



Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

PRIDno-2022-2584

Suunnittelutarveratkaisu, Ahlainen

Rakennushanke

138 k-m²:n paritalon ja 21 k-m²:n talusrakennus-autokatoksen rakentaminen.

Rakennuspaikka

Tila [peitetty] Ahlaisten [petietty]. Pinta-ala kiinteistörekisterin mukaan 1190 m².
Kiinteistö on rakentamaton.

Liitteet:

1 Ympäristökartta

2 Ote Ahlaisten osayleiskaavasta

Päätöksen peruste

Kaavatilanne

Alueella ei ole asemakaava.

Oikeusvaikutteisessa Ahlaisten osayleiskaavassa (vah. 27.12.1983) rakennuspaikka on erillispientalojen aluetta (AO). Kaavamääräyksen mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisen pientalon. Kerrosalaksi laskettavaa tilaa saa rakentaa viidesosan rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 m². Rakennettavasta kerrosalasta voidaan 40 % rakentaa asuinympäristöön soveltuvia työtiloja.

Osayleiskaavassa on seuraavat yleiset määräykset:

Rakennuspaikan tulee olla kooltaan lähiympäristön vastaavassa käytössä olevien rakennuspaikkojen suuruusluokkaa.

Uudet asumista ja liiketoimintaa palvelevat rakennukset saavat olla enintään 30 m pitkiä.

Rakennukset saavat olla enintään kaksikerroksisia, kuitenkin vain alle 20 julkisivumetrin osalta, muuten yksikerroksisia.

AO ja AP alueella on rakennusoikeudesta neljäsosa varattava muuta kerrosalaa kuin asuinhuoneistoja varten, ja nämä tilat suositellaan rakennettavaksi erilliseen apurakennukseen.

Uusien maataloutta ja myös muuta elinkeinotoimintaa palvelevien rakennusten tulee noudattaa alueen maisemaan kuuluvien varasto- ja tuotantorakennusten mittakaavaa.

Rakennusten tulee olla päädyistään perusmuodoltaan symmetrisiä, harjakattoisia ja kattokaltevuuden tulee noudattaa ympäristön kattokaltevuuksia.

Julkisivumateriaalina tulee pääasiassa käyttää peittomaalattua puuta.



Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Rakennukset tulee pääsääntöisesti sijoittaa vähintään 6 m etäisyydelle naapurin rajasta, erityisestä syystä lähemmäksi, jolloin asiasta on naapurin kanssa sovittava. Suhteessa rakennuspaikkaan rajoittuvaan tiehen rakennukset tulee sijoittaa kuten on lähiympäristössä vallitseva tapa.

Kaikessa rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota toimenpiteen sopeutumiseen perinteiseen rakentamistapaan ja kyläkuvaan.

Satakunnan maakuntakaavassa rakennuspaikka sijaitsee alueella, joka on merkitty matkailun kehittämisvyöhyke -merkinnällä (mv-2) sekä pohjavesialue-merkinnällä (pv).

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2:ssa rakennuspaikka sijaitsee alueella, jota koskee merkintä valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (vma, Ahlainen) sekä merkintä maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (kh, Ahlaisten kirkonkylän maisema).

Rakentamisrajoitus/poikkeaminen

Rakennuspaikka on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta. Rakennettaessa suunnittelutarvealueelle tulee täyttyä maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaiset rakennusluvan erityiset edellytykset.

Poiketaan maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:stä, jonka mukaan rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla vähintään 2000 m².

Naapurien kuuleminen

Hakija on suorittanut naapurien kuulemisen. Naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta. (MRL 173 §).

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

Lausunnot

Hankkeesta on pyydetty Satakunnan Museon lausunto.

Satakunnan Museo on 27.10.2022 antamassa lausunnossaan katsonut, että suunnitelmissa esitetty puurakenteinen, vaakalaudoitettu satulakattoinen uudisrakennus soveltuu mittakaavallisesti alueen olemassa olevaan rakennuskantaan ja sen maisemalliset vaikutukset voidaan nähdä alueella vähäisiksi. Vaikka rakennuskanta suunnittelualueen kohdalla hieman tiivistyy, eivät vaikutukset pellon laidan maisemassa tule olemaan merkittävät. Satakunnan Museo pitää myös suunnitelmissa esitettyjä käytettäviä materiaaleja, kuten lautavuorausta, tiilikatetta sekä kattomallia alueelle soveltuvina. Suunnitelmissa ei ole kuitenkaan esitetty pihapiiriin kaavaillun talousrakennuksen ulkoasua. Rakennuksessa tulisi mahdollisuuksien mukaan käyttää asuinrakennusta vastaavia pintamateriaaleja sekä kattomallia.

Koska kyseessä on valtakunnallisesti merkittävä maisema-alue, tulee myös piha-alueen suunnitteluun ja siten hankkeen maisemallisiin vaikutuksiin kiinnittää huomiota. Satakunnan Museo pitää asemapiirroksessa esitettyä piha-aluetta koskevaa suunnitelmaa puuistutuksineen alueelle soveltuvana.



Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Satakunnan Museolla ei ole oman toimialansa puitteissa muuta huomautettavaa suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeuslupahakemuksesta.

Asian harkinta

Asia on ollut esillä elinvoima- ja ympäristötoimialan toimialajohtajan asettamassa rakennus- ja poikkeamislupatyöryhmässä. Työryhmä puoltaa hakemusta. Rakennuspaikka sijaitsee Ahlaisten olemassa olevalla kyläalueella. Rakennuspaikka on Ahlaisten osayleiskaavan yleisten määräysten mukaisesti kooltaan lähiympäristön vastaavassa käytössä olevien rakennuspaikkojen suuruusluokkaa. Rakentaminen on yleiskaavamääräysten mukaista ja Satakunnan Museon lausunnon mukaisesti uudisrakentaminen soveltuu alueen olemassa olevaan rakennuskantaan.

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 §) Rakennuspaikka vastaa pinta-alaltaan Ahlaisten oikeusvaikutteisen osayleiskaavan määräyksiä, eikä poikkeaminen siten 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 suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamisten myöntämistä. Pihapiiriin suunnitellussa talousrakennuksessa tulee Satakunnan Museon lausunnon mukaisesti mahdollisuuksien mukaan käyttää asuinrakennusta vastaavia pintamateriaaleja sekä kattomallia.

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 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.

Tiedoksi

hakija, Varsinais-Suomen ELY-keskus

Allekirjoitus

**Porin kaupunki**

Toimialajohtaja, elinvoima- ja
ympäristötoimiala
Yleinen viranhaltijapäätös

Viranhaltijapäätös

15.11.2022

4 (6)

§ 76

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Jouko Hautamäki, vs. toimialajohtaja, elinvoima- ja ympäristötoimiala

Viranhaltijapäätöksen nähtävänäolo

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 17.11.2022 (antopäivä), jolloin päätöksen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon.



Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Oikaisuvaatimus

§ 76

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