

Suunnittelutarveratkaisua varten MRL 137 §

 Poikkeamispäätöstä varten MRL 171–174 §

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. kaavoista, kielloista tai muista määräyksistä)

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 yksikön laskentatunnistetiedot
(vain käytössä olevat: tili - kustannuspaikka - alakp 1 - alakp 2 - hanke - littera 1 - littera 2)

7 LIITTEET

- Asemapiirros soveltuvassa mittakaavassa, esim. 1:500 (1 kpl)
- Selvitys rakennuspaikan hallinto-oikeudesta
- 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

Tällä lomakkeella haetaan suunnittelutarveratkaisua ja/tai poikkeamispäätöstä.

Suunnittelutarveratkaisun tai poikkeamispäätöksen jälkeen on haettava erikseen rakennuslupaa.

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 Teknisen ja ympäristötoimen asiakaspalveluun.

Hakemuksen täyttäminen

Kohta 2 Rakennuspaikka

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

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

Kerro kaikista purettavista rakennuksista purkamisen syy sekä käyttötarkoitus, kerrosala, kerrosuku ja asuntojen lukumäärä.

Kohta 3 Rakennushanke ja/tai poikkeaminen

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, 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.

Kerro mahdollisimman tarkasti, miten hanke poikkeaa maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen määräyksistä, lainvoimaisen asemakaavan, oikeusvaikutteisen yleiskaavan tai rakennusjärjestyksen määräyksistä, rakennuskielosta ja/tai rakentamisesta rantavyöhykkeelle, jolla ei ole asemakaavaa.

Kohta 4 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. Suunnittelutarveratkaisu myönnetään, mikäli rakentaminen täyttää MRL 137 §:ssä säädetyt edellytykset.

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.

Hakijan suorittaessa kuulemisen tulee hakemukseen liittää selvitys 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, naapurinkuulemislomakkeen sekä asemapiirustuksen. Naapurien nimet ja osoitteet saatte Kaupunkimittauksen asiakaspalvelusta*.

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.

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. Kaupungin omistamalla mailla naapurien kuuleminen tulee kuitenkin suorittaa kaupungin vuokralaisten osalta.

Kohta 7 Liitteet

• Asemapiirros

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

Asemapiirroksen merkittään suunniteltujen rakennusten paikat, niiden etäisyydet tilan rajoihin, tilalla ennestään sijaitsevat rakennukset ja niiden käyttötarkoitukset, purettavat rakennukset, ajoliittymä, autopaiikat yms. Lisäksi asemapiirroksen tulee merkitä, että se on asemapiirros, sekä pohjoisnuoli, päivämäärä ja laatijan nimi.

• Selvitys rakennuspaikan hallintaoikeudesta

Suunnittelutarveratkaisun 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 osakasluetelo. 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

Päätös toimitetaan hakemuksessa ilmoitettuun toimitusosoitteeseen postitse.

Päätös annetaan julkipanon jälkeen ja se on maksullinen.

Päätöksessä on valitusosoitus.

* Kaupunkimittauksen asiakaspalvelu

ma-pe klo 8.00-15.30, kaupunkimittaus@espool.fi
tai puh. 09 816 25500

Säännöksiä

Poikkeuksen hakeminen (MRA 85 §)

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä tarkoitettua poikkeamista koskevaan hakemukseen on liitettävä:

- 1) ympäristökartta, joka osoittaa alueen sijainnin, sekä asemapiirros, josta käyvät ilmi sekä olemassa olevat että suunnitellut rakennukset tai rakentamistoimenpiteet rakennuspaikalla;
- 2) asiakirja, joka osoittaa rakennuspaikan hallinnan tai muun perusteen hakea poikkeusta; sekä
- 3) selvitys kuulemisesta, jos hakija on sen suorittanut 86 §:n 2 momentissa säädetyllä tavalla.

Hakemuksessa on esitettävä arvio poikkeamista koskevan hankkeen keskeisistä vaikutuksista sekä hakemuksen perustelut.

Poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset (MRL 171 §)

(1 mom) Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetyistä tai sen nojalla annettusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellostai tai muusta rajoituksesta.

(2 mom) Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

(3 mom) Edellä 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna vaikutuksiltaan merkittävänä rakentamisena ei pidetä tuulivoimalan rakentamista asemakaavassa teollisuus- tai satama-alueeksi osoitetulle jo rakennetulle alueelle.

(4 mom) Poikkeamista ei voida myöntää maisemayöluopaa koskevista säännöksistä eikä 137 §:ssä säädetyistä rakennuslupan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella (MRL 137 §)

(1 mom) Sen lisäksi, mitä rakennusluvan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennusluvan myöntäminen 16 §:ssä tarkoitettulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen:

- 1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saatavuuden kannalta; ja
- 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

(2 mom) Sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, saa rakentaa jo olevaan asuntoon tai maatalaan kuuluvan talousrakennuksen sekä jo olevaan maaseutuyritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden tai sen liitännäiselinkeinon harjoittamista varten tarpeellisen rakennuksen. Rakennuslupa voidaan 1 momentin estämättä myöntää myös rakennuksen korjaamiseen tai asuinrakennuksen vähäiseen laajentamiseen.

(4 mom) Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

(5 mom) Edellä 1 momentissa säädettyjen edellytysten olemassaolon ratkaisee rakennuslupamenettelyn yhteydessä tai erillisessä menettelyssä kunnan päättämä viranomainen.

(6 mom) Rakennuslupaa suunnittelutarvealueelle tai suunnittelutarveasialla muutoin ratkaistaessa noudatetaan asianosaisten ja viranomaisten kuulemisessa sekä päätöksessä ja siitä ilmoittamisessa soveltuvin osin, mitä 173 ja 174 §:ssä säädetään poikkeamismenettelystä.

Poikkeamismenettely (MRL 173 §)

(1 mom) Ennen poikkeamista koskevan asian ratkaisemista kunnan on varattava naapureille ja muille, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa, tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen.

(2 mom) Kunnan on tiedotettava poikkeamista koskevasta hakemuksesta ja alueellista poikkeamista koskevasta päätösehdotuksesta 1 momentissa mainituille. Kunta voi periä tiedottamisesta aiheutuneet kustannukset hakijalta.

(3 mom) Ennen poikkeamista koskevan asian ratkaisemista kunnan on tarvittaessa pyydettävä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen, muun valtion viranomaisen ja maakunnan liiton lausunto, jos poikkeaminen koskee merkittävästi niiden toimialaa. Jos poikkeaminen vaikuttaa merkittävästi naapurikunnan maankäyttöön, kunnan on pyydettävä myös naapurikunnan lausunto.

(4 mom) Kunnan on kuitenkin pyydettävä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto aina, kun poikkeaminen koskee:

- 1) luonnonsuojelun kannalta merkittävää aluetta;
- 2) rakennussuojelun kannalta merkittävää kohdetta tai aluetta; tai
- 3) maakuntakaavassa virkistys-, suojelu- tai liikennealueeksi varattua aluetta.

(5 mom) Edellä 3 momentissa mainittujen viranomaisten on annettava lausuntonsa kuukauden kuluessa.

Poikkeamispäätös (174 §)

Kunnan on perusteltava poikkeamispäätös siten kuin hallintolaissa (434/2003) säädetään. Kunta voi poikkeamispäätöksessä määrätä ehtoja poikkeamiselle.

Kunnan on määrättävä poikkeamispäätöksessä aika, jonka kuluessa poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava. Määräaika voi olla enintään kaksi vuotta. Alueellisen poikkeamisen määräaika voi olla kuitenkin enintään viisi vuotta.

Kunnan on toimitettava poikkeamispäätös hakijalle. Kunnan on toimitettava poikkeamispäätös tai sen jäljennös myös niille, jotka ovat tehneet muistutuksen asiassa, sekä niille, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet. Jos samassa muistutuksessa on useita muistuttajia, voidaan poikkeamispäätös tai sen jäljennös lähettää ainoastaan muistutuksen ensimmäiselle allekirjoittajalle. Ensimmäinen allekirjoittaja vastaa tiedon toimittamisesta muille allekirjoittaneille.

Lisäksi kunnan on toimitettava poikkeamispäätös viivytyksettä tiedoksi elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle.

Poikkeamispäätökseen sovelletaan, mitä 145 §:ssä säädetään lupa- ja valvontamaksusta.

Kuuleminen poikkeamista koskevan hakemuksen johdosta (MRA 86 §)

Poikkeamista koskevan hakemuksen johdosta rakennuspaikan naapureille on annettava tieto hakemuksesta ja varattava heille vähintään seitsemän päivää esittää muistutuksensa hakemuksesta. Ilmoitus hakemuksesta saadaan lähettää tavallisena kirjeenä. Muiden maankäyttö- ja rakennuslain 173 §:n 1 momentissa tarkoitettujen asianosaisten kuulemiseksi silloin, kun laajempi kuuleminen on tarpeen, on hakemuksesta kuulutettava kunnan ilmoitustaululla ja ilmoitettava lisäksi hakemuksesta ainakin yhdessä hankkeen vaikutusalueella

yleisesti leviävässä sanomalehdessä ja varattava asianosaisille vastaava aika muistutuksen tekemiseen. Sellaisen naapurin osalta, jonka osoitetta ei saada selville väestötietojärjestelmästä tai osoite ei muuten ole kunnan tiedossa, saadaan ilmoittamisessa menetellä, kuten edellä muiden asianosaisten kuulemisesta säädetään. Määräaika lasketaan tällöin kuulutuksen julkaisemisesta sanomalehdessä.

Hakija voi liittää hakemukseensa selvityksen siitä, että naapurit tai osa naapureista ovat tietoisia hankkeesta, ja selvityksen heidän mahdollisesta kannastaan hankkeeseen. Siltä osin kuin hakija on esittänyt selvityksen naapurien kuulemisesta, ei 1 momentissa säädetty kunnan järjestämä kuuleminen ole tarpeen.

Suunnittelutarve ranta-alueella (MRL 72 §)

Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös ranta-aluetta, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi.

Mitä 1 ja 2 momentissa säädetään, ei koske:

- 1) maa- ja metsätalouden tai kalatalouden harjoittamista varten tarpeellista rakentamista;
- 2) maanpuolustuksen tai rajavalvonnan tarpeisiin tapahtuvaa rakentamista;
- 3) merenkulun tarpeisiin tapahtuvaa rakentamista;
- 4) olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen rakentamista; eikä
- 5) olemassa olevan asuinrakennuksen korjaamista tai vähäistä laajentamista.