

OIKAISUVAATIMUS PRIDno-2025-4408

POIKKEAMINEN, HEVOSLUOTO

Oikaisuvaatimuksen tekijä:



Haen oikaisua poikkeamiseen Porin Hevosluodolla. Poikkeamisessa on haettu v. 2020 valmistuneen loma-asunnon käyttötarkoituksen muutosta vakituisen asumisen mahdollistavaksi asuinrakennukseksi. Poikkeamispäätös on perusteettomasti kielteinen ja haen poikkeamishakemuksen hyväksyntää.

Perusteet:

Oikaisuvaatimus tasavertaisuuden nimissä:

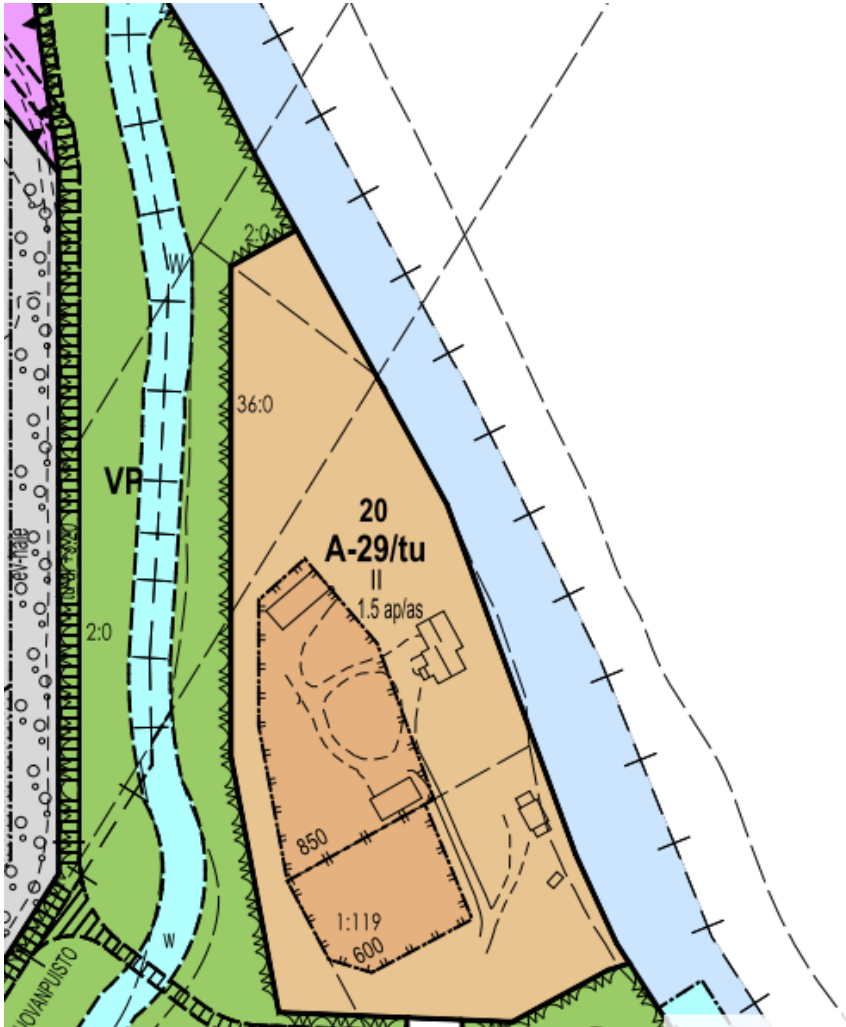
Ote evätystä poikkeamispäätöksestä:

Vantalan alueella 2018 hyväksytyn asemakaavoituksen yhteydessä on kaavassa määritetyn tulvapaadon ulkopuolelle jäänyt oleva rakennuspaikka ja sen 1920 rakentunut päärakennus. Kyseinen päärakennus on asemakaavoituksen yhteydessä jätetty asemakaavakartalla määritettyjen rakennusrajojen ulkopuolelle. Rakentamisrajojen sisäpuolista mahdollista tulevaa rakentamista ohjataan määräyksellä /tu eli ”Tulvavaara-alue, jolla rakennusten tulvaherkkien rakenteiden tulee olla vähintään +3.10 N2000 tasossa, ellei tulvariskin torjuntaa ole kokonaisvaltaisesti toteutettu. Apurakennukset, jotka kestävät tilapäisen kastumisen voidaan rakentaa alemmaksi”. Lisähuomiona todetaan, että Vantalan alue asutukselle on mahdollistunut asemakaavoituksen myötä myös siitä syystä, että alue on saapumistieltään taaja- asutukseen soveltuvaa.

Oikaisu:

Vantalan alueella lähes suoraan vastapuolella tätä poikkeamishakemusta koskevaa kiinteistöämme on Vantalan tila, jolle on kaavoitettu tulvasuojelemattomalle alueelle asuinrakennusten korttelialue. Kyse ei siis ole pelkästään olemassa olevasta vanhasta päärakennuksesta. K.o. kiinteistölle on asemakaavassa mahdollistettu rakentaminen, ottaen huomioon/ tu-kaavamääräykset. Tilanne tuolla kiinteistöllä on täysin identtinen, ellei jopa epäsuotuisampi suhteutettuna tätä hakemusta koskevaan kiinteistöön. Tasavertaisuuden nimissä tulisi siis rakentaminen (ja yhtä lailla käyttötarkoituksen muutos) olla samoin vaatimuksin mahdollista, kuin tuolla kiinteistöllä. Itse rakennuksen osalta tulvasuojelu on jo

perustellusti toteutettu niin, ettei tulvavaaraa ole ja /tu-kaavamääräykset täyttyvät. Saapumistiestön osalta tulvavaara saadaan poistettua esitetysti tien korkeusasemaa nostamalla, joka voidaan joka tapauksessa toteuttaa, koska yksityistieoikeus maanomistajilta on lunastettu.



Kuva 1 Vantalan asuinkortteli tulvasuojelemattomalla alueella

A-29

Asuinrakennusten korttelialue.
Rakennusten tulee olla harja- tai pulpettikattoisia.
Asuinrakennuksen kattokaltevuus on 1:3,5 - 1:2,
autosuojien ja talousrakennusten 1:4 - 1:3.
Satulakattoisen asuinrakennuksen vesikaton
ylimmän kohdan korkeusasema saa olla enintään
+14,0 m, pulpettikattoisen +12,0 m.
Talousrakennusten tulee olla yksikerroksisia, ja
rakennusten vesikaton ylimmän kohdan
korkeusasema saa olla enintään +8,0 m.

/tu

Tulvavaara-alue, jolla rakennusten tulvaherkkien
rakenteiden tulee olla vähintään +3.10 N2000
tasossa, ellei tulvariskin torjuntaa ole
kokonaisvaltaisesti toteutettu. Apurakennukset,
jotka kestävät tilapäisen kastumisen voidaan
rakentaa alemmaksi.

Oikaisuvaatimus tulvasuojelun näkökulmasta:

Tulvasuojelua ei ole hevosluodolla toteutettu kokonaisuutena, mutta tuo voidaan Vantalan tilan tavoin korvata /tu-kaavamääräystä noudattaen kiinteistö- ja rakennuskohtaisesti. Ja kuten yhdessä Porin kaupungin tulvasuojelun kanssa on todettu esitettyjen selvitysten pohjalta, ei hakemuksessa olevalle kiinteistölle tai sen rakennuksille kohdistu erittäin epätodennäköisessä tilanteessa poikkeuksellista tulvavaaraa. Tätä tosiasiaa ei voida esitettyjen selvitysten pohjalta kumota. Tätä on perusteltu käyttämällä SYKE tulvaskenaarioita, jotka ovat hyydetulvatilanteen osalta mallinnettu juuri 2023. Tämän avulla voidaan tarkastella, että tuoreiden tietojen mukaan edes todella epätodennäköisessä tulvatilanteessa tulvavaaraa kiinteistöllä ei ole. Ainoaksi kulmakiveksi tässä jäi saapumistiestön korkeus, jota käsitellään jäljempänä.

Oikaisuvaatimus tien korottamiseen liittyen:

Ote evätystä poikkeamisesta:

Lausuntonsa lisäksi tulvasuojelu on, hakijan esittämän [REDACTED] nostoehdotuksen jälkeen 28.2.2025, järjestänyt Varsinais-Suomen ELY- keskuksen edustajien kanssa palaverin. Palaveri koski suhtautumista luotojen alueen vakinaisten asuinrakennuksien mahdollisiin poikkeamislupiin, erityisesti nyt vireillä olevan poikkeamisluvan näkökulmasta. Hakijan ehdotukseen nostaa kiinteistölle johtavaa tietä korkeammalle tasolle, jotta kiinteistön evakuoiminen olisi mahdollista tulvatilanteessa, ELY-keskuksen kanssa käydyn keskustelun perusteella todettiin, ettei tieyhteyden korottaminen ole tarkoituksenmukaista alueen tulvariskien hallinnan kannalta.

Oikaisu:

Ely- keskuksen kanssa käydyt seikat on esitetty yleistasolla luotojen alueeseen liittyen, ei niinkään koskien juuri poikkeamishakemuksen kiinteistöä ja sille johtavaa tietä. Tiestön osalta on esitetty, ettei teiden korottaminen ole tarkoituksen mukaista. Tässä kohtaa tien korottaminen juurikin on tarkoituksen mukaista, jotta esitetty tien korkeus saadaan toteutettua ja pelastus- sekä evakuointitoimet toteutettua, oli kyseessä sitten lomarakennus tai asuinrakennus. Lisäksi Ely-keskuksen kanssa käydyssä keskustelussa on perusteltu näkökantaa sillä, että tien korottaminen voisi estää tulvavesien leviämisen tai että tielle voisi kasaantua hyydepatotilanteessa jäälautoja, on nuo seikat on auringonlaskunkujan osalta kumottavissa, kun tarkastellaan kokonaisuutta.

[REDACTED] korkeusaseman nostaminen ei estä vesien leviämistä luodoille tulvatilanteessa:

Tie on joen virtauksen suuntainen ja mahdollinen tulvavesi pääsee leviämään luodoille tien kummaltakin puolelta. Lisäksi todellinen este yläjuoksun puolella on Länsitie, joka on joen

virtaukseen nähden poikittainen ja tämä padottaa [REDACTED] yläjuoksun puolelta mahdollista tulvaa:



Kuva 2 Sinisillä nuolilla esitetty tulvaveden käyttäytymistä

[REDACTED] ei kerry hydejäämassoja tulvatilanteessa: Tie on joen virtauksen suuntainen, eli jäämassoilla ei olisi hydetulvatilanteessa taipumusta työntyä tielle, estäen sen käytön. Lisäksi Länsitie toimii tässäkin tilanteessa ”tulvavallina” jarruttaen jäämassojen kulkemisen yläjuoksun puolelta. Mikäli ollaan siinä tilanteessa, että ajatellaan Länsitienkin menevän poikki hydetulvan jäämassoista, jolloin jäämassat työntyisivät Länsitien yli katkaisten valtaväylän liikenteen, ollaan jo Porissa yleisesti ottaen niin katastrofin keskellä, ettei kiinteistöömme kohdistuva tulvavaara olisi mitenkään poikkeuksellinen kokonaistilanteeseen nähden.

Yhdeenvetona oikaisu esitettyihin päätöksen eväämisen perusteluihin:

- luotojen alue on jätetty tarkoituksella rakentamattomaksi, jotta tulvavesi voi levitä sinne vapaasti. Rakennusten lisääminen alueelle ja teiden korottaminen voisi estää veden luonnollista leviämistä, lisäten tulvariskiä ylävirran alueilla

Vastine: Hakemuksen puoltaminen ei lisää rakennuskantaa, koska kyse on olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisesta. Teiden korottaminen ei yllä

esitetyin perusteluin estä veden luonnollista leviämistä. Sen tekee Länsitie, joka on poikittainen joen virtaussuuntaan nähden.

- luvan myöntäminen saattaisi johtaa ennakkotapaukseen, joka mahdollistaisi luodoille vakituisen asumisen rakentamisen tulevaisuudessa myös muille

Vastine: Rakennuslaissa ei ole lailla esitetty seikkaa, jossa rakennuslupa voidaan kumota, jotta kukaan muukaan ei sitä hakisi. Laissa on esitetty perusteet rakentamiselle, joiden edellytyksien täyttyminen on tämän poikkeamisen hakemuksessa ja tässä oikaisuvaatimuksessa esitetty.

- tulvatilanteet ajoittuvat todennäköisesti talvikauteen, jolloin jää- tai hyydetulvat voivat kasata jäämassoja luotojen alueelle. Tämä voi estää tieyhteyksien käytön, vaikka tiet olisivatkin rakennettu tulvaveden korkeuden yläpuolelle ja vaarantaa asukkaiden turvallisen liikkumisen sekä pelastustoiminnan

Vastine: [REDACTED] ei luonnollisesti voida olettaa jäiden kasaantumista, koska se on joen virtauksen suuntainen ja Länsitie toimii esteenä jäiden työntymiselle [REDACTED]

- valtakunnallisesti alueidenkäyttötavoitteet ja Kokemäenjoen tulvariskien hallintasuunnitelma painottavat, ettei uusia tulvariskikohteita tule luoda. Rakentaminen tulvavesien leviämisalueelle olisi ristiriidassa näiden tavoitteiden kanssa.

Vastine: Hakemuksessa ei haeta lupaa uuden tulvariskikohteen luomiselle, vaan olemassa olevan kiinteistön käyttötarkoituksen muuttamiselle, jossa tulvariskit on kaikin tavoin huomioitu.

- Alueelle kohdistuu valtakunnallisesti arvokkaita maisema-arvoja (Kokemäenjokilaakson viljelymaisemat). Valtioneuvoston päätöksellä 18.11.2021 on lopullisesti vahvistettu ns. VAMA-alueet. Tämä tarkoittaa, että vahvistetut alueet on huomioitava maankäytön suunnittelussa ja päätöksenteossa. Koska alueen maisema-arvo kohdistuu viljelymaisemaan, tuo se uutta näkemystä myös uusien mahdollisten rakentamiseen liittyvien poikkeamislupakäsittelyjen kokonaisharkintaan.

- **Vastine:** Hakemuksessa ei haeta lupaa uudisrakentamiselle, vaan olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiselle, jolla ei ole vaikutusta viljelymaisemaan Hevosluodolla.

Aiemmin esitetyt selvitykset, sekä tässä oikaisuvaatimusasiakirjassa esitetyt selvitykset huomioon ottaen vaadin poikkeamisen PRIDno-2025-4408 oikaisemista hyväksytyksi.

Allekirjoittanut [REDACTED]