



Helsingin kaupunki
Rakennusvalvontavirasto

PIENTALOHANKKEEN LUPAKÄSITTELYSTÄ

**Pientalorakentaminen pääkaupunkiseudulla
Hotelli Presidentti 19.11.2014**





Sisältö

- Ennakoiva lupakäsittely
- Rakennusoikeus
- Rakennelmat
- Poikkeukset
- Naapurien kuuleminen





Ennakoiva lupakäsittely

Mitä se on?

- Osa suunnitteluvaihetta, missä rakennusvalvonnan kanssa varmistetaan, että suunnittelun lähtökohdat ovat oikeita
 - suunnittelijan kelpoisuus
 - asemakaavamääräykset
 - rakennusoikeus, rakennusala, kerrosluku
 - vaikutukset naapureihin ja ympäristöön
 - tiedottaminen/kuuleminen
 - kaupunkikuva-asiat
 - keskeiset tekniset kysymykset
 - paloturvallisuus
 - energiatehokkuus (energiaennakkopalaveri)
 - purkamisasiat



Ennakoiva lupakäsittely (jatkoa)

Miten se toimii valmistaloratkaisussa?

- Ei aina ongelmitta, koska
 - ei aina ymmärretä, että pientalon rakentamisessa tarvitaan muutakin suunnittelua kuin itse valmiin rakennuksen suunnittelu – aivan siitä riippumatta kuinka hyvin rakennus on valmistajan toimesta suunniteltu
 - rakennuksen sijoittaminen tontille ja asemakaavan, ympäristön jne. huomioon ottaminen on kuitenkin varsin vaativa suunnittelutehtävä
 - tämä korostuu tietysti koko ajan, kun rakentaminen tiivistyy ja tontit pienevät
 - näin lupaviranomaisen näkökulmasta talon myyjän pitäisi kyllä ottaa vastuunsa, eikä jättää rakentajaa selvittämään asiaa paikallisen rakennusvalvonnan kanssa



Ennakoiva lupakäsittely (jatkoa)

- Pääpiirustussarjasta löytyy kuitenkin suunnittelijan allekirjoitus
 - tavallisesti myös asemapiirroksesta - siitä huolimatta että suunnittelija ei ehkä ole käynyt lähelläkään rakennuspaikkaa
 - viimeisimmässä (tosi valitettavassa) esimerkissä asiakkaalle oli talovalmistajan toimesta laadittu piirustussarja, minkä asemapiirroksessa oli mukana myös asemakaavamerkinnot, mutta suunniteltu rakennus poikkesi likipitäen kaikista kaavan määräyksistä ja jo pääosin rakennetusta ympäristöstä
 - talotehtaan suunnittelijan selitys oli, että *"suunnitelma laadittiin niin kuin asiakas halusi"*
 - hakija joutui muuttamaan suunnitelmansa aivan lähtökohtia myöten, koska suunnitellulla tavalla ei paikalle voinut rakentaa



Rakennusoikeudesta

Tontilla käytettävissä oleva kerrosala

- Laskemisen perusteet on määrätty laissa, eli niitä ei voi soveltaa tapauskohtaisesti
 - vaikka rakentajien piirissä urbaanilegendat sitkeästi toisin väittävätkin, ei ole olemassa mitään automaattista ylitysoikeutta
 - ylitysesitykset siis käsitellään aina poikkeuksina
- Asemakaavoja on tehty kymmenien vuosien aikana, joten samallakin alueella voi olla voimassa useita kaavoja, joissa on eri määräykset
 - ei siis ole ollenkaan mahdotonta, että kadun eri puolilla rakennetaan joidenkin aivan keskeisten kriteereiden (rakennusoikeus, korkeus, jne) kannalta eri lailla



Rakennusoikeudesta (jatkoa)

Rakennelmat (MRL 113 §)

- Pientalorakentamisessa autosuojat ja pihavarastot
 - yleensä pieni autosuoja täyttää lain määritelmän ja on rakennelma
 - kaavoissa on kuitenkin usein asetettu enimmäiskokoja niillekin
 - suljettu ja avoin autosuoja eivät ole tässä tarkastelussa eri asioita
 - merkitystä ei ole myöskään sillä, onko autotalli lämmin vai kylmä
 - käytännöt tässä vaihtelevat nähtävästi usein esitetyistä kysymyksistä päätellen eri kunnissa
- Paloteknisessä tarkastelussa suljettu ja avoin suoja ovat kuitenkin aina eri asioita.



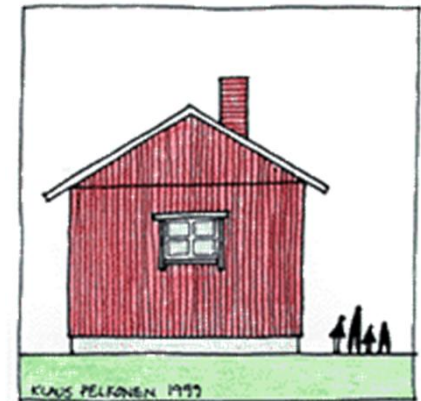
Poikkeuksista

Perustelut

- Poikkeuksiin tulee olla (ihan oikea) perustelu
 - perusteluksi ei riitä pelkästään se, ettei valittu valmistalo sitten mahdukaan tontin reunaehtoihin

Naapureiden rooli

- Naapurit ovat yksi kolmesta tahosta kaavapoikkeuksia hyväksyttäessä
 - kaksi muuta ovat rakennusvalvonta ja kaavoitus
 - ”marssijärjestys” ei kuitenkaan ole se, että viranomaistenkin tulee poikkeus hyväksyä kun naapuritkin sen hyväksyneet
 - tämäkään ei ole aivan harvinainen perustelu





Naapureiden kuuleminen

Tiedottaminen lupahakemuksen vireilletulosta

Naapureiden kuuleminen

- Rakennuslupahakemuksen vireilletulosta on **aina** tiedotettava naapureille
 - tiedottamisen voi hoitaa hakija itse
 - tai sen voi jättää rakennusvalvonnan hoidettavaksi (pieni maksu)
- Poikkeuksista on kuultava naapureita
 - sen hoitaa hakija itse

