



08.10.2020

## Ohje poikkeamislupamenettelyyn

### Ennen hakemuksen jättämistä

Hakijan tulee aina ensimmäiseksi ottaa yhteyttä joko ensisijaisesti rakennusvalvontaan, ja merkittä-  
vissä hankkeissa myös kaupunkisuunnitteluun, jossa arvioidaan poikkeamisen menettelyn tarve ja lu-  
van 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 mah-  
dollinen naapurin- tai viranomaisen kuuleminen voidaan aloittaa vasta, kun hakemuksessa on tar-  
vittavat tiedot ja liitteet. Puutteellisesti täytettyä hakemusta ei voida käsitellä, ja sen käsittely viivä-  
styy. Hyvin täytetty hakemus asianmukaisin liittein nopeuttaa käsittelyä.

### Rakennusvalvonta

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

#### Valmistelijoiden yhteystiedot:

rakennustarkastaja Teija Laukkanen	0206159316
rakennustarkastaja Esa Inkilä	0206156359
rakennustarkastaja Markus Jounela	0206157761

Kouvola on jaettu rakennusvalvonnan lupatehtävissä neljään eri vastuualueeseen. Lupakäsitte-  
lijät ovat tavattavissa ajanvarauksella. Huomioithan palvelu- ja puhelinajat ennen yhteydenot-  
toasi. Ajanvaraukset ja yhteydenotot suoraan ko. henkilön kanssa, joko soittamalla puhelinai-  
kana tai sähköpostitse.

Lisätiedot [www.kouvola.fi/rakennusvalvonta](http://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	0206157404
kaavoitusarkkitehti Kari Järvenkylä	0206156066
kaavoitusarkkitehti Hannu Purho	0206157039
kaavoitusinsinööri Olli Ruukonen	0206159235

##### Ranta-alueet, joilla ei ole kaavaa

yleiskaavapäällikkö Marko Luukkonen	0206157169
kaavoitusinsinööri Topi Suomalainen	0206158261



08.10.2020

## 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- ja asemakaavasta** ([www.kymenlaakso.fi](http://www.kymenlaakso.fi)), jos tontti ei ole yleiskaava- tai asemakaava-alueella

Hakijan tilattava maankäytön asiakaspalvelusta ([maankaytto@kouvola.fi](mailto: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](http://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 hyväksytyyn 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.



08.10.2020

## Hakemuksen jättäminen ja käsittely

[Hae ensisijaisesti lupaa sähköisessä lupapalvelussa](#), jolloin poikkeamislupahakemuslomaketta ei tarvitse täyttää.

Hakemus liitteineen kannattaa jättää sähköisesti, eriteltyinä PDF -asiakirjoina, ja yhdellä kertaa. Näin asian käsittely nopeutuu ja täydentäminen on helppoa. Varmista valmistelijoilta ennen hakemuksen jättämistä, että hakemus on täytetty oikein ja siinä on tarvittavat liitteet; sähköisessä lupapalvelussa tämä onnistuu pyytämällä hakemuksen ennakkokyselyä, jolloin valmistelija saa tiedon saapuneesta hakemuksesta. Puutteellista hakemusta ei voida käsitellä, tai sen käsittely viivästyy.

Jos käytät poikkeamislupahakemuslomaketta, toimita hakemus liitteineen 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](mailto: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 rakennusvalvontajohdaja 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.