



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

11.11.2025 08:52



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
2025-605

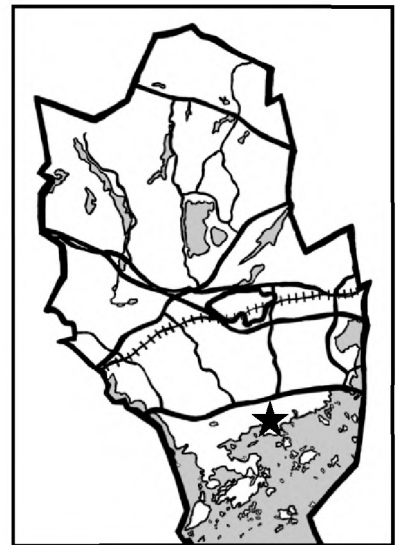
Antopäivä: 14.11.2025

Rakennuspaikka

49-23-35-2
Sepetlahdentie 14
02230 ESPOO

MATINKYLÄ

Kiinteistö 49-23-35-2 on rekisteröity 8.2.1974 ja on pinta-alaltaan 7924 m². Kiinteistöllä sijaitsee kuntatiejärjestelmän mukaan hakemuksen kohteena oleva 1697 k-m²:n suuruinen asuinkerrostalo sekä 1435 k-m²:n ja 1687 k-m²:n suuruiset asuinkerrostalot. Lisäksi kiinteistöllä on n. 20 m²:n suuruinen katos.



Hakija(t) Espoon tilapalvelut liikelaitos

Rakennuskielto tai -rajoitus

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

Haettu toimenpide

Nuottaniemen päiväkodin toiminta asuinkerrostalon maantasokerroksessa, josta päiväkodin tilat käyttävät 474,5 k-m². Päiväkodin käytössä on maantasokerroksen lisäksi tiloja kellarista. Hankkeelle haetaan poikkeamislupaa asemakaavan määräyksestä, jonka mukaan korkeintaan 4/5 eli 80 % ensimmäisen kerroksen tiloista saa olla päiväkotikäytössä.

Päätös

Espoon kaupunki myöntää haetun luvan rakentamislain säännösten perusteella seuraavin ehdoin:

1. Nuottaniemen päiväkodin tilat saavat käyttää enintään 475 k-m² maantasokerroksen kerrosalasta kiinteistön 1697 k-m²:n suuruudessa asuinkerrostalossa.
2. Päiväkodin sisäänkäyntien yhteyteen tulee toteuttaa aidatut odottelualueet.
3. Päiväkodin tiloihin maantasokerroksessa tulee toteuttaa esteettömät sosiaalityilat henkilökunnalle sekä esteetön wc- ja suihkutila.

Lähtökohtatiedot

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, jossa osoitetulle asuntoalueelle (A) kiinteistö sijoittuu. 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 Matinmetsä asemakaavanmuutos (tunnus 310204), jossa kiinteistö sijoittuu asutokerrostalojen korttelialueelle (AK²²). Kaavamääräysten mukaan rakennusten porrashuoneista on oltava suora uloskäynti molemmille puolille rakennusta. Autopaikat on sijoitettava a/ma- ja p-paikoille ja Ap-kortteleihin. Autopaikkoja on varattava yksi kutakin kerrosalan 80 m² kohti, kuitenkin vähintään yksi autopaikka kutakin asuntoa kohti.

Asemakaavassa on osoitettu hakemuksen kohteena olevan asuinkerrostalon rakennusosalalle ks-merkintä, jonka mukaan kaavassa osoitetun kerrosalan ja kerrosluvun lisäksi saadaan rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen sisustaa enintään 4/5 rakennuksen pohjapinta-alasta lastentarha-, kerhohuone- tai muihin sosiaalisiin tarkoituksiin käytettäväksi tilaksi.

Kiinteistö 49-23-35-2 on rekisteröity 8.2.1974 ja on pinta-alaltaan 7924 m². Kiinteistöllä sijaitsee kuntatietojärjestelmän mukaan hakemuksen kohteena oleva 1697 k-m²:n suuruinen asuinkerrostalo sekä 1435 k-m²:n ja 1687 k-m²:n suuruiset asuinkerrostalot. Lisäksi kiinteistöllä on n. 20 m²:n suuruinen katos. Kiinteistön 1697 k-m²:n suuruinen asuinkerrostalo on valmistunut vuonna 1975. Nuottaniemen päiväkotitoimii kerrostalon maantasokerroksessa. Päiväkodin aiempi tilapäinen rakennuslupa on rauennut.

Hakemuksen mukaan Nuottaniemen päiväkotitoimii asuntotaloyhtiön maantasokerroksessa, jossa käytössä on koko kerros lukuun ottamatta porrashuoneita. Lisäksi käytössä on tiloja kellarista päiväkodin varasto- ja sosiaalityötiloja varten 116,0 m². Päiväkodin tiloissa toimii kaksi ryhmää. Huoneisto on ollut hakijan mukaan päiväkodin käytössä rakennuksen valmistumisesta saakka väliaikaisella rakennusluvalla ja poikkeusluvalla, jotka ovat rauenneet. Asemapiirroksen mukaan autopaikkoihin ei kohdistu muutoksia. Päiväkodin henkilökunnalle on osoitettu 2 autopaikkaa ja päiväkodin saattoliikenne käyttää Sepetlahdentien varren pysäköintipaikkoja.

Rakennuksen maantasokerros on 516 k-m² ja päiväkodin tilat käyttävät siitä 474,5 k-m², eli päiväkodin tiloihin käytetään 92 % pohjakerroksesta. Ylitystä asemakaavan salimasta 4/5 eli 80 %:sta tulee 61,7 k-m². Hakijan perusteluiden mukaan päiväkotitoimii on ollut nykytilanteen mukaisessa käytössä 1970-luvulta saakka ja tarve tiloille on pysyvä. Pohjakerros on toiminnallisesti päiväkotitoimintaan sopiva, eikä siitä luontevasti pysty erottamaan taloyhtiön käyttöön tiloja.

Hakija on liittänyt hakemukseen selvityksen päiväkodin käyttämästä aidatusta ulkoilu-alueesta kiinteistöön 49-23-35-2 eteläpuolelle rajoittuvalla, kaupungin omistamalla puistokiinteistöllä 49-23-9903-8. Ulkoilu-/leikkipaikka sijaitsee kiinteistön 49-23-35-2 välittömässä läheisyydessä. Hankkeen asemapiirroksen mukaan kulku leikkipaikalle puistoon tapahtuu taloyhtiön tontin kautta ohjatusti ryhmissä. Etäisyys puistoon A-portaan tilasta on noin 180 m ja C-portaan tilasta noin 130 m.

Espoon kaupungin kasvun ja oppimisen toimialan lausunnon mukaan päiväkotitoiminta on tärkeä alueen palveluverkon kannalta ja tilat ovat varhaiskasvatuksen toimintaan soveltuvat. Tilojen kokonaisneliöt riittävät hyvin lapsimäärälle. Molemmilla ryhmillä on osoitettavissa ryhmähuone, lepotila sekä wc. Henkilökunnalla on käytössään erillinen toimisto. Rauhallisia tiloja huoltajien ja varhaiskasvatuksen henkilökunnan kanssa käytäviin keskusteluihin on päiväkodin kokoon nähden riittävästi. Päiväkodin ulkoilu tapahtuu läheisellä leikkipaikalla. Lupien uusimisen yhteydessä Kasvun ja oppimisen toimiala on edellyttänyt vähintään aidatun odottelualueen toteuttamista sisäänkäynnin yhteyteen, jossa lapset voivat turvallisesti odotella ennen siirtymistä yhdessä ulkoilemaan. Suunnitelmien mukaan molempien sisäänkäyntien yhteyteen on lisätty tällainen odottelualue.

Päätöksen perustelut

Hanke poikkeaa alueidenkäyttölain 58 §:n 1 momentin ja rakentamislain 44 §:n 1 momentin 1 kohdasta siten, että päiväkodin tiloja sijoittuu rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen enemmän kuin asemakaavamääräysten mukaan sallitun 4/5. Hankkeen tulee saada myönteinen poikkeamispäätös ennen rakentamisluvan myöntämistä.

Hankkeelle voidaan myöntää poikkeaminen. Nuottaniemen päiväkotitoiminta on toiminut tiloissa jo pitkään ja päiväkotipalveluille on alueella tarvetta. Maantasokerroksen tilat on jo suunniteltu päiväkodin käyttöön sopiviksi. Päiväkodin leikkipaikka on sijoitettu liikennemelulta suojaisaan Nuottamiehenpuistoon. Päiväkodin sisäänkäyntien yhteyteen on edellytetty aidattuja odottelualueita, joissa lapset voivat turvallisesti odotella ulkoilu-/leikkialueelle siirtymistä. Kulku ulkoilualueelle tapahtuu turvallisesti kiinteistön kautta ohjatusti ryhmissä ilman, että joudutaan ylittämään teitä.

Hakijalta on pyydetty lupa-asian käsittelyn yhteydessä täydennystä päiväkodin kellarikerrokseen sijoittuvien sosiaalitilojen luonteesta, jotta pystytään varmistumaan, että tilojen ei tulkita muodostavan kerrosalaa. Hakemukseen liitetyn kellarikerroksen pohjapiirustuksen mukaan kellariin sijoittuu vaatehuolto- ja pukukoppitiloja varastotilojen lisäksi. Hakija on täydentänyt hakemusta siten, että maantasokerrokseen on tarkoitus toteuttaa esteettömät sosiaalitalat henkilökunnalle sekä uusi esteetön wc- ja -suihkutila. Tällä perusteella päiväkodin sosiaalitalat toteutuvat maantasokerroksessa.

Autopaikkoja on rakentunut vähintään kaavan vaatima määrä ja niistä on päiväkodille erikseen nimetty kaksi. Sepetlahdentiellä on hakemuksessa mainitulla tavalla

kadunvarressa yleisiä autopaikkoja, joita voidaan käyttää saattoliikenteen pysäköintiin. Kohteeseen on hyvät julkisen liikenteen yhteydet ja toimivat jalankulun ja pyöräilyn reitit.

Edellä mainituin perustein ja päätöksen mukaisin ehdoin toteutettuna hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hanke ei myöskään vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Näin ollen edellytykset luvan myöntämiselle täyttyvät ja päiväkotipaikkojen tarpeen vuoksi poikkeamisen myöntämiselle on olemassa erityisiä syitä.

Lisätietoja

Hankkeesta ei jätetty kielteisiä naapurin 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 mahdollisesti 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: Noora Myrsky, lupavalmistelija

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen
kaupunkisuunnittelujohtaja

Lupapäätös on allekirjoitettu sähköisesti.

Maksu 1500 euroa

Tiedoksi Uudenmaan ELY-keskus
Espoon kaupungin kasvun ja oppimisen toimiala

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.

