



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

20.10.2025 10:32



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
2025-483

Antopäivä: 24.10.2025

Päätös annettu julkipanon jälkeen.

Rakennuspaikka

49-449-1-545
Suvisaarentie 55
02380 ESPOO

SUVISAARISTO

Kiinteistön pinta-ala on 4008 m² ja se on rekisteröity vuonna 1955. Kiinteistöllä on kuntatietojärjestelmän mukaan yksi omakotitalo.

Hakija(t) Yksityishenkilö

Rakennuskielto tai -rajoitus

Alueidenkäyttölain 42 ja 43 § (yleiskaavasta poikkeaminen).

**Haettu toimenpide**

23 k-m²:n suuruisen puuvaja- ja varistorakennuksen rakentaminen. Hanke poikkeaa osayleiskaavan rakennusosalasta, sillä talousrakennus on esitetty suurelta osin luonnon-tilaisena säilytettävälle *pl*-alueelle.

Päätös

Espoon kaupunki myöntää haetun luvan rakentamislain säännösten perusteella seuraavin ehdoin:

1. Talousrakennus tulee toteuttaa osayleiskaavan mukaiselle rakennusosalalle.
2. Puunkaatoa tulee välttää ja rakennuspaikan lähellä olevat puut tulee suojata rakennustoimien ajaksi.
3. Talousrakennuksen tulee noudattaa hakemuksessa esitettyjä julkisivumateriaaleja ja värejä.
4. Talousrakennuksen tulee täyttää talousrakennusten ominaispiirteet ja olla alisteinen päärakennukselle.

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 Soukanniemi-Suvisaariston osayleiskaava, joka vahvistettiin ympäristöministeriössä vuonna 1988. Alue on merkitty kaavassa erillispientalojen alueeksi (AO). Osayleiskaava mahdollistaa kiinteistölle yhden enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen. Osayleiskaavassa on merkitty kiinteistön koillis- kaakkois- ja luoteisrajoille luonnontilaisena säilytettävää *pl*-aluetta. Soukanniemi-Suvisaariston periaatteiden mukaan yli 4000 m²:n suuruiselle kiinteistölle saa rakentaa enintään 400 k-m²:n verran rakentamista talousrakennukset mukaan lukien.

Kiinteistöllä ei ole voimassa olevaa eikä vireillä olevaa asemakaavaa.

Kiinteistön pinta-ala on 4008 m² ja se on rekisteröity 6.10.1955. Kiinteistöllä on kuntatietojärjestelmän mukaan 279 k-m²:n suuruinen omakotitalo. Hakija täydentää hakemuksessaan, että kiinteistöllä on asuinrakennuksen lisäksi 7,5 k-m²:n suuruinen talousrakennus. Käytettyä kerrosalaa on yhteensä 286,5 k-m²:n verran.

Hakijan tarkoituksena on rakentaa kiinteistölle uusi 23 k-m²:n suuruinen puuvaja- ja varastorakennus. Rakennus koostuu sekä puuvajasta että varastotilasta yhdistyen katoksella keskeltä. Hakija on esittänyt rakennuksen 4 metrin päähän kiinteistön rajasta. Osayleiskaavassa on koillisrajalla 8 metrin verran *pl*-aluetta. Hakijan asemapiirroksessa talousrakennus on esitetty 4,27 metriä pitkäksi, jolloin rakennus on esitetty lähestulkoon kokonaisuudessaan *pl*-alueelle.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että esitetty sijainti jättäisi tilaa toiselle asunnolle, kun alue asemakaavoitetaan. Tämän lisäksi hakija toteaa, että puuvaja- ja varastorakennuksen sijainti on optimoitu siten, että välttyään tontilla sijaitsevan nykyisen asuinrakennuksen hulevesien imeytyskaivon sekä tonttijohdon ja viemärin siirroilta. Toimivan ulkopuolisen talotekniikan uudelleen rakentaminen lisäisi hakijan mukaan kiinteistön hiilijalanjälkeä. Vaikutukset ympäristöön nykytilanteessa ovat hakijan mukaan vähäiset.

Päätöksen perustelut

Hanke poikkeaa voimassa olevasta osayleiskaavasta rakennusalan ja luonnontilaisena säilytettävän alan osalta ja edellyttää täten myönteistä poikkeamispäätöstä ennen rakentamistoimenpiteitä.

Osayleiskaava on toiminut alusta pitäen pohjana alueen maankäytölle. Rakentamista ohjaavat periaatteet ovat noudattaneet samaa linjaa koko kaavan voimassa olon ajan

ja ne kaavamääräysten rinnalla muodostavat alueelle hyvin vakiintuneen ja tasapuolisen rakentamistavan. Osayleiskaavan strategiset tavoitteet eivät ole muuttuneet ajan myötä. Alueen rakentamisessa poikkeamispäätösten kautta on pääasiallisesti pidetty kiinni *pl*-aluerajauksista ja rakentaminen on ohjattu osayleiskaavan mukaiselle rakennusalueelle. Poikkeamiset osayleiskaavan rakennusalueesta ovat edellyttäneet painavat perustelut, jotta ne ovat olleet mahdollisia hyväksyä. Hakijan tapauksessa kiinteistöllä olevalla rakennusalueella on reilusti tilaa sijoittaa esitetty talousrakennus. Kerrosneliöiden puolesta hakijalla on vielä reilusti jäljellä, joten esitetty rakentaminen nähdään rakennusalueella mahdollisena.

Alueen asemakaavoitus on vielä kaukaisessa tulevaisuudessa, joten sen pohjalta ei voida myöskään katsoa poikkeamaa *pl*-aluerajauksesta mahdolliseksi. *Pl*- ja *plt*-alueiden tarkoitus on säilyttää Suvisaaristo vehreänä ja luonnontilaisena rakennusalojen ympärillä, ja jos alueille sallittaisiin rakentamista, tulisi tämä potentiaalisesti mahdollistaa muillakin kiinteistöillä tasapuolisuuden nimissä, joka saattaisi johtaa alueella laajemmin luonnontilassa säilytettävien alueiden vähenemiseen.

Esitetyt julkisivumateriaalit ovat soveltuvia alueelle ja tulee niitä täten noudattaa. Talousrakennuksen tulee myös olla alisteinen päärakennukselle ja täyttää talousrakennuksen ominaispiirteet. Tämän lisäksi rakennustoimien aikana tulee välttää puunkaatoa ja rakennuspaikan läheisyydessä olevat puut tulee suojata tarpeen mukaan rakennustoimien ajaksi.

Vaikka alle 30 k-m²:n suuruinen talousrakennus ei rakentamislain mukaan edellytä rakentamislupaa, on rakennushankkeeseen ryhtyjä vastuussa siitä, että rakennushanke toteutetaan kaikkien muiden voimassa olevien määräysten mukaisesti.

Kaikki edellä mainittu huomioon ottaen, ei haettu poikkeaminen ehtojen mukaisena 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.

Näin ollen edellytykset luvan myöntämiselle täyttyvät ja poikkeamisen myöntämiselle 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.

Rakennustoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen poikkeamislupapäätöksen lainvoimaisuutta.

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.

