

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty asianhallintajärjestelmässä

§ 57

Poikkeaminen, 609-464-10-15, Noormarkku

PRIDno-2025-2327

Valmistelija / lisätiedot:

Mikko Nurminen, kaupunginarkkitehti, mikko.nurminen@pori.fi
Mirja Rantanen, rakennetun ympäristön tarkastaja, mirja.rantanen@pori.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Salassa pidettävä, Asemapiirustus
Salassa pidettävä, JulKL 24.1 § 10 kohta
- 3 Salassa pidettävä, Vaikutusaluekartat
Salassa pidettävä, JulKL 24.1 § 10 kohta
- 4 Salassa pidettävä, VARELY Lausunto sijoittamis- ja poikkeamisluvasta
Salassa pidettävä, JulKL 24.1 § 10 kohta
- 5 Museon_lausunto
- 6 Ympäristövalvonnan lausunto
- 7 Kaavoittajan lausunto
- 8 Palotarkastajan lausunto
- 9 Naapurin kuuleminen ELY-keskus
- 10 Salassa pidettävä, Forcitin vastine esitettyihin muistutuksiin
Salassa pidettävä, JulKL 24.1 § 10 kohta
- 11 Salassa pidettävä_Muistutuksien koonti_päivitetty
Salassa pidettävä, JulKL 24.1 § 10 kohta

Hankkeen kuvaus

Oy Forcit Ab (0103189-6) hakee poikkeamista noin 8 476 k-m²:n kokoiselle TNT-tuotantolaitoksen rakennuskokonaisuudelle hallinnoimalleen 50 - 60 hehtaarin alueelle kiinteistöltä Kartano 609-464-10-15, osoitteessa Kalviikintie, 29600 NOORMARKKU.

Kiinteistön Kartano kokonaispinta-ala kiinteistörekisterin mukaan 6301,3 hehtaaria. Kiinteistön omistaja on A. Ahlström Kiinteistöt Oy (2566575-4), joka on valtuuttanut esisopimuksella Oy Forcit Ab:n hakemaan poikkeamislupaa.

Hankkeen mukaisella rakennuspaikalla ja suunnitellun toiminnan maankäyttöä rajoittavalla suoja-alueella ei sijaitse rakennuksia tai rakennuspaikkoja. Oy Forcit Ab tulee hallitsemaan kaikkia niitä kiinteistöjä, joissa suunnitellun toiminnan vaikutusalue rajoittaa rakentamista.

Kaavatilanne

Rakennuspaikalla ei ole asemakaavaa eikä yleiskaavaa. Maakuntakaavassa ei ole merkintöjä esitetyllä rakentamisalueella.

Poikkeaminen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty asianhallintajärjestelmässä

Poikkeamista haetaan Porin kaupungin voimassa olevasta rakennusjärjestyksestä. Rakennusjärjestyksen 20 § mukaisesti rakentamisen määrä saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 600 k-m².

Naapurien kuuleminen

Hankkeelle haetaan saman aikaisesti erillistä sijoittamislupapäätöstä (RakL 62 §), joten poikkeamis- ja sijoittamislupahakemuksen naapurin kuuleminen on suoritettu kunnan toimesta yhteisesti.

Asianosaisten laajempaa kuulemista varten poikkeamis- ja sijoittamislupahakemuksista on ilmoitettu Satakunnan kansassa 28.4.2025 sekä kuulutettu kaupungin internet-sivuilla 28.4. – 16.5.2025. Asianosaisiksi määriteltiin hankealueesta kolmen kilometrin säteellä olevat kiinteistönomistajat / haltijat. Lisäksi kaupunki on kuullut kirjeitse ne naapurit, joiden kiinteistö ulottuu maankäyttöä rajoittavalle suoja-alueelle sekä kuullut Varsinais-Suomen ELY-keskusta (liikenne) naapurina (RakL 64 §, MRA 86 §).

Koska hankkeen aineisto on pääosin salassa pidettävää, osoitettiin kaikille asianosaisille mahdollisuus kuulutusaikana tulla sovitusti tutustumaan hankkeen aineistoon rakennusvalvonnan tiloihin. Aineistoihin (asemapiirros, laitosjulkisivut ja vaikutusaluekartta) kävi tutustumassa yhteensä 19 henkilöä, jotka olivat rakennusvalvonnan asianosaisiksi varmistettuja henkilöitä. Kuulutusajan puitteissa hankkeesta saatiin 16 kpl muistutuksia.

Lausunnot ja muistutukset

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen Liikenne ja Infrastrukturi-vastuualue lausuu naapurinkuulemislausunnossaan suunnitelmista seuraavasti:

Varsinais-Suomen ELY-keskus edellyttää hakijan esittämän esiselvityksen perusteella uutta liittymää Parkanontielle suunniteltavaksi kanavoituna liittymänä. Jotta uuden liittymän rakentamissuunnitelman laadinta voidaan käynnistää, tulee hakijan olla yhteydessä Varsinais-Suomen ELY-keskukseen suunnittelusopimuksen laatimiseksi. Uusi liittymä edellyttää hakijalta myös liittymäluvan hakemista. Varsinais-Suomen ELY-keskus suhtautuu kielteisesti hulevesien johtamiseen maantien sivuojiin ja hulevesijärjestelmään. Varsinais-Suomen ELY-keskuksella ei tällä hetkellä ole tiedossa tienpidon suunnitelmia tai toimenpiteitä valtatiellä suunnittelualueen kohdalla.

Varsinais-Suomen ELY toteaa lausunnossaan 15.5.2025 (VARELY/156/2025), että hankkeelle ei ole maakuntakaavan toteuttamisen kannalta estettä, eikä hankkeen merkittävälle vaikutusalueelle sijoitu vakituista tai loma-asumista. Osana hankkeen vaikutustenarviointia tulisi kuitenkin huomioida alueen virkistyskäyttö ja arvokkaalta maisema-alueelta aukeava maisema. Hankkeen rakentaminen nähdään merkittävänä, minkä takia myös asemakaavoituksen aloittamista ehdotetaan harkittavaksi. Vaikutuksista luontoon ELY-keskus yhtyy laaditun selvityksen johtopäätökseen, että hankkeella ei katsota olevan Poosjärven Natura 2000 -alueen suojeluperusteisiin kohdistuvia merkittäviä heikentäviä vaikutuksia tai merkittäviä yhteisvaikutuksia, eikä hankkeelta edellytetä siten laadittavaksi varsinaista luonnonsuojelulain 35 §:n mukaista Natura-arviointia. Tarkemmat vaikutukset kasvillisuuteen, eliöistöihin ja suojelukohteisiin on mahdollista arvioida luontoselvityksillä vuoden 2025 aikana, eikä niihin tässä lausunnossa oteta kantaa. Vesienhallintaa on tarkennettava tarkemmissa

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty asianhallintajärjestelmässä

lupavaiheissa pidätysrakenteiden sijaintien, niiden jälkeen alapuoliseen vesistöön johtavien reittien ja sammutusvesien keräämisen osalta. Vesienhallinta on järjestettävä siten, ettei vesistä aiheudu pinta- tai pohjavesien tai maaperän pilaantumisvaaraa. Lausunto on tehty alueidenkäytön yksikössä yhteistyössä luonnonsuojelu-, vesi- ja ympäristönsuojeluyksikön kanssa.

Satakunnan Museo toteaa lausunnossaan 21.05.2025 (PRIDno-2025-3308), että suunnittelualueelta ei käytettävissä olevien tietojen mukaan tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä, eikä viimeisin Noormarkun osayleiskaavatyön yhteydessä tehty arkeologinen inventointi (2010) ulottunut alueelle. Topografialtaan maasto on soveltuvaa mm. varhaismetallikautisille hautaröykkiöille, minkä johdosta suunnittelualueella sekä uusilla tai perusparannettavilla tielinjoilla tulee toteuttaa arkeologinen selvitys.

Palotarkastajalta 25.4.2025 saadun lausunnon mukaan kohde on pelastustoiminnan näkökulmasta saavutettavissa kohtuullisessa ajassa ja useasta eri suunnasta. Tarkemmat arviot edellyttävät yksityiskohtaisempia pelastustiesuunnitelmia, jotka tulee esittää myöhemmässä suunnitteluvaiheessa. Maastopaloriski on huomioitava jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa ja varmistaa, että maastopalo ei aiheuta uhkaa toiminnalle. Tulevalla toiminnalla ei arvioida olevan olennaista vaikutusta pelastuslaitoksen toimintavalmiuteen, eikä pelastusviranomaisen näe estettä toiminnan sijoittamiselle suunnitellulle alueelle.

Porin kaupungin kaavoitukselta ja ympäristönsuojelulta pyydytyissä ja 15.4.2025 saapuneissa lausunnoissa **kaavoitus** toteaa, että asemakaava laaditaan alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten. Sen tarkoituksena on sovittaa yhteen alueet eri tarkoituksia varten, eikä yksittäisen, erillisen rakennushankkeen toteuttaminen irrallisena, etäällä muusta yhdyskuntarakenteesta edellytä asemakaavan laatimista alueelle.

Ympäristönsuojeluviranomaisen lausunnossa todetaan sen lisäksi, ettei hakemuksesta ole huomautettavaa, että räjähteiden tuotantoa arvioi valtion lupaviranomainen, jolle kunnan ympäristönsuojeluviranomainen antaa lausunnon luvan myöntämisen edellytyksistä ja pilaantumisen ehkäisemiseksi tarpeellisista lupamääräyksistä.

Muistutuksia kuulutusajan puitteissa jätettiin yhteensä 16 kpl. Muistutuksissa on nostettu esiin seikkoja liittyen suunnitellun TNT-tuotantolaitoksen sijoituspaikan soveltuvuuteen, ympäristövaikutuksiin sekä turvallisuusnäkökohtiin. Muistutuksissa esitetään myös hankkeen edellyttävän asemakaavoitusta, tuottavan vaarallista liikennettä ja haittaavan alueen imagoa. Vuorovaikutuksen ja tiedottamisen koetaan olevan puutteellista, riittämätöntä ja liian lyhytaikaista.

Asian kokonaisharkinta

Poikkeamisen erityisenä syynä on hankkeen merkittävyys kansallisen puolustautumisen ja huoltovarmuuden kannalta sekä sen liittyminen kansainväliseen puolustusyhteistyöhön. Sijoituspaikkaa on arvioitu kansallisella tasolla ja ympäristövaikutuksien minimoimiseksi haettu riittävän suurta yhtenäistä maanomistusta. Hankkeen merkittävyyden takia poikkeaminen Porin kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesta enimmäisrakennusoikeudesta on perusteltua.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty asianhallintajärjestelmässä

Vastineena lausuntoihin rakennus- ja poikkeamislupatyöryhmä toteaa, että poikkeaminen on edellytys sijoittamislualle, joka on osa vaiheittain tarkentuvaa maankäytön, rakentamisen ja toiminnan lupamenettelyjen kokonaisuutta. Poikkeaminen ja sijoittamislupa mahdollistavat rakentamisluvan (toteuttamisen edellytysten tarkastelu), toiminnan edellyttämien lupamenettelyjen ja tarkempien selvitysten käynnistämisen, joiden yhteydessä laaditaan tarkemmat suunnitelmat liikennejärjestelyistä ja vesienhallinnasta sekä selvitykset vaikutuksista kasvillisuuteen, eliöistöihin ja suojelukohteisiin. Tulevasta toiminnasta laaditaan selvitykset suuronnettomuusriskien arvioinnista ja hallinnasta, joita käytetään kemikaaliturvallisuuslupahakemuksen yhteydessä. Lupamenettelyjen yhteydessä asianosaisilla on mahdollisuus mielipiteen esittämiseksi ja muutoksenhakuun, eikä oikeusturva ole uhattuna. Poikkeamisen ja sijoittamisluvan vuorovaikutusmenettelyissä tuleva toiminta ja sen vaikutukset on esitetty tarkoituksenmukaisella tarkkuudella.

Vastineena muistutuksiin rakennus- ja poikkeamislupatyöryhmä yhtyy hakijan laatimiin vastineisiin ja toteaa yleisesti, että muistutuksissa on viitattu runsaasti lakeihin, jotka eivät ole merkityksellisiä sijoittamislupaharkinnan kannalta ja jotka tulevat mahdollisesti sovellettaviksi myöhemmissä lupa- ja muissa menettelyissä. Lisäksi muistutuksissa on viitattu kumottuihin maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, nyttemmin alueidenkäyttölaki) säännöksiin, joita ei sovelleta Forcitin hakemukseen.

Rakennus- ja poikkeamislupatyöryhmän harkinta

Hakemusta on käsitelty elinvoima- ja ympäristötoimialan toimialajohtajan asettamassa rakennus- ja poikkeamislupatyöryhmässä 27.5.2025. Työryhmä puoltaa poikkeamisluvan myöntämistä.

Hanke sijoittuu yksityisessä omistuksessa olevalle metsävaltaiselle kiinteistölle, jolla ei ole rakentamisen ja maankäytön ohjaamisen tarvetta, ei voimassa olevaa asema- tai yleiskaavaa, ei merkintöjä maakuntakaavassa, eikä osoitettuja maankäytön suunnittelutarpeita kaavoituskatsauksessa. Kiinteistölle jää rakennuspaikan ympärille merkittävä suoja-alue. Naapurikiinteistöjen alueet, joille maankäyttöä rajoittavat vaikutukset ulottuvat, jäävät sopimusten perusteella myös osaksi rakentamatonta suoja-aluetta. Kyseisten kiinteistöjen omistajien kanssa hakija on laatinut sopimukset, jotka on allekirjoitettu lukuun ottamatta Porin evankelis-luterilaisen seurakuntayhtymän omistaman kiinteistön sopimusta, jonka allekirjoittamisesta päätetään yhteisen kirkkoneuvoston kokouksessa 11.6.2025.

Hankkeen rakentamisesta ei aiheudu vähäisiä tiejärjestelyjä merkittävämpiä vaikutuksia lähialueen kiinteistöille, eikä tulevasta toiminnasta aiheudu vaikutuksia kuin vähäiselle määrälle naapurikiinteistöjä. Rakentaminen ja tulevan toiminnan vaikutukset ympäristöön ovat suunniteltuja, luvanvaraisia ja hallittavia, eikä niiden järjestämiseksi ole tarvetta asemakaavoitukselle. Hanke on liitettävissä kohtuullisin kustannuksin yhdyskuntateknisiin ja liikenteen verkostoihin.

Voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukainen rakentamisen enimmäismäärä on 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 600 k-m². Laskennallisesti 10 %: a mahdollistaisi hakemuksen mukaiselle 50 hehtaarin kokoiselle rakennuspaikalle

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty asianhallintajärjestelmässä

rakennusoikeutta 500 000 k-m², jolloin hakemuksen mukaisen rakennettavan kerrosalan määrä (8 476 k-m²) suhteutettuna laskennalliseen rakennusoikeuteen on ainoastaan 1,7 %.

Poikkeaminen täyttää poikkeamisluvan myöntämisen edellytykset (RakL 57 §). Poikkeamisluvan mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Päätösvallan peruste

Porin kaupungin hallintosäännön 29 §:n 5 momentin 12. kohdan mukaan elinvoima- ja ympäristölautakunta päättää rakentamislain 57 §:n mukaisen poikkeamisluvan myöntämisestä.

Elinvoima- ja ympäristölautakunta on toimintasäännöllä (viimeksi hyväksytty 14.5.2025) siirtänyt viranhaltijoille toimivaltaa päättää rakentamislain 57 §:n mukaisista poikkeamisluvista, kun kyse on muista kuin poikkeuksellisen laajoista, kaupunkikuvallisesti merkittävistä tai ympäristöstä poikkeavista hankkeista. Tässä hakemuksessa kyse on ympäristöstä poikkeavasta hankkeesta, joten toimivalta poikkeamisluvan ratkaisemisesta on lautakunnalla.

Ehdotus

Esittelijä: Lauri Kilkku, toimialajohtaja, elinvoima- ja ympäristötoimiala

Elinvoima- ja ympäristölautakunta päättää myöntää poikkeamisen voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisesta enimmäisrakennusoikeuden määrästä hakemuksen mukaisesti.

Poikkeamislupa on hyödynnettävä kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta (RakL 187 §). Ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä on haettava rakentamislupa poikkeamisen voimassaoloaikana.

Päätöksen valmistelusta ja käsittelystä peritään 560 euron maksu elinvoima- ja ympäristölautakunnan 18.12.2024 (§ 146) hyväksymän taksan perusteella.

Kokouskäsittely

Merkitään, että nuorisovaltuuston edustaja Joonatan Juntunen ja vammaisneuvoston edustaja Kaija-Liisa Lohivuo poistuivat tämän asiakohdan käsittelyn ajaksi, koska asian liitteenä on salassa pidettäviä asiakirjoja.

Merkitään, että Antero Kivelä jätti eriävän mielipiteen: "Ihmisiä ei ole kuultu tarpeeksi."

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Eriävä mielipide

Antero Kivelä jätti eriävän mielipiteen: "Ihmisiä ei ole kuultu tarpeeksi."

Tiedoksi

Hakija, Varsinais-Suomen ELY-keskus, muistutuksen jättäneet asianosaiset



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty asianhallintajärjestelmässä

Otteen oikeaksi todistaa

Porissa
10.06.2025

Heidi Suominen

Tiedoksianto asianosaiselle

Tämä päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella 10.6.2025.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty asianhallintajärjestelmässä

Hallintovalitus

§57

Hallintovalitus

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Valitusoikeus on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 5) kunnalla;
- 6) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 7) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Valitusaika

Päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella julkaisemalla kuulutus ja kuulutettava asiakirja Porin kaupungin verkkosivujen sähköisellä ilmoitustaululla (<https://pori.cloudnc.fi/fi-FI/Kuulutukset>).

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, tiedoksisaantipäivää lukuun ottamatta. Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä siitä lukien, kun päätös annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella.

Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, jouluihminen tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Turun hallinto-oikeudelle:

Postiosoite: PL 32, 20101 Turku
Käyntiosoite: Sairashuoneenkatu 2-4
Sähköpostiosoite: turku.hao@oikeus.fi

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty asianhallintajärjestelmässä

Faksinumero: 029 56 42414
Puhelinnumero: 029 56 42400

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

1. päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
2. miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
3. vaatimusten perustelut;
4. mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

1. valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
2. selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
3. asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeudessa valituksen käsittelystä perittävä oikeudenkäyntimaksu on 310 euroa. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään, mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valitusjärjestelmäkohtainen.