

Poikkeamislupa, Piirlahti (1)

Kaupunkikehityslautakunta 09.12.2025
1416/10.03.00.03/2025

Valmistelu ja lisätiedot

kaupunkisuunnittelupäällikkö Jarkko Lyytinen, kaavoittaja Camilla Stenberg, lupavalmistelu@porvoo.fi

Kiinteistölle 638-454-1-195 haetaan poikkeamislupaa vapaa-ajan asuinrakennuksen (130 k-m², 1/2kll krs.) sekä talousrakennusten (yhteensä 30 k-m²) rakentamiselle.

Kiinteistön pinta-ala on 2,0630 ha ja se on rekisteröity 14.09.2007. Suurin osa kiinteistöstä sijaitsee Tiiliruukintien pohjoispuolella, mutta kiinteistöllä on myös tien eteläpuolella kapea alue joka ulottuu aina Pirlaxvikenin rantaan saakka. Alue on kapeimmillaan noin viisi (5) metriä ja levenee rantaa kohden. Rantaviivan pituus on noin 40 metriä.

Rakennuspaikan alue Tiiliruukintien pohjoispuolella on rakentamaton, osittain kallioinen ja jyrkkä metsäalue. Hakemuksen asemapiirroksen mukaan haetut rakennukset sijoittuvat Tiiliruukintien läheisyyteen, jyrkkään kallioiseen rinteeseen. Haettu rakennuspaikka sijaitsee toisessa rivissä rannasta katsottuna.

Rakennuspaikan läheisyydessä on sekä vakituista ympärivuotista että vapaa-ajan asutusta. Alueella ei ole asemakaavaa eikä yleiskaavaa, joka ohjaisi rakentamista ja alueen asutus on syntynyt lupamenettelyn kautta. Tiiliruukintien varrella on vesi- ja paineviemäriverkko.

Haettu rakentamishanke poikkeaa myös rakennusjärjestyksen määräyksistä koskien haetun vapaa-ajan asuinrakennuksen kerrosalaa. Haettu rakennuspaikka ei myöskään täytä rakennusjärjestyksen vaatimuksia rantaviivan pituudesta rakennuspaikalla.

Maastokäynnillä 15.9.2020 todettiin että kiinteistön alue Tiiliruukintien pohjoispuolella koostuu kauniista kallioalueesta, joka kohoaa melko jyrkästi tieltä. Kiinteistön pohjoisosa on metsätalousmaata ja rajautuu Ränäsin ranta-asemakaavan alueeseen. Ranta-asemakaava käsittää kahdeksan rakentamatonta lomarakennuksen tonttia (ilman omaa rantaa).

Aikaisemmat päätökset:

Samalle rakennuspaikalle on haettu lupaa rakentamiselle jo kaksi kertaa, vuosina 2005 ja 2020:

- Vuonna 2005 haettiin suunnittelutarveratkaisua MRL 137 §:n nojalla vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentamiselle Tiiliruukintien läheisyyteen, ja lupa myönnettiin vastoin päätösesitystä äänestyksen jälkeen. Suunnittelutarveratkaisun pohjalta myönnettiin rakennuslupa, mutta hanke ei toteutunut ja

lupa raukesi. Haetulla rakennuspaikalla ei tässä vaiheessa ollut omaa rantaa.

- Vuonna 2020 haettiin poikkeamista omakotitalon rakentamiselle kiinteistön korkeammalle kohdalle kallion päälle. Rakennuspaikka oli nyt lohkottu itsenäiseksi kiinteistöksi, jolla on kapea yhteys rantaan asti. Päätösesitys oli jälleen kielteinen, mutta lautakunta päätti myöntää luvan. Naapurit valittivat päätöksestä, ja Helsingin hallinto-oikeus kumosi 31.12.2021 kaupunkikehityslautakunnan (8.12.2020 § 180) tekemän päätöksen ja hylkäsi hakemuksen.

Myös viereiselle kiinteistölle 638-454-1-154 on haettu poikkeamista vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentamiselle myös vuonna 2001. Uudenmaan ympäristökeskus hylkäsi hakemuksen eikä myöntänyt haettua poikkeamista.

Alueen maankäytöllinen tilanne ei ole muuttunut edellisten päätösten jälkeen.

Kiinteistön emätila ja siitä muodostetut rakennuspaikat: Poikkeamislupa menettelyssä maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaate on pitkään pyritty turvaamaan niin sanottua emätilaperiaatetta noudattamalla. Haetun kiinteistön emätilana voidaan pitää 613-454-1-51 (rek. 1957). Vuonna 1959 emätilan maapinta-ala oli 12,565 hehtaaria. Nykyisin emätilan alueella on viisi (5) rakennettua rakennuspaikkaa, joista kaksi on mantereella ja kolme kolmessa saarella.

Mantereella emätilan muunnettu rantaviiva on noin 400 metriä pitkä ja sillä on kaksi vapaa-ajan asunnon rakennuspaikkaa. Tämä vastaa 5 rakennuspaikkaa muunnettua rantaviivakilometriä kohti. Jos lupa myönnettäisiin hakemuksen mukaisesti, nousisi rakennuspaikkojen määrä 7,5 rakennuspaikkaan muunnettua rantaviivakilometriä kohti. Tällainen mitoitus on korkeampi kuin mitä pääsääntöisesti poikkeamispäätösin voidaan myöntää sekä mitä rantakaavoituksen avulla voitaisiin sallia.

Hallinto-oikeuden ratkaisu emätilaperiaatteesta: Emätilaperiaatteen soveltamisesta poikkeamislupaharkinnassa on keskusteltu uuden rakentamislain voimaantulon jälkeen. Helsingin hallinto-oikeus on ratkaisussaan 17.10.2025 (6532/2025) todennut, että emätilaperiaate on kehittynyt alun perin rantarakentamista koskevan oikeuskäytännön kautta, eikä siitä ole säädetty maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999) eikä rakennuslaissa (370/1958). Laissa ei ollut säännöksiä mitoitusperiaatteiden, kuten emätilaperiaatteen, käyttämisestä, mutta sen käyttämistä ei ole toisaalta kiellettykään. Myöskään uudessa rakentamislain ei ole mitoitusperiaatteiden käyttämistä koskevia kieltoja eikä määräyksiä.

Helsingin hallinto-oikeus toteaa lisäksi, että oikeuskäytännön mukaan emätilaperiaatetta on voitu soveltaa keinona varmistaa maanomistajien tasapuolinen kohtelu muun muassa poikkeamista koskevissa asioissa. Hallinto-oikeus katsoo, että koska mitoitusperiaatteita koskeva oikeustila ei ole muuttunut rakentamislain voimaantulon jälkeen, kunta voi niin halutessaan

käyttää emätilaperiaatetta yhtenä perusteena arvioidessaan poikkeamislupahakemuksen hyväksymisedellytysten täyttymistä. On kuitenkin otettava huomioon, että emätilalaskelmalla ja siinä saadulla laskennallisella rakennusoikeudella ei ole vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan päätöksenteossa sellaista oikeudellisesti sitovaa merkitystä, että kielteinen tai myönteinen lupapäätös voisi yksinomaan tai pääasiallisesti perustua emätilaperiaatteeseen. Käytettävästä mitoitusperiaatteesta riippumatta poikkeamislupaharkinnassa on otettava huomioon myös, että poikkeamislupapäätöksiin ei voida sallia niin tehokasta rakentamista, että muille maanomistajille ei voitaisi kaavassa osoittaa vastaavia rakentamismahdollisuuksia.

Naapurien kuuleminen:

Hakemuksesta on jätetty kaksi muistutusta. Toinen muistutus koskee mahdollisia räjäytystöitä rakennuspaikalla, ja toisessa muistutuksessa viitataan Helsingin hallinto-oikeuden päätökseen 31.12.2021 sekä siihen, että poikkeamisen myöntämisen edellytykset eivät ole muuttuneet sen jälkeen. Yhteenveto huomautuksista on liitteenä olevassa lupapäätöksessä.

Perustelut

Kyseessä on vapaa-ajan asuinrakennuksen ja talousrakennuksien rakentaminen Tiiliruukintien pohjoispuolella. Suurin osa kiinteistöstä sijaitsee tien pohjoispuolella, mutta tien eteläpuolella kiinteistö ulottuu rantaan asti.

Samalle kiinteistölle on haettu poikkeamista omakotitalon rakentamiseen vuonna 2020. Vaikka silloin haettu omakotitalo sijoitettiin kiinteistön korkeimpaan kohtaan ja nyt suunniteltu vapaa-ajan asuinrakennus sijoitetaan rinteiden alaosaan Tiiliruukintien läheisyyteen, poikkeamisluvan myöntämisen edellytykset eivät muutu.

Haettu rakentamishanke poikkeavat myös rakennusjärjestyksen määräyksistä vapaa-ajan asuinrakennuksen sallitusta enimmäiskerrosalasta sekä rakennuspaikan rantaviivan vähimmäispituudesta. Hakemuksessa ei ole esitetty erityisiä syitä haetuille poikkeamisille.

Alueen maankäytöllinen tilanne ei ole muuttunut sen jälkeen, kun Helsingin hallinto-oikeus kumosi edellisen päätöksen vuonna 2021. Haetun kiinteistön emätilan alueella on jo viisi omakotitalon rakennuspaikkaa. Haettu rakennuspaikka sijaitsee rannasta katsoen toisessa rivissä. Mikäli haettuun hankkeeseen suostuttaisiin, tulisi myös muille alueen vastaaville kiinteistöille sallia yhtä suuri rakennusoikeus maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteen mukaisesti. Tämä lisäisi huomauttavasti rakentamisesta ranta-alueella ja luvan myöntämisellä olisi suunnitteluvaihtoehtoja rajaava vaikutus alueen mahdollisessa myöhemmässä kaavoituksessa. Poikkeamislupapäätöksiin ei voida sallia niin tehokasta rakentamista, että muille maanomistajille ei voitaisi kaavassa osoittaa vastaavia rakentamismahdollisuuksia. Poikkeamisluvalla sallittu rakentaminen ei saa myöhemmin estää

yleiskaavan tai asemakaavan erityiset sisältövaatimukset täyttävän kaavan laatimista.

Ranta-alueelle sijoittuvan rakentamisen lisärakennusmahdollisuudet on selvitettävä kaavoituksella, jolloin voidaan yksittäistä poikkeamislupaa laajemmin ratkaista myös rantarakentamisen määrä ja alueen muu maankäyttö ottaen huomioon maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus. Hankkeen on katsottava kaavoituksellisesta suunnittelusta erillisenä ratkaisuna johtavan suunnittelemattoman asutuksen lisääntymiseen ja aiheuttavan alueidenkäyttölain 171 §:n 2 momentissa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakemuksen tueksi ei ole erityisiä syitä ja edellytyksiä hakemuksen hyväksymiselle ei ole.

Rakentamisrajoitus

- Rakentaminen ranta-alueella ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena (Alueidenkäyttölaki 72 §).
- Poikkeaminen rakennusjärjestyksen kohdasta 4.1 koskien rakennuspaikan rantaviivan vähimmäispituutta.
- Poikkeaminen rakennusjärjestyksen kohdasta 5.2 koskien rakentamisen määrää.

Liitteet

Lupapäätös 638-2025-5041

Sijaintikartta ja asemapiiros

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta ei hyväksy rakentamislain 57 §:n nojalla haettua poikkeamislupaa liitteinä olevan lupapäätöksen 638-2025-5041 mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.