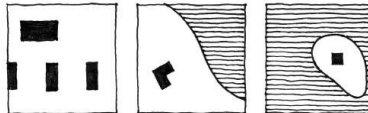




sipoo sibbo
kasvun paikka
en plats för tillväxt

Ohjeet
poikkeamishakemusta
ja
suunnittelutarveratkaisuhakemusta varten.



Lue tarkkaan seuraavat ohjeet ennen hakemuksen täyttämistä. Kaikki liitteet on oheistettava täsmälleen niin monena kappaleena kuin ohjeissa on ilmoitettu.

Huolellisesti täytetty hakemus helpottaa valmistelua. Hakemus voidaan käsitellä vasta kun kaikki asiakirjat on toimitettu kuntaan.



Sipoossa 20.1.2011

Rakennusvalvonta

Sisällysluettelo

Sisällysluettelo	2
Suunnittelutarveratkaisu ja / tai poikkeaminen?	3
Hakemuslomake	4
Liitteet	5
1. Karttaliitepaketti	5
2. Selvitys rakennuspaikan hallintaoikeudesta.....	5
3. Asemapiirros.....	6
4. Selvitys naapureiden kuulemisesta.....	7
Menettely	8

Liite 1: täytetty hakemuslomake

Liite 2: laadittu asemapiirros

Liite 3: naapureiden kuuleminen

Suunnittelutarveratkaisu ja / tai poikkeaminen?

Uusien rakennusten rakentaminen vaatii aina luvan. Luvan myöntämisen edellytykset ovat riippuvaisia voimassa olevista maankäyttömääräyksistä, kuten asema- tai yleiskaavasta ja rakennusjärjestyksestä. Maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään, millä edellytyksillä rakentaminen on sallittua.

Asemakaavoitettujen alueiden ulkopuolelle rakentaminen edellyttää useimmiten joko suunnittelutarveratkaisua tai poikkeamispäätöstä ennen kuin rakennuslupa voidaan myöntää. Asemakaava-alueella vaaditaan poikkeamispäätös, mikäli rakentaminen poikkeaa kaavamääräyksistä.

Seuraavassa kuvataan lyhyesti, milloin rakentaminen edellyttää suunnittelutarveratkaisua ja / tai poikkeamispäätöstä.

Suunnittelutarveratkaisu

Suunnittelutarveratkaisuhakemus vaaditaan, mikäli

- a) Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen tai vapaa-alueiden järjestämiseen (suunnittelutarvealue, jota aiemmin kutsuttiin taaja-asutukseksi). (MRL 16 §)
- b) Rakentamisella on merkittäviä ympäristövaikutuksia.
- c) Rakennuspaikka kuuluu alueeseen, joka on oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä osoitettu suunnittelutarvealueeksi.

Sipoossa useimmat suunnittelutarveratkaisut koskevat rakentamista maaseudulle, jossa on ennestään useita omakotitaloja lähemmäs.

Poikkeaminen

Poikkeamislupa tulee hakea, mikäli

- a) rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla vallitsee rakennuskielto yleiskaavan tai asemakaavan laatimista tai muuttamista varten (MRL 38 ja 53 §),
- b) anotut rakentamistoimenpiteet poikkeavat voimassa olevasta maakuntakaavasta, seutukaavasta, yleiskaavasta tai asemakaavasta (MRL 33, 43 ja 58 §),
- c) anotut rakentamistoimenpiteet poikkeavat kunnan rakennusjärjestyksestä (MRL 14 §), esim.
 - rakennuksen rakentaminen 50:ttä metriä lähemmäksi rantaa
 - alle 5000 m²:n rakennuspaikalle rakentaminen,
- d) rakennuspaikka sijaitsee ranta-alueella jolla ei ole asemakaavaa eikä sellaista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan käyttämisestä rakennusluvan perusteena (MRL 72 §).

Rakennuslupa voidaan ranta-alueella kuitenkin myöntää suoraan:

- 1) maa- ja metsätalouden tai kalatalouden harjoittamista varten tarpeellista rakentamista,
- 2) maanpuolustuksen tai rajavalvonnan tarpeisiin tapahtuvaa rakentamista,
- 3) merenkulun tarpeisiin tapahtuvaa rakentamista,
- 4) olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen rakentamista,
- 5) olemassa olevan asuinrakennuksen korjaamista tai vähäistä laajentamista varten.

Ranta-alueella tarkoitetaan vesialueen, eli meren tai vesistön / järven, joen, puroon, luonnollisen lammen yms. lähellä / vaikutuspiirissä olevaa aluetta. Ranta-alueen leveys on yleensä n. 200 m, mutta se voi olla tätä kapeampi tai leveämpi riippuen alueen maasto-olosuhteista, maisemasta ja vesialueen merkittävydestä.

Kunta tekee päätöksen kohtien a, b ja c mukaisissa tapauksissa.

Uudenmaan ympäristökeskus tekee päätöksen kohdan d mukaisissa tapauksissa.

Poikkeamisvalta

Kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista (MRL 171 §).

On huomattava, että kunta **voi** myöntää poikkeuksen ja että poikkeus voidaan myöntää **vain** erityisestä syystä.

- Poikkeuksen myöntämisen oikeudellisena edellytyksenä ovat erityiset syyt.
- Poikkeamiseen ei ole aina suostuttava, vaikkakin edellytykset ovat olemassa.
- Mikäli erityistä syytä ei ole olemassa, ei poikkeusta voida myöntää.

Hakemuslomake

Hakemuslomake täytetään yhtenä kappaleena / rakennushanke. Hakemuslomakkeen kaikki kohdat täytetään.

Hakemuslomakkeen allekirjoittaminen

Lomakkeen allekirjoittaa rakennuspaikan omistaja tai haltija taikka omistajan tai haltijan valtuuttama henkilö.

- Mikäli rakennuspaikan omistajia on kaksi tai useampi, on kaikkien omistajien allekirjoitettava hakemus tai yksi omistajista voidaan valtuuttaa allekirjoittamaan hakemus, jolloin valtakirja on liitettävä hakemukseen.
- Mikäli omistajana on kuolinpesä / perikunta, on hakemukseen liitettävä virkatodistus (sukuselvitys). Lomakkeen allekirjoittavat kaikki osakkaat/jäsenet tai yksi osakkaista/jäsenistä voidaan valtuuttaa, jolloin valtakirja on oheistettava.

- Mikäli omistajana on yritys, yhteenliittymä, yhdistys ym., on hakemukseen liitettävä ote kaupparekisteristä / yhdistysrekisteristä, josta käy ilmi kenellä on nimenkirjoitusoikeus.

Liitteessä 1 on esimerkki täytetystä hakemuslomakkeesta.

Liitteet

Tiedot siitä, mistä liiteasiakirjoja voi saada, ovat näiden ohjeiden viimeisellä sivulla. Alla olevasta oikeanpuoleisesta palstasta käy ilmi oheistettavien kappaleiden lukumäärä.

1. Karttaliitepaketti

1 kappale

- Karttaliitepaketin saa kunnasta.
- Karttaliitepaketti saa olla enintään 3 kuukautta vanha.
- Karttaliitepaketti sisältää seuraavat asiakirjat:
 - lainhuutotodistus
 - kiinteistörekisteriote
 - kiinteistörekisterikartta (2 kpl)
 - peruskartta 1:20 000 (asemakaava-alueilla 1 kpl ja niiden ulkopuolella 3 kpl)
 - kartta, josta naapurit ilmenevät
 - yleiskaava-alueilla ote yleiskaavakartasta ja -määräyksistä
 - asemakaava-alueilla ote asemakaavakartasta ja -määräyksistä
 - kaavan pohjakartta 1:500 – 1:4000 asemakaava-alueilla sekä niillä alueilla, joilla kaavan pohjakartta on laadittu
- Kiinteistörekisterikarttoihin ja peruskarttoihin on merkittävä punaisella rakennuspaikan rajat (kaikkiin kappaleisiin).

2. Selvitys rakennuspaikan hallintaoikeudesta

1 kappale

Seuraavat asiakirjat on liitettävä, jos

- a. rakennuspaikka muodostuu määräalasta
 - oikeaksi todistettu jäljennös kaupakirjasta sekä myyjän lainhuutorekisteriote.
- b. rakennuspaikka on vuokrattu
 - oikeaksi todistettu jäljennös vuokrasopimuksesta.

Lisäksi on oheistettava mahdolliset sukuselvitykset ja valtakirjat (ks. Hakemuslomakkeen allekirjoittaminen).

3. Asemapiirros

3 kappaletta

Asemapiirroksia laativat mm. rakennusmestarit, arkkitehdit ja insinöörit. He voivat myös yleensä auttaa hakemuslomakkeiden täyttämässä. Sipoon kunnalta ei ole tämänkaltaista palvelua eikä opastusta.

Asemapiirroksen tulee olla pätevän suunnittelijan laatima. Piirroksen allekirjoittaja vastaa siitä, että piirros / asiakirjat ovat oikeellisia ja asianmukaisia ja että ne eivät sisällä virheellisiä tai harhaanjohtavia tietoja. Viranomaisia ja naapureita ei saa johtaa harhaan.

Asemapiirros on jätettävä viitenä kappaleena / anottu rakennushanke. Se tulee taittaa A4-arkin kokoiseksi. Mittakaava on asemakaava-alueen ulkopuolella 1:500 ja asemakaava-alueella 1:200. Asemapiirrosta ei saa teipata tai niitata. Ohjeita myös RT -kortissa RT 15-10784.

Liitteessä 2 on esimerkki asema piirroksesta.

Asemapiirroksesta on **aina** käytävä ilmi ainakin seuraavaa:

- a. rakennuskanta
 - olemassa olevat rakennukset ja rakennelmat
 - suunnitellut rakennukset/rakentamistoimenpiteet/rakennelmat
 - purettavat rakennukset/rakennelmat
 - kaikkien rakennusten käyttötarkoitus ja kerrosala

- b. uudisrakennuksen mitoitus ja rajamitat
 - uudisrakennuksen sijainti, ulkomitat ja tärkeimmät etäisyydet rajoista, vesistöistä, olemassa olevista rakennuksista tai muista tunnetuista pisteistä.

- c. korkeussuhteet sekä kasvillisuus
 - korkeuskäyrät piirretään 1-2 metrin välein. Vaativassa maastossa on korkeuskäyrät merkittävä 1 metrin tarkkuudella anotun uudisrakennuksen ympärillä
 - korkeuskäyrien korkeusasemat on ilmoitettava selvästi (esim. 15 m)
 - kasvillisuus pääpiirteittäin ennen ja jälkeen rakentamisen

- d. teknisen ja muun huollon järjestäminen
 - vesijohto, kaivo, viemäri kaivoineen sekä korkeusasemamerkinnyt ym.
 - pihamaan järjestelyt

- e. tieyhteyden järjestäminen

- Tiesyhteys rakennuspaikalle. Mikäli tiesyhteyttä ei voida järjestää oman kiinteistön kautta, on hakemusasiakirjoihin liitettävä niiden henkilöiden suostumus, joita tielinjaus koskee.
- f. kiinteistön rekisterinumero (RN:o), rajat ja rajamitat sekä rajoittuvien alueiden viralliset merkinnät, naapurikiinteistöjen rekisterinumerot rakennuspaikan pinta-ala
- g. lähiympäristö rakennuspaikan ulkopuolella
 - rakennukset, tiet, vesistöt ym.
- h. ilmansuunnat
 - piirroksen merkitään pohjoisnuoli. Piirros sijoitetaan piirustuslehdelle siten, että pohjoinen on ylhäällä
- i. kansilehti ja nimiö
 - Nimiössä tulee olla hankkeen kuvaus, kylä, kiinteistön nimi ja rekisterinumero, piirroksen mittakaava, suunnittelijan allekirjoitus, yhteystiedot ja päivämäärä.
 - Kansilehti on taitettava siten, että se toimii piirrosten kantena. Kansilehteen ei saa merkitä muita kuin nimiötiedot.
 - Piirroksen allekirjoittaja vastaa sen oikeellisuudesta.
 - Liitteen 2 asemapiirroksessa on esimerkki nimiöstä.

Asemakaavoitetulla alueella tulee asemapiirroksesta lisäksi käydä ilmi seuraavaa:

- j. kaavamääräykset ja –merkinnät
- k. uudisrakennuksen nurkkapisteiden korkeusasema.
- l. rakennuspaikan kulmapisteiden viralliset tai ehdotetut korkeusasemat

4. Selvitys naapureiden kuulemisesta (ks. liite 3)

1 lomake/naapuri

- Jos hakija itse hoitaa naapureiden kuulemisen (suositellaan), on hakemukseen liitettävä selvitys kuulemisesta. Tätä tarkoitusta varten kunnalta saa kuulemislomakkeita.
- Naapureille on ilmoitettava suunnitellusta rakennushankkeesta. Heille on toimitettava kopio hakemuslomakkeesta sekä asemapiirroksista ja varattava vähintään 7 päivää muistutuksen tekemiseen hakemuksesta.
- Jos kunta hoitaa kuulemisen, veloitetaan hakijalta 50 €/ kirje.
- **Naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön** (myös rakentamattoman kiinteistön) tai muun alueen (myös yhteisomistuksessa olevien alueiden) **omistajaa tai haltijaa.**
- Jos kiinteistön omistajia tai haltijoita on useampi kuin yksi, on jokaisen omistajan tai haltijan allekirjoitettava kuulemislomake.
- Vastapäätä olevalla kiinteistöllä tarkoitetaan tien, kapean salmen, kapean puistoalueen tms. alueen toisella puolella sijaitsevaa kiinteistöä.

- Jos hanke on niin laaja, että normaalin naapureiden kuulemisen lisäksi vaaditaan kuulutuksella kuulemista, kunta hoitaa tämän ja veloittaa kulut hakijalta.

Menettely

Lisätiedot

Lisätietoja suunnittelutarveratkaisun tai poikkeamisluvan hakemisesta antavat:

lupavalmistelija Vesa Ruponen (09) 2353 6840

(lupa-arkkitehti Susanna Pyhälä (09) 2353 6841)

Hakemus jätetään Sipoon kunnalle

Hakemus jätetään Sipoon kuntaan Tekniikka- ja ympäristöosastolle.

Infon aukioloajat:

Ma - ke	8.00-15.30
To	8.00-17.00
Pe	8.00-14.00

Vain täydelliset asiakirjat voidaan käsitellä.

Käsittely

Tekniikka- ja ympäristölautakunnan lupajaosto päättää suunnittelutarveratkaisuhakemuksista ja poikkeamishakemuksista, lukuun ottamatta niitä tapauksia, joissa päätösvalta on siirretty viranhaltijalle tai joissa Uudenmaan ympäristökeskuksella on ratkaisovalta. Hakemus jätetään aina kuntaan.

Maksut

Hakemuksesta peritään seuraavat maksut:

500 € myönteinen päätös

300 € asuinrakennuksen pienehköt laajennukset

300 € voimassa olevan päätöksen ehtojen muuttaminen

300 € kielteinen päätös

200 € osapäätös (koskee ranta-alueelle rakentamista)

70 € karttaliitepaketti

Naapurin kuuleminen 50 € / kirje

Päätöksen voimassaolo

Poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu ovat voimassa kaksi vuotta. Tämän ajan kuluessa on haettava päätöstä vastaavaa rakennuslupaa.

Liiteasiakirjat

Hakemuslomakkeen ja hakemusta varten vaadittavat liitteet voi saada seuraavilta viranomaisilta:

SIPOON KUNTA

Tekniikka- ja ympäristöosasto
Iso Kylätie 18
04130 Sipoo
puh. 09 2353 6000

-hakemuslomake
-kuulemislomake
-karttaliitepaketti

MAISTRAATTI

Piispankatu 34
06100 Porvoo
puh. 019 548 611

-ote kauppa-/yhdistysrekisteristä
-virkatodistus

ELY -KESKUS

Liikenne ja infrastruktuuri
Opastinsilta 12 A, PL 70
00521 Helsinki
puh. 020 690 300

-tieliittymälupa

SIPOON SUOMALAINEN SEURAKUNTA, KIRKKOHERRAN VIRASTO

(tai muu oma seurakunta)
Iso Kylätie 9
04130 Sipoo
puh. 09 239 1525

-virkatodistus, sukuselvitys (perikunta)

www.sipoo.fi

Sipoon kunnan kotisivuilla on tietoa mm. kaavoituksen ajankohtaisista asioista.