

POIKKEAMISPÄÄTÖKSEN JA/TAI ERILLISEN SJOITTAMISLUVAN HAKEMINEN

YLEISTÄ POIKKEAMISPÄÄTÖKSESTÄ JA ERILLISESTÄ SJOITTAMISLUVASTA

Poikkeamispäätös

Rakentamisen tulee lähtökohtaisesti perustua voimassa olevaan asemakaavaan. Asemakaavasta on mahdollista poiketa tietyin edellytyksin, jolloin rakentamiselle on haettava poikkeamispäätös ennen rakentamislupaa.

Poikkeamisia voi olla asemakaavapoikkeamisten lisäksi myös muunlaisia. Rakennushanketta varten on pääsääntöisesti haettava poikkeamispäätöstä, mikäli rakentamisessa poiketaan rakentamislaita tai alueidenkäyttölaista tai niiden nojalla annetuista säännöksistä ja määräyksistä, kuten rakentamislain asetus, Suomen rakentamismääräyskokoelma, asema- ja yleiskaavat tai kaupungin rakennusjärjestys.

Rakentamislain voimaantulo 1.1.2025 kasvatti tietynlaisen rakentamisen lupakynnystä. Tällöin voi joskus tulla tilanne, jossa rakennushanke ei edellytä rakentamislupaa, mutta tarvitsee poikkeamispäätöksen.

Poikkeaminen voidaan myöntää vain tietyin perustein ja vain erityisestä syystä. Luvanhakijan tulee esittää, mistä ja miten hanke poikkeaa ja perustella poikkeamiset. Poikkeamispäätöksen ratkaisee kaavoituspäällikkö. Lupa on voimassa kahden vuoden ajan. Sen kuluessa on haettava rakentamislupaa, mikäli hanke sitä edellyttää.

Erillinen sijoittamislupa

Asemakaava-alueen ulkopuolella rakentamista ohjataan yleiskaavoin ja rakennusjärjestyksellä. [Riihimäen kaupungin rakennusjärjestyksessä](#) (14.6.2022) on kaupungin koko asemakaavan ulkopuolinen alue määritelty suunnittelutarvealueeksi. Suunnittelutarvealueella maankäytön suunnittelun tarve on nimensä mukaisesti korostunut. Näin ollen suunnittelutarvealueelle rakentaminen edellyttää sijoittamisen edellytysten tarkastelua.

Rakentamislain (RakL) mukaan rakennushankkeelle voi suunnittelutarvealueella hakea suoraan rakentamislupaa. Rakentamisluvassa tutkitaan samalla lupahakemuksella sekä alueidenkäyttöisten edellytysten (sijoittamisen edellytykset), että olennaisten teknisten vaatimusten (toteuttamisen edellytykset) täyttyminen.

Sijoittamisen edellytysten selvittämiseksi voi hakea myös erillistä sijoittamislupaa ennen rakentamislupavaihetta. Rakennusluvasta erillisenä haettu sijoittamislupa vastaa pääosin aiemmin käytössä ollutta suunnittelutarveratkaisua, joka on nyt lupatyypinä poistunut.

Sijoittamisluvan yhteydessä voi olla tarvetta hakea myös poikkeamista esimerkiksi rakennusjärjestyksestä. Rakennettaessa ranta-alueelle on haettava poikkeamista ranta-alueen suunnittelutarpeesta.

LUVAN HAKEMINEN

Lupaa haetaan Riihimäen sähköisessä asiointipalvelussa. Olethan ennen luvan hakemista yhteydessä kaavoitukseen lisäohjeistuksen varalta. Kaavoituksen yhteystiedot löytyvät nettisivuilta.

Mikäli sähköisen asiointipalvelun käyttö ei ole vaihtoehto, voit hakea lupaa toimittamalla hakemuslomakkeen liitteineen Riihimäen kirjaamoon osoitteeseen: Riihimäen kaupunki, Kirjaamo, PL 125, 11101 Riihimäki. Paperisen luvan käsittelystä peritään lisämaksu.

Lupakäsittely kestää arviolta noin 2 kk – 4 kk riippuen neuvottelutarpeesta, hakemusasiakirjojen täydennystarpeesta, kuulemismenettelyistä ja ruuhkatilanteesta. Kaavoituspäällikkö ratkaisee poikkeamispäätöksen ja erillisenä haetun sijoittamisluvan.

HAKEMISEEN TARVITTAVAT TIEDOT JA LIITTEET

Hankkeen tiedot

Erillistä hakemuslomaketta ei tarvita, kun lupaa haetaan sähköisen lupapalvelun kautta. Rakennushankkeen tiedot kirjataan sähköisessä lupapalvelussa ”Selostus” -kenttään.

Kirjaa selostuskenttään tarkasti seuraavat tiedot:

- Kerro mitä haetaan, mitä rakennushanke koskee.
- Kerro, mistä hanke poikkeaa. Poikkeamiset tulee perustella ja esittää niille erityinen syy.
- Luettele rakennuspaikalla olevat rakennukset, niiden kerrosalat ja kerrosluvut.
- Luettele rakennuspaikalle haetut rakennukset, niiden kerrosalat ja kerrosluvut.
- Kerro, miten vesihuolto ja viemärointi järjestetään.
- Kerro, miten ajoyhteydet ja pysäköinti järjestetään.
- Arvioi hankkeen keskeisiä vaikutuksia lähialueelle, maisemaan ja ympäristöön. Erillisen sijoittamisluvan myöntäminen edellyttää, että rakentamislain 45 ja 46 §:ssä säädetyt edellytykset täyttyvät.

Asemapiirros

Asemapiirros laaditaan mittakaavaan ja siinä osoitetaan suunnitellun rakentamisen sijoittuminen kiinteistölle. Asemapiirroksen tulee merkitä päivämäärä ja laatija.

Asemapiirroksessa tulee esittää:

- Kantakartta/pohjakartta ja kiinteistön rajat, asemakaava-alueella pohjaksi kantakartta ja asemakaava, josta ilmenevät kaavan merkinnät.

- Suunniteltujen rakennuksien paikat, mitat ja etäisyydet kiinteistön rajoihin ja vesirajaan.
- Rakennuksien katon harjasuunta.
- Kiinteistöllä jo olevat rakennukset ja niiden käyttötarkoitukset.
- Purettavat rakennukset.
- Pihatoimintojen sijoittuminen pääpiirteittäin.
- Vesi- viemäri- ja hulevesien hallinta. Kohta, mistä rakennus on tarkoitus liittää kunnallistekniikkaan.
- Kiinteistön ajoliittymä, ajoyhteydet, autopaikat ja auton mahdolliset kääntöpaikat.
- Muut merkittävät tontin käyttöä osoittavat merkinnät.
- Pohjoisnuoli ja mittakaava.
- Kerrosalalaskelmat uusista- ja purettavista rakennuksista.

Julkisivupiirros (tarvittaessa)

Joskus hanke voi edellyttää julkisivupiirroksen liittämistä hakemukseen, esimerkiksi jos tulee arvioitavaksi rakennuksen soveltuminen ympäröivään rakennuskantaan tai alueella on kulttuurihistoriallisia arvoja. Piirros on syytä tilata suunnittelijalta. Piirros tulee laatia mittakaavaan ja siitä tulee ilmetä, minkälaisia ovat kiinteistölle rakennettavien rakennusten sivukuvat, eli julkisivut eri ilmansuunnista. Piirrokselta tulee ilmetä rakennusten sijoittuminen maaston korkeusasemaan. Julkisivupiirrokseseen tulee merkitä päivämäärä ja laatija.

Pohjapiirros (tarvittaessa)

Joskus hanke edellyttää pohjapiirroksen laatimista esimerkiksi kerrosalatietojen selventämiseksi. Pohjapiirros on syytä tilata suunnittelijalta. Piirros tulee laatia mittakaavaan ja siinä osoitetaan huoneiden ja muiden tilojen, kuten terassien sijoittuminen rakennuksessa. Piirrokseseen tulee merkitä päivämäärä ja laatija.

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta

Kiinteistöä koskeva hallintaoikeuden todistus eli yleensä lainhuutotodistus. Tarvittaessa allekirjoitettu kauppakirja liitteineen, vuokrasopimus tai hallinnanjakosopimus.

Valtakirja

Mikäli kiinteistöllä on useita omistajia, tarvitsee lupaa hakeva asianhoitaja kaikilta omistajilta valtuutuksen eli allekirjoitetun valtakirjan luvan hakemista varten.

Mikäli hakijana on perikunta, tarvitaan kuolinpesän osakkaiden selvittämiseksi joko selvennyslainhuuto tai vanhan lainhuudon lisäksi perunkirjan osakasluettelo, sekä kaikilta osakkailta valtuutus luvan hakemiseen.

Mikäli hakijana on asunto-osakeyhtiö, tarvitaan lainhuutotodistuksen lisäksi yhtiökokouksen pöytäkirjan ote, jossa päätetään luvan hakemisesta. Merkitykseltään pienemmissä hankkeissa riittää taloyhtiön hallituksen kokouksen pöytäkirjan ote, jossa päätetään luvan hakemisesta.

Ote kauppa- tai yhdistysrekisteristä

Jos kiinteistön omistaa yritys, yhdistys tai muu vastaava yhteisö, tulee toimittaa sellainen rekisteriote, josta selviää nimenkirjoitusoikeus. Valtakirjan asianhoitajalle voi antaa vain henkilö, jolla on allekirjoitusoikeus.

Tonttikartta tai lohkomiskartta

Asemakaava-alueille on pääsääntöisesti laadittu tonttijako, mikä ilmenee tonttikartasta. Tonttikartta on tilattavissa kaupungin maankäyttöpalveluista karttatilaukset@riihimaki.fi.

Asemakaava-alueen ulkopuolisilla alueilla tonttikarttaa vastaava asiakirja on kiinteistön lohkomiskartta, jonka on tilattavissa maanmittauslaitokselta.

Ote kantakartasta

Asemakaava-alueella kantakartta, eli alueen pohjakartta, tilataan kaupungin maankäyttöpalveluista karttatilaukset@riihimaki.fi. Asemapiirros on hyvä laatia kantakarttapohjalle.

Asemakaava-alueen ulkopuolella pohjakartta/maastokartta tilataan maanmittauslaitokselta tai ladataan maanmittauslaitoksen palvelusta yhdessä kiinteistörajojen kanssa. Tämä aineistolataus kannattaa pyytää suunnittelijalta. Mittakaava kannattaa olla sellainen, että suunnitelman pystyy tulostamaan A4 tai A3 koossa.

Ote ajantasakaavasta ja kaavamääräykset

Asemakaava-alueella rakennettaessa hakemuksen liitteenä tulee olla ote lainvoimaisesta ja voimassa olevasta asemakaavasta ja kaavamääräyksistä. Voit tilata kaavaotteet kaupungin maankäyttöpalveluista; karttatilaukset@riihimaki.fi.

Naapurikuuleminen

Aiotusta rakennushankkeesta on kuultava naapureita. Naapurit voi kuulla itse tai kuuleminen voidaan tehdä kaupungin toimesta hakijan niin pyytäessä. Kaupungin suorittamasta naapurinkuulemisesta veloitetaan taksan mukainen hinta, mikä laskutetaan lupapäätöksen yhteydessä. Viranomaiskuulemisen, eli tarvittavat viranomaislausuntopyynnot hoitaa aina kaupunki.

Naapureina tulee kuulla rakennuspaikan viereiset, vastapäiset ja kulmittain olevat rajanaapurikiinteistöt. Naapurien yhteystiedot voit tilata kaupungilta maankäyttöpalveluista; karttatilaukset@riihimaki.fi.

Naapureille tulee kuultaessa esittää rakennushankkeen päätiedot esimerkiksi saatekirjeellä. Tietojen lisäksi naapurille tulee esittää hankkeen asemapiirros ja julkisivupiirros, joista ilmenee tiedot haetun rakennuksen muodosta ja massoitTELusta.

Naapurin tulee vahvistaa allekirjoituksellaan tai sähköpostiviestillä, että on saanut rakennushankkeesta tiedon ja mahdollisuuden esittää kantansa siihen. Naapuri kirjaa muistutuslomakkeeseen tai erilliseen sähköpostiviestiin merkinnän, onko hankkeesta huomautettavaa. Pääsääntöisesti hakijan tehtävänä on koota naapurien muistutukset ja liittää ne hakemukseen sähköisessä lupapalvelussa. Naapuri voi myös tarvittaessa toimittaa muistutuksen suoraan kaupungin kirjaamoon osoitettuna kaavoitukselle sähköpostitse: kirjaamo@riihimaki.fi tai paperisena: Riihimäen kaupunki, Kirjaamo, PL 125, 11101 Riihimäki.

Mikäli hanke edellyttää tavanomaista laajempaa kuulemismenettelyä, kuulutetaan hanke kaupungin nettisivuilla vireille tulleeeksi. Kaupunki hoitaa kuulutuksen julkaisemisen ja velottaa hakijaa toteutuneiden kustannusten mukaan.

LUPAKÄSITTELYN ETENEMINEN

Kun lupahakemus liitteineen on kunnossa, voit jättää hakemuksen sähköisessä lupapalvelussa. Lupahakemus otetaan vastaan valmistelijan toimesta, tarkastetaan ja kirjataan sisään käsiteltäväksi. Valmistelija on yhteydessä hakijaan, ilmoittaa arvioidun käsittelyajan ja pyytää tarvittaessa lisätietoja tai täydennyksiä hakemukseen. Tavanomainen lupakäsittely kestää arviolta 2-4 kuukautta siitä, kun hakemus on käsittelykunnossa.

Lupavalmistelu etenee naapurien kuulemiseen (mikäli hakija on pyytänyt, että kaupunki kuulee naapurit) ja tarvittaessa viranomaislausuntojen pyytämiseen. Kun lausunnot ja kuulemiset on saatu, valmistellaan asia kaavoituspäällikölle päätöksen tekoa varten.

Päätöksen teon jälkeen lupapäätös kuulutetaan kaupungin nettisivuilla. Päätös lähetetään tiedoksi hakijalle ja asianosaisille. Päätöksestä laskutetaan hinnaston mukainen taksa. Päätös tulee lainvoimaiseksi 30 vuorokauden kuluttua antopäivästä. Jollei lupapäätökseen haeta muutosta, saa päätös lainvoiman. Tämän jälkeen rakennushankkeen toteuttamisessa voidaan edetä rakentamislupavaiheeseen, mikäli hanke sitä edellyttää.

Kaavoituspäällikön päätökseen voi hakea muutosta laatimalla oikaisuvaatimuksen, joka osoitetaan elinvoimalautakunnalle. Elinvoimalautakunnan päätökseen voi hakea muutosta laatimalla valituksen, joka osoitetaan Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle. Oikeus muutoksenhakuun on sillä, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen.

Ohje päivitetty 3/2025