

**OHJEITA ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLISELLE HAJA-ASUTUSALUEELLE RAKENTAVALLE**

1. Ota yhteys kunnan rakennusvalvontaviranomaiseen hyvissä ajoin – mielellään jo ennen kuin olet edes aloittanut omakotitalosi suunnittelua tai ennen kuin rakennuspaikkakaan on aivan varma. Mikäli tiedossanne on kiinteistötunnus tai osoite, ilmoittakaa se yhteyttä ottaessanne.

Eino Jakkula, kunnaninsinööri, puh. 5587 1805, gsm. 040 5080 297 eino.jakkula@lumijoki.fi
Ari Korkala, rakennusmestari, puh. 5587 1806, gsm. 040 5640 099; ari.korkala@lumijoki.fi

2. Rakennustarkastaja ja aluearkkitehti kertovat mm. rakennuspaikan kaavatilanteesta, kunnan rakennusjärjestyksen ohjausvaikutuksista hankkeeseesi ja sen onko kyseessä suunnittelutarveratkaisua, poikkeamislupaa vai suoraa rakennuslupaa edellyttävä tilanne. Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamislupa ovat ns. kaksivaiheisia lupamenettelyjä, joissa ensin haetaan lupa rakennuspaikalle ja vasta myönteisen päätöksen jälkeen haetaan varsinaista rakennuslupaa.
3. Voitte sopia käynnin rakennuspaikalla, jolloin kunnan viranomaiset arvioivat hankkeen toteuttamismahdollisuuksia.

Hajarakentamisen edellytyksenä on ettei rakentaminen aiheuta haitallista yhdyskuntarakenteen kehittymistä (= hallitsematonta asumisen tihentymistä ts. taajamoitumista tai liian hajalleen tai kauas palveluista sijoituvaa rakentamista). Rakentaminen ei myöskään saa vaikeuttaa tulevaa kaavoitusta ja rakentamisen ei saa haitata maiseman ja luonnon virkistysarvojen turvaamisen kannalta.

Rakentamista puoltaa esim. sen sijoittuminen oleville kyläalueille, liittyminen maaseutuelinkeinoihin, sijoittuminen sähkö-, vesi- ja viemäriverkostojen piiriin ja sijoittuminen vanhalle rakennuspaikalle, jolloin se on korvaavaa rakentamista.

4. Suunnittelutarveratkaisu-, poikkeamislupa- ja rakennuslupakaavakkeita saa kunnantalon Tekniseltä osastolta kunnaninsinööriltä tai rakennusmestarilta. Täyttäkää hakemukset huolellisesti ja kerätkää tarvittavat liitteet. Hyvin täytetty, perusteltu hakemus, jossa on mm. rakentamistapaa havainnollistavia liitteitä, nopeuttaa ja helpottaa asian käsittelyä.

Pakollisia liitteitä ovat:

- A. Selvitys naapurien kuulemisesta (erillinen lomake). Naapurien yhteystiedot ja nimikirjoitukset on numeroitava yhdenmukaisesti kuulemislomakkeeseen ja karttaliitteelle, jotta käy heti selväksi kuka omistaa minkäkin naapurikiinteistön. Laajemmalle vaikuttavissa hankkeissa, esim. hevostilojen rakentamishankkeessa, kuuleminen tehdään laajennettuna. Huom! Naapurien tietoisuus rakennushankkeen laajuudesta varmistetaan pyytämällä allekirjoitukset myös hakemuksen mukaiseen asemapiirroksen (sama numerointi).
- B. Asemapiirros pihapiiristä 1:500 ja 1:1000. Lähinaapurien sijainti, rakennuspaikkaa ympäröivät luonnonolosuhteet (metsät, pellot, joet yms.), häiriötekijät (sähkölinjat yms.), rakennuspaikan sisäiset toiminnot (ajoväylät, kasvimaat, jätehuolto, kiinteistö- ja kunnallistekniikka) sekä rakennusten sijainti, kerrosalat ja muut olennaiset tiedot (käyttötarkoitus, paloluokka) tulee selvittää asemapiirroksista.
- C. Selvitys rakennuspaikan omistusoloista (hakijan on hallittava koko rakennuspaikka).
- D. Rakennuspaikan sijaintikartta 1:20 000.



Suosittelavia liitteitä ovat:

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

5. Jätä hakemus kuntaan ja käy se vielä läpi kunnaninsinöörin ja/tai aluearkkitehdin kanssa. Varaudu siihen, että sinulta pyydetään vielä asian käsittelyn yhteydessä lisäselvityksiä tai tarkennuksia.
6. Asian käsittelytapa ja päätöksenteko riippuu hakemuksesta. Eri hakemukset käsitellään seuraavasti:
 - A. Suunnittelutarveratkaisu: Aluearkkitehti tekee lausunnon. Kunnaninsinööri tekee asiasta viranhaltijapäätöksen ja päätös annetaan tiedoksi alueelliselle ympäristökeskukselle. Oikaisuvaatimus voidaan tehdä tekniseen lautakuntaan, aika on 14 vrk päätöksen antopäivää seuraavasta päivästä.
 - B. Poikkeamislupa (ranta-alueet): Aluearkkitehti tekee lausunnon. Kunnaninsinööri valmistelee asian kunnanhallitukselle. Kunnanhallitus puoltaa tai ei puolla asiaa. Alueellinen ympäristökeskus päättää luvan myöntämisestä. Valitus voidaan tehdä hallinto-oikeuteen, valitusaika on 30 vrk päätöksen antopäivää seuraavasta päivästä.
 - C. Suora rakennuslupa: Kunnaninsinööri myöntää (tai epää) rakennusluvan. Oikaisuvaatimus voidaan tehdä tekniselle lautakunnalle, aika on 14 vrk päätöksen antopäivää seuraavasta päivästä.
7. Käsittelyaika vaihtelee muutamasta viikosta (rakennuslupa) useisiin kuukausiin (poikkeamisluvat). Tavoitteena kunnassa on käsitellä poikkeamisluvat ja suunnittelutarveratkaisut siten, että 70 % hakemuksista käsitellään kahdessa kuukaudessa. Kevät on hakemusten ruuhka-aikaa. Varaudu tulevan kesän rakentamiseen aloittamalla lupaprosessi jo syksyllä.
8. Päätös tulee tiedoksi hakijalle ja ympäristökeskuksen poikkeamisluvissa tieto tulee myös kuntaan.
9. Myönteinen poikkeamis- tai suunnittelutarvelupapäätös on voimassa kaksi (2) vuotta. Päätökselle ei voi hakea jatkoaikaa, ts. rakennuslupahakemus on jätettävä ennen kuin kaksi vuotta on kulunut.
10. Rakennuslupa on voimassa kolme vuotta, ts. rakentaminen on aloitettava ennen sitä. Rakentaminen on saatettava loppuun viidessä vuodessa. Rakentamisen aloittamiselle voi hakea kahden vuoden jatkoaikaa yhden kerran. Rakentamisen loppuun saattamiselle voi hakea jatkoaikaa kolme vuotta kerrallaan.
11. Käsittelystä peritään kulloisenkin rakennusvalvontataksan mukainen maksu, ja mahdolliset kuulutuskulut lehti-ilmoituksista.