



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

27.05.2025 08:48



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
2025-174

Antopäivä: 30.5.2025

Rakennuspaikka

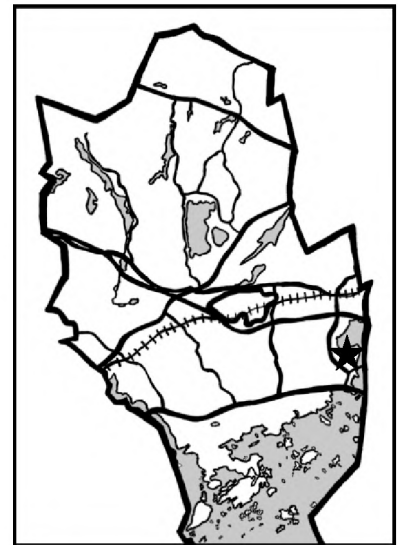
49-10-19-4 OTANIEMI
Tekniikantie 17
02150 ESPOO

Kiinteistön pinta-ala on 20 067 m² ja sillä on kuntatie-
tojärjestelmän mukaan kerrosalaltaan 21 481 m² suu-
ruinen tutkimuslaitosrakennus.

Hakija VTT Oy

Rakennuskielto tai -rajoitus

Alueidenkäyttölain 58 §:n 1 momentti ja 135 §:n 1 mo-
mentin 1 kohta (asemakaavasta poikkeaminen).



Haettu toimenpide

Ajoyhteyden toteuttaminen kiinteistölle sekä olemassa olevien kaasusäiliöiden siirto.

Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että tontin istutettavan alueen osan läpi järjes-
tetään uusi ajoreitti kaasusäiliöille, jonka seurauksena korttelin pinta-alasta noin 24 %
säilyy puilla ja pensailla istutettavana alueen osana asemakaavan edellyttämän 30 %
sijaan. Samalla tonttiliittymän paikkaa siirretään.

Päätös

Espoon kaupunki myöntää haetun luvan rakentamislain säännösten perusteella seu-
raavin ehdoin:

1. Uuden liittymän toteutuksessa tulee varmistua siitä, että kiinteistölle ja sieltä
pois suuntautuva liikenne järjestetään turvallisesti.
2. Reitin suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota tontin
koillisreunalla sijaitsevan eko-1-alueen säilyttämiseen ja vahvistamiseen.

Lähtökohtatiedot ja päätöksen perustelut

Hanke sijoittuu kaupunginhallituksen 26.3.2018 hyväksymän Maarinaukio asemakaavan muutos mukaiselle toimisto- ja korkeakoulun ja tutkimuslaitosten rakennusten korttelialueelle KTO-1. Toimistorakennuksia saa rakentaa enintään 70 % rakennusoikeudesta. Asemakaavamääräysten mukaan autopaikkoja tulee rakentaa opetus- ja tutkimustiloille vähintään 1 ap / 120 k-m² ja toimistotiloille 1 ap / 70 k-m².

Kiinteistön alueella ei ole vireillä asemakaavan muutosta, mutta vireillä oleva Biologin asemakaavamuutos (alunumero 220507) ulottuu Tietotielle, josta nyt rakennettava tonttiliittymä toteutetaan. Kaava etenee hyväksymiskäsittelyyn arviolta syyskaudella 2025.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060, joka on tullut vireille 7.9.2022. Espoon yleiskaava 2060 on koko kaupungin kattava yleiskaava, jossa ennakoidaan maankäyttötarpeita vuoteen 2060 saakka. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti 3.6. - 3.9.2024.

Hakija perustelee hanketta muun muassa sillä, että kaavamerkinnän alueella suurin osa on nykyisin asfaltoitua piha-, kulku- ja pysäköintialuetta. Kaasurekkojen pituudet ja ajotilavaraukset ovat kasvaneet. Uusi ajoväylä mahdollistaa riittävän väljän ja turvallisen reitin huoltoliikenteelle. Vanha liittymä poistetaan ja liikenne pysäköintipaikoille toteutetaan uuden liittymän kautta.

Tontin pysäköintialueiden ja rakennuksien huolto- ja tontin sisäisten kulkuväylien toteutus vähentää istutettavia alueita. Vajausta kompensoidaan vettä läpäisevillä rakenteilla ja mahdollisilla viherkatoilla. Kaasusäiliöiden siirto uuteen paikkaan on välttämätöntä, jotta tontille suunnitteilla oleva lisärakentaminen saadaan mahtumaan alueelle.

Kaupunkitekniikan keskus ei ole antanut hankkeesta lausuntoa.

Esitetty toimenpide sopii. Vireillä olevassa Biologin asemakaavamuutoksessa ja siihen liittyvässä kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa huomioidaan esitetty tonttiliittymä. Tontin itäreunan istutettavaksi osoitettu alue on nykytilanteessaan suurimmalta osaltaan jo asfaltoitua pysäköintialuetta. Reitin suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota tontin koillisreunalla sijaitsevan eko-1-alueen säilyttämiseen ja vahvistamiseen.

Nyt tehtävällä poikkeamispäätöksellä edistetään kiinteistön asemakaavan mukaista käyttöä. Poikkeamispäätös mahdollistaa kiinteistön jatkokehittämisen, eikä toimenpide ole luonteeltaan sellainen, että se poikkeaisi asemakaavassa osoitetusta alueen käyttötarkoituksesta.

Yllä mainitut seikat huomioon ottaen haettu asemakaavasta poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, joten edellytykset luvan myöntämiselle täyttyvät.

Kun otetaan huomioon hankkeen laatu kiinteistön käyttöä ja tulevaa kehittämistä palvelevana, on poikkeuksen myöntämiseen erityisiä syitä.

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.

Rakennustoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen poikkeamislupapäätöksen lainvoimaisuutta.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelija: Markus Eskelinen, 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:

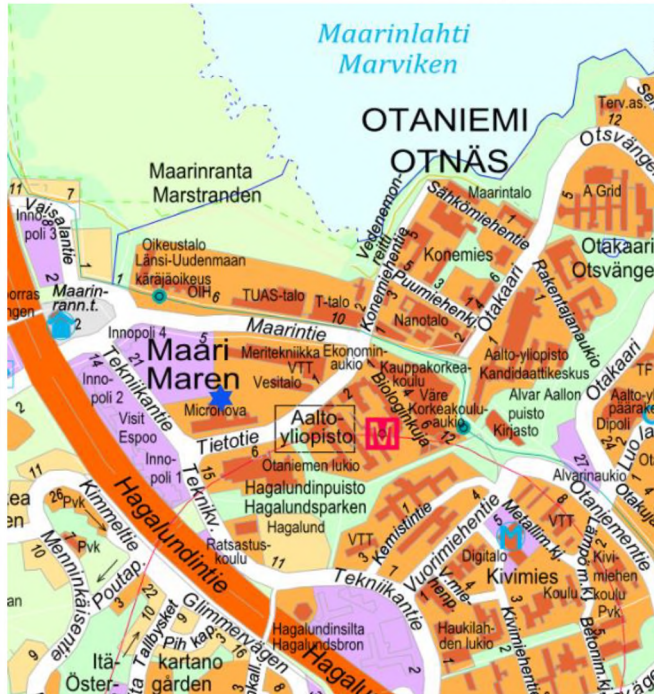
Helsingin hallinto-oikeus, kirjaamo
Radanrakentajantie 5
00520 Helsinki

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

Oikeudenkäyntimaksu

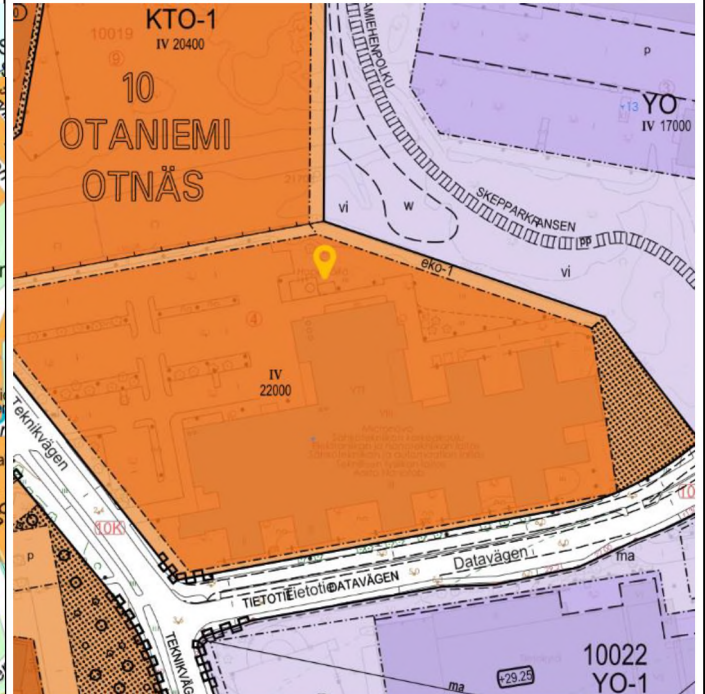
Hallinto-oikeudessa valituksen käsittelystä peritään kulloinkin voimassa oleva oikeudenkäyntimaksu. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä tai mikäli asianosainen on muualla laissa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

Sijaintikartta



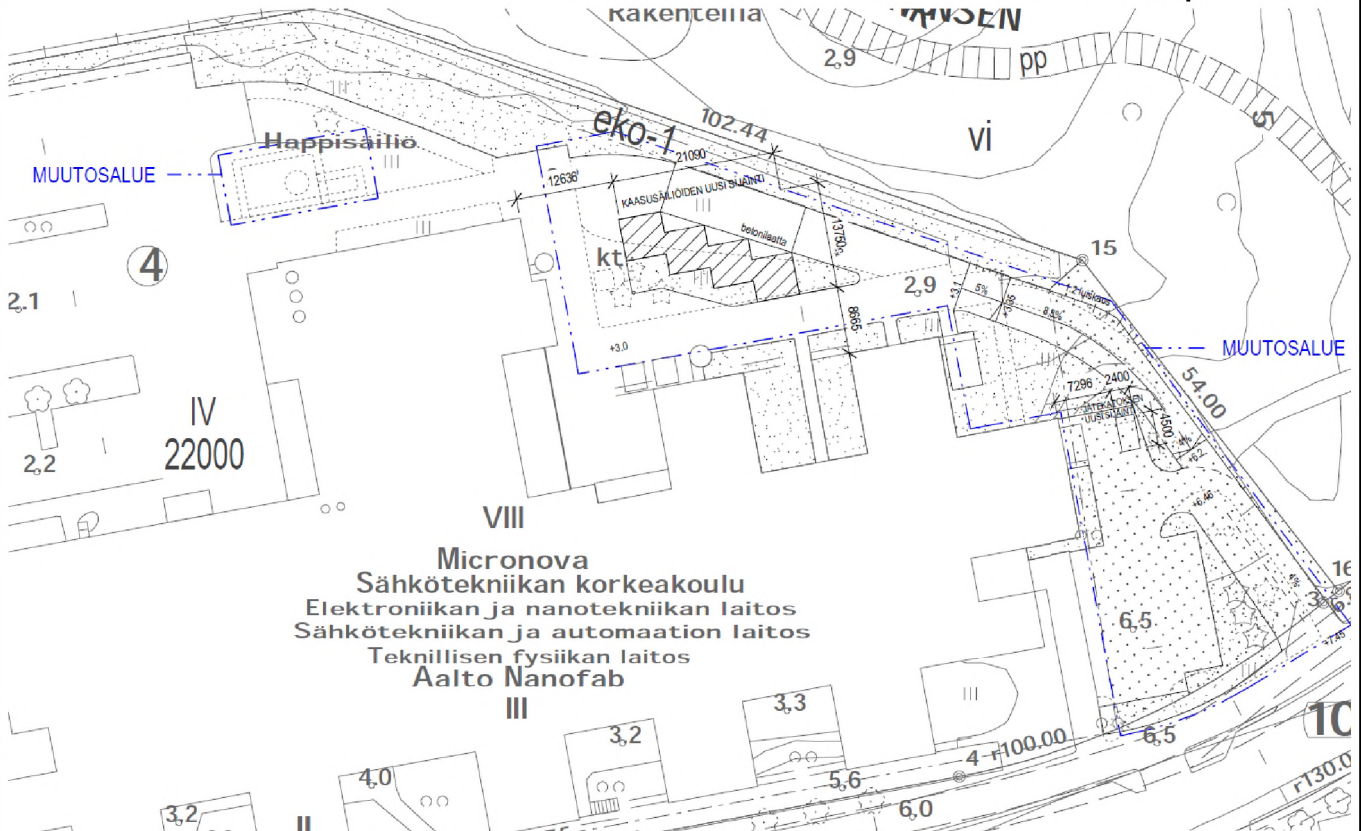
ei mittakaavassa

Maarinaukio asemakaavan muutos



ei mittakaavassa

Osa hakemuksen asemapiirroksista



ei mittakaavassa