



Porin kaupunki
kirjaamo@pori.fi
tiia.suhonen@pori.fi

Viite: Lausuntopyyntö 26.11.2024

Poikkeamislupahakemus, päivätty 25.11.2024, vuokra-alue kiinteistöllä 609-430-1-18, Porin kaupungissa

Hanke ja suunnittelutilanne

Porin kaupunki pyytää Varsinais-Suomen ELY-keskukselta MRL 173 §:n mukaista lausuntoa Avanto Partners Oy:n poikkeamishakemukseen liittyen. Hakemuksessa todetaan, että hankkeessa on kyse ympärivuotiseen käyttöön tarkoitettusta 150 krs-m²:n kokoisesta saunasta ja että hanke poikkeaa vähäisesti asemakaavan mukaisesta rakennusalaista ja että rakennusala ylittyy 25 krs-m²:n osalta. Lisäksi todetaan, että asemakaavan mukainen 150 krs-m²:n mukainen rakennusoikeus ylittyy 8 krs-m², mikä todetaan hakemuksessa sallituksi MRL 115 §:n nojalla perustuen ulkoseinärakenteiden paksuuteen ja yleisiin tiloihin avautuvan teknisen tilan osalta.

Kirjurinluoto on osa valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta ”Kokemäenjokilaakson kulttuurimaisemat” ja lisäksi valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009) ja Porin kansallisen kaupunkipuiston aluetta.

Hakemuksen liitteenä olevan, 28.8.2024 päivätyn asemapiirroksen mukaan hankkeen laajuus käsittäisi todellisen kerrosalan (158 krs-m²) lisäksi IV-konehuoneen (48,5 m²); katokset, puolilämpimät tilat ja kerrosalaan kuulumattoman tilan (203,5 m²) sekä terassit, portaat ja luiskat (209,5 m²). Hanke sijoittuisi vuokra-alueelle kiinteistölle 609-430-1-18.

Voimassa olevan asemakaavan (KV 27.2.2017) mukaan hanke sijoittuisi uimaranta-alueelle VV-2, jonka kaavamääräyksen mukaan ”Uimaranta-alueen toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota sen asemaan Porin kansallisen kaupunkipuiston rantamaisemassa. Uimaranta-alueelle voidaan puistosuunnitelmassa osoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevaa kevyttä rakentamista.” Hanke sijoittuisi osittain rakennusosalalle, jossa rakennusoikeus on 150 krs-m². Hanke sijoittuisi osittain myös yleiselle jalankululle varatulle alueen osalle.

Asemakaavan yleisten määräysten mukaan koko alueella tulee alueen rakennusten ja rakennelmien olla arkkitehtonisesti korkeatasoisia. Lisäksi yleisissä määräyksissä todetaan, että asemakaava-alueella on tulvavaara, joka pitää rakentamisessa ottaa huomioon ja että uudisrakennusten tulvaherkkien rakenteiden tulee olla vähintään N2000+3.20 tasossa.

Kantakaupungin oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (KV 10.12.2007) suunnittelualue on osoitettu lähivirkistysalueeksi, jota kehitetään keskustan kulttuuri- ja virkistyspalvelukeskukseksi (VL-1). Suunnittelualue on osa Porin kansallista kaupunkipuistoa ja se on osoitettu maisemallisesti arvokkaana alueena. Yleiskaavan suunnittelumääräyksessä todetaan, että yleiskaava-alue on alavaa tulvavaaran alaista jokisuistoaluetta ja että suunnittelussa on otettava huomioon tulvavaara ja riskien hallinta.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto

ELY-keskus toteaa, että hakemus kohdistuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY), jonka arvot on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan turvattava. Kirjurinluodolla on voimassa varsin tuore, 12.04.2017 voimaan tullut asemakaava, jossa on ratkaistu maiseman ja kulttuuriympäristön arvojen huomiointi. Yleisesti RKY-alueilla rakentamisessa on edellytetty toimimista asemakaavan mukaisesti.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on uimaranta-alue VV-2, jota koskevat erityiset määräykset. Uimaranta-alueelle on osoitettu rakennusala 150 krs-m² suuruiselle rakennukselle. ELY-keskus toteaa, että hakemuksen mukainen katettu ja lasitettu tila kahden rakennusmassan välissä saa rakennuksen hahmon kasvamaan maisemavaikutuksiltaan kerrosalaansa suuremmaksi. Lupakäsittelyssä on vielä syytä huomioida ja varmistaa, ettei käytettävä kerrosala todellisuudessa kasva suuremmaksi poikkeamishakemuksessa esitetystä.

Koska alue on valtakunnallisesti arvokas ja paikka maisemallisesti näkyvä ja rakennusta lähestytään ja katsotaan monesta suunnasta, on rakennus suunniteltava siten, että jokainen julkisivu on pääjulkisivu. Rakennuksen luo ei tule muodostua ”takapihaa”, vaan rakennuksen huoltotoimintojen järjestämiseen tulee löytää alueen arvoon sopiva ratkaisu hyvän suunnittelun keinoin.

Lisäksi erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennuksen ja muun rakentamisen istuttamiseen ympäristöönsä maisemasuunnittelun keinoin. Hakemuksessa esitetyn rakennuksen lisäksi on sen oheen suunniteltu erilaisia rakennelmia (mm. terassi ja allas luiskineen), jotka korostavat rakennuksen maisemavaikutuksia sijaitessaan aivan vesirajassa. ELY-keskus näkee tärkeänä, että alueelle sijoitettava kevyt rakentaminen käsitellään asemakaavamääräyksen mukaisessa puistosuunnitelmassa.

ELY-keskus kiinnittää huomiota myös suunnitellun rakentamisen poikkeamiseen asemakaavassa yleiselle jalankululle varatun alueen osalta sekä asemakaavamääräyksissä todetun tulvavaaran huomioon ottamiseen.

Yhteenvetona ELY-keskus toteaa, että hakemuksen mukainen rakentaminen terasseineen on hahmoltaan huomattavasti kookkaampi, kuin asemakaavoituksessa on alueelle sopivaksi tarkoitettu. Hakemuksen mukainen poikkeaminen asemakaavasta ei näistä syistä ole ELY-keskuksen näkemyksen mukaan perusteltua. Hanketta on syytä kehittää valtakunnallisesti arvokkaaseen maisemaan paremmin sopivaksi. Asemakaavan kanssa ristiriidassa oleva rakentaminen edellyttää asemakaavan muuttamista, jolloin rakentamiselle ja sen sijoittumiselle voidaan asettaa tarpeellisia ehtoja ja jonka yhteydessä hankkeen kaupunkikuvalliset vaikutukset ja maisemavaikutukset voidaan huomioida laajemmin kuin poikkeamisluvan yhteydessä voidaan tehdä.

Yksikönpäällikkö

Risto Rauhala

Ylitarkastaja

Päivi Valkama

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

TIEDOKSI sähköpostilla Satakuntaliitto ja Alueellinen vastuumuseo (Satakunnan Museo)

Tämä asiakirja VARELY/211/2024 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/211/2024 har godkänts elektroniskt

Ratkaisija Rauhala Risto 18.12.2024 13:22

Esittelijä Valkama Päivi 18.12.2024 12:55