



RAKENNUSVALVONNAN POIK- KEUSLUPAKÄYTÄNNÖT

Vähäinen poikkeaminen

Lasse Ketoja

Opinnäytetyö
Huhtikuu 2015
Rakennustekniikka
Talonrakennustekniikka

TIIVISTELMÄ

Tampereen ammattikorkeakoulu
Rakennustekniikka
Talorakennustekniikka

Lasse Ketoja:
Rakennusvalvonnan poikkeuslupakäytännöt
Vähäinen poikkeaminen

Opinnäytetyö 41 sivua, joista liitteitä 11 sivua
Huhtikuu 2015

Rakentamista ohjataan maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä kaavoituksella. Nämä sisältävät lukuisia erilaisia määräyksiä rakentamisesta. Määräyksiä tulee lähtökohtaisesti noudattaa. Laki antaa kuitenkin mahdollisuuden tietyissä tapauksissa poiketa näistä määräyksistä.

Tässä opinnäytetyössä käsitellään maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n mukaista vähäistä poikkeamista ja sen käytäntöjä. Työssä kiinnitetään huomiota poikkeuslupan myöntämiseen vaikuttaviin tekijöihin, kuten myös poikkeuslupien yleisyyteen ja hyväksyttäviin perusteluihin.

Tämä työ sisältää pienimuotoisen tutkimuksen jossa on haasteltu Askolan-, Pukkilan-, Pornaisen ja Myrskylän kunnan, sekä Järvenpään kaupungin, Tuusulan kaupungin ja Porvoon kaupungin rakennusvalvonnan edustajia.

Asiasanat: vähäinen poikkeaminen, rakennusvalvonta

ABSTRACT

Tampereen ammattikorkeakoulu
Tampere University of Applied Sciences
Degree programme in Construction Engineering
Option of Structural Engineering

Lasse Ketoja:
Supervision of Building Exceptional Building Permit Practices
Minor Exception

Bachelor's thesis 41 pages, appendices 11 pages
March 2015

Construction is controlled by the Land Use and Building Act as well as by zoning. These include a number of different regulations of the construction. In principle these regulations must be complied with. In certain cases the Act however provides a chance to make exceptions to these regulations.

This thesis deals with the Land Use and Building Act 175 § in Finland. In this thesis main focus is on factors when granting an exceptional building permission, as well as to frequency and to acceptable reasons.

This thesis holds a small scale research in which the building inspection authorities of the following towns and cities were interviewed: Towns of Askola, Myrskylä, Pukkila and Pornainen as well as the cities of Järvenpää, Tuusula and Porvoo.

Key words: minor exceptional building permit, supervision of building

SISÄLLYS

2	JOHDANTO.....	6
3	VÄHÄINEN POIKKEAMINEN JA VARSINAINEN POIKEAMINEN.....	8
2.1	Maankäyttö- ja rakennuslain pykälät, jotka koskevat poikkeamisia	8
4	RAKENNUSALAN YLITYS VÄHÄISENÄ POIKKEUKSENA.....	11
2.2	Kuntien käytäntöjä.....	12
5	RAKENNUSOIKEUDEN YLITYS	15
6	MUITA VÄHÄISIÄ POIKKEUKSIA.....	16
7	RAKENNUKSEN ULKOPUOLISET VÄHÄISET YLITYKSET	17
8	KORJAUSRAKENTAMINEN JA VÄHÄINEN POIKKEAMINEN.....	19
9	VÄHÄISEN POIKKEAMISEN YLEISYYS	21
10	POIKKEAMISEN PERUSTELU JA NAAPURIN SUOSTUMUS	22
11	POIKKEAMISEN VELOITUS.....	24
12	SALLITUT JA EI SALLITUT POIKKEAMISET	25
2.3	Vähäinen poikkeaminen mahdollista.....	25
2.4	Vähäinen poikkeaminen ei mahdollista.....	26
13	HAASTATTELUT.....	27
14	POHDINTA.....	28
	LÄHTEET.....	29
	LIITTEET	30
	Liite 1. Kyselykaavake 1(3).....	30
	Liite 2. Asemapiirustus.....	33
	Liite 3. Rakennuslupapäätös autokatos	34
	Liite 4. Asemakaava Monninkylä	35
	Liite 5. Asemapiirros, Monninkylä	36
	Liite 6. Rakennuslupa päätös, rakennusalan ylitys.....	37
	Liite 7. Rakennuslupa päätös, poikkeama perusteltu	39
	Liite 8. Naapurin kuuleminen.....	40
	Liite 9. Naapurin kuuleminen.....	41

LYHENTEET JA TERMIT

ELY-keskus	Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
MRL	Maankäyttö- ja rakennuslaki
MRA	Maankäyttö- ja rakennusasetus

2 JOHDANTO

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on selvittää maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n mukaista vähäistä poikkeamista rakennusluvan yhteydessä.

Kaavoituksella ohjataan maankäyttö- ja rakennuslain ohella rakentamista. Kaavoituksella on tarkoitus ohjata rakentamista niin, että kullakin kaava-alueella saavutettaisiin kaavan laatijan tietynlainen visio. Asemakaava on yleiskaavaa tarkempi rakentamisen ohjauksessa. Kaava sisältää määräyksiä muun muassa tonttijaosta, rakennusten sijoittelusta tontilla, rakennusoikeudesta, kerrosluvusta ja istutuksista. Näiden lisäksi on lukuisia muita määräyksiä, jotka vaihtelevat kaavojen mukaan riippuen siitä millaisen lopputuloksen kaavoittaja kyseiselle alueelle haluaa.

Kaavan määräykset ovat tarkoitettu sitoviksi, jollei kaavamääräyksistä ole toisin mainittu. Rakennushankkeen tulee pääsääntöisesti noudattaa myönnettyä rakennuslupaa. Tapauskohtaisesti voi asianosainen viranomainen harkita kaavasta poikkeamista. Poikkeaminen voi olla joko vähäistä poikkeamista, jota tämä opinnäytetyö käsittelee, tai erillisen poikkeamisluvan edellyttävää.

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi tietyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, milloin kysymys on vähäisestä poikkeamisesta rakentamista koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista tai muista rajoituksista. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että lupapäätöstä valmisteleva viranomainen (yleensä rakennustarkastaja) tulkitsee maankäyttö- ja rakennuslakia parhaan taitonsa ja kykynsä mukaan. Lakipykälä sisältää tulkintaa ja ohjeistusta siitä, mitä lainsäätäjä on katsonut kyseisen pykälän tarkoittavan. Useasti tarkka luvan valmistelija löytäneekin vähäisiä poikkeamisia pientalorakennuksien lupahakemuksista. Kuinka tarkkaan sitten lupahakemus tutkitaan ja kuinka usein huomattu poikkeaminen kirjataan päätökseen, vaihtelee kunnittain sekä henkilöittäin. Lupavalmistelu on käsityötä, jossa jokaisella on enemmän tai vähemmän toisistaan poikkeavat toimintatavat.

Hyvin harvoin näitä päätöksiä on käsitelty oikeusasteissa, sillä poikkeamat ovat yleensä hakijälähtöisiä. Valitustapauksissa valittajana tällaisissa tapauksissa on käytännössä naapuri, joka kokee oikeuttaan loukatun joko tasapuolisuuden tai muun perusteen nimissä.

Tässä opinnäytetyössä olen haastatellut muutamien uusimaalaisten rakennusvalvontojen lupaviranomaisia. Haastattelutilanteissa keskustelu lähti usein sivuraiteille, mutta uskoakseni löysin niistä keskeisimmät tätä asiaa koskevat kannanotot.

Kiitänkin näitä rakennusvalvonnan edustajia siitä ajasta, jota he antoivat tämän työn tekemiseen ja siihen liittyvien liitemateriaalien saantiin.

3 VÄHÄINEN POIKKEAMINEN JA VARSINAINEN POIKEAMINEN

Vähäisellä poikkeamisella tarkoitetaan poikkeamista laista, määräyksistä tai ohjeista siten, että poikkeamisen määrä on niin pieni tai merkityksetön, että sen voidaan katsoa olevan vähäisen. Vähäinen poikkeaminen on mahdollista rakennusluvan tai toimenpideluvan myöntämisen yhteydessä. Tällöin sitä eivät koske erityiset varsinaiseen poikkeamiseen sovellettavat menettelysäännökset. Päätös vähäisestä poikkeamisesta tehdään siis rakennuslupapäätöksen yhteydessä ja se tulee olla aina perusteltu.

2.1 Maankäyttö- ja rakennuslain pykälät, jotka koskevat poikkeamisia

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on oikeus poikkeamisesta päättämiseen ja oikeuteen jaettu rakennusvalvontaviranomaisen, kunnan ja ELY-keskuksen välillä seuraavasti:

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:

- 1) uuden rakennuksen rakentamisesta ranta-alueelle; jolla ei ole voimassa 72 §:n 1 momentissa tarkoitettua kaavaa;*
- 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. Jos rakentaminen tai muu toimenpide edellyttää alueellisen ympäristökeskuksen toimivaltaan kuuluvan poikkeamisen lisäksi kunnan toimivaltaan 1 momentin mukaan kuuluvaa poikkeamista, ympäristökeskus voi ratkaista asian koko laajuudessaan, jos ratkaistu on kunnan kannan mukainen. (11.6.2004/476)

Tämän pykälän mukaista poikkeusta ei voida myöntää maisematyölupaa koskevista säännöksistä eikä 137 §:ssä säädetystä rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella. (Ekroos & Majamaa 2005: 748)

MRL 172 § Poikkeamisen edellytykset

Poikkeaminen ei saa:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle 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. (Ekroos & Majamaa 2005: 766)

MRL 175 § Vähäinen poikkeaminen rakennusluvan yhteydessä

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

Rakennuksen teknisiä ja näitä vastaavia ominaisuuksia koskevan vähäisen poikkeuksen edellytyksenä on lisäksi, ettei poikkeaminen merkitse rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten syrjäytymistä. (Ekroos & Majamaa 2005: 788)

Lupakäsittelyssä vähäinen poikkeama ratkaistaan aina tapauskohtaisesti. Mikä yhdessä kohteessa voidaan tulkita poikkeamisena vähäiseksi, ei sitä välttämättä toisessa kohteessa ole. Vähäisyyden arviointiin vaikuttavat muun muassa asemakaavan ikä, johtaako poikkeaminen kokonaisuuden kannalta parempaan lopputulokseen, onko kysymyksessä uuden rakennuksen rakentaminen vai olemassa olevan korjaaminen, naapureiden kannanotot jne. Hakijan tulee esittää perustelut halutulle poikkeamiselle.

Poikkeamisen vähäisyyden rajoja arvioitaessa on keskeistä tutkia maankäyttö- ja rakennuslain säännöstä poikkeamisen edellytyksistä. Vähäisen poikkeamisen kohdalla sovelletaan suoraan lain 172 §:n säännöstä, jonka mukaan se ei siis saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle tai sen toteutukselle, luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamiselle eikä vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelun tavoitteita. Nämä kaikki ehdot tulee siis täyttyä myös vähäisiä poikkeamisia myönnettäessä.

MRL 175 § antaa kuitenkin melko laajan vapauden poikkeamisiin. Yleisimpiä ovat rakennusalan ylitys, joka koskee rakennuksen sijaintia rakennuspaikalla ja rakennusoikeuden ylitys joka koskee sallitun kerrosalan ylitystä.

4 RAKENNUSALAN YLITYS VÄHÄISENÄ POIKKEUKSENA

Ehkä yleisin vähäinen poikkeaminen on ns. asemakaavan rakennusalan ylitys vähäisessä määrässä. Rakennusten sijainti esitetään yleensä kaavassa rakennusalalla ja se kuvataan pääsääntöisesti pistekatkoviivalla. Rakennusalan voi olla hyvinkin sitova, jolloin rakennuksen paikka on tarkoin määrätty tai sitten se voi kattaa lähes koko asemakaavan mukaisen tontin. Sitovuusaste riippuu useista tekijöistä, kuten esimerkiksi kaava-alueen olosuhteista sekä eri toimintojen järjestämisen tarpeesta ja tavoista, kaavanlaatijan tavasta ja tavoitteista sekä mahdollisesti myös yhteistyön toimivuudesta ja vuorovaikutteisuudesta rakennusvalvonnan ja kaavoituksen välillä. Pääsääntöisesti myös mitä vanhempi kaava, sitä väljempi on rakennusalan raja. Vanhimmissa kaavoissa sitä ei ole ollenkaan, enintään sanallisesti kaavamääräyksissä (esim. Rakennusta ei saa rakentaa neljää metriä lähemmäs rajaa tai Rakennettaessa lähemmäs kuin neljä metriä rajasta, ei sille sivulle saa sijoittaa ikkunoita tai niiden korkeus lattiarajasta tulee olla vähintään 180 cm, jne.).

Tästä esimerkki on liitteessä kaksi ja kolme. Liitteenä kaksi on asemapiirustus, jossa näkyy miten osa autokatoksesta on rakennuttu vaadittavaa neljää metrin etäisyyttä lähemmäksi rajasta. Liitteessä kolme olevassa päätöksessä on mainittu poikkeama, sekä naapureiden suostumus poikkeamalle. Itse perustelu ja poikkeamisen hyväksymiselle tarvittava selitys kuitenkin päätöksestä puuttuu.

Rakennusjärjestyksellä voidaan ohjeistaa osaa rakennusalan ylityksistä ja jopa tontin rajan ylityksiä. Etenkin kaupungeissa voi kysymykseen tulla myös rakennusala koskevan sitovan merkinnän ylittäminen rakennuksen ulokkeilla ja vastaavilla. Tämä ei kysymyksessä olevan säännöksen perusteella ole mahdollista, mikä tarkoittaa sitä, että edes ulokkeet eivät saa ylittää rakennusalan rajaa. Tällöinkin tulee harkintaan joko vähäisen poikkeuksen mahdollisuus tai varsinainen poikkeamismenettely. Aika useassa kunnassa asia on kuitenkin hoidettu rakennusjärjestyksessä, sillä MRL antaa mahdollisuuden päättää asiasta siinä. Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa asiasta määräyksiä, jolloin voidaan ylitys perustaa suoraan rakennusjärjestyksen asianomaiseen määräykseen. Ulokkeiden lisäksi esimerkiksi perustusrakenteita joudutaan usein ulottamaan tontin sisäisen rakennusrajan yli, myös erkkereitä, parvekkeita ja muita vastaavia rakennuksen osia sijoittuu usein rakennusrajan ulkopuolelle. Myös nämä voidaan sisällyttää rakennusjärjestyksen määräyksiin.

Tontin rajan vähäisessä ylityksessä katualueelle tai muulle yleiselle alueelle voidaan kunnan rakennusjärjestyksessä antaa täsmällisiä mittasääntöjä, kuinka suuret ylitykset missäkin eri tilanteessa ovat hyväksyttävissä. Rakennusjärjestyksen ei tarvitse sallia kaikkien säännöksessä mainittuja ylittäviä rakennusosia. Esimerkiksi katualueelle tulevat portaat voidaan sulkea ylitysoikeuden ulkopuolelle jos nämä muun muassa haittaavat liikkumista katualueella. Ylitykseen suostumiselle voidaan myös asettaa vaatimus, jonka mukaan siihen tarvitaan ko. aluetta hallinnoivan julkisyhteisön lupa.

2.2 Kuntien käytäntöjä

Haastattelussa kävi ilmi, että kuntien rakennustarkastajat suhtautuivat pääosin sallivasti rakennusalan vähäisiin ylityksiin. Ja pääsääntönä kaikissa tapauksissa ehtona oli riittävä perustelu. Toki joskus saattoi olla niinkin, että päättävälle viranomaiselle riitti oma käsitys siitä, että asemakaava on kyseiseltä osin ollut huono tai osoittautunut huonoksi. Yleensä kuitenkin ylityksen tuli jollakin tavoin parantaa lopputulosta. Ylitykselle vaadittiin kaikissa haastattelukohteissa kuitenkin naapurin eli sen naapurin suostumus, minkä rajaa lähemmäs hanke sijoittui. Joissakin tapauksissa (kuten Porvoossa) asemakaavan rakennusala on niin tarkkaan ikään kuin rakennuksenkin muotoinen eli sillä on pyritty ohjaamaan jopa rakennuksen ulkomitta ja muoto. Tällaisissa tapauksissa jonkinlaiset ylitykset ovat olleet lähestulkoon enemmänkin sääntö kuin poikkeus.

Haastatteluista kävi ilmi, että joissakin tapauksissa hyvin perusteltuna jopa lähes puolet rakennuksen pohja-alasta voidaan saada rakentaa rakennusalan ulkopuolelle. Tällöin rakennuksen koko ei saa kuitenkaan olla kovin merkittävä. Yhtenä hyvänä esimerkkinä ääritapauksesta voidaan pitää Askolan kunnassa Monninkylän asemakaava-alueella sallittua yhtenäistä useamman omakotitalon sijoittamista rakennusalan ulkopuolelle siten, että suuri osa massasta ylitti rakennusalan. Rakennukset sijoittuivat täten alkuperäistarkoitusta lähemmäksi maantien väliin jäävää suojaviheraluetta. Liitteessä neljä on alueen asemakaava.

Liitteen viisi asemapiiroksesta näkyy selkeästi miten suurin osa rakennuksen massasta sijoittuu asemakaavassa sallitun alueen ulkopuolelle. Liitteissä neljä ja viisi alue jolle rakennukset ei saisi sijoittua asemakaavan mukaan, on värjätty keltaisella ja eroteltu rakennuspaikasta punaisella viivalla. Alla olevista valokuvista yksi ja kaksi on myös selkeästi

nähtävissä, ettei kyseinen poikkeama ainakaan heikennä lopputulosta, vaan pikemminkin parantaa sitä, sillä nyt rakennukset ovat tasaisella alueella, kun kaavan mukaan ne olisivat sijoittunut kavulle viettävään luiskaan.

Yleisesti voidaan ehdottomana takarajana pitää puolta rakennuksen massasta eli mikäli yli puolet rakennuksen pohja-alasta sijoittuu rakennusalan ulkopuolelle, siirtyy päätöksen teko varsinaiseksi asemakaavasta poikkeamiseksi ja päätöksen tekee kunta, yleensä kunnanhallitus tai tietty lautakunta, kuten rakennus- ja ympäristölautakunta.



KUVA 1. Monninkylä, näkymä Niittäjäntieltä



KUVA 2. Monninkylä, näkymä Porvoontieltä

5 RAKENNUSOIKEUDEN YLITYS

Toinen yleinen ja joskus jopa sääntö on poiketa rakennusoikeudesta eli rakennetaan kerrosalaan laskettavaa tilaa enemmän kuin mitä asemakaava sallii. Joissakin kunnissa on käytäntönä sallia tietty ylitys ilman sen suurempaa selvitystä tai perustelua lähes automaattisesti. Tämä ylitystarve on sitä suurempi ja tavanomaisempi, mitä arvokkaampaa rakennusoikeus on eli mitä kallisarvoisemmista tonteista on kyse. Milloin ylitys on tullut vähäistä suuremmaksi, poikkeaa kunnittain sekä viranomaisittain. Tällöin tulkinnat saattavat vaihdella saman kunnan sisälläkin. Tulkinta riippunee myös päätöksentekijän rohkeudesta tulkita lakia tilanteen ja tapauksen mukaan.

Tulkinnalla on merkitystä, sillä MRL 171 §:n ensimmäisen momentin toisen kohdan mukaan kunnilla ei ole poikkeamisvaltaa vähäistä suuremmasta poikkeamisesta asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta vaan päätöksen siitä tekee ELY-keskus. Tällä lainsäätäjällä on halunnut varmistaa, että kunnallinen poliittinen päätöselin ei voi ratkaista rakentamisen määrää. Tätä oikeutta tultaneen jatkossa siirtämään enemmän kuntien päätettäväksi johtuen ainakin osittain ELY-keskusten henkilöstösupistuksista. Toisaalta myös pelko väärinkäytöksistä lienee osoittautunut turhan suureksi.

Haastatteluissa kävi ilmi, että jossakin kunnissa pidettiin ns. nollatoleranssia ja joissakin jopa 10 % (tai jopa sitä suurempi) ylitys oli mahdollinen vähäisenä poikkeuksena. Tässä rakennusoikeuden ylityksessä mielestäni tulisi käyttää enemmän tapausharkintaa kuin tietynlaista yleistä prosentuaalista ylitysmahdollisuutta. Jos hanke on hyvin suunniteltu ja ylitys voidaan nähdä selkeästi lopputulosta parantavana, tulisi ylittämisen mahdollista. Toisaalta mikäli hanke on jo suunnittelutasolla heikko eikä ylityksellä haeta muuta kuin lisäneliöitä, ei ylitykselle ole riittäviä perusteita. Tällaisissa tapauksissa tulisi rakennusvalvonnalla olla rohkeutta olla hyväksymättä ylitystä, sillä se ei täytä lainlaatijan tarkoittamaa poikkeamisen edellytystä.

6 MUTTA VÄHÄISIÄ POIKKEUKSIA

Kuten aiemmasta käy ilmi, yleisimmin vähäinen poikkeaminen koskee pieniä rakennusalan ja rakennusoikeuden ylityksiä. Vähäinen poikkeus voi koskea kaavasta poikkeamisen lisäksi lähes mitä tahansa rakentamismääräystä, kuten teknistä tai näitä vastaavia ominaisuuksia. Näistä poikkeamisen edellytyksenä on, ettei poikkeaminen merkitse rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten syrjäytymisiä. Tällä on tarkoitus turvata rakentamisen olennaisten turvallisuus- ja terveellisyysvaatimukset. Täten esim. parvekkeiden poisjättäminen olisi mahdotonta, sillä tämä heikentäisi käyttöturvallisuutta huomattavasti.

Rakennuskiellot ja vastaavat rajoitukset voivat joissakin tapauksissa antaa rakennusvalvontaviranomaiselle mahdollisuuden harkita vähäistä poikkeamista. Esim. joissakin kaupungeissa (Helsinki) on otettu käyttöön rakennusluvan myöntäminen sitovan tonttijaon mukaiselle tontille ennen tontin merkitsemistä kiinteistörekisteriin, vaikka MRL 81 § selkeästi kieltää rakennusluvan myöntämisen sitovan tonttijaon mukaiselle tontille ennen sen merkitsemistä kiinteistörekisteriin.

Positiivista rohkeutta ja harkintakyvyn osoitusta ilmentävät myös tapaukset, joissa on voimassa vanha asemakaava ja rakennuskielto uuden laatimiseksi, mutta viranomainen harkitsee mahdollisuutta myöntää lupa vähäisenä poikkeuksena, mikäli kaavallista ristiriitaa ei ilmene. Tällöinkin tulee kuitenkin luonnollisesti huomioida MRL 172 §:n ehdottomat edellytykset poikkeamiselle.

7 RAKENNUKSEN ULKOPUOLISET VÄHÄISET YLITYKSET

Rakennuksen vähäisistä ylityksistä on tehty erillinen säännös maakäyttö- ja rakennusasetukseen:

MRA 59 § Vähäiset ylitykset

Asemakaavassa määrätyn rakennus- tai kattokorkeuden yli voidaan sallia rakennettavaksi rakennuksen käyttötarkoitusta palvelevia rakennelmia sekä vähäisiä päätyjä ja torneja, jos ne sopeutuvat rakennukseen ja ympäristökuvaan eikä niistä aiheudu naapureille huomattavaa haittaa.

Jollei asemakaavassa toisin määrätä, rakennuksen portaat, parvekkeet, erkkerit, räystäät ja vastaavat ulokkeet sekä lisäerityksestä johtuva ulkoseinän osa saavat vähäisessä määrin ulottua tontin rajan yli katualueelle tai muulle yleiselle alueelle sen mukaan kuin kunnan rakennusjärjestyksessä määrätään.

Tontin rajan yli ulottuvat rakennusosat eivät saa haitata yleisen alueen käyttämistä sen varsinaiseen tarkoitukseen. (Ekroos & Majamaa 2005: 13)

Rakennus- ja kattokorkeuden ylitys on myös mahdollista, kunhan ylitys sopeutuu rakennukseen ja ympäristökuvaan aiheuttamatta naapureille huomattavaa haittaa. Rakennuksen korkeuden ylitys voi olla myös mahdollista MRL 175 §:n mukaisena vähäisenä poikkeamisena.

Kuvassa yksi on nähtävissä esimerkkitapaus tilanteesta, jossa yksikerroksisella asemakaava-alueella yhden rakennuksen kattokorkeus poikkeaa huomattavasti muista ympärillä olevien rakennuksien kattokorkeuksista. Tämän kaltaisissa tilanteissa luultavastikin mielipiteet vaihtelevat katsojasta riippuen siitä, sopiiko kyseinen rakennus ympäristöön.



KUVA 1. Kattokorkeus

Kun käytettävissä on normaali poikkeaminen, voi korkeuden ylitys perustua itse asiassa kolmeen eri kategoriaan:

- 1) ylitys tapahtuu asetuksen 59 §:n säännöksen perusteella;
- 2) ylitykseen sovelletaan vähäisen poikkeamisen säännöstä MRL 175 §;
- 3) ylitys ratkaistaan kunnan yleisen poikkeamisvallan nojalla MRA 171 §.

Rakennelmissa, päädyissä ja torneissa tulisi kuitenkin ensisijaisesti soveltaa MRA 59 §:ää.

MRA 59 §:än, momentteja kaksi ja kolme on käsitelty sivulla 10-11. kappaleessa neljä (Rakennusalan ylitys vähäisenä poikkeuksena).

8 KORJAUSRAKENTAMINEN JA VÄHÄINEN POIKKEAMINEN

Vähäisen poikkeamisen mahdollisuus korjausrakentamisessa koskee kaikkia rakentamista koskevia säännöksiä, määräyksiä, kieltoja ja muita rajoituksia, ei kuitenkaan rakennuksen suojelua koskevaa kaavamääräystä.

Korjausrakentamisessa rakennusluvan yhteydessä tapahtuvan vähäisen poikkeamisen käyttöalaa voi lähtökohtaisesti pitää suurempana kuin uusien rakennusten kohdalla. Kuitenkin rakennusvalvontaviranomaisen on katsottava, ettei poikkeaminen ole alueiden käytön suunnitteluun liittyvien edellytysten vastaista tai vaikeuta säännöksessä mainittujen tavoitteiden toteutumisesta tai saavuttamista. Poikkeaminen ei saa koskea poikkeamista rakennuksen suojelua koskevasta kaavamääräyksestä, vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai rakennuksen teknisistä ja näitä vastaavista ominaisuuksista merkitse rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten syrjäytymistä. [MRL 171, 172, 175 § 2 momentti]

Korjausrakentamiselle on MRL:ssä asetettu seuraavat erikseen mainitut, keskeiset vaatimukset:

Rakennuksen korjaus- ja muutostyössä on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella. [MRL 118 §] että korjaus- ja muutostyössä tulee ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön ja että muutosten johdosta rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eivätkä heidän terveydelliset olonsa heikentyä. [MRL 117 §]

Lisäksi noudatetaan MRL 135 ja 136 §:n mukaan soveltuvin osin muita rakentamiselle asetettuja vaatimuksia, korjausrakentamisen kannalta oleellisia ovat:

Rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopuuhaisuuden vaatimukset. Rakennuksen tulee sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla täyttää rakenteiden lujuuden ja vakauden, paloturvallisuuden, hygienian, terveyden ja ympäristön, käyttöturvallisuuden, meluntorjunnan sekä energiatalouden ja lämmöneristyksen perusvaatimukset (olennaiset tekniset vaatimukset).

Rakennuksen tulee olla tarkoitustaan vastaava, korjattavissa, huollettavissa ja muunneltavissa sekä, sen mukaan kuin rakennuksen käyttö edellyttää, soveltua myös sellaisten henkilöiden käyttöön, joiden kyky liikkua tai toimia on rajoittunut. *Rakentamisessa tulee lisäksi muutoinkin noudattaa hyvää rakennustapaa. [MRL 117 §]*

Korjausrakentamisessa vähäinen poikkeaminen on usein perusteltua, koska hyvinkin tiukat nykymääräykset ovat usein liian vaativia vanhan rakennuksen korjaamisessa ja saatavat joko pilata tai ainakin heikentää vanhan rakennuksen ”hengen säilymistä”. Lupakäsittelijän tulisi siis rohkeasti ottaa lähtökohdaksi vanhan rakennuksen rakentamisajankohdan määräykset ja käytännöt ja tehdä niiden pohjalta lupaharkinta. Koska jo laissa edellytetään, että korjaus- ja muutostyössä tulee ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön (MRL 117 § 4 momentti), ei kyseessä olekaan aina vähäinen poikkeus. On huomattava, että vanha rakennus ei välttämättä ole tasoltaan uusien määräysten tasoinen, mutta siihen ei pidä pyrkiäkään, mikäli vaarana on rakennuksen arvon heikkeneminen tai muu vahingoittuminen. Rakennuksen erityispiirteitä ei saa turmella. Uuden rakennuksen rakentamista koskevat määräykset tulevat sovellettaviksi vain soveltuvien osin. Suunnittelijan on hyvä esitellä tutkimansa suunnitteluratkaisut rakennusvalvontaviranomaiselle, joka sitten harkitsee, onko esitetylle ratkaisulle myönnettävissä lupa.

Edellä mainittuun ei siis tarvita vähäistä poikkeusta. Suunnittelijan on kuitenkin viisasta esittää ratkaisut sovitusta tulkinnoista lupahakemuksessa ja sen liitteissä selkeästi esimerkiksi mitoin, selventävin tekstein ja luetteloin silloin, kun hän erityisesti haluaa varmistautua siitä, että ne vahvistuvat. Näin voidaan todentaa, että tulkinta on harkittu ja sille on saatu viranomaisen hyväksyminen ja lupakäsittely on joustavaa.

9 VÄHÄISEN POIKKEAMISEN YLEISYYS

Vähäinen poikkeaminen on melko paljon käytetty mahdollisuus rakennusluvan yhteydessä. Osa vähäisistä poikkeamisista jää luvan myöntäjältä huomioimatta tai ainakin kirjaamatta päätökseen. Tämänkin asian suhteen on vaihtelu suurta eri kuntien välillä.

Kunnissa, joissa poikkeaminen on laitettu taksaan maksulliseksi, tulee ko. asia paremmin huomioitua. Tuohan se tuntuvan lisän rakennusvalvonnan tuloihin. Poikkeamisia saattaa olla 1-5 kpl uudisrakennuksen rakennusluvassa. Esimerkki Askolassa: asuinrakennuksen lupapäätöksessä poikettiin seuraavista asioista: julkisivuväritys, kattokaltevuus, sijainti tontilla, ohjeellinen tonttijako, tonttiliittymän leveys. Osa vähäisistä poikkeuksista voi siis koskea myös kunnan rakennusjärjestyksestä poikkeamista.

Johtopäätöksenä haastattelun perusteella voi pitää, että mikäli luvanvalmistelija on tarkkana, hän löytänee vähäisiä poikkeuksia määrällisesti yhtä paljon kuin on lupiakin. Toisessa ääripäässä lienee luvanvalmistelijat, jotka eivät ole erityisesti tiedostaneet koko vähäisen poikkeamisen olemassa oloa ja sen antamaa mahdollisuutta paremman lopputuloksen aikaan saamiseksi. Vähäinen poikkeaminen tulisi omalta osaltaan nähdä mahdollisuutena saavuttaa onnistunut lopputulos.

10 POIKKEAMISEN PERUSTELU JA NAAPURIN SUOSTUMUS

Oli kyse varsinaisesta poikkeamisesta tai vähäisestä poikkeamisesta, tulee se aina perustella. Haastatteluissa kävi ilmi, että tästä pidettiin melko johdonmukaisesti kiinni myös vähäisen poikkeamisen kohdalla. Vaihtelevuutta ilmeni siinä, miten perustelu haluttiin liitettäväksi lupahakemukseen. Joissakin tapauksissa riitti suullinen perustelu ja aina sitä ei kirjattu itse päätökseen. Liitteessä seitsemän on esimerkki vähäisen poikkeamisen päätöksestä perusteltuna.

Hyväksyttäviä perusteluja pienissä poikkeamisissa ovat esimerkiksi tietty valmis talopaketti, joka on taloudellisesti edullisempi tai kaiken kaikkiaan käytännöllisempi ratkaisu pienen poikkeaman kanssa. Hissin rakentaminen jälkikäteen kerrostaloihin, joihin sitä ei ole aikoinaan edellytetty/tehty (alle 4 kerrosta) katsotaan yleensä hyvin perustelluksi hankkeeksi. Tällöin lupakäsittelyssä myös vähäisiin poikkeuksiin kaavasta (yleisin kerrosalan tai rakennusalan ylitys) pyritään suhtautumaan myönteisesti. Mutta esim. suojellun rakennuksen kohdalla hissin jälkikäteen rakentaminen voi osoittautua mahdottomaksi vaikka se kiistatta lisäisi asumismukavuutta ja esteetöntä liikkumista.

Mitä suurempi poikkeaminen on, sitä vahvemmat perustelut tulee poikkeamalla olla. Kuitenkin mikäli vähäisen poikkeamisen raja ylittyy, tulee hankkeelle hakea poikkeamislupa vaikka poikkeama olisi kuinka perusteltu tahansa. Huomattavaa on, että myös poikkeamisluvan käsittelyssä tulee poikkeaminen olla riittävän hyvin perusteltua.

Poikkeamisella pyritään pääsääntöisesti parempaan lopputulokseen, oli kyse sitten toiminnallisuudesta, taloudellisuudesta, ekoloogisuudesta tai estetiikasta.

Poikkeamiseen hyväksyttäviä erityisiä syitä voi olla esimerkiksi:

- asuntorakentamisen edistäminen
- alueen kokonaissuunnitelman toteuttamisen edistäminen
- alueen tarkoituksenmukainen käyttö
- kaupunki- tai kuntakuvallisten tavoitteiden edistäminen
- kaupunki- tai kuntakuvan eheyttäminen, parantaminen tai rikastuttaminen
- elinkeinoelämän toimintaedellytysten edistäminen
- tontin tai rakennusalan tarkoituksenmukainen rakentaminen tai käyttö
- olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö tai hyödyntäminen

- suojelutavoitteiden edistäminen
- kulttuuri- ja luonnonolojen vaaliminen
- ympäristöhaittojen ehkäiseminen
- esteettömän ympäristön edistäminen
- energiatehokkuuden edistäminen

Kaikissa tapauksissa tulee kuitenkin kuulla naapurikiinteistöjen omistajia/haltijoita siten, että pelkkä tiedottaminen ei ole riittävää, vaan heillä tulee olla mahdollisuus lausua mielipiteensä suhtautumisesta poikkeamiseen (naapurin suostumus). Mikäli naapureilla ei ole huomautettavaa poikkeamisen suhteen, on myönteinen päätöksenteko helpompaa. Mikäli naapuri sitä vastoin vastustaa poikkeamista ja poikkeamisella voidaan todeta olevan haittaa naapurille, tulee poikkeamiseen suhtautua pääsääntöisesti kielteisesti.

Liitteessä kahdeksan on esimerkki maalämpökaivon poraamisesta sallittua 7,5 m etäisyyttä lähemmäksi naapuri kiinteistön rajasta. Koska naapuri on antanut suostumuksensa liitteessä kahdeksan vasemmalla olevassa kaavakkeessa, ei vähäisen poikkeamisen myöntämiselle ole rakennustarkastajan mielestä ollut estettä, jolloin hän on voinut myöntää luvan maalämpökaivolle (lupapäätös liitteessä oikealla).

Myös liitteessä yhdeksän on esimerkki naapurin antamasta suostumuksesta. Suostumuslomakkeessa on selkeästi nähtävissä, mihin vähäiseen poikkeamiseen naapuri on antanut suostumuksensa.

Esimerkki poikkeusluvan perusteluista on nähtävissä liitteessä seitsemän. Tässä on poikkeamisen perustelu korostettu keltaisella pohjalla. Perusteluissa on selkeästi kirjattuna miltä osin kyseessä on poikkeama ja miten tämä on perusteltu. Poikkeuksen yläpuolella on myös nähtävissä, että naapurit ovat asiasta tietoisia ja sallineet poikkeamisen.

11 POIKKEAMISEN VELOITUS

Maankäyttö- ja rakennuslaki antaa mahdollisuuden veloittaa poikkeamispäätöksestä rakennusluvan yhteydessä. Useat kunnat ovatkin taksoissaan määritelleet maksun poikkeamiselle. Huomattavaa on, että tämä käytäntö ei ole valtakunnallista, vaan joissakin kunnissa poikkeaminen ja niiden määrä ei vaikuta lupamaksun suuruuteen.

MRL 145 § Lupa- ja valvontamaksut

Luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun, jonka perusteet määrätään kunnan hyväksymässä taksassa. Maksu voidaan määrätä perittäväksi jo ennalta. Jos toimenpide jää kokonaan tai osittain suorittamatta, maksu on hakemuksesta perusteettomilta osin palautettava.

Jos tarkastus- tai valvontatehtävät johtuvat luvattomasta tai luvan vastaisesta rakentamisesta taikka siitä, että luvanhakija tai toimintaan velvollinen on laiminlyönyt hänelle kuuluvan tehtävän, maksu voidaan periä korotettuna ottaen huomioon suoritetuista toimista kunnalle aiheutuneet kulut.

Erääntyneelle maksulle on suoritettava korkoa siten kuin korkolaissa (633/1982) säädetään. (Ekroos & Majamaa 2005: 689)

Lupamaksuilla pyritään osittain tai kokonaan kattamaan rakennusvalvonnan ylläpito. Maksut suhtautetaan yleensä kunnan viranomaisen työmäärään kyseisen toimituksen suhteen. Maksun suuruus vaihtelee paikkakunnittain, kuten myös käytäntö siitä onko maksun suuruus lupakohtainen vai vakio. Käytännössä poikkeamissa on käytössä kuntakohtaisesti vakiosumma poikkeamaa kohden. Yleensä maksun suuruus kasvaa kunnan koon mukaan. Ympäristöministeriön ohjeistus on aina vain vahvemmin siihen suuntaan, että rakennusvalvontojen tulee itse kattaa kustannuksensa lupa- ym. maksuilla. Täten vähäisten poikkeamien taksoitus olisi hyvä ohjeistaa valtakunnallisesti. Niistä saatava lisätulot ovat merkittäviä ja toisaalta tämä tasapuolistaa luvanhakijoiden käsittelyä, kun se joka poikkeaa säännöistä, myös maksaa siitä.

12 SALLITUT JA EI SALLITUT POIKKEAMISET

Koska rajanveto vähäisen poikkeamisen ja varsinaisen poikkeamisen välillä ei ole aina selkeätä ja helppoa, on laissa selvennetty tilanteita, milloin vähäinen poikkeaminen on ja ei ole mahdollista.

2.3 Vähäinen poikkeaminen mahdollista

Rakennuksen suojelua koskevasta kaavanmääräyksestä vähäinen poikkeaminen voi tulla kysymykseen vain äärimmäisen poikkeuksellisesti, milloin perustelujen tulee olla hyvät.

Joissain säännöksissä mahdollistetaan erityyppiset ylitykset esim. MRA 58 § ja MRA 59 §. Näiden säännösten kohdalla ei ole kysymys MRL 175 §:n mukaisesta vähäisestä poikkeamisesta siltä osin kuin ylitykset pysyvät asetuksen ja rakennusjärjestyksen rajoissa. Mikäli näistä kuitenkin poiketaan, voi kysymys olla vähäisestä poikkeamisesta tai sitten poikkeamispäätöstä edellyttävistä tilanteista.

Teknisistä ja näitä vastaavista ominaisuuksista poikkeamisista lisäedellytyksenä on pykälän 2 momentin mukaan, ettei poikkeaminen merkitse rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten syrjäytymistä. Tällä pyritään turvaamaan rakennuksen olennaisten turvallisuus- ja terveellisyysvaatimusten täyttäminen.

Esimerkkinä oikeustapaus (KHO 2002:47): Rakennusluvassa oli myönnetty vähäisenä poikkeuksena mm. 22 neliömetrin kerrosalan ylitys (8 %) sekä ajoneuvoliittymä jalankululle ja pyöräilylle varattuun alueeseen (liittymäkielto). Korkein hallinto-oikeus katsoi, että päätös oli tehty oikein eli poikkeukset oli mahdollista myöntää MRL 175 §:n mukaisina vähäisinä poikkeamina, koska ne olivat hankekokonaisuuteen verrattuna vähäisiä.

2.4 Vähäinen poikkeaminen ei mahdollista

Vaikka kysymyksessä olisi MRL 171 ja 172 §:n mukaan vähäisestä poikkeamisesta, ei poikkeamislupaa voida myöntää maisematyölupaa koskevista säännöksistä tai rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Vähäinen poikkeaminen ennen asemakaavan hyväksymispäätöksen lainvoimaisuutta ei ole mahdollista, asemakaava joko on lainvoimainen tai se ei sitä ole. Mikäli asemakaava ei ole lainvoimainen, poikkeamispäätöksen voi myöntää alueellinen ELY-keskus (entinen ympäristökeskus).

Esimerkkinä oikeustapaus KHO 11.11.2002: Rakennuslupa oli myönnetty vähäisenä poikkeuksena siten, että autotalli-varastorakennus tuli naapuritontin rajaan kiinni, vaikka asemakaavan mukaan etäisyyden olisi tullut olla viisi metriä. Oikeus katsoi, että toimenpide olisi edellyttänyt poikkeamista kaavasta eikä viranhaltija olisi voinut myöntää lupaa ilman poikkeamispäätöstä.

Esimerkkinä oikeustapaus KHO 5.3.2007: Korkein hallinto-oikeus totesi, että MRL 175.1 §:ssä ei ole prosentuaalisesti tai muutoinkaan tarkemmin määriteltä, milloin poikkeaminen on vähäistä. Täten mahdollisuutta myöntää rakennuslupa on arvioitavaa kussakin tapauksessa hankkeen laadusta ja olosuhteista lähtien. Hallituksen esityksen perusteluissa vähäistäkin poikkeamista koskee säännös poikkeamisen edellytyksistä. Poikkeaminen ei saa merkitä rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten syrjäytymistä. Tässä oikeustapauksessa rakennustarkastaja ei olisi saanut myöntää lupaa vähäisenä poikkeuksena, kun otettiin huomioon lomarakennuksen etäisyys rannasta ja rakennusten kokonaiskerrosala sekä rantaosayleiskaavan loma-asuntoaluetta koskevat kaavamääräykset. Poikkeukset olivat yhteensä niin suuria ja merkittäviä, että ne olisivat edellyttäneet MRL 171 §:n mukaista poikkeusta.

13 HAASTATTELUT

Haastattelu pyydettiin seuraavilta kunnilta ja kaupungeilta: Järvenpään ja Porvoon kaupungit, Askolan, Myrskylän, Pornaisten, Pukkilan, Tuusulan ja Mäntsälän kunnat.

Haastattelun antoivat muut lukuun ottamatta Mäntsälän kuntaa. Haastattelut tehtiin kevään 2014 aikana suullisena ja osin sähköpostivastauksina.

Haastattelussa käydyt asiat selviävät liitteenä yksi olevasta kyselykaavakkeesta.

14 POHDINTA

Suuri kiitos kuuluu kyselyyn vastanneille rakennusviranomaisille. Voi olla, että joukko on laadultaan Suomen huippua, sillä useiden heidän ansionsa ovat muutoinkin rakennusvalvonnassa valtakunnallisestikin tunnustettuja. Haastattelut olivat kaiken kaikkiaan mielenkiintoisia. Ehkä selkeimpänä tuli esille tietynlainen epävarmuus ja ”toisaalta ja toisaalta-ajattelu” ja pohdinta. Tällaiseen harkintaan laki vähäisen poikkeamisen mahdollisuudesta on varmasti tarkoitettukin.

Haastatteluiden johdosta sain vaikutelman, että pidempi työkokemus ammattitaidon lisääntymisen myötä lisäsi myönteistä rohkeutta soveltaa vähäisen poikkeuksen suoma mahdollisuutta. Ihannetilanteessa kysymykset olisi hyvä olla mahdollisimman yksiselitteisiä antamatta liikaa tilaa pohdinnoille. Tämä aihealue on kuitenkin sellainen, että pohdinta on paras tapa löytää vastaukset. Onneksi kyselyyn vastanneet olivat kuitenkin valmiit kertomaan näkemyksiään ja kokemuksiaan, sillä käsitykseni mukaan on myös rakennustarkastajia, joiden suhtautuminen kyselyihin on kielteisempää ja myös kommunikointikyky ja -halu vähäisempää.

Vaikka osa rakennustarkastajista (Mäntsälä) jätti vastaamatta kyselyyn, vahvistui käsitys siitä, että vähäisen poikkeamisen mahdollisuus koetaan tärkeäksi lain suomaksi mahdollisuudeksi ja että sitä käytetään oikealla tavalla. Ehkä poistumassa on matemaattinen sallivuus kokonaisharkinnan tieltä. Tämä on erittäin hyvää suuntaus, sillä ammattitaitoinen rakennustarkastaja pystyy harkintansa kautta järjeilemään, milloin on mahdollista ja syytä käyttää vähäistä poikkeamisen mahdollisuutta jotta sillä saavutetaan hyvä ja järkevä lopputulos.

Tämän päättötyön kirjoittamiseen pätee sama kuin moneen muuhunkin työhön: parhaiten työn eteneminen olisi onnistunut mahdollisimman suurella intensiteetillä lyhyellä aikavälillä, ilman että muista opinnoista tai kesätyöistä olisi tullut keskeytyksiä työn tekemiseen. Tämän työn aikana tiedostin myös muita mielenkiintoisia selvityskohteita. Tällaisia selvitettäviä rakennusvalvonnan käytäntöjä, joissa määräys on yleispiirteinen ja tulkinta vaihtelee, ovat esimerkiksi esteettömyyden huomioiminen, asemapiirustuksen taso ja rakennuksen käyttöturvallisuus eli rakennusmääräyskokoelmat F1 ja F2 kokonaisuudessaan.

LÄHTEET

Jääskeläinen L. & Syrjänen O. Maankäyttö- ja rakennuslaki selityksineen. Helsinki: Rakennustieto Oy 2003 2., uusittu painos.

Ekroos A. & Majamaa V. Maankäyttö- ja rakennuslaki. Edita Prima Oy 2005.

Haastatellut ja kyselyyn vastanneet:

Vt. toimialajohtaja Antti Ikonen, Askola, Pukkila
Rakennustarkastaja Matti Männikkö, Myrskylä, Pornainen
Vs. johtava rakennustarkastaja Jaakko Niemi, Porvoo
Rakennustarkastaja Sami Nurme, Porvoo
Rakennustarkastaja Johanna Aho, Tuusula
Johtava rakennustarkastaja Jouni Vastamäki, Järvenpää

LIITTEET

Liite 1. Kyselykaavake

1(3)

Opinnäytetyö Lasse Ketoja

Aihe: Rakennusvalvonnan poikkeamiskäytännöistä pientalokohteissa

Tarkoituksena on selvittää kuntien poikkeamiskäytäntöjä, kun kohteena on noin 150 k-m²:n suuruisen omakotitalon rakentaminen (uudisrakennus, asuinrakennus)

Kyselyssä mukana olevat kunnat:

1. Järvenpää
2. Mäntsälä
3. Askola, Myrskylä, Pukkila, Pornainen
4. Porvoo
5. Tuusula

Kysymykset:

MRL 175 §:n mukaan rakennusvalvontaviranomainen voi myöntää rakennusluvan, milloin on kysymys vähäisestä poikkeamisesta rakentamista koskevista säännöksistä, määräyksistä tai muista kielloista.

1. Rakennusalan ylitys:

Miten suuri ylitys asemakaavan rakennusalaista sallitaan ns. vähäisenä poikkeuksena (MRL 175 §). Onko kunnassanne sovittuna ns. vakiintunut käytäntö, esim. kaksi metriä? Kuinka paljon?

- Miten paljon vaikutusta naapurien (tai juuri sen naapurin, jonka etuun vaikuttaa) suostumuksella/kielteisellä kannalla? Kuinka suuri merkitys on rakennuksen etäisyydellä rajasta/naapurin rakennuksista? Entä, jos etäisyys on siirron jälkeenkin yli 4 metriä ko. rajasta (ja 8 metriä rakennuksista)?
- Milloin vaatii poikkeusluvan (MRL 171 §). Menettely: kuka valmistelee, käsittelyaika, päätöksen tekijä jne.

2. Rakennusoikeuden ylitys:

MRL 171 §:n 1 mom. 2 kohdan mukaan kunta ei saa myöntää vähäistä suurempaa poikkeamista asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta.

- Miten suuri rakennusoikeuden ylitys on kunnassanne sallittu ns. vähäisenä poikkeuksena (MRL 175 §). Onko kunnassanne sovittuna ns. vakiintunut käytäntö, esim. tietty prosenttimäärä? Kuinka paljon? Esimerkkipäätös.

-

- Miten toimitaan, jos ylitys ei ole vähäinen? Päätöshän kuuluu Ely-keskuk-
selle. Onko tällaisesta esimerkkiä?
3. Vähäisen poikkeamisen yleisyys
Kuinka usein joudutaan pientalorakennuslupien kohdalla tekemään MRL 175 §:n
mukainen vähäinen poikkeus? Mitkä ovat yleisimpiä poikkeamisia?
 4. Poikkeamisen perustelu:
Lain mukaan poikkeus voidaan myöntää perustellusta syystä. Edellytetäänkö ha-
kijalta aina perustelu poikkeamiselle? Esimerkki perusteluista.
 5. Poikkeamisen veloitus:
Onko rakennusvalvonnan taksassa huomioitu poikkeaminen esim. erillisenä
maksuna? Jos ei ole, niin miksi ei? Jos on, niin paljonko veloitetaan ja onko poik-
keama vai lupakohtainen? Mielenpitoenne ja kehittämisajatuksenne....
 6. Kerrosluku:
Asemakaavassa on kaavamerkinnällä sallittu I-kerroksinen rakennus. Onko kun-
nassanne ollut tapauksia, joissa rakennusta ei voida enää pitää yksikerroksisena
esim. korkean huonekorkeuden ja/tai eristepaksuuden perusteella? Millainen ul-
lakko voi olla 1-kerroksisessa rakennuksessa? Kylmä, lämmin, kiinteä kulku si-
säkautta/ulkokautta, ullakkoportaat, ikkunat?
Reunaehdot ja muut tekijät

Jos kunnassanne on useampi rakennuslupapäätöksen tekevä viranomainen,

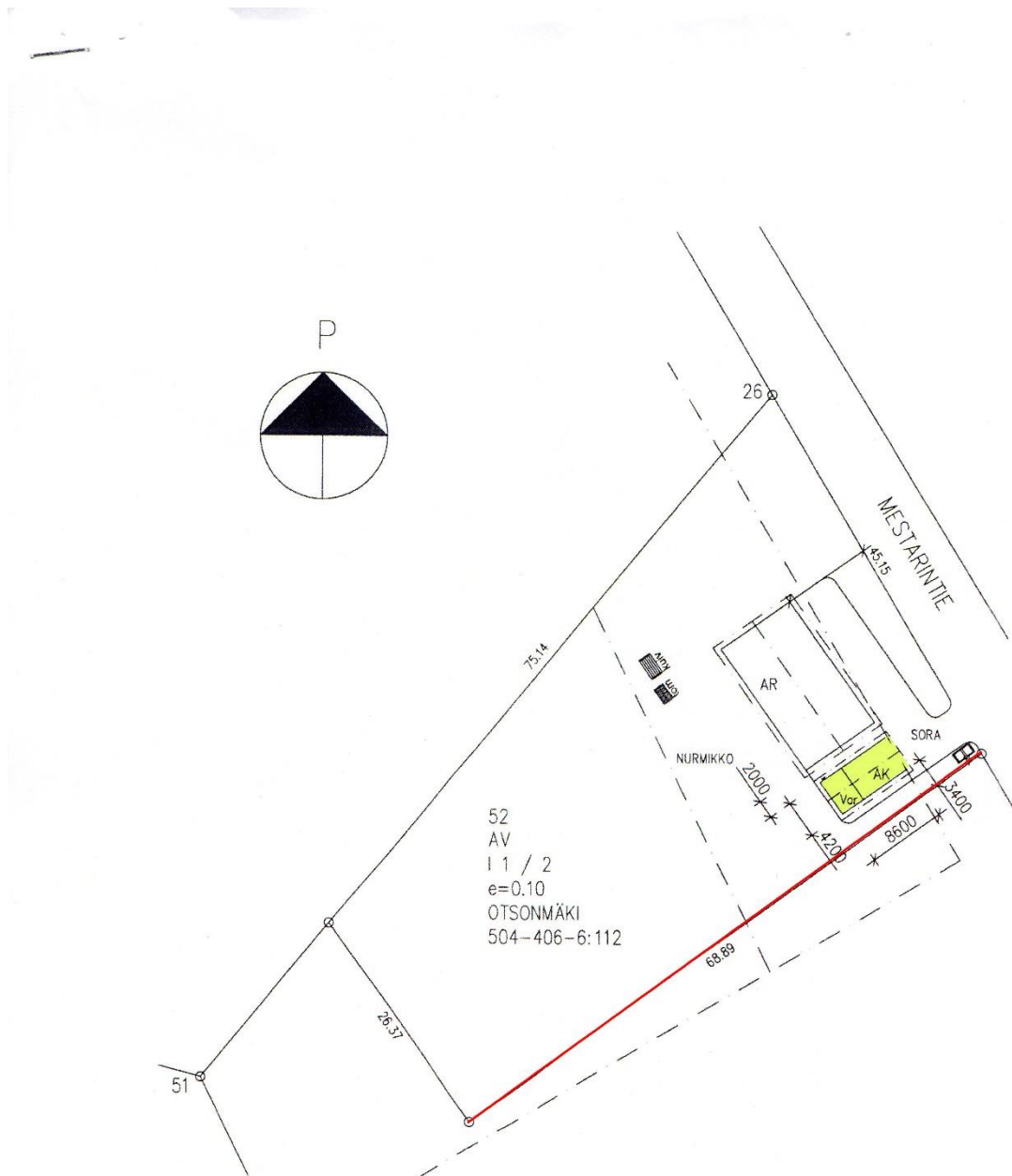
- onko käytäntönne riittävän yhtenäistä ja tasapuolista?
- tulisiko käytäntöjä yhtenäistää nykyistä enemmän?
- millä tavoin voisi yhtenäistää?
- onko lainsäädäntö mielestänne riittävän selkeä?

Entä mielenpitoenne kuntien välisestä käytännöstä, onko riittävän yhtenäistä vai tulisiko
olla toisella tavoin järjestetty, esim. ylikunnallinen rakennusvalvonta?

Muuta asiaan liittyvää...

Kyselykaavake lähetetään saatekirjeen kanssa valituille henkilöille tutustumista varten. Kyselyä varten sovitaan erillinen haastatteluajankohta maaliskuun loppupuolelle. Haastateltavia voi olla useampia tarpeen mukaan.

Liite 2. Asemapiirustus



Liite 3. Rakennuslupapäätös autokatos

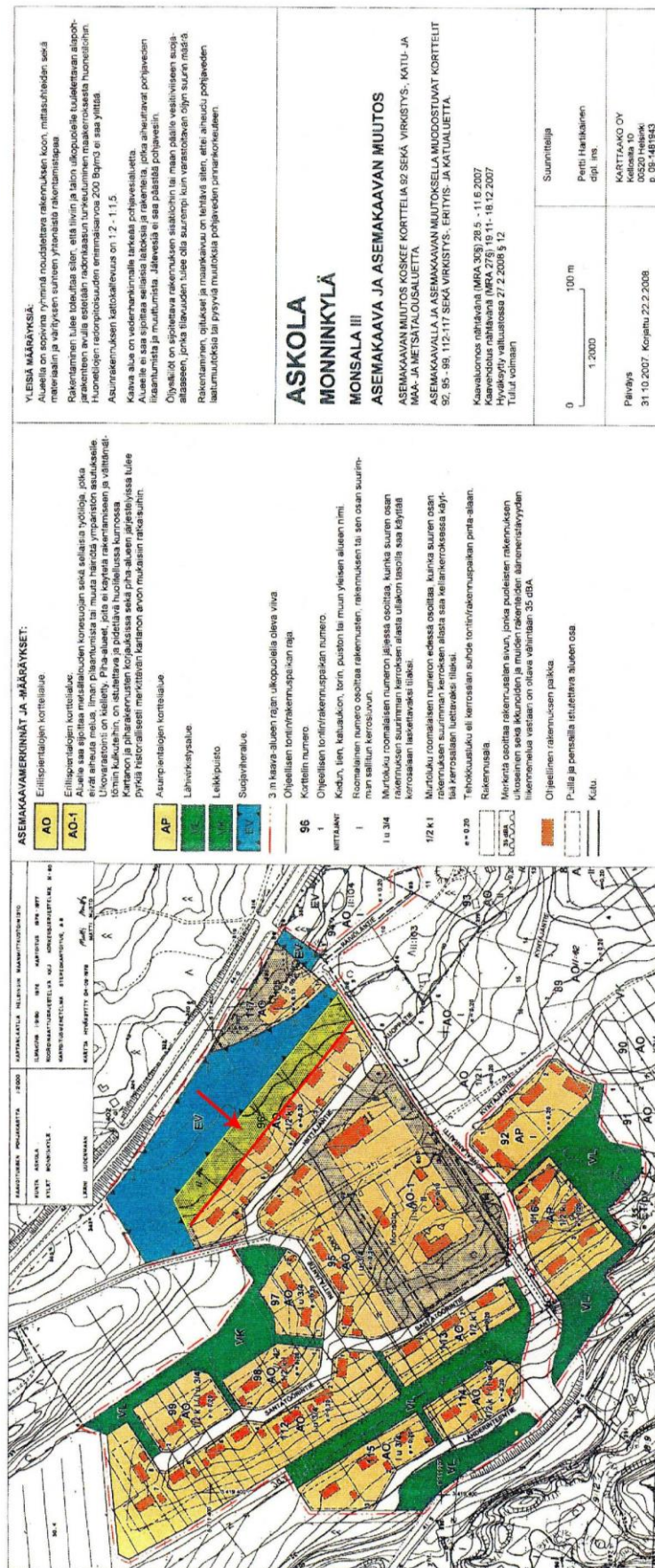


MYRSKYLÄN KUNTA
Askolan rakennusvalvonta

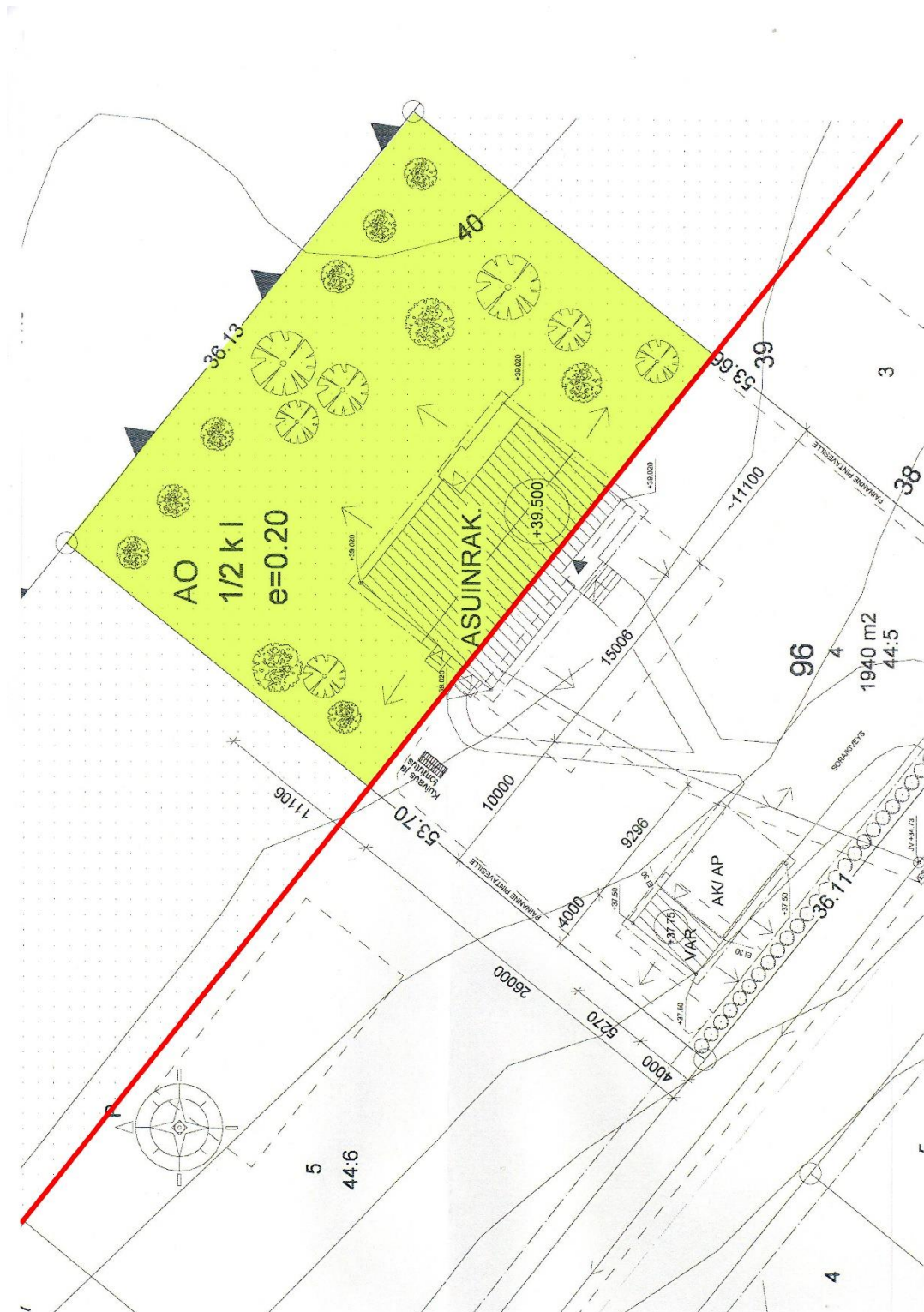
RAKENNUSTARKASTAJAN PÄÄTÖS
Rakennuslupa

Lupanumero	2013-0033	Päätöspäivä	12.09.2013 § 202	Sivu	1
Hakija	Rakennuspaikka				
Viren Juho Mestarintie 21 07600 MYRSKYLÄ	Kiinteistötunnus	504-405-0006-0112			
	Kaupunginosa/kylä	MYRSKYLÄ			
	Tilan nimi	Otsonmäki			
	RN:o	6:112			
	Kortteli	52			
	Tontti	4			
	Rakentamistoimenpide	AUTOKATOS/VARASTO			
Rakennukset	Tontin pinta-ala	2500,00 m ²			
	Sallittu kerrosala	250,00 m ²			
	Käytetty kerrosala	146,00 m ²			
	Rakennuspaikan kokonaiskerrosala	182,00 m ²			
	Työt aloitettava	02.10.2016 mennessä			
	Työt oltava valmiit	02.10.2018 mennessä			
Ennakkokatselmukset ja kuuleminen	Osoite	Mestarintie 24 07600 MYRSKYLÄ			
	Kaavallinen valmius	Asemakaava			
	Käyttötarkoitus	Talousrakennukset			
	Paloluokka	P3			
	Rakennettava kerrosala	36,00 m ²			
	Kokonaisala	36,00 m ²			
Vähäiset poikkeukset	Tilavuus	96,00 m ³			
		- Hankkeesta on ilmoitettu naapureille MRL 133 §:n mukaisesti.			
		- Käynti rakennuspaikalla 02.08.2013			
		- Maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n mukainen alkukatselmus ei ole tarpeen.			
		Rakennusjärjestyksen kohta 3.1.1 Etäisyys rajoista			
		Asemakaava-alueella rakennuksen vähimmäisetäisyys tontin rajasta on 4 m.			
PÄÄTÖS	Rakennuksen sijoittamiselle 4 metriä lähemmäksi rajaa on naapurin kirjallinen suostumus.				
	Myönnän maankäyttö- ja rakennuslain sekä sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella haetun luvan sekä vahvistat esitetyt suunnitelmat noudatettavaksi seuraavin ehdoin:				
	Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin rakennustarkastaja on hyväksynyt hankkeelle:				
	- Rakennustyön vastaava työnjohtaja				
	Rakennustyön aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontatoimistoon.				
	Vastaavan työnjohtajan/rakennushankeeseen ryhtyvän on tilattava rakennustyön edistyessä seuraavat katselmukset:				
	- Sijaintikatselmus				
	- Käyttöönottokatselmus				
	- Loppukatselmus				
	Katselmukset tulee tilata noin viikkoa ennen toivottua katselmuspäivää.				
	Muita tarkastuksia ja toimenpiteitä, joista luvansaaja on yhdessä vastaavan				

Liite 4. Asemakaava Monninkylä



Liite 5. Asemapiirros, Monninkylä



Liite 6. Rakennuslupa päätös, rakennusalan ylitys

ASKOLAN KUNTA Askolan rakennusvalvonta		RAKENNUSTARKASTAJAN PÄÄTÖS Rakennuslupa	
Lupnumero	2010-0120	Päätöspäivä	11.11.2010 § 285
		Sivu	2
Hakija Hytönen Antti Hytönen Annina Fredrika Runeberginkatu 1-3 G 14 00100 PORVOO		Rakennuspaikka Kiinteistönummus Kaupunginosakylä Monnikylä Kulta-Monsala 018-405-0044-0005 44:5 96 4 ASUINRAKENNUS	
Rakennukset Tontin pinta-ala Salittu kerrosala Rakennuspaikan kokonaiskerrosala Työt aloitettava Työt oltava valmiit		1940,00 m ² 388,00 m ² 150,00 m ² 30.11.2013 mennessä 17.12.2015 mennessä	
Rakennukset Osoite Kaavallinen valmius Käyttötarkoitus Paalukku Rakennettava kerrosala Kokonaisala Tilavuus		Niittijantie 7 07230 MONNINKYLÄ Asennakaava Yhden asunnon talot P3 180,00 m ² 150,00 m ² 522,00 m ³	
Emakkokatselmuksel ja kuuleminen Vahaiset poikkeukset		- Hankkeesta on ilmoitettu naapureille MRL 133 §:n mukaisesti. Asuinrakennus poikkeaa asemakaavaan merkitystä rakentamisalueen rajasta Poikkeamasta saatu kirjallinen selvitys. Ylitys perusteltu. Myönnän haeiun luvan ja vahvistan esitellyt suunnitelmat noudatettavaksi seuraavin ehdoin: Rakennustyötä ei saa aloittaa ennenkuin rakennustarkastaja on hyväksynyt hankkeen: - rakennustyön vastaava työnjohtaja - KVV-työnjohtaja - IV-työnjohtaja Jani Nyhinen hyväksyy 11.11.2010 hankkeen vastaavaksi työnjohtajaksi. Ennen kunkin työvaiheen suorittamista on rakennusvalvontatoimistoon toimitettava seuraavat selvitykset ja suunnitelmat: - maaperä-/ perustamistapaselvitys - vesijohto- ja viemärisuunnitelma - radon - rakennepiirustukset - ilmanvaihtosuunnitelma - rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje	
PÄÄTÖS		Rakennustyön aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontatoimistoon puh. 040 7109108 tai 040 7109107. Rakennustyön edistymisen myötä on huolehdittava seuraavien toimenpiteiden ja katselmusten suorittamisesta:	
Muut lupaehtot		Hakija on aronut lupaa rakennustöiden aloittamiselle ennen päätöksen lainvoimaisuutta Rakentaminen voidaan aloittaa edellä mainitun ehdon ennen oikaisuvaatimus-ajan (14 vrk) päättymistä. Jos päätöksen haetaan oikaisua, on töiden jatkamiseen erikseen pyydyttävä lupa rakennus- ja ympäristövalvonnalta ja asetettava sitä varten lautakunnan hyväksymä vakuus. Aloituskokous pidetään pääsääntöisesti rakennuspaikalla. Kokouksen ajankohdan sopii rakennushankkeeseen ryhtyvä hyvisä ajan ennen rakennustyön aloittamista. Lain mukaan kokouksessa tulee olla läsnä vähintään rakennushankkeeseen ryhtyvä tai tämän edustaja sekä aina vastaava työnjohtaja ja pääsuunnittelija. Kokouksessa kukin osapuoli selvittää oman vastualueensa ja toimintansa paapirteittain kyseisessä rakennushankkeessa. Luvansaajan on syytä tiedottaa tästä toimintavastaa kokoukseen osallistujille etukäteen ja täyttää ohessa olevan kokouspöytäkirjan perustiedot. Koska tällä alueella on mitattu Suomen korkeimpia radonpitoisuuksia, on pohjatuutuksen yhteydessä selvittävä radonsuojauksen tarve. Mikäli radonpitoisuus saattaa ylittää uudisrakentamiselle asetetun rajan, on rakennesuunnitelmissa esitettävä, miten radonin pääsy huonetiloihin estetään.	
Paattaja		Antti Ikonen, rakennustarkastaja	

Liite 7. Naapurin kuuleminen

PUKKILAN KUNTA
Asioiden rakennusvalvonta

RAKENNUSTARKASTAJAN PÄÄTÖS
Toimenpideluupa

Sivu 1

Lupnumero 2013-0050

Päätöspäivä

21.11.2013 § 248

Hakija

Heinonen Hannu
Ruskeansuontie 2
07560 PUKKILA

Rakennuspaikka

Kiinteistötunnus
Kaupunginosa/kylä
Tilan nimi
RN:o

616-403-0025-0003
Naarkoski
Katajankumpu
25:3

Rakentamistoimenpide

LÄMPÖPORA-KAIVO

Rakennukset

Ennakkokatselmuksel ja
kuuleminen

Väliaiset poikkeukset

Tontin pinta-ala
Työt oltava valmiit

10000,00 m²
10.12.2016 mennessä

Osoite
Kaavallinen valmius
Käyttötarkoitus
Paloaluokka

Ruskeansuontie 2
07560 PUKKILA
Yleiskaava
P3

- Hankkeesta on ilmoitettu naapureille MRL 133 §:n mukaisesti.

Maalämpökaivon etäisyys kiinteistön raja-alle tulee olemaan alle 7,5 metriä. Tästä
vähäisestä poikkeuksesta on naapurin kirjallinen hyväksyntä

PÄÄTÖS

Myönnän haetun toimenpideluvan ja vahvistan esitetyt suunnitelmat
noudatettaviksi seuraavin ehdoin:

Työn aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontatoimistoon ja työn
toteuttaminen edellyttää seuraavien toimenpiteiden ja katselmusten suorittamista.

- Sijaintikatselmus
- Loppukatselmus

Jollei toimenpidettä ole suoritettu kolmen vuoden kuluessa luvan myöntämisestä
on lupa rauennut.

Muut lupaehdot

Maalämpökaivon/keruupukististon toteutuksessa tulee noudattaa seuraavaa
etäisyyksiä:

- Lämpökaivo 15m
- Porakaivo 40m
- Rengaskaivo 20m
- Rakennus 3m
- Tontin raja 7,5m
- Viemärit ja vesijohdot 5m

Maalämpökaivon sijainti tulee olemaan pohjavesialueella ja lähellä pohjaveden
muodostusalueita. Tämän vuoksi seuraavat toimenpiteet tulee suorittaa jotta
maalämpökaivo voidaan toteuttaa.

- Maalämpökaivo tulee tiivistää maanpinnalla
- Maalämpökaivon lämmönkeruunesteensä tulee käyttää pohjavesialueelle
soveltuvaa ainetta
- Lämmönkeruupinnin yhteyteen on asennettava painemittari mahdollisten
vuojojen havaitsemiseksi

[illegible]

Liite 7. Rakennuslupa päätös, poikkeama perusteltu

PUKKILA Rakennus- ja ympäristölautakunta		PÖYTÄKIRJA Rakennuslupa		Lupnumero	2013-0032	Päätöspäivä	22.08.2013 § 74	Sivu
Hakija		Rakennuspaikka						
RKL Olavi Järvinen Oy Puistikatu 7 15100 LAHTI		Kilnietistönunus Kirkonkylä Tilan nimi RN:o Korttel Tontti Rakennistomienpide		616-402-0009-0008 Kirkonkylä Peltäjä 9,8 104 3 RIVITALO C 5 asuntoa				
Rakennukset		Tontin pinta-ala Sallittu kerrosala Rakennuspaikan kokonaiskerrosala Työt aloitettava Työt oltava valmiit		1351,00 m ² 270,00 m ² 327,30 m ² 27,09.2016 mennessä 28.09.2018 mennessä				
Osoite		Lilukkapolku 6 07560 PUKKILA						
Kaavallinen valmius		Asemakaava						
Käyttötarkoitus		Rivitalot						
Paloluokka		P3						
Rakennettava kerrosala		327,30 m ²						
Kokonaisala		327,30 m ²						
Tilavuus		1086,00 m ³						
Lisä tietoja		Rakennuskoikeuteen laskettava kerrosala on 317,3 m ² .						
Ennakkokatselmuksel ja kuuleminen		- Hankkeesta on ilmoitettu naapureille MRL 133 §:n mukaisesti.						
Vahvaiset poikkeukset		Rakennuskoikeus ylittyy (47m ²), mutta ylijystä voidaan pitää vähäisenä ja perustelluna, sillä tonttijako on ohjelmallinen eikä kokonaisrakennuskoikeus ylitä. Rakennusten sijainti esitellyillä tavalla on perusteltu huomioiden pihajärjestelyt tonttien muodoit. MRL 175 §.						
PÄÄTÖSEHDOTUS		Rakennus- ja ympäristölaakunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää hakeun luvan sekä vahvistaa esitellyt suunnitelmat noudatettavaksi seuraavin ehdoin:						
		Rakennustyytiä ei saa aloittaa ennen kuin rakennustarkastaja on hyväksynyt hankkeelle.						
		- Rakennustyyti vastavaa työntajaja						
		- IV-työntajaja						
		Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennustarkastajalle esitettävä seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:						
		- Pohjalukitus						
		- Rakennepiirustukset						
		- Ilmanvaihtosuunnitelma						
		- Vesijohto- ja viemärisuunnitelma						
		- Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje						
		Rakennustyytiä aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontamistoon ja työn toteuttaminen edellyttää seuraavien toimenpiteiden ja katselmusten suorittamista.						

Liite 8. Naapurin kuuleminen

Visiovalvontien merkintä / viivat:
Lupamäärä: 2013-50

ILMOITUS NAAPURIN RAKENNUSHANKKEESTA JA HAKEMUKSEN VIREILLETULOSTA

Ympäristö- ja rakennusvalvonta
Lupamäärä: 2013-0050
Päätyöpaiva: 21.11.2013 § 248
Sivu: 1

RAKENNUSKATKASTAJAN PÄÄTÖS
Toimenpiteiden lupa

PUKKILAN KUNTA
Askolan rakennusvalvonta

Hakija
Heinonen Hannu
Rakennuspaikka
Kintestönnus
Kaupunginosa/kylä
Katjakumpu
Tilan nimi
RN o
25:3

Rakennuspaikka
Kintestönnus
Kaupunginosa/kylä
Katjakumpu
Tilan nimi
RN o
25:3

Rakentamistoimenpide
LAMPORAKAIVO

Rakennukset
Tontin pinta-ala
Työt oltava valmiit
10000,00 m²
10.12.2016 mennessä

Osote
Ruskeasuontie 2
07560 PUKKILA
Yleiskaava
P3

Ennakkokatselmuksel ja kuuleminen
- Hankkeesta on ilmoitettu naapureille MRL 133 §:n mukaisesti.
Maalämpökaivon etäisyys kiinteistön rajaan tulee olemaan alle 7,5 metriä. Tästä vähäisestä poikkeuksesta on naapurin kirjallinen hyväksyntä.
Myönnän haetun toimenpidetöiden ja vahvistat esitetyt suunnitelmat noudatettaviksi seuraavien ehtojen:

PÄÄTÖS
Työn aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontatoimistoon ja työn toteuttaminen edellyttää seuraavien toimenpiteiden ja katselmusten suorittamista:
- Sijaintikatselmus
- Loppukatselmus
Joille toimenpidettä ole suoritettu kolmen vuoden kuluessa luvan myöntämisestä on lupa rauennut.

Muut lupaehtot
Maalämpökaivon/keruuputkiston toteutuksessa tulee noudattaa seuraavia etäisyyksiä:
- Lämpökaivo 15m
- Porakaivo 40m
- Rengaskaivo 20m
- Rakennus 3m
- Tontin raja 7,5m
- Vientiraja ja vesijohdot 5m
Maalämpökaivon sijainti tulee olemaan pohjavesialueella ja läheltä pohjaveden muodostumisaluetta. Tämän vuoksi seuraavat toimenpiteet tulee suorittaa jotta maalämpökaivo voidaan toteuttaa.
- Maalämpökaivo tulee tiivistää maanpinnalta
- Maalämpökaivon lämmönkeruunesteenä tulee käyttää pohjavesialueella soveltuvaa ainetta
- Lämmönkeruupiirin yhteyteen on asennettava painemittari mahdollisten vuotojen havaitsemiseksi

Liite 9. Naapurin kuuleminen

Yhteisöjen rekisteri / Yhteisöt

203-41

ILMOITUS NAAPURIN RAKENNUSHANKKEESTA JA
HAKemuksen VIREILLETULOSTA

(Ilmoittaa täyttää ohjeita kääntöpuolella)

Kylä / kunnasto

Tilan nimi / korttalin nro

Tilan RN:n / korttalin nro /
rakennuspaikan nro
616-403-5-48

Naarkoski

Kallionranta

Osoite

Ruskeansuontie 64 07560 Pukkila

Nimi

Näsi ja Timo Meitti

Osoite

Ruskeansuontie 64 07560 Pukkila

ILMOITETTAVA RAKENNUSHANKE

(esit)

1 58 1

1

58

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

Yhteisöjen rekisteri / Yhteisöt

203-41

ILMOITUS NAAPURIN RAKENNUSHANKKEESTA JA
HAKemuksen VIREILLETULOSTA

(Ilmoittaa täyttää ohjeita kääntöpuolella)

Kylä / kunnasto

Tilan nimi / korttalin nro

Tilan RN:n / korttalin nro /
rakennuspaikan nro
616-403-5-48

Naarkoski

Kallionranta

Osoite

Ruskeansuontie 64 07560 Pukkila

Nimi

Näsi ja Timo Meitti

Osoite

Ruskeansuontie 64 07560 Pukkila

ILMOITETTAVA RAKENNUSHANKE

(esit)

1 58 1

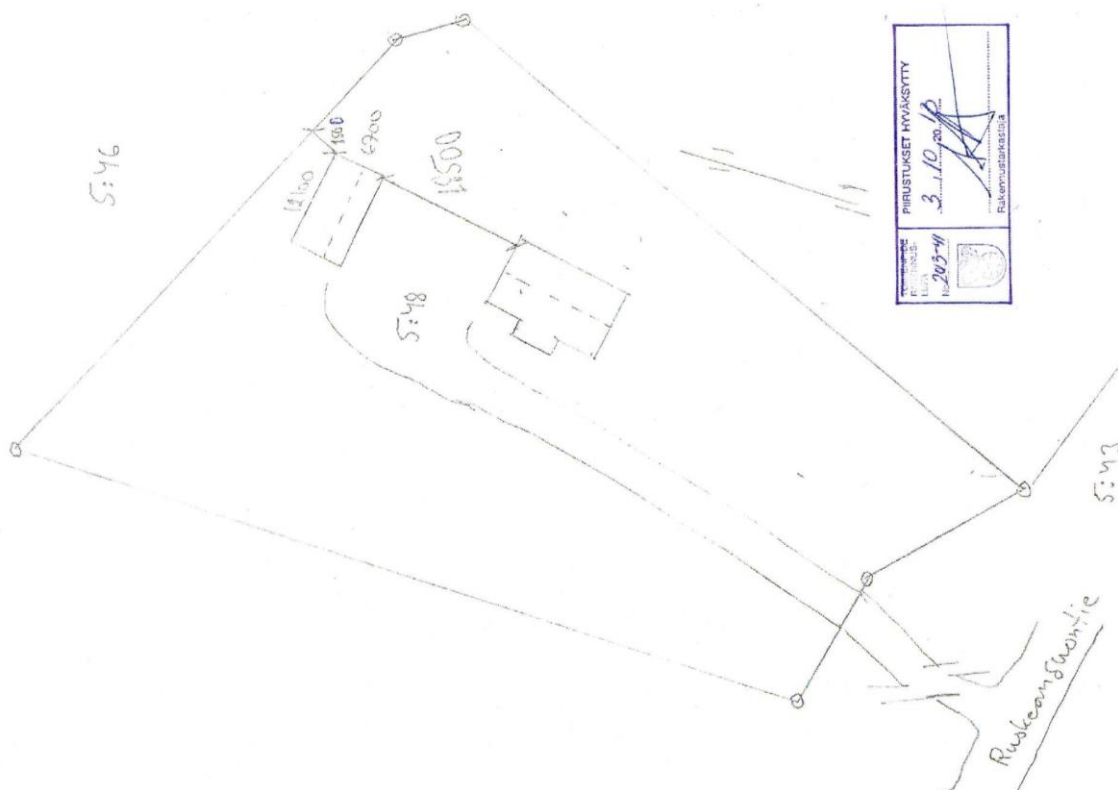
1

58

1

1

1



PÄÄTÖS

KOKO KOKOUSKIRJA
LIIKKA
N:o 203-44

PIIRUSTUKSET HYVÄKSYTYT

3.10.2018

Sivumäärä: alkuperäinen 3