



JÄRVENPÄÄ

Hakemus

Poikkeaminen MRL § 171-174

Suunnittelutarveratkaisu MRL § 137

Järvenpään kaupunki/ Kaupunkikehitys
Asemakaavoitus tai Yleissuunnittelu

Hakija

Sukunimi	Etunimi	Yrityksen Y-tunnus
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Postiosoite	Postinumero ja -toimipaikka	Puhelinnumero
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Sähköposti

Rakennuspaikka

Kaupunginosa/Kylä	Kortteli/Tila	Tontti/ Rno	Tontin / Määräalan pinta-ala m ²
Järvenpää 186 <input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Rakennuspaikan osoite

Rakennushanke

Uudisrakennus

Laajennus

Käyttötarkoituksen muutos Muu

Omakotitalo/ Paritalo

Rivitalo

Kerrostalo

Toimistorakennus

Liikerakennus

Teollisuusrakennus

Autotalli/ Varasto

Muu, mikä?

Rakennuspaikalla säilyvät rakennukset

Purettavaksi esitetyt rakennukset

Kerrosala m ²	Kerrosuku	Asuntojen määrä
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Selostus ja perustelut
poikkeamisesta/
suunnittelutarpeesta
(hankkeen tarpeesta, keskeiset
vaikutukset, tieyhteydet,
vesihuolto)

Liitteet

- | | | |
|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> Pohjakartta ote | <input type="checkbox"/> Selvitys rakennuspaikan omistuksesta | <input type="checkbox"/> Asemapiirros |
| <input type="checkbox"/> Asemakaava ote | <input type="checkbox"/> Kiinteistörekisteriote | <input type="checkbox"/> Rakennuspiirrustukset |
| <input type="checkbox"/> Yleiskaava ote | <input type="checkbox"/> Naapurikiinteistöt kartalla | <input type="checkbox"/> Kerrosalalaskelma |
| <input type="checkbox"/> Poikkeuslupatilannekartta ote | <input type="checkbox"/> Naapurikiinteistöt luettelo omistajista | <input type="checkbox"/> Naapurien lausunnot |
| <input type="checkbox"/> Tonttijakokartta | <input type="checkbox"/> Muu <input type="text"/> | <input type="checkbox"/> Valtakirja tarvittaessa |
| | | <input type="checkbox"/> Kaupparekisteriote, josta selviää yrityksen nimenkirjoitusoikeus |

Naapuri kuuleminen

- Hakija kuulee itse naapurit kpl
- Kaupunki kuulee naapurit ja veloittaa siitä kaupunginhallituksen voimassa olevan päätöksen mukaisen maksun.

Päätöksen toimitus ja laskutus

Nimi

Osoite

Päiväys

Hakijan tai hänen valtuuttamansa allekirjoitus ja nimen selvennös

HAKEMUKSEN TÄYTTÖOHJEITA

Tällä lomakkeella haetaan erillistä poikkeamispäätöstä ja/tai suunnittelutarveratkaisua.

Erillisen poikkeamispäätöksen ja/tai suunnittelutarveratkaisun jälkeen haetaan erikseen rakennuslupaa.

Hakija

Hakijan tiedot ja osoite.

Rakennuspaikka

Milloin rakennuspaikan muodostaa tila kokonaisuudessaan, merkitään rakennuspaikan pinta-alaksi koko tilan pinta-ala.

Milloin kysymyksessä on määräala tai vuokra-alue, ilmoitetaan sen tilan RN:o, jossa määräala sijaitsee tai josta alue on vuokrattu.

Silloin kun rakennuspaikka käsittää vain osan tilasta, merkitään rakennuspaikan pinta-alaksi tämän osan pinta-ala.

Rakennushanke

Kohdassa ilmoitetaan onko kysymys uudesta rakennuksesta, laajennuksesta, käyttötarkoituksen muutoksesta tai jostain muusta toimenpiteestä.

Hankkeen kerrosalaa (MRL 115§) ilmoittaessanne on huomattava, että

- rakennuksen kerrosalaan lasketaan kaikkien kerrosten alat ulkoseinien ulkopinnan mukaan laskettuina,

- tontin tai rakennuspaikan kerrosalalla tarkoitetaan kaikkien sille rakennettaviksi sallittujen rakennusten yhteenlaskettua kerrosalaa.

Laajennusta haettaessa ilmoitetaan laajennusosan kerrosala, kerrokset ja vain uusien asuntojen lukumäärä.

Tässä kohdassa ilmoitetaan myös rakennuspaikalla olevat rakennukset kerrosaloiheen ja olevien asuntojen lukumäärä sekä purettavat rakennukset.

Selostus ja perustelut poikkeuksista / suunnittelutarpeesta

Kohdassa ilmoitetaan, mistä poikkeusta haetaan esim. kaavan tai rakennusjärjestyksen määräyksistä tai mikäli kyse on suunnittelutarpeesta selostus suunnittelutarveratkaisusta. Tämän lisäksi esitetään hakemuksen perustelut, minkä vuoksi poikkeamispäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua haetaan ja arvioidaan hankkeen keskeisiä vaikutuksia (MRA 85§ 2 momentti). Tarvittaessa arvio teetetään asiantuntijalla. Hakemusasiakirjoista tulee ilmetä tieyhteyksien järjestäminen, käyttöveden saanti, jäteveden käsittely ja pois johtaminen sekä jätehuollon järjestäminen.

Liitteet

Hakemukseen liitetään tarvittavat asiakirjat. Tarkemmat ohjeet liitteistä on erillisessä ohjeessa.

Selvitys naapurien kuulemisesta

Poikkeamislupahakemuksen tai suunnittelutarveratkaisun johdosta on kuultava naapureita. Tarkemmat ohjeet naapurien kuulemisesta on erillisessä ohjeessa.

Päätöksen toimitus ja laskutus

Päätös toimitetaan hakijalle postitse.

SÄÄNNÖKSIÄ

Poikkeamisvalta (MRL 171 §)

Kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen tässä laissa säädettyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista. Kunta ei kuitenkaan saa myöntää poikkeusta kun kysymys on:

1) uuden rakennuksen rakentamisesta ranta-alueelle, jolla ei ole voimassa 72 §:n 1 momentissa tarkoitettua kaavaa;

2) vähäistä suuremmasta poikkeamisesta asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta;

3) poikkeamisesta rakennuksen suojelua koskevasta kaavamääräyksestä, tai

4) poikkeamisesta 53 §:n 3 momentissa tarkoitettuun asemakaavan hyväksymisestä johtuvasta rakennuskiellosta.

Poikkeamisen 2 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa voi myöntää alueellinen ympäristökeskus. Jos rakentaminen tai muu toimenpide edellyttää alueellisen ympäristökeskuksen toimivaltaan kuuluvan poikkeamisen lisäksi kunnan toimivaltaan 1 momentin mukaan kuuluvaa poikkeamista, ympäristökeskus voi ratkaista asian koko laajuudessaan, jos ratkaisu on kunnan kannan mukainen.

Tämän pykälän mukaista poikkeusta ei voida myöntää maisematyölupaa koskevista säännöksistä eikä 137 §:ssä säädettyistä rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Poikkeamisen edellytykset (MRL 172 §)

Poikkeaminen ei saa:

1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; eikä

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

4) Poikkeusta ei saa myöntää, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamisen menettely (MRL 173 § 1 ja 2 momentti)

Ennen 171 §:ssä säädettyä poikkeamista koskevan asian ratkaisemista on naapureille ja muille, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa, varattava tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Hakemuksesta on kunnan toimesta, hakijan kustannuksella tiedotettava naapureille sekä muille edellä mainituille tahoille. Tarkemmat säännökset kuulemisesta annetaan asetuksella.

Ennen poikkeamista koskevan asian ratkaisemista on tarvittaessa pyydettävä alueellisen ympäristökeskuksen, muun valtion viranomaisen tai maakunnan liiton lausunto, jos poikkeaminen koskee merkittävästi niiden toimialaa. Jos poikkeaminen vaikuttaa merkittävästi naapurikunnan maankäyttöön, on pyydettävä myös naapurikunnan lausunto.

Suunnittelutarvealue (MRL 16§)

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

Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.

Kunta voi oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä osoittaa suunnittelutarvealueeksi myös alueen, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa

suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä. Yleiskaavan tai rakennusjärjestyksen määräys alueen osoittamisesta suunnittelutarvealueeksi on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan.

Rakennusluvan erityisistä edellytyksistä tässä pykälässä tarkoitettulla suunnittelutarvealueella säädetään 137 §:ssä. Suunnittelutarpeesta ranta-alueella säädetään 72§:ssä.

Rakennusluvan erityiset edellytyksen suunnittelutarvealueella (MRL 137 §)

Sen lisäksi, mitä rakennusluvan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennusluvan myöntäminen 16 §:ssä tarkoitettulla suunnittelutarvealueelle, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen:

- 1) ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden 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 rakennusluvan erityiset edellytyksen 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 suunnittelutarveasiana muutoin ratkaistaessa noudatetaan asianosaisten viranomaisten kuulemisessa soveltuvin osin, mitä 173 §:ssä säädetään poikkeamismenettelystä.

Kunnan tulee toimittaa tässä tarkoitettu lupapäätös tiedoksi alueelliselle ympäristökeskukselle.

Suunnittelutarve ranta-alueelle (MRL 72 § 1, 2 ja 3 momentti)

Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös ranta-alueita, jolla rakentamisen tai muun käytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi.

Mitä 1 ja 2 momentissa säädetään, ei koske:

- 1) maa- ja metsätalouden tai kalatalouden harjoittamista varten tarpeellista rakentamista;

- 1) olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen rakentamista; eikä

- 2) olemassa olevan asuinrakennuksen korjaamista tai vähäistä laajentamista.

Poikkeuksen hakeminen (MRA 85 §)

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä tarkoitettua poikkeamista koskevaan hakemukseen on liitettävä:

- 1) ympäristökartta, joka osoittaa alueen sijainnin, sekä asemapiirros, josta käyvät ilmi sekä olemassa olevat että suunnitellut rakennukset tai rakentamistoimenpiteet rakennuspaikalla;
- 2) asiakirja, joka osoittaa rakennuspaikan hallinnan tai muun perusteen hakea poikkeusta; sekä
- 3) selvitys kuulemisesta, jos hakija on sen suorittanut 86§:n 2 momentissa säädetyllä tavalla.

Hakemuksessa on esitettävä arvio poikkeamista koskevan hankkeen keskeisistä vaikutuksista sekä hakemuksen perustelut. Poikkeamista koskeva hakemus jätetään kunnalle. Jos hakemuksen käsitteleminen maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan kuuluu alueelliselle ympäristökeskukselle, kunnan tulee lähettää hakemus sinne oman lausuntonsa ohella.

Kuuleminen poikkeamista koskevan hakemuksen johdosta (MRA 86 §)

Poikkeamista koskevan hakemuksen johdosta rakennuspaikan naapureille on annettava tieto hakemuksesta ja varattava heille vähintään seitsemän päivää esittää muistutuksensa hakemuksesta. Ilmoitus hakemuksesta saadaan lähettää tavallisena kirjeenä. Muiden maankäyttö- ja rakennuslain 173 §:n 1 momentissa tarkoitettujen asianosaisten kuulemiseksi silloin, kun laajempi kuuleminen on tarpeen, on hakemuksesta kuulutettava kunnan ilmoitustaululla ja ilmoitettava lisäksi hakemuksesta ainakin yhdessä hankkeen vaikutusalueella yleisesti leviävässä sanomalehdessä ja varattava asianosaisille vastaava aika muistutusten tekemiseen. Määräaika lasketaan tällöin kuulutuksen julkaisemisesta sanomalehdessä.

Hakija voi liittää hakemuksensa selvityksen siitä, että naapurit tai osa naapureista ovat tietoisia hankkeesta ja selvityksen heidän mahdollisesta kannastaan hankkeeseen. Siltä osin kuin hakija on esittänyt selvityksen naapurien kuulemisesta, ei 1 momentissa säädetty kunnan järjestämä kuuleminen ole tarpeen. Kunnan järjestämästä kuulemisesta johtuvat kustannukset maksaa kunta, joka voi periä ne hakijalta maankäyttö- ja rakennuslain 173 §:n nojalla.