

**LEMPÄÄLÄN KUNTA**

**TEKNINEN TOIMI**

**24/02/2011**

**OHJEET  
POIKKEAMISLUPAHAKEMUSTA  
JA  
SUUNNITTELUTARVERATKAISUHAKEMUSTA  
VARTEN**





## OHJEET POIKKEAMISLUVAN TAI SUUNNITTELUTARVERATKAISUN HAKIJALLE

Poikkeamisluvan tai suunnittelutarveratkaisun tarpeellisuuden selvittää rakennuslupaviranomainen (~rakennusvalvonta). Hakemuksen käsittelee kaavoitus- ja rakennusjaosto tai johtava rakennustarkastaja. Kaavoitus- ja rakennusjaosto kokoontuu yleensä kerran kuukaudessa (pääsääntöisesti kuukauden 1. torstai). Hakemus tulee jättää kuntaan viimeistään 4 viikkoa ennen kokousta. **Puutteellinen hakemus palautetaan asiakkaalle täydennettäväksi. Hakemukseen tarvitaan seuraavat asiakpaperit, joista osan saa kunnan palvelupisteestä:** (Tampereentie 8)

### **Täytetty ja allekirjoitettu hakemuskaavake, 1 kpl**

Hakemuskaavakkeita, ohjeita ja naapu rinkuulemislomakkeita saa kunnan palvelupisteestä tai [www.lempaala.fi/kaava/](http://www.lempaala.fi/kaava/) (kohta poikkeaminen ja lomakkeet)

### **Selvitys omistus-/ hallintaoikeudesta rakennuspaikkaan, 1 kpl**

Tämä selvitys voi olla

- lainhuutotodistus riittää, mikäli lainhuudon omistava omistaja hakee, muuten
- lainhuutotodistus + kauppakirja/lahjakirja/esisopimus/valtakirja
- lisäksi kaupparekisteriote, mikäli lainhuudosta ei käy selville omistajien nimet.

Lainhuutotodistuksen saat palvelupisteestä jättäessäsi hakemuksen.

### **Asemapiirros 3 kpl**, Katso erillinen ohje

### **Kartta- ja kaavaotteet** palvelupisteestä

- 3 kpl yleiskaava + 1 kpl kaavamerkinnät kaikkiin hakemuksiin
- 3 kpl asemakaava + 1kpl kaavamerkinnät asemakaava-alueella tai sen lähellä
- 1 kpl asemakaavayhdistelmä, tarvittaessa
- 3 kpl rekisterikarttaote 1:10000 ja 1 kpl mahd. tarkempi karttaote (naapurit)
- 1 kpl pohjakartta pohjakartta-alueella (saatavissa digitaalisena tilauksesta)
- + hakemukseen voi liittää myös muita selventäviä karttoja esim. lohkominen (näkyvät rasitteet)

### **Selvitys rakennuksen soveltuvuudesta ympäristöön ja muut selvitykset sekä luvat**

Rakennuksesta tulee esittää suunnitelma, josta selviää rakennuksen soveltuvuus ympäristöön ja maisemaan.

- Luonnos rakennuksen julkisivu(i)sta tai havainnekuva.  
(Lisäksi voi laittaa esim. valokuvan alueesta ja/tai kuvailevan tekstin)
- Esiselvitys vesihuollosta = väh. hyvään asemapiirroksen piirretty paikka kaivolle ja jätevesien käsittelylle, josta selviää aiottu jätevesijärjestelmätyyppi. Mikäli alueella on vesihuoltoverkosto, selvitetään mahdollisuus liittyä siihen / piirretään kartalle.
- Tarvittaessa jokin muu selvitys tai lupa esim. meluselvitys tai liittymälupa maantielle.
- Lisäksi pohjapiirros ja leikkauspiirros, jos ne on jo laadittu (ei pakollinen)

### **Todistus naapurien ja asianosaisten kuulemisesta, 1 kpl**

Asian käsittelyn nopeuttamiseksi **hakija kuulee naapurit** esittelemällä näille päivätyt suunnitelmat ja/tai piirustukset. Kaikki tonttiin tai tilaan rajoittuvat naapurit ja myös tonttiin rajoittuvan tien, kapean maakaistaleen (~20 m) tai kapean vesialueen toiselta puolella olevat naapurit kuullaan. Lisäksi kuullaan ne, joiden etuun tai olosuhteisiin hanke saattaa vaikuttaa. Tarvittaessa tiedot naapureista **voi tilata** palvelupisteestä.

Viranomaisen toimesta tapahtuvasta naapureiden **kuulemisesta peritään** ympäristö- ja rakennusjaoston 1.4.2010 hyväksymän taksan mukainen maksu:  
- kirjeellä kuultuna 50,00 €/kuultava naapuri, kuitenkin yhteensä enintään 200,00 €  
Erityistapauksessa kuuleminen suoritetaan (lisäksi) **lehtikuulutuksella, mikäli kuultavia on yli 10 tai jotain naapuria ei muuten tavoiteta**. Tällöin kuulemisen hinnaksi tulee 15 € / kuultava + lehtikuulutuksen hinta.

**Mikäli poikkeamismenettelyn ja varsinaisen rakennusluvan naapurien kuulemiset halutaan tehdä samalla kertaa, tarvitaan riittävät rakennussuunnitelmat jo poikkeamismenettelyn yhteydessä.**

*(Kuulemislomakkeeseen ruksi myös kohtaan kuullaan rakennuslupaa varten; Mikäli suunnitelmat ol. muuttuvat > uusi kuuleminen)*

### **Asian ratkaisu**

Päätöksen hakemuksesta tekee yleensä kunta, eräissä tapauksissa ELY –keskus (ympäristö) (440€/220€). Kunnan tekemä **myönteinen päätös maksaa 400€**, kuitenkin rivi- tai kerrostalo 600 € tai talousrakennus alle 30 m<sup>2</sup> 200 €. Kielteisestä päätöksestä tai hakemuksen peruuttamisesta velotetaan 50 % myönteisen päätöksen hinnasta.

Poikkeamis-/suunnittelutarveratkaisulupapäätöksen voimassaoloaika ratkaistaan päätöksessä (yleensä 2 vuotta). **Varsinainen rakennuslupa on haettava luvan voimassaoloaikana.**

Hakemuksessa tulee olla päiväys ja allekirjoitukset sekä liitteenä olevissa suunnitelmissa suunnittelijan allekirjoitus ja päiväys.

Täytetty hakemus tarvittavine liitteineen (pyydetään puuttuvat palvelupisteestä) jätetään kaavasuunnittelijalle, rakennustarkastajalle tai palvelupisteeseen. Liitekartat tulee olla hakemuksessa. Mikäli hakemuksessa on puutteita, jotka täydennetään myöhemmin esim. naapurinkuulemisen osalta, tulee se mainita hakemuksessa. Hyvin tehty hakemus jouduttaa asian käsittelyä. Kirjeitse lähetetyt (ei suositeltavaa) hakemukset osoitetaan palvelupisteeseen.

### Lisätietoja:

Lempäälän kunta, Palvelupiste, Tampereentie 8 PL 36, 37501 LEMPÄÄLÄ Puh. (03) 374 4507 tai (03) 374 4544 Lempäälän kunnan vaihde (03) 374 4111 (hakemukset, lainhuudot, kartat)	Pirkanmaan-Satakunnan maanmittaustoimisto Yliopistonkatu 38, Tampere 020 690 641 (lainhuudot, lohkokartat, rasiitteet, maastokartta)
Rakennusvalvonta, Tampereentie 8, 1. kerros - johtava rak. tarkastaja puh. (03) 374 4511 - toimistoarkkitehti (03) 374 4552 - rak.tark.insinööri (03) 374 4512 - toimistosihiteeri (03) 374 4513	Pirkanmaan ELY –keskus puh. 020 636 0050 PL 297, 33101 TAMPERE Ympäristö ja luonnonvarat Yliopistonkatu 38 Liikenne ja infrastruktuuri Yliopistonkatu 38 (naapurin kuuleminen, tieliittymäluvat)
Kaavoitus, Tampereentie 8, 2. kerros - kaavoituspäällikkö puh. 050 383 3844 - kaavoitusarkkitehti (03) 374 4610 - kaavasuunnittelija (03) 374 4657	Tampereen maistraatti Hatanpään valtatie 24, Tampere, puh. 071 8740341 (ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä)
Pohjakartta, Tampereentie 8, 2. kerros - maanmittausinsinööri puh. (03) 374 4505 - suunnitteluavustaja (03) 374 4504	Liikennevirasto PL 33, 00521 HELSINKI puh. 020 637 373 Rautatieosasto, Kaivokatu 8, 6. krs., 00100 Helsinki (naapurin kuuleminen)

### **LIITTEET Asemapiirroksen laatimisohteet (Liite 1)**

**Yleistä poikkeamisesta ja suuntarveratkaisusta**

**Epävirallinen täyttö- ja tarkastusohje hakijalle**

**Naapurin kuulemisohje/-lomake/suostumus ja naapurin kuulemislomake2**

# ASEMAPIIRROKSEN LAATIMISOHJEET POIKKEAMISLUPAA- JA SUUNNITTELUTARVERATKAISUA VARTEN

Asemapiirroksen tulee laatia pätevä suunnittelija, joka on käynyt rakennuspaikalla. (asemapiirroksiksi ei siis hyväksytä ”käsiniirroksia” eikä omia tietokoneella tehtyjä harjoitteluasemapiirroksia.)

”Asemapiirroksen tulee osoittaa, että suunniteltu rakentaminen on kaavan tai muun maankäyttösuunnitelman ja rakennusjärjestyksen mukaista, soveltuu tontille tai rakennuspaikalle ja ympäristöönsä sekä täyttää tontin tai rakennuspaikan käytön osalta sille osoitetut vaatimukset. Asemapiirroksesta tulee selvittää tilanne ennen ja jälkeen suunnitellun rakentamisen sekä riittävästi myös rakentamisen vaikutus naapurien asemaan.”

## Esitystavan tarkkuus ennakkolupavaiheessa:

Asemapiirustuksessa tulee esittää tiedot hankkeen laadun, laajuuden ja erityispiirteiden edellyttämällä tarkkuudella. Mikäli rakennushankkeessa haetaan poikkeamista asemakaavasta, tulee asemapiirros yleensä tehdä RT-kortin ohjeiden mukaan rakennusluvan asemapiirrosta vastaavalla tavalla ja tarkkuudella, jotta voidaan arvioida poikkeamisen edellytyksiä.

Mikäli kyseessä ei ole vaativa- tai taaja-asutusrakentaminen voidaan asemapiirroksen tarkkuusvaatimuksissa joustaa. Ennakkolupavaiheessa kiinnitetään huomiota rakennuspaikan vaatimusten täyttymiseen ja rakentamisen vaikutuksiin. Näitä ovat erityisesti yhteydet rakennuspaikalle (pääseekö/mahtuuko jäteauto/elementtirekka/pelastuskalusto), rakentamisen tarkat etäisyydet lähellä rajaa, etäisyys yksityistien keskilinjaan, rantaan, toimintojen sijainti rakennuspaikalla, vesihuolto, melusuojaus, maisemaan soveltuminen jne. (katso asemapiirrosmalli 2)

Varsinaiseen rakennusluvan asemapiirroksen tulee lisätä mm. rakennuksen paikkojen tarkat mitat olemassa olevista rakennuksista ja rajoista (näistä mitoista lasketaan rakennusten sijoituskoordinaatit).

## Asemapiirroksen mittakaava

Asemapiirros voidaan laatia mittakaavaan 1:1000/1:500/(1:200). Tarvittaessa asemapiirroksen kulmaan laitetaan havainnekartta koko rakennuspaikasta, mikäli rakennuspaikka on esimerkiksi maatilalla, eikä se mahdu varsinaiseen asemapiirustukseen. Asemapiirros tulee olla rakennuspaikkaa laajempi niin, että tieyhteys ja rajanläheisyydessä olevat naapurin rakennukset ym. ovat näkyvissä. Mikäli asemapiirros on suurikokoinen, tulee siitä toimittaa pienennös A3 kokoisena.

## Asemapiirroksen pohjakartta

Asemapiirroksen tarvittavan pohjakartan kopion tai digitaalisen pohjakartan voi tilata nauhataajama-alueelta palvelupisteestä. Pohjakartta lähetetään sähköpostitse. Jossain tapauksessa voi käyttää soveltuvin osin pohjana maastokartasta otettuja tietoja tai hankkia pohjakartta maanmittauslaitoksesta (maastotietokannasta). Tällöin korkeuskäyrät ovat 5 metrin ja apukorkeuskäyrät 2,5 metrin välein. Esimerkiksi ranta-alueella ei apukorkeuskäyriä ole yleensä merkitty.

Haja-asutusalueella ”metsässä”, missä rakentamisen olosuhteet eivät ole vaativia, voi jossain tapauksessa riittää tässä vaiheessa maastokartan 2,5 metrin korkeuskäyrät, joita on ”täydennetty” korkeuspisteillä niin, että maaston kallistukset rakennuspaikalla näkyvät. Piirroksen tulee merkitä, miten korkeussuhteiden täydennys on tehty. Korkeuskäyrien viettosuunnat ja korkeuskäyrien korkeusluvut tulee näkyä. (malliesimerkki 2)

Hakijan tulee täydentää asemapiirroksen pohjakarttaa maastoa vastaavaksi ja tarvittaessa tilata pohjakartan täydennysmittaus/vaaitus mittausyrittäjänsä.

## Asemapiirros

1. Rakennuspaikan rajat mittoineen (eroaa selvästi muista rajoista)
2. Rakennettavat, olemassa olevat ja purettavat rakennukset, rakennelmat, katokset ja aidat, kaivon ja jätevesijärjestelmän paikka ja suodatettujen jätevesien purkupaikka tai yhteys vesihuoltoverkostoon.
3. Lähiympäristön naapurien a) rajat b) alueiden tunnuksukset sekä lähellä rakennuspaikanrajaa olevat c) rakennukset d) kaivot, kaatopaikat, jätevesijärjestelmät, yms.
4. Rakennuspaikalla olevat rasitteet (myös vanhat, joita ei ole poistettu maanmittauslaitoksen rekisteristä) ja etäisyydet niihin (tiet, sähkölinjat, viemäriinjat, ulkoilureitit, suojelukohteet yms.)
5. Muut rakentamiseen vaikuttavat asiat (ojat, lähteet, suuri kivi tai maisemapuu, muinaismuistokohde, maassa oleva öljysäiliö jne.)
6. Tieyhteys rakennuspaikalle (yhteys isommalle tielle, uusi tai perusparannettava tieosuus), pääsy pihamaalle ja tarvittaessa aidat, portit, meluaidat, jalankulku- ja ajoväylät, huoltoajoväylät, autopaikat, luiskat, portaat ja tukimuurit jne.

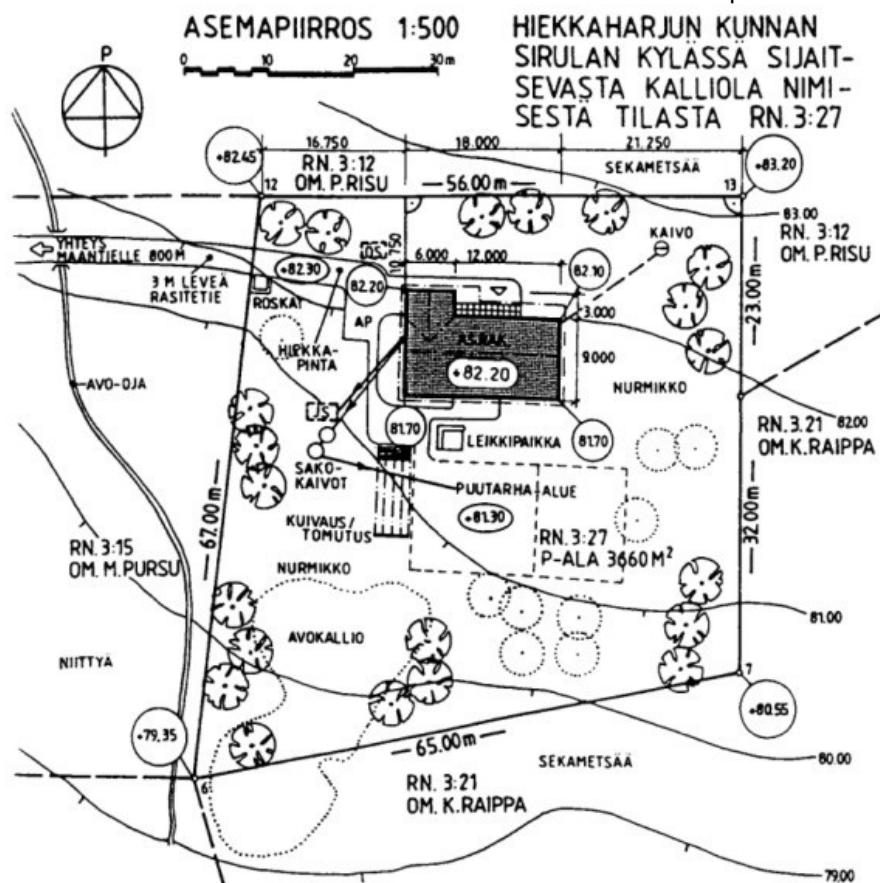
7. Rakennuspaikan ja lähiympäristön korkeussuhteet korkeuskäyrin ja rakennuksen alimman viemäroidyn tason korkeusasema. Erityisesti tärkeää rannoilla ja rakennuspaikalla, missä on suuria korkeuseroja.
  8. Maaston leikkaukset ja täytöt Jos maanpinnan tasoja muutetaan, on alkuperäinen ja tuleva korkeustaso esitettävä asema- ja julkisivupiirroksessa. (mikäli ei ole merkattu oletetaan, että leikkauksia ja täyttöjä ei tule)
  9. Asemakaavatiedot asemakaava-alueella (kaavamerkinnot ja rakentamisalueen rajat) ja yleiskaavatiedot haja-asutusalueella (jos tarpeellista); Yleiskaavatiedot tarvittaessa
  10. Rakennuksen etäisyys rajoista, päämitat ulkoseinien ulkopinnoista- tai katosten tukipylväistä mitattuina, kerrosluvut, rakennuspaikan rajoittuessa rantaan - etäisyys rantaviivasta.
  11. Nimiö asemapiirustukseen
  12. Kerrosalalaskelma (sallittu kerrosala asemakaavassa, rakennettu kerrosala (jo olemassa olevista rakennuksista selvitys), rakennettavaksi aiottu kerrosala ja tarvittaessa seuraavat: peittoala, mikäli  $\geq n. 20 \%$ , rakennuksen käyttötarkoitusten erottelu ja kerrosalat eri kerroksissa)
  13. Tarvittaessa mm. leikkipaikat ja oleskelualueet, säilytettävät istutukset ja puusto sekä istutettavat alueet
  14. Asemapiirustuksessa tulee esittää, miten oleskelupiha suojataan melulta. Tavallisimmin silloin, kun etäisyys junaradasta on alle 200 metriä tai Tampereentiestä alle 40 metriä tai Pirkkalantiestä alle 30 metriä tai moottoritiestä alle 150 metriä. Mikäli olosuhteet ovat huonot, vaaditaan melumallinnus tehtäväksi. Lievissä tapauksissa riittää pelkkä asemapiirustuksessa esitetty tarkastelu.
  15. Ranta-alueelle rakentamisessa tulee esittää jo tässä vaiheessa kuinka rantaviivan kasvillisuus aiotaan säilyttää ja mahdollisesti täydentää.
  16. Tarvittaessa autopaikkalaskelma
- Hakijan tulee tarkastaa suunnittelijalta tilaamansa asemapiirroksen !**

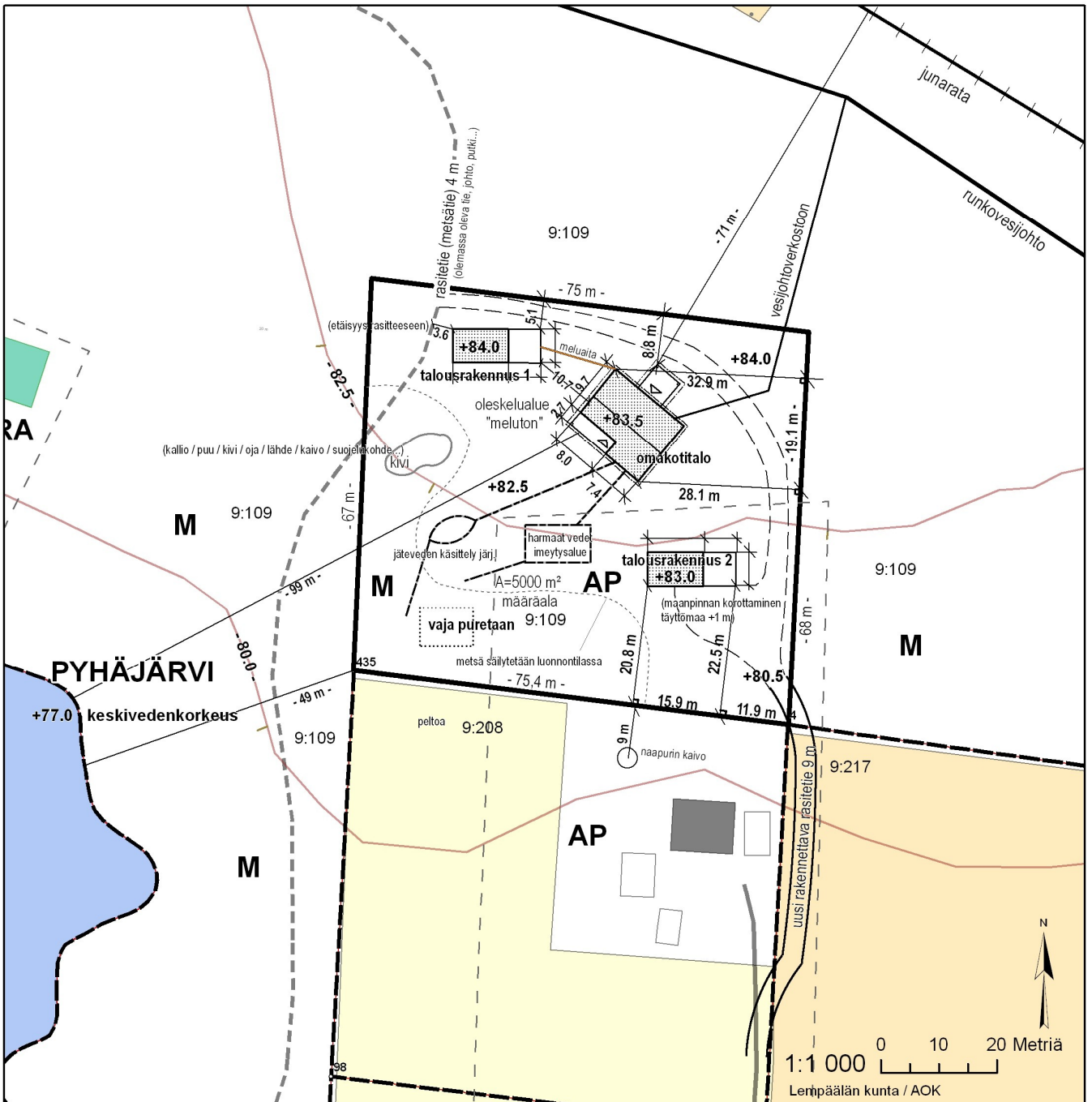
**eräs kerrosalalaskelmaesimerkki**

rakennukset	sallittu kaavassa	puretaan	vanharak.	uusi	peittoala	yhteensä kem2	tietolähde
1.omakotitalo (vanha)		105 kem <sup>2</sup>			-	0	hakijan arvio
2.omakotitalo (uusi)				220 kem <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	220 kem <sup>2</sup>	
3.talousrakennus			20 kem <sup>2</sup>		40 m <sup>2</sup>	20 kem <sup>2</sup>	rakennuslupa
4.sauna			20 kem <sup>2</sup>		30 m <sup>2</sup>	20 kem <sup>2</sup>	suun. mitannut
5.huvimaja			(5 m <sup>2</sup> )		5 m <sup>2</sup>	-	
6.teol.- ja var. rakennus -toimistotilaa -liiketilaa							
<b>yht kem<sup>2</sup></b>		105	40 kem <sup>2</sup>	220 kem <sup>2</sup>	<b>325 m<sup>2</sup></b>	<b>260 kem<sup>2</sup></b>	

Rakennuspaikan pinta-ala on 1500 m<sup>2</sup>, joten rakennuspaikan peittoala on 21,7 %.

(Lisäksi taulukkoon voidaan merkitä kerrosalamäärät 250 mm seinän paksuuden mukaan, jos se on tarpeellista)





Asemapiirrosmalli 2

**Maastotietokanta asemapiirustuksen pohjakarttana**

Rakentamisen paikka on suuri (5000 m<sup>2</sup>), kaukana taajamasta ja naapurin rakennuksista, alueella ei ole suuria korkeuseroja, rakentamisen paikka ei ole aivan järven rannassa, rakentaminen ei ole rinne ym. vaativaa rakentamista. (huom. Maanmittauslaitoksen aineistossa puuttuu 77,5 metrin apukorkeuskäyrä, kuten yleensä Lempäälässä ranta-alueella)

Tässä tapauksessa on voitu käyttää maastotietokantaa asemapiirroksen pohjana. Rakennuspaikan ympäristöä on näkyvissä rajojen ulkopuolelta niin, että rakennuspaikkaan vaikuttavat asiat ovat näkyvissä. Rakennuspaikan sisällä eri toimintojen sijainnit on suunniteltu. Maastotietokannan korkeuksia (korkeuskäyriä) on ”täydennetty” korkeuspisteillä lähtötietona korkeuskäyrien ”paikat”. Omakotitalon ja talousrakennus2:n rakennuksiin on laitettu jo tässä vaiheessa sidemitat rajoihin (suorakulmaiset etäisyydet).

**HUOM!: Tämä asemapiirros ei sovellu rakennuslupa-asetapiirustukseksi.** Varsinaiseen rakennuslupan asemapiirrokseen tulee lisätä mm. rakennuksen paikkojen tarkat mitat olemassa olevista rakennuksista ja rajoista (näistä mitoista lasketaan rakennusten sijoituskoordinaatit). Korkeuskäyrät tulee olla 1 metrin välein. Rakennusten korkeusasemien merkinnän tulee olla tarkka. Asemapiirustuksen tietosisällön tulee olla kattavampi, pienipiirteisempi ja mittakaava mahdollisesti suurempi.

# ASEMAPIIRROSMALLI - A

(Käytetään asemakaava-alueella ja laaditaan mittakaavassa 1:500 tai 1:200 tai tarvittaessa näiden yhdistelmänä)

## NAAPURIEN KUULEMINEN

Rakennuspaikan naapurikiinteistöjen haltijoina olemme saaneet tiedon tämän hankkeen vireille tulosta. Meille on esitetty rakennushankkeen suunnitelmat, poikkeukset ja hakemukset.

Informointi / kuuleminen tai suostumus tehdään kiinteistökohtaisesti kunkin kiinteistön kohdalla olevaan valmiiseen paikkaan tässä asemapiirroksessa.

**PYHÄJÄRVI**  
KESKIVEDENPINNAN KORKEUS + 77.00

**Kiint.rek.tunn. 418-423-2-34**

Kiinteistön pinta-ala 1723 m<sup>2</sup>

Kaavatontin pinta-ala 1578 m<sup>2</sup>

e= 0.20 (0.20\*1578=315,6)

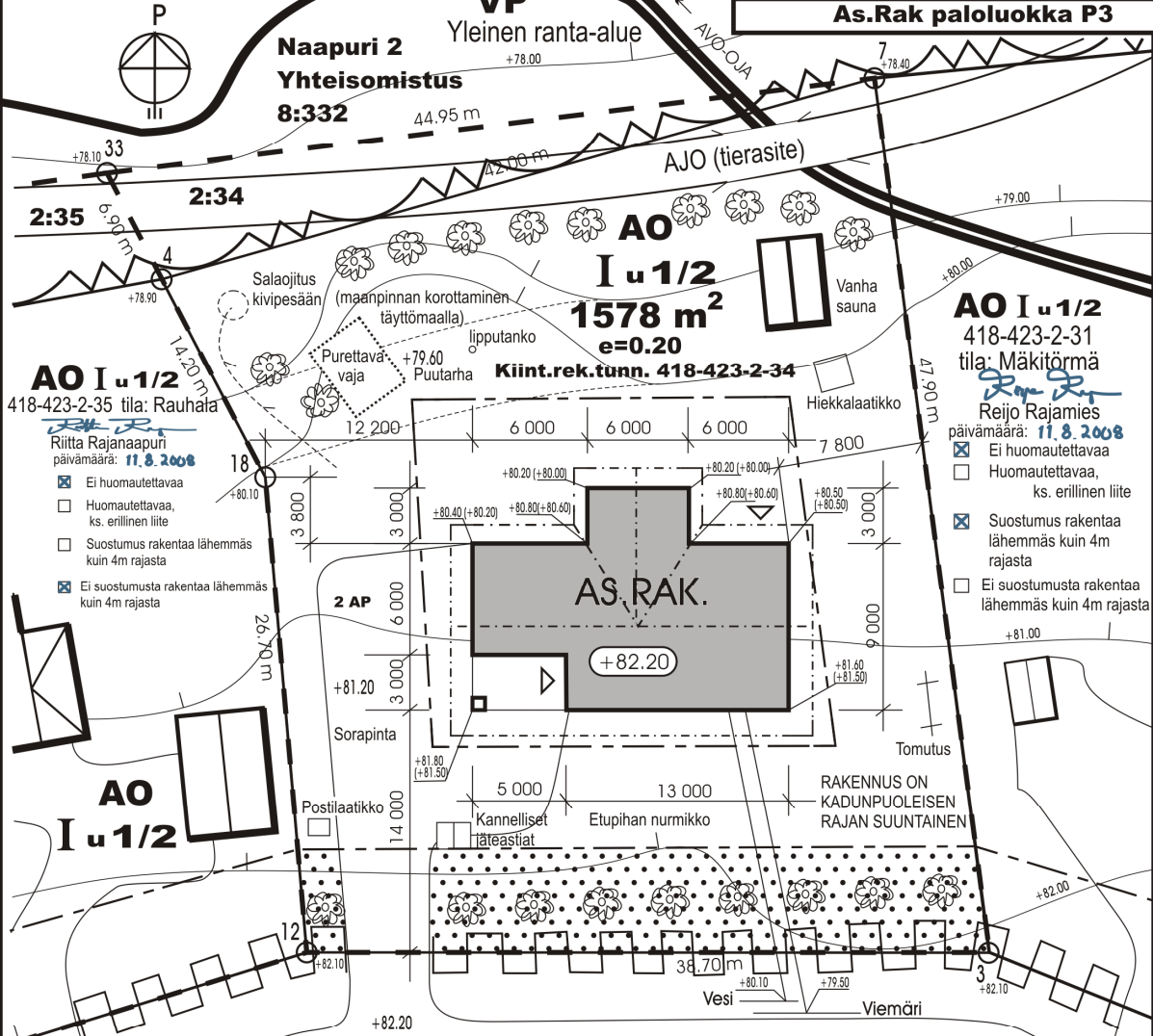
Rakennusoikeus 315,6 m<sup>2</sup>

Käytetty rakennusoikeus 25,5 m<sup>2</sup> (Sauna)

Rakennettava kerrosala 165 m<sup>2</sup>

Jäljellä oleva rakennusoikeus 139,5 m<sup>2</sup>

**As.Rak paloluokka P3**



**AO I u 1/2**  
418-423-2-35 tila: Rauhata

Riitta Rajanaapuri

päivämäärä: 11.8.2008

- Ei huomautettavaa
- Huomautettavaa, ks. erillinen liite
- Suostumus rakentaa lähemmäs kuin 4m rajasta
- Ei suostumusta rakentaa lähemmäs kuin 4m rajasta

**AO I u 1/2**  
418-423-2-31  
tila: Mäkitörmä

Reijo Rajamies

päivämäärä: 11.8.2008

- Ei huomautettavaa
- Huomautettavaa, ks. erillinen liite
- Suostumus rakentaa lähemmäs kuin 4m rajasta
- Ei suostumusta rakentaa lähemmäs kuin 4m rajasta

## MIELIKUVITUSKUJA

**AO I u 1/2**  
418-423-4-45 tila: Kukkula

Kaj Kukkulanpää päiväamäärä: 11.8.2008

- Ei huomautettavaa
- Huomautettavaa, ks. erillinen liite
- Suostumus rakentaa lähemmäs kuin 4m rajasta
- Ei suostumusta rakentaa lähemmäs kuin 4m rajasta

**AO I u 1/2**  
418-423-4-55 tila: Koivurinne

Kaarina Koivu päiväamäärä: 11.8.2008

- Ei huomautettavaa
- Huomautettavaa, ks. erillinen liite
- Suostumus rakentaa lähemmäs kuin 4m rajasta
- Ei suostumusta rakentaa lähemmäs kuin 4m rajasta

**AO I u 1/2**  
418-423-4-12 tila: Koivikko

Kalle Kaveri päiväamäärä: 11.8.2008

- Ei huomautettavaa
- Huomautettavaa, ks. erillinen liite
- Suostumus rakentaa lähemmäs kuin 4m rajasta
- Ei suostumusta rakentaa lähemmäs kuin 4m rajasta

Asemapiirrosmalli 3 asemakaava-alueelle: Asemapiirros, johon on lisätty naapurin kuuleminen.

## **POIKKEAMISLUPA**

Maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista poikkeamiseen tarvitaan poikkeamispäätös.

Yleensä poikkeamislupa tarvitaan asemakaavan tai yleiskaavan (tai maakuntakaavan) ja/tai rakennusjärjestyksen määräyksistä.

Kunta voi myöntää poikkeamisen erityisestä syystä ei kuitenkaan, mikäli kysymys on (MRL 171 §)

1) uuden rakennuksen rakentamisesta ranta-alueelle, jolla ei ole voimassa 72 §:n 1 momentissa tarkoitettua kaavaa, ellei kyse ole olemassa olevan asuinrakennuksen laajentamisesta tai korvaamisesta. (voimaan 1.4.2011)

2) vähäistä suuremmasta poikkeamisesta asemakaavassa osoitetusta tontti- tai rakennuspaikkakohtaisesta kokonaisrakennusoikeudesta taikka vähäistä suuremman rakennusoikeuden osoittamisesta alueelle, jolle asemakaavassa ei ole osoitettu rakennusoikeutta

3) poikkeamisesta rakennuksen suojelua koskevasta kaavamääräyksestä; tai

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

Näissä neljässä tapauksessa poikkeuksen myöntää ELY -keskus. Poikkeamista haetaan kuitenkin normaaliin tapaan kunnasta, mistä hakemusasiakirjat lähetetään kunnan lausunto mukaan lukien ELY -keskukseen.

Mikäli poikkeamispäätöksestä ei ole valitettu Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen voidaan rakennuslupa myöntää. Rakennuslupaa voi hakea ennen lainvoimaisuustodistuksen saamista.

## **SUUNNITTELUTARVERATKAISU**

Rakennettaessa asemakaava-alueen ulkopuolelle tarvitaan yleensä suunnittelutarveratkaisu (MRL 16.1 tai 16.3 §). Suunnittelutarveratkaisun yhteydessä voidaan myöntää myös poikkeamislupa maankäyttö- ja rakennuslain, rakennusjärjestyksen tai yleiskaavan määräyksistä.

Suunnittelutarveratkaisun myöntäminen edellyttää, että rakentaminen täyttää myös MRL 137 §:n erityiset edellytykset rakennusluvan myöntämisen edellytysten lisäksi. (MRL 136 §)

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.

Suunnittelutarveratkaisua ei tarvita asuntoon tai maatilaan kuuluvan talousrakennuksen rakentamiseen.

Kunnassa rakennustarkastaja päättää suunnittelutarveratkaisusta, milloin kysymyksessä on yksi- tai kaksiasuntoisen asuinrakennuksen laajentamisesta (johtosääntö 4.8.26) muussa tapauksessa päätöksen tekee kaavoitus- ja rakennusjaosto. Kaavoitusjaoston esittelijänä toimii kaavoituspäällikkö.

Mikäli suunnittelutarveratkaisusta ei ole valitettu Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen voidaan rakennuslupa myöntää. Rakennuslupaa voi hakea ennen lainvoimaisuustodistuksen saamista.

## **PÄÄTÖSVALTA LEMPÄÄLÄN KUNNASSA**

Kunnassa johtava rakennustarkastaja päättää tai antaa lausunnon ELY:yyn poikkeamisluvasta asemakaava-alueella, paitsi jos kyseessä on käyttötarkoituksen muutos asemakaavasta. Tällöin luvan käsittelee kaav.- ja rakennusjaosto.

Asemakaava-alueen ulkopuolella päättää tai antaa lausunnon ELY:yyn kaavoitus- ja rakennusjaosto, paitsi jos kyseessä on poikkeamislupa tai suunnittelutarveratkaisu 1-2 asuntoisen asuinrakennuksen laajentamisesta(js 4.6.22), vesivessakiellosta(js 4.6.24) tai rakennuspaikan vähimmäiskoosta(js 4.6.12). Tällöin asioista päättää johtava rakennustarkastaja. Kaavoitus- ja rakennusjaoston esittelijänä toimii kaavoituspäällikkö.

## KAUPPA

Ostaessasi rakennuspaikan alueelta, jonne ei saa rakentaa suoraan rakennusluvalla, kannattaa kauppakirjaan laittaa purkava ehto. Maanmittaustoimitusta haetaan yleensä vasta lopullisen kaupanteon ja kunnan myöntämän rakennusoikeuden jälkeen.

## HAKEMINEN

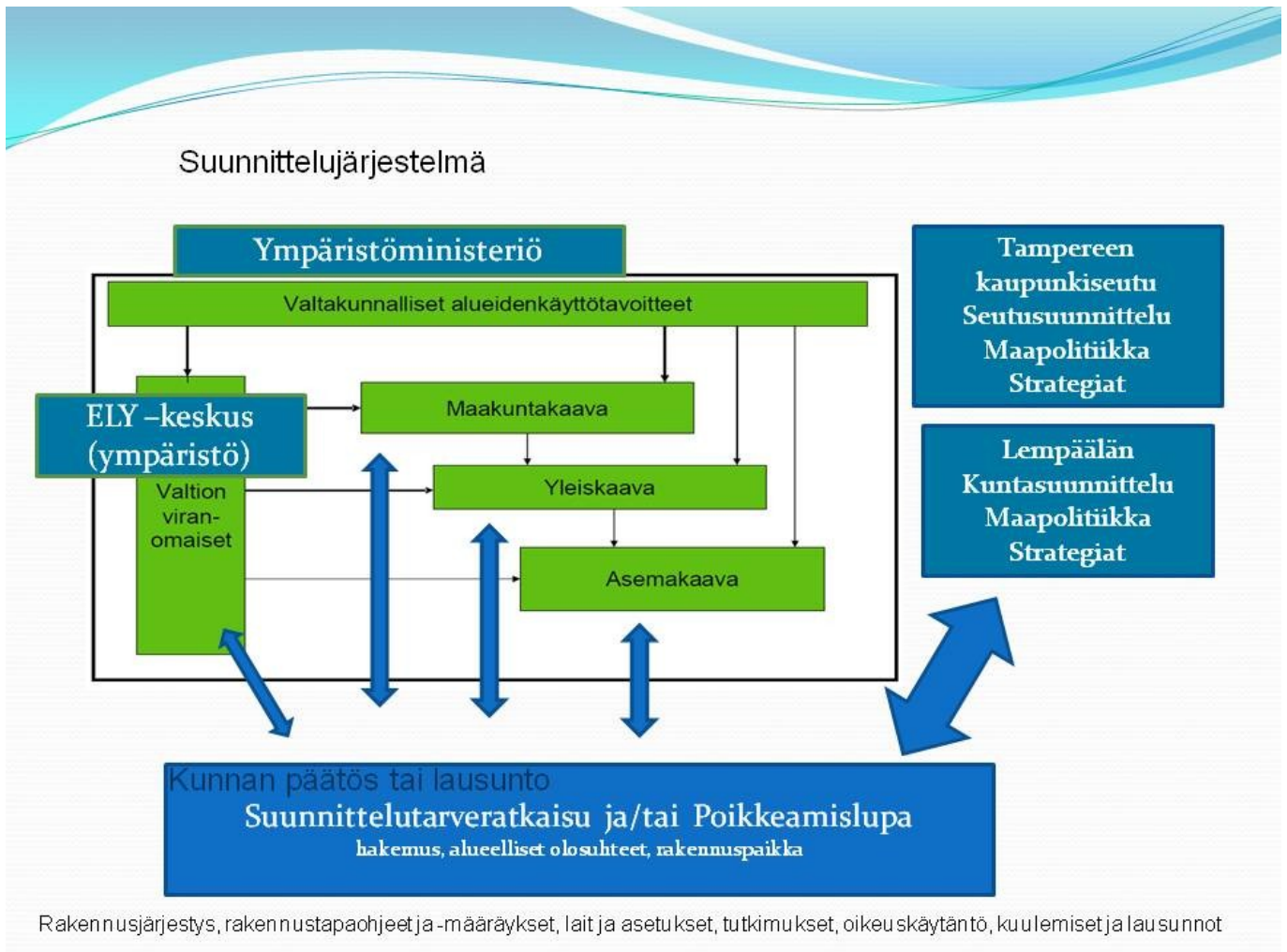
Poikkeamislupaa ja/tai suunnittelutarveratkaisua kannattaa hakea hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista. Hakemus, joka ei edellytä suurempia lisäselvityksiä eikä ole puutteellinen käsitellään kaavoitus- ja rakennusjaostossa, mikäli se on jätetty kuntaan 4 viikkoa ennen kokousta. (hakemuksen käsittely/tutkiminen + virkamiesten lausunnot + kaavoitusjaoston esityslistan teko liitteineen + listan postitus viikkoa ennen kokousta vaatii vähintään tämän ajan)

Hyvin tehty hakemus, jossa on naapurien kuuleminen hoidettu asiallisesti nopeuttaa huomattavasti luvan käsittelyä. Hakemuksen käsittelyn aikana voi ilmetä lisäselvitystarpeita, joita hakijan on toimitettava hakemuksen liitteeksi esim. melumallinnus.

Lupaa käsittelee kunnassa useita henkilöitä, jonka lisäksi pyydetään mahdollisia lausuntoja eri viranomaisilta. Muiden kuin kunnan viranomaisten tulee antaa lausuntonsa 2 kuukauden kuluessa.

Mikäli päätäväältä asiassa ei ole kunnalla tulee huomioida, että käsittelyaika on huomattavasti pidempi.

Ohjeita/lomakkeita poikkeamislupa/suunnittelutarveratkaisun hakemiseen on [www –sivillä www.lempaala.fi/kaava/](http://www.lempaala.fi/kaava/). Myös rakennusvalvonnan, ympäristövalvonnan ja vesihuoltolaitoksen sivuilta löytyy hyödyllistä tietoa.



## LIITE: Epävirallinen täyttö- ja tarkastusohje hakijalle

Hakiessasi poikkeamis- ja/tai suunnittelutarveratkaisun hakuohjeet palvelupisteestä, kannattaa pyytää myös hakemukseen liitettävät kartta ym. liitteet. Asemapiirroksen laatija tarvitsee näitä tietoja. Kannattaa lisäksi pyytää ylimääräisiä kopioita suunnittelijalle ja mahdollista tulevaa rakennuslupaa varten.

### Hakemus

- Hakemus tulee täyttää huolellisesti. Hakemuksen täyttäminen on hakijan ja hänen suunnittelijansa tehtävä. Tulee huolehtia kaikkien ohjeiden mukaisten liitteiden olevan hakemuksessa.
- Kaikkien hakijoiden tulee allekirjoittaa hakemus (ne joiden nimet esim. kauppakirjassa) tai valtakirja muilta.
- On huomattava, että kunta voi myöntää (ei pakko) poikkeamisen vain **erityisestä syystä**. Mikäli erityistä syytä ei ole olemassa, ei poikkeamista voi myöntää. On siis tärkeää, että hakemukseen on kirjattu erityiset syyt, joiden mukaan voidaan arvioida myönnetäänkö poikkeaminen vai ei.
- Mikäli rakennusta haetaan muuhun kuin normaaliin asumiskäyttöön, on hyvä tulevaa käyttöä kuvailla. Esimerkiksi jos haetaan teollisuushallia tai omakotitalon pihalle suurta >100 m<sup>2</sup> talousrakennusta jne.
- Hakemukseen tieto rakennuspaikalle aiemmin myönnettyistä luvista, jotka ovat jääneet toteuttamatta.
- Hakemuksessa on kolme tärkeää asiaa, joita yleisimmin haetaan: **Kerrosala, Kerrosluku ja Käyttötarkoitus**. (kokonaisalaa tai tilavuutta ei normaalissa tapauksessa tarvitse hakemukseen laittaa). Tietojen täyttämässä tulee olla huolellinen ja pyytää oman suunnittelijan apua. Joskus talotehtaiden esitteissäkin nämä tiedot ovat väärin.
- Mikäli hakemus ei koske asemakaavoitettua aluetta tai asemakaavan mukaisesti rakennettua aluetta tai pientä rakennuspaikkaa, voidaan yleensä kirjata hakemukseen pieni "ylitys" (n. 10-20 % kerrosalaa aiottua enemmän), jotta välttyään uudelta lupaprosessilta suunnitelmiin tullessa pieniä muutoksia. Ylitukset eivät saa olla niin suuria että asemapiirustus ja julkisivupiirros ei enää pidä paikkansa. Mikäli suunnitelmat ovat täysin selvät, haetaan niiden mukaan. Kerroslukuun laitetaan I, jos rakennus on selvästi yksikerroksinen ja matalakattoinen. Mikäli tiloja tulee kahteen kerrokseen, tai tilat on mahd. rakentaa toiseen kerrokseen myöhemmin, voidaan yleensä hakea kerrosluvulla I<sup>3</sup>/<sub>4</sub>. eli vähän enemmän. Jos rakennuksesta tulee selvästi kaksikerroksinen, haetaan kerroslukua II. Kerrosluku voi olla tiettenkin jokin muukin esim. 1/2II (alin kerros on enintään puolet varsinaisesta kerroksesta).

### Asemapiirustus

- Asemapiirroksen laatijan tulee olla käynyt paikanpäällä.
- Hakijan tulee tarkastaa asemapiirroksen laatijan työ. Erityisesti, että asemapiirros vastaa maastoa, on ohjeiden mukainen ja kaikki oleelliset asiat ovat piirroksessa kuten: Rakennettavat, rakennetut, purettavat rakennukset, rakennelmat ja katokset, tieyhteydet ja rasitteet, korkeustiedot, maan leikkaukset ja täytöt, erikoiset luontokohteet, sähkö ym. linjat ja johdot sekä ilmassa ja maan alla, vesihuoltotiedot, etäisyydet rajoihin, asemakaavatiedot, rakennusoikeuslaskelma, nimiö jne. (katso tarkempi ohje)

### Naapurin kuuleminen (katso myös tarkempi ohje)

- Tulee huolehtia, että kaikki tarvittavat naapurit on kuultu ja kuulemisessa on tieto, minkä kiinteistön puolesta kuuleminen on annettu. Yhteen karttaotteeseen voi merkata naapurit, joilta kuuleminen on pyydetty. Mikäli aiotaan rakentaa liian lähelle naapurin rajaa, on siitä pyydettyä suostumus.

**SELVITYS NAAPURIEN KUULEMISESTA (kuuleminen voidaan tehdä myös muulla lomakkeella)**  
**LEMPÄÄLÄN KUNTA**

**NAAPURIEN KUULEMINEN/SUOSTUMUS**  
**Suunnittelutarveratkaisua/poikkeamislupaa**  
**ja mahdollisesti rakennuslupaa varten**

**Hakija täyttää**

Hakija	Nimi		
	Osoite		Puhelin
Rakennus- paikka	Kylä	Kiinteistön nimi	RN:o
	Rakennuspaikan osoite		Rakennuspaikan pinta-ala
Rakennus- hanke	Rakennuksen käyttötarkoitus ja lyhyt selostus hankkeesta		Hakemuksen allekirjoituspäivämäärä
	Rakennettava kerrosala	Kerrosluku esim. 1 3/4	Asuntoja kpl
			Käytetty ja rakennettava kerrosala yht. m <sup>2</sup>

**Naapuri täyttää ja rastittaa asiaan kuuluvat kohdat. (hakija mahdollisesti esitäyttää) LUE OHJE kääntöpuolelta!**

	k u u l e m i n e n		
	<input type="checkbox"/>	<b>a1) Suunnittelutarveratkaisu- / poikkeamislupakuuleminen on suoritettu</b> katso ohje kohta a1	
	<input type="checkbox"/>	<b>a2) Rakennuslupakuuleminen on suoritettu</b> katso ohje kohta a2	
	s u o s t u m u s		
<input type="checkbox"/>	<b>b1) Suostumme, että naapuri saa rakentaa__ metrin etäisyydelle kiinteistöjemme välisestä rajasta</b> katso ohje kohta b1		
<input type="checkbox"/>	<b>b2) Muu suostumus: Mikä: _____</b> katso ohje kohta b2		
<input type="checkbox"/>	Allekirjoittaneilla kiinteistön omistajilla ja haltijoilla ei ole huomautettavaa		
<input type="checkbox"/>	Esitämme rakennushankkeen johdosta huomautuksen erillisessä liitteessä tai toimitamme huomautuksemme kuntaan 7 vrk kuluessa.		
Paikka ja päivämäärä	Kylä	Tilan nimi	Tilan RN:o
Allekirjoitukset, postiosoite ja puhelin			
Nimen selvennykset			

**Naapuri täyttää ja rastittaa asiaan kuuluvat kohdat. (hakija mahdollisesti esitäyttää) LUE OHJE kääntöpuolelta!**

	k u u l e m i n e n		
	<input type="checkbox"/>	<b>a1) Suunnittelutarveratkaisu- / poikkeamislupakuuleminen on suoritettu</b> katso ohje kohta a1	
	<input type="checkbox"/>	<b>a2) Rakennuslupakuuleminen on suoritettu</b> katso ohje kohta a2	
	s u o s t u m u s		
<input type="checkbox"/>	<b>b1) Suostumme, että naapuri saa rakentaa__ metrin etäisyydelle kiinteistöjemme välisestä rajasta</b> katso ohje kohta b1		
<input type="checkbox"/>	<b>b2) Muu suostumus: Mikä: _____</b> katso ohje kohta b2		
<input type="checkbox"/>	Allekirjoittaneilla kiinteistön omistajilla ja haltijoilla ei ole huomautettavaa		
<input type="checkbox"/>	Esitämme rakennushankkeen johdosta huomautuksen erillisessä liitteessä tai toimitamme huomautuksemme kuntaan 7 vrk kuluessa.		
Paikka ja päivämäärä	Kylä	Tilan nimi	Tilan RN:o
Allekirjoitukset, postiosoite ja puhelin			
Nimen selvennykset			

## Miksi kuullaan?

## NAAPURIN KUULEMINEN

Kuuleminen on poikkeamislupa-asiassa kattavampaa kuin myöhemmin haettavassa rakennusluvassa. Poikkeamisessa haetaan rakennusoikeutta tai rakennusoikeuden muutosta yhteisesti sovittuun alueidenkäyttöön (laki, kaavat, rakennusjärjestys), joista kuuleminen on jo suoritettu. Rakennuslupa myönnetään poikkeamislupaa / suunnittelutarveratkaisua noudattaen.

**Kuuleminen on suoritettu** tarkoittaa sitä, että naapuri on esitellyt tarvittavat asiakirjat ja antanut mahdollisuuden esittää huomautuksen (joko myönteisen tai kielteisen)

### **a1) Poikkeamislupa- / suunnittelutarveratkaisukuuleminen on suoritettu**

Hakija esittelee hakemusasiakirjat ja suunnitelmat (vähintään asemapiirustus) sellaisena kuin ne ovat kuntaan jätetyssä / jätettävässä hakemuksessa ja selostaa miksi poikkeamista haetaan.

### **a2) Rakennuslupakuuleminen on suoritettu**

Suunnittelun ollessa niin pitkällä, että suunnitelmiin ei tule enää muutoksia, voidaan rakennuslupakuuleminen suorittaa jo tässä vaiheessa.

Hakija esittelee edellisten lisäksi tarvittaessa myös rakennuslupahakemukseen liittyvät asiat ja suunnitelmat. Suunnitelmia ovat pääpiirustukset (mm. julkisivu-, leikkaus- ja pohjapiirros). Muussa tapauksessa naapurit kuullaan uudestaan rakennuslupavaiheessa.

### **b1) Suostumme, että naapuri saa rakentaa\_\_ metrin etäisyydelle kiinteistöjemme välisestä rajasta**

Suostumus tarvitaan mm. jos rakennetaan vastoin seuraavia ohjeita lähellä naapurin rajaa.

- Rakennetaan viheralueelle tai ylitetään sitova rakennusala asemakaavan vastaisesti.
- Asemakaava-alueella ei saa rakentaa 4 metriä lähemmäksi rajaa, mikäli rakentamisen etäisyyttä rajasta ei ole määrätty.
- Asemakaava-alueen ulkopuolella ei saa rakentaa 5 metriä lähemmäksi rajaa.
- Kiinteät rakennelmat ja laitteet on sijoitettava vähintään rakennelman tai laitteen (rajanpuoleisen) korkeuden etäisyydelle naapuritontin rajasta.

### **b2) Muu naapurin suostumus tarvitaan** mm. seuraavissa tapauksissa:

- Tie, vesijohto yms. rasite perustetaan tai tulee muutoksia rasitteeseen naapurin alueella
- Rakennuspaikan alueelle tehdään muutoksia olemassa oleviin rasitteisiin.
- Rakennetaan 12 metriä lähemmäksi yksityistien keskiviivasta (tiekunnan yhteyshenkilöltä)
- Puhdistetut jätevedet lasketaan rajaojaan (rakennuslupakuuleminen)
- Maanpinnan korottamisen johdosta vedet valuvat naapurin puolelle.

Mikäli naapuri on tehnyt huomautuksen, lähetetään hänelle ote päätöksestä. Tarpeen vaatiessa hakijalta pyydetään vastine naapurin huomautukseen.

Allekirjoittaja vastaa siitä, että hän voi antaa kuulemisen/suostumuksen kaikkein omistajien tai haltijoiden puolesta.

## **Ketä kuullaan?**

- Naapureita (Naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa, haltijaa tai määräalan omistajaa. (MRL 133))
- Eli vähintään kaikki rakennuspaikkaan rajoittuvat naapurit ja rakennuspaikkaan rajoittuvan kapean vesialueen tai maasuikaleen (n. < 20 m) tai tien toisella puolella olevat naapurit, tilasta määräalan hakijalle myynyttä on myös kuultava. Leveä tie esim. Tampereentie katkaisee yleensä tavanomaisessa poikkeamisessa naapuruuden. Leveän maantien toiselta puolelta kuullaan yleensä vain, jos tienvieressä rakentamisen kohdalla on asuinrakennus.
- Kuullaan myös muita asianosaistahoja, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa. (MRL 173) Jossain tapauksissa on tarpeen myös laajempi kuuleminen kuulutuksella, jonka kunta hoitaa.
- Tarvittavan kuulemisen ratkaisee viranomaisen.
- Lempäälän kuntaa ei erikseen tarvitse kuulla maanomistajana. Kuuleminen hoidetaan hakemuskäsittelyn yhteydessä.
- Maantiealueet naapurina: Kuullaan samalla lailla kuin muitakin naapureita. Kannattaa myös selvittää tarvitaanko liittymälupaa, liittymäluvan muutosta tai poikkeusta suoja-alueesta. Yhteystiedot ovat hakuohjeessa.
- Rautatiealueet naapurina: Kuuleminen on tarpeen vähän kauempaakin kuin pelkästään rajanaapuri. Asiakirjat voi lähettää Liikennevirastoon kuulemista varten. Yhteystiedot ovat hakuohjeessa.
- Muita tahoja kuten sähkö-, puhelin-, kaasu yhtiöitä tulee tarvittaessa kuulla naapurina tai rasitteen tai tulevan rasitteen (kaavassa, mutta ei rakennettu) haltijoina. Heillä on erilaisia suojaetäisyyksiä rakentamiseen.
- Näiden lisäksi kunta pyytää tarvittaessa lausuntoja eri viranomaisilta lupahakemuksesta.

## **Ohjeita Hakijalle**

Kuuleminen kannattaa tehdä huolellisesti, sillä avoimuus edistää naapurisopua, estää kuulemiseen liittyvät valitukset ja nopeuttaa asian eteenpäin menoa. Mikäli piirustuksiin / hakemukseen (poikkemislupa / suunnittelutarve / rakennuslupa) tulee oleellisia muutoksia kuulemisen jälkeen, on kuuleminen tehtävä uudestaan.

Hakijan suorittama kuuleminen nopeuttaa hakemuksen käsittelyä kunnassa. Kunnan suorittama kuuleminen on maksullinen (katso hakuohje).



- NAAPURIEN SUOSTUMUS  
POIKKEAMISMENETTELYSSÄ (MRA 23 luku)
- NAAPURIEN KUULEMINEN  
SUUNNITTELUTARVEMENETTELYSSÄ  
(MRL 137 §)
- NAAPURIEN KUULEMINEN / ILMOITTAMINEN /  
SUOSTUMUS RAKENNUSLUPA-  
MENETTELYSSÄ (MRL133 §)

Poikkeamis-/ suunnittelutarve-/ rakennuslupan hakija	Nimi		
	Postiosoite		Puhelin virka-aikana
Kiinteistö ja alue, jota em. hakemus koskee	Kylä	Kiinteistön nimi	RN:o
	Asemakaava-alue	Kortteli	Tontin nro
	Rakennuspaikan pinta-ala m <sup>2</sup>		
Rakennushanke tai toimenpide	<b>Rakennushanke</b>		
	<input type="checkbox"/> Rakennuksen rakentaminen (MRL 125.1 §)	<input type="checkbox"/> Muu korjaus- ja muutostyö (MRL 125.3 §)	
	<input type="checkbox"/> Korjaus- ja muutostyö joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen (MRL 125.2 §)	<input type="checkbox"/> Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttaminen (MRL 125.4 §)	
	<b>Toimenpide</b>		
	<input type="checkbox"/> Rakennelma (MRA 62.1 §)	<input type="checkbox"/> Julkisivutoimenpide (MRA 62.1 § 7 kohta)	
	<input type="checkbox"/> Yleisörakennelma (MRA 62.1 § 2 kohta)	<input type="checkbox"/> Mainostoimenpide (MRA 62.1 § 8 kohta)	
	<input type="checkbox"/> Liikuteltava laite (MRA 62.1 § 3 kohta)	<input type="checkbox"/> Aitaaminen (MRA 62.1 § 9 kohta)	
	<input type="checkbox"/> Erillislaitte (MRA 62.1 § 4 kohta)	<input type="checkbox"/> Kaupunkikuvajärjestely (MRA 62.1 § 10 kohta)	
	<input type="checkbox"/> Vesirajalaitte (MRA 62.1 § 5 kohta)	<input type="checkbox"/> Huoneistojärjestely (MRA 62.1 § 11 kohta)	
	<input type="checkbox"/> Säilytys- ja varastointialue (MRA 62.1 § 6 kohta)		
Rakennuksen käyttötarkoitus	Rakennettava kerrosala m <sup>2</sup>	Käytetty ja rakennettava kerrosala yht. m <sup>2</sup>	
Tilavuus m <sup>3</sup>	Kerrosluku kpl	Asuntoja kpl	Kokonaisala m <sup>2</sup>
Rakennuksen palotekninen luokka			
<input type="checkbox"/> P1 <input type="checkbox"/> P2 <input type="checkbox"/> P3			
Lyhyt selostus hankkeesta			

Olemme tutustuneet yllä mainitun rakennushankkeen tai toimenpiteen johdosta tehtyyn, \_\_\_\_\_  
päivätyyn poikkeamis-/suunnittelutarve-/rakennuslupahakemukseen.

Niihin liittyviin suunnitelmiin eikä allekirjoittaneilla kiinteistön omistajilla ja haltijoilla ole huomautettavaa  
kyseisen rakennushankkeen tai toimenpiteen johdosta.

Esitämme rakennushankkeen tai toimenpiteen johdosta huomautukset erillisessä liitteessä.

Paikka ja päivämäärä	Kiinteistön nimi, RN:o ja kylä
Allekirjoitukset, postiosoite ja puhelin	
Nimen selvennys	Etäisyys kiinteistömme rajasta
Paikka ja päivämäärä	Kiinteistön nimi, RN:o ja kylä
Allekirjoitukset, postiosoite ja puhelin	
Nimen selvennys	Etäisyys kiinteistömme rajasta
Paikka ja päivämäärä	Kiinteistön nimi, RN:o ja kylä
Allekirjoitukset, postiosoite ja puhelin	
Nimen selvennys	Etäisyys kiinteistömme rajasta