

OHJEITA POIKKEUSLUVAN HAKIJALLE

Haettaessa poikkeamislupaa, tarvitaan pääsääntöisesti seuraavat asiakirjat tai selvitykset:

- 1) Poikkeamislupahakemus (1 kpl) rakennustoimistosta
- 2) Omistus- tai hallintaoikeusselvitys (1 kpl)
 - Kopio kauppakirjasta (jos kaupalla ei vielä ole lainhuutoa) tai lainhuudatus-
distus (enintään 2 kk vanha)
- 3) Kiinteistörekisteriote (tarpeen ratkaisee rakennustarkastaja)
 - Otteen saa maanmittaustoimistosta. (Otteesta selviää tilan rasiitteet, sekä on
tarpeellinen mikäli on epäselvyyksiä tieasioissa.)
- 4) Ympäristökartta (3 kpl)
 - Ympäristökarttana käy kopio peruskartasta, rantaosayleiskaavasta tai ranta-
kaavasta. Kartan saa rakennusvalvonnasta
- 5) Asemapiirros (3 kpl)
 - Asemapiirroksesta tulee ilmetä rakennettavaksi aiotut, olemassa olevat, säily-
tettävät ja purettavat rakennukset, rakennuspaikan korkeussuhteet, istutukset,
puusto, leikkipaikat, kulkutiet, autojen pysäköimis- ja kuormauspaikat ja piha-
maan muut järjestelyt (tarkemmat ohjeet SRMK A2).
 - Asemapiirroksen laatijalla pitää olla vähintään talonrakennusalan teknikon tut-
kinto.
- 6) Selvitys naapurien kuulemisesta hakemuksen vireille tulon johdosta
 - Naapurina pidetään rakennuspaikan viereisten sekä suoraan ja vinoittain vas-
tapäätä (tien tai kapean vesistön yli alle 200m) olevien rakennuspaikkojen
omistajia ja haltijoita. (Naapurien kuulemisen hoitaa pääsääntöisesti rakennus-
luvan hakija itse, mutta kuuleminen voidaan suorittaa myös rakennusvalvonta-
viranomaisen toimesta maksua vastaan 8,41€/naapuri.)
Naapureille annetaan 14 päivää aikaa huomautuksen tekemiseen.

Huom!

**Hakemus otetaan käsittelyyn, vasta kun kaikki tarvittavat liitteet ovat mukana. Tä-
mä koskee myös naapurien kuulemislomakkeita, jos asiakas kuulee naapurit itse.**

OHJEITA POIKKEUSLUVAN HAKIJALLE

Poikkeamispäätös

Mikäli rakentamisessa halutaan poiketa kaavasta tai muista maankäyttö- ja rakentamislain mukaisista tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista tai muista rajoituksista, kuten rakennusjärjestyksestä, tarvitaan ennen rakennuslupaa poikkeamispäätös.

Poikkeamispäätöstä haetaan pääsääntöisesti kunnalta. Eräissä tapauksissa poikkeamispäätöstä on kuitenkin haettava alueelliselta ympäristökeskukselta.

Alueellinen ympäristökeskus

Uudella maankäyttö- ja rakennuslailla laajennettiin kuntien itsenäistä päätäntävaltaa kaavoitusta ja maankäyttöä koskevissa asioissa. Näin on tapahtunut myös järjestelmään kuuluvan poikkeamisvallan osalta. Vain laissa määritettyjen (MRL 171 §) neljän yksittäisen poikkeamisasian ratkaiseminen kuuluu alueellisille ympäristökeskuksille, kun kysymys on

- uuden rakennuksen rakentamisesta ranta-alueelle, jolla ei ole voimassa 72 §:n 1 momentissa tarkoitettua kaavaa
- vähäistä suuremmasta poikkeamisesta asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta
- poikkeamisesta rakennuksen suojelua koskevasta kaavamääräyksestä
- poikkeamisesta asemakaavan hyväksymisestä johtuvasta rakennuskiellosta. (Kielto on voimassa hyväksymisen jälkeen siihen saakka kunnes kaava tulee lainvoimaiseksi).

Poikkeamista koskeva hakemus jätetään kunnalle, josta saa hakemuslomakkeita sekä ohjausta hakemuksen laatimiseen. Kunta lähettää alueellisen ympäristökeskuksen ratkaistavaksi kuuluvan hakemuksen ympäristökeskukselle liittäen asiakirjoihin oman lausuntonsa.

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Rakennus- ja ympäristölautakunta voi poiketa Vesilahden kunnan rakennusjärjestyksen määräyksistä, jollei se merkitse määräyksen tavoitteen olennaista syrjäyttämistä.

Kun poiketaan rakennuspaikan vähimmäiskokoa, rakentamisen määrää tai etäisyyksiä koskevista määräyksistä rannoilla, lupa voidaan myöntää, mikäli rakentaminen ei vaikeuta kaavoitusta.

Mikäli kyseessä on ranta-alueella tapahtuva rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen (esim. loma-asunto muutetaan omakotitaloksi rakennusta laajentamatta), poikkeamispäätös tehdään kunnassa.

Poikkeamislupahakemukset toimitetaan kunnan rakennusvalvontatoimistoon. Poikkeamislupahakemukset ratkaisee Vesilahden kunnan rakennus- ja ympäristölautakunta. Rakennus- ja Ympäristölautakunta kokoontuu pääsääntöisesti jokaisen kuukauden 1. tiistai.

Poikkeamisen kuuleminen

Poikkeamislupahakemuksen johdosta on kuultava aina raja- ja muita naapureita, milloin on ilmeistä, että hakemus koskee hänen etuaan. Asioiden käsittelyn nopeuttamiseksi poikkeamisluvan hakijan tulisi itse hankkia tarvittavat naapurin lausunnot. Maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamia juridisia naapureita ovat paitsi viereiset tontin omistajat myös vastapäiset tontin omistajat sekä vinoittain viereiset ja vastapäiset tontin omistajat.

OHJEITA POIKKEUSLUVAN HAKIJALLE

Poikkeamispäätöksen antaminen

Poikkeamispäätös annetaan julkipanon jälkeen. Tämä tarkoittaa, että päätöksen antamisesta ilmoitetaan ao. viranomaisen ilmoitustaululla. Ilmoituksella on se merkitys, että päätöksen katsotaan tällöin tulleen kaikkien tietoon, joillekin päätöksistä ilmoitetaan sen antamisen jälkeen myös postitse. Päätökseen tyytymätön saa aina hakea siihen muutosta, valitusviranomaiselta eli Hämeenlinnan Hallinto-oikeudelta.

Poikkeamispäätöksen lainvoimaisuus

Mikäli päätöksestä ei valiteta, päätös saa lainvoiman. Ennen kuin päätös liitetään rakennuslupa-asiakirjoihin, siihen on saatava Hallinto-oikeuden kirjaamosta todistus, joka osoittaa, ettei päätöksestä ole valitettu. Todistus merkitään alkuperäiseen poikkeamislupaan ja siitä peritään maksu (leimavero). Poikkeamislupa on siis toimitettava Hämeenlinnan Hallinto-oikeuden kirjaamoon ns. lainvoimaisuustodistuksen merkitsemistä varten. Poikkeamislupa tai suunnittelutarveratkaisu on voimassa päätöksessä ilmoitetun ajan, joka on yleensä yksi vuosi, mutta enintään kaksi vuotta. Tänä aikana on haettava siihen perustuva rakennuslupa.

Edellytykset määritellään maankäyttö- ja rakennuslaissa

Poikkeaminen laissa tai sen nojalla annetuista rakentamista koskevista säännöksistä voidaan myöntää erityisesti syystä ja silloin kun poikkeaminen ei

- aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle,
- vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä
- vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista (MRL 172 § 1 mom.).

Poikkeamista ei saa lainkaan myöntää hankkeelle, joka johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia (MRL 172 § 2 mom.). Tämä säännös ei yleensä tule sovellettavaksi tavallisen rannalle sijoittuvan lomarakennuksen tai omakotirakennuksen poikkeamisen yhteydessä.

Kunnan lausunnon merkitys

Kunnan lausunnon on suuri merkitys harkittaessa poikkeamisen myöntämistä. Jos kunta hyväksyttävillä perusteilla vastustaa luvan myöntämistä, ei lupaan yleensä suostuta. Kunnan myönteisen lausunnon mukaista ratkaisua ei kuitenkaan voida tehdä silloin, kun se merkitsisi luvan myöntämisen edellytysten syrjäytymistä.

Ehdollinen poikkeamispäätös

Poikkeaminen voidaan myöntää myös siten, että päätökseen liitetään ehtoja. Ehtoja käytetään silloin, kun poikkeamislupaa ei ilman niitä voi myöntää.

Ehtoja voidaan antaa sellaisista asioista, joista voitaisiin määrätä kaavoituksessakin. Ehdot voivat koskea esimerkiksi:

- etäisyyttä rannasta
- puuston säilyttämistä
- rakennuksen kerroslukua tai enimmäiskerrosalaa
- jätevesien käsittelyä
- kulkuyhteyttä