



## Ohje suunnittelutarveratkaisumenettelyyn

### Ennen hakemuksen jättämistä

Hakijan tulee aina ensimmäiseksi ottaa yhteyttä rakennusvalvontaan. Viranomaiset suorittavat arvioinnin suunnittelutarvemennettelyn tarpeesta ja luvan edellytyksistä. On huomioitava, että myönteinen suunnittelutarveratkaisu ei välttämättä ole mahdollinen.

Suunnittelutarveratkaisun ja rakennusluvan käsittelyprosessi voi hankkeesta ja ajankohdasta riippuen viedä aikaa useita kuukausia, joten on hyvä varata prosessille riittävästi aikaa. Päätös on voimassa kaksi vuotta, jonka ajan kuluessa on haettava päätöstä vastaava rakennuslupa.

Ammattitaitoista suunnittelijaa tarvitaan hankkeen läpiviemiseen, niin suunnittelutarveratkaisumenettelyyn, 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 arvion rakentamisen keskeisistä vaikutuksista.**

### 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. Puutteellisesti täytettyä 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
- **Valtakirja** (tarvitaan, jos hakijana ei ole maanomistaja, hallintaoikeuden omaaja, tai hakija on esim. pääsuunnittelija)
- **Kaupparekisteriote tai yhdistysrekisteriote**, josta selviää hakijan nimenkirjoitusoikeus (yritykset, As.Oy, Kiinteistö Oy, yhdistykset jne.)
- **Sijaintikartta** esim. peruskartta mittakaavassa 1:10 000.



Hakijan tilattava maankäytön asiakaspalvelusta ([maankaytto@kouvola.fi](mailto:maankaytto@kouvola.fi) tai puh. [020 615 4040](tel:0206154040)) viranomaisen oikeaksi todistamat:

- **Kiinteistörekisterin karttaote**
- **Ote kiinteistörekisteristä**
- **Oikeaksi todistettu yleiskaavaote määräyksineen** (yleiskaava-alueella)
- **Ote kiinteistönmuodostuksesta taaksepäin** (Mikäli suunnittelutarveratkaisuhakemus sijoittuu kaavattomalle ranta-alueelle, jossa ei ennestään ole asuinrakennusta).

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 suunnittelutarveratkaisun ratkaisemisen vaatimassa laajuudessa** (=arkkitehtipiirustukset, vähintään pohjapiirustus ja julkisivupiirustukset asemapiirroksen lisäksi)
- **Muita täydentäviä piirustuksia.** Hakemukseen tulee liittää lisäselvityksenä täydentäviä piirustuksia esimerkiksi luonnokset julkisivupiirustuksista tai valmiit pääpiirustukset (A3 koossa), kuvia tai mallinnettuja näkymiä
- **Täytettävä suunnittelutarvehakemuslomake** (pdf) hakemuksen liitteeksi.
- **Valmistelija arvioi suunnitelmien riittävyyden hankkeeseen.**

### **Kun hakemuksessa on tarvittavat liitteet ja ne ovat oikeelliset sekä ristiriidattomat**

Hakijan huolehdittava:

- **Naapurien kuulemisesta.** Mikäli hakija ei ole tehnyt naapurien kuulemista, suorittaa kaupunki kuulemisen. Kuulemisesta peritään hyväksytyn taksan mukainen maksu. 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 on syytä varmistaa valmistelijalta (tai suunnitteluavustajalta).
- **Tieliittymälupa yleiselle tielle.** Tarve selvitetään hakemuksen käsittelyn yhteydessä. Liittymäluvasta päättää ELY-keskus.



Lupakäsittelijä huolehtii:

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

## Hakemuksen jättäminen ja käsittely

[Hae ensisijaisesti lupaa sähköisessä lupapalvelussa](#). Harvoin lupamenettelyn kanssa tekemisissä olevan on helpointa käyttää hakemuslomakkeena esitetyttä PDF-muodossa olevaa suunnittelutarvelomaketta ja siihen liittyviä naapureiden kuulemislomakkeita. Lomakkeissa kysytään hakemuksen käsittelyn kannalta oleellisia kysymyksiä. Niihin vastaamalla lupakäsittelijälle välittyy lupakäsittelyn edellyttämä minimietieto hakemuksen tarkoituksesta ja perusteista. Hakija voi liittää täytetyt lomakkeet sähköisen hakemuksen liitteeksi.

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 jätät hakemuksen (suunnittelutarveratkaisulomake ja liitteet) paperisena, toimita hakemus liitteineen Kouvolan kaupungin kirjaamoon. 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 Info, P-kr, G-ovi, Torikatu 10, 45100 Kouvola

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

Hakemuksen hyväksyy viranhaltijapäätöksellä kaupunginarkkitehti. Päätöksestä ilmoitetaan hakijalle sähköpostitse tai pyynnöstä kirjallisesti.

## Muutoksenhaku päätöksestä

Päätökseen voi hakea muutosta tekemällä viranhaltijapäätöksestä oikaisuvaatimuksen 14 päivän kuluessa, jolloin oikaisuvaatimuksen käsittelee tekninen 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 rakennusluvan. Rakennuslupa on haettava suunnittelutarveratkaisun voimassaoloaikana.** Rakennuslupahakemus voidaan jättää rakennusvalvontaan käsiteltäväksi jo suunnittelutarveratkaisun valitusajan kuluessa, **mutta rakennustyötä ei saa aloittaa ennen rakennuslupapäätöksen lainvoimaisuutta.**

**Päätöksistä ja lausunnoista perittävät maksut voimassa olevan taksan mukaisesti.**