



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

11.12.2025 10:12



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
2025-846

Antopäivä: 19.12.2025

Rakennuspaikka

49-51-247-17
Lintukorpi 6
02660 ESPOO

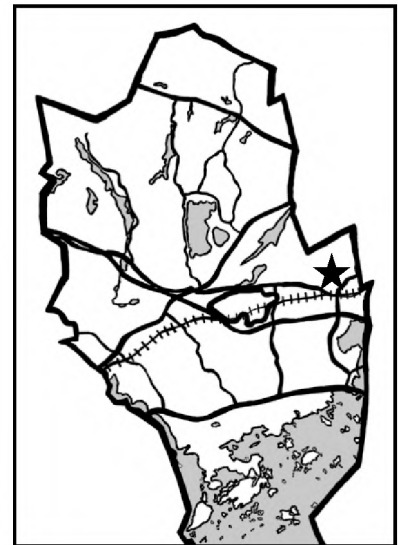
LEPPÄVAARA

Kiinteistön pinta-ala on 4760 m² ja se on kuntatieto-
järjestelmän mukaan rakentamaton.

Hakija **Avain Yhtiöt Oy**

Rakennuskielto tai -rajoitus

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

**Haettu toimenpide**

Pysäköintilaitoksen rakentaminen.

Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että pysäköintilaitoksen yhteyteen ei toteuteta asemakaavan vaatimia ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu-, liike-, toimisto- ja harrastustiloja.

Päätös

Espoon kaupunki myöntää haetun luvan rakentamislain säännösten perusteella seuraavin ehdoin:

1. Pysäköintilaitoksen suunnittelu ja toteutus tulee tehdä siten, että asemakaavan mukaiset ympäristöhäiriötä aiheuttamattomat palvelu-, liike-, toimisto- ja harrastustilat voidaan tarvittaessa toteuttaa myöhemmin.
2. Pysäköintilaitoksen kaupunkikuvalliseen ilmeeseen tulee kiinnittää erityistä huomioita.

Lähtökohtatiedot ja päätöksen perustelut

Hanke sijoittuu kaupunginvaltuuston 11.12.2017 hyväksymän Palokärki asemakaavan muutos mukaiselle autopaikkojen korttelialueelle LPA-1. Asemakaavamääräyksen mukaan korttelialueelle tulee sijoittaa pysäköintilaitos ja sen yhteyteen ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu-, liike-, toimisto- ja harrastustiloja vähintään 70 % asemakaavassa ilmoitetusta rakennusoikeuden määrästä. Harrastustiloja voidaan sijoittaa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi myös kellarikerrokseen.

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 liiketilojen sijoittaminen pysäköintilaitoksen yhteyteen ei tue alueen toiminnallisuutta. Tiloille ei ole realistista käyttöä, minkä seurauksena ne jäisivät helposti tyhjilleen. Tämä synnyttäisi vajaakäytössä olevia ja heikosti toimivia tiloja, jotka eivät elävöitä katutilaa vaan pikemminkin heikentävät ympäristön käytettävyyttä. Ilman liiketilavelvoitetta pysäköintilaitoksen jalankulku- ja ajoneuvoliikenne voidaan suunnitella selkeästi ja turvallisesti. Jalankulkijoiden ja autojen tarpeettomat kohtaamiset vähenevät, ja pelastustiet sekä sisäänajot voidaan toteuttaa sujuvammin. Tämä parantaa sekä pysäköintilaitoksen käyttäjien että ympäröivän alueen turvallisuutta.

Pysäköintitaloon sijoitetut liiketilat ovat teknisesti haastavia toteuttaa (ilmanvaihto, palotekniset vaatimukset, luonnonvalon puute). Lopputuloksena olisi helposti heikkolaatuisia tiloja, joille ei löydy pitkäaikaista käyttäjäkuntaa. Poikkeamalla varmistetaan, että rakennettavat tilat ovat toimivia ja laadukkaita, eivätkä jää vajaakäytölle. Tyhjiillään olevat liiketilat heikentäisivät alueen kaupunkikuvaa ja turvallisuuden tunnetta. Kun pysäköintilaitos toteutetaan ilman huonosti toimivia liiketiloja, alueen yleisilme säilyy laadukkaana ja ymmärrettävämpänä kaupunkirakenteena. Poikkeuksen hyväksyminen mahdollistaa hankkeen käynnistämisen viivytyksettä. Näin alueen pysäköintitarpeisiin voidaan vastata nopeammin, mikä edistää koko alueen kehittämistavoitteiden toteuttamista.

Poikkeamalla asemakaavamääräyksestä varmistetaan, että pysäköintilaitos toteutuu laadukkaasti, turvallisesti ja kaupunkikuvaa tukevalla tavalla. Ratkaisu tukee paremmin alueen toiminnallisuutta kuin kaavan mukainen liiketilojen sijoittaminen pysäköintilaitokseen, joka todennäköisesti johtaisi vajaakäyttöön ja heikentäisi alueen kokonaisratkaisua. Hanke ilmoittaa, että tilat voidaan suunnitella ja toteuttaa siten, että palvelu-, liike-, toimisto- ja harrastustilat voidaan tarvittaessa myöhemmin rakentaa kiinteistölle.

Hakemuksen mukaan hanke kohdistuu kiinteistölle 49-51-247-14. Hakemukseen on liitetty ote tonttijakopäätöksestä, jossa tonttijakoa on muutettu siten, että nyt kyseessä oleva hanke kohdistuisi edellä mainitulle tontille 14. Koska tonttijaon mukaista tonttia

ei tässä vaiheessa ole merkitty kuntatietojärjestelmään, on hanke hakemuksen käsittelyn yhteydessä osoitettu koskemaan nykyistä tonttia 49-51-247-17.

Esitetty ratkaisu sopii. Asemakaavan tavoitteena on ollut sijoittaa alueelle asuinkerrostalopääkäyttötarkoituksen lisäksi myös merkittävä määrä pienteollisuus- ja palvelutiloja. Alueelle on ollut tarkoitus kehittää toiminnallinen konsepti, jolla varmistetaan alueelle toteutettavat pienteollisuus- ja palvelutilaratkaisut ja niiden toimivuus lyhyellä ja pitkällä aikavälillä.

Edellä todettu huomioiden pysäköintilaitoksen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida kaavassa osoitettujen tilojen mahdollinen myöhempi rakentaminen sekä vaadittavat rakentamisen aikaiset järjestelyt. Mahdollinen myöhemmän vaiheen työn-aikainen liikenne ja vaiheistus tulee huomioida ja varmistaa, että se ei muodosta liiallista haittaa tällöin jo olemassa olevalle rakenteelle ja esimerkiksi alueen asukkaille, vaan on toteutettavissa kohtuullisin järjestelyin. Pysäköinnin ajoyhteyksien sujuvaan ja turvalliseen liikennöintiin tulee kiinnittää huomiota.

Pysäköintilaitos on kaupunkikuvassa merkittävällä sijainnilla, joten sen kaupunkikuvaliiseen ilmeeseen tulee kiinnittää erityistä huomioita.

Nyt tehtävällä poikkeamispäätöksellä edistetään alueen asemakaavan mukaisen rakentamisen toteutumista mahdollistamalla alueelle tarpeellisen pysäköinnin toteutuminen. Rakennushanke ei ole luonteeltaan sellainen, että se poikkeaisi asemakaavassa osoitetusta alueen käytöstä.

Yllä mainitut seikat huomioon ottaen haettu asemakaavasta poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, joten edellytykset luvan myöntämiselle täyttyvät.

Kun otetaan huomioon hankkeen laatu alueen pysäköintitarjontaa edistävänä, annetut ehdot sekä hakijan hakemuksensa tueksi esittämät perustelut, on poikkeuksen myöntämiseen olemassa erityisiä syitä.

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: Markus Eskelinen, 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

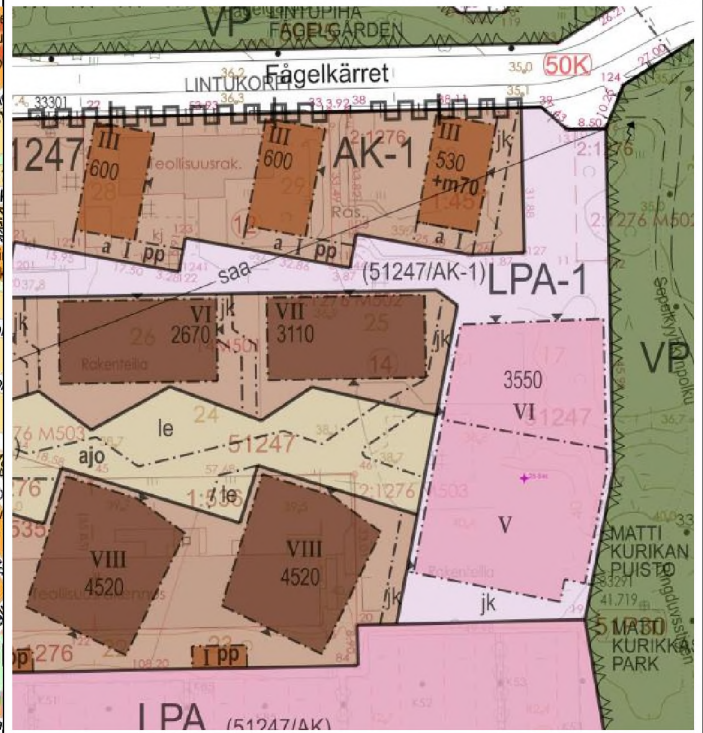
Hallinto-oikeudessa valituksen käsittelystä peritään kulloinkin voimassa oleva oikeudenkäyntimaksu. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä tai mikäli asianosainen on muualla laissa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

Sijaintikartta



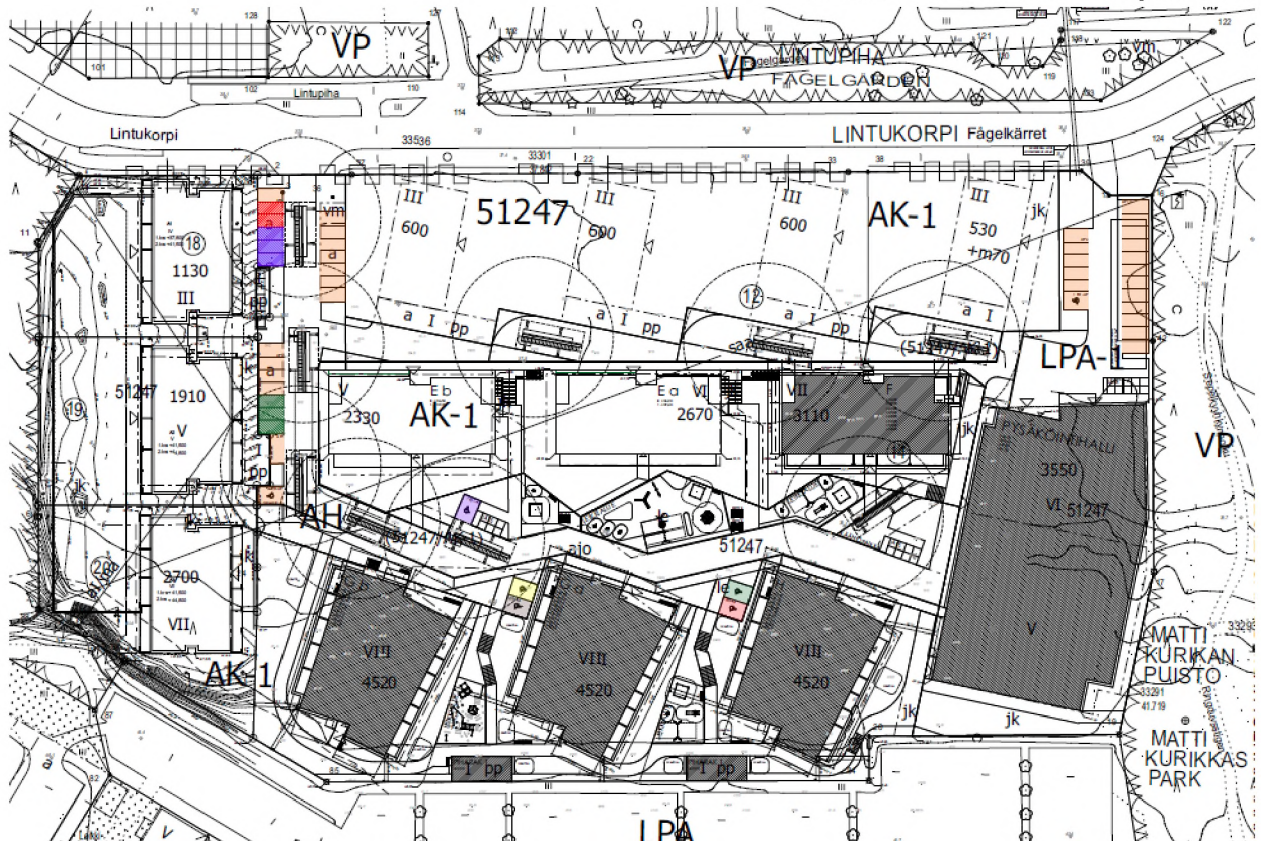
ei mittakaavassa

Palokärki asemakaavan muutos



ei mittakaavassa

Osa hakemuksen asemapiirroksesta



ei mittakaavassa