

## Naapurin kuuleminen rakennuslupamenettelyssä MRL 133 § ja MRA 65 §

### MILLOIN NAAPURIA ON KUULTAVA?

Maankäyttö- ja rakennuslain 133 §: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. Viranomaisen 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 naapuria 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.

## Hörande av grannar i bygglovsförfarande MBL 133 § och MBF 65 §

### NÄR SKA GRANNEN HÖRAS?

Enligt 133 § i markanvändnings- och bygglagen ska grannarna underrättas om att en ansökan om bygglov anhängiggjorts.

Med granne avses ägaren eller innehavaren av en fastighet eller ett annat område som ligger invid eller mittemot.

Med hörande av granne avses att grannen underrättas om att en ansökan om bygglov anhängiggjorts och att grannen ges tillfälle att framföra sin åsikt om planen.

Utöver med anledning av bygglovsansökan ska grannarna också höras med anledning av ansökan om åtgärdsstillstånd, rivningstillstånd och tillstånd för miljöåtgärd. Grannarna ska också höras med anledning av ansökan om undantagslov och avgörande som gäller planeringsbehov.

Grannarna ska alltid underrättas om att en ansökan om bygglov anhängiggjorts, om detta inte med beaktande av projektets ringa betydelse eller läge eller planens innehåll är uppenbart onödigt med tanke på grannens intresse. Myndigheten överväger om man kan underlåta att höra grannarna. Den som ansöker överväger inte den här saken.

Den som ansöker svarar för hörande av granne endera per brev eller under personligt möte. I båda fallen är det skäl att använda byggnadstillsynens blankett för hörande av grannar. Den som ansöker om tillstånd måste genomföra hörandet på så sätt att hen får ett svar av grannen, alltså måste grannen underteckna blanketten.

### SKILLNANDEN MELLAN HÖRANDE OCH SAMTYCKE

Hörande och samtycke är inte samma sak. Om grannen måste höras kan tillstånd beviljas trots att grannen motsätter sig, om inga andra hinder föreligger. Om man däremot behöver grannens samtycke kan tillstånd i princip inte beviljas utan samtycke. Den som ansöker svarar för att få samtycket. Samtycket måste ges skriftligt.

Om man inte får något svar av en granne till vilken man skickat ett brev som gäller hörande och i vilken man begär om grannens samtycke, innebär det inte att grannen har gett sitt samtycke till byggprojektet. Å andra sidan är det tillståndsmyndigheten som avgör om andra förutsättningar att bevilja tillstånd uppfylls trots grannens samtycke.

### NÄR BEHÖVS EN GRANNES SAMTYCKE?

Grannens samtycke behövs vid avvikelse från detaljplanens eller byggnadsordningens krav på ett sätt som eventuellt inverkar på grannens fördel.

Om man vill placera byggnaden eller jordvärmebrunnen närmare grannfastighetens gräns än vad detaljplanen (i allmänhet 4 m) eller anvisningen för placering av värmebrunn (7,5 m) tillåter, måste den grannfastighetens ägare eller innehavare ge sitt samtycke som berörs av överskridningen.

När blanketten för hörande fylls i ska det anges att saken gäller grannens samtycke. I samtycket ska det meddelas i meter (m) hur nära grannfastighetens gräns byggandet placeras. Blanketten för hörande ska undertecknas av alla grannfastighetens innehavare.