

Poikkeaminen

asemakaavasta ja / tai muista rakentamista koskevista määräyksistä

Rakentamisen tulee lähtökohtaisesti olla asemakaavan ja rakentamismääräysten mukaista. Näistä määräyksistä voi poiketa vain erityisestä syystä. Ohjeessa kerrotaan, miten ja millä asiakirjoilla poikkeamista tai vähäistä poikkeamista rakennusluvan yhteydessä haetaan.

Poikkeamisesta on aina neuvoteltava etukäteen rakennusvalvonnan kanssa ja hankkeesta riippuen oltava yhteydessä myös asemakaavoitukseen.

Sisällys

| | |
|---|----------|
| POIKKEAMISPÄÄTÖS VAI KAAVAMUUTOS? | 2 |
| POIKKEAMISPÄÄTÖKSEN HAKEMINEN | 2 |
| Hakemus | 2 |
| Hakemuksen liitteet | 2 |
| Poikkeamisen edellytykset ja perustelut | 4 |
| Mistä voi poiketa ja kuka päättää? | 5 |
| Rakennusluvan hakeminen poikkeamispäätöksen perusteella | 6 |
| VÄHÄINEN POIKKEAMINEN RAKENNUSLUVAN YHTEYDESSÄ | 6 |
| Vähäisen poikkeamisen hakeminen ja hyväksyminen | 6 |
| Perustelut | 7 |
| Naapureiden kuuleminen ja lausunnot | 7 |
| Vähäisyyden määrittely | 7 |
| Tyypillisiä esimerkkejä vähäisistä poikkeamisista | 8 |
| Poikkeamiseen liittyviä säännöksiä | 8 |

POIKKEAMISPÄÄTÖS VAI KAAVAMUUTOS?

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 (MRL 171 §). Poikkeamista ei kuitenkaan myönnetä, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Merkittävässä asemakaavan vastaisissa rakennushankkeissa on maankäytön suunnittelun kannalta perusteltua muuttaa asemakaavaa.

POIKKEAMISPÄÄTÖKSEN HAKEMINEN

Hakemus

Poikkeamispäätöksen hakijana tulee aina olla kiinteistön omistaja tai haltija. Poikkeamisen mahdollisuudesta on ehdottomasti neuvoteltava etukäteen rakennusvalvonnan kanssa. Hankkeesta riippuen, kaupunkiympäristölautakunnan ja maankäyttöjohtajan päätösvaltaan kuuluvissa poikkeamisissa, hakijan tulee olla etukäteen yhteydessä myös asemakaavoitukseen. Lupakäsittelijän ajanvaraus tapahtuu kyseisen alueen lupasihteerin kautta. (Vaihde 09 310 2611, klo 10.00-12.00).

Poikkeamispäätöstä ja suunnittelutarveratkaisua haetaan sähköisesti Lupapisteen kautta <https://www.lupapiste.fi>. Toimenpiteeksi valitaan Poikkeamisen hakeminen > poikkeamispäätös tai suunnittelutarveratkaisu.

Poikkeamiset perusteluineen kirjataan Hakemuksen tiedot -välilehdelle. Mikäli poikkeamisia on paljon, voidaan ne kirjata myös erilliselle selvitykselle Hakemuksen tiedot -välilehden sijaan tai tarkennuksena sen lisäksi (Selvitys poikkeamisista ja perustelut).

Hakemuksen liitteet

Liiteasiakirjat toimitetaan Lupapisteen kautta **Pdf/a-tiedostoina**. Tiedostot tulee nimetä seuraavan luettelon mukaisesti. Luetteloon on merkitty kullekin tiedostolle Lupapisteessä valittava liitetyyppi. Tiedostojen tallennuksessa tulee pyrkiä nopeasti latautuvaan tallennusmuotoon, tekstitiedostot pääsääntöisesti A4-kokoisina ja piirustukset A3-kokoisina vaakasuntaan.

Hallintaoikeusselvitys

Liitetyyppi: Todistus hallintaoikeudesta

Asiakirja (esim. lainhuutotodistus, vuokrasopimus, hallinnanjakosopimus tai kauppakirja, jos lainhuuto on vireillä tai kaupan tekemisestä on alle 6 kuukautta), joka osoittaa rakennuspaikan hallinnan tai muun perusteen hakea poikkeamista. Lainhuutotodistukset voi tilata maanmittauslaitokselta.

Valtakirja

Liitetyyppi: Valtakirja - mikäli hakija ei ole allekirjoittanut Lupapisteen sähköistä hakemusta.

Mikäli hakemuksen allekirjoittaa asiamies eikä hakija itse, tulee siihen liittää valtakirja, jossa allekirjoitukset on varustettu nimen selvennyksin. Jos rakennuspaikalla on useita haltijoita, tulee heidän kaikkien allekirjoittaa valtakirja. Valtakirjasta tulee selvittää kaikki toimenpiteet, joihin valtuutulla on oikeus.

Hallituksen pöytäkirjaote

Liitetyyppi: Pöytäkirjaote

Jos poikkeamispäätöksen hakijana on esim. asunto-osakeyhtiö, sen hallitus päättää poikkeamisen hakemisesta. Tällöin päätöksestä tulee toimittaa pöytäkirjaote. Muun osakeyhtiön (esim. kiinteistöosakeyhtiö) kohdalla pöytäkirjanotteen tarve riippuu kyseisen osakeyhtiön yhtiörakenteesta.

Selvitys poikkeamisista ja perustelut

Liitetyyppi: Muu selvitys

Hakemuksessa on esitettävä selvitys hankkeen sisältämistä poikkeamisista asemakaavamääräyksistä, rakennusjärjestyksestä tai muista määräyksistä, poikkeamisten keskeisistä vaikutuksista sekä erityiset syyt ja perustelut poikkeamisille. Mikäli poikkeamia ja perusteluita on paljon, voidaan ne kirjata Lupapisteessä erilliselle selvitykselle Hakemuksen tiedot -välilehden sijaan tai tarkennuksena sen lisäksi.

Ympäristökartta

Liitetyyppi: Karttaote

Alueen sijainnin osoittava ympäristökartta tulostetaan mittakaavatulostuksena 1:2000 A4-kokoon osoitteesta <https://kartta.hel.fi/?l=kantakartta>

Kartta tulostetaan mittakaavatulostuksena A4-kokoon mittakaavassa 1:2 000

Alustavat suunnitelmat yhtenä tiedostona

Liitetyyppi: Muu suunnitelma

Alustavien suunnitelmien (yleensä asemapiirros, pohjapiirustukset, julkisivut, leikkaukset) tulee olla pätevän rakennussuunnittelijan laatimat. Piirustusnimiössä tulee esittää A3-kokoisena tulos-tetun piirustuksen mittakaava. Asemapiirustuksessa tulee esittää sekä olemassa olevat, että suunnitellut rakennukset tai rakentamistoimenpiteet rakennuspaikalla. Lisäksi tulee esittää rakennusten liittyminen ympäristöön. Joissakin hankkeissa (esim. pientalotonttien tehokkuuden nosto) alustavaksi suunnitelmaksi riittää säädösten mukainen asemapiirros. Kerrosalalaskelma on tarkoituksenmukaista esittää aina asemapiirroksessa.

Selvitys kuulemisesta

Liitetyyppi: Naapurin kuuleminen

Naapureille on annettava tieto hakemuksesta ja heille on varattava mahdollisuus esittää siitä kantansa. Maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän kuulemisen voi hakija hoitaa itse kaupungin verkkosivuilta rakentamisen osuudesta löytyvällä lomakkeella www.hel.fi/static/rakvv/lomak-keet/Naapurinkuuleminen.pdf. Täytetyt kuulemislomakkeet tulee skannata ja liittää Pdf/a-tiedostoina Lupapisteeseen.

Naapureiden kuulemisen voi hoitaa myös kunta maksusta. Kun laajempi kuuleminen on tarpeen, on kunnan tiedotettava hakemuksesta naapureiden lisäksi myös muille, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa. Kuulemisesta ja tiedottamisesta peritään Helsingin rakennusvalvontataksan mukainen korvaus.

Muu selvitys

Hakemukseen mahdollisesti liittyvät lausunnot, muu kirjallinen aineisto, valokuvat tai havainnekuvat. Poikkeamisen vaikutusten arviointi voi edellyttää myös muun viranomaisen tai toimielimen lausuntoa, jonka tarpeellisuudesta ja hankintatavasta tulee neuvotella poikkeamishakemuksen käsittelijän kanssa.

Poikkeamisen edellytykset ja perustelut

Poikkeamisen tulee sopeutua asemakaavan periaatteisiin ja tavoitteisiin. Tuore asemakaava katsotaan varsin sitovaksi, kun taas vanha, mutta voimassa oleva asemakaava saattaa sisältää määräyksiä, joista on tarkoituksenmukaista poiketa, jotta tilanne saadaan vastaamaan ajankoh- taisia ja tarkoituksenmukaisempia ohjeita ja säännöksiä. Päätöksenteossa harkinta on tapaus- kohtaista ja siinä otetaan huomioon myös lähiasukkaiden ja muiden osallisten mielipiteet.

Hakijan tulee hakemuksessa selkeästi ilmoittaa, mikä on erityinen syy poikkeamiselle ja perus- tella se. Poikkeamisen on pääsääntöisesti johdettava parempaan tulokseen esimerkiksi kaupun- kikuvan, ympäristön, turvallisuuden, palvelutason, rakennuksen käytön, suojelutavoitteiden tai liikenneolojen kannalta, kuin mihin päästäisiin säännösten mukaisella rakentamisella. Ei riitä, että pyritään esim. tinkimään hyvästä rakentamistavasta kustannussyistä, vaan syyn tulee olla maankäytöllinen, ei taloudellinen. Poikkeamisen erityinen syy voi olla esimerkiksi asemakaavan

toteutumisen edistäminen, määräysten tai ympäristön tilanteen muuttuminen asemakaavan laatimisen jälkeen, kaupunkikuvallisten tavoitteiden edistäminen tai tontin tarkoituksenmukainen käyttö.

Mistä voi poiketa ja kuka päättää?

Kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeamisen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellostä tai muusta rajoituksesta – perustuivatpa ne sitten lakiin, asetukseen, kaavaan, rakennusjärjestykseen tai muihin määräyksiin tai päätöksiin. Poikkeamistoimivalta ei ulotu esim. pelastuslakiin tai menettelytapasäännöksiin.

Asian ratkaisuun ja käsittelyaikaan voi vaikuttaa kaupungin velvoite pyytää lausunto toiselta viranomaiselta, kuten esimerkiksi elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksesta (ELY), suojeluviranomaiselta tai naapurikunnasta.

Kaupunkiympäristölautakunta tai maankäyttöjohtaja päättävät seuraavista maankäytöllistä harkintaa edellyttävistä poikkeamishakemuksista:

- Asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta poikkeaminen
- Vähäistä suuremmat rakennusoikeuden ylitykset
- Rakennusten lukumäärä
- Rakennustyyppin muutokset AO>AR, AR>AK
- Asuntojen keskipinta-ala / huoneistojakauma
- Rakennusalan ylitykset, jos rakennus on pääosin rakennusalan ulkopuolella
- Kaavalliset rakennuskiellot (esim. kun asemakaava on hyväksytty, mutta ei vielä lainvoimainen, MRL 53 §)
- Kerrosluvun ylitys yhtä useammalla kerroksella uudisrakentamisessa
- Olemassa olevan rakennuksen korottaminen ja siihen liittyvä ullakkorakentaminen
- Autopaikkojen määrä ja sijainti kun poiketaan kaupunkisuunnittelulautakunnan vuonna 2015 hyväksymän laskentaohjeen periaatteista
- Alueelliset poikkeamiset (esim. ullakkorakentaminen)

Rakennusvalvontapäällikkö päättää seuraavista poikkeamishakemuksista:

- Kaavojen suojelumääräykset (rakennusvalvonta pyytää lausunnon kaupunginmuseolta ja ELY:ltä tarvittaessa)
- Asuntojen lukumäärä, mikäli ei aiheuta asuntojen lukumäärään sidotun lisäkerrosalan rakentamista tontille
- Kerrosluvun ylitys tai kellarikerrosten lukumäärän ylitys yhdellä kerroksella (vain uudiskohteissa, ei koske ullakkorakentamista)
- Korkeuden ylitykset (enimmillään yhdellä kerroksella n. 3 metriin saakka)
- Tilapäisten tai määräaikaisten rakennusten paikallaan pysyttäminen määräaikaaisesti; jos rakennusoikeus ylittyy, enintään 5 vuodeksi
- Autopaikkojen määrä ja sijainti kun ratkaisu on kun kaupunkisuunnittelulautakunnan vuonna 2015 hyväksymän laskentaohjeen mukainen
- Muut poikkeamiset

Päätäjätaho ratkaistaan toimivaltaharkinnan perusteella. Jos samassa poikkeamispäätöshakemuksessa on eri päätäjätason poikkeamisia, päättää kaupunkiympäristölautakunta päätösvaltaansa kuuluvien poikkeamisten lisäksi maankäyttöjohtajan tai rakennusvalvontapäällikön päätösvaltaan kuuluvista poikkeamisista. Vastaavasti maankäyttöjohtaja päättää päätösvaltaansa kuuluvien poikkeamisten lisäksi rakennusvalvontapäällikön päätettäväksi menevistä poikkeamista.

Kaupunki toimittaa päätöksen tai sen jäljennöksen hakijalle, muistutuksen tehneille ja ELY:lle.

Rakennusluvan hakeminen poikkeamispäätöksen perusteella

Myönnetyt poikkeamiset kirjataan poikkeamispäätökseen. Poikkeamispäätöksessä määrätään aika, jonka kuluessa poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava. Määräaika voi olla enintään kaksi vuotta ja alueellisen poikkeamisen osalta enintään viisi vuotta.

Poikkeamispäätös on toimitettava rakennuslupahakemuksen liitteeksi. Rakennusluvan hakijan on hyvä tarkistaa, sisältääkö poikkeamispäätös ehtoja, jotka on otettava huomioon suunnittelussa ja rakennuslupaa haettaessa.

Mahdollisilla valituksilla on vaikutuksensa poikkeamispäätöksen lainvoimaiseksi tuloon (valitusoikeus poikkeamispäätöksestä MRL 193 §). Rakennuslupa voidaan kuitenkin myöntää lainvoimaa vailla olevan poikkeamispäätöksen perusteella, mutta rakentamista ei tuolloin saa aloittaa ennen kuin poikkeamispäätös on tullut lainvoimaiseksi. Lainvoimaisuustodistus tulee hakea poikkeamispäätöksessä mainitulta valitusviranomaiselta.

VÄHÄINEN POIKKEAMINEN RAKENNUSLUVAN YHTEYDESSÄ

Vähäisen poikkeamisen hakeminen ja hyväksyminen

Poikkeamisen mahdollisuudesta on aina neuvoteltava etukäteen rakennusvalvonnan lupakäsittelijän kanssa lupahanketta esiteltäessä. Vähäistä poikkeamista haetaan rakennus- tai toimenpidelupahakemuksen yhteydessä Lupapisteen kautta (<https://www.lupapiste.fi>). Vähäiset poikkeamiset perusteluineen kirjoitetaan Hakemuksen tiedot -välilehdelle. Jos poikkeamisia on paljon, voidaan ne esittää myös erillisellä Pdf/a -liitteellä.

Vähäiset poikkeamiset hyväksytään lupapäätöksen yhteydessä, tapauskohtaisen harkinnan perusteella. Rakennusvalvontaviranomainen voi myöntää rakennusluvan, kun hakemuksessa on kysymys vähäisestä poikkeamisesta rakentamista koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Rakennuksen teknisiä ja näitä vastaavia ominaisuuksia koskevan vähäisen poikkeamisen edellytyksenä on lisäksi, ettei poikkeaminen estä rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten täyttymistä.

Maisematyöluvuissa ja purkamisluvuissa vähäistä poikkeamista ei voida myöntää. Myöskään suojelumääräyksistä ja menettelytapasäännöksistä ei voida myöntää vähäisiä poikkeamia.

Perustelut

Hakijan tulee esittää vähäiselle poikkeamiselle perustelut. Ei riitä, että tingitään hyvästä rakentamistavasta kustannus- tai muista syistä tai että kerrosalan ylittäminen tuottaa pelkästään lisää pääkäyttötarkoituksenmukaisia tiloja, vaan poikkeamisen tulee johtaa kokonaisuuden kannalta tarkoituksenmukaisempaan lopputulokseen kuin rakentamismääräyksiä tai asemakaavaa tarkaan noudattamalla. Esimerkiksi pientaloissa vapaaehtoinen esteettömyyden huomioiminen asunnon mitoituksessa saa johtaa vähäiseen kerrosalan ylitykseen (Rakennusvalvonnan tulkin-taohje: [Esteetön rakennus F1 Asuntosuunnittelu G1, www.hel.fi/static/rakvv/ohjeet/Esteettomyys.pdf](http://www.hel.fi/static/rakvv/ohjeet/Esteettomyys.pdf).)

Naapureiden kuuleminen ja lausunnot

Vähäiset poikkeamiset tulee ilmoittaa naapureille lupahakemuksen vireilletulon yhteydessä. Kuuleminen tapahtuu kaupungin verkkosivuilta rakentamisen osiosta löytyvällä lomakkeella www.hel.fi/static/rakvv/lomakkeet/Naapurinkuuleminen.pdf. Täytetyt kuulemislomakkeet skanna-taan ja liitetään Pdf/a-tiedostoina Lupapisteeseen.

Kuuleminen voidaan jättää myös kunnan järjestettäväksi maksusta.

Jos poikkeamisella on vaikutusta naapurin etuun, on hakijan toimitettava hakemuksen liitteeksi kyseisen naapurin kirjallinen suostumus. Kaupunki ei suostumusta voi hankkia. Esimerkiksi vähäinenkin naapurin suuntaan tapahtuva rakennusalan ylitys, naapuria varjostava korkeuden ylitys tai poikkeaminen, joka rajoittaa naapuritontin käyttöä edellyttää yleensä naapurin suostumuksen, jotta poikkeaminen voidaan myöntää.

Vähäisen poikkeamisen vaikutusten arviointi edellyttää usein muun viranomaisen tai toimielimen lausuntoa, sijoituslupaa tai muuta selvitystä, joiden tarpeellisuudesta ja hankintatavasta tulee neuvotella lupakäsittelijän kanssa.

Vähäisyyden määrittely

Vähäiseen poikkeamiseen otetaan kantaa tapauskohtaisen harkinnan mukaan. Poikkeamisen mahdollisuus ja suuruus on poikettavasta säädöksestä riippuen erilainen. Esimerkiksi kerrosalan ylittäminen sallitaan vain vähäisessä määrin ja painavin perustein. Vähäisen kerrosalan ylityksen tulee pääsääntöisesti mahtua rakennusalalle ja sallittuun rakennuksen korkeuteen. Rakennuksen sijainti tai korkeus voi poiketa vähäisesti asemakaavasta, mikäli suunnittelun tuloksena saavutetaan tontin käytön kannalta perusteltu ja kaavan tavoitteiden mukainen kokonaisuus. Jos kerrosalan ylitys, rakennuksen sijainti tai korkeus poikkeaa asemakaavasta vähäistä enemmän, tarvitaan poikkeamispäätös. Rakennuksen korjaustoimenpiteiden yhteydessä voi tilanne antaa aihetta väljempään poikkeamiseen kuin uudisrakentamisessa.

Tyypillisiä esimerkkejä vähäisistä poikkeamisista

- Kaavan mukaisten rakennusalojen rajojen ja sallittujen korkeuksien vähäinen ylittäminen sekä rakentaminen sallittua lähemmäksi naapurin rajaa naapurin suostumuksella
- Rakennelmien tai rakennusosien sijoittaminen vähäisesti lähemmäksi tontin rajaa kuin Helsingin kaupungin rakennusjärjestys sallii
- Poikkeaminen vähäisesti kaavassa annetusta asuntojen lukumäärästä, kun ei vaikutusta lisäkerrosalan määrään
- Kaavan mukaisen kerrosalan vähäinen ylitys pientalon esteettömyyden johdosta
- Kaavan kerrosalan vähäinen ylitys kerrostalon porrashuoneen viihtyisyyden perusteella
- Poikkeaminen vähäisesti kaavan julkisivumateriaaleista tai kattomuodosta
- Poikkeaminen vähäisesti asemakaavan mukaisesta autopaikkamäärästä kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymän laskentaohjeen mitoitusten mukaan. Kaavoittajalta / liikkensuunnittelijalta pyydetään kannanotto poikkeamiseen.
- Poikkeaminen vähäisesti rakentamismääräyksestä esimerkiksi korjausrakentamisen yhteydessä
- Poikkeaminen tontinmuodostuksen keskeneräisyydestä johtuvasta rakennuskielloista (MRL luku 11) tai rakennusluvan myöntäminen ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista (kokeilulaki 1257/2010 5 §). Molemmissa tapauksissa lupaan asetetaan erillisehto, ettei rakennusta saa ottaa osittainkaan käyttöön, ennen kuin tontti on merkitty tonttirekisteriin.
- Poikkeaminen rakennuskielloista silloin, kun asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä. Tällöin hankkeen tulee olla vanhan asemakaavan mukainen eikä se saa tuottaa huomattavaa haittaa uuden kaavan laatimiselle tai toteuttamiselle.
- Rakennuslupa voidaan tapauskohtaisesti myöntää myös lainvoimaa vailla olevan, hyväksytyt asemakaavan mukaan. Rakennusluvassa on tällöin määrättävä, ettei rakentamista saada aloittaa ennen kuin asemakaava on tullut voimaan. Lupa katsotaan rauenneeksi, jos asemakaava ei tule voimaan.
- Vähäinen poikkeaminen ei myöskään ole mahdollista, mikäli rakennushankkeessa halutaan käyttää vielä lainvoimaa vailla olevan asemakaavan mahdollistamaa uutta kerrosalaa. Vanhasta kaavasta voidaan poiketa normaalein edellytyksin.

Poikkeamiseen liittyviä säännöksiä

- Maankäyttö- ja rakennuslaki 53 §, 133 §, 171 § - 176 §, 193 § ja 201 a §
- Maankäyttö- ja rakennusasetus 58 §, 59 §, 85 § - 90 § ja 103 §
- Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta 1257/2010