



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

24.06.2025 08:33



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
2025-331

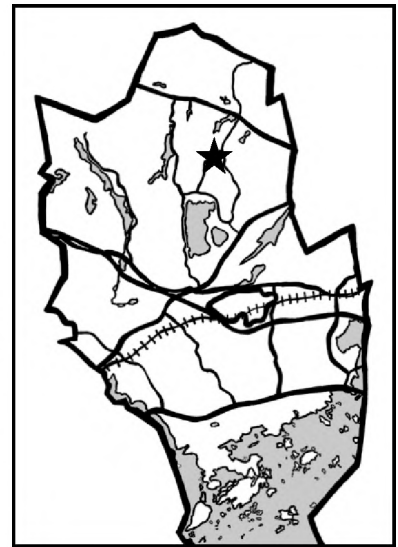
Antopäivä: 27.6.2025

Rakennuspaikka

49-445-1-1
Snettansintie 41
02940 ESPOO

RÖYLÄ

Kiinteistö 49-445-1-1 on rekisteröity 10.5.1893 ja sen pinta-ala on 8747 m². Kiinteistölle sijoittuu hakemuksen kohteena olevat, 403 k-m²:n suuruinen, siirtokelpoinen koulurakennus ja 17 k-m²:n suuruinen jätekatos. Lisäksi kiinteistölle sijoittuu 354 k-m²:n suuruinen koulurakennus ja talousrakennus, josta ei ole kuntatietojärjestelmässä kerrosalatietoja. Osittain kiinteistölle 49-445-1-1 sijoittuu 429 k-m²:n suuruinen, siirtokelpoinen koulurakennus.



Hakija(t) Espoon kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala

Rakennuskielto tai -rajoitus

Rakentamislain 10 §:n 1 momentin mukainen väliaikainen rakennus (väliaikaisen rakennuksen paikallaan pitäminen enintään kymmenen vuoden ajan).

Haettu toimenpide

Tilapäisellä rakennusluvalla rakennetun siirtokelpoisen koulurakennuksen (403 k-m²) ja jätekatoksen (17 k-m²) paikallaan pysyttäminen 10 vuoden ajaksi.

Päätös

Espoon kaupunki myöntää haetun luvan rakentamislain säännösten perusteella seuraavin ehdoin:

1. Väliaikaisen, siirtokelpoisen koulurakennuksen ja jätekatoksen paikallaan pitämistä varten voidaan myöntää rakentamislupa enintään kymmenen vuoden määräajaksi.
2. Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1ap / 200 k-m².

3. Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 pp-paikka / 50 k-m². Polkupyöräpaikkojen osalta tulee kiinnittää huomiota polkupyöräpaikkojen laatuun, kuten runkolukitusmahdollisuuteen. Vähintään puolet polkupyöräpaikoista tulee toteuttaa katettuun tilaan.
4. Hankkeessa tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenneturvallisuuteen ja liikenteen järjestelyihin, kuten saattoliikenteen turvallisuuteen.
5. Hankkeessa tulee kiinnittää huomiota kiinteistön liittymäkohtien turvallisuuteen ja riittäviin näkemiin sekä eri liikennemuotojen mahdolliseen risteämiseen liittymissä.

Lähtökohtatiedot

Hanke sijoittuu voimassa olevassa Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavassa osoitetulle kyläalueelle (AT). Kyläaluetta kehitetään kaavamääräysten mukaan kylämaisena asumisen ja siihen soveltuvien toimintojen alueena. Alueella sallitaan ilman yksityiskohtaista kaavoitusta olemassa olevaan rakennuskantaan ja kylämiljööseen soveltuva rakentaminen. Alueella sallitaan kylää ja sitä ympäröivää asutusta palvelevien ympäristöön soveltuvien työtilojen rakentaminen.

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. Rakennuspaikalle on osoitettu yleiskaavaluonnoksessa kyläaluetta. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti 3.6. - 3.9.2024. Alueella ei ole vireillä asemakaavoitusta.

Kiinteistön 49-445-1-1 pinta-ala on 8747 m² ja se on rekisteröity 10.5.1893. Kiinteistö kuuluu yleiskaavassa osoitettuun arvokkaan kulttuuriympäristön alueeseen (ma -kaavamerkintä). Alueita koskevissa toimenpiteissä ja tarkemmassa suunnittelussa on otettava huomioon ja turvattava alueen rakennushistorialliset, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot. Kiinteistö kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennetun kulttuuriympäristön alueeseen (RKY-alue), Snettans-Rödskogin kylä- ja viljelymaisema.

Kiinteistölle sijoittuu hakemuksen kohteena olevien Rödskogs skolan 403 k-m²:n suuruisen, siirtokelpoisen koulurakennuksen ja 17 k-m²:n suuruisen jätekatoksen lisäksi 354 k-m²:n suuruisen koulurakennus ja talousrakennus, josta ei ole kuntatietojärjestelmässä kerrosalatietoja. Osittain kiinteistölle 49-445-1-1 ja viereiselle kiinteistölle 49-445-1-65 sijoittuu koulun 429 k-m²:n suuruisen, siirtokelpoisen koulurakennus.

Hakemuksen kohteena olevat, 403 k-m²:n suuruisen, siirtokelpoisen koulurakennus ja 17 k-m²:n suuruisen jätekatokset ovat valmistuneet vuonna 2015. Molemmille rakennuksille on ensin myönnetty tilapäinen rakennuslupa (2015-467-A) viideksi vuodeksi. Espoon kaupunki on tämän jälkeen myöntänyt hankkeelle poikkeamispäätöksen ja suunnittelutarveratkaisun (2020-583) ehdolla, että rakennuslupa voidaan myöntää

määräaikaisena 31.7.2025 saakka. Rakennusten paikallaan pitämiselle on myönnetty muutoslupa (lupatunnus 2020-936) 31.7.2025 saakka.

Hankkeessa halutaan pysyttää paikallaan tilapäisellä rakennusluvalla sallittu siirtokelpoinen koulurakennus ja jätekatos kymmenen vuoden ajaksi. Hakijan mukaan Espoon kaupunki haluaa jatkaa koulun vuokraamista 1.8.2025 lähtien toistaiseksi. Poikkeamista perustellaan koulupaikkojen tarpeella alueella.

Kaupunginmuseon lausunnon mukaan kiinteistö kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön, Snettans-Rödskogin kylä- ja viljelymaisema. Kaupunginmuseo kommentoi hanketta rakennetun kulttuuriympäristön, -maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Rödskogs skola on vanhimpia kansakouluja. Opetustoiminta alkoi Hofgårdin kartanon lahjoittamalla tontilla vuonna 1892, ja on jatkunut yhtäjaksoisesti siitä lähtien eri rakennuksissa, mm. vuonna 1917 valmistuneessa ja 1958 laajennetussa koulurakennuksessa. Koulutoimen jatkuminen tontilla on tärkeää alueen historian jatkuvuuden kannalta. Espoon kaupunginmuseo puoltaa hakemuksen hyväksymistä.

Päätöksen perustelut

Hanke poikkeaa rakentamislain 10 §:n 1 momentista siten, että väliaikainen, siirtokelpoinen koulurakennus ja jätekatos halutaan pitää paikallaan pidempään kuin lainkohdassa mainitun 10 vuoden enimmäisajan. Hanke edellyttää siten myönteistä poikkeamispäätöstä ennen rakentamisluvan myöntämistä.

Hankkeelle voidaan myöntää poikkeaminen. Toiminta soveltuu yleiskaavassa osoitetulle kyläalueelle. Alueen kaavoitustilanteessa ei ole tiedossa olevia muutoksia. Alueella ei ole tiedossa laajempia rakennushankkeita tai muita maisemamuutoksia. Perusmäen koulua ei todennäköisesti saada toteutettua vielä vuosiin, joten tarve siirtokoulun pitämiseksi alueella on perusteltu. Kymmenen vuoden määräajan jälkeen on tarkoituksenmukaista hakea pysyvää rakentamislupaa, jos koulurakennus aiotaan yhä säilyttää paikallaan ja tarve koulurakennukselle on pysyvä.

Nykyisellään Snettansintiellä kulkee n. 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tulevaisuudessa liikennemäärien ei ole arvioitu kasvavan merkittävästi. Siirtokelpoinen koulurakennus sijoittuu 45–50 dB:n melualueelle päiväaikaan. Yleispiirteisen meluselvityksen perusteella (v.2022) melutasojen ohjearvot eivät ylitä alueella aivan Snettansintien välitöntä läheisyyttä lukuun ottamatta. Alue sijoittuu lentomelun verhoikäyrien ulkopuolelle, mutta kuitenkin melko lähelle niitä, joten lentomelulta suojaaminen on tarvittaessa otettava huomioon.

Hankkeessa on suositeltavaa ottaa huomioon mahdollisesti havaitut liikenteelliset epäkohdat ja pyrittävä korjaamaan ne. Hankkeessa tulee kiinnittää lupaehtojen mukaisesti erityistä huomiota liikenneturvallisuuteen ja liikenteen järjestelyihin. Kohteen liikenne tulee suunnitella siten, että siitä ei aiheudu vaaraa tai haittaa yleiselle liikenteelle, kiinteistön sisäiselle liikenteelle tai ympäristölle.

Snettansintie on valtion tie ja kaupungin liikenteen tavoiteverkon mukainen alueellinen kokoojakatu. Koulun kohdalla Snettansintiellä ei ole eroteltu autoliikennettä ja jalankulkua/pyöräliikennettä toisistaan. Todennäköistä on, että liikenneyhteyksiin ei ole lähivuosina kehittämispainetta. Toimenpiteisiin on kuitenkin suositeltavaa varautua. Hakemuksen kohteena olevat rakennukset sijoittuvat kuntatietojärjestelmän mukaan vähintään 20 metrin etäisyydelle maantien keskilinjasta. Maantien suoja- ja näkemä-alueella ei saa myöskään pitää sellaista varastoa, aittaa taikka muuta rakennelmaa tai laitetta, josta tai jonka käytöstä voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle. Suoja-alue tulee ottaa huomioon myös pysäköintialueen osalta.

Nykyisen toiminnan jatkaminen enintään kymmenen vuoden määräajan turvaa alueen koulupalvelut lähivuosiksi. Edellä mainituin perustein ja lupaehtojen mukaisesti toteutettuna hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kun otetaan huomioon koulupaikkojen tarve alueella ja hankkeen määräaikaisuus, on poikkeuksen myöntämiseen määräaikaisena erityisiä syitä.

Lisätietoja

Hankkeesta ei saapunut kielteisiä naapureiden muistutuksia.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualuetta on kuultu naapurina valtion omistaman Snettansintien osalta. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen liikenne ja infrastruktuuri (L) -vastuualueen muistutuksen mukaan Uudenmaan ELY-keskuksen L-vastuualueella ei ole huomautettavaa esitettyyn poikkeuslupahakemukseen. L-vastuualueen lausunto on oltava käsillä, kun rakentamisesta päättävä viranomainen harkitsee Maankäyttö- ja rakennuslain taikka muun lainsäädännön edellytyksiä luvan myöntämiseksi suunnitellulle hankkeelle.

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: Noora Myrsky, lupavalmistelija

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen
kaupunkisuunnittelujohtaja

Lupapäätös on allekirjoitettu sähköisesti.

Maksu 1500 euroa

Tiedoksi Uudenmaan ELY-keskus

Espoon Kaupunginmuseo

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

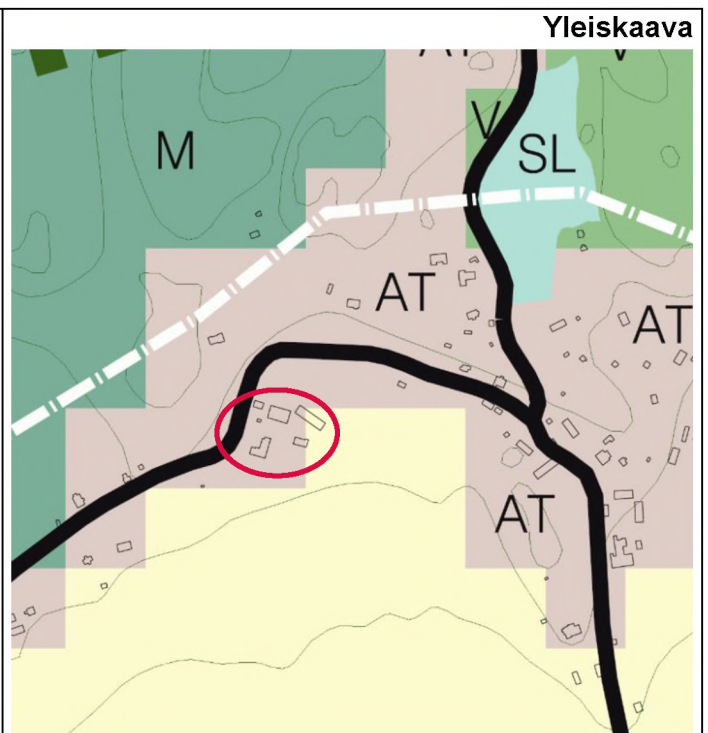
Puhelin: 029 56 42069
Faksi: 029 56 42079
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
Virasto-aika: 8.00 – 16.15

Oikeudenkäyntimaksu

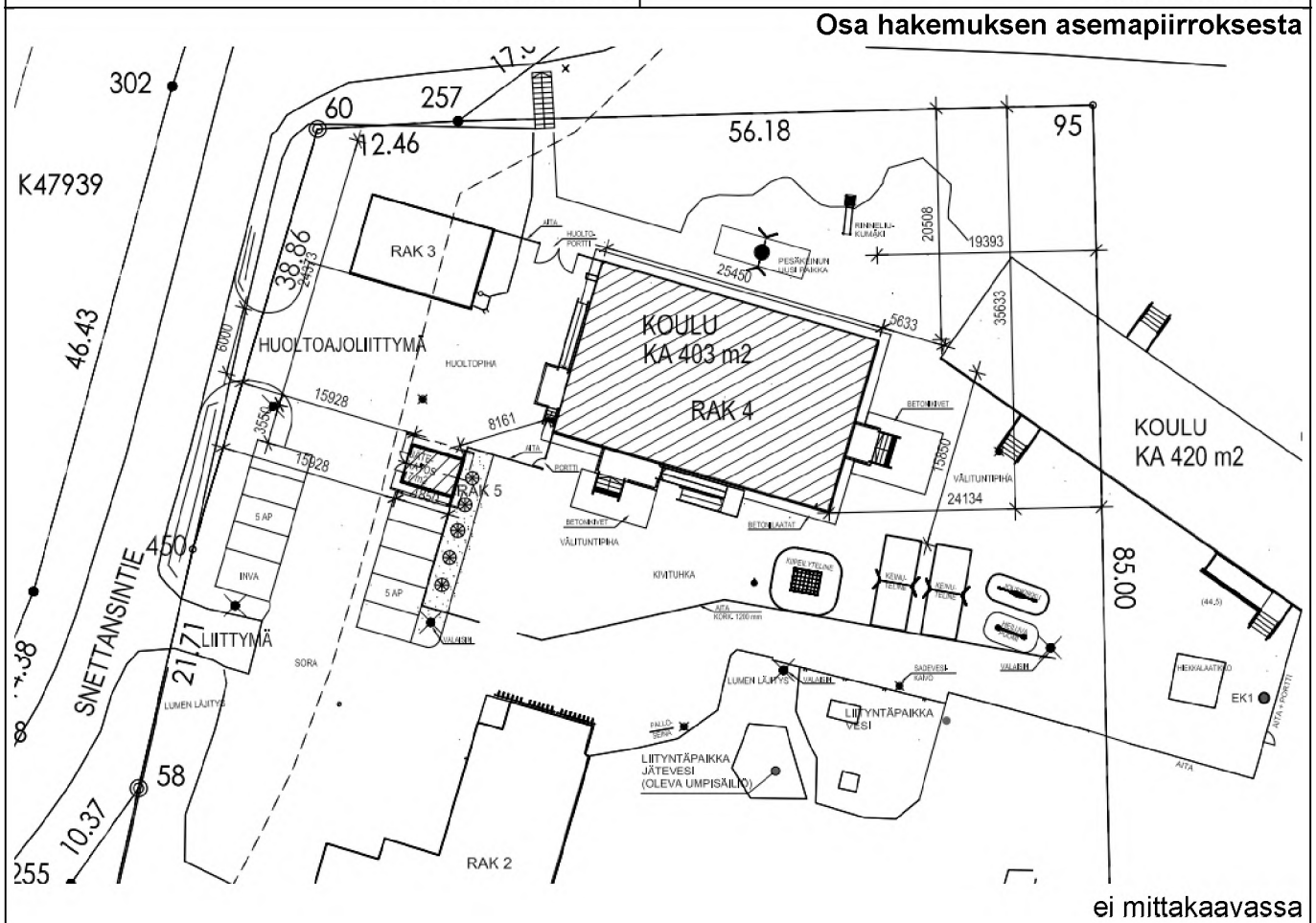
Hallinto-oikeudessa valituksen käsittelystä peritään kulloinkin voimassa oleva oikeudenkäyntimaksu. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä tai mikäli asianosainen on muualla laissa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



ei mittakaavassa



ei mittakaavassa



ei mittakaavassa