



OHJE

Kaupunkikehitys/Asemakaavoitus ja Yleissuunnittelu
Seutulantie 12, PL 41, 04401 Järvenpää,
aukioloajat: klo 9-15, to 9-18, pe 8-13
Tekninen palvelupiste puh. (09) 2719 2880

POIKKEAMISPÄÄTÖKSEN JA SUUNNITTELUTARVERATKAISUN HAKEMINEN JÄRVENPÄÄSSÄ

Suunnittelutarveratkaisu

Suunnittelutarveratkaisua tarvitaan siinä tapauksessa, että tuleva rakentaminen tapahtuu suunnittelutarvealueella. Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan sellaista aluetta, jolla jo tapahtuneen rakentamisen tai alueen muiden olosuhteiden vuoksi on tarpeen ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohtojen tai viemäriin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen. Rakentaminen voi lisäksi ympäristövaikutustensa merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista rakennuslupamenettelyä laajempaa harkintaa. Järvenpään kaupungin alueella suunnittelutarvealueeksi katsotaan kaikki ne alueet joilla ei ole lainvoimasta asemakaavaa.

Poikkeamispäätös

Mikäli rakentamisessa halutaan poiketa asemakaavasta tai muista maankäyttö- ja rakentamislain mukaisista tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista tai muista rajoituksista, kuten rakennusjärjestyksestä, tarvitaan ennen rakennuslupaa poikkeamispäätös. Poikkeamispäätöstä haetaan pääsääntöisesti rakennettaessa asemakaava-alueelle.

Poikkeamisen ja suunnittelutarveratkaisun edellytykset

Poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Se ei myöskään saa vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

RATKAISUN JA PÄÄTÖKSEN HAKEMINEN

Suunnittelutarveratkaisua tai poikkeamispäätöstä tarvitseva rakentaja ottaa aluksi yhteyttä Järvenpään tekniseen palvelupisteeseen puh. (09) 2719 2880 ja varaa tarvittaessa keskusteluajan. Keskustelussa kerrataan projektin lähtötilanne ja mietitään edellytyksiä ratkaisulle/päätökselle. Keskustelun tarkoitus on auttaa ja ohjata rakentajaa, sekä kertoa hänelle tulevasta prosessista kaupungin näkökulmasta. Tapaamisessa myös varmistetaan, että asiaa koskeva hakemus on täytetty oikein ja sisältää tarvittavat liitteet. Päätös/ratkaisu on haettava ennen rakennusluvan myöntämistä.

KÄSITTELY

Hakemuslomake toimitetaan kaupunginhallitukselle osoitettuna tekniseen palvelupisteeseen (Seutulantalo) Seutulantie 12, (PL 41, 04401 Järvenpää) asianmukaisesti täytettynä, liitteillä varustettuna ja allekirjoitettuna. Liitteitä toimitettaessa pyritään käyttämään A4 paperikokoa. Lupapäätöksen tekee asemakaava-arkkitehti tai kaupunginarkkitehti ellei hakemus kuulu Uudenmaan ympäristökeskuksen toimivaltaan. Tällöinkin lupahakemus jätetään tekniseen palvelupisteeseen. Päätös ja lasku toimitetaan hakijalle postitse.

LAINVOIMAISUUSLEIMA:

Tekninen palvelupiste liittää asemakaava-arkkitehdin tai kaupunginarkkitehdin päätöksen rakennuslupahakemukseen, joten hakijan ei tarvitse toimittaa sitä hakemuksen liitteeksi.

Mikäli hakija tarvitsee omaan kappaleeseensa lainvoimaisuusleiman (esim. tontin/tilan myyntiä varten) leima on haettavissa Järvenpään teknisestä palvelupisteestä 14 vrk:n kuluttua päätöksen julkipanopäivästä. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen tekemään päätökseen tulee hakijan noutaa lainvoimaisuusleima ennen rakennusluvan hakemista Helsingin Hallinto-oikeuden kirjaamosta (Ratapihantie 9, 00520 Helsinki, puh. 173531/vaihde) 30 vrk:n kuluttua päätöksen julkipanopäivästä. Leimattu päätös tulee liittää rakennuslupahakemukseen.

MUUTOKSENHAKU PÄÄTÖKSEEN

Kaupungin tai alueellisen ympäristökeskuksen päätöksistä on valitusoikeus Helsingin hallinto-oikeuteen.

TARVITTAVAT ASIAKIRJAT

HAKEMUS

Hakemuslomake täytetään yhtenä (1 kpl) kappaleena. Hakemuksessa on esitettävä arvio poikkeamista koskevan hankkeen keskeisistä vaikutuksista, sekä sen perustelut. Lomakkeita ja täyttöohjeita saa teknisestä palvelupisteestä, Seutulantie 12, 1 krs.

LIITTEET 1: Hakija tilaa teknisestä palvelupisteestä

Viralliset karttaotteet

- ote pohjakartasta 1 kpl
- ote asemakaavasta ja asemakaavamääräykset 1 kpl (poikkeamispäätöstä haettaessa)
- ote yleis- tai osayleiskaavasta 1 kpl
- ote poikkeuslupatilannekartasta 1 kpl
- kiinteistörekisteriote 1 kpl
- lainhuutotodistus 1 kpl
- ote tonttijakokartasta 1kpl
- naapuri kiinteistöjen omistusselvitys 1kpl

Rakennuspaikan sijaintia osoittamaan käytetään asemakaavan ulkopuolisilla alueilla otetta virallisesta pohjakartasta ja asemakaava-alueella otetta voimassa olevasta asemakaavasta. Lisäksi hakemukseen liitetään ote yleis- tai osayleiskaavasta sekä ote poikkeuslupatilanne-kartasta. Mikäli alueelle on laadittavana kaavan muutos, tulee lisäksi esittää ote uudesta kavasuunnitelmasta. Liitteiden voimassaoloaika on (3) kuukautta.

LIITTEET 2: Hakija toimittaa itse

Selvitys naapurien kuulemisesta

Maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen mukaan on hakemuksen johdosta rakennus-paikan naapureille annettava tieto hakemuksesta ja varattava heille vähintään seitsemän päivää aikaa esittää muistutuksensa hakemuksesta.

Naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa, jolla on hakijatilan kanssa yhteistä rajaa tai joka sijaitsee hakijatilaa vastapäätä (tien tai kapean maa- tai vesialueen toisella puolella). Myös naapureita, joilla on yhteinen kulmapiste hakijatilan kanssa, on pääsääntöisesti kuultava, ellei ole perusteluja kuulematta jättämiselle.

Järvenpään kaupunki toivoo, että hakija suorittaa naapureiden kuulemisen itse. Muussa tapauksessa kuuleminen voidaan suorittaa kaupungin toimesta, jolloin siitä veloitetaan hakijaa. Silloin kun laajempi kuuleminen esim. sanomalehdessä on tarpeen, suorittaa kaupunki kuulemisen ja laskuttaa hakijalta siitä syntyvät kustannukset. Lisätietoja, naapurien nimet ja osoitteet, sekä täydellinen maankäyttö- ja

rakennuslain mukainen selvitys kuulemisesta on saatavilla teknisestä palvelupisteestä puh. (09) 2719 2880.

Asemapiirros (1:500, 1:1000 tai 1:2000) 1 kpl

Asemapiirustus on laadittava lohkomis- tai tonttijakokartan ja virallisen pohjakartan avulla oikean muotoiseksi ja tarkassa mittakaavassa. Asemapiirustukseen merkitään suunniteltujen rakennusten paikat, niiden kohtisuorat etäisyydet tontin/tilan rajoihin, tontilla/tilalla ennestään sijaitsevat säilytettävät rakennukset ja niiden käyttötarkoitukset ja kerrosalat, purettavat rakennukset, ajoliittymä, autotiet, autopaikat, yms. merkittävät tontin käyttöä osoittavat merkinnät. Lisäksi asemapiirustukseen tulee merkitä pohjoisnuoli, mittakaava, päivämäärä sekä laatijan nimi.

Rakennuspiirustukset 1 kpl

Rakennuspiirustukset käsittää pohja-, leikkaus- ja julkisivukuvat, ja siitä kaaviokuvan. Mikäli rakennuspaikka sijaitsee asemakaava-alueella tai kohde on luokiteltu kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa I tai II luokkaan tulee tästä mainita. Piirustukseen tulee merkitä mittakaava, päivämäärä sekä laatijan nimi.

Kerrosalalaskelma 1 kpl

Kerrosalalaskelmassa rakennusoikeuteen laskettava kerrosala esitetään yhteenlaskettuna, sekä jaoteltuna kerroksittain ja rakennuksittain. Kerrosalalaskelmasta tulee käydä ilmi hankkeeseen käytettävä rakennusoikeus, sekä kiinteistölle mahdollisesti jäävien rakennuksien sisältämä rakennusoikeus. Piirustukseen tulee merkitä mittakaava, päivämäärä sekä laatijan nimi.

Selvitys rakennuspaikan omistusoikeudesta 1 kpl

Omistusoikeuden selvitykseksi käy lainhuutotodistus tai kauppakirja, vuokra-alueella vuokrasopimus. Mikäli rakennuspaikalla on useita omistajia, tarvitaan kaikilta valtakirja tai allekirjoitus.

Mikäli hakijana on:

- henkilö, joka ei omista rakennuspaikkaa, tarvitaan omistajan valtakirja tai muu valtuutus luvan hakemiseen,
- perikunta, tarvitaan joko selvennyslainhuuto tai vanhan lainhuudon lisäksi maistraatissa vahvistettu perunkirjan osakasluettelo,
- yhtiö, tarvitaan myös kauppakisteriote, josta selviää yhtiön nimenkirjoitusoikeus,
- asunto-osakeyhtiö, tarvitaan myös hankkeen laadusta riippuen yhtiökokouksen tai hallituksen kokouksen pöytäkirjan ote.

Lainhuutotodistuksen voi tilata teknisestä palvelupisteestä.