

OHJEITA MAISEMATYÖLUVAN HAKIJALLE

Haettaessa **maisematyölupaa**, tarvitaan pääsääntöisesti seuraavat asiakirjat tai selvitykset:

- 1) Maisematyölupahakemus (1kpl)
 - lomakkeita saa rakennusvalvonnasta

- 2) Omistus- tai hallintaoikeusselvitys (1kpl)
 - kopio kauppakirjasta, mikäli kiinteistölle ei lainhuudatusta ole vielä haettu tai lainhuudatustodistus (enintään 2 kk vanha)

- 3) Ote asemakaavasta tai yleiskaavasta (1kpl)

- 4) Selvitys naapurien kuulemisesta hakemuksen vireille tulon johdosta (1 kpl / naapuri)
 - Naapurina pidetään rakennuspaikan viereisten sekä suoraan ja vinoitain vastapäätä (tien tai kapean vesistön yli alle 200m) olevien rakennuspaikkojen omistajia ja haltijoita. (Naapurien kuulemisen hoitaa pääsääntöisesti rakennusluvan hakija itse, mutta kuuleminen voidaan suorittaa myös rakennusvalvontaviranomaisen toimesta maksua vastaan 8,41€/naapuri.)

- 5) Maisematyötä koskeva suunnitelma, tasopiirustukset, leikkaukset ja muut tarpeelliset selvitykset hankkeen arvioimiseksi (3 kpl)

Hakemus otetaan käsittelyyn, vasta kun kaikki tarvittavat liitteet ovat mukana. Tämä koskee myös naapurien kuulemislomakkeita, jos hakija kuulee naapurit itse.

OHJEITA MAISEMATYÖLUVAN HAKIJALLE

Mihin maisematyölupaa tarvitaan

Lupa tarvitaan maisemaa muuttavaan

- maanrakennustyöhön (esim. kaivaminen, täyttäminen ja louhinta)
- puiden kaatamiseen
- muuhun näihin verrattavaan toimenpiteeseen

Lupa tarvitaan asemakaava-alueella ja vahvistetulla yleiskaava-alueella. Vahvistetut yleiskaava-alueet ovat rantaosayleiskaavan MU-alueita, joilla on voimassa toimenpidekielto rantavyöhykkeellä. Lupa tarvitaan myös alueella, joka on rakennuskiellossa asemakaavan laatimiseksi tai jolle yleiskaavan laatimista tai muuttamista varten on niin määrätty.

Lain lähtökohtana on, että vain maisemaa muuttavat toimenpiteet vaativat luvan. Toisaalta lupa on myönnettävä asema- tai yleiskaava-alueella, jollei toimenpide vaikeuta alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen tai turmele kaupunki- tai maisemakuvaa.

Maisematyöluvan alaisilla toimenpiteillä ei tarkoiteta ainesten ottamista. Maa-ainesten ottamisessa (esim. soran ja mullan myynti) noudatetaan maa-ainelakia.

Milloin lupaa ei tarvita

Lupaa ei tarvita

- yleis- tai asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten töiden suorittamiseen (esim. kunnallisteknisten töiden vaatimat kaivamiset ja puiden kaatamiset)
- myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen (oikeuttaa pääsääntöisesti vain välittömästi rakentamiseen liittyvien maanrakennustöiden suorittamiseen ja puiden kaatamiseen. Tätä laajemmista toimenpiteistä on aina neuvoteltava luvan myöntäneen viranomaisen kanssa)
- vaikutukseltaan vähäisiin toimenpiteisiin (vähäisyyden arviointi on tapauskohtaista ja sen arviointi kuuluu viimekädessä viranomaisille. Vähäisyyden arvioinnista lisää jäljempänä maanrakennustöitä ja puiden kaatamista koskevissa kohdissa)
- toimenpiteeseen, joka perustuu yleisistä teistä annetun lain mukaiseen hyväksytyyn tiesuunnitelmaan.

Maanrakennustyö

Lain tarkoittama maanrakennustyö voi olla kaivamista, louhimista, tasoittamista, täyttämistä jne.

Pääsääntönä voidaan sanoa, että vähäisenä maanrakennustyönä pidetään alle metrin maanpinnan laskemista tai nostamista. Arviointi tehdään kuitenkin tapauskohtaisesti ja siihen vaikuttaa paikan keskeisyys, naapuruston mielipiteet jne. Mikäli maanrakennustyö rajoittuu toisen maa-alueisiin tai toimenpiteestä voi olla haittaa toiselle kiinteistölle, niin hyvin pienikin muutos maanpinnan korkeuteen voi vaatia luvan.

Mikäli maanrakennustyö liittyy tulevaan rakentamiseen, niin luvan myöntää sama rakennusvalvonnan viranomainen kuin rakennus- tai toimenpideluvankin.

Puiden kaataminen

Puiden kaataminen on käsitteenä yksiselitteinen. Vähäisyyden arviointi onkin jo monitahoisempi kysymys. Esim. sadan puun kaataminen saattaa olla vähäistä eikä lupaa siten tarvita, jos puustoa on paljon ja lähistöllä sijoituvaa asutusta on vähän. Toisaalta yhdenkin keskeisellä paikalla sijaitsevan arvopuun kaataminen voi edellyttää lupaa.

Pääsääntönä voidaan sanoa, että vähäisenä puunkaatonä voidaan pitää vajaan kymmenen tavanomaisen kotimaisen puun kaatamista, jos tontille jää puita tätä enemmän. Tontin kadun puolelta voi pääsäännön mukaan kaataa vähemmän puita kuin tontin takapihalta. Yksittäisten sairaiden ja viallisten puiden kaataminen on myös pääsääntöisesti vähäistä eikä vaadi lupaa. Arviointi tehdään kuitenkin

OHJEITA MAISEMATYÖLUVAN HAKIJALLE

tapauskohteisesti ja siihen vaikuttaa paikan keskeisyys, naapuruston mielipiteet jne. Puiden poistamisella voi joskus olla myös maisemaa parantava vaikutus.

Kuka voi hakea puiden kaatamista

Puiden kaatamisesta koskevan lupahakemuksen voi tehdä maa-alueen omistaja tai haltija. Kunta ei voi ilman omistajan tai haltijan suostumusta tehdä päätöstä puiden kaatamisesta. Puista naapurille aiheuttavasta haitasta on säännökset eräistä naapuruussuhteista annetussa laissa. Kyseinen lakikaan ei mahdollista puiden kaatamista toisen tontilta – ainoastaan tontille tunkeutuvat juuret ja oksat saa poistaa.

Laki eräistä naapuruussuhteista 8 §:

Se, jolle oman tahi nautintaoikeudella hallitsemansa maan käyttämisestä johtuu haittaa naapurin alueelta tunkeutuvista juurista, olkoon oikeutettu ottamaan ne pois. Sama olkoon laki sieltä ulottuviin oksiin nähden, ellei omistaja ja kohtuullisessa ajassa siihen kehotuksen saatuaan niitä poista.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 128 §: Maisematyölupa

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (toimenpiderajoitus):

- asemakaava-alueella
- yleiskaava-alueella, jos yleiskaavassa niin määrätään; eikä
- alueella, jolla on voimassa 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi tai jolle yleiskaavan laatimista tai muuttamista varten on niin määrätty.

Lupaa ei tarvita yleis- tai asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin.

Lupa ei ole myöskään tarpeen, jos toimenpide perustuu yleisistä teistä annetun lain mukaiseen hyväksytyyn tiesuunnitelmaan.

Maisematyölupaa koskevia säännöksiä ei sovelleta sellaiseen maa-ainesten ottamiseen, johon tarvitaan maa-aineslaissa (555/1981) tarkoitettu lupa.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 140 §: Maisematyön edellytykset

Alueella, jolla on voimassa asemakaava tai yleiskaava, maisematyölupa on myönnettävä, jollei toimenpide vaikeuta alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen taikka turmele kaupunki- ja maisemakuvaa.

Alueella, jolle kunta on määrännyt rakennuskiellon asemakaavan laatimista tai muuttamista varten tai jolle yleiskaavan laatimista varten on määrätty toimenpiderajoitus, lupa voidaan myöntää, jollei toimenpide tuota huomattavaa haittaa kaavan laatimiselle taikka turmele kaupunki- tai maisemakuvaa.

Jos lupa kaivamiseen tai louhimiseen evätään yleiskaavassa olevan erityisen määräyksen nojalla taikka asemakaava-alueella, missä kaavaa ei ole päätetty muuttaa, lunastusvelvollisuudesta on voimassa, mikä maa-aineslain 8 §:ssä säädetään. Jos lupa muuhun toimenpiteeseen mainituilla alueilla evätään eikä maanomistaja sen vuoksi voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen maataan, hänellä on oikeus saada kunnalta tai, jos alue on tarkoitettu tai osoitettu valtion tarpeisiin, tältä korvaus vahingosta, joka hänelle siitä aiheutuu.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 72 §: Rakennustyön aloittaminen

Rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen perustuksen valutöihin tai perustukseen kuuluvien rakennusosien asentamiseen.

Kaivaminen, louhiminen, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava rakentamista valmisteleva toimenpide voidaan suorittaa ennen rakennustyön aloittamista noudattaen, mitä maisematyöluvasta säädetään.

Rakennuksen perustuksen paalutustyö voidaan suorittaa ennen rakennustyön aloittamista kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle toimitetun paalutus suunnitelman mukaisesti.

Lupaa vaativassa rakennuksen korjaus- ja muutostyössä rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakenteiden tai rakennusosien purkamiseen tai rakentamiseen.