OHJE ERILLISEN SIJOITTAMISLUVAN JA/TAI POIKKEAMISPÄÄTÖKSEN HAKEMISTA VARTEN

SISÄLLYSLUETTELO

Johdanto ... 2
1 Rakentamisen luvista ... 2
1.1 Vähäinen poikkeaminen ... 2
2 Poikkeamispäätös ... 3
2.1 Poikkeamiselle tulee olla erityinen syy ... 3
2.2 Poikkeamisen myöntämisen edellytykset ... 4
3 Erillinen sijoittamislupa asemakaava-alueen ulkopuolella ... 4
3.1 Sijoittamisluvan myöntämisen edellytykset ... 5
4 Alustavat tiedustelut ... 5
5 Hakemuksen jättäminen ja tarvittavat liitteet ... 6
5.1 Hakemuksen sisältö ... 6
5.1.1 Lyhyt selostus rakennustoimenpiteistä ... 6
5.1.2 Poikkeukset ... 7
5.2 Tarvittavat liitteet ... 7
5.2.1 Asemapiirros ja julkisivupiirros haettaessa erillistä sijoittamislupaa ... 7
5.2.2 Asemapiirros haettaessa poikkeamispäätöstä ... 8
5.2.3 Selvitys rakennuspaikan hallintaoikeudesta ... 8
5.2.4 Selvitys naapurien kuulemisesta ... 8
5.2.5 Kuuluttaminen ... 10
5.2.6 Muu selventävä aineisto ... 10
6 Hakemuksen käsittely ... 11
7 Lupamaksut ... 12
8 Päätöksen tiedoksi antaminen asianosaisille sekä muutoksenhaku ... 12
9 Yhteystiedot ... 13
LIITE 1 Esimerkkihakemus ... 2
LIITE 2 Asema- ja julkisivupiirrosten sisältö ja esitystapa ... 2
LIITE 3 Tiedoksi ohje kaavatietojen hakuun karttapalvelusta ... 4
LIITE 4 Poikkeamispäätöksen ja erillisen sijoittamisluvan prosessikaavio ... 5

Johdanto

Uusi rakentamislaki (751/2023) tulee voimaan 1.1.2025. Rakentamislaki sääntelee rakentamisen lupia. Rakentamislupa koostuu alueidenkäytöllisten edellytysten (sijoittamisen edellytykset) tarkastelusta ja olennaisten teknisten vaatimusten (toteuttamisen edellytykset) tarkastelusta. Rakentamisluvan myöntää kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Luvan hakijan niin pyytäessä kunta voi ratkaista sijoittamisen edellytysten olemassaolon erillisellä päätöksellä (sijoittamislupa). Muhoksen suunnittelutarvealueella erillistä sijoittamislupaa haetaan rakennusvalvonnasta.

Rakentamislain voimaantulon myötä tietyt rakennuskohteet eivät enää vaadi rakentamislupaa. Tällaisia ovat rakentamislain 42 §:n mukaan muun muassa kooltaan alle 30 neliömetriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus, ei kuitenkaan asuinrakennus tai kooltaan alle 50 neliömetriä oleva katos. Rakentamisessa tulee kuitenkin noudattaa alueella voimassa olevaa asema- tai yleiskaavaa ja rakennusjärjestystä. Jos hanke poikkeaa kaavasta tai rakennusjärjestyksestä, on ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä haettava poikkeamispäätöstä rakennusvalvonnalta, vaikka rakentamislupaa ei tarvittaisikaan. Tällaisia tilanteita voi syntyä esimerkiksi silloin, kun kiinteistölle halutaan rakentaa pieniä talousrakennuksia enemmän kuin mitä rakennusjärjestys sallii tai jos rakennushanke on joltain osin kaavan tai rakennusjärjestyksen vastainen. Mikäli olet epävarma siitä, millaista lupaa rakentamishankkeesi vaati, voit tiedustella sitä rakennusvalvonnasta.

1 Rakentamisen luvista

Muhoksella rakentamisen lupia käsitellään rakennusvalvonnassa. Rakennusvalvontaviranomainen myöntää rakentamisluvat ja niiden yhteydessä vähäiset poikkeamiset. Vähäistä suuremmat poikkeamiset asemakaavasta, yleis- kaavasta tai muusta määräyksestä sekä rakentaminen asemakaavoittamattomilla alueilla edellyttävät lisäksi pääsääntöisesti sijoittamislupaa ja/tai poikkeamispäätöstä. Poikkeamis- päätökset sekä hakijan niin pyytäessä erillinen sijoittamislupa asemakaava-alueen ulkopuolella käsitellään rakennusvalvonnan lupavalmistelussa. Myönteisen sijoittamisluvan ja/tai poikkeamispäätöksen lisäksi tarvitaan usein myös rakentamislupa, jota on haettava määräajan puitteissa rakennusvalvonnasta.

1.1 Vähäinen poikkeaminen

Rakennusvalvontaviranomainen voi myöntää rakentamisluvan yhteydessä vähäisen poikkeamisen rakentamista koskevista säännöksistä ja määräyksistä. Vähäiset poikkeamiset ovat luonteeltaan pienimuotoisia ja suuruudeltaan pieniä. Poikkeaminen voi koskea asemakaavamääräyksiä ja rakennuksen teknisiä ominaisuuksia. Tyypillisiä asemakaavamääräys poikkeuksia ovat rakennusalan rajan ylitys, rakennusoikeuden ylitys, poikkeaminen kaavassa määrä- tystä kerrosluvusta tai kaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta. Teknisiä ominaisuuksia kos- kevia poikkeuksia ovat esim. paloteknisiä seikkoja koskevat määräykset. **Yhteistä em. poikkeuksille on se, että poikkeaminen on rakennusvalvontaviranomaisen tulkinnan mukaan vähäinen.**

2 Poikkeamispäätös

2.1 Poikkeamiselle tulee olla erityinen syy

Poikkeamispäätös tarvitaan, jos hanke poikkeaa rakentamislain tai alueidenkäyttölain ja -asetusten määräyksistä, lainvoimaisen asemakaavan, oikeusvaikutteisen yleiskaavan tai rakennusjärjestyksen määräyksistä, rakennuskiellosta ja/tai rakentamisesta rantavyöhykkeelle, jolla ei ole asemakaavaa. Rakentamislain 57 §:n mukaan kunta voi *erityisestä syystä* myöntää poikkeamisen alueidenkäyttölaissa ja rakentamislaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Asemakaavoittamattomalle ranta-alueelle rakennettaessa tarvitaan poikkeaminen alueidenkäyttölain 72 §:n mukaisesta ranta-alueen suunnittelutarpeesta, jos alueella voimassa olevassa yleiskaavassa ei ole erikseen määrätty sen käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Hakijan tulee hakemuksessa selkeästi ilmoittaa, mikä on erityinen syy poikkeamiselle ja perustella se. Erityinen syy voi olla esimerkiksi asemakaavan toteutumisen edistäminen, liikenteellisten olosuhteiden edistäminen, määräysten tai ympäristön tilanteen muuttuminen asemakaavan laatimisen jälkeen, kuntakuvallisten tavoitteiden edistäminen tai tontin tarkoituksenmukainen käyttö. Poikkeamisen on pääsääntöisesti johdettava parempaan tulokseen esimerkiksi kuntakuvan, ympäristön, turvallisuuden, palvelutason, rakennuksen käytön, suojelutavoitteiden tai liikenneolojen kannalta, kuin mihin päästäisiin säännösten mukaisella rakentamisella. Poikkeamisen erityisen syyn tulee olla maankäytöllinen. Erityiseksi syyksi ei kelpaa sellainen syy, jonka voidaan katsoa olevan maanomistajan taloudellisiin tai sosiaalisiin olosuhteisiin liittyvä syy tai sellainen syy, joka on suoraan sovellettavissa myös alueen muille kiinteistöille.

Erityinen syy voi olla esimerkiksi:

- tontin tai rakennusalan tarkoituksenmukainen rakentaminen tai käyttö
- asuin- tai toimintaympäristön parantaminen
- olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö
- kuntakuvan- tai ympäristökuvan eheyttäminen, parantaminen tai rikastuttaminen
- elinkeinoelämän toimintaedellytysten edistäminen.

Rakentamislain tai alueidenkäyttölain perusteella annettu poikkeamismahdollisuus ei ulotu esimerkiksi menettelytapasäännöksiin tai sellaisiin tulkintaa täsmentäviin ohjeisiin, joita ei ole annettu rakentamislain tai alueidenkäyttölain nojalla. Tällaisia ohjeita ovat muun muassa RT-kortisto sekä rakennusvalvonnan noudattamat säännösten tulkintaohjeet (niin sanotut Topten-käytännöt).

2.2 Poikkeamisen myöntämisen edellytykset

Poikkeamisen edellytyksenä on, että rakentaminen:

- ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle
- ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Poikkeamista ei saa myöntää, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia tai muita vaikutuksia.

Hakijan on hyödynnettävä poikkeamislupa kahden vuoden ja alueellinen poikkeamislupa viiden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta.

Ajantasainen lainsäädäntö löytyy osoitteesta www.finlex.fi

3 Erillinen sijoittamislupa asemakaava-alueen ulkopuolella

Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan Muhoksella kaikkia niitä alueita, joilla ei ole asemakaavaa. Rakentamislain 43 §:n mukaan rakentamislupa koostuu alueidenkäytöllisten edellytysten (*sijoittamisen edellytykset*) tarkastelusta ja olennaisten teknisten vaatimusten (*toteuttamisen edellytykset*) tarkastelusta. Rakentamisluvan myöntää kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Luvan hakijan niin pyytäessä kunta voi ratkaista sijoittamisen edellytysten olemassaolon erillisellä päätöksellä (*sijoittamislupa*).

Tarvitset rakentamisluvan esimerkiksi, kun rakennat uuden asuinrakennuksen, tai muun, kerrosalaltaan vähintään 30 m^2 suuruisen rakennuksen tai laajennat vähäistä enemmän olemassa olevaa rakennusta tai haluat muuttaa rakennuksen käyttötarkoitusta esimerkiksi loma-asunnosta ympärivuotiseksi asunnoksi asemakaavan ulkopuolisella alueella.

Rakentamislain lähtökohta on, että sijoittamisen ja toteuttamisen edellytykset ratkaistaan samassa päätöksessä. Voit hakea rakentamislupaa suoraan rakennusvalvontakeskuksesta. Rakentamislupahakemukseen tulee liittää kaikki tarpeelliset asiakirjat, jotta hakemus voidaan ratkaista.

Mikäli sijoittamisluvan edellytysten täyttyminen suunnittelutarvealueella on rakennushankkeen yhteydessä epävarmaa, voi hakija hakea erillistä sijoittamislupaa kunta rakennusvalvonnasta. Jos hankkeessa on lisäksi tarpeen poiketa esimerkiksi yleiskaavasta tai

rakennusjärjestyksestä, tarvitaan poikkeamispäätös kunnanhallitukselta. Erilli- nen sijoittamislupa ja poikkeamispäätös voidaan tarvittaessa käsitellä samassa, kunnanhallituksen tekemässä päätöksessä.

Jos rakentamishankkeelle haetaan erillistä sijoittamislupaa, hakemukseen ei ole tarpeen liittää selvitystä olennaisten teknisten vaatimusten täyttymisestä. Hakijan hakiessa erillistä sijoittamislupaa suunnittelutarvealueella, tulee hakijan kuitenkin ilmoittaa rakentamislain 84 §:n tarkoittamat tiedot suunnittelijan kelpoisuuden toteamiseksi.

Erillisen sijoittamisluvan ollessa myönteinen, voi sen perusteella hakea rakentamislupaa

rakennusvalvonnasta.

3.1 Sijoittamisluvan myöntämisen edellytykset

Sijoittamisen edellytyksistä muualla kuin asemakaava-alueella säädetään rakentamislain 45 §:ssä. Täydentäviä määräyksiä esimerkiksi rakennuspaikan vähimmäiskoosta voidaan lisäksi antaa myös esimerkiksi rakennusjärjestyksessä.

Rakentamislain 46 §:n mukaan sijoittamisluvan myöntäminen suunnittelutarvealueella edellyttää lisäksi, että rakentaminen:

- ei olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista; (Kaavoituskatsaus löytyy Muhoksen kunnan verkkosivuilta)
- ei johda vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuta sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista;
- on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta.

Erillistä sijoittamislupaa koskeva päätös on voimassa siten, kuin rakentamislain 77 §:ssä säädetään.

Ajantasainen lainsäädäntö löytyy osoitteesta www.finlex.fi

4 Alustavat tiedustelut

Ennen erillisen sijoittamisluvan ja/tai poikkeamispäätöksen hakemista kannattaa selvittää rakennusvalvonnasta, onko hanke mahdollista toteuttaa rakentamisluvalla siten, että hankkeen tarvitsemat poikkeamiset voidaan tulkita vähäisiksi.

5 Hakemuksen jättäminen ja tarvittavat liitteet

Poikkeamispäätös- ja erillinen sijoittamislupahakemus jätetään käsiteltäväksi liitteineen Muhoksen kunnan sähköiseen asiointipalveluun, joka löytyy Muhoksen kunnan kaupungin verkkosivuilta kohdasta rakennusvalvonta.

5.1 Hakemuksen sisältö

5.1.1 Lyhyt selostus rakennustoimenpiteistä

RAKENNUSPAIKKA
Merkitse kiinteistön pinta-ala. Mikäli rakentamista haetaan tilanosalle tai määräalalle, merkitse myös sen pinta-ala.

RAKENNUSPAIKALLA OLEVAT RAKENNUKSET
Kerro kaikista olemassa olevista rakennuksista käyttötarkoitus, kerrosala, kerrosluku ja asuntojen lukumäärä.

PURETTAVAKSI ESITETYT RAKENNUKSET
Kerro kaikista purettavista rakennuksista purkamisen syy sekä käyttötarkoitus, kerrosala, kerrosluku ja asuntojen lukumäärä. Varsinainen purkamistoimenpide suoritetaan rakennusvalvontaviranomaisen myöntämällä purkamisluvalla tai -ilmoituksella.

RAKENNUSHANKE
Kuvaile rakennushanke lyhyesti, onko kyse uudisrakentamisesta, korvaavasta rakentamisesta, laajennuksesta, käyttötarkoituksen muutoksesta jne. Ilmoita haetaanko hanketta pysyvänä vai määräaikaisena. Kerro kaikista rakennettavista rakennuksista ja muutostöistä käyttötarkoitus, kerrosala, kerrosluku ja asuntojen lukumäärä.

Kerrosalan ilmoittaminen:

- Kiinteistön kokonaiskerrosalalla tarkoitetaan olemassa olevien sekä rakennettavien rakennusten yhteenlaskettua kerrosalaa.
- Rakennuksen kerrosalaan lasketaan kaikkien kerrosten alat ulkoseinien ulkopinnan mukaan laskettuina.

SELVITYS VESIHUOLLOSTA JA TIEYHTEYKSISTÄ
Kerro, miten kiinteistön vesihuolto ja viemäröinti järjestetään, miten hulevedet käsitellään kiinteistön alueella ja miten tieyhteydet järjestetään.

HAKEMUKSEN PERUSTELUT JA ARVIO HANKKEEN KESKEISISTÄ VAIKUTUKSISTA
Kerro, minkä vuoksi poikkeamispäätöstä haetaan. Perustele hanke maankäytöllisestä näkökulmasta eli millä tavoin hanke johtaa parempaan rakennuspaikan tai rakennuksen käyttöön, kuin mihin päästäisiin säännösten mukaisella rakentamisella. Lisäksi arvioi hankkeen keskeisiä vaikutuksia. Erillinen sijoittamislupa myönnetään, mikäli rakentaminen täyttää rakentamislain 45 ja 46 §:ssä säädetyt edellytykset.

Hankeselostus ja mahdolliset lisäselvitykset voidaan esittää myös erillisellä liitteellä (Muut liitteet).

5.1.2 Poikkeukset

Kerro mahdollisimman tarkasti, miten hanke poikkeaa rakentamislain ja/tai alueidenkäyttölain ja näiden asetuksen määräyksistä, lainvoimaisen asemakaavan, oikeusvaikutteisen yleiskaavan tai rakennusjärjestyksen määräyksistä, rakennuskiellosta ja/tai rakentamisesta rantavyöhykkeelle, jolla ei ole asemakaavaa. Tarvittaessa rakennusvalvontaviranomainen neuvoo, mitä poikkeuksia on haettava, jotta hankkeelle voidaan myöhemmin myöntää rakentamislupa.

Hakemuksia ei käsitellä ennen kuin hakemuksessa on kaikki tarvittavat tiedot ja liitteet. Hakemus tulee perustella selkeästi. Hakija vastaa hakemusasiakirjojen oikeellisuudesta. Lisätietoa hakemuksen tekemisestä ja tarvittavista liitteistä saa alueen lupavalmistelijalta.

5.2 Tarvittavat liitteet

5.2.1 Asemapiirros ja julkisivupiirros haettaessa erillistä sijoittamislupaa

Asemapiirroksen tiedot esitetään hankkeen laadun, laajuuden ja erityispiirteiden edellyttämällä tavalla. Asemapiirroksesta on selvittävä tilanne ennen ja jälkeen suunnitellun rakentamisen. Asemapiirros toimitetaan soveltuvassa mittakaavassa, esimerkiksi 1:500.

Rakennuspaikasta ja piha-alueesta esitettävät asiat:

- kiinteistön, määräalan tai tilanosan rajat mittoineen
- kiinteistön ja sitä rajoittavien alueiden tunnukset tai nimet
- olemassa olevat rakennukset
- purettavat rakennukset
- lähiympäristön kiinteistöjen rajat, korkeussuhteet ja rakennukset
- alueille, joilla on tai on tarkoitus toteuttaa kunnallistekniikka, tieto, mistä kohti rakennuksen on siihen tarkoitus liittyä.
- vesi-, viemäri- ja hulevesien hallinta
- käyttökelpoinen pääsytie, ajoneuvoliittymä ja autopaikat
- säilytettävät ja muutettavat pihajärjestelyt ja -rakenteet
- erityiset luonto- ja kulttuuriympäristöarvot

Rakennuksesta esitettävät asiat:

- rakennettavat rakennukset tai muutosalueet
- rakennuksen mitat ja etäisyys kiinteistön rajoista, rantaviivasta
- käyttötarkoitus, kerrosala, kerrosluku ja asuntojen lukumäärä
- tiedot massoittelusta ja julkisivuista, joilla osoitetaan, että rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset
    - julkisivut naapurirakennuksin 1:200
    - tarvittaessa alueleikkaus yhteen tai kahteen suuntaan rakennuksen kohdalta ulottaen naapurikiinteistöille, naapurirakennuksin
    - pohjakaaviot 1:200 (tapauskohtainen harkinta)
    - valokuvakooste ympäristöstä ja kiinteistöstä

Sijoittamislupien liitteiden taso

- luonnostasoiset kuvat. Pääasiassa 1:200 tarkkuus riittää. Suurissa kohteissa 1:400.

Sijoittamislupavaiheen suunnittelijoiden kelpoisuus

- Lähtökohtaisesti samat kuin rakentamisluvassa.

5.2.2 Asemapiirros haettaessa poikkeamispäätöstä

Asemapiirroksen tiedot esitetään hankkeen laadun, laajuuden ja erityispiirteiden edellyttämällä tavalla. Asemapiirroksesta on selvittävä tilanne ennen ja jälkeen suunnitellun rakentamisen. Asemapiirros toimitetaan soveltuvassa mittakaavassa, esim. 1:500 tai 1:1000.

Rakennuspaikasta esitettävät asiat:

- kiinteistön, määräalan tai tilanosan rajat mittoineen
- kiinteistön ja sitä rajoittavien alueiden tunnukset tai nimet
- olemassa olevat rakennukset
- purettavat rakennukset
- lähiympäristön kiinteistöjen rajat, korkeussuhteet ja rakennukset

Rakennuksesta esitettävät asiat:

- rakennettavat rakennukset tai muutosalueet
- rakennuksen mitat ja etäisyys kiinteistön rajoista, rantaviivasta
- käyttötarkoitus, kerrosala, kerrosluku ja asuntojen lukumäärä

Piha-alueesta esitettävät asiat:

- ajoneuvoliittymä, tieyhteydet ja autopaikat
- säilytettävät ja muutettavat pihajärjestelyt ja -rakenteet

5.2.3 Selvitys rakennuspaikan hallintaoikeudesta

Erillisen sijoittamisluvan ja/tai poikkeamispäätöksen käsittelemiseksi tarvitaan selvitys rakennuspaikan hallintaoikeudesta tai muusta perusteesta hakea lupaa, jonka selvitykseksi käytetään lainhuutotodistusta. **Mikäli hakijalla ei ole vielä lainhuutoa, tulee hakemukseen liittää jäljennös kauppakirjasta tai esisopimuksesta**.

Mikäli rakennuspaikalla on useita omistajia, tarvitaan kaikilta valtakirja tai allekirjoitus.
Mikäli hakijana on:

- **henkilö, joka ei omista rakennuspaikkaa**, tarvitaan valtakirja tai muu valtuutus luvan hakemiseen rakennuspaikan omistajalta,
- **perikunta**, tarvitaan kuolinpesän osakkaiden selvittämiseksi joko selvennyslainhuuto tai vanhan lainhuudon lisäksi maistraatissa vahvistettu perunkirjan osakasluettelo. Jos osakkaita on useita, tarvitaan kaikilta osakkailta valtakirja luvan hakemiseen tai allekirjoitus.
- **asunto-osakeyhtiö**, tarvitaan myös yhtiökokouksen pöytäkirjan ote, jossa päätetään luvan hakemisesta. Merkitykseltään pienemmissä hankkeissa riittää taloyhtiön hallituksen kokouksen pöytäkirjan ote, jossa päätetään luvan hakemisesta.

5.2.4 Selvitys naapurien kuulemisesta

Hakija voi liittää hakemukseensa selvityksen siitä, että tarvittavat lähinaapurit ovat tietoisia kyseisestä hankkeesta ja heillä on ollut mahdollisuus esittää kantansa siihen. **Selvitykseksi käy naapurin allekirjoittama muistutuslomake tai naapurin sähköpostitse toimittama muistutus. Siltä osin kuin hakija ei saa naapureilta allekirjoitusta, kuulee kunta kyseisen naapurin.** Kunta suorittama naapurinkuuleminen on maksullista.

Naapureille on varattava vähintään seitsemän vuorokautta aikaa esittää kantansa hakemuksesta. Naapurit voidaan kuulla kirjeitse, joka sisältää lyhyen saatekirjeen hankkeesta, muistutuslomakkeen sekä asemapiirustuksen, julkisivupiirustukset ja tiedon rakennuksen muodosta ja massoittelusta. Naapurien nimet ja osoitteet saat kunnanmittauksen asiakaspalvelusta (maksullinen, ks. 9 Yhteystiedot) tai sähköisestä asiointipalvelusta, kun olet perustanut hanketta koskevan hakemuksen (maksuton).

Hakijan pyynnöstä kunnan voi suorittaa naapurien kuulemisen kulloinkin voimassa olevan taksan mukaisesti. Mikäli hakija haluaa, että kunta kuulee naapureita, on siitä ilmoitettava lupavalmistelijalle sekä ilmoitettava laskutettavan henkilön henkilötunnus tai laskutettavan yrityksen tai yhteisön Y-tunnus.

Ajantasainen taksa löytyy kunnan verkkosivuilta kohdasta rakennusvalvonta.

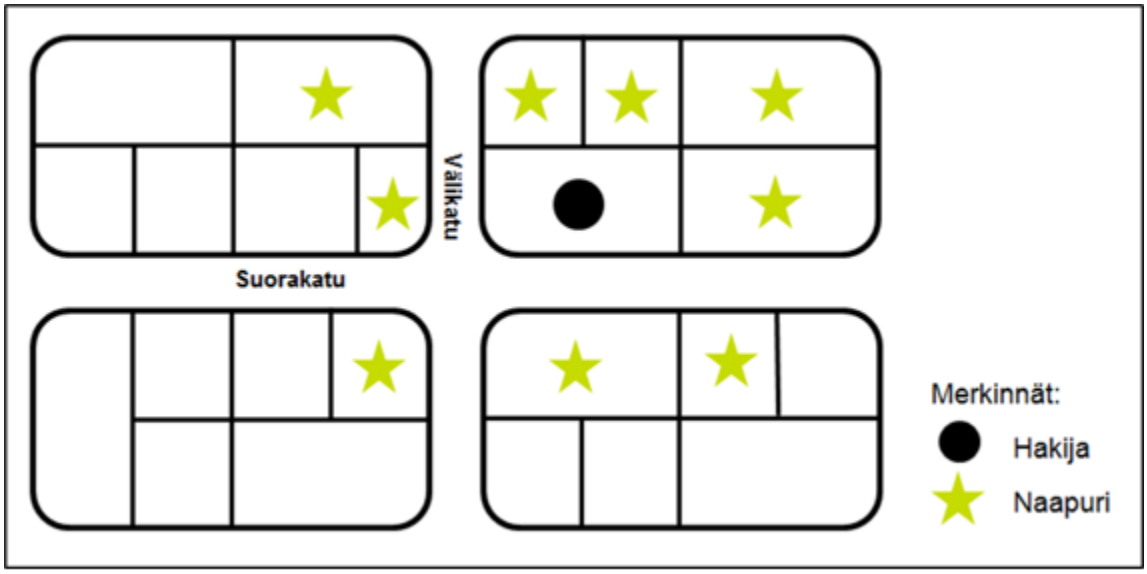
Kuka on naapuri? Naapureina pidetään kiinteistön tai määräalan omistajia ja haltijoita, jolla on hakijakiinteistön kanssa yhteistä rajaa tai joka sijaitsee hakijakiinteistöä vastapäätä (myös tien tai kapean maa- tai vesialueen toisella puolella). Toisinaan naapureina pidetään myös rakennuspaikalle johtavan tien rasiteoikeuden antajia. Myös naapureita, joilla on yhteinen kulmapiste hakijakiinteistön kanssa, on pääsääntöisesti kuultava.

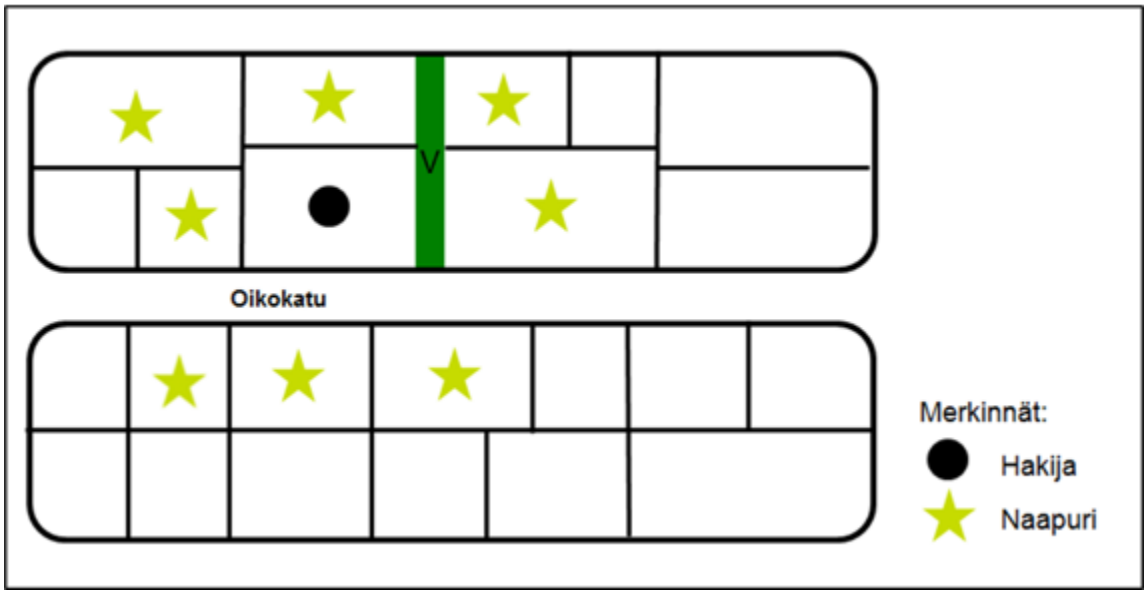
Jos naapurikiinteistön omistaa Muhoksen kunta, ei kuntaa yleensä tarvitse erikseen kuulla. Epäselvissä tilanteissa asian voi varmistaa rakennusvalvonnasta lupavalmistelijalta. Kunnan omistamilla mailla naapurien kuuleminen tulee kuitenkin suorittaa kunnan vuokralaisten osalta.

Ranta-alueilla tulee kuulla myös lyhyellä etäisyydellä sijaitsevat naapurit vastarannalla.

Valtion omistamien maanteiden osalta naapurina kuullaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualuetta.

Alla oleviin esimerkkikuviin on merkitty tähdellä ne naapurit, jotka tulee kuulla erillistä sijoittamislupaa ja/tai poikkeamispäätöstä haettaessa. Kuvissa suorakaiteen muotoiset alueet kuvaavat kortteleita ja niiden sisällä olevat pienemmät alueet tontteja tai kiinteistöjä. Hakija kiinteistö on kuviin merkitty ympyrällä, tiet ja kadut nimillä sekä kapea viheralue V-kirjaimella.





5.2.5 Kuuluttaminen

Joissakin tapauksissa hanke on sellainen, joissa laajempi kuin pelkkien naapurien kuuleminen on tarpeen. Näissä tapauksissa niiden, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa, tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen varataan siten, että hakemuksesta kuulutetaan kunnan toimesta kunnan verkkosivuilla.

5.2.6 Muu selventävä aineisto

Hakemukseen voidaan tapauskohtaisesti liittää rakennuspiirustuksia, valokuvia ja muita liitteitä selventämään hanketta. Jos kyse on rakennuksen laajentamisesta tai tontin käyttötarkoituksen muuttamisesta asemakaava-alueella, pyydetään hakemuksen liitteeksi usein kuvia rakennuksen pohjapiirroksista ja julkisivuista. Tarvittaessa lupavalmistelija voi edellyttää hakijaa toimittamaan hankkeesta riippuen myös esimerkiksi meluselvityksen tai kuntotarkastusselvityksen.

6 Lupamaksut

Löytyvät kunnan verkkosivuilta.

7 Päätöksen tiedoksi antaminen asianosaisille sekä muutoksenhaku

Lupapäätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella ja päätös on maksullinen. Päätöksen katsotaan tulleen kaikkien asianosaisten tietoon seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisajankohdasta. Päätös toimitetaan luvan hakijalle sähköisesti sekä tarvittaessa postitse. Päätös laskutetaan erillisellä laskulla.

Päätöksen tultua kaikkien asianosaisten tietoon seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisajankohdasta alkaa 30 päivän valitusaika, jonka aikana asianosainen saa hakea siihen muutosta valittamalla kirjallisesti hallinto-oikeuteen. Mikäli päätöksestä ei valiteta, se saa lainvoiman. **Valitusajan päätyttyä hakijan on hankittava päätökseen Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelta lainvoimaisuustodistus ja liitettävä se rakentamislupahakemukseen.**

8 Yhteystiedot

Kunnan asiakaspalvelu

Asiakaspalvelu avoinna ma-pe klo 8.00–15.30

Vaihde: 08 5587 0000
Asiointipiste: 044 4970 005
Kirjaamo: kirjaamo@muhos.fi
Postitusosoite: PL 39, 91501 Muhos

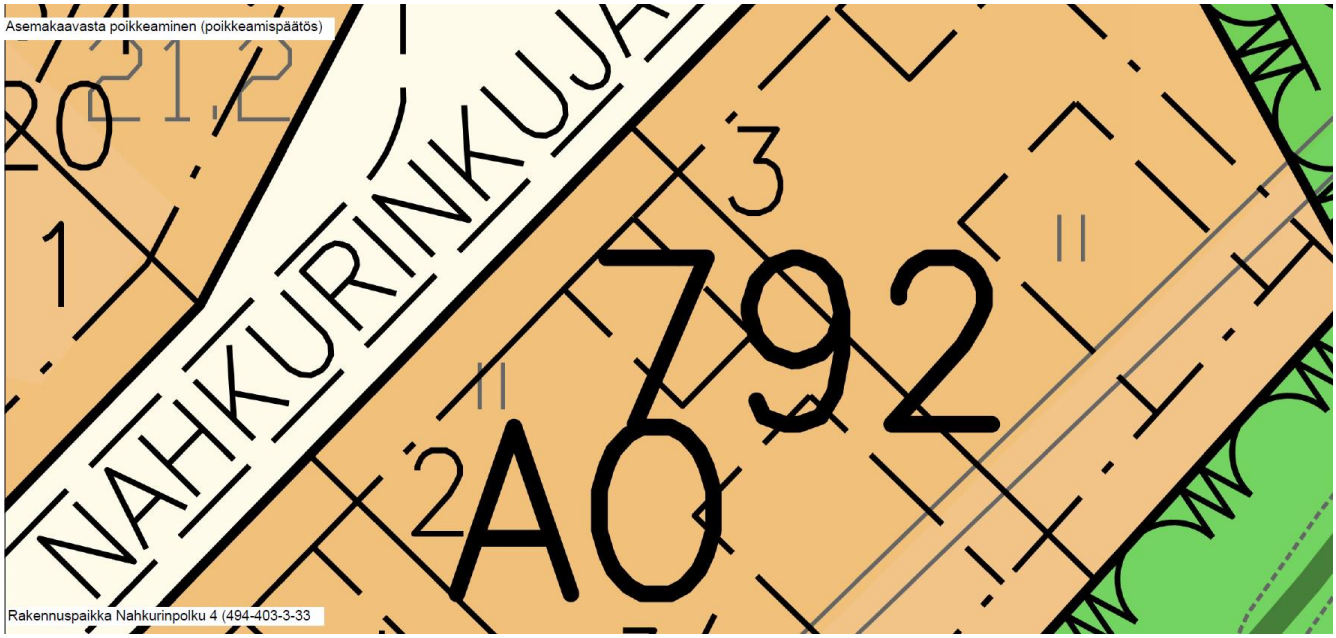
Rakennustarkastaja Eero Airaksinen
puh: 0444 970 302
eero.airaksinen@muhos.fi

Lupasihteeri Liisa Körkkö
puh: 0444 970 902
liisa.korkko@muhos.fi

Mittauspalvelut Ulla-Maija Karjalainen

puh: 0444 970 301
ulla-maija.karjalainen@muhos.fi

LIITE 1 Esimerkkihakemus



Selostus

Lyhyt selostus rakennustoimenpiteistä

RAKENNUSPAIKKA
Merkitse kiinteistön pinta-ala. Mikäli rakentamista haetaan tilanosalle tai määräalalle, merkitse myös sen pinta-ala.

RAKENNUSPAIKALLA OLEVAT RAKENNUKSET
Kerro kaikista olemassa olevista rakennuksista käyttötarkoitus, kerrosala, kerrosluku ja asuntojen lukumäärä.

PURETTAVAKSI ESITETYT RAKENNUKSET
Kerro kaikista purettavista rakennuksista purkamisen syy sekä käyttötarkoitus, kerrosala, kerrosluku ja asuntojen lukumäärä. Varsinainen purkamistoimenpide suoritetaan rakennusvalvontaviranomaisen myöntämällä purkamisluvalla tai -ilmoituksella.

RAKENNUSHANKE
Kuvaile rakennushanke lyhyesti, onko kyse uudisrakentamisesta, korvaavasta rakentamisesta, laajennuksesta, käyttötarkoituksen muutoksesta jne. Ilmoita haetaanko hanketta pysyvänä vai määräaikaisena. Kerro kaikista rakennettavista rakennuksista ja muutostöistä käyttötarkoitus, kerrosala, kerrosluku ja asuntojen lukumäärä.

Kerrosalan ilmoittaminen:
- Kiinteistön kokonaiskerrosalalla tarkoitetaan olemassa olevien sekä rakennettavien rakennusten yhteenlaskettua kerrosalaa.
- Rakennuksen kerrosalaan lasketaan kaikkien kerrosten alat ulkoseinien ulkopinnan mukaan laskettuina.

SELVITYS VESIHUOLLOSTA JA TIEYHTEYKSISTÄ
Kerro, miten kiinteistön vesihuolto ja viemäröinti järjestetään, miten hulevedet käsitellään kiinteistön alueella ja miten tieyhteydet järjestetään.

HAKEMUKSEN PERUSTELUT JA ARVIO HANKKEEN KESKEISISTÄ VAIKUTUKSISTA
Kerro, minkä vuoksi poikkeamispäätöstä haetaan. Perustele hanke maankäytöllisestä näkökulmasta eli millä tavoin hanke johtaa parempaan rakennuspaikan tai rakennuksen käyttöön, kuin mihin päästäisiin säännösten mukaisella rakentamisella. Lisäksi arvioi hankkeen keskeisiä vaikutuksia. Suunnittelutarveratkaisu myönnetään, mikäli rakentaminen täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä säädetyt edellytykset.

Hankeselostus ja mahdolliset lisäselvitykset voidaan esittää myös erillisellä liitteellä (Muut liitteet).

Poikkeukset

Kerro mahdollisimman tarkasti, miten hanke poikkeaa maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen määräyksistä, lainvoimaisen asemakaavan, oikeusvaikutteisen yleiskaavan tai rakennusjärjestyksen määräyksistä, rakennuskiellosta ja/tai rakentamisesta rantavyöhykkeelle, jolla ei ole asemakaavaa. Tarvittaessa rakennusvalvontaviranomainen neuvoo, mitä poikkeuksia on haettava, jotta hankkeelle voidaan myöhemmin myöntää rakennuslupa.

POIKKEAMISELLE TULEE OLLA ERITYINEN SYY
Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeamisen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Hakijan tulee hakemuksessa selkeästi ilmoittaa, mikä on erityinen syy poikkeamiselle ja perustella se. Erityinen syy voi olla esimerkiksi asemakaavan toteutumisen edistäminen, liikenteellisten olosuhteiden edistäminen, määräysten tai ympäristön tilanteen muuttuminen asemakaavan laatimisen jälkeen, kaupunkikuvallisten tavoitteiden edistäminen tai tontin tarkoituksenmukainen käyttö.

Poikkeamisen erityisen syyn tulee olla maankäytöllinen. Erityiseksi syyksi ei kelpaa sellainen syy, jonka voidaan katsoa olevan maanomistajan taloudellisiin tai sosiaalisiin olosuhteisiin liittyvä syy tai sellainen syy, joka on suoraan sovellettavissa myös alueen muille kiinteistöille.

Poikkeamisen on pääsääntöisesti johdettava parempaan tulokseen esimerkiksi kaupunkikuvan, ympäristön, turvallisuuden, palvelutason, rakennuksen käytön, suojelutavoitteiden tai liikenneolojen kannalta, kuin mihin päästäisiin säännösten mukaisella rakentamisella.

Maankäyttö- ja rakennuslain perusteella annettu poikkeamismahdollisuus ei ulotu esimerkiksi menettelytapasäännöksiin tai sellaisiin tulkintaa täsmentäviin ohjeisiin, joita ei ole annettu maankäyttö- ja rakennuslain nojalla. Tällaisia ohjeita ovat muun muassa RT-kortisto sekä rakennusvalvonnan noudattamat säännösten tulkintaohjeet (ns. Topten -käytännöt).

Asemapiirroksen tiedot esitetään hankkeen laadun, laajuuden ja erityispiirteiden edellyttämällä tavalla (katso hankekohtaiset erot, ohjeen kohta 5.2.1 ja 5.2.2). Asemapiirroksesta on selvittävä tilanne ennen ja jälkeen suunnitellun rakentamisen. Asemapiirros toimitetaan soveltuvassa mittakaavassa, esimerkiksi 1:200.

Rakennuspaikasta ja piha-alueesta esitettävät asiat:

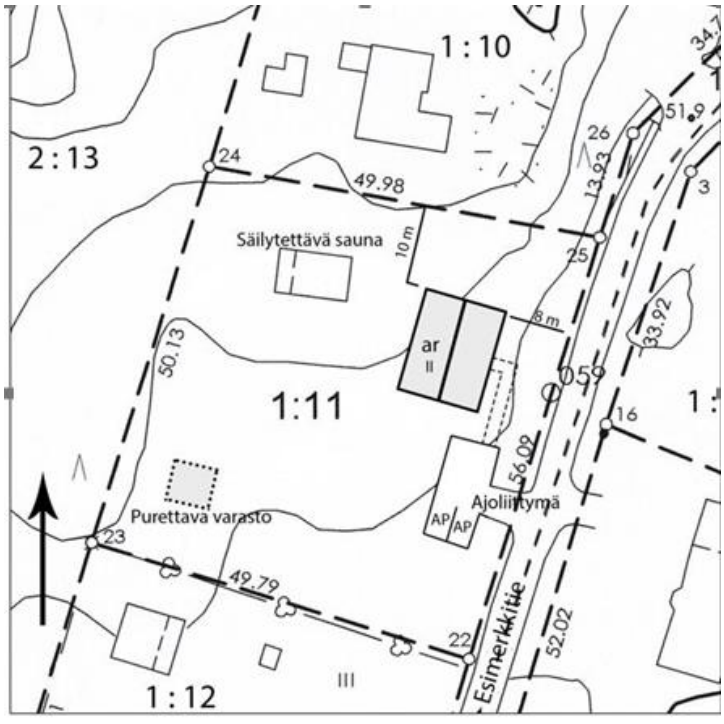
- kiinteistön, määräalan tai tilanosan rajat mittoineen
- kiinteistön ja sitä rajoittavien alueiden tunnukset tai nimet
- olemassa olevat rakennukset
- purettavat rakennukset
- lähiympäristön kiinteistöjen rajat, korkeussuhteet ja rakennukset
- alueille, joilla on tai on tarkoitus toteuttaa kunnallistekniikka, tieto, mistä kohti rakennuksen on siihen tarkoitus liittyä.
- vesi-, viemäri- ja hulevesien hallinta
- käyttökelpoinen pääsytie, ajoneuvoliittymä ja autopaikat
- säilytettävät ja muutettavat pihajärjestelyt ja -rakenteet
- erityiset luonto- ja kulttuuriympäristöarvot

Rakennuksesta esitettävät asiat:

- rakennettavat rakennukset tai muutosalueet
- rakennuksen mitat ja etäisyys kiinteistön rajoista, rantaviivasta
- käyttötarkoitus, kerrosala, kerrosluku ja asuntojen lukumäärä
- tiedot massoittelusta ja julkisivuista, joilla osoitetaan, että rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset
    - julkisivut naapurirakennuksin 1:200
    - tarvittaessa alueleikkaus yhteen tai kahteen suuntaan rakennuksen kohdalta ulottaen naapurikiinteistöille, naapurirakennuksin
    - pohjakaaviot 1:200 (tapauskohtainen harkinta)
    - valokuvakooste ympäristöstä ja kiinteistöstä

Sijoittamislupien liitteiden taso

- Luonnostasoiset kuvat. Pääasiassa 1:200 tarkkuus riittää. Suurissa kohteissa 1:400.



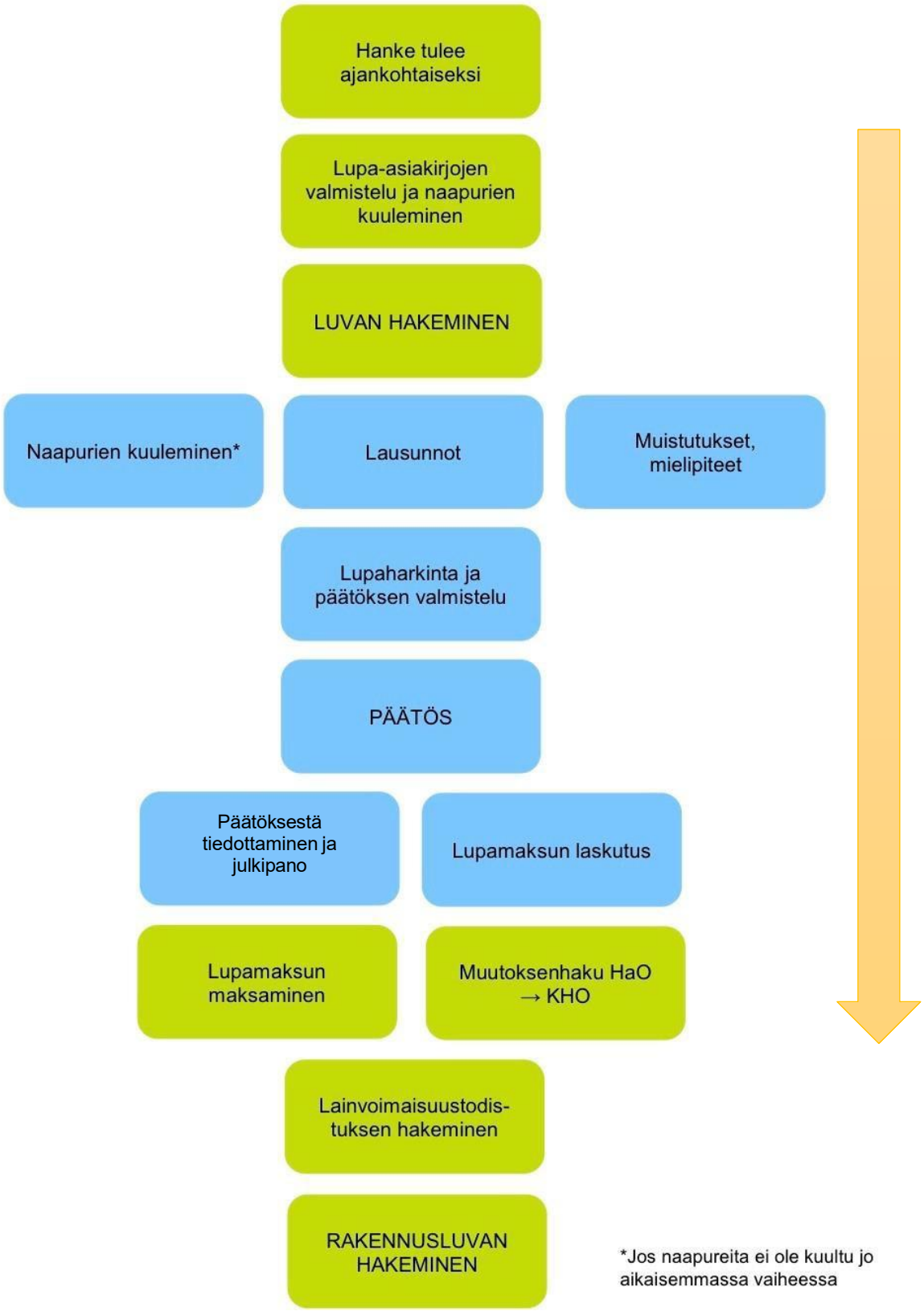
LIITE 3 Tiedoksi ohje kaavatietojen hakuun karttapalvelusta

Alla oleva kuvakaappaus on otettu Muhoksen karttapalvelusta:

Asemakaavakartan saat näkyviin seuraavasti:

- Kirjoita kiinteistön osoite ja paina oikealla puolella olevaa suurennuslasia.
- Valitse karttanäkymä.

Asemakaavamääräykset saat näkyviin seuraavasti:

- Valitse kartalla näkyvät tiedot, valitse Kaavoitus.
- Klikkaa Voimassa olevat asemakaavat ja määräykset.
- Klikkaa kiinteistön kohtaa kartan päältä ja sen jälkeen kohtaa Avaa kaavamääräys.

LIITE 4 Poikkeamispäätöksen ja erillisen sijoittamisluvan prosessikaavio