

POIKKEAMISLUPAOHJE

Poikkeamislupa tarvitaan, jos rakennettaessa tai toimenpidettä varten on tarve poiketa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaisista tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista tai muista rajoituksesta. Useimmiten poikkeamiset koskevat MRL:n mukaista kieltoa rakentaa ranta-alueelle ilman rakentamiseen tarkoitettua kaavaa, vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyvään asumiseen, poikkeamista asema- tai yleiskaavan mukaisista määräyksistä tai poikkeamista rakennusjärjestyksen määräyksistä.

Poikkeamislupaa haetaan kunnalta. Poikkeamislupapäätökset valmistelelee Mänttä-Vilppulassa kaavoituspalvelut ja päätöksen tekee tekninen lautakunta, joka kokoontuu pääsääntöisesti kerran kuukaudessa.

POIKKEAMISEN EDELLYTYKSET

Poikkeamiseen on oltava aina **erityinen syy**. Sen tulee liittyä maankäyttöön, rakennuspaikkaan tai rakennushankkeeseen, eikä esimerkiksi hakijaan itseensä, tai hakijan olosuhteisiin liittyviin seikkoihin. Pyrkimys tinkiä kustannuksista ei ole kelvollinen syy poikkeamiselle. Maankäyttöön liittyvinä erityisinä syinä voivat olla esim. alueen olosuhteiden muutokset, rakennuspaikkaan liittyvät seikat, poikkeamisen vähäinen vaikutus sekä hankkeen ominaisuudet ja laatu.

Eriyisen syyn lisäksi MRL:n 171§:n mukaan **poikkeamista ei saa myöntää, jos se:**

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamista ei voida myöntää maisematyölupaa koskevista säännöksistä eikä 137§:ssä säädetyistä rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

POIKKEAMISLUVAN HAKEMINEN

Poikkeamista haetaan ensisijaisesti Lupapiste.fi -palvelun kautta. Paperisen hakemuksen ja ohjeen saa tulostettua kaupungin internetsivuilta:

[Poikkeamisluvan paperinen hakemus ja ohje](#)

Hakemus jätetään käsittelyä varten. Puutteelliseen hakemukseen voidaan pyytää täydennyksiä. Mikäli hakemukseen tarvitaan viranomaisten lausuntoja, kaavoituspalvelut pyytävät sellaiset.

Hakija tarvitsee seuraavat asiakirjat (K = kaavoituspalvelut voi sovittaessa täydentää hakemukseen):

- kyseistä asiaa koskien täydennetty **hakemuslomake**, jossa selkeästi ilmaistuna
 - mihin toimenpiteeseen lupaa haetaan
 - arvio hankkeen keskeisistä vaikutuksista (yhdyskuntakehitys, maisema, luonto ja kulttuuri, virkistys)
 - hakemuksen perustelut hakemuksessa olevan täyttöohjeen mukaan
 - päiväys ja hakijan allekirjoitus. Allekirjoitukset tulee olla kaikilta omistajilta tai hakemuksen liitteenä on oltava valtuutus hakemuksen allekirjoittajalle.

- **Selvitys omistus-/hallinto-oikeudesta rakennuspaikkaan**, vaihtoehtoisesti
 - lainhuutotodistus (K)
 - kopio kauppakirjasta, mikäli rakennuspaikka muodostuu määräalasta
 - lahjakirja, esisopimus, valtakirja, vuokrasopimus tms.
 - kaupparekisteri- tai yhdistysrekisteriote, jos hakija yhtiö tai yritys
 - kuolinpesän osalta ote perunkirjasta, josta selviää perikunnan osakkaat

- **kartat ja kaavaotteet**
 - kopio peruskartasta, jos rakennuspaikka on asemakaava-alueen ulkopuolella (K)
 - ote asemakaavasta ja kaavamerkinnät, jos tontti on asemakaava-alueella (K)
 - ote yleiskaavasta ja kaavamerkinnät, jos rakennuspaikka on yleiskaavan alueella (K)

- **Asemapiirros 1:500 tai 1:200**
 - Asemapiirrokselta on käytävä selkeästi ilmi hankkeen laatu ja laajuus (esim. kerrosala, rakennuksen mitat, kerros-luku, etäisyydet naapureihin, kulkuyhteydet, teknisen huollon järjestäminen, rantarakennuspaikalla etäisyydet rantaan, rakennuspaikan rajat, rakennuksen etäisyys rajoista ja rannasta).
 - Uuden rakennuksen ollessa kyseessä tarvitaan myös pääpiirustukset.
 - Hakemukseen voi liittää myös valokuvia.

- **Selvitys naapureiden kuulemisesta**
 - Poikkeamislupahakemuksen johdosta on aina kuultava naapureita. Naapureina pidetään rakennuspaikan viereisten sekä suoraan ja vinottain vastapäätä olevien rakennuspaikkojen omistajia ja haltijoita. Laajempi kuuleminen on lisäksi tarpeen, jos hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa muidenkin kuin lähinaapuriin asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin. Mikäli laajempi kuuleminen katsotaan tarpeelliseksi, asiasta ilmoitetaan kunnan ilmoitustaululla ja ilmoitetaan vähintään yhdessä hankkeen vaikutusalueella toimivassa lehdessä.
 - Kaavoituspalvelut päättävät tapauskohtaisesti naapurit, jotka hakijan tulee kuulla. Hakijalle toimitetaan pyynnöstä selvitys naapureista, jotka hakijan tulee kuulla, ja heidän osoitteensa.
 - Naapuriin kuuleminen voidaan hoitaa kirjallisesti kunnan tai hakijan toimesta.
 - Vaihtoehto 1) Hakijan toimesta tapahtuva naapuriin kuuleminen:
 - Kuulemisen yhteydessä naapureille on esitettävä hakemuslomake, perustiedot hankkeesta ja poikkeamisesta sekä vähintään asemapiirros.

Kuulemislomakkeesta on käytävä ilmi, mille päivälle päivätty hakemus on esitetty naapureille.

- Mikäli poikkeamismenettelyn ja rakennusluvan naapurien kuulemiset halutaan tehdä samalla kertaa, tarvitaan riittävät rakennussuunnitelmat jo poikkeamismenettelyn yhteydessä.
- Vaihtoehto 2) Viranomaisen toimesta tapahtuva naapurien kuuleminen:
 - Tapahtuu kirjeitse tai kuulutuksella lehdessä. Kuulemisesta laskutetaan hakijalta voimassa olevan taksan mukaisesti sekä lehti-ilmoituskulut aiheutuneiden kulujen mukaisina. Kaupungin suorittamaan kuulemiseen on varattava aikaa 2-3 viikkoa.

POIKKEAMISLUVAN HINTA, PÄÄTÖKSEN VOIMASSAOLOAIKA JA LAINVOIMAISUUS

Myönteinen poikkeamislupapäätös: 400 €

Kielteinen poikkeamislupapäätös: 200 €

Maksut sisältävät hakemuksissa tarvittavat, kunnasta tilattavat kartat (K) sekä naapurien kuulemiselvityksen. Lisäksi laskutetaan paperisena toimitetun hakemuksen kirjaaminen sähköistä arkistointia varten voimassa olevan taksan mukaisesti.

Poikkeamislupapäätöksestä on 30 vuorokauden valitusaika, joka lasketaan päätöksen antopäivästä. Tehtyyn päätökseen voi hakea muutosta päätöksen liitteinä olevien ohjeiden mukaisesti Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta. Mikäli päätöksestä ei tehdä valitusta määräajassa, saa päätös lainvoiman asiakirjoissa mainittuna aikana.

Hyväksytty teknisen lautakunnan päätös tulee hakijan toimesta toimittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen lainvoimaisuusleimaa varten. Siihen annetaan päätöksen yhteydessä erillinen ohje. Lainvoimaisuustodistuksen voi lähettää hallinto-oikeuteen valitusaikana.

Rakennusluvan hakemisen yhteydessä on esitettävä poikkeamislupaa koskeva lainvoimaisuustodistus.

Poikkeuslupapäätöksen voimassaoloaika ratkaistaan päätöksessä (yleensä 2 vuotta), sinä aikana on haettava rakennuslupa.

Yhteyshenkilö

kaupunkisuunnittelupäällikkö Julia Virtanen

044 035 4320

julia.virtanen@taidekaupunki.fi