



VÄHÄINEN POIKKEAMINEN RAKENNUSLUVAN YHTEYDESSÄ



OHJE Heinäkuu 2000
Korvaa ohjeen 6/88 21.11.1988
Suorat lainaukset säädöksistä *kursivoitu*

Maankäyttö- ja rakennuslakia (MRL) valmisteltaessa on yhtenä tavoitteena ollut varsinaisen poikkeamisen tarpeen vähentäminen ja vähäisen poikkeamisen mahdollisuuden lisääminen rakennusluvan yhteydessä.

SÄÄDÖKSET

MRL 175 § (Vähäinen poikkeaminen rakennusluvan yhteydessä):

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi 171 ja 172 §:ssä säädetyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, milloin on kysymys vähäisestä poikkeamisesta rakentamista koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista tai muista rajoituksista.

Rakennuksen teknisii ja näitä vastaavia ominaisuuksia koskevan vähäisen poikkeuksen edellytyksenä on lisäksi, ettei poikkeaminen merkitse rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten syrjäytymistä.

MRL 171 § (Poikkeamisvalta):

Kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen tässä laissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista.

Kunta ei kuitenkaan saa myöntää poikkeusta, kun kysymys on:

- 2) vähäistä suuremmasta poikkeamisesta asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta;*
- 3) poikkeamisesta rakennuksen suojelua koskevasta kaavamääräyksestä; tai*
- 4) poikkeamisesta 53 §:n 3 momentissa tarkoitettua asemakaavan hyväksymisestä johtuvasta rakennuskiellosta.*

Poikkeamisen 2 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa voi myöntää alueellinen ympäristökeskus.

MRL 172 § (Poikkeamisen edellytykset):

Poikkeaminen ei saa:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;*
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; eikä*
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.*

Poikkeusta ei saa myöntää, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

MRA:n 103 §:n perusteella vähäinen poikkeaminen toimenpide-, purkamis- ja maisematyöluopien toimenpiteiden osalta on mahdollinen soveltuvin osin kuten rakennuslupaa edellyttävien toimenpiteiden osalta.

VÄHÄISYYDEN MÄÄRITTELY

Rakennuslupakäsittelyssä vähäiseen poikkeukseen otetaan kantaa tapauskohtaisesti. Poikkeamisen mahdollisuus ja suuruus on poikettavasta säädöksestä riippuen erilainen. Esimerkiksi kerrosalan ylittäminen sallitaan vain vähäisessä määrin ja painavin perustein. Toisaalta rakennuksen sijainti tontilla voi poiketa asemakaavasta vähäistä enemmänkin, mikäli tuloksena on käytön kannalta ja kaupunkikuvallisesti laadukas, kaavan hengen toteuttava suunnitelma kokonaisuus.

Säädöksen, esimerkiksi asemakaavan, merkittävyys voi riippua myös sen iästä. Tuore asemakaava katsotaan varsin sitovaksi, kun taas vanha mutta voimassaoleva asemakaava saattaa sisältää muilla säännöksillä korvattuja tai muuten ajankohtaisuutensa ja tarkoituksenmukaisuutensa menettäneitä määräyksiä. Rakennuksen korjaustoimenpiteiden yhteydessä voi tilanne antaa aihetta väljempään poikkeamiseen kuin uudisrakentamisessa.

Poikkeaminen ei ole vähäistä, mikäli esimerkiksi rakennuksen teknisiä tai näitä vastaavia ominaisuuksia koskeva poikkeaminen merkitsee rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten syrjäytymistä.

PERUSTELUT

Hakijan tulee esittää poikkeamiselle perustelut. Tällöin ei riitä, että pyritään tinkimään hyvästä rakentamistavasta kustannus- tai muista syistä tai että kerrosalan ylittäminen tuottaa pelkästään pääkäyttötarkoituksenmukaisia hyödynnettäviä tiloja, vaan yleensä poikkeamisen tulee johtaa kokonaisuuden kannalta tarkoituksenmukaisempaan lopputulokseen kuin esimerkiksi rakentamismääräyksiä tai asemakaavaa noudattamalla. Vähäisen kerrosalan ylityksen tulee pääsääntöisesti mahtua rakennusalueelle ja sallittuun rakennuksen korkeuteen.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN JA LAUSUNNOT

Hakija ilmoittaa poikkeamiset lupahakemuksen ao. kohdassa tai erillisellä liitteellä. Jos naapureiden kuuleminen on tarpeen, se suoritetaan kirjallisesti hakijan toimesta tai lupakäsittelijän toimesta katselmuksen avulla. Tavanomaisia kuulemisen syitä ovat rakennusalojen rajojen ja sallittujen korkeuksien ylittäminen, rakentaminen sallittua lähemmäksi naapurin rajaa, rakennelmien sijoittaminen lähemmäksi rajaa kuin HKRJ sallii, asuntojen lukumäärästä poikkeaminen vähäisessä määrin jne.

Poikkeamisen vaikutusten arviointi edellyttää usein neuvottelukuntien tai muun viranomaisen lausuntoa.

POIKKEAMISEN KIRJAAMINEN LUPAPÄÄTÖKSEEN

Esitettäessä poikkeamista MRL:sta, MRA:sta tai asemakaavasta kirjoitetaan poikkeaminen perusteluineen päätösehdotukseen. Suomen rakentamismääräyskokoelmasta tai HKRJ:stä tehtävät poikkeamiset kirjoitetaan ainoastaan silloin, kun on kysymys suunnitelman päätöksentekuperiaatteisiin liittyvästä, oleellisesta asiasta. Tätä vähäisemmät asiat katsotaan virastossa päätettäväksi ja niitä voidaan hyväksyä tarpeen mukaan myös rakennustyön edistyessä.

ESIMERKKEJÄ

Vähäisen poikkeamisen mahdollisuus koskee kaikkia säännöksiä, määräyksiä, kieltoja ja muita rajoituksia paitsi rakennuksen suojelua koskevaa määräystä. Tyypillisiä ovat poikkeamiset

- Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksistä
- Suomen rakentamismääräyskokoelman määräyksistä
- MRA:n luvun 10 (Rakennuksen suunnittelu ja rakentaminen) rakentamissäännöksissä esitetyistä vaatimuksista
- vähäisessä määrin MRL:n 57 §:n tarkoittamista asemakaavan määräyksistä, kuten kerrosalasta, rakennusten lukumäärästä, kerrosalasta osalla rakennusalueella, käyttötarkoituksesta, korkeudesta MRA:n 59 §:n (Vähäiset ylitykset) perusteella, rakennusrajoista HKRJ:n 6 ja 7 §:n perusteella, asuntojen lukumäärästä, autopaikkajärjestelyistä sekä

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Internet
Rakennusvalvontavirasto PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Rakennusvalvontavirasto Siltasaarekatu 13 Helsinki 53	(09) 310 2611	(09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi Sähköposti rakennusvalvonta@hel.fi

muista vastaavista. Näissä tapauksissa on pääsääntöisesti tarpeen kuulla sekä naapureita että kaupunkisuunnitteluvirastoa.

- MRL:n luvussa 11 (Tonttijako) tarkoitetuista tontinmuodostuksen keskeneräisyydestä johtuvista rakennuskielloista. Tämä poikkeaminen on vähäinen silloin, kun tontin mittausta ja rekisteröinti on jo vireillä. Kaikissa tapauksissa pyydetään kiinteistöinsinöörin lausunto ja lupaan asetetaan erillisehto, ettei rakennusta saa ottaa osittainkaan käyttöön, ennen kuin tontti on merkitty tonttirekisteriin.

- MRL:n 53 §:n tarkoittamasta rakennuskielloista silloin, kun asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä. Hankkeen tulee olla vanhan asemakaavan mukainen eikä se saa tuottaa huomattavaa haittaa uuden kaavan laatimiselle tai toteuttamiselle. Tällöin pyydetään aina kaupunkisuunnitteluviraston lausunto, jotta MRL:n 172 §:n tarkoittamat poikkeamisen edellytykset tulevat tutkituiksi. Poikkeaminen ei ole vähäinen sen jälkeen, kun asemakaava on hyväksytty, mutta ei vielä lainvoimainen (MRL 53 § 3 mom). Vähäinen poikkeaminen ei myöskään ole mahdollista, mikäli rakennushankkeessa halutaan käyttää vielä lainvoimaa vailla olevan asemakaavan mahdollistamaa uutta kerrosalaa. Vanhasta kaavasta voidaan poiketa normaalein edellytyksin.

Postiosoite Rakennusvalvontavirasto PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Käyntiosoite Rakennusvalvontavirasto Siltasaarencatu 13 Helsinki 53	Puhelin (09) 310 2611	Faksi (09) 310 26206	Internet http://www.rakvv.hel.fi Sähköposti rakennusvalvonta@hel.fi
--	---	---------------------------------	--------------------------------	--