



Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

---

**PRIDno-2024-4556**

**Poikkeaminen, 609-430-1-18, Raatimiehenranta 1**

**Kuvaus**

Avanto Partners Oy hakee poikkeamista ympärivuotiseen käyttöön tarkoitetun 150 k-m<sup>2</sup> kokoisen saunan sijoittamiselle Kirjurinluodon uimarannan viereiselle Porin kaupungin omistamalle vuokra-alueelle Pori I-nimisellä tilalla 609-430-1-18. Hanke perustuu Porin kaupungin Kirjurinluodon virkistyskäytön kehittämiseksi järjestämän yleisen Kirjurinluodon saunan laatu- ja konseptikilpailun voittaneeseen ehdotukseen. Kilpailuehdotuksesta on laadittu saunan rakennuslupatasoiset suunnitelmat ja esitelty hanketta rakennusvalvonnalle, tulvasuojeluviranomaisille ja kaupunkikuvatoimikunnalle. Hankkeen sijoittumisesta Kirjurinluotoon ja tulevasta toiminnasta on neuvoteltu laajasti kaupunkiorganisaation kanssa ja laadittu maanvuokra-, toteutus- ja käyttöoikeussopimukset. Kaupungin ja ELY-keskuksen kanssa käydyissä keskusteluissa on yhdessä sovittu poikkeuslupamenettelystä.

**Suunnittelutilanne**

Alue on voimassa olevassa asemakaavassa (609 1614, hyv. KV 27.2.2017, lainvoima 12.4.2017) osoitettu uimaranta-alueeksi (VV-2), jolla sijaitsevalle rakennusalueelle voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevaa kevyttä rakentamista (I 150). Koko kaava-alueella rakennusten ja rakennelmien tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoisia. Asemakaava-alueella on tulvavaara. Rakentamisessa pitää tulvavaara ottaa huomioon. Uudisrakennusten tulvaherkkien rakenteiden tulee olla vähintään N2000 +3.20 tasossa.

Oikeusvaikutteisessa Kantakaupungin yleiskaavassa 2025 (KV 10.12.2007) alue on osoitettu lähivirkistysalueeksi, jota kehitetään keskustan kulttuuri- ja virkistyspalvelukeskukseksi (VL-1). Hankealue 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.

Kirjurinluoto on osa Kokemäenjokilaakson valtakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisemaa sekä Kokemäenjoen luotojen valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Porin osalta todetaan muun muassa, että luodoille on muodostunut edustavia puistoalueita, monimuotoista huvila-asutusta ja siirtolapuutarha-alue, joiden avulla on pyritty vähentämään teollisuuskaupungin sosiaalisia ongelmia. Rakennuskanta on keskittynyt Kirjurinluodolle, Hevosluodon kaakkoiskärkeen ja Huvilajuopan varrelle, muu alueen ollessa puistoa tai avointa niittyä.

Porin kansallinen kaupunkipuisto on perustettu 6.5.2002 (Ympäristöministeriö 3/5541/2001) ja hoito- ja käyttösuunnitelma hyväksytty 5.11.2008 (Ympäristöministeriö 1/5542/2008). Porin kansallinen kaupunkipuisto koostuu kolmesta aluekokonaisuudesta, joista Luotojen alueen päätavoitteisiin kuuluvat muun muassa (9.) Virkistyskäyttömahdollisuuksien turvaaminen ja kehittäminen, (10.)



Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

---

Suur tapahtumien kehittämisen mahdollistaminen, ja (11.) Palvelutarjonnan monipuolistaminen. Hoito- ja käyttösuunnitelmassa on todettu, että Luotojen alueen palvelutarjontaa kehitetään luotojen kaakkoisosassa, monipuolistetaan ja pyritään lisäämään ympärivuotisia toimintoja esimerkiksi avantouinnin mahdollisuudella.

Kirjurinluoto on Porin kaupungin matkailun kärkikohde ja kaupunkikehityskohde ja parhaillaan vireillä olevan Kirjurinluoto-Kalafornian kehittämisohjelman mukaan alueelle on osoitettu sauna ja kahvila. Työn yhteydessä on suoritettu laajasti toimijoiden, kävijöiden ja asukkaiden osallistamista ja saatujen palautteiden perusteella ympärivuotiselle saunalle ja uintimahdollisuudelle on kysyntää.

### **Poikkeamisen tarve**

Hanke poikkeaa vähäisesti asemakaavan mukaisesta rakennusalasta. Asemapiirroksessa esitetyn rakennuksen rakennusalan sijoittuu 25 k-m<sup>2</sup> asemakaavan mukaisen rakennusalan ulkopuolelle.

Liitteet:

1 Sijainti.pdf

2 ote ajantasa-asemakaava.pdf

3 AK-Määräykset.pdf

### **Päätöksen peruste**

#### **Perustelu poikkeamiselle**

Rakennusala on osoitettu ympyrän muotoon, mikä ei ole optimaalinen tarkoituksenmukaisen rakentamisen kannalta. Vähäinen rakennusoikeus on hyödynnetty toiminnan kannalta parhaalla mahdollisella tavalla ja maisemaan soveltuvalla, arkkitehtonisesti ja rakennusmateriaaleiltaan korkealuokkaisella rakennuksella. Rakennus noudattaa rakennusalan pyöreyttä tarkoituksenmukaisen kulmikkaasti sekä pitäytyy tulvasuojelun puitteissa ja taloteknisissä ratkaisuissa mahdollisimman matalana, jolloin rakennuksen esittäytyy mahdollisimman pienenä ja vaikutuksiltaan vähäisenä maisemassa. Ainoastaan rakennuksen kulmat ylittävät vähäisissä määrin rakennusalan rajaa. Vesikaton muodoilla ja materiaaleilla sekä yleisvärityksellä rakennus sopeutuu Kirjurinluodon rakennuskantaan ja arvokkaaseen maisemaan.

### **Naapurien kuuleminen / lausunnot**

Hanke sijoittuu Porin kaupungin omistamalle Kirjurinluodon alueelle, jolla ei sijaitse naapureita.

Vireillä olevan Kirjurinluoto-Kalafornian kehittämisohjelman yhteydessä on suoritettu osallistamista toimijoiden, kävijöiden ja asukkaiden osallistamista ja saatujen palautteiden perusteella ympärivuotiselle saunalle ja uintimahdollisuudelle on kysyntää. Alueen kaupalliset toimijat pitävät hanketta kannatettavana ja parantavan alueen liiketoiminnallisia mahdollisuuksia ja elinvoimaisuutta.

Hanketta on esitelty rakennusvalvonnalle, tulvasuojeluviranomaisille ja kaupunkikuvatoimikunnalle ja saatu suunnitelmista rakennuslupahakemuksen yhteydessä Satakunnan Museon ja kansallisen kaupunkipuiston yhteistyöryhmän



Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

---

lausunnot. Hankkeen sijoittumisesta Kirjurinluotoon ja tulevasta toiminnasta on neuvoteltu laajasti kaupunkiorganisaation kanssa ja laadittu maanvuokra-, toteutus- ja käyttöoikeussopimukset.

Satakunnan Museo toteaa lausunnossaan, että kilpailun tuloksena Arkkitehtitoimisto NOAN Oy:n laatimat suunnitelmat ovat laadukkaat ja suunnittelussa on kiinnitetty huomiota, miten rakennus sopii etenkin joen ja Porin Etelärannan suunnasta avautuvaan arvokkaaseen ja erittäin keskeiseen miljööseen. Museo näkee suunnitelmissa esitetyn rakennuksen huoltopihan puoleisen luoteissivun visuaalisen ilmeen kuitenkin ongelmalliseksi, mutta jatkosuunnittelulla on löydettävissä vaihtoehtoja joko jäsentämällä nykyistä julkisivua tai tutkimalla kevyempänä ratkaisuna esimerkiksi viherseinän soveltuvuutta. Satakunnan Museo näkee myös, että rakennuksen tulee istua mahdollisimman luontevaksi osaksi arvokasta miljöötä ja rantaa, jonne esitettyä paljasta rantakivikkoa tulisi kehittää kilpailussa esitetyn kaltaisesti vehreäksi ja luonnonmukaiseksi.

Kansallisen kaupunkipuiston yhteistyöryhmä toteaa lausunnossaan, että suunnitelma soveltuu kokonaisuutena julkiseen ja herkkään ympäristöön ja ottaa riittävällä tavalla huomioon Porin kansallisen kaupunkipuiston arvot sekä niiden säilymisen. Toiminnan tulee olla julkiseen puistoon soveltuvaa ja avointa yleisölle ja kaupunkilaisille. Porin kansallinen kaupunkipuisto edellyttää ekologisen kytkeytymisen ja luontopohjaisten ratkaisujen hyödyntämistä viherrakentamisessa esimerkiksi alueelle tunnusomaisia puita ja kasvillisuutta säilyttämällä ja lisäämällä käyttönsä että arkkitehtuurinsa kautta.

ELY-keskus toteaa 31.1.2025 käydyssä neuvottelussa, että ELYn 18.12.2024 lausunnossa (VARELY/211/2024) esitettyihin seikkoihin tulee kiinnittää huomiota poikkeamisluvan harkinnassa sekä jatkosuunnittelun ja toteuttamisen ehdoissa. Lausunnossaan ELY-keskus toteaa, että yleisesti RKY-alueilla rakentamisessa on edellytetty toimimista asemakaavan mukaisesti sekä maiseman ja kulttuuriympäristön arvot huomioiden. Kerrosala ei saa ylittyä, eikä rakennuksen hahmo kasvaa maisemavaikutuksiltaan suuremmaksi. Rakennuksen kaikkiin julkisivuihin tulee kiinnittää huomiota ja huoltotoiminnot sijoittaa ja suojata maisemaan soveltuvalla tavalla. Suunnittelussa on huomioitava myös yleiselle jalankululle varatut alueet sekä tulvavaara.

### **Poikkeamisen harkinta**

Hakemusta on käsitelty elinvoima- ja ympäristötoimialan toimialajohtajan asettamassa rakennus- ja poikkeamislupatyöryhmässä.

Työryhmän näkemyksen mukaan rakennusalan ylitys on vähäinen, eikä sillä ole vaikutusta arvokkaaseen maisemaan tai puiston ja uimarannan yleiseen käyttöön. Rakennus on paviljonkimaisen keveä, läpinäkyvä, kompakti, nivoutuu rakennuspaikkaan ja alistuu maisemassa. Tulvavaara on huomioitu alapohja- ja perustusratkaisuissa sekä rakennuskokonaisuudessa, joka on tulvakorkeuden vaatimuksesta huolimatta onnistuttu pitämään maisemaan soveltuvana matalana. Yleiset kulkualueet ja ranta eivät sisälly rakennuspaikkaan, mutta niiden luonteva ja mahdollisimman luonnonmukainen liittyminen on tarkoitus suunnitella ja toteuttaa yhdessä kaupungin kanssa.



Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

---

Saunan rakentaminen ei 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 täyttää muutkin poikkeamiselle asetetut edellytykset (MRL 171 §).

Työryhmä esittää poikkeamisluvan myöntämistä seuraavilla ehdoilla:

- rakennuksen jätehuolto ja huoltopiha on suunniteltava ja toteutettava julkiseen puistoon soveltuvalla tavalla,
- rakennuksen liittyminen ranta-alueeseen on suunniteltava ja toteutettava yhdessä kaupungin vastuulla olevan ranta-alueen kanssa mahdollisimman luonnonmukaisena.

### **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 poikkeamisluvan rakennus- ja poikkeuslupatyöryhmän esityksen ja ehtojen mukaisesti.

Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta päätöksen lainvoimaiseksi tulemisesta lukien. Ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä on haettava poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa poikkeamispäätöksen voimassaoloaikana.

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

### **Tiedoksi**

Avanto Partners Oy, rakennusvalvonta, Satakunnan Museo, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Satakuntaliitto

### **Allekirjoitus**

Lauri Kilkku, toimialajohtaja, Elinvoima ja ympäristötoimiala

### **Viranhaltijapäätöksen nähtävänäolo**

Annettu julkipanon jälkeen 14.02.2025 (antopäivä), jolloin päätöksen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon.



Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

---

## **Oikaisuvaatimus**

§ 6

### **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