



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

18.11.2025 18:13



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
2025-544

Antopäivä: 21.11.2025

Rakennuspaikka

49-34-38-2
Tyrskyvuori 13
02320 ESPOO

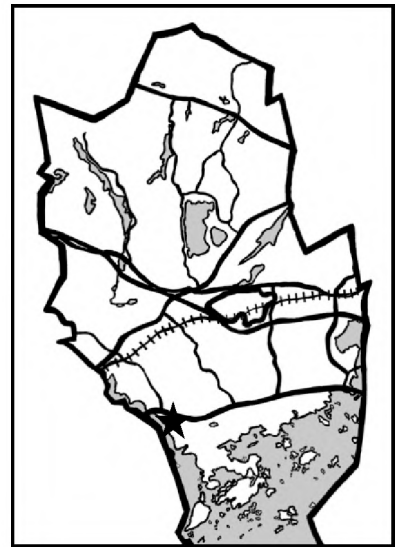
ESPOONLAHTI

Kiinteistön pinta-ala on 4709 m² ja se on rekisteröity vuonna 1980. Kiinteistöllä on kuntatietojärjestelmän mukaan yksi asuinkerrostalo.

Hakija(t) Asunto Oy Aurinkoamfi

Rakennuskielto tai -rajoitus

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



Haettu toimenpide

Kahden toimistotilan muutos asunnoiksi kerrostalon osittain maanpäällisessä kellari-kerroksessa. Toimistotilat ovat 52 ja 38 k-m²:n suuruisia. Hanke poikkeaa asemakaavan rakennusoikeudesta ja kerrosluvusta. Asuinkerrosala nousee hakijan laskelmien mukaan 3340 kerrosneliömetristä 3437,5 kerrosneliömetriin ja kerrosluku nousee viidestä kuuteen.

Päätös

Espoon kaupunki myöntää haetun luvan rakentamislain säännösten perusteella seuraavin ehdoin:

1. Kiinteistön yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 3440 k-m²:n verran.
2. Asuntojen lukumäärä saa nousta enintään kahdella.

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 Kivenlahti I A muutosasemakaava, joka astui voimaan 4.10.1982. Alue on merkitty kaavassa asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Asemakaava mahdollistaa kiinteistölle 3350 k-m²:n verran rakennusoikeutta kerrosluvulla 2/5 V. Roomalaisen luvun edessä oleva murtoluku osoittaa määrän rakennuksen pohjapinta-alasta, jonka voi käyttää asuintiloina ensimmäisen kerroksen alapuolella.

Kiinteistön pinta-ala on 4709 m² ja se on rekisteröity 11.4.1980. Kiinteistöllä on kuntatietojärjestelmän mukaan yksi 3340 k-m²:n suuruinen asuinkerrostalo.

Hakijan tarkoituksena on muuntaa rakennuksen eteläpäädyssä olevat kaksi toimistotilaa asunnoiksi. Toimistotilat ovat kooltaan 52 ja 35 k-m²:n suuruisia. Hakija toteaa toimistotilojen osalta, että niihin on molempiin tehty vastikään kattavat märkätilaremontit, jonka yhteydessä molempien wc-tiloihin toteutettiin suihkut.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, ettei toimistotiloihin ole saatu vuokralaisia alueen ylitarjonnan takia. Hakija myös toteaa, että toimistotilat ovat esteettömiä ja soveltuisivat hyvin esimerkiksi vanhempien ihmisten asunnoiksi, toisin kuin osa muista taloyhtiön asunnoista. Hakija myös toteaa, ettei muutoksella ole ulospäin mitään vaikutuksia.

Päätöksen perustelut

Hanke poikkeaa asemakaavan kerrosluvusta ja rakennusoikeudesta ja edellyttää täten myönteistä poikkeamispäätöstä ennen rakennustoimenpiteitä.

Hakija on tuonut hakemuksessaan esille tilojen käytännössä olemattoman käyttöasteen. Maankäytön näkökulmasta ei ole järkevää säilyttää tiloja tyhjillään, etenkin kun alueella on paljon tarjontaa toimistotiloille suhteessa kysyntään. Sijaintinsa puolesta tiloja ei oikein voi järkevästi hyödyntää muuhunkaan kaavanmukaiseen käyttötarkoitukseen.

Muutostyöt eivät johda ulkoisiin muutoksiin ja kerrosluvun nousu on vain tekninen asia, sillä rakennuksen todellinen korkeus ei nouse nykyisestä. Kiinteistöltä löytyy myös toimistotiloille mitoitettuja pysäköintipaikat, joita voi hyödyntää uusille asunnoille. Hankkeella on siis käytännössä vähäiset kaupunkikuvalliset ja maankäytölliset vaikutukset ja on täten hyväksyttävissä.

Kerrosala saa nousta kiinteistöllä enintään kahden toimistotilan koon verran ja asuntojen lukumäärä saa nousta kiinteistöllä enintään kahdella. Lopullinen kerrosalan ylitys on rakennuksen kokoon suhteutettuna vähäinen.

Kaikki edellä mainittu huomioon ottaen, ei haettu poikkeaminen ehtojen mukaisena aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hanke ei muutoinkaan aiheita 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.

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
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.

