

Poikkeuslupapäätösten periaatteet

Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto 02.02.2026 § 7

118/00.01.01.01/2026

Valmistelija

Tekninen johtaja Reima Ojala

Kaupunginhallituksen kaupunkisuunnittelujaosto on aikaisemmin päättänyt poikkeamislupapäätösten periaatteista 26.04.2010 § 31, 24.05.2010 § 41, 14.06.2010 § 46, 25.2.2013 § 20 ja 14.10.2014 § 14. Periaatteet ovat osin vanhentuneet laki- ja hallintosääntömuutosten myötä.

Lainsäädäntöä

Rakentamislaki tuli voimaan 1.1.2025 ja korvasi vuodesta 2000 voimassa olleen maankäyttö- ja rakennuslain. Rakentamislainsäädäntöä säädetään poikkeamisesta:

57 § Poikkeamislupa

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Edellä säädetty ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä 46 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettyjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Poikkeamisluvan voi myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua lupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;*
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;*
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;*
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.*

Tuulivoimalan rakentamista asemakaavassa teollisuus- tai satama-alueeksi osoitetulle jo rakennetulle alueelle ei pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön ei katsota 2 momentin 1 kohdan tarkoittamalla tavalla aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä sitä pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen voidaan katsoa olevan erityinen syy, jos käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyttä.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä 1 momentissa tarkoitettusta luvasta.

58 § Alueellinen poikkeaminen

Kunta voi erityisestä syystä päättää, että alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta tai tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta voidaan poiketa laajemmalla kuin yhden rakennuspaikan käsittävällä alueella, jos kysymys on asemakaava-alueella olemassa olevan asuin-, liike- tai toimistorakennuksen tilojen muuttamisesta asuinkäyttöön tai muuhun ympäristöhaiiriötä aiheuttamattomaan käyttöön. Edellä 57 §:ssä säädetty poikkeamisen edellytykset koskevat myös tässä pykälässä tarkoitetun poikkeamisen edellytyksiä. Tässä pykälässä tarkoitetun poikkeamisluvan antamisen edellytyksenä on lisäksi, että siten edistetään olemassa olevien rakennusten käyttöä, kehittämistä ja ylläpitoa.

64 § Kuuleminen ja tiedottaminen poikkeamisluvasta ja maisematyöluvasta sekä rakentamisluvasta suunnittelutarvealueelle sijoittuvan rakennuspaikan osalta

Kunnan on ennen poikkeamislupaa, maisematyölupaa tai suunnittelutarvealuetta koskevaa rakentamislupaa koskevan päätöksen tekemistä kuultava naapureita ja niitä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin rakentamishanke voi huomattavasti vaikuttaa.

Jos luvan hakija on pyytänyt sijoittamislupaa, kunnan on kuultava naapureita uudelleen rakentamislupahakemuksen yhteydessä vain, jos rakentamisluvassa esitetty suunnitteluratkaisu poikkeaa sijoittamislupahakemusvaiheessa esitetystä tavalla, joka vaikuttaa naapureiden mahdollisuuteen käyttää omia rakennuspaikkojaan tai jos rakennuksen muodosta, massoittelusta, julkisivuista tai rakennuksen käytöstä naapureille aiheutuvista vaikutuksista on esitetty sellaista tietoa, jota ei ole ollut käytettävissä sijoittamislupahakemuksesta kuultaessa.

Luvan hakija voi liittää hakemukseensa luotettavan selvityksen siitä, että naapurit tai osa naapureista ovat tietoisia hankkeen kannalta merkittävistä asiakirjoista ja tiedoista sekä selvityksen heidän mahdollisesta kannastaan hankkeeseen.

Luvan hakijan on tiedotettava rakentamislupahakemuksen vireilläolosta rakennuspaikalla.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä kuulemisesta ja tiedottamisesta.

67 § Lausunto poikkeamisluvasta sekä rakentamisluvasta suunnittelutarvealueelle sijoittuvan rakennuspaikan osalta

Kunnan on pyydettävä elinvoimakeskuksen lausunto poikkeamislupahakemuksesta sekä rakentamis- ja sijoittamislupahakemuksesta, johon sovelletaan suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä, jos lupahakemus todennäköisesti koskee valtion liikenneverkkoa. Kunnan on pyydettävä Lupa- ja valvontaviraston lausunto poikkeamislupahakemuksesta sekä rakentamis- ja

sijoittamislupahakemuksesta, johon sovelletaan suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä, jos lupahakemus todennäköisesti koskee:

1) ympäristön- tai luonnonsuojelun kannalta merkittävää aluetta;

2) kulttuuriperinnön suojelun tai virkistystarpeiden kannalta merkittävää aluetta tai kohdetta.

Rakentamislain mukaan rakennusluvan yhteydessä voidaan maankäyttö- ja rakennuslain tapaan myöntää vähäisiä poikkeuksia:

59 § Lupa vähäiseen poikkeamiseen rakentamisluvan ja loppukatselmuksen yhteydessä

Kunta voi noudattaen, mitä 57 §:ssä poikkeamisesta säädetään, myöntää oikeuden poiketa vähäisessä määrin rakentamista koskevasta määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Rakennuksen teknisiä ja niitä vastaavia ominaisuuksia koskevan vähäisen poikkeamisen edellytyksenä on lisäksi, ettei poikkeaminen vaaranna rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten täyttymistä.

Valmisteilla olevaan alueidenkäyttölakiin tulee myös säädöksiä poikkeamislupapäätöksiin liittyen.

Hallintosääntö

Naantalin kaupungin hallintosäännön mukaan elinvoimajaosto päättää poikkeamislupapäätösten periaatteista. Hallintosäännön mukaan rakennusvalvontajohtaja päättää rakentamislain mukaisista vähäisistä poikkeamista rakennuslupamenettelyn yhteydessä. Tekninen johtaja tekee päätökset rakentamislain mukaisista poikkeamislupapäätöksistä.

Toimintamalli ja ohjeita

Rakentamisluvan hakeminen voi edellyttää poikkeamislupaa ennen rakentamislupaa. Tietyissä tilanteissa toimenpide voi edellyttää poikkeamislupaa, vaikka se ei edellytä rakentamislupaa. Kunnan määrittelemällä suunnittelutarvealueella rakentaminen saattaa edellyttää, että rakentamisluvan käsittelyn yhteydessä harkitaan myös suunnittelutarvealueen sijoittamisedellytysten täyttyminen rakentamisluvan yhteydessä. Sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella voidaan ratkaista hakijan pyynnöstä erillisenä sijoittamispäätöksenä. Mikäli hakija haluaa hakea erillistä suunnittelutarvealueen sijoittamispäätöstä, se on voimassa päätöksessä ilmoitetun ajan, enintään kaksi vuotta. Rakentamislupaa on haettava tänä aikana. Jos rakentaja haluaa poiketa kaavasta tai muista alueidenkäyttölain tai rakentamislain mukaisista tai niiden nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista tai muista rajoituksista, kuten rakennusjärjestyksestä, hän tarvitsee poikkeamisluvan ennen rakentamislupaa. Kunta voi tietyin edellytyksin myöntää poikkeuksen. Poikkeamiseen tarvitaan aina erityinen syy. Poikkeamisesta ei saa aiheutua haittaa esimerkiksi kaavoitukselle, eikä se saa vaikeuttaa luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelun tavoitteiden saavuttamista. Poikkeamislupa on hyödynnettävä kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta. Poikkeamislupapäätöksessä voidaan määrätä ehtoja poikkeamiselle.

Poikkeamislupapäätökset ovat tarkoituksenmukaisuusharkintaa rakentamislupien laillisuusharkinnasta poiketen.

Poikkeamislupahakemukset jätetään lupapiste.fi-porttaaliin, josta löytyy myös ohjeistus hakemuksen jättämistä varten. Rakennusvalvonta valmistelee poikkeamislupapäätökset. Kaavoitus, maankäyttö, yhdyskuntatekniikka, ympäristönsuojelu ja vesihuolto osallistuvat aikaisempaa aktiivisemmin valmisteluun lausuntojen antamisen sijaan. Jotta poikkeamisluvan voi myöntää, hakijan tulee esittää hakemuksessa erityiset syyt. Erityisten syiden riittävydelle pitää saada aikaisempaa kestävämmät periaatteet, jotka muodostuvat uutta toimintatapaa käytettäessä. Poikkeamislupapäätösten tavoitteena on mm. rakennushankkeiden lakitavoitteiden mukainen eteneminen, vähäisten kaavamuutoksen välttäminen, voimassa olevaa asema- tai yleiskaavaa tukeva parempi lopputulos sekä lopputulos, joka vastaa nykyhetken tarpeisiin.

Rakennusvalvonnan nettisivuille laaditaan ohjeet poikkeamis- ja suunnittelutarvealueen sijoittamislupahakemusten laadintaan.

Rakennusvalvontaviranomainen myöntää vähäiset poikkeukset rakentamislupapäätösten yhteydessä. Vähäiset poikkeukset myönnetään samoilla periaatteilla kuin maankäyttö- ja rakennuslain aikana sen aikaisia oikeuskäytäntöjä noudattaen rakentamislain mahdollisesti muuttavia oikeuskäytäntöjä. Rakennuksen turvallisuuteen ja terveellisyyteen myönnetään vähäisiä poikkeuksia, jos ratkaisu voidaan osoittaa vähintään määräystason täyttäväksi.

Poikkeaminen voidaan myöntää yleiskaavan, asemakaavan ja rakennusjärjestyksen määräyksistä, jos sillä saavutetaan vähintään kaava- tai rakennusjärjestysratkaisun taso.

Harkittaessa poikkeaman myöntämistä oikeusvaikutteisesta yleis- tai osayleiskaavasta lomarakennuspaikan muuttamiseksi asuinrakennuspaikaksi luvan myöntämisen edellytyksenä on, että:

- poikkeaman tueksi on olemassa erityisiä syitä
- poikkeaman myöntämisen yleiset edellytykset täytyvät
- maanomistajia kohdellaan tasapuolisesti
- asuinkäyttöön muutettavan lomarakennuspaikan koko täyttää vähintään voimassa olevan osayleiskaavan tai rakennusjärjestyksen rakennuspaikan kokovaatimukset
- rakennukset voidaan sijoittaa riittävälle etäisyydelle kiinteistön rajoista, yleisistä teistä ja naapurin maasta
- rakennuksen korkeusasema noudattaa rakennusjärjestyksen ja yleiskaavan määräyksiä
- rakennuspaikan pääsytie on käyttökelpoinen. Pääsytie ulottuu rakennukselle asti. Pääsytien on oltava sellainen, että sitä voidaan kulkea autolla myös tulva-aikana ja talvella.
- vedensaanti on turvattu ja jätevedet käsitellään ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti
- poikkeamislupahakemukseen on liitettävä selvitys käyttöveden hankinnasta ja jätevesien käsittelystä
- jätevesien puhdistamista maahan imeyttämällä ei hyväksytä ilman riittävän pätevän geosuunnittelijan tekemää selvitystä
- luvan myöntämisen takia ei saa olla odotettavissa, että alueelle syntyy taaja-asutusta, jonka vuoksi on tarpeen rakentaa kunnallistekniikkaa
- lomarakennuspaikan muuttamista asuinrakennuspaikaksi puoltaa se, että rakennuspaikka liitetään kunnan tai vesisosuuskunnan vesi- ja viemäriverkostoon
- rakennuspaikan rakennustehokkuuden tulisi poikkeamapäätökseen perustuvassa luvassa jäädä sellaiseksi, että rakennukset sopivat hyvin maastoon ja maisemaan

- rakennukset tulee sijoittaa vähintään yleiskaavan ja rakennusjärjestyksen asuinrakennuksilta edellyttämän etäisyyden päähän rannasta ja siten, että näkymä vesiltä ja vastarannalta katsottaessa säilyy ehyenä

Seuranta

Kaupunginhallituksen elinvoimajaostolle raportoidaan kerran vuodessa poikkeamislupahakemuksista, myönnettyistä poikkeamislupapäätöksistä sekä poikkeamislupapäätösten mukaisista rakennusluvista ja niiden mukaisista käyttöönotetuista rakennuksista.

Tiedot myönnettyistä poikkeamislupapäätöksistä lisätään jaoston kokousten esityslistoille.

Ratkaisuvalta	Hallintosääntö § 25
Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Elinvoimajaosto hyväksyy edellä mainitut periaatteet poikkeamislupapäätösten valmisteluun ja päätöksentekoon.
Kokouskäsittely	Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala oli läsnä asiantuntijana kokouksessa.
Päätös	Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.