

## POIKKEAMISLUPAOHJE

**Poikkeamislupa** tarvitaan, jos rakennettaessa tai toimenpidettä varten on tarve poiketa maankäyttö- ja rakennuslain 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, poikkeamista asema- tai yleiskaavan mukaisista määräyksistä tai poikkeamista rakennusjärjestyksen määräyksistä.

Poikkeamislupaa haetaan kunnalta. Poikkeamislupapäätökset valmistelee Mänttä-Vilppulassa kaavoituspalvelut. Päätöksen poikkeamisluvasta 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. Maankäyttöön liittyvinä erityisinä syinä voivat olla esim. alueen olosuhteiden muutokset, rakennuspaikkaan liittyvät seikat, poikkeamisen vähäinen vaikutus sekä hankkeen ominaisuudet ja laatu.

E erityisen 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 ja suunnittelutarveratkaisua koskevia hakemuksia ja ohjeita saa Mänttä-Vilppulan kaupungin kaavoituspalveluista (Seppälän puistotie 15) tai kaupungin internetsivuilta:

<http://www.manttavilppula.fi/kaupunkipalvelut/kaavoitus/suunnittelutarveratkaisu-ja-poik/>

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

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

- kyseistä asiaa koskien täydennetty **hakemuslomake**, jossa selkeästi ilmaistuna
  - o mihin toimenpiteeseen lupaa haetaan
  - o arvio hankkeen keskeisistä vaikutuksista (esim. elinympäristö, luonnonympäristö, maisema, yhdyskuntarakenne)
  - o hakemuksen perustelut hakemuksessa olevan täyttöohjeen mukaan
  - o päiväys ja hakijan allekirjoitus. Allekirjoitukset tulee olla kaikilta omistajilta tai hakemuksen liitteenä on oltava valtuutus hakemuksen allekirjoittajalle.
  
- **Selvitys omistus-/hallinto-oikeudesta rakennuspaikkaan**, vaihtoehtoisesti
  - o lainhuutotodistus (K)
  - o kopio kauppakirjasta
  - o lahjakirja, esisopimus, valtakirja, vuokrasopimus tms.
  
- **kartat ja kaavaotteet**
  - o kopio peruskartasta, jos rakennuspaikka on asemakaava-alueen ulkopuolella (K)
  - o ote asemakaavasta ja kaavamerkinnot, jos tontti on asemakaava-alueella (K)
  - o ote yleiskaavasta ja kaavamerkinnot, jos rakennuspaikka on yleiskaavan alueella (K)
  
- **Asemapiirros 1:500 tai 1:200, 3 kpl**
  - o Asemapiirrokselta on käytävä selkeästi ilmi hankkeen laatu ja laajuus (esim. kerrosala, kerrosluku, etäisyydet naapureihin, kulkuyhteydet).
  - o Uuden rakennuksen ollessa kyseessä tarvitaan myös pääpiirustukset.
  - o Hakemukseen voi liittää myös valokuvia.
  
- **Selvitys naapureiden kuulemisesta**
  - o 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 lähinaapurien asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin. Mikäli laajempi kuuleminen katsotaan tarpeelliseksi, asiasta ilmoitetaan kunnan ilmoitustaululla ja ilmoitetaan vähintään yhdessä hankkeen vaikutusalueella toimivassa lehdessä.
  - o Kaavoituspalvelut päättää tapauskohtaisesti naapurit, jotka hakijan tulee kuulla. Hakijalle toimitetaan pyynnöstä selvitys naapureista, jotka hakijan tulee kuulla, ja heidän osoitteensa.
  - o Naapurien kuuleminen voidaan hoitaa kirjallisesti kunnan tai hakijan toimesta.
  - o Vaihtoehto 1) Hakijan toimesta tapahtuva naapurien 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 peritään hakijalta Mänttä-Vilppulan kaavoitus- ja kiinteistötoimen taksan mukaan 27 € / naapuri sekä hakemuksesta kuuluttaminen 27 € (taksa kaupunginvaltuuston hyväksymä 19.3.2012) 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 kuulemiselvytyksen.

Poikkeamislupapäätöksestä on 30 vuorokauden valitusajaksi, joka lasketaan päätöksen antopäivästä.

Myönteisen poikkeamisluvan jälkeen rakennushankkeelle on vielä haettava rakennuslupa. Rakennusluvan hakemisen yhteydessä on esitettävä poikkeamislupaa koskeva lainvoimaisuustodistus, jonka voi tilata valitusajan päättymisen jälkeen Hämeenlinnan hallinto-oikeudesta.

Poikkeuslupapäätöksen voimassaoloaika ratkaistaan päätöksessä (yleensä 1 vuotta).

### **Yhteyshenkilö**

kaavoituspäällikkö Riina Jorasmaa

puh. 044-7288 563

riina.jorasmaa@taidekaupunki.fi

