

Poikkeamisluvat ja suunnittelutarveratkaisut



Kiteen kaupunki
Käyntiosoite: Kiteentie 25, 82500 Kitee

Maankäyttö- ja kaavoitus

Juha Kervinen, maankäyttöpäällikkö
puh. 040 105 1232
juha.kervinen@kitee.fi

Marjo Tauriainen, suunnitteluavustaja
puh. 040 105 1170
marjo.tauriainen@kitee.fi

Rakennusvalvonta

Henri Asikainen, rakennustarkastaja
puh. 040 105 1217
henri.asikainen@kitee.fi

Johanna Päivinen, toimistos sihteeri
puh. 040 105 1227
johanna.paivinen@kitee.fi

Sisällys

LYHYESTI.....	3
RAKENTAMISEN OHJAUS.....	4
Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet.....	4
Maakuntakaava.....	4
Kunnan maapolitiikka.....	4
Yleiskaavat ja asemakaavat.....	4
Suunnittelutarvealueet.....	5
Suomen rakentamismääräyskokoelma.....	5
Rakennusjärjestys.....	5
Ympäristönsuojelumääräykset.....	5
POIKKEAMINEN (MRL luku 23).....	6
Poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset.....	6
Poikkeamispäätös tarvitaan esimerkiksi:.....	7
Rantarakentaminen kaavoittamattomilla ranta-alueilla ja poikkeamislupa.....	7
Vähäinen poikkeaminen rakennusluvan yhteydessä.....	8
SUUNNITTELUTARVEALUEET (MRL 16 §).....	9
Voimassa olevat suunnittelutarvealueet.....	9
Ympäristövaikutuksiltaan merkittävät hankkeet ja suunnittelutarveratkaisu.....	9
POIKKEAMIS- JA SUUNNITTELUTARVERATKAISUHAKEMUKSEN KÄSITTELY JA PÄÄTÖKSENTEKO.....	10
OHJEET POIKKEAMISEN JA SUUNNITTELUTARVERATKAISUN HAKEMISEEN.....	11
Yleisiä ohjeita poikkeamislupa-/suunnittelutarveratkaisun vaativaan hankkeeseen.....	11
Hakemus.....	11
Hakemuksen liitteet.....	12

LYHYESTI

Tämän ohjeen tarkoituksena on selventää maankäyttöön ja rakentamiseen liittyvää lainsäädäntöä, termistöä sekä toimintatapoja erityisesti poikkeamishakemusten ja suunnittelutarveratkaisujen hakemisesta ja käsittelyssä Kiteen kaupungissa.

Ohje on koostettu pääotsikoihin liittyen rakentamisen ohjaukseen, poikkeamiseen, suunnittelutarveratkaisuihin sekä poikkeamislupa- ja suunnittelutarveratkaisuhakemusten käsitteilyyn liittyen.

RAKENTAMISEN OHJAUS

Rakentamista ohjataan lähtökohtaisesti maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen määräysten pohjalta. Ensisijaisena maankäytön ja rakentamisen ohjausvälineenä ovat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä kaavoitus. Kaavoituksen osia ovat yleispiirteiset kaavat, eli maakuntakaava ja yleiskaava sekä tarkemmat kaavat, eli asemakaavat ja ranta-asemakaavat. Kunnan omaa kaavoitusta ohjataan mm. kunnan maapoliittisella ohjelmalla. Lisäksi maankäyttöä ohjataan myös suunnittelutarvealueiden määrittämisellä.

Edellä mainittujen lisäksi jokaisessa kunnassa on rakennusjärjestys, jossa annetaan paikallisia yleisiä ohjeita ja määräyksiä rakentamiseen liittyen. Myös muut kunnan määräykset kuten ympäristönsuojelumääräykset sekä jätehuoltomääräykset voivat osaltaan vaikuttaa maankäyttöön ja rakentamiseen.

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden tehtävä on mm. ohjata maakuntien ja kuntien kaavoitusta, auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteet kuten hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys.

Maakuntakaava

Maakunnan alueen maankäytön ja rakentamisen ohjaamiseksi laaditaan maakuntakaava. Maakuntakaavassa esitetään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet sekä osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita. Maakuntakaavan tehtävänä on ratkaista valtakunnalliset, maakunnalliset ja seudulliset alueiden käytön kysymykset.

Kunnan maapolitiikka

Kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet. Kiteen kaupungin maapoliittisessa ohjelmassa esitellään maapoliittiset tavoitteet sekä pelisäännöt ja toimenpiteet tavoitteiden saavuttamiseksi.

Yleiskaavat ja asemakaavat

Kunnan alueiden käytön järjestämiseksi ja ohjaamiseksi laaditaan yleiskaavoja ja asemakaavoja. Yleiskaava laaditaan maakuntakaavan periaatteiden pohjalta. Yleiskaavassa osoitetaan alueiden käytön pääpiirteet kunnassa. Oikeusvaikutteista yleiskaavaa voidaan käyttää rakennusluvan perusteena, jos sen määräyksissä on niin mainittu. Asemakaavassa (ranta-asemakaavassa) osoitetaan kunnan osa-alueen käytön ja rakentamisen järjestäminen. Asemakaava laaditaan oikeusvaikutteisen yleiskaavan periaatteiden pohjalta.

Kiteellä on voimassa kolme ranta-alueiden yleiskaavaa: Oriveden, Puruveden ja Pyhäjärven rantayleiskaavat sekä kolme oikeusvaikutteista sisämaan yleiskaavaa keskustaajamassa, Kesälahden keskustaajamassa ja AIMO:n alueella. Lisäksi vireillä Tolosenmäen osayleiskaavan laatiminen. Kaava-asiakirjat ovat esillä Kiteen kaupungin nettisivuilla sekä kaavayhdistelmäkarttapalvelussa.

Maanomistajalla on oikeus ranta-asemakaavan laatimiseen (MRL 74 §). Kiteellä on voimassa 47 ranta-asemakaavaa.

Suunnittelutarvealueet

Suunnittelutarvealueiden määritelmä on avattu tarkemmin kappaleessa suunnittelutarvealueet.

Suomen rakentamismääräyskokoelma

Maankäyttö- ja rakennuslain perusteella on annettu lain käytännön soveltamiseen Suomen rakentamismääräyskokoelmaan asetuksia. Asetukset on annettu MRL 117 §:n mukaisten kokonaisuuksien mukaisesti.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset. Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty.

Rakennusjärjestyksestä löytyy tietoja mm. eri rakennustoimenpiteiden luvanvaraisuudesta sekä luvasta vapauttamisesta, jos hanke on vähäinen. Rakennusjärjestyksessä on myös määräyksiä kaavoittamattomalle alueelle rakennettavien rakennuksien etäisyyksistä ranta-viivaan ja teihin. Se pitää sisällään myös tiedon rakennusoikeudesta, rakennuspaikkojen vähimmäisneliömääristä ja rakentamisen enimmäismäärästä kaavoittamattomilla alueilla. Rakennusjärjestys määrää myös rakennuksen perustusten korkotason kaavoittamattomilla ranta-alueilla.

Kiteen rakennusjärjestyksessä on lisäksi määrätty Kiteen kaupungin alueella olevat suunnittelutarvealueet.

Ympäristönsuojelumääräykset

Kiteen kaupungin ympäristönsuojelumääräykset on annettu ympäristönsuojelulain nojalla ja ne velvoittavat kaikkia kaupungin alueella toimivia asukkaita, kiinteistönomistajia ja toiminnanharjoittajia. Määräykset eivät kuitenkaan koske ympäristönsuojelulain mukaan luvan- tai ilmoituksenvaraista toimintaa.

Määräyksissä käsitellään muun muassa jätevesien johtamista ja käsittelyä, ajoneuvojen ja veneiden pesua, jätteiden ja kemikaalien käsittelyä, öljysäiliöiden kunnossapitoa ja tarkastusta, savukaasupäästöjä, rakennusten ja alueiden kunnossapitoa sekä meluntorjuntaa.

Poikkeamistarkastelussa voidaan joutua tarkastelemaan myös sitä, vaatiiko poikkeamisasia poikkeamista Kiteen kaupungin ympäristönsuojelumääräyksistä. Ympäristönsuojelumääräyksistä poikkeamisesta päättää Kiteen ympäristönsuojeluviranomainen. Esimerkkinä ovat tapaukset, joissa halutaan muuttaa vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoitus vakituiseksi asuinrakennukseksi; vapaa-ajan asuinrakennukselle rakennettu jätevesienkäsittelyjärjestelmä ei välttämättä täytä vakituiseen asumiskäyttöön tarkoitettun asuinrakennuksen jätevesijärjestelmän vaatimuksia. Hankkeeseen ryhtyvän on syytä selvittää jätevesien käsittelyvaatimukset ennen hankkeeseen ryhtymistä.

POIKKEAMINEN (MRL luku 23)

Poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset

Kunta voi **erityisestä syystä** hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Poikkeamisluvan yhteydessä käytetään oikeudellista harkintaa, jolloin arvioidaan ovatko poikkeamisen edellytykset olemassa. Poikkeamisen edellytyksistä on säädetty Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä.

Poikkeaminen myönnetään kiinteistölle, ei henkilölle. Jos rakennuspaikka esimerkiksi vaihtaa omistajaa, on poikkeamislupa yhä voimassa kiinteistöllä, lupapäätöksessä esitettyyn määräaikaan asti. Jos hankkeelle on rakennusvalvonnan käsittelemä lupa, on se voimassa kyseisen päätöksen mukaisesti.

Poikkeamisen tulee sopeutua kaavan periaatteisiin ja tavoitteisiin. Uudehko kaava katsotaan varsin sitovaksi, kun taas vanha, mutta voimassa oleva kaava saattaa sisältää määräyksiä, joista on tarkoituksenmukaista poiketa, jotta tilanne saadaan vastaamaan ajankohtaisia ja tarkoituksenmukaisempia toimintatapoja, ohjeita ja säännöksiä.

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**. Poikkeamisen on pääsääntöisesti johdettava parempaan tulokseen esimerkiksi kaupunkikuvan, ympäristön, turvallisuuden, palvelutason, rakennuksen käytön, suojelutavoitteiden tai liikenneolojen kannalta, kuin mihin päästäisiin säännösten mukaisella rakentamisella.

Erityiseksi syyksi ei riitä, että pyritään esim. tinkimään hyvästä rakentamistavasta kustannussyistä, vaan erityisen syyn tulee olla maan tai rakennuksen käyttöön liittyvä, ei taloudellinen tai henkilökohtainen. Poikkeamisen erityinen syy voi olla esimerkiksi asemakaavan toteutumisen edistäminen, määräysten tai ympäristön tilanteen muuttuminen asema-kaavan laatimisen jälkeen, kaupunkikuvallisten tavoitteiden edistäminen tai tontin tarkoituksenmukainen käyttö.

Asian ratkaisuun ja käsittelyaikaan voi vaikuttaa kaupungin velvoite pyytää lausunto toiselta viranomaiselta, kuten esimerkiksi elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksesta (ELY), ympäristönsuojeluviranomaiselta tai naapurikunnasta.

Poikkeamislupa-asiaa ratkaistaessa käytetään 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.

Kunnan on toimitettava poikkeamispäätös viivytyksettä tiedoksi elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle. Myönteisen poikkeamispäätöksen lisäksi, hankkeen toteuttamista varten tarvitaan vielä rakennusvalvonnan lupa.

Poikkeamispäätös tarvitaan esimerkiksi:

- Asema- tai yleiskaava-alueilla, jos hanke on kaavan vastainen
 - esim. vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseen asuinkäyttöön, kun kyseessä oleva rakennuspaikka on kaavassa tarkoitettu vapaa-ajanasunnon rakennuspaikaksi. Rakennusvalvonta on laatinut asiasta oman ohjeen, jonka löytää kaupungin nettisivuilta.
 - esim. kaavan jätevesien käsittelyä koskevasta määräyksestä. HUOM! Ympäristönsuojelumääräyksistä poikkeamisen käsittelee ympäristönsuojeluviranomainen oman ohjeistuksensa mukaisesti.
- Ranta-alueella ei ole kaavaa. Ranta-alueelle rakentaminen edellyttää pääsääntöisesti kaavaa. Kaavana voi olla joko rakennuslupa-oikeuttava rantayleiskaava tai ranta-asemakaava.
- Hanke on muutoin maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) tai asetuksen (MRA), kunnan rakennusjärjestyksen tai rakentamismääräyskokoelman määräyksen vastainen.

MRL 72 §:n mukaisesti kaavoittamattomalla ranta-alueilla voidaan sallia rakennusluvalla ilman poikkeamispäätöstä muun muassa 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 maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaan ensisijaisesti kaavoitukseen, jolla on mahdollistettu rakennusluvan myöntäminen. Ainoa vaihtoehto rantarakentamisessa yleis- tai asemakaavoitukselle ovat erikseen haettavat poikkeamisluvat (MRL 171 §).

Poikkeamislupahakemuksien käsittelyssä noudatetaan samoja periaatteita kuin kaavoitussessakin 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. Samaa periaatetta voidaan noudattaa myös kuivan maan rakennuspaikkojen määrittelyssä. 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 myös lausuntoa paikalliselta ELY-keskukselta. Myös museoviranomaista saatetaan tarvita esimerkiksi silloin, jos alueella on tiedossa muinaisjäännöksiä.

Vähäinen poikkeaminen rakennusluvan yhteydessä

Rakennusvalvonta voi myöntää tapauskohtaista harkintaa käyttäen MRL 175 §:n mukaisen vähäisen poikkeamisen rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Vähäisen poikkeamisen käsittelyssä noudatetaan MRL 171 §:n mukaisia periaatteita. Myös vähäinen poikkeaminen on hakijan toimesta perusteltava. Teknisten ja näitä vastaavien ominaisuuksien edellytyksenä on, että poikkeaminen ei merkitse rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten syrjäytymistä.

SUUNNITTELUTARVEALUEET (MRL 16 §)

Suunnittelutarvealueita ovat sellaiset alueet, joilla on erityinen tarve suunnitella maankäyttöä (yhdyskuntakehitys, ympäristöarvot, ympäristöhaittojen hallinta, alueiden käyttötarkoitukset, tiet, viemärit, rakennuspaikat, jne.). Kunta voi määritellä suunnittelutarvealueita yleiskaavoissa tai rakennusjärjestyksessä. Näille alueille rakentaminen edellyttää suunnittelutarveratkaisun hakemista.

Suunnittelutarveratkaisu on päätös siitä, sallitaanko muodostaa rakennuspaikka sellaiselle alueelle, missä olisi tarve yksityiskohtaiselle rakentamista ohjaavalle kaavoitukselle, mutta missä sellaista kaavaa ei kuitenkaan ole. Suunnittelutarveratkaisu ei ole lupa poiketa mistään säännöksistä. Suunnittelutarveratkaisun lisäksi hanke voi tarvita myös poikkeamisluvan mm. siitä syystä, että hanke poikkeaa voimassa olevasta yleiskaavasta tai jos alueella on rakennuskielto (MRL 38 § tai 58 §). Tällöin poikkeamislupa käsitellään suunnittelutarveratkaisun yhteydessä. Suunnittelutarvealueella rakentamista varten tarvitaan myönteisen suunnittelutarveratkaisun lisäksi rakennusvalvonnan lupa.

Suunnittelutarveratkaisu sisältää ainoastaan oikeudellista harkintaa. Suunnittelutarveratkaisun edellytyksistä säädetään Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä. Suunnittelutarveratkaisussa selvitetään ja päätetään rakennusluvan myöntämisen edellytyksistä. Rakennusvalvontaviranomainen tarkastelee suunnittelutarveratkaisun tarpeellisuuden yhdessä maankäytön kanssa.

Voimassa olevat suunnittelutarvealueet

Kiteen kaupungissa suunnittelutarvealueet on määritelty voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä ja esitetty myös Kiteen kaupungin karttapalvelussa.

Ympäristövaikutuksiltaan merkittävät hankkeet ja suunnittelutarveratkaisu

Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa. Eli esimerkiksi rakennushankkeelle, joka sijoittuu asemakaava-alueen ulkopuolelle, voidaan tarvita ennen rakennusluvan myöntämistä kaupungin myöntämä suunnittelutarveratkaisu, jos hankkeelle on merkittäviä ympäristövaikutuksia. Ympäristövaikutuksiltaan merkittävien hankkeiden osalta on syytä olla yhteydessä rakennusvalvonnan, maankäytön sekä ympäristötoimen henkilöstöön jo ennen hankkeen tarkemman suunnittelun käynnistämistä.

POIKKEAMIS- JA SUUNNITTELUTARVERATKAISUHAKEMUKSEN KÄSITTELY JA PÄÄTÖKSENTEKO

Poikkeamis- ja suunnittelutarveratkaisuhakemukset käsitellään ja valmistellaan päätöksentekoa varten kaupungin maankäytössä. Päätöksen poikkeamisluvan ja/tai suunnittelutarveratkaisun myöntämisestä tai epäämisestä tekee kaupunginhallitus. Valmistelussa ja päätöksenteossa harkinta on tapauskohtaista ja siinä otetaan huomioon myös lähiasukkaiden ja muiden osallisten mielipiteet.

Kaupunginhallituksen päätöksen jälkeen, julkipanoilmoituksesta ilmenevästä päätöksen antopäivästä lasketaan 30 päivän valitusaika. Mahdollisilla valituksilla on vaikutuksensa em. päätöksen lainvoimaiseksi tuloon (valitusoikeus poikkeamispäätöksestä MRL 193 §). 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 Itä-Suomen 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 taksan mukaisesti.

OHJEET POIKKEAMISEN JA SUUNNITTELUTARVERATKAISUN HAKEMISEEN

Poikkeamisluvan tarve tulee usein esille vasta siinä vaiheessa, kun hakija ottaa yhteyttä rakennusvalvontaan rakennuslupaa 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.**

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

Yleisiä ohjeita poikkeamislupa-/suunnittelutarveratkaisun vaativaan hankkeeseen

- Poikkeamisluvalla myönnettävää rakennusoikeuden määrää ei voi enää korottaa rakennusluvan hakemisen yhteydessä. Tulevat tarpeet kannattaa siis miettiä tarkkaan hanketta suunniteltaessa.
- Rantarakentamisessa on Kiteen kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikan rantaviivan pituuden oltava vähintään 50 metriä.
- Yli 5000 m² kiinteistöillä on hakemuksen liitteenä toimitettavassa asemapiirroksessa määritettävä rakennuspaikka sekä sen rajalinjat.
- Samalla hankkeella voi olla useita poikettavia asioita; esim. rantarakennusoikeus ja rakennuksen etäisyys rantaviivaan.

Hakemus

- Mitä täydellisempi hakemus ja liitteet ovat, sitä nopeampi on käsittely.
- Poikkeamislupaa ja suunnittelutarveratkaisua haetaan Lupapiste-palvelusta. Palvelussa toimenpiteeksi valitaan Poikkeamisen hakeminen > poikkeamispäätös tai suunnittelutarveratkaisu.
- Poikkeamiset perusteluineen kirjataan Hakemuksen tiedot -välilehdelle. Mikäli poikkeamisia on paljon, voidaan ne kirjata myös erilliselle selvitykselle Hakemuksen tiedot -välilehden sijaan tai tarkennuksena sen lisäksi (Selvitys poikkeamisista ja perustelut)
- Poikkeamishakemuksessa on esitettävä arvio poikkeamista koskevan hankkeen keskeisistä vaikutuksista, mistä määräyksistä poiketaan, hakemuksen perustelut ja erityinen syy.
- Suunnittelutarveratkaisua hakiessa on esitettävä selvitykset, että hanke täyttää suunnittelutarpeen erityiset edellytykset (MRL 16 § ja MRL 137 §)
- Päätöksen hakijana tulee aina olla kiinteistön omistaja tai haltija. Hakuprosessia voi hoitaa yksilöidyllä valtakirjalla hakijan puolesta esimerkiksi suunnittelija tai joku muu henkilö. Valtakirjasta tulee selvittää kaikki toimenpiteet, joihin valtuutetulla on oikeus.
- Hakemuksessa on myös ilmoitettava on rakennuspaikalla jo olemassa olevat rakennukset, rakennusten käyttötarkoitukset ja kerrosalat, olevien asuntojen lukumäärä ja purettavat rakennukset tai niiden osat kerrosaloineen.

Hakemuksen liitteet

1. SELVITYS RAKENNUSPAIKAN OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDESTA

- Lupahakemuksen yhteydessä on osoitettava, että luvan hakija hallitsee rakennuspaikkaa.
- Jos rakennuspaikalla on useampi omistaja, tulee kaikkien omistajien olla Lupapisteeseen lupahakemuksella osapuolina ja hakijoina. Jos kaikki omistajat eivät ole Lupapisteessä osapuolina, niin heiltä tulee olla hakemuksen liitteeksi valtakirja(t) hakijalle.
- Jos rakennuspaikka on kuolinpesän omistuksessa, niin hakemukseen tulee liittää myös perukirja ja kaikkien omistajien tulee olla osapuolina hankkeella tai tulee olla 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 esimerkiksi maanmittauslaitoksen verkko-kaupan kautta tai Kiteen maankäytöstä 18€ hintaan.
- Julkisen kaupanvahvistajan vahvistama kauppa- tai lahjakirja, ellei ajantasaista lainhuutoa ole vielä.
- Vuokrasopimus, jossa on mahdollistettu kyseessä olevien rakennustoimenpiteiden toteuttaminen. Jos vuokrasopimuksessa ei ole mahdollistettu hakemuksen toimenpidettä, tarvitaan erillinen tontin omistajan luvan osoittava asiakirja.

2. SELVITYS NAAPURIEN KUULEMISTA

- Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakentamisesta on ilmoitettava naapurille. Naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajia ja haltijoita. Rajanaapureiden lisäksi on kuultava puiston tai kadun toisella puolella olevat naapurit
- Käsittelijä merkitsee "Lausunnot"-välilehdelle kuultavat naapurit, kun hakemus on jätetty käsittelyyn.
- Naapureiden kuuleminen suositellaan tekemään sähköisesti Lupapisteeseen kautta. Sähköinen kuuleminen edellyttää naapureiden sähköpostiosoitteita. Sähköpostiosoitteiden selvittäminen kuuluu hankkeeseen ryhtyvälle.
- Ellei sähköinen kuuleminen ole mahdollista, niin hakija voi pyytää naapureilta kuulemiset myös paperilomakkeilla. Paperiset kuulemislomakkeet tulee silloin liittää skannattuna Lupapisteeseen hakemuksen "Suunnitelmat ja liitteet"-välilehdelle. Paperisen kuulemislomakkeen voit ladata kaupungin Internet-sivulta.
- Ellei hakija tee kuulemista, kaupunki suorittaa kuulemisen ja perii taksan mukaiset maksut. Kaupungin on varattava naapurin kuulemiseen 14 vrk.
- Jos hakija suorittaa kuulemisen osittain itse, mutta jättää osan kaupungin hoidettavaksi, tästä tulee ilmoittaa hakemuksessa / Lupapisteeseen keskusteluosiossa.
- Kuultavalle naapurille on esitettävä kuulemisen yhteydessä hakemusasiakirjat liitteineen.

Naapurien kuulemisessa huomioitavaa:

- Kun laajempi kuuleminen on tarpeen, esimerkiksi rantarakentamisen maise-mavaikutusten yhteydessä, on kunnan tiedotettava hakemuksesta naapureiden lisäksi myös muille, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa. Tällöin hakemuksen vireilläolosta kuulutetaan kaupungin Internet-sivuilla ja Koti-Karjala- ja Puruvesi-lehdissä. 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 kaupungille.
- Jos naapurikiinteistön omistaa kuolinpesä, eikä pesänhoitajaa tiedetä, on yhteystiedot tiedusteltava verotoimistosta kirjallisesti.
- Naapureita kuultaessa on syytä erikseen korostaa, että kyseessä on poikkeamislupa tai suunnittelutarveratkaisu –ei rakennuslupa.
- Jos hakemusta muutetaan oleellisesti hakemuksen käsittelyn aikana, voidaan naapurit joutua kuulemaan uudestaan.

3. YMPÄRISTÖKARTTA

Ympäristökartan saa esimerkiksi Kiteen kaavoituksesta suunnitteluavustajalta.

4. 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.

Rakennusvalvonta on laatinut asiasta oman ohjeen, jonka löytää kaupungin nettisivuilta.

5. MUUT LIITTEET, JOITA TARVITAAN ASIAN RATKAISEMISEKSI, ESIM.;

- Selvitys tieoikeudesta
- Rakennuksen piirustukset, jos poikkeaminen koskee itse rakennusta
- 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.