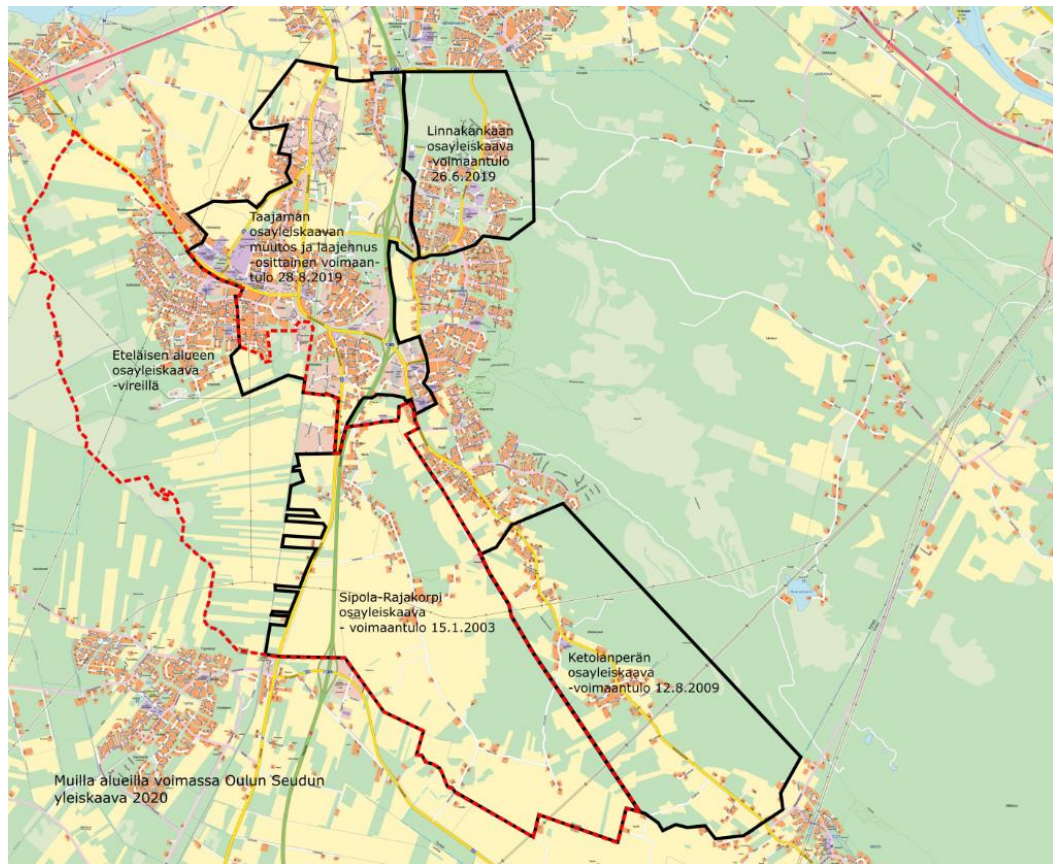


Ohjeita suunnittelutarveratkaisua hakeville

Suunnittelutarveharkinta Kempeleessä

Kempeleen kunta sijaitsee Oulun kaupunkiseudulla ja sen alueella tapahtuvalla maankäytöllä on olennaista merkitystä seudun yhdyskuntarakenteen kehityksessä. Maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaan kunta voi määrittellä suunnittelutarvealueen rakennusjärjestyksessä tai oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa. Kempeleen kunnan rakennusjärjestyksen 6 §:n mukaan **Kempeleen kunnan asemakaavoittamaton alue on kokonaisuudessaan suunnittelutarvealuetta.**

Alla olevassa kuvassa on esitetty Kempeleen kunnassa voimassa olevat osayleiskaavat ja vireillä olevat osayleiskaavat. Muilla alueilla on voimassa Oulun seudun yleiskaavassa 2020. Suunnittelutarveharkinnassa kaavatilanne tarkistetaan erikseen ko. kiinteistön / tilan osalta.



Suunnittelutarvealue

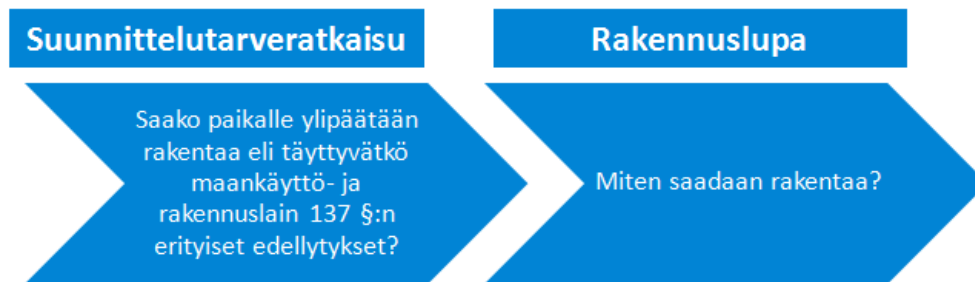
Suunnittelutarvealue = asemakaavan ulkopuolella oleva alue, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen (maankäyttö- ja rakennuslaki 16 §). Suunnittelutarvealueella yksittäisen rakennuksen rakentamiseen tulee siis hakea kunnalta suunnittelutarveratkaisua.

Alueen nykyinen ja tuleva käyttö tutkitaan asemakaavassa. Asemakaavoitetulla alueella asukkaalla on tieto siitä, millaista toimintaa naapuri-kiinteistölle saattaa tulevaisuudessa tulla. Kunnalla on velvollisuus ylläpitää asemakaavakatuja ja puistoalueita, ja liittymiskustannukset kunnallisteknisiin verkostoihin on määritelty tarkasti (vesihuolto, sähkö, kaukolämpö). **Suora rakennuslupa on mahdollinen ainoastaan asemakaavoitetulla alueella tai osayleiskaavassa osoitetulla uudella rakennuspaikalla.** Olevan rakennuspaikan talousrakennus voidaan myös luvittaa suoraan. Asemakaavasta poikkeaminen ja ohjeellisen tonttijaon muutokset käsitellään erillisinä prosesseina, joissa kuullaan erikseen naapureita ja kaikkia joiden etuun ja oikeuteen asia vaikuttaa.

Rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolella ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle eikä erityisiä kustannuksia kunnalle. Suunnittelutarveratkaisua hakevan on syytä tiedostaa, että asemakaava-alueen ulkopuolella kunta ei ole velvollinen toteuttamaan katuja ja yhdyskuntateknistä huoltoa. Näillä alueilla ajoväylien ylläpitovastuu on joko yksityistien tiekunnalla ja yleisten, valtion hallinnoimien teiden osalta valtion aluehallintoviranomaisella, eikä alueelle yleensä ole odotettavissa pyörätietä tai valaistusta. Yksitystien hoito ja kunnossapito edellyttää asukkailta itseltään osallistumista tavalla tai toisella. Haja-asutusalueella asukkailla itsellään on vastuu jätevesien käsittelystä, ja kustannukset vesihuollon järjestämisestä ovat yleensä suuremmat verrattuna asemakaavoitetuilla alueilla asuviin. Asemakaava-alueen ulkopuolella ei ole myöskään itsestään selvää, että palvelut, kuten koulu, joukkoliikenne ja kauppa, ovat tai säilyvät kävelymatkan päässä. Ympäristössä tapahtuvien muutosten ennakointi asemakaavoitetun alueen ulkopuolella on haastavaa, sillä jokainen muutos, esimerkiksi uusi rakennuspaikka, käsitellään tapauskohtaisesti.

Jätä hakemus hyvissä ajoin ennen toivottua rakentamisen aloittamisajankohtaa

Käytännössä rakennuslupaprosessi on asemakaava-alueen ulkopuolella yleensä kaksivaiheinen: Suunnittelutarveharkinta tehdään ensin, sitten käsitellään rakennuslupahakemus.

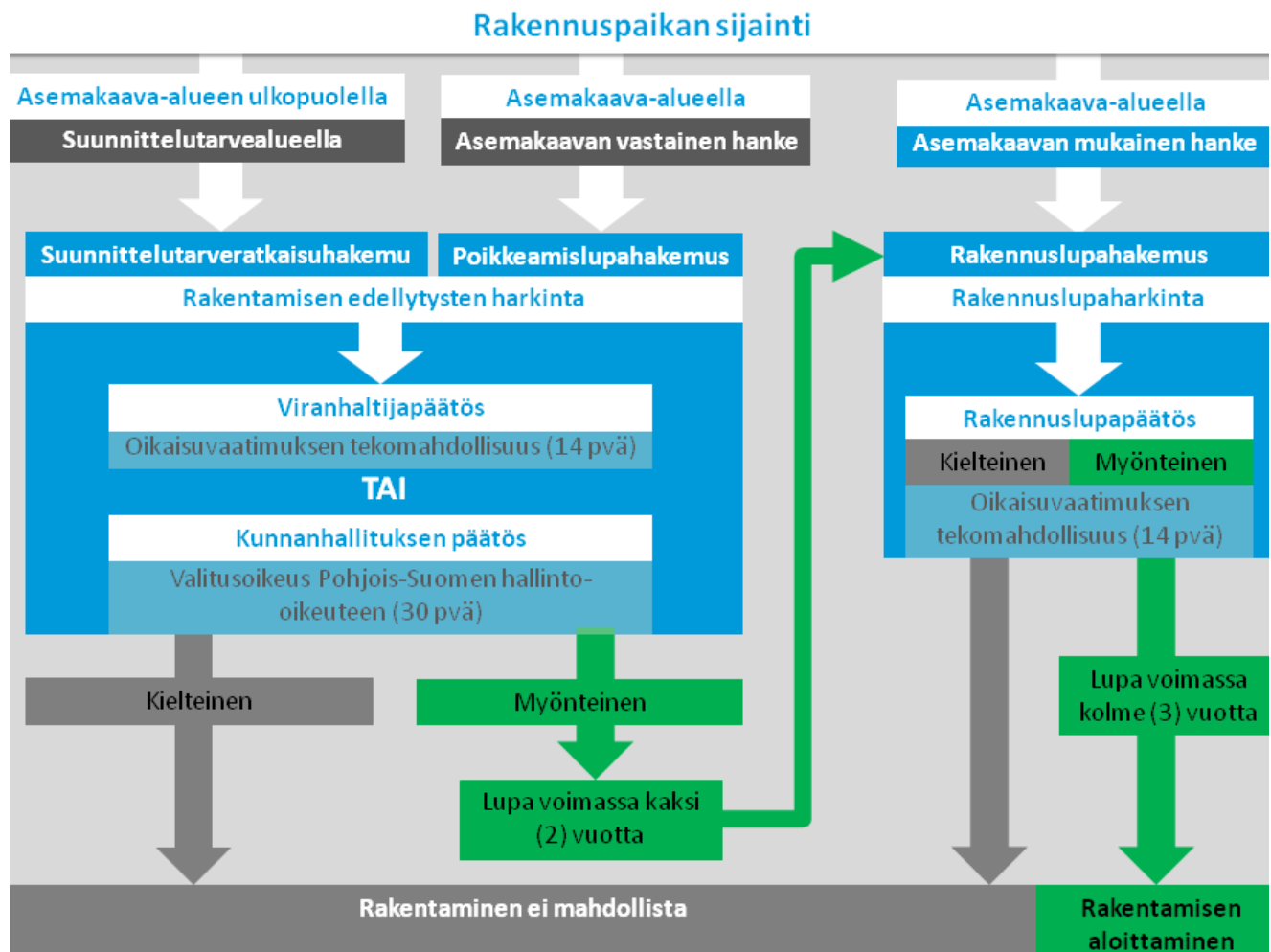


Rakentamiseen oikeuttavan luvan saaminen suunnittelutarvealueella ei ole itsestään selvää. Erityinen lupaharkinta suunnittelutarvealueella voi tulla kysymykseen, mikäli rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä yhdyskuntakehitykselle ja on ympäristöllisesti sopivaa (MRL 137 §).

Lupahakemus on jätettävä hyvissä ajoin, vähintään 3 kk ennen aiotua rakentamiseen aloittamista. Hakemus on syytä täyttää huolellisesti ja toimittaa kunnalle kaikki tarvittavat liitteet. Hyvin täytetty, perusteltu hakemus, jossa on mm. rakentamistapaa havainnollistavia liitteitä nopeuttaa ja helpottaa asian käsittelyä. **Suunnittelutarveratkaisusta peritään teknisten palvelujen taksan mukainen lupa- ja valvontamaksu. Myönteisestä suunnittelutarveratkaisusta peritään 600 € ja kielteisestä 500 €.**

Suunnittelutarveratkaisu käsitellään kunnan kaavoitusyksikössä, ja päätöksen antaa tapauksesta riippuen viranhaltija tai kunnanhallitus toimintasäännön ja delegointipäätösten mukaisesti. Kun kyse on asemakaavoitetun alueen ulkopuolelle tulevasta uudesta rakennuspaikasta, jota ei ole osoitettu osayleiskaavassa, päätöksen tekee kunnanhallitus. Tällöin **päätöksen aikatauluun vaikuttaa kunnanhallituksen kokousaikataulu.** Kunnanhallituksen päätös saa lainvoiman vasta, kun se on ollut nähtävillä 30 päivää, eikä siitä ole tullut valitusta hallinto-oikeuteen. Rakennusluvan myöntää (tai epää) kunnan kaavoittaja viranhaltijapäätöksellä, josta on mahdollista tehdä oikaisuvaatimus 14 päivän kuluessa siitä, kun päätös on annettu tiedoksi.

Suunnittelutarveharkinnan prosessi ja luvitus



Hakemusta tehdessä kannattaa tutustua suunnittelualueella voimassa olevan yleiskaavan määräyksiin ja Kempeleen kunnan rakennusjärjestykseen.

Rakennusjärjestyksen 7 §:n ja 8 §:n mukaan asutokäyttöön tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alan vähimmäiskoko on 3000 m². Mikäli alueella on voimassa osayleiskaava, tulee noudattaa sen määräyksiä rakennuspaikan koosta. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 m², josta asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 300 m².

Suunnittelutarveratkaisulla myönnettävää rakennusoikeuden määrää ei voi enää korottaa rakennusluvan hakemisen yhteydessä. Tulevat tarpeet kannattaa siis miettiä tarkkaan hakemusta laadittaessa ja rakennuspaikan asemapiirrosta / käyttösuunnitelmaa tehtäessä.

Suunnittelutarvehakemus ja liitteet

Suunnittelutarvehakemus jätetään sähköisesti Lupapisteeseen ([Lupapiste.fi](https://www.kempele.fi/lupapiste))

1. Hankkeen kuvaus -välilehti

- Selosta rakennushanke siten, että siitä ilmenee mitä rakennuspaikalle rakennetaan esim. uusi omakotitalo, varastorakennus, autotalli, jne. Muista ilmoittaa kerros-luku ja rakennusten kerrosala neliömetreinä.
- Esitä riittävät perustelut ja arvio rakentamisen vaikutuksista maankäyttöön ja lähiympäristöön. Perustelujen ja erityisten edellytysten tulee olla maankäyttöön liittyviä (henkilökohtaiset syyt eivät ole hankkeen erityisenä edellytyksenä).
- Perusteluissa selvitetään jätevesien käsittely ja miten tieyhteys järjestetään rakennuspaikalta tielle. Yleiselle tielle liityttäessä on hankittava liittymälupa valtion aluehallintoviranomaiselta (Pirkanmaan ELY –keskus, www.ely-keskus.fi/web/ely/liittymat). Yksityistielle liityttäessä tarvitaan tiekunnan lausunto (naapurien kuuleminen riittää, jos tiekuntaa ei ole muodostettu) ja tarvittaessa sopimus kulkuoikeudesta toisen tilan kautta, rasite merkitään maanmittauslaitoksen tietokantaan.

2. Suunnitelmat ja liitteet –välilehti

- Suunnitelmat ja liitteet –välilehdelle tallennetaan kaikki hankkeeseen liittyvät pdf-tiedostot.

Selvitys hakijan omistus- tai hallintaoikeudesta rakennuspaikkaan

- Kirjallinen suostumus rakentamiseen tilalle/määräalalle mahdollisilta muilta omistajilta, jos kyseessä on yhteisomistus.
- Myyjän lainhuutotodistus ja kauppakirja tai esisopimuskauppakirja tai lahjakirja, mikäli omaa lainhuutoa ei vielä ole.
- Vuokranantajan lainhuutotodistus ja vuokrasopimus, jos hakija on vuokrannut kyseisen rakennuspaikan.

Karttaotteet

- Kaavoituksesta toimittaa aineistopakettin asemapiirroksen laatimiseksi (dwg). Aineistopaketti sisältää myös muut tarvittavat kaava- ja karttaotteet (pdf). Aineistopakettin hinta on 50 €.

Asemapiirros

- Hakijan tulee itse laatia tai antaa asiantuntijan laadittavaksi asemapiirros mitta-kaavaan 1:500, jossa esitetään mittojen avulla uudisrakennuksen sijainti rakennuspaikalla sekä tieyhteydet ja lähellä sijaitsevat naapurirakennukset.
- Lisäksi on esitettävä rakennuspaikalla jo olevat säilyvät tai purettavat rakennukset.
- Rakennuspaikan asemapiirrosta laadittaessa kannattaa miettiä perheen tulevat tarpeet pitkälle tulevaisuuteen, jotta rakennusoikeuden määrä tulee oikein arvioituksi.

3. Lausunnot -välilehti

Selvitys naapurin kuulemisesta jokaisen naapuritilan osalta

- Kunta määrittää Lupapisteessä kaikki kuultavat naapurit. Rakennuspaikkaan rajoittuvat tilat katsotaan rajanaapureiksi. Rajanaapuriksi luetaan myös tien ja kapean vesistön tai maa-alueen takana olevat maanomistajat.
- **Ennen naapurien kuulemista asemapiirros on hyväksyttävä kaavoituksessa.**
- Naapurien kuulemisen voi suorittaa kunta tai hakija. Mikäli kunta kuulee naapurit, siitä peritään teknisten palvelujen taksan mukainen maksu 60 €/ naapurikiinteistö. Selvitys naapurien kuulemisesta on erillisinä lomakkeina, jotka saa kaavoituksesta.
- Kuultaville naapureille on selostettava suunnittelutarvehakemuksen mukainen rakennushanke ja esitettävä yleiskaavaote sekä kaavoituksen hyväksymä asemapiirros. Kaikki kiinteistönomistajat on kuultava.
- Kun naapurit on kuultu, skannatut kuulemislomakkeet lisätään Suunnitelmat ja liitteet -välilehdelle.

Suosittelavia liitteitä ovat:

- lausunto vesiyhtiöltä (mahdollinen liittyminen jätevesiverkostoon, aikataulu)
- liittymälupa valtion viranomaiselta (rakennuspaikalle on oltava virallinen, rekisteröity ajo-oikeus)
- maankäyttöä koskevat selvitykset
- rakennuksen pohjapiirros ja julkisivut 1:100 tai 1:200 (luonnos riittää)
- rakennuksen perspektiivikuva (esim. talotehtaan kuvasto)
- rakennuksen väriyssuunnitelma
- valokuvia rakennuspaikalta

Rakennusluvan hakeminen

- Ennen rakentamisen aloittamista on haettava erikseen rakennuslupa. Rakennuslupaa voi hakea, kun suunnittelutarveratkaisu on myönnetty.
- Suunnittelutarveratkaisu on voimassa kaksi vuotta ja rakennuslupa on haettava tänä aikana.
- Naapurit on kuultava myös rakennuslupaa haettaessa, mutta kuuleminen voidaan suorittaa samanaikaisesti suunnittelutarveratkaisun yhteydessä, mikäli kaikki rakennuspiirustukset ovat valmiina.

Lisätietoja ja ajantasaiset yhteystiedot löytyvät kunnan nettisivuilta

Suunnittelutarveratkaisuihin ja poikkeamisesta:

<https://www.kempele.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-maan-kaytto/kaavasta-poikkeava-rakentaminen.html>

Rakennusluvista:

<http://www.kempele.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakennusvalvonta.html>

