



9.6.2020

OHJE POIKKEAMISLUPAMENETTELYYN

Ennen hakemuksen jättämistä

Hakijan tulee aina ensimmäiseksi ottaa yhteyttä joko ensisijaisesti rakennusvalvontaan, ja merkittävässä hankkeissa myös kaupunkisuunnitteluun, jossa arvioidaan poikkeamismenettelyn tarve ja luvan edellytykset. Valmistelijat antavat tarvittaessa hakijalle lisäohjeita ja neuvoja.

Poikkeamishakemukset käsitellään joko kaupunkisuunnittelun yksikössä, tai rakennusvalvonnassa riippuen siitä millaisesta poikkeamisesta on kyse.

HUOM! Hakija vastaa liitteiden toimittamisesta, ks. luettelo. Hakemuksen valmistelu, ja mahdollinen naapurin- tai viranomaisen kuuleminen voidaan aloittaa vasta, kun hakemuksessa on tarvittavat tiedot ja liitteet. Puutteellisesti täytettyä hakemusta ei voida käsitellä, ja sen käsittely viivästyy. Hyvin täytetty hakemus asianmukaisin liittein nopeuttaa käsittelyä.

Rakennusvalvonta

- käsittelee poikkeamiset ranta-alueilla, joilla **on** oikeusvaikutteinen kaava, kuten ranta-asetmakaava tai rantaosayleiskaava
- käsittelee poikkeamiset rakennusjärjestyksestä asemakaava-alueen ulkopuolella

Valmistelijoiden yhteystiedot:

rakennustarkastaja Teija Laukkanen	02061 59316
rakennustarkastaja Esa Inkilä	02061 56359
rakennustarkastaja Markus Jounela	02061 57761
rakennustarkastaja Anssi Soininen	02061 54112

Kouvola on jaettu rakennusvalvonnan lupatehtävissä neljään eri vastuualueeseen. Lupakäsittelijät ovat tavattavissa ajanvarauksella. Huomioithan palvelu- ja puhelinajat ennen yhteydenottoasi. Ajanvaraukset ja yhteydenotot suoraan ko. henkilön kanssa, joko soittamalla puhelinaikana tai sähköpostitse.

Lisätiedot www.kouvola.fi/rakennusvalvonta

Kaupunkisuunnittelu

- käsittelee poikkeamiset ranta-alueilla, joilla **ei ole** oikeusvaikutteista kaavaa
- käsittelee poikkeamiset asemakaavoitetulla alueella
- käsittelee muut maankäyttö- ja rakennuslaista poikkeamiset

Valmistelijoiden yhteystiedot:

Asemakaava-alueet

kaavoitusarkkitehti Kaisa Niilo-Rämä	02061 57404
kaavoitusarkkitehti Kari Järvenkylä	02061 56066
kaavoitusarkkitehti Hannu Purho	02061 57039
kaavoitusinsinööri Olli Ruokonen	02061 59235

Ranta-alueet, joilla ei ole kaavaa

yleiskaavapäällikkö Marko Luukkonen	02061 57169
kaavoitusinsinööri Topi Suomalainen	02061 58261



9.6.2020

Hakemuksen liitteet (hakemuksen kohta 6. Liitteet)

Hakijan huolehdittava:

- **Selvitys omistus- ja hallintaoikeudesta** eli viranomaisen todistama lainhuutotodistus ja mahdollinen vuokraoikeustodistus (Maankäytön asiakaspalvelusta tai maanmittauslaitos) tai esisopimus/kauppakirja/vuokrasopimus/jakokirja/sijoittamissopimus. Todistuksen tulee olla alle 3 kk vanha.
- **Valtakirja** (tarvitaan, jos hakijana ei ole maanomistaja)
- **Kaupparekisteriote tai yhdistysrekisteriote** (yritys tai yhdistys)
- **Sijaintikartta** esim. peruskartta mittakaavassa 1:10 000
- **Ote maakunta-kaavasta** (www.kymenlaakso.fi), jos tontti ei ole yleiskaava- tai asemakaava-alueella

Hakijan tilattava maankäytön asiakaspalvelusta (maankaytto@kouvola.fi tai puh. 02061 54040) viranomaisen oikeaksi todistamat:

- **Ote kaavasta, kaavaluonnoksesta tai –ehdotuksesta**
 - o yleiskaavaote (yleiskaava-alueella) *TAI*
 - o asemakaavaote (asemakaava-alueella)
- **Lupakartta** (asemakaava-alue) tai **kiinteistörekisterikartta** (muut alueet)
- **Ote kiinteistörekisteristä muodostumisketjulla** (kaavoittamattomalla ja rakentamattomalla ranta-alueella)

Hakijan tilattava Maanmittauslaitoksen Kouvolan toimipisteestä (www.maanmittauslaitos.fi/yhteystiedot):

- **Lohkomiskartta** jos lohkominen on vireillä
- **Ajantasainen tieto kaikista maanomistajanaapureista**

Hakijan / rakennussuunnittelijan laadittava:

- **Asemapiirros** mittakaavassa 1:500 tai 1:200 (suurilla rakennuspaikoilla 1:1000) ja lukukelpoinen pienennös A3 tai A4 koossa. Asemapiirroksessa tulee näkyä vähintään:
 - o rajat sekä olevat ja purettavat rakennukset
 - o rakennettava rakennus ja sen etäisyys rajoista
 - o rakennuksen päämitat ja ranta-alueella etäisyys rannasta
 - o ajo- ja kulkutiet
 - o vesi- ja jätevesijärjestelyt
 - o korkeuskäyrät ja ilmansuunnat (pohjoisnuoli)
 - o rakennusoikeuslaskelma
 - o ks. tarvittaessa erillinen malli asemapiirroksesta
- **Luonnokset pääpiirustuksista** (=arkkitehtipiirustukset, vähintään pohjapiirustus ja julkisivupiirustukset asemapiirroksen lisäksi)
- **Muita täydentäviä piirustuksia.** Hakija voi liittää lisäselvityksenä hakemukseen muita täydentäviä kuvia ja piirustuksia.

Hakijan huolehdittava:

- **Naapurien kuulemisesta.** Mikäli hakija ei ole tehnyt naapurien kuulemista, suorittaa kaupunki kuulemisen. Kuulemisesta peritään hyväksytyn taksan mukainen korvaus. Kaupungin suorittamana kuuleminen vie aikaa noin neljä viikkoa. Muista, että suostumus tulee saada kaikilta kiinteistön omistajilta/haltijoilta. Huomioi, että naapurien kuulemisten laajuus on suurempi, kuin rakennusluvassa.
- **Tieliittymälupa yleiselle tielle.** Tarve selvitetään hakemuksen käsittelyn yhteydessä. Liittymäluvasta päättää ELY-keskus.

Lupakäsittelijä huolehtii:

- **Lausunnot** (esim. ELY-keskus, maakunnan liitto, naapurikunta) tarvittaessa. Tarve selvitetään hakemuksen käsittelyn yhteydessä.



9.6.2020

Hakemuksen jättäminen ja käsittely

Hakemusta jätettäessä on hyvä varmistaa valmistelijoilta, että hakemus on täytetty oikein ja siinä on tarvittavat liitteet.

Hakemus liitteineen jätetään Kouvolan kaupungin kirjaamoon. Suosittelemme jättämään hakemuksen liitteineen sähköisenä (eriteltyinä PDF-asiakirjoina), jolloin asian käsittely nopeutuu. Jättäessäsi hakemuksen tai hakemuksen täydennyksen kirjattavaksi, on hyvä mainita hakemuksen kohteena oleva kiinteistötunnus.

Kirjaamon yhteystiedot

Sähköposti: kirjaamo@kouvola.fi

Käyntiosoite: Kaupungintalon kirjaamo, 3. krs, Torikatu 10, 45100 Kouvola

Postiosoite: Kouvolan kaupunki, Kirjaamo, PL 85, 45101 Kouvola

Viranhaltijapäätökset poikkeamisista tekevät rakennusvalvonnan osalta rakennusvalvontajohtaja ja kaupunkisuunnittelun osalta kaupunginarkkitehti.

Päätöksestä ilmoitetaan hakijalle sähköpostitse ja pyynnöstä kirjallisesti.

Muutoksenhaku päätöksestä

Poikkeamispäätökseen voi hakea muutosta tekemällä viranhaltijapäätöksestä oikaisuvaatimuksen 14 päivän kuluessa, jolloin oikaisuvaatimuksen käsittelee asianosainen lautakunta.

Lautakunnan päätöksestä on mahdollisuus tehdä valitus kyseisen päätöksen yhteydessä olevan valitusosoituksen mukaisesti. Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen antopäivästä.

Päätöksen lainvoimaisuus

Mikäli päätöksestä ei tehdä oikaisuvaatimusta, saa päätös lainvoiman 14 päivän kuluessa. Lainvoimainen päätös on voimassa päätöksessä mainitun ajan.

Rakennuslupahakemus

Rakentaminen vaatii aina rakennusluvan. Rakennuslupaa on haettava poikkeamispäätöksen voimassaoloaikana.

Rakennuslupahakemus voidaan jättää rakennusvalvontaan käsiteltäväksi jo poikkeamispäätöksen valitusajan kuluessa, mutta **rakennustöitä ei saa aloittaa ennen rakennuslupapäätöksen lainvoimaisuutta.**

Päätöksistä ja lausunnoista perittävät maksut

Voimassa olevan taksan mukaisesti.