



Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Närings-, trafik- och miljöcentralen
Centre for Economic Development, Transport and the Environment

Suunnittelutarvealue ja -ratkaisu

”Lupapäivä” 10.3.2015



Esityksen rakenne

- Suunnittelutarvealue MRL 16 §
- Suunnittelutarvehakemukseen liittyvät
 - lähtötiedot ja selvitykset
 - kuuleminen ja lausunnot
- Suunnittelutarveratkaisun valmistelu
 - Rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella MRL137 §
 - Rakennusluvan edellytykset asemakaavan ulkopuolella MRL116 §
- Päätöksestä tiedottaminen

<http://www.ely-keskus.fi/documents/10191/58574/Suunnittelutarveratkaisuohje.pdf/55a4b043-e434-412f-9508-f9b0e83fde31>



1. Suunnittelutarvealue

- Historiaa: RakL:n keskeinen säännös oli kieltä muodostaa taaja-asutusta ilman yksityiskohtaista kaavoitusta. Taaja-asutuspoikkeusluvut. Taaja-asutus korvautui MRL:ssa suunnittelutarvealueen käsitteellä ja tätä koskevalla sääntelyllä (MRL 16 § ja 137 §)
- Lähtökohta on, että aina kun rakentaminen kohdistuu asemakaava-alueen ulkopuolelle, kunnan on selvitettävä, sijaitseeko alue suunnittelutarvealueella.
- Suunnittelutarvealueiden tarkoituksena on saada suunnittelun piiriin sellainen maankäyttö, joka **suunnittelemattomana aiheuttaisi taloudellisesti, yhdyskuntarakenteellisesti tai ympäristöllisesti haitallista kehitystä**. Toisaalta tarkoituksena on **estää se, että alue yksittäisten rakennushankkeiden seurauksena muuttuisi suunnittelun kannalta vaihtoehdottomaksi alueeksi**.



MRL 16 § Suunnittelutarvealue

MRL 16.1 §

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

MRL 16.2 §

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

MRL 16.3 §

- **Kunta voi oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä osoittaa suunnittelutarvealueeksi myös alueen, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisiä ympäristöarvoja tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä. (voimassa ensin. 10 v)**

MRL 16.4 §

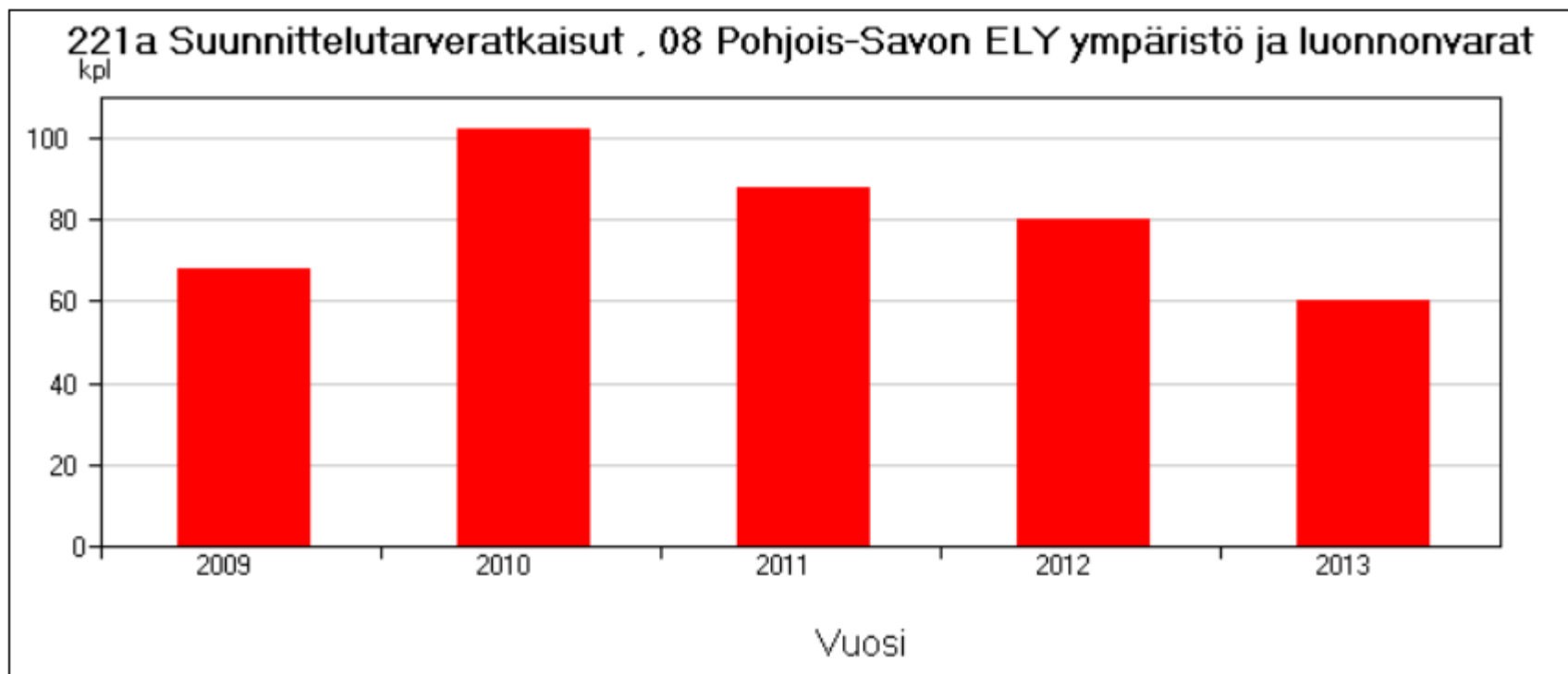
- Rakennusluvan **erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella, MRL 137 §**

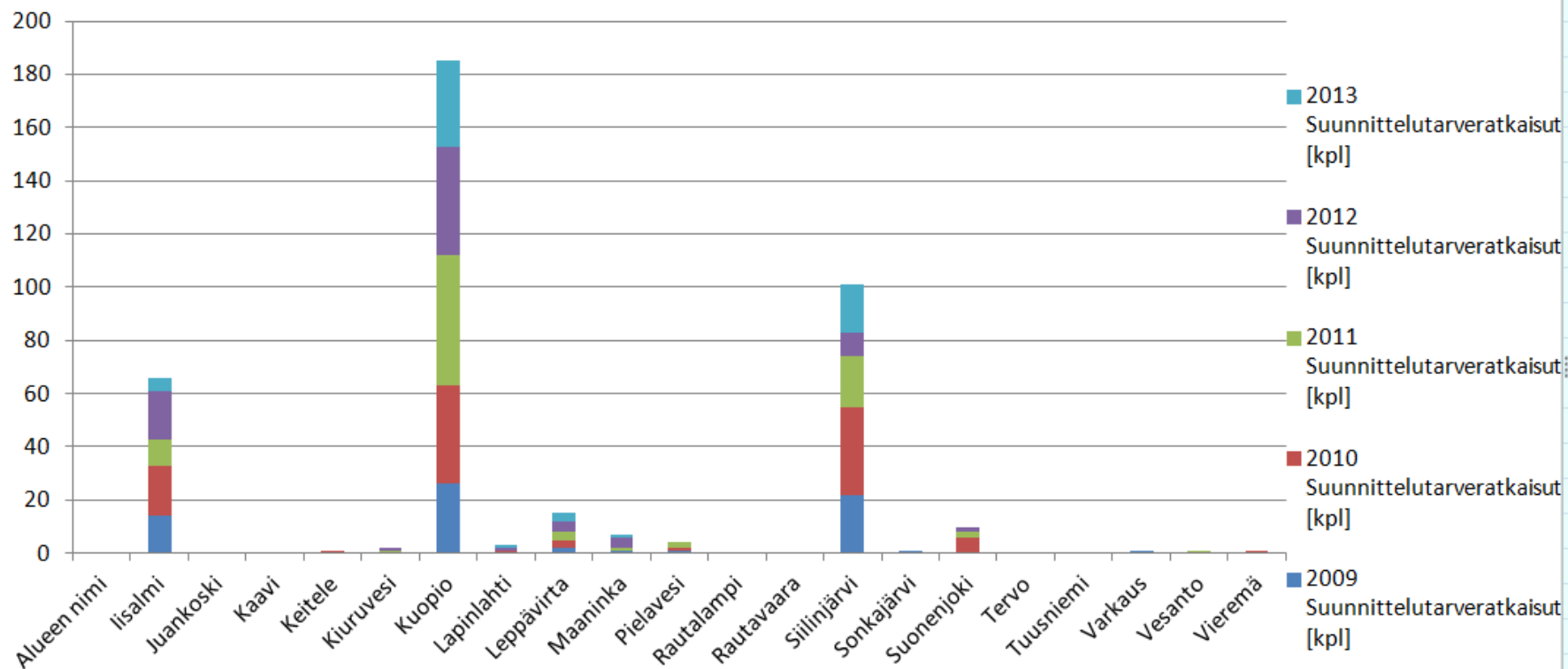
MRL 16.5 §

- Suunnittelutarpeesta **ranta-alueella MRL 72 §**



Suunnittelutarveratkaisut







Mitä suunnittelutarvealueesta seuraa?

- Kertoo siitä, että alueella on asemakaavallisen suunnittelun tarvetta
- MRL:n lähtökohta on, että rakentaminen st-alueilla perustuisi alueelle hyväksytyyn asemakaavaan
 - Maankäytön muutosten ohjaaminen suunnitellusti = MRL
- Asemakaava voidaan korvata yksittäisellä st-ratkaisulla MRL 137 §:ssä säädetyin edellytyksin = **laajennettu rakennuslupaharkinta:**
 - jotta rakennuslupa voidaan myöntää, hankkeen on rakennusluvan normaalien edellytysten lisäksi täytettävä rakennusluvan myöntämisen erityiset edellytykset



■ **Myönteisellä suunnittelutarveratkaisulla ja rakennusluvalla on alueen kaavoitusta korvaava luonne**

- Suunnittelutarveharkinta on ns. kaavallista esiharkintaa, jossa tutkitaan, voidaanko hanke sopeuttaa tulevaan kaavaan
- Myönteinen st-ratkaisu korvaa rakennushanketta koskevilta osin alueen asemakaavoituksen

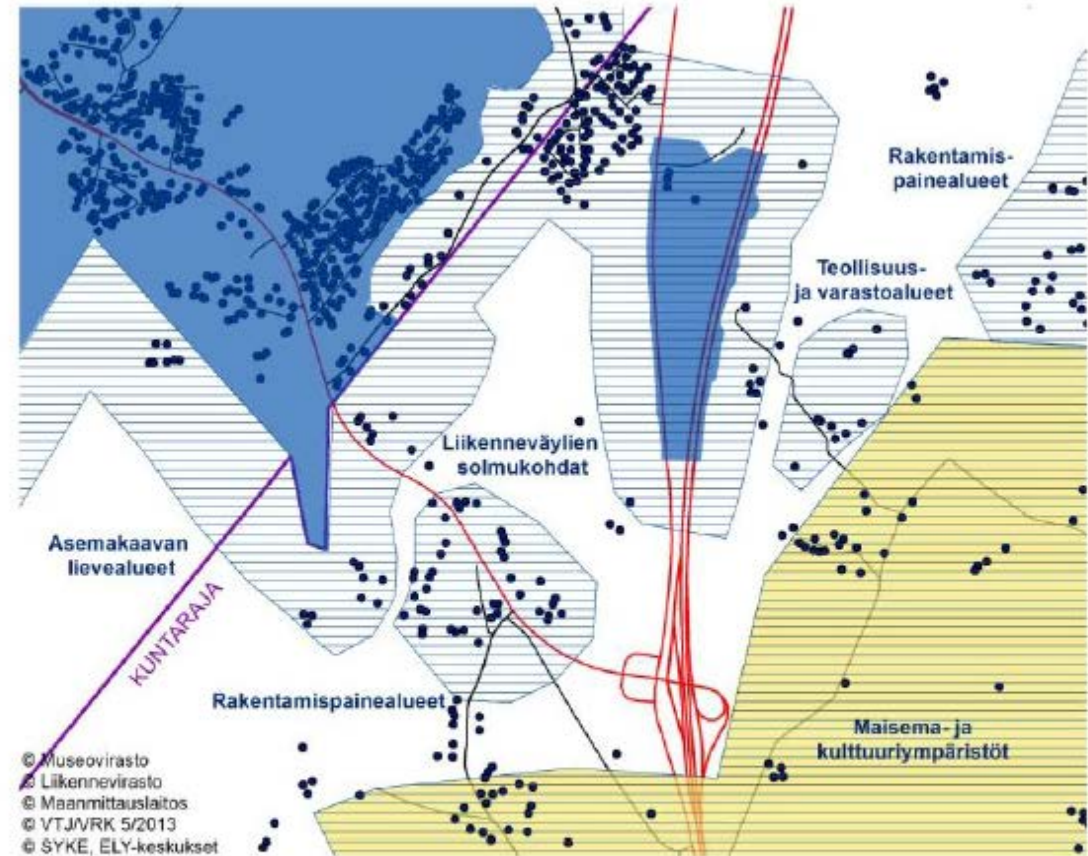
■ **Suunnittelun vaatimustason asettaa alueen suunnittelutarve**

- Suunnittelutarve määrää suunnittelutason => kaava, yksittäinen st-ratkaisu, suoraan rakennusluvalla
- Kaava laadittava silloin kun kynnys ylittyy eli MRL 137.1 §:n mukaiset edellytykset eivät täyty
- Asemakaava / MRL 44.2 §:n yleiskaava



- Säännöksen soveltamista harkitessa otettava huomioon selvitys po. alueen asutuksen laadusta ja laajuudesta, rakennushankkeen suuruudesta ja sijoittumisesta sekä yhteisistä tarpeista
- Oikeuskäytännössä rakennuspaikka on usein katsottu st-alueeksi, kun se sijaitsee asemakaava-alueen lähellä
- Sijainti suhteessa taajamaan, taajaman lievealueet
- Paine asuntorakentamiseen
- Yhteiset tarpeet = alueen käyttöön liittyvät tekijät, esim. yhteinen ulkovalaistus, paikoitusalueen järjestäminen jne.

■ Esimerkkejä suunnittelutarvealueista



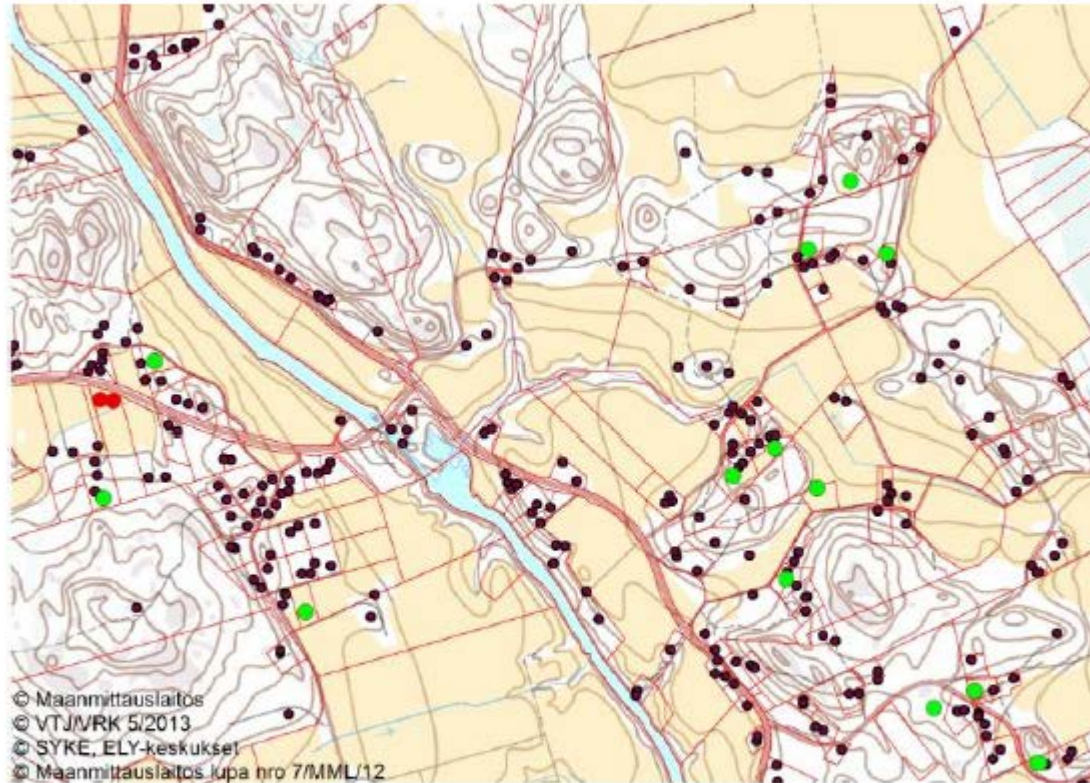
Karttamerkinnyt

1:20 000

- | | |
|-----------------------------|---|
| • Valmiit rakennukset (RHR) | Asemakaavoitettu alue |
| — Valtatiet | Kuntaraja |
| — Suunnittelutarvealueet | Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet |



■ Suunnittelutarveratkaisuja edellyttänyt kyläalue



Karttamerkinnot

1:15 000

- Valmiit rakennukset (RHR)
- Myönteinen suunnittelutarveratkaisu
- Kielteinen suunnittelutarveratkaisu
- Kiinteistö



Hakemukseen liittyvät lähtötiedot ja selvitykset

- Suunnittelutarveratkaisun lähtötietojen avulla selvitetään muun muassa, **onko hakija oikeutettu hakemaan** ko. rakennushanketta, tai **onko hankkeelle emätilatarkastelun mukaisia esteitä.**
- **Rakennushanke:** haettu toimenpide sekä kiinteistön nykyinen ja tuleva käyttötarkoitus (esim. loma-asunto, omakotitalo. Asuin- tai päärakennus ei ole riittävän yksiselitteinen ilmaisu.)
- haettu kerrosala tai sen lisäys (k-m²), haettu asuntojen ja kerrosten lukumäärä”
- **Rakennuspaikkaa** kiinteistötunnus (esim. RN:o 520-407-1-65), selvitys omistus-/hallinto-oikeudesta (lainhuutotodistus ym.)
- kiinteistön jo käyttämä rakennusoikeus ja olemassa olevat rakennusluvat
- 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
- **Kaavatilanne** VAT, MK -merkinnät ja -määräykset rakennuspaikalla, YK-merkinnät ja -määräykset rakennuspaikalla, kunnan rakennusjärjestyksen määräykset,
- **Asemapiirros, jossa mittakaava**
- **Kiinteistön rekisteröintipäivämäärä**
- **Emätilaselvitys** karttoineen ja emätilan rekisteröintipäivä
- **Hakijan vastineet** muistutuksiin ja lausuntoihin



Kuuleminen ja lausunnot

- Suunnittelutarveratkaisun valmistelua ohjaavat soveltuvin osin **poikkeamismenettelyä koskevat säännökset** (MRL:n 173 ja 174 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen, MRA:n, 14 luvun säännökset).
- 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 pyydettävä myös **naapurikunnan lausunto**.
- **ELY-keskuksen, muun valtion viranomaisen tai maakunnan liiton lausunto** on pyydettävä, jos hanke koskee merkittävästi niiden toimialaa. Jos rakentaminen kohdistuu **Museoviraston** inventoinnin ”Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt” (RKY) alueelle, päätöksestä on aina pyydettävä 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 vältetään yllättäviä viranomaisvalituksilta muutoksenhakuvaiheessa.



3. Suunnittelutarveratkaisun valmistelu

Päätösharkinnan kulku vaiheittain

Täyttyvätkö rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella (MRL 137 §)?

1a RAKENTAMINEN:

- 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

Täyttyvätkö rakennusluvan edellytykset asemakaavan ulkopuolella? (MRL 136 §)

TIIVISTETYSTI:

- 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 viemäroinnin järjestämisestä ei aiheudu erityisiä kustannuksia kunnalle;

- rakennus ei sijoitu maakunta- tai yleiskaavassa osoitetuille rakentamis- ja toimenpiderajoitusalueille.

Kyllä



Ei

Kielteinen suunnittelutarveratkaisu

2

Lupaehtojen asettaminen



3

Myönteinen suunnittelutarveratkaisu



4

Rakennuslupa



MRL 137 § Rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella

- 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 kaavoitukselle tai alueiden käytön 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. ([11.6.2004/476](#))
- 3 momentti on kumottu L:lla [30.12.2008/1129](#)
- **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 suunnittelutarveasiaa muutoin ratkaistaessa noudatetaan asianosaisten ja viranomaisten kuulemisessa sekä päätöksessä ja siitä ilmoittamisessa soveltuvin osin, mitä 173 ja 174 §:ssä säädetään poikkeamismenettelystä. ([11.6.2004/476](#))



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 kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä; ja
- 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

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

- Alueen kaavoituksellinen tilanne
 - Ensisijaisena lähtökohtana on, että rakentaminen perustuisi hyväksyttyyn asemakaavaan. Näin ollen kaavoitukselle aiheutuvia haittoja selvittäessä on ensisijaisesti arvioitava, **turvaako ratkaisu riittävän suunnitteluvuorokauden tulevalle asemakaavoitukselle.**
- Kaavoittamattomilla alueilla
 - rakennushanketta ja sen vaikutuksia arvioidaan suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja ympäristöön.
 - harkittava, **voiko alueen rakentamista ohjata riittävästi yksittäisillä suunnittelutarveratkaisulla, vai ylittyykö kynnys 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 rakentamispaine.



- **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 hakemuksen 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.
- **Alueidenkäytön muulle järjestämiselle aiheutuvilla 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.



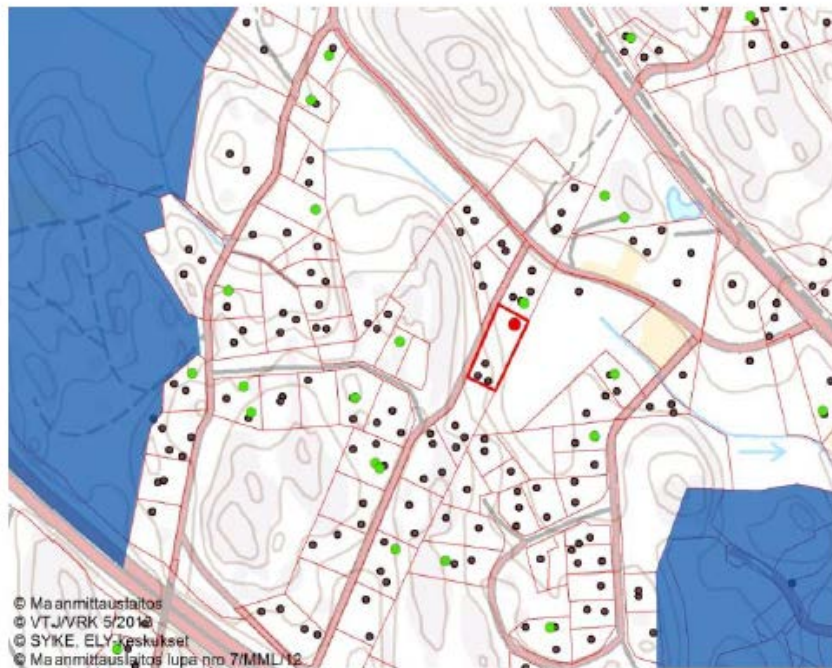
- **Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun turvaaminen**
 - kaavoittamattomille alueille ei voida myöntää enempää rakennuslupia, kuin kaavassa olisi mahdollista osoittaa
 - aluetehokkuutta ei voida rakennusluvin nostaa kaavoitettujen alueiden tasolle
 - **Kunnalle jäätävä suunnitteluvaraa + yhteiset tarpeet**
 - kaavoitusta odottavia ei saa asettaa rakennusluvan saajaa huonompaan asemaan
 - Ongelmana erityisesti tilanteet, joissa yksi maanomistaja ”jalostaa” kiinteistöjään siten, ettei muille emätiloille voida myöhemmin edes kaavalla osoittaa yhtä paljon rakennusoikeutta



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 estyisi rakentamasta 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 kokonaisharkintaa, jonka yhteydessä arvioidaan haettua hanketta suhteessa lain rakentamiselle asettamiin reunaehtoihin. MRL:n mukaisten edellytysten täytyessä hanke hyväksytään. Näiden lähtötietojen **jälkeen voidaan edetä muiden rakentamisen edellytysten selvittämiseen.**

Kuva, esimerkki 1. Asemakaava-alueiden lievealue



Karttamerkinnot

1:5 000

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

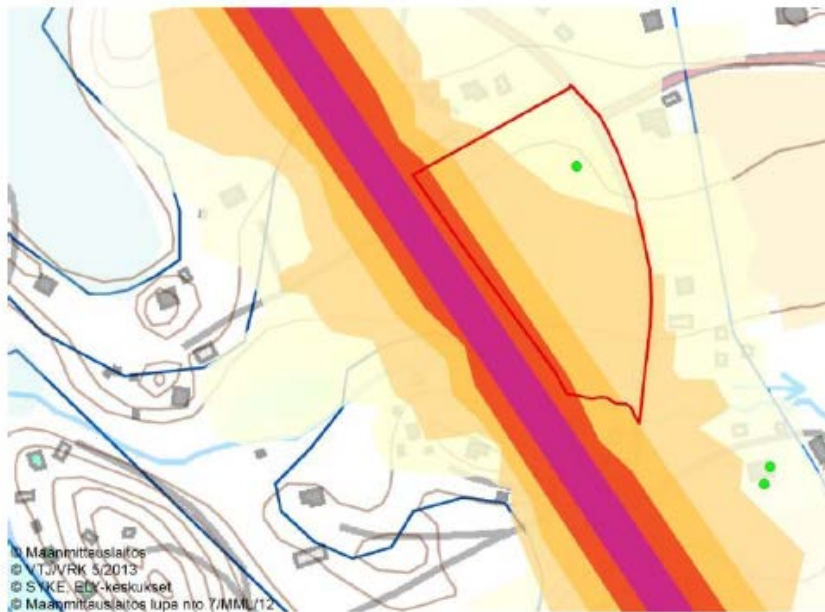
Esimerkki 1: Asemakaava-alueiden lievealue

Kunta laati kielteisen suunnittelutarveratkaisun.

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.

Esimerkki 2. Kaavoituksen ja muun alueidenkäytön kannalta soveltuva rakentaminen

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



Karttamerkinnt

1:3 000

- | | |
|---|--|
| Esimerkkikiinteistö | Yli 75 dB maantiiliikenteen melu |
| ● Myönteinen suunnittelutarveratkaisu | 70 - 75 dB |
| — Pohjavesialueen raja | 65 - 70 dB |
| — Varsinaisen muodostumisalueen raja | 60 - 65 dB |
| | 55 - 60 dB |

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 sijaitisi avonaisella pellolla maantien välittömässä läheisyydessä, tärkeällä pohjavesialueella ja vedenottamon suoja-alueella:

- Rakennukset sopeutetaan muodoltaan, mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan ja ulkonäöltään ympäristöönsä.
- Rakennuspaikalla melusuojaus tulee tehdä niin, että päästään Valtioneuvoston asettamiin ohjearvoihin asunnon sisällä ja piha-alueella seuraavasti: rakennuksen melulle alttiiden julkisivujen ääneneristävyys tulee olla vähintään 30 dB. Makuuhuoneet tulee sijoittaa rakennuksen hiljaisimmalle puolelle. Oleskelupiha tulee sijoittaa rakennusten ja kiinteistöön rajautuvan yksityistien väliin.
- Rakennuspaikka liitetään vesi- ja jätevesiverkkoon.
- Rakennuspaikan liikennealueet pinnoitetaan.
- Omakotitalon lämmitys on ei-öljypohjainen lämmitysmuoto.
- 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.



- 1) ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä; ja
- 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

2) ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä

- Suunnittelutarveratkaisun perusteluista tulee käydä ilmi, millaista **yhdyskuntakehitystä aiottu rakentaminen tuottaa**.
 - Yhdyskuntakehitykselle aiheutuvilla haitallisilla vaikutuksilla viitataan esimerkiksi hajarakentamisen ja suunnittelemattoman ympärivuotisen asutuksen lisääntymiseen
 - kerrannaisvaikutus ja sen seuraukset alueen yhdyskuntakehitykselle – aiheuttaako vastaavanlaisia hakemuksia?
 - Sijoittuuko rakentaminen irralleen? 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.

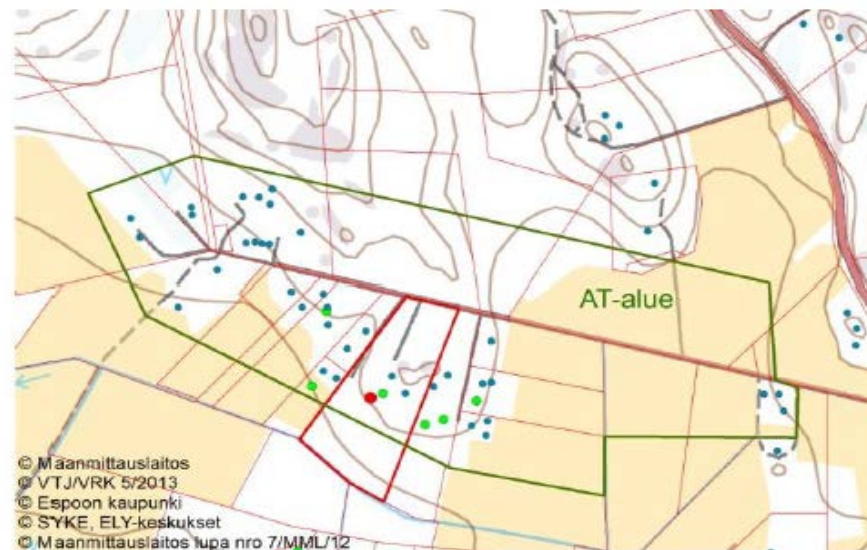


Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Närings-, trafik- och miljöcentralen
Centre for Economic Development, Transport and the Environment

■ Esimerkki 3: Haitallinen yhdyskuntakehitys ja korvaava rakentaminen

■ 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 kestävän yhdyskuntarakenteen edistämisvaatimus, 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.*

■ Kuva, esimerkki 3. Haitallinen yhdyskuntakehitys ja korvaava rakentaminen



Karttamerkinnot

1:6 000

- | | |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| Esimerkkiikiinteistö | Valmiit rakennukset (RHR) |
| Myönteinen suunnittelutarvetoimitus | Yleiskaavan kyläalueen raja |
| Kielteinen suunnittelutarvetoimitus | Kiinteistö |

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



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

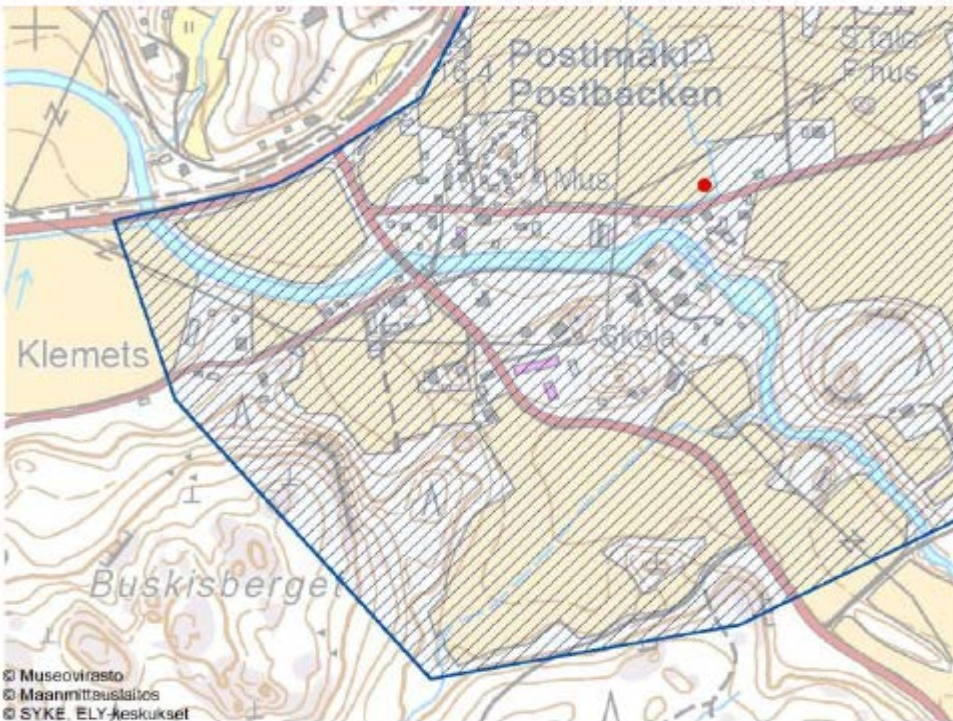
- 1) ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä; ja
- 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

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

- Maisemaan, luonnon- ja kulttuuriympäristöön ja virkistysalueisiin kohdistuvat vaikutukset
- Ota huomioon: virkistysalueet, suojelualueet, Natura-alueet, maisema-alueet, rakennettu kulttuuriympäristö, harjajensuojelualueet, muinaisjäännökset yms.
- Arvioita hankkeen ympäristövaikutukset (maisema, pohjavesi, suojeluarvot yms.) Rakennushanke voi kokonsa ja sijaintinsa vuoksi vaikeuttaa alueen ominaispiirteiden turvaamista.



■ Kuva, esimerkki 4. Kulttuurimaisema-arvojen vaarantuminen



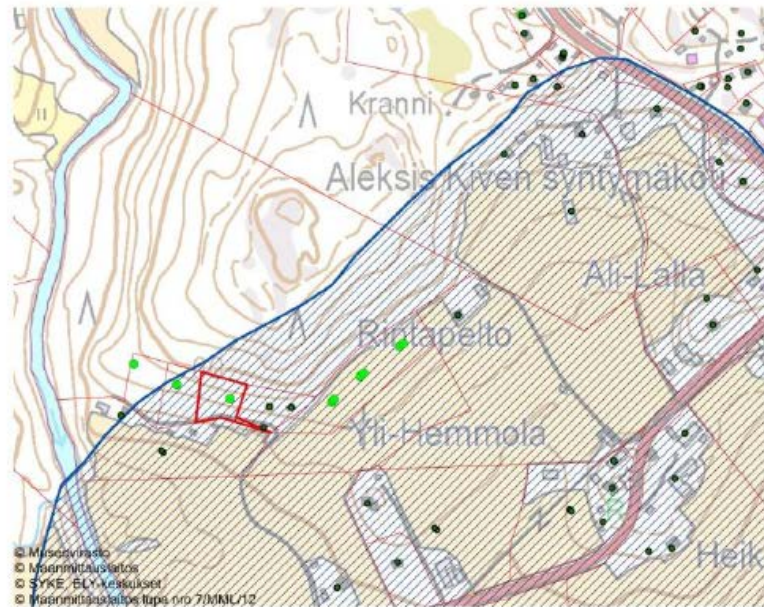
Karttamerkinnot

1:6 000

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

- 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 5. Kulttuuriympäristöön soveltuva rakentaminen**



Karttamerkinnät

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

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 värit 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.



- 1) ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön 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. (11.6.2004/476)

3 momentti on kumottu L:lla 30.12.2008/1129

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

MRL 137.4 §: Rakentaminen suunnittelu- tarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia

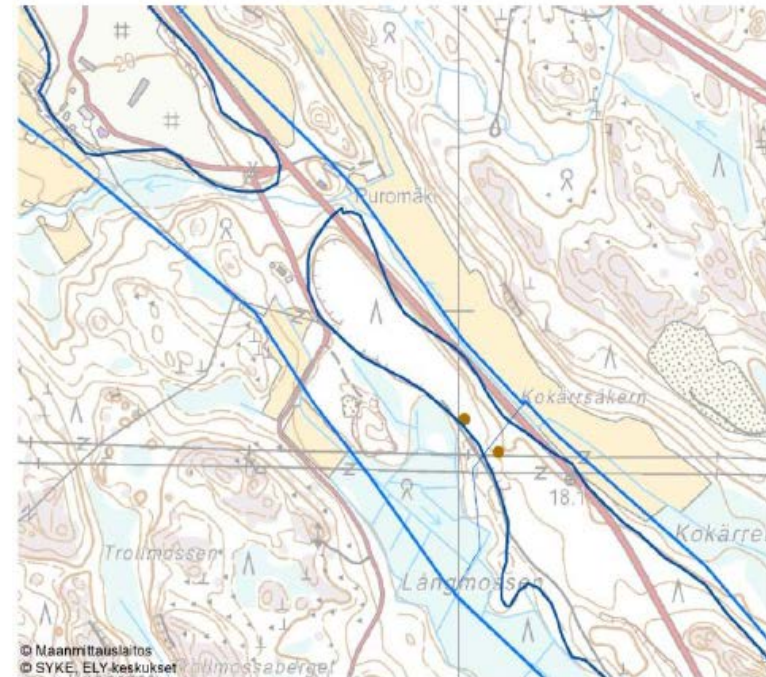
- **säännös on ehdoton luvan myöntämisen este.**
- Lähtökohtana tässä arvioinnissa on siis vaikutusten merkittävyys
- Otettava huomioon hankkeen laatu ja laajuus ja kohdentuminen esim. pohjavesialueet, luonnonsuojelualueet, kulttuuriympäristöt
- Arvioitava hankkeen ympäristövaikutukset (liikennemäärät, maisema, pohjavesi yms.), ylittykö kynnys kaavan
- Merkittävä rakentaminen voi tarkoittaa yhtäkin rakennusta (esim. kaupan suuryksikkö, matkailualue)
- Merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia voivat olla esim. teollisuuslaitos lähelle taajamaa, suurteollisuuteen liittyvät rakentamishankkeet, iso työpaikkahanke, tuotantolaitosten laajennukset jne.
- Selvitys mahdollisista ympäristövaikutuksista rakennuslupahakemuksen liitteeksi => st-ratkaisun tarve

Esimerkki 6: Merkittävät haitalliset ympäristövaikutukset

Hallinto-oikeus kumosi kunnan myöntämän myönteisen suunnittelutarveratkaisun. Perustelut

- suunnitellussa rakennushankkeessa ei ollut kysymys osayleiskaavan alueelle sallimasta maa- ja metsätaloutta palvelevasta rakentamisesta.
- 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 huomioonottaen 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 tasapuolisesta 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-ainesten ottoon.

■ Kuva, esimerkki 6. Merkittävät haitalliset ympäristövaikutukset



Karttamerkinnot

1:8 000

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

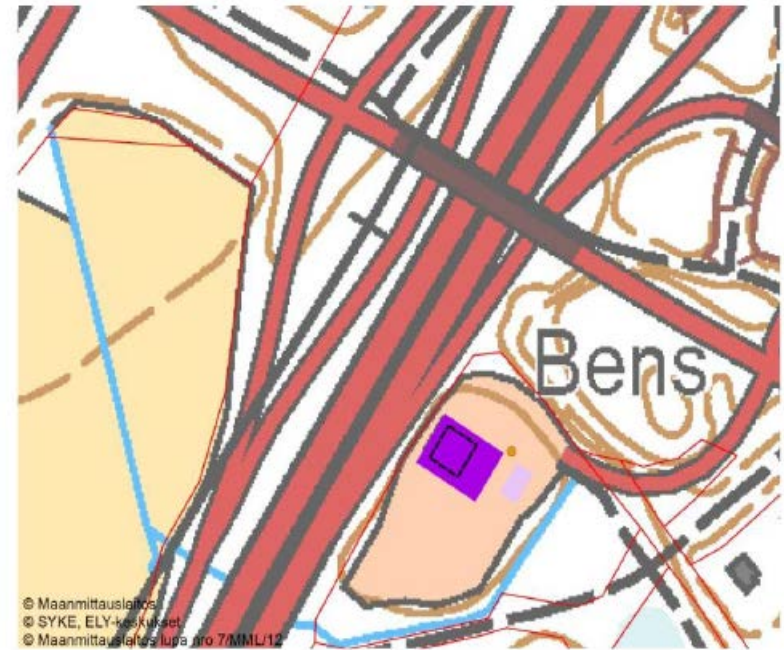
Näiden toimintojen vaikutukset ympäristöön ja pohjavesialueeseen oli otettu huomioon hankekohtaisissa maa-aines- ja ympäristöluviissa.



7 Esimerkki 7. Merkittävä 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.*

Kuva, esimerkki 7. Merkittävä rakentaminen.



Karttamerkinnot

1:2 000

- Kumottu ratkaisu
- Kiinteistö
- Purettava rakennus
- Liikennemyymälä (1500 k-m2)
- Autopesuhalli (n. 500 k-m2)

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.



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.

1b

1 c) **Selvitä lisäksi, ettei rakennuspaikka sijoitu maakunta- tai yleiskaavassa osoitetuille rakentamis- tai toimenpiderajoitusalueille.**

1c

Jos 1b ja 1c kohtien edellytykset eivät täyty, eikä poikkeaminen tai lupaehtojen asettaminen ole mahdollista, laadi kielteinen suunnittelutarveratkaisu

Täyttyvätkö rakennusluvan edellytykset asemakaavan ulkopuolella? (MRL 136 §)

TIIVISTETYSTI:

- 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 viemäroinnin järjestämisestä ei aiheudu erityisiä kustannuksia kunnalle;
- rakennus ei sijoitu maakunta- tai yleiskaavassa osoitetuille rakentamis- ja toimenpiderajoitusalueille.

Kyllä



Ei

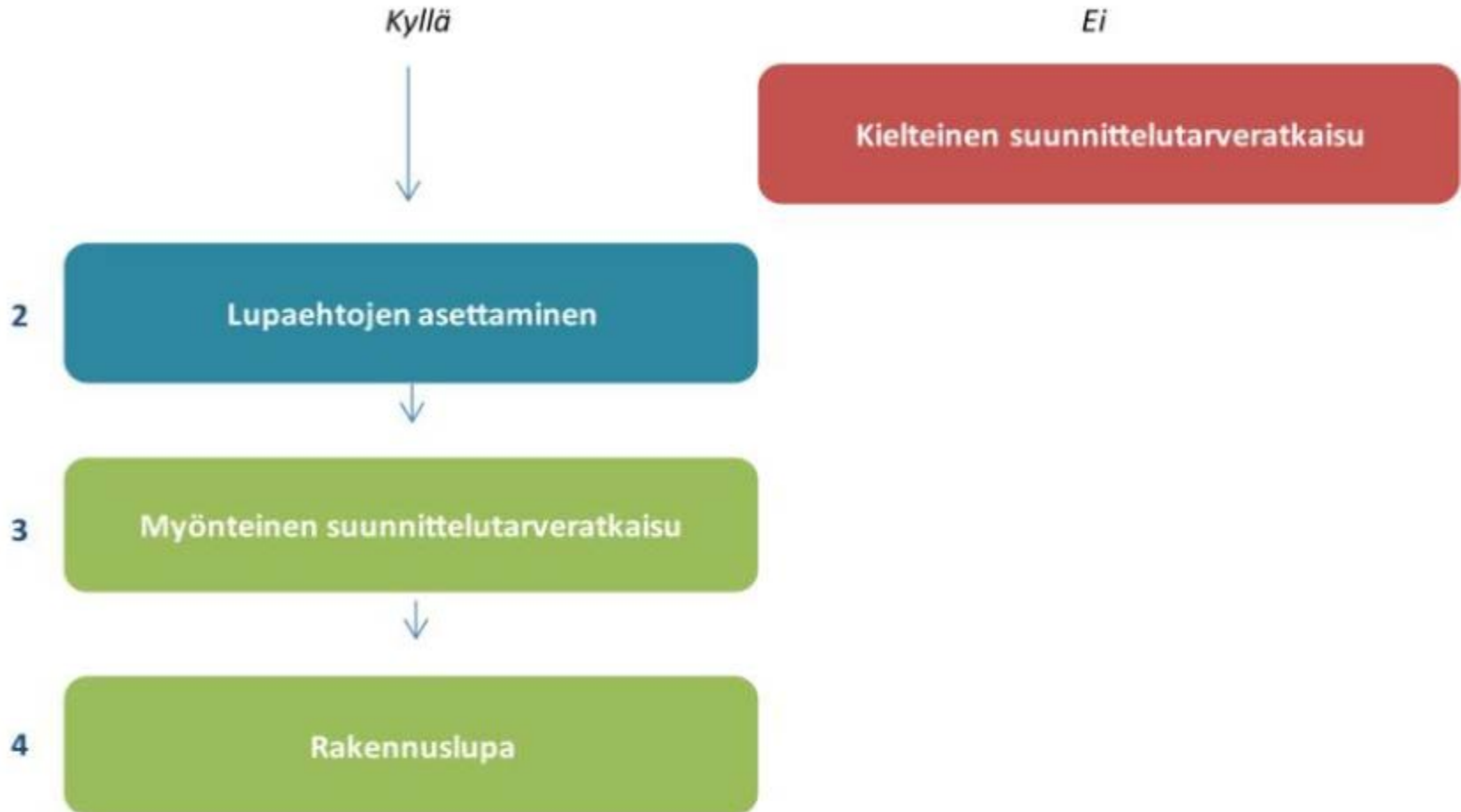
Kielteinen suunnittelutarveratkaisu



Rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueen ulkopuolella

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

- **1) rakennuspaikka täyttää 116 §:n vaatimukset;**
 - sovelias, kelpollinen ja riittävän suuri , väh. 2000 m²
 - ei tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa, melutaso
- **2) rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädettyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset;**
 - rakennuksen tulee soveltua ympäristöön ja maisemaan, RKY-alueet
- **3) rakentaminen täyttää 135 §:n 3–6 kohdassa asetetut vaatimukset;**
 - rakennus soveltuu paikalle, tie, vedensaanti ja jätevedet, naapurille aiheuvat haitalliset vaikutukset
- **4) teiden rakentaminen tai vedensaannin taikka viemäröinnin järjestäminen ei saa aiheuttaa kunnalle erityisiä kustannuksia; sekä**
- **5) maakuntakaavasta tai yleiskaavasta johtuvat 33 ja 43 §:n mukaiset mahdolliset rajoitukset otetaan huomioon**





Päätöksestä tiedottaminen

- Julkipanon jälkeen
- Hakijalle, asetuksessa säädetyille viranomaisille, muistuttajille sekä niille, jotka ovat pyytäneet
- Elylle viivytyksettä, selvitykset, valitusosoitus

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 ympyröitynä 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-/hallintaoikeudesta
- rakennuspaikan olosuhteet (esim. sijoittuminen pohjavesi-alueelle)
- kiinteistön mahdollisuudet liittyä vesi- ja viemäriverkostoon
- kulkuyhteydet rakennuspaikalle tai liittyminen maantiehen
- maakuntakaavamerkinnot ja -määräykset rakennuspaikan alueella
- yleiskaavamerkinnot ja -määräykset rakennuspaikan alueella
- naapurikiinteistöt (tunnuksineen, esim. 520-407-1-66)
- naapurien kuuleminen ja muistutukset
- hakijan vastineet

ASIA

(§) SUUNNITTELUTARVERATKAISU

HAKIJA

Etunimi, Sukunimi

HAKEMUS

Rakennuspaikka

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

Rakennustoimenpide

Yksiasuntainen 1-kerroksinen, kerrosalaltaan 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, sukupolvenvaihdon tms.



LAUSUNNOT

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

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.

Lausuntojen keskeinen sisältö

*

Kiinteistön rekisteröintipäivämäärä

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

Vakiintunut alkuselitys 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 rekisteröintipäivämäärä 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 myönnetyt 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 harkinnan kannalta oleellisen osan lähtökohtatiedoista ja viittauksen MRL:n 137 §:n edellytyksiin

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)