



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 18:05



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
2025-669

Antopäivä: 21.11.2025

Rakennuspaikka

49-81-72-24
Kylvötie 4
02920 ESPOO

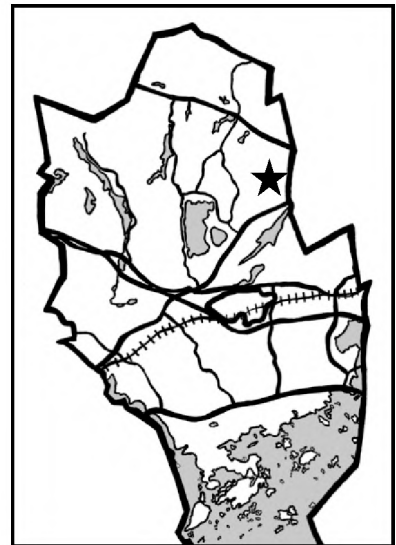
NIIPPERI

Kiinteistön pinta-ala on 8505 m² ja se on kuntatietojärjestelmän mukaan rakentamaton.

Hakija **Kiinteistö Oy Espoon Kylvötien Palvelutalo**

Rakennuskielto tai -rajoitus

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



Haettu toimenpide

2-kerroksinen, kerrosalaltaan noin 2518 m² suuruinen palvelutalo sekä 1-kerroksinen, kerrosalaltaan noin 28 m² suuruinen saunarakennus. Lisäksi rakennetaan jätekatos.

Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että:

- tontin rakennusoikeus käytetään kokonaan asumiseen sekä asumiseen liittyvään talousrakennukseen,
- autopaikkoja toteutetaan asemakaavassa määrätyn 2 ap / asunto sijaan 1 ap / 160 k-m²,
- rakennuksen koillisjulkisivu porrastetaan siten, että rakennuksen julkisivupinnan pituus on kaavan salliman enintään 20 metrin sijaan 50 metriä ja
- talousrakennuksen ja katoksen kattomateriaalia ei toteuteta tiilenpunaishena.

Lisäksi hanke poikkeaa rakentamistapaohjeesta siten, että rakennusten ja jätekatoksen kattokaltevuus on rakennustapaohjeen määräämän 40–60 % sijaan 30–40 %.

Päätös

Espoon kaupunki myöntää haetun luvan rakentamislain säännösten perusteella seuraavin ehdoin:

1. Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap/150 k-m².
2. Pyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 pp/100 k-m². Vähimmäisvaatimuksen mukaisista paikoista vähintään 80 % on sijoitettava lukittavissa olevaan ja säältä suojattuun tilaan, jonne on esteetön kulku kadulta tai pihalta. Vähintään puolet ulkona sijaitsevista paikoista tulee olla katettuja. Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.
3. Rakentamislupavaiheessa tulee varmistaa, että kiinteistön sisäiset liikennejärjestelyt ovat turvalliset ja että katualueelle siirtyminen on turvallista.

Lähtökohtatiedot ja päätöksen perustelut

Hanke sijoittuu ympäristöministeriön 16.12.1994 vahvistaman Niipperinpelto asemakaavan asuin-, liike- ja konttorirakennusten korttelialueelle AL. Kerrosalasta saa korkeintaan 50 % käyttää asumiseen. Asemakaavamääräysten mukaan AL-tontille on rakennettava autopaikkoja vähintään 2 autopaikkaa asuntoa kohti ja 1 autopaikka liike- ja toimistokerrosalan 50 m² kohti. Rakennus on korttelialueella porrastettava sivusuunnassa siten, että samassa tasossa olevan julkisivupinnan pituus on enintään 20 metriä. Sellaisessa korttelinosassa, jossa rakennuksen harjan suunta on määrätty, on käytettävä harjakattoa. Korttelin 81072 AL-kortteliosassa julkisivumateriaalin on oltava vaaleaa ja kattomateriaali tiilenpunainen.

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 tontille on tarkoitus rakentaa 54-paikkainen palvelutalo. Päärakennuksen 1.krs on tarkoitettu yhteisöllisesti asuville ikäihmisille. Yhteisöllisessä asumisessa asiakas asuu omassa asuinhuoneessa lähellä yhteiskäyttöisiä tiloja. Ammattitaitoinen henkilökunta on paikalla kaikkina viikonpäivinä aamusta iltaan. Asumispalveluun kuuluu yhteisöllistä toimintaa, johon asiakas osallistuu tarpeensa ja toiveidensa mukaan.

Toinen kerros on tarkoitettu ympärivuorokautista palveluasumista tarvitseville vammaisille henkilöille. Asiakkaalla on oma asuinhuone, ja hän voi halutessaan osallistua yhteistilassa järjestettävään yhteisölliseen toimintaan. Henkilökunta on paikalla ympäri vuorokauden.

Hankkeella kehitetään alueen palvelurakennetta. Rakentumattomalle tontille on tarkoitus toteuttaa ikäihmisten ja vammautuneiden hoivakoti, joka vastaa merkittävään alueelliseen tarpeeseen. Vuonna 1985 (päivitetty 1994) voimaan tulleen asemakaavan mukaisia asuin-, liike- ja konttorirakennuksia ei tontille ole toteutunut. Hakija katsoo,

että hoivakodin rakentaminen edustaa kaavan mukaisten käyttötarkoitusten yhdistelmää, sillä toiminnassa yhdistyvät sekä asuminen että liiketoiminta: Aspa Palvelut Oy tulee vuokraamaan koko kohteen hoivakotiliiketoimintaa varten ja he puolestaan vuokraavat yksittäiset asuinhuoneet asiakkaiden kodeiksi erillisillä vuokrasopimuksilla.

Esitetty ratkaisu johtaa asemakaavan mukaista ratkaisua parempaan lopputulokseen koska se mahdollistaa kiinteistön tarkoituksenmukaisen käyttämisen, kun tontti, joka on ollut vuosikymmeniä rakentumatta, otetaan käyttöön palvelemaan todellista yhteiskunnallista tarvetta. Hoivakoti parantaa alueen palvelurakennetta tarjoamalla uusia, välttämättömiä palveluja ikäihmisille ja vammautuneille. Toteutus elävöittää ja täydentää aluetta rakentamalla laadukkaan ja toiminnallisen palvelukiinteistön, joka tukee ympäröivän alueen kehitystä.

Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen edustaja ilmoittaa hyvinvointialueen olevan tietoinen vireillä olevasta poikkeamishankkeesta.

Haettu rakentaminen sopii. Palvelutalotoiminta on yhteiskunnallisesti tärkeää ja tarpeellista. Alueella on ollut voimassa asemakaava vuodesta 1994 lähtien, mutta kyseisen kiinteistön rakentaminen ei ole toteutunut asemakaavan mukaisena. Esitetty palveluasuminen sijoittuu korttelialueelle, joka on asemakaavassa osoitettu pääosin asumiskäyttöön. Palvelukotitoiminta on vaikutuksiltaan läheisesti rinnastettavissa ympäröivään asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen eli asumiseen, eikä kiinteistön koko rakennusoikeuden käyttäminen asumiseen siten aiheuta merkittäviä muutoksia alueelle jo toteutuneeseen maankäyttöön.

Asemakaavan mukaista rakennusoikeutta ja suurinta sallittua kerrosten lukumäärää ei ylitetä. Poikkeamishakemuksen mukainen toiminta tuottaa liikennettä ja muita ympäristövaikutuksia vähemmän tai enimmillään saman verran, mitä nykyisen kaavamääräyksen sallima toiminta tuottaisi.

Nyt tehtävällä poikkeamispäätöksellä edistetään pitkään rakentamattomana olleen kiinteistön tarkoituksenmukaista käyttöä. Poikkeamispäätös mahdollistaa kiinteistön käyttämisen nykyiset rakentamistarpeet huomioiden, eikä hanke ole luonteeltaan sellainen, että se poikkeaisi täysin asemakaavassa osoitetusta alueen käytöstä.

Kaikki edellä esitetty huomioon ottaen ja päätöskohdassa annettujen ehtojen mukaisesti toteutettuna hanke on asemakaavan tavoitteisiin soveltuva eikä poikkeaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Näin ollen edellytykset luvan myöntämiselle täyttyvät.

Kun otetaan huomioon hakijan esittämät perustelut sekä hankkeen perusteltu tarpeellisuus alueen palveluasumisen saatavuutta parantavana, on poikkeuksen myöntämiseen olemassa erityisiä syitä.

Muistutukset ja vastine

Yksityishenkilöt toteavat muistutuksissaan muun muassa, että hanke poikkeaa asemakaavasta selvästi, eivätkä muistuttajat hyväksy asemakaavasta poikkeavaa rakennuskokonaisuutta, joka on tarkoitettu ympärivuorokautiseksi työpaikaksi. Palvelutalo ei sovellu ympäristöön, huomioiden alueella jo olevat julkiset rakennukset. Kohteena olevat metsä toimii viereisen päiväkodin ja koulun sekä muiden asukkaiden virkistysalueena. Palvelutalo on suunniteltu liian isoksi ja sijoitettu liian lähelle Kylvötien reunaa ja rakennukset tulee niiden toteutuessa sijoittaa kauemmaksi Kylvötien reunasta. Lisäksi Kylvötien reunassa olevat männyt tulee säilyttää.

Hakija toteaa vastineessaan muun muassa, että rakennushanke yhdistää kaavan mukaisia käyttötarkoituksia, sillä toiminnassa yhdistyvät sekä asuminen että liiketoiminta. Näin ollen hanke ei poikkea olennaisesti kaavan käyttötarkoituksesta. Palvelutalon toteuttaminen Niipperiin edistää alueen asumisen ja palvelutarjonnan monimuotoisuutta.

Vanhusten ja vammautuneiden palvelutalot tuottavat yleensä hyvin vähän häiriötä naapureille. Liikennöinti on vähäistä, ja asukkaat eivät tyypillisesti aiheuta melua. Palvelutalon aiheuttama liikenne on myös selvästi vähäisempää kuin mitä esimerkiksi kaavan sallimasta toimistorakennuksesta syntyisi, ja nämä liikennemäärät on huomioitu jo siinä vaiheessa, kun tontin kaavamuutos on aikoinaan tehty.

Tontti on kaavoitettu asuin-, liike- ja konttorirakennusten korttelialueeksi, joten kaavoituksen tavoitteena ei ole ollut säilyttää metsäaluetta kokonaisuudessaan. Hankkeen tavoitteena on kuitenkin säilyttää mahdollisimman paljon nykyistä puustoa ja kiinnittämme erityistä huomiota Kylvötien varressa olevaan kasvillisuuteen. Rakennuksen ja piha-alueiden suunnittelussa huomioidaan maisemalliset arvot, ja menetettävän puuston tilalle istutetaan uutta kasvillisuutta. Näin alueen vihreä ilme ja suojaisuus säilyvät.

Palvelutalon koko ja sijainti noudattavat asemakaavan määräyksiä. Tontin rajalle on suunniteltu orapihlaja-aita määräysten mukaisesti. Rakennusta ei voida sijoittaa kauas rinteeseen, sillä tämä aiheuttaisi merkittäviä korkeuseroja rakennuksen ympärillä, ja piha-alueiden sekä kulkureittien esteettömyyttä ei pystyttäisi tällöin varmistamaan.

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: Markus Eskelinen, lupavalmistelija

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen
kaupunkisuunnittelujohtaja

Lupapäätös on allekirjoitettu sähköisesti.

Maksu 1500 euroa

Tiedoksi Uudenmaan ELY-keskus
Anne-Mari ja Jarkko Lalu

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 toimitaminen

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:

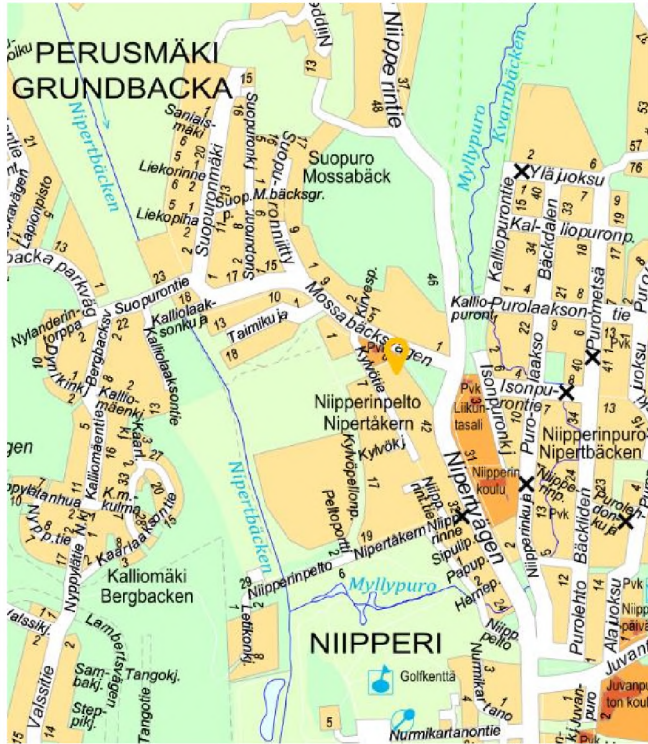
Helsingin hallinto-oikeus, kirjaamo
Radanrakentajantie 5
00520 Helsinki

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

Oikeudenkäyntimaksu

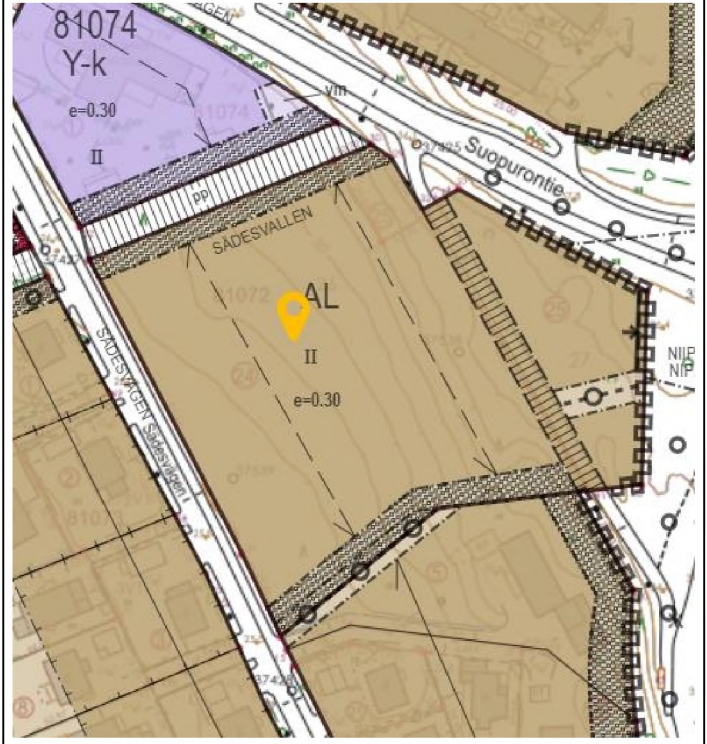
Hallinto-oikeudessa valituksen käsittelystä peritään kulloinkin voimassa oleva oikeudenkäyntimaksu. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä tai mikäli asianosainen on muualla laissa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

Sijaintikartta



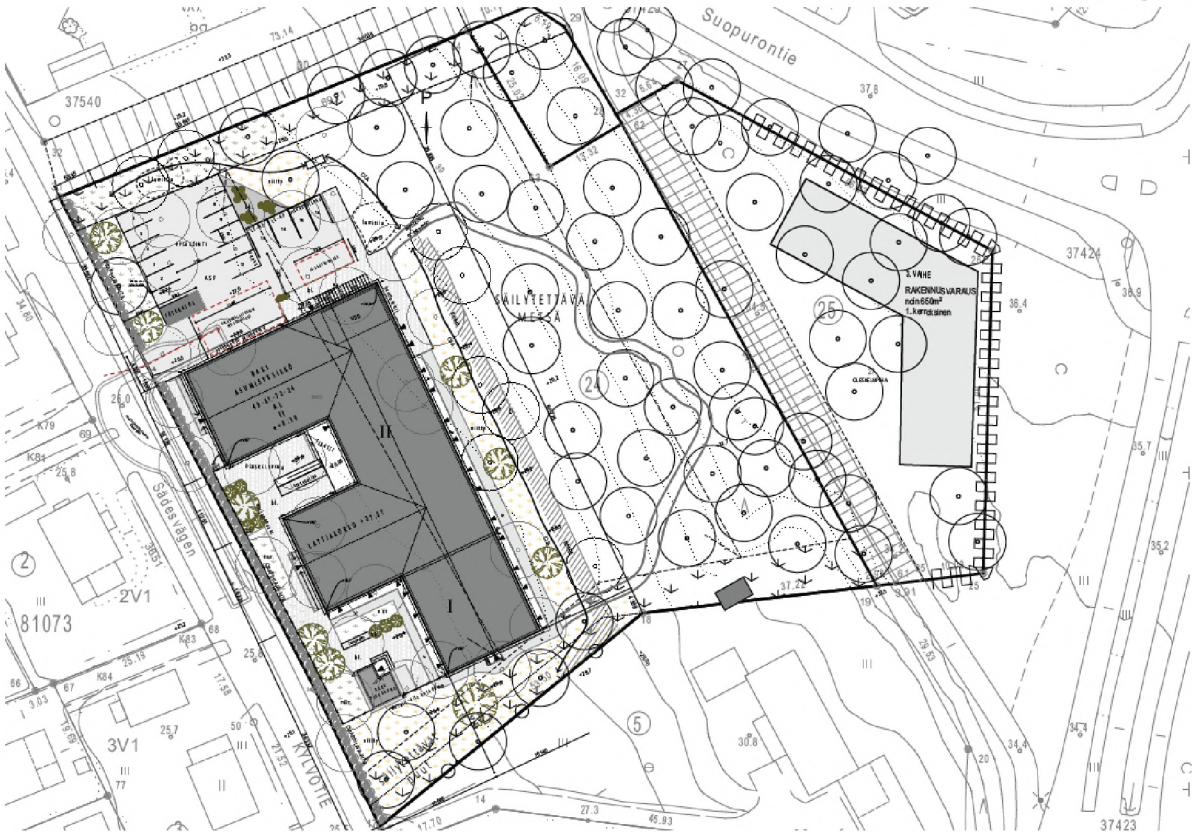
ei mittakaavassa

Niipperinpelto asemakaava



ei mittakaavassa

Osa hakemuksen asemapiirroksista



ei mittakaavassa