



Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

PRIDno-2024-2585

Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeaminen, Kellahti

Rakennushanke

Kartanon päärakennus muutetaan asuinkäytöstä juhlatilaksi. Asiakaspaiikkoja 49. Asuinrakennuksen vanha keittiö toimii lämmityskeittiönä. Lupaa haetaan viiden vuoden määräajaksi.

Lisäksi sisäisiä muutoksia. Ei muutoksia rakennuksen suojeltuihin julkisivuihin tai kantaviin rakenteisiin.

Rakennuspaikka

Tila Säteri 609-412-1-310, osoite Kellahdentie 500, 29570 Söörmarkku.

Kiinteistön pinta-ala kiinteistörekisterin mukaan 6 084 m².

Rakennuspaikalla sijaitsee nyt muutoksen kohteena olevan asuinrakennuksen (300 m²) lisäksi useampia rakennuksia. Pääosin olevien rakennuksien arvioitu valmistuminen on 1800- luvun loppu tai 1900-luvun alku. Kiinteistö kuuluu ns. Kellahden kartanomaisemaan.

Liitteet:

- 1 Ote yleiskaavasta
- 2 Sijaintikartta

Päätöksen peruste

Kaavatilanne

Alueella ei ole asemakaavaa.

Rakennuspaikalla on voimassa Pohjois-Porin oikeusvaikutukseton osayleiskaava (hyv. 7.5.2001) ja Säteri on kaavan mukaan AP-1 / s alueella, eli pientalovaltainen asuntoalue, jota yleiskaavan tavoitetilanteeseen mennessä ei asemakaavoiteta. AP, AT ja AP-1 alueille voidaan asumisen lisäksi sijoittaa asuinympäristöön soveltuvia toimitiloja. Rakennushankkeiden tulee kokonsa ja muotonsa puolesta soveltua ympäristöön ja täyttää ympäristöhygieeniset vaatimukset.

Satakunnan maakuntakaavassa rakennuspaikka sijaitsee merkinnän kh-1 alueella eli valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.

Rakentamisrajoitus ja poikkeaminen

Alueella ei ole rakentamiseen oikeuttavaa, voimassa olevaa kaavaa. Rakennuspaikka on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n suunnittelutarvealuetta. Pykälän 16 mukaan suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.

Lisäksi poiketaan yleiskaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta.

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut kaikki naapurit. Naapureilla ei ole huomautettavaa tähän hakemukseen (MRL 173 §). Yksi naapureista kuitenkin kuulemisen yhteyteen kirjannut kysymyksen, että onko navetan vintin äänieristystä parannettu, koska bassonjytke on koettu häiritseväksi. Navetan kokoontumistila ei kuitenkaan liity nyt haettavaan käyttötarkoituksen muutokseen kuin välillisesti, mutta koettu haitta viedään hakijan sekä alueen toimijan tietoon.

Lausunnot

Varsinais-Suomen ELY-keskus (VARELY/211/2024):

”Kannanottonaan ELY-keskus toteaa, että hanke sijoittuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009) ”Kellahden kartanomaisema” ja että Säterin rakennuskanta on erityisesti mainittu alueen kuvauksessa.

Lisäksi ELY-keskus huomauttaa, että alueen yleiskaava, Pohjois-Porin osayleiskaava, on oikeusvaikutukseton.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan haettu käyttötarkoituksen muutos on mahdollinen. Hakemuksen mukaan julkisivuihin ei ole tarkoitus tehdä muutoksia, mutta suunnitteilla on sisäisiä muutoksia. Sisätilojen muutosten osalta ELY-keskus toteaa, että kartanon päärakennuksessa on ulkoasun ohella säilynyt vanhaa kiinteää sisustusta (mm. tulisijoja, peiliovia, listoja, pintamateriaaleja jne), joiden säilymisestä ja korjaamisesta on tarpeen huolehtia muutostöiden yhteydessä. Pysäköintijärjestelyiden osalta ELY-keskus esittää erityistä huomiota kiinnitettäväksi niiden sijoitteluun ja arvokkaaseen ympäristöön sopeuttamiseen mm. istutusten avulla. Lisäksi ELY-keskus muistuttaa, että Satakunnan Museota on tarpeen kuulla rakennusluvan osalta.

ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue lausuu lisäksi suunnitelmiin naapurina sijaitsevan maantien 13017 osalta seuraavaa:

Mikäli rakennuksiin tai maanpinnan muotoihin ei tehdä muutoksia, ei ELY-keskuksen L-vastuualueella ole muuta lausuttavaa, kuin että juhlatilan ajoneuvojen pysäköintipaikat tulee suunnitella niin, etteivät ne ole näkemäesteenä maantiellä kulkevalle tai siihen liittyvälle liikenteelle”.

Satakunnan museon lausunto:

”Satakunnan Museolta on pyydetty lausuntoa koskien suunnittelutarveratkaisuhakemusta osoitteessa Kellahdentie 500 sijaitsevalle kiinteistölle Säteri 609-412-1-310. Hakija hakee lupaa poiketa yleiskaavamääräyksestä ja muuttaa Kellahden säterin päärakennuksen käyttötarkoitus asuinkäytöstä juhlatilaksi. Lupaa haetaan viiden vuoden määräajaksi. Rakennus ei ole enää hetkeen ollut varsinaisessa asuinkäytössä ja hakemuksen mukaan muutoksella mahdollistetaan rakennuksen monipuolisempi käyttö.

Kellahden Säterin päärakennuksen runko on vuodelta 1818. Rakennuksen nykyinen ulkoasu on peräisin 1860-luvulta, jolloin valtionagronomi Henry Gibson suunnitteli vanhaan rakennusrunkoon mahtavan kaksikerroksisen poikkipäädyn. Pääoven yllä oleva

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

altaani on vuodelta 1937. Julkisivuihin on suunniteltu pieniä muutoksia vuonna 1960 arkkitehti (SAFA) Mikko Heliövaaran toimesta. Kartanon päärakennus sijaitsee vanhan puiston keskellä. Myös puistosommitelma, talousrakennus ja tiilinen karjasuoja ovat Gibsonin käsialaa. Kartanon päärakennus sijaitsee vanhan puiston keskellä.

Hakemuksen mukaan päärakennuksen julkisivuihin tai rakenteisiin ei tule kohdistumaan muutoksia. Sisätiloissa tilojen käyttötarkoitusta muutetaan siten, ensimmäisen kerroksen tiloihin muodostetaan 49 asiakaspaikkaa. Keittiötilat muutetaan lämmityskeittiöksi.

Suunnittelualue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön Kellahden kartanomaisema (RKY 2009) sekä maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön Kellahden kulttuurimaisema (Satakunnan rakennusperintö 2005 /2023). Nämä arvoalueet on osoitettu Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 (2019), jossa niihin liittyy suunnittelumääräys: "Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisluonne siten, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä ja kehittämistä mukaan lukien avoimet viljelyalueet. Kaikista aluetta tai kohdetta koskevista suunnitelmista ja hankkeista, jotka oleellisesti muuttavat vallitsevia olosuhteita, tulee museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen. Kohteen ja siihen olennaisesti kuuluvan lähiympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kohteen kulttuuri-, maisema-, luonto- ja ympäristöarvot sekä huolehdittava, ettei toimenpiteillä ja hankkeilla vaaranneta tai heikennetä edellä mainittujen arvojen säilymistä."

Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa tai asemakaavaa. Oikeusvaikutteettomassa Pohjois-Porin osayleiskaavassa 2000 (2001) säterin päärakennus sijoittuu pientalovaltaiselle asuntoalueelle, jolla ympäristö säilytetään (AP-1/s).

Satakunnan Museo näkee, että haettu käyttötarkoituksen muutos on mahdollinen, eikä uhkaa rakennuksen julkisivuja tai lähtökohtaisesti pihapiiriä. Museo pitää myös tärkeänä, että arvokkaalla rakennuksella on käyttöä. Koska kyseessä on hyvin arvokas säterin päärakennus, on sisätilojen muutoksessa hyvä huomioida säilynyt iäkäs kiinteä kalustus, kuten kaakeliuunit, ovet, pinnat sekä listoitus. Pihapiirissä kaikessa toiminnassa on huomioitava valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön ominaispiirteet. Mikäli kiinteistön rakennuksiin tai pihapiiriin on jatkossa tarkoitus tehdä muutoksia, haluaa Satakunnan Museo suunnitelmat nähtäväksi hyvissä ajoin".

Asian harkinta

Hakija perustelee hakemustaan seuraavasti:

"Yleiskaavassa rakennuspaikka on asuntoaluetta. Rakennus ei ole pitkään aikaan ollut varsinaisessa asuinkäytössä. Muutos mahdollistaisi rakennuksen monipuolisemman käytön".

Toimijalta on saatu erillinen liite kartanon alueella tapahtuvasta toiminnasta:

"PALVELUT

- Catering-palvelut

- Vintillä hää- ja muut tilaisuudet



Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

- Kartanon päärakennuksessa menut ja kokouspalvelut

- Kartanon saunalla kokouspalvelut

- Lisää palveluistamme www.kellahdenkartano.fi

Kartanon kiinteistöllä on varsinkin kesäsesonkina tarkoitus järjestää samanaikaisesti useampaa eri tapahtumaa.

Kartanon päärakennus palvelee sekä eri sesongin menuasiakkaita, että kesällä kesäravintolana yhteensä kuuden viikon ajan.

Määräaikaisuuden syy on toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus".

Asia on ollut esillä elinvoima- ja ympäristötoimialan toimialajohtajan asettamassa rakennus- ja poikkeamislupatyöryhmässä 11.6.2024. Työryhmä puoltaa hakemusta.

Kyseessä on olemassa oleva suojeltu ja arvokas rakennettu kokonaisuus, jolle nyt halutaan antaa uutta elämää ja tuoda samalla rakennuskantaa yleisölle avoimeksi. Hakemuksen mukainen alueen käytön muutos 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 §). Rakentaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteitten saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteitten saavuttamista. (MRL 171 §).

Työryhmä esittää suunnittelutarveratkaisun ja poikkeusluvan myöntämistä hakemuksen mukaisesti määräaikaisena (viisi vuotta).

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 suunnittelutarveratkaisun ja poikkeusluvan 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.

Tiedoksi

hakija, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Satakunnan Museo

Allekirjoitus

**Porin kaupunki**

Toimialajohtaja, elinvoima- ja
ympäristötoimiala
Yleinen viranhaltijapäätös

Viranhaltijapäätös

26.06.2024

5 (7)

§ 102

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Lauri Kilku, toimialajohtaja, elinvoima- ja ympäristötoimiala

Viranhaltijapäätöksen nähtävänäolo

Päätös annetaan julkisanon jälkeen 27.6.2024 (antopäivä), jolloin päätöksen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon.



Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Oikaisuvaatimus

§ 102

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