

Suunnittelutarveratkaisu MRL 137 §
Suunniteltu rakennuspaikka sijaitsee MRL:n 16 §:n tarkoittamalla suunnittelutarvealueella

Poikkeaminen MRL 23 luku (171–174 §) ja
Suunnittelutarve ranta-alueella 72 §

1 Hakija (rakennuspaikan haltija)	Nimi		Puhelinnumero		
	Osoite		Sähköposti		
2 Rakennus- paikka	Tontin / rakennuspaikan lähiosoite, postinumero ja postitoimipaikka, jos lähiosoite puuttuu täytä paikka ja kylä				
	Kiinteistötunnus				
	Tontin/tilan/rakennuspaikan pinta-ala m ²		<input type="checkbox"/> Koko tila	<input type="checkbox"/> Määräala	
	Rakennuspaikalla olevat rakennukset	Kerrosala m ²	Asuntojen lukumäärä		
	Purettavaksi esitetyt rakennukset		Kerrosala m ²		
3 Rakennus- hanke tai toimenpide	<input type="checkbox"/> Rakennuksen rakentaminen (uusi rakennus) <input type="checkbox"/> Omakotitalo				
	<input type="checkbox"/> Rakennuksen korjaus- ja muutostyö, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen <input type="checkbox"/> Paritalo				
	<input type="checkbox"/> Rakennuksen laajentaminen tai sen kerrosalaan vaikuttavan tilan lisääminen <input type="checkbox"/> Vapaa-ajan rakennus				
	<input type="checkbox"/> Rakennuksen korjaus- ja muutostyö, joka vaikuttaa käyttäjien turvallisuuteen tai terveyteen <input type="checkbox"/> Talousrakennus				
	<input type="checkbox"/> Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennainen muutos <input type="checkbox"/> Sauna				
	<input type="checkbox"/> Muu, mikä _____ <input type="checkbox"/> Tuotantorakennus				
	Uudet rakennukset tai lisärakennus eriteltyinä rakennuksittain	Rakennuksen kerrosala m ²	Kerroslukua kpl	Asuntojen lukumäärä	

<p>4 Selostus poikkeamisesta (esim. kaavoista, kielloista tai muista määräyksistä)</p>	<p style="text-align: right;"><input type="checkbox"/> toimitetaan erillisellä liitteellä</p>																					
<p>5 Hakemuksen perustelut ja arvio hankkeen vaikutuksista</p>	<p>Hakemuksen perustelut (koskee sekä suunnittelutarveratkaisua että poikkeamista) sekä arvio hankkeen keskeisistä vaikutuksista (koskee poikkeamia ja myös alueita, joilla on rantaosayleiskaava (suunnittelutarve ranta-alueella))</p> <p><input type="checkbox"/> toimitetaan erillisellä liitteellä</p>																					
<p>6 Hankkeen vaikutukset MRL 137 § Hakijan selvitykset hankkeen vaikutusten arviointia varten (MRL 137 §)</p>	<p>Vaikutukset kaavoitukseen ja alueiden käytön muuhun järjestämiseen:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 70%;"></th> <th style="width: 15%; text-align: center;">Kyllä</th> <th style="width: 15%; text-align: center;">Ei</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Onko alueelle olemassa asemakaavaluonnosta?</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Onko hanke yleiskaavan mukainen?</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Rajoittuuko rakennuspaikka olemassa olevaan yleiseen tai yksityiseen tiehen?</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table> <p>Vaikutukset yhdyskuntakehitykseen:</p> <p>Etäisyys kouluun _____ km</p> <p>Onko turvallista pyörätietä kouluun? <input type="checkbox"/> Kyllä <input type="checkbox"/> Ei</p> <p>Etäisyys lähimmälle linja-autopysäkille _____ km</p> <p>Etäisyys lähimpään kauppaan _____ km</p> <p>Etäisyys lähimpään päiväkotiin _____ km</p> <p>Maisemalliset vaikutukset: Rakennuspaikka sijaitsee <input type="checkbox"/> avoimella pellolla <input type="checkbox"/> metsässä <input type="checkbox"/> metsän reunassa <input type="checkbox"/> nykyisen rakennuspaikan vieressä <input type="checkbox"/> olemassa olevalla / vanhalla rakennuspaikalla</p> <p>Vaikutukset luonnon- ja kulttuuriympäristön arvojen säilymiseen</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 70%;"></th> <th style="width: 15%; text-align: center;">Kyllä</th> <th style="width: 15%; text-align: center;">Ei</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sijaitseeko rakennuspaikka kulttuurihistoriallisesti merkittävällä alueella tai arvokkaassa maisemassa?</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Onko rakennuspaikalla tai sen läheisyydessä suojelukohteita tai -alueita?</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>		Kyllä	Ei	Onko alueelle olemassa asemakaavaluonnosta?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Onko hanke yleiskaavan mukainen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rajoittuuko rakennuspaikka olemassa olevaan yleiseen tai yksityiseen tiehen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Kyllä	Ei	Sijaitseeko rakennuspaikka kulttuurihistoriallisesti merkittävällä alueella tai arvokkaassa maisemassa?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Onko rakennuspaikalla tai sen läheisyydessä suojelukohteita tai -alueita?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Kyllä	Ei																				
Onko alueelle olemassa asemakaavaluonnosta?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																				
Onko hanke yleiskaavan mukainen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																				
Rajoittuuko rakennuspaikka olemassa olevaan yleiseen tai yksityiseen tiehen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																				
	Kyllä	Ei																				
Sijaitseeko rakennuspaikka kulttuurihistoriallisesti merkittävällä alueella tai arvokkaassa maisemassa?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																				
Onko rakennuspaikalla tai sen läheisyydessä suojelukohteita tai -alueita?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																				

	<p>Vaikutukset virkistystarpeisiin:</p> <p>Onko hanke maakuntakaavan tai yleiskaavan virkistysalueella? Kyllä Ei</p> <p style="text-align: right;"><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Onko emätilalta rakennuspaikan ympäriltä varattu vähintään saman verran aluetta virkistys- ja ulkoilutarpeisiin kuin rakennuspaikoiksi? Kyllä Ei</p> <p style="text-align: right;"><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Haitalliset ympäristövaikutukset ja muut vaikutukset:</p> <p>Etäisyys nykyisestä viemäriverkosta _____ m</p> <p>Etäisyys nykyisestä vesijohtoverkosta _____ m</p> <p>Onko rakennus pohjavesialueella? <input type="checkbox"/> Kyllä <input type="checkbox"/> Ei</p> <p>Muut haitalliset ympäristövaikutukset:</p> <p>Muut vaikutukset (haitalliset ympäristövaikutukset, rakentamisen vaikutusten merkittävyys ym.):</p>				
7 Asiamies	<p>Lisätietoja antaa tarvittaessa alla nimetty asiamies, jolla on oikeus täydentää ja korjata asiakirjoja. Milloin on kysymys erityissuunnitelmista, on kullakin asianomaisella tähän rakennustoimenpiteeseen liittyvien erityissuunnitelmien laatijalla oikeus esittää suunnitelmansa viranomaiselle ja täydentää, muuttaa ja korjata niihin kuuluvia piirustuksia ja muita asiakirjoja.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">Asiamiehen nimi ja ammatti</td> <td style="width: 30%;">Puhelinnumero</td> </tr> <tr> <td>Osoite</td> <td>Sähköposti</td> </tr> </table>	Asiamiehen nimi ja ammatti	Puhelinnumero	Osoite	Sähköposti
Asiamiehen nimi ja ammatti	Puhelinnumero				
Osoite	Sähköposti				
8 Lisätietoja alueesta	<p>Selvitys alueen teistä, vesijohdoista, viemäreistä ja vapaa-alueista, sekä tarpeista ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin edellä mainittujen järjestämiseen (MRL 16.1 §), esim. mihin tiehen liitetään, mahdollisuudet liittää vesijohto- ja viemäriverkkoon.</p> <p style="text-align: right;"><input type="checkbox"/> toimitetaan erillisellä liitteellä</p> <p>Onko rakennuspaikalle tieoikeus? <input type="checkbox"/> Kyllä <input type="checkbox"/> Ei</p> <p><input type="checkbox"/> liitytään vesijohtoverkkoon</p> <p><input type="checkbox"/> liitytään viemäriverkoston</p>				
9 Naapureiden kuuleminen	<p><input type="checkbox"/> Kunta kuulee naapureita</p> <p><input type="checkbox"/> Hakija kuulee naapureita</p> <p><input type="checkbox"/> Hakija kuulee osan naapureita, ilmoita kiinteistötunnukset joita kunnan tulee kuulla</p>				
10 Liitteet	<p><input type="checkbox"/> Valtakirja</p> <p><input type="checkbox"/> Selvitys omistus-/hallintaoikeudesta</p> <p><input type="checkbox"/> Virallinen karttaote/tonttikartta</p> <p><input type="checkbox"/> Valokuvat purettavista rakennuksista</p> <p><input type="checkbox"/> Piirustuksia (asemapiirros, julkisivut, pohjapiirros)</p> <p><input type="checkbox"/> _____</p>				
11 Maksun suorittaja (ellei hakija)	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Nimi</td> <td style="width: 50%;">Puhelinnumero</td> </tr> <tr> <td>Osoite</td> <td>Sähköposti</td> </tr> </table>	Nimi	Puhelinnumero	Osoite	Sähköposti
Nimi	Puhelinnumero				
Osoite	Sähköposti				
12 Allekirjoitus	<p>Paikka ja päivämäärä Hakijan/hakijoiden allekirjoitukset</p>				

TÄYTTÖOHJEITA

Tällä lomakkeella haetaan suunnittelutarveratkaisua (maankäyttö- ja rakennuslaki [MRL] 137 §), suunnittelutarveratkaisua ranta-alueelle tai poikkeamispäätöstä (MRL luvut 10 ja 23 ja maankäyttö- ja rakennusasetus [MRA] 14 luku).

Suunnittelutarveratkaisussa päätetään rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella. Ratkaisu edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.

Vaasan kaupungin kaavoitus ohjeistaa tarvittaessa hakemuksen täyttämistä.

Rakennuslupaa tulee hakea erikseen erillisen suunnittelutarveratkaisun tai poikkeamispäätöksen jälkeen.

2. Rakennuspaikka

Milloin kysymyksessä on määräala tai vuokra-alue, ilmoitetaan sen tilan kiinteistötunnus, josta määräala on tarkoitus muodostaa tilaksi tai josta alue on vuokrattu. Milloin rakennuspaikan muodostaa tila kokonaisuudessaan, merkitään rakennuspaikan pinta-alaksi koko tilan pinta-ala. Silloin kun rakennuspaikka käsittää vain osan tilasta, merkitään rakennuspaikan pinta-alaksi tämän osan pinta-ala.

Ilmoita kaikkien olemassa olevien rakennusten kerrosala sekä kerrosten ja asuinhuoneistojen määrä.

Ilmoita purettavat rakennukset sekä niiden kerrosala.

3. Rakennushanke tai toimenpide

Rakennustoimenpiteestä ilmoitetaan, onko kysymys uudesta rakennuksesta, laajennuksesta, käyttötarkoituksen muutoksesta tms. ja lisäksi rakennustyyppi eli omakotitalo, paritalo, vapaa-ajan asunto tms.

Ilmoita rakennusten kerrosala sekä kerrosten ja asuinhuoneistojen lukumäärä.

4. Selostus poikkeuksista

Kohta täytetään haettaessa poikkeusta esimerkiksi rakennusjärjestyksestä, MRL:stä tai kaavasta.

5. Hakemuksen perustelut ja arvio hankkeen vaikutuksista

Tässä kohdassa esitetään hakemuksen perustelut sille, miksi suunnittelutarveratkaisua tai poikkeamispäätöstä haetaan, ja arvioidaan hankkeen keskeisiä vaikutuksia (MRA 85 §). Tarvittaessa arvio teetetään asiantuntijalla.

6. Hankkeen vaikutukset

Hakija täyttää tiedot koskien hankkeen vaikutuksia.

7. Asiamies

Hakija voi valtuuttaa asiamiehensä tai erityissuunnitelman laatijan antamaan mahdolliset lisäselvitykset sekä täydentämään ja korjaamaan hakemusasiantuntijajärjestelmällä tämän kohdan.

8. Lisätietoja alueesta

Hakemusasiantuntijajärjestelmästä tulee ilmetä tieyhteyksien järjestäminen, käyttöveden saanti, jäteveden käsittely ja pois johtaminen.

9 & 10. Naapureiden kuulemiset ja liitteet

Selvityksenä omistus-/hallinto-oikeudesta käytetään yleensä otetta lainhuutokirjasta tai lainhuudatusasiain pöytäkirjasta tai jäljennöstä kauppakirjasta tai vuokrasopimuksesta.

Rakennusten sijainnin ilmoittamiseen käytetään virallista karttaa, johon rakennuspaikka on merkitty.

Rakennuspaikan rajojen sisäpuolella tapahtuvaa rakennustoimenpidettä ja pihajärjestelyjä osoittamaan käytetään asemapiirrosta. Myös julkisivu- ja pohjapiirustukset liitetään.

Naapureita on kuultava suunnittelutarveratkaisua tai poikkeamispäätöstä koskevissa menettelyissä. **Kaikki** osalliset vahvistavat allekirjoituksellaan, että he ovat saaneet tiedon hankkeesta, tai valtuuttavat valtakirjalla toisen henkilön allekirjoittamaan tiedoksiannon heidän puolestaan. Naapureiden lisäksi myös muille, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa, on varattava tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Naapureita voidaan kuulla joko hakijan tai kunnan viranomaisen toimesta. Hakija voi liittää hakemukseensa selvityksen siitä, että naapurit ovat tietoisia hakemuksesta. Kunnan suorittamasta tiedottamisesta ja kuulemisesta hakijalta peritään kunnalle aiheutuneet kustannukset.

Päätöksen toimitus

Päätös toimitetaan hakijalle sähköpostitse tai postitse. Päätös toimitetaan tiedoksi myös Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselle.

SÄÄNNÖKSIÄ

Rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella (MRL 137 §)

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 asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuksien ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja
- 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistysalueiden turvaamista.

Sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, saa rakentaa jo olevaan asuntoon tai maatalaan kuuluvan talousrakennuksen sekä jo olevaan maaseutuuyritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden tai sen liitännäiselinkeinon harjoittamista varten tarpeellisen rakennuksen. Rakennuslupa voidaan 1 momentissa säädetyn estämättä myöntää myös rakennuksen korjaamiseen tai asuinrakennuksen vähäiseen laajentamiseen.

Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakennuslupaa suunnittelutarvealueelle tai suunnittelutarvealuetta muutoin ratkaistaessa noudatetaan asianosaisten ja viranomaisten kuulemisesta ja päätöksessä ja siitä ilmoittamisesta soveltuvin osin, mitä 173 ja 174 §:ssä säädetään poikkeamismenettelystä.

Poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset (MRL 171 §)

Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamisesta tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellostä tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamista ei voida myöntää maisematyölupaa koskevista säännöksistä eikä 137 §:ssä säädetystä rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Hakemuksen tietojen rekisteröinti

Osa hakemuksessa pyydytystä tiedoista tallennetaan kunnan tietojärjestelmään ja arkistoon.

Vaasan kaupungin maapoliittinen ohjelma

Vaasan kaupunginvaltuusto hyväksyi 9.12.2019 93 § Vaasan kaupungin maapoliittisen ohjelman päivityksen. Asemakaava-alueiden ulkopuolella tapahtuvaa rakentamista käsitellään mm. ohjelman kohdassa 3.8.