



Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

PRIDno-2025-9156

Poikkeaminen, Hevosluoto

Rakennushanke

Haetaan poikkeamislupaa 100 m²:n vapaa-ajanasunnon rakentamiseksi. Lisäksi suunnitelmiin sisältyy saunarakennuksen (n. 26 m²), pergolan (n. 20 m²) ja laiturin (40 m²) rakentaminen.

Poikkeamishakemus on tullut vireille 7.11.2025.

Rakennuspaikka ja sen lähihistoria

Rakennuspaikka koostuu kahden tilan ja yhden määräalan kokonaisuudesta; tilat [peitetty] ja [peitetty] sekä tilasta [peitetty] lohkottu määräala [peitetty]. Tilat ja määräala sijaitsee osoitteessa [peitetty] ja niiden yhdistämisen jälkeen kiinteistön pinta-alaksi muodostuu noin 7 300 m².

Rakennuspaikalla sijaitsee (ei rakennusrekisterissä) erittäin huonokuntoinen vanha talousrakennus (suuli, n. 90 m²), joka hakemukseen kirjatun mukaan tullaan purkamaan. Suuli sijaitsee nykyisellä [peitetty] tilalla ja tukeutuu sijainnissaan [peitetty].

Lähihistoriassa, vuonna 2016, tilalle [peitetty] on myönnetty poikkeamislupa, jolla on hyväksytty 30 kem² vapaa-ajanasunto rakentaminen. Yli kymmenen vuotta takaisin hyväksytty poikkeamislupa pienehkölle loma-asunnolle on perustunut kiinteistöllä aiemmin sijainneeseen rakennukseen. Rakennus on ollut nähtävillä maanmittauslaitoksen vuoden 1962 peruskartalla. Aiemmin hyväksytyt poikkeamisluvan hakija on hieman ennen poikkeamisluvan voimassaoloajan umpeutumista hakenut rakennuslupaa kyseiselle 30 kem² vapaa-ajanasunnolle. Rakennusluvan mukaisen rakennuksen valmiiksi saattamiselle on kiinteistön seuraava omistaja hakenut jatkoaikaa kolme vuotta. Kolmen vuoden jatkoaika valmistumiselle on hyväksytty rakennusvalvonnassa 3.2.2023 (§ 47) ja hyväksytty päätös on perustunut rakennusvalvontaan 8.12.2020 tehdyn aloitusilmoituksen totuudenmukaisuuteen luottaen.

Rakennusvalvonnan toimesta elokuussa 2025 tehdyn maastokatselmuksen perusteella rakennustyötä ei ollut kohteessa edelleenkaan tosiasiallisesti aloitettu, mm. perustuksia ei ollut miltään osin aloitettu.

Vuoden 2025 lopulla tilalla [peitetty] on tehtynä perustukset 30 kem²:n vapaa-ajanasunnolle nykyisen kiinteistönomistajan toimesta, voimassa olleen rakennusluvan mukaisesti.

Kiinteistöt myytiin 27.6.2025 nykyiselle omistajalle ja tämän poikkeamisluvan hakijalle. Nykyinen omistaja tiedusteli ensimmäisen kerran 19.5.2025 sähköpostitse kiinteistön lisärakentamisen mahdollisuuksista (ennen ostopäätöksensä tekoa). Rakennusvalvonnan vastauksessa on tuotu selkeästi ilmi, ettei luotojen oikeusvaikutuksettomalle yleiskaava-alueelle nähdä enää sallittavan lisärakentamista,

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

koska alue on kaiken saatavilla olevan tiedon valossa katsottava tulvavaara-alueeksi. Rakennusvalvonnasta on ohjeistettu samoin myös muita kohteen silloisen myynti-ilmoituksen johdosta kyselyitä esittäneille.

Liitteet:

- 1 Asemapiirros (Verkkojulkisuus rajoitettu) Julkinen, ei verkkojulkinen, sisältää henkilötietoja
- 2 Sijaintikartta_yleisote tulvavaarakartalta
- 3 Ote yleiskaavasta

Päätöksen peruste

Kaavatilanne

Alueella ei ole asemakaavaa.

Alue on Kantakaupungin 2025 oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (hyväksytty 10.12.2007) maatalousaluetta (MT).

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

Poiketaan alueidenkäyttölain 72 §:stä:

Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalle 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

Vireillä olevan hakemuksen yhteydessä liitteenä on toimitettu aineistoa kiinteistön tulvasuojelusta sekä GeoUnion Oy:n 29.9.2025 laatima tulvariskiarvioreportti. Näissä hakija on perustellut näkemystään siitä miksi kiinteistöllä ei ole poikkeavaa riskiä tulvasta.

Hakemuksesta ja sen oheismateriaalista on pyydetty tulvasuojelun lausunto ja se on toimitettu 5.12.2025. Tulvasuojelu esittää lausunnossaan, että poikkeamislupaa ei tule myöntää ja perustelee lausunnossaan kantaansa mm. seuraavasti:

Hakemuksessa yhdenvertaisuuteen perustuen esiin tuotu vuonna 2019 helmikuulla tehty viimeisin hyväksytty poikkeaminen alueelle on todettava jälkikäteen arvioituna ongelmalliseksi tulvasuojelun näkökulmasta. Päätöksenteossa ei tuolloin riittävästi kuultu tulvariskien hallinnan asiantuntijoita, eikä huomioitu myöhemmin vahvistuneita riskejä. Tämä korostaa tarvetta varmistaa, että vastaavat päätökset



Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

jatkossa perustuvat kokonaisvaltaiseen riskien arviointiin ja turvallisuusperiaatteisiin. Vuoden 2019 jälkeen tulvariskien arviointi on tarkentunut merkittävästi.

SYKE:n vuonna 2023 julkaisemien mallinnusten mukaan hyydetulvat voivat nostaa vedenkorkeuksia korkeammalle kuin mitä aiemmin laadituissa avovesitulvakartoissa on esitetty. Ilmastonmuutoksen vaikutukset lisäävät tulvariskien todennäköisyyttä ja vakavuutta. Tiesyhteys ([peitetty]) kiinteistölle katkeaa avovesitilanteessa SYKE:n tulvakarttojen perusteella jopa niinkin yleisessä tulvassa kuin kerran kymmenessä vuodessa (1/10 a).

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja Kokemäenjoen tulvariskien hallintasuunnitelma (2022-2027) painottavat, että tulvavesien leviämisalueelle ei tule luoda uusia riskikohteita.

Porin tulvasuojelu on järjestänyt aiemmin (28.2.2025) Varsinais-Suomen ELY-keskuksen edustajien kanssa palaverin liittyen luotojen alueeseen. Palaveri koski suhtautumista luotojen alueen poikkeamislupiin, erityisesti tuolloin vireillä olleen, sittemmin hylätyn, poikkeamisluvan näkökulmasta.

Myös tuolloin, kuten nytkin esiin tuli hakijan valmius tarvittaessa nostaa kiinteistölle johtavaa tietä korkeammalle tasolle, jotta esimerkiksi kiinteistön evakuoiminen olisi mahdollista tulvatilanteessa. ELY-keskuksen kanssa käydyn keskustelun perusteella todettiin, ettei tiesyhteyden korottaminen ole tarkoituksenmukaista alueen tulvariskien hallinnan kannalta mm. seuraavin perustein:

- 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
- tulvatilanteet ajoittuvat todennäköisesti talvikauteen, jolloin jää- tai hyydetulvat voivat kasata jäämassoja luotojen alueelle. Tämä voi estää tiesyhteyksien käytön, vaikka tiet olisivatkin rakennettu tulvaveden korkeuden yläpuolelle ja vaarantaa 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 perustein tulvasuojelu yhteispalaverissaan Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kanssa toteaa, etteivät puolla poikkeamisluvan myöntämistä luotojen alueella, vaikka kiinteistölle johtavaa tietä korotettaisiin.

Yllä kirjatun perusteella hakijan 2.2.2026 toimittaman pelastusalan asiantuntijan (ei pelastuslaitoksen) lausunto [peitetty] korottamiseksi on erityisesti jätettävä huomiotta, koska tiealueen nostamisella estetään tarvittaessa tulvaveden vapaa levittäytyminen tasaisemmin koko luotojen alueelle.

Poikkeamisen kokonaisharkinta

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Hanketta on käsitelty elinvoima- ja ympäristötoimialan toimialajohtajan asettamassa rakennus- ja poikkeamislupatyöryhmässä useamman kerran hankkeeseen liittyvän hakemuksen ja liitteiden täydentyessä.

Työryhmä ei puolla poikkeamisluvan myöntämistä.

Työryhmän kielteinen kanta perustuu kokonaisharkintaan, jolla on otettu huomioon hakemusta mahdollisesti puoltavat ja sen hyväksymistä vastaan olevat seikat. Työryhmän kanta on, että aiempi (2016) poikkeamislupaharkinta pienehkön loma-asunnon mahdollistamiseksi on ollut ajankohtaansa nähden asianmukainen ja perustellusti maltillinen (kiinteistön sijainti, aiemman rakennuksen elinkaaren päätyminen).

Alueidenkäyttölain 72 §:n mukaisesti meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalle rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Ensisijaisesti rakentaminen ja rakennusten käyttötarkoitus tulee ratkaista kaavoituksen keinoin.

Luotojen tulvavaaralliselle alueelle lisärakentamisen hyväksyminen aiheuttaisi yksiselitteisesti sekä lainsäädännön (RakL § 45, 1 mom.), hyväksytyjen alueidenkäyttötavoitteiden, että Kokemäenjoen vesistöalueen tulvariskien hallintasuunnitelman (2022-2027) vastaisesti tehdyn päätöksen. Lisärakentamisen hyväksyminen tämänkaltaiselle kaavattomalle alueelle merkitsisi lisäksi tulvavaaratietoisuuden eteen tehdyn työn vähättelyä.

Tulvavaaran lisäksi luotojen alueen maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen mukaisesti muille alueen maanomistajille tulisi myöntää vastaava poikkeamislupa, mikäli poikkeaminen lisärakentamiselle edelleen hyväksyttäisiin. Tietoisuus tulvista, niiden vaikeasta ennustettavuudesta ja mallintamisesta (erityisesti jokitulvat), on viimeisimpien vuosien aikana huomattavasti lisääntynyt ja se synnyttää eittämättä tilanteen, jolloin uusien tulvariskikohteiden rakentuminen tulee estää.

Lisärakentamisen mahdollistaminen alueella edelleen aiheuttaisi 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 osoittaa erityistä syytä, poikkeamispäätöksen tulee olla kielteinen.

Työryhmä esittää poikkeamislupahakemuksen hylkäämistä.

Päätösvallan peruste

Porin kaupungin elinvoima- ja ympäristötoimialan 1.6.2025 voimaan tulleen toimintasäännön 18 §:n mukaan rakennusvalvontayksikön päällikkö päättää poikkeamisluvan myöntämisestä, kun hanke ei edellytä maankäytöllistä harkintaa ja kyse on muusta kuin muut kuin poikkeuksellisen laajasta, kaupunkikuvallisesti merkittävästä tai ympäristöstä poikkeavasta hankkeesta. (RakL 57 §)

Päätös



Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

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, Lupa- ja valvontavirasto, Tulvasuojelu

Allekirjoitus

Marko Kallunki, rakennusvalvontayksikön päällikkö, elinvoima- ja ympäristötoimiala, rakennusvalvontayksikkö

Viranhaltijapäätöksen nähtävänäolo

Päätös annettu tiedoksi kuulutuksella 1.4.2026. Päätöksen tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemispäivästä.



Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Oikaisuvaatimus

§ 11

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.

14.4.2026 alkaen oikaisuvaatimus on toimitettava fyysisesti tai postitse Porin kaupungin kirjaamoon viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä. Sähköisesti toimitettava oikaisuvaatimus voidaan toimittaa viimeistään määräajan viimeisen päivän aikana.

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



Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Sähköpostiosoite: kirjaamo@pori.fi

Vaihde (02) 621 1100

Palvelupisteen aukioloajat:

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.