



Suunnittelutarveratkaisu

- Valmistelussa huomioon otettavia asioita

Aina kun rakentaminen kohdistuu asemakaava-alueen ulkopuolelle, kunnan on selvitettävä, sijaitseeko alue suunnittelutarvealueella.

Ohjeen tarkoitus ja sisältö

Kädessäsi on opas suunnittelutarveratkaisujen valmisteluun. Suomessa tehdään vuosittain noin 2000 - 3000 suunnittelutarveratkaisua. Niistä valtaosa tehdään Uudellamaalla. Muutoksenhaun kautta oikeusasteisiin edenneistä ratkaisuksista myönteiset suunnittelutarveratkaisut ovat pysyneet oikeusasteissa heikosti. Osin syynä on ollut se, että niitä on käytetty tilanteissa, joissa kaavoitus olisi ollut tarpeen, erityisesti kaupunkiseutujen taajamien kehysalueilla ja kaupunkien läheisellä maaseudulla. Silti jatkossakin tarvitaan suunnittelutarveratkaisujen kaltaista menettelyä tilanteissa, joissa yksittäinen lupaharkinta riittää myös ympäristöllisten ja kaavallisten edellytysten käsittelemiseen.

Heikko muutoksenhakupysyvyys voi johtua myös päätösvalmistelun puutteista. Suunnittelutarveratkaisujen edellytysten ymmärtäminen on tärkeää sekä hakijan, lupavalmistelijan, luvan myöntäjän että valvojan viranomaisen näkökulmasta. Oheinen opas on tehty Uudenmaan ELY-keskuksessa erityisesti lupapäätösten laatijoiden ja niistä päättävien avuksi, mutta oppaasta on apua myös luvan hakijalle. ELY-keskus suosittelee tutustumaan myös Kuntaliiton oppaaseen, *Asemakaava-alueen ulkopuolinen rakentaminen* (2009).

Sisällys

<i>Ohjeen tarkoitus ja sisältö</i>	1
<i>Suunnittelutarvealue ja -ratkaisu</i>	1
<i>Tarvittavat lähtötiedot ja selvitykset</i>	3
<i>Kuuleminen ja lausunnot</i>	3
<i>Ratkaisun valmistelu</i>	4
<i>Päätöksen rakenne</i>	5
<i>Rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella</i>	5
<i>Rakennusluvan edellytykset asemakaavan ulkopuolella</i>	13
<i>Päätöksestä tiedottaminen</i>	14
<i>Lähteet</i>	15
<i>Liitteet</i>	16

Oppaassa kuvataan niitä asioita ja perusteluja, joita lupapäätöksessä tulisi olla. Lisäksi oppaassa on esimerkkejä sekä myönteisistä että kielteisistä suunnittelutarveratkaisuksista. Vaikka mahdollinen poikkeamispäätös ja sen edellytykset on käsiteltävä suunnittelutarveharkinnan yhteydessä, poikkeamismenettelyä ei käsitellä tarkemmin tässä ohjeessa. Katso poikkeamismenettelystä Uudenmaan ELY:n laatima ohje poikkeamispäätösten valmistelusta (2014) ja edellä mainittu Kuntaliiton opas vuodelta 2009.

Suunnittelutarvealue ja -ratkaisu

Suunnittelutarvealueiden tarkoituksena on saada suunnittelun piiriin sellainen maankäyttö, joka suunnittelemttomana aiheuttaisi taloudellisesti, yhdyskuntarakenteellisesti tai ympäristöllisesti haitallista kehitystä. Toisaalta tarkoituksena on estää se, että alue yksittäisten rakennushankkeiden seurauksena muuttuisi suunnittelun kannalta vaihtoehtottomaksi alueeksi. Suunnittelutarvealueilla rakentamiseen liittyvä päätöksentekomenetely on kaksivaiheinen:

1. Aluksi kunta tekee suunnittelutarveratkaisun.
2. Ainoastaan siinä tapauksessa, että suunnittelutarveratkaisu on myönteinen ja lainvoimainen, kunta voi myöntää hakijalle rakennusluvan.

Suunnittelutarveratkaisu koskee pääasiassa uutta rakentamista ja jo olemassa olevan rakennuksen merkittävää laajentamista. Suunnittelutarveratkaisua ei tarvita, jos kyseessä on olemassa olevaan asuntoon tai maatalaan kuuluvan talousrakennuksen rakentaminen tai muun olemassa olevan rakennuksen korjaaminen tai asuinrakennuksen vähäinen laajentaminen.

Rakennuspaikka voi sijoittua suunnittelutarvealueelle suoraan maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n 1 tai 2 momentin perusteella tai se on voitu osoittaa suunnittelutarvealueeksi oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai kunnan rakennusjärjestyksessä. Kunnan määräys on voimassa enintään 10 vuotta.

MRL 16.1 §	Suoraan maankäyttö- ja rakennuslain nojalla suunnittelutarvealueita ovat alueet, joiden käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen tai vapaa-alueiden järjestämiseen.
MRL 16.2 §	Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa. Tällaisia tapauksia ovat esimerkiksi teollisuuslaitoksen tai varastoalueen rakentaminen. Vähittäiskaupan suuryksiköiden rakentaminen ratkaistaan kuitenkin aina asemakaavalla.
MRL 16.3 §	Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai kunnan rakennusjärjestyksessä osoitetut suunnittelutarvealueet ovat pääsääntöisesti alueita, joilla on alueen sijainnin vuoksi odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai alueella on erityisten ympäristöarvojen tai -haittojen vuoksi tarpeen suunnitella maankäyttöä.

Seuraavilla alueilla suunnittelutarveratkaisumenettelyä ei sovelleta:

- Asemakaava-alueella rakennuslupa voidaan myöntää suoraan MRL:n 58 §:n mukaan.
- Asemakaava-alueiden ulkopuolisilla, MRL:n 72 §:n 1 ja 2 momentin mukaisilla, rantavyöhykkeillä ja -alueilla rakentaminen edellyttää sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty kaavan käyttämisestä rakennusluvnan myöntämisen perusteena. Jos tällaista kaavaa ei ole, rakentamisen edellytyksiä on tutkittava MRL:n 72 ja 171 §:n mukaisella poikkeamispäätöksellä.¹
- Rakennuslupa voidaan myöntää asemakaava-alueen ulkopuolella suoraan oikeusvaikutteisen yleiskaavan kyläalueille, jos yleiskaavassa on erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvnan myöntämisen perusteena MRL:n 44 §:n mukaisesti. Tämä koskee ainoastaan sellaisia kyläalueita, joihin ei kohdistu merkittäviä rakentamispaineita.
- Edelleen asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuslupa voidaan myöntää suoraan MRL:n 125 §:n mukaan, jos voidaan osoittaa, ettei kysymyksessä ole MRL:n 16 §:n mukainen suunnittelutarvealue tai yleiskaavan tai rakennusjärjestyksen määräys alueen osoittamiseksi suunnittelutarvealueeksi.

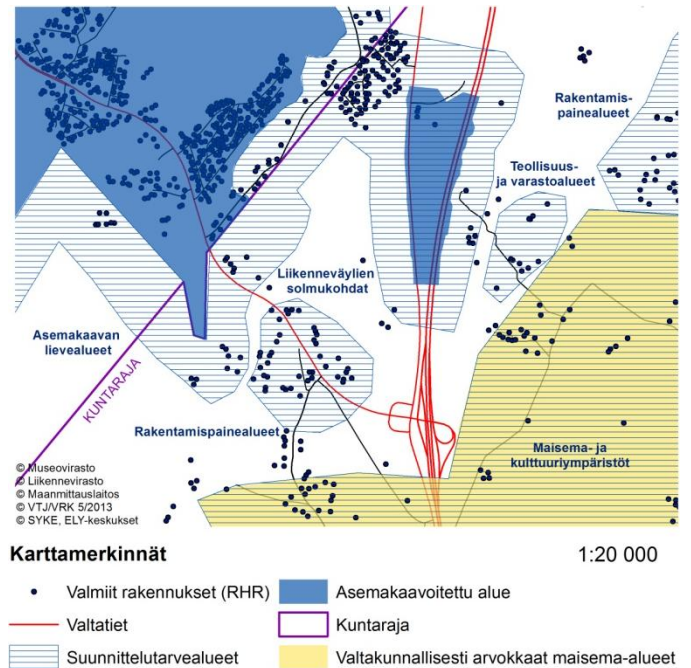
Uudellamaalla suunnittelutarve vaihtelee kunnan ominaispiirteiden ja sijainnin mukaan. Pääkaupunkiseudun kunnista esimerkiksi Espoo, Vantaa, Kirkkonummi ja Tuusula ovat rakennusjärjestyksessään osoittaneet koko kunnan suunnittelutarvealueeksi. Niissä kunnissa, joissa suunnittelutarvealueita ei ole tarkasti määriteltä rakennusjärjestyksessä tai yleiskaavassa, suunnittelutarvealueiden määrittäminen on tehtävä tapauskohtaisesti.

Tyypillisesti suunnittelutarvealueen perusteet liittyvät odotettavissa olevaan yhdyskuntakehitykseen, erityisiin ympäristöarvoihin tai rakennushankkeen ympäristöhaittoihin. Näiden arvioimiseksi rakennuspaikkaa ja sen lähiympäristöä tulee tarkastella laajempaan kokonaisuutena, esimerkiksi kylä-alueena. Suunnittelutarveratkaisun avulla kunta voi myös turvata suunnittelutarvealueen tulevaa kaavoitusta varten. Odotettavissa olevan yhdyskuntakehityksen vuoksi suunnittelutarvealueita ovat esimerkiksi taajaman lievealueet tai suurimmilla kaupunkiseuduilla laajemmatkin rakentamisen painealueet. Suunnittelutarve voi perustua myös alueen erityisiin maisemallisiin tai rakennuskulttuurisiin arvoihin. Suunnittelua edellyttäviä ympäristöhaittoja sen sijaan saattaa esiintyä esimerkiksi vilkkaasti liikennöidyn liikenneväylän tai teollisuusalueen lähistöllä.²

¹ ks. lisää YM 2005, Rantojen maankäytön suunnittelu.

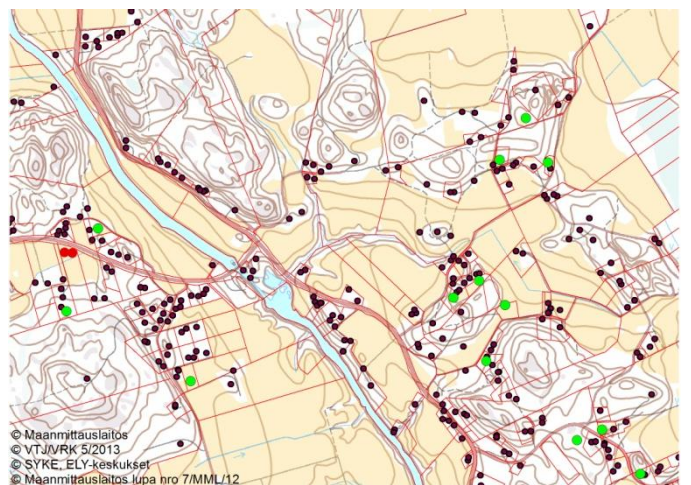
² Kuntaliitto 2009:15, Ekroos & Majamaa 2005:81, Kuusiniemi ym. 2013:398-403.

Esimerkkejä suunnittelutarvealueista



Aloita suunnittelutarpeen arvioiminen selvittämällä muun muassa taajaman ja asemakaavan läheisyys, olemassa olevien rakennusten käyttötarkoitus, alueelle muodostunut tiestö, jalankulku- ja pyöräily-yhteydet, joukkoliikennepysäkit, kiinteistöjaotus sekä alueelle aikaisemmin myönnetty rakennusluvut ja suunnittelutarveratkaisut. Alla esitetyn esimerkkikuvan koko kyläalue on rakentamispaineen vuoksi suunnittelutarvealuetta. Kyläalueelle on muodostunut olemassa olevan tiestön varteen sijoittunutta harvaa omakotiasumista ja näin ollen rakentaminen on edellyttänyt suunnittelutarveratkaisuja.

Suunnittelutarveratkaisuja edellyttänyt kyläalue



Tarvittavat lähtötiedot ja selvitykset

Suunnittelutarveratkaisun lähtötietojen avulla selvitetään muun muassa, onko hakija oikeutettu hakemaan ko. rakennushanketta, tai onko hankkeelle emätilatarkastelun mukaisia esteitä. Ratkaisun perusteeksi tarvittavat muun muassa seuraavat rakennushanketta ja rakennuspaikkaa koskevat tiedot:

- haettu toimenpide sekä kiinteistön nykyinen ja tuleva käyttötarkoitus (esim. loma-asunto, omakotitalo. Asuin- tai pää-rakennus ei ole riittävän yksiselitteinen ilmaisu.)
- haettu kerrosala tai sen lisäys (k-m²)
- haettu asuntojen ja kerrosten lukumäärä
- kiinteistötunnus (esim. RN:o 520-407-1-65)
- selvitys omistus- /hallintaoikeudesta (lainhuutodistus ym.)
- kiinteistön jo käyttämä rakennusoikeus ja olemassa olevat rakennusluvut (nro ja kopio asemapiirroksista, julkisivukuvista ja pohjapiirroksista)
- rakennuspaikalle jo haetut suunnittelutarveratkaisut
- rakennuspaikan pinta-ala ja olosuhteet (esim. maaperä)
- kiinteistön mahdollisuudet liittyä vesi- ja viemäriverkostoon
- kulkuyhteydet rakennuspaikalle tai liittyminen maantiehen
- rakentamiseen vaikuttavat seikat (mahdolliset rasitteet ym.)
- ajan tasalla oleva kiinteistörekisterikartta
- naapurikiinteistöjen ja -tonttien rekisteritunnukset
- naapurikiinteistöjen ja -tonttien omistajien yhteystiedot
- valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
- maakuntakaavamerkinnot ja -määräykset rakennuspaikalla
- yleiskaavamerkinnot ja -määräykset rakennuspaikalla
- kunnan rakennusjärjestyksen määräykset
- kunnan kaavoituskatsaus
- asemapiirros, jossa mittakaava
- kiinteistön rekisteröintipäivämäärä
- emätilaselvitys karttoineen ja emätilan rekisteröintipäivä
- hakijan vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin

Kuuleminen & lausunnot

Suunnittelutarveratkaisun valmistelua ohjaavat soveltuvin osin poikkeamismenettelyä koskevat säännökset (MRL:n 173 ja 174 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen, MRA:n, 14 luvun säännökset). Ennen asian ratkaisemista on naapureille ja muille, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hankkeesta saattaa huomattavasti vaikuttaa, varattava tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Ensisijaisia kuultavia osapuolia ovat kiinteistön rajanaapurit. Naapureita ovat rakennuspaikan viereisten ja vastapäisten kiinteistöjen omistajat sekä ne, joilla on yksikin yhteinen rajapiste hakemuksen kohteena olevan kiinteistön kanssa. Naapureille on esitettävä asiallinen asemapiirros, josta käy selkeästi ilmi hankkeen laatu ja laajuus (käyttötarkoitus, kerrosaluku, k-m², rakennusten etäisyys naapureihin, tieyhteydet jne.). Hankkeesta riippuen myös keskeiset vaikutukset, kuten melu- tai hajuhaitat, tulee ilmoittaa kuulemi-

sen yhteydessä. Naapureille on varattava vähintään seitsemän päivää aikaa muistutuksen antamiseen. Muun muassa hevos-tallien, maneesien sekä mastojen rakentamisen osalta kuulemismenettely on tavanomaista laajempi. Kun laajempi kuuleminen on tarpeen, on hakemuksesta naapureiden ja muiden asianosaisten kuulemisen lisäksi kuulutettava kunnan ilmoitus-taululla ja ilmoitettava hakemuksesta ainakin yhdessä hankkeen vaikutusalueella yleisesti leviävässä sanomalehdessä. Naapureiden kuuleminen varmistetaan allekirjoituksella.

Kun rakennuspaikka sijoittuu maantien varteeseen, ELY:n liikenne- ja infrastruktuurvastuualueella on kuultava tienpitäjänä, kuten muita rakennuspaikan naapureita. Tienpitäjä määrittää mm. kulkuyhteyden kiinteistölle, antaa maantieliikenteen melun lähtöarvotiedot ja informoi mahdollisista tien parantamishankkeista sekä maantien suoja-alueen rakentamiskiellosta. Naapureiden kuulemisen voi hoitaa joko hakija tai kunta hakijan kustannuksella. Varaa hakijalle mahdollisuus esittää vastine jokaisesta muistutuksesta ja lausunnosta.

Viranomaislausuntojen tarve riippuu rakennushankkeen luonteesta ja rakennuspaikasta. Oman kunnan sisältä voi olla tarpeen pyytää esimerkiksi ympäristövastaavan lausunto rakennushankkeen ympäristövaikutuksiin liittyen. Jos ratkaisu vaikuttaa merkittävästi naapurikunnan maankäyttöön, on pyydetävä myös naapurikunnan lausunto. ELY-keskuksen, muun valtion viranomaisen tai maakunnan liiton lausunto on pyydetävä, jos hanke koskee merkittävästi niiden toimialaa. Jos rakentaminen kohdistuu Museoviraston inventointiin ”Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt” (RKY) alueelle, päätöksestä on aina pyydetävä lausunto ELY-keskukselta ja maakuntamuseolta. Lausuntojen tarpeellisuudesta ja muusta rakennushankkeeseen liittyvästä on suositeltavaa keskustella jo varhaisessa vaiheessa viranomaisten, kuten kunnan omien viranomaisten ja ELY-keskuksen kanssa. Näin vältytään yllättäviltä viranomaisvalituksilta muutoksenhakuvaiheessa. Alla eritellyissä tapauksissa ELY-keskuksen lausunto on kuitenkin aina pakollinen (MRL 173.3 §).

ELY-keskuksen lausunto on pyydetävä aina, kun ratkaisu koskee:

- aluetta, jota koskevat erityiset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet;
- luonnonsuojelun kannalta merkittävää aluetta;
- rakennussuojelun kannalta merkittävää kohdetta tai aluetta; tai
- maakuntakaavassa virkistys- tai suojelualueeksi varattua aluetta.

Ratkaisun valmistelu

Viereisessä kaaviossa on esitetty suunnittelutarveratkaisun päätösharkinnan kulku tiivistettynä. Kaaviossa esitettyjä edellytyksiä ja menettelyä tarkastellaan lähemmin jäljempänä. Kun olet todennut rakennuspaikan sijoittuvan suunnittelutarvealueelle ja sinulla on käytössäsi riittävät lähtötiedot:

1a) Aloita päätösharkinta selvittämällä ensimmäiseksi, täyttääkö rakennuspaikka MRL:n 137 §:ssä asetetut erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella. Mikäli yksikin MRL:n 137 §:n kohdista jää täyttymättä, laadi kielteinen suunnittelutarveratkaisu.

Suunnittelutarveratkaisua edellyttävä rakennushanke voi edellyttää myös poikkeamispäätöksen. Koska poikkeamispäätökselle ja suunnittelutarveratkaisuille on säädetty erilliset edellytykset, varsinainen päätösharkinta on pidettävä erillään toisistaan. Mikäli suunnittelutarveratkaisun MRL:n 137 §:n edellytykset eivät täyty, suunnittelutarveratkaisu on kielteinen eikä poikkeamispäätös tule lainkaan harkittavaksi.³

1. b) Mikäli rakennuspaikka täyttää suunnittelutarvealueille MRL:n 137 §:ssä asetetut edellytykset, selvitä seuraavaksi, täyttääkö rakennuspaikka MRL:n 136.1 §:n 1-4 kohdan mukaiset rakennusluvan edellytykset asemakaavan ulkopuolella. Tässä harkinnassa on kyse etenkin rakennuspaikan ja rakentamisen soveltuvuuden arvioinnista. Tätä harkintaa ei tule jättää rakennuslupavaiheeseen.

1. c) Selvitä lisäksi, ettei rakennuspaikka sijoitu maakunta- tai yleiskaavassa osoitetuille rakentamis- tai toimenpiderajoitusalueille. Jos 1b ja 1c kohtien edellytykset eivät täyty, eikä poikkeaminen tai lupaehtojen asettaminen ole mahdollista, laadi kielteinen suunnittelutarveratkaisu.

2. Päätökseen voidaan ottaa mukaan vain sellaisia lupaehdot, jotka ovat välttämättömiä myönteisen suunnittelutarveratkaisun muodostumiselle. Esimerkiksi silloin kun olemassa oleva rakennus korvataan uudella, rakennuksen purkaminen tulee mainita lupaehdoissa. Ehtojen tulee olla hakijan kannalta kohtuullisia ja liittyä suunnittelutarveratkaisun edellytyksiin. Huolehdi myös, että viranomaislausunnoissa esitetyt lupaehdot on otettu mukaan päätökseen.

3. Myönteisen suunnittelutarveratkaisun on lainvoimaisena oltava tae rakennusluvan saamiselle. Tämän vuoksi jo suunnittelutarveratkaisun tulee perustua riittäviin selvityksiin ja muutoinkin huolelliseen valmisteluun.⁴

³ ks. poikkeamispäätösten valmistelusta Uudenmaan ELY-keskuksen laatima ohje vuodelta 2014, Kuntaliiton opas vuodelta 2009 sekä Hallberg ym. 2006:570 ja KHO 2004:28.

⁴ Huomioithan, että suunnittelutarveratkaisulla ei voi siirtää rakennus-oikeutta saman maanomistajan tilalta toiselle.

Päätösharkinnan kulku vaiheittain

Täytyvätkö rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella (MRL 137 §)?

RAKENTAMINEN:

- 1a
- 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;
 - ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuta merkittäviä ympäristövaikutuksia tai muita vaikutuksia.

Kyllä

Ei

Kielteinen suunnittelutarveratkaisu

Täytyvätkö rakennusluvan edellytykset asemakaavan ulkopuolella? (MRL 136 §)

TIIVISTETYSTI:

- 1b
- rakennushanke täyttää rakennuspaikalle ja rakentamiselle asetetut vaatimukset;
 - rakennus soveltuu paikalle;
 - rakennuspaikalle on olemassa tai järjestettävissä käyttökelpoinen pääsytie;
 - vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa ilman ympäristöhaittoja;
 - rakennus ei aiheuta tarpeettomasti haittaa naapureille;
 - teiden rakentamisesta tai vedensaannin tai viemäröinnin järjestämisestä ei aiheudu erityisiä kustannuksia kunnalle;
- 1c
- rakennus ei sijoitu maakunta- tai yleiskaavassa osoitetuille rakentamis- ja toimenpiderajoitusalueille.

Kyllä

Ei

Kielteinen suunnittelutarveratkaisu

2 Lupaehtojen asettaminen

3 Myönteinen suunnittelutarveratkaisu

4 Rakennuslupa

4. Myönteisen suunnittelutarveratkaisun jälkeen kunta voi myöntää rakennusluvan. Rakennusluvan lisäksi myös MRL:n 126 §:n mukainen toimenpidelupa voi edellyttää suunnittelutarveratkaisua.

Päätöksen rakenne

Suunnittelutarveratkaisu on kunnan laatima päätös, johon voidaan hakea muutosta valittamalla. Valitukseen oikeutetut on lueteltu MRL:n 193 §:ssä. Hakijan lisäksi muutoksenhakuun ovat oikeutettuja mm. naapurit ja ELY-keskus sekä toimialasta riippuen myös muut kunnan ulkopuoliset viranomaiset ja rekisteröityneet yhdistykset. Muutoksenhakuineona on joko oikaisuvaatimus tai valitus hallinto-oikeuteen. Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa ja valitus 30 päivän kuluessa päätöksen julkipäivästä. Valitusosoitus liitetään päätökseen.

Sekä myönteiset että kielteiset suunnittelutarveratkaisut on perusteltava hallintolain 45 §:n edellyttämällä tavalla. Perusteluissa on ilmoitettava, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun. Perusteluissa on kyse etenkin hakijan oikeusturvan toteuttamisesta, mutta hyvin perusteltu päätös lisää myös ratkaisun ymmärrettävyyttä ja pysyvyyttä muutoksenhaussa.

Suunnittelutarveratkaisun edellytysten arviointi on oikeusharkintaa. Ratkaisu perustuu aina kokonaisharkintaan, jossa rakennushanketta puoltavia ja kieltäviä tekijöitä punnitaan keskenään. Kun siis laadit suunnittelutarveratkaisua, tuo päätöksen lähtökohtatiedoissa esiin kaikki harkinnan kannalta oleelliset seikat. Rakenna päätös siten, että se sisältää lähtökohtatiedot ja niistä johdetun, varsinaisen perusteluosan sekä sovelletut säännökset. Päätöksen ollessa myönteinen, määritä siinä myös aika, jonka kuluessa rakennuslupaa on haettava. Aika voi olla enintään kaksi vuotta (MRL 174 §). Ohjeen liitteenä on malli hyvin laaditusta suunnittelutarveratkaisusta.

Rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella

Juuri suunnittelutarveratkaisun perusteluissa tuodaan esiin, täyttääkö haettu rakennuspaikka MRL:n 137 §:n sekä 136 §:n mukaiset rakennusluvan edellytykset.

Kuten sivulla 3 esitetystä kaaviossa tuodaan esiin, on ajallisesti ensin selvítettävä, täyttävätkö MRL:n 137 §:n rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueilla. Tämä arviointi liittyy ensisijaisesti siihen, aiheuttaako hanke haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle

Alla käydään esimerkitapausten avulla läpi, miten MRL:n 137 §:n mukaisten rakennusluvan edellytysten täyttymistä arvioidaan ja perustellaan. Tapaukset perustuvat todellisiin ratkaisuihin, mutta niiden perusteluosia on osin muutettu. Esimerkit sisältävät sekä myönteisiä että kielteisiä suunnittelutarveratkaisuja. Osasta tapauksista on nostettu esille vain keskeinen syy päätöksen kielteisyydelle tai myönteisyydelle. MRL:n 136 §:ssä mainittuja rakennusluvan edellytyksiä asemakaava-alueen ulkopuolella käydään läpi tiivistetysti jäljempänä.

MRL 137.1 §: Rakennusluvan myöntäminen suunnittelutarvealueelle edellyttää, että suunniteltu rakentaminen:

1) ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;

Rakennushankkeen kaavoitukselle aiheuttamia vaikutuksia on tarkasteltava alueen kaavoituksellisesta tilanteesta riippuen eri tavalla. Ensisijaisena lähtökohtana on, että rakentaminen perustuisi hyväksytyyn asemakaavaan. Näin ollen kaavoitukselle aiheutuvia haittoja selvitettyä on ensisijaisesti arvioitava, turvaako ratkaisu riittävän suunnitteluvaraman tulevalle asemakaavoitukselle.

Vielä kaavoittamattomilla alueilla rakennushanketta ja sen vaikutuksia arvioidaan suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja ympäristöön.⁵ Tällaisilla alueilla on myös harkittava, voiko alueen rakentamista ohjata riittävästi yksittäisillä suunnittelutarveratkaisulla, vai ylittyykö kynnyksen asemakaavan laatimiseksi. Tämän harkinnan tueksi on hyvä selvittää rakennuspaikan lähialueelle aikaisemmin myönnetty tai vireillä olevat muut suunnittelutarveratkaisut. Rakentamista ei ole tarkoituksenmukaista ratkaista yksittäisillä suunnittelutarveratkaisulla, jos alueella on kova rakentamispaaine.

Jos alueella on voimassa oleva oikeusvaikutteinen yleiskaava, rakennushanketta arvioidaan kaavassa osoitettujen maankäyttötavoitteiden perusteella. Jos alueelle on suunnitteilla uusi yleispiirteinen kaava tai asemakaava, on arvioitava, vaikeuttaako rakennushanke tulevan kaavan toteutumista.

Koska yleispiirteisten kaavojen vaikutuksista yksittäisiin rakentamishankkeisiin on säädetty erikseen, ei näiden kaavojen aluevarauksia voida käyttää suunnittelutarveratkaisun hylkäämisen perusteena. Yleispiirteisen kaavan käyttäminen hankkeen hylkäämisen perusteena jo 137 §:ää sovellettaessa johtaisi siihen, ettei maanomistajalla ole mahdollisuutta 33 §:n 2 momentin, 43 §:n 1 momentin taikka 101 ja 102 mukaiseen lunastus- tai haitankorvaukseen. Poikkeaminen yleispiirteisestä kaavasta on siten pidettävä erillään suunnittelutarveratkaisusta.⁶

Alueidenkäytön muulle järjestämiselle aiheutuville haitoilla viitataan esimerkiksi muille maanomistajille kohdistuviin vaikutuksiin. Erityisen tärkeää on arvioida maanomistajien yhdenvertaista kohtelua. Yhdenvertaisen kohtelun toteutumista arvioidaan selvittämällä emätilasta erotetut rakennuspaikat ja näillä sekä emätilalla tapahtunut rakentaminen sekä vertaamalla tilannetta muiden vastaavien emätilojen rakentamiseen.

⁵ ks. lisää Kuntaliitto 2009:26-29.

⁶ ks. poikkeamispäätöksen valmistelusta Uudenmaan ELY-keskuksen laatima ohje 2014:15 ja Hallberg ym. 2006:570.

Emätilatarkastelun kulku:

Emätilana käytetään yleensä kiinteistöä, joka on ollut voimassa rakennuslain (379/1958) tullessa voimaan 1.7.1959. Tämän jälkeen emätilan alueella tapahtunut rakentaminen ja kiinteistönmuodostus lasketaan emätilan käyttämäksi rakennusoikeudeksi. Myös ennen tätä ajankohtaa muodostetut kiinteistöt voidaan ottaa huomioon, mikäli niillä on merkitystä asiassa.

Emätilatarkastelun avulla voidaan ottaa huomioon muiden maanomistajien mahdolliset tarpeet vastaavaan rakentamiseen ja muuhun maankäyttöön. Tällä pyritään estämään tilanteet, joissa rakentamismahdollisuutensa vielä käyttämättä jättänyt maanomistaja estäisi rakentamista omia alueitaan. Vakiintuneen hallintokäytännön mukaan tasapuolisen kohtelun vaarantumisen on katsottu aiheuttavan MRL:n 137.1 §:n 1 kohdan mukaisesti haittaa kaavoitukselle ja alueidenkäytön muulle järjestämiselle. Kun hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on rakentamaton emätila, se ei tuota automaattisesti myönteistä suunnittelutarveratkaisua. Päätös edellyttää aina maankäytöllistä kokonaisuuskäytännön, jonka yhteydessä arvioidaan haettua hanketta suhteessa lain rakentamiselle asettamiin reunaehtoihin. MRL:n mukaisten edellytysten täyttyessä hanke hyväksytään. Näiden lähtötietojen jälkeen voidaan edetä muiden rakentamisen edellytysten selvittämiseen.⁷

Kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle aiheutuvat vaikutukset

Ota huomioon:

- maakuntakaava ja kaavamääräykset
- oikeusvaikutteinen yleiskaava ja kaavamääräykset
- kunnan rakennusjärjestyksen määräykset
- asemakaavan lievealueet ja rakentamispaikalliset
- alueelle jo haetut suunnittelutarveratkaisut
- alueella olevien rakennusten käyttötarkoitukset

Arvioi:

- miten rakennushanke vaikuttaa alueen maankäyttötavoitteiden toteutumiseen
- maanomistajien yhdenvertainen kohtelu

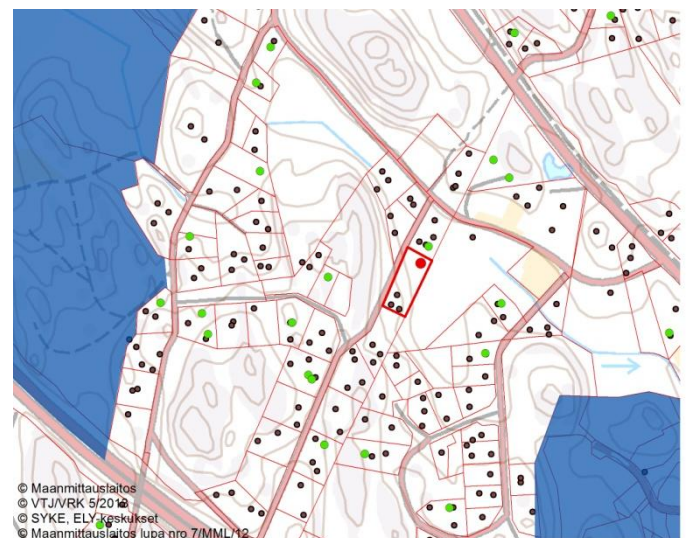
Esimerkki 1: Asemakaava-alueiden lievealue

Hakija haki suunnittelutarveratkaisua 1-kerroksisen, 160 k-m² suuruisen omakotitalon rakentamiselle. Rakentaminen kohdistui 3030 m² suuruiselle kiinteistölle, jolla oli jo 120 k-m² suurinen omakotitalo. Rakennuspaikka oli tarkoitus lohkoa myöhemmin itsenäiseksi tilaksi. Alue oli kunnan rakennusjärjestyksen mukainen suunnittelutarvealue. Voimassa olleessa oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa rakennuspaikka sijoittui pientalovaltaiselle asuunalueelle (AP).

Kunta laati kielteisen suunnittelutarveratkaisun. Päätöksen lähtökohtatiedoissa kunta mainitsi, että rakennuspaikka sijaitsi noin 100 metrin etäisyydellä toteutuneiden asemakaava-alueiden välissä ja alueelle oli suunnitteilla asemakaava. Alueelle oli muodostunut tiivistä rakentamista siten, että alueen noin 80 kiinteistöstä 40:lle oli myönnetty suunnittelutarveratkaisu omakotitalon rakentamista varten. Alueelle kohdistui voimakasta rakentamispainetta. Kunta toi lisäksi esiin, että maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla vähintään 2000 m². Mikäli hankkeeseen olisi suostuttu, samanlainen rakentaminen olisi myönnettävä myös muille vastaaville kiinteistöille. Tämä puolestaan johtaisi suunnittelemattoman omakotiasutuksen huomattavaan lisääntymiseen alueella. Hakijan esittämä uuden rakennuspaikan lohkomisen olisi näin ollen aiheuttanut haittaa alueen tulevalle maankäytölle.

Perusteluissaan kunta totesi, että *kiinteistö sijaitsi asemakaava-alueiden lievealueella. Toteutuneiden asemakaava-alueiden väliin oli muodostunut tiivistä rakentamista pienille rakennuspaikoille. Alueelle suunniteltu asemakaavoitus oli aloitettu. Kun otettiin huomioon alueella jo tapahtunut rakentaminen, kiinteistön koko, maankäyttöä koskevien suunnitelmien keskeneräisyys sekä vaatimus riittävän kaavoitusvaran jättämisestä, kunta katsoi, että hanke aiheutti haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Näin ollen rakennusluvan myöntämisen erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueella ei näissä oloissa ollut olemassa. Hankkeen toteuttamismahdollisuudet tuli selvittää asemakaavoituksella, jolloin voidaan ottaa huomioon myös alueen muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja muu maankäyttö.*

▪ Kuva, esimerkki 1. Asemakaava-alueiden lievealue



Karttamerkinnt

1:5 000

- | | |
|--|-----------------------------|
| Esimerkkikiinteistö | • Valmiit rakennukset (RHR) |
| • Myönteinen suunnittelutarveratkaisu | ■ Asemakaavoitettu alue |
| • Kielteinen suunnittelutarveratkaisu | □ Kiinteistö |

⁷ Kuntaliitto 2009:37.

Esimerkki 2. Kaavoituksen ja muun alueidenkäytön kannalta soveltuva rakentaminen

Hakija haki suunnittelutarveratkaisua 1-asuntoisen, 2-kerroksisen 300 k-m² suuruisen omakotitalon rakentamiseen. Rakentaminen kohdistui rakentamattomalle 2,08 ha suuruiselle kiinteistölle, josta osoitettiin rakennuspaikaksi 1 ha suuruinen määräala. Määräala rajoittui kahteen maantiehen.

Kunnan rakennusjärjestyksen mukaan kaikki asemakaavoittamattomat alueet olivat suunnittelutarvealuetta. Suunnittelualue sijoittui vahvistetun maakuntakaavan taajamatoimintojen ulkopuolelle ja pohjavesialueen rajauksen sisälle. Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue oli varattu maa- ja metsätalousalueeksi (MT-3). Kaavamääräysten mukaan uusien muodostettavien rakennuspaikkojen pinta-alan tuli olla vähintään 1 ha. Myös yleiskaavassa alue oli merkitty erittäin tärkeäksi pohjavesialueeksi ja pohjavedenottamon suoja-alueeksi.

Edellä mainittujen kaavamerkintöjen lisäksi ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuurivastuualue oli kunnalle antamassaan lausunnossa kiinnittänyt huomiota siihen, että rakennushanke sijoittui maantien melualueelle. Suunnitellun omakotitalon kohdalle kohdistui noin 58 dB:n maantieliikenteenmelu.

Kunta laati myönteisen suunnittelutarveratkaisun. Kyseessä oleva tila oli rekisteröity 3.5.1956. Koska tila oli itsenäinen emätila, kunta totesi, että sillä tässä tapauksessa oli laskennallinen oikeus yhteen rakennuspaikkaan. Kunta toi lisäksi esiin, että rakennuspaikka sijaitsi maantieliikenteen melualueella ja että tilalla oli mahdollisuus liittyä alueelle jo rakennettuun vesi- ja viemäriverkostoon. Alueella oli hyvät jalankulku- ja pyöräilyyhteydet.

Päätöksensä perusteluissa kunta totesi, että *hanke oli oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukainen ja täydensi jo olemassa olevaa ympärivuotista asutusta. Rakentaminen ei hajauttanut yhdyskuntarakennetta, vaan sijoittui jo rakennetun pientaloasutuksen yhteyteen rakennetta tiivistäen. Kyseessä oli lisäksi rakentamaton emätila, jolle oli osoitettu oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa yksi laskennallinen hajarakentamismahdollisuus maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi. Matkaa palveluihin oli alle viisi kilometriä.*

Kunta totesi lisäksi, että *hankkeen toteuttamiselle oli asetettava ehtoja, sillä rakennuspaikka sijaitsi avonaisella pellolla maantien välittömässä läheisyydessä, tärkeällä pohjavesialueella ja vedenottamon suoja-alueella:*

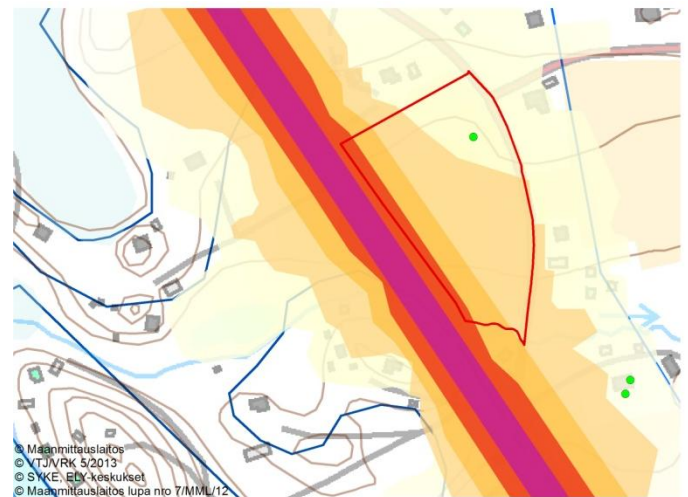
1. Rakennukset sopeutetaan muodoltaan, mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan ja ulkonäöltään ympäristöönsä.
2. Rakennuspaikalla melusuojaus tulee tehdä niin, että päästään Valtioneuvoston asettamiin ohjearvoihin asunon sisällä ja piha-alueella seuraavasti: rakennuksen melulle alttiiden julkisivujen ääneneristävyyden tulee olla vähintään 30 dB. Makuuhuoneet tulee sijoittaa rakennuksen

hiljaisimmalle puolelle. Oleskelupiha tulee sijoittaa rakennusten ja kiinteistöön rajautuvan yksityistien väliin.

3. Rakennuspaikka liitetään vesi- ja jätevesiverkkoon.
4. Rakennuspaikan liikennealueet pinnoitetaan.
5. Omakotitalon lämmitys on ei-öljypohjainen lämmitysmuoto.
6. Kiinteistölle ei saa rakentaa maalämpökaivoa.

Lopuksi kunta totesi, että *päätöksessä mainituin ehdoin rakentaminen ei aiheuta maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin tarkoittamaa haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä ja on maisemalliselta kannalta sopivaa.*

▪ Kuva, esimerkki 2. Kaavoituksen ja muun alueidenkäytön kannalta soveltuva rakentaminen



Kartamerkinnt

1:3 000

- | | | | |
|---|-------------------------------------|---|----------------------------------|
|  | Esimerkki kiinteistö |  | Yli 75 dB maantieliikenteen melu |
|  | Myönteinen suunnittelutarveratkaisu |  | 70 - 75 dB |
|  | Pohjavesialueen raja |  | 65 - 70 dB |
|  | Varsinaisen muodostumisalueen raja |  | 60 - 65 dB |
| | |  | 55 - 60 dB |

MRL 137.1 §: Rakennusluvan myöntäminen suunnittelutarvealueelle edellyttää, että suunniteltu rakentaminen:

2) ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä;

Suunnittelutarveratkaisun perusteluista tulee käydä ilmi, millaista yhdyskuntakehitystä aiottu rakentaminen tuottaa. Yhdyskuntakehitykselle aiheutuville haitallisilla vaikutuksilla viitataan esimerkiksi hajarakentamisen ja suunnittelemtoman ympäristövuotisen asutuksen lisääntymiseen. Pääsääntöisesti uusi omakotiasuminen tulisi sijoittaa alueelle, jossa päivittäispalvelujen sekä julkisten palvelujen, kuten koulujen ja joukkoliikenteen tarjonta on riittävää ja jossa kulkuyhteydet ovat eri ikäryhmien kannalta turvallisia. Myös tässä kohdin on kyse maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta. Arvioi esimerkiksi, onko alueen yhdyskuntakehitys kestävä, jos vastaava rakentaminen myönnettäisiin myös muille alueen maanomistajille.

Alueen yhdyskuntakehitykselle aiheutuvat vaikutukset

Selvitä:

- julkisten palveluiden, kuten joukkoliikenteen, kevyenliikenteen reittien, koulujen, päiväkotien ja kauppojen saatavuus ja etäisyydet rakennuspaikalta

Arvioi:

- rakennusoikeuden kerrannaisvaikutus ja sen seuraukset alueen yhdyskuntakehitykselle

Esimerkki 3: Haitallinen yhdyskuntakehitys ja korvaava rakentaminen

Hakija haki suunnittelutarveratkaisua 1-kerroksisen, 200 k-m² suuruisen omakotitalon rakentamiselle. Rakentaminen kohdistui pinta-alaltaan 2,9 ha suuruiselle kiinteistölle, jolla oli jo 112 k-m² suuruisen omakotitalo. Ensimmäisessä hakemuksessa kiinteistöllä oleva omakotitalo oli tarkoitus säilyttää.

Rakennushanke sijoittui oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kyläalueen merkinnän (AT) kohdalle. Yleiskaavamääräysten mukaisesti AT-alue varattiin pientaloasumiselle ja kylätoimintoihin. Asumisesta määrättiin lisäksi siten, että alueelle sallittiin 1-2 kerroksisten 1-asuntoisten erillispientalojen rakentaminen. Samalla yleiskaavan AT-alueella oli 21 kiinteistöä, joista 15 kiinteistöllä oli yksi omakotitalo. Rakentamattomia kiinteistöjä oli kuusi. Kiinteistöt sijaitsivat kestäväen yhdyskuntarakenteen kannalta epäedullisella alueella ja kaukana julkisista palveluista. Alueella oli lisäksi voimakas rakentamispaine.

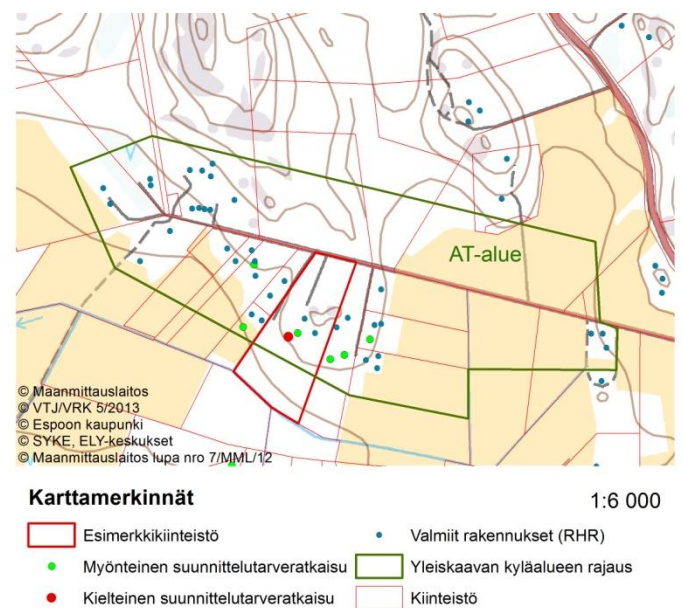
Kunta laati kielteisen suunnittelutarveratkaisun. Perusteluissaan kunta toi esiin, että *hankkeeseen suostuminen olisi merkinnyt sitä, että myös rakennuspaikan ympäristön yleiskaavan*

AT-alueen muillekin kiinteistöille tulisi sallia uuden asuinrakennuksen rakentaminen maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteiden mukaisesti. Lisäksi kunta totesi, että kun otetaan huomioon se, että alueelta puuttuivat julkiset palvelut ja kestäväen yhdyskuntarakenteen edistämiskaavatuus, aiheutti hankkeeseen suostuminen haitallista yhdyskuntakehitystä. Näin ollen rakennusluvan myöntämisen erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueella ei näissä oloissa ollut olemassa. Hankkeen toteuttamismahdollisuudet tuli selvittää alueen tarkemmalla kaavoituksella, jolloin voidaan ottaa huomioon myös alueen muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja muu maankäyttö.

Kielteisen ratkaisun saatuaan hakija teki uuden hakemuksen. Nyt tarkoituksena oli purkaa kiinteistöllä olemassa oleva omakotitalo. Uuden hakemuksen saatuaan kunta laati myönteisen suunnittelutarveratkaisun. Perusteluissaan kunta toi esiin, että kysymyksessä oli korvaava rakentaminen. Kun vielä otettiin huomioon alueen maankäyttötavoitteet, alueelle muodostuneet yhden asunnon rakennuspaikat, maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus ja se, että hanke soveltui sekä paikalle että rakennettuun ympäristöön, ei hanke päätöksessä annettujen ehtojen mukaisesti toteutettuna aiheuttanut haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Näin ollen rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella olivat näissä oloissa olemassa.

Tapauksen kaltaisesta korvaavasta rakentamisesta voi olla kyse ainoastaan silloin, kun olemassa olevalla asuinrakennuksella on edelleen käyttöarvoa. Rakennus ei voi siten olla osittain tai kokonaan tuhoutunut.⁸

▪ Kuva, esimerkki 3. Haitallinen yhdyskuntakehitys ja korvaava rakentaminen



⁸ HE 141/2010 vp, yksityiskohtaiset perustelut 171 §.

MRL 137.1§: Rakennusluvan myöntäminen suunnittelutarvealueelle edellyttää, että suunniteltu rakentaminen:

3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistysarvojen turvaamista.

Tavallisesti rakennuspaikalle sijoittuvat suojelu- ja virkistysalueet ovat havaittavissa yleispiirteisistä kaavoista eli maakunta-kaavoista ja oikeusvaikutteisista yleiskaavoista. Tällaisia alueita ovat esimerkiksi luonnonsuojelu-alueet, arvokkaat maisema-alueet ja valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt. Yleispiirteisten kaavojen ajanmukaisuus on kuitenkin aina tarkistettava, sillä kaavoituksen jälkeen on voitu laatia tarkempia selvityksiä ja inventointeja.

Rakennushanke voi etenkin kokonsa tai sijaintinsa vuoksi vaikeuttaa alueen ominaispiirteiden turvaamista. Harkittavaksi voi tulla esimerkiksi, onko kyse ympäristöstään täysin poikkeavasta rakentamisesta tai soveltuuko rakentaminen maisemaan. Museoviraston inventoinnin ”Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt” (RKY) löydät osoitteesta www.rky.fi. Jos rakennuspaikka sijoittuu RKY-alueelle, suunnittelutarveratkaisusta on aina pyydettävä lausunto ELY-keskukselta ja maakuntamuseolta.

Jos laadit myönteisen suunnittelutarveratkaisun alueelle, jolla on erityisiä luonto- tai maisema-arvoja, varmista alueen erityisarvojen säilyminen lupaehdoilla.

Maisemaan, luonnon- ja kulttuuriympäristöön ja virkistysalueisiin kohdistuvat vaikutukset

Ota huomioon:

- virkistysalueet, suojelualueet, Natura-alueet, maisema-alueet, rakennettu kulttuuriympäristö, harjunsuojelualueet, muinaisjäännökset yms.

Arvioi:

- hankkeen ympäristövaikutukset (maisema, pohjavesi, suojeluarvot yms.)

Esimerkki 4: Kulttuurimaisema-arvojen vaarantuminen

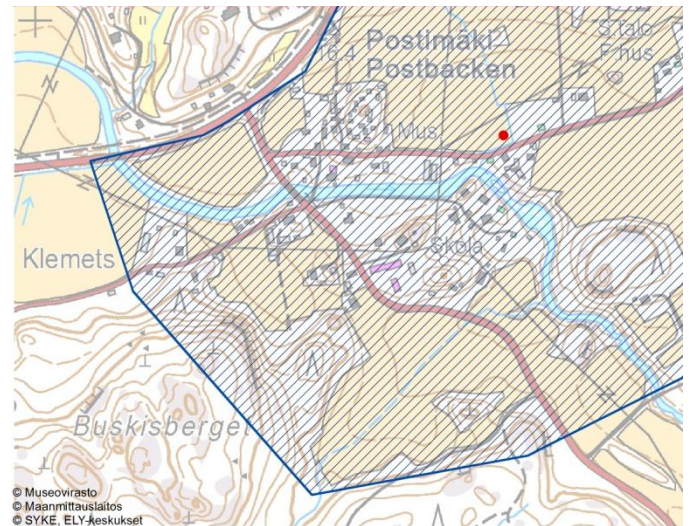
Hakija haki suunnittelutarveratkaisua 1½ -kerroksisen, 250 k-m² suuruisen omakotitalon ja 100 k-m² suuruisen talousrakennuksen rakentamiselle. Rakentaminen kohdistui 5000 m² suuruiselle määrälle.

Oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa rakennuspaikka sijoitui arvokkaan maisemakokonaisuuden muodostavalle maatalousvaltaiselle alueelle (MV-1). Rakennuspaikka sijoittui myös valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Rakennuspaikan välittömässä läheisyydessä sijaitsi

Postimäen poikkeuksellisen hyvin säilynyt käsityöläis- ja mäkituparakennusten ryhmä 1700- ja 1800-luvun rakennuksineen. Rakennuspaikkaa sivuavan tien vastakkaisella puolella sijaitsi kyläkeskus, jonka omalaatuisuus tuli säilyttää osayleiskaavan määräysten mukaisesti.

Kunta laati kielteisen suunnittelutarveratkaisun. Perusteluissaan kunta totesi, että *kun otettiin huomioon rakennuspaikan sijainti peltoalueella, kulttuurihistoriallisen Postimäen läheisyys sekä maanomistajien yhdenvertaisuusperiaate, aiheutti hanke erityisten maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen vaarantumisen. Näin ollen rakennusluvan myöntämisen erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueella ei näissä oloissa ollut olemassa.*

▪ Kuva, esimerkki 4. Kulttuurimaisema-arvojen vaarantuminen



Karttamerkinnot

1:6 000

- Kielteinen suunnittelutarveratkaisu
- ▨ Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY)

▪ Kuva, esimerkki 4. Porvoo, Postimäki. Lähde: Museovirasto/RHO Johanna Forsius 2008



Esimerkki 5. Kulttuuriympäristöön soveltuva rakentaminen

Hakija haki suunnittelutarveratkaisua 1-asuntoisen $\frac{1}{2}1\frac{3}{4}$ -kerroksisen, 250 k-m² suuruisen omakotitalon ja 1-kerroksisen 50 k-m² suuruisen talousrakennuksen rakentamiselle. Rakentaminen kohdistui pinta-alaltaan 3500 m²:n suuruiselle määräalalle.

Hakemuksen kohteena ollut rakennuspaikka sijaitsi voimassa olevassa maakuntakaavassa kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeällä alueella. Alueelle ei ollut laadittu oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Rakennuspaikka kuului myös museoviraston inventointiin ”Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt” (RKY 2009). Määräala sisältyi kohdekuvaukseen Aleksis Kiven Palojoki, jonka kylämaisemalla todettiin olevan kansallista symboliarvoa.

Rakennuspaikka sijaitsi kyläalueen läheisyydessä, metsäisen mäenrinteen eteläosassa, mistä etelään aukeaa avoin kulttuuri- ja maisema-alue. Rakennuspaikalle oli järjestettävissä oleva tieyhteys. Matkaa alakouluun oli 3 km ja yläkouluihin noin 12 km. Liikkuminen perustui pääasiassa yksityisautoiluun. Alue sijaitsi vesihuollon kehittämisalueella.

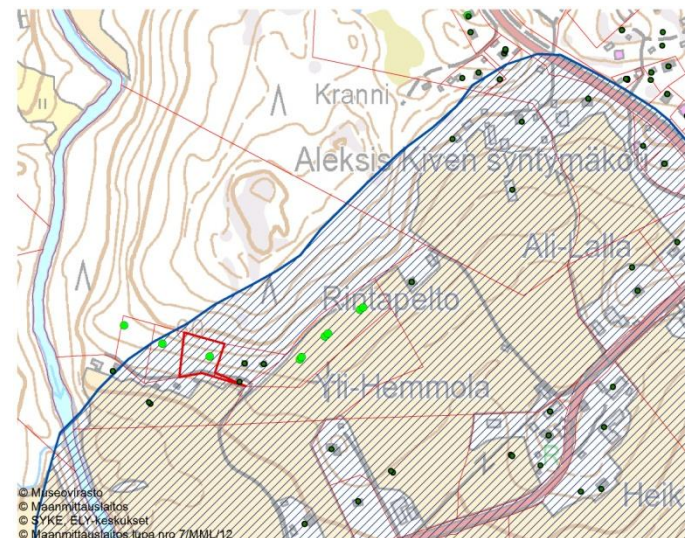
Kunta laati myönteisen suunnittelutarveratkaisun ja katsoi, että MRL:n 137 §:n rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella täyttyvät seuraavin ehdoin:

1. Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m² ja rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeus 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.
2. Rakennuksen tulee julkisivultaan soveltua ympäröivään rakennuskantaan ja valtakunnallisesti merkittävään kulttuurimaisemaan.
3. Julkisivujen väriyty tulee olla vaalea, luonnonmukainen, ei kuitenkaan valkoinen.
4. Maaston muodot rakennuspaikalla tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena.
5. Omakotitalon kerrosluku saa myös ulkomuodoltaan olla korkeintaan $\frac{1}{2}1\frac{3}{4}$.
6. Omakotitalossa tulee olla harjakatto.
7. Kiinteistö on liitettävä keskitettyyn vesihuoltoon. Mikäli kiinteistö rakennetaan ennen keskitetyn vesihuollon rakentamista, jätevesien käsittelyjärjestelmä on suunniteltava siten, että se on helposti liitettävissä keskitettyyn vesihuoltojärjestelmään heti, kun sellainen on rakennettu.
8. Rakennuspaikalle kulku tulee selvittää lohkomistoimituksessa ennen rakennusluvan myöntämistä.

Perusteluissaan kunta toi esiin, että *hakemuksen kohteena oleva rakentaminen ei edellä mainituin ehdoin aiheuttanut haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle, oli sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuttanut erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä.*

Tässä tapauksessa ei olisi voitu laatia myönteistä suunnittelutarveratkaisua ilman edellä mainittuja lupaehtoja.

▪ Kuva, esimerkki 5. Kulttuuriympäristöön soveltuva rakentaminen



Karttamerkinnt

1:5 000

- Esimerkkikiinteistö
- Myönteinen suunnittelutarveratkaisu
- Valmiit rakennukset (RHR) 2012
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY)
- Kiinteistö

▪ Kuva, esimerkki 5. Aleksis Kiven Palojoki. Lähde: Museovirasto.



MRL 137.2 §: Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Merkittävällä rakentamisella tarkoitetaan ympäristöstään täysin poikkeavaa rakentamista. Merkittävän rakentamisen kynnyksen ylittymistä joudutaan harkitsemaan tapauskohtaisesti. Harkintaan vaikuttavat esimerkiksi rakennuspaikkojen lukumäärä, hankkeen suuri kerrosneliömetrimäärä tai rakennushankkeen pääkäyttötarkoitus suhteessa ympäröivään maankäyttöön tai kaavan sallimaan käyttötarkoitukseen. Pääsääntönä on, että suunnittelutarveratkaisulla voidaan ratkaista vain yksittäisiä hankkeita. Sillä ei voi korvata kaavoitusta niin, että päätetään jonkin alueen rakentamisesta⁹.

Suunnittelutarveratkaisulla ei tule myöskään ratkaista sellaisia rakennushankkeita, joilla on merkittäviä ympäristö- tai muita vaikutuksia. Tällä viitataan rakentamiseen, joka vaikutustensa vuoksi edellyttäisi kaavallista suunnittelua. Suunnittelutarveratkaisulla ei voida ratkaista esimerkiksi vähittäiskaupan suuryksikön sijoittamista.

Säännös on ehdoton luvan myöntämisen este.

Merkittävä rakentaminen ja hankkeen ympäristövaikutukset

Ota huomioon:

- hankkeen laatu ja laajuus
- pohjavesialueet, luonnonsuojelualueet yms.

Arvioi:

- hankkeen ympäristövaikutukset (liikennemäärät, maisema, pohjavesi yms.)
- ylittyykö kynnyksen kaavan muuttamiseksi tai laatimiseksi

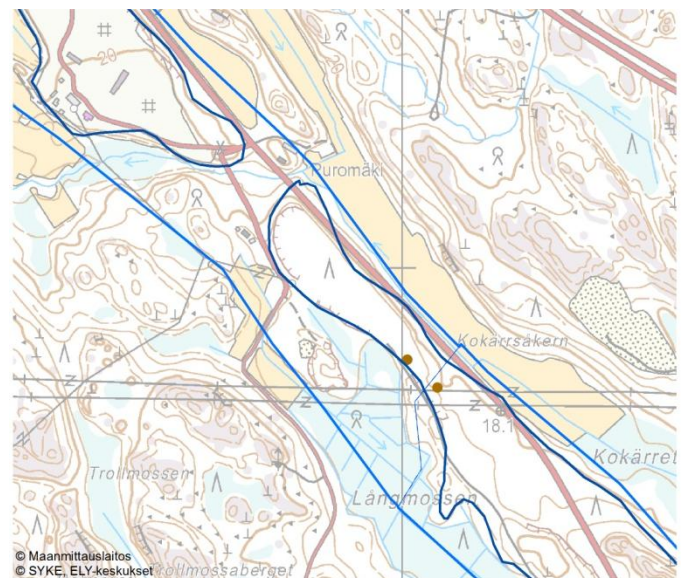
Esimerkki 6: Merkittävät haitalliset ympäristövaikutukset

Hakija haki suunnittelutarveratkaisua kahdelle 814 k-m² suuruiselle varastorakennukselle, joissa tultaisiin säilyttämään veneitä ja kuljetuskontteja. Rakentaminen kohdistui pinta-alaltaan 6,179 ha suuruiselle rakentamattomalle kiinteistölle. Alue oli palautettu soranotosta metsätalouksikäyttöön ja sijaitsi osittain vedenhankinnalle tärkeällä I-luokan pohjavesialueella. Rakennushankkeen myötä alueen maanpintaa oli tarkoitus alentaa, mikä tarkoitti mittavia maansiirtotöitä.

⁹ ks. KHO 2004:11.

Oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa alue oli merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Pohjavesialueita koskevien kaavamääräysten mukaan alueella oli muun muassa kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu oli tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Kaavan suositusten mukaan alueen maankäytössä päätavoitteena tuli olla pohjaveden laadun ja määrän turvaaminen. Uusia maa-ainesten ottoalueita ei tullut sallia ja vanhoilla ottamisalueilla maa-ainesten otto oli saatettava päätökseen mahdollisimman nopeasti ja alueet tuli maisemoida.

▪ Kuva, esimerkki 6. Merkittävät haitalliset ympäristövaikutukset



Karttamerkinnot

1:8 000

- Kumottu ratkaisu
- Pohjavesialueiden välinen raja
- Pohjavesialueen raja
- Varsinaisen muodostumisalueen raja

Asian käsittely eteni hallinto-oikeuteen, joka kumosi kunnan myöntämän myönteisen suunnittelutarveratkaisun.

Perusteluissaan hallinto-oikeus toi esiin, *ettei suunnitellussa rakennushankkeessa ollut kysymys osayleiskaavan alueelle sallimasta maa- ja metsätaloutta palvelevasta rakentamisesta.* Lisäksi hallinto-oikeus katsoi, *että kun otetaan huomioon hankkeen laatu ja laajuus, rakennuspaikan sijainti pohjavesialueella ja sitä koskevat yleiskaavan määräykset, hankkeen toteuttaminen kaavallisesta suunnittelusta erillisellä suunnittelutarveratkaisulla aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentissa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle sekä aiheuttaisi haitallista yhdyskuntakehitystä. Alueen pohjavesiolosuhteet huomioon*

ottaen hanke saattaisi vaikeuttaa myös erityisten luonnonarvojen säilymistä. Mahdollisuudet sijoittaa alueelle uusia toimintoja haetulla tavalla tuli selvittää tarkemmin kaavoituksella, jolloin voidaan ottaa huomioon myös vaatimus maanomistajien tasa-arvoisesta kohtelusta ja alueen muu maankäyttö.

Hallinto-oikeuden mukaan oikeutta myönteiseen suunnittelutarveratkaisuun ei ollut myöskään sillä perusteella, että alueelle oli aiemmin myönnetty lupia mm. betonitehtaan toimintaan ja maa-aineisten ottoon. Näiden toimintojen vaikutukset ympäristöön ja pohjavesialueeseen oli otettu huomioon hankekohtaisissa maa-aines- ja ympäristöluvuissa.

Esimerkki 7. Merkittävä rakentaminen

Hakija haki suunnittelutarveratkaisua liikennemyymälän, päivittäistavarakaupan, autopesuhallin sekä polttoainejakelun mittarikatoksen rakentamiselle, joiden yhteenlaskettu kerrosala oli 2000 m². Rakentaminen kohdistui noin 11 062 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle, joka rajoittui teialueeseen. Rakennuspaikalla sijaitsi huoltoasemarakennus, joka esitettiin purettavaksi.

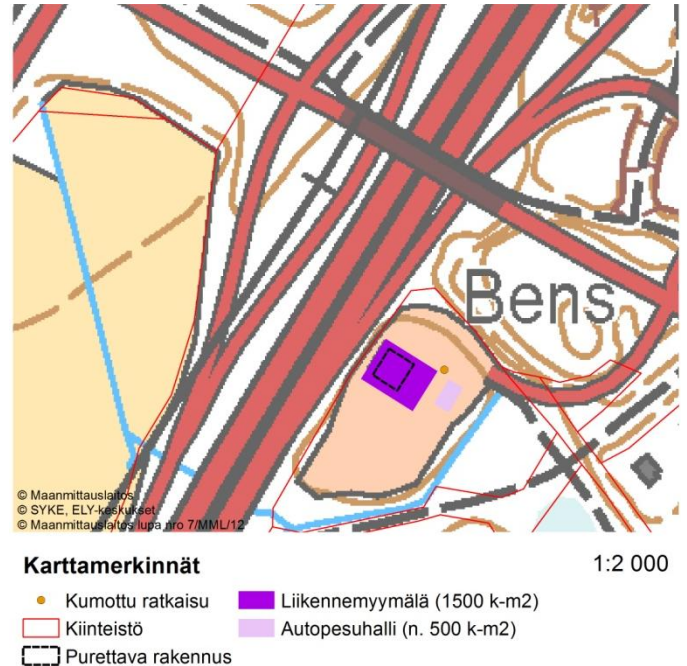
Rakennuspaikka sijaitsi MRL:n 16 §:n 1 momentin mukaisella suunnittelutarvealueella. Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa rakennuspaikan länsiossa sijoittui tieliikenteen alueelle (LM). Alueelle sallittiin huoltoasemien, terminaali-, huolto- ja varikko-tilojen sekä muiden tieliikennettä palvelevien rakennusten ja laitteiden rakentaminen. Muilta osin rakennuspaikka oli teollisuuden ja varastoinnin aluetta (T), joka varattiin ensisijaisesti teollisuudelle ja varastoinnille sekä niitä palveleville tiloille. Alueella sallittiin myös suuria varasto- ja myyntitiloja vaativan, alueelle soveltuvan kaupan rakentaminen.

Kunta laati myönteisen suunnittelutarveratkaisun. Ratkaisun käsittely eteni hallinto-oikeuteen, joka kumosi kaupungin päätöksen. Korkein hallinto-oikeus pysytti hallinto-oikeuden päätöksen voimassa perusteluineen.

Hallinto-oikeus totesi päätöksensä perusteluissa, *ettei suunnittelutarveratkaisu ollut yleiskaavan vastainen. Rakennushanke sijaitsi liikenteellisesti suotuisalla paikalla. Rakennuspaikka sijaitsi myös Natura-alueen välittömässä läheisyydessä. Hallinto-oikeuden mukaan rakennushankkeen sopivuutta kyseessä olevalle rakennuspaikalle oli sinänsä arvioitu liikenteen, ympäristön ja yleensä maankäytön kannalta tavanomaista laajemmin. Kun kuitenkin otettiin huomioon hankkeen laajuus, oli kysymys sellaisesta rakentamisesta, jota ei tule toteuttaa ilman asemakaavaa. Asian arvioinnissa oli otettava huomioon myös lähialueen kaavoitus.*

Hankkeen toteuttaminen kaavallisesta suunnittelusta erillisellä suunnittelutarveratkaisulla olisi aiheuttanut maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentissa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja alueen käytön muulle järjestämiselle. Hankkeen toteuttamismahdollisuudet oli selvitettävä alueen tarkemmassa kaavoituksessa, jolloin voidaan ottaa huomioon myös alueen muu maankäyttö. Näin ollen oikeudellisia edellytyksiä myönteiselle suunnittelutarveratkaisulle ei ollut olemassa.

▪ Kuva, esimerkki 7. Merkittävä rakentaminen.



Rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueen ulkopuolella

Suunnittelutarveratkaisun päätösharkinnassa on ensisijaisesti tutkittava rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarve-alueella. Jos voit perustellusti osoittaa, että MRL:n 137 §:n edellytykset täyttyvät, selvitä seuraavaksi, täytyvätkö MRL:n 136 §:ssä mainitut rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueen ulkopuolella. Nämä selvitykset liittyvät ensisijaisesti siihen, soveltuuko rakennuspaikka rakennushankkeen mukaiseen rakentamiseen.

MRL 136.1 §: Rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueen ulkopuolella on, että:

1) rakennuspaikka täyttää 116 §:n vaatimukset;

Rakennuspaikan tulee olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelpoinen ja riittävän suuri. Säännöksen mukaan rakennuspaikan tulee olla kooltaan vähintään 2 000 neliometriä. Rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelpollisuutta 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.

Rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyissä tulee ottaa huomioon myös meluhaittojen ehkäiseminen ja viihtyvyyden turvaaminen. Valtioneuvosto on antanut päätöksen (993/1992) melutason ohjearvoista. Näiden mukaan yli 60 dB:n melualueelle rakentaminen on kielletty. Hankkeen myöntämistä voidaan harkita esimerkiksi silloin, kun on kysymys täydennysrakentamisesta ja melutaso jää välille 55–60 dB. Rakennuspaikan viihtyvyys ja terveellisyys liittyvät yleis- ja asemakaavoille asetettuihin sisältövaatimuksiin (MRL 39 ja 54 §), jotka tulee ottaa huomioon suunnittelutarveratkaisuja laatiessa. Lisäksi kunta voi asettaa rakennusjärjestyksessä rakennuspaikkaa koskevia lisävaatimuksia, jotka on huomioitava ratkaisua valmistellessa.

2) rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädetyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset;

Rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. Tämä säännös tulee sovellettavaksi erityisesti silloin, kun rakennuspaikka sijoittuu valtakunnallisesti merkittävällä rakennetulle kulttuuriympäristölle (RKY). MRL:n 117 a - 117 g §:ssä on lisäksi annettu rakennuksen suunnittelua ja rakentamista koskevia oleellisia teknisiä vaatimuksia.

3) rakentaminen täyttää 135 §:n 3–6 kohdassa asetetut vaatimukset;

Tämän säännöksen osalta on selvitettävä etenkin rakennushankkeesta naapureille aiheutuvat haitalliset vaikutukset, kuten hankkeen etäisyys naapurin rajasta, vaikutukset naapurin juomaveteen, liikenteen lisääntyminen sekä melu- ja pölyhaitat.

4) teiden rakentaminen tai vedensaannin taikka viemäroinnin järjestäminen ei saa aiheuttaa kunnalle erityisiä kustannuksia; sekä

Säännöksen osalta on selvitettävä etenkin, onko rakennuspaikalle järjestettävissä käyttökelpoinen pääsytie. Lisäksi on selvitettävä, miten vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ilman, että aiheutuu haittaa ympäristölle. Näihin asioihin on hyvä ottaa kantaa myös suunnittelutarveratkaisun lupaehdoissa.

5) maakuntakaavasta tai yleiskaavasta johtuvat 33 ja 43 §:n mukaiset mahdolliset rajoitukset otetaan huomioon.

Tämän säännöksen osalta on selvitettävä, sijoittuuko rakennuspaikka maakuntakaavan virkistys- tai suojelualueelle taikka liikenteen tai teknisen huollon verkostojen aluumerkintöjen kohdalle. Suunnittelutarveratkaisua ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan maakunta- tai yleiskaavan toteutumista.

Rakennusluvan myöntämisen edellytykset asemakaava-alueen ulkopuolella

Ota huomioon:

- vesi- ja jätehuoltojärjestelyt sekä tiejärjestelyt
- yleispiirteisistä kaavoista johtuvat rakentamisrajoitukset
- Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992

Arvioi:

- rakennuspaikan soveltuvuus rakentamiselle (tulvan, sortuman tai vyörymän vaara, melu)
- naapureihin kohdistuvat vaikutukset

Päätöksestä tiedottaminen

Lupapäätös annetaan julkipanon jälkeen. Tämä tarkoittaa, että päätöksen antamisesta ilmoitetaan ennen sen antamispäivää päätöksen tehneen viranomaisen ilmoitustaululla. Ilmoituksessa on mainittava viranomainen, asian laatu ja päätöksen antamispäivä. Ilmoitus on pidettävä päätöksen tehneen viranomaisen ilmoitustaululla vähintään oikaisuvaatimuksen tai valituksen tekemiselle varatun ajan.

Julkisen ilmoittamisen lisäksi valmis päätös toimitetaan hakijalle ja asetuksella säädettäville viranomaisille ja niille, jotka ovat tehneet muistutuksen asiassa, sekä niille, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet. Toimita valmis poikkeamispäätös tiedoksi myös ELY-keskukselle viivytyksettä päätöksen antamisen jälkeen. Päätöksen on oltava asianosaisten saatavana julkipanosissa ilmoitettuna antamispäivänä. (MRL:n 174 § ja MRA 88,97 §) Asiakirjat voi karttaliitteineen lähettää ELY-keskukselle sähköisesti osoitteeseen kirjaamo.uusimaa@ely-keskus.fi.

Huomioithan, että kielilain 12 §:n mukaan päätös ja lausunto on annettava samalla kielellä kuin hakija on laatinut hakemuksen. Myös naapureilla on oikeus saada asiakirjat joko suomen- tai ruotsinkielellä. Muun muassa lupaehtojen ymmärrettävyyden vuoksi tapana on ollut lähettää suomenkielinen käännös ELY-keskukselle, jos lausunto on ruotsinkielinen.

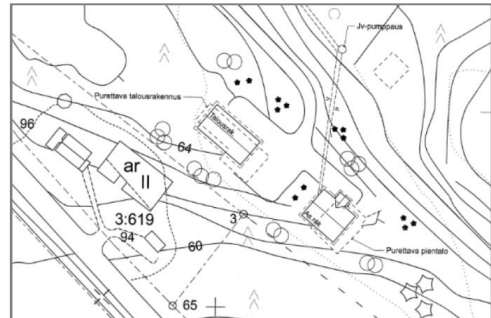
ELY-keskukselle lähetettävään päätökseen on liitettävä:

- asemapiirros (kuva 1)
- ympäristökartta tai muu kartta, josta alueen rakentaminen käy riittävän selvästi ilmi, esimerkiksi
 - riittävällä tarkkuudella rakennuspaikan sijainti kiinteistöllä
 - rakennuspaikan sijainti kaava-alueella (kuva 2)
 - yleiskaava ja kaavamääräykset
 - rakennuspaikan sijainti kunnan alueella (kuva 3)
 - kiinteistörekisterikartta ja kuullut naapurikiinteistöt ympäröitynä kartalle
- valitusosoitus ja ote julkipanosta
- kunnan hakijalle laatima lähetekirje

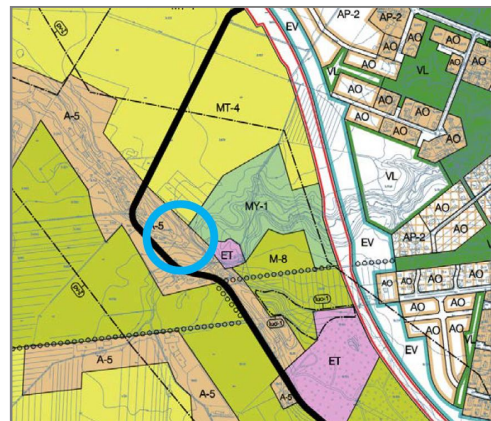
Lisäksi ELY:lle lähetettävistä asiakirjoista tulee käydä selkeästi ilmi:

- kiinteistötunnus (esim. 520-407-1-65)
- selvitys omistus-/hallinto-oikeudesta
- rakennuspaikan olosuhteet (esim. sijoittuminen pohjavesi-alueelle)
- kiinteistön mahdollisuudet liittyä vesi- ja viemäriverkostoon
- kulkuyhteydet rakennuspaikalle tai liittyminen maantiehen
- maakuntakaavamerkinnät ja -määräykset rakennuspaikan alueella
- yleiskaavamerkinnät ja -määräykset rakennuspaikan alueella
- naapurikiinteistöt (tunnuksineen, esim. 520-407-1-66)
- naapurien kuuleminen ja muistutukset
- hakijan vastineet

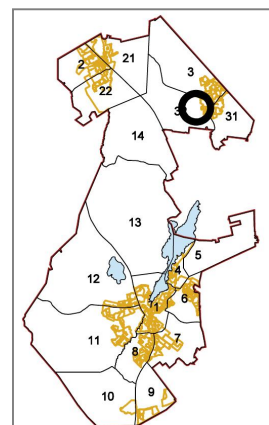
- **Kuva 1. Ote asemapiirroksesta. Lähde: Tuusulan kunta.**



- **Kuva 2. Rakennuspaikan sijainti yleiskaavan alueella. Lähde: Tuusulan kunta.**



- **Kuva 3. Rakennuspaikan sijainti kunnan alueella. Lähde: Tuusulan kunta.**



Lähteet

- Ekroos, A. & V. Majamaa. (2005). *Maankäyttö- ja rakennuslaki*. 2. painos. Oy Edita Ab, Helsinki.
- Hallberg, P., Haapanala, A., Koljonen, R. & H. Ranta. *Maankäyttö- ja rakennuslaki*. (2006). Talentum, Helsinki.
- Heinilä, A. (2014). *Suunnittelutarve- ja poikkeamispäätösmenettelyjen toimivuus*. Ympäristöministeriön raportteja 1, Helsinki.
- HE 141/2010 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta.
- Kuntaliitto (2009). *Asemakaava-alueen ulkopuolinen rakentaminen. Suunnittelutarveratkaisut ja poikkeamispäätökset*. Painoprisma Oy, Helsinki.
- Kuusiniemi, K., Ekroos, A., Kumpula, A. & P. Vihervuori. (2013) *Ympäristöoikeus*. Sanoma Pro Oy, Helsinki.
- Ympäristöministeriö (2005). *Rantojen maankäytön suunnittelu*. Ympäristöopas 120.
- Ympäristöministeriö (2009). *Tulevaisuuden alueidenkäytöstä päätetään nyt. Tarkistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet*. Ympäristöministeriö.

Karttalähteet

Kartat on laatinut Uudenmaan ELY-keskus alla lueteltujen aineistojen perusteella:

- Asemakaavoitus © SYKE, ELY-keskukset
- Espoon yleiskaavan aluerajaukset © Espoon kaupunki
- ELY-keskusten ja kuntien päätökset © SYKE, ELY-keskukset
- Hallintorajat © Maanmittauslaitos
- Kiinteistöjen sijaintitiedot © Maanmittauslaitos lupa nro 7/MML/12
- Yleiskaavan aluerajaukset © Espoon kaupunki
- Maantiiliikenteen melualueet © SYKE, ELY-keskukset
- Pohjakartta © Maanmittauslaitos
- Pohjavesialueet © SYKE, ELY-keskukset
- Tie- ja katuverkko/Digiroad © Liikennevirasto
- Rakennusten sijaintitiedot © Väestötietojärjestelmä, Väestörekisterikeskus VTJ/VRK 5/2013
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt © Museovirasto

Tekijä

Uudenmaan ELY-keskus
Ympäristö- ja luonnonvarat vastuualue
Elinympäristöyksikkö
Elokuu 2014

Poikkeamispäätös- ja suunnittelutarveratkaisuoppaat:
www.ely-keskus.fi/web/ely/alueiden-kaytto-ja-rakentaminen
(aluevalinta uusimaa)

Kysymyksessä on esimerkkitapaus sivulta 6.

Annettu julkipanon jälkeen *

Dnro/ Luvan tunnus *

ASIA

(§) SUUNNITTELUTARVERATKAISU

HAKIJA

Etunimi, Sukunimi

HAKEMUS

Rakennuspaikka

Kaupunki / kunta, RN:o xx-xxx-x-xx, tilan nimi, pinta-ala m², osoite

Rakennustoimenpide

Yksiasuntoinen 1-kerroksinen, kerrosaltaan 160 m²:n suuruinen omakotitalo.

Kirjaa tähän myös purettavat rakennukset ja niiden kerrosala.

Huom. asuin- tai päärakennus ei ole riittävän yksiselitteinen ilmaisu.

Rakentamisrajoitus

Maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n ja kaupungin rakennusjärjestyksen 28 §:n mukainen suunnittelu- tarvealue.

Toimivalta

Esimerkki kaupunki

Hakijan perustelut

Hakija voi perusteluissaan tuoda esiin korvaavan rakentamisen, sukupolvenvaihdoksen tms.

LAUSUNNOT

Kirjaa tähän lausunnon antajan nimi. Tuo lausunnon keskeinen sisältö esiin lähtökohtatiedoissa ja kirjaa lausunnossa mahdollisesti asetetut lupaehdot osaksi päätöstä.

RATKAISUN LÄHTÖKOHDAT

Myönteinen / Kielteinen päätös

Esimerkki kaupunki hylkää haetun luvan.

Jos teet myönteisen päätöksen, kirjaa tähän lupaehdot numeroituna.

Lähtökohtatiedot

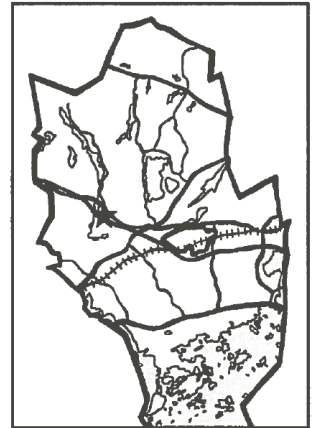
Kaavoitustilanne

(voimassa oleva kaava)

Voimassa olevassa Uudenmaan maakuntakaavassa rakennuspaikka sijoittuu taajamatointojen alueelle. Alueella on voimassa kaupungin pohjoisosien oikeusvaikutteinen yleiskaava (*yksilöi kaava nimellä*), osa 1, jonka mukaan rakennuspaikka sijoittuu pientalovaltaiselle asuinalueelle (AP). Yleiskaavamääräysten mukaan AP-alue varataan ensisijaisesti asuinpientaloille. Alueella sallitaan lisäksi työtilojen rakentaminen edellyttäen, että ne eivät aiheuta haittaa asumiselle.

(valmisteilla oleva kaava)

Alueelle on suunnitteilla asemakaava (*yksilöi kaava nimellä*), jonka valmisteluaineisto oli nähtävillä 24.10.–22.11.2011. Valmisteluaineistona on kaksi vaihtoehtoa. Vaihtoehto A:ssa rakennuspaikka sijoittuu erillispientalojen korttelialueelle AO-1 ja vaihtoehto B:ssä asuinpientalojen korttelialueelle AP-2.



Rakennusjärjestyksen
asettamat rajoitukset

Rakennusjärjestyksessä on voitu asettaa esimerkiksi rakennuspaikan kokoa koskevia määräyksiä.

Lausuntojen keskeinen
sisältö
Kiinteistön
rekisteröintipäivämäärä

*

Kiinteistö on rekisteröity 10.7.1953. (Tässä tapauksessa kyseessä oli itsenäinen emätila)

Vakiintunut alkuselvitys
emätilatarkastelun sisällöstä
(ellei ole itsenäinen emätila)

Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaate pyritään turvaamaan niin sanottua emätilaperiaatetta noudattamalla. Tämän mukaisesti lupamenettelyssä tutkitaan emätilan käyttämä rakennusoikeuden määrä. Emätilaksi katsotaan yleensä se tila, joka on ollut olemassa rakennuslain (379/1958) tullessa voimaan vuonna 1.7.1959. Tämän jälkeen emätilan alueella tapahtunut rakentaminen ja kiinteistönmuodostus katsotaan emätilan käyttämäksi rakennusoikeudeksi.

Kirjaa emätila, emätilan
rekisteröintipäivämäärä ja
pinta-ala, emätilasta erotetut
tilat ja niiden rekisteröinti-
päivämäärä sekä niillä olevien
rakennusten käyttötarkoitus

Hakemuksen kohteena olevan tilan RN:o (esim. 1:12) emätilana voidaan pitää tilaa RN:o (x:xx), joka on rekisteröity xx.xx.xxxx (ennen 1.7.1959). Emätilan pinta-ala oli xx ha. Myöhemmissä maanjakotoimituksissa emätilasta on erotettu tilat RN:o (x:xx), (x:xx)...Tiloista rakentamattomia ovat tilat RN:o (x:xx ja x:xx). Tiloilla RN:o (x:xx) ja (x:xx) on rakennuslupien / rakennus- ja huoneistorekisterin / maastokartan perusteella olemassa olevat omakotitalot.

Kuvaile rakennuspaikan
nykyinen rakennuskanta ja
uusi rakennushanke

Hakemuksen kohteena olevalla kiinteistöllä RN:o x:xx on jo yksi omakotitalo (120 k-m²). Hankkeen seurauksena kiinteistölle tulisi toinen omakotitalo. Uusi omakotitalo on esitetty sijoitettavaksi kiinteistön pohjoisosaan.

Kuvaile rakennuspaikan
lähialueen nykyinen raken-
nuskanta ja alueelle aikai-
semmin myönnettyt luvat ja
päätökset

Rakennuspaikka sijaitsee toteutuneiden asemakaava-alueiden välissä. Tälle alueelle on muodostunut tiivistä rakentamista. Alueella on noin 80 kiinteistöä, joista noin 40 kiinteistölle on myönnetty suunnittelutarveratkaisu asuinrakennuksen rakentamista varten.

Kuvaile rakennushankkeen
suhde alueen muuhun
maankäyttöön sekä luonto-
ja kulttuuriarvoihin

Kiinteistö RN:o x:xx sijaitsee pääkaupunkiseudulla jo toteutettujen asemakaava-alueiden välissä. Nyt haetun rakennuspaikan etäisyys voimassa olevasta (nimi) asemakaava-alueen rajasta on noin 260 metriä ja toisesta (nimi) asemakaava-alueen rajasta noin 320 metriä. Rakennuspaikan sijainti ja tehtyjen suunnittelutarveratkaisujen määrä alueella huomioon ottaen alueelle kohdistuu voimakasta rakentamispainetta.

Kuvaile rakennuspaikan
erityispiirteet ja soveltuvuus
rakentamiselle. Tuo esiin
rakennuspaikan lohkominen

Hakemuksen mukaan nykyisestä kiinteistöstä RN:o x:xx on tarkoitus lohkoa osa hakijan nimiin. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla vähintään 2000 m². Tässä yhteydessä kaupunki toteaa, että hakijan esittämä uuden rakennuspaikan muodostaminen (lohkominen) tulee aiheuttamaan haittaa tulevalle maankäytön suunnittelulle.

Muistutusten keskeinen
sisältö ja
hakijan vastine

*

Perustelut

Lähtökohtatiedoista johdetut
perustelut sisältävät harkin-
nan kannalta oleellisen osan
lähtökohtatiedoista ja viitta-
uksen MRL:n 137 §:n edelly-
tyksiin

Kiinteistö sijaitsee asemakaava-alueiden lievealueella. Alueelle suunniteltu asemakaavoitus on aloitettu. Toteutuneiden asemakaava-alueiden väliin on muodostunut tiivistä rakentamista. Kun otetaan huomioon alueella jo tapahtunut rakentaminen, kiinteistön koko, maankäyttöä koskevien suunnitelmien keskeneräisyys sekä vaatimus riittävän kaavoitusvaran jättämisestä, kaupunki katsoo, että hanke aiheuttaa haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Näin ollen rakennusluvan myöntämisen erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueella ei näissä oloissa ole olemassa. Hankkeen toteuttamismahdollisuudet tulee selvittää asemakaavoituksella, jolloin voidaan ottaa huomioon myös alueen muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja muu maankäyttö.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §, 174 §, maankäyttö- ja rakennusasetuksen 90 §, teknisen ja ympäristötoimen toimialan johtosäännön 5 §:n 2 momentin kohta 5.

VOIMASSAOLO JA JATKOTOIMENPITEET

Suunnittelutarveratkaisu on voimassa kaksi vuotta tästä päivästä lukien. Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä hakijan on saatava paikalliselta rakennusvalvontaviranomaiselta rakennuslupa.

MUUTOKSENHAKU

Kunnan päätökseen tyytymätön saa hakea siihen muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta kirjallisella valituksella. Valitusosoitus on liitteenä.

Lupavalmistelijan allekirjoitus

*

Päätöksen tekijän allekirjoitus

*

(ellei ole kyse lautakunnan päätöksestä)

LIITTEET

sijaintikartta, asemapiirros, valitusosoitus

TIEDOKSI

** kaupunginhallitus / kunnanhallitus, ELY-keskus, muistutusten ja lausuntojen antajat*