



Alla mainittu asiakirja on allekirjoitettu Espoon sähköisen allekirjoituksen palvelussa. Voit varmistaa Adobe Acrobatilla sähköisen allekirjoituksen eheyden.

Allekirjoittajat

Nimi

Torsti Sakari Hokkanen

Henkilön tunniste

00137259

Allekirjoituspäivä

26.05.2025 09:53



Tämä asiakirjapaketti sisältää:

- Etusivun (tämä sivu)
- Alkuperäiset asiakirjat
- Sähköiset allekirjoitukset asiakirjaan integroituna



Tämä tiedosto on digitaalisesti sinetöity.
Sinetöinti takaa tiedostoon sisältyvän
asiakirjan alkuperäisyyden.

KAUPUNKISUUNNITTELU-
JOHTAJA

Poikkeamispäätös

Lupatunnus
2025-108

Antopäivä: 30.5.2025

Rakennuspaikka

49-31-109-1 KAITAA
Päivänkakkarakantie 8
02270 ESPOO

Kiinteistön pinta-ala on 3049 m² ja se on rekisteröity vuonna 1992. Kiinteistöllä on kuntatietojärjestelmän mukaan yksi toimistorakennus.

Hakija(t) Kiinteistö Oy Päivänkakkarakantie 8

Rakennuskielto tai -rajoitus

Alueidenkäyttölain 58 §:n 1 momentti ja rakentamislain 44 §:n 1 momentin 1 kohta (asemakaavasta poikkeaminen).



Haettu toimenpide

Toimistorakennuksen muuttaminen kuntosaliksi määräaikaisena kymmeneksi vuodeksi. Hanke poikkeaa asemakaavan käyttötarkoituksesta.

Päätös Espoon kaupunki myöntää haetun luvan rakentamislain säännösten perusteella seuraavin ehdoin:

1. Hankkeelle voidaan myöntää rakentamislupa enintään kymmeneksi vuodeksi.
2. Pysäköintipaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 kpl jokaista alkavaa 200 k-m²:ä kohden
3. Kiinteistölle tulee toteuttaa pyöräpaikkoja pysäköintipaikkojen lisäksi.

Lähtökohtatiedot

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060, joka on tullut vireille 7.9.2022. Espoon yleiskaava 2060 on koko kaupungin kattava yleiskaava, joka tähtää vuoteen 2060. Yleiskaavassa ennakoidaan kaupungin kehitystä tulevana vuosikymmeninä. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti 3.6. - 3.9.2024.

Alueella on voimassa Hannus I B-asemakaava, joka hyväksyttiin vuonna 1989. Alue on merkitty asemakaavassa toimistorakennusten korttelialueeksi (KT). Kaava mahdollistaa kiinteistölle rakennustehokkuuden $e=0.40$ ja kerrosluvun II.

Kiinteistön pinta-ala 3049 m² ja se on rekisteröity 26.5.1992. Kiinteistöllä on kuntatietojärjestelmän mukaan yksi 1195 k-m²:n suuruinen toimistorakennus. Hakija tarkentaa hakemuksessaan, että rakennuksen ensimmäinen kerros on 1105 m²:n suuruinen ja kellarikerros on 395 m²:n suuruinen.

Hakijan tarkoituksena on muuttaa rakennuksen käyttötarkoitus kuntosalitoiminnan mahdollistavaksi. Käyttötarkoituksen muutosta haetaan määräaikaisena kymmeneksi vuodeksi. Muutos edellyttää rakennuksen sisäisiä muutostöitä, mutta rakennuksen muoto ja massoittelu ei muutu ulkoisesti. Ensimmäisestä kerroksesta noin 800 m² muutettaisiin itse kuntosalitilaksi. Loppuun ensimmäisen kerroksen tilaan sijoitettaisiin vastaanotto ja sosiaalitiloja. Kellarikerros on tarkoitus hyödyntää sosiaali- ja varastotiloina. Hanke poikkeaa asemakaavan käyttötarkoituksesta, sillä asemakaava ei mahdollista kuntosalin sijoittamista korttelialueelle.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että hanke parantaa voimakkaasti kasvaneen Finnoon alueen asukkaiden palvelutasoa tuomalla alueelle kaivatun kuntosalitoiminnan ja kiinteistölle saadaan hyödyllistä käyttöä. Alueella on hakijan mukaan vaikea saada toimistotiloja vuokrattua. Hakija myös näkee kuntosalitoiminnan olevan vetovoimatekijä alueen muille yrityksille ja yhteisöille, joka mahdollistaa liikunnan ennen työpäivää tai sen jälkeen.

Päätöksen perustelut

Hanke poikkeaa asemakaavan käyttötarkoituksesta ja edellyttää täten myönteistä poikkeamispäätöstä ennen rakentamisluvan myöntämistä.

Hanke on hyväksyttävissä määräaikaisena. Kuntosalipaikoille on runsaasti kysyntää ympäri Espoota. Hakija on tuonut esille alueen ongelmat saada toimistotiloihin vuokralaisia, joten on hyödyllistä saada tilat määräaikaisesti hyötykäyttöön tyhjänä istuttamisen sijaan. Kaupallinen toimija myös parantaa alueen palvelutarjontaa ja mahdollistaa lähialueen työntekijöille ja asukkaille mahdollisuuden ylläpitää terveyttään ja hyvinvointiaan kuntoilemalla.

Hankkeen vaikutukset ulkoisesti ovat melko vähäiset. Kiinteistö rakennuksineen myös soveltuu hyvin haettuun tarkoitukseen, sillä kuntosali saadaan mahdollistettua kiinteistölle kevyillä sisäisillä remonttitöillä ja kiinteistöllä on pysäköintipaikkoja jo tarpeeksi kuntosalin tarpeisiin. Pyöräpaikkoja on kuitenkin hyvä tarjota myös, jotta pyörällä liikkuvat saavat pysäköityä pyöränsä järkevästi. Hanke ei aiheuta sellaista muutosta liikennevirtoihin, jota alueen olemassa oleva tieliikenneverkosto ei pystyisi hoitamaan.

Kaikki edellä mainittu huomioon ottaen, ei haettu poikkeaminen ehtojen mukaisena määräaikaisena aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hanke ei muutoinkaan aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Kun otetaan huomioon hankkeen vaikutus alueen palveluntarjontaa edistävänä toimijana, täyttyvät edellytykset luvan myöntämiselle. Täten poikkeamisen myöntämiselle määräaikaisena on olemassa erityisiä syitä.

Lisätietoja

Naapureilta ei kielteisiä muistutuksia.

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Poikkeamista koskeva päätös on hyödynnettävä kahden vuoden kuluessa lainvoimaiseksi tulosta.

Päätökseen tulee hakea lainvoimaisuustodistus. Sen saa 30 päivän kuluttua päätöksen tiedoksisaannista Helsingin hallinto-oikeudesta, jonka osoite on valitusosoituksessa. Tiedoksisaannin asiasta katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä päätöksen julkisesta kuulutuksesta.

Ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä on säädetyssä järjestyksessä haettava rakentamislupaa. Rakentamislupahakemuksen voi laittaa vireille, vaikka poikkeamispäätös ei ole lainvoimainen.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislain 57 §, 64 § ja 67 §, Espoon kaupungin hallintosäännön III osan 5 luvun 5 §.

Valmistelija: Arttu Tolonen, lupavalmistelija

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen
kaupunkisuunnittelujohtaja

Lupapäätös on allekirjoitettu sähköisesti.

Maksu 1500 euroa

Tiedoksi Uudenmaan ELY-keskus

Valitusosoitus

Valitusviranomainen ja valitusaika

Edellä olevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla **Helsingin hallinto-oikeuteen**. Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista**, sitä päivää lukuun ottamatta. Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisajankohdasta.

Valituksen on oltava perillä viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen hallinto-oikeuden aukioloajan päättymistä. Jos määräajan viimeinen päivä on sunnuntai, kirkollinen pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusoikeus

Valitusoikeus päätöksestä on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 5) kunnalla;
- 6) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 7) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Valituskirjelmän sisältö

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava:

- valittajan nimi ja asuinkunta;
- päätös, johon haetaan muutosta;
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi;
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan;
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valituskirjelmä on valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituskirjelmään on liitettävä:

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta eli kopio julkipanosta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja siten kuin oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 32 §:ssä säädetään.

Valituksen toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava ennen valitusajan päättymistä Helsingin hallinto-oikeudelle sen aukioloaikana.

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Omalla vastuulla valituskirjelmän voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Omalla vastuulla valituksen voi toimittaa ennen valitusajan päättymistä myös faksilla tai sähköpostilla. Määräajassa toimitettava asiakirja on lähetettävä ennen määräajan päättymistä lainkäyttöviranomaiselle siten, että asiakirja on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä.

Valituksen toimitusosoite:

Helsingin hallinto-oikeus, kirjaamo
Radanrakentajantie 5
00520 Helsinki

Puhelin: 029 56 42069
Faksi: 029 56 42079
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
Virasto-aika: 8.00 – 16.15

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeudessa valituksen käsittelystä peritään kulloinkin voimassa oleva oikeudenkäyntimaksu. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä tai mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireille panija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.

