

Suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamispäätöksen hakeminen

Lupavalmistelussa tutkitaan muun muassa sopiiko rakentaminen maisemaan, huomioidaanko luonto-, ympäristö- ja kulttuuriarvot, onko aiottu rakentaminen toivottua yhdyskuntakehitystä ja varmistetaan ettei kaavoitus vaikeudu. Lisäksi varmistetaan maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Kaavoituksen yhteystiedot, lupien hintatiedot, asemapiirrosohjeen ja hakemuslomakkeen löydät kaupungin verkkosivuilta: <https://www.ouka.fi/kaavoitus/hakemus-ja-ohjeet>. Lomake on saatavilla myös Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden asiakaspalvelupisteestä.

Täytä hakemuslomake huolellisesti. Kerro selvästi mitä suunnittelet ja perustele hakemuksesi.

Kerro mitkä ovat ne erityiset maankäyttöön liittyvät syyt miksi hakemukseen tulisi suostua.

Erytyiset syyt eivät voi olla taloudellisia tai henkilökohtaisia. Kaavasta poikkeamisen tulee pääsääntöisesti johtaa parempaan lopputulokseen, kuin mihin määräyksiä noudattamalla päästäisiin.

Hakemusta ei voida ratkaista ennen kuin hakemuksessa on tarvittavat tiedot ja liitteet. Kaikkien kiinteistönomistajien täytyy allekirjoittaa hakemus tai tehdä valtuutus.

Rakennusjärjestys ohjaa rakentamista, mikäli muita ohjauskeinoja ei alueella ole. Hajarakentamista käsitellään luvuissa 6 ja 7. Oulun kaupungin rakennusjärjestykseen voit tutustua tästä: [Oulun kaupungin rakennusjärjestys](#).

Kartat voit tilata suoraan [Karttakaupasta](#). Karttakauppa-palvelussa on Oulun kaupungin kartta-aineistot sähköisessä muodossa. Palvelu on osittain maksullinen.

Hakemuksen liitteet:

- Selvitys kiinteistön omistus- tai hallintaoikeudesta.** Toimita hakemuksen liitteenä aina [ajantasainen](#) asiakirja, jolla osoitat omistus- tai hallintaoikeuden. Esimerkiksi lainhuutotodistus, maanvuokrasopimus, oikeaksi todistettu kauppakirjan jäljennös tai kauppakirjan esisopimus. Maanvuokrasopimusta ei tarvitse toimittaa kaupungin vuokratonteilta. Asunto-osakeyhtiöiden tulee toimittaa hallituksen pöytäkirjaote, missä poikkeamisen hakemisesta on päätetty.
- Asemapiirros**, missä pitää esittää muun muassa suunnitellut ja olemassa olevat rakennukset sekä kerrosalat. Asemapiirroksen [laatimisohe](#).
- Naapureiden kuuleminen.** Maksullinen naapuriluettelo tilataan [tilauspalvelusta](#). Naapuriluettelo on voimassa kolme kuukautta. Kuulemislomake on hakemuslomakkeen liitteenä. Esitä naapurille hakemus ja asemapiirros sekä tarvittaessa muut suunnitelmat. **Jos kuulet naapurit itse, niin pyydä naapureiden allekirjoitukset myös asemapiirrokseen.** Naapuri varmistaa allekirjoituksellaan tutustuneensa suunnitelmiin. Halutessaan naapuri voi esittää huomautuksensa joko kuulemislomakkeeseen tai erillisellä liitteellä. Kaupunki voi kuulla naapurit hakijan puolesta. Kuulemispyyntö kirjataan hakemuksen lisätiedot-sarakkeeseen. **Kuulemiskustannukset peritään hakijalta lupamaksun yhteydessä.**

- Liitä hakemukseen tarvittaessa **selventävät asiakirjat**. Harkitse tarvitaanko esimerkiksi havainnekuvia, pohjapiirros tai valokuvia. Havainnekuvat ja leikkauspiirustus ovat aina tarpeellisia, kun on kyse epätyypillisestä rakentamisesta, esimerkiksi aurinkopaneelikentästä. Jos olet epävarma voit kysyä lisätietoja valmistelijalta.
- Liittymälupa** tarvitaan, jos ajoliittymä tulee yleiseltä tieltä. Lupa haetaan Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksesta (ELY). Luvan voi hakea myös sähköisesti ELY-keskuksen verkkosivuilta. Tontille sallitaan pääsääntöisesti vain yksi liittymä. Pientalotontille sallitaan aina vain yksi liittymä. Yksityistiehen liityttäessä hanki tarvittaessa hyväksyntä tiehoitokunnalta.
- Tulvaherkillä alueilla tarvittavat lausunnon rakentamiskorkeudesta**. Lausunto haetaan Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksesta vesitalousasiantuntijalta. Kysy tarvittaessa lisätietoja valmistelijalta.
- Oulun veden liitoslausunto** tarvitaan viemäri- ja vesijohtoliittymää varten. Maksuton lausunto tilataan [tilauspalvelusta](#).
- Toimita allekirjoitettu hakemus ja liitteet A4 tai A3 kokoisina. Sähköisesti toimitettavat asiakirjat täytyy nimetä ymmärrettävästi ja selkeästi. Toimita asiakirjat pdf-tiedostomuodossa osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi. Huomioithan, että turvasähköpostiviestien liitteiden enimmäiskoko on 40 Mt.
- Päätös liitteineen lähetetään tiedoksi hakijalle.
- Lainvoimaisuustodistus** tarvitaan rakennusluvan hakemiseen. Lainvoimaisuustodistuksen voi saada, jos päätöksestä ei ole valitettu määräajassa. [Poikkeamispäätöksen](#) lainvoimaisuustodistus lähetetään hakijalle automaattisesti kaavoituksesta ilman erillistä pyyntöä. [Suunnittelutarveratkaisun](#) lainvoimaisuustodistuksen hakija pyytää itse valitusajan päätyttyä Pohjois-Suomen hallinto-oikeudesta. Saat ohjeet päätöksen liitteessä.