

Toimivallan delegointi lautakunnalta viranhaltijalle alueidenkäyttölain ja rakentamislain mukaisissa poikkeamis- ja sijoittamislupa-asioissa

TEKL 24.09.2026 § 114
825/00.01.01/2026

Valmistelija

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403.

Yleistä poikkeamis- ja sijoittamislupapäätöksistä

Kunta voi lain mukaan myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa ja rakentamislaisissa säädetystä tai niiden nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Toimivalta näissä asioissa on kunnissa joko toimielimellä tai viranhaltijalla tai kummallakin.

Loviisassa poikkeamislupia ja erillisiä sijoittamislupapäätöksiä koskeva toimivalta on hallintosäännön 30. §:ssä määrätty teknisen lautakunnan tehtäviin ja toimivaltaan seuraavasti:

- 23. rakentamislain 57. §:n mukaisen poikkeamisluvan myöntämisestä
- 24. rakentamislain 58. §:n mukaisen alueellisen poikkeamisluvan tekemisestä
- 25. rakentamislain 46. §:n 1. momentin mukaisen sijoittamisen edellytysten olemassaolon (sijoittamislupa)
- 26. rakentamislain 43 §1 sijoittamisen edellytyksestä hakijan pyynnöstä erillisellä päätöksellä
- 27. rakentamislain 47. §:n 1. momentin mukaisen alueellisen päätöksen sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella
- 28. rakentamislain 64. §:n mukaisesta kuulemisesta ja tiedottamisesta
- 29. rakentamislain 67. §:n mukaisen lausunnon pyytämisestä poikkeamisluvasta sekä rakentamisluvasta suunnittelutarvealueelle sijoittuvan rakennuspaikan osalta
- 30. rakentamislain 70. §:n mukaisesta lupaviranomaisen päätöksestä kuuluttamisesta siltä osin kuin on kyse teknisen lautakunnan toimivaltaan kuuluvista rakentamisen luvista
- 31. rakentamislain 76. §:n mukaisten lupamääräyksien antamisesta siltä osin kuin on kyse teknisen lautakunnan toimivaltaan kuuluvista rakentamisen luvista
- 33. rakentamislain 185. §:n mukaisesta poikkeamisluvan toimittamisesta tiedoksi hakijalle sekä niille, jotka ovat tehneet muistutuksen asiassa, niille, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet sekä Lupa- ja valvontavirastolle
- 34. rakentamislain 187. §:n mukaisista poikkeamisluvassa määrättävistä ehdoista

Poikkeamisluvissa päätetään yleensä lain säädöksessä (tai asetuksessa), kaavassa tai rakennusjärjestyksessä olevasta määräyksestä tai kiellosta poikkeamisesta. Oikeuskäytäntö ja lainsäädäntö asettavat poikkeamismenettelyn soveltamiselle oikeudellisia reunaehdoita, joten poikkeamisen edellytysten tulee täytyä ennen kuin tarkoituksenmukaisuusharkintaa voidaan käyttää. Tyypillisesti poikkeamisessa on kyse rakentamisen neliömäärää tai rakennuksen sijaintia koskevasta asiasta. Haetut poikkeamat eivät yleensä ole erityisen suuria tai merkittäviä, joten suuri osa hakemuksista hyväksytään joko sellaisenaan tai lupapäätökseen kirjatuin rajoituksin. On myös haastavia ja vaikutuksiltaan merkittävämpiä poikkeamislupa-asioita. Näitä ovat muun muassa asemakaavalla suojeltujen rakennusten purkamista koskevat hakemukset tai useita rakennuspaikkoja koskevat poikkeamisluvat.

Sijoittamisluvissa arvioidaan rakentamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Rakentamisen tulee täyttää tietyt laissa säädetyt kriteerit. Sijoittamislupa on myönnettävä, jos kriteerit täyttyvät, joten sijoittamislupaharkinta on laillisuusharkintaa. Loviisassa sijoittamislupapäätökset koskevat tyypillisesti asemakaavoitetun taajaman lähelle tai haja-asutusalueella joko rannan tuntumaan tai tiiviin kylärakenteen yhteyteen rakentamista. Merkittävimpiä sijoittamislupa-asioita ovat alueelliset tai laajuudeltaan suuret yksittäiset sijoittamislupa-asiat. Näitä voivat olla muun muassa kymmenien hehtaarien laajuiset aurinkovoimala-alueet. Vaikutuksiltaan tai laajuudeltaan merkittävämpiä lupahakemuksia on Loviisassa vuosittain ollut käsiteltävänä korkeintaan yksi tai kaksi kappaletta. Sijoittamisluvissa (ent. suunnittelutarveratkaisu) hylkäysprosentti on Suomessa hieman suurempi kuin poikkeamisluvissa, mutta niissäkin haetuista luvista valtaosa on hyväksytty.

Sijoittamislupapäätöksistä suurimman osan Loviisassa tekee rakennusvalvonta viranhaltijapäätöksenä rakentamisluvan yhteydessä. Teknisen lautakunnan toimivaltaan kuuluvat *erilliset sijoittamislupapäätökset*, joita haetaan ennen rakentamislupamenettelyä. Ne ovat tyypillisesti merkittäviä tai laaja-alaisia, mutta lainsäädäntö ei ole asettanut rajoitusta myöskään merkitykseltään vähäisten lupien hakemiselle erillisenä sijoittamislupapäätöksenä. Maanomistaja voi hakea erillistä lupaa muun muassa rakennuspaikan myyntitarkoituksessa, jolloin varsinainen rakentaja hakee aikanaan pelkästään rakentamisluvan.

Teknisen lautakunnan päätösvallan delegointi poikkeamislupa- ja sijoittamislupapäätöksissä:

Ns. tavanomaiset ja muut kuin vaikutuksiltaan merkittävät lupapäätökset on tarkoituksenmukaista delegoida viranhaltijalle. Lautakunnan toimivaltaan on syytä kuitenkin jättää seuraavat lupa-asiat:

- 1) *merkittävä* poikkeaminen ja erillinen sijoittamislupapäätös ottaen huomioon hankkeen koko ja käyttötarkoituksen:
 - aurinko- ja tuulivoimalat ja muut teollisen kokoluokan hankkeet
 - muut selkeästi laaja-alaiset tai merkittävät lupa-asiat
- 2) poikkeaminen rakennuksen *suojelua koskevista määräyksistä purkamistarkoituksessa* tai rakennuskiellosta
- 3) *alueellinen* poikkeaminen
- 4) *alueellinen* sijoittamislupa.

Toimivallan delegoinnin myötä lautakunnan ei tarvitse päättää tarpeettoman pienistä asioista, ja samalla näissä mahdollistuu lupahakemusten joustavampi kokousaikatauluista riippumaton valmistelu. Samalla myös työmäärä vähenee kokousvalmistelun pois jäämisen takia arviolta noin yhden henkilötyöpäivän verran per lupa-asia. Lupia koskevaan Loviisassa viime vuosina noudatettuun tarkoituksenmukaisuusharkintaan ja valmisteluperiaatteisiin toimivallan delegointi ei tuo muutoksia. Valmistelua ohjaavat edelleenkin vallitsevan lainsäädännön lisäksi Loviisan rakennusjärjestys, yleis- ja asemakaavojen määräykset sekä Loviisassa noudatettavat päätösten valmisteluperiaatteet. Teknisellä lautakunnalla on otto-oikeus viranhaltijan tekemiin päätöksiin.

Viranhaltijapäätökset lupa-asioissa valmistellaan siten, että päätöksen valmistelija ja päättäjä ovat eri henkilöitä. Lupavalmistelijana toimivat kaava-suunnittelijat sekä kaavoitusinsinööri tai -arkkitehti. Viranhaltijapäätöksen tekee kaupunkisuunnittelupäällikkö tai hänen ollessa estyneenä hänen sijaisensa.

Esittelijä	Tekninen johtaja Nina Aro
Ehdotus	Tekninen lautakunta päättää delegoida Loviisan kaupungin hallintosäännön 30. §:n kohdissa 23–31 sekä 33–34 olevan teknisen lautakunnan lupamenettelyä koskevan toimivallan kaupunkisuunnittelupäällikölle tai hänen sijaiselleen lukuun ottamatta päätöksiä, joissa on kyse seuraavista asioista: a. merkittävä poikkeaminen ja erillinen sijoittamislupapäätös ottaen huomioon hankkeen koko ja käyttötarkoitus: - aurinko- ja tuulivoimalat ja muut teollisen kokoluokan hankkeet - muut selkeästi laaja-alaiset tai merkittävät lupa-asiat b. poikkeaminen rakennuksen suojelua koskevista määräyksistä purkamistarkoituksessa c. rakennuskiellosta poikkeamisesta d. alueellisesta poikkeamisesta e. alueellisesta sijoittamisluvasta.
Käsittely	Jäsen Hagfors esitti, että tekninen lautakunta ei päättä delegoida Loviisan kaupungin hallintosäännön 30. §:n kohdissa 23–31 sekä 33–34 olevan teknisen lautakunnan lupamenettelyä koskevaa toimivaltaa kaupunkisuunnittelupäällikölle tai hänen sijaiselleen. Perustelut liitteenä. Muutosehdotus ei saanut kannatusta.
Päätös	Tekninen lautakunta päätti delegoida Loviisan kaupungin hallintosäännön 30. §:n kohdissa 23–31 sekä 33–34 olevan teknisen lautakunnan lupamenettelyä koskevan toimivallan kaupunkisuunnittelupäällikölle tai hänen sijaiselleen lukuun ottamatta päätöksiä, joissa on kyse seuraavista asioista: a. merkittävä poikkeaminen ja erillinen sijoittamislupapäätös ottaen huomioon hankkeen koko ja käyttötarkoitus: - aurinko- ja tuulivoimalat ja muut teollisen kokoluokan hankkeet - muut selkeästi laaja-alaiset tai merkittävät lupa-asiat b. poikkeaminen rakennuksen suojelua koskevista määräyksistä purkamistarkoituksessa c. rakennuskiellosta poikkeamisesta d. alueellisesta poikkeamisesta e. alueellisesta sijoittamisluvasta.