

OHJEITA SUUNNITTELUTARVERATKAISUN HAKIJALLE

Suunnittelutarveratkaisu

Kun rakennetaan haja-asutusalueelle eli asemakaava-alueen ulkopuolelle, tarvitaan yleensä erillinen suunnittelutarveratkaisu ennen rakennusluvan hakemista. Siinä tapauksessa, että rakentaminen tapahtuu suunnittelutarvealueella, rakennuslupamenettelyssä on otettava huomioon erityiset rakennusluvan edellytykset. Tämän laajennetun rakennuslupaharkinnan suorittaa kunnan viranomainen.

Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan sellaista aluetta, jolla jo tapahtuneen rakentamisen tai alueen muiden olosuhteiden vuoksi on tarpeen ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohtojen tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen. Rakentaminen voi lisäksi ympäristövaikutustensa merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista rakennuslupamenettelyä laajempaa harkintaa.

Suunnittelutarveratkaisun myöntämiselle on maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL 137 §) asetettu erityiset edellytykset, joiden on täytyttävä ennen kuin rakennusluvan käsittely on mahdollista. Suunnittelutarveratkaisumenettelyssä selvitetään siis, saako hakemuksen kohteena olevalle paikalle rakentaa. Menettely ei koske olemassa olevaan asuntoon tai maatilaan kuuluvan talousrakennuksen rakentamista.

Rakennusjärjestyksestä löytyvät määräykset koskien rakennuspaikkaa, rakennuspaikan vähimmäiskokoa ja rakentamisen määrää asemakaava-alueen ulkopuolella. Kunta on rakennusjärjestyksessä osoittanut alueita suunnittelutarvealueiksi.

137 § Rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella

Sen lisäksi, mitä rakennusluvan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennusluvan myöntäminen 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen:

- 1) ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;*
- 2) ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä; ja*
- 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.*

Sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, saa rakentaa jo olevaan asuntoon tai maatilaan kuuluvan talousrakennuksen.

Rakennuslupa voidaan 1 momentin estämättä myöntää myös rakennuksen korjaamiseen tai asuinrakennuksen vähäiseen laajentamiseen. (11.6.2004/476)

Jos kyläalueella tai muulla maaseutualueella, jolla rakentamispaine on vähäistä, on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, 1 momentissa säädetty rakennusluvan erityiset edellytykset olemassa olevaa asutusta täydentävän, enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen tai maatalouden harjoittamisen kannalta tarpeellisen rakennuksen osalta on katsottava selvitetyn yleiskaavassa.

Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Edellä 1 momentissa säädettyjen edellytysten olemassaolon ratkaisee rakennuslupamenettelyn yhteydessä tai erillisessä menettelyssä kunnan päättämä viranomainen.

Rakennuslupaa suunnittelutarvealueelle tai suunnittelutarveasialla muutoin ratkaistaessa noudatetaan asianosaisten ja viranomaisten kuulemisessa sekä päätöksessä ja siitä ilmoittamisessa soveltuvin osin, mitä 173 ja 174 §:ssä säädetään poikkeamismenettelystä. (11.6.2004/476)

Haettaessa suunnittelutarveratkaisua, tarvitaan pääsääntöisesti seuraavat asiakirjat tai selvitykset:

- 1) Suunnittelutarveratkaisuhakemus (1 kpl) rakennustoimistosta
- 2) Omistus- tai hallintaoikeusselvitys (1 kpl) rakennustoimistosta
 - Kopio kauppakirjasta (jos kaupalla ei vielä ole lainhuutoa) hakija
- 3) Kiinteistörekisteriote (tarpeen ratkaisee rakennustarkastaja) rakennustoimistosta
- 4) Ympäristökartta (1 kpl) rakennustoimistosta
 - Ympäristökarttana käy kopio peruskartasta, rantaosayleiskaavasta tai rantakaavasta.
- 5) Asemapiirros (2 kpl) hakija
 - Asemapiirroksesta tulee ilmetä rakennettavaksi aiotut, olemassa olevat, säilytettävät ja purettavat rakennukset, rakennuspaikan korkeussuhteet, istutukset, puusto, leikkipaikat, kulkutiet, autojen pysäköimis- ja kuormauspaikat ja pihamaan muut järjestelyt (tarkemmat ohjeet SRMK A2).
 - Asemapiirroksen laatijalla pitää olla vähintään talonrakennusalan teknikon tutkinto.
- 6) Selvitys naapurien kuulemisesta hakemuksen vireille tulon johdosta
 - Naapurina pidetään rakennuspaikan viereisten sekä suoraan ja vinoittain 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 15 €/naapuri. Naapureille annetaan 14 päivää aikaa huomautuksen tekemiseen.)

Huom!

Hakemus otetaan käsittelyyn, vasta kun kaikki tarvittavat liitteet ovat mukana. Tämä koskee myös naapurien kuulemislomakkeita, jos asiakas kuulee naapurit itse. Hakemus liitteineen pitää toimittaa (naapurit kuultuna) rakennusvalvontaan kahta (2) viikkoa ennen rakennus- ja ympäristölautakunnan kokousta.