



ESPOO

**ANVISNINGAR FÖR ANSÖKAN OM SEPA-
RAT PLACERINGSTILLSTÅND OCH/EL-
LER UNDANTAGSBESLUT**

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning	2
1 Tillstånd för byggande	2
1.1 Mindre undantag	2
2 Undantagsbeslut	3
2.1 Det måste finnas ett särskilt skäl för undantaget	3
2.2 Förutsättningar för beviljande av undantag	4
3 Separat placeringstillstånd utanför detaljplaneområde	4
3.1 Förutsättningar för beviljande av placeringstillstånd	5
4 Preliminära förfrågningar	5
5 Inlämnande av ansökan och nödvändiga bilagor	6
5.1 Ansökans innehåll	6
5.1.1 Kort beskrivning av byggåtgärderna	6
5.1.2 Undantag	7
5.2 Bilagor som behövs	7
5.2.1 Situationsplan och fasadritning vid ansökan om separat placeringstillstånd	7
5.2.2 Situationsplan vid ansökan om undantagsbeslut	8
5.2.3 Utredning över besittningsrätten till byggnadsplatsen	8
5.2.4 Utredning om hörande av grannar	8
5.2.5 Kungörelse	10
5.2.6 Övrigt klagörande material	10
6 Handläggning av ansökan	10
7 Tillståndsavgifter	12
8 Delgivning av beslut till parterna samt sökande av ändring	12
9 Kontaktuppgifter	13
BILAGA 1 Exempelansökan	2
BILAGA 2 Situationsplanens och fasadritningarnas innehåll och framställningssätt	2
BILAGA 3 Anvisning för sökning av planuppgifter i karttjänsten	4
BILAGA 4 Schema över handläggningsprocessen av undantagsbeslut och separata placeringstillstånd	5

Bilderna i anvisningarna är tagna från Esbo stads materialbank (20.3.2018).

Inledning

Den nya bygglagen (751/2023) träder i kraft den 1 januari 2025. Bygglagen reglerar tillstånd för byggande. I bygglovet ingår en granskning av kraven inom områdesanvändningen (krav för placering) och en granskning av de väsentliga tekniska kraven (krav för genomförande). Bygglov beviljas av kommunens byggnadstillsynsmyndighet. Om den som ansöker om bygglov begär det, kan kommunen avgöra om kraven för placering föreligger genom ett separat beslut (placeringstillstånd). I Esbo ansöker man om separat placeringstillstånd för ett område i behov av planering hos stadsplaneringscentralen.

I och med att bygglagen träder i kraft kräver vissa byggnadsobjekt inte längre bygglov. Sådana är enligt 42 § i bygglagen bland annat byggnader som är mindre än 30 kvadratmeter eller 120 kubikmeter stora, dock inte bostadshus eller skyddstak som är mindre än 50 kvadratmeter stora. Byggandet måste dock följa den gällande detalj- eller generalplanen samt byggnadsordningen för området. Om projektet avviker från planen eller byggnadsordningen måste ett undantagsbeslut sökas hos stadsplaneringscentralen innan byggåtgärder inleds, även om bygglov inte behövs. Sådana situationer kan till exempel uppstå om fastigheten ska förse med fler små ekonomibyggnader än vad byggnadsordningen tillåter, eller om byggprojektet på något sätt strider mot planen eller byggnadsordningen. Om du är osäker på vilken typ av tillstånd ditt byggprojekt kräver kan du kontakta stadsplaneringscentralens tillståndshandläggare via e-post: kskluvat@espoo.fi.

1 Tillstånd för byggande

I Esbo behandlas bygglov både vid byggnadstillsynscentralen och vid stadsplaneringscentralen. Byggnadstillsynsmyndigheten beviljar bygglov och mindre undantag i samband med dem. Större undantag från detaljplanen, generalplanen eller andra bestämmelser, liksom byggande i områden utan detaljplan, kräver i regel dessutom ett placeringstillstånd och/eller ett undantagsbeslut. Undantagsbeslut samt, på begäran av sökanden, ett separat placeringstillstånd utanför detaljplaneområdet behandlas i stadsplaneringscentralens tillståndsberedning. Utöver ett positivt placeringstillstånd och/eller undantagsbeslut behövs ofta även ett bygglov, som ska sökas hos byggnadstillsynscentralen inom utsatt tid.

1.1 Mindre undantag

Byggnadstillsynsmyndigheten kan i samband med bygglov bevilja mindre undantag från bestämmelserna och föreskrifterna om byggande. Mindre undantag är små till sin karaktär och av begränsad omfattning. Undantaget kan gälla detaljplanebestämmelser och byggnadens tekniska egenskaper. Typiska avvikelser från detaljplanebestämmelserna är överskridning av gränsen för byggarealen, överskridning av byggrätten, avvikelse från det våningstal som fastställts i planen eller användningsändamålet enligt planen. Undantag i fråga om tekniska egenskaper är till exempel bestämmelser om brandtekniska faktorer. **Gemensamt för ovan nämnda undantag är att undantaget enligt byggnadstillsynsmyndighetens tolkning betraktas som mindre.**

2 Undantagsbeslut

2.1 Det måste finnas ett särskilt skäl för undantaget

Ett undantagsbeslut behövs om projektet avviker från bestämmelserna i bygglagen eller områdesanvändningslagen, en lagakraftvunnen detaljplan, en generalplan med rättsverkan, byggnadsordningen, byggförbud och/eller byggande i strandzoner som saknar detaljplan. Enligt 57 § i bygglagen kan kommunen av särskilda skäl bevilja undantag från bestämmelser, föreskrifter, förbud eller andra begränsningar som gäller byggande eller andra åtgärder och som föreskrivs i eller utfärdats med stöd av områdesanvändningslagen och bygglagen. Vid byggande på strandområde utan detaljplan behövs undantag från behovet av planering av strandområde enligt 72 § i områdesanvändningslagen, om det i den gällande generalplanen inte separat har bestämts att området ska användas som grund för beviljande av bygglov.

Sökanden ska i ansökan tydligt ange vilket som är ett särskilt skäl för undantaget och motivera det. Ett särskilt skäl kan till exempel vara att främja genomförandet av detaljplanen, förbättra trafikförhållandena, anpassa sig till förändrade föreskrifter eller ändrade miljöförhållanden efter att detaljplanen utarbetades, främja stadsbildens mål eller möjliggöra en ändamålsenlig användning av tomten. Undantaget ska i regel leda till ett bättre resultat, till exempel med tanke på stadsbilden, miljön, säkerheten, servicenivån, byggnadens användning, skyddsmålen eller trafikförhållandena, än vad som skulle uppnås genom byggande enligt bestämmelserna. Särskilda skäl för undantag ska hänföra sig till markanvändningen. Som särskilda skäl duger inte sådana skäl som kan anses vara skäl som hänför sig till markägarens ekonomiska eller sociala förhållanden eller sådana skäl som kan tillämpas direkt även på andra fastigheter i området.



Ett särskilt skäl kan till exempel vara:

- ändamålsenligt byggande eller ändamålsenlig användning av en tomt eller byggnadsyta
- förbättring av boende- eller verksamhetsmiljön
- ändamålsenlig användning av en befintlig byggnad
- förenhetligande, förbättring eller berikande av stads- eller miljöbilden
- främjande av näringslivets verksamhetsförutsättningar.

Den möjlighet till undantag som ges med stöd av bygglagen eller områdesanvändningslagen omfattar inte till exempel procedurbestämmelser eller sådana preciserande anvisningar om tolkning som inte har getts med stöd av bygglagen eller områdesanvändningslagen. Sådana anvisningar är bland annat RT-korten samt byggnadstillsynens tolkningsanvisningar för bestämmelserna (s.k. Topten-praxis).

2.2 Förutsättningar för beviljande av undantag

En förutsättning för undantag är att byggandet:

- inte orsakar hinder för planläggning, genomförande av plan eller annan reglering av områdesanvändningen
- inte försvårar uppnåendet av målen för naturvården och inte heller uppnåendet av målen för skyddet av den byggda miljön.

Undantag får inte beviljas om det leder till byggande med betydande konsekvenser eller annars har avsevärda skadliga miljökonsekvenser eller andra avsevärda skadliga konsekvenser.

Sökanden måste utnyttja undantagstillståndet inom två år och det regionala undantagstillståndet inom fem år från det att undantagstillståndet vunnit laga kraft.

Aktuell lagstiftning finns på adressen www.finlex.fi

3 Separat placeringstillstånd utanför detaljplaneområde

Med ett område i behov av planering avses i Esbo alla de områden som saknar detaljplan. Enligt 43 § i bygglagen består bygglov av en granskning av kraven inom områdesanvändningen (krav för placering) och en granskning av de väsentliga tekniska kraven (krav för genomförande). Bygglov beviljas av kommunens byggnadstillsynsmyndighet. Om den som ansöker om bygglov begär det, kan kommunen avgöra om kraven för placering föreligger genom ett separat beslut (*placeringstillstånd*).

Du behöver ett bygglov till exempel när du bygger en ny bostadsbyggnad, en annan byggnad med en våningsyta på minst 30 m², bygger ut en befintlig byggnad mer än i ringa utsträckning eller vill ändra byggnadens användningsändamål, till exempel från fritidshus till året runt-bostad på ett område utanför detaljplanen.

Utgångspunkten i bygglagen är att kraven för placering och genomförande avgörs i samma beslut. Du kan ansöka om bygglov direkt från byggnadstillsynscentralen. Till ansökan om bygglov ska bifogas alla nödvändiga handlingar för att ansökan ska kunna behandlas.

Om det i samband med byggprojektet är osäkert om förutsättningarna för placeringstillstånd uppfylls på området i behov av planering, kan sökanden ansöka om ett separat placeringstillstånd hos stadsplaneringscentralen. Om det i projektet dessutom är nödvändigt att avvika till

exempel från generalplanen eller byggnadsordningen, behövs ett undantagsbeslut från stadsplaneringscentralen. Ett separat placeringstillstånd och undantagsbeslut kan vid behov behandlas i samma beslut av stadsplaneringscentralen.

Om ett separat placeringstillstånd söks för ett byggprojekt är det inte nödvändigt att till ansökan bifoga en redogörelse för att de väsentliga tekniska kraven uppfylls. När sökanden ansöker om separat placeringstillstånd för ett område i behov av planering ska sökanden dock anmäla de uppgifter som avses i 84 § i bygglagen för att bedöma planerarens behörighet.

Om det separata placeringstillståndet är positivt kan bygglov sökas hos byggnadstillsynscentralen baserat på detta beslut.

3.1 Förutsättningar för beviljande av placeringstillstånd

Bestämmelser om förutsättningarna för placering annanstans än på detaljplaneområden finns i 45 § i bygglagen. Kompletterande bestämmelser om till exempel byggnadsplatsens ministorlek kan dessutom utfärdas till exempel i byggnadsordningen.

Enligt 46 § i bygglagen förutsätter beviljande av placeringstillstånd på ett område i behov av planering dessutom att byggandet:

- inte väsentligt försvårar utarbetandet av en general- eller detaljplan enligt kommunens planläggningsöversikt; (Planläggningsöversikten finns på Esbo stads webbplats)
- inte leder till sådant byggande med betydande konsekvenser eller medför sådana betydande skadliga miljökonsekvenser eller andra betydande och skadliga konsekvenser som förutsätter att en detaljplan utarbetas,
- är lämpligt med tanke på genomförandet av samhällstekniska nätverk och trafikleder, samt med hänsyn till trafiksäkerhet och tillgänglighet till tjänster.

Ett beslut om separat placeringstillstånd är giltigt enligt vad som föreskrivs i 77 § i bygglagen.

Aktuell lagstiftning finns på adressen www.finlex.fi

4 Preliminära förfrågningar

Innan ansökan om separat placeringstillstånd och/eller undantagsbeslut lönar det sig att först kontrollera hos byggnadstillsynscentralen om det är möjligt att genomföra projektet med ett bygglov där nödvändiga undantag kan tolkas som mindre. Om detta inte är möjligt, kontakta stadsplaneringscentralen.

Innan ansökan lämnas in är det bra att rådfråga en av stadsplaneringscentralens tillståndshandläggare om tillståndsförfarandet och förutsättningarna för tillståndet. Du kan skicka e-post till tillståndshandläggarna på adressen kskluvat@espoo.fi eller lämna en begäran om uppringning till Stadsmiljösektorns kundtjänst, tfn 09 816 25000. Du kan kontrollera vem som är ansvarig tillståndshandläggare för ditt område på Esbo stads webbplats.

5 Inlämnande av ansökan och nödvändiga bilagor

Ansökan om undantagsbeslut och separat placeringstillstånd jämte bilagor lämnas in för behandling i Esbo stads e-tjänst, som finns på Esbo stads webbplats under avsnittet Stadsplaneringscentralens tillstånd.

Alternativt kan ansökningsblanketten med anvisningar också skrivas ut på Esbo stads webbplats under samma avsnitt. Ansökningsblanketten med bilagor kan lämnas in till Stadsmiljösektorns kundtjänst (se 9 Kontaktuppgifter s. 11).

5.1 Ansökans innehåll

5.1.1 Kort beskrivning av byggåtgärderna

BYGGNADSPLATS

Ange fastighetens areal. Om byggande söks för en gårdsdel eller ett outbrutet område, ange även dess areal.

BYGGNADER PÅ BYGGPLATSEN

Ange för alla befintliga byggnader användningsändamålet, våningsytan, antalet våningar och antalet bostäder.

BYGGNADER SOM DU VILL RIVA

Ange orsaken till rivningen av alla byggnader som ska rivas samt användningsändamålet, våningsytan, antalet våningar och antalet bostäder. Själva rivningsåtgärden genomförs med ett rivningslov eller en rivningsanmälan beviljad av byggnadstillsynsmyndigheten.

BYGGPROJEKT

Beskriv kort om det är fråga om nybyggnad, ersättande byggande, utvidgning, ändring av användningsändamålet osv. Ange om projektet söks som permanent eller tidsbegränsat. Ange användningsändamålet, våningsytan, antalet våningar och antalet bostäder för alla planerade byggnader och ändringsarbeten.

Angivande av våningsytan:

- Med fastighetens totala våningsyta avses den sammanlagda våningsytan för befintliga byggnader och planerade byggnader.
- Våningsytan för en byggnad beräknas som arean av alla våningar mätt enligt ytterväggarnas utsida.

UTREDNING OM VATTENFÖRSÖRJNING OCH VÄGFÖRBINDELSER

Ange hur fastighetens vattenförsörjning och avlopp ska ordnas, hur dagvattnet ska hanteras på fastighetens område samt hur vägförbindelserna ska ordnas.

MOTIVERING TILL ANSÖKAN OCH BEDÖMNING AV PROJEKTETS CENTRALA VERKNINGAR

Ange varför undantagsbeslutet söks. Motivera projektet ur ett markanvändningsperspektiv, det vill säga hur projektet leder till en bättre användning av byggnadsplatsen eller byggnaden jämfört med vad som skulle uppnås genom byggande enligt gällande bestämmelser. Bedöm dessutom projektets centrala verkningar. Ett separat placeringstillstånd beviljas om byggandet uppfyller de krav som anges i 45 och 46 § i bygglagen.

Projektbeskrivningen och eventuella tilläggsutredningar kan också presenteras i en separat bilaga (Övriga bilagor).

5.1.2 Undantag

Ange så noggrant som möjligt hur projektet avviker från bestämmelserna i bygglagen och/eller områdesanvändningslagen, en lagakraftvunnen detaljplan, en generalplan med rättsverkan, byggnadsordningen, byggförbud och/eller byggande i en strandzon utan detaljplan. Vid behov kan byggnadstillsynsmyndigheten ge råd om vilka undantag som ska sökas för att projektet senare ska kunna beviljas bygglov.

Ansökningarna behandlas inte förrän ansökan innehåller alla nödvändiga uppgifter och bilagor. Ansökan ska motiveras tydligt. Den sökande ansvarar för att ansökningshandlingarna är korrekta. Mer information om ansökan och nödvändiga bilagor fås av områdets tillståndshandläggare.

5.2 Bilagor som behövs

5.2.1 Situationsplan och fasadritning vid ansökan om separat placeringstillstånd

Uppgifterna i situationsplanen presenteras på det sätt som projektets beskaffenhet, omfattning och särdrag kräver. Situationsplanen ska redogöra för situationen före och efter det planerade byggandet. Situationsplanen lämnas in i lämplig skala, till exempel 1:200.

Följande information om byggnadsplatsen och gårdsområdet ska redovisas:

- fastighetens, det outbrutna området eller tomtdelens gränser inklusive mått
- fastighetens och de angränsande områdenas beteckningar eller namn
- befintliga byggnader
- byggnader som ska rivas
- gränser, höjdförhållanden och byggnader för fastigheter i näromgivningen
- på områden där kommunal teknik finns eller planeras, uppgift om var byggnaden är tänkt att anslutas till denna
- hantering av vatten, avlopps- och dagvatten
- användbar infartsväg, fordonsanslutning och bilplatser
- gårdsarrangemang och -konstruktioner som ska bevaras och ändras
- särskilda natur- och kulturmiljövärden

Information som ska presenteras om byggnaden:

- byggnader eller ändringsområden som ska byggas
- byggnadens mått och avstånd till fastighetsgränser och strandlinje
- användningsändamål, våningsyta, antal våningar och antal bostäder
- uppgifter om dimensionering och fasader som visar att byggnadsobjektet lämpar sig för den byggda miljön och landskapet samt uppfyller kraven på estetik, högklassig arkitektur eller proportionalitet
 - fasader med grannbyggnad i skala 1:200
 - vid behov områdesskärning i en eller två riktningar från byggnaden till grannfastigheterna, med grannbyggnader
 - planritningar i skala 1:200 (enligt bedömning från fall till fall)
 - fotosammanställning av omgivningen och fastigheten

Nivån på bilagorna till placeringstillstånden

- bilder på skissnivå. Huvudsakligen räcker det med 1:200 noggrannhet. För stora objekt 1:400.

Behörighet för planerare i placeringstillståndsskedet

- I princip samma som för bygglov.

5.2.2 Situationsplan vid ansökan om undantagsbeslut

Uppgifterna i situationsplanen presenteras på det sätt som projektets beskaffenhet, omfattning och särdrag kräver. Situationsplanen ska redogöra för situationen före och efter det planerade byggandet. Situationsplanen lämnas in i lämplig skala, t.ex. 1:500 eller 1:1000.

Information som ska presenteras om byggnadsplatsen:

- fastighetens, det outbrutna området eller tomtdelens gränser inklusive mått
- fastighetens och de angränsande områdenas beteckningar eller namn
- befintliga byggnader
- byggnader som ska rivas
- gränser, höjdförhållanden och byggnader för fastigheter i näromgivningen

Information som ska presenteras om byggnaden:

- byggnader eller ändringsområden som ska byggas
- byggnadens mått och avstånd till fastighetsgränser och strandlinje
- användningsändamål, våningsyta, antal våningar och antal bostäder

Information som ska presenteras om gårdsområdet:

- fordonsanslutning, vägförbindelser och bilplatser
- gårdsarrangemang och -konstruktioner som ska bevaras och ändras

5.2.3 Utredning över besittningsrätten till byggnadsplatsen

För behandlingen av ett separat placeringstillstånd och/eller undantagsbeslut behövs en utredning om besittningsrätten till byggnadsplatsen eller någon annan grund för att ansöka om ett tillstånd. Detta utreds med ett lagfartsbevis. **Om sökanden ännu inte har lagfart ska en kopia av köpebrevet eller föravtalet bifogas till ansökan.**

Om byggnadsplatsen har flera ägare krävs en fullmakt eller underskrift från samtliga ägare.

Om sökanden är:

- **en person som inte äger en byggnadsplats**, behövs en fullmakt eller någon annan bemyndigande handling från byggnadsplatsens ägare för att ansöka om lov.
- **ett dödsbo**, krävs för att utreda dödsbodelägarna antingen förtydligande lagfart eller utöver den gamla lagfarten även en delägarförteckning ur bouppteckningen som fastställts av magistraten. Om det finns flera delägare behövs en fullmakt från samtliga eller deras underskrift för att ansöka om lov.
- **ett bostadsaktiebolag**, behövs också ett utdrag ur bolagsstämman protokoll där beslut om ansökan om tillstånd fattas. Vid mindre betydande projekt räcker det med ett utdrag ur protokollet från bostadsaktiebolagets styrelsemöte där beslut om att ansöka om tillstånd fattas.

5.2.4 Utredning om hörande av grannar

Sökanden kan till sin ansökan bifoga en utredning om att de nödvändiga närmaste grannarna är medvetna om projektet och att de har haft möjlighet att yttra sig om det. **Som utredning**

duger en anmärkningsblankett undertecknats av grannen eller en anmärkning som grannen skickat per e-post. Om sökanden inte får en underskrift av grannarna hör staden grannen i fråga. Hörande av grannar som utförs av staden är avgiftsbelagt.

Grannarna ska ges minst sju dygn för att yttra sig om ansökan. Grannarna kan höras per brev som innehåller ett kort följebrev om projektet, en anmärkningsblankett samt en situationsplan, fasadritningar och information om byggnadens form och dimensionering. Grannarnas namn och adresser kan erhållas från stadsmätningens kundtjänst (avgiftsbelagt, se 9 Kontaktuppgifter) eller från e-tjänsten när du har skapat en ansökan för projektet (avgiftsfritt). Anmärkningsblanketten finns på stadens webbplats under avsnittet Stadsplaneringscentralens tillstånd.

På sökandens begäran kan staden höra grannarna enligt gällande taxa. Om sökanden vill att staden ska utföra hörandet av grannarna, ska detta meddelas till tillståndshandläggaren. Samtidigt ska den person som faktureras lämna sin personbeteckning, eller om det är en organisation eller ett företag, dess FO-nummer.

Den aktuella taxan finns på stadens webbplats under avsnittet Stadsplaneringscentralens tillstånd.

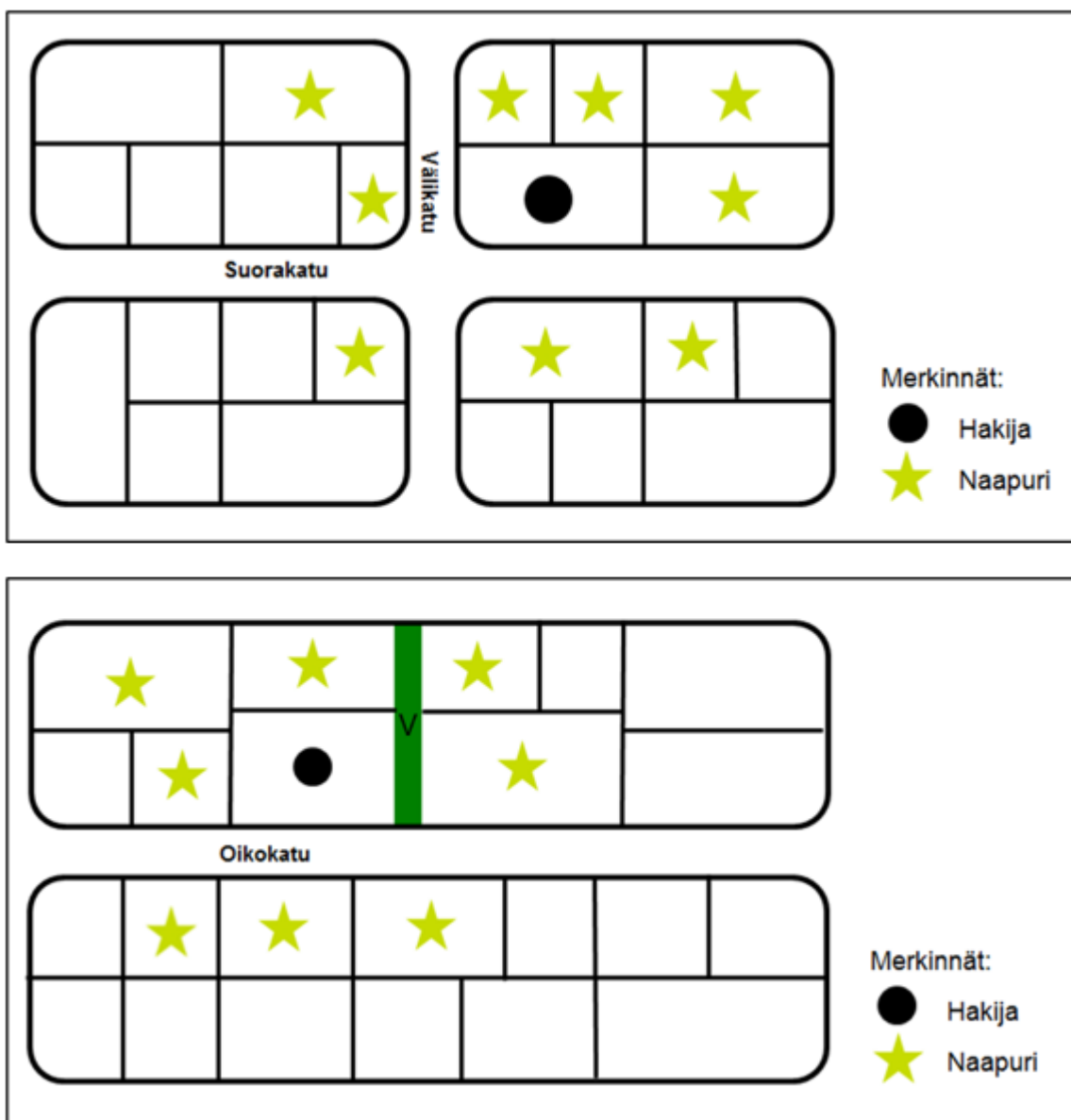
Vem räknas som granne? Som grannar betraktas ägare eller innehavare av en fastighet eller ett outbrutet område som har en gemensam rå med den sökandes fastighet eller som ligger mittemot den sökandes fastighet (även på andra sidan av en väg eller ett smalt mark- eller vattenområde). Ibland betraktas också de som ger servitutsrätt till den väg som leder till byggnadsplatsen som grannar. Även grannar som har en gemensam hörnpunkt med den sökandes fastighet ska i regel höras.

Om grannfastigheten ägs av Esbo stad behöver staden i allmänhet inte höras separat. I oklara situationer kan tillståndshandläggaren vid stadsplaneringscentralen ge ett klagörande. På marker som ägs av staden ska dock hörandet av grannarna genomföras för stadens hyresgästers del.

På strandområden ska även grannar på kort avstånd på den motsatta stranden höras.

När det gäller statligt ägda landsvägar ska Närings-, trafik- och miljöcentralens ansvarsområde för trafik och infrastruktur höras som granne.

I exempelbilderna nedan har de grannar som ska höras i samband med ansökan om separat placeringstillstånd och/eller undantagsbeslut markerats med en stjärna. På bilderna representerar de rektangelformade områdena kvarter, och de mindre områdena inom dem representerar tomter eller fastigheter. Den sökandes fastighet är markerad med en cirkel i bilderna, vägar och gator med namn samt smala grönområden med bokstaven V.



5.2.5 Kungörelse

I vissa fall räcker det inte att endast höra grannarna. I dessa fall ges de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas avsevärt av projektet möjlighet att lämna in en skriftlig anmärkning genom att ansökan kungörs av staden på stadens webbplats.

5.2.6 Övrigt klargörande material

Beroende på fallet kan byggnadsritningar, fotografier och andra bilagor bifogas ansökan för att klargöra projektet. Om det är fråga om utbyggnad av en byggnad eller ändring av tomtens användningsändamål på ett detaljplaneområde, begärs ofta bilagor som visar byggnadens planritningar och fasader. Vid behov kan tillståndshandläggaren kräva att sökanden beroende på projektet också lämnar in till exempel en bullerutredning eller en utredning över granskningen av byggnadens skick.

6 Handläggning av ansökan

Esbo stadsplaneringsdirektör fattar ett tjänsteinnehavarbeslut om det tillstånd som söks. Stadsplaneringscentralens tillståndshandläggare ber om de utomstående utlåtanden som behövs som stöd för beslutsfattandet. Tillståndsbeslutet kan också avvika från ansökan och det kan innehålla villkor, bl.a. för att förhindra skadliga miljökonsekvenser eller beakta planmässiga omständigheter.

Ett positivt separat placeringstillstånd och/eller undantagsbeslut är i kraft under den tid som anges i beslutet. **Beslutet berättigar ännu inte till byggande, utan bygglov ska sökas under beslutets giltighetstid.** Om bygglov inte söks under denna tid, måste du ansöka om ett separat placeringstillstånd och/eller undantagsbeslut på nytt. **När du har fått beslutet, kontrollera dess giltighetstid och eventuella tillståndsvillkor som ska beaktas vid planeringen och ansökan om bygglov.**



7 Tillståndsavgifter

Stadsplaneringsnämnden beslutar om gällande avgifter och taxor för stadsplaneringscentralens tjänster. Gällande tillståndsavgifter för tillstånd finns på stadens webbplats under avsnittet Stadsplaneringscentralens tillstånd.

8 Delgivning av beslut till parterna samt sökande av ändring

Tillståndsbeslutet delges genom offentlig kungörelse och beslutet är avgiftsbelagt. Beslutet anses ha kommit till alla parter kännedom den sjunde dagen efter att kungörelsen publicerades. Beslutet skickas elektroniskt till den som ansöker om tillstånd samt vid behov per post. Beslutet faktureras med en separat faktura.

När alla parter har fått kännedom om beslutet den sjunde dagen efter att kungörelsen publicerades börjar en besvärstid på 30 dagar, under vilken parten får söka ändring genom besvär skriftligen hos Helsingfors förvaltningsdomstol. Om beslutet inte överklagas vinner det laga kraft. **Efter besvärstidens utgång ska sökanden hos Helsingfors förvaltningsdomstol skaffa ett lagakraftbevis för beslutet och bifoga det till ansökan om bygglov.** På Esbo stads webbplats finns anvisningar om hur man skaffar ett lagakraftbevis.



9 Kontaktuppgifter

Stadsmätningens kundtjänst

Kundtjänsten är öppen
mån–fre kl. 8.00–15.30

Besöksadress:
Teknikvägen 15, våning 2
02150 ESBO

Telefontjänst mån–fre kl. 8.00–15.30

Telefon: **09 816 25000**

E-postadress: kaupunkimittaus@espoo.fi

Postadress:
Esbo stad
Teknik- och miljösektorn
PB 41
02070 Esbo stad

Stadsplaneringscentralen

Besöksadress:
Teknikvägen 15, våning 1
02150 ESBO

E-postadress:

Postadress:
Esbo stad
Stadsplaneringscentralen
PB 43
02070 Esbo stad

Helsingfors förvaltningsdomstol

Kundtjänsten är öppen
mån–fre kl. 8.00–16.15

Besöks- och postadress:
Helsingfors förvaltningsdomstol, registra-
turen
Banbyggargvägen 5
00520 Helsingfors

Telefontjänst mån–fre kl. 8.00–16.15

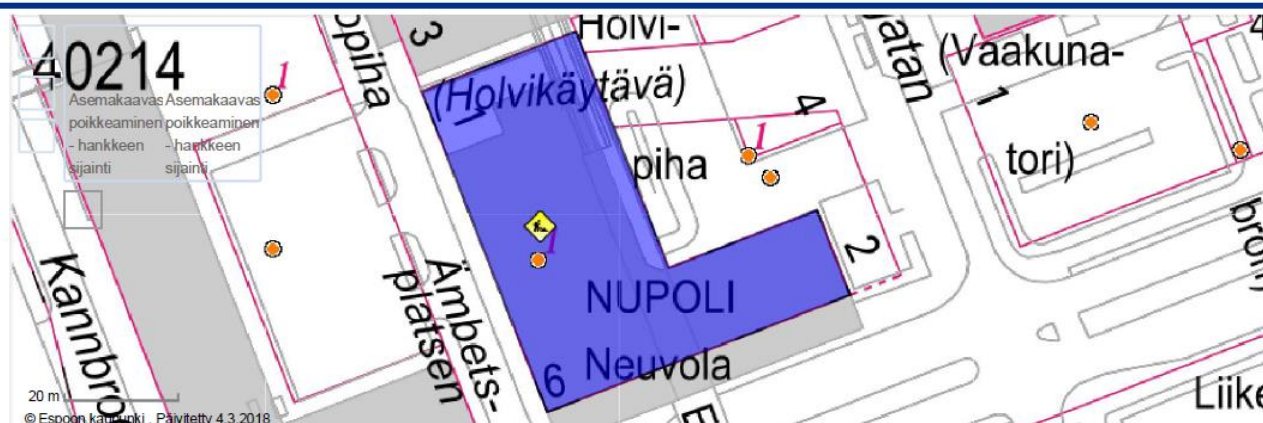
Telefon: **029 56 42069**

E-postadress: helsinki.hao@oikeus.fi

BILAGA 1 Exempelansökan

Asemakaavasta poikkeaminen (poikkeamispäätös)

Tila: Perustettu



Rakennuspaikka Kirkkojärventie 6 (49-40-215-1)

Rakennuspaikan perustiedot

Tunnus	49-40-215-1
Rakennuspaikan tyyppi	Kiinteistö
Osoitteet	Kirkkojärventie 6, 02770 ESPOO Virastopiha 1, 02770 ESPOO

Selustus

Lyhyt selustus rakennustoimenpiteistä

RAKENNUSPAIKKA

Merkitse kiinteistön pinta-ala. Mikäli rakentamista haetaan tilanosalle tai määräalalle, merkitse myös sen pinta-ala.

RAKENNUSPAIKALLA OLEVAT RAKENNUKSET

Kerro kaikista olemassa olevista rakennuksista käyttötarkoitus, kerrosala, kerrosuku ja asuntojen lukumäärä.

PURETTAVAKSI ESITETTY RAKENNUKSET

Kerro kaikista purettavista rakennuksista purkamisen syy sekä käyttötarkoitus, kerrosala, kerrosuku ja asuntojen lukumäärä. Varsinainen purkamistoimenpide suoritetaan rakennusvalvontaviranomaisen myöntämällä purkamisluvalla tai -ilmoituksella.

RAKENNUSHANKE

Kuvalle rakennushanke lyhyesti, onko kyse uudisrakentamisesta, korvaavasta rakentamisesta, laajennuksesta, käyttötarkoituksen muutoksesta jne. Ilmoita haetaan hanketta pysyvänä vai määräaikaisena. Kerro kaikista rakennettavista rakennuksista ja muutostöistä käyttötarkoitus, kerrosala, kerrosuku ja asuntojen lukumäärä.

Kerrosalan ilmoittaminen:

- Kiinteistön kokonaiskerrosalalla tarkoitetaan olemassa olevien sekä rakennettavien rakennusten yhteenlaskettua kerrosalaa.
- Rakennuksen kerrosalaan lasketaan kaikkien kerrosten alat ulkoseinien ulkopinnan mukaan laskettuina.

SELVITYS VESIHUOLLOSTA JA TIEYHTEYKSISTÄ

Kerro, miten kiinteistön vesihuolto ja viemärinti järjestetään, miten hulevedet käsitellään kiinteistön alueella ja miten tieyhteydet järjestetään.

HAKEMUKSEN PERUSTELUT JA ARVIO HANKKEEN KESKEISISTÄ VAIKUTUKSISTA

Kerro, minkä vuoksi poikkeamispäätöstä haetaan. Perustele hanke maankäytöllisestä näkökulmasta eli millä tavoin hanke johtaa parempaan rakennuspaikan tai rakennuksen käyttöön, kuin mihin päästäisiin säännösten mukaisella rakentamisella. Lisäksi arvioi hankkeen keskeisiä vaikutuksia. Suunnittelutarvetta myönnetään, mikäli rakentaminen täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä säädetyt edellytykset.

Hankeselustus ja mahdolliset lisäselvitykset voidaan esittää myös erillisellä liitteellä (Muut liitteet).

Poikkeukset

Kerro mahdollisimman tarkasti, miten hanke poikkeaa maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen määräyksistä, lainvoimaisen asemakaavan, oikeusvaikutteisen yleiskaavan tai rakennusjärjestyksen määräyksistä, rakennuskiellosta ja/tai rakentamisesta ranta-työhykkeelle, jolla ei ole asemakaavaa. Tarvittaessa rakennusvalvontaviranomainen neuvoo, mitä poikkeuksia on haettava, jotta hankkeelle voidaan myöhemmin myöntää rakennuslupa.

POIKKEAMISELLE TULEE OLLA ERITYINEN SYY

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeamisen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyistä tai sen nojalla annetusta rakentamisesta tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Hakijan tulee hakemuksessa selkeästi ilmoittaa, mikä on erityinen syy poikkeamiselle ja perustella se. Erityinen syy voi olla esimerkiksi asemakaavan toteutumisen edistäminen, liikenteellisten olosuhteiden edistäminen, määräysten tai ympäristön tilanteen muuttaminen asemakaavan laatimisen jälkeen, kaupunkikuvallisten tavoitteiden edistäminen tai tontin tarkoituksenmukainen käyttö.

Poikkeamisen erityisen syyn tulee olla maankäytöllinen. Erityiseksi syyksi ei kelpaa sellainen syy, jonka voidaan katsoa olevan maanomistajan taloudellisiin tai sosiaalisiin olosuhteisiin liittyvä syy tai sellainen syy, joka on suoraan sovellettavissa myös alueen muille kiinteistöille.

Poikkeamisen on pääsääntöisesti johdettava parempaan tulokseen esimerkiksi kaupunkikuvan, ympäristön, turvallisuuden, palvelutason, rakennuksen käytön, suojelutavoitteiden tai liikenneolojen kannalta, kuin mihin päästäisiin säännösten mukaisella rakentamisella.

Maankäyttö- ja rakennuslain perusteella annettu poikkeamismahdollisuus ei ulotu esimerkiksi menettelytapasäännöksiin tai sellaisiin tulkintaa täsmäntäviin ohjeisiin, joita ei ole annettu maankäyttö- ja rakennuslain nojalla. Tällaisia ohjeita ovat muun muassa RT-kortit sekä rakennusvalvonnan noudattamat säännösten tulkintaohjeet (ns. Topten -käytännöt).

Situationsplanens uppgifter presenteras på det sätt som projektets beskaffenhet, omfattning och särdrag kräver (se projektspecifika skillnader, avsnitt 5.2.1 och 5.2.2). Situationsplanen ska redogöra för situationen före och efter det planerade byggandet. Situationsplanen lämnas in i lämplig skala, till exempel 1:200.

Följande information om byggnadsplatsen och gårdsområdet ska redovisas:

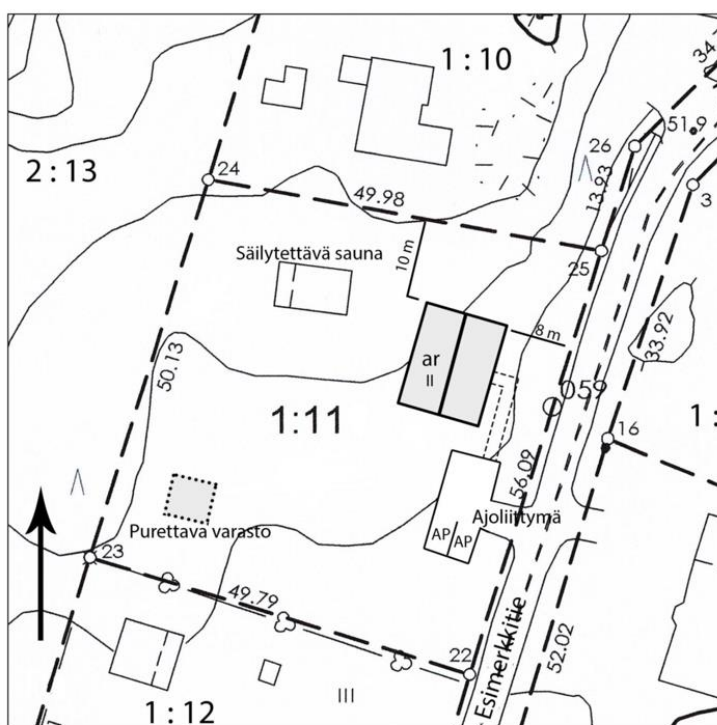
- fastighetens, det outbrutna området eller tomtedelens gränser inklusive mått
- fastighetens och de angränsande områdenas beteckningar eller namn
- befintliga byggnader
- byggnader som ska rivas
- gränser, höjdförhållanden och byggnader för fastigheter i näromgivningen
- på områden där kommunal teknik finns eller planeras, uppgift om var byggnaden är tänkt att anslutas till denna
- hantering av vatten, avlopps- och dagvatten
- användbar infartsväg, fordonsanslutning och bilplatser
- gårdsarrangemang och -konstruktioner som ska bevaras och ändras
- särskilda natur- och kulturmiljövärden

Information som ska presenteras om byggnaden:

- byggnader eller ändringsområden som ska byggas
- byggnadens mått och avstånd till fasthetsgränser och strandlinje
- användningsändamål, våningsyta, antal våningar och antal bostäder
- uppgifter om dimensionering och fasader som visar att byggnadsobjektet lämpar sig för den byggda miljön och landskapet samt uppfyller kraven på estetik, högklassig arkitektur eller proportionalitet
 - fasader med grannbyggnad i skala 1:200
 - vid behov områdesskäring i en eller två riktningar från byggnaden till grannfastigheterna, med grannbyggnader
 - planritningar i skala 1:200 (enligt bedömning från fall till fall)
 - fotosammanställning av omgivningen och fastigheten

Nivån på bilagorna till placeringstillstånden

- Bilder på skissnivå. Huvudsakligen räcker det med 1:200 noggrannhet. För stora objekt 1:400.



BILAGA 3 Anvisning för sökning av planuppgifter i karttjänsten

Skärmdumpen nedan har tagits från Esbo karttjänst:

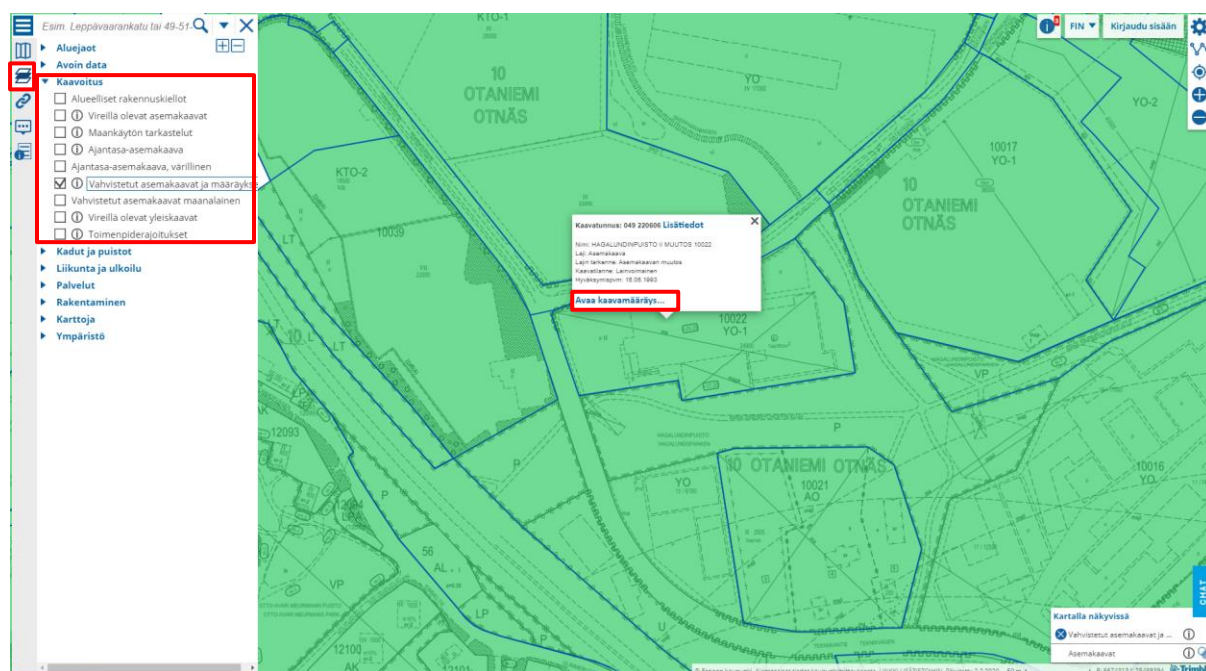
Du kan visa detaljplanekartan på följande sätt:

- Skriv in fastighetens adress och klicka på förstöringsglaset till höger.
- Välj kartvy.



Detaljplanebestämmelserna visas på följande sätt:

- Välj de uppgifter som visas på kartan, välj Planläggning.
- Klicka på Gällande detaljplaner och bestämmelser.
- Klicka på fastigheten ovanpå kartan och därefter på Öppna planbestämmelse.



BILAGA 4 Schema över handläggningsprocessen av undantagsbeslut och separata placeringstillstånd

Asemapiirros 1:500

Situationsplan 1:500

