

## Naapurin kuuleminen rakennuslupamenettelyssä (RakL 42 §, 63 §, MRA 65 §)

### MILLOIN NAAPURIA ON KUULTAVA?

Rakentamislain 42 § ja 63 §:n mukaan rakennuslupahakemuksen vireille tulosta on ilmoitettava naapurille.

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.

Naapureita on kuultava rakennuslupahakemusten lisäksi myös toimenpidelupa-, purkamislupa- ja maisematyölupahakemusten johdosta. Myös poikkeamispäätös- ja suunnittelutarveratkaisuhakemusten johdosta naapureita on kuultava.

Naapurille ilmoitetaan aina lupahakemuksen vireille tulosta, jollei hankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurin edun kannalta ilmeisen tarpeetonta. Viranomainen harkitsee sen, voidaanko naapurit jättää kuulematta. Luvan hakija ei tee tätä harkintaa.

Luvanhakija hoitaa naapurin kuulemisen joko kirjeitse tai henkilökohtaisella tapaamisella. Kummassakin tapauksessa on syytä käyttää rakennusvalvonnan kuulemislomaketta. Luvanhakijan on suoritettava kuuleminen siten, että hän saa naapurilta vastauksen, eli lomake tulee olla allekirjoitettu naapurin toimesta.

### KUULEMISEN JA SUOSTUMUKSEN VÄLINEN ERO

Kuuleminen ja suostumus eivät ole sama asia. Jos naapurია on kuultava, lupa voidaan naapurin vastustuksesta huolimatta myöntää, ellei muita esteitä ole. Jos sen sijaan tarvitaan naapurin suostumus, niin lupaa ei voida lähtökohtaisesti 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.

### MILLOIN NAAPURILTA ON SAATAVA SUOSTUMUS?

Naapurilta on saatava suostumus, kun poiketaan asemakaavan tai rakennusjärjestyksen vaatimuksesta tavalla, jolla voi olla vaikutuksia naapurin etuun.

Jos rakennus tai maalämpökaivo halutaan sijoittaa lähemmäksi naapurikiinteistön rajaa, kuin mitä asemakaava (yleensä 4 m) tai lämpökaivon sijoittamista (7,5 m) koskeva ohjeistus sallii, ylitykselle on saatava sen naapurikiinteistön omistajan ja haltijan suostumus, johon päin ylitys suuntautuu.

Kuulemislomaketta täyttäessä tulee merkitä, että kyseessä on naapurin suostumus. Suostumuksessa tulee ilmoittaa kuinka lähelle metreinä (m) naapurikiinteistön rajaa rakentaminen sijoittuu. Kuulemislomake tulee allekirjoittaa kaikkien naapurikiinteistön haltijoiden toimesta.