



Opas poikkeamisluvan ja suunnittelutarveratkaisun hakijalle

Oppaassa käsiteltävät asiat:

- Poikkeamislupa (josta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain pykälissä 171–174)
- Suunnittelutarveratkaisu (josta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain pykälissä 16 ja 137)

Oppaasta selviää, mitä asiapapereita tarvitaan kun haetaan poikkeamislupaa tai suunnittelutarveratkaisua. Lisäksi kerrotaan, miten päätös valmistellaan ja kuka tekee päätöksen.



6.8.2018

SISÄLLYSLUETTELO

1	Yleistä poikkeamisluvasta ja suunnittelutarveratkaisusta	2
2	Poikkeaminen	2
1.1	Yleistä	2
	Mikä on poikkeamislupa ja milloin sitä tarvitaan?	2
	Poikkeamisen edellytykset	2
1.2	Poikkeamishakemus	3
	Asiantuntijan käyttäminen	3
	Asemapiirros	3
	Hakemuslomake	4
	Erityiset syyt tulee esittää	4
	Naapureiden kuuleminen	5
	Hakemuksen liitteet	5
	Hakemuksen jättäminen	6
1.3	Valmistelu	6
1.4	Päätös	6
	Kuka tekee päätöksen poikkeuksesta?	6
	Valitusoikeus ja valituksen käsittely	6
3	Suunnittelutarveratkaisu	7
2.1	Yleistä	7
2.2	Hakemus	7
2.3	Valmistelu	7
2.4	Päätös	7
2.5	Valitusoikeus ja valituskäsittely	8
4	Sovellettu lainsäädäntö	8
	Poikkeamislupa	8
	Suunnittelutarveratkaisu	8
5	Käsittelymaksut	8
	Poikkeamislupa	8
	Suunnittelutarveratkaisu	8
6	Yhteystiedot	9



6.8.2018

1 Yleistä poikkeamisluvasta ja suunnittelutarveratkaisusta

Rakentaminen vaatii pääsääntöisesti aina luvan. Luvan myöntämisen edellytykset riippuvat voimassa olevien asema-, yleiskaavan tai rakennusjärjestyksen määräyksistä. Maankäyttö- ja rakennuslaissa (alla MRL) määrätään lisäksi, millä ehdoilla rakentaminen on sallittua.

Rakentaminen asemakaavoitetulla alueella vaatii poikkeamisluvan, jos kaavan määräyksistä poiketaan. Rakentaminen asemakaavoitetun alueen ulkopuolella vaatii usein suunnittelutarveratkaisun tai poikkeamisluvan ennen kuin rakennuslupa voidaan myöntää. Joissakin tapauksissa voidaan tarvita sekä suunnittelutarveratkaisu että poikkeamislupa.

Rakennusvalvonta päättää, tarvitaanko suunnittelutarveratkaisua tai poikkeamislupaa.

2 Poikkeaminen

1.1 Yleistä

Mikä on poikkeamislupa ja milloin sitä tarvitaan?

Jos rakentamisessa halutaan poiketa esim. voimassa olevasta kaavasta tai muista määräyksistä ja säädöksistä, tarvitaan päätös poikkeamisesta ennen rakennusluvan hakemista. Poikkeamisluvasta säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa (alla MRL) ja maankäyttö- ja rakennusasetuksessa (MKA).

Poikkeaminen kaavasta

Päätös poikkeamisesta tarvitaan, kun hanke on alueen asema- tai yleiskaavan vastainen. Asemakaavasta poikkeamisessa voi olla kyse esim. rakennusruutujen ylityksestä, harjasuuntauksesta, kerrosten lukumäärästä, rakennusoikeudesta, poikkeuksesta julkisivumateriaalia tai -väriä, kattomateriaalia koskevista määräyksistä yms.

Poikkeus ranta-alue rakentamisessa

Ranta-alueelle rakentaminen vaatii yleensä kaavan, jota voidaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena. Kaava voi olla joko rakennuslupaan oikeuttava rantayleiskaava tai ranta-asemakaava. Jos sellaista kaavaa ei ole, rakentaminen edellyttää yleensä poikkeamisluvan (MRL 72 §).

Poikkeamisen edellytykset

Poikkeaminen ei saa vaikeuttaa kaavoitusta, kaavan toteuttamista tai alueen käytön muuta järjestämistä. Se ei myöskään saa vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Keskeinen periaate on, että poikkeamislupa voidaan myöntää



6.8.2018

ainoastaan toimenpiteille, jotka todennäköisesti voitaisiin myöntää myös kaavoituksella.

Poikkeamislupaa ei myöskään saada myöntää, jos se johtaa rakentamiseen, jolla on merkittäviä seurauksia, huomattavia vahingollisia ympäristöseurauksia tai muita huomattavia tai vahingollisia seurauksia (MRL 172 §).

Poikkeaminen ei myöskään saa johtaa maanomistajien epätasavertaiseen kohteluun. Tämä merkitsee esim. kaavoittamattomalle ranta-alueelle rakennettaessa, että tehdään rakennusoikeuslaskelmat ja että näin varmistetaan maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

1.2 Poikkeamishakemus

Asiantuntijan käyttäminen

Kaupunki suosittelee, että hakija poikkeusta hakiessaan käyttää apunaan asiantuntijaa. Näin hakemus on yleensä täydellisempi, mikä voi lyhentää käsittelyaikaa ja pienentää epäselvien asiakirjojen aiheuttamaa väärinkäsitysvaaraa.

Asemapiirros

Asemapiirros tulee laatia pätevän suunnittelijan toimesta (rakennusmestarit, arkkitehdit ja insinöörit). Henkilö, joka allekirjoittaa piirroksen vastaa siitä, että piirros / asiakirjat ovat oikein ja asianmukaiset, ja että niissä ei ole virheellisiä tai harhaanjohtavia tietoja. Asemapiirroksen pohjakartta voidaan tilata mittauspalvelusta:

<http://www.raasepori.fi/asuminen-ja-rakentaminen/kartta-ja-mittauspalvelu/karttapalvelu-ym>

Huom! Pohjakartta asemakaavoitetun alueen ulkopuolella on laadittu käytettäväksi mittakaavassa 1:20000. Sen sisältö ja tarkkuus eivät yleensä täytä asemapiirrokselle asetettuja vaatimuksia. Pohjakarttaa on käytettävä lähinnä viitteellisenä lähtöaineistona asemapiirrosta laadittaessa.

Asemapiirros laaditaan mittakaavassa 1:200 tai 1:500. Joissakin tapauksissa voi olla tarpeellista täydentää asemapiirrosta sijaintikartalla pienemmässä mittakaavassa, esim. 1:5000. Asemapiirroksesta tulee ainakin käydä ilmi seuraavat tiedot:

Olemassa oleva rakennuskanta;

- Rakennuspaikan ja sen läheisyydessä olemassa olevat rakennukset ja rakennelmat,
- Rakennuspaikan rakennusten käyttötarkoitus ja kerrosala.
- purettavat rakennukset ja rakennelmat,



6.8.2018

Uudisrakennuksen mitoitus ja rajamitat

- uudisrakennuksen sijainti, ulkomitat ja tärkeimmät etäisyydet rajoista, vesistöistä, olemassa olevista rakennuksista tai muista tunnetuista pisteistä. Alin rakentamiskorkeus on ilmoitettava, jos se on alle kolme metriä.

Muu rakentaminen ja teknisen ja muun huollon järjestäminen

- tieyhteys rakennuspaikalle. Asianomaisten suostumus on liitettävä anomukseen, jos tieyhteys rakennuspaikalle ulottuu naapurikiinteistön kautta eikä tierasitetta ole olemassa,
- vesijohto, kaivo, viemäri kaivoineen sekä korkeusasemamerkinnyt.
- pihamaan järjestelyt

Pohjakartan tiedot

- korkeuskäyrät piirretään 1 metrin välein. korkeuskäyrien korkeusasemat on ilmoitettava selvästi (esim. 15 m),
- kasvillisuus pääpiirteittäin ennen ja jälkeen rakentamisen
- kiinteistön ja ympäröivän alueen rekisterinumerot ja kiinteistörajat,
- naapurikiinteistöjen rakennukset ja rakennelmat,
- koordinaattijärjestelmä (on oltava ETRS-GK24),
- korkeusjärjestelmä (N2000 tai N60).

Ilmansuunnat

- piirroksen merkitään pohjoisnuoli. Piirros sijoitetaan yleensä niin että piirustuslehdelle siten, että pohjoinen on ylhäällä

Kansilehti ja nimiö

- nimiössä tulee olla hankkeen kuvaus, kylä, kiinteistön nimi ja rekisterinumero, piirroksen mittakaava, suunnittelijan allekirjoitus, yhteystiedot ja päivämäärä,
- kansilehti on taitettava siten, että se toimii piirrosten kantena,
- piirroksen allekirjoittaja vastaa sen oikeellisuudesta.

Asemakaavoitetulla alueella tulee asemapiirroksesta lisäksi käydä ilmi kaavamääräykset ja –merkinnät. Näitä voidaan tilata mittauspalvelusta, katso yllä.

Hakemuslomake

Hakemuslomake on kaupungin kotisivulla. Jos lomake kirjoitetaan käsin, tekstin on oltava helposti luettavaa. Yhteystiedot on annettava aina. Käytännön työtä voi nopeuttaa antamalla sähköpostiosoitteen, jos sellainen on. Hakemus on aina allekirjoitettava käsin.

Erityiset syyt tulee esittää

Poikkeuksen myöntäminen vaatii lain mukaan erityiset syyt. Siksi on erittäin tärkeää, että hakija esittää nämä erityiset syyt hakemuksessaan. Syyt voidaan esittää lomakkeen sivulla 2 kohdassa 11 tai erillisellä liitteellä hakemukseen.



6.8.2018

Erityiset syyt liittyvät useimmiten maankäyttöön ja lasketaan kuuluviksi paikan ympäristöön ja maisemakuvaan, esim. että poikkeuksella päästään ympäristöllisesti, maisemallisesti tai kaupunkikuvallisesti huomattavasti parempaan ratkaisuun.

Erityiset syyt eivät voi olla henkilökohtaisia tai yksityisiä. Sopimusta, testamenttia, kauppakirjaa jne. ei voida katsoa erityiseksi syyksi. Näin siksi, että poikkeus myönnetään paikalle, ei hakijalle. Jos rakennuspaikka esim. vaihtaa omistajaa, on paikan poikkeamislupa yhä voimassa.

Naapureiden kuuleminen

Naapureille on annettava mahdollisuus ilmaista mielipiteensä hankkeesta (MRL 173 §). Kuulemisen hoitaa kunta, jollei hakija itse halua tehdä sitä. Lomakekuulemista varten on osana varsinaista hakemuslomaketta. Naapureiden kuulemisesta kaupunki velottaa 60 € kuulemiskerralta, Ympäristö- ja rakennuslautakunnan 20.6.2017 hyväksytyyn taksan mukaan (tämä päätös korvaa Raaseporin kaupunginhallituksen päätöstä 19.3.2012 § 25).

Hakemuksen liitteet

Hakemukseen liitetään seuraavat liitteet:

- Hakemuslomake 2 kopiota
- Asemapiirros 2 kopiota
- Naapurin kuuleminen 1 kopio per naapuri
- Viralliset asiakirjat*
 - Virallinen kartta 1 kopiota
 - Lainhuudatus 1 kopio
 - Kiinteistörekisteri 1 kopio
 - Kaavaote 1 kopio

Muut liitteet, joita saatetaan tarvittaessa pyytää:

- Pohjapiirustus 1 kopio
- Julkisivupiirustus 1 kopio
- Värytsehdotus 1 kopio
- Jätevedenkäsittelysuunnitelma 1 kopio
- Valtakirja 1 kopio
- Vuokrasopimus 1 kopio
- Kauppakirjan kopio 1 kopio

* Viralliset asiakirjat, kuten otteet voimassaolevista kaavoista, kartat, lainhuudatukset ja kiinteistörekisteriote voidaan tilata mittauspalvelusta:

<http://www.raasepori.fi/asuminen-ja-rakentaminen/kartta-ja-mittauspalvelu/karttapalvelu-ym>



6.8.2018

Viralliset asiakirjat on varustettu leimalla ja päiväyksellä. Hakemuksen jättöhetkellä niiden ei tule olla kolmea (3) kuukautta vanhempia.

Hakemuksen jättäminen

Hakemus voidaan toimittaa postitse tai henkilökohtaisesti. Kaupunki toivoo myös liitteitä digitaalisessa muodossa, erityisesti asemapiirrosta. Tämä nopeuttaa valmistelua. Yhteyshenkilöt löytyvät viimeksi tässä asiakirjassa.

1.3 Valmistelu

Kun hakemus poikkeuksesta on jätetty kaupungille, se otetaan valmistelevaan käsittelyyn. Hakemuksen valmistelun tekee kaavoitusyksikkö.

Tässä vaiheessa arvioidaan hakemuksessa esitetyt erityiset syyt. Jos erityisiä syitä on, arvioidaan myös muut edellytykset.

Poikkeamislupa voidaan myöntää, jos erityisiä syitä on olemassa ja muut edellytykset täyttyvät. On huomattava, että erotuksena rakennusluvasta, joka tulee myöntää, jos edellytykset ovat olemassa, poikkeuksen myöntäminen *voi olla mahdollista* sellaisessa tapauksessa. Viranomaisen voi siis harkita, onko poikkeus tarkoituksenmukaista vai onko parempi selvittää asia kaavoituksella, jolloin maanomistajien tasavertainen kohtelu voidaan paremmin taata ja tehdä laajempi arvio seurauksista.

1.4 Päätös

Kuka tekee päätöksen poikkeuksesta?

Poikkeamisluvat ratkaisee yleensä kaupungin kaavoituslautakunta. Tiettyjä poikkeuksia asemakaavasta koskevan päätösoikeuden kaavoituslautakunta on delegoinut kaupunkisuunnitteluarkkitehdille.

Kun päätös poikkeamisesta on tehty, tarvitaan vielä rakennuslupa, jota haetaan kaupungin rakennusvalvontaviranomaiselta.

Valitusoikeus ja valituksen käsittely

Päätöksen teon jälkeen se julkaistaan kaupungin ilmoitustaululla ja lähetetään hakijalle ja hakemukseen merkityille postitse valitusohjeineen.

Poikkeus voi olla voimassa korkeintaan kaksi vuotta.



6.8.2018

3 Suunnittelutarveratkaisu

2.1 Yleistä

Jos rakentaminen tapahtuu alueella, jolla on suunnittelutarvetta, on rakentamisen edellytykset ratkaistava suunnittelutarveratkaisumenettelyssä ennen kuin haetaan rakennuslupaa.

Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen.

Suunnittelutarvealueet on osoitettu kaupungin rakennusjärjestyksessä ja osittain yleiskaavoissa. Suunnittelutarveratkaisu voi olla välttämätön myös näiden alueiden ulkopuolella, jos rakentamisella katsotaan olevan huomattavaa vaikutusta tai jos se tapahtuu alueella, jolla on maisemallisia arvoja (MRL 16 §).

2.2 Hakemus

Hakemus tehdään samalla hakemuslomakkeella kuin hakemus poikkeamisluvasta. Lomakkeen yläreunaan merkitään "SUUNNITTELUTARVERATKAISU (MRL 137 §)". Suunnittelutarpeen arvioinnille ei tarvitse antaa erityisiä syitä. Muilta osin hakemus liitteineen ja naapureiden kuulemisineen on aivan sama kuin poikkeamislupahakemus. Joissakin tapauksissa voidaan tarvita sekä suunnittelutarveratkaisu että poikkeamislupa. Sellaisessa tapauksessa hakemus voidaan molempien osalta tehdä samalla lomakkeella.

2.3 Valmistelu

Hakemuksen valmistelun tekee kaavoitusyksikkö. Tässä vaiheessa arvioidaan erityiset edellytykset rakennusluvan myöntämiselle. Rakennusluvan myöntäminen suunnittelutarvealueella edellyttää, että hanke

- 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 (MRL 137 §).

2.4 Päätös

Raaseporin kaupungissa ratkaisun tekee yleensä kaupunkisuunnitteluarkkitehti. Tapauksissa, joissa hanke vaatii poikkeamisluvan, ja jota ei ole delegoitu kaupunkisuunnitteluarkkitehdille, ratkaisun tekee kokonaisuudessaan asianomainen viranomainen.



6.8.2018

2.5 Valitusoikeus ja valituskäsittely

Kun päätös on tehty, se lähetetään hakijalle ja hakemukseen merkityille postitse valitusohjeineen.

4 Sovellettu lainsäädäntö

Poikkeamisluvan käsittely ja suunnittelutarpeen arvioinnit tehdään ensi kädessä maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) ja -asetuksen (MRA) pohjalta. Alla on luettelo lain keskeisimmistä pykälistä.

Poikkeamislupa

[MRL 72 § Suunnittelutarve ranta-alueella](#)

[MRL 116 § Rakennuspaikkaa koskevat vaatimukset](#)

[MRL 171 § Poikkeamisvalta](#)

[MRL 172 § Poikkeamisen edellytykset](#)

[MRL 173 § Poikkeamismenettely](#)

[MRL 174 § Poikkeamispäätös ja siitä ilmoittaminen](#)

Suunnittelutarveratkaisu

[MRL 16 § Suunnittelutarvealue](#)

[MRL 137 § Rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella](#)

5 Käsittelymaksut

Poikkeamislupa ja suunnittelutarveratkaisun käsittelymaksu on Raaseporin kaupungin Ympäristö- ja rakennuslautakunnan 20.6.2017 hyväksymän taksan mukainen. Rakennusluvan käsittelystä peritään myös maksu.

Poikkeamislupa

- myönteinen päätös 1 000 €
- kielteinen päätös 500 €

Suunnittelutarveratkaisu

- myönteinen päätös 600 €
- kielteinen päätös 300 €

Naapureiden kuuleminen

- naapuria kohti 60 €



6.8.2018

6 Yhteystiedot

Johtava kaavoitusinsinööri Niclas Skog
Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa
puh. 019 289 3840
sähköposti: niclas.skog@raasepori.fi

tai

Kaupunkisuunnitteluarkkitehti Simon Store
Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa
puh. 019 289 3843
sähköposti: simon.store@raasepori.fi

Lähteet:

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL)
<http://www.ymparisto.fi>