



POIKKEAMISLUPA JA SUUNNITTELUTARVERATKAISU OHJE HAKEMISEEN

päivitetty 2023

*Tässä julkaisussa on ohjeita ja tietoa hakemukseen tarvittavista asiakirjoista, hakemuksen jättämisestä ja käsittelyhinnoista. Lisätietoa, rakennusjärjestys ja ajantasakaava ovat Kajaanin kaupungin verkkosivuilla:
www.kajaani.fi/palvelut/poikkeamislupa-ja-suunnittelutarveratkaisu*

Poikkeamislupa

Jos rakennushanke tai muu toimenpide ei ole kaavan tai rakennusjärjestyksen tai muiden säännöksen, määräysten, kieltojen tai rajoitusten mukainen, tarvitaan poikkeamislupa. **Poikkeamislupa** antaa kirjaimellisesti luvan poiketa, mikäli erityinen syy ja edellytykset ovat olemassa. **Erityinen syy tulee esittää hakemuksessa.** Ennakkoon keskustellen on mahdollista saada ennakkokäsitys siitä, onko poikkeamisen edellytyksiä olemassa. Rakennustarkastaja arvioi poikkeamisen tarpeen. Tarve poikkeamiselle tulee useimmiten esille rakennusvalvonnassa rakennuslupan hakemista harkitsevan asiakkaan kanssa neuvoteltaessa. Poikkeamislupa-asiassa onkin hyvä ottaa ensin yhteyttä rakennusvalvonnan asiakaspalveluun ja varata aika rakennustarkastajalle (yhteystiedot vieressä). Ennakkoneuvontaa antaa myös kaavoituksen asiantuntija ja neuvoo hakemuksen tekemisessä. Poikkeamisesta päätöksen tekee Kajaanin kaupungin Ympäristöteknisen lautakunnan lupajaosto.

Suunnittelutarveratkaisu

Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen. Kajaanin kaupunki on määritellyt suunnittelutarvealueet rakennusjärjestyksessä. Suunnittelutarvealueella rakentaminen edellyttää suunnittelutarveratkaisun tekemistä. Suunnittelutarvetta voi olla myös muualla kuin varsinaisilla suunnittelutarvealueilla ja rakennuslupaa laajempaa harkintaa voidaan edellyttää myös silloin. Rakennustarkastaja arvioi suunnittelutarveratkaisun tarpeen. Suunnittelutarveratkaisusta päätöksen tekee Kajaanin kaupungin Ympäristöteknisen lautakunnan lupajaosto.

Lupahakemusta varten vaadittavat asiakirjat, ks. seuraava sivu!

Hakemuksen jättö

Poikkeamislupahakemus jätetään Kajaanin kaupungin kirjaamoon ensijaisesti sähköisenä sähköpostiosoitteeseen: kajaani@kajaani.fi
Käyntiosoite: Pohjolankatu 13, 87100 KAJAANI
Postiosoite: Kajaanin kaupunki/ Kaavoitus, PL 133, 87101 KAJAANI

Hakemus kannattaa jättää hyvissä ajoin ennen aiottua rakennushanketta. Seuraavan kesän hankkeisiin kannattaa varautua jo edellisenä syksynä. **Poikkeamisluvan tai suunnittelutarveratkaisun lisäksi tarvitaan aina rakennuslupa. Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta, joiden aikana rakennuslupa on haettava.**

Hinnasto

Lupajaoston poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
myönteinen **440 €** / kielteinen **220 €**

Tuulivoimahanketta koskeva suunnittelutarveratkaisu
700 € / tuulivoimala

Muuta kuin tavanomaista rakennushanketta koskeva (esim. tuotantolaitos)
suunnittelutarveratkaisu **3000 €**

Lisäksi peritään viranomaisen toimesta tapahtuvasta naapurien kuulemisesta
kirjeenä **37 € / kuultava**

lehti-ilmoituksena kuulutuksen **julkaisijan laskun mukaan ja lisäksi 61 €**

Poikkeamista tai suunnittelutarveratkaisua koskevat maksut on suoritettava, kun päätös on annettu. Mikäli hakija peruuttaa poikkeamista tai suunnittelutarveratkaisua koskevan hakemuksen ennen päätöksen antamista ja päätös on jo valmisteltu, peritään 50 % maksuperusteiden mukaisesta maksusta ja ilmoitus- ja kuulemiskulut.

Rakennusvalvonnan asiakaspalvelu: puh. 044-4214 377 tai 044-4214 083

Rakennusvalvonnan asiakaspalvelu neuvoo asiakasta ja tarvittaessa varaa ajan rakennustarkastajalle.

Asioita valmistelevat ja asiantuntijoina toimivat:

Kaavoituksen asiakaspalvelu: puh. 044-7148 230 (Ajanvaraus poikkeamisten ja suunnittelutarveratkaisujen valmistelijalle)

Haja-asutusalueen poikkeamisluvat ja suunnittelutarveratkaisut:

Osmo Nuutinen, kaavasunnittelija

Enja Valkonen, kaavasunnittelija

Asemakaava-alueen poikkeamisluvat: Piia Väyrynen, kaavoitusarkkitehti

Poikkeamisiin liittyvät jäte- ja talousvesiasiat: Tarja Laatikainen, ympäristönsuojelutarkastaja

Yksityisteihin liittyvä neuvonta: Alpo Härkönen, metsätalousinsinööri

POIKKEAMISLUPAA JA SUUNNITTELUTARVERATKAISUA VARTEN TARVITTAVAT ASIAKIRJAT

Poikkeamislupa- tai suunnittelutarveratkaisuhakemus

Hakemuslomakkeita saa rakennusvalvonnasta, Kajaani Infosta ja kaupungin verkkosivuilta. Hakemuksen allekirjoittavat kaikki haltijat tai yksi muiden valtuuttamana (valtakirja hakemuksen liitteenä). **Hakemuslomake erityisperusteluineen on täytettävä kaikilta osin.** Hakemus liitteinen on suositeltavaa jättää sähköisesti.

Omistusasiakirja

Omistusasiakirja on selvitys siitä, että hakija tai hakijat hallitsevat tonttia tai rakennuspaikkaa. Selvitys voi olla esim. todistus viimeksi myönnetyistä lainhuudosta tai oikeaksi todistettu jäljennös kauppakirjasta, lahjakirjasta, vuokra-, hallinta- tai esisopimuksesta tai muusta vastaavasta asiakirjasta. Määräalasta tulee esittää lisäksi kartta. Kun kyseessä on perikunta, täytyy hakemuksen mukana olla selvennyslainhuuto tai vanhan lainhuudon lisäksi maistraatissa vahvistettu perukirjan osakasluettelo. Yhtiön tai yhdistyksen osalta hakemukseen tulee liittää kaupparekisteri- / yhdistysrekisteriote, josta selviää nimenkirjoitusoikeus.

Selvitys naapurien kuulemisesta

Naapurit voi kuulla hakija itse tai kaupunki kirjeillä ja tarvittaessa lisäksi lehti-ilmoituksella. Kirjeellä kuuleminen vie yli kaksi viikkoa (kuuleminen 7+7 päivää ja valmistelu) ja lehti-ilmoituksen kuulemisaika on yli viikon (7 päivää ja valmistelu). Kuulemisesta aiheutuvat kulut peritään asiakkaalta. **Itse tehdyn selvityksen tulee sisältää naapurin allekirjoittama naapurikuulemislomake ja asemapiirros, joka naapurin myös tulee allekirjoittaa.** Kaikkien naapuritilan tai kiinteistön omistajien täytyy allekirjoittaa. Lomakkeeseen tulee esitättää hankkeen tiedot. Naapuri voi lomakkeeseen kirjoittaa mielipiteensä hakemuksen mukaisesta rakentamisesta. Kyse ei ole naapurin suostumuksesta. Suostumus tarvitaan lisäksi esimerkiksi sellaisissa tapauksissa, joissa rakentaminen asemakaava-alueella sijoittuu lähemmäksi rajaa kuin asemakaava sallii tai haja-asutusalueella 5 metriä lähemmäs kiinteistön rajaa. Kuulla täytyy kaikki rajaan rajoittuvat naapurit, joilla on yksikin yhteinen rajapiste sekä tien tai kapean vesistön takana olevat naapurit. Asemakaava-alueella kapean kadun tai puiston takana olevat naapurit on kuultava. **Kun kyseessä on määräala, tulee kaikki emätilan naapurit kuulla.** Tarvittaessa voidaan kuulla laajempaa joukkoa.

Liittymälupa

Jos liittyminen rakennuspaikalle tapahtuu maantieltä, uudelle liittymälle tarvitaan liittymälupa, jota haetaan **Pirkanmaan ELY-keskukselta** ensisijaisesti sähköisellä hakemuksella. Pääteitä koskee usein liittymäkielto. Myös yksityistielle tarvitaan yksityistien tiekunnalta haettava lupa. Liittymäluvasta perittäviä maksuja ei ole esitetty maksutaulukossa.

Asemapiirros

Asemapiirros, josta käyvät ilmi sekä olemassa olevat että suunnitellut rakennukset. Asemapiirros tulee laatia Ympäristöministeriön asetuksen mukaisesti. Asemapiirros esitetään mittakaavassa 1:200, 1:500 tai 1:1000 tarpeen mukaan. Jos tila on suuri, voi olla tarpeen esittää erillinen sijaintia osoittava piirros 1:2000 tai muussa sopivassa mittakaavassa. Lisäksi saatetaan tarvita muita kuvia esim. julkisivukuvia. Rakennustarkastaja yhdessä poikkeamisluvan valmistelijan kanssa arvioi muiden kuvien tarpeen.

Jätevesien käsittelysuunnitelma ja puhtaan veden saantimahdollisuus

Hakemuksessa on selvitettävä jätevesien periaatteellinen käsittely rakennuspaikalla niin, että ongelmat, ratkaisut ja kustannukset ovat käsittelyssä arvioitavana ja hakijan tiedossa erityisesti haja-asutusalueelle rakennettaessa. Selvitys puhtaan veden saantimahdollisuudesta ja todistus veden laadusta on esitettävä sellaisilla alueilla, joilla ei ole vesijohtoa.

Muut selvitykset

Lisäksi voidaan tarvita muita selvityksiä, jotka liittyvät rakennuspaikan erityispiirteisiin, esimerkiksi luonnon- tai kulttuuriympäristöön tai sijaintiin lähellä ympäristöhäiriötä aiheuttavaa toimintaa. Hakija vastaa selvitysten kustannuksista. Toisinaan tarvitaan lausunto asiantuntevalta viranomaiselta. Kaupunki hoitaa lausuntojen pyytämisen osana lupaprosessia. Lausuntojen pyytäminen pidentää käsittelyaikaa.

Kaupungilta saatavat kartat

joita liitetään hakemukseen, ja joista ei peritä erillistä maksua (nämä voidaan liittää hakemukseen hakemuksen saavuttua):

- kantakartta / maastotietokantakartta
- yleissijaintikartta
- poikkeamislupakartta (ympäristön poikkeamisluvat)
- asemakaava- tai osayleiskaavaote ja määräykset

