



## Ohje poikkeamislupamenettelyyn

### Ennen hakemuksen jättämistä

Hakijan tulee aina ensimmäiseksi ottaa yhteyttä rakennusvalvontaan. Viranomaiset suorittavat arvioinnin poikkeamismenettelyn tarpeesta ja luvan edellytyksistä. Valmistelijat antavat tarvittaessa hakijalle lisäohjeita ja neuvoja. On huomioitava, että poikkeaminen ei välttämättä ole mahdollinen.

Poikkeamis- ja rakennuslupan käsittelyprosessi voi hankkeesta riippuen venyä pitkäksikin, joten on hyvä varata prosessille riittävästi aikaa. Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta, jonka ajan kuluessa on haettava poikkeamista vastaava rakennuslupa.

Ammattitaitoista suunnittelijaa tarvitaan hankkeen läpiviemiseen niin poikkeamis- kuin rakennuslupavaiheessa. Pääsuunnittelija on hyvä hankkia ajoissa, suositeltavimmin jo rakennushanketta valmisteltaessa.

Mikäli hakija on ollut ennakolta yhteydessä rakennusvalvonnan tai kaavoituksen edustajaan, tulee se ilmetä hakemuksesta kuten myös yhteyshenkilö / henkilöt.

**Hakija on vastuussa hakemuksessa olevista tiedoista ja perusteluista sekä liitemateriaalin oikeellisuudesta.** Hakemuksessa ja sen liitteissä tulee antaa riittävästi tietoa aiotusta rakennushankkeesta ja sen vaikutuksista.

**Hakijan tulee esittää hakemuksessa poikkeamiset ja sitä tukevat perustellut syyt sekä arvioida poikkeamisen keskeisiä vaikutuksia.**

Poikkeamisen perustelut ja poikkeamista puoltavat erityiset syyt (MRL 171§, MRA 85§) voivat olla esimerkiksi:

- asemakaavan toteutumisen tai alueen kokonaissuunnitelman edistäminen,
- alueen tarkoituksenmukainen käyttö,
- määräysten tai tilanteen muuttuminen asemakaavan laatimisen jälkeen,
- kaupunkikuvallisten tavoitteiden edistäminen sekä kaupunkikuvan eheyttäminen,
- tontin tai rakennusalan tarkoituksenmukainen käyttö tai rakentaminen,
- olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö tai hyödyntäminen,
- asuinolojen parantaminen,
- suojelutavoitteet tai kulttuuri- ja luonnonolojen vaaliminen,
- liikenneolot, pysäköintijärjestelyt tai teknisen huollon verkoston tarpeet tai
- ranta-alueella esimerkiksi:
  - o rakennuspaikan topografiasta johtuen poiketaan etäisyysvaatimuksista,
  - o rakennusoikeudesta, jolloin rakennukset rakennetaan normaalia etäämmälle, ranta- viivasta tai
  - o vanhentunut kaavamerkintä (vesihuolto tms.)



Poikkeamisen keskeiset vaikutukset (MRL 171§, MRA 85§); Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen MRL:ssä säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei saa kuitenkaan myöntää, jos se

- aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle,
- vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista,
- vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista,
- johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.
- Ranta-alueilla poikkeaminen ei saa johtaa samassa asemassa ja olosuhteissa olevien maanomistajien eriarvoiseen kohteluun.

## Hakemuksen liitteet

**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. Puutteellista hakemusta ei voida käsitellä, ja sen käsittely viivästyy. Hyvin täytetty hakemus asianmukaisin liittein nopeuttaa käsittelyä.

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.
- **Kaupparekisteriote tai yhdistysrekisteriote**, josta selviää hakijan nimenkirjoitusoikeus (yritykset, As.Oy, Kiinteistö Oy, yhdistykset jne.)
- **Valtakirja** (tarvitaan, jos hakijana ei ole maanomistaja, hallintaoikeuden omaaja, tai hakija on esim. pääsuunnittelija)
- **Sijaintikartta** esim. peruskartta mittakaavassa 1:10 000
- **Ote maakuntakaavasta** ([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. [020 615 4040](tel:0206154040)) viranomaisen oikeaksi todistamat:

- **Ote kaavasta ja kaavaluonnoksesta tai –ehdotuksesta määräyksineen**
  - 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 luku-  
kelpoinen 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 poikkeamisen ratkaisemisen vaatimassa laajuudessa** (=arkkitehtipiirustukset, vähintään pohjapiirustus ja julkisivupiirustukset asemapiirroksen lisäksi)
- **Muita täydentäviä piirustuksia.** Hakijan tulee myös toimittaa ne piirustukset, joita luvasta päätettäessä erikseen edellytetään. Hakija voi liittää lisäselvityksenä hakemukseen myös muita täydentäviä kuvia ja piirustuksia tai mallinnettuja näkymiä.
- **Täytettävä poikkeamislupahakemuslomake** (pdf) hakemuksen liitteeksi.
- **Valmistelija arvioi suunnitelmien riittävyyden hankkeeseen.**

### Kun hakemuksessa on tarvittavat liitteet ja ne ovat kunnossa

Hakijan huolehdittava:

- **Naapurien kuulemisesta.** Mikäli hakija ei ole tehnyt naapurien kuulemista, suorittaa kaupunki kuulemisen. Kuulemisesta peritään hyväksytyt taksan mukainen korvaus. Kaupungin suorittamana kuuleminen vie aikaa noin neljä viikkoa. Muista, että suostumus tai muistutus hakemukseen tulee saada kaikilta kiinteistön omistajilta/haltijoilta. Huomioi, että naapurien kuulemisten laajuus on suurempi, kuin rakennusluvassa. Jos toimitettu lomake jätetään palauttamatta, oletetaan, ettei hankkeesta ole huomautettavaa. Riittävä naapurien kuulemisen laajuus tulee varmistaa valmistelijalta.
- **Tieliittymälupa yleiselle tielle.** Tarve selvitetään hakemuksen käsittelyn yhteydessä. Liittymäluvasta päättää ELY-keskus.

Lupakäsittelijä huolehtii:

- **Lausunnot** (esim. ELY-keskus, maakunnan liitto, naapurikunta, museoviranomaiset, muut mahdolliset viranomaiset) tarvittaessa. Tarpeet selvitetään hakemuksen käsittelyn yhteydessä.



## Hakemuksen jättäminen ja käsittely

[Hae ensisijaisesti lupaa sähköisessä lupapalvelussa](#). Hakemus liitteineen kannattaa jättää sähköisesti, eriteltyinä PDF-asiakirjoina, ja yhdellä kertaa. Näin asian käsittely nopeutuu ja täydentäminen on helppoa. Varmista poikkeamisen valmistelijalta 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 pelkästään 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 hakemuksen kohteena oleva kiinteistötunnus pakollinen.

### Kirjaamon yhteystiedot

Sähköposti: [kirjaamo@kouvola.fi](mailto:kirjaamo@kouvola.fi)

Käyntiosoite: Kaupungintalon Info, P-krs, G-ovi, Torikatu 10, 45100 Kouvola

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

Viranhaltijapäätökset poikkeamisista tekevät rakennusvalvonnan osalta rakennusvalvontapäällikkö ja rakennustarkastajat sekä kaavoituksen 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 rakennus- tai toimenpideluvan. Lupaa on haettava poikkeamispäätöksen voimassaoloaikana. Pääsääntöisesti poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta.**

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

**Päätöksistä ja lausunnoista peritään maksut voimassa olevan taksan mukaisesti**