

## Poikkeamispäätös, Sondby

Kaupunkikehityslautakunta 21.11.2023 § 161  
2008/10.03.00.03/2023

Valmistelu- ja lisätiedot  
kaavoittaja Camilla Stenberg, [lupavalmistelu@porvoo.fi](mailto:lupavalmistelu@porvoo.fi).

Kiinteistölle [REDACTED] haetaan poikkeamista saunarakennuksen muuttamiselle lomarakennukseksi (30 k-m<sup>2</sup>) sekä uuden saunarakennuksen (alle 10 k-m<sup>2</sup>) rakentamiselle.

Kiinteistö on rekisteröity 13.08.2020 ja sen maapinta-ala on 0,1521 ha. Kiinteistön rantaviiva on noin 20 metriä pitkä. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan kiinteistöllä on saunarakennus (30k- m<sup>2</sup>) vuodelta 1967. Hakemuksen mukaan rakennuspaikalla on myös talousrakennus (noin 7 k-m<sup>2</sup>), jota ei ole merkitty rekisteriin.

Peruskartasta mitattuna nykyinen saunarakennus sijaitsee noin 17 metrin päässä rantaviivasta lähellä +2 metrin korkeuskäyrää. Uusi saunarakennus sijaitsee asemapiirroksen mukaan noin 10 metrin etäisyydellä rantaviivasta +1 metrin korkeuskäyrän läheisyydessä. Molemmat rakennukset sijaitsevat tulvavaara-alueella.

Alue on tärkeää pohjavesialuetta. Alueella ei ole vesi- tai viemäriverkkoa.

Emätilatarkastelu:

Kiinteistön emätilana vuonna 1959 voidaan pitää kiinteistöä [REDACTED], jonka pinta-ala oli 1,0200 hehtaaria ja rantaviivan pituus noin 120 metriä. Vuonna 1967 kiinteistö lohkottiin kahteen osaan, [REDACTED] (0,4600 ha) ja [REDACTED] (0,5100 ha).

Kummallakin kiinteistöllä oli noin 60 metriä rantaa ja molemmilla kiinteistöillä oli jo silloin rakentamista. Vuonna 1997 Porvoon kunta ja Porvoon kaupunki yhdistettiin ja kuntatunnus muutettiin 613:sta 638:ksi.

Vuonna 2010 solmittiin jakosopimus kiinteistöstä [REDACTED]. Sopimuksen perustella määräalojen pinta-alat ovat noin 1600 m<sup>2</sup>. Määräaloille [REDACTED] sekä [REDACTED] haettiin lainhuutoa ja lohkomistoimitus tuli vireille hakemuksetta. Vuonna 2013 toimitusinsinööri päätti, että kiinteistönmuodostamislain 33 §:n mukaisia edellytyksiä määräalojen lohkomiselle ei ole. Lohkomispöytäkirjassa todetaan, että määräalat eivät täytä maankäyttö- ja rakennuslain 116 § asettamia eikä rakennusjärjestyksen määräämiä vaatimuksia rakennuspaikalle.

Kiinteistönmuodostamislain 33 §:n 5 momentissa säädetään, että sen estämättä, mitä edellä 1–3 momentissa säädetään, määrääla asemakaavan sitovan tonttijakoalueen ulkopuolella saadaan lohkomalla muodostaa kiinteistöksi, jos ostaja maakaaren 2 luvun 34 §:n 3 momentin mukaan on menettänyt oikeutensa purkaa kauppa. Maakaaren mukaisesti määräaika on 10 vuotta hallinnan

luovutuksesta. Näin ollen määräalat lohkottiin kiinteistöiksi vuonna 2020. Toinen määräaloista [REDACTED] yhdistettiin naapurikiinteistöön kanssa kiinteistöksi [REDACTED]. Toisesta määräalasta (638-464-4-11-M601) lohkottiin kiinteistö [REDACTED]. Kantakiinteistön Johannebo kiinteistötunnus [REDACTED] ei muuttunut.

Lohkomistoimituksessa toimitusinsinööri on todennut, että kiinteistönmuodostamislain 33 §:n 5 momentin nojalla on olemassa edellytykset määräalojen lohkomiselle itsenäiseksi kiinteistöksi. Lohkomispöytäkirjassa on myös todettu että lohko- ja kantakiinteistön omistajille on selvitetty kiinteistönmuodostamislain 34 § mukaisesti rakentamisen edellytyksiä. Lain 34 § on säädetty, että jos lohkomisen yhteydessä ilmenee, että asianosaisilla on virheellinen käsitys rakentamisen edellytyksistä, toimitusinsinöörin tulee selvittää asianosaisille lohkomisen merkitystä maankäyttö- ja rakennuslaissa tai sen nojalla säädettyjen rakentamisen edellytysten arvioinnissa.

Tänä päivänä emätilan alueella on siis kolme kiinteistöä, mutta vain kahdessa niistä on asuinrakennuksia. Emätilan nykyinen rannan mitoitusluku on 16,7 rakennuspaikkaa muunnettua rantaviivakilometriä kohti.

#### Rakennuskanta:

Ennen lohkomista kiinteistöllä [REDACTED] oli 1800-luvun lopulla rakennettu asuinrakennus (n. 50 k-m<sup>2</sup>) ja samassa pihapiirissä saunarakennus (30 k-m<sup>2</sup>, rakennuslupa 613-1967-0037) sekä talousrakennus (20 k-m<sup>2</sup>, rakennuslupa 613-1984-0306). Lisäksi kiinteistöllä oli muutamia pieniä talousrakennuksia, joita ei ole merkitty rakennus- ja huoneistorekisteriin.

Vuoden 2020 toimituksessa kiinteistö 638-464-4-11 Johannebo lohkottiin niin, että asuinrakennus ja talousrakennus vuodelta 1984 jäivät kantakiinteistölle [REDACTED], kun taas saunarakennus ja pienempi talousrakennus jäivät kiinteistön [REDACTED] alueella. Lisäalueella, joka yhdistettiin naapurikiinteistöön kanssa kiinteistöksi [REDACTED], on peruskartan mukaan muutamia talousrakennuksia.

#### Perustelut

Kysymys on saunarakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisesta loma-asunnoksi sekä uuden saunarakennuksen rakentamisesta ranta-alueella, jossa ei ole asemakaavaa tai rakentamista ohjaavaa osayleiskaavaa (maankäyttö- ja rakennuslain 72 §).

Määräala [REDACTED] lohkottiin kiinteistönmuodostamislain 33 § 5 momentin nojalla itsenäiseksi kiinteistöksi [REDACTED], jonka pinta-ala on 1521 m<sup>2</sup> ja rantaviivan pituus noin 20 metriä. Kiinteistöllä on vain talousrakennuksia, kuten sauna ja liiteri. Kiinteistö ei täytä maankäyttö- ja rakennuslaissa rakennuspaikalle säädettyjä vaatimuksia.

Harkittaessa haetun poikkeamisen myöntämisedellytyksiä tulee huomioida, että kiinteistönmuodostamislainsäädännössä säädetään ainoastaan kiinteistöjen muodostamisesta. Hallituksen esityksessä (HE 265/2009) todetaan että toimituksessa tapahtunut kiinteistön muodostaminen ei kuitenkaan takaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten rakentamisen edellytysten täyttymistä, vaan se tutkitaan erikseen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa menettelyssä. Hallituksen esityksessä todetaan edelleen, että kiinteistönmuodostamislain ja kiinteistötoimitusten ensisijaisena tehtävänä on yksilöidä maanomistajan omistukseen kuuluva alue siten, että se voidaan rekisteröidä kiinteistönä kiinteistörekisteriin, ja näin ylläpitää luotettavaa ja ajantasaista kiinteistörekisteriä.

Rakennuslupaharkinnasta ja poikkeamisharkinnasta säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa. Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamisesta tai muusta toimenpidestä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Edelleen maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin mukaan poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle,
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista,
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hakemuksen kohteena olevalla kiinteistöllä on ainoastaan talousrakennuksia, joten haetun poikkeamisen myöntäminen merkitsisi uuden rakennuspaikan perustamista loma-asumista varten. Haettu kiinteistö ei täytä rakennuspaikan pinta-alaa eikä rantaviivan pituutta koskevia vähimmäisvaatimuksia. Maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:n mukaan rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on 2 000 m<sup>2</sup> ja Porvoon kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan rantaan rajoittuvan rakennuspaikan on oltava vähintään 5 000 m<sup>2</sup> ja rantaviivan on oltava vähintään 50 metriä pitkä. Haetut rakennukset sijaitsevat myös liian lähellä rantaviivaa liian alavalla alueella rakennusjärjestyksen määräyksiin sekä maankäyttö- ja rakennuslain 116 § asettamiin vaatimuksiin nähden.

Maanomistajien tasapuoliseen kohteluun poikkeamisharkinnassa ranta-alueilla pyritään noudattamalla vakiintunutta ja hallinto- ja oikeuskäytännössä hyväksyttyä niin sanottua emätilaperiaatetta. Emätilan mitoitusluvun perusteella voidaan arvioida kulloisenkin emätilan alueelle jo osoitettua rakentamisen määrää ja sinne jäävää suunnitteluvaraa. Maankäyttö- ja rakennuslakiin ei sisälly yksityiskohtaisia säännöksiä siitä, mikä on suurin sallittu rakentamisen määrä ranta-alueella, vaan asiaa arvioidaan muun ohella lain 73 §:ssä säädettyjen ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityisten sisältövaatimusten pohjalta. Poikkeamismenettelyssä ei pääsääntöisesti voida osoittaa

yhtä paljon rakennusoikeutta kuin ratkaistaessa rakennusoikeuden määrä kaavalla. Tarkoituksena on näin turvata alueen suunnitteluvara mahdollisessa kaavoituksessa

Jos haettu poikkeaminen myönnettäisiin, maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus merkitsisi sitä, että vastaavia poikkeamia tulisi myöntää myös muille vastaaville kiinteistöille, jotka eivät täytä maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:n vaatimuksia tai Porvoon kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksiä. Tämä johtaisi suunnittelemattoman vapaa-ajan asutuksen merkittävään lisääntymiseen ranta-alueella.

Kun otetaan huomioon, kuinka paljon emätilan alueelle on jo rakennettu sekä emätilan nykyinen mitoitusluku (16,7 rakennuspaikkaa/muunnettua ranta-km), haetun poikkeamisen myöntäminen johtaisi selkeästi korkeampaan rantamitoitukseen ja sallisi rakentamista huomattavasti pienemmillä rakennuspaikoilla kuin mitä on katsottu mahdolliseksi ranta-asemakaavoja ja oikeusvaikutteisia osayleiskaavoja laadittaessa.

Edellä lausuttu huomioon ottaen, poikkeamisen myöntäminen haetulle hankkeelle aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle sekä alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakemuksen tueksi ei ole erityisiä syitä.

Rakentamisrajoitus:

- Rakentaminen ranta-alueella ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena (MRL 72 § 1 mom.)
- Poikkeaminen maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:stä.
- Poikkeaminen rakennusjärjestyksen kohdasta 4.1 koskien rakennuspaikan vähimmäiskokoa.
- Poikkeaminen rakennusjärjestyksen kohdasta 4.1 koskien rakennuspaikan rantaviivan vähimmäispituutta.
- Poikkeaminen rakennusjärjestyksen kohdasta 5.1 koskien rakennusten etäisyyttä rannasta ja niiden sijaintia.
- Poikkeaminen rakennusjärjestyksen kohdasta 5.2 koskien rakentamisen määrää ranta-alueella.

Liitteet:

Lupapäätös 638-2023-5034  
Sijaintikartta ja asemapiirros

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta ei hyväksy MRL 171 §:n nojalla haettuja poikkeamia liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2023-5034 mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti, että ei hyväksy MRL 171 §:n nojalla haettuja poikkeamia liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2023-5034 mukaisesti.

Pykälä tarkastettiin heti.