

OHJEITA SUUNNITTELUTARVERATKAISUN JA / TAI POIKKEAMISLUVAN HAKEMISEEN

Suunnittelutarveratkaisu

Kun rakennetaan haja-asutusalueelle eli asemakaava-alueen ulkopuolelle, tarvitaan yleensä erillinen suunnittelutarveratkaisu ja / tai poikkeamispäätös ennen rakennusluvan hakemista.

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

Suunnittelutarveratkaisun myöntäminen edellyttää, että rakentaminen

- ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle
- ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä
- on sopivaa maiseman kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilymistä eikä virkistystarpeiden turvaamista
- ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Rakennusjärjestyksestä löytyy määräykset koskien rakennuspaikkaa, rakennuspaikan vähimmäiskokoa ja rakentamisen määrää asemakaava-alueen ulkopuolella.

Suunnittelutarveratkaisua haetaan hyvissä ajoin ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä. Suunnittelutarveratkaisuhakemuksen keskimääräinen käsittelyaika on noin 3 kuukautta. Esimerkiksi keväällä rakentamista suunnittelevan kannattaa jättää hakemus jo syksyllä. Hakemus liitteineen toimitetaan osoitteeseen: Mäntsälän kunta, Maankäyttöpalvelut, Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä.

	toimitettavat asiakirjat	ohjeita	mistä asiakirjan saa
1	suunnittelutarveratkaisu-hakemus / poikkeamislupa-hakemus	omistajan / omistajien asianmukaisesti täyttämänä ja allekirjoittamana	lomake ohessa
2	selvitys hakijan omistusoikeudesta	lainhuutotodistus / kauppa-kirja / esisopimus (päiväys alle 3 kk)	lainhuutotodistus karttapaketissa
3	valtakirja	jos hakija on muu kuin omistaja	
4	kiinteistörekisteriote	päiväys alle 3 kk	karttapaketissa
5	rekisterikarttaote	päiväys alle 3 kk	karttapaketissa



6	osayleiskaavaote / asema- kaavaote	jos kiinteistö / määräala on kaava-alueella	karttapaketissa
7	asemapiirros (3 kpl)	ohje asemapiirroksen laati- miseksi karttapaketissa, asemakaava-alueella poik- keamislupaa haettaessa asemapiirros RT 15-10784 mukaisesti	asemapiirroksen pohjakartta karttapaketissa
8	todisteellinen tieto naapurin kuulemisesta	hakija kuulee naapurit, tarvit- taessa naapureita kuullaan virkateitse	naapurien yhteystiedot ja kuulemislomakkeet kartta- paketissa
9	lausunto Uudenmaan ELY- keskukselta	jos rakennuspaikka rajoittuu valtion tiehen	Uudenmaan ELY-keskus Erja Ovaskainen 040-5568998 Opastinsilta 12 A, 00521 Helsinki etunimi.sukunimi@ely-keskus.fi

Voit tarvittaessa tilata yksittäisiä asiakirjoja tai karttapaketin suunnittelutarveratkaisuhakemusta / poikkeamislupahakemusta varten Mäntsälän kunnan maankäyttöpalveluista. Karttapaketti suunnittelutarveratkaisuhakemusta varten (hinta 75 euroa) sisältää mm. osayleiskaava/asemakaavaotteen, asemapiirroksen pohjakartan, ohjeen asemapiirroksen laatimiseksi, kiinteistörekisteriotteen, rekisterikarttaotteen sekä lainhuutotodistuksen ja luettelon kuultavista naapureista. Tilauksia hoitaa suunnitteluavustajat Sari Nykopp (p. 040-3145457) sekä Johanna Surakka (p. 040-3145455), etunimi.sukunimi@mantsala.fi.

Suunnittelutarveratkaisuista päättää Mäntsälän kunnan maankäyttölautakunta. Päätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen. Valitusaika on 30 vuorokautta. Rakennuslupa voidaan myöntää vasta valitusajan kuluttua edellyttäen, että muut rakennuslupan edellytykset ovat kunnossa. Suunnittelutarveratkaisupäätös on voimassa kaksi vuotta, jonka aikana siis tulee hakea rakennuslupaa. Suunnittelutarveratkaisuun tai poikkeamispäätökseen ei voi hakea jatkoaikaa.

Maankäyttölautakunnan myönteinen ratkaisu maksaa 400 euroa ja kielteinen 200 euroa. Jos naapurin kuuleminen suoritetaan virkateitse, laskutetaan lisäksi 50 euroa / naapuri tai kuulutuskustannukset.

Poikkeaminen

Maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista poikkeamiseen tarvitaan poikkeamispäätös. Poikkeamislupaa tarvitaan siis esimerkiksi, kun poiketaan rakennusjärjestyksestä tai asemakaavasta. Poikkeamisluvan hakemiseen sovelletaan osin samaa menettelyä kuin suunnittelutarveratkaisua haettaessa (katso yllä).

Poikkeaminen ranta-alueella

Ranta-alueella, jolla ei ole rantarakentamista ohjaavaa kaavaa, uudisrakentaminen tai sitä vastaava laajentaminen vaatii poikkeamisluvan. Poikkeamispäätöksen tekee Uudenmaan ELY-keskus. Ranta-alueella rakennuksen käyttötarkoituksen muutokset tai vähäistä suuremmat laajennukset ratkaisee Mäntsälän kunnan ympäristölautakunta. Kummassakin tapauksessa poikkeamislupahakemus liitteineen toimitetaan Mäntsälän kuntaan. Poikkeamisluvan hakemiseen ranta-alueella sovelletaan osin samaa menettelyä kuin suunnittelutarveratkaisua haettaessa (katso yllä). Uudenmaan ELY-keskuksen myönteinen päätös maksaa 440 euroa ja kielteinen 220 euroa.

Lisätietoja: kaavasunnittelija Ilari Salmi, etunimi.sukunimi@mantsala.fi, 040 3145 451

