

Selostus

Hakija [REDACTED] on jättänyt Maanmittauslaitokselle 25.8.2025 toimitushakemuksen, jossa hän hakee kiinteistön 635-419-2-66 Mäkelä lohkomista kahdeksi tilaksi. Toimitusinsinööri on pyytänyt kunnan lausuntoa lohkomisesta kiinteistönmuodostamislain 33 §:n mukaisesti.

Kiinteistön pinta-ala on 0,9724 ha. Kiinteistöllä sijaitsee kolme rakennusta:

- VTJ-PRT 1020621425 asuinrakennus, valmistunut 1.1.1953 (ei lupamerkintää, vanha rakennus)
- VTJ-PRT 1020621447 talousrakennus, valmistunut 1.1.1953 (ei lupamerkintää, vanha rakennus)
- VTJ-PRT 1020621436 asuinrakennus, jonka rakentamiseen on myönnetty poikkeamislupa PL 254.93 ja rakennuslupa 93-0113-R (1993). Rakennuksen käyttötarkoitus muutettiin lomarakennuksesta vakituiseksi asunnoksi poikkeamispäätöksellä 6.11.2002 § 73 ja rakennusluvalla 03-0114-R (2003).

Kiinteistön rantaviiva on noin 80–90 metriä. Lohkomisen jälkeen kummallekin muodostettavalle kiinteistölle jäisi rantaviivaa noin 40–45 metriä. Rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikan vähimmäisrantaviiva on 50 metriä, joten vaatimus ei täyty.

Alueella ei ole asemakaavaa eikä oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Kiinteistö sijaitsee alueidenkäyttölain 16 §:n tarkoittamalla suunnittelutarvealueella sekä 72 §:n mukaisella ranta-alueella. KML 33 §:n mukaan lohkominen on mahdollista vain, jos se ei vaikeuta kaavoitusta, kaavan toteuttamista tai alueiden käytön muuta järjestämistä.

Koska kiinteistöllä sijaitsee jo luvallisia rakennuksia (1953 valmistuneet asuin- ja talousrakennus sekä 1993 rakennettu ja 2003 vakituiseksi asunnoksi muutettu rakennus), voidaan todeta, että kiinteistön rakennusoikeus on käytetty. Tämä tarkoittaa, että olemassa olevat rakennusluvut ja poikkeamispäätökset ovat määrittäneet rakennuspaikan käytön, eikä lohkominen mahdollista uuden rakentamisoikeuden syntymistä. Lohkominen ei siis johda uusien rakennuspaikkojen muodostumiseen, vaan ainoastaan eriyttää jo olemassa olevat rakennuspaikat toisistaan.

Vaikka rantaviivavaatimus ei täyty, kyse on kiinteistönmuodostamisesta eikä uuden rakentamismahdollisuuden myöntämisestä. Mahdollinen lisärakentaminen edellyttää erillistä lupamenettelyä. Lohkominen selkeyttää kiinteistöteknisesti omistusta ja hallintaa, parantaa rakennusten huollon ja ylläpidon järjestämistä sekä helpottaa rasitteiden ja kiinteistöverotuksen käsittelyä. Näillä perusteilla kunnalla on KML 33 §:n 2 momentin 1 kohdan mukainen perusteltu syy antaa suostumus.

Oikeusohje

Kiinteistönmuodostamislain 33 §:n mukaan asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuspaikaksi tarkoitettu kiinteistö voidaan muodostaa lohkomalla, jos muodostettava kiinteistö täyttää alueidenkäyttölaissa ja Rakentamislaisissa (751/2023) sekä niiden nojalla annetuissa määräyksissä rakennuspaikalle asetetut vaatimukset. Lisäksi on katsottava, ettei

lohkominen vaikeuta kaavoitusta, kaavan toteuttamista tai alueiden käytön muuta järjestämistä, jos lohkominen koskee mm. AKL 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta tai AKL 72 §:n mukaista ranta-aluetta, jolla ei ole kaavaa.

KML 33 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaan kunta voi perustellusta syystä antaa suostumuksensa lohkomiseen. Hallintosäännön 28 §:n mukaan rakennus- ja ympäristöjaosto antaa suostumuksen KML 32 ja 33 §:n mukaisissa asioissa, joten toimivalta asiassa kuuluu jaostolle.

Toimivallan peruste	Hallintosääntö 28 §; KML 33 §
Valmistelija	Arttu Jokinen, johtava rakennustarkastaja p. 040 546 0314, arttu.jokinen@palkane.fi
Esitys	Johtava rakennustarkastaja Arttu Jokinen Rakennus- ja ympäristöjaosto antaa suostumuksen kiinteistön 635-419-2-66 Mäkelä lohkomiseen kahdeksi kiinteistöksi hakemuksen ja liitekartan mukaisesti.
Päätös	Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.