

21.5.2025

Perustiedot-välilehti:

Luvan selostuksessa tulee lyhyesti kertoa, mille lupaa haetaan. Lupaa tulee hakea:

- kaikille asuinrakennuksille ja vähintään 30 m²/120 m³ suuruisille muille uudisrakennuksille sekä
- kaikille uudisrakentamisen yhteydessä purettaville rakennuksille, joille valitaan myös rakennuskohtaisesti toimenpide ja valitaan/täytetään rh-tiedot.

Kaikki ilmoitettavat laajuustiedot, myös huoneistoalat, ilmoitetaan kokonaislukuina.

- * kerrosala = yhteenlaskettu kerrosala, mukana RakL 9 §:n sallimat ylitykset ja asemakaavan sallimat lisäkerrosalat
 - * kokonaisala = em. kerrosala + kellari + ullakko ja parvi > 160 cm + yli 20 m² suuremmat katokset
 - * vertailuala (US 250 mm): käytetty varsinainen rakennusoikeus
 - * Maan- tai pihakannenalaisen rakennuksen kerrosala on se ala (kaikki kerrostasot yhteenlaskettuna), jonka päälle ei sijoitu rakentamista. Tällaisen rakennuksen kokonaisala voi olla kerrosalaa suurempi, jos rakennus ulottuu toisen rakennuksen rungon alle. Tilavuus määräytyy kokonaisalan perusteella.
 - * Maanpäällisissä pysäköintilaitoksissa on yleensä kerrosalaan laskettavia porrashuoneita.
- vähintään 50 m² laajuisille katoksille
 - yli 3 kk paikallaan pidettäville vähintään viiden hengen yleisörakennelmille
 - vähintään 30 m korkeille mastoille/piipuille
 - vähintään 2 m² suuruisille valaistuille mainoslaitteille
 - energiakaivoille
 - erityistä toimintaa varten tarvittavalle alueelle, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle (esim. pysäköintialueet ja aurinkopaneelikentät)
 - tilan / tilojen kokoontumistiloiksi hyväksymiselle (esim. koulut), kun kokoontumistilan henkilömäärä ylittää 60 henkeä. Luvan selostuksessa tulee tällöin kertoa, mitkä huonetilat haetaan kokoontumistiloiksi ja niiden enimmäishenkilömäärät.

21.5.2025

Selostuksessa on em. lisäksi hyvä tuoda esille myös:

- kerros- ja rivitalohankkeissa asuntokanta eli onko kohde pienasuntovaltainen (pääosa asunnoista yksiöitä ja kaksioita). Jos on, tulee yhteistilojen mitoituksessa noudattaa topten-ohjetta ARK02 myös suositusten osalta.
- jos hanke sijoittuu tontilla hallinnanjakovaluulle.
(Lupaa hakevat aina KAIKKI TONTIN omistajat.)
- onko hankkeelle haettu poikkeamislupa (tunnus ilmoitettava).
- tarvitaanko hankkeelle kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupa (rakenteet ylittävät tontin rajan) tai lausunto (esim. kun ajoliittymien lukumäärä on enemmän kuin rakennusjärjestyksessä sallittu).
- onko hankkeelle jo annettu ennakolausuntoja (esim. kaupunkitekniikan keskus) (jos on, tulee toimittaa luvan liiteasiakirjoihin).
- tarvitaanko naapurin suostumus
(poiketaan asemakaavasta / rakennusjärjestyksestä 7 ja 7a §).
- onko alueella hulevesiverkosto.
Jos verkostoon ei liitytä, tulee luvan liitteisiin toimittaa ympäristönsuojelun palvelualueen hulevesiverkkoon liittymisen vapautuspäätös ja kaupunkitekniikan keskuksen suostumus hulevesien johtamiseen (haetaan sähköisessä lupajärjestelmässä).
- noudatetaanko Kuivaketju10-toimintamallia (vain pienkerrostalot / rivitalot).
- tarvitaanko erityisiä toimenpiteitä melua vastaan.
- onko tarvetta rasite- tai yhteisjärjestelyille
(esim. kulkuyhteys, putkijohdot tai autopaikat toisella tontilla).
- miten sähköautojen latauspaikat ja varaukset on huomioitu.
- kuka hoitaa naapureille tiedottamisen.

Lisäksi Perustiedot-välilehden kohta Poikkeukset tulee aina täyttää:

- Vähäisille poikkeuksille (asemakaava, asetukset ja rakennusjärjestys) tulee hakea lupaa. Poikkeukset on kerrottava selkeästi ja aina perusteltava.

Esimerkkejä poikkeuksista:

- * Jos asemakaava sallii rakennettavaksi erillisiä talousrakennuksia, mutta varastotila rakennetaan kiinni rakennukseen, tämä on vähäisenä haettava poikkeus asemakaavamääräyksistä.
- * Jos hanke sijaitsee korttelissa, jossa on rakennuslainaikainen asemakaava (ennen vuotta 2000), on kaikki yli 250 mm seinävahvuudella laskettava kerrosala rakennusoikeuden ylitystä, jonka määrä tulee selvittää liiteasiakirjoista. Jos rakennusoikeuden ylitys on yli 5 % rakennusoikeudesta, tämä on vähäisenä haettava poikkeus asemakaavamääräyksistä.

- * Jos maasto-olosuhteet mahdollistavat rakennukseen esteettömän pääsyn, mutta esitetään vain luiskavaraus, tämä on vähäisenä haettava poikkeama esteettömyysasetuksesta.

- Jos hankkeessa ei ole poikkeamia, tulee myös se kertoa.

Vastuuhenkilöt-välilehti:

Pääsuunnittelija ilmoittaa kaikkien suunnittelijoiden perustiedot Vastuuhenkilöt-välilehdelle ja antaa heille käyttöoikeuden hakemukselle Käyttöoikeudet-kentässä.

- em. jälkeen pääsuunnittelija kutsuu sähköisesti suunnittelijat hankkeelle.
- kun suunnittelijat kirjautuvat luvalla, he tarkistavat osaltaan kaikki pyydyt tiedot (myös suunnittelutehtävän vaativuusluokan) ja vahvistavat sähköisesti mukanaolon hankkeessa. (Huom.: jos paalutetaan, on pohjarakennesuunnittelutehtävä lähtökohtaisesti Vaativa ja suunnittelijakelpoisuuksissa huomioitava asia.)

Suunnittelijoiden pätevyys / kelpoisuusvaatimukset lain mukaan:

Rakentamislaki 83 § edellyttää:

Suunnittelijan on osoitettava pätevyytensä tavanomaiseen, vaativaan, erittäin vaativaan ja poikkeuksellisen vaativaan suunnittelutehtävään ympäristöministeriön valtuuttaman toimijan antamalla todistuksella. (19.12.2024/897)

Rakentamislaki 195 § (siirtymäsäännös) mahdollistaa:

Kelpoisuusvaatimukset täyttävänä suunnittelijana tai työnjohtajana pidetään 1.1.2027 saakka myös henkilöä, jolla on enintään viisi vuotta ennen tämän lain voimaantuloa jonkin rakennusvalvontaviranomaisen antama hyväksyntä vastaaviin tehtäviin sekä vaativuusluokan että rakentamishankkeen käyttötarkoituksen osalta ja jolla voidaan näin katsoa olevan tehtävän vaatimat edellytykset. Jos suunnittelutehtävä tai työnjohtotehtävä on kesken 1.1.2027, säilyy kelpoisuus kyseisessä tehtävässä sen päättymiseen saakka.

Suunnittelijoiden pätevyys / kelpoisuusvaatimukset Espoossa:

Hankkeen pää- ja rakennussuunnittelijan kelpoisuuden toteaminen:

[Miten suunnittelijan kelpoisuus todetaan](#)

Erityissuunnittelijoiden kelpoisuuden toteaminen:

[Suunnittelijoiden kelpoisuuden osoittaminen](#)

Liitteet-välilehti:

Pääpiirustukset otsikon alle tallennetaan ainoastaan pääpiirustukset, jotka leimataan lupapäätöksen yhteydessä ja muut luvan myöntämiseksi tarvittavat asiakirjat tallennetaan sopivien otsikoiden alle. Huomaathan lukea liitteiden kohdalla olevan info-pallojen sisällön!

Kun liiteasiakirjoja päivitetään, tulee ne aina tallentaa samalla, alkuperäisellä tiedostonimellä, jolloin uusi versio korvaa jo olemassa olevan ja edelliset versiot jäävät välilehdelle tallennushistoriaan. Liitteiden nimien tulee kuvata niiden sisältöä. Myös Kuvaus-sarakkeessa kerrotaan lyhyesti liiteasiakirjan sisältö.

Osa luville tarvittavista asiakirjoista on topten-käytäntöjen mukaisia vakiolomakkeita, jotka toimivat eri tavalla riippuen käytettävästä selaimesta. Internet Explorerilla ja Edgellä selaimessa täyttäminen ja sieltä täytetyn lomakkeen koneelle tallentaminen onnistuu normaalisti (tiedot säilyvät lomakkeella). Chrome antaa täyttää lomakkeet selaimessa, mutta ei vie tietoja lomakkeen tallennettuun versioon. Chromella lomake täytyy ensin ladata (oikeasta ylänurkasta) omalle koneelle ja sitten vasta avata ja täyttää Adobe Acrobat Readerilla.

Nettisivullamme on erikseen liiteluettelo, jonka mukaiset asiakirjat pääsääntöisesti toimitetaan suuriin lupahankkeisiin. Luettelo on laadittu koskien uudisrakentamista, korjaus- ja muutostyöhankkeissa lisäksi/sijasta tarvittavat asiakirjat tulee sopia lupakäsittelijän kanssa erikseen.