



*Ohje poikkeamis- ja suunnittelutarve-
ratkaisupäätöksen hakemista varten*

Poikkeusluvan ja suunnittelutarveratkaisun hakeminen

Sisältö

Poikkeaminen	3
Suunnittelutarveratkaisu	3
A Mitä lupia tarvitsen?	4
B Ennen hakemuksen jättämistä...	4
C Hakemuksen täyttäminen	5
D Hakemuksen jättäminen	9
E Hakemuksen käsittely ja päätöksen teko	9
F Päätös ja perittävät maksut	9
G Päätöksen voimassaolo	9

Poikkeaminen (MRL 171 §)

Mikäli rakentamisessa halutaan poiketa asemakaavasta tai muista maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista tai muista rajoituksista, kuten rakentamisesta rantavyöhykkeelle, tarvitaan ennen rakennuslupaa poikkeamispäätös. Poikkeaminen voidaan myöntää vain erityisestä syystä rakentamista koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja rajoituksista.

Hakijan on esitettävä erityinen syy poikkeamiselle. Erityisen syyn tulee olla tontin-/rakennuspaikan tai rakennuksen käyttöön liittyvä, ei hakijan henkilökohtainen syy. Poikkeamisen on pääsääntöisesti johdettava parempaan lopputulokseen esim. kuntakuvan, ympäristön, turvallisuuden, palvelu- tason, rakennuksen käytön, suojelutavoitteiden tai liikenneolojen kannalta, kuin mihin päästäisiin säännösten mukaisella rakentamisella.

Erityinen syy voi olla esimerkiksi:

- tontin tai rakennusalan tarkoituksenmukainen rakentaminen tai käyttö,
- asuin- tai toimintaympäristön parantaminen,
- olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö,
- kuntai- tai ympäristökuvan eheyttäminen, parantaminen tai rikastuttaminen,
- rakentamista rajoittavat maanpinnan muodot

Poikkeamisen myöntämisen edellytykset

Poikkeamisen edellytyksenä on, että se ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeamista ei saa myöntää, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Suunnittelutarveratkaisu (MRL 137 §)

Ennen kuin rakennuslupa voidaan myöntää alueelle, jolla ei ole voimassa asemakaavaa, tarvitaan usein suunnittelutarveratkaisu, jossa harkitaan edellytykset rakennusluvan myöntämiselle. Ratkaisu edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.

Tarvitset suunnittelutarveratkaisun mm. uuden rakennuksen rakentamiseen tai rakennuksen vähäistä suuremman laajennuksen vuoksi tai jos laajennat olemassa olevaa rakennusta tai haluat muuttaa rakennuksen käyttötarkoitusta esim. loma-asunnosta ympärivuotiseksi asunnoksi.

Suunnittelutarveratkaisun myöntämisen edellytykset

Suunnittelutarveratkaisun myöntäminen edellyttää, että rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä ja on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

A Mitä lupia tarvitsen?

Kun suunnittelet rakennushanketta, suosittelemme ottamaan yhteyttä Muhoksen rakennusvalvontaan lupapiste.fi – palvelun kautta.



muhos.fi/rakennusvalvonta
www.lupapiste.fi

Rakennusvalvonnan lupakäsittelijöiden [yhteystiedot löytyvät rakennusvalvonnan verkkosivuilta.](#)

B Ennen hakemuksen jättämistä...

Kun rakennusvalvonta on todennut, että hanke edellyttää suunnittelutarveratkaisua ja/tai poikkeamislupaa, saat tarkemmat ohjeet luvan hakemiseen tästä asiakirjasta. Nämä ohjeet löytyvät myös kunnan nettisivuilta, kunnantalo asiakaspalvelusta sekä kaavoituksen lupavalmistialta. Kysymyksiin vastaamme edelleen ensisijaisesti lupapiste.fi –palvelun kautta.



www.lupapiste.fi

Kaavoituksen lupavalmistilija:
Kaavoittaja Reetta Lehtiranta
reetta.lehtiranta@muhos.fi
puh. 044 4970 312
Puhelinaika ma ja pe klo 9-11

Hakemus tulee jättää ensisijaisesti [Lupapisteen](#) kautta, noudattaen palvelun ohjeita tai kysymällä neuvoa hakemuksen keskustelu-osiosta. Jos haluat tavata lupavalmistilijaa, varaa aika etukäteen sähköpostilla tai puhelimitse.

Täytä hakemus huolellisesti ja toimita ohjeen mukaiset liitteet hakemuksen jättämisen yhteydessä. Puutteelliset hakemukset hidastavat luvan käsittelyä. Hakija vastaa lupahakemus-asiakirjojen oikeellisuudesta.

Ennen poikkeamispäätös- ja suunnittelutarveratkaisuhakemuksen jättämistä on syytä keskustella kaavoituksen lupavalmistilijan kanssa luvan edellytyksistä.

Jäljempänä olevat ohjeet koskevat ensisijaisesti paperista hakemusta, mutta sitä voidaan soveltaa myös Lupapiste.fi -palvelun kohtien täyttämiseen.

C Hakemuksen täyttäminen

I Hakija

Hakijan tiedot ja tarvittaessa valtuutus luvan hakemiseen.

- henkilö, joka omistaa rakennuspaikan: Lainhuutotodistus otetaan kunnan viran puolesta. Jos lainhuuto koskee edellistä omistajaa, hakijan on liitettävä hakemukseen kopio kauppakirjasta tai jakokirjasta.
- henkilöt, jotka omistavat rakennuspaikan: Kaikkien omistajien on allekirjoitettava hakemus tai yksi omistajista voidaan valtuuttaa allekirjoittamaan hakemus, jolloin hakijan on liitettävä yksilöity valtakirja hakemukseen.
- henkilö, joka ei omista rakennuspaikkaa: Hakijan on liitettävä yksilöity valtakirja, esisopimus, muu valtuutus luvan hakemiseen tai kopio vuokrasopimuksesta
- perikunta/kuolinpesä: Hakijan on liitettävä hakemukseen maistraatissa vahvistettu perunkirjan osakasluettelo tai kopio perunkirjasta.
- yhtiö tai yhdistys: Hakijan on liitettävä hakemukseen kaupparekisteri-/yhdistysrekisteriote, josta selviää nimenkirjoitusoikeus.
- Asunto-osakeyhtiö: Hakijan on liitettävä hakemukseen yhtiökokouksen pöytäkirjan ote, jossa päätetään luvan hakemisesta. Merkitykseltään pienemmissä hankkeissa riittää taloyhtiön hallituksen kokouksen pöytäkirjanote, jossa päätetään luvan hakemisesta.

2 Rakennuspaikka

Rakennuspaikan osoite, kylä, kiinteistötunnus ja pinta-ala. Lisäksi tulee kuvata kaikki olemassa olevat rakennukset.

- Milloin rakennuspaikan muodostaa kiinteistö kokonaisuudessaan, merkitään sen kiinteistön kiinteistötunnus ja rakennuspaikan pinta-alaksi koko kiinteistön pinta-ala.
- Milloin kysymyksessä on määräala kiinteistöstä, merkitään sen kiinteistön kiinteistötunnus, josta määräala on tarkoitus muodostaa sekä muodostettavan määräalan pinta-ala.
- Milloin kysymyksessä on vuokra-alue, merkitään sen kiinteistön kiinteistötunnus, josta alue on vuokrattu ja vuokra-alueen pinta-ala.
- Kylän / kunnan osan nimi
- Tässä kohdassa ilmoitetaan myös rakennuspaikalla ennestään olevat rakennukset, rakennusten käyttötarkoitukset ja kerrosalat, olevien asuntojen lukumäärä ja purettavat rakennukset tai niiden osat kerrosaloineen. Kerrosala on ulkoseinien ulkopinnoista mitattu kerrosten yhteenlaskettu ala. Jos et tiedä käytetyn kerrosalan määrää, voit tarvittaessa kysyä sen lupapiste.fi -palvelusta.

3 Rakennushanke ja/tai toimenpide

Rakennushankkeen ja/tai mahdollisen toimenpiteen kuvaus.

Rakennushankkeesta ilmoitetaan, onko kysymys uudesta rakennuksesta, laajennuksesta, käyttö-tarkoituksen muutoksesta vai purkamisesta. Lisäksi ilmoitetaan rakennustyyppi (esim. omakotitalo, paritalo, lomarakennus). Myös mahdolliset erilliset talousrakennukset (esim. autotalli, varasto, sauna) ilmoitetaan.

Rakennushankkeesta ilmoitetaan myös kerrosala, kerrosten ja asuntojen lukumäärä.

Laajennusta haettaessa ilmoitetaan laajennusosan kerrosala, kerrosluku ja vain uusien, erillisten asuntojen lukumäärä.

Jos hankkeen yhteydessä on tarkoitus myös purkaa rakennus/rakennuksia, ilmoita purettavista rakennuksista myös yllä olevat tiedot (varsinainen purkamistoimenpide vahvistetaan rakennusluvan yhteydessä tai erillisellä purkuilmoituksella).

Ota huomioon, että ilmoitat rakennushankkeellesi sopivan todelliseen tarpeeseen perustuvan kerrosalan. Rakennuslupaa ei voida myöntää suuremmalle kerrosalalle kuin mitä suunnittelutarveratkaisussa tai poikkeamisluvassa. Kerrosalan määrä vaikuttaa luvan hintaan.

4 Selostus poikkeamisista

Jos hakemus koskee poikkeamista, hakemuksessa tulee ilmoittaa miten ja mistä maankäyttö- ja rakennuslain, -asetuksen tai niiden nojalla annetuista määräyksistä poiketaan. Kysymyksessä voi olla esimerkiksi rantarakentaminen, asema- tai yleiskaavamääräyksistä tai rakennusjärjestyksestä poikkeaminen. Tarvittaessa lisätietoja saa kaavoittajalta.

5 Hakemuksen perustelut, arvio hankkeen vaikutuksista ja hakijan esittämät erityiset syyt

Hakija esittää perustelut hankkeelle ja hankkeen keskeiset vaikutukset. Poikkeaminen edellyttää aina erityisten syiden toteamista. Vain maankäytöllisillä perusteilla on merkitystä. Tarvittaessa perusteluista voi tehdä erillisen liitteen. Perusteluita voi täydentää esim. valokuvilla.

6 Lisätietoja

Hakemusasiakirjoista tulee ilmetä tie- tai katuyhteyksien järjestäminen rakennuspaikalle, käyttöveden saanti sekä jäteveden käsittely ja poisjohtaminen.

Luvan yhteydessä yleiselle tielle tarvitaan liittymislupalausunto Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen liikennevastuualueelta. Ensisijaisesti liittymälupalausunto tulee liittää hakemukseen. Mikäli päätöstä ei ole, kunta pyytää lausunnon.

7 Yhteyshenkilö

Lisätietoja hakemukseen liittyen voi antaa tarvittaessa hakijan erikseen nimeämä asiamies, jolla on oikeus täydentää ja korjata asiakirjoja.

8 *Selvitys naapurien kuulemisesta*

Suunnittelutarveratkaisu- tai poikkeuslupahakemuksen johdosta on kuultava naapureita. Hakija voi kuulla naapurit itse tai kunta hoitaa kuulemisen kokonaan tai osittain, jos hakija niin erikseen pyytää tai hakemuksen yhteydessä ei ole toimitettu naapureiden kuulemisia. Kunta perii kuulemisesta kulut voimassa olevan taksan mukaisesti.

Hakija kuulee naapurit itse:

Hakija voi tehdä naapurien kuulemisen lomakkeella, kaavoituksen luvat -sivustolta. Lisäksi lomakkeita lupien hakemiseen saa asiakaspalvelupisteestä, sähköpostitse hanna.saarenpaa@muhos.fi ja lupapiste.fi-palvelusta. Naapurilla tarkoitetaan kiinteistöä tai määrääalaa, jolla on hakijakiinteistön kanssa yhteistä rajaa tai joka sijaitsee hakijatilaa vastapäätä (myös tien tai kapean maa- tai vesialueen toisella puolella). Myös naapureita, joilla on yhteinen kulmapiste hakijatilan kanssa, on kuultava.

Naapureille on ilmoitettava suunnitellusta rakennushankkeesta. Heille on toimitettava kuulemislomake, jonka liitteenä on kopio hakemuksesta ja asemapiirroksista. Naapuri allekirjoittaa lomakkeen ja sen liitteenä olevan asemapiirroksen. Jos samoja suunnitelmia käytetään rakennuslupan hakemisessa, naapuri voi allekirjoittaa myös julkisivupiirroksen. Mikäli hakemus ei täytä rakennuslupan ehtoja, kuullaan naapurit uudelleen rakennuslupan yhteydessä. Jos hakemus tai asemapiirros muuttuu oleellisesti, naapurit on kuultava uudelleen.

Naapurien nimet ja osoitteet antaa ensijaisesti sähköpostilla:

Kaavoitus Reetta Lehtiranta, reetta.lehtiranta@muhos.fi
p. 044 4970 312

Jos naapurikiinteistön omistaa Muhoksen kunnan tai kiinteistö rajautuu yleiseen tiehen, hakijan ei tarvitse huolehtia kuulemisesta tältä osin vaan se hoidetaan aina kunnan toimesta.

Jos hanke on niin laaja tai vaikutuksiltaan merkittävä, että normaalin naapureiden kuulemisen lisäksi vaaditaan kuulutuksella kuulemista, kunta hoitaa tämän ja veloittaa kulut hakijalta.

9 *Liitteet*

Erityisesti, jos on kysymys uuden rakennuksen rakentamisesta vanhan tilalle tai rakennuksen purkamisesta, hakemukseen on hyvä liittää lisäselvitykseksi esim. valokuvia rakennuksista. Myös erityisiä syitä esim. hankalia maaston muotoja tms. on suotavaa havainnollistaa valokuvin ja leikkauspiirustuksin. Purettaviksi haettavista rakennuksista, jotka on lainsäädännön nojalla suojeltu, on aina esitettävä erillinen kuntoarviointi. Ranta-alueen olemassa olevasta vesikäymälästä, tulee esittää vesikäymälälle myönnetty lupa.

Selvitys omistus-/hallinto-oikeudesta

Lainhuutotodistus otetaan kunnan viran puolesta. Muista tarvittavista asiakirjoista on kuvaus tämän ohjeen sivulla 5.

Asiamiehen valtakirja

Tarvittavista asiakirjoista on kuvaus tämän ohjeen sivulla 5.

Asemapiirros

Hakemukseen liitetään asemapiirros 1:500 (3kpl), jossa on tarvittaessa yleiskartta sopivaan mittakaavaan. Pienennös asemapiirroksista A3 (1kpl). Asemapiirrustuksen laatimista ja suunnittelua varten tarvittavan kartta-aineiston saa osoitteesta ulla-maija.karjalainen@muhos.fi, p. 044 4970 301,

Asemapiirroksen sisältövaatimukset:

Rakennuskanta

- olemassa olevat rakennukset ja rakennelmat
- suunnitellut rakennukset/rakentamistoimenpiteet/rakennelmat
- purettavat rakennukset/rakennelmat
- kaikkien rakennusten/rakennelmien käyttötarkoitus ja kerrosala
- lähimmät naapurirakennukset

Uudisrakentamisen mitoitukset ja rajamitat

- uudisrakennuksen tai laajennuksen sijainti ja kohtisuoraan etäisyydet rajoista, vesistön rantaviivasta, olemassa olevista rakennuksista.

Korkeussuhteet sekä kasvillisuus

- korkeuskäyrät piirretään 1-2 metrin välein. Vaativassa maastossa on korkeuskäyrät merkittävä 1 metrin tarkkuudella anotun uudisrakennuksen ympärillä.
- korkeuskäyrien korkeusasemat on ilmoitettava selvästi (esim. 15 m) ja korkeuskäyrissä tulee olla viettoviiva
- kasvillisuus pääpiirteittäin ennen ja jälkeen rakentamisen
- vesistön pinta, tulvakorkeus, rakennuksen lattian yläpinnan korkeus
- korkeusjärjestelmä

Teknisen ja muun huollon järjestäminen

- vesijohto, kaivo, jätevesijärjestelmä sekä korkeusasemamerkinnot ym.
- pihamaan järjestelyt

Tieyhteyden järjestäminen

- tieyhteys rakennuspaikalle

Kiinteistön rekisterinumero, rajat ja rajamitat sekä rajoittuvien alueiden viralliset merkinnät ja naapurikiinteistöjen rekisterinumerot

Lähiympäristö rakennuspaikan ulkopuolella

- rakennukset, tiet, vesistöt ym.

Ilmansuunnat

- piirroksen merkittään pohjoisnuoli. Piirros sijoitetaan pääsääntöisesti piirroslehdelle siten, että pohjoinen on ylhäällä.
- rasitteet, liittymän paikka

Selvitys naapurien kuulemisesta

Tarvittavista asiakirjoista on kuvaus tämän ohjeen sivulla 7.

Tarvittaessa ELY:n liittymälupa

Kuvaus liittymäluvan tarpeesta tämän ohjeen sivulla 6. Ohje ja lomake liittymäluvan hakemiseen on ELY-keskuksen liittymät -sivustolla.

10 Päätöksen toimitusosoite ja päätöksen maksaja

Mikäli päätöksen toimitusosoite ja maksaja on eri kuin hakija, tulee yhteystiedot täyttää.

11 Päiväys ja allekirjoitus

Lomakkeen allekirjoittaa rakennuspaikan omistaja tai haltija tai omistajan tai haltijan valtuuttama henkilö.

D Hakemuksen jättäminen

Paperiset hakemusasiakirjat voi jättää ainoastaan kirjallisena kirjekuoressa kunnantalon asiakaspalveluun tai lähettää postitse osoitteella Muhoksen kunta / kaavoitus, PL 39, 91500 Muhos.

E Hakemuksen käsittely ja päätöksen teko

Lupien tavoitteellinen käsittelyaika on 3-6 kuukautta.

Päätökset valmistellaan kunnansuunnittelun kaavoituksessa ja hakemukset ratkaisee hallinto- säännön mukaisesti kaavoittaja tai tekninen johtaja.

Päätökseen sisältyy oikaisuvaatimusohje tai valitusosoitus hallinto-oikeuteen. Luvan käsittelyn yhteydessä kunta liittää hakemukseen karttapaketin päätöksen tekoa varten, joka laskutetaan.

F Päätös ja perittävät maksut

Maksut perustuvat teknisenlautakunnan hyväksymään kaavoituksen ja kiinteistö- ja kartastopalveluiden taksaan. Myös kielteisestä sekä valmistellusta päätöksestä, joka perutaan peritään maksu.

G Päätöksen voimassaolo

Poikkeamis- ja suunnittelutarveratkaisupäätökset ovat voimassa kaksi vuotta. Ennen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa.