

Porin kaupungin rakennusvalvonta
Elinvoima- ja ympäristölautakunta
Porin kaupunki
Kirjaamo
PL 121, 28101 PORI

Viite: Porin elinvoima- ja ympäristölautakunnan päätös § 116 (22.9.2026)

Teknisen lautakunnan lausunto rakennusjärjestysehdotuksesta

Tekninen lautakunta toteaa, että sen 9.6.2026 antamassa lausunnossa esitettyjä huomioita on otettu rakennusjärjestysehdotuksessa huomioon muun muassa tulvariskien, happamien sulfaattimaiden, patoalueiden rantarakentamisen, arvokkaiden ympäristöjen, luonnon monimuotoisuuden ja hulevesien hallinnan osalta. Osa aikaisemmassa lausunnossa esitetyistä täsmennyksistä edellyttää kuitenkin edelleen muutoksia tai määräysten yhteensovittamista. Lisäksi tekninen lautakunta esittää ehdotusvaiheen asiakirjaan seuraavat uudet ja täydentävät huomiot.

6 § Rakennuskohteen sijoittaminen rakennuspaikalle

Rakennusjärjestysehdotuksessa on todettu, ettei maantien suoja- ja näkemäalueella ei saa pitää varastoa, aittaa taikka muuta rakennelmaa tai laitetta, josta tai jonka käytöstä aiheutuu vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle. Määräystä esitetään täydennettäväksi siten, että vastaava liikenneturvallisuutta ja kadunpitoa koskeva kielto ulotetaan soveltuvin osin myös katujen näkemäalueisiin ja katualueen läheisyyteen sijoitettaviin rakenteisiin.

12.3 § Siirrettävät laitteet

Rakennusjärjestysehdotuksessa on jalankulkualueilla vapaan kulkutilan leveydeksi määritelty vähintään 1,2 metriä. Vapaan kulkutilan vähimmäisleveydeksi esitetään 1,5 metriä. Leveys vastaa kaupungin tähänastista sijoittamiskäytäntöä ja turvaa 1,2 metrin vähimmäisleveyttä paremmin jalankulun esteettömyyden sekä apuvälineiden ja lastenvaunujen kohtaamistilanteet. Tekninen lautakunta on tähän mennessä noudattanut tätä vähimmäisleveyttä esimerkiksi mainosrakenteiden ja terrassien sijoittelussa.

19.2 § Aidat ja niiden tukimuurit

Istutettavien aitojen osalta on rakennusjärjestysehdotuksessa todettu seuraavaa: *"Istutettava aita ei edellytä rakennusvalvontaviranomaisen lupaa. Aita on kuitenkin istutettava ja pidettävä kokonaan oman kiinteistön puolella, elleivät naapurit sovi yhteisen istutettavan aidan sijoittamisesta rajalle."* Esitämme, että lauseessa korostettaisiin sitä, että istutettavan aidan tulee pysyä kiinteistön puolella myös sen kasvaessa täyteen mittaansa esimerkiksi seuraavanlaisesti; *"Istutettava aita on istutettava ja sitä on hoidettava siten, että aita pysyy myös täysikasvuiseena kokonaisuudessaan oman kiinteistön puolella, elleivät naapurit sovi yhteisen istutettavan aidan sijoittamisesta rajalle"*.

25 § Happamat sulfaattimaat

Esitys 25 §:n korvaavaksi tekstiksi

25 § Happamat sulfaattimaat

Happamia sulfaattimaita esiintyy yleisesti Porin alueella. Happamat sulfaattimaat sisältävät sulfideja, jotka voivat hapettua muodostaen rikkihappoa ja aiheuttaa maaperän sekä valuma- ja vesistövesien happamoitumista. Happamia sulfaattimaita ei yleensä voida luotettavasti tunnistaa silmämääräisesti, vaan niiden esiintyminen on tarvittaessa selvittävää asiantuntija-arvioilla ja maaperätutkimuksilla.

Rakennuksen rakentamisessa, rakennuspaikan kuivattamisessa, kaivutöissä, massanvaihdossa, paalutuksessa sekä muissa maaperään vaikuttavissa toimenpiteissä on alueilla, joilla esiintyy tai voidaan perustellusti olettaa esiintyvän happamia sulfaattimaita, otettava huomioon maaperän ominaisuuksista aiheutuvat riskit rakenteille, pohja- ja pintavesille sekä ympäristölle.

Rakentaminen ja muut maaperää muuttavat toimenpiteet on suunniteltava ja toteutettava siten, että happamien sulfaattimaiden hapettuminen ja siitä aiheutuvat haitalliset vaikutukset ehkäistään tai niitä vähennetään mahdollisimman tehokkaasti.

Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvältä selvitystä happamien sulfaattimaiden esiintymisestä, niiden vaikutuksista rakentamiseen sekä suunnitelluista riskienhallintatoimenpiteistä.

Rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa edellyttää rakentamistapaa, kuivatusratkaisuja, massojen käsittelyä tai perustamistapaa koskevia suunnitelmia ja toimenpiteitä haitallisten vaikutusten ehkäisemiseksi.

32 § Piha-alueen suunnittelu ja rakentaminen

Rakennusjärjestys ehdotuksessa todetaan, ettei pihamaata saa muotoilla siten, että sade- ja sulamisvedet johtuvat naapuritontin puolelle. Lauseeseen tulee lisätä, ettei sade- tai sulamisvesiä saa myöskään johtaa kaupungin hallinnoimalle alueelle. Esitys korvaavaksi tekstiksi; Pihamaata ei saa muotoilla siten, että sade- ja sulamisvedet johtuvat hallitsemattomasti naapurikiinteistölle, katualueelle tai muulle yleiselle alueelle.

33 § Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet

Nykyinen:

Kadulle johtavaan ajoneuvoliittymään on rakennettava riittävän suuri rumpuputki niin, ettei se padota veden virtausta. Rumpuputken on kuitenkin oltava aina vähintään 250 mm sisähalkaisijaltaan.

Ehdotus:

Kadun sivuojan yli rakennettavan ajoneuvoliittymän rumpuputken mitoituksen tulee olla sellainen, ettei se heikennä ojan vedenjohtokykyä eikä aiheuta tulvimista. Rumpuputken vähimmäissisähalkaisija on 250 mm, ellei kunnan hulevesiviranomainen tai kadunpitäjä edellytä suurempaa kokoa.

Huomio:

Lisäksi on huomioitava, että ehdotuksessa rumpukokoa käsitellään sekä 33 §:ssä että 35.1 §:ssä. Tekninen lautakunta toteaa, että keskenään hieman erilaiset rumpumääräykset olisi hyvä yhteensovittaa. Ehdotuksen 33 § käyttää vähimmäiskokoa 250 mm, kun taas 35.1 §:ssä lukee halkaisija yli 250 mm.

Nykyinen:

Rakennuspaikalle on rakennettava hulevesi- ja perustusten kuivatusvesijärjestelmä uudisrakentamisen yhteydessä ja kiinteistö on liitettävä hulevesiverkkoon, jos alueella on sellainen.

Ehdotus:

Uudisrakentamisen yhteydessä rakennuspaikalle on toteutettava hulevesi- ja perustusten kuivatusvesijärjestelmä. Kiinteistö on liitettävä kunnan tai

vesihuoltolaitoksen hulevesijärjestelmään, mikäli liittyminen on mahdollista ja toimivaltainen viranomainen sitä edellyttää.

Nykyinen:

Mikäli asemakaavassa ei ole viivytysmääräystä hulevesille, on tontille rakennettava hulevesille viivytyskapasiteettia vähintään 1 m³ /100 m² tontin vettä läpäisemätöntä pintaa kohden.

Ehdotus:

Mikäli asemakaavassa ei ole muuta määrätty, tontille tai rakennuspaikalle tulee toteuttaa hulevesien viivytystilavuutta vähintään 1,0 m³ jokaista 100 m²:n suuruista vettä läpäisemätöntä pinta-alaa kohden.

Loppuun lisäysehdotus:

Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää erillisen hulevesisuunnitelman laatimista rakennushankkeen laadun, laajuuden tai alueen erityisolosuhteiden perusteella.

37.2 § Varastointi

Rakennusjärjestysehdotuksessa todetaan seuraavaa: "*Asuntoalueilla rakennuspaikkaa ei saa käyttää raskaiden tai useampien ajoneuvojen pitkäaikaiseen pysäköintiin tai säilyttämiseen.*"

Pykälän määräystä esitetään selkeytettäväksi siten, että myös katu- ja muita yleisiä alueita koskeva pitkäaikaisen ajoneuvosäilytyksen kieltö ilmenee määräyksestä yksiselitteisesti.

39.1 § Liiketoimintaan liittyvät terassit

Rakennusjärjestysehdotuksessa todetaan, että jalkakäytävän vapaan kulkuväylän leveyden tulee aina olla vähintään 1,50 m ja että kevyenliikenteen väylän kohdalla vapaan leveyden tulee olla 2,4 m. Tekninen lautakunta toteaa, että kevyen liikenteen väylä termiä ei tule enää käyttää, vaan virallinen termi on nykyään jalankulku- ja pyörätie. Yhdistetyn jalankulku- ja pyörätien vähimmäisleveyden tulisi olla 2,5 metriä.

40.6 § Työmaasta aiheutuvien haittojen vähentäminen ja torjuminen

Nykyinen:

Työmaalta ei saa johtaa vesistöön tai ojaan kiintoainetta tai lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä. Työmaavesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa vesihuoltolaitoksen, infra-palveluiden ja ympäristönsuojelun määräyksiä.

Ehdotetaan muutettavaksi muotoon:

Rakennustyömaalta ei saa johtaa vesistöön, ojaan tai muuhun ympäristöön sellaisia hule-, kuivatus- tai työmaavesiä, jotka sisältävät kiintoainetta, lietettä, haitallisia aineita tai muuta ympäristön pilaantumisen vaaraa aiheuttavaa kuormitusta. Työmaalla muodostuvat vedet on tarvittaessa käsiteltävä ennen niiden johtamista siten, ettei niistä aiheudu haittaa ympäristölle, vesihuoltolaitoksen toiminnalle tai kunnan hulevesijärjestelmälle. Työmaavesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa kulloinkin voimassa olevia kunnan kulloinkin voimassa olevia työmaavesien käsittelyä ja johtamista koskevia ohjeita sekä vesihuoltolaitoksen, ympäristönsuojeluviranomaisen ja muiden toimivaltaisten viranomaisten antamia määräyksiä ja ohjeita.

Rakentamiskorkeuksia koskevien määräysten yhteensovittaminen (18.3 § ja 29 §)

Rakennusjärjestysehdotuksen 18.3 §:ssä rakennuksen alimman rakentamiskorkeuden meren rantaan ulottuvilla ranta-alueilla määrätään olevan vähintään +2,1 metriä N2000, minkä lisäksi on huomioitava aaltoiluvara. Ehdotuksen 29 §:ssä puolestaan edellytetään viranomaisten kulloinkin voimassa olevien alimpia rakentamiskorkeuksia koskevien suositusten noudattamista sekä paikkakohtaisen aaltoiluvaran ja vedenpinnan pituuskaltevuuden huomioon ottamista.

Pykälät ovat osittain päällekkäisiä, mutta niiden sisältö ei ole täysin yhtenevä. Kiinteän +2,1 metrin tason suhde rakennusjärjestyksen voimassaoloaikana mahdollisesti muuttuviin viranomaissuosituksiin jää epäselväksi. Myös sanamuoto, jonka mukaan +2,1 metriä N2000 olisi ”keskivedenkorkeutta ylempänä”, tulee tarkistaa. N2000-arvo ilmaisee absoluuttisen korkeusaseman, ei korkeuseroa keskivedenkorkeudesta.

Pykälät esitetään yhteensovitettaviksi esimerkiksi seuraavasti:

Rakennuksen alimman rakentamiskorkeuden tulee perustua toimivaltaisen viranomaisen kulloinkin voimassa oleviin suosituksiin alimmista rakentamiskorkeuksista. Rakentamiskorkeutta määritettäessä on lisäksi huomioitava paikkakohtainen aaltoiluvara sekä pitkissä ja suojaisissa lahdelmissa ja sisälähtien pohjukoissa vedenpinnan pituuskaltevuus.

Jos +2,1 metrin N2000-taso säilytetään, tulee todeta selvästi, että kyseessä on vähimmäistaso meren rannalle rakennettaessa ja että viranomaissuositus tai paikkakohtainen arvio voi edellyttää korkeampaa rakentamiskorkeutta.

2. Vesistötulvavaara-alueet ja toimivaltainen viranomainen

Pykälän 18.3 viittaus Kokemäenjoen ranta-alueeseen ja Lupa- ja valvontavirastoon tulee korjata. Vesistötulviin liittyviä alueellisia alimpia rakentamiskorkeuksia koskevasta asiantuntijaohjauksesta vastaa nykyisin Elinvoimakeskus.

Määräystä ei tule rajata vain välittömään ranta-alueeseen. Vesistötulvariski koskee myös rannasta kauempana sijaitsevia tulvapatojen takaisia alueita sekä alueita, joilla tulvasuojelua ei ole tai sen suojaustaso ei ole riittävä. Tämän vuoksi määräys esitetään muutettavaksi seuraavasti:

Rakennettaessa vesistötulvavaara-alueella on noudatettava toimivaltaisen viranomaisen kulloinkin voimassa olevia suosituksia alimmista rakentamiskorkeuksista. Rakennuspaikan tulvariski ja olemassa olevan tulvasuojelun suojaustaso on arvioitava tapauskohtaisesti.

Putket, kaapelit, johdot ja vesistöalitukset

Teknisen lautakunnan esittämää maahan sijoitettavia putkia, kaapeleita ja johtoja sekä jokien, ojen ja valtaojien alituksia koskevaa kokonaisuutta ei ole sisällytetty ehdotukseen.

Tavoitteena on varmistaa pitkäikäisten infrastruktuurirakenteiden yhteensovittaminen tulvasuojelun, hulevesien hallinnan, uomien kunnossapidon, patoturvallisuuden sekä tulevan maankäytön kanssa.

Rakennusjärjestykseen esitetään toimivallan sallimissa rajoissa seuraavaa yleistä suunnitteluperiaatetta:

Maahan sijoitettavat putket, kaapelit ja johdot sekä vesistöjen ja uomien alitukset on suunniteltava ja toteutettava siten, etteivät ne heikennä tulvasuojelua, hulevesien

hallintaa, uomien vedenjohtokykyä tai kunnossapitoa taikka patoturvallisuutta eivätkä tarpeettomasti rajoita alueen tulevaa maankäyttöä.