



Poikkeamislupa- ja suunnittelutarveratkaisuhakemuksen täyttöohje

Täytä tarvittavat hakemuslomakkeen ruudut ohjeiden mukaan. Mikäli kyseessä on poikkeamislupa, täytä poikkeamislupaan liittyvät lisäkysymykset. Jos kyseessä on suunnittelutarveratkaisu, täytä suunnittelutarveratkaisun lisäkysymykset. Suunnittelutarveratkaisun lisäkysymykset on täytettävä myös, jos kyseessä on haja-asutusalueen poikkeaminen. 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 määrälän pinta-ala, jos kyse on määrälästä. Lisäksi asemakaava-alueen ulkopuolella valitaan joko koko tila tai määrälä (rasti 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-m²). Kerrokset, asuntojen lukumäärä ja rakennusten lukumäärä numerolla. Kerrosluvusta voidaan käyttää kaavan mukaista roomalaista numeroa. *Tähän mennessä käytetty kerrosala ja rakennustyyppit* -kohtaan kuvataan rakennuspaikalla jo käytetty rakennusoikeus ja rakentaminen. Myös rakennustoimenpiteen yhteydessä purettavat rakennustyyppit 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.



Täytä kohdat 4., 5., 6. ja 7. vain, jos kyse on poikkeamislupahakemuksesta.

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 syytä täytyy olla maankäyttöön tai kaavaan liittyvä tai liittyä rakennuspaikkaan tai rakennushankkeeseen. Mikään henkilökohtainen syy tai henkilökohtaisiin olosuhteisiin liittyvä syy ei käy erityiseksi syyksi. Erityiset syyt voivat liittyä esim. *asemakaavan toteuttamiseen tai sen edistämiseen, kaavan hyväksymisen jälkeen muuttuneisiin olosuhteisiin, ympäristön ja kaupunkikuvan parantamiseen, ympäristöhaittojen estämiseen, palvelutason turvaamiseen ja parantamiseen, luonnonsuojelun tavoitteiden edistämiseen, yhdyskuntatekniikan ja rakenteen tehokkaaseen käyttöön (esim. kun ylitetään rakennusoikeus) tai käyttötarkoitus muuttuu asemakaava-alueella, rakennuksen suojelun edellytysten paraneminen, kun rakennus säilyy/ pysyy tehokkaassa käytössä* jne.. Syytä voi olla useita.

6. **Poikkeamisen perustelut:** Perustele poikkeaminen. Perusteluissa voit vielä erityistä syytä tarkemmin selvittää, miksi poikkeaminen pitäisi myöntää esim. *emätilalle ei ole kaavassa osoitettu rakennuspaikkaa, vaikka kaavassa jokainen emätila on saanut rakennuspaikan tai rakentaminen tehostaa maankäyttöä lähellä palveluja* jne..

7. **Poikkeamisen vaikutukset:** Arvioi, onko poikkeamisella vaikutuksia ympäristöön tai ympäröivään maankäyttöön esim. *lisääntyykö liikenne, lisääkö poikkeaminen palvelutarvetta vai ovatko palvelut saavutettavissa tai tehostaako poikkeaminen palveluiden käyttöä, vaikuttaako poikkeaminen kulttuuriympäristön arvoihin tai luonnonympäristöön* jne.. Parantaako hanke ympäristöä ja jos ei, miten ympäristön heikentäminen on perusteltavissa (perustelut) tai voiko ympäristöön myönteisesti vaikuttavan hankkeen poikkeamista perustella myönteisillä vaikutuksilla.

8. **Suunnittelutarveratkaisuun ja haja-asutusalueen poikkeamiseen liittyvät lisäkysymykset:** Täytä, jos kyse on suunnittelutarveratkaisusta tai haja-asutusalueen poikkeamisesta.

- 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 päätöstä luvasta voidaan edellyttää liittämään hakemuksen liitteeksi.
- b) Vastaa liitytäänkö vesijohtoverkkoon. Jos liitytään, hakemukseen ei tarvitse liittää muuta todistusta puhtaasta vedestä 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. Voi lisätä vapaasanaisen vastauksen. Suojelukohteita voivat olla esim. luonnonsuojeluun liittyvät alueet tai rakennussuojelukohteet.
- g) Arvioi kilometreinä etäisyys palveluihin. Kerro johtaako rakennuspaikalle turvallinen kevyen liikenteen yhteys.
- h) 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 suojeluarvoja, 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. Yleensä poikkeamislupahakemukseen edellytetään liittämään vähintään asemapiirros. Asemakaava-alueella tai haja-asutusalueella, joka on maisemallisesti merkittävä, 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. Kts. tarkempi ohje tarvittaessa *Poikkeamislupa ja suunnittelutarveratkaisu, ohje hakemiseen* -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 naapurikuulemisten erilliset lomakkeet ja asemapiirroksen, johon on otettu naapurien allekirjoitukset.



Kaupunki voi kuulla naapurit joko kokonaan tai osittain. Naapurikuulemislomake sisältää ohjeen naapurien kuulemisesta.

11. **Päätöksen toimitus:** Valitse, kuinka haluat päätöksen toimitettavan (postitse/ sähköpostitse) vai noudetaanko päätös. Päätös toimitetaan aina ensisijaisesti luvan hakijalle, joka huolehtii tarvittavien asianosaisten tiedottamisesta. Päätös luovutetaan noudettaessa hakijalle tai asiamiehelle. Muutoin hakijalla 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.