

Poikkeamisluvan ja suunnittelutarveratkaisun tarve tulee aina selvittää erikseen rakennusvalvonnasta mahdollisimman aikaisessa vaiheessa.

Poikkeamislupa MRL 171-175 §

Kotkan kaupungin ympäristölautakunta voi tietyin edellytyksin myöntää poikkeuksen rakentamista koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista.

Poikkeaminen ei saa kuitenkaan aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeusta ei saa myöntää, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Poikkeamiseen tarvitaan aina erityinen syy sekä perustelut poikkeamiselle.

Poikkeamislupa tarvitaan mm.:

- Haluttaessa poiketa voimassa olevan asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta
- Haluttaessa poiketa voimassa olevan asemakaavan rakennusaloista.
- Haluttaessa poiketa rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeudesta.
- Haluttaessa poiketa kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesta rakennuspaikan vähimmäispinta-alasta.
- Rakentamisesta ranta-alueelle ilman asemakaavaa.

Poikkeamista haetaan Lupapiste.fi -palvelun kautta. [Siirry Lupapisteeseen tästä.](#)

Poikkeamisluvasta hankitaan Kaupunkisuunnittelun lausunto.

Poikkeamislupa ranta-alueella MRL 171 §, 1 mom., MRL 72 §

Uuden rakennuksen rakentamiseksi tai vanhan rakennuksen laajentamiseksi meren tai vesistön ranta-alueelle, jolla ei ole voimassa MRL 72 §:n 1 momentissa tarkoitettua kaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena tarvitaan poikkeamislupa, jonka myöntää Kotkan kaupungin ympäristölautakunta.

Ilman poikkeamista voidaan suoraan rakennusluvalla sallia kuitenkin muun muassa seuraavat rakennushankkeet:

- Maa- ja metsätaloudessa tai kalataloudessa tarpeellinen rakentaminen.
- Olemassa olevan asuinrakennuksen (loma-asunto tai pysyvä asunto) kanssa samaan pihapiiriin kuuluva talousrakennus.
- Olemassa olevan asuinrakennuksen korjaaminen tai vähäinen laajentaminen (laajennettuna yhteensä enintään 60 m² tai laajennus enintään n. 10 % entisestä).

Poikkeamisluvasta hankitaan Kotkan kaupungin Kaupunkisuunnittelun lausunto.

Poikkeamislupaa ei tarvita, jos hanke on lainvoimaisen osayleiskaavan mukainen.

Vähäinen poikkeaminen MRL 175 §

Rakennusvalvontaviranomainen voi myöntää poikkeuksen rakennusluvan yhteydessä edellyttäen, että on kysymys vähäisestä poikkeamisesta rakentamista koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista tai muista rajoituksista. Rakennuksen teknisiä ja näitä vastaavia ominaisuuksia koskevan vähäisen poikkeuksen edellytyksenä on lisäksi, ettei poikkeaminen merkitse rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten syrjäytymistä.

Suunnittelutarveratkaisu MRL 16 §, 137 §

Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan sellaista aluetta asemakaava-alueen ulkopuolella, jolla jo tapahtuneen tiiviin rakentamisen tai alueen muiden olosuhteiden vuoksi on tarpeen ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohtojen tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen (MRL 16 §). Rakentaminen voi lisäksi ympäristövaikutustensa merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista rakennuslupamenettelyä laajempaa harkintaa.

Kotkassa maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta on pääsääntöisesti kaupungin asemakaavoittamaton alue, lukuun ottamatta meren ja vesistöjen ranta-alueita. Ranta-alueilla sijaitsevat hankkeet harkitaan poikkeamismenettelynä (MRL 72§), paitsi Haapasaaren saaristossa sekä Kymijoen pohjoisosalla, joihin on vahvistettu osayleiskaavat.

Ennen kuin rakennuslupa voidaan myöntää alueelle, jolla ei ole voimassa asemakaavaa, tarvitaan suunnittelutarveratkaisu, jossa harkitaan edellytykset rakennuslupan myöntämiselle. Suunnittelutarveratkaisu tehdään yhdyskuntakehityksen, ympäristöarvojen ja tulevan maankäytön näkökulmasta. Rakentaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä aiheuttaa haitallista yhdyskuntakehitystä. Rakentamisen on oltava maisemallisesti sopivaa eikä se saa vaikeuttaa erityisten luonnon- ja kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Suunnittelutarveratkaisusta hankitaan Kotkan kaupungin Kaupunkisuunnittelun lausunto. Suunnittelutarveratkaisua ei tarvita olemassa olevaan asuntoon tai maatilaan kuuluvan talousrakennuksen rakentamiseen tai olemassa olevan asuinrakennuksen korjaamiseen tai vähäiseen laajentamiseen.

Suunnittelutarveratkaisusta päätöksen tekee Kotkan kaupungin ympäristölautakunta.

Poikkeamislupan ja suunnittelutarveratkaisun hakeminen

Poikkeamislupaa ja suunnittelutarveratkaisua haetaan Lupapiste.fi -palvelun kautta.

Hakemukseen on liitettävä seuraavat asiakirjat:

- Todistus rakennuspaikan hallintaoikeudesta (lainhuuto, vuokrasopimus tmv.)
- Karttaote poikkeamislupaa/suunnittelutarveratkaisua varten (kasu.karttatilaukset@kotka.fi).
- Asemapiirros 1:500
- Selvitys naapurien kuulemisesta. (Lupahakemuksen vireille tulosta ilmoitetaan naapurille.
 - Luvan hakija hankkii naapurien kirjalliset kuulemiset hankkeelle.
 - Naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa).

Lisämateriaalina voi esittää asian arvioimista edesauttavia havainnollistavia piirustuksia, valokuvia, rakennuspiirustuksia, otteita voimassa olevista kaavoista ym.

Poikkeamiseen tarvitaan aina erityinen syy sekä perustelut poikkeamiselle.

Poikkeamispäätös/suunnittelutarveratkaisu on voimassa päätöksessä ilmoitetun ajan, joka on enintään kaksi vuotta. Rakennuslupaa on haettava tänä aikana. Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen poikkeamispäätöksen/suunnittelutarveratkaisun ja rakennuslupan lainvoimaisuutta.