

- ☐ Erillinen sijoittamislupa asemakaava-alueen ulkopuolella RakL 45§ ja 46§
- ☐ Poikkeamislupa RakL 57 §

1 HAKIJA

Nimi		Henkilö- / Y-tunnus
Postiosoite		
Puhelin virka-aikana	Yhteyshenkilön sähköpostiosoite	

2 RAKENNUSPAIKKA

Kaupunki ESPOO	Kaupunginosa / kylä	
Kiinteistötunnus		
Koko tilan / tontin pinta-ala (m ²)	Määräalan / osan pinta-ala (m ²)	
Osoite		
Rakennuspaikalla olevat rakennukset	Kerrosala (m ²)	Asuntojen lkm
Purettavaksi esitetyt rakennukset	Kerrosala (m ²)	
Syy purkamiseen		

3 RAKENNUSHANKE JA MAHDOLLISET POIKKEUKSET (myös mahdolliset talousrakennukset)

Rakennustyyppi	Kerrosala (m ²)	Kerroksia	Asuntojen lkm

Poikkeukset (esim. asemakaavoista, yleiskaavasta, rakennuskielloista tai rakentamisesta rantavyöhykkeelle)

4 HAKEMUKSEN PERUSTELUT JA ARVIO HANKKEEN KESKEISISTÄ VAIKUTUKSISTA

5 SELVITYS VESIHUOLLOSTA JA TIEYHTEYKSISTÄ

6 SELVITYS NAAPURIEN KUULEMISESTA

- ☐ Hakija liittää selvityksen naapurien kuulemisesta **TAI**
☐ Espoon kaupunki kuulee naapurit (täytä alla olevat laskutustiedot)

Laskutusosoite:

Nimi

Henkilö- / Y-tunnus

Postiosoite

Espoon kaupungin hankkeissa sisäistä laskutusta varten tarvitaan sisäisen laskutuksen koko tiliöinti: tili ja kustannuspaikka, sisäinen kumppani, yhdystilikumppani jne.

7 LIITTEET

Erillinen sijoittamislupa

- | | |
|---|---|
| ☐ Asemapiirros | ☐ Julkisivut naapurirakennuksiin 1:200 |
| ☐ Selvitys kiinteistön pinta-alasta ja kerrosalalaskelma sekä tilavuus | ☐ Tarvittaessa alueleikkaus yhteen tai kahteen suuntaan rakennuksen kohdalta ulottaen naapurikiinteistölle, naapurirakennuksin |
| ☐ Käyttökelpoinen pääsytie | ☐ Pohjakaaviot 1:200 (tapauskohtainen harkinta) |
| ☐ Vesi-, viemäri- ja hulevesien hallinta | ☐ Valokuvakooste ympäristöstä ja kiinteistöstä |
| ☐ Olennaiset olevat ja tulevat korot | ☐ Selvitys rakennuspaikan hallintaoikeudesta |
| ☐ Kiinteistön korot ja tärkeimmät korkomuutokset | ☐ Valtakirja |
| ☐ Liittyminen ympäristöön (korot rajan molemmin puolin) | ☐ |
| ☐ Arvioitu rakennuksen sisäänkäynnin lattiakorko | ☐ |
| ☐ Etäisyydet kiinteistön rajoista sekä väylistä | ☐ |
| ☐ Erityiset luonto- ja kulttuuriympäristöarvot | ☐ |

Poikkeamislupa

- | | | |
|--------------------------|--|--------------------------|
| ☐ | Asemapiirros soveltuvassa mittakaavassa, esim. 1:500 (1 kpl) | ☐ |
| ☐ | Selvitys rakennuspaikan hallintaoikeudesta | ☐ |
| ☐ | Valtakirja | ☐ |
| ☐ | | ☐ |

8 PÄÄTÖKSEN TOIMITUSOSOITE JA PÄÄTÖKSEN MAKSAJA

Nimi	
Osoite	
Maksajan nimi	Henkilö- / Y-tunnus
Osoite	

9 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Aika ja paikka	Hakijan tai hänen valtuuttamansa allekirjoitus ja nimenselvennys
----------------	--

Ohje asemakaava-alueen ulkopuolisen sijoittamisluvan (erillispäätös) tai poikkeamispäätöksen hakijalle

Tällä lomakkeella haetaan erillistä sijoittamislupaa asemakaava-alueen ulkopuolelle sijoittuvalle rakennukselle/rakennuskohteelle tai poikkeamista asema- tai yleiskaavasta, rakennusjärjestyksestä sekä ranta-alueen suunnittelutarpeesta. Sijoittamisluvan (erillispäätös) tai poikkeamispäätöksen jälkeen on haettava erikseen rakentamislupaa.

Hakemuslomake jätetään Espoon kaupungille, joka ratkaisee hakemuksen. Täytättehän hakemuksen huolellisesti ja toimitatte kaikki ohjeen mukaiset liitteet hakemuksen jättämisen yhteydessä. Puutteelliset hakemukset hidastavat luvan käsittelyä. Hakemus liitteineen toimitetaan kaupunkisuunnittelukeskukseen tai Kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalveluun.

Hakemuksen täyttäminen

Kohta 2

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, kerrosluku ja asuntojen lukumäärä. PURETTAVAKSI ESITETYT RAKENNUKSET

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

Kohta 3 Rakennushanke ja/tai poikkeaminen

Kuville rakennushanke lyhyesti, onko kyse uudisrakentamisesta, korvaavasta rakentamisesta, laajennuksesta, käyttötarkoituksen muutoksesta jne. Ilmoita haetaanko hanketta pysyvästä vai määräaikaaisena. Kerro kaikista rakennettavista rakennuksista ja muutostöistä käyttötarkoitus, kerrosala, kerrosluku 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.

Kerro mahdollisimman tarkasti, miten hanke poikkeaa rakentamislain ja alueidenkäyttölain sekä -asetusten määräyksistä, lainvoimaisen asemakaavan, oikeusvaikutteisen yleiskaavan tai rakennusjärjestyksen määräyksistä, rakennuskiellosta ja/tai rakentamisesta rantavyöhykkeelle, jolla ei ole asemakaavaa.

Kohta 4 Hakemuksen perustelut ja arvio hankkeen keskeisistä vaikutuksista

Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan Espoossa kaikkia niitä alueita, joilla ei ole asemakaavaa. Rakentamislain 43 §:n mukaan rakentamislupa koostuu alueidenkäyttöisten edellytysten (sijoittamisen edellytykset) tarkastelusta ja olennaisten teknisten vaatimusten (toteuttamisen edellytykset) tarkastelusta.

Rakentamisluvan myöntää kunnan rakennusvalvontaviranomainen.

Luvan hakijan niin pyytäessä kunta voi ratkaista sijoittamisen edellytysten olemassaolon erillisellä päätöksellä (sijoittamislupa).

Tarvitset rakentamisluvan esimerkiksi, kun rakennat uuden asuinrakennuksen, tai muun, kerrosaltaan

vähintään 30 m² suuruisen rakennuksen tai laajennat vähäistä enemmän olemassa olevaa rakennusta tai haluat muuttaa rakennuksen käyttötarkoitusta.

Asemakaava-alueen ulkopuolisen sijoittamisluvan käsittelemiseksi tarvitaan selvitys rakennuspaikan hallintaoikeudesta tai muusta perusteesta hakea lupaa, jonka selvitykseksi käytetään lainhuutotodistusta.

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.

Kohta 5 Selvitys vesihuollosta ja tieyhteyksistä

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

Kohta 6 Selvitys naapurien kuulemisesta

Naapurien kuulemisen voi suorittaa joko hakija tai Espoon kaupunki.

Hakija voi liittää hakemukseensa selvityksen siitä, että tarvittavat lähinaapurit ovat tietoisia kyseisestä hankkeesta ja heillä on ollut mahdollisuus esittää kantansa siihen. Selvitykseksi käy naapurin allekirjoittama muistutuslomake tai naapurin sähköpostitse toimittama muistutus.

Siltä osin kuin hakija ei saa naapureilta allekirjoitusta, kuulee kaupunki kyseisen naapurin. Kaupungin suorittama naapurinkuuleminen on maksullista.

Naapureille on varattava vähintään seitsemän vuorokautta aikaa esittää kantansa hakemuksesta. Naapurit voidaan kuulla kirjeitse, joka sisältää lyhyen saatekirjeen hankkeesta, muistutuslomakkeen sekä asemapiirustuksen, julkisivupiirustukset ja tiedon rakennuksen muodosta ja massoitteesta. Naapurien nimet ja osoitteet saat kaupunkimittauksen asiakaspalvelusta (maksullinen) tai sähköisestä asiointipalvelusta, kun olet perustanut hanketta koskevan hakemuksen (maksuton). Kaupunkimittauksen asiakaspalvelu (ma-pe klo 8.00-15.30, kaupunkimittaus@espoo.fi tai puh. 09 816 25500).

Hakijan pyynnöstä kaupunki voi suorittaa naapurien kuulemisen kulloinkin voimassa olevan taksan mukaisesti. Mikäli hakija haluaa, että kaupunki kuulee naapureita, on siitä ilmoitettava lupavalmistelijalle sekä ilmoitettava laskutettavan henkilön henkilötunnus tai laskutettavan yrityksen tai yhteisön Y-tunnus.

Ajantasainen taksa löytyy kaupungin verkkosivuilta kohdasta kaupunkisuunnittelukeskuksen luvat.

Naapureina pidetään kiinteistön tai määräalan omistajia ja haltijoita, jolla on hakijakiinteistön kanssa yhteistä rajaa tai joka sijaitsee hakijakiinteistöä vastapäätä (myös tien tai kapean maa- tai vesialueen toisella puolella). Toisinaan naapureina pidetään myös rakennuspaikalle johtavan tien rasiteoikeuden antajia. Myös naapureita, joilla on yhteinen kulmapiste hakijakiinteistön kanssa, on pääsääntöisesti kuultava.

Jos naapurikiinteistön omistaa Espoon kaupunki, ei kaupunkia yleensä tarvitse erikseen kuulla. Epäselvissä tilanteissa asian voi varmistaa kaupunkisuunnittelukeskuksen lupavalmistelijalta. Kaupungin omistamilla mailla naapurien kuuleminen tulee kuitenkin suorittaa kaupungin vuokralaisten osalta.

Ranta-alueilla tulee kuulla myös lyhyellä etäisyydellä sijaitsevat naapurit vastarannalla.

Valtion omistamien maanteiden osalta naapurina kuullaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualuetta.

7 Liitteet

Asemapiirros ja julkisivupiirros haettaessa erillistä sijoittamislupaa

Asemapiirroksen tiedot esitetään hankkeen laadun, laajuuden ja erityispiirteiden edellyttämällä tavalla. Asemapiirroksesta on selvittävä tilanne ennen ja jälkeen suunnitellun rakentamisen. Asemapiirros toimitetaan soveltuvassa mittakaavassa, esimerkiksi 1:200.

Rakennuspaikasta ja piha-alueesta esitettävät asiat:

- kiinteistön, määräalan tai tilanosan rajat mittoineen
- kiinteistön ja sitä rajoittavien alueiden tunnuksot tai nimet
- olemassa olevat rakennukset
- purettavat rakennukset
- lähiympäristön kiinteistöjen rajat, korkeussuhteet ja rakennukset

- alueille, joilla on tai on tarkoitus toteuttaa kunnallistekniikka, mistä kohti rakennuksen on siihen tarkoitus liittyä
- vesi-, viemäri- ja hulevesien hallinta
- käyttökelpoinen pääsytie, ajoneuvoliittymä ja autopaikat
- säilytettävät ja muutettavat pihajärjestelyt ja -rakenteet
- erityiset luonto- ja kulttuuriympäristöarvot

Rakennuksesta esitettävät asiat:

- rakennettavat rakennukset tai muutosalueet
- rakennuksen mitat ja etäisyys kiinteistön rajoista, rantaviivasta
- käyttötarkoitus, kerrosala, kerrosluku ja asuntojen lukumäärä
- tiedot massoittelusta ja julkisivuista, joilla osoitetaan, että rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset
- julkisivut naapurirakennuksin 1:200
- tarvittaessa alueleikkaus yhteen tai kahteen suuntaan rakennuksen kohdalla ulottaen naapurikiinteistöille, naapurirakennuksin
- pohjakaaviot 1:200 (tapauskohtainen harkinta)
- valokuvakooste ympäristöstä ja kiinteistöstä

Sijoittamislupien liitteiden taso

- luonnostasoiset kuvat. Pääasiassa 1:200 tarkkuus riittää. Suurissa kohteissa 1:400.

Sijoittamislupavaiheen suunnittelijoiden kelpoisuus

- Lähtökohtaisesti samat kuin rakentamisluvassa.

Asemapiirros haettaessa poikkeamispäätöstä

Asemapiirroksen tiedot esitetään hankkeen laadun, laajuuden ja erityispiirteiden edellyttämällä tavalla. Asema-piirrokselta on selvittävä tilanne ennen ja jälkeen suunnitellun rakentamisen. Asemapiirros toimitetaan soveltuvassa mittakaavassa, esim. 1:500 tai 1:1000.

Rakennuspaikasta esitettävät asiat:

- kiinteistön, määräalan tai tilanosan rajat mittoineen
- kiinteistön ja sitä rajoittavien alueiden tunnuksiset tai nimet
- olemassa olevat rakennukset
- purettavat rakennukset
- lähiympäristön kiinteistöjen rajat, korkeussuhteet

ja rakennukset Rakennuksesta esitettävät asiat:

- rakennettavat rakennukset tai muutosalueet
- rakennuksen mitat ja etäisyys kiinteistön rajoista, rantaviivasta
- käyttötarkoitus, kerrosala, kerrosluku ja asuntojen lukumäärä

Piha-alueesta esitettävät asiat:

- ajoneuvoliittymä, tieyhteydet ja autopaikat
- säilytettävät ja muutettavat pihajärjestelyt ja -rakenteet

Lisäksi asemapiirroksen tulee merkitä, että se on asemapiirros, sekä pohjoisnuoli, päivämäärä ja laatijan nimi.

Selvitys rakennuspaikan hallintaoikeudesta

Sijoittamisluvan ja/tai poikkeamispäätöksen käsittelemiseksi tarvitaan selvitys rakennuspaikan hallintaoikeudesta tai muusta perusteesta hakea lupaa, jonka selvitykseksi käytetään lainhuutotodistusta. Mikäli hakijalla ei ole vielä lainhuutoa, tulee hakemukseen liittää jäljennös kauppakirjasta tai esisopimuksesta. Mikäli rakennuspaikalla on useita omistajia, tarvitaan kaikilta valtakirja tai allekirjoitus.

Mikäli hakijana on:

- henkilö, joka ei omista rakennuspaikkaa, tarvitaan valtakirja tai muu valtuutus luvan hakemiseen rakennuspaikan omistajalta,
- perikunta, tarvitaan kuolinpesän osakkaiden selvittämiseksi joko selvennyslainhuuto tai vanhan lainhuudon lisäksi maistraatissa vahvistettu perunkirjan osakasluettelo. Jos osakkaita on useita, tarvitaan kaikilta osakkailta valtakirja luvan hakemiseen tai allekirjoitus.
- asunto-osakeyhtiö, tarvitaan myös yhtiökokouksen pöytäkirjan ote, jossa päätetään luvan hakemisesta.

Merkitykseltään pienemmissä hankkeissa riittää taloyhtiön hallituksen kokouksen pöytäkirjan ote, jossa päätetään luvan hakemisesta.

Kohta 8 Päätöksen toimitusosoite ja päätöksen maksaja

Lupapäätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella ja päätös on maksullinen. Päätöksen katsotaan tulleen kaikkien asianosaisten tietoon seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisajankohdasta.

Päätös toimitetaan luvan hakijalle sähköisesti sekä tarvittaessa postitse. Päätös laskutetaan erillisellä laskulla.

Päätöksen tultua kaikkien asianosaisten tietoon seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisajankohdasta alkaa 30 päivän

valitusajaksi, jonka aikana asianosainen saa hakea siihen muutosta valittamalla kirjallisesti Helsingin hallinto-oikeuteen.

Mikäli päätöksestä ei valiteta, se saa lainvoiman.

Valitusajan päätyttyä hakijan on hankittava päätökseen Helsingin hallinto-oikeudelta lainvoimaisuustodistus ja liitettävä se rakentamislupahakemukseen. Espoon kaupungin Internet-sivulta löytyy ohje lainvoimaisuustodistuksen hankkimista varten

Säännöksiä

Ajantasainen lainsäädäntö: <https://www.finlex.fi/fi/>