



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

10.11.2025 13:11



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

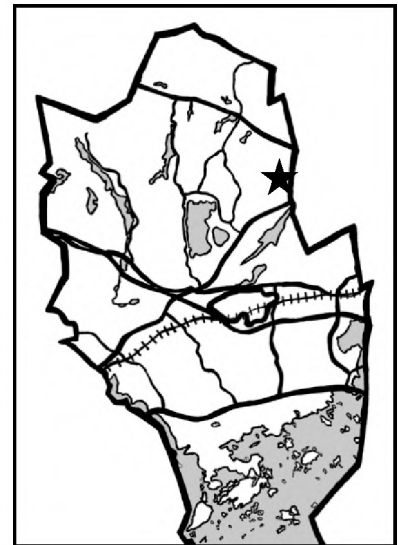
Lupatunnus
2025-377

Antopäivä: 14.11.2025

Rakennuspaikka

49-81-7-30 NIIPPERI
Läntinen teollisuuskatu 17
02920 ESPOO

Kiinteistön pinta-ala on 5512 m² ja sillä on kuntatietojärjestelmän mukaan kerrosalaltaan 1064 m² suurinen korjaamo- ja varistorakennus. Hakemuksen mukaan rakennuksen loppukatselmusta ei ole suoritettu.



Hakija KOy Läntinen teollisuuskatu 17

Rakennuskielto tai -rajoitus

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

Haettu toimenpide

Olemassa olevan ajoluiskan paikallaan pysyttäminen.

Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että ajoluiska ja piha-alue sijoittuvat pääosin asemakaavan istutettavalle alueen osalle. Lisäksi ajoyhteys kiinteistölle sijoittuu osin jalankululle ja polkupyöräilylle varatulle kadulle.

Päätös

Espoon kaupunki myöntää haetun luvan rakentamislain säännösten perusteella seuraavin ehdoin:

1. Ajoluiska voidaan pitää nykyisellä paikallaan siihen asti, kunnes katualue suunnitellaan ja rakennetaan katusuunnitelman mukaisesti tai Läntinen teollisuuskatu saneerataan.
2. Poikkipolun jalankulun ja pyöräliikenteen yhteys tulee olla toteutettavissa tulevaisuudessa.
3. Kiinteistön liikenne on suunniteltava siten, että sen on turvallisuus ja toiminnallisuus on riittävällä tavalla huomioitu.
4. Haitallinen pintaveden ja hiekotushiekan valunta kiinteistöltä katualueelle tulee estää.

Lähtökohtatiedot ja päätöksen perustelut

Hanke sijoittuu kaupunginvaltuuston 17.1.1990 hyväksymän Juvanmalmin teollisuus-alue asemakaavanmuutos mukaiselle teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle T. Asemakaavamääräysten mukaan korttelialuetta ei saa aitaamatta käyttää avoimena varastoalueen. Kortteliin saa sijoittaa omaan toimintaan liittyviä toimisto-, näyttely- ja myyntitiloja, kuitenkin enintään 25 % rakennusoikeudesta.

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 teollisuus- ja varastotontin nykyisestä ajoliittymästä tontin piha-alueelle johtava ajoluiska on pääosin kaavan istutetavaksi määritellyllä alueella johtuen tontin korkeuseroista. Tontille kulkee raskasta kuormaliikennettä sen teollisuusrakennuksen käyttäjien toimialueiden vuoksi. Tiloissa toimii muun muassa raskaiden koneiden vuokrausta. Nykyisellä linjauksella ajoluiskasta on saatu loiva ja turvallinen raskaampien ajoneuvojen käyttöä. Ajoluiskan siirtäminen esimerkiksi alkuperäisen suunnitelman mukaiselle paikalle tontin pohjoisreunaa seuraavaksi lyhentää luiskan pituutta ja jyrkentää luiskaa. Lisäksi kaavassa on lisätty muuntamon rakennusala (vm) juuri tähän alkuperäisen ajoliittymän kohtaan, jonka vuoksi luiskalla jouduttaisiin kiertämään kyseinen rakennusala ja luiska muodostuisi hankalaksi sitä käyttävien muun muassa perävaunullisten kuorma-autojen käyttöä. Tämä vaihtoehto myös lisäisi luiskan käytön vaarallisuutta erityisesti talven liukkauden aikaan. Istutusten osalta nykyisen ajoluiskan ja kadun välissä on ei-istutettuja pensaita ja puita.

Kaupunkitekniikan keskus toteaa lausunnossaan muun muassa, että sillä ei ole tällä hetkellä tarpeita rakentaa Poikkipolku pp-aluetta. Kohde ei ole lähivuosien eikä pitkän aikavälin investointisuunnitelmissa. Läntinen teollisuuskatu ei ole myöskään investointihjelmissä. Ajoluiska voidaan pitää nykyisellä paikallaan toistaiseksi, kunnes katualue (Poikkipolku) suunnitellaan ja rakennetaan katusuunnitelman mukaisesti tai Läntinen teollisuuskatu saneerataan.

Ajoluiskan pitäjä huolehtii siitä, että myös luiskan alueella oleva katutila on rakenteeltaan ehjä, asfaltti kunnossa ja reunakivet ehjät. Katutilasta on poistettava tontin edustalta mainoslaitteet, ylijäämälouheketivet ja muut roskat. Myös haitallinen pintaveden ja hiekotushiekan valunta tulee estää.

Esitetty hanke sopii. Tällä hetkellä ajoluiska liittyy Läntiseen teollisuuskatuun hyvin loivassa kulmassa. Käytännössä luiska muodostaa rinnakkaisen ajoyhteyden kadun kanssa. Kyseessä oleva Läntinen teollisuuskatu on päättävä tonttikatu ja nyt tarkastelun alla oleva kiinteistö sijoittuu kadun loppuosaan, joten nykyinen liittymäjärjestely on tässä tapauksessa paikalle sopiva ja riittävän turvallinen, kun huomioidaan

päätöksessä annetut ehdot. Kaupunkitekniikan keskuksen lausunto ja alueelle laadittu katusuunnitelma huomioiden ajoluiska voidaan pitää paikallaan siihen asti, kunnes kaupungilla on tarve suunnitella tai kehittää kyseistä katualueutta, jolloin kiinteistön liittymäjärjestelyt tarkastellaan uudelleen.

Nykytilassaan kiinteistön ajojärjestelyt leikkaavat jalankulun ja pyöräliikenteen yhteyden (Poikkipolku) päältä. Espoon kaupungin tonttiyksiköstä saadun tiedon perusteella jalankululle ja pyöräilylle varatun kadun osalta on tehty maanvuokrasopimus kaupungin kanssa.

Nyt esitetty ajoluiska on ollut paikallaan pitkään. Kaavan mukaisesta rakentamisesta aiheutuvien kustannusten, mahdollisen louhintatarpeen ja hankekiinteistön sijainnin perusteella hanketta voidaan pitää tämänhetkisessä tilanteessa hyvin perusteltuna.

Hanke on päätöskohdassa annettujen ehtojen mukaisesti toteutettuna paikalle sopiva ja alueen maankäyttötavoitteiden mukainen eikä aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Kun lisäksi otetaan huomioon, että poikkeaminen mahdollistaa asemakaavan mukaisen toiminnan jatkumisen kiinteistöllä, on poikkeuksen myöntämiselle olemassa erityisiä syitä.

Lisätietoja

Suunnittelussa suositellaan hyödyntämään rakentamistapaohjeen ohjekortistoa.

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Poikkeamista koskeva päätös on hyödynnettävä kahden vuoden kuluessa lainvoimaiseksi tulosta. Luvan saajan tulee selvittää ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä rakennusvalvontakeskuksesta rakentamisluvan tarve. Mahdollisen rakentamislupahakemuksen voi laittaa vireille, vaikka poikkeamispäätös ei ole lainvoimainen.

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.

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
kaupunkitekniikan 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.

