

Poikkeamispäätös, Piirlahti (2)

Kaupunkikehityslautakunta 09.12.2025
2736/10.03.00.03/2024

Valmistelu ja lisätiedot

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

Kiinteistölle 638-454-1-133 haetaan poikkeamista omakotitalon (180 k-m², 1 krs.), sivuasunnon (85 k-m²) sekä talousrakennuksen (100 k-m²-vy) rakentamiselle.

Rakennuspaikka sijaitsee Piirlahdessa, Tiiliruukintien eteläpuolella. Kiinteistön maapinta-ala on 9,75 ha ja se on rekisteröity 30.7.1990. Rantaviivan pituus on noin 165 metriä. Rakennuspaikka on rakentamaton, metsittynyt alue, jossa rantavyöhyke on matala ja vesialue umpeenkasvanut. Kiinteistön ja Tiiliruukintien välissä sijaitsee rakennettu kiinteistö, Magnusborg 638-454-1-131.

Hakemukseen liitetyn asemapiirroksen mukaan haettu omakotitalo sijoitetaan kiinteistön pohjoisreunaan, 5 metrin korkeuskäyrän tuntumaan, lähelle kiinteistöä Magnusborg 638-454-1-131. Mereltä katsottuna rakennukset jäävät pienen kumpareen taakse. Peruskartalta mitattuna haettu omakotitalo sijaitsee 100–150 metrin päässä rantaviivasta. Rantavyöhyke on matala eikä sovellu rakentamiseen tulvariskin vuoksi. Kiinteistön edustalla oleva vesialue on soistunut ja umpeenkasvanut, joten on vaikea määrittää, missä keskivedenkorkeuden mukainen rantaviiva on. Pirlaxviken kuuluu Natura 2000 -verkostoon.

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

Emätilan alueella tehtyt lohkomiset ja poikkeamisluvat:

Vuonna 1959 emätilan maapinta-ala oli 20,37 ha ja rantaviivan pituus noin 350 metriä. Vuonna 1990 kiinteistö lohkottiin kolmeen osaan: Magnusborg 638-454-1-131, Strandhagen 638-454-1-132 ja Svanviken 638-454-1-133. Lohkomisajankohtana Magnusborg 638-454-1-131 oli jo rakennettu. Mainitut kaksi muuta kiinteistöä olivat rakentamattomia ja koostuivat rantaan rajautuvasta peltopalstasta sekä metsäpalstasta. Lohkomistoimituskirjan mukaan Strandhagen 638-454-1-132 ja Svanviken 638-454-1-133 lohkottiin maa- ja metsätalousmaaksi. Asiakirjoista ilmenee myös, että kyseessä oli perinnönjako. Lohkomisen yhteydessä kiinteistölle Svanviken 638-454-1-133 muodostettiin oikeus 8 metriä leveään tiehen kiinteistön Strandhagen 638-454-1-132 kautta.

Vuonna 1999 haettiin poikkeuslupaa kahden omakotitalon rakentamiselle kiinteistölle Strandhagen 638-454-1-132. Uudenmaan ympäristökeskus myönsi luvan yhden omakotitalon rakentamiselle siten, että se sijoitetaan Tiiliruukintien varteen, ja hylkäsi

hakemuksen toisen omakotitalon rakentamisesta lähemmäs rantaa. Päätöksessä viitataan vuoden 1983 rantayleiskaavaluonnokseen, jonka valmistelu jäin aikanaan kesken. Sen mitoitusperusteiden mukaan kiinteistöt Strandhagen 638-454-1-132 ja Svanviken 638-454-1-133 olisivat saaneet 0,5 loma-asuntoa/kiinteistö.

Mitoitusperusteiden mukaan rakennusoikeutta voitiin korottaa, jos rakennuspaikka siirrettiin kauemmas rantaviivasta. Karttatarkastelun mukaan kiinteistölle Strandhagen 638-454-1-132 rakennettu omakotitalo sijaitsee noin 200 metrin päässä rannasta, Tiiliruukintien varrella, myönnetyn poikkeusluvan mukaisesti. Ilmakuvien perusteella rantavyöhyke on muuten rakentamaton ja alueella kasvaa metsää. Internetistä löydetyn tiedon mukaan kiinteistöllä harjoitetaan B&B-toimintaa.

Vuonna 2000 kiinteistö 638-454-1-132 lohkottiin kahteen osaan siten, että ns. peltopalsta ja metsäpalsta muodostivat itsenäiset kiinteistöt: 638-454-1-186 (metsäpalsta) ja 638-454-1-187, ns. peltopalsta rannassa, jolle vuonna 1999 oli myönnetty poikkeamislupa omakotitalon rakentamiseen.

Emätilan ranta-alueella on toisin sanoen kolme kiinteistöä, josta kaksi on rakennettua. Näin ollen emätilan rantarakentamisen mitoitusluku on tällä hetkellä 5,7 rakennuspaikka/rantakilometri. Mikäli haetulle rakennuspaikalle myönnettäisiin lupaa, nousisi rantarakentamisen mitoitusluku 8,6 rakennuspaikkaan/rantakilometri emätilan osalta. Haetun kiinteistön osalta rantamitoitusluku olisi 6 rakennuspaikkaa/rantakilometri. Tällainen mitoitus on korkeampi kuin mitä pääsääntöisesti poikkeamispäätöksin voidaan myöntää sekä mitä rantakaavoituksenkaan avulla voitaisiin sallia.

Hallinto-oikeuden ratkaisu emätilaperiaatteesta:

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 rakentamislaisissa 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:

Yksi naapuri on jättänyt huomautuksen ajoyhteydestä ja vaatinut sen siirtämistä toiseen paikkaan vastoin lohkomisessa perustettua tieoikeutta.

Perustelut

Kysymyksessä on omakotitalon, sivuasunnon ja talousrakennuksen rakentaminen rakennuspaikalle ranta-alueella, jossa on ennestään ympärivuotista asutusta. Alueella on vesi- ja viemäriverkosto.

Hakemuksen mukaan haetut rakennukset sijoittuvat noin 100–150 metrin päähän arvioidusta keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rakennuspaikka sijaitsee Pirlaxvikenin ja Tiiliruukintien varrella olevan jo rakennetun kiinteistön välissä. Kyse on näin ollen rakentamisesta kahdessa rivissä rannasta katsottuna.

Hakemuksesta ilmenee, että kyseessä on perintö, jossa kaksi tasavertaista aluetta on lohkottu. Toiselle kiinteistölle on myönnetty rakentamiselle lupa, kun taas nyt haettu rakennuspaikka on edelleen rakentamaton. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeamisen MRL 72 §:stä rakentamiseen ranta-alueelle. Erityisten syiden tulee liittyä maankäyttöön, hakijaan liittyvät erilaiset henkilökohtaiset syyt eivät ole laissa tarkoitettuja erityisiä syitä. Oikeuskäytännöstä käy ilmi että aikaisemmin myönnetty poikkeamisluvat alueella eivät myöskään muodosta oikeutta poikkeamiseen.

Mikäli haettu poikkeaminen myönnettäisiin, maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen mukaan vastaava rakennusoikeus tulisi myöntää myös muille vastaaville kiinteistöille alueella. Tämä lisäisi selvästi suunnittelematonta rantarakentamista alueella. 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 suunnittele mattoman asutuksen lisääntymiseen ja aiheuttavan maankäyttö- ja rakennuslain 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 rakennusluvan myöntämisen perusteena (MRL 72 § 1 mom.)

Liitteet

Lupapäätös 638-2025-5042

Sijantikartta ja asemapiirros

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta ei hyväksy MRL 171 §:n nojalla haettua poikkeamista liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2025-5042 mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.