



Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

**PRIDno-2025-4408**

**Poikkeaminen, Hevosluoto**

### **Rakennushanke**

Haetaan käyttötarkoituksen muutosta vuonna 2020 valmistuneelle vapaa-ajanasunnolle. Käyttötarkoitus halutaan muuttaa vakituisen asumisen mahdollistavaksi asuinrakennukseksi. Poikkeamishakemus on tullut vireille 19.1.2025. Hakemuksen kuvaus ja perustelut, **liite 3**.

### **Rakennuspaikka**

Tila Porri (609-434-9-7), osoite Auringonlaskunkuja 28, 28100 PORI

Kiinteistön pinta-ala kiinteistörekisterin mukaan 2 000 m<sup>2</sup>.

Rakennuspaikalla sijaitsee rakennusrekisterin mukaan:

0210 Ympärivuotiseen käyttöön soveltuvat vapaa-ajan as.rak. 125 kem<sup>2</sup>

(asuinosa 95 kem<sup>2</sup> + saunaosa 30 kem<sup>2</sup>)

Liitteet:

1 liite 1\_Sijaintikartta

2 liite 3\_Hakemus, kuvaus ja perustelut

3 liite 4\_Selvitys kiinteistön tulvasuojelusta

4 liite 5\_Tulvasuojelun lausunto 14022025

### **Päätöksen peruste**

#### **Kaavatilanne**

Alueella ei ole asemakaavaa.

Alue on Kantakaupungin 2025 oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (hyväksytty 10.12.2007) maatalousaluetta (MT). Kiinteistön välittömässä läheisyydessä yleiskaavassa sijaitsee aluevaraus ruoppausmassojen läjitykseen (ER).

Maakuntakaavassa alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (vma-e), Kokemäenjokilaakson viljelymaisemat. Merkinnällä vma-e on osoitettu vaihemaakuntakaava 2:ssa (hyv. 17.5.2019) valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys- ja täydennysaineistossa ehdotetut alueet. Ehdotettujen alueiden vahvistus VAMA-alueiksi on tehty valtioneuvoston päätöksellä 18.11.2021.

### **Poikkeaminen**

Rakennuksen käyttötarkoituksen olennainen muuttaminen vaatii aina rakentamisluvan (RakL 42 § 3 mom. kohta 3).

Poiketaan alueidenkäyttölain 72 §:stä:

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

### **Naapurien kuuleminen**

Hakija on kuullut naapurit. Naapureilla ei ole huomautettavaa hakemukseen.

### **Lausunnot ja liitteet**

Hakemuksen vireillepanon yhteydessä liitteenä on toimitettu selvitys kiinteistön tulvasuojelusta. Siinä hakija on perustellut näkemystään siitä miksi kiinteistöllä ei ole poikkeavaa riskiä tulvasta. Selvityksessä on käyty läpi sekä kiinteistön, että rakennuksen tulvasuojelua, Hevosluodon kuivatuspumppaamoita, kuvattu Tulvakeskus / SYKE:n teettämää tulvaskenaariorioita sekä valokuvamateriaalein todennettu eri tilanteita kiinteistöllä ja sen läheisyydessä. Selvityksen kohdassa neljä on vedottu tasavertaisuuteen ja osoitettu kartalta lähimpiä muita vakituisen asumisen mahdollistamia kohteita. Selvitys kiinteistön tulvasuojelusta, **liite 4**.

Selvityksessä tasavertaisuuteen liittyen esiin nostetut kiinteistöt ovat seuraavat:

1. Vantalan alueella 2018 hyväksytyn asemakaavoituksen yhteydessä on kaavassa määritetyn tulvapadon 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 saapumistiestöltään taaja-asutukseen soveltuvaa.

2. Selvityksessä on kohdistettu toinen vakituisen asumisen mahdollistava rakennus kohdekiinteistön kanssa samalta Raumanjuovan rannalta. Alajuoksulta löytyvä rakennus on 1950-luvulta, asumaton eikä sinne ole käyttökelpoista kulkuyhteyttä. Samalla alajuoksulla, lähes 2000 m:n etäisyydellä kohdekiinteistöstä, on myös yksittäinen vanha rakennus nähtävissä, jonka tietoja ei löydy rakennusvalvonnan rekisteristä arvioitavaksi.

3. Lanajuovantien varrella, länsitien läheisyydessä, oleva vakituinen asuinrakennus on vuonna 1988 luvitettu omakotitalo, joka on vanhan maatalouskeskuksen päärakennus.

Yllä mainituin perustein on todettavissa, että rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta ei voida hyväksyä tasavertaisuuteen vedoten. Kohdekiinteistö ei tukeudu miltään osin olevaan vakituiseen asumiseen tai olevaan yhdyskuntarakenteeseenkaan.

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Hakemuksesta on pyydetty tulvasuojelun lausunto 5.2.2025 ja lausunto on toimitettu 14.2.2025 (päivitetty).

Tulvasuojelu esittää lausunnossaan, että poikkeamislupaa ei tule myöntää ja perustelee lausunnossaan kantaansa mm. seuraavasti. Tulvasuojelua alueella ei ole toteutettu kokonaisuutena, joten tulvatilanteessa vesi pääsee tulvimaan. Alue on tulvavaara-aluetta. Hevosluodon kuivatuspumppaamot kuivattavat alueen peltoja, eikä niillä voi estää jokitulvaa, sillä tulvaa estävät penkereet puuttuvat. Pumppaamo ei ole myöskään kapasiteetiltään niin suuri, että se pystyisi kuivattamaan rannalla olevan penkereen ja kuivatusojan välistä aluetta, jos jokivesi nousisi luodoille. Tulvaskenaariot mitoittavan tulvakorkeuden kaltaisia tulvakorkeuksia ei ole ollut vuosikymmeniin Porissa, mutta se ei tarkoita, etteikö määritelty mitoitustulva olisi mahdollinen. Ilmastomuutoksen myötä tulvariskien määrä lisääntyy. Uusimpien SYKE:n laatimien (2023) mallinnuksien myötä on selvinnyt, että hyydetulvan riski on merkittävä ja tulvavedenkorkeudet tietyissä skenaarioissa ylittävät mitoittavan tulvavedenkorkeuden.

Tulvasuojelun lausunto, **liite 5**.

Hakija on tulvasuojelun lausuntoon antanut vastineenaan 17.2.2025 ehdotuksen Auringonlaskunkujan nostamisesta. Jotta evakuoinnin ja pelastustoimien kannalta erittäin epätodennäköisten tulvien tuomat riskit saadaan minimoitua, hakija ehdottaa, että nostetaan Auringonlaskunkuja kokonaisuudessaan korkeusasemalle +2,20 N2000, jolloin ehdotuksessa esittämiensä tulvaskenaarioiden mukaisesti tulva jää tuolla korkeudella vallitsevan vedenpinnan yläpuolelle ja evakuointi sekä pelastustoimet ovat mahdollisia avovesitulva- ja hyydetulvatilanteessa. Tällöin kiinteistölle johtavan tien tulviminen ei olisi esteenä käyttötarkoituksen muutokselle tulvasuojelun näkökulmasta ja muutosta voitaisiin puoltaa.

Lausuntonsa lisäksi tulvasuojelu on, hakijan esittämän Auringonlaskunkujan 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.

Perustelut:

- 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
- luvan myöntäminen saattaisi johtaa ennakkotapaukseen, joka mahdollistaisi luodoille vakituisen asumisen rakentamisen tulevaisuudessa myös muille
- tulvatilanteet ajoittuvat todennäköisesti talvikauteen, jolloin jää- tai hyydetulvat voivat kasata jäämassoja luotojen alueelle. Tämä voi estää tieyhteyksien käytön,

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

vaikka tiet olisivatkin rakennettu tulvaveden korkeuden yläpuolelle ja vaarantaa asukkaiden turvallisen liikkumisen sekä pelastustoiminnan

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

Edellä mainittujen perusteiden tulvasuojelu yhteispalaverissaan Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kanssa toteaa, etteivät puolla poikkeamisluvan myöntämistä vakitukselle asumiselle luotojen alueella, vaikka kiinteistölle johtavaa tietä korotettaisiin.

### **Poikkeamisen kokonaisharkinta**

Hakemusta on käsitelty elinvoima- ja ympäristötoimialan toimialajohtajan asettamassa rakennus- ja poikkeamislupatyöryhmässä. Työryhmä ei puolla poikkeamisluvan myöntämistä käyttötarkoituksen muutokselle.

Työryhmän kielteinen kanta perustuu kokonaisharkintaan, jolla on otettu huomioon hakemusta mahdollisesti puoltavat ja sen hyväksymistä vastaan olevat seikat.

Alueidenkäyttölain 72 §:n mukaisesti meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeellä ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Ensimmäisistä rakentaminen ja rakennusten käyttötarkoitus tulee ratkaista kaavoituksen keinoin. Poikkeamia edellä mainitusta pykälästä on myönnetty Porin alueella harkinnanvaraisesti, pääsääntöisesti oleville rakennuspaikoille ja lähes yksinomaan vapaa-ajan asuntoina. Näin on tapahtunut myös hakemuksen kohteena olevan kiinteistön kohdalla helmikuussa vuonna 2019, kun kiinteistölle on hyväksytty poikkeamisluvalla loma-asunnon rakentaminen aiemmin puretun loma-asunnon tilalle.

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.

Luotojen alueelle vakituisen asumisen yksittäinen hyväksyminen aiheuttaisi merkittäviä haitalliseksi katsottavia vaikutuksia, joista selkeimpänä esiin nousee maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Luotojen alueen maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen mukaisesti muillekin vastaavassa asemassa oleville maanomistajille olisi myönnettävä vastaava poikkeamislupa. Näin ollen nyt yhden käyttötarkoituksen muutoksen myöntäminen johtaisi ennen pitkää laajempaan suunnittelemattomaan rakentamiseen ja hajauttaisi täysin tarpeettomasti yhdyskuntarakennetta.

Pysyvästä asutuksesta aiheutuisi loma-asutusta laajempi tarve muun ohella jätevesihuollon, liikenteen ja muun maankäytön suunnitelmalliseen järjestämiseen. Tämän vuoksi pysyvän asutuksen sijoittuminen ja sen vaikutukset



Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

yhdyskuntarakenteeseen ja ympäristöön tulisi lähtökohtaisesti aina suunnitella kaavalla. Luotojen tulvaherkällä alueella ei ole nähtävissä kaavoitusta, joka mahdollistaisi yksittäistäkään asumista. Alueella tulvavaara on ilmeinen, pahimpien skenaarioiden toteutuessa jopa tarkoituksenmukainen alue tulvaveden leviämislle.

Vakituksen asumisen mahdollistaminen alueella aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Hakemuksen mukainen poikkeaminen ei täytä rakentamislain 57 §:n mukaisia poikkeamisen edellytyksiä. Koska oikeudelliset edellytykset eivät täyty eikä poikkeamiselle ole osoittanut erityistä syytä, poikkeamispäätöksen tulee olla kielteinen. Työryhmä esittää poikkeamislupahakemuksen hylkäämistä.

### **Päätösvallan peruste**

Porin kaupungin elinvoima- ja ympäristötoimialan 1.6.2025 voimaan tulleen toimintasäännön 14 §:n mukaan toimialajohtaja päättää poikkeamislupahakemuksista, kun hanke vaatii maankäytöllistä harkintaa ja kyse on muusta kuin poikkeuksellisen laajoista, kaupunkikuvallisesti merkittävistä tai ympäristöstä poikkeavista hankkeista. (RakL 57 §)

### **Päätös**

Päätän hylätä poikkeamislupahakemuksen rakennus- ja poikkeamislupatyöryhmän esityksen mukaisesti.

Päätöksen valmistelusta ja käsittelystä peritään 280 euron maksu elinvoima- ja ympäristölautakunnassa 18.12.2024 (§ 146) hyväksymän taksan perusteella (§ 32).

### **Tiedoksi**

hakija, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Tulvasuojelu, Rakennusvalvonta

### **Allekirjoitus**

Lauri Kilku, toimialajohtaja, Elinvoima ja ympäristötoimiala

### **Viranhaltijapäätöksen nähtävänäolo**

Päätös annettu kuulutuksella 30.06.2025. Päätöksen tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemispäivästä



Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

## **Oikaisuvaatimus**

§ 24

### **Oikaisuvaatimusohje**

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

### **Oikaisuvaatimusoikeus**

Oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen on:

- viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa;
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- kunnalla;
- naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

### **Oikaisuvaatimusaika**

Oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimus on toimitettava Porin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä. Päätöksen tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisupäivästä. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### **Oikaisuvaatimusviranomainen**

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti elinvoima- ja ympäristölautakunnalle.

### **Kirjaamon yhteystiedot:**

Postiosoite: PL 121, 28101 Pori

Käyntiosoite: Porin kaupungin asiakaspalvelu, Yrjönkatu 6

Sähköpostiosoite: [kirjaamo@pori.fi](mailto:kirjaamo@pori.fi)

Vaihde (02) 621 1100

Palvelupisteen aukioloajat:



Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

---

maanantai 10 – 16

tiistai-torstai 8 – 16

perjantai 8 – 15

### **Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö**

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta. Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava: päätös, johon haetaan oikaisua, miten päätöstä halutaan oikaistavaksi ja millä perusteella oikaisua vaaditaan. Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero. Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.