



## Opas poikkeamisluvan ja suunnittelutarveratkaisun hakijalle





22.12.2021

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1</b>	<b>Yleistä poikkeamisluvasta ja suunnittelutarveratkaisusta .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Poikkeaminen .....</b>	<b>2</b>
2.1	Yleistä .....	2
	Mikä on poikkeamislupa ja milloin sitä tarvitaan?.....	2
	Poikkeamisen edellytykset .....	2
2.2	Poikkeamishakemus .....	3
	Hakemuksen jättäminen.....	3
	Asiantuntijan käyttäminen .....	3
	Erityiset syyt tulee esittää.....	3
	Naapureiden kuuleminen .....	4
	Hakemuksen liitteet.....	4
	Asemapiirros .....	5
2.3	Valmistelu .....	7
2.4	Päätös.....	7
<b>3</b>	<b>Suunnittelutarveratkaisu.....</b>	<b>7</b>
3.1	Yleistä .....	7
3.2	Hakemus.....	8
	Asiantuntijan käyttäminen .....	8
3.3	Valmistelu .....	8
3.4	Päätös.....	9
<b>4</b>	<b>Sovellettu lainsäädäntö.....</b>	<b>9</b>
	Poikkeamislupa .....	9
	Suunnittelutarveratkaisu.....	9
<b>5</b>	<b>Käsittelymaksut.....</b>	<b>9</b>



22.12.2021

## 1 Yleistä poikkeamisluvasta ja suunnittelutarveratkaisusta

Rakentaminen vaatii pääsääntöisesti aina luvan. Luvan myöntämisen edellytykset riippuvat voimassa olevien asema-, yleiskaavan tai rakennusjärjestyksen määräyksistä. Maankäyttö- ja rakennuslaissa (alla MRL) määrätään lisäksi, millä ehdoilla rakentaminen on sallittua.

Rakentaminen asemakaavoitetulla alueella vaatii poikkeamisluvan, jos kaavan määräyksistä poiketaan. Rakentaminen asemakaavoitetun alueen ulkopuolella vaatii joskus suunnittelutarveratkaisun tai poikkeamisluvan ennen kuin rakennuslupa voidaan myöntää. Joissakin tapauksissa voidaan tarvita sekä suunnittelutarveratkaisu että poikkeamislupa.

Rakennusvalvonta päättää, tarvitaanko suunnittelutarveratkaisua tai poikkeamislupaa.

## 2 Poikkeaminen

### 2.1 Yleistä

#### Mikä on poikkeamislupa ja milloin sitä tarvitaan?

Jos rakentamisessa halutaan poiketa esim. voimassa olevasta kaavasta tai muista määräyksistä ja säädöksistä, tarvitaan päätös poikkeamisesta ennen rakennusluvan hakemista. Poikkeamisluvasta säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa (alla MRL) ja maankäyttö- ja rakennusasetuksessa (MRA).

#### Poikkeaminen kaavasta

Päätös poikkeamisesta tarvitaan, kun hanke on alueen asema- tai yleiskaavan vastainen. Asemakaavasta poikkeamisessa voi olla kyse esim. rakennusruutujen ylityksestä, harjasuuntauksesta, kerrosten lukumäärästä, rakennusoikeudesta, poikkeuksesta julkisivumateriaalia tai -väriä, kattomateriaalia koskevista määräyksistä yms.

#### Poikkeus ranta-alue rakentamisessa

Ranta-alueelle rakentaminen vaatii yleensä kaavan, jota voidaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena. Kaava voi olla joko rakennuslupaan oikeuttava rantayleiskaava tai ranta-asemakaava. Jos sellaista kaavaa ei ole, rakentaminen edellyttää yleensä poikkeamisluvan (MRL 72 §).

#### Poikkeamisen edellytykset

Poikkeaminen ei saa vaikeuttaa kaavoitusta, kaavan toteuttamista tai alueen käytön muuta järjestämistä. Se ei myöskään saa vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Keskeinen periaate on, että poikkeamislupa voidaan myöntää



22.12.2021

ainoastaan toimenpiteille, jotka todennäköisesti voitaisiin myöntää myös kaavoituksella.

Poikkeamislupaa ei myöskään saa myöntää, jos se johtaa rakentamiseen, jolla on merkittäviä seurauksia, huomattavia vahingollisia ympäristöseurauksia tai muita huomattavia tai vahingollisia seurauksia (MRL 172 §).

Poikkeaminen ei myöskään saa johtaa maanomistajien epätasavertaiseen kohteluun. Tämä merkitsee esimerkiksi, että kaavoittamattomalle ranta-alueelle rakennettaessa tehdään rakennusoikeuslaskelmia, joilla varmistetaan maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

## 2.2 Poikkeamishakemus

### Hakemuksen jättäminen

On yksinkertaisinta jättää hakemus verkkopalvelussa [www.lupapiste.fi](http://www.lupapiste.fi). Voit kirjautua ja tunnistautua omilla pankkitunnuksillasi. Liitteet voidaan siten jättää digitaalisena, paperikopioita ei tarvita.

Hakemus voidaan jättää myös paperisena lomakkeella, joka löytyy kaupungin kotisivulta.

Joissakin tapauksissa saatetaan tarvita sekä suunnittelutarveratkaisu, että poikkeamislupa. Tällöin hakemus voidaan molempien osalta tehdä samalla lomakkeella/hakemuksella.

### Asiantuntijan käyttäminen

Kaupunki suosittelee, että hakija poikkeusta hakiessaan, käyttää apunaan asiantuntijaa. Näin hakemus on yleensä täydellisempi, mikä voi lyhentää käsittelyaikaa ja pienentää epäselvien asiakirjojen aiheuttamaa väärinkäsitysvaaraa.

### Erityiset syyt tulee esittää

Hakemukseen tulee listata kaikki haettavat, rakennusvalvonnan määrittelemät poikkeamiset. Lupapisteessä poikkeamiset tulee kirjoittaa Hankkeen kuvaus -välilehdelle kenttään: *Poikkeamiset säännöksistä perusteluineen*. Mahdollisia poikkeamisia voi olla esimerkiksi

- rakentaminen ranta-alueella ilman kaavaa (poikkeaminen [MRL 72 §](#):sta)
- poikkeaminen rakennusjärjestyksestä (etäisyys rantaviivasta, kiinteistön vähimmäiskoko)
- poikkeaminen kaavasta (rakentaminen rakennusalan ulkopuolella, rakennusoikeuden ylittäminen, rakennustapa, suojelumääräys, käyttötarkoitus)



22.12.2021

Perusteluista voi tehdä myös erillisen asiakirjan ja liittää sen Liitteet -välilehdelle.

Poikkeuksen myöntäminen vaatii lain mukaan erityiset syyt. Siksi on erittäin tärkeää, että hakija esittää haetuille poikkeamisille erityiset syyt hakemuksessaan.

Erityiset syyt liittyvät useimmiten maankäyttöön ja lasketaan kuuluviksi paikan ympäristöön ja maisemakuvaan. Jos poikkeamisella esimerkiksi parannetaan asuin- tai toimintaympäristöä, kaupunkikuvaa, turvallisuutta, palvelutasoa, rakennuksen käyttöä, ympäristön tai rakennuksien suojelutavoitteita tai liikenneoloja säännösten mukaiseen rakentamiseen verrattuna, on poikkeamisluvan hakeminen perusteltua.

Erityiset syyt eivät voi olla henkilökohtaisia tai yksityisiä. Esimerkiksi sopimusta, testamenttia, kauppakirjaa jne. ei voida katsoa erityiseksi syyksi. Näin siksi, että poikkeus myönnetään paikalle, ei hakijalle. Jos rakennuspaikka esim. vaihtaa omistajaa, on paikan poikkeamislupa yhä voimassa.

### Naapureiden kuuleminen

Naapureille on annettava mahdollisuus ilmaista mielipiteensä hankkeesta (MRL 173 §).

Mikäli hakija hoitaa naapurien kuulemisen itse, tulee hakemukseen liittää selvitys, josta käy ilmi kuullut naapurit, sekä naapurit joita ei ole tavoitettu, jotka kaupungin tulee kuulla. Selvitys voi olla karttamuodossa.

Naapurien kuuleminen tulee tehdä lomakkeella, joka löytyy kaupungin kotisivuilta. Huomioithan, että kuulemisesta tulee käydä ilmi mihin asemapiirustukseen (asemapiirustuksen päiväys) naapurit ovat ottaneet kantaa.

Jokaista naapuria, sekä naapurikiinteistöjen kaikkia omistajia tulee kuulla ja jokaisen tulee allekirjoittaa lomake.

Lupapisteessä voi pyytää käsittelijää poimimaan kuultavien naapurikiinteistöjen tiedot.

Kaupunki hoitaa naapurien kuulemisen niiden naapurien osalta, joita hakija ei itse kuule. Naapureiden kuulemisesta kaupunki velottaa voimassa olevan taksan mukaan.

### Hakemuksen liitteet

Hakemukseen liitetään seuraavat liitteet:

- Hakemuslomake
- Asemapiirros
- Naapurin kuuleminen (kunta voi tehdä kuulemisen, maksullinen palvelu)
- Viralliset asiakirjat
  - Virallinen kartta\*
  - Lainhuudatus\* tai muu dokumentti, mistä käy ilmi, että hakijalla on hallintaoikeus rakennuspaikkaan.
  - Kiinteistörekisteriote\*



22.12.2021

– Kaavaote\*

Muut liitteet, joita pyydetään tarvittaessa:

- Pohjapiirustus
- Julkisivupiirustus
- Väriysehdotus
- Jätevedenkäsittelysuunnitelma
- Valtakirja
- Vuokrasopimus
- Kauppakirjan kopio
- Ote kaupparekisteristä

\* Viralliset asiakirjat, kuten otteet voimassa olevista kaavoista, kartat, lainhuudatukset ja kiinteistörekisteriote voidaan tilata mittauspalvelusta: [mittaus@raasepori.fi](mailto:mittaus@raasepori.fi). Voit myös pyytää meitä tilaamaan asiakirjat puolestasi kohdassa "Keskustelu", Lupapisteessä oikealla laidalla.

Viralliset asiakirjat on varustettu leimalla ja päiväyksellä. Hakemuksen jättöhetkellä lainhuuto ei tule olla kolmea (3) kuukautta vanhempia ja sen tulee olla kaupungin tai maanmittauslaitoksen vahvistama.

### Asemapiirros

Asemapiirros tulee laatia pätevän suunnittelijan toimesta (rakennusmestarit, arkkitehdit ja insinöörit). Henkilö, joka allekirjoittaa piirroksen vastaa siitä, että piirros / asiakirjat ovat oikein ja asianmukaiset, ja että niissä ei ole virheellisiä tai harhaanjohtavia tietoja. Asemapiirroksen pohjakartta voidaan tilata mittauspalvelusta; [mittaus@raasepori.fi](mailto:mittaus@raasepori.fi)

Huomioithan, että pohjakartta asemakaavoitetun alueen ulkopuolella on laadittu käytettäväksi mittakaavassa 1:20 000. Sen sisältö ja tarkkuus eivät yleensä täytä asemapiirrokselle asetettuja vaatimuksia. Pohjakarttaa on käytettävä lähinnä viitteellisenä lähtöaineistona asemapiirrosta laadittaessa.

Asemapiirros laaditaan mittakaavassa 1:200 tai 1:500. Joissakin tapauksissa voi olla tarpeellista täydentää asemapiirrosta sijaintikartalla pienemmässä mittakaavassa, esim. 1:5000. Asemapiirroksesta tulee ainakin käydä ilmi seuraavat tiedot:

Olemassa oleva rakennuskanta;

- rakennuspaikan ja sen läheisyydessä olemassa olevat rakennukset ja rakennelmat,
- suunnitellut rakennukset, toimenpiteet ja rakennelmat,
- purettavat rakennukset ja rakennelmat,
- rakennuspaikan rakennusten käyttötarkoitus ja kerrosala.



22.12.2021

#### Uudisrakennuksen mitoitukset ja rajamitat

- uudisrakennuksen sijainti, ulkomitat ja tärkeimmät etäisyydet rajoista, vesistöistä, olemassa olevista rakennuksista tai muista tunnetuista pisteistä. Alin rakentamiskorkeus on ilmoitettava, jos se on alle kolme metriä.
- jos poikkeuslupavaiheessa ei ole tarkkaa tietoa rakennuksen tulevasta sijainnista, tai muodosta, on tarkoituksenmukaista osoittaa asemapiirroksessa *rakennusala*. Rakennusala on sitova; rakennuslupahakemuksessa rakennuksen tulee sijaita alan sisäpuolella. Rakennusala voi olla laajempi kuin itse uudisrakennus, mutta se pitää kuitenkin rajata niin, että rakentaminen tapahtuu rakennusryhmässä. Jos käytetään rakennus-alaa, osoitetaan asemapiirroksessa rakennusalan etäisyys rajoista, vesistöistä, olemassa olevista rakennuksista tai muista tunnetuista pisteistä. Rakennusalan sisälle voi merkitä uudisrakennuksen suuntaa-antavan sijainnin.

#### Muu rakentaminen ja teknisen ja muun huollon järjestäminen

- tieyhteys rakennuspaikalle. Asianomaisten suostumus on liitettävä anomukseen, jos tieyhteys rakennuspaikalle ulottuu naapurikiinteistön kautta eikä tierasitetta ole olemassa,
- vesijohto, kaivo, viemäri kaivoineen sekä laitteet jäteveden käsittelyä varten.
- pihamaan järjestelyt

#### Pohjakartan tiedot

- korkeuskäyrät piirretään 1 metrin välein. korkeuskäyrien korkeusasemat on ilmoitettava selvästi (esim. 15 m),
- kasvillisuus pääpiirteittäin ennen ja jälkeen rakentamisen,
- huomaa, että korkeuskäyrät ja maastokuviot (kallio, pellonreuna, jne) piirretään eri viivatyypeillä. Näin varmistetaan kartan luettavuus.
- kiinteistön ja ympäröivän alueen rekisterinumerot ja kiinteistörajat,
- naapurikiinteistöjen rakennukset ja rakennelmat,
- koordinaattijärjestelmä (on oltava ETRS-GK24),
- korkeusjärjestelmä (N2000).

#### Ilmansuunnat

- piirroksen merkitään pohjoisnuoli. Piirros sijoitetaan piirustuslehdelle siten, että pohjoinen on ylhäällä

#### Kansilehti ja nimiö

- nimiössä tulee olla hankkeen kuvaus, kylä, kiinteistön nimi ja rekisterinnumero, piirroksen mittakaava, suunnittelijan allekirjoitus, yhteystiedot ja päivämäärä,
- kansilehti on taitettava siten, että se toimii piirrosten kantena,
- piirroksen allekirjoittaja vastaa sen oikeellisuudesta.

Asemakaavoitetulla alueella tulee asemapiirroksesta lisäksi käydä ilmi kaavamääräykset ja –merkinnät. Näitä voidaan tilata mittauspalvelusta, katso yllä.



22.12.2021

## 2.3 Valmistelu

Kun hakemus poikkeuksesta on jätetty kaupungille, se otetaan valmistelevaan käsittelyyn. Hakemuksen valmistelun tekee kaavoitusyksikkö.

Tässä vaiheessa arvioidaan hakemuksessa esitetyt erityiset syyt. Jos erityisiä syitä on, arvioidaan myös muut edellytykset.

Jos poikkeamiselle on erityiset syyt, voi viranomainen harkita, onko poikkeus tarkoituksenmukaista vai onko parempi selvittää asia kaavoituksella, jolloin maanomistajien tasavertainen kohtelu voidaan paremmin taata ja tehdä laajempi arvio seurauksista.

Valmistelun aikana pyydetään tarpeen mukaan viranomaislausuntoja, kuullaan naapurit ja laaditaan mahdollisia selvityksiä. Jos tämän prosessin aikana tulee ilmi sellaisia tietoja, jotka saattavat vaikuttaa asian ratkaisuun, hakijalle annetaan mahdollisuus lausua mielipiteensä ja antaa selvitys asiasta.

## 2.4 Päätös

Poikkeamisluvat ratkaisee yleensä kaupungin kaavoituslautakunta. Tiettyjä poikkeuksia asemakaavasta koskevan päätösoikeuden kaavoituslautakunta on delegoinut viranhaltijalle. Päätöksenteon jälkeen päätös julkaistaan kaupungin ilmoitustaululla ja lähetetään postitse tai lupapisteessä valitun asiointikanavan kautta valitusohjeineen hakijalle sekä niille, jotka ovat huomauttaneet hakemuksesta. Poikkeamislupa voi olla voimassa korkeintaan kaksi vuotta.

Kun päätös poikkeamisesta on tehty, tarvitaan vielä rakennuslupa, jota haetaan kaupungin rakennusvalvontaviranomaiselta. Huomioitavaa on, että rakentamista ei voida aloittaa ennen kuin päätökset poikkeamisluvasta ja rakennusluvasta ovat saaneet lainvoiman. Päätökset astuvat voimaan, kun valitusaika on umpeutunut ja kun päätöksestä ei ole valitettu määräaikaan mennessä. Kun päätös poikkeamisluvasta on annettu kaavoituslautakunnassa, tulee hakijan olla valitusajan umpeuduttua yhteydessä Helsingin hallinto-oikeuteen ja varmistua siitä, ettei päätökseen kohdistu valituksia. Valitusaika on ilmoitettu valitusosoituksessa, joka on päätöksen liitteenä.

# 3 Suunnittelutarveratkaisu

## 3.1 Yleistä

Jos rakentaminen tapahtuu alueella, jolla on suunnittelutarvetta, on rakentamisen edellytykset ratkaistava suunnittelutarveratkaisumenettelyssä ennen kuin haetaan rakennuslupaa.





22.12.2021

Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen.

Suunnittelutarvealueet on osoitettu kaupungin rakennusjärjestyksessä ja osittain yleiskaavoissa. Suunnittelutarveratkaisu voi olla välttämätön myös näiden alueiden ulkopuolella, jos rakentamisella katsotaan olevan huomattavaa vaikutusta tai jos se tapahtuu alueella, jolla on maisemallisia arvoja (MRL 16 §).

### 3.2 Hakemus

Hakemus tehdään samalla tavalla kuin poikkeamislupahakemus, verkkopalvelussa [www.lupapiste.fi](http://www.lupapiste.fi). Hakemuksen voi jättää myös paperisena lomakkeella, joka löytyy kaupungin kotisivulta; <https://www.raasepori.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/lomakkeet/>.

Suunnittelutarpeen arvioinnille ei tarvitse antaa erityisiä syitä. Muilta osin hakemus liitteineen ja naapureiden kuulemisineen on aivan sama kuin poikkeamislupahakemus.

Joissakin tapauksissa voidaan tarvita, sekä suunnittelutarveratkaisu, että poikkeamislupa. Sellaisessa tapauksessa hakemus voidaan molempien osalta tehdä samalla lomakkeella/hakemuksella.

#### Asiantuntijan käyttäminen

Kaupunki suosittelee, että hakija suunnittelutarveratkaisua hakiessaan käyttää apunaan asiantuntijaa. Näin hakemus on yleensä täydellisempi, mikä voi lyhentää käsittelyaikaa ja pienentää epäselvien asiakirjojen aiheuttamaa väärinkäsitysvaaraa.

### 3.3 Valmistelu

Hakemuksen valmistelun tekee kaavoitusyksikkö. Tässä vaiheessa arvioidaan erityiset edellytykset rakennusluvan myöntämiselle. Rakennusluvan myöntäminen suunnittelutarvealueella edellyttää, että hanke

- ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle,
- ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä, ja on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista (MRL 137 §).

Valmistelun aikana pyydetään tarpeen mukaan viranomaislausuntoja, kuullaan naapureita ja laaditaan mahdollisia selvityksiä. Jos tämän prosessin aikana tulee ilmi sellaisia tietoja, jotka saattavat vaikuttaa asian ratkaisuun, hakijalle annetaan mahdollisuus lausua mielipiteensä ja antaa selitys asiasta.



22.12.2021

### 3.4 Päätös

Raaseporin kaupungissa ratkaisun tekee yleensä kaupunginarkkitehti. Tapauksissa, joissa hanke vaatii poikkeamisluvan, ja jota ei ole delegoitu viranhaltijalle, ratkaisun tekee kokonaisuudessaan kaavoituslautakunta. Päätöksenteon jälkeen päätös julkaistaan kaupungin ilmoitustaululla ja lähetetään postitse valitusohjeineen hakijalle sekä niille, jotka ovat huomauttaneet hakemuksesta. Suunnittelutarveratkaisu voi olla voimassa korkeintaan kaksi vuotta.

Kun päätös suunnittelutarpeesta on tehty, tarvitaan vielä rakennuslupa, jota haetaan kaupungin rakennusvalvontaviranomaiselta. Huomioitavaa on, että rakentamista ei voida aloittaa ennen kuin päätökset suunnittelutarpeesta ja rakennusluvasta ovat saaneet lainvoiman. Päätökset astuvat voimaan, kun valitusaika on umpeutunut ja kun päätöksestä ei ole valitettu määräaikaan mennessä. Kun päätös suunnittelutarpeesta on annettu, tulee hakijan olla valitusajan umpeuduttua yhteydessä Helsingin hallinto-oikeuteen ja varmistua siitä, ettei päätökseen kohdistu valituksia. Valitusaika on ilmoitettu valitusosoituksessa, joka on päätöksen liitteenä.

## 4 Sovellettu lainsäädäntö

Poikkeamisluvan käsittely ja suunnittelutarpeen arvioinnit tehdään ensi kädessä maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) ja -asetuksen (MRA) pohjalta. Alla on luettelo lain keskeisimmistä pykälistä.

### Poikkeamislupa

- [MRL 72 § Suunnittelutarve ranta-alueella](#)
- [MRL 116 § Rakennuspaikkaa koskevat vaatimukset](#)
- [MRL 171 § Poikkeamisvalta](#)
- [MRL 172 § Poikkeamisen edellytykset](#)
- [MRL 173 § Poikkeamismenettely](#)
- [MRL 174 § Poikkeamispäätös ja siitä ilmoittaminen](#)
- [MRA 14 luku poikkeaminen](#)

### Suunnittelutarveratkaisu

- [MRL 16 § Suunnittelutarvealue](#)
- [MRL 137 § Rakennusluvnan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella](#)

## 5 Käsittelymaksut

Poikkeamisluvan ja suunnittelutarveratkaisun käsittelymaksu on Raaseporin kaupungin Kaavoituslautakunnan päätöksen 17.2.2021 § 26 mukainen. Rakennusluvnan käsittelystä peritään myös maksu.

### Poikkeamislupa



22.12.2021

- myönteinen päätös 1 000 €
- kielteinen päätös 500 €

**Suunnittelutarveratkaisu**

- myönteinen päätös 600 €
- kielteinen päätös 300 €

**Naapureiden kuuleminen**

- naapuria kohti 60 €

---

**Lähteet:**

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL)

<http://www.ymparisto.fi>