

## Poikkeamislupa ja suunnittelutarveratkaisu

Ohje hakemiseen

Päivitetty 8.9.2023

*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](http://www.kajaani.fi/palvelut/poikkeamislupa-ja-suunnittelutarveratkaisu)

### Poikkeamislupa

Jos rakennushanke tai muu toimenpide ei ole kaavan tai rakennusjärjestyksen tai muiden säännöksiä, 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 antaa arvion poikkeamisen tarpeesta. Tarve poikkeamiselle tulee useimmiten esille rakennusvalvonnassa rakennusluvan 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. Suunnittelutarvealueelle rakentaminen edellyttää suunnittelutarveratkaisun tekemistä. Suunnittelutarvetta voi olla myös muualla kuin varsinaisilla suunnittelutarvealueilla ja rakennuslupaa laajempaa harkintaa voidaan edellyttää myös silloin. Rakennustarkastaja antaa arvion suunnittelutarveratkaisun tarpeesta. Suunnittelutarveratkaisusta päätöksen tekee Kajaanin kaupungin Ympäristöteknisen lautakunnan lupajaosto.

## 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 liitteineen 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 esitää 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

jotka 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

## Hakemuksen jättö

Poikkeamislupahakemus jätetään Kajaanin kaupungin kirjaamoon ensisijaisesti 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.

## Yhteystietoja

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, kaavasuunnittelija

Enja Valkonen, kaavasuunnittelija

Asemakaava-alueen poikkeamisluvat: Piia Väyrynen, kaavoitusarkkitehti

Poikkeamisiin liittyvät jäte- ja talousvesiasiat: Tarja Laatikainen, ympäristönsuojelutarkastaja

Yksityistehin liittyvä neuvonta: Alpo Härkönen, metsätalousinsinööri