

LOHJA



*Ohje poikkeamis- ja suunnittelutarve-
ratkaisupäätöksen hakemista varten*

Poikkeusluvan ja suunnittelutarveratkaisun hakeminen

Sisältö

Poikkeaminen	3
Suunnittelutarveratkaisu	3
A Mitä lupia tarvitsen?	4
B Ennen hakemuksen jättämistä...	4
C Hakemuksen täyttäminen	5
D Hakemuksen jättäminen	9
E Hakemuksen käsittely ja päätöksen teko	9
F Päätös ja perittävät maksut	9
G Päätöksen voimassaolo	9

Poikkeaminen (MRL 171 §)

Mikäli rakentamisessa halutaan poiketa asemakaavasta tai muista maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista tai muista rajoituksista, kuten rakentamisesta rantavyöhykkeelle, tarvitaan ennen rakennuslupaa poikkeamispäätös. Poikkeaminen voidaan myöntää vain erityisestä syystä rakentamista koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja rajoituksista.

Hakijan on esitettävä erityinen syy poikkeamiselle. Erityisen syyn tulee olla tontin-/rakennuspaikan tai rakennuksen käyttöön liittyvä, ei hakijan henkilökohtainen syy. Poikkeamisen on pääsääntöisesti johdettava parempaan lopputulokseen esim. kaupunkikuvan, ympäristön, turvallisuuden, palvelutason, rakennuksen käytön, suojelutavoitteiden tai liikenneolojen kannalta, kuin mihin päästäisiin säännösten mukaisella rakentamisella.

Erityinen syy voi olla esimerkiksi:

- tontin tai rakennusalan tarkoituksenmukainen rakentaminen tai käyttö,
- asuin- tai toimintaympäristön parantaminen,
- olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö,
- kaupunki- tai ympäristökuvan eheyttäminen, parantaminen tai rikastuttaminen,
- rakentamista rajoittavat maanpinnan muodot

Poikkeamisen myöntämisen edellytykset

Poikkeamisen edellytyksenä on, että se ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeamista ei saa myöntää, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Suunnittelutarveratkaisu (MRL 137 §)

Ennen kuin rakennuslupa voidaan myöntää alueelle, jolla ei ole voimassa asemakaavaa, tarvitaan usein suunnittelutarveratkaisu, jossa harkitaan edellytykset rakennusluvan myöntämiselle. Ratkaisu edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.

Tarvitset suunnittelutarveratkaisun mm. uuden rakennuksen rakentamiseen tai rakennuksen vähäistä suuremman laajennuksen vuoksi tai jos laajennat olemassa olevaa rakennusta tai haluat muuttaa rakennuksen käyttötarkoitusta esim. loma-asunnosta ympärivuotiseksi asunnoksi.

Suunnittelutarveratkaisun myöntämisen edellytykset

Suunnittelutarveratkaisun myöntäminen edellyttää, että 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. Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

A Mitä lupia tarvitsen?

Kun suunnittelet rakennushanketta suosittelemme ottamaan yhteyttä Lohjan rakennusvalvontaan lupapiste.fi – palvelun kautta.



lohja.fi/rakennusvalvonta
www.lupapiste.fi

Rakennusvalvonnan lupakäsittelijöiden [yhteystiedot löytyvät rakennusvalvonnan verkkosivuilta](#):

B Ennen hakemuksen jättämistä...

Kun rakennusvalvonta on todennut, että hanke edellyttää suunnittelutarveratkaisua ja/tai poikkeamislupaa, saat tarkemmat ohjeet luvan hakemiseen tästä asiakirjasta. Nämä ohjeet löytyvät myös kaupungin nettisivuilta, kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelusta sekä kaavoituksen lupavalmistelijalta. Kysymyksiin vastaamme edelleen ensisijaisesti lupapiste.fi –palvelun kautta.



lohja.fi/kaavoitus
www.lupapiste.fi

Kaavoituksen lupavalmistelijat:
Kaavoitusinsinööri Pertti Piirilä
[pertti.piiirila\(at\)lohja.fi](mailto:pertti.piiirila(at)lohja.fi)
puh. 050 543 9357
Puhelinaika ti ja to klo 9-11

Kaavoitusinsinööri Niko Mikkonen
[niko.mikkonen\(at\)lohja.fi](mailto:niko.mikkonen(at)lohja.fi)
puh. 040 6867096
Puhelinaika ti ja to klo 9-11

Hakemus tulee jättää ensisijaisesti [Lupapisteen](#) kautta, noudattaen palvelun ohjeita tai kysymällä neuvoa hakemuksen keskustelu-osiosta. Jos haluat tavata lupavalmistelijaa, varaa aika etukäteen sähköpostilla tai puhelimitse.

Täytä hakemus huolellisesti ja toimita ohjeen mukaiset liitteet hakemuksen jättämisen yhteydessä. Puutteelliset hakemukset hidastavat luvan käsittelyä. Hakija vastaa lupahakemus-asiakirjojen oikeellisuudesta.

Ennen poikkeamispäätös- ja suunnittelutarveratkaisuhakemuksen jättämistä on syytä keskustella kaavoituksen lupavalmistelijan kanssa luvan edellytyksistä.

Jäljempänä olevat ohjeet koskevat ensisijaisesti paperista hakemusta, mutta sitä voidaan soveltaa myös Lupapiste.fi -palvelun kohtien täyttämiseen.

Mikäli haluat jättää hakemuksen paperisena, voit tulostaa hakemuksen [kaavoituksen luvat](#) -sivustolta. Lisäksi lomakkeita lupien hakemiseen saa asiakaspalvelupisteestä ja sähköpostitse toimistosihteerilta:
[tuula.lintuniemi\(at\)lohja.fi](mailto:tuula.lintuniemi(at)lohja.fi).

C Hakemuksen täyttäminen

1 Hakija

Hakijan tiedot ja tarvittaessa valtuutus luvan hakemiseen.

- henkilö, joka omistaa rakennuspaikan: Lainhuutotodistus otetaan kaupungilla viran puolesta. Jos lainhuuto koskee edellistä omistajaa, hakijan on liitettävä hakemukseen kopio kauppakirjasta tai jakokirjasta.
- henkilöt, jotka omistavat rakennuspaikan: Kaikkien omistajien on allekirjoitettava hakemus tai yksi omistajista voidaan valtuuttaa allekirjoittamaan hakemus, jolloin hakijan on liitettävä yksilöity valtakirja hakemukseen.
- henkilö, joka ei omista rakennuspaikkaa: Hakijan on liitettävä yksilöity valtakirja, esisopimus, muu valtuutus luvan hakemiseen tai kopio vuokrasopimuksesta
- perikunta/kuolinpesä: Hakijan on liitettävä hakemukseen maistraatissa vahvistettu perunkirjan osakasluettelo tai kopio perunkirjasta.
- yhtiö tai yhdistys: Hakijan on liitettävä hakemukseen kaupparekisteri-/yhdistysrekisteriote, josta selviää nimenkirjoitusoikeus.
- Asunto-osakeyhtiö: Hakijan on liitettävä hakemukseen yhtiökokouksen pöytäkirjan ote, jossa päätetään luvan hakemisesta. Merkitykseltään pienemmissä hankkeissa riittää taloyhtiön hallituksen kokouksen pöytäkirjanote, jossa päätetään luvan hakemisesta.

2 Rakennuspaikka

Rakennuspaikan osoite, kylä, kiinteistötunnus ja pinta-ala. Lisäksi tulee kuvata kaikki olemassa olevat rakennukset.

- Milloin rakennuspaikan muodostaa kiinteistö kokonaisuudessaan, merkitään sen kiinteistön kiinteistötunnus ja rakennuspaikan pinta-alaksi koko kiinteistön pinta-ala.
- Milloin kysymyksessä on määräala kiinteistöstä, merkitään sen kiinteistön kiinteistötunnus, josta määräala on tarkoitus muodostaa sekä muodostettavan määräalan pinta-ala.
- Milloin kysymyksessä on vuokra-alue, merkitään sen kiinteistön kiinteistötunnus, josta alue on vuokrattu ja vuokra-alueen pinta-ala.
- Kylän / kaupungin tai kunnan osan nimi
- Tässä kohdassa ilmoitetaan myös rakennuspaikalla ennestään olevat rakennukset, rakennusten käyttötarkoitukset ja kerrosalat, olevien asuntojen lukumäärä ja purettavat rakennukset tai niiden osat kerrosaloinen. Kerrosala on ulkoseinien ulkopinnoista mitattu kerrosten yhteenlaskettu ala. Jos et tiedä käytetyn kerrosalan määrää, voit tarvittaessa kysyä sen lupapiste.fi -palvelusta.

3 Rakennushanke ja/tai toimenpide

Rakennushankkeen ja/tai mahdollisen toimenpiteen kuvaus.

Rakennushankkeesta ilmoitetaan onko kysymys uudesta rakennuksesta, laajennuksesta, käyttötarkoituksen muutoksesta vai purkamisesta. Lisäksi ilmoitetaan rakennustyyppi (esim. omakotitalo, paritalo, lomarakennus). Myös mahdolliset erilliset talusrakennukset (esim. autotalli, varasto, sauna) ilmoitetaan.

Rakennushankkeesta ilmoitetaan myös kerrosala, kerrosten ja asuntojen lukumäärä.

Laajennusta haettaessa ilmoitetaan laajennusosan kerrosala, kerrosluku ja vain uusien, erillisten asuntojen lukumäärä.

Jos hankkeen yhteydessä on tarkoitus myös purkaa rakennus/rakennuksia, ilmoita purettavista rakennuksista myös yllä olevat tiedot (varsinainen purkamistoimenpide vahvistetaan rakennusluvan yhteydessä tai erillisellä purkuilmoituksella).

Ota huomioon, että ilmoitat rakennushankkeellesi sopivan todelliseen tarpeeseen perustuvan kerrosalan. Rakennuslupaa ei voida myöntää suuremmalle kerrosalalle kuin mitä suunnittelutarveratkaisussa tai poikkeamisluvassa. Kerrosalan määrä vaikuttaa luvan hintaan.

4 Selostus poikkeamisista

Jos hakemus koskee poikkeamista, hakemuksessa tulee ilmoittaa miten ja mistä maankäyttö- ja rakennuslain, -asetuksen tai niiden nojalla annetuista määräyksistä poiketaan. Kysymyksessä voi olla esimerkiksi rantarakentaminen, asema- tai yleiskaavamääräyksistä tai rakennusjärjestyksestä poikkeaminen. Tarvittaessa lisätietoja saa kaavoituksen lupavalmistelijalta.

5 Hakemuksen perustelut, arvio hankkeen vaikutuksista ja hakijan esittämät erityiset syyt

Hakija esittää perustelut hankkeelle ja hankkeen keskeiset vaikutukset. Poikkeaminen edellyttää aina erityisten syiden toteamista. Vain maankäytöllisillä perusteilla on merkitystä. Tarvittaessa perusteista voi tehdä erillisen liitteen. Perusteluista voi täydentää esim. valokuvilla.

6 Lisätietoja

Hakemusasiakirjoista tulee ilmetä tie- tai katu-yhteyksien järjestäminen rakennuspaikalle, käyttöveden saanti sekä jäteveden käsittely ja poisjohtaminen.

Luvan yhteydessä yleiselle tielle tarvitaan liittymislupalausunto Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen liikennevastuualueelta. Ensisijaisesti liittymälupalausunto tulee liittää hakemukseen. Mikäli päätöstä ei ole, kaupunki pyytää lausunnon.

7 Yhteyshenkilö

Lisätietoja hakemukseen liittyen voi antaa tarvittaessa hakijan erikseen nimeämä asiamies, jolla on oikeus täydentää ja korjata asiakirjoja.

8 Selvitys naapurien kuulemisesta

Suunnittelutarveratkaisu- tai poikkeuslupahakemuksen johdosta on kuultava naapureita. Hakija voi kuulla naapurit itse tai kaupunki hoitaa kuulemisen kokonaan tai osittain, jos hakija niin erikseen pyytää tai hakemuksen yhteydessä ei ole toimitettu naapureiden kuulemisia. Kaupunki perii kuulemisesta kulut voimassa olevan taksan mukaisesti.

Hakija kuulee naapurit itse:

Hakija voi tehdä naapurien kuulemisen lomakkeella, kaavoituksen luvat -sivustolta. Lisäksi lomakkeita lupien hakemiseen saa asiakaspalvelupisteestä, sähköpostitse tuula.lintuniemi(at)lohja.fi ja lupapiste.fi -palvelusta. Naapurilla tarkoitetaan kiinteistöä tai määrääalaa, jolla on hakijakiinteistön kanssa yhteistä rajaa tai joka sijaitsee hakijatilaa vastapäätä (myös tien tai kapean maa- tai vesialueen toisella puolella). Myös naapureita, joilla on yhteinen kulmapiste hakijatilan kanssa, on kuultava.

Naapureille on ilmoitettava suunnitellusta rakennushankkeesta. Heille on toimitettava kuulemislomake, jonka liitteenä on kopio hakemuksesta ja asemapiirroksesta. Naapuri allekirjoittaa lomakkeen ja sen liitteenä olevan asemapiirroksen. Jos samoja suunnitelmia käytetään rakennusluvan hakemisessa, naapuri voi allekirjoittaa myös julkisivupiirroksen. Mikäli hakemus ei täytä rakennusluvan ehtoja, kuullaan naapurit uudelleen rakennusluvan yhteydessä. Jos hakemus tai asemapiirros muuttuu oleellisesti, naapurit on kuultava uudelleen.

Naapurien nimet ja osoitteet antaa ensijaisesti sähköpostilla:

Kaavoitussihteeri Tuula Lintuniemi
tuula.lintuniemi(at)lohja.fi
puh 044 362 1600

Jos naapurikiinteistön omistaa Lohjan kaupunki tai kiinteistö rajautuu yleiseen tiehen, hakijan ei tarvitse huolehtia kuulemisesta tältä osin vaan se hoidetaan aina kaupungin toimesta.

Jos hanke on niin laaja tai vaikutuksiltaan merkittävä, että normaalin naapureiden kuulemisen lisäksi vaaditaan kuulutuksella kuulemistä, kaupunki hoitaa tämän ja veloittaa kulut hakijalta.

9 Liitteet

Erityisesti, jos on kysymys uuden rakennuksen rakentamisesta vanhan tilalle tai rakennuksen purkamisesta, hakemukseen on hyvä liittää lisäselvitykseksi esim. valokuvia rakennuksista. Myös erityisiä syitä esim. hankalia maaston muotoja tms. on suotavaa havainnollistaa valokuvien ja leikkauspiirustuksien. Purettaviksi haettavista rakennuksista, jotka on lainsäädännön nojalla suojeltu, on aina esitettävä erillinen kuntoarviointi. Ranta-alueen olemassa olevasta vesikäymälästä, tulee esittää vesikäymälälle myönnetty lupa.

Selvitys omistus-/hallintaoikeudesta

Lainhuutotodistus otetaan kaupungilla viran puolesta. Muista tarvittavista asiakirjoista on kuvaus tämän ohjeen sivulla 5.

Asiamiehen valtakirja

Tarvittavista asiakirjoista on kuvaus tämän ohjeen sivulla 5.

Asemapiirros

Hakemukseen liitetään asemapiirros 1:500 (3kpl), jossa on tarvittaessa yleiskartta sopivaan mittakaavaan. Pienennös asemapiirroksesta A3 (1kpl). Asemapiirrustuksen laatimista ja suunnittelua varten tarvittavan kartta-aineiston saa osoitteesta [karttatilaukset\(at\)lohja.fi](mailto:karttatilaukset(at)lohja.fi), p. 044-369 4456, Lisätiedot:

[kartastopalvelu](#)

Asemapiirroksen sisältövaatimukset:

Rakennuskanta

- olemassa olevat rakennukset ja rakennelmat
- suunnitellut rakennukset/rakentamistoimenpiteet/rakennelmat
- purettavat rakennukset/rakennelmat
- kaikkien rakennusten/rakennelmien käyttötarkoitus ja kerrosala
- lähimmät naapurirakennukset

Uudisrakentamisen mitoitus ja rajamitat

- uudisrakennuksen tai laajennuksen sijainti ja kohtisuoraan etäisyydet rajoista, vesistön rantaviivasta, olemassa olevista rakennuksista.

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) ja korkeuskäyrissä tulee olla viettoviiva
- kasvillisuus pääpiirteittäin ennen ja jälkeen rakentamisen
- vesistön pinta, tulvakorkeus, rakennuksen lattian yläpinnan korkeus
- korkeusjärjestelmä

Teknisen ja muun huollon järjestäminen

- vesijohto, kaivo, jätevesijärjestelmä sekä korkeusasemamerkinnot ym.
- pihamaan järjestelyt

Tieyhteiden järjestäminen

- tieyhteys rakennuspaikalle

Kiinteistön rekisterinumero, rajat ja rajamitat sekä rajoittuvien alueiden viralliset merkinnät ja naapurikiinteistöjen rekisterinumerot

Lähiympäristö rakennuspaikan ulkopuolella

- rakennukset, tiet, vesistöt ym.

Ilmansuunnat

- piirrokseseen merkitään pohjoisnuoli. Piirros sijoitetaan pääsääntöisesti piirroslehdelle siten, että pohjoinen on ylhäällä.
- rasitteet, liittymän paikka

Asemapiirroksen mallikuvaan voi tutustua [kaavoituksen luvat](#) -sivustolla. Lisäksi mallikuvan voi pyytää sähköpostitse [tuula.lintuniemi\(at\)lohja.fi](mailto:tuula.lintuniemi(at)lohja.fi).

Selvitys naapurien kuulemisesta

Tarvittavista asiakirjoista on kuvaus tämän ohjeen sivulla 7.

Tarvittaessa ELY:n liittymälupa

Kuvaus liittymäluvan tarpeesta tämän ohjeen sivulla 6. Ohje ja lomake liittymäluvan hakemiseen on Ely -keskuksen liittymät -sivustolla.

10 Päätöksen toimitusosoite ja päätöksen maksaja

Mikäli päätöksen toimitusosoite ja maksaja on eri kuin hakija, tulee yhteystiedot täyttää.

11 Päiväys ja allekirjoitus

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

D Hakemuksen jättäminen

Paperiset hakemusasiakirjat voi jättää ainoastaan kirjallisena kirjekuoressa kaupungintalon asiakaspalvelukeskukseen tai lähettää postitse osoitteella Kaupunkikehitys / kaavoitus, PL 71, 08101 Lohja.

E Hakemuksen käsittely ja päätöksen teko

Lupien tavoitteellinen käsittelyaika on 3-6 kuukautta.

Päätökset valmistellaan kaupunkisuunnittelun kaavoituksessa ja hakemukset ratkaisee hallintosäännön mukaisesti kaavoituspäällikkö tai kaavoitusinsinööri.

Päätökseen sisältyy oikaisuvaatimusohje tai valitusosoitus hallinto-oikeuteen. Luvan käsittelyn yhteydessä kaupunki liittää hakemukseen karttapaketin päätöksen tekoa varten, joka laskutetaan.

F Päätös ja perittävät maksut

Maksut perustuvat vetovoimalautakunnan hyväksymään kaavoituksen ja kiinteistö- ja kartastopalveluiden taksaan. Myös kielteisestä sekä valmistellusta päätöksestä, joka perutaan peritään maksu.

Taksaan on mahdollista tutustua Lohjan kaupungin [kaavoituksen luvat](#) -sivustolla.

G Päätöksen voimassaolo

Poikkeamis- ja suunnittelutarveratkaisupäätökset ovat voimassa kaksi vuotta. Ennen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa.