeaan keskiosaan sijoittuvalla alueella. Hakemuksen mukaan ylityksellä ei ole vaikutusta rakennuksen näennäiseen kokoon, korkeuteen tai kerrosmäärään. Ylitystä perustellaan korttelinosan rakennusoikeuden määrällä, joka on tonttijaossa jaettu tonteille alustavien suunnitelmien perusteella. Sittemmin suunnitelmien tarkentuessa saman korttelin tontilla 11 rakennusoikeus on jonkin verran alittunut. Haettava poikkeama rakennusoikeuden määrästä muodostaa asemakaavan korttelinosaan määritellyn rakennusoikeuden ylittymisen 23 k-m²:llä.

Asia on ollut esillä elinvoima- ja ympäristötoimialan toimialajohtajan asettamassa rakennus- ja poikkeamislupatyöryhmässä. Työryhmä puoltaa poikkeamisten myöntämistä. Tontin rakennusoikeuden ylitys 53 k-m²:llä ja pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen ullakolle ei vaikuta kaupunkikuvaan, eikä luo rakennuksesta 7-kerroksista vaikutelmaa ja on siten hyväksyttävissä.

Rakennusoikeuden ylitys aiheuttaa autopaikkatarpeen kasvamisen yhdellä autopaikalla. Asemakaavamääräyksen mukaan korttelialueen autopaikoista enintään 10 saa osoittaa tontin ulkopuolelle muun muassa kadunvarsipysäköintinä. Hakija on korttelin osalta ennestään osoittamassa kahdeksan autopaikkaa asemakaavan mukaisesti tontin ulkopuolelle. Kaavamääräysten mukaan tontin ulkopuolelle on



Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

osoitettavissa siten vielä kaksi autopaikkaa. Rakennusoikeuden ylitys ja näin olen lisääntynyt autopaikkatarve (1 ap) on siten toteutettavissa tontin ulkopuolella asemakaavamääräysten mukaisesti. Autopaikkojen osoittaminen tulee esittää rakennusluvan yhteydessä.

Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueen käytön muulle järjestämiselle. Rakentaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteitten saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteitten saavuttamista ja poikkeamiselle on erityinen syy. (MRL 171 §)

Työryhmä esittää poikkeamisluvan myöntämistä.

Päätösvallan peruste

Porin kaupungin elinvoima- ja ympäristötoimialan toimintasäännön 16 §:n mukaan toimialajohtaja päättää muista kuin hallintosäännön 27 §:n 8. ja 9. kohdan tarkoittamista suunnittelutarveratkaisuista ja poikkeamisista MRL 171 §:n perusteella.

Päätös

Päätän myöntää haetun poikkeamisluvan rakennus- ja poikkeuslupatyöryhmän esityksen mukaisesti.

Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta päätöksen lainvoimaiseksi tulemisesta lukien. Ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä on haettava poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa poikkeamispäätöksen voimassaoloaikana.

Päätöksen valmistelusta ja käsittelystä peritään 500 euron maksu kaupunginvaltuuston 28.2.2022 (§ 30) hyväksymän taksan 54 §:n perusteella.

Tiedoksi

hakija, Varsinais-Suomen ELY-keskus

Allekirjoitus

Jouko Hautamäki, vs. toimialajohtaja, elinvoima- ja ympäristötoimiala

Viranhaltijapäätöksen nähtävänäolo

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 3.11.2022 (antopäivä), jolloin päätöksen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon.



Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Oikaisuvaatimus

§ 74

Oikaisuvaatimusohje

Muutoksenhakuohje

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Oikaisuvaatimusaika ja - peruste

Viranhaltijan päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia elinvoima- ja ympäristölautakunnan käsiteltäväksi. Tämä oikeus on

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla
- sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueella sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Oikaisuvaatimusaika

Tämä päätös on annettu julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon. Oikaisuvaatimusaika on 14 päivää yllä mainitusta päätöksenantopäivästä sitä päivää lukuun ottamatta.

Oikaisuvaatimuskirjelmän sisältö

Oikaisuvaatimus tehdään kirjallisesti. Oikaisuvaatimuskirjelmässä, joka osoitetaan elinvoima- ja ympäristölautakunnalle, on ilmoitettava:

1. päätös, johon haetaan muutosta,
2. miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi, sekä
3. perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Oikaisuvaatimuskirjelmässä on ilmoitettava oikaisuvaatimuksen tekijän nimi ja kotikunta. Jos oikaisuvaatimuksen tekijän puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen tekijänä on joku muu henkilö, oikaisuvaatimuskirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Oikaisuvaatimuskirjelmässä on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset voidaan toimittaa. Oikaisuvaatimuskirjelmä on allekirjoitettava.

Oikaisuvaatimuksen liitteet

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä:

1. päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä sekä



Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

2. asiakirjat, joihin vaatimuksen tueksi vedotaan, ellei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle. Asiamiehen on liitettävä oikaisuvaatimukseen valtakirja.

Oikaisuvaatimuksen perille toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa Porin kaupungin kirjaamolle osoitteeseen:

Porin kaupungin kirjaamo

PL 121, 28101 Porin kaupunki

käyntiosoite: Palvelupiste Porina, Yrjönkatu 13 (maanantai 10-16, tiistai-torstai 8-16,
perjantai 8-15)

puhelin (02) 623 4470

faksi (02) 634 9417

sähköpostiosoite: kirjaamo@pori.fi