

- Suunnittelutarvekaisua varten MRL 137 §  
 Poikkeamispäätöstä varten MRL 171–174 §

**1 HAKIJA**

Nimi Kiinteistö Oy Espoon Kutojankulma 2	Henkilö- / Y-tunnus 0914709-2
Postiosoite c/o Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, 00018 ILMARINEN	
Puhelin virka-aikana	Yhteyshenkilön sähköpostiosoite

**2 RAKENNUSPAIKKA**

Kaupunki ESPOO	Kylä Nihtisilta	Tilan RN:o ja määräala
Kaupunginosa KILO	Kortteli / tontti 49-54-1-1	
Koko tilan / tontin pinta-ala (m <sup>2</sup> ) 18 259 m <sup>2</sup>	Määräalan / osan pinta-ala (m <sup>2</sup> )	
Osoite Kutojankulma 2, 02630 Espoo		
Rakennuspaikalla olevat rakennukset	Kerrosala (m <sup>2</sup> )	Asuntojen lkm
Toimisto- ja varastorakennus (vanha rakennusoikeus)	12 000	
Pihan porttirakennukset		
Purettavaksi esitetyt rakennukset	Kerrosala (m <sup>2</sup> )	
Osa varastorakennuksesta	1706	
Pihan porttirakennukset		
Syy purkamiseen Tyhjillään olevan rakennuksen saaminen uudelleen käyttöön sallimalla käyttötarkoituksen muutos.		

**3 RAKENNUSHANKE JA / TAI POIKKEUKSET (myös mahdolliset talusrakennukset)**

Rakennustyyppi	Kerrosala (m <sup>2</sup> )	Kerroksia	Asuntojen lkm
Laajennus	1270		

Poikkeukset (esim. kaavoista, kielloista tai muista määräyksistä)

Käyttötarkoituksen muutos, osittainen purku ja osittainen laajennus:  
 - Varastorakennus ja osa toimistorakennuksesta muutetaan liikerakennukseksi.  
 Arvioidut uudet kerrosalat käyttötarkoitusten mukaan:  
 PT-kauppa max. 5000, liiketila 601 kem<sup>2</sup>, liiketila / toimisto / kuntosali 466 kem<sup>2</sup>,  
 Kuntosali / lyhytaikainen asuminen / toimisto 1508 kem<sup>2</sup>, Toimisto 3281 kem<sup>2</sup>  
 Katolle tulevan konehuoneen tarkka sijainti ja laajuus täsmentyvät rakenteellisten  
 selvitysten mukaisesti.

Tavoitteena on tyhjiällä olevan rakennuksen saaminen uudelleen käyttöön. Kohde on ollut puolustusvoimien käytössä ja sen jälkeen jo pitkään tyhjänä. Tontille on haettu vuonna 2016 kaavamuutosta, joka ei ole edennyt. Pohjoispuolella sijaitseva Kutojantie 2:n liikerakennus on vuokrattu pitkäaikaisella sopimuksella Espoon kaupungille koulukäyttöön. Poikkeaminen kaavasta mahdollistaa kohteen saamisen elävään käyttöön ja tukee näin alueen kestäväen kehityksen mukaisia tavoitteita. Kiinteistö on näkyvä maamerkki, joka toimii "porttina" KERA:n alueelle Turunväylän suunnasta saapuville. Rakennuksen saaminen aktiiviseen käyttöön edistää ja tukee osaltaan alueen elinvoimaa ja sen tasapainoista kehittymistä sekä täydentää tarvittavaa palvelutarjontaa erityisesti alueen kehitys- ja rakennusvaiheen aikana.

## 5 SELVITYS VESIHUOLLOSTA JA TIEYHTEYKSISTÄ

Tontilla on jo olemassa tarvittavat kunnallistekniset yhteydet ja vesihuolto.

Suunnitelmassa on esitetty Kutojankulma-nimisen kadun jatkamista siten, että se mahdollistaa toisen sisäänajon tontin pohjoispuolelle. Tämä toinen kulkuyhteys tontille vähentäisi tontilla tapahtuvan kevyen liikenteen ja huoltoliikenteen risteämistä ja parantaisi turvallisuutta.

## 6 SELVITYS NAAPURIEN KUULEMISESTA

- Hakija liittyy selvityksen naapurien kuulemisesta TAI  
 Espoon kaupunki kuulee naapurit (täytä alla olevat laskutus tiedot)

## Laskutusosoite:

Nimi

Kiinteistö Oy Espoon Kutojankulma 2

Henkilö- / Y-tunnus

Postiosoite

c/o Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, 00018 ILMARINEN, [REDACTED]

Espoon kaupungin hankkeissa sisäistä laskutusta varten yksikön laskentatunnistiedot (vain käytössä olevat: tili - kustannuspaikka - alakp 1 - alakp 2 - hanke - littera 1 - littera 2)

## 7 LIITTEET

- Asemapiirros 1:500 (1 kpl)  Pohjapiirustus L03 102  
 Selvitys rakennuspaikan omistusoikeudesta  Havainnekuvat L09 102, 1 kpl  
 Valtakirja  Rak.oikeus ym. piir. L07 102 ja 103  
 Verkkolaskutusohje

## 8 PÄÄTÖKSEN TOIMITUSOSOITE JA PÄÄTÖKSEN MAKSAJA

Nimi

Kiinteistö Oy Espoon Kutojankulma 2

Osoite

[REDACTED]

Maksajan nimi

Kiinteistö Oy Espoon Kutojankulma 2 (ks. verkkolaskutusohje)

Henkilö- / Y-tunnus  
0914709-2

Osoite

c/o Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, 00018 ILMARINEN, [REDACTED]

## 9 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Aika ja paikka

19.12.2018 Helsinki

Hakijan tai hänen valtuuttamansa allekirjoitus ja nimenselvennys

[REDACTED]

Tällä lomakkeella haetaan suunnittelutarveratkaisua ja/tai poikkeamispäätöstä. Suunnittelutarveratkaisun tai poikkeamispäätöksen jälkeen on haettava erikseen rakennuslupaa.

Hakemuslomake jätetään Espoon kaupungille, joka ratkaisee hakemuksen.

Täytätteen 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

Milloin rakennuspaikan muodostaa tila kokonaisuudessaan, merkitään rakennuspaikan pinta-alaksi koko tilan pinta-ala. Milloin kysymyksessä on määräala tai vuokra-alue, ilmoitetaan sen tilan RN:o, josta määräala on tarkoitettu muodostaa tilaksi tai josta alue on vuokrattu. Silloin kun rakennuspaikka käsittää vain osan tilasta, merkitään rakennuspaikan pinta-alaksi tämän osan pinta-ala.

Tässä kohdassa ilmoitetaan myös rakennuspaikalla olevat rakennukset kerrosaloiheen ja olevien asuntojen lukumäärä sekä purettavat rakennukset.

### Kohta 3 Rakennushanke ja / tai poikkeaminen

Rakennustoimenpiteestä ilmoitetaan onko kysymys uudesta rakennuksesta, laajennuksesta, käyttötarkoituksen muutoksesta jne. ja lisäksi rakennustyyppi (omakotitalo, paritalo, loma-asunto jne.).

Myös mahdolliset erilliset talousrakennukset (esim. autotalli, varasto, sauna) ilmoitetaan.

Hankkeen kerrosalaa (MRL 115 §) ilmoittaessanne huomattavaa, että  
- rakennuksen kerrosalaan lasketaan kaikkien kerrosten alat ulkoseinien ulkopinnan mukaan laskettuina,  
- tontin tai rakennuspaikan kerrosalalla tarkoitetaan kaikkien sille rakennettaviksi sallittujen rakennusten yhteenlaskettua kerrosalaa.

Rakennusten kerrosala sekä kerrosten ja asuntojen lukumäärä merkitään ao. kohtiin.

Laajennusta haettaessa ilmoitetaan laajennusosan kerrosala, kerrokset ja vain uusien, erillisten asuntojen lukumäärä.

Jos toimenpiteenä on esim. asema- tai yleiskaavamääräyksistä tai rakennusjärjestyksestä poikkeaminen, tulee tässä kohdassa ilmoittaa miten määräyksistä poiketaan.

### Kohta 4 Arvio hankkeen keskeisistä vaikutuksista ja hakemuksen perustelut

Esitetään hakemuksen perustelut, minkä vuoksi suunnittelutarveratkaisua tai poikkeamispäätöstä haetaan ja arvioidaan hankkeen keskeisiä vaikutuksia (MRA 85 § 2 mom.).

Vain maankäytöllisillä perusteluilla on merkitystä. Tarvittaessa arvio teetetään asiantuntijalla hakijan toimesta.

### Kohta 5 Selvitys vesihuollosta ja tieyhteyksistä

Hakemusasiakirjoista tulee ilmetä tieyhteyksien järjestäminen, käyttöveden saanti, jäteveden käsittely ja poisjohtaminen sekä jätehuollon järjestäminen.

### Kohta 6 Selvitys naapurien kuulemisesta

Suunnittelutarveratkaisu- tai poikkeamishakemuksen johdosta on kuultava naapureita. Maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen mukaan rakennuspaikan naapureille on annettava tieto hakemuksesta ja varattava heille vähintään seitsemän päivää esittää muistutuksensa hakemuksesta.

Ilmoitus hakemuksesta voidaan lähettää tavallisena kirjeenä. Naapurilla tarkoitetaan tilaa tai määräalaa, jolla on hakijatilalla kanssa yhteistä rajaa tai joka sijaitsee hakijatilalla vastapäätä (myös tien tai kapean maa- tai vesialueen toisella puolella). Myös naapureita, joilla on yhteinen kulmapiste hakijatilalla kanssa, on pääsääntöisesti kuultava, ellei ole perusteluja kuulematta jättämiselle.

**Hakija voi liittää hakemukseensa selvityksen** siitä, että naapurit tai osa naapureista ovat tietoisia hankkeesta, ja selvityksen heidän kannastaan hankkeeseen. Selvityksessä tulee olla kopio naapurille lähetetystä kirjeestä, jollei naapuri ole palauttanut kuulemislomaketta. Jos naapurin omistaa Espoon kaupunki, ei kaupunkia yleensä tarvitse erikseen kuulla. Naapurien nimet ja osoitteet saatte **kaupunkimittauksen asiakaspalvelusta\***. Mikäli selvitystä ei ole annettu kaikkien naapurien osalta, kaupunki voi kuulla puuttuvia naapureita hakijan kustannuksella ilman eri ilmoitusta.

**HUOM!** Mikäli haluatte kaupungin kuulevan naapureita, on siitä ilmoitettava hakulomakkeessa sekä ilmoitettava laskutettavan henkilön henkilötunnus tai laskutettavan yrityksen tai yhteisön Y-tunnus.

Sellaisen naapurin osalta, jonka osoitetta ei saada selville väestötietojärjestelmästä tai osoite ei muuten ole kunnan tiedossa, saadaan naapuria kuulla kuuluttamalla. Hanke kuulutetaan myös, kun naapureita laajempi kuuleminen on tarpeen. Asiasta ilmoitetaan hakijalle erikseen. Kaupungin suorittama kuuleminen on maksullinen.

### Kohta 7 Liitteet

#### • Asemapiirros (1 kpl)

Asemapiirros toimitetaan mittakaavassa 1:500 (tai 1:1000). Asemapiirroksen merkitään suunniteltujen rakennusten paikat, niiden etäisyydet tilan rajoihin, tilalla ennestään sijaitsevat rakennukset ja niiden käyttötarkoitukset, purettavat rakennukset, ajoliittymä, autopaikat yms.

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

#### • Selvitys rakennuspaikan omistusoikeudesta

Selvitys rakennuspaikan omistusoikeudesta tai muusta perusteesta hakea lupaa. Omistusoikeuden selvitykseksi käy lainhuutotodistus. Lainhuutotodistuksen voitte tilata *kaupunkimittauksen asiakaspalvelusta\**.

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,
- perikunta, tarvitaan joko selvennyslainhuuto tai vanhan lainhuudon lisäksi maistraatissa vahvistettu perukirjan osakasluettelo,
- yhtiö tai yhdistys, tarvitaan myös kaupparekisteri-/yhdistysrekisteriote, josta selviää nimenkirjoitusoikeus,
- asunto-osakeyhtiö, tarvitaan myös yhtiökokouksen pöytäkirjan ote, jossa päätetään luvan hakemisesta.

Merkitykseltään pienemmissä hankkeissa riittää taloyhtiön hallituksen kokouksen pöytäkirjanote, 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 puhelin 09 8162 5500 tai [kaupunkimittaus@espoo.fi](mailto:kaupunkimittaus@espoo.fi)

## 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 säädettyllä 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 säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta 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 merkittävään rakentamisena ei pidetä tuulivoimalan rakentamista asemakaavassa teollisuus- tai satama-alueeksi osoitetulle jo rakennetulle alueelle.

(4 mom) Poikkeamista ei voida myöntää maisematyölupaa koskevista säännöksistä eikä 137 §:ssä säädettyistä rakennusluvan 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 kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä; 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 maatilaa kuuluvan talousrakennuksen. 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 poikkeamisenmenettelystä.

#### Poikkeamisenmenettely (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) rakennusuojelun 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-alueita, 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.