

Ohjeita hakemuksen tekemiseen

Poikkeamislupa ja sijoittamislupa

Hakemus

Hakemus tehdään sähköisesti www.lupapiste.fi-palvelussa. Palvelu on ilmainen ja avoinna vuorokauden ympäri. Hakija voi jättää hakemuksen ja täydentää sitä silloin, kun hänelle parhaiten sopii.

Ohjeet

Tarkemmat ohjeet hakemuksen jättämiseen löytyvät *Lupapisteen käyttöohjeesta* (löytyy kaupungin nettisivulta).

Valmistelu

Kaupunkisuunnittelu valmistelee päätöksen, jonka tekee joko kaupunkikehityslautakunta tai kaupunkisuunnittelupäällikkö (delegointipäätös 8.4.2025 § 49). Lautakunta kokoontuu noin kuukausittain.

Kysymykset

Kysymyksiin vastaa kaupunkisuunnittelun lupavalmistelu: lupavalmistelu@porvoo.fi, tai 040 520 3179 (puhelinajat)

Hakemuksen liitteet

Hakemukseen liitetään seuraavat asiakirjat

1. Asemapiirros

Hakemukseen liitetään asemapiirros, josta ilmenee ainakin rakennuspaikan raja-alue, ajoyhteys, nykyinen rakennuskanta ja suunniteltu rakentamishanke.

Muun muassa rakennusmestarit, -insinöörit ja arkkitehdit laativat asemapiirroksia.

2. Selvitykset massoittelusta, julkisivusta ja kunnallistekniikasta (tarvitaan ainoastaan sijoittamislupahakemukselle)

Rakentamishankkeen sijainnin rakennuspaikalla ja ajoyhteysien järjestämisen osoittavan asemapiirroksen lisäksi erillistä sijoittamislupaa koskevaan hakemukseen on liitettävä selvitykset, jotka sisältävät tiedot massoittelusta ja julkisivusta sekä sellaisten alueiden osalta, joilla on tai on tarkoitus toteuttaa kunnallistekniikka, tieto, mistä kohti rakennuksen on siihen tarkoitus liittyä. (RakL 62 §)

3. Selvitys naapurien kuulemisesta

Rakennuspaikan naapureille ja niille, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin rakentamishanke voi huomattavasti vaikuttaa tulee ilmoittaa suunnitellusta rakentamishankkeesta ja antaa vähintään 7 päivää aikaa jättää huomautuksia. Heille tulee esittää kopio hakemuksesta, asemapiirros sekä hankkeen kannalta merkittävät selvitykset. (RakL 64 §, MRA 65, MRA 86 §)

Naapurilla tarkoitetaan rakennuspaikkaan rajautuvan kiinteistön omistajaa tai haltijaa (yhteinen raja tai rajapiste). Naapureiksi katsotaan myös kiinteistöt, jotka sijaitsevat rakennuspaikkaa vastapäätä tien, kapean salmen, puron/joen, kapean viheralueen tai vastaavan toisella puolella. Jos kiinteistöllä on useampi omistaja tai haltija, tulee KAIKKIA heitä kuulla.

Jos rakennuspaikka rajautuu yleiseen tiealueeseen, tulee kuulla Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusta riippumatta rakentamishankkeen tyypistä. Porvoon kaupunki Kaupunkisuunnittelu vastaa ELY-keskuksen kuulemisesta.

Luettelo kuultavista naapureista:

- Kun hakemus on avattu Lupapisteessä, voi hakija siellä pyytää listan kuultavista naapureista. (Katso tarvittaessa tarkemmin *Lupapisteen käyttöohje*.)
- Pyyntö kirjoitetaan viestinä "Keskustelu"-kenttään ja lähetetään "Viranomaiselle". Luettelo kuultavista naapureista löytyy otsikon "Lausunto" alta. (Katso tarvittaessa tarkemmin *Lupapisteen käyttöohje*.)

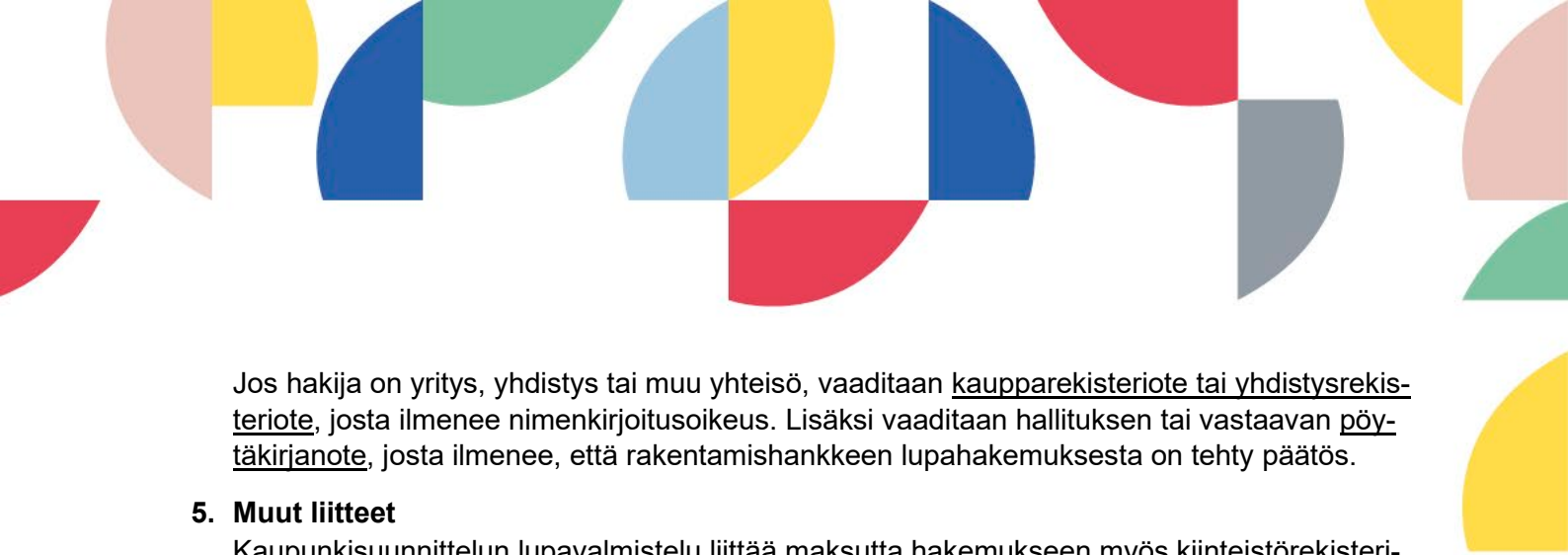
Kuuleminen lomakkeella tai sähköpostitse:

- Naapurien kuuleminen voidaan tehdä lomakkeella, jonka kaikki naapurikiinteistön omistajat allekirjoittavat.
- Lupapisteen kautta kuuleminen voidaan tehdä sähköpostitse, jos hakijalla on naapurien sähköpostiosoitteet. Kaupunkisuunnittelulla ei valitettavasti yleensä sähköpostiosoitteita ole.
- Hakija voi myös tarvittaessa pyytää kaupunkisuunnittelua hoitamaan kuulemisen. Silloin kuulemisesta veloitetaan maksu voimassa olevan *hinnaston mukaan*.
- Jos hanke on niin mittava, että normaalin naapurien kuulemisen lisäksi tarvitaan kuulutus, hoitaa kaupunkisuunnittelu kuuluttamisen ja veloittaa sen kustannukset voimassa olevan *hinnaston mukaan*.

4. Selvitys omistusoikeudesta

Kaupunkisuunnittelun lupavalmistelu liittyy hakemukseen lainhuutotodistuksen maksutta. Kaikkien omistajien tulee allekirjoittaa hakemus. Lupapisteessä tämä tehdään merkitsemällä kaikki omistajat valtuutetuiksi kohdassa "Osapuolet". Omistaja voi myös valtuuttaa jonkun muun hoitamaan asiaa, ja silloin hakemukseen tulee liittää valtakirja.

Jos hakijalla ei vielä ole lainhuutoa kiinteistölle, tai on kiinteistöllä vuokralla, tulee hakemukseen liittää jokin muu selvitys oikeudesta hakea lupaa. Tällainen selvitys voi olla esimerkiksi kauppakirja tai vuokrasopimus.



Jos hakija on yritys, yhdistys tai muu yhteisö, vaaditaan kaupparekisteriote tai yhdistysrekisteriote, josta ilmenee nimenkirjoitusoikeus. Lisäksi vaaditaan hallituksen tai vastaavan pöytäkirjanote, josta ilmenee, että rakentamishankkeen lupahakemuksesta on tehty päätös.

5. Muut liitteet

Kaupunkisuunnittelun lupavalmistelu liittää maksutta hakemukseen myös kiinteistörekisterikartan, kiinteistörekisteriotteen, otteet voimassa olevista kaavoista ja peruskartan. Hakijan ei tarvitse liittää näitä liitteitä hakemukseen.

Päätös

- Lupapäätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella. Päätös toimitetaan Lupapisteen kautta hakijalle. (RakL 70 §)
- Päätökseen sisältyy valitusosoitus ja ohje lainvoimaisuustodistuksen hakemiseen Helsingin hallinto-oikeudelta.
- Päätös laskutetaan erillisellä laskulla, joka lähetetään postitse.

Voimassaoloaika

Poikkeamislupa

- Hakijan on hyödynnettävä poikkeamislupa kahden (2) vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta.
- Poikkeamislupa ei oikeuta vielä rakentamiseen jos poikkeamislupa koskee rakentamisluvanvaraista rakentamishanketta, kuten yli 30 neliömetrin suuruisia rakennuksia, asuinrakennuksia, käyttötarkoituksen muutoksia jne. **Näissä tapauksissa rakentamislupa on jätettävä määrääjässä.**
- Poikkeamislupa luvanvaraisuudesta vapautetuille rakennuksille ja rakennelmille, jotka eivät tarvitse rakentamislupaa, on myös hyödynnettävä kahden (2) vuoden kuluessa.
- Poikkeamisluvan voimassaoloaikaa ei voi pidentää!

Erillinen sijoittamislupa

- Erillinen sijoittamislupa on osa varsinaista rakentamislupaa, eikä se itsessään oikeuta rakentamiseen.
- Erillisessä sijoittamisluvassa tarkastellaan ainoastaan haetun rakentamishankkeen alueidenkäyttöllisiä edellytyksiä (sijoittamisen edellytykset). Lisäksi on tarkasteltava myös olennaiset tekniset vaatimukset (toteuttamisen edellytykset). Hakijan on siis myös haettava ja saatava rakentamislupa, jossa on ratkaistu toteuttamisen edellytykset. (RakL 43 §).
- **Erillinen sijoittamislupa on voimassa 3 vuotta ja sen voimassaoloaikana on haettava ja saatava rakentamislupa toteuttamiselle ja rakennustyöt aloitettava.** (RakL 77 §)
- Tarkempia tietoja rakentamisluvan hakemisesta ja rakennustöiden aloittamisesta antaa Porvoon rakennusvalvonta.

Ohjeissa viitatu lainsäädökset

Rakentamislaki

RaL 43.1 § Rakentamisluvan myöntäminen

Rakentamislupa koostuu alueidenkäytöllisten edellytysten (*sijoittamisen edellytykset*) tarkastelusta ja olennaisten teknisten vaatimusten (*toteuttamisen edellytykset*) tarkastelusta. Rakentamisluvan myöntää kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Luvan hakijan niin pyytäessä kunta voi ratkaista sijoittamisen edellytysten olemassaolon erillisellä päätöksellä (*sijoittamislupa*).

RaL 62 § Sijoittamislupahakemus

Jos rakentamishankkeeseen ryhtyvä hakee erillistä päätöstä sijoittamisluvasta, lupahakemukseen on liitettävä selvitykset, joiden perusteella kunta voi arvioida 44–46 §:ssä säädettyjen edellytysten täytymisen. Selvityksenä on toimitettava tiedot massoittelusta ja julkisivusta sekä sijoittumisesta rakennuspaikalle, ajoyhteyden järjestämisestä sekä sellaisten alueiden, joilla on tai on tarkoitus toteuttaa kunnallistekniikka, osalta tieto, mistä kohti rakennuksen on siihen tarkoitus liittyä.

RaL 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 suunnitteluratkaistu 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.

RaL 70 § Kuulutusmenettely

Lupaviranomaisen on annettava lupapäätös tiedoksi julkisella kuulutuksella.

Päätös on toimitettava luvan hakijalle ja luvan myöntämisestä on viipymättä ilmoitettava viranomaisille ja niille, jotka asian käsittelyn yhteydessä ovat sitä pyytäneet. Jos samassa pyynnössä on useita allekirjoittajia, voidaan päätös tai sen jäljennös toimittaa asiakirjan ensimmäiselle allekirjoittajalle. Vastanottajan on ilmoitettava allekirjoittajille.

RaL 77 § Luvan voimassaolo

Jollei rakennustyötä ole aloitettu kolmessa vuodessa tai saatettu loppuun viiden vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulosta, lupa on rauennut. Purkamisluvan voimassaoloaika laskettaessa ei oteta huomioon sitä aikaa, jona alueella on rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain 6 §:n mukainen vaarantamiskielto.

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi pidentää luvan tai hyväksynnän voimassaoloa työn aloittamista varten enintään kahdella vuodella, jos oikeudelliset edellytykset rakentamiseen tai muuhun



toimenpiteeseen ovat edelleen voimassa. Työn loppuunsaattamista varten määräaikoja voidaan pidentää enintään kolmella vuodella kerrallaan.

Kunta voi 1 momentin estämättä myöntää maisematyöluvan puiden kaatamiseksi suunnitelmallista metsänkäsitelyä varten enintään kymmeneksi vuodeksi.

RakL 187 § Poikkeamisluvan hyödyntäminen

Hakijan on hyödynnettävä poikkeamislupa kahden vuoden ja alueellinen poikkeamislupa viiden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta. Kunta voi poikkeamisluvassa määrätä ehtoja poikkeamiselle. Poikkeamislupa sovelletaan, mitä 79 §:ssä säädetään lupa- ja valvontamaksusta.

Maankäyttö- ja rakennusasetus

MRA 65 § Naapurien kuuleminen

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on antaessaan rakennuslupahakemuksesta maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n 1 momentissa tarkoitetun tiedon naapureille varattava heille vähintään 7 päivää huomautuksen tekemiseen. Jos kyse on hankkeesta, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annetun lain mukaista ympäristövaikutusten arviointimenettelyä, rakennusvalvontaviranomaisen on kuitenkin varattava naapureille vähintään 14 päivää huomautuksen tekemiseen. Ilmoitus hakemuksesta saadaan toimittaa postitse kirjellään.

Jollei naapuria tiedetä tai hankaluudetta tavata taikka jos kuultavia naapureita on enemmän kuin kymmenen, ilmoitus hakemuksesta katsotaan annetuksi naapurille tiedoksi, kun hakemuksesta on ilmoitettu sillä tavoin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan.

Hakija voi liittää hakemukseensa selvityksen siitä, että naapurit tai osa naapureista ovat tietoisia hankkeesta, ja selvityksen heidän mahdollisesta kannastaan rakentamiseen. Siltä osin kuin hakija on esittänyt selvityksen naapurien kuulemisesta, ei 1 momentissa säädetty kuuleminen ole tarpeen.

Rakennuspaikalla tarvittavasta asian vireilläolosta tiedottamisesta huolehtii rakennushankkeeseen ryhtyvä. Tiedottamisen tarpeellisuutta ja suorittamistapaa harkittaessa otetaan muun muassa huomioon hankkeen koko ja sijainti. Tiedottamisen tarkoituksena on saattaa yleisesti tiedoksi rakentamisen tai muun toimenpiteen aiheuttama olennainen muutos ympäristössä.

MRA 86 § Kuuleminen poikkeamista koskevan hakemuksen johdosta

Poikkeamista koskevan hakemuksen johdosta rakennuspaikan naapureille on annettava tieto hakemuksesta ja varattava heille vähintään seitsemän päivää esittää muistutuksensa hakemuksesta. Ilmoitus hakemuksesta saadaan lähettää tavallisena kirjeenä. Muiden maankäyttö- ja rakennuslain 173 §:n 1 momentissa tarkoitettujen asianosaisten kuulemiseksi silloin, kun laajempi kuuleminen on tarpeen, on hakemuksesta kuulutettava kunnan ilmoitustaululla ja ilmoitettava lisäksi hakemuksesta ainakin yhdessä hankkeen vaikutusalueella yleisesti leviävässä sanomalehdessä ja varattava asianosaisille vastaava aika muistutuksen tekemiseen. Sellaisen naapurin osalta, jonka osoitetta ei saada selville väestötietojärjestelmästä tai osoite ei muuten ole kunnan tiedossa, saadaan ilmoittamisessa menetellä kuten edellä muiden asianosaisten kuulemisesta säädetään. Määräaika lasketaan tällöin kuulutuksen julkaisemisesta sanomalehdessä.

Hakija voi liittää hakemukseensa selvityksen siitä, että naapurit tai osa naapureista ovat tietoisia hankkeesta, ja selvityksen heidän mahdollisesta kannastaan hankkeeseen. Siltä osin kuin hakija on esittänyt selvityksen naapurien kuulemisesta, ei 1 momentissa säädetty kunnan järjestämä kuuleminen ole tarpeen.

CS 28.4.2025