

Riihimäen kaupunki
Kaupunkikehityksen toimialue
Kaupunkisuunnittelun vastuualue
Kaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite:

Eteläinen Asemakatu 4, 11130 Riihimäki

Postiosoite:

PL 125, 11110 Riihimäki

Poikkeamispäätöksen ja suunnittelutarveratkaisun hakeminen

Hakemuksen poikkeamista ja suunnittelutarveratkaisua varten voi jättää joko rakennusvalvonnan **sähköisen asiointijärjestelmän** kautta tai toimittamalla **hakemuskaavakkeen** ja liiteasiakirjat paperisina Riihimäen kaupungin kirjaamoon.

Hakemuksessa tulee kuvata hankkeen sisältö ja keskeiset vaikutukset. Poikkeamista haettaessa tulee poikkeamiselle esittää erityinen syy (maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §).

Hakijana tulee olla kaikki kiinteistön omistajat. Sähköisessä asiointijärjestelmässä hakijan tulee tunnistautua ja tarpeen mukaan liittää valtakirjoja muilta hakijoilta.

Päätöksen poikkeamisesta ja suunnittelutarveratkaisusta tekee kaavoituspäällikkö. Hakemusmenettelyä on mahdollista käydä lävitse ennen hakemuksen jättämistä varaamalla kaavoitusinsinööriltä tapaamisaika kaavoituksen toimipisteessä Yritystalolla.

Ennen naapurien kuulemista hakemus ja asemapiirros kannattaa toimittaa kaavoitusinsinöörille kommentoitavaksi. Näin varmistetaan, että asiakirjat ovat riittävät naapurien kuulemista varten.

Päätös on voimassa kaksi vuotta, tänä aikana tulee rakennuslupa laittaa vireille.

Poikkeamista koskevat säädökset: maankäyttö ja rakennuslaki 171–174 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 85–89 §.

Suunnittelutarveratkaisua koskevat säädökset: maankäyttö ja rakennuslaki 16 §, 137 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 90 §.

Hakemuksen liitteet

Hakemukseen liitettävät asiakirjat eivät saa olla kolmea kuukautta vanhempia hakemusta jätettäessä.

1. Asemapiirros

Asemapiirroksen laatijalla tulee olla riittävä pätevyys. Asemapiirros laaditaan mitta-kaavaan ja nimiöön merkitään päivämäärä ja laatijan nimi. Asemapiirroksessa esitetään:

- pohjakartta ja kiinteistön rajat
- suunniteltujen rakennusten paikat ja etäisyydet kiinteistön rajoihin
- kiinteistöllä jo olevat säilytettävät rakennukset ja niiden käyttötarkoitukset
- purettavat rakennukset
- autotiet, ajoliittymä ja autopaikat
- muut merkittävät tontin käyttöä osoittavat merkinnät
- pohjoisnuoli

Asemakaava-alueella tulee lisäksi esittää tonttia koskevat asemakaavamerkinnät.

Asemapiirroksen lisäksi saattaa tapauskohtaisesti olla tarpeen liittää hakemukseen alustavia pohja- ja julkisivupiirustuksia.

2. Selvitys rakennuspaikan hallintaoikeudesta

Kiinteistöä koskeva lainhuutotodistus, kauppakirja, vuokrasopimus tai hallinnanjakosopimus. Lainhuutotodistuksen voi tilata Riihimäen kaupungin karttapalveluista.

3. Ote ajantasa-asemakaava- ja kantakartasta, kaavamääräykset

Asemakaava-alueella rakennettaessa ote lainvoimaisesta asemakaavasta sekä kaavamääräykset tilataan Riihimäen kaupungin karttapalveluista.

5. Tonttikartta tai lohkomiskartta

Tonttikartta tarvitaan asemakaava-alueella ja se tilataan kaupungilta. Lohkomiskartta tarvitaan asemakaava-alueen ulkopuolella. Lohkomiskartta esittää tilanjakohistorian ja se on tilattavissa Maanmittauslaitokselta.

4. Kiinteistörekisteriote ja kiinteistörekisterin karttaote

Otteet tarvitaan haettaessa suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamista asema-kaava-alueen ulkopuolella. Otteet tilataan Riihimäen kaupungin karttapalveluista.

5. Karttatuloste

Kartta tarvitaan haettaessa suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamista asemakaava-alueen ulkopuolella. Maanmittauslaitokselta tilattavalla karttatulosteella (koko A4 tai A3) esitetään rakennuspaikan sijainti. Sopiva mittakaava on kiinteistön koosta riippuen 1:2000 tai pienempi. Kartan aineistona ovat maastotietokanta ja kiinteistöjaotus.

Karttatulostetta ei tarvita liitteeksi alueilta joilla on saatavilla kantakartta. Ote kantakartasta tilataan Riihimäen kaupungin karttapalveluista.

6. Valtakirja

Mikäli hakemuksen allekirjoittaa hakijan sijasta asianhoitaja, tulee liitteeksi toimittaa kaikkien omistajien allekirjoittama valtakirja. Yrityksen ollessa hakijana tulee liitteeksi toimittaa kaupparekisteriote. Perikuntien osalta tarvitaan valtakirjan lisäksi selvennyslainhuuto tai maistraatin vahvistama perunkirjan osakasluettelo.

7. Naapurien kuuleminen

Naapureina kuullaan rajanaapurit sekä vastapäätä kadun/tien toisella puolella sijaitsevat kiinteistöt. Naapureille tulee esittää **hakemuskaavake** (kaavakkeen viimeinen sivu) tai muu selostus hankkeen sisällöstä sekä asemapiirros. Kuulemiskaavakkeeseen ja asemapiirrokseen pyydetään naapurien allekirjoitukset. Naapureina tulee kuulla kaikki kiinteistön omistajat; tarvittaessa mukaan liitetään valtakirja. Kuolinpesien osalta on toimitettava selvennyslainhuuto tai maistraatin vahvistama perukirjan osakasluettelo.

Kaupunki voi hoitaa naapurien kuulemisen korvausta vastaan (kts. taksat jäljempänä). Uudenmaan ELY-keskuksen kuulemisen naapurina hoitaa aina kaupunki. Hakijaa veloitetaan naapurien kuulemista koskevan taksan mukaan. Mikäli naapurien yhteystietoja ei ole saatavilla, julkaistaan ilmoitus Aamupostissa sekä kaupungin ilmoitustaululla ja verkkosivuilla. Näin toimitaan myös silloin, kun kyse on tavanomaista laajempaa kuulemistä edellyttävästä hankkeesta. Kaupunki hoitaa ilmoituksen julkaisemisen ja veloittaa siitä hakijaa toteutuneiden kustannusten mukaan.

Päätöksen antaminen:

Kaavoituspäällikkö tekee päätöksen, minkä jälkeen seuraa MRL 198§:n mukainen päätöksen julkipano. Tieto päätöksen antamisesta julkaistaan kaupungin verkkosivuilta sekä ilmoitustaululla. Päätöksen anto tapahtuu julkipanon jälkeen, ja silloin päätöksen on oltava asianosaisten saatavilla. Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon silloin, kun se on annettu.

Päätös ja muutoksenhakuohjeet toimitetaan hakijalle postitse (postiennakko).

Päätöksestä perittävät taksat:

Päätöksestä perittävät taksat (1.4.2018 alkaen)

- myönteinen päätös: 750 euroa
- vähäistä suurempi poikkeaminen ja/tai suunnittelutarveratkaisupäätös, jonka valmistelu on muuten ollut tavanomaista laajempaa, myönteinen päätös: 2 000 euroa.
- kielteinen päätös tai käsittely jää kesken: 350 euroa
- kaupungin suorittama naapurien kuuleminen / naapuri: 65 euroa tai todelliset kuulutuskustannukset

Muutoksenhaku:

Kaavoituspäällikön poikkeamis- tai suunnittelutarveratkaisuasiassa tekemään päätökseen haetaan muutosta laatimalla oikaisuvaatimus. Oikaisuvaatimuksen käsittelee kaupunkikehityslautakunta. MRL:n 193 §:n mukaan valitusoikeus on

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 5) kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 6) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen; sekä
- 7) viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Kaupunkikehityslautakunnan oikaisuvaatimuksen johdosta antamaan päätökseen voi hakea muutosta Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta. Oikeus muutoksenhakuun on sillä, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen.