

Vesilahden kunta  
vesilahdenkunta@vesilahti.fi

Viite: Lupapiste lausuntopyyntö 13.3.2023

**Lausunto LUPAPISTE, Poikkeaminen, vierasmajan rakentaminen, Mäki-Kärjentie 75, 922-405-15-67, Vesilahti, [REDACTED]**

Vesilahden kunta pyytää Pirkanmaan ELY-keskuksen (ELY-keskus) lausuntoa kiinteistöä 922-405-15-67 koskevasta poikkeamisluvasta.

Poikkeamislupahakemuksella haetaan oikeutta rakentaa enintään 20 m<sup>2</sup> kesähuone/vierasmaja noin 15 m etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta.

Perusteluna kesähuoneen rakentamiselle on esitetty tilanahtaus ja käyttömukavuuden lisääminen saunaa lämmitettäessä kesäaikaan.

Lisäksi poikkeamislupaa haetaan alun perin ilman rakennuslupaa rakennettujen paikalla olevien hakemuksen mukaan 1950 rakennettujen 32 m<sup>2</sup> saunamökin ja 23 m<sup>2</sup> venevajan rakennusoikeuden ja lomarakennuspaikan vahvistamiselle.

Kiinteistöllä on suoritettu 24.11.2022 Vesilahden kunnan rakennustarkastajan toimesta katselmus, missä on tarkasteltu tontilla olevien rakennusten sijainti ja mitat. Rakennustarkastajan mukaan nykyisten rakennusten rakennuspaikkoja ei ole huomioitu Hinsalan kylän Vesilahden kunnan rantakaavassa 1986.

### **ELY-keskuksen lausunto**

#### *Selvitys hakemuksen mukaisesta kiinteistöstä*

Rakennuksien tietoja ei näy huoneistorekisterissä (RHR). Hakemuksen perusteluiden mukaan olemassa olevat rakennukset ovat tehty 1950-luvulla. Vanhojen peruskarttojen perusteella rakennukset on tehty vuoden 1964 jälkeen ennen vuotta 1975. Vuoden 1964 kartalla rakennuksia ei vielä ole, mutta 1975 peruskartalla rakennukset näkyvät. Rakennukset ovat samalla kiinteistöllä Mäki-Kärki maatilan talouskeskuksen kanssa ja tilakeskukselta johtaa rakennuksille polkuyhteys.

Rakennusten rakentamisen aikaan voimassa olleen rakennuslain (370/1958) 7.2 §:n mukaan rakennuskaavan ulkopuolella olevalle alueelle

14.03.2023

saa ilman lupaa rakentaa jo olevaan asuntoon tai maanviljelystilaan kuuluvan talousrakennuksen.

Alueella on voimassa 25.5.1987 vahvistettu ranta-asetmakaava, jossa kyseessä oleva rannan osa on osoitettu maatalousalueeksi. Kyseiselle rannan osalle ei ole osoitettu lomarakentamista, eikä maatalousalueelle ole osoitettu rakennusoikeutta tai rakennusala maatilaa kuuluvalla saunarakennukselle.

Kyseessä olevia ranta-asetmakaavan laatimisen aikaan jo olemassa olleita rakennuksia ei ole esitetty rantakaavan pohjakartalla. Pohjakartalla kuitenkin näkyy kaava-alueen ulkopuolella vuonna 1972 rakennettu lomarakennus ulkorakennuksineen ja kartta on muutoinkin tehty tarkasti maastonmuodot ja rantaviiva huomioiden. Kartan tarkkuus huomioiden oletettavaa on, että kyseessä olevat rakennukset olisi tullut pohjakartalla esittää.

Ranta-asetmakaava on laadittu silloin voimassa olleen rakennuslain muutoksen (626/1969) rantakaavaa koskevien säännösten mukaisesti. Silloisen sääntelyn mukaan rantakaavassa voidaan varata alueita myös maatalousalueiksi, jos se on tarpeen yhtenäisen kaava-alueen aikaansaamiseksi tai maankäytön sopeuttamiseksi naapurialueiden maankäytön järjestämiseen. Säännös vastaa nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain ranta-asetmakaavan sisältövaatimusten 73 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaista velvollisuutta katsoa, että ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Ranta-asetmakaavalla on osoitettu huomattavan suuri määrä rantarakentamispaikkoja (12 kpl), jotka kaikki ovat sittemmin toteutuneet. Emätilan rakennusoikeus on tutkittu ranta-asetmakaavassa, eikä tilalla ole enempää rantarakennusoikeutta.

Alueelle on myöhemmin laadittu vuonna 2002 vahvistettu suoraan rakentamista ohjaava rantaosayleiskaava, jossa rantarakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti siirretty RA-alueille. Osayleiskaavassa tilalle ei ole osoitettu enempää rantarakennusoikeutta, kuin ranta-asetmakaavassa olevat rakennuspaikat. Kyseessä oleva rannan osa on yleiskaavassa osoitettu merkinnällä M, maa- ja metsätalousvaltainen alue. Merkintää koskevan määräyksen mukaan rantavyöhykkeellä rakentaminen on kiellettyä lukuun ottamatta maa- ja metsätalouteen liittyviä talousrakennuksia ja maatilalan taluskeskukseen liittyvää rantasaunaa. Kyseinen rantaosayleiskaava ei kuitenkaan ole ranta-asetmakaavan alueella voimassa muutoin, kuin ohjeena muutettaessa ranta-asetmakaavaa.

Poikkeamislupahakemuksen liitteenä olevan kauppakirjan mukaan kiinteistö on vaihtanut omistajaa vuonna 1997. Kaupan kohteena ollut kiinteistö ei siten ole enää yleiskaavan hyväksymisen aikaan vuonna 1999 ja kaavan vahvistamisen aikaan vuonna 2022 ollut maatilalan taluskeskukseen kuuluva rantasauna, vaan oma erillinen kiinteistö.

14.03.2023

*Poikkeamisluvan edellytykset*

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) 171 §:n (196/2016) mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

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

Poikkeamisluvan myöntäminen edellyttää, että poikkeamiselle säädetty oikeudelliset edellytykset täyttyvät ja että poikkeamiseen on erityinen syy.

ELY-keskus katsoo, että poikkeamislupahakemus tulee käsitellä lomarakennuspaikan muodostamisena vastoin voimassa olevaa ranta-  
asemakaavaa. Poikkeamisen edellytyksiä ei siten tule arvioida vain uuden vierasmajan osalta vaan koko rakennuspaikan ja sillä olevien rakennusten osalta.

Hakemuksessa tulee kyseeseen poikkeaminen MRL 58.1 §:n mukaisesta kiellosta rakentaa vastoin asemakaavaa. Asemakaavan rakentamiskiellosta poikkeamisen lisäksi hakemuksessa on käsiteltävä myös poikkeamista Vesilahden kunnan rakennusjärjestyksen määräyksestä (24 §) koskien rakennusten sijoittamista ja etäisyyttä rantaviivasta. Rakennusjärjestyksen mukaan rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä.

ELY-keskus katsoo, että tilakeskukseen kuuluvaksi rantasaunaksi aikanaan rakennetun rakennuksen vahvistaminen erilliseksi lomarakennuspaikaksi aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle (MRL 171.2,1 §).

Emätilan rakennusoikeus on osoitettu voimassa olevassa ranta-  
asemakaavassa. Koko Hinsalan niemen osalta tilakohtaiset rakennusoikeudet on osoitettu rantaosayleiskaavassa. Hakemuksen mukainen kiinteistö on ranta-asemakaavassa osoitettu maatalousalueeksi.

Voimassa olevan rantaosayleiskaavan alueella on useita maatalan talouskeskuksia, joiden rantasaunat ovat erillään tilan varsinaisesta pihapiiristä ja ne olisivat vastaavalla tavalla erotettavissa omiksi lomarakentamiskoikseen. Tilakeskuksiin kuuluvia rantasaunoja ei kuitenkaan ole otettu huomioon kantatilojen rakennusoikeutta

14.03.2023

laskettaessa. Rantasaunojen muodostaminen omiksi lomarakennuspaikoikseen lisäksi kantatilojen rakennusoikeutta tavalla, joka edellyttää kaavallista tarkastelua. Huomionarvoista on myös, että Hinsalan niemen alue on osa valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueita, jossa rantarakentamisen lisääminen vaatii maisemallista tarkastelua ja maisemavaikutusten arviointia. Poikkeamisluvan myöntäminen saattaisi siten myös johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia (MRL 171.2,4 §).

Erityisenä syynä poikkeamiselle on uuden vierasmajan rakentamiselle esitetty tilanahtaus ja käyttömukavuuden lisääminen saunaa lämmitettäessä kesäaikaan. Rakennuspaikan olemassa olevien rakennuksien vahvistamiselle erityisenä syynä esitetään kauppa kirjassa ollutta virheellistä selvitystä rakennusoikeudesta.

ELY-keskus katsoo, että kauppa kirjassa ollut virheellinen selvitys rakennusoikeudesta ei ole katsottava erityiseksi syyksi muodostaa uutta rantarakentamispaikkaa vastoin voimassa olevaa ranta-asemakaavaa. Kauppa kirjassa on selvästi mainittu, että kiinteistöä ei ole osoitettu voimassa olevassa ranta-asemakaavassa rakennuspaikaksi ja että kaavan kaikki rakennusoikeus on käytetty. Kauppa kirjan mahdollisia virheitä olisi tullut käsitellä yksityisoikeudellisena riita-asiana maakaaren (540/1995) säännösten perusteella. Kauppa kirjan virheet eivät sellaisenaan ole erityinen syy poiketa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista poikkeamisluvan myöntämisen edellytyksistä.

Myöskään käyttömukavuuden lisääminen ei ole erityinen syy myöntää poikkeamista. Etenkään tässä tapauksessa, koska ennen uuden rakentamisen rakentamista rakennuspaikan muodostamiselle olisi ensin oltava oikeudelliset edellytykset.

Kiinteistöllä olemassa olevat rakennukset ovat kuitenkin aikanaan tehty lain mukaisesti tilakeskuksen talousrakennuksiksi, joille ei ole tarvinnut hakea rakennuslupaa (rakennuslaki 7.2 §). Siten niiden paikallaan pysyttämiseksi ei ole laillisia esteitä.

Rakennukset eivät kuitenkaan enää nykyisin ole osa tilakeskusta, joten uuden rakentamisen osoittaminen taikka nykyisten rakennusten korvaaminen taikka rakennuslupaa edellyttävä korjaaminen eivät ole mahdollista ilman poikkeamislupaa.

ELY-keskus katsoo edellä mainittu huomioiden, että poikkeamisluvan myöntämiselle ei ole oikeudellisia edellytyksiä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt ylitarkastaja Hannu Eerikäinen ja ratkaissut ylitarkastaja Esa Hoffren. Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Tämä asiakirja PIRELY/2420/2023 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument PIRELY/2420/2023 har godkänts elektroniskt

Ratkaisija Hoffren Esa 17.03.2023 13:55

Esittelijä Eerikäinen Hannu 17.03.2023 13:39