

HAKEMUKSEN JÄTTÖ

Poikkeamislupahakemus jätetään Kajaanin kaupungintalon kirjaamoon, 2. krs. Käyntiosoite: Pohjolankatu 13, 87100 KAJAANI.
Postiosoite: 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.

HINNASTO

Lupajaoksen poikkeamislupapäätös ja rakennustarkastajan suunnittelutarveratkaisu, myönteinen 440 €/kielteinen 220 €
Tuulivoimahanketta koskeva suunnittelutarveratkaisu 700 €/tuulivoimala
Muuta kuin tavanomaisista 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 €
Pyydetty luvan lainvoimaisuustodistus suunnittelutarveratkaisusta 18 €

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

Rakennusvalvonnan asiakaspalvelu: puh. 044-4214 030 tai 044-4214 040

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

Ismo Vendelin, yleiskaavasuunnittelija

Asemakaava-alueen poikkeamisluvat: Anne Siltavuori, kaupunginarkkitehti

Poikkeamisiin liittyvät jätevesiasiat: Paula Malinen, ympäristönsuojelutarvarkastaja

Yksityisteihin liittyvä neuvonta: Vilho Juntunen, insinööri

Poikkeamislupa ja suunnittelutarveratkaisu

Kajaanin kaupunki

h a k e m i s e e n



POIKKEAMISLUPA

Jos rakennushanke tai muu toimenpide ei ole kaavan tai rakennusjärjestyksen tai muiden säännöksiin, määräysten, kieltojen tai rajoitusten mukainen, tarvitaan poikkeamislupa. **Poikkeamislupa** antaa kirjaimellisesti luvan poiketa, mikäli erityinen syy ja edellytykset ovat olemassa. **Erityinen syy** tulee esittää hakemuksessa. Poikkeamisessa on todella kyse poikkeamisesta. Ennakkoon keskustellen on mahdollista saada ennakkokäsitys siitä, onko poikkeamisen edellytyksiä olemassa. Rakennustarkastaja arvioi poikkeamisen tarpeen. Tarve poikkeamiselle tulee useimmiten esille rakennusvalvonnassa rakennusluvan hakemista harkitsevan asiakkaan kanssa neuvotellessa. Poikkeamislupa-asiasa onkin hyvä ottaa ensin yhteyttä rakennusvalvonnan asiakaspalveluun ja varata aika rakennustarkastajalle (yhteyshenkilö takasivulla). Poikkeamisesta päätöksen tekee lähtökohtaisesti aina Kajaanin kaupungin Ympäristöteknisen lautakunnan lupajaos.

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 rakentamien edellyttää suunnittelutarveratkaisun tekemistä. Suunnittelutarvetta voi olla myös muualla kuin varsinaisilla suunnittelutarvealueilla ja rakennuslupaa laajempaa harkintaa voidaan edellyttää myös silloin. Rakennustarkastaja arvioi suunnittelutarveratkaisun tarpeen. Suunnittelutarveratkaisut ratkaistaan rakennustarkastajan viranhaltijapäätöksinä.

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

POIKKEAMISLUPAA JA SUUNNITTELUTARVE- RATKAISUA VARTEN TARVITTAVAT ASIAKIRJAT

Poikkeamislupa- / suunnittelutarveratkaisuhakemus (1 kpl)

Hakemuslomakkeita saa rakennusvalvonnasta, kaupungintalon Infosta ja kaupungin verkkosivuilta. Hakemuksen allekirjoittavat kaikki haltijat tai yksi muiden valtuuttamana (valtakirja hakemuksen liitteenä). Hakemuslomake erityispuerusteluineen on täytettävä kaikilta osin.

Omistusasiakirja (1kpl)

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 osaksluettelo. Yhtiön tai yhdistyksen osalta hakemukseen tulee liittää kaupparekisteri- / yhdistysrekisteriote, josta selviää nimenkirjitusoikeus.

Selvitys naapurien kuulemisesta (1 kpl)

Naapurit voi kuulla hakija itse tai kaupunki kirjeillä tai lehti-ilmoituksella. Kirjeellä kuuleminen vie noin kaksi viikkoa ja lehti-ilmoituksen kuulemisaika on noin viikon. 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 esittää hankkeen tiedot. Naapuri voi lomakkeeseen kirjoittaa mielipiteensä hakemuksen mukaisesti rakentamisesta. Kyse ei ole naapurin suostumuksesta. Naapurin suostumus tarvitaan lisäksi esimerkiksi sellaisissa tapauksissa, joissa rakentaminen asemakaava-alueella sijoittuu lähemmäksi rajaa kuin asemakaava sallii tai haja-asutusalueella 5 metriä lähemmäs tontin 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 emättilan naapurit kuulla. Tarvittaessa voidaan kuulla laajempaa joukkoa.

Asemapiirros, mittakaava 1:500 (3 kpl)

Asemapiirros, josta käyvät ilmi sekä olemassa olevat että suunnitellut rakennukset. Asemapiirros tulee laatia Suomen rakentamismääräyskokoelman osan A2 mukaisesti. Katso ohjeet Pientalorakentajan ABC, sivu 18. Lisäksi saatetaan tarvita muita kuvia esim. julkisivukuvia. Rakennustarkastaja arvioi muiden kuvien tarpeen.

Liittymälupa

Jos liittyminen rakennuspaikalle tapahtuu maantietä, uudelle liittymälle tarvitaan liittymälupa Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta. Pääteitä koskee usein liittymäkielto. Myös yksityistielle tarvitaan tiekunnan lupa. Liittymäluvasta perittäviä maksuja ei ole esitetty maksutaulukossa.

Jätevesienkäsitteilysuunnitelma ja puhtaan veden saantimahdollisuus

Hakemuksessa on selvitettävä jätevesien periaatteellinen käsittely rakennuspaikalla niin, että ongelmat, ratkaisut ja kustannukset ovat käsitellyssä arvioitavana ja hakijan tiedossa. 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 voi 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