



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

12.12.2025 15:29



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
2025-738

Antopäivä: 19.12.2025

Rakennuspaikka

49-30-122-10
Nöykkiönlaaksontie 34
02330 ESPOO

NÖYKKIÖ

Kiinteistön pinta-ala on 1813 m², josta hakijan hallinnan mukainen alue on 872 m². Kiinteistö on rekisteröity vuonna 2004. Kiinteistöllä on kuntatietojärjestelmän mukaan kaksi omakotitaloa ja kaksi talousrakennusta.



Hakija(t) Yksityishenkilö

Rakennuskielto tai -rajoitus

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

Haettu toimenpide

199 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen asuinrakennuksen ja siihen kytketyn 44 k-m²:n suuruisen autotalli-/varistorakennuksen rakentaminen. Rakennustoimenpiteiden yhteydessä puretaan olemassa oleva 129 k-m²:n suuruinen asuinrakennus ja 11 k-m²:n suuruinen talousrakennus.

Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että asemakaavan luonnonmukaisena säilytettävältä alueelta joudutaan purku- ja rakennustöiden takia kaatamaan puita ja sen maapintaa halutaan porrastaa.

Päätös

Espoon kaupunki myöntää haetun luvan rakentamislain säännösten perusteella seuraavin ehdoin:

1. Kiinteistölle tulee toteuttaa korvaavia istutuksia, ensisijaisesti luonnontilassa säilytettävälle kiinteistön osalle.

2. Luonnontilassa säilytettävältä alueella tulee säilyttää olemassa oleva kasvillisuus ja puut, joiden poisto ei ole välttämätöntä rakennustoimenpiteiden toteuttamiseksi.
3. Säilytettävät puut tulee suojata rakennustoimien ajaksi.

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 Nöykkiönlaakso II-asemakaava, joka hyväksyttiin vuonna 1997. Alue on merkitty kaavassa asuinpienalojen korttelialueeksi (AP-1). Asemakaava määrittää kiinteistölle tehokkuuden $e=0.2$, kerrosluvun $1/2II$ sekä asuntojen enimmäismäärän kaksi. Kiinteistön lounaisraja on istutettavaa aluetta ja koillisraja luonnontilassa säilytettävää aluetta.

Kiinteistön pinta-ala on 1813 m^2 ja se on rekisteröity 26.3.2004. Hakijan tietojen mukaan hänen hallinnanjakosopimuksen mukainen alue on 872 m^2 :n suuruinen. Kiinteistöllä on kuntatietojärjestelmän mukaan 129 k-m^2 :n suuruinen omakotitalo, 205 k-m^2 :n suuruinen omakotitalo, 11 k-m^2 :n suuruinen talousrakennus sekä kooltaan määrittelemätön talousrakennus. Hakija täydentää hakemuksessa kooltaan määrittelemättömän talousrakennuksen kooksi noin 37 k-m^2 . Hakija myös esittää pienemmän talousrakennuksen kooksi 10 k-m^2 .

Hakijan tarkoituksena on rakentaa kiinteistölle uusi 199 k-m^2 :n suuruinen yksiasuntoinen yksikerroksinen asuinrakennus ja siihen kytketty 44 k-m^2 :n suuruinen autotalli-/varastorakennus. Uusi rakennus on tarkoitus toteuttaa olemassa olevan 129 k-m^2 :n suuruisen omakotitalon paikalle korvaavana. Rakennustoimenpiteiden yhteydessä puretaan myös omakotitalon lisäksi 11 k-m^2 :n suuruinen talousrakennus. Hakija on esittänyt maan porrastusta luonnontilassa säilytettävälle alueelle sekä myös puiden kaatoa, sillä purettava omakotitalo on aivan alueen rajassa kiinni ja on hyvin todennäköistä, että puut vaurioituisivat purkamistoimien yhteydessä. Tämän lisäksi vanhassa talossa on kosteusvaurioita, jonka takia luonnontilassa säilytettävän alueen maata halutaan porrastaa, jotta se ei muodosta kosteusvaurioriskiä uudelle asunnolle. Maastonmuokkaus ulottuu rakennusalueelta noin 2-4 metrin verran ja puita on tarkoitus kaataa yhteensä 7 kappaletta, joista 3 on hakijan mukaan lahovaurioituneita. Tältä osin hanke poikkeaa asemakaavasta, sillä kyseinen alue on tarkoitettu luonnontilassa säilytettäväksi eikä sinne saa toteuttaa rakennustoimenpiteitä tai maanmuokkausta.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että uutta rakennusta ei voida kohtuullisesti sijoittaa muuhun vaihtoehtoiseen paikkaan kiinteistöllä. Korvaavan asuinrakennuksen rakentaminen hyvän rakennustavan mukaan edellyttää maan pintojen muotoilua

rakennuksen ympärillä. Vanhan, kellarillisen rakennuksen purkaminen aiheuttaa luonnontilaisen alueen puuston pintojen uusimistarpeen, sillä perustusten poiskaivaminen ulottuu syvälle maan alle. Lähes täysikasvuiset puut aivan rakennuksen tuntumassa vaikeuttavat nykyisen ja uuden asuinrakennuksen kunnossapitoa kohtuuttomasti. Puuston uudistaminen ja uudelleen sijoittaminen on välttämätön toimenpide myös siksi, että osa olevasta puustosta kärsii lahovaurioista. Lahovaurioituneet puut (3 kpl) tulisi poistaa muutenkin, ja kosteusongelmien korjaamiseksi ja ehkäisemiseksi pitää yhteensä 7 kpl luonnontilaisen alueen puista poistaa (mukaan lukien 3 lahovaurioista puuta), jotta maastoa voidaan muokata tarpeellisesti.

Luonnontilainen alue viettää tällä kiinteistöllä koko koillisrajan pituudelta kohti vanhaa asuinrakennusta ja kuormittaa siten pintavaluntana tämän lisäksi koko muuta kiinteistöä. Pintojen vähäinen muokkaaminen ohjaa vesiä pois rakennuksen ympäriltä, mutta vaikuttaa pinnan korkeussuhteisiin. Maisemalliset muutokset jäisivät kuitenkin vähäisiksi, koska luonnonmukainen kasvillisuus ja puusto uudistetaan, mihin luvan hakija on sitoutunut. Luonnonmukaiselle alueelle ei tulla sijoittamaan kiinteitä rakennusosia tai teollisesti tuotettuja rakennusmateriaaleja eikä rakennelmia. Vanhan asuinrakennuksen rakennuspaikka on nykyisen pinnan korkeusasemien puolesta paras mahdollinen koko kiinteistöllä. Uusi asuinrakennus saadaan sijoitettua sen paikalle sopuuhaisesti, ilman merkittäviä maatäytyksiä tai leikkauksia sekä ylikorkeita perusmuureja. Vanhan rakennuspaikan hyödyntäminen johtaa kaupunkikuvallisesti parhaaseen kokonaisuuteen luonnontilaisen alueen maisemalliset arvot yhteen sovittaen.

Päätöksen perustelut

Hanke poikkeaa voimassa olevan asemakaavan rakennusosalasta, sillä rakennustoimenpiteitä halutaan kohdistaa luonnontilassa säilytettävälle alueen osalle ja edellyttää täten myönteistä poikkeamispäätöstä ennen rakennustoimenpiteitä.

Hanke nähdään mahdolliseksi. Kiinteistöllä jäljellä oleva tila on kovin ahdas, mikä tarkoittaa, että paloturvallisuus kiinteistöllä olevan toisen asunnon kanssa huomioiden täytyy uusi asuinrakennus rakentaa hyvin lähelle luonnontilassa säilytettävää aluetta, ellei siihen kiinni. Jotta voidaan taata uuden asunnon pitkä elinkaari ja välttää tulevaisuudessa kosteusvaurioita, joita on toteutunut olemassa olevaan rakennukseen, on välttämätöntä toteuttaa jonkintasoista porrastusta tällä rakennussijainnilla. On toki argumentoitavissa, että kaksikerroksinen toteutus saattaisi mahtua kyseiseen sijaintiin ilman porrastusta, mutta kaksikerroksisessa asunnossa on haasteita etenkin liikuntaesteisille ihmisille.

Purkutöiden toteuttaminen muutenkin aiheuttaa oman riskinsä talon lähipiirissä oleville puille ja on tärkeää, että niitä suojataan mahdollisuuksien mukaan, eikä puita kaadeta kuin mitkä ovat välttämättömiä purku- ja rakennustoimien toteuttamiseksi. Porrastus tulee myös toteuttaa mahdollisimman vähäisenä ja luonnontilassa säilytettävä alue tulee säilyttää niiltä osin, mihin ei tarvitse rakennustoimien takia kajota.

Kiinteistöllä on suurempia mäntyjä, joilla on maisemallista vaikutusta ja niiden poistuminen on valitettavaa, mutta pääasiallisesti kaadettavat puut eivät ole maisemallisesti niin merkittäviä ja kiinteistön alueella on muuallakin runsaasti puita, joten vihreän kaatoaminen on suuremmassa mittakaavassa vähäistä ja hetkellistä kompensaaation korvaavien istutusten ansiosta.

Rakennustoimien jälkeen kiinteistölle tulee toteuttaa korvaavia puuistutuksia, jotta kiinteistön vihreä ilme hankkeen vaikutusalueella saadaan palautettua. Istutukset tulee kohdistaa ensisijaisesti luonnontilassa säilytettävälle alueelle. Rakentamisluvan käsittelyssä ratkaistaan porrastuksen toteutus tarkemmin.

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.

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: 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.

