

## SUUNNITTELUTARVERATKAISUJEN HARKINTAPERUSTEET

Lupahallinto ei ole poliittista päätöksentekoa vaan lautakunta toimii lupia ratkaistessaan viranomaisena. Rakentamista asemakaava-alueen ulkopuolella suunnittelutarvealueella sääntelee maankäyttö- ja rakennuslaki (136 §, 137 §).

Lupahallinnon tulee olla johdonmukaista, tasapuolista ja kunnan tavoitteita toteuttavaa.

### Suunnittelutarveratkaisujen harkintaperusteita:

- Mikä on rakennuspaikan sijainti Mäntsälän yhdyskuntarakenteessa?
- Kyläkeskuksessa/kyläalueella/kyläalueen ulkopuolella/asemakaava-alueen lievealueella?
- Onko alueella tarkoituksen mukaista lisätä asutusta?
- Täydentääkö hanke olevaa asutusta vai laajentaa sitä?
- Tukeutuuko hanke olevaan yhdyskuntarakenteeseen?
- Sijoittuuko hanke rakentumattomalle laajalle yhtenäiselle metsäalueelle?
- Mitkä ovat tieyhteyden järjestämismahdollisuudet alueella? Tarvitaanko hankkeen toteuttamiseksi uusia teitä?
- Onko rakennuspaikalta turvallinen kävelyetäisyys koululle?
- Onko rakennuspaikka täysin riippuvainen auton käytöstä?
- Toteuttaako ja tukeeko suunnittelutarveratkaisun myöntäminen kunnan strategiaa ja tavoitteita sekä taloutta?
- Onko vesihuollon toteuttaminen rakennuspaikalla mahdollista huomioiden läheinen asutus, pohjavesiasiat, rakennuspaikan koko, talousveden laatu ja riittävyys jne.? Onko mahdollisuus liittyä keskitettyyn vesihuoltoon?
- Onko hankkeen toteuttamisella vaikutusta alueen mahdollisiin erityisarvoihin kuten luontoon, pohjaveteen, kulttuurimaisemaan ja kylän ominaispiirteisiin?
- Vaikeuttaako hanke alueen mahdollista virkistyskäyttöä?
- Soveltuuko hanke ympäristöönsä ja maisemaan?
- Onko alueella tiedossa isoja tulevia hankkeita esim. tiehanke?
- Mikä on osayleiskaavassa osoitetun alueen käyttötarkoitus ja kaavamääräys?
- Vaikeuttaako hankkeeseen suostuminen tulevaa osayleiskaavoitusta tai asemakaavoitusta?
- Aiheutuuko ympäristöstä asumiselle haittoja esim. melua?
- Haetaanko lupaa koko tilalle vai määräalalle?
- Millainen on tilan / määräalan koko, muoto ja maasto?
- Toteutuuko maanomistajien tasapuolinen kohtelu?

**Maankäyttö- ja rakennuslain säädökset koskien rakentamista asemakaava-alueen ulkopuolella suunnittelutarvealueella:**

### 136 §

#### **Rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueen ulkopuolella**

Rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueen ulkopuolella on, että:

- 1) rakennuspaikka täyttää 116 §:n vaatimukset;
  - 2) rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädettyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset;
  - 3) rakentaminen täyttää 135 §:n 3–6 kohdassa asetetut vaatimukset;
  - 4) teiden rakentaminen tai vedensaannin taikka viemäröinnin järjestäminen ei saa aiheuttaa kunnalle erityisiä kustannuksia; sekä
  - 5) maakuntakaavasta tai yleiskaavasta johtuvat 33 ja 43 §:n mukaiset mahdolliset rajoitukset otetaan huomioon.
- Mitä 135 §:n 2 momentissa säädetään, koskee rakentamista myös asemakaava-alueen ulkopuolella.

### 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 maatalaan kuuluvan talousrakennuksen. Rakennuslupa voidaan 1 momentin estämättä myöntää myös rakennuksen korjaamiseen tai asuinrakennuksen vähäiseen laajentamiseen.

Jos kyläalueella tai muulla maaseutualueella, jolla rakentamispaine on vähäistä, on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, 1 momentissa säädetty rakennusluvnan 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 suunnittelutarveasiaa muutoin ratkaistaessa noudatetaan asianosaisten ja viranomaisten kuulemisessa sekä päätöksessä ja siitä ilmoittamisessa soveltuvin osin, mitä 173 ja 174 §:ssä säädetään poikkeamisenmenettelystä.

### **116 §**

#### **Rakennuspaikkaa koskevat vaatimukset**

Asemakaava-alueella rakennuspaikan sopivuus ratkaistaan asemakaavassa.

Rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelvollinen ja riittävän suuri, kuitenkin vähintään 2 000 neliometriä. Rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelvollisuutta harkittaessa on muun muassa otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Lisäksi rakennukset on voitava sijoittaa riittävälle etäisyydelle kiinteistön rajoista, yleisistä teistä ja naapurin maasta.

Rakennuksen etäisyydestä asemakaava-alueen ulkopuolella toisen omistamaan tai hallitsemaan maahan ja sillä olevaan rakennukseen säädetään asetuksella.

### **117 §**

#### **Rakentamiselle asetettavat vaatimukset**

Rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset.

Rakennuksen tulee sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla täyttää rakenteiden lujuuden ja vakauden, paloturvallisuuden, hygienian, terveyden ja ympäristön, käyttöturvallisuuden, meluntorjunnan sekä energiatalouden ja lämmöneristyksen perusvaatimukset (olennaiset tekniset vaatimukset).

Rakennuksen tulee olla tarkoitustaan vastaava, korjattavissa, huollettavissa ja muunneltavissa sekä, sen mukaan kuin rakennuksen käyttö edellyttää, soveltua myös sellaisten henkilöiden käyttöön, joiden kyky liikkua tai toimia on rajoittunut. Korjaus- ja muutostyössä tulee ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön. Muutosten johdosta rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eivätkä heidän terveydelliset olonsa heikentyä.

Rakentamisessa tulee lisäksi muutoinkin noudattaa hyvää rakennustapaa.

### **135 §**

#### **Rakennusluvnan edellytykset asemakaava-alueella**

Rakennusluvnan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että:

- 1) rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen;
- 2) rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädettyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset;
- 3) *rakennus soveltuu paikalle;*
- 4) *rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;*
- 5) *vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle; sekä*
- 6) *rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapurin tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.*

Edellä 125 §:n 3 ja 4 momentissa tarkoitettuja korjaus- ja muutostöitä koskevaa lupaa ratkaistaessa noudatetaan soveltuvin osin, mitä rakennusluvnan edellytyksistä säädetään.