



Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

PRIDno-2024-2586

Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeaminen, Yyteri

Rakennushanke

Loma-asunnon (70 m²) ja saunarakennuksen (30 m²) rakentaminen.

Rakennuspaikka

Tila [peitetty], osoite [peitetty].

Kiinteistön pinta-ala kiinteistörekisterin mukaan 1 462 m².

Kiinteistö on rakentamaton.

Kiinteistöllä sijaitsee yleiskaavan mukaan muinaismuisto/muinaismuistoalue, jota ei kuitenkaan ole aiemmin viety muinaisjäännösrekisteriin. Satakunnan museon arkeologi on tehnyt kiinteistöllä katselmuksen 5.6.2024 ja kohteen tiedot viedään muinaisjäännösrekisteriin nimellä Aavaranta (kyseessä I-maailmansodan aikainen pieni kaivanto). Rakennuksia voi lähimmillään sijoittaa viiden metrin etäisyydelle kaivannon reunasta ja kyseinen osa tontista säilytetään luonnontilaisena. Maanomistaja oli museon katselmuksessa läsnä.

Asemapiirroksessa (päiv. 5.6.2024) esitetyt rakentamisalueet ovat museon puolesta hyväksyttävät.

Liitteet:

1 Sijaintikartta

2 Ote yleiskaavasta

Päätöksen peruste

Kaavatilanne

Ei asemakaavaa.

Rakennuspaikalla on voimassa Meri-Porin oikeusvaikutukseton osayleiskaava (hyv. 6.3.2000) ja tila Aavaranta on kaavan mukaan RA-3 aluetta, jossa kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksikerroksisen ja yksiasuntoisen lomarakennuksen kerrosaltaan enintään 60 neliometriä sekä kaksi talousrakennusta kerrosaltaan yhteensä enintään 40 neliometriä.

Yleiskaavan loma-asuntoalueen numero osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Loma-asuntoalue jolla tila Aavaranta sijaitsee, on mahdollista rakentaa 25 rakennuspaikkaa. Tila Aavaranta on rakentuessaan tämän alueen viimeinen rakennettavissa oleva rakennuspaikka.

Yyterinniemen osayleiskaavaluonnoksessa (21.6.2021) rakennuspaikka on RA-alueella ja valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueella. Rakennuspaikan länsirajaa reunustaa Natura-alue ja VR/S-alue eli Retkeily- ja ulkoilualue, jolla ympäristö säilytetään.

Satakunnan maakuntakaavassa rakennuspaikkaan kohdistuu virkistysalueen (V) aluevarausmerkintä. Lisäksi alueella on merkintä kh-1, valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö sekä vma, valtakunnallisesti arvokas maisema-alue.



Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Rakentamisrajoitus ja poikkeaminen

Rakennuspaikka on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta sekä 72 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta ranta-alueella.

Poiketaan rakennusjärjestyksen 19 §:stä, jonka mukaan rakennuspaikan tulee olla 0,5 hehtaaria.

Lisäksi poiketaan yleiskaavassa esitetystä rakennusoikeuden (100 m²) käyttötarkoituserusteisesta jaosta. Yleiskaavassa jaotelluksi esitetty seuraavaa; talousrakennukset, kaksi kappaletta (20 m²/kpl) ja vapaa-ajanasuinrakennus 60 m². Hakemuksessa esitetään toteutettavaksi talousrakennus (sauna) 30m² ja vapaa-ajanasuinrakennus 70 m².

Naapurien kuuleminen

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

Asian harkinta

Hakija on esittänyt perusteluinaan seuraavaa:

” Tänne on saatu poikkeuslupa 2002, rakentamista ei ole kumminkaan koskaan aloitettu. Nyt haetaan poikkeuslupa uudelleen, loma-asuntoa ja saunarakennusta varten.

Tarkoituksemme on rakentaa saunamökki ensin, vasta myöhemmin päämökki, kun se tulee meille taloudellisesti mahdolliseksi. Sekä rakennuskustannukset, että lainojen korot ovat tällä hetkellä aika korkeat. Siksi haluaisimme saunamökistä sen verran isomman, että se mahdollistaisi yöpymisen, kunnes pääsemme rakentamaan päämökkiä.

Hakemuksessamme olevien rakennusten neliöiden yhteismäärä on sama kuin aikanaan tehdyssä kauppakirjassa, ne on vain jaettu hiukan eri tavalla. Esittämämme jako mahdollistaisi sen, että pystyisimme käyttämään tonttia toivomallamme tavalla jo heti ensimmäisen rakennuksen valmistuttua. Tämä ratkaisu mahdollistaisi unelmamme toteuttamisen.

Olemme kuulleet samalla alueella mökin omistavilta, että vastaavia poikkeuksia on alueella myönnetty muillekin - eli on saanut jakaa sen kokonaisneliömäärän muulla kuin yleiskaavassa mainitulla tavalla eri rakennuksille, kunhan kokonaisneliömäärä ei ylitä. Jos näin on, niin yhdenvertaisen kohtelun nimissä haluaisimme vedota myös tähän”.

Asia on ollut esillä elinvoima- ja ympäristötoimialan toimialajohtajan asettamassa rakennus- ja poikkeamislupatyöryhmässä 11.6.2024. Työryhmän kokouksen yhteydessä vasta havaittiin, että maankäyttö- ja rakennuslain § 133 mukaisesti maakuntakaavan virkistysalueelle kohdistuvista hakemuksista on pyydettävä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto. Lausunto on jäänyt pyytämättä ja se tullaan pyytämään välittömästi. Työryhmässä sovittiin, että mikäli ELY-keskuksen lausunnosta ei muuta johdu, niin hakemuksen voi viedä päätöksentekoon ilman uutta työryhmän käsittelyä.

ELY-keskuksen lausunto saapui 3.7.2024 ja sen sisältö on seuraava:



Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

”Porin kaupunki pyytää Varsinais-Suomen ELY-keskukselta MRL 173 §:n mukaista lausuntoa poikkeamislupahakemuksesta, jonka kohteena oleva kiinteistö sijoittuu Satakunnan maakuntakaavassa virkistysalueeksi (V) varatulle alueelle. Alueella ei ole asemakaavaa eikä oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Poikkeusta haetaan MRL 72 §:n mukaisesta suunnittelutarpeesta ranta-alueella.

Kyseessä on Porin kaupungissa osoitteessa Viikonlopuntie 16 sijaitseva ei-omarantainen itsenäinen kiinteistö Aavaranta 609-454-1-842, jonka pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 1462 m². Kiinteistö on rakentamaton. Lupaa haetaan loma-asunnolle (70 krs-m2) ja talousrakennukselle (30 krs-m2).

Kiinteistö sijaitsee Herrainpäivien ranta-alueella, Yyterin valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Satakunnan 13.3.2013 lainvoiman saaneessa maakuntakaavassa kiinteistö sijoittuu kaavan virkistysalueelle (V), jolla merkinnällä osoitetaan ulkoilun, retkeilyn ja virkistyskäytön kannalta merkittävät alueet. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Kaavan suunnittelumääräyksen mukaan alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen virkistyskäytön ja virkistyskäytön kehittämisedellytysten turvaamiseen. Rakentamismääräyksen mukaan alueilla sallitaan yleistä ulkoilu-, retkeily- ja virkistyskäyttöä palvelevan rakentamisen lisäksi jo olemassa olevien rakennusten korjaus-, muutos- ja laajentamistyöt.

Alueella ei ole asemakaavaa eikä oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Alueelle on kuitenkin viereillä oikeusvaikutteisen yleiskaavan laadinta (Yyterinniemen osayleiskaava). Yyterinniemen osayleiskaavaluonnoksessa (21.6.2021) kiinteistö sijoittuu RA-alueelle.

Kiinteistö rajautuu kaavalla toteutettavaan Preiviikinlahden Natura-alueeseen (FI0200080).

Kiinteistöllä sijaitsee kiinteä muinaisjäännös ”Aavaranta” (puolustusvarustus).

Porin rakennusjärjestyksessä (21 §) rakennuksen sijoittumisesta rantarakentamisessa todetaan mm., että rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kannanotot

Hankkeen kohteena oleva kiinteistö sijaitsee maakuntakaavan virkistysalueella ja sijoittuu lisäksi valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Kiinteistö sijoittuu kuitenkin alueelle, jossa on vakiintunutta loma-asutusta ja jolle muodostetuista itsenäisistä pientiloista kiinteistö on viimeinen vielä toistaiseksi rakentamaton. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan em. seikat ja kiinteistön sijainti muuhun lomarakentamiseen nähden huomioon ottaen, ei kiinteistölle suunnitellulla rakentamisella voida katsoa olevan erityistä vaikutusta maakuntakaavan virkistysalueen toteutumiseen.

ELY-keskuksen arvion mukaan rakennushankkeesta ei myöskään ennalta arvioiden aiheudu merkittävää haittaa Preiviikinlahden Natura-alueen suojelun perusteena oleville luontoarvoille.

ELY-keskus ei siten näe toimialansa puitteissa estettä esitetulle rakentamiselle.



Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Poikkeamispäätöstä harkitessaan Porin kaupungin tulee arvioida mm., aiheuttaako hanke haittaa vireillä olevalle Yyterinniemen osayleiskaavan laadinnalle.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan uudisrakentaminen tulee sijoittelultaan, massaltaan sekä julkisivumateriaaleiltaan ja väritykseltään sopeuttaa maisemaan sekä alueen rakentamistapaan ja ympäristöön sopivaksi. Lisäksi ympäristö tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena ja puuston kaataminen rajoittaa mahdollisimman vähään.

Lupaa harkittaessa tulee huomioon ottaa myös kiinteistöllä sijaitseva kiinteä muinaisjäännös, jonka osalta hankkeesta on syytä kuulla alueellista vastuumuseota.

Suunnitellun rakennuspaikan alin rakentamiskorkeus on N2000+2,1 m, minkä korkeustason alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita.

Tämä lausunto on laadittu yhteistyössä ELY-keskuksen vesi- ja luonnonsuojeluyksikön kanssa”.

Työryhmälle on saatettu ELYn lausunto tiedoksi ja kommentoitavaksi.

Työryhmä puoltaa hakemusta. Kyseessä on lähes kokonaan rakentunut alue, jossa rakentamispaikkojen lukumäärä ja rakennusoikeus on määritelty. Hakemuksen mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Rakentaminen on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta sekä maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista (MRL 137 §). Poikkeaminen rakennusoikeuden käyttötarkoituksista ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueen käytön muulle järjestämiselle. Rakentaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteitten saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelamista koskevien tavoitteitten saavuttamista. (MRL 171 §)

Työryhmä esittää suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamisen myöntämistä.

Päätösvallan peruste

Porin kaupungin elinvoima- ja ympäristötoimialan toimintasäännön 16 §:n mukaan toimialajohtaja päättää muista kuin hallintosäännön 25 §:n 8. ja 9. kohdan tarkoittamista suunnittelutarveratkaisuista ja poikkeamisista MRL 171 §:n perusteella.

Päätös

Päätän myöntää haetun suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamisen rakennus- ja poikkeuslupatyöryhmän esityksen mukaisesti.

Päätös on voimassa kaksi vuotta päätöksen lainvoimaiseksi tulemisesta lukien. Ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä on haettava suunnittelutarveratkaisua vastaavaa rakennuslupaa suunnittelutarveratkaisun voimassaoloaikana.

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

**Porin kaupunki**

Toimialajohtaja, elinvoima- ja
ympäristötoimiala
Yleinen viranhaltijapäätös

Viranhaltijapäätös

22.07.2024

5 (7)

§ 106

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Tiedoksi

hakija, Varsinais-Suomen ELY-keskus

Allekirjoitus

Lauri Kilku, toimialajohtaja, elinvoima- ja ympäristötoimiala

Viranhaltijapäätöksen nähtävänäolo

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 24.7.2024 (antopäivä), jolloin päätöksen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon.



Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Oikaisuvaatimus

§ 106

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: Porin yhteinen palvelupiste, Yrjönkatu 6 (maanantai 10-16, tiistai-torstai 8-16, perjantai 8-15)

puhelin (02) 621 1100

faksi (02) 634 9417

sähköpostiosoite: kirjaamo@pori.fi