



Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

PRIDno-2022-3461

Poikkeaminen, Karjaranta

Rakennushanke

Myymälärakennuksen (2785 k-m²) rakentaminen.

Hakija

Kesko Oyj

Rakennuspaikka

Tontti Karjaranta 609-21-20-37, osoite Lestikatu 2.

Tontin pinta-ala on 10 016 m².

Tontilla aiemmin olleet neljä varastohallia puretaan 25.3.2021 annetun purkamisluvan 2021-148 mukaisesti ennen uudisrakennushanketta.

Liitteet:

1 Ote asemakaavasta

2 Asemapiirros

Päätöksen peruste

Kaavatilanne

Alueella on voimassa asemakaava 609 1740 (hyv. 22.3.2021), jossa tontti on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jonka rakennusoikeudesta saa käyttää enintään 2500 k-m² päivittäistavarakauppaa varten. Korttelialueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöön soveltuvia työtiloja sekä pääkäyttötarkoitusta tukevia toimisto-, varasto-, teknisiä- ja muita aputiloja.

Korttelialueelle saa sallittua rakennusoikeutta ylittäen rakentaa keräily- ja pyöräkatoksia. Korttelialueella on rakennettava yksi autopaikka kutakin 20 kerrosalaneliömetriä (k-m²) kohti. Polkupyörille on osoitettava 2,5 paikkaa/100 k-m² sisäänkäynnin läheisyyteen ja niihin on osoitettava turvalliset ja johdonmukaiset yhteydet.

Julkisivumateriaalivalinnoissa tulee huomioida alueen teollisuushistoria, ja käyttää alueen historiaan viittaavia materiaaleja. Alueen viherrakentamiseen sekä hulevesien viivyttämiseen ja imeyttämiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Tontilla on oltava imeytys- ja viivytystilavuutta 1m³/100 tonttineliotä. Hulevedet tulee käsitellä korttelialueen puolella.

Tontin kokonaisrakennusoikeus on 3000 k-m².

Poikkeaminen

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

- Autopaikkavaatimuksesta poikkeaminen
Kaavan autopaikkavaatimus 1 autopaikka kutakin 20 kerrosalaneliömetriä kohti,

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

mikä tarkoittaisi 2785 k-m²:n suuruisen rakennuksen osalta 140 autopaikkaa. Suunnitelman mukaan autopaikkoja on 97 kappaletta eli 1 autopaikka kutakin 28 kerrosalaneliömetriä kohti.

- Päivittäistavarakaupalle osoitetun rakennusoikeuden ylittäminen 13 k-m²:llä (0,5 %)

Kaavan mukaan rakennusoikeudesta saa käyttää enintään 2500 k-m² päivittäistavarakauppaa varten, suunnitelman mukaan päivittäistavarakauppaa varten käytetään yhteensä 2513 k-m².

Lisäksi poiketaan rakennusten paloturvallisuudesta annetusta ympäristöministeriön asetuksen (848/2017) 15 §:n mukaisesta palo-osaston enimmäisalasta. Asetuksen taulukon 5:n mukainen 1-kerroksisten kokoontumis- ja liiketilojen palo-osaston enimmäisala on 2400 m². Suunnitelman mukainen yhtenäisen palo-osaston koko on 2639 m². Ala ylittää asetuksen mukaisen enimmäisalan 239 m²:llä (n. 10 %).

Naapurien kuuleminen

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

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

Lausunnot

Pelastusviranomaisen on lausunnossaan todennut, että kohteessa ylitetään asetuksen 848/2019 palo-osaston enimmäispinta-alaa 239 m²:llä. Asiasta on paloteknisen suunnittelutoimiston laatima selvitys, jonka perusteella pelastusviranomaisen puoltaa osastokoon ylityksen sallimista. Pelastusviranomaisen kuitenkin huomauttaa, että selvityksessä on helpotusta haettu hätäkeskukseen liitetyllä paloilmoittimella, joten tästä muodostuu yksi hankkeen lupaehdoista.

Asian harkinta

Asia on ollut esillä elinvoima- ja ympäristötoimialan toimialajohtajan asettamassa rakennus- ja poikkeamislupatyöryhmässä. Työryhmä puoltaa poikkeamisten myöntämistä. Asemakaavan autopaikkavaatimuksen voidaan katsoa osoitetun kaavassa virheellisesti huomattavan vaativaksi ottaen huomioon muut lähiaikana hyväksytyt asemakaavamuutokset, joissa on osoitettu vastaavaa liikerakentamista. Mainituissa muissa kaavoissa liikerakennusten autopaikkavaatimukseksi on määrätty 1 autopaikka 40 tai 50 k-m²:ä kohti. Esimerkiksi samaan aikaan vahvistettu Herralahden kaupunginosan kortteleita 31 ja 39 koskevassa asemakaavamuutoksessa 609 1739 liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle, jolle saa sijoittaa enintään 2500 k-m² päivittäistavarakaupantiloja, autopaikkavaatimuksena on 1 ap/40 k-m² kohti. Nyt kyseessä olevan suunnitelman mukaan autopaikkoja olisi yhteensä 97 kappaletta, joka tarkoittaa 1 autopaikkaa noin 28 k-m²:ä kohti. Kyseinen autopaikkamäärä voidaan katsoa hyväksyttäväksi ottaen huomioon, että toteutettava autopaikkamäärä ylittää tavanomaisen autopaikkavaatimuksen vastaavissa kohteissa.

Päivittäistavarakaupalle osoitetun rakennusoikeuden ylittäminen noin 0,5 prosentilla voidaan katsoa olevan vähäinen ja se voidaan hyväksyä, kun tontin kokonaisrakennusoikeus ei ylitä. Poikkeaminen palo-osastoinnin enimmäisalasta voidaan hyväksyä pelastusviranomaisen lausunnossa esitetyllä ehdolla.



Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

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 ehdolla, että pelastusviranomaisen lausunnossa esitetty muodostaa yhden hankkeen lupaehdoista.

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.

Kaupunginvaltuuston 28.2.2022 (§ 30) tekemän päätöksen mukaan päätöksen valmistelusta ja käsittelystä peritään 500 euron maksu.

Tiedoksi

hakija, Varsinais-Suomen ELY-keskus

Allekirjoitus

Jouko Hautamäki, vs. toimialajohtaja, elinvoima- ja ympäristötoimiala

Viranhaltijapäätöksen nähtävänäolo

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 3.10.2022 (antopäivä), jolloin päätöksen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon.



Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Oikaisuvaatimus

§ 61

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