



Opas poikkeamisluvan hakijalle





20.5.2025

SISÄLLYSLUETTELO

1	Yleistä poikkeamisluvasta.....	2
2	Poikkeaminen	2
2.1	Yleistä	2
	Mikä on poikkeamislupa ja milloin sitä tarvitaan?.....	2
	Poikkeamisen edellytykset	2
2.2	Poikkeamishakemus	3
	Erityiset syyt tulee esittää.....	3
	Naapureiden kuuleminen	4
	Hakemuksen liitteet.....	4
	Asemapiirros	4
2.3	Valmistelu	6
2.4	Päätös.....	6
3	Sovellettu lainsäädäntö.....	7
	Poikkeamislupa.....	7
4	Käsittelymaksut.....	7



20.5.2025

1 Yleistä poikkeamisluvasta

Rakentaminen, joka koskee asuinrakennuksia ja tiettyjä talousrakennuksia, vaatii pääsääntöisesti aina luvan. Luvan myöntämisen edellytykset riippuvat voimassa olevien asema- ja yleiskaavan sekä rakennusjärjestyksen määräyksistä. Myös toimenpiteet, jotka eivät edellytä rakentamislupaa, voivat edellyttää poikkeamislupaa, jos ne eivät ole voimassa olevien säännösten mukaisia. Rakentamislaisissa (jäljempänä RakL) ja Alueidenkäyttölaissa (jäljempänä AKL) määrätään lisäksi, millä ehdoilla rakentaminen on sallittua.

Rakentaminen asemakaavoitetulla alueella vaatii poikkeamisluvan, jos kaavan määräyksistä poiketaan. Rakentaminen asemakaavoitetun alueen ulkopuolella voi edellyttää poikkeamislupaa, jos alue on kaavoittamattomalla ranta-alueella tai jos halutaan esimerkiksi poiketa rakennusjärjestyksen määräyksistä.

Rakennusvalvonta päättää, tarvitaanko 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 poikkeamispäätös ennen rakentamisluvan hakemista. Poikkeamisluvasta säädetään RakL:ssa ja AKL:ssa.

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-aluerakentamisessa

Ranta-alueelle rakentaminen vaatii yleensä kaavan, jota voidaan käyttää rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Kaava voi olla joko rakentamislupaan oikeuttava rantayleiskaava tai ranta-asemakaava. Jos sellaista kaavaa ei ole, rakentaminen edellyttää yleensä poikkeamisluvan (AKL 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



20.5.2025

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 (RakL 57 §).

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

On yksinkertaisinta jättää hakemus verkkopalvelussa www.lupapiste.fi. Voit kirjautua ja tunnistautua omilla pankkitunnuksillasi. Liitteet voidaan siten jättää digitaalisena, paperikopioita ei tarvita.

Hakemus voidaan jättää myös lomakkeella, joka löytyy kaupungin kotisivulta.

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 AKL 72 §:sta)
- poikkeaminen rakennusjärjestyksestä (etäisyys rantaviivasta, kiinteistön vähimmäiskoko)
- poikkeaminen kaavasta (rakentaminen rakennusalan ulkopuolella, rakennusoikeuden ylittäminen, rakentamistapa, suojelumääräys, käyttötarkoitus)

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

Poikkeamisen 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,



20.5.2025

ympäristön tai rakennuksien suojelutavoitteita tai liikenneoloja säännösten mukaiseen rakentamiseen verrattuna, on poikkeamisluvan hakeminen perusteltua.

Naapureiden kuuleminen

Naapureille on annettava mahdollisuus ilmaista mielipiteensä hankkeesta (RakL 64 §).

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.

Hakemuksen liitteet

Hakemukseen liitetään seuraavat liitteet:

- Asemapiirros ja ympäristökartta
- Naapurin kuuleminen (kunta voi tehdä kuulemisen)

Muut liitteet, joita pyydetään tarvittaessa:

- Dokumentti, mistä käy ilmi, että hakijalla on hallintaoikeus rakennuspaikkaan.
- Pohjapiirustus
- Julkisivupiirustus
- Väriyehdotus
- Jätevedenkäsittelysuunnitelma
- Valtakirja
- Vuokrasopimus
- Kaupunkikirjan kopio
- Ote kaupparekisteristä

Asemapiirros

Kaupunki suosittelee, että asemapiirroksen laatii pätevä suunnittelija (esim. rakennusmestari, arkkitehti tai insinööri). Henkilö, joka allekirjoittaa piirroksen vastaa siitä, että piirros / asiakirjat ovat oikein ja asianmukaiset ja että niissä ei ole virheellisiä tai



20.5.2025

harhaanjohtavia tietoja. Asemapiirroksen pohjakartta voidaan tilata kaupungin kartta- ja mittauspalvelusta; 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;

- olemassa olevat rakennukset ja rakennelmat,
- suunnitellut rakennukset, toimenpiteet ja rakennelmat,
- purettavat rakennukset ja rakennelmat,
- kaikkien rakennusten käyttötarkoitus ja kerrosala.

Uudisrakennuksen mitoitus 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 poikkeamislupavaiheessa ei ole tarkkaa tietoa rakennuksen tulevasta sijainnista, tai muodosta, on tarkoituksenmukaista osoittaa asemapiirroksessa *rakennusala*. Rakennusala on sitova; rakentamislupahakemuksessa rakennuksen tulee sijaita alan sisäpuolella. Rakennusala voi olla laajempi kuin itse uudisrakennus, mutta se pitää kuitenkin rajata niin, että rakentaminen tapahtuu rakennusryhmässä. Jos käytetään rakennusala, 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,



20.5.2025

- koordinaattijärjestelmä (on oltava ETRS-GK24),
- korkeusjärjestelmä (N2000).

Ilmansuunnat

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

Nimiö

- nimiössä tulee olla hankkeen kuvaus, kylä, kiinteistön nimi ja rekisterinumero, piirroksen mittakaava, suunnittelijan allekirjoitus, yhteystiedot ja päivämäärä,
- piirroksen allekirjoittaja vastaa sen oikeellisuudesta.

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

2.3 Valmistelu

Kun hakemus poikkeamisesta 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 poikkeaminen 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 annetaan julkisella kuulutuksella 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 yleensä vielä rakentamislupa, jota haetaan kaupungin rakennusvalvontaviranomaiselta. Huomioitavaa on, että rakentamista ei voida aloittaa ennen kuin päätökset poikkeamisluvasta ja rakentamisluvasta



20.5.2025

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 Sovellettu lainsäädäntö

Poikkeamisluvan käsittely ja suunnittelutarpeen arvioinnit tehdään ensi kädessä rakentamislain (RakL) ja alueidenkäyttölain (AKL) pohjalta. Alla on luettelo lain keskeisimmistä pykälistä. poikkeamisesta riippuen voidaan soveltaa myös muita pykäläiä.

Poikkeamislupa

[AKL 72 § Suunnittelutarve ranta-alueella](#)

[RakL 57 § Poikkeamislupa](#)

[RakL 64 § Kuuleminen ja tiedottaminen poikkeamisluvasta](#)

[RakL 67 § Lausunto poikkeamisluvasta](#)

[RakL 187 § Poikkeamisluvan hyödyntäminen](#)

[MRA 14 luku poikkeaminen](#)

4 Käsittelymaksut

Poikkeamisluvan käsittelystä perittävä maksu vahvistetaan erillisessä asiakirjassa, joka on saatavilla kaupungin verkkosivustolla.

Lähteet:

Rakentamislaki (RakL) ja Alueidenkäyttölaki (AKL)

<http://www.ymparisto.fi>