



ESPOO

**OHJE ERILLISEN SJOITTAMISLUVAN
JA/TAI POIKKEAMISPÄÄTÖKSEN
HAKEMISTA VARTEN**

SISÄLLYSLUETTELO

Johdanto	2
1 Rakentamisen luvista	2
1.1 Vähäinen poikkeaminen	2
2 Poikkeamispäätös	3
2.1 Poikkeamiselle tulee olla erityinen syy	3
2.2 Poikkeamisen myöntämisen edellytykset	4
3 Erillinen sijoittamislupa asemakaava-alueen ulkopuolella	4
3.1 Sijoittamisluvan myöntämisen edellytykset	5
4 Alustavat tiedustelut	5
5 Hakemuksen jättäminen ja tarvittavat liitteet	6
5.1 Hakemuksen sisältö	6
5.1.1 Lyhyt selostus rakennustoimenpiteistä	6
5.1.2 Poikkeukset	7
5.2 Tarvittavat liitteet	7
5.2.1 Asemapiirros ja julkisivupiirros haettaessa erillistä sijoittamislupaa	7
5.2.2 Asemapiirros haettaessa poikkeamispäätöstä	8
5.2.3 Selvitys rakennuspaikan hallintaoikeudesta	8
5.2.4 Selvitys naapurien kuulemisesta	8
5.2.5 Kuuluttaminen	10
5.2.6 Muu selventävä aineisto	10
6 Hakemuksen käsittely	11
7 Lupamaksut	12
8 Päätöksen tiedoksi antaminen asianosaisille sekä muutoksenhaku	12
9 Yhteystiedot	13
LIITE 1 Esimerkkihakemus	2
LIITE 2 Asema- ja julkisivupiirrosten sisältö ja esitystapa	2
LIITE 3 Tiedoksi ohje kaavatietojen hakuun karttapalvelusta	4
LIITE 4 Poikkeamispäätöksen ja erillisen sijoittamisluvan prosessikaavio	5

Johdanto

Uusi rakentamislaki (751/2023) tulee voimaan 1.1.2025. Rakentamislaki sääntelee rakentamisen lupia. Rakentamislupa koostuu alueidenkäytöllisten 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). Espoossa suunnittelutarvealueella erillistä sijoittamislupaa haetaan kaupunkisuunnittelukeskukselta.

Rakentamislain voimaantulon myötä tietyt rakennuskohteet eivät enää vaadi rakentamislupaa. Tällaisia ovat rakentamislain 42 §:n mukaan muun muassa kooltaan alle 30 neliömetriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus, ei kuitenkaan asuinrakennus tai kooltaan alle 50 neliömetriä oleva katos. Rakentamisessa tulee kuitenkin noudattaa alueella voimassa olevaa asemakaava- tai yleiskaavaa ja rakennusjärjestystä. Jos hanke poikkeaa kaavasta tai rakennusjärjestyksestä, on ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä haettava poikkeamispäätöstä kaupunkisuunnittelukeskuksesta, vaikka rakentamislupaa ei tarvittaisikaan. Tällaisia tilanteita voi syntyä esimerkiksi silloin, kun kiinteistölle halutaan rakentaa pieniä talousrakennuksia enemmän kuin mitä rakennusjärjestys sallii tai jos rakennushanke on joltain osin kaavan tai rakennusjärjestyksen vastainen. Mikäli olet epävarma siitä, millaista lupaa rakentamishankkeesi vaati, voit tiedustella sitä kaupunkisuunnittelukeskuksen lupavalmistelijoiden yhteis-sähköpostista osoitteesta kskluvat@espoo.fi.

1 Rakentamisen luvista

Espoossa rakentamisen lupia käsitellään sekä rakennusvalvontakeskuksessa että kaupunkisuunnittelukeskuksessa. Rakennusvalvontaviranomainen myöntää rakentamisluvat ja niiden yhteydessä vähäiset poikkeamiset. Vähäistä suuremmat poikkeamiset asemakaavasta, yleiskaavasta tai muusta määräyksestä sekä rakentaminen asemakaavoittamattomilla alueilla edellyttävät lisäksi pääsääntöisesti sijoittamislupaa ja/tai poikkeamispäätöstä. Poikkeamispäätökset sekä hakijan niin pyytäessä erillinen sijoittamislupa asemakaava-alueen ulkopuolella käsitellään kaupunkisuunnittelukeskuksen lupavalmistelussa. Myönteisen sijoittamisluvan ja/tai poikkeamispäätöksen lisäksi tarvitaan usein myös rakentamislupa, jota on haettava määrääjän puitteissa rakennusvalvontakeskuksesta.

1.1 Vähäinen poikkeaminen

Rakennusvalvontaviranomainen voi myöntää rakentamisluvan yhteydessä vähäisen poikkeamisen rakentamista koskevista säännöksistä ja määräyksistä. Vähäiset poikkeamiset ovat luonteeltaan pienimuotoisia ja suuruudeltaan pieniä. Poikkeaminen voi koskea asemakaavamääräyksiä ja rakennuksen teknisiä ominaisuuksia. Tyypillisiä asemakaavamääräyspoikkeuksia ovat rakennusalan rajan ylitys, rakennusoikeuden ylitys, poikkeaminen kaavassa määrätystä kerrosluvusta tai kaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta. Teknisiä ominaisuuksia koskevia poikkeuksia ovat esim. paloteknisiä seikkoja koskevat määräykset. **Yhteistä em. poikkeuksille on se, että poikkeaminen on rakennusvalvontaviranomaisen tulkinnan mukaan vähäinen.**

2 Poikkeamispäätös

2.1 Poikkeamiselle tulee olla erityinen syy

Poikkeamispäätös tarvitaan, jos hanke poikkeaa rakentamislain tai alueidenkäyttölain ja -asetusten määräyksistä, lainvoimaisen asemakaavan, oikeusvaikuttaisen yleiskaavan tai rakennusjärjestyksen määräyksistä, rakennuskiellosta ja/tai rakentamisesta rantavyöhykkeelle, jolla ei ole asemakaavaa. Rakentamislain 57 §:n mukaan kunta voi *erityisestä* syystä myöntää poikkeamisen alueidenkäyttölaissa ja rakentamislaisissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Asemakaavoittamattomalle ranta-alueelle rakennettaessa tarvitaan poikkeaminen alueidenkäyttölain 72 §:n mukaisesta ranta-alueen suunnittelutarpeesta, jos alueella voimassa olevassa yleiskaavassa ei ole erikseen määrätty sen käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

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 muuttuminen asemakaavan laatimisen jälkeen, kaupunkikuvallisten tavoitteiden edistäminen tai tontin tarkoituksenmukainen käyttö. Poikkeamisen on pääsääntöisesti johdettava parempaan tulokseen esimerkiksi kaupunkikuvan, ympäristön, turvallisuuden, palvelutason, rakennuksen käytön, suojelutavoitteiden tai liikenneolojen kannalta, kuin mihin päästäisiin säännösten mukaisella rakentamisella. 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.



Erityinen syy voi olla esimerkiksi:

- tontin tai rakennusalan tarkoituksenmukainen rakentaminen tai käyttö
- asuin- tai toimintaympäristön parantaminen
- olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö
- kaupunki- tai ympäristökuvan eheyttäminen, parantaminen tai rikastuttaminen
- elinkeinoelämän toimintaedellytysten edistäminen.

Rakentamislain tai alueidenkäyttölain perusteella annettu poikkeamismahdollisuus ei ulotu esimerkiksi menettelytapasäännöksiin tai sellaisiin tulkintaa täsmentäviin ohjeisiin, joita ei ole annettu rakentamislain tai alueidenkäyttölain nojalla. Tällaisia ohjeita ovat muun muassa RT-kortisto sekä rakennusvalvonnan noudattamat säännösten tulkintaohjeet (niin sanotut Topten-käytännöt).

2.2 Poikkeamisen myöntämisen edellytykset

Poikkeamisen edellytyksenä on, että rakentaminen:

- ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle
- ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Poikkeamista ei saa myöntää, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia tai muita vaikutuksia.

Hakijan on hyödynnettävä poikkeamislupa kahden vuoden ja alueellinen poikkeamislupa viiden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta.

Ajantasainen lainsäädäntö löytyy osoitteesta www.finlex.fi

3 Erillinen sijoittamislupa asemakaava-alueen ulkopuolella

Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan Espoossa kaikkia niitä alueita, joilla ei ole asemakaavaa. Rakentamislain 43 §:n mukaan rakentamislupa koostuu alueidenkäytöllisten 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, kerosaltaan vähintään 30 m² suuruisen rakennuksen tai laajennat vähäistä enemmän olemassa olevaa rakennusta tai haluat muuttaa rakennuksen käyttötarkoitusta esimerkiksi lomiasunnosta ympärivuotiseksi asunnoksi asemakaavan ulkopuolisella alueella.

Rakentamislain lähtökohta on, että sijoittamisen ja toteuttamisen edellytykset ratkaistaan samassa päätöksessä. Voit hakea rakentamislupaa suoraan rakennusvalvontakeskuksesta. Rakentamislupahakemukseen tulee liittää kaikki tarpeelliset asiakirjat, jotta hakemus voidaan ratkaista.

Mikäli sijoittamisluvan edellytysten täyttyminen suunnittelutarvealueella on rakennushankkeen yhteydessä epävarmaa, voi hakija hakea erillistä sijoittamislupaa kaupunkisuunnittelukeskuksesta. Jos hankkeessa on lisäksi tarpeen poiketa esimerkiksi yleiskaavasta tai

rakennusjärjestyksestä, tarvitaan poikkeamispäätös kaupunkisuunnittelukeskuksesta. Erillinen sijoittamislupa ja poikkeamispäätös voidaan tarvittaessa käsitellä samassa, kaupunkisuunnittelukeskuksen tekemässä päätöksessä.

Jos rakentamishankkeelle haetaan erillistä sijoittamislupaa, hakemukseen ei ole tarpeen liittää selvitystä olennaisten teknisten vaatimusten täyttymisestä. Hakijan hakiessa erillistä sijoittamislupaa suunnittelutarvealueella, tulee hakijan kuitenkin ilmoittaa rakentamislain 84 §:n tarkoittamat tiedot suunnittelijan kelpoisuuden toteutukseksi.

Erillisen sijoittamisluvan ollessa myönteinen, voi sen perusteella hakea rakentamislupaa rakennusvalvontakeskuksesta.

3.1 Sijoittamisluvan myöntämisen edellytykset

Sijoittamisen edellytyksistä muualla kuin asemakaava-alueella säädetään rakentamislain 45 §:ssä. Täydentäviä määräyksiä esimerkiksi rakennuspaikan vähimmäiskoosta voidaan lisäksi antaa myös esimerkiksi rakennusjärjestyksessä.

Rakentamislain 46 §:n mukaan sijoittamisluvan myöntäminen suunnittelutarvealueella edellyttää lisäksi, että rakentaminen:

- ei olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista; (Kaavoituskatsaus löytyy Espoon kaupungin verkkosivuilta)
- ei johda vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuta sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista;
- on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta.

Erillistä sijoittamislupaa koskeva päätös on voimassa siten, kuin rakentamislain 77 §:ssä säädetään.

Ajantasainen lainsäädäntö löytyy osoitteesta www.finlex.fi

4 Alustavat tiedustelut

Ennen erillisen sijoittamisluvan ja/tai poikkeamispäätöksen hakemista kannattaa selvittää rakennusvalvontakeskuksesta, onko hanke mahdollista toteuttaa rakentamisluvalla siten, että hankkeen tarvitsemat poikkeamiset voidaan tulkita vähäisiksi. Mikäli tämä ei ole mahdollista, olkaa yhteydessä kaupunkisuunnittelukeskukseen.

Ennen hakemuksen jättämistä on hyvä kysyä kaupunkisuunnittelukeskuksen lupavalmistelijalta lupamenettelystä ja luvan edellytyksistä. Lupavalmistelijoille voi lähettää sähköpostia osoitteeseen kskluvat@espoo.fi tai jättää soittopyyntö Kaupunkiympäristön asiakaspalveluun, puh. 09 816 25000. Oman alueenne lupavalmistelijan voitte tarkistaa Espoon kaupungin Internet-sivulta.

5 Hakemuksen jättäminen ja tarvittavat liitteet

Poikkeamispäätös- ja erillinen sijoittamislupahakemus jätetään käsiteltäväksi liitteineen Espoon kaupungin sähköiseen asiointipalveluun, joka löytyy Espoon kaupungin verkkosivuilta kohdasta kaupunkisuunnittelukeskuksen luvat.

Vaihtoehtoisesti hakemuslomake ohjeineen on myös tulostettavissa Espoon kaupungin verkkosivuilta kohdasta kaupunkisuunnittelukeskuksen luvat. Hakemuslomakkeen liitteineen voi jättää Kaupunkiympäristön asiakaspalveluun (ks. 9 Yhteystiedot s. 11).

5.1 Hakemuksen sisältö

5.1.1 Lyhyt selostus 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, 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.

RAKENNUSHANKE

Kuvaile rakennushanke lyhyesti, onko kyse uudisrakentamisesta, korvaavasta rakentamisesta, laajennuksesta, käyttötarkoituksen muutoksesta jne. Ilmoita haetaanko hanketta pysyvänä vai määräaikaisena. 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.

SELVITYS VESIHUOLLOSTA JA TIEYHTEYKSISTÄ

Kerro, miten kiinteistön vesihuolto ja viemäröinti 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. Erillinen sijoittamislupa myönnetään, mikäli rakentaminen täyttää rakentamislain 45 ja 46 §:ssä säädetty edellytykset.

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

5.1.2 Poikkeukset

Kerro mahdollisimman tarkasti, miten hanke poikkeaa rakentamislain ja/tai alueidenkäyttölain ja näiden asetuksen määräyksistä, lainvoimaisen asemakaavan, oikeusvaikutteisen yleiskaavan tai rakennusjärjestyksen määräyksistä, rakennuskiellosta ja/tai rakentamisesta rantavyöhykkeelle, jolla ei ole asemakaavaa. Tarvittaessa rakennusvalvontaviranomainen neuvoo, mitä poikkeuksia on haettava, jotta hankkeelle voidaan myöhemmin myöntää rakentamislupa.

Hakemuksia ei käsitellä ennen kuin hakemuksessa on kaikki tarvittavat tiedot ja liitteet. Hakemus tulee perustella selkeästi. Hakija vastaa hakemusasiakirjojen oikeellisuudesta. Lisätietoa hakemuksen tekemisestä ja tarvittavista liitteistä saa alueen lupavalmistelijalta.

5.2 Tarvittavat liitteet

5.2.1 Asemapiirros ja julkisivupiirros haettaessa erillistä sijoittamislupaa

Asemapiirroksen tiedot esitetään hankkeen laadun, laajuuden ja erityispiirteiden edellyttämällä tavalla. Asemapiirrokselta 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 tunnuksat tai nimet
- olemassa olevat rakennukset
- purettavat rakennukset
- lähiympäristön kiinteistöjen rajat, korkeussuhteet ja rakennukset
- alueille, joilla on tai on tarkoitus toteuttaa kunnallistekniikka, tieto, 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 kohdalta 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.

5.2.2 Asemapiirros haettaessa poikkeamispäätöstä

Asemapiirroksen tiedot esitetään hankkeen laadun, laajuuden ja erityispiirteiden edellyttämällä tavalla. Asemapiirroksesta 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 tunnuksot 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

5.2.3 Selvitys rakennuspaikan hallintaoikeudesta

Erillisen 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.

5.2.4 Selvitys naapurien kuulemisesta

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 massoitteista. Naapurien nimet ja osoitteet saat kaupunkimittauksen asiakaspalvelusta (maksullinen, ks. 9 Yhteystiedot) tai sähköisestä asiointipalvelusta, kun olet perustanut hanketta koskevan hakemuksen (maksuton). Muistutuslomake löytyy kaupungin verkkosivuilta kohdasta kaupunkisuunnittelukeskuksen luvat.

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.

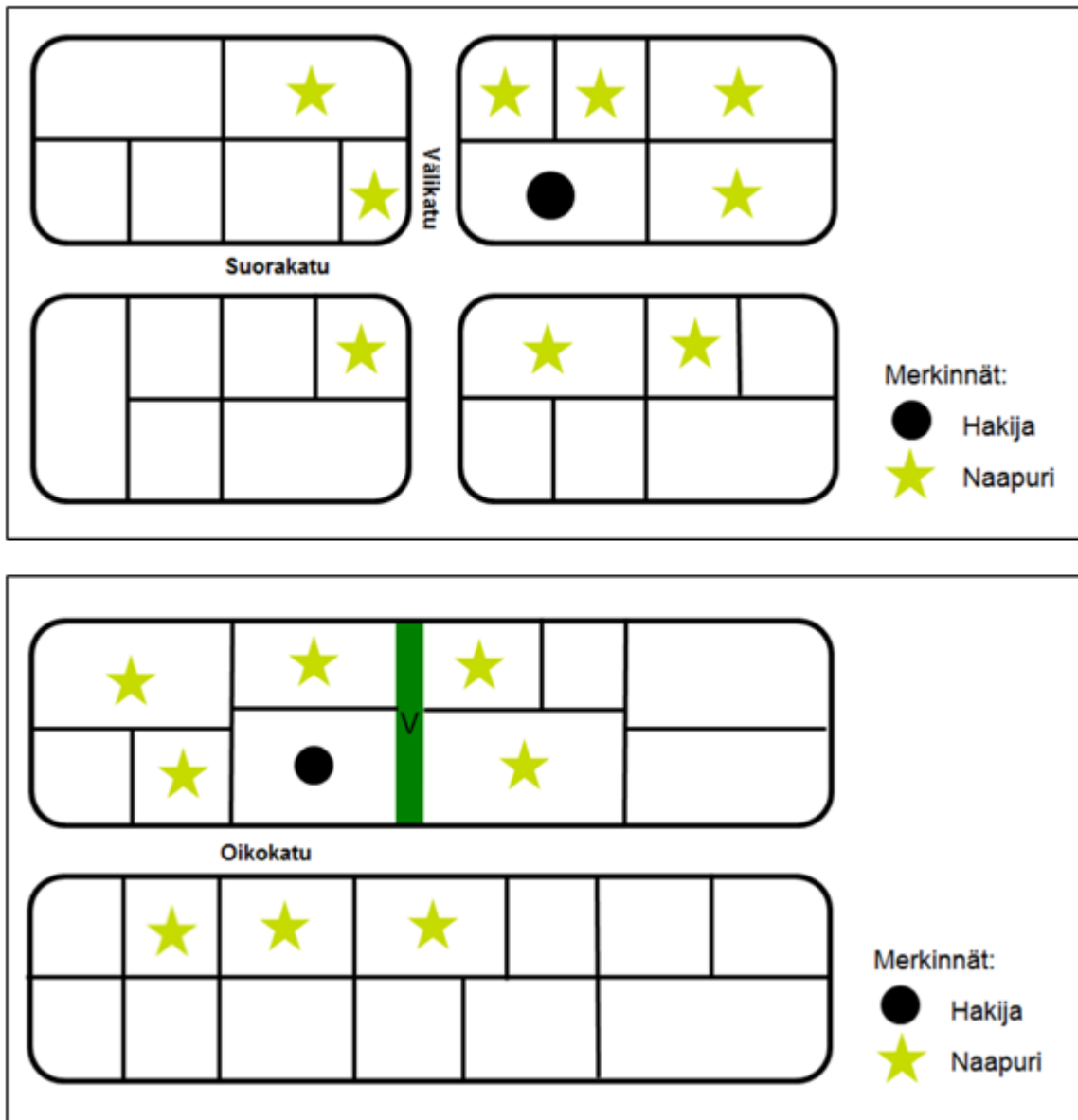
Kuka on naapuri? Naapureina pidetään kiinteistön tai määräalan omistajia ja haltijoita, jolla on hakijakiinteistön kanssa yhteistä rajaa tai joka sijaitsee hakijakiinteistöä vastapäätä (myös tien tai kapean maa- tai vesialueen toisella puolella). Toisinaan naapureina pidetään myös rakennuspaikalle johtavan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

Alla oleviin esimerkkikuviin on merkitty tähdellä ne naapurit, jotka tulee kuulla erillistä sijoittamislupaa ja/tai poikkeamispäätöstä haettaessa. Kuvissa suorakaiteen muotoiset alueet kuvaavat kortteleita ja niiden sisällä olevat pienemmät alueet tontteja tai kiinteistöjä. Hakijakiinteistö on kuviin merkitty ympyrällä, tiet ja kadut nimillä sekä kapea viheralue V-kirjaimella.



5.2.5 Kuuluttaminen

Joissakin tapauksissa hanke on sellainen, jossa laajempi kuin pelkkien naapurien kuuleminen on tarpeen. Näissä tapauksissa niiden, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa, tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen varataan siten, että hakemuksesta kuulutetaan kaupungin toimesta kaupungin verkkosivuilla.

5.2.6 Muu selventävä aineisto

Hakemukseen voidaan tapauskohtaisesti liittää rakennuspiirustuksia, valokuvia ja muita liitteitä selventämään hanketta. Jos kyse on rakennuksen laajentamisesta tai tontin käyttötarkoituksen muuttamisesta asemakaava-alueella, pyydetään hakemuksen liitteeksi usein kuvia rakennuksen pohjapiirroksista ja julkisivuista. Tarvittaessa lupavalmisteli voi edellyttää hakijaa toimittamaan hankkeesta riippuen myös esimerkiksi meluselvityksen tai kuntotarkastusselvityksen.

6 Hakemuksen käsittely

Espoon kaupunkisuunnittelujohtaja ratkaisee viranhaltijapäätöksenä haetun luvan. Kaupunkisuunnittelukeskuksen lupavalmisteliija pyytää päätöksenteon tueksi tarvittavat ulkopuoliset lausunnot. Lupapäätös voidaan tehdä myös hakemuksesta poiketen ja siinä voi olla ehtoja mm. haitallisten ympäristövaikutusten estämiseksi tai kaavallisten seikkojen huomioimiseksi.

Myönteinen erillinen sijoittamislupa ja/tai poikkeamispäätös on voimassa päätöksessä ilmoitetun ajan. **Päätös ei vielä oikeuta rakentamiseen, vaan rakentamislupaa on haettava päätöksen voimassaoloaikana.** Mikäli rakentamislupaa ei haeta kyseisenä aikana, on erillistä sijoittamislupaa ja/tai poikkeamispäätöstä haettava uudelleen. **Tarkistathan päätöksen saatuaasi sen voimassaoloajan ja mahdolliset lupaehdot, jotka tulee huomioida suunnittelussa ja rakentamislupaa haettaessa.**



7 Lupamaksut

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää kulloinkin voimassa olevat maksut ja taksat kaupunkisuunnittelukeskuksen palveluista. Voimassa olevat lupiin liittyvät lupamaksut löytyvät kaupungin verkkosivuilta kohdasta kaupunkisuunnittelukeskuksen luvat.

8 Päätöksen tiedoksi antaminen asianosaisille sekä muutoksenhaku

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 valitus aika, 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.



9 Yhteystiedot

Kaupunkimittauksen asiakaspalvelu

Asiakaspalvelu avoinna
ma-pe klo 8.00-15.30

Käyntiosoite:
Tekniikantie 15, 2. kerros
02150 ESPOO

Puhelinpalvelu ma-pe klo 8.00-15.30

Puhelin: **09 816 25000**

Sähköposti: kaupunkimittaus@espoo.fi

Postiosoite:
Espoon kaupunki
Tekninen ja ympäristötoimi
PL 41
02070 Espoon kaupunki

Kaupunkisuunnittelukeskus

Käyntiosoite:
Tekniikantie 15, 1. kerros
02150 ESPOO

Sähköposti:

Postiosoite:
Espoon kaupunki
Kaupunkisuunnittelukeskus
PL 43
02070 Espoon kaupunki

Helsingin hallinto-oikeus

Asiakaspalvelu avoinna
ma-pe klo 8.00-16.15

Käynti- ja postiosoite:
Helsingin hallinto-oikeus, kirjaamo
Radanrakentajantie 5
00520 Helsinki

Puhelinpalvelu ma-pe klo 8.00-16.15

Puhelin: **029 56 42069**

Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi

LIITE 1 Esimerkkihakemus

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. Suunnittelutarvetkaisu myönnetään, mikäli rakentaminen täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä säädetty 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 säädetystä 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-kortisto sekä rakennusvalvonnan noudattamat säännösten tulkintaohjeet (ns. Topten -käytännöt).

Asemapiirroksen tiedot esitetään hankkeen laadun, laajuuden ja erityispiirteiden edellyttämällä tavalla (katso hankekohtaiset erot, ohjeen kohta 5.2.1 ja 5.2.2). Asemapiirroksista on selvittävä tilanne ennen ja jälkeen suunnitellun rakentamisen. Asemapiirros toimitetaan soveltuvaan mittakaavaan, esimerkiksi 1:200.

Rakennuspaikasta ja piha-alueesta esitettävät asiat:

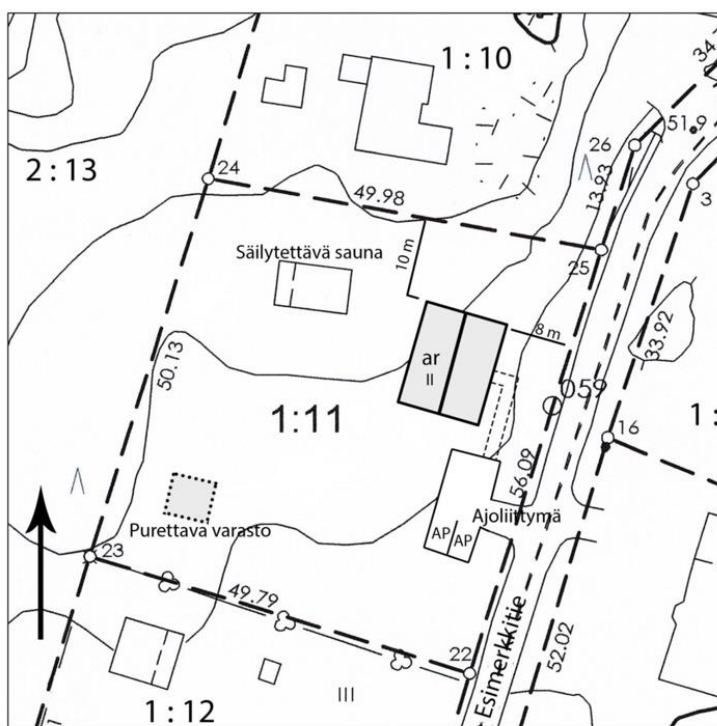
- kiinteistön, määräalan tai tilanosan rajat mittoineen
- kiinteistön ja sitä rajoittavien alueiden tunnuksukset tai nimet
- olemassa olevat rakennukset
- purettavat rakennukset
- lähiympäristön kiinteistöjen rajat, korkeussuhteet ja rakennukset
- alueille, joilla on tai on tarkoitus toteuttaa kunnallistekniikka, tieto, 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 kohdalta 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.

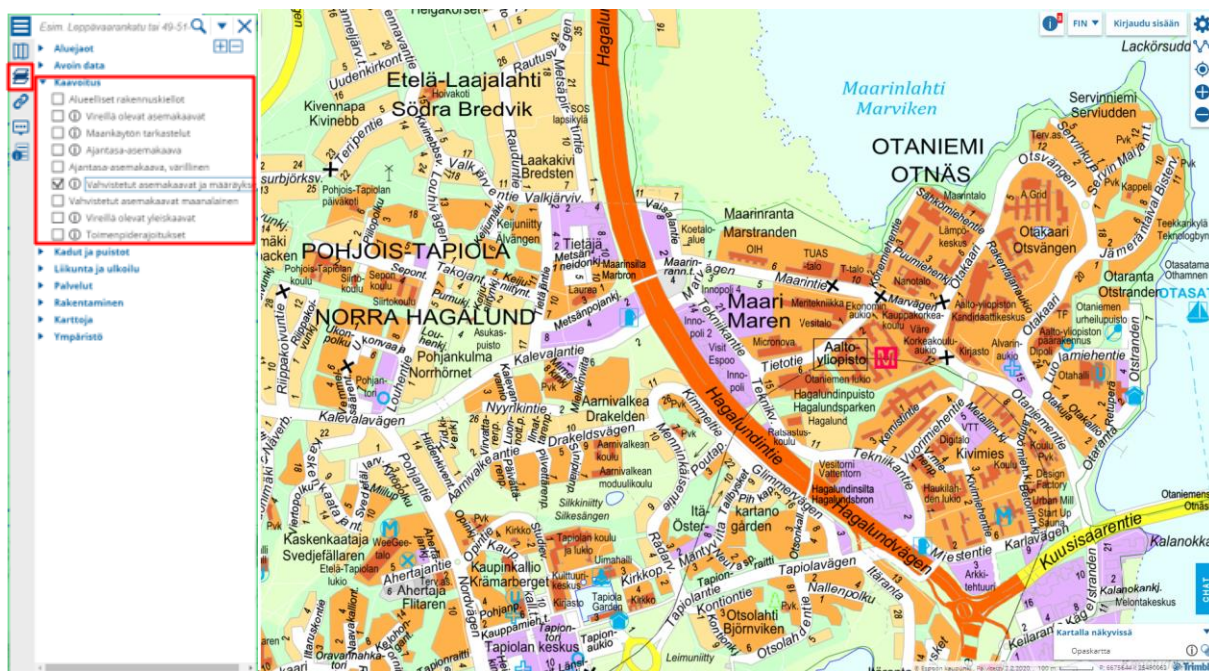


LIITE 3 Tiedoksi ohje kaavatietojen hakuun karttapalvelusta

Alla oleva kuvakaappaus on otettu Espoon karttapalvelusta:

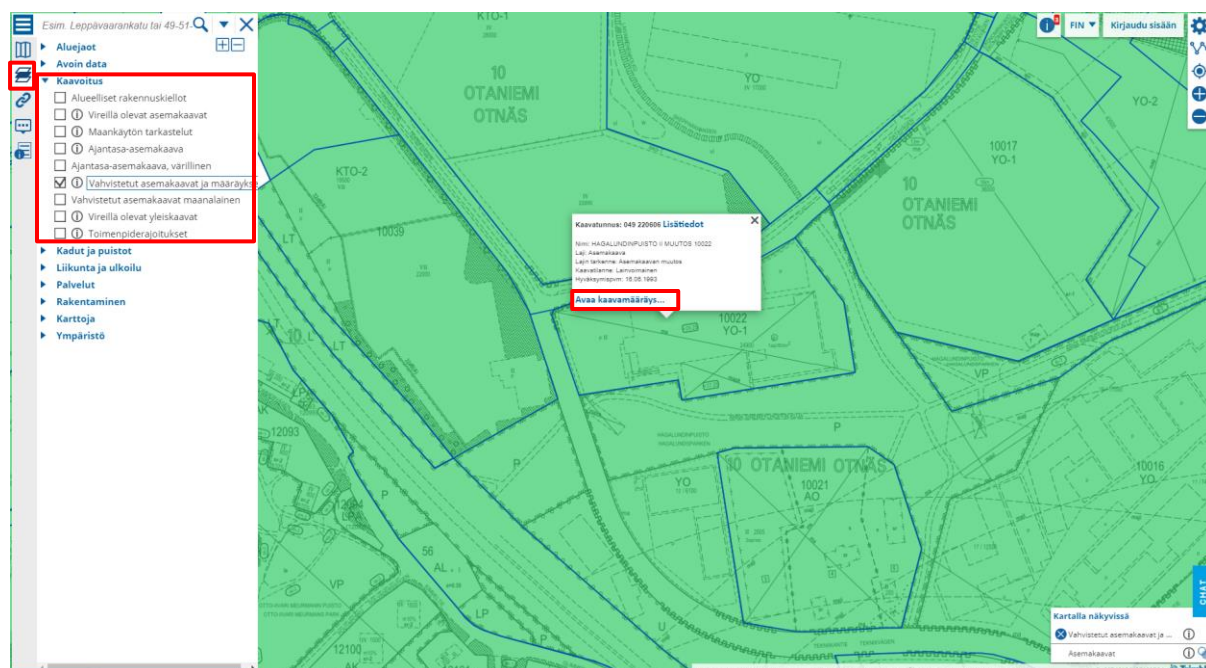
Asemakaavakartan saat näkyviin seuraavasti:

- Kirjoita kiinteistön osoite ja paina oikealla puolella olevaa suurennuslasia.
- Valitse karttanäkymä.



Asemakaavamääräykset saat näkyviin seuraavasti:

- Valitse kartalla näkyvät tiedot, valitse Kaavoitus.
- Klikkaa Voimassa olevat asemakaavat ja määräykset.
- Klikkaa kiinteistön kohtaa kartan päältä ja sen jälkeen kohtaa Avaa kaavamääräys.



LIITE 4 Poikkeamispäätöksen ja erillisen sijoittamisluvan prosessikaavio

