



Poikkeamispäätös

- Valmistelussa huomioon otettavia asioita

Poikkeaminen suhteellistaa maankäyttö- ja rakennuslain ehdottomiksi muotoillut säännökset, kiellot ja määräykset. Näin ollen myös sillä, miten poikkeamismenettelyä käytännössä sovelletaan, on merkitystä lain tavoitteiden toteutumisen näkökulmasta.

Ohjeen tarkoitus ja sisältö

Poikkeamisvaltaa koskeva maankäyttö- ja rakennuslain (MRL:n) 171 § mahdollistaa erityisestä syystä poikkeamisen MRL:n mukaisista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja rajoituksista. Poikkeamista ei voida kuitenkaan myöntää maisematyölupaa koskevista säännöksistä eikä 137 §:ssä säädettyistä rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella. Poikkeamisen myöntää pääasiassa kunta.

Muutoksenhaun kautta oikeusasteisiin edenneet kuntien poikkeamispäätökset ovat pysyneet voimassa heikosti. Vuosina 2008–2010 kuntien tekemiin myönteisiin poikkeamispäätöksiin kohdistuneista valituksista hyväksyttiin 65 prosenttia. Päätösten kumoutumisperusteisiin liittyvien selvitysten perusteella on todettu, että yksittäisillä luparatkaisuilla ratkaistaan usein asioita, jotka tulisi ratkaista kaava laatimalla tai sitä muuttamalla.¹

Käsillä olevan oppaan tarkoituksena on selventää, millaisissa tapauksissa poikkeaminen on tarkoituksenmukaista. Opas on tehty Uudenmaan ELY-keskuksessa erityisesti lupapäätösten laatijoiden ja niistä päättävien avuksi, mutta oppaasta on apua myös luvan hakijalle.

Sisällys

Ohjeen tarkoitus ja sisältö	1
Toimivalta	1
Ratkaisun valmistelu	2
Tarvittavat lähtötiedot ja selvitykset	3
Kuuleminen ja lausunnot	3
Poikkeamisen erityiset syyt ja edellytykset	4
Päätös ja kunnan lausunto	4
Esimerkkejä erilaisista poikkeamisista	5-17
Päätöksestä ja lausunnosta tiedottaminen	18
Lähteet	19
Liitteet	20

Ohjeen alkuosassa käydään läpi toimivallan määräytyminen ja poikkeamismenettelyn kulku. Tämän jälkeen yleisimpiä poikkeamistapauksia käydään läpi esimerkkitapausten avulla. Ohjeen liitteenä on esitetty malliesimerkit hyvin laaditusta poikkeamispäätöksestä ja kunnan lausunnosta. Tämän ohjeen lisäksi ELY-keskus suosittelee tutustumaan Kuntaliiton oppaaseen, *Asemakaava-alueen ulkopuolinen rakentaminen* (2009).

Toimivalta

Maankäyttö- ja rakennuslain 171.1 §:n mukaan MRL:n mukaiset poikkeamisasiat ratkaisee pääasiassa kunnan viranomainen. MRL:n 171.2 §:n mukaan päätösvalta kuuluu kuitenkin aina ELY-keskukselle, kun on kyse:

- *uuden rakennuksen* rakentamisesta ranta-alueelle, jolla ei ole voimassa olevaa asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty kaavan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena;
- *vähäistä suuremmasta* poikkeamisesta asemakaavassa osoitetusta tontti- tai rakennuspaikkakohtaisesta kokonaisrakennusoikeudesta taikka vähäistä suuremman rakennusoikeuden osoittamisesta alueelle, jolle asemakaavassa ei ole osoitettu rakennusoikeutta;
- poikkeamisesta rakennuksen suojelua koskevasta yleis- tai asemakaavamääräyksestä; tai
- poikkeamisesta 53 §:n 3 momentissa tarkoitettua asemakaavan hyväksymisestä johtuvasta rakennuskiellosta.

Mikäli hanke edellyttää ELY-keskuksen toimivaltaan kuuluvan poikkeamisen lisäksi kunnan toimivaltaan kuuluvaa poikkeamista, ELY-keskus voi ratkaista asian koko laajuudessaan, jos ratkaisu on kunnan kannan mukainen.

Kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta annetun lain (ns. kokeilulain 1257/2010, 990/2013) mukaisesti Uudenmaan alueella Helsingin, Espoon ja Vantaan kaupunkien osalta kunnan poikkeamisvaltaa on laajennettu määräajaksi (31.12.2018 asti). Näillä alueilla päätösvalta kuuluu ELY-keskukselle ainoastaan silloin, kun poikkeaminen koskee alueellista poikkeamista tai uuden rakennuksen rakentamista ranta-alueelle, jolla ei ole voimassa olevaa asemakaavaa tai sellaista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty kaavan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

¹ Heinilä 2014:24, 42.

Ratkaisun valmistelu

Viereisessä kaaviossa on esitetty poikkeamismenettelyn kulku tiivistettynä. Kaaviossa esitetyjä vaiheita ja poikkeamisen edellytyksiä tarkastellaan lähemmin jäljempänä.

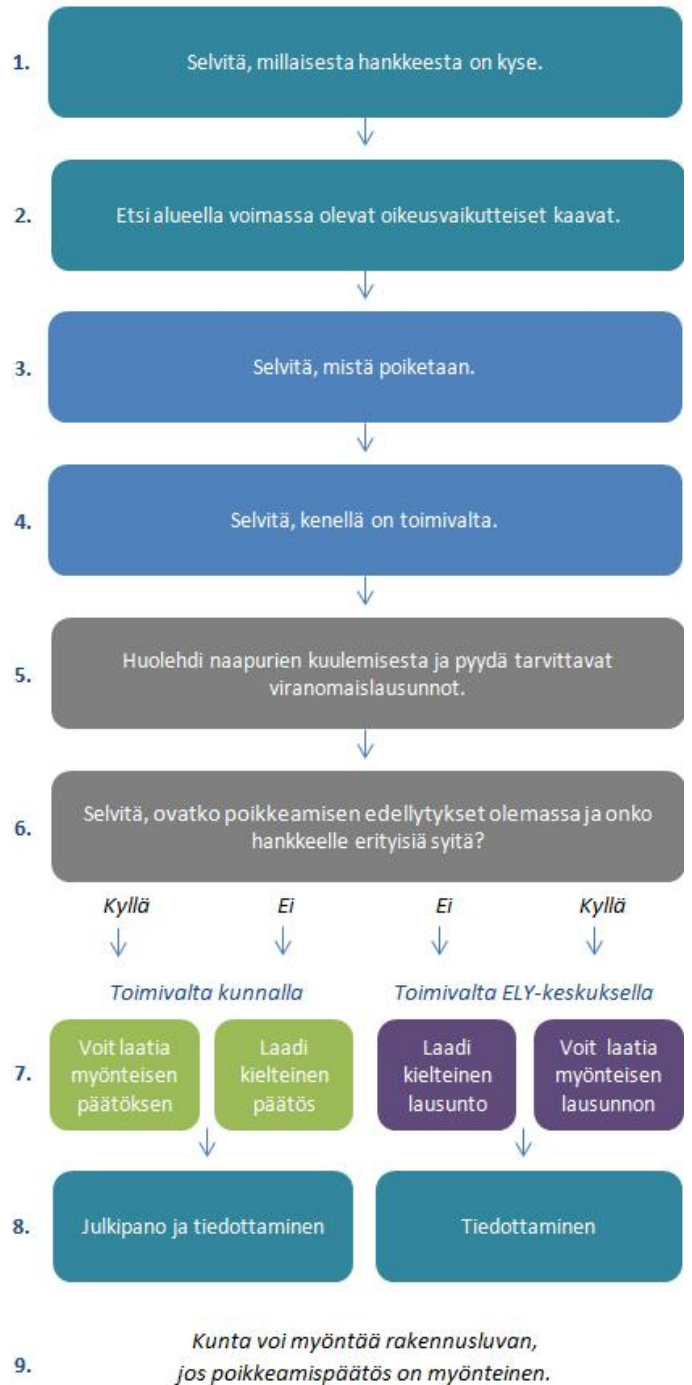
Kun hakemus on saapunut kuntaan,

- 1-2. aloita selvittämällä rakennushanketta, rakennuspaikkaa sekä alueen kaavoitusta koskevat lähtötiedot (ks. s. 3).
3. Selvitä seuraavaksi, mitä poikkeamisia hanke edellyttää. Poikkeamistarve riippuu etenkin siitä, millaiselle kaava-alueelle rakennushanke sijoittuu. Asemakaava-alueella on useimmiten tarve poiketa ainoastaan kaavamerkinnöistä ja -määräyksistä. Oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella sekä kokonaan kaavoittamattomilla alueilla hanke voi edellyttää muun poikkeamisen lisäksi kunnan rakennusjärjestyksestä poikkeamista. Erilaisia poikkeamistapauksia käsitellään ohjeen sivuilla 5-7.
4. Poikkeamispäätökset ratkaisee joko kunta tai ELY-keskus. Jos toimivalta on ELY-keskuksella, kunta laatii ELY-keskukselle lausunnon.
5. Vaikka toimivalta olisi ELY-keskuksella, kunta huolehtii kuulemismenettelystä ja selvittää, täytyvätkö poikkeamisen edellytykset, ja onko poikkeamiselle erityisiä syitä. Tarvittavat viranomaislausunnot tulee pyytää sekä päätöksenteon että lausunnon valmistelun tueksi (ks. s. 3).
6. Jotta päätös tai lausunto voi olla myönteinen, MRL:n 172 §:ssä mainittujen edellytysten on täyttyvä jokaisen poikkeamisen kohdalla. Kaikille poikkeamisille on lisäksi oltava MRL:n 171 §:n tarkoittamia erityisiä syitä (ks. s. 4).
7. Jos poikkeamisen edellytykset eivät ole olemassa eikä hankkeelle ole myöskään erityisiä syitä, laadi kielteinen päätös tai lausunto.

Mikäli MRL:n 172 §:ssä mainitut edellytykset täyttyvät, ja hankkeelle on MRL:n 171 §:n tarkoittamia erityisiä syitä, voit laatia joko myönteisen poikkeamispäätöksen tai hanketta puoltavan lausunnon ELY-keskukselle. Vaikka edellytykset olisivatkin olemassa, poikkeamista ei ole kuitenkaan pakko myöntää. Tältä osin säännös mahdollistaa tarkoituksenmukaisuusharkintaa. Päätökseen voidaan ottaa mukaan vain sellaisia lupaehtoja, jotka ovat välttämättömiä myönteisen päätöksen muodostumiselle. Ehtojen tulee olla hakijan kannalta kohtuullisia ja liittyä MRL:n 172 §:n edellytyksiin.

8. Sekä kielteinen että myönteinen päätös asetetaan julkisesti nähtäville ja lähetetään asianosaisille tiedoksi. Liitä päätökseen valitusosoitus. Julkipanoa ja tiedottamista käsitellään tarkemmin sivulla 18.

Poikkeamismenettelyn kulku vaiheittain



Jos ratkaisuvallta on ELY-keskuksella, lähetä kunnan lausunto ELY-keskukselle. Lähetä lausunto tiedoksi myös hakijalle sekä muistutusten ja lausuntojen antajille, joilla on mahdollisuus vastineen esittämiseen.

9. Rakennuslupa voidaan myöntää lainvoimaa vailla olevan poikkeamispäätöksen perusteella, mutta luvassa on tällöin määrättävä, ettei rakentamista saada aloittaa ennen kuin poikkeamispäätös on tullut lainvoimaiseksi.

Tarvittavat lähtötiedot ja selvitykset

Lähtötietojen avulla selvitetään muun muassa, onko hakija oikeutettu hakemaan ko. rakennushanketta, ja täyttyvätkö poikkeamisen edellytykset. Ratkaisun perusteeksi tarvittavat muun muassa seuraavat rakennushanketta ja rakennuspaikkaa koskevat tiedot:

- haettu toimenpide sekä kiinteistön nykyinen ja tuleva käyttötarkoitus (esim. loma-asunto, omakotitalo. Asuin- tai pää-rakennus ei ole riittävän yksiselitteinen ilmaisu.)
- haettu kerrosala tai sen lisäys (k-m²)
- haettu asuntojen ja kerrosten lukumäärä
- kiinteistötunnus (esim. RN:o 520-407-1-65, tai asemakaava-alueella 092-23-23016-1)
- selvitys omistus- /hallintaoikeudesta (lainhuutotodistus ym.)
- kiinteistön jo käyttämä rakennusoikeus ja olemassa olevat rakennusluvut (nro ja kopio asemapiirroksista, julkisivukuvista ja pohjapiirroksista)
- rakennuspaikalle jo haetut poikkeamispäätökset yms.
- rakennuspaikan pinta-ala ja olosuhteet (esim. maaperä)
- kiinteistön mahdollisuudet liittyä vesi- ja viemäriverkostoon
- kulkuyhteydet rakennuspaikalle tai liittyminen maantiehen
- rakentamiseen vaikuttavat seikat (mahdolliset rasitteet ym.)
- ajan tasalla oleva kiinteistörekisterikartta
- naapurikiinteistöjen ja -tonttien rekisteritunnukset
- naapurikiinteistöjen ja -tonttien omistajien yhteystiedot
- valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
- maakuntakaavamerkinnot ja -määräykset rakennuspaikalla
- yleiskaavamerkinnot ja -määräykset rakennuspaikalla
- asemakaavamerkinnot ja -määräykset rakennuspaikalla
- kunnan rakennusjärjestyksen määräykset
- kunnan kaavoituskatsaus
- asemapiirros, jossa mittakaava
- kiinteistön rekisteröintipäivämäärä
- emätilaselvitys karttoineen ja emätilan rekisteröintipäivä, jos mitoitus ei ole osoitettu kaavassa
- ranta-alueilla selvitys rakennuspaikoista muunnettua ranta-viivakilometriä kohden, jos mitoitus ei ole osoitettu kaavassa eikä ole kyse korvaavasta rakentamisesta
- hakijan vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin

Tarvittavat selvitykset vaihtelevat muun muassa sen perusteella, sijaitseeko rakennuspaikka sellaisella kaava-alueella, jossa rakentamisen mitoitus on osoitettu riittävällä tarkkuudella vai tällaisen kaava-alueen ulkopuolella. Rannan mitoitus ja maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun toteutumista on arvioitava tarkemmin emätilatarkastelun ja muunnetun rantaviivaperiaatteen kautta esimerkiksi sellaisilla ranta-alueilla, joilla ei ole ranta-asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty kaavan käyttämisestä rakennusluvun myöntämisen perusteena. Jos poikkeamishakemus tehdään suunnittelutarveratkaisun yhteydessä, emätilatarkastelu sisältyy suunnittelutarveratkaisun alkuselvityksiin.

Kuuleminen ja lausunnot

Ennen asian ratkaisemista on naapureille ja muille, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa, varattava tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Naapureita ovat rakennuspaikan viereisten ja vastapäisten kiinteistöjen omistajat sekä ne, joilla on yksikin yhteinen rajapiste hakemuksen kohteena olevan kiinteistön kanssa. Naapureille on esitettävä asiallinen asemapiirros, josta käy selkeästi ilmi hankkeen laatu ja laajuus (käyttötarkoitus, kerrosalu, kerrosala (k-m²), rakennusten etäisyys naapureihin, tieyhteydet jne.). Hankkeesta riippuen myös keskeiset vaikutukset, kuten melu- tai hajuhaitat, tulee ilmoittaa kuulemisen yhteydessä. Naapureille on varattava vähintään seitsemän päivää aikaa muistutuksen antamiseen. Naapureiden kuuleminen varmistetaan allekirjoituksella.

Kun laajempi kuuleminen on tarpeen, kuultavien naapureiden ja muiden asianosaisten määrä määräytyy esimerkiksi hankkeen vaikutusalueen perusteella. Hakemuksesta on tällöin kuuluttava lisäksi kunnan ilmoitustaululla ja ilmoitettava ainakin yhdessä hankkeen vaikutusalueella yleisesti leviävässä sanomalehdessä. Kun rakennuspaikka sijoittuu maantien varteen, ELY:n liikenne- ja infrastruktuurivastuualuetta on kuultava tienpitäjänä, kuten muita rakennuspaikan naapureita. Tienpitäjä määrittää mm. kulkuyhteyden kiinteistölle, antaa maantielikenteen melun lähtöarvotiedot ja informoi mahdollisista tien parantamishankkeista sekä maantien suoja-alueen rakentamiskiellosta. Naapureiden kuulemisen voi hoitaa joko hakija tai kunta hakijan kustannuksella. Varaa hakijalle mahdollisuus esittää vastine jokaisesta muistutuksesta ja lausunnosta.

Viranomaislausuntojen tarve riippuu rakennushankkeen luonteesta ja rakennuspaikasta. Kunnan sisältä voi olla tarpeen pyytää esimerkiksi ympäristövastaavan lausunto hankkeen ympäristövaikutuksiin liittyen. Jos ratkaisu vaikuttaa merkittävästi naapurikunnan maankäyttöön, on pyydettävä myös naapurikunnan lausunto. Tarvittaessa on pyydettävä ELY-keskuksen, muun valtion viranomaisen tai maakunnan liiton lausunto, jos rakennushanke koskee merkittävästi niiden toimialaa. Jos rakentaminen kohdistuu Museoviraston inventoinnin ”Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt” (RKY) alueelle, päätöksestä on aina pyydettävä lausunto ELY-keskukselta ja maakuntamuseolta. Mikäli poikkeaminen koskee rakennussuojelua koskevaa kaavamerkintää, lausunto on pyydettävä maakuntamuseolta ja/tai kaupunginmuseolta ja tarvittaessa Museovirastolta.

Lausuntojen tarpeellisuudesta ja muusta rakennushankkeeseen liittyvästä on suositeltavaa keskustella jo varhaisessa vaiheessa viranomaisten, kuten kunnan viranomaisten ja ELY-keskuksen kanssa. Näin vältetään yllättäviä viranomaisvali-

tuksilta muutoksenhakuvaiheessa.² Alla eritellyissä tapauksissa ELY-keskuksen lausunto on pakollinen.

MRL 173.3 §: ELY-keskuksen lausunto on pyydettävä aina, kun ratkaisu koskee:

- aluetta, jota koskevat erityiset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet;
- luonnonsuojelun kannalta merkittävää aluetta;
- rakennussuojelun kannalta merkittävää kohdetta tai aluetta; tai
- maakuntakaavassa virkistys- tai suojelualueeksi varattua aluetta.

Poikkeamisen erityiset syyt ja edellytykset

Poikkeamishakemuksen tueksi on aina esitettävä maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoittamia erityisiä syitä. Lähtökohtaisesti hakijan tulisi esittää erityiset syyt hakemuksessaan, mutta päätöksentekijän tulee oikeudellisesti perustella erityisten syiden puuttuminen tai olemassaolo. Erityiset syyt ovat luonteeltaan maankäytöllisiä, eivät esimerkiksi henkilökohtaisia. Erityisiä syitä voivat olla mm. kaavan vanhentuneisuus, alueen olosuhteiden muutokset tai poikkeamisen vähäinen vaikutus alueen muuhun maankäyttöön.³ Kunnan puoltava lausunto ilman lainmukaisia perusteluja ei ole MRL:n tarkoittama erityinen syy.

Poikkeamisen edellytyksistä säädetään MRL:n 172 §:ssä. Edellä mainittujen erityisten syiden lisäksi poikkeamisen edellytyksenä on, että hankkeeseen suostuminen ei saa:

- aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Poikkeamista ei saa myöntää myöskään, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Tämä on ehdoton luvan myöntämisen este. Merkittävä rakentaminen tarkoittaa ympäristöstään täysin poikkeavaa rakentamista, kuten kerrostalon rakentamista pientaloalueelle tai suuren varastorakennuksen rakentamista asuinalueelle. Merkittävillä ympäristö- tai muilla vaikutuksilla viitataan rakentamiseen, joka vaikutustensa vuoksi edellyttää kaavallista suunnittelua. Poikkeamispäätöksellä ei voida ratkaista esimerkiksi vähittäiskau-

pan suuryksikön sijoittamista. Vaikutuksiltaan merkittävänä rakentamisena ei pidetä tuulivoimalan rakentamista asema-kaavassa teollisuus- tai satama-alueeksi osoitetulle jo rakennetulle alueelle.

Päätös ja kunnan lausunto

Poikkeamispäätös on kunnan laatima päätös, johon voidaan hakea muutosta valittamalla. Valitukseen oikeutetut on lueteltu MRL:n 193 §:ssä. Hakijan lisäksi muutoksenhakuun ovat oikeutettuja muun muassa naapurit ja ELY-keskus sekä toimialasta riippuen myös muut kunnan ulkopuoliset viranomaiset ja rekisteröityneet yhdistykset. Muutoksenhakeina on joko oikaisuvaatimus tai valitus hallinto-oikeuteen. Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa ja valitus 30 päivän kuluessa päätöksen julkipäivästä. Valitusosoitus liitetään päätökseen.

Sekä kielteinen että myönteinen poikkeamispäätös on perusteltava hallintolain 45 §:n edellyttämällä tavalla. Perusteluissa on arvioitava hankkeen keskeiset vaikutukset ja ilmoitettava, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun. Perusteluissa on kyse etenkin hakijan oikeusturvan toteuttamisesta, mutta hyvin perusteltu päätös lisää myös ratkaisun ymmärrettävyyttä ja pysyvyyttä muutoksenhaussa.

Poikkeamispäätöksen edellytysten arviointi on oikeusharkintaa. Ratkaisu perustuu aina kokonaisuarkintaan, jossa hanketta puoltavia ja kieltäviä tekijöitä punnitaan keskenään. Kun siis laadit poikkeamispäätöstä, tuo päätöksen lähtökohtatiedoissa esiin kaikki harkinnan kannalta oleelliset seikat. Rakenna päätös siten, että se sisältää lähtökohtatiedot ja niistä johdetun, varsinaisen perusteluosan sekä sovelletut säännökset. Tuo perusteluosassa selkeästi ilmi, ovatko oikeudelliset edellytykset ja erityiset syyt poikkeuksen myöntämiselle olemassa. Päätösharkinta sisältää tarkoituksenmukaisuusharkintaa siltä osin, että vaikka edellytykset olisivatkin olemassa, poikkeamista ei ole pakko myöntää. Päätös on tällöinkin perusteltava lain edellyttämällä tavalla. Määritä myönteisessä päätöksessä myös aika, jonka kuluessa rakennuslupaa on haettava. Aika voi olla enintään kaksi vuotta. Alueellisen poikkeamisen osalta määräaika voi olla enintään viisi vuotta (MRL 174 §). Poikkeamispäätös voidaan myöntää myös siten, että sen perusteella haettava rakennushanke pysytetään paikallaan ainoastaan määräajan. Päätöksessä on tällöin määrättävä päivämäärä, johon saakka rakennus saa olla paikallaan.

Kunnan lausunnon rakenne on pääosin samanlainen kuin päätöksen. Kuten päätöksessä, myös lausunnossa on tuotava esiin lähtötiedot ja perustelut sille, miten kunta on päättänyt puoltamaan tai vastustamaan poikkeamista. Lausuntoa tukevien lähtötietojen selvittämiseksi tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

² Katso poikkeamismenettelystä tarkemmin maankäyttö- ja rakennuslain 173 ja 174 §:t sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 14 luku.

³ Kuusiniemi ym. 2013:921-922, Kuntaliitto 2009:18.

Esimerkkejä erilaisista poikkeamisista

Tässä osiossa yleisimpiä poikkeamistapauksia käydään läpi esimerkkitapausten kautta. Tapaukset perustuvat todellisiin ratkaisuihin, mutta niiden perusteluosia on osin muutettu. Esimerkit sisältävät sekä myönteisiä että kielteisiä poikkeamispäätöksiä. Osasta tapauksista on nostettu esille vain keskeinen syy päätöksen kielteisyydelle tai myönteisyydelle. Asemakaava-alueita ja rantarakentamista koskevia poikkeamisia käsitellään laaja-alaisesti, sillä ne muodostavat määrällisesti merkittävimmän osan poikkeamispäätöksistä. Ranta-alueiden uudisrakentamiseen liittyvät poikkeamiset ovat usein myös kiistanalaisimpia tapauksia. Rannan mitoitusta käydään läpi Uudenmaan ELY-keskuksen käytännön mukaisesti tarkemmin jäljempänä.

Poikkeaminen asemakaavasta

Poikkeamispäätöksellä ei tulisi tehdä sellaisia maankäyttöraatkaisuja, jotka asemakaavaa muuttamalla tehtyinä olisivat merkitykseltään vähäistä suurempia. Maankäyttö- ja rakennuslain 191.3 §:n mukaan vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta, supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita tai nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla, heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä tai muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla.⁴

Helsingin, Espoon ja Vantaan asemakaava-alueilla poikkeamiset myöntää kunta, ellei kyse ole alueellisesta poikkeamisesta. Yleisimmät, kaikkien kuntien toimivaltaan kuuluvat poikkeamiset asemakaava-alueilla liittyvät muun muassa rakennusten sijoitteluun tai kerrosten ja asuntojen lukumäärään. Kunta ratkaisee poikkeamisen myös silloin, kun on tarve myöntää rakennuslupa ennen MRL:n 81 §:ssä mainittua tonttijaon hyväksymistä.

Asemakaava-alueilla pääsääntönä on, että kunnan tulisi muuttaa asemakaavaa, jos kaavan osoittamasta rakennusoikeudesta halutaan poiketa. Vähäiset, muutaman neliömetrin poikkeamiset rakennusoikeudesta kunta voi myöntää rakennusluvan myöntämisen yhteydessä (MRL 175 §). Poikkeamishakemus tulee rakennusoikeuden osalta ELY-keskuksen ratkaistavaksi silloin, kun on kyse tontin tai rakennuspaikan vähäistä suuremmasta kokonaisrakennusoikeuden ylittämisestä, ellei ole kyse kokeilulain alaisista kunnista. Asuinrakentamisen osalta vakiintuneen hallintokäytännön mukaan vähäistä suuremmaksi ylittämiseksi on katsottu 5 – 10 prosentin poikkeaminen tontin kokonaisrakennusoikeudesta. Vähäisyyden arviointi on kuitenkin tehtävä aina tapauskohtaisesti.

⁴ Heinilä 2014:26.

Kokeilulain kuntien ulkopuolella ELY-keskuksen toimivaltaan kuuluvat myös tapaukset, joissa asemakaavassa rakentamattomaksi tarkoitettulle alueelle, kuten puistoksi tai muuksi virkistysalueeksi merkitylle alueelle osoitetaan rakennusoikeutta. Näiden lisäksi ELY-keskus ratkaisee poikkeamisen asemakaavoitetuilla alueilla silloin, kun on kysymys rakennuksen suoje-lua koskevasta kaavamääräyksestä poikkeamisesta tai MRL:n 53.3 §:ssä tarkoitettusta asemakaavan hyväksymisestä johtuvasta rakennuskiellosta poikkeamisesta.

Alueellinen poikkeaminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan kunta voi hakea asemakaava-alueella poikkeamisen myöntämistä alueellisena, esimerkiksi koko kaupunginosaa tai korttelia koskevana. Alueellista poikkeamista voidaan kuitenkin käyttää vain asuinrakennuksen tilojen muuttamiseen asuinkäyttöön tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön. Tällainen poikkeaminen tulee kysymykseen lähinnä suurten kaupunkien keskustoissa, joissa esimerkiksi ullakkotiloja on tarpeen muuttaa asuinkäyttöön. Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalla käytöllä taas tarkoitetaan pienimuotoista yritystoimintaa, kuten kampaamoita, joita varten olisi mahdollista muuttaa esimerkiksi maanpäällisen kellarin tiloja liikekäyttöön.

Alueellinen poikkeaminen tarkoittaa käytännössä aina rakennusoikeuden vähäistä suurempaa ylitystä, ja siten toimivalta poikkeamisasiassa on ELY-keskuksella.⁵ Tällaisen poikkeamisen tarkoituksenmukaisuudesta on hyvä aloittaa keskustelu ELY-keskuksen kanssa jo varhaisessa vaiheessa. Alueellisen poikkeamisen erityisenä edellytyksenä on, että poikkeamisella edistetään olemassa olevien rakennusten käyttöä, kehittämistä ja ylläpitoa. Tälle poikkeamiselle on säädetty muita poikkeamispäätöksiä pitempi voimassaoloaika, enintään 5 vuotta.

Poikkeaminen asemakaavasta

Selvitä:

- toimivalta
- kaikki poikkeamistarpeet (esim. rakennusalan rajan ylitys, asuntojen lukumäärä, kerrosluku, rakennusoikeuden määrä, etäisyys naapuritontista)
- ylittyykö kynnys kaavamuutoksen laatimiseksi

Ota huomioon:

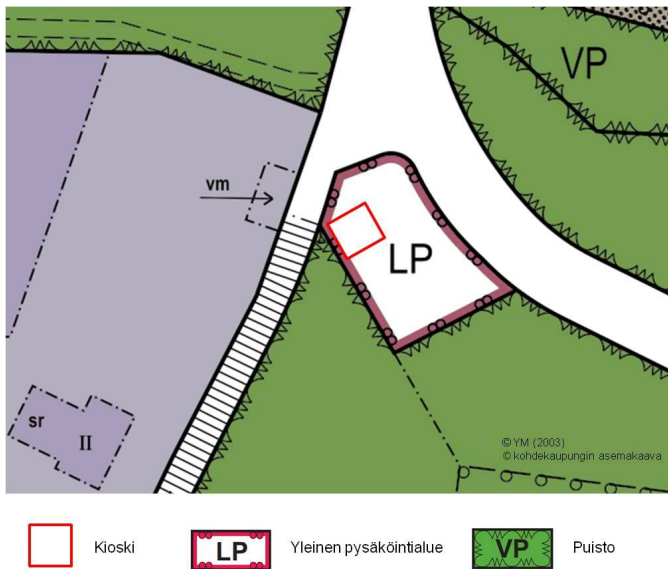
- liittymiskiellot, vesikäymäläkiellot, meluntorjunta
- lupaehdoissa rakennusoikeuden määrä, ikkunoiden sijoitus, materiaalit, autopaikat, jätehuolto yms.
- tarvittavien autopaikkojen määrä kasvaa rakennusoikeuden määrän kasvaessa.

⁵ HE 102/2008 vp., yleisperustelut kohta 7, yksityisk. perustelut 171 §.

Esimerkki 1. Rakennusoikeuden osoittaminen kaavassa rakentamattomaksi tarkoitetulle alueelle.

Hakija haki poikkeamista asemakaavasta (MRL 58 §:n 1 mom.). Hanke sijoittui kokeilulain mukaiseen kaupunkiin, joten toimivalta poikkeamisasiassa oli kaupungilla. Hakemuksen tarkoituksena oli pysyttää vuokra-alueella 36 k-m² suuruinen grilli- ja elintarvikeliikese edelleen 10 vuoden ajan. Hankkeen pysyttäminen paikallaan edellytti poikkeamista, sillä hanke sijoittui kaavassa rakentamattomaksi tarkoitetulle alueelle.

- **Kuva, esimerkki 1. Rakennusoikeuden osoittaminen kaavassa rakentamattomaksi tarkoitetulle alueelle.**



Myöntävän päätöksensä lähtötiedoissa kaupunki toi esiin, että alueella on voimassa asemakaava, jossa hanke sijoittuu yleiselle pysäköintialueelle LP. Alueelle ei ollut kaavassa osoitettu rakennusoikeutta eikä rakennusala. Kyseessä oli olemassa olevan kioskirakennuksen paikallaan pysyttäminen. Hanke sijoittui katujen risteysalueen läheisyyteen sekä puistoalueen ja palloilukentän viereen, joten paikka oli sovelias kyseiselle toiminnalle. Lisäksi kaupunki mainitsi, ettei sillä ollut tiedossa, että alueen maankäyttö tulisi muuttumaan lähitulevaisuudessa.

Perusteluissaan kaupunki totesi, että *hanke on määräaikaisena, kuitenkin enintään 27.7.2022 saakka, paikalle sopiva eikä asemakaavasta poikkeaminen näin ollen aiheuta haittaa kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, joten edellytykset luvan myöntämiselle täyttyvät. Lisäksi kaupunki mainitsi, että kun otetaan huomioon hankkeen laatu ja se, että tilanne alueella pysyy nykyisellään, on hankkeen pysyttämisestä paikallaan määräaikaisena erityisiä syitä.*

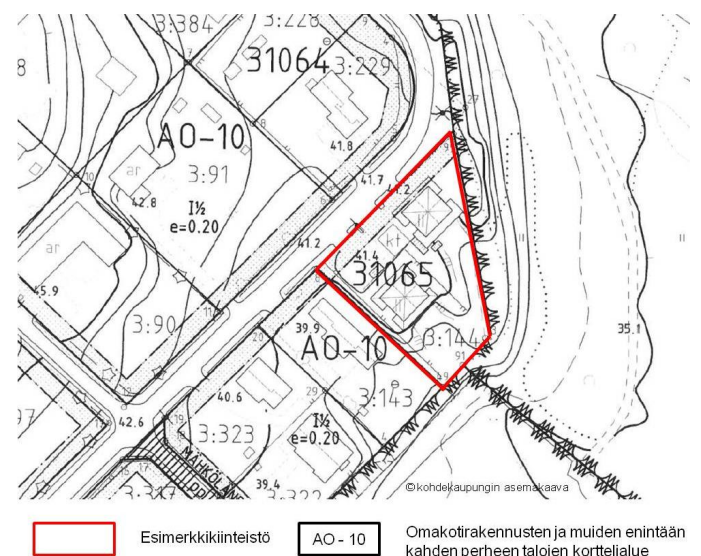
Esimerkki 2. Vähäistä suurempi rakennusoikeuden ylitys

Hakija haki poikkeamista asemakaavasta (MRL 58 §:n 1 mom.). Hankkeen tarkoituksena oli sauna- ja varastotilojen rakentaminen kahden erillispientalon kellarikerrokseen. Tilojen yhteenlaskettu kerrosalan lisäys oli 64 m². Asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus ylittyi noin 20 prosentilla. Rakennusluvan hakeminen edellytti poikkeamista, sillä asemakaavassa ei ollut osoitettu pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta kellarikerrokseen. Koska hankkeessa oli kyse vähäistä suuremmasta poikkeamisesta asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta, toimivalta kuului ELY-keskukselle.

Päätöksensä lähtötiedoissa ELY-keskus totesi, että hakemuksen kohteena ollut tontti oli asemakaavassa osoitettu omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi (AO-10). Kunnan lausunnon mukaan tontille oli rakennettu kaksi 1½ kerroksista erillispientaloa, joiden kerrosala oli yhteensä 320 m². Rakennusten kellarikerrokset olivat hakemushetkellä avointa kellaritilaa. Asemakaavan mukaan rakennuspaikalla oli rakennusoikeutta 320 k-m², joka oli käytetty kokonaan. Tällä rakennuspaikalla kyseessä ollut rakennusoikeuden ylitys (64 k-m²) edellytti laajempaa asemakaavatasoista kokonaistarkastelua alueella. Kunta ei puoltanut hanketta.

Kielteisen päätöksensä perusteluissa ELY-keskus mainitsi, että *kun otetaan huomioon vahvistetussa asemakaavassa rakennuspaikalle osoitettu rakennusoikeus, haetun rakennusoikeuden ylityksen määrä suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan, maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimus sekä kunnan kielteinen kanta, ELY keskus katsoo, että rakentaminen rakennuspaikalle aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakemuksen tueksi ei ollut myöskään erityisiä syitä.*

- **Kuva, esimerkki 2. Vähäistä suurempi rakennusoikeuden ylitys.**



Poikkeaminen rakennuksen suojelua koskevasta kaavamerkinnästä

Rakennusten suojelu toteutetaan yleis- ja asemakaava-alueella pääsääntöisesti kaavan alue- ja kohdemerkinnöin. ELY-keskus ratkaisee poikkeamiset rakennuksen suojelua koskevasta kaavamääräyksestä, ellei poikkeaminen kohdistu Helsingin, Espoon tai Vantaan kaava-alueille.

Rakennuksen suojelua koskevasta määräyksestä poikkeaminen on aina tapauskohtaista. Suojelumääräys on annettu turvaamaan rakennuksen kulttuuri-, rakennus- ja arkkitehtuurihistorialliset arvot. Poikkeamisella ei saa vaarantaa näitä arvoja. Poikkeaminen voi tulla kyseeseen esimerkiksi silloin, kun rakennus on varioitunut pahoin ja on siten menettänyt osan suojeluarvoistaan. Toisinaan poikkeamisessa voi olla kyse esimerkiksi rakennuksen laajentamisesta, käyttötarkoituksen muutoksesta tai ullakkorakentamisesta. Poikkeamisen edellytyksiä on peilattava suhteessa rakennuksen tai alueen suojelumääräykseen. Kyse on samanlaisesta tapauskohtaisesta tutkimisesta ja vaikutusten arvioinnista kuin kaavoituksessa.

Kulttuuriympäristön kaavoituksessa ja rakentamisessa tai muita ympäristöä koskevia muutoksia toteutettaessa tarvitaan usein Museoviraston tai maakuntamuseon asiantuntemusta. Asiantuntijalausunnat ovat keskeisiä lähtötietoja. Ne selventävät, missä määrin suojelumääräyksestä voidaan poiketa ilman, että rakennuksen ominaispiirteet ja suojeluarvot vaarantuvat, tai milloin poikkeaminen ei ole lainkaan mahdollista. Jos on kysymys rakennuksen purkamisesta, on lisäksi tarpeen teettää erillinen kuntoarvio ja kustannusarvio rakennuksen korjauskuluista. Kaavamääräyksellä on voitu velvoittaa rakennusvalvontaviranomainen varaamaan Museovirastolle tai maakuntamuseolle tilaisuus antaa lausunto rakennuksen korjaus- ja muutostöitä koskevasta lupahakemuksesta ennen asian ratkaisemista.

Poikkeaminen rakennuksen suojelua koskevasta kaavamerkinnästä

Selvitä:

- kaavamääräyksen sisältö
- suojeluarvot, suojelumerkinnän laajuus (rakennus tai sen osa, piha, kortteli, katualue jne.)
- alueen muut suojellut rakennukset
- rakennuksen suunnittelija

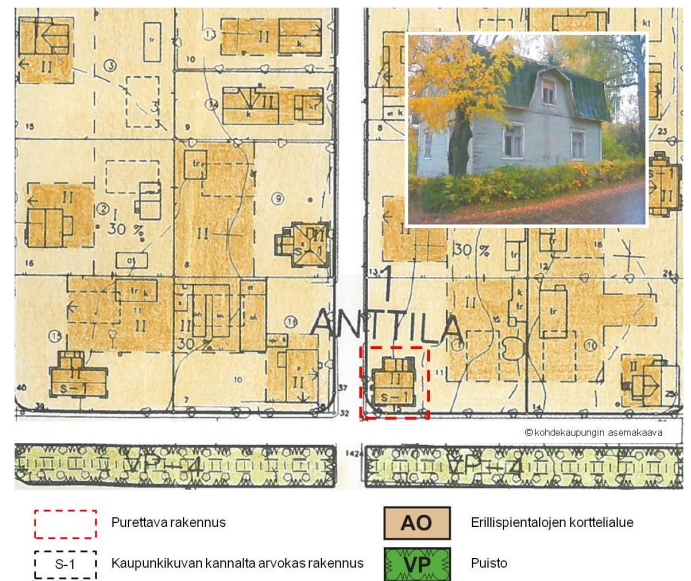
Ota huomioon:

- Museoviraston, maakuntamuseon ja kaupunginmuseon lausunto ja niissä asetetut lupaehdot kohdittuissa määrin
- kuntoarvio ja kustannusarvio korjauskuluista

Esimerkki 3. Poikkeaminen rakennuksen suojelua koskevasta kaavamääräyksestä.

Hakija haki poikkeamista rakennuksen suojelua koskevasta kaavamääräyksestä (MRL 58 §). Hankkeen tarkoituksena oli vuonna 1920 rakennetun, asemakaavatontilla olevan 2-kerroksisen 176 k-m² suuruisen omakotitalon purkaminen. Toimivalta poikkeamisasiassa oli ELY-keskuksella. Rakennuspaikka sijaitsi vahvistetussa asemakaavassa erillispientalojen korttelialueella (AO), ja nyt hakemuksen kohteena ollut rakennus oli kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus (s-1), jota ei saanut purkaa ilman pakottavaa syytä.

▪ Kuva, esimerkki 3. Poikkeaminen rakennuksen suojelua koskevasta kaavamääräyksestä.



ELY-keskuksen suorittaman maastokäynnin mukaan rakennus oli auto. Konsultin tekemän kuntoarvioinnin mukaan rakennuksen korjaaminen ei ollut enää tarkoituksenmukaista. Maakuntamuseon lausunnon mukaan pitkään asumattomana olleen rakennuksen kunnostaminen olisi vaatinut mittavia korjauksia. Vaadittavat korjaustoimet olisivat olleet niin laajat, ettei rakennuksen korjaamista voitu edellyttää. Myös kaupunginmuseo katsoi, ettei ole realistista vaatia rakennuksen peruskorjaamista tämän päivän vaatimuksia vastaavaksi asuinrakennukseksi. Kaupunki puolsi purkamista.

Myöntävän päätöksensä perusteluissa ELY-keskus totesi, että *vanhan omakotitalon huono kunto huomioon ottaen hakemuksen tueksi oli erityisiä syitä. Lisäksi kun otettiin huomioon konsultin tekemä kuntoarvio, maakuntamuseon lausunto, kaupunginmuseon lausunto sekä kaupungin myönteinen kanta, ELY-keskus katsoi, että vanhan omakotitalon säilyttäminen ei ole perusteltua. Näin ollen omakotitalon purkaminen ei aiheuttanut haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä se myöskään vaikeuttanut rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.*

Poikkeaminen asemakaavan hyväksymisestä johtuvasta rakennuskiellosta

Kunta voi asettaa rakennuskiellon asemakaavan laatimista tai muuttamista varten. Kiellon tarkoituksena on turvata suunnittelurauha kunnalle. Asemakaavan laatimiseksi asetettu rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta. Aluetta koskee automaattisesti myös MRL:n 128 §:n mukainen maisemaa muuttavia toimenpiteitä koskeva toimenpiderajoitus. Rakennuskiellosta ja toimenpiderajoituksesta poikkeamiset (MRL 53.1 §) ratkaisee kunta.

Asemakaavan laatimiseksi asetettu rakennuskielto ja toimenpiderajoitus ovat voimassa, kunnes kaavan hyväksymispäätös on saanut lainvoiman. Toisin sanoen, jos kaavasta on valitettu, rakentaminen kaava-alueella edellyttää tällöinkin poikkeamista. Asemakaavan hyväksymisestä johtuvasta rakennuskiellosta (MRL:n 53.3:n §:stä) poikkeamisen ratkaisee ELY-keskus, ellei ole kyse kokeilulain alaisista kunnista. Vaikka kunnallisen päätöksen sisältö on tiedossa, muutoksenhaun johdosta kaavan sisältö voi olla edelleen kiistanalainen.

Asemakaavan hyväksymisestä johtuvasta rakennuskiellosta poikettaessa kunta laatii ELY-keskukselle lausunnon. Lausuntoa valmistellessa on aluksi selvitettävä, kohdistuuko kaavasta tehty valitus hakemuksen kohteena olevaan rakennuspaikkaan ja vaikuttaako valitus alueen käyttämiseen kaavassa varattuun tarkoitukseen. Rakennuspaikkakohtaisen valituksen lisäksi rakennushanketta voivat koskea kaavasta tehdyt muut valitukset, kuten rakennusoikeuden määrään liittyvät valitukset.

Mikäli valitukset eivät kohdistu hakemuksen kohteena olevaan rakennuspaikkaan tai hankkeeseen, voit edetä poikkeamispäätöksen valmistelussa. Tällöin on ensin arvioitava, onko hanke nykyisen kaavan mukainen, jos valituksenalainen asemakaava kumotaan. Mikäli alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa, hanketta arvioidaan suhteessa voimassa olevaan oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan tai alueen maankäyttötavoitteisiin. Tämän jälkeen on arvioitava, miten rakennushanke suhteutuu valituksen alaisena olevaan asemakaavaan.

Asemakaavan hyväksymisestä johtuvasta rakennuskiellosta poikkeaminen

Selvitä:

- onko kaavasta valitettu ja koskevatko valitukset kyseistä rakennuspaikkaa ja sen maankäyttöä
- onko hanke olemassa olevan kaavan mukainen (käyttötarkoitus, kerrosluku, asuntojen määrä, rakennuspaikan sijainti, rakentamisen määrä jne.)
- onko hanke tulevan kaavan mukainen ja vaikeuttaako se tulevan kaavan toteuttamista

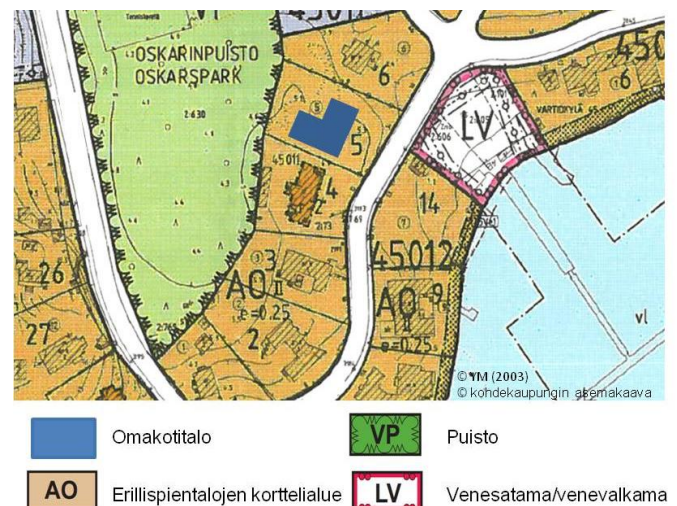
Esimerkki 4. Poikkeaminen asemakaavan hyväksymisestä johtuvasta rakennuskiellosta

Hakija haki poikkeamista asemakaavan hyväksymisestä johtuvasta rakennuskiellosta (MRL 53 §:n 3 mom.) sekä vähäistä suurempaa poikkeamista asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta (MRL 58 § 1 mom.). Tarkoituksena oli rakentaa 1-asuntoinen, 2-kerroksinen 365 k-m² suuruinen omakotitalo ja 17 k-m² kokoinen varasto. Molemmat poikkeamiset ratkaisi ELY-keskus. Hanke oli voimassa olleen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen mukaista, lukuun ottamatta vanhan kaavan rakennusoikeuden ylitystä 198 k-m²:llä. Kaavasta tehty valitus ei kohdistunut hakemuksen kohteena olevaan rakennuspaikkaan. Kaupunki puolsi hanketta.

Voimassa ollut asemakaava salli tontille yhden, enintään 2-asuntoisen, 2-kerroksisen asuinrakennuksen. Rakentamiseen sai käyttää ainoastaan 1/8 tontin pinta-alasta (183,4 k-m²). Asemakaavamuutoksen mukaan tontti oli erillispientalojen korttelialuetta (AO). Tonttitehokkuus oli e=0.25. Asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta sai rakentaa yhteen kerrokseen enintään 70 %:ia. Enimmäiskerrosluku oli II. Lisäksi kaava salli rakentaa aputiloja enintään 20 prosenttia sallitusta asuinkerrosalasta. Tontin pinta-alan ollessa 1467 m², sille sai rakentaa asemakaavamuutoksen mukaan yhteensä 366,8 k-m² asuinrakennuksia ja aputiloja 73,4 k-m²:ä.

Myönteisen päätöksensä perusteluissa ELY-keskus totesi, että *hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen kaavassa osoitettua rakennusoikeutta lukuun ottamatta. Rakennusoikeus oli uuden asemakaavan mukainen. Kaavasta tehty valitus ei kohdistunut hakemuksen kohteena olevaan rakennuspaikkaan eikä vaikuttanut alueen käyttämiseen kaavassa varattuun tarkoitukseen. Näin ollen voitiin katsoa, että hakemuksen tueksi oli myös erityisiä syitä ja ettei rakentaminen aiheuttanut haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.*

- **Kuva, esimerkki 4. Poikkeaminen asemakaavan hyväksymisestä johtuvasta rakennuskiellosta.**



Poikkeaminen oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta

Maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n mukaan lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. Kyseinen ehdollinen rakentamisrajoitus koskee ainoastaan rakentamista eikä vaarannu silloin, kun rakentaminen on yleiskaavan mukaista. Yleiskaavasta poikkeamisen ratkaisee pääsääntöisesti kunta. Toimivallan jakautumista kunnan ja ELY-keskuksen kesken on käsitelty tarkemmin alla.

Kun poikkeaminen kohdistuu ranta-alueelle, jonka rakennusoikeuksia ei ole yleiskaavassa tutkittu, toimivalta on yleiskaavasta poikkeamisen sekä rannan suunnittelutarpeesta poikkeamisen osalta ELY-keskuksella.

Jos ranta-alueilla on kysymys sellaisesta oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta poikkeamisesta, jossa on erityisesti määrätty kaavan käyttämisestä rakennuslupan myöntämisen perusteena, kunta voi myöntää poikkeamisen loma-asuntoalueilla (RA) ja erillispientalojen alueilla (AO). Tällaisilla kaava-alueilla rakentamisen mitoitus on osoitettu kaavassa. Poikkeamisen ratkaisee kuitenkin ELY-keskus, jos rakentaminen kohdistuu kaavassa rakentamattomaksi tarkoitetuille alueille (M, V yms.).

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n tarkoittamiin sellaisiin oikeusvaikutteisiin yleiskaavoihin, joissa on edellä mainittu erityinen määräys, rinnastetaan myös rakennuslain (RakL:n) voimassa ollessa laadituista kaavoista ne, joissa on erityinen määräys rakennuslupamenettelyyn oikeuttamisesta (vuonna 1997 tai sen jälkeen vahvistetut kaavat) tai joissa on laadittu maanomistajakohmainen selvitys rakentamisen määrästä ja rakentamattomien alueiden säilyttäminen on turvattu (ennen vuotta 1997 vahvistetut kaavat). Poikkeamisen osalta toimivalta vastaa siten edellä mainittua.

Tällaisten RakL:n mukaisten yleiskaavojen kohdalla kunta voi myöntää rakennuslupan suoraan kaava-alueiden RA-alueille vain, jos on kyse tavanomaisen omarantaisen lomarakennuksen rakentamisesta. Tämä johtuu silloisen rakennuslainsäädännön sisällöstä. Rakennuslain mukaan laadittujen kaavojen käyttötarkoitusta ei voi muuttaa nykyisen lainsäädännön nojalla ilman poikkeamispäätöstä.

Huomioithan, että ranta-alueiden lisäksi ELY-keskus ratkaisee yleiskaavasta poikkeamisen myös silloin, kun on kyse rakennuksen suojelua koskevasta kaavamerkinnästä poikkeamisesta. Yleiskaavan laatimista varten asetetusta rakennuskiellosta (MRL 38 §) poikkeamisen myöntää kuitenkin aina kunta.

Poikkeamispäätöksellä ei tulisi poiketa yleiskaavan keskeisistä periaatteista. Tyypillisimmin kaavan toteutuminen vaikeutuu, kun rakentaminen kohdistuu suojelu- tai virkistystarpeisiin tai liikenteen ja teknisen huollon tarkoituksiin varatuille alueille.⁶ Rakennushanke vaikeuttaa yleiskaavan toteutumista myös silloin, kun rakentaminen ei ole kaavamerkinnässä tarkoitettua rakentamista. Alla esitetyissä tapauksissa yleiskaavasta poikkeaminen ei ole ollut mahdollista.

- Omakotitalon rakentaminen aiheutti haittaa yleiskaavan toteutumiselle. Kaavamääräyksen mukaan maa- ja metsätaloustalouteen varatulle (MM) alueelle sallittiin ainoastaan maa- ja metsätalouden harjoittaminen ja tätä palveleva tuotantorakennusten ja taloustilojen rakentaminen.
- Omakotitalon rakentaminen aiheutti haittaa yleiskaavan toteutumiselle, sillä ei voitu osoittaa, että omakotitalon rakentaminen liittyi kaavassa tarkoitettulla tavalla maatilatalouteen. Kaavamääräyksen mukaan maaseutumaiselle asuntoalueelle (A-1) sallittiin ainoastaan maatilataloutta ja siihen soveltuvia sivuelinkeinoja palveleva rakentaminen tarpeellisine asuin- ja talusrakennuksineen.
- Omakotitalon rakentaminen aiheutti haittaa yleiskaavan toteutumiselle. Hakemuksen kohteena olleelle kiinteistölle oli myönnetty vuonna 1964 rakennuslupa 1-kerroksiselle, pinta-alaltaan 24 k-m² suuruiselle kesäasunnolle. Kaavamääräyksen mukaan ennen kaavan vahvistamista (vuonna 1999) rakennuslupan saanutta rakennusta sai laajentaa tai sen sai korvata uudella, käyttötarkoituksestaan vastaavalla rakennuksella.

Yleiskaavasta poikkeaminen

Selvitä:

- kaavamerkintä ja kaavamääräyksen sisältö
- kaavan keskeiset maankäyttöperiaatteet rakennuspaikalla

Ota huomioon:

- poikkeamispäätöksellä ei tulisi poiketa yleiskaavan keskeisistä periaatteista
- poikkeamispäätöksellä ei voida siirtää yleiskaavassa osoitettua rakennusoikeutta toiselle kiinteistölle

⁶ Kuusiniemi ym. 2013:485. Ks. myös ehdolliseen rakentamisrajoitukseen liittyvistä haitankorvauksesta ja lunastuksesta MRL:n 43.1 §.

Poikkeaminen rannan suunnittelutarpeesta

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Rannan suunnittelutarve koskee myös ranta-aluetta, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi. Lähtökohteisesti MRL:n 72 §:n 1 momentin mukaisena vesistönä voidaan pitää vesilain 3 §:n mukaisia vesistöjä. Näin ollen rannan suunnittelutarve koskee myös teko lampia ja puroja, mikäli niille kohdistuu vesistöille tyypillisiä rantaa hyödyntäviä maankäyttötarpeita, kuten loma-asuntojen rakentamista. Mikäli vesistön käsitteen tulkinnasta on epäselvyyttä, ole yhteydessä Uudenmaan ELY-keskukseen.

MRL:n 72 §:n 3 ja 6 momentissa on mainittu tietyt toimitukset, joita rannan suunnittelutarve ei koske. Tällaisia ovat esimerkiksi maa- ja metsätalouden tai kalatalouden harjoittamista varten tarpeellinen rakentaminen.

Rantarakentamista koskevien poikkeamisten osalta ELY-keskus suosittelee tutustumaan Ympäristöministeriön oppaaseen *Rantojen maankäytön suunnittelu* (2005).

Rannan suunnittelutarpeesta poikkeamisen ratkaisee pääsääntöisesti ELY-keskus. Mikäli rakentamisessa on kyse olemassa olevan asuinrakennuksen korvaamisesta, kuten loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta pysyväksi asunnoksi, tai rakennuksen laajentamisesta, toimivalta poikkeamisasiassa on kunnalla. Korvattavalla asuinrakennuksella on kuitenkin oltava edelleen käyttöarvoa, eikä se siten voi olla osittain tai kokonaan tuhoutunut. Jos laadit kunnan toimivallassa olevaa poikkeamispäätöstä rannan suunnittelutarpeesta, tuo korvattavuus esiin päätöksessä. Voit selvittää rakennuksen käyttötarkoituksen esimerkiksi rakennusluvasta ja tarvittaessa varmistaa rakennuksen nykyisen kunnan ja käyttötarkoituksen maastokäynnillä. Kirjaa maastokäynnin tiedot päätökseen tai lausuntoon.

Ranta-alueilla voi rannan suunnittelutarpeesta poikkeamisen lisäksi olla tarve poiketa yleiskaavasta tai kunnan rakennusjärjestyksestä. Yleiskaavassa on voitu antaa määräyksiä alueen maankäytöstä ja rakennusjärjestyksessä muun muassa rakentamisen määrästä ja etäisyydestä ranta-alueilla.

Huomioithan, että myös MRL:n 126 §:n mukainen toimenpide lupa edellyttää kaavoittamattomalle rannalle sijoituessaan ELY-keskuksen toimivaltaan kuuluvaa poikkeamista rannan suunnittelutarpeesta (MRL 72 §). Esimerkiksi asuntovaunualue-

een tai suurehkon laiturin rakentaminen edellyttää myönteisen poikkeamispäätöksen ennen toimenpideluvan myöntämistä.

Jos poikkeamishakemus koskee pääasiassa loma-asutuksen järjestämistä ranta-alueelle, peilataan MRL:n 172 §:n poikkeamisen edellytyksiä MRL:n 73 §:n ranta-alueiden loma-asutusta koskeviin yleis- ja asemakaavan erityisiin sisältövaatimuksiin. Niiden mukaan on katsottava, että:

- suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön;
- luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesien- suojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon; sekä
- ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Rakentamisen mitoitus ranta-alueilla

Ranta-alueiden mitoitus ja siihen liittyvän rantaviivan pituuden määrittäminen ovat tärkeitä kysymyksiä ranta-alueita koskevia poikkeamispäätöksiä laadittaessa, sillä rantojen käyttöön kohdistuu rakentamisen ohella myös muita intressejä, kuten virkistys- ja suojelutarpeita. Ranta-alueiden mitoituksen lähtökohdana on maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja vapaiden ranta-alueiden riittävyys. Yleensä mitoitus esitetään rakennuspaikkojen lukumääränä muunnettua rantaviivakilometriä kohden.⁷ Rakennuspaikkojen selvittäminen tehdään vakiintuneen hallintokäytännön mukaan emätilatarkastelun ja muunnetun rantaviivaperiaatteen avulla.

Mitoitusta ei tarvitse laskea, kun on kyse asuinrakennuksen korvaamisesta uudella asuinrakennuksella tai olemassa olevan asuinrakennuksen laajentamisesta. Hanke ei näissä tapauksissa varaa lisää vapaata ranta-aluetta.

Jos rannalla on sellainen oikeusvaikutteinen yleiskaava, jossa on erityisesti määrätty kaavan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena, asuinrakennusten lukumäärä on osoitettu kaava-aineistossa. Ohjeessa esitetty mitoitus tulee laskea vain silloin, kun rakentaminen kohdistuu kaavassa rakentamattomaksi osoitetulle alueelle. Hanke varaa lisää vapaata ranta-aluetta esimerkiksi silloin, kun rakentaminen kohdistuu kaavan virkistysalueelle (V). Tällöin hanke edellyttää poikkeuksellisesti ELY-keskuksen toimivallassa olevaa yleiskaavasta poikkeamista (MRL 43 §).

Rakentamista suoraan ohjaavien yleiskaava-alueiden ulkopuolella uusien omakotitalojen ja loma-asuntojen lisäksi sivuasunnot eli sivuomakotitalot ja sivuloma-asunnot rinnastetaan uudisrakennuksiksi. Niiden rakennusmahdollisuudet on selvitettävä emätilatarkastelun ja muunnetun rantaviivaperiaatteen

⁷ Kuusiniemi ym. 2013:572.

mukaisesti. Näin ollen vaikka kunnan rakennusjärjestys sallisi sivuasunnon rakentamisen tietyn kokoiselle kiinteistölle, rakentaminen on tutkittava poikkeamisena MRL:n 72 §:n mukaisesta rannan suunnittelutarpeesta. Vierasmaja ja huvimaja rinnastetaan kuitenkin talousrakennuksiksi, koska niistä puuttuu tyypilliset asunnon tunnusmerkit, kuten keittiö, keittonurkkaus, tulisija yms.

Emätilatarkastelu:

Emätilana käytetään yleensä kiinteistöä, joka on ollut voimassa rakennuslain (379/1958) tullessa voimaan 1.7.1959. Tämän jälkeen emätilan alueella tapahtunut rakentaminen ja kiinteistönmuodostus lasketaan emätilan käyttämäksi rakennusoikeudeksi. Myös ennen tätä ajankohtaa muodostetut kiinteistöt voidaan ottaa huomioon, mikäli niillä on merkitystä asiassa. Emätilatarkastelun avulla voidaan ottaa huomioon muiden maanomistajien mahdolliset tarpeet vastaavaan rakentamiseen ja muuhun maankäyttöön. Tällä pyritään estämään tilanteet, joissa rakentamismahdollisuutensa vielä käyttämättä jättänyt maanomistaja estäisi rakentamasta omia alueitaan. Emätilatarkastelu tuo esiin myös tilanteet, joissa hakemuksen kohteena oleva kiinteistö on rakentamaton, itsenäinen emätila.

Muunnettu rantaviiva:

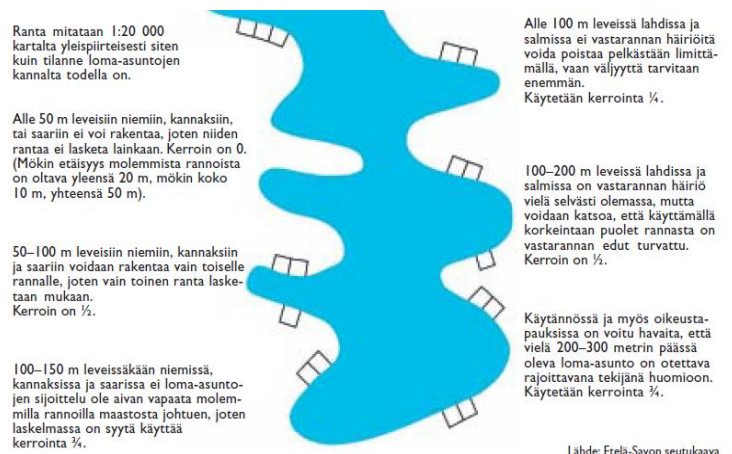
Muunnettu rantaviivan käsite on luotu sellaisen rantaviivan pituuden laskemiseksi, joka kuvaa paremmin rakentamismahdollisuuksia alueen olosuhteissa. Uudenmaan ELY-keskus käyttää päätösharkintansa tukena nk. Etelä-Savon maakuntaliiton mallia muunnettuun rantaviivan laskemiseksi. Tässä rantaviivan laskemisessa vähentävänä tekijänä otetaan huomioon niemien, lahtien, salmien ja jokien kapeus ja saarten pienuus. Merkittävimmät rakentamiseen täysin soveltumattomat rannat, kuten jyrkänneet, tulva-alueet ja laajat kosteikot, vähennetään rantaviivan pituudesta sellaisenaan. Mallin perusteella laskennassa voidaan käyttää emätilan todellista rantaviivan pituutta ainoastaan silloin, kun vastaranta on yli 300 metrin etäisyydellä. Tällöinkin rannan ominaispiirteet voivat vähentää rantaviivan pituutta.⁸ Lisäksi on huomioitava, että osoitettaessa rakennusoikeutta kapean vesistön, kuten joen varrelle, rakennuksia ei tulisi sijoittaa kohtisuoraan vastakkaisille rannoille.

Kun emätilatarkastelun avulla on saatu selville hakemuksen kohteena olevan tilan emätilan jo käyttämät rakennuspaikat ja tiedossa on muunnettuun rantaviivan pituus, voidaan laskea rakennuspaikkojen määrä muunnettua rantaviivakilometriä kohden (rp/km). Samasta asiasta käytetään myös lyhennettä lay/km eli loma-asuntoyksikköä tai las/km eli loma-asuntoa rantakilometrillä. Tyypillisesti rakennuspaikalla tarkoitetaan yhtä asuinrakennusta sitä palvelevine talousrakennuksineen.⁹

⁸ Ks. lisää YM 2005:99 ja KHO 2013:110.

⁹ Lounais-Suomen ympäristökeskus (nyk. VARELY) 2006:15.

■ Etelä-Savon maakuntaliiton malli muunnettuun rantaviivan laskemiseksi.



■ Rakennuspaikkojen laskeminen muunnettua rantaviivakilometriä kohden (x).

$$x = \frac{\text{Emätilan jo käyttämät rakennuspaikat + haettu hanke (yhteensä esim. 3 kpl)}}{\text{muunnettu rantaviiva metreinä (esim. 620 m)}}$$

$$x = \frac{3 \text{ kpl} \times 1000 \text{ m}}{620 \text{ m}}$$

$$x = 4,8 \text{ kpl} / \text{muunnettu rantaviivakilometri}$$

Uudenmaan kuntien alueella poikkeamis päätökset on pääosin laadittu kielteisinä, jos ominaispiirteitään tavanomaiselle rannalle on osoitettu yli viisi rakennuspaikkaa muunnettua rantaviivakilometriä kohden ja rakennuspaikkojen sijoittelun vuoksi vapaan rannan osuus jää pieneksi. Tämä harkinta on kuitenkin aina tapauskohtaista ja riippuu muun muassa rannan ominaispiirteistä ja rannan muiden emätilojen mahdollisuudesta rantarakentamiseen. Vakiintuneen hallintokäytännön mukaan tasa-kohtelun vaarantuminen ranta-alueilla on kirjattu päätöksen perusteluissa esimerkiksi seuraavasti: *Kun otetaan huomioon hakemuksen kohteena olevan tilan RN:o x:xx emätilan RN:o x:xx jo käyttämä rakennusoikeus ja maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimus lupamenettelyn yhteydessä, aiheuttaa hanke haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.*

Jäljempänä esitetyissä esimerkitapauksissa tuodaan esiin asuinrakennuksen korvaava rakentaminen, rakennuspaikkojen laskeminen muunnettua rantaviivakilometriä kohden sekä rakentaminen ns. toiseen riviin rannalta päin laskettuna.

Poikkeaminen rannan suunnittelutarpeesta

Selvitä:

- onko tarve poiketa rakennusjärjestyksestä tai yleiskaavasta
- mitoitus emätilatarkastelun avulla
- asuntojen lukumäärä muunnettua rantaviivakilometriä kohden

Ota huomioon:

- MRL:n 73 §:n erityiset sisältövaatimukset, kun hanke koskee pääasiassa loma-asutuksen järjestämistä ranta-alueella

Esimerkki 5. Poikkeaminen rannan suunnittelutarpeesta ja korvaava rakentaminen.

Hakemus koski poikkeamista rannan suunnittelutarpeesta (MRL 72 §). Tarkoituksena oli 1-asuntoisen, ½1 -kerroksisen, kerrosalaltaan 210 m² suuruisen omakotitalon sekä 50 k-m² suuruisen autotallin sekä 20 k-m²:n saunan rakentaminen. Kiinteistöllä olevat 100 k-m² suuruisen 1-asuntoinen kesäasunto ja 12 k-m²:n varasto esitettiin purettaviksi. Koska kyseessä oli olemassa olevan loma-asunnon korvaaminen uudella omakotitalolla, poikkeamispäätöksen teki kunta.

Myönteisen päätöksensä lähtökohtatiedoissa kunta toi esiin, että alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, jonka mukaan kiinteistö sijoittui erillispientalojen alueelle (AO). Asuntojen kerroslukumäärän tuli olla korkeintaan ½ I. Hakijan ilmoittaman asuinrakennuksen käyttötarkoitusta ei voitu varmistaa rakennusluvalla. Emätilan asemapiirustuksen mukaan rakennus oli vuodelta 1930 peräisin oleva kesäasunto. Kunnan tekemän maastokäynnin perusteella kiinteistöllä olleessa rakennuksessa oli sähköt, mutta ei juoksevaa vettä. Rakennus oli kesämökkikäytössä ja sillä oli käyttöarvoa. Näin ollen kyse oli korvaavasta rakentamisesta.

Rakennuspaikan ympärille oli muodostunut ympärivuotista asutusta. Rakennuspaikka sijaitsi hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Matkaa lähimpään kouluun ja palvelukeskukseen oli noin kaksi kilometriä. Rakennuspaikka oli mahdollista liittää alueen vesiosuuskunnan viemäri- ja vesijohtoverkoston.

Perustelujen mukaan *rakennuspaikka sijaitsi yhdyskuntarakenteellisesti edullisella alueella. Päätöksessä esitetyt ehdot huomioon ottaen hanke oli alueen maankäyttötavoitteinen mukainen eikä rakentaminen siten aiheuttanut haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeaminen ei myöskään johtanut vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttanut merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Näin ollen edellytykset luvan myöntämiselle olivat olemassa. Kun otettiin*

lisäksi huomioon osayleiskaavasta ilmenevät maankäyttötavoitteet ja se, että kyseessä oli korvaava rakentaminen, oli poikkeamisen myöntämiseen myös erityisiä syitä.

Lupaehtoina kunta mainitsi seuraavaa:

1. Kiinteistöllä olemassa oleva kesäasunto ja varasto tulee purkaa.
2. Kiinteistöllä saa rakennustoimenpiteen jälkeen olla enintään yksi asunto. Kiinteistön kokonaiskerrosala talousrakennuksineen saa rakennustoimenpiteen jälkeen olla yhteensä 310 m².
3. Asuinrakennuksen alin rakentamiskorkeus tulee olla vähintään +3,1 metriä. Rakennuksen tarkka sijainti ja korkeusasema ratkaistaan rakennusluvassa yhteydessä.
4. Kiinteistön on liityttävä alueen vesiosuuskunnan vesihuoltojärjestelmään.

■ Kuva, esimerkki 5. Poikkeaminen rannan suunnittelutarpeesta ja korvaava rakentaminen.



Esimerkki 6. Poikkeaminen rannan suunnittelutarpeesta ja muunnetun rantaviivan laskeminen.

Hakija haki poikkeamista rannan suunnittelutarpeesta (MRL 72 § 1 mom. ja 2 mom.). Tarkoituksena oli rakentaa 1-asuntoinen 1-kerroksinen pinta-alaltaan 150 k-m² suuruisen loma-asunto. Toimivalta poikkeamisasiassa oli ELY-keskuksella. Lähtökohtatiedoissa ELY-keskus toi esiin, ettei rakennuspaikalle ollut Uudenmaan maakuntakaavassa aluevarausta. Alueella ei ollut laadittu myöskään yleis- tai asemakaavaa. Asemapiirroksen mukaan rakennuspaikka rajoittui rantaan ja oli rakentamaton. Loma-asunto oli tarkoitus rakentaa noin 35 metrin päähän lammen rannasta. Kunta puolsi poikkeamishakemusta.

Vakiintuneen hallintokäytännön mukaan päätöksessä mainittiin, että poikkeamislupamenettelyssä maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaate pyritään turvaamaan niin sanottua emätilaperiaatetta noudattamalla. Hakemuksen kohteena olevan tilan emätilana voitiin pitää tilaa RN:o x:xx, joka oli rekisteröity 18.2.1959. Myöhemmin emätilasta oli erotettu kolme tilaa, jotka kaikki olivat rakentamattomia. Emätilalla oli todellista rantaviivaa noin 440 metriä.

Lisäksi ELY-keskus toi esiin, että rantarakentamisen määrä eri emätilojen välillä arvioidaan niiden rantaviivan suhteessa. Niin poikkeamislupamenettelyssä kuin kaavoituksessakin käytetään rantaviivan pituuden laskemisessa niin sanottua muunnettua rantaviivaa. Muunnetun rantaviivan pituutta vähentävät muun muassa soistuneet ranta-alueet, kapeat niemet, lahdet ja salmet. Vastarannan etäisyyden lisäksi rantaviivan pituutta voivat vähentää tapauskohtaisesti rakentamiseen täysin soveltumattomat rannat, kuten jyrkänteiset rannat.

Nyt kyseessä olleen emätilan vastaranta sijaitsi osaksi yli 300 metrin etäisyydellä, osaksi 200–300 metrin etäisyydellä ja osaksi 100–200 metrin etäisyydellä emätilan rannasta. Laskentaan otettiin mukaan todellinen rantaviiva niiltä osin, kun vastaranta oli yli 300 metrin etäisyydellä. Kun etäisyys oli 200–300 metriä, todellisesta rantaviivasta voitiin ottaa laskentaan mukaan 2/3. Niiltä osin, kun etäisyys oli 100–200 metriä, laskentaan otettiin mukaan 1/2 rantaviivasta. Näin emätilalla katsottiin olevan muunnettua rantaviivaa noin 260 metriä.

Emätilatarkastelun ja muunnetun rantaviivaperiaatteen mukaisesti päätöksessä laskettiin rakennuspaikkojen määrä muunnettua rantaviivakilometriä kohden. Päätöksessään ELY-keskus totesi, että jos hakemukseen suostuttaisiin loma-asunnon rakentamiseksi, tulisi rannan mitoitusluvaksi noin 3,9 rakennuspaikkaa muunnettua rantaviivakilometriä kohden. Näin ollen hankkeeseen voitiin suostua maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteiden mukaisesti. Tässä tapauksessa rakennus- ja huoneistorekisterin sekä karttatarkastelun perusteella hakemuksen kohteena olleen rakennuspaikan läheisyydessä sijaitsi viereisen emätilan alueella kaksi loma-asuntoa.

Vakiintuneen käytännön mukaan ELY-keskus viittasi myös MRL:n 172 §:ssä mainittuihin poikkeamisen edellytyksiin ja MRL:n 73 §:ssä mainittuihin ranta-alueiden loma-asutusta koskeviin yleis- ja asemakaavan erityisiin sisältövaatimuksiin, jotka tuli ottaa huomioon päätöstä ratkaistaessa.

Myönteisen päätöksensä perusteluissa ELY-keskus perusteli lupaehtoisissa mainitsemaansa vesikäymäläkieltoa toteamalla, että *mikäli nyt suostuttaisiin vesikäymälän rakentamiseen, niin tulisi myös muille ranta-alueelle aiemmin poikkeamisluvissa vesikäymäläkiellon saaneille kiinteistöille sekä myös muille*

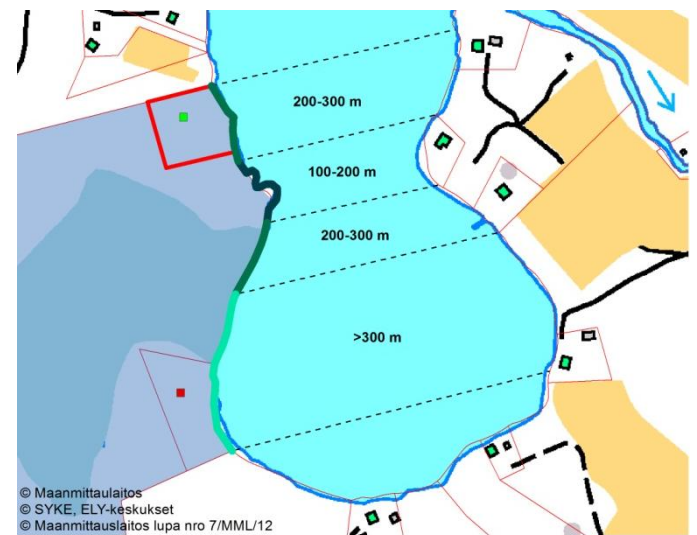
kiinteistöille ranta-alueella sallia vesikäymälä maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteen mukaisesti. Vesikäymälöiden yleistymisellä ranta-alueilla on esimerkkivaikutus myös muihin kiinteistöihin, joissa tällä hetkellä on kuivakäymälä. Myös paineet lomarakennusten muuttamiseksi ympärivuotiseen käyttöön kasvavat, mikäli ne varusteluiltaan täyttävät ympärivuotisen asumisen standardit. Tästä olisi seurauksena haitallisen yhdyskuntarakenteen kehittymistä ranta-alueille.

Edelleen päätöksensä perusteluissa ELY-keskus totesi, että *kun otettiin huomioon hakemuksen kohteena olevan tilan emätilalle muodostunut rakennusoikeus ja maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaate sekä hakemuksen kohteena olevan tilan sijainti jo olemassa olevien loma-asuntojen vieressä, ELY-keskus katsoi, että päätöksessä mainituilla ehdoilla loma-asunnon rakentaminen rakennuspaikalle ei aiheuttanut haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä myöskään vaikeuttanut luonnon-suojelutavoitteiden saavuttamista. Hakemuksen tueksi oli erityisiä syitä.*

Lupaehtoina ELY-keskus mainitsi seuraavaa:

1. Tilalla saa olla enintään yksi loma-asunto.
2. Loma-asuntoon ei saa asentaa vesikäymälää.

■ **Kuva, esimerkki 6. Poikkeaminen rannan suunnittelu-
tarpeesta ja muunnetun rantaviivan laskeminen.**



Kartamerkinnot

1:4 000

- | | |
|-------------------------------|------------------------|
| ■ Myönteinen poikkeamispäätös | ■ Esimerkki kiinteistö |
| ■ Kielteinen poikkeamispäätös | ■ Emätila |
| — K = 1 | ■ Kiinteistö |
| — K = 3/4 | |
| — K = 1/2 | |

Esimerkki 7. Poikkeaminen rannan suunnittelutarpeesta ja rakentaminen toiseen riviin rannasta päin laskettuna.

Hakija haki poikkeamista rannan suunnittelutarpeesta (MRL 72 § 1 ja 2 mom.) Hakemuksen tarkoituksena oli 1-asuntoisen, 1-kerroksisen 130 k-m² suuruisen loma-asunnon sekä 15 k-m² suuruisen varastorakennuksen rakentaminen. Kiinteistölle oli jo aikaisemmin haettu vastaavaa lupaa. Toimivalta poikkeamisasiassa oli ELY-keskuksella.

Lähtökohtatiedoissa ELY-keskus toi esiin, että asemapiirroksen mukaan rakennuspaikka oli rakentamaton ja rakentaminen kohdistui ns. toiseen riviin rannasta laskettuna. Loma-asunto sijoittui noin 100 metrin päähän rannasta. Tilan toinen palsta rajoittui rantaan ja palstojen välissä kulki maantie. Uudenaan maakuntakaavassa alueelle ei ollut osoitettu aluevarauksia. Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa osa hakemuksen kohteena olleesta rakennuspaikasta oli osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA). Yleiskaavamääräykset sallivat lomarakennusten ja niihin liittyvien talousrakennusten rakentamisen lomarakentamiseen lohkoille tiloille ja rantakaavan mukaisille rakennuspaikoille.

Vakiintuneen hallintokäytännön mukaan päätöksessä todettiin, että poikkeamislupamenettelyssä maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaate pyritään turvaamaan niin sanottua emättilaperiaatetta noudattamalla. Tässä tapauksessa hakemuksen kohteena ollut kiinteistö oli muodostettu kahdesta tilasta, joiden yhteisestä emättilasta oli muodostettu kaikkiaan 17 kiinteistöä. Maastokartan sekä rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan näistä 10 oli rakennettuja.

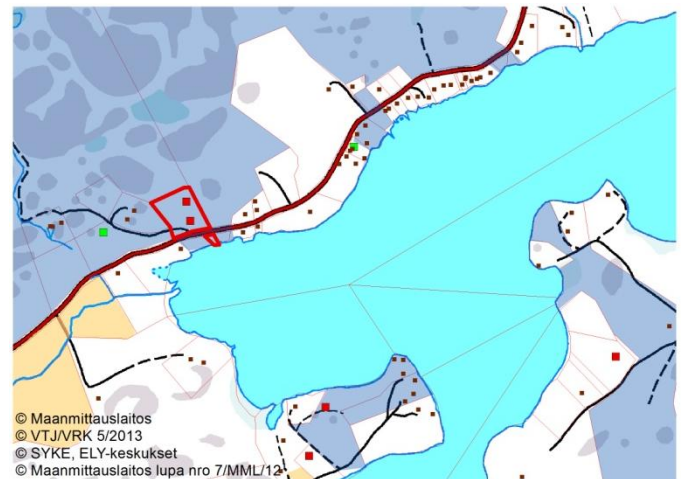
Lähtökohtatiedoissa ELY-keskus mainitsi lisäksi, että kolmen muun toiseen riviin sijoittuneen, samasta emättilasta lohkotun tilan rakentamismahdollisuudet oli tutkimatta. Mikäli hankkeeseen olisi suostuttu, olisi myös muille vastaaville kiinteistöille tullut myöntää samanlainen rakennusoikeus maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteiden mukaisesti. Tämä olisi johtanut suunnitteleamattoman ranta-asutuksen huomattavaan lisäämiseen järven ranta-alueelle. Maastokartan ja rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan hakemuksen kohteena olevan tilan kohdalta itään päin oli rakennettu ensimmäiseen riviin kymmeniä lomarakennuksia noin 2,5 km matkalle.

Vakiintuneen käytännön mukaan ELY-keskus viittasi myös MRL:n 172 §:ssä mainittuihin poikkeamisen edellytyksiin ja MRL:n 73 §:ssä mainittuihin ranta-alueiden loma-asutusta koskeviin yleis- ja asemakaavan erityisiin sisältövaatimuksiin, jotka tuli ottaa huomioon päätöstä ratkaistaessa.

Kaupunki puolsi hakemusta.

Kielteisen päätöksensä perusteluissa ELY-keskus totesi, että ranta-alueella oli runsaasti loma-asutusta, joka sijoittui rakennuspaikan läheisyyteen, rannan ja maantien väliselle rannan osalle. Rakennuspaikka sijoittui maantien metsänpuoleiselle osalle eli sijoittui toiseen riviin suhteessa toteutuneeseen rantarakentamiseen. Perusteluissaan ELY-keskus toi lisäksi esiin, että kun otetaan huomioon emättilan jo käyttämä rakennusoikeus ja maantien varrella olevat muut rakennuspaikat ja rakennuspaineet toiseen riviin rakentamiseen sekä maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimus, aiheuttaisi rakentaminen haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hankkeen toteuttamismahdollisuudet tuli selvittää alueen tarkemmalla kaavoituksella, jolloin voidaan ottaa huomioon myös alueen muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja muu maankäyttö. Hakemuksen tueksi ei ollut myöskään erityisiä syitä.

- Kuva, esimerkki 7. Poikkeaminen rannan suunnittelutarpeesta ja rakentaminen toiseen riviin rannasta päin laskettuna.



Karttamerkinnot

1:8 000

■ Myönteinen poikkeamispäätös	□ Esimerkkikiinteistö
■ Kielteinen poikkeamispäätös	□ Kiinteistö
■ Valmiit rakennukset	■ Emättila

Poikkeaminen suunnittelutarveratkaisun yhteydessä

Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen. Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa. Kunta voi oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä osoittaa suunnittelutarvealueeksi myös alueen, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä (MRL 16 §). Suunnittelutarveratkaisut laatii kunta.

Suunnittelutarvealueilla rakentamiseen liittyvä päätöksentekomenettely on kaksivaiheinen. Aluksi kunta tekee suunnittelutarveratkaisun. Ainoastaan siinä tapauksessa, että suunnittelutarveratkaisu on myönteinen, kunta voi myöntää hakijalle rakennusluvan.

Suunnittelutarveratkaisua edellyttävä rakennushanke voi edellyttää myös poikkeamispäätöksen. Koska poikkeamispäätökselle ja suunnittelutarveratkaisuille on säädetty erilliset edellytykset, varsinainen päätösharkinta on pidettävä erillään toisistaan.¹⁰

1. Ensin on tutkittava, ovatko suunnittelutarveratkaisun MRL:n 137 §:n edellytykset olemassa. Mikäli nämä edellytykset eivät täyty, suunnittelutarveratkaisu on kielteinen eikä poikkeamispäätös tule lainkaan harkittavaksi.¹¹
2. Jos edellytykset täyttyvät, seuraavaksi arvioidaan, ovatko poikkeamisen edellytykset olemassa ja onko hankkeen tueksi maankäytöllisiä erityisiä syitä.
3. Myönteisen rakennusluvan edellytyksenä on, että sekä suunnittelutarveratkaisu että poikkeamispäätös ovat myönteisiä.

¹⁰ Ks. suunnittelutarveratkaisun valmistelusta Uudenmaan ELY-keskuksen laatima ohje vuodelta 2014 sekä Kuntaliitto 2009.

¹¹ KHO 2004:28.

Poikkeaminen suunnittelutarveratkaisun yhteydessä

Ota huomioon:

- suunnittelutarveratkaisun on täytettävä MRL:n 137 §:ssä mainitut edellytykset
- poikkeamiselle on oltava erityisiä syitä
- poikkeamisen on täytettävä MRL:n 172 §:ssä mainitut edellytykset
- rakennuslupa on lainvoimainen vasta, kun sekä suunnittelutarveratkaisu että poikkeamispäätös ovat lainvoimaisia

Esimerkki 8. Poikkeaminen suunnittelutarveratkaisun yhteydessä.

Hakija haki suunnittelutarveratkaisua 50 m korkuisen radiomaston ja 18 k-m² suuruisen radiolaitetilan rakentamiseksi. Rakennuspaikka sijoittui oikeusvaikutteisen yleiskaavan virkistysalueelle (V). Kaavamääräysten mukaan alue varattiin yleiseen virkistys-, ulkoilu- ja urheilukäyttöön. Alueelle sallittiin muun muassa yhdyskuntateknisen huollon rakennusten ja laitteiden rakentaminen. Hankkeen läheisyydessä sijaitsi yleiskaavassa osoitettu suojelualue (SL), joka oli osa Natura-alueita. Radiomasto laiterakennuksineen ei ollut yleiskaavan kaavamääräyksessä tarkoitettu yhdyskuntateknisen huollon rakennus tai laite, joten se tarvitsi lisäksi poikkeamisen yleiskaavasta. Toimivalta oli kunnalla.

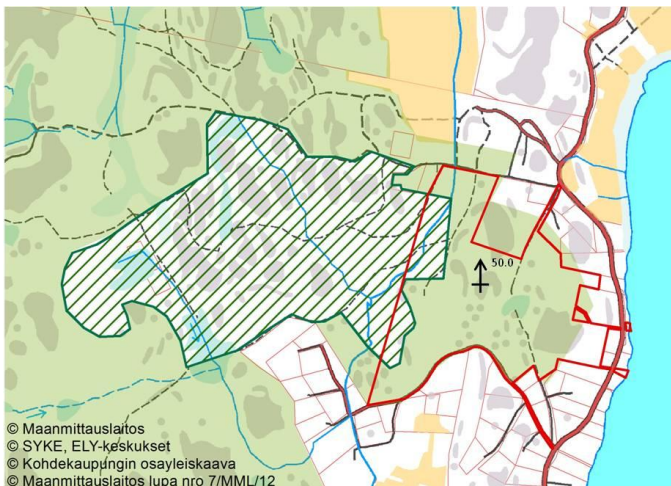
ELY-keskuksen lausunnon mukaan hankkeella ei katsottu olevan merkittäviä haitallisia vaikutuksia Natura 2000 verkostoon kuuluvaan alueeseen. Ilmailulaitoksen mukaan hankkeelle ei ollut lentotoiminnan kannalta esteitä. Lupa-asiakirjoihin liitetyn selvityksen mukaan matkapuhelintukiaseman oli määrä palvella seudun asukkaita. Lähimmät olemassa olleet mastot eivät maaston muodon ja pitkien välimatkojen vuoksi pystyneet korvaamaan hakemuksen kohteena ollutta hanketta. Hanke ei myöskään estänyt kaavassa osoitetun ohjeellisen virkistysyhteyden toteutumista. Huoltotie oli esitetty kulkemaan kiinteistön eteläosasta.

Poikkeamispäätöksen perusteluissa kunta totesi, että *masto on suunnitellulla paikalla tarpeen vaatima eikä vaihtoehtoisia sijoituspaikkoja selvitysten perusteella ollut olemassa. Hanke sijaitsi laajan virkistysalueen laidalla noin 200 metrin päässä lähimmästä asutuksesta eikä se estänyt kaavassa osoitetun ohjeellisen virkistysyhteyden toteutumista. Näin ollen hankkeen tueksi oli olemassa erityisiä syitä. Päätöksessä annettujen lupaehto- ja mukaisesti toteutettuna hanke ei aiheuttanut haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hanke ei myöskään vaikeuttanut luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.*

Suunnittelutarveratkaisun perusteluissa mainittiin, että *hanke täyttää sille asetetut maisemaan soveltumista koskevat vaatimukset. Lisäksi kun otettiin huomioon hankkeen käyttötarkoitus, ELY-keskuksen puoltava lausunto ja se, ettei hanke aiheuttanut haittaa yleiskaavan toteutumiselle, päätöksessä annettut ehdot huomioon ottaen voitiin katsoa, ettei hanke aiheuttanut haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hanke ei myöskään vaikeuttanut erityisten luonnonarvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.* Lupaehdoissaan kunta mainitsi seuraavaa:






1. Masto, laitetila, tie ja piha-alue tulee sijoittaa siten, että mahdolliset maansiirrot, täytöt ja leikkaukset sekä puuston poistamiset ovat mahdollisimman vähäisiä.
2. Huoltotie tulee tehdä metsään mahdollisimman kapeana ja tie tulee linjata maaston muotoja myötäileväksi. Huoltotien lopullinen paikka tulee ratkaista rakennusluvan yhteydessä.

▪ **Kuva, esimerkki 8. Poikkeaminen suunnittelutarveratkaisun yhteydessä.**



Karttamerkinnot

1:9 000

 Esimerkki kiinteistö	 Kiinteistö
 Natura 2000	 Yleiskaavan virkistysalue
	 Masto

Poikkeaminen rakennusjärjestyksestä

Kunnan rakennusjärjestyksessä on voitu asettaa rakentamista ja rakennuspaikkaa koskevia määräyksiä. Määräykset voivat liittyä esimerkiksi rakennuksen tai rakennuspaikan kokoon, kerroslukuun sekä asuntojen ja rakennusten määrään. Talousrakennusten sallittu määrä on osoitettu yleensä erikseen. Rakennusjärjestyksessä on voitu esittää myös rantarakentamista koskeva vähimmäisetäisyys rantaviivasta ja loma-asutusta koskeva vesikäymäläkielto.

Rakennusjärjestyksen määräyksillä ja kaavoituksella on selkeä ero. Rakennusjärjestyksellä ei voi korvata kaavoitusta tai tietyn alueen suunnittelua. Kaavoilla varataan alueita eri käyttötarkoituksiin, kun taas rakennusjärjestyksen arvo on paikallisesti merkittävien ohjeiden ja määräysten antamisessa.¹² Lisäksi esimerkiksi rannan mitoitus on selvitettävä emätilatarkastelun ja muunnetun rantaviivaperiaatteen avulla, vaikka rakennusjärjestys sallisi sivuomakotitalon tai sivuloma-asunnon rakentamisen tietyn kokoiselle kiinteistölle. Näin varmistetaan, että ranta-alueelle jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Rakennusjärjestyksestä poikkeaminen tulee pääasiassa kyseeseen muun poikkeamisen, kuten rannan suunnittelutarpeesta poikkeamisen tai suunnittelutarvemenettelyn yhteydessä. Mikäli rakennusjärjestyksestä poiketaan ELY-keskuksen toimivaltaan kuuluvan poikkeamisen yhteydessä, ELY-keskus voi myöntää rakennusjärjestyksestä poikkeamisen ainoastaan silloin, kun päätös on kunnan kannan mukainen.

Rakennusjärjestyksen mukaisesta rakentamisen määrästä poikettaessa on arvioitava muun muassa, voidaanko jatkossa muille vielä rakentamattomille rakennuspaikoille sallia vastaava määrä rakennusoikeutta.

Rakennusjärjestyksestä poikkeaminen

Selvitä:

- rakennusjärjestyksen ajankäyttö
- miten poikkeaminen vaikuttaa tuleviin ratkaisuihin kunnan alueella
- miten poikkeaminen vaikuttaa lähialueen maankäyttöratkaisuihin

Ota huomioon:

- rakennusjärjestyksestä poikkeaminen tulee useimmiten kyseeseen muun poikkeamisen yhteydessä

¹² Kuntaliitto 2013:8.

Päätöksestä ja lausunnosta tiedottaminen

Lupapäätös annetaan julkipanon jälkeen. Tämä tarkoittaa, että päätöksen antamisesta ilmoitetaan ennen sen antamispäivää päätöksen tehneen viranomaisen ilmoitustaululla. Ilmoituksessa on mainittava viranomainen, asian laatu ja päätöksen antamispäivä. Ilmoitus on pidettävä päätöksen tehneen viranomaisen ilmoitustaululla vähintään oikaisuvaatimuksen tai valituksen tekemiselle varatun ajan. Julkisen ilmoittamisen lisäksi valmis päätös toimitetaan hakijalle ja asetuksella säädettäville viranomaisille ja niille, jotka ovat tehneet muistutuksen asiassa, sekä niille, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet. Päätöksen on oltava asianosaisten saatavana julkipanossa ilmoitettuna antamispäivänä. Toimita valmis poikkeamispäätös tiedoksi myös ELY-keskukselle viivytyksettä päätöksen antamisen jälkeen. (MRL:n 174 § ja MRA:n 88 ja 97 §:t) Asiakirjat voi karttaliitteineen lähettää sähköisesti osoitteeseen kirjamo.uusimaa@ely-keskus.fi.

Mikäli olet päätöksen sijaan laatinut kunnan lausunnon, lähetä se tiedoksi ELY-keskukselle, hakijalle, asetuksella säädettäville viranomaisille ja niille, jotka ovat tehneet muistutuksen asiassa, sekä niille, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet. Mikäli näillä tahoilla on huomauttamista kunnan lausunnosta, se tehdään kirjallisena suoraan ELY-keskukselle. Voit ilmoittaa mahdollisuudesta vastineen jättämiseen lausunnon lähettämisen yhteydessä.

Huomioithan, että kielilain 12 §:n mukaan päätös ja lausunto on annettava samalla kielellä kuin hakija on laatinut hakemuksen. Myös naapureilla on oikeus saada asiakirjat joko suomen- tai ruotsinkielellä. Muun muassa lupaehtojen ymmärrettävyyden vuoksi tapana on ollut lähettää suomenkielinen käännös ELY-keskukselle, jos lausunto on ruotsinkielinen.

ELY-keskukselle lähetettävään päätökseen ja lausuntoon on liitettävä:

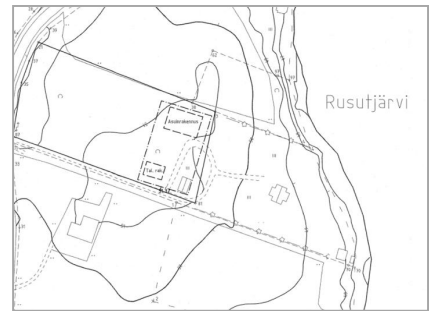
- asemapiirros (kuva 1)
- ympäristökartta tai muu kartta, josta alueen rakentaminen käy riittävän selvästi ilmi, esimerkiksi
 - riittävällä tarkkuudella rakennuspaikan sijainti kiinteistöllä
 - rakennuspaikan sijainti kaava-alueella (kuva 2)
 - yleis- tai asemakaava ja kaavamääräykset
 - rakennuspaikan sijainti kunnan alueella (kuva 3)
 - kiinteistörekisterikartta ja kuullut naapurikiinteistöt ympyröitynä kartalle
- valitusosoitus ja ote julkipanosta
- kunnan hakijalle laatima lähetekirje

Lisäksi ELY:lle lähetettävistä asiakirjoista tulee käydä selkeästi ilmi:

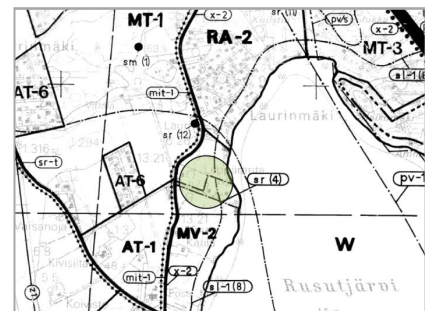
- kiinteistötunnus (esim. 520-407-1-65) tai asemakaava-alueella 092-23-23016-1)
- selvitys omistus-/hallintaoikeudesta (lainhuutotodistus ym.)

- rakennuspaikan olosuhteet (esim. sijoittuminen pohjavesi-alueelle)
- kiinteistön mahdollisuudet liittyä vesi- ja viemäriverkostoon
- kulkuyhteydet rakennuspaikalle tai liittyminen maantiehen
- maakuntakaavamerkinnot ja -määräykset rakennuspaikan alueella
- yleiskaavamerkinnot ja -määräykset rakennuspaikan alueella
- asemakaavamerkinnot ja -määräykset rakennuspaikan alueella
- naapurikiinteistöt (tunnuksineen, esim. 520-407-1-66)
- naapurien kuuleminen ja muistutukset
- hakijan vastineet

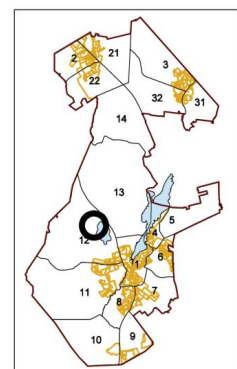
▪ Kuva 1. Ote asemapiirroksista. Lähde: Tuusulan kunta.



▪ Kuva 2. Rakennuspaikan sijainti kaavan alueella. Lähde: Tuusulan kunta.



▪ Kuva 3. Rakennuspaikan sijainti kunnan alueella. Lähde: Tuusulan kunta.



Lähteet

- Hallberg, P., Haapanala, A., Koljonen, R. & H. Ranta. *Maankäyttö- ja rakennuslaki*. (2006). Talentum, Helsinki.
- Heinilä, A. (2014). *Suunnittelutarve- ja poikkeamispäätös-menettelyjen toimivuus*. Ympäristöministeriön raportteja 1, Helsinki.
- HE 102/2008 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta.
- Lounais-Suomen ympäristökeskus (nyk. Varsinais-Suomen ELY-keskus, VARELY) (2006). *Rantojen suunnittelu haja-asutusalueella: Ranta-asemakaava*. Opas nro 5.
- Kuntaliitto (2009). *Asemakaava-alueen ulkopuolinen rakentaminen. Suunnittelutarveratkaisut ja poikkeamispäätökset*. Painoprisma Oy, Helsinki.
- Kuntaliitto (2013). *Opas rakennusjärjestyksen laatimiseen*. Helsinki.
- Kuusiniemi, K., Ekroos, A., Kumpula, A. & P. Vihervuori. (2013) *Ympäristöoikeus*. Sanoma Pro Oy, Helsinki.
- Ympäristöministeriö (2003). *Asemakaavamerkinnot ja -määräykset*. Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000, opas 12.
- Ympäristöministeriö (2005). *Rantojen maankäytön suunnittelu*. Ympäristöopas 120.

Karttalähteet:

Kartat on laatinut Uudenmaan ELY-keskus alla lueteltujen aineistojen perusteella:

- Pohjakartta © Maanmittauslaitos
- ELY-keskusten ja kuntien päätökset © SYKE, ELY-keskukset
- Natura 2000 alueet © SYKE, ELY-keskukset
- Kiinteistöjen sijaintitiedot © Maanmittauslaitos lupa nro 7/MML/12
- Asemakaavat © Espoon, Helsingin ja Lohjan kaupungit sekä Tuusulan kunta
- Yleiskaavan aluerajaukset © Espoon kaupunki
- Tie- ja katuverkko / Digiroad © Liikennevirasto
- Rakennusten sijaintitiedot © Väestötietojärjestelmä, Väestötietokeskus VTJ/VRK 5/2013
- Ympäristöministeriö (2003). *Asemakaavamerkinnot ja -määräykset*. Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000, opas 12.

Tekijä

Uudenmaan ELY-keskus

Ympäristö- ja luonnonvarat vastuualue,

Elinympäristöyksikkö

Elokuu

2014

Poikkeamispäätös- ja suunnittelutarveratkaisuoppaat:

www.ely-keskus.fi/web/ely/alueiden-kaytto-ja-rakentaminen

(aluevalinta uusimaa)

Annettu julkipanon jälkeen *

Dnro/ Luvan tunnus *

ASIA

(§) POIKKEAMISPÄÄTÖS

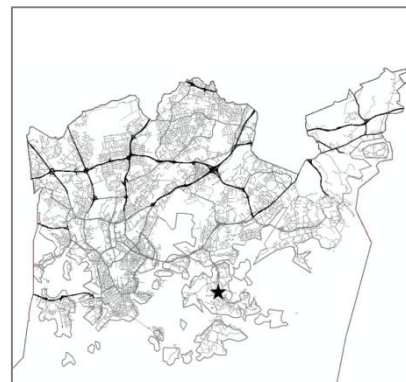
HAKIJA

Etunimi, Sukunimi (tai esim. Asunto oy)

HAKEMUS

Rakennuspaikka

Kaupunki / kunta, RN:o xx-xxx-x-xx, tilan nimi tai nro. kaupunginosan (nimi) korttelin nro tontti nro, rakennuspaikan pinta-ala m², osoite



Rakennustoimenpide

Paritalon lisärakentaminen 204 k-m² laajuudesta kahden asunnon rakennuksesta asutokerrosalaltaan 250 k-m² laajuiseksi. Hankkeen seurauksena asemakaavassa osoitettu tonttitehokkuusluku e=0.20 kasvaa lukuun e=0.25. Samalla rakennusoikeutta ylitetään ulkoseinän paksuuden 250 mm ylittävältä osalta 6.5 m². Rakennusoikeus ylittyy 25 prosentilla.

Kirjaa tähän myös purettavat rakennukset ja niiden kerrosala.

Huom. asuin- tai päärakennus ei ole riittävän yksiselitteinen ilmaisu.

Rakentamisrajoitus

Rakentaminen vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.

Toimivalta

Esimerkki kaupunki

LAUSUNNOT

Kirjaa tähän lausunnon antajan nimi. Tuo lausunnon keskeinen sisältö esiin lähtökohtatiedoissa ja kirjaa lausunnossa mahdollisesti asetetut lupaehdot osaksi päätöstä.

RATKAISUN LÄHTÖKOHDAT

Myönteinen / Kielteinen päätös

Lupaehdot

Esimerkki kaupunki myöntää haetun luvan seuraavin ehdoin:

1. paikoituksen tontilla on oltava vähintään kaupunkisuunnittelulautakunnan 7.2.2012 hyväksymän asuintonttien autopaikkamäärien laskentaohjeiden mukaisesti 1/80 autopaikkaa/k-m² tai 1,25 autopaikkaa/asunto. Näistä laskentatavoista on valittava se, joka tuottaa suuremman autopaikkamäärän. Kokonaismäärä voi ylittää laskennallisen määrän.
2. muilta osin noudatetaan 27.11.2013 päivätyn viitesuunnitelman asemapiirrosta sekä asemakaavan nro 7415 merkintöjä ja määräyksiä.

Lähtökohtatiedot

<i>Rakennuspaikalle jo tehdyt päätökset</i>	<i>Esim. poikkeamispäätökset ja suunnittelutarveratkaisut sekä jatkovalitukset HO:een tai KHO:een.</i>
<i>Kaavoitustilanne (voimassa oleva kaava)</i>	Alueella on voimassa <i>päivämäärä</i> hyväksytty asemakaava <i>nro ja nimi</i> . Asemakaavan tontti on erillispientalojen korttelialuetta (AO). Sen tonttitehokkuus on $e = 0.20$, joka vastaa 200 k-m^2 asuntokerrosalaa. Asemakaavamääräysten mukaan tontille saa asuntokerrosalan lisäksi rakentaa asukkaiden käyttöön tarkoitettuja varasto-, autosuoja-, huolto- ja virkistystä palvelevia tiloja enintään 15 % tontin asuntokerrosalasta. Tämän lisäksi saa rakentaa autokatoksia, joiden kerrosala on enintään $15 \text{ m}^2/\text{asunto}$, kuitenkin enintään 15 % asuntokerrosalasta. Tontilla saa samaan kaksikerroksiseen rakennukseen sijoittaa enintään 500 m^2 ja yksikerroksiseen enintään 300 m^2 kerrosalaa sekä autokatoksiin enintään 150 m^2 kerrosalaa. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Kaksikerroksisen asuinrakennuksen enimmäiskorkeus on 6 metriä ja yksikerroksisen 4 metriä sekä talousrakennuksen 3,5 metriä ja autokatoksen 3 metriä. Rakennuksen vähimmäisetäisyys naapuritontin tai puiston rajasta on 4 metriä, ellei rakennusrajoin toisin määrätä. Talousrakennuksen ja autokatoksen saa naapurin suostumuksella sijoittaa lähemmäksi rajaa tai rajaan kiinni, mikäli olemassa olevaa puustoa ei turmella. Samalla tontilla olevien rakennusten etäisyyden toisistaan on oltava riittävä.
<i>(valmisteilla oleva kaava)</i>	*
<i>Rakennusjärjestyksen asettamat rajoitukset</i>	<i>Rakennusjärjestyksessä on voitu asettaa esimerkiksi rakennuspaikan kokoa koskevia määräyksiä.</i>
<i>Lausuntojen keskeinen sisältö</i>	*
<i>Kuvaile rakennuspaikan nykyinen rakennuskanta.</i>	Tontilla on rakennusluvan mukaan vuonna 1987 valmistunut yksikerroksinen kahden asunnon talo.
<i>Kuvaile hankkeen edellyttämä poikkeaminen</i>	Hankkeessa poiketaan voimassa olevasta asemakaavasta siten, että asemakaavan tehokkuusluku $e=0.20$ kasvaa lukuun $e=0.25$. Samalla rakennusoikeutta ylitetään ulkoseinän paksuuden 250 mm ylittävältä osalta 6.5 m^2 . Rakennusoikeus ylittyy 25 prosentilla.
<i>Kuvaile rakennuspaikan lähialueen tai korttelin nykyinen rakennuskanta ja alueelle aikaisemmin myönnetyt luvat ja päätökset</i>	*
<i>Kuvaile rakennushankkeen suhde alueen muuhun maankäyttöön sekä luonto- ja kulttuuriarvoihin</i>	Hakija on esittänyt rakennushankkeesta 27.11.2013 päivätyn viitesuunnitelman.
<i>Kuvaile rakennuspaikan erityispiirteet ja soveltuvuus rakentamiselle. Tuo esiin rakennuspaikan lohkominen.</i>	<i>Koskee pääasiassa uudisrakentamista (rakennuspaikan koko, muoto, topologia, korkeus meren tai muun vesistön pinnasta jne.)</i>
<i>Muistutusten keskeinen sisältö ja hakijan vastine</i>	Selvitys naapureiden kuulemisesta sekä naapureiden suostumukset on liitetty hakemusasiakirjoihin. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle. Naapurien kuulemisessa ei esitetty huomautuksia. Muistutuksia ei saapunut.

Perustelut

Lähtökohtatiedoista johdetut perustelut sisältävät harkinnan kannalta oleellisen osan lähtökohtatiedoista ja viittauksen MRL:n 172 §:n edellytyksiin ja MRL:n 171 §:n erityisiin syihin

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska viitesuunnitelmassa esitetty rakennuksen laajentaminen soveltuu hyvin pientaloalueelle, ja koska luonnon-, rakennus- tai ympäristönsuojelun syyt eivät estä tonttitehokkuuden nostoa. Uudisrakentamisessa on nykyään ollut tyypillisesti sallittua rakentaa ulkoseinän vahvuudeltaan yli 250 mm osia rakennusoikeuden lisäksi. Päätöksessä asetetuin ehdoin haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Poikkeamisen erityinen syy on asuinympäristön parantaminen ja tontin tarkoituksenmukainen käyttö.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom. 171, 172, 173, 174 ja 187 §
Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta 3 §
Kaupunkisuunnittelutoimen johtosääntö 6 § kohta 19a
Rakennusvalvontataksa 2014, 8 §
Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.4.2013, 140 §

VOIMASSAOLO JA JATKOTOIMENPITEET

Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa, mikäli sellaista edellytetään. Rakennus- tai muu mahdollisesti vaadittava lupa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen antopäivästä lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös. Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä (*päivämäärä*), jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Päätöksen oikaisuvaatimusaika päättyy (*päivämäärä*) liitteenä olevan oikaisuvaatimusohjeen mukaisesti.

MUUTOKSENHAKU

Liitteenä on ohje lainvoimaisuustodistuksen hakemisesta kaupungin kirjaamosta.

Lupavalmistelijan allekirjoitus *

Päätöksen tekijän allekirjoitus *

(ellei ole kyse lautakunnan päätöksestä)

LIITTEET

sijaintikartta, asemapiirros, valitusosoitus

TIEDOKSI

**kaupunginhallitus / kunnanhallitus, ELY-keskus, muistutus*

Dnro/ Luvan tunnus

ASIA LAUSUNNON ANTAMINEN UUDENMAAN ELY-KESKUKSELLE POIKKEAMISPÄÄTÖSHAKEMUKSESTA

HAKIJA *Etunimi, Sukunimi*

HAKEMUS

Rakennuspaikka

Kaupunki / kunta, tilan tai tontin numero, tilan nimi, pinta-ala m², osoite

Rakennustoimenpide

Yksiasuntoinen 1-kerroksinen, kerrosalaltaan 100 m²:n suurinen lomarakennus ja 1-kerroksinen, kerrosalaltaan 20 m²:n suurinen talousrakennus.

Kirjaa tähän myös olemassa olevien rakennusten käyttötarkoituksen muutokset, purettavat rakennukset ja niiden kerrosala.

Huom. asuin- tai päärakennus ei ole riittävän yksiselitteinen ilmaisu.

Rakentamisrajoitus

Rakentaminen ranta-alueelle ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena (MRL 72 §:n 1 mom . ja 2 mom.)

Toimivalta

Uudenmaan ELY-keskus

LAUSUNNOT

Kirjaa tähän lausunnon antajan nimi. Tuo lausunnon keskeinen sisältö esiin lähtökohtatiedoissa ja kirjaa lausunnossa mahdollisesti asetetut lupaehdot osaksi lausuntoa.

RATKAISUN LÄHTÖKOHDAT

Myönteinen / Kielteinen lausunto

Esimerkki kaupunki ei puolla haettava hanketta.

Jos teet myönteisen lausunnon, kirjaa tähän lupaehdot numeroituna.

Lähtökohtatiedot

Rakennuspaikalle jo tehdyt päätökset

Esim. poikkeamispäätökset ja suunnittelutarveratkaisut sekä jatkovalitukset HO:een tai KHO:een.

Kaavoitustilanne

(voimassa oleva kaava)

Haettu rakentaminen sijoittuu oikeusvaikutteisen yleiskaavan (yksilöi kaava nimellä) mukaan loma-asuntoalueelle RA, jolle sijoittuvat myös kiinteistön vanhat rakennukset. Kiinteistöstä on RA-alueella noin 1,1, ha. Yleiskaavamääräyksen mukaan RA-alueelle sallitaan rakennuspaikkaa kohti enintään kaksi loma-asuntoa, mikäli rakennuspaikan koko on vähintään 10 000 m². Lisäksi sallitaan kevytrakenteisten talousrakennusten, erillissaunojen ja venevajojen rakentaminen. Kiinteistön länsiosaa, jolle ei sijoitu rakentamista, on osoitettu yleiskaavassa virkistysalueeksi V.

(valmisteilla oleva kaava)

*

Rakennusjärjestyksen asettamat rajoitukset

Kaupungin rakennusjärjestyksen 25 §:n mukaan lomarakennuksen kerrosala saa tällä alueella olla enintään 100 m². Tämän lisäksi jokaista loma-asuntoa kohden sallitaan talousrakennusten rakentaminen siten, että kokonaiskerrosala on yhteensä enintään 120 m². Rakennuksen on oltava vähintään 50 metrin etäisyydellä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tai sijaita muutoin niin kaukana rannasta, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy mahdollisimman hyvin. Rakennusvalvontaviranomainen voi perustellusta syystä sallia, että enintään 25 m²:n suurinen saunarakennus tai piharakennelma sijoitetaan 50 metriä lähemmäs rantaviivaa, mutta kuitenkin ainakin 20 met-



rin etäisyydelle siitä. Tämä edellyttää, että maisema säilytetään mahdollisimman hyvin ja että jätevedet käsitellään asianmukaisesti.

Hakijan perustelut

Hakija perustelee hakemustaan muun muassa nykyisen loma-asunnon tilojen riittämättömyydellä sekä tarpeella saada kiinteistölle toinen, nykyaikainen loma-asunto. Käyttövesi saadaan kiinteistön omasta porakaivosta ja jätevedet käsitellään asetusten ja säännösten mukaisesti. Kiinteistölle on hyväkuntoinen, ympärivuotinen tieyhteys.

Lausuntojen keskeinen sisältö

*

Kiinteistön rekisteröintipäivämäärä

Kiinteistö on rekisteröity 9.2.1961.

Vakiintunut hallintokäytäntö:

Vakiintunut alkuselvitys

Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaate pyritään turvaamaan niin sanottua emätilaperiaatetta noudattamalla. Tämän mukaisesti lupamenettelyssä tutkitaan emätilan käyttämä rakennusoikeuden määrä. Emätilaksi katsotaan yleensä se tila, joka on ollut olemassa rakennuslain (379/1958) tullessa voimaan 1.7.1959. Tämän jälkeen emätilan alueella tapahtunut rakentaminen ja kiinteistönmuodostus katsotaan emätilan käyttämäksi rakennusoikeudeksi.

Emätilatarkastelun sisältö (ellei ole itsenäinen emätila)

Kirjaa emätila, emätilan rekisteröintipäivämäärä, emätilasta erotetut tilat ja niiden rekisteröintipäivämäärä sekä niillä olevien rakennusten käyttötarkoitus. Kirjaa myös emätilan todellisen rantaviivan pituus.

Hakemuksen kohteena olevan tilan RN:o (*esim. 1:12*) emätilana voidaan pitää tilaa RN:o (*x:xx*), joka on rekisteröity 18.8.1939 (lakannut 9.2.1961). Emätilan pinta-ala oli xx ha. Myöhemmissä maanjako-toimituksissa emätilasta on erotettu kaksi tilaa, hakemuksen kohteena oleva tila RN:o (*x:xx*) sekä toinen tila RN:o (*x:xx*). Molemmat tilat rajoittuvat rantaan ja ovat kuntatietojärjestelmän mukaan rakennettuja. Emätilalla on todellista rantaviivaa noin 680 metriä.

Vakiintunut selitys

Rantarakentamisen määrä eri emätilojen välillä arvioidaan niiden rantaviivan suhteessa. Poikkeamislupamenettelyssä kuin kaavoituksessakin käytetään rantaviivan pituuden laskemisessa niin sanottua muunnettua rantaviivaa. Muunnetun rantaviivan pituutta vähentävät muun muassa soistuneet ranta-alueet, kapeat niemet, lahdet ja salmet sekä rakentamiseen täysin soveltumattomat rannat. Emätilalla on muunnettua rantaviivaa noin 260 metriä.

Muunnettu rantaviiva

Laske rakennuspaikkojen määrä muunnettua rantaviivakilometriä kohden (ks. ohjeen sivu 11)

Jos hankkeeseen suostuttaisiin, olisi emätilan alueella loma-asuntoja laskennallisesti 13,3 rakennuspaikkaa muunnettua rantaviivakilometriä kohden. Mikäli hankkeeseen olisi suostuttu, olisi myös muille vastaaville emätiloille tullut myöntää samanlainen rakennusoikeus maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteiden mukaisesti. Tämä puolestaan johtaisi suunnittelemtoman loma-asutuksen huomattavaan lisääntymiseen ranta-alueella.

Ota huomioon MRL:n 73 §:n erityiset sisältövaatimukset

Ranta-alueiden loma-asutusta koskevien yleis- ja asemakaavan erityisten sisältövaatimusten (MRL 73 §) mukaan laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueella on muun ohessa katsottava, että suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rakentamiseen ja muuhun ympäristöön ja että mm. maisema-arvot ja virkistystarpeet otetaan huomioon. Ranta-alueelle on jätettävä riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Kuvaile rakennuspaikan nykyinen rakennuskanta

Hakemuksen kohteena olevalla tilalla RN:o (*x:xx*) on kuntatietojärjestelmän perusteella kerrosalaltaan 80 m² suuruinen loma-asunto vuodelta 1970 ja 29 k-m² suuruinen saunarakennus sekä 20 k-m² suuruinen talousrakennus.

Kuvaile rakennuspaikan lähialueen nykyinen rakennuskanta ja alueelle aikaisemmin myönnetyt luvat ja päätökset

Järven rannalle on muodostunut harvaa loma-asutusta.

Kuvaile rakennushankkeen suhde alueen muuhun maankäyttöön sekä luonto- ja kulttuuriarvoihin

Rakennuspaikka on järven rannalla, jonka vastaranta sijoittuu 200–300 metrin etäisyydelle. Emättilan alueella on kapea niemi, jossa on loma-asunto.

Kuvaile rakennuspaikan erityispiirteet ja soveltuvuus rakentamiselle

Kiinteistö sijoittuu olemassa olevan tieyhteyden varteen. Vesilaitoksen mukaan kiinteistöä ei voida tällä hetkellä (08/12) liittää vesi- ja huoltolinjoihin. Kiinteistö sijaitsee vedenottamoalueen suojavyöhykkeellä, joten imeytystä ei sallita.

Muistutusten keskeinen sisältö ja hakijan vastine

*

Perustelut

Lähtökohtatiedoista johdetut perustelut sisältävät harkinnan kannalta oleellisen osan lähtökohtatiedoista ja viittauksen MRL:n 172 §:n edellytyksiin sekä MRL:n 171 §:n erityisiin syihin

Anottu hanke ei ole paikalle soveltuva. Kun otetaan huomioon hakemuksen kohteena olevan kiinteistön emättilan alueella jo käytetty rakennusoikeus sekä maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimus, aiheuttaisi hanke toteutuessaan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeuksen myöntämiseen ei ole myöskään erityisiä syitä.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §, 172 §

Lausunnon tekijän allekirjoitus

*

LIITTEET

sijaintikartta, asemapiirros

TIEDOKSI

** kaupunginhallitus / kunnanhallitus, muistutusten ja lausuntojen antajat*