

## POIKKEAMISEN JA SUUNNITTELUTARVERATKAISUN HAKEMINEN

**Hakemus otetaan käsittelyyn, kun tämän ohjeen mukaan laaditut asiakirjat on toimitettu Lupapisteeseen tai luvan valmistelijalle.**

Hakemusten käsittelyaika on noin kolme kuukautta. Tämä aika on hyvä varata rakennushanketta suunnitellessa. Valmistelijoiden työtilanteesta ja hankkeen laadusta riippuen käsittelyaika voi olla lyhempi tai pidempi.

Ota yhteyttä hankkeen sijaintialueesta vastaavaan suunnittelijaan ennen hakemuksen jättämistä. Tällöin hankkeen edellytyksiä voidaan arvioida etukäteen, jolloin vältetään turhilta kustannuksilta ja hakemusten perumisilta. Ennakkoneuvonta sujuvoittaa lupakäsittelyä ja luvan saa nopeammin.

Kaavoituksen yhteystiedot löytyvät kaupungin nettisivuilta <https://www.hameenlinna.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/>

Hakemus tehdään ensisijaisesti [Lupapiste.fi](https://www.hameenlinna.fi/lupapiste) palvelussa. Lupapisteen kautta voi myös kysyä ennakkoneuvontaa. Lupapisteen käyttäminen edellyttää tunnistautumista pankkitunnuksilla.

Lupaa voi hakea myös lomakkeella, jonka voi tulostaa kaupungin nettisivuilta. Hakemus liitteineen toimitetaan kaupungin kaavoitusyksikölle.

Täytä hakemuslomake huolellisesti. Hakemuksesta tulee ilmetä selvästi, mitä suunnitellaan ja mistä säännöksistä poiketaan. Hakemus täytyy aina perustella. **Ennen hakemuksen jättämistä tarkista, että kaikki tämän ohjeen kohdat on huomioitu.**

Poikkeamiselle tulee aina olla erityinen syy. Erityinen syy voi olla maankäyttöön tai tontin ja sen ympäristön ominaisuuksiin liittyvä syy, ei hakijaan liittyvä henkilökohtainen tai taloudellinen syy. Poikkeamisen on pääsääntöisesti johdettava parempaan lopputulokseen kuin säännösten mukaan rakentaminen esimerkiksi liikenteen, kaupunkikuvan, ympäristön, rakennussuojelun tai turvallisuuden kannalta.

### HAKEMUKSEN LIITTEET:

- Selvitys hallintaoikeudesta.
- Kaikkien kiinteistön omistajien tulee allekirjoittaa hakemus tai antaa valtuutus hakemukseen valtakirjalla. Lupapisteessä muut omistajat voidaan liittää hakijoiksi sähköpostikutsulla.
- Yrityksen tai yhdistyksen ollessa hakijana ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä
- Asunto-osakeyhtiön hallituksen tai yhtiökokouksen päätöspöytäkirja
- Ympäristökartta
- Ote asemakaavasta tai yleiskaavasta

- Asemapiirros, josta käyvät ilmi sekä olemassa olevat että suunnitellut rakennukset tai rakentamistoimenpiteet rakennuspaikalla. Hakijan suunnittelija laatii asemapiirroksen. Asemapiirros laaditaan yleensä mittakaavassa 1:500, haja-asutusalueella saattaa riittää 1:1000.

Asemapiirroksessa esitetään:

- tontin tai rakennuspaikan rajat, rajamitat ja -pyykit
  - naapuritontit ja niillä olevat rakennukset
  - rakennusten ja rakennelmien sijainti tontilla; olemassa olevat, purettavat ja uudet rakennukset
  - rakennusten ja tontin korkeusasemat, asemakaava-alueella myös naapuritonttien korkeusasemat
  - rakennusten välinen etäisyys ja rakennusten etäisyys tontin rajoista
  - rakennusten käyttötarkoitukset ja päämitat
  - rakennusoikeuslaskelma
  - asemakaava-alueella asemakaavan merkinnät ja määräykset
  - haja-asutusalueella rakennusten etäisyys tien keskilinjasta
  - ranta-alueella rakennusten etäisyys rantaviivasta
  - asemapiirroksen laatimisesta on olemassa myös RT-kortti 15-10784, jota voi käyttää apuna
- Asemakaava-alueella poikkeamisen liitteeksi tarvitaan myös rakennuspiirustusluonnokset. Mikäli hanke sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön tai maisema-alueelle tulee luonnospiirustukset liittää myös asemakaava-alueen ulkopuolella.
  - Mahdolliset muut selventävät asiakirjat, kuten valokuvat.
  - Selvitys naapurien kuulemisesta mikäli hakija on itse kuullut naapurit.
    - Kun hakemus on jätetty Lupapisteeseen, kaupunki tekee listan kuultavista naapureista Lupapisteen lausunnot –välilehdelle. Kuultavia naapureita ovat kaikki rakennuspaikkaan rajautuvien tai suoraan ja vinottain vastapäätä tien tai kapean vesistön toisella puolella olevien kiinteistöjen omistajat ja haltijat. Naapurikiinteistöjen kaikki omistajat täytyy kuulla.
    - Mikäli naapurin sähköpostiosoite on tiedossa, voi kuulemisen suorittaa lupapisteen kautta, kun hakemus on täytetty ja tarvittavat liitteet on liitetty lupapisteeseen.
    - Varmista luvan käsittelijältä ennen kuulemista, että hakemus ja asemapiirros on laadittu oikein.
    - Naapurien kuulemislomake löytyy kaupungin nettisivuilta. Kuuleminen tapahtuu esittämällä naapurille hakemus ja suunnitelmat. Naapuri kuittaa allekirjoituksellaan kuulemislomakkeeseen tutustuneensa suunnitelmiin ja halutessaan voi jättää muistutuksen suunnitelmasta. Naapurin allekirjoitus pyydetään myös asemapiirroksen ja muihin suunnitelmiin.

- Halutessaan hakija voi jättää naapurien kuulemisen kaupungin tehtäväksi. Voimassa olevan taksan mukaiset kustannukset peritään hakijalta lupamaksun yhteydessä.
- Silloin kun hankkeen vaikutukset ulottuvat lähinaapurustoa laajemmalle alueelle tai naapureiden yhteystietoja ei ole saatavilla, naapurikuuleminen suoritetaan lehtikuulutuksella.
- Mikäli hankkeen rakennuslupapiirustukset ovat poikkeamista tai suunnittelutarveratkaisua haettaessa valmiit, voidaan naapurit kuulla samalla myös rakennusluvan osalta.

Poikkeamispäätöksistä ja suunnittelutarveratkaisista päättää hankkeen sijainnista ja vaikutuksista riippuen joko maankäytön suunnittelujohtaja, kaupunkirakennelautakunta tai kaupunginhallitus.

Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeaminen ovat voimassa päätöksessä mainitun ajan, joka on yleensä kaksi vuotta. Rakennuslupaa on haettava tänä aikana.

*Hauskaa hakua!*

Lainsäädäntöä:

Maankäyttö- ja rakennuslaki:

16 § Suunnittelutarvealue

72 § Ranta-alueen suunnittelutarve

137 § Rakennusluvan erityisen edellytykset suunnittelutarvealueella

23 luku Poikkeaminen

Maankäyttö- ja rakennusasetus:

14 luku Poikkeaminen