

Poikkeamislupien hakuohje

Hattulan kunta

hattula

Sisällysluettelo

Poikkeaminen (Rakentamislain 57 §)	0
Poikkeamispäätös tarvitaan esimerkiksi:.....	1
Rantarakentaminen kaavoittamattomilla ranta-alueilla ja poikkeamislupa	2
Poikkeamislupahakemuksen käsittely ja päätöksenteko	3
Ohje poikkeamisluvan hakemiseen	4
Hakemus	4
Hakemuksen liitteet	5
Selvitys rakennuspaikan omistus- ja hallintaoikeudesta	5
Selvitys naapurien kuulemisesta.....	5
Naapurien kuulemisessa huomioitavaa.....	6
Ympäristökartta	7
Asemapiirustus.....	7
Muut liitteet, joita tarvitaan asian ratkaisemiseksi, esimerkiksi:	7

Poikkeaminen (Rakentamislain 57 §)

Kunta voi **erityisestä syystä** myöntää poikkeamisen alueidenkäyttölaissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista. Poikkeamislupaa ei voida myöntää kelpoisuusvaatimuksista, tonttijaosta, maisematyöluvan tarpeesta ja edellytyksistä eikä asemakaavan laatimista koskevista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella. Poikkeamislupa voidaan myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Poikkeaminen myönnetään kiinteistölle, ei henkilölle. Jos rakennuspaikka esimerkiksi vaihtaa omistajaa, on poikkeamislupa yhä voimassa kiinteistöllä sen voimassaoloajan, enintään kaksi vuotta.

Päätöksenteossa harkinta on tapauskohtaista ja siinä otetaan huomioon myös lähiasukkaiden ja muiden osallisten mielipiteet. Hakijan tulee hakemuksessa

selkeästi ilmoittaa, mikä on **erityinen syy poikkeamiselle ja perustella se sekä esitettävä arvio poikkeamista koskevan hankkeen keskeisistä vaikutuksista (MRA 85 §)**. Poikkeamisen on pääsääntöisesti johdettava parempaan tulokseen esimerkiksi ympäristön, turvallisuuden, palvelutason, rakennuksen käytön, suojelutavoitteiden tai liikenteen osalta, kuin mihin päästäisiin säännösten mukaisella rakentamisella.

Erityiseksi syyksi ei riitä, että pyritään esimerkiksi tinkimään hyvästä rakentamistavasta kustannussyistä.

Poikkeamisen erityinen syy voi olla esimerkiksi asemakaavan toteutumisen edistäminen, ympäristön tilanteen muuttuminen asemakaavan laatimisen jälkeen, ympäristöllisten tavoitteiden edistäminen tai tontin tarkoituksenmukainen käyttö.

Asian ratkaisuun ja käsittelyaikaan voi vaikuttaa kunnan velvoite pyytää lausunto toiselta viranomaiselta, kuten esimerkiksi Lupa- ja valvontavirastolta.

Poikkeamislupa-asiaa ratkaistaessa käytetään em. lainmukaisuusharkinnan lisäksi myös tarkoituksenmukaisuusharkintaa, joka on ns. vapaata harkintaa. Vaikka oikeudelliset edellytykset olisivat olemassa, ei se välttämättä johda myönteiseen päätökseen. Tarkoituksenmukaisuusharkinnan käyttämisestä ohjaavat hallinnon yleiset periaatteet, kuten tarkoitussidonnaisuuden periaate, yhdenvertaisen kohtelun periaate, harkintavallan väärinkäytön kieltävä periaate jne. Tarkoituksenmukaisuusharkinta ei siis ole mielivaltaista. Poikkeamislupa-asioita ratkaistaessa otetaan huomioon myös kunkin hakemuksen tapauskohtaisuus omassa ympäristössään.

Poikkeamislupaa ei ole tarkoitettu korvaamaan kaavoitusta, ja jos hakijalla on enemmän kohteita, esimerkiksi joiden käyttötarkoituksen muuttamista hän harkitsee, tulee asia ratkaista kaavoituksella.

Myönteisen poikkeamispäätöksen lisäksi, hankkeen toteuttamista varten tarvitaan usein vielä rakennusvalvonnan lupa, joka on haettava myönnetyn poikkeamisluvan voimassaoloaikana.

Poikkeamispäätös tarvitaan esimerkiksi:

- Asema- tai yleiskaava-alueilla, jos hanke on kaavan vastainen
 - Esimerkiksi vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseen asuinkäyttöön, kun kyseessä oleva rakennuspaikka on kaavassa tarkoitettu vapaa-ajanasunnon

rakennuspaikaksi. Mahdollisen myönnetyn poikkeamisluvan lisäksi on haettava rakentamislupaa poikkeamisluvan voimassaoloaikana.

- Ranta-alueella ei ole kaavaa. Ranta-alueelle rakentaminen edellyttää pääsääntöisesti kaavaa.
- Hanke on muutoin rakentamislain, alueidenkäyttölain (AKL) tai asetuksen (MRA), rakentamismääräyskokoelman tai kunnan rakennusjärjestyksen määräyksen vastainen.

AKL 72 §:n mukaisesti kaavoittamattomalla ranta-alueella voidaan sallia ilman poikkeamispäätöstä seuraavia rakennushankkeita:

- maa- ja metsätalouden tai kalatalouden harjoittamista varten tarpeellinen rakentaminen
- olemassa olevan asuinrakennuksen (loma-asunto tai pysyvä asunto) kanssa samaan pihapiiriin kuuluva talousrakennus
- olemassa olevan asuinrakennuksen korjaaminen tai vähäinen laajentaminen (laajennettuna yhteensä enintään 60 m² tai laajennus enintään 10 % entisestä).

Rantarakentaminen kaavoittamattomilla ranta-alueilla ja poikkeamislupa

Rantarakentamisen on perustuttava AKL 72 §:n mukaan ensisijaisesti kaavoitukseen, jolla on mahdollistettu rakentamisluvan myöntäminen. Ainoa vaihtoehto rantarakentamisessa yleis- tai asemakaavoitukselle ovat erikseen haettavat poikkeamisluvat (RakL 57 §).

Poikkeamislupahakemuksien käsittelyssä noudatetaan samoja periaatteita kuin kaavoituksessakin mm. rantarakentamisen rakennusoikeuksien suhteen. Rakennusoikeuksien määräytyminen ranta-alueilla perustuu ns. emätilatarkastelun periaatteeseen. Emätilatarkastelun periaatteen tavoitteena on mm. riittävän rakentamattoman rannan turvaaminen sekä maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Tasapuolisella kohtelulla tarkoitetaan tässä tapauksessa, että onko emätilasta jo ehditty lohkoa useita rakennuspaikkoja ja mitkä ovat muiden maanomistajien mahdollisuudet toimia samoin.

Pelkästään poikkeamislupiin perustuvalla rantarakentamisella ei koskaan saavuteta kokonaisuuden kannalta yhtä hyvää tulosta kuin kokonaisvaltaisella kaavallisella suunnittelulla.

Kaavoittamattomalle ranta-alueelle rakentaminen on aina tapauskohtaista ja hanke voi edellyttää erilaisten selvitysten ja tutkimuksien teettämistä. Esimerkiksi maisemallisesti tai luontoarvoiltaan aroille paikoille voidaan edellyttää teettämään luontoselvitys ulkopuolisella konsultilla. Joskus saatetaan tarvita lausunto myös muilta viranomaisilta esimerkiksi silloin, jos alueella on tiedossa muinaisjäännöksiä.

Poikkeamislupahakemuksen käsittely ja päätöksenteko

Poikkeamislupahakemukset käsitellään ja valmistellaan päätöksentekoa varten maankäytön palvelujen yksikössä. Päätöksen poikkeamisluvan myöntämisestä tai epäämisestä tekee elinvoimalautakunta.

Valmistelussa ja päätöksenteossa harkinta on tapauskohtaista ja siinä otetaan huomioon myös lähiasukkaiden ja muiden osallisten mielipiteet.

Elinvoimalautakunnan päätöksen jälkeen, julkipanoilmoituksesta ilmenevästä päätöksen antopäivästä lasketaan 30 päivän valitusaika. Mahdollisilla valituksilla on vaikutuksensa em. päätöksen lainvoimaiseksi tuloon (RakL 180 §: Valitusoikeus poikkeamisluvasta sekä rakentamisluvasta suunnittelutarvealueelle sijoittuvan rakennuspaikan osalta).

Rakennusvalvonnan lupa voidaan kuitenkin myöntää lainvoimaa vailla olevan poikkeamispäätöksen perusteella, mutta rakentamista ei tuolloin saa aloittaa ennen kuin poikkeamispäätös on tullut lainvoimaiseksi. Lainvoimaisuustodistus tulee hakea Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta. Rakennusvalvonnan luvan hakijan on toimitettava poikkeamispäätös ja sitä koskeva lainvoimaisuustodistus hakemuksen liitteenä.

Myönteinen poikkeamislupa on voimassa kaksi (2) vuotta päätöksen antamispäivästä lukien.

Luvan hakijan on otettava huomioon, sisältääkö poikkeamispäätös ehtoja, jotka vaikuttavat rakennushankkeeseen.

Päätösten ja liitteiden hinnat määräytyvät voimassa olevan maankäytön palvelujen yksikön taksan mukaisesti.

Ohje poikkeamisluvan hakemiseen

Poikkeamisluvan tarve tulee usein esille vasta siinä vaiheessa, kun hakija ottaa yhteyttä rakennusvalvontaan lupaa hakiessaan. Tämän takia on erityisen tärkeää, että **rakennushankkeeseen ryhtyvä hankkisi lainsäädäntöä tuntevan ja riittävän pätevän rakennusalan ammattilaisen/suunnittelijan jo hankkeen selvitysvaiheessa avustamaan rakennushankkeen läpiviennissä. Pätevä suunnittelija säästää aikaa ja rahaa.**

Poikkeamisluvan hakemiseen sovelletaan yleisesti seuraavia ohjeita. Jokainen kohde on kuitenkin oma tapauksensa, joten ohjeetkaan eivät kata täysin kaikkia tilanteita.

Poikkeamisluvalla myönnettävää rakennusoikeuden määrää ei voi enää korottaa rakentamisluvan hakemisen yhteydessä. Tulevat tarpeet kannattaa siis miettiä tarkkaan hanketta suunniteltaessa.

Samalla hankkeella voi olla useita poikettavia asioita; esimerkiksi rakennusoikeus ja rakennuskohteen etäisyys rantaviivaan.

Hakemus

Mitä täydellisempi hakemus ja liitteet ovat, sitä nopeampi on asian läpimenoaika lupahakemuksen perustamisesta päätöksentekoon.

Hakemuksessa ilmoitetaan, onko kysymys uudesta rakentamisesta, olevan rakennuskohteen laajentamisesta, käyttötarkoituksen muuttamisesta, jne. ja lisäksi rakentamisen tai muutoksen kohteena olevan rakennuskohteen tyyppi, esimerkiksi vapaa-ajanasuinrakennus.

Hakemuksen valmistelu päätöksentekoon ei ala ennen kuin hakemukseen on liitetty kaikki tarvittavat liitteet vaatimusten mukaisena.

- Poikkeamislupaa ja suunnittelutarveratkaisua haetaan ePermit-palvelussa. Paperisen hakemuksen osalta peritään em. taksan mukainen lisämaksu.
- Mikäli poikkeamisia on paljon, voidaan ne kirjata myös erilliselle selvitykselle.
- Poikkeamishakemuksessa on esitettävä arvio poikkeamista koskevan hankkeen keskeisistä vaikutuksista, mistä määräyksistä poiketaan, hakemuksen perustelut ja erityinen syy.

- Päätöksen hakijana tulee aina olla kiinteistön omistaja. Hakuprosessia voi hoitaa yksilöidyllä valtakirjalla hakijan puolesta esimerkiksi suunnittelija tai joku muu valtuutettu henkilö. Valtakirjasta tulee selvittää kaikki toimenpiteet, joihin valtuutetulla on oikeus.

Hakemuksen liitteet

Selvitys rakennuspaikan omistus- ja hallintaoikeudesta

Lupahakemuksen yhteydessä on osoitettava, että luvan hakija hallitsee rakennuspaikkaa.

- Jos rakennuspaikalla on useampi omistaja, tulee kaikkien omistajien olla lupahakemuksella osapuolina ja hakijoina. Jos kaikki omistajat eivät ole osapuolina, heiltä tulee olla hakemuksen liitteenä valtakirja(t) hakijalle.
- Jos rakennuspaikka on kuolinpesän omistuksessa, hakemukseen tulee liittää myös perukirja ja kaikkien omistajien tulee olla osapuolina hankkeella tai tulee olla hakemuksen liitteenä valtakirja(t).
- Jos rakennuspaikan omistaa yritys, yhdistys tai muu vastaava toimija, tulee lisäksi olla selvitys nimenkirjoitusoikeudesta.

Selvitykseksi rakennuspaikan omistus- ja hallintaoikeudesta käy:

- lainhuuto, jonka voi ostaa maanmittauslaitokselta.
- Julkisen kaupanvahvistajan vahvistama kauppa- tai lahjakirja, ellei ajantasaista lainhuutoa vielä ole.
- Vuokrasopimus, jossa on mahdollistettu kyseessä olevien rakennustoimenpiteiden toteuttaminen. Jos vuokrasopimuksessa ei ole mahdollistettu hakemuksen toimenpidettä, tarvitaan erillinen tontin omistajan luvan osoittava asiakirja.

Selvitys naapurien kuulemisesta

- MRA 86 §:n mukaan rakentamisesta on ilmoitettava naapurille. Naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajia ja haltijoita.
- Käsittelijä tarkistaa/merkitsee kuultavat naapurit, kun hakemus on jätetty käsittelyyn.
- Naapureiden kuuleminen suositellaan tekemään sähköisesti ePermitin kautta. Sähköinen kuuleminen edellyttää naapureiden sähköpostiosoitteita. Sähköpostiosoitteiden selvittäminen kuuluu hankkeeseen ryhtyvälle.

- Ellei sähköinen kuuleminen ole mahdollista, hakija voi pyytää naapureilta kuulemiset myös paperilomakkeilla. Paperiset kuulemislomakkeet tulee silloin liittää skannattuna ePermittiin. Paperisen kuulemislomakkeen voit ladata kunnan Internet-sivulta.
- Naapurille kannattaa esittää kuulemisen yhteydessä hankkeen riittävät yksityiskohdat (kuten julkisivukuvat) mahdollisimman tarkasti, jolloin myöhemmin rakentamislupaa haettaessa naapureita ei tarvitse kuulla uudestaan.
- Ellei hakija tee kuulemista, kunta suorittaa kuulemisen ja perii taksan mukaiset maksut. Kunnan on varattava naapurin kuulemiseen 14 vrk.
- Jos hakija suorittaa kuulemisen osittain itse, mutta jättää osan kaupungin hoidettavaksi, tästä tulee ilmoittaa hakemuksessa tai ePermittin keskusteluosiossa.
- Kuultavalle naapurille on esitettävä kuulemisen yhteydessä hakemusasiakirjat liitteineen.

Naapurien kuulemisessa huomioitavaa

- Kun laajempi kuuleminen on tarpeen, esimerkiksi rantarakentamisen maisemavaikutusten yhteydessä, on kunnan tiedotettava hakemuksesta naapureiden lisäksi myös muille, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa. Tällöin hakemuksen vireilläolosta kuulutetaan kunnan Internet-sivuilla ja Hämeen sanomissa. Kuuluttamiskustannukset veloitetaan luvanhakijalta täysimääräisinä.
- Kaikkien kuulemislomakkeen kohtien täyttäminen huolellisesti vähentää asian selvittämistarvetta jälkikäteen.
- Jos naapurikiinteistön omistaa useampi henkilö, kaikkien omistajien on allekirjoitettava kuulemislomake, jos he eivät ole valtuuttaneet valtakirjalla toista henkilöä allekirjoittamaan lomaketta heidän puolestaan. Allekirjoitusten lisäksi tarvitaan nimenselvennykset. Tällaisessa tapauksessa myös kopio valtakirjasta on toimitettava hakemuksen liitteenä kunnalle.
- Jos naapurikiinteistön omistaa kuolinpesä, eikä pesänhoitajaa tiedetä, on yhteystiedot tiedusteltava verotoimistosta kirjallisesti.
- Naapureita kuultaessa on syytä erikseen korostaa, että kyseessä on poikkeamislupa – ei rakentamislupa.
- Jos hakemusta muutetaan oleellisesti hakemuksen käsittelyn aikana, voidaan naapurit joutua kuulemaan uudestaan.

Ympäristökartta

- Kartan saa esimerkiksi kunnan karttapalvelusta kuvakaappauksena.

Asemapiirustus

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennushankkeessa on kelpoisuusvaatimukset täyttävät suunnittelijat, joilla on riittävä asiantuntemus ja ammattitaito.

Henkilö, joka allekirjoittaa piirustuksen, vastaa siitä, että piirustus / asiakirjat ovat oikein ja asianmukaiset, ja että niissä ei ole virheellisiä tai harhaanjohtavia tietoja.

Asemapiirustuksen laatuvaatimuksista on oma ohjeensa, jonka vaatimukset piirustuksen tulee täyttää, että hakemuksen käsittely voi edetä.

Muut liitteet, joita tarvitaan asian ratkaisemiseksi, esimerkiksi:

- Selvitys tieoikeudesta
- Rakennuksen piirustukset, jos poikkeaminen koskee itse rakennusta (julkisivu- ja pohjapiirustukset sekä mahdolliset julkisivukuvat maisemallista arviointia varten)
- Kiinteistörekisteriote
- Kiinteistörekisterin karttaote
- Jos hakijana on asunto-osakeyhtiö, yhdistys tai muu vastaavanlainen hakija, niin yleensä tarvitaan erillinen päätösasiakirja hankkeeseen ryhtymisestä. Päätösasiakirjana toimii usein hallituksen kokouksen pöytäkirjaote. Tarvittava asiakirja riippuu yhtiön/ yhdistyksen omista säännöistä.
- Selvitys nimenkirjoitusoikeudesta, kun hakijana on yritys, yhdistys, asunto-osakeyhtiö tai muu vastaava toimija. Selvitys nimenkirjoitusoikeudesta selviää rekisteriotteista, kuten kaupparekisteriote tai yhdistysrekisteriote.
- Hallinnanjakosopimus
- Perukirja
- Valtakirja
- Naapureiden kirjallinen suostumus (etäisyysvaatimukset rajalinjaan)
- muu tarvittava selvitys.