

KUULEMINEN JA LAUSUNNOT

Rakennuslupahakemuksen vireille tulosta on ilmoitettava naapurille, jolle ilmoittaminen hankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurin edun kannalta ilmeisen tarpeetonta. Naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa.

Naapurin kuulemisella tarkoitetaan sitä, että naapurille annetaan tieto rakennuslupahakemuksen vireille tulemisesta ja hänelle varataan tilaisuus esittää huomautuksensa suunnitelmasta.

Luvanhakija hoitaa naapurin kuulemisen joko kirjeitse tai henkilökohtaisella tapaamisella. Kummassakin tapauksessa on syytä käyttää rakennusvalvontaviraston kuulemislomaketta. Jos naapuri ei suostu allekirjoittamaan kuulemislomaketta, niin riittää, että luvanhakija kirjoittaa kuulemislomakkeeseen todistuksen, miten ja milloin tiedoksianto on suoritettu.

Ilmoittamisen voi jättää myös rakennusvalvontaviranomaisen tehtäväksi luvanhakijan kustannuksella. Viranomaisen järjestämästä kuulemisesta johtuvat kustannukset peritään hakijalta maankäyttö- ja rakennuslain 173 §:n nojalla.

Kuuleminen ei tarkoita sitä, että suunnitelmaa olisi aina muutettava naapurin tekemien huomautusten mukaisesti. Ensi vaiheessa luvan hakija harkitsee, onko suunnitelmaa tarpeen muuttaa naapurin tekemän huomautuksen johdosta. Viime kädessä lupaviranomainen ratkaisee, mikä merkitys naapurin tekemälle huomautukselle on annettava. Naapurilla on kuitenkin muutoksenhakuoikeus tehtävästä lupapäätöksestä.

Kuuleminen on suoritettu, kun lupahakemuksesta on ilmoitettu edellä mainitulla tavalla ja huomautuksille varattu määräaika on kulunut umpeen. Se seikka, että kuultava naapuri ei vastaa kuulemiseen, ei estä lupapäätöksen tekemistä.

KUULEMISEN JA SUOSTUMUKSEN VÄLINEN ERO

Kuuleminen ja suostumus eivät ole sama asia. Jos naapuria on kuultava, lupa voidaan naapurin vastustuksesta huolimatta myöntää, ellei muita esteitä ole. Jos sen sijaan tarvitaan naapurin suostumus, niin lupaa ei voida ilman suostumusta myöntää. Suostumuksen hankkiminen kuuluu luvanhakijalle. Suostumus on annettava kirjallisesti. Jos naapurille lähetetään kuulemiskirje, jossa pyydetään naapurin suostumusta, niin kuulemiskirjeeseen vastaamatta jättäminen ei tarkoita sitä, että naapuri on antanut suostumuksen rakennushankkeelle. Toisaalta, vaikka naapuri antaa suostumuksensa, niin lupaviranomainen ratkaisee, täytyvätkö muut luvan myöntämisen edellytykset.

NAAPURILTA ON SAATAVA SUOSTUMUS, KUN POIKETAAN ASEMAKAAVAN TAI RAKENNUSJÄRJESTYKSEN VAATIMUKSESTA

Jos rakennus halutaan sijoittaa lähemmäksi naapurikiinteistön rajaa, kuin mitä asemakaava sallii, ylitykselle on saatava sen naapurikiinteistön omistajan ja haltijan suostumus, johon päin ylitys suuntautuu.

Jos rakennusrajan ylitys kuitenkin sijaitsee huomattavan kaukana asianomaisen naapurin rajasta, niin lupaviranomainen voi päättää, että naapurin suostumusta ei tarvita vaan kuuleminen riittää.

Jos ylitys suuntautuu kadulle päin, niin riippuu rakennushankkeesta, ylityksen suuruudesta yms., vaatiiko ylitys kadun toisella puolella olevan kiinteistön omistajan ja haltijan suostumuksen.

Jos ylitys suuntautuu puistoon päin, niin ylitykselle on saatava suostumus kiinteistöviraston tonttiosastolta.

Jos naapuri ei anna suostumustaan, niin ylitykselle on periaatteessa mahdollista hakea poikkeamislupa. Poikkeamisluvan myöntäminen on harkinnanvaraista. Poikkeamislupaviranomaisena toimii kaupungin maankäyttöpäällikkö. Naapurilla on luonnollisesti muutoksenhakuoikeus poikkeamispäätöksestä.

Muissa vähäisissä kaavapoikkeamisissa ei vaadita naapurin suostumusta, vaan naapurin kuuleminen riittää. Tosin jos naapurit vastustavat voimakkaasti poikkeamista, niin lupaviranomainen joutuu tarkkaan miettimään, onko todella kyse vähäisestä poikkeamisesta vai tarvitaanko varsinainen poikkeamislupa.

RAKENNUSRASITEASIA

MRA 80 §:ssä on lueteltu ne asiat, joista voidaan perustaa rakennusrasite. Esimerkkinä mainittakoon ikkunoiden tekeminen naapuritontin rajalla olevaan seinään ja autopaikkojen sijoittaminen naapurin tontilla olevaan rakennukseen. Rakennusluvan myöntäminen ja rasitteen perustaminen edellyttää pääsääntöisesti tonttien omistajien keskenään tekemää kirjallista sopimusta. Lisäksi tarvitaan mahdollisen tontin haltijan eli maanvuokralaisen suostumus. Rasitesopimuksen laatiminen kuuluu luvanhakijalle.