



## Poikkeamislupahakemuksen täyttöohje

Täytä tarvittavat hakemuslomakkeen ruudut ohjeiden mukaan. Tarvittaessa täytä haja-asutusalueen poikkeamisen lisäkysymykset. Jos olet epävarma, mitkä kohdat sinun tulee täyttää, ole yhteydessä kaavoituksen asiakaspalveluun.

1. **Luvan hakija(t):** Kaikki kiinteistön omistajat/ haltijat hakevat lupaa, ellei liitteenä ole valtakirjaa, jossa yksi henkilö on valtuutettu hakemaan lupaa useamman henkilön puolesta. Kiinteistön hallintaoikeudesta tulee esittää todistus, mikäli kiinteistö ei ole hakijan omistuksessa (kts. 8. Liitteet). (Jos hakijoita on enemmän kuin kaksi, tulee hakijoiden henkilötiedot liittää hakemukseen erillisellä liitteellä. Hakemuksessa on tilaa vain kahden hakijan tiedoille.) Kohdassa tulee ilmoittaa laskutusosoite, jos se on muu kuin hakijan osoite tai hakijoita on useita. Kohdassa voidaan myös nimetä asiamies, joka voi hoitaa poikkeamiseen liittyviä asioita poikkeamislupaprosessin aikana.

2. **Rakennuspaikka:** Rakennuspaikka yksilöidään antamalla kiinteistötunnus ja rakennuspaikan osoite. Ilmoitetaan myös rakennuspaikan pinta-ala neliömetreinä tai suuren tilan ollessa kyseessä jossain muussa mittayksikössä selvästi mittayksikkö ilmoittaen (esim. ha). Ilmoita määräalan pinta-ala, jos kyse on määräalasta. Lisäksi asemakaava-alueen ulkopuolella valitaan joko koko tila tai määräala (merkki ruutuun), jos kyseessä on osa laajemmasta tilan osasta.

3. **Rakennushanke tai toimenpide:** Kuvataan rakennushankkeessa tehtävät keskeiset toimenpiteet (esim. vanha omakotitalo puretaan ja rakennetaan uusi yksikerroksinen omakotitalo ja autotalli). *Mitä rakennustyyppiä hakemus koskee* -kohdasta valitaan kaikki ne kohdat, jotka liittyvät hakemukseen. Jos kyseessä on käyttötarkoituksen muutos, valitaan lähtötilanteen tyyppi ja muutoksen lopputulos. Kerro kuvaustekstissä, mistä tyypistä mihin rakennus muuttuu esim. lomarakennuksesta omakotitaloksi. Kerrosala ilmoitetaan kerrosneliömetreinä (k-m<sup>2</sup>). Kerrokset, asuntojen lukumäärä ja rakennusten lukumäärä ilmoitetaan numerolla. Kerrosluvusta voidaan käyttää kaavan mukaista roomalaista numeroa. *Tähän mennessä käytetty kerrosala ja rakennustyypit* -kohtaan kuvataan rakennuspaikalla jo käytetty rakennusoikeus ja rakentaminen. Myös rakennustoimenpiteen yhteydessä purettavat rakennustyypit ja niiden kerrosala tulee kertoa lomakkeessa. Ilmoita myös kerrosala yhteensä rakennuspaikalla rakentamisen ja purkamisen jälkeen. Kerrosalalaskelma voidaan esittää myös erillisessä liitteessä tai asemapiirroksen yhteydessä, mikäli rakennuspaikalla on paljon rakennuksia tai se on monimutkainen. Tällöin lomakkeella voidaan esittää olemassa olevien, purettavien ja rakennettavien rakennusten kerrosalat yhteensä ja rakennuspaikan kerrosala yhteensä. Niin ikään ilmoitetaan olemassa olevien asuntojen lukumäärä.

4. **Kaavasta tai säännöksistä poikkeamiset:** Mistä säännöksistä poiketaan esim. asemakaavasta, osayleiskaavasta tai rakennusjärjestyksestä tai useammasta. Voit kuvata tarkemmin, mistä poiketaan ja kuinka paljon, esim. rakennusoikeus ylittyy, rakennuspaikan koko ei ole kaavan tai rakennusjärjestyksen mukainen, käyttötarkoitus ei ole kaavan mukainen, kaavan tai rakennusjärjestyksen etäisyysvaatimukset eivät toteudu, jne..



5. **Poikkeamisen erityiset syyt:** Poikkeaminen edellyttää aina erityistä syytä. Erityisen syy on täytyy olla maankäyttöön tai kaavaan liittyvä tai liittyä rakennuspaikkaan tai rakennushankkeeseen. Mikään henkilökohtainen syy tai henkilökohtaisiin olosuhteisiin liittyvä syy ei käy erityiseksi syyksi. Syytä voi olla useita.

6. **Poikkeamisen perustelut:** Perustele poikkeaminen. Perusteluissa voit vielä erityistä syytä tarkemmin selvittää, miksi poikkeaminen pitäisi myöntää.

7. **Poikkeamisen vaikutukset:** Arvioi, onko poikkeamisella vaikutuksia ympäristöön tai ympäröivään maankäyttöön. Parantaako hanke ympäristöä ja jos ei, miten ympäristön heikentäminen on perusteltavissa (perustelut) tai voiko ympäristöön myönteisesti vaikuttavan hankkeen poikkeamista perustella myönteisillä vaikutuksilla.

8. **Haja-asutusalueen poikkeamiseen liittyvät lisäkysymykset:**

Täytä, jos kyse on haja-asutusalueen poikkeamisesta eli hanke sijoittuu muualle kuin taajaman asemakaava-alueelle.

- a) Haja-asutusalueella liittyminen rakennuspaikalle edellyttää liittymälupaa, joka yleiseltä tieltä haetaan Pirkanmaan ELY-keskukselta ja yksityistieltä yksityistien tiekunnalta samoin kuin tienkäyttöoikeus. Tähän kohtaan voit vastata, onko tienkäyttöoikeus ja liittymälupa haettu. Jossain tapauksessa päätös luvasta voidaan edellyttää liittämään hakemuksen liitteeksi.
- b) Vastaa liitytäänkö vesijohtoverkkoon. Jos liitytään, hakemukseen ei tarvitse liittää muuta todistusta puhtaan veden saatavuudesta rakennuspaikalla.
- c) Vastaa liitytäänkö viemäriverkkoon. Jos liitytään, hakemukseen ei tarvitse liittää muuta selvitystä jätevesien käsittelystä rakennuspaikalla.
- d) Vastaa sijaitseeko rakentaminen olemassa olevalla rakennuspaikalla eli onko rakennuspaikalla ennestään rakennuspaikan muodostavia rakennuksia.
- e) Kerro rakennuspaikkaan tai sen läheisyyteen liittyvistä kulttuuriympäristö-, maisema- tai virkistysarvoista. Voit lisätä vapaasanaisen vastauksen. Onko rakennuspaikka esim. valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen tai kulttuuriympäristön alueella. Onko rakennuspaikalla tai sen läheisyydessä huomioon otettavia virkistysreittejä tai alueita, joihin rakentaminen voi vaikuttaa.
- f) Kerro rakennuspaikkaan tai sen läheisyyteen liittyvistä suojelukohteista- tai alueista tai pohjavesialueista. Voit lisätä vapaasanaisen vastauksen. Suojelukohteita voivat olla esim. luonnonsuojeluun liittyvät alueet tai rakennussuojelukohteet.
- g) Arvioi kilometreinä etäisyys palveluihin.

Kerro johtaako rakennuspaikalta keskeisiin palveluihin turvallinen kevyen liikenteen yhteys.



Kuvaa kohtaan rakentamisen vaikutusten merkittävyys. Voit verrata rakentamista mm. ympäristön rakentamiseen tai kaavan mukaiseen rakentamiseen ja niiden vaikutuksiin. Arvioi myös aiheutuuko merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Jos tiedossa on ympäristössä olevia suojeleuarvoja, arvioi vaikutusta niihin.

9. **Lisätiedot:** Jos hakemukseen liittyy jotain lisätietoa kuten kuntotutkimuksia, inventointeja, selvityksiä, omistukseen liittyviä todistuksia (muita kuin liitteiksi tulevia) tai lausuntoja, voit kertoa niistä tässä ja liittää ne hakemuksen liitteeksi tarvittaessa.

10. **Liitteet:** Merkitse tähän, mitä liitteitä hakemukseen liittyy. Kaupunki liittää hakemukseen kaupungin tietokannoista saatavat karttaliitteet, joten niitä ei tässä ole mainittu. Poikkeamislupahakemukseen edellytetään liittämään vähintään asemapiirros. Asemakaava-alueella tai maisemallisesti merkittävällä haja-asutusalueella edellytetään yleensä myös muita pääpiirroksia. Piirrosten tulee olla Ympäristöministeriön asetuksen mukaisia. Tarvittaessa ohjeita voi katsoa Kajaanin kaupungin rakennusvalvonnan verkkosivuilta tai pyytää neuvontaa rakennusvalvonnasta. Hakemukseen tulee liittää selvitys kiinteistön omistus-/ hallintaoikeudesta. Katso tarkempi ohje tarvittaessa *Poikkeamisluvan hakeminen* -ohjeesta. Tarvittaessa tulee liittää mukaan valtakirja, mikäli kaikki kiinteistön omistajat eivät ole hakijoita tai käytetään asiamiestä. Haja-asutusalueella edellytetään liittämään mukaan suunnitelma jätevesijärjestelmästä viemäriverkon ulkopuolisella alueella. Voit liittää naapurien allekirjoittamat naapurikuulemisten erilliset lomakkeet ja asemapiirroksen hakemukseen. Naapurikuulemislomake sisältää ohjeen naapurien kuulemisesta. Kaupunki voi kuulla naapurit joko kokonaan tai osittain.

11. **Päätöksen toimitus:** Valitse, kuinka haluat päätöksen toimitettavan (postitse/ sähköpostitse) vai noudetaanko päätös. Päätös toimitetaan aina ensisijaisesti luvan hakijalle, joka huolehtii tarvittavien asianosaisten tiedottamisesta. Jos toimitusosoite on muu kuin hakemuksessa aiemmin ilmoitettu, lisää se tähän. Päätös luovutetaan noudettaessa hakijalle tai asiamiehelle. Muutoin on oltava valtakirja. Valittaessa päätöksen toimitustavaksi ”noudetaan” hakijaa ei erikseen tiedoteta, että päätös on noudettavissa vaan hakijan tulee itse olla tietoinen hakemuksen käsittelyajankohdasta ja päätöksen antamisesta. Hakemisesta sovitaan erikseen keskushallinnon sihteerin kanssa.

12. **Hakijoiden allekirjoitukset:** Kaikkien hakijoiden tulee allekirjoittaa hakemus, ellei yhtä henkilöä ole valtuutettu valtakirjalla hoitamaan hakemusta muiden puolesta.