

KAUPUNKISUUNNITTELU-
LAUTAKUNTA

Poikkeamispäätös

Lupatunnus
2026-573

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouspäivä: 16.9.2026

Rakennuspaikka

49-16-132-2
Tietäjäntie 2
02130 ESPOO

POHJOIS-TAPIOLA

Tontti on rekisteröity 20.3.2000 ja se on pinta-alaltaan 2626 m². Tontilla sijaitsee kuntatietojärjestelmän mukaan toimistorakennus (5060 k-m², v. 2001).

Hakija(t) Espoon Tietäjäntien Välke Kiinteistö Oy

Rakennuskielto tai -rajoitus

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



Haettu toimenpide

Olemassa olevan toimistorakennuksen käyttötarkoituksen muutos sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevaksi rakennukseksi.

Hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta käyttötarkoituksen sekä ajoneuvoliikennekiellon ja istutettavan puurivin osalta.

Päätös

Espoon kaupunki myöntää haetun luvan rakentamislain säännösten perusteella seuraavin ehdoin:

1. Hankkeen tulee sisältää noin 50% yhteisöllistä asumista ja noin 50% ympäri-vuorokautista palveluasumista. Yhteisöllisen asumisen asuntojen toteuttamisessa tulee noudattaa Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen palvelukonseptia.
2. Espoon kaupungin asutuspäällikön, Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen sekä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen lausunnot tulee ottaa kokonaisuudessaan huomioon. Rakennusta ei saa ottaa käyttöön ennen tarvittavia muutoksia.
3. Liikennemeluselvityksen (A-Insinöörit, 5.5.2026) mukaisesti rakennuksen ulko-vaipan ääneneristävyys tulee mitoittaa vähimmäisvaatimuksen $\Delta L_{A,vaad} = 30$ dB mukaisesti. Jos rakennukseen toteutetaan muita ulko-oleskelualueita, kuten

rakennuksen kerroksiin sijoitettavat parveke- ja kattoterassit, tulee niiden osalta myös tutkia mahdolliset meluntorjuntatoimenpiteet.

4. Ilmanlaatulausunnon (Ramboll Finland Oy, 26.5.2026) mukaisesti ulkoilmavirran puhtausvaatimuksen täyttyminen tulee ratkaista suodatuksen tehokkuutta parantamalla, mikäli ulkoilmalaitteiden sijainti säilyy ennallaan.
5. Autopaikkoja tulee osoittaa vähintään 33 kpl, joista liikkumisesteisten autopaikkoja tulee toteuttaa tarkoituksenmukainen määrä. Polkupyöräpaikkoja tulee toteuttaa vähintään 16 kpl. Liikkumisesteisten saattopaikka tulee sijoittaa maantasokerrokseen, pääsisäänkäynnin yhteyteen. Yksi liikkumisesteisten pysäköintipaikka tulee sijoittaa maantasokerrokseen. Muut liikkumisesteisten pysäköintipaikat suositellaan sijoittamaan pysäköintilaitokseen siten, että niistä on lyhyt ja esteetön kulku rakennukseen.
6. Nykyinen ajoneuvoyhteys Valkjärventielle tulee poistaa ja rakentaa uusi ajoneuvoyhteys pysäköintilaitoksesta suoraan Tietäjäntielle. Ajoneuvoliittymä tulee sijoittaa vähintään kahden metrin etäisyydelle Tietäjäntien puoleisesta suojatiestä. Tontilta tulee estää suojatien läheisyydessä oikealle (pohjoisen suuntaan) kääntyminen liikennemerkillä. Tarvittaessa maantasokerroksen olemassa olevia pysäköintipaikkoja tulee järjestellä uudelleen tai poistaa.
7. Tontin olemassa olevien ajoneuvoliittymien liikenneturvallisuutta tulee parantaa nykyisestä. Tontin liikennejärjestelyjen suunnittelussa tulee ottaa huomioon erilaiset ajoneuvot, niiden ajourat ja näkemäalueet, sekä tarvittaessa maantasokerroksen olemassa olevia pysäköintipaikkoja tulee järjestellä uudelleen tai poistaa.
8. Rakentamislupavaiheessa tulee esittää toimiva ja turvallinen ratkaisu huolto- ja jäteajon sekä pelastusajon järjestämiseksi tontilla. Maantasokerroksen pääsisäänkäyntialue tulee osoittaa pääasiallisesti liikennöintialueeksi eikä sinne saa rakentaa lisää sellaisia rakenteita (pois lukien Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen edellyttämät rakenteet), jotka estävät ajoneuvojen kääntämisen. Pääsisäänkäyntialueella tulee mahdollistaa liikkumisesteisten saattopaikka sekä samanaikaisesti ambulanssin pääsy pääsisäänkäynnille.
9. Tontilla tulee olla selkeästi ajoneuvoliikenteestä erotellut jalankulun yhteydet. Erityisesti jalankulkuyhteys Tietäjäntieltä rakennuksen pääsisäänkäynnille tulee toteuttaa ajoneuvoliikenteestä eroteltuna, riittävän leveänä ja turvallisena.
10. Ulko-oleskelualueet ovat tontilla hyvin rajalliset, joten kerroksiin sijoitettavat oleskeluparvekkeet tulee toteuttaa. Lisäksi kattoterassi ja esteetön reitti tulevaan korttelipuistoon tulee toteuttaa, mikäli ne ovat järkevästi ja kohtuullisesti toteutettavissa.

Lähtökohtatiedot

Tontti sijoittuu voimassa olevalle asemakaava-alueelle (213206 Maarinniitty III, asemakaavan muutos, hyväksytty ympäristöministeriössä 11.11.1999), toimistorakennusten korttelialueelle (KT). Tontin rakennusoikeus on 4670 m². Rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku on tontin itäpuolella III ja tontin länsipuolella

IV. Tontille sallitaan rakentaa rakennuksen alainen, enintään II-kerroksinen paikoituslaitos kaavaan merkityn rakennusoikeuden ja kerrosluvun estämättä.

Autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap/60 k-m². Tietäjätien puoleiselle tontinosalle on osoitettu katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Samalle osalle on osoitettu myös istutettava puurivi.

Hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta käyttötarkoituksen sekä ajoneuvoliittymäkiellon ja istutettavan puurivin osalta.

Tontin alueella on vireillä asemakaavan muutos (213213 Tietäjätienpää), jossa hankkeen tarkoituksena on purkaa olemassa oleva toimistorakennus ja rakentaa siihen tilalle asuinkerrostalo. Asemakaavan muutos on tarkoitus peruuttaa hakijan toimesta ja kiinteistön käyttöä edistää nyt haettavalla poikkeamispäätöksellä.

Lisäksi tontin itäpuolella on vireillä asemakaavan muutos (213212 Metsänneidonkuja), jossa hankkeen tarkoituksena on rakentaa Tietäjään, Spektrin alueelle asuinrakentamista, korttelipuisto, päiväkotitoimisto ja pysäköintitalo. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 27.12.2021-25.1.2022.

Tontti sijoittuu voimassa olevalle yleiskaava-alueelle (Espoon eteläosien yleiskaava 2030, hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.4.2008), työpaikka-alueelle (TP). Alue varataan ensisijaisesti yksityisille palveluille, hallinnolle ja liiketoiminnalle. Alueella voidaan sallia myös koulutus-, majoitus- ja ravitsemustiloja sekä alueelle soveltuvaa teollisuutta ja varastointia. Työpaikkarakentamisen tulee olla ympäristövaikutuksiltaan liike-, toimisto- ja näihin verrattavia tiloja.

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. Yleiskaavaluonnoksessa alue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi alueeksi (AK) ja luonnos on ollut nähtävillä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti 3.6.-3.9.2024.

Tontti on rekisteröity 20.3.2000 ja se on pinta-alaltaan 2626 m². Tontilla sijaitsee kuntatietojärjestelmän mukaan toimistorakennus (5060 k-m², v. 2001). Alkuperäisen rakennuslupapäätöksen (49-2000-431, 29.6.2000) mukaan rakennusoikeuden ylitys johtuu siitä, että rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolelle on asemakaavamääräyksen 3 §:n mukaisesti sijoitettu saunaosasto (392 k-m²).

Hankkeen tarkoituksena on säilyttää olemassa oleva toimistorakennus ja muuttaa se käyttötarkoitukseltaan sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevaksi rakennukseksi pysyvästi. Toimistorakennus muutetaan yhteisöllisen asumisen ja ympärivuorokautisen hoivan yksiköksi, jonka palveluntuottajana toimii yksityinen taho. Rakennukseen osoitetaan yhteensä 99 asukaspaikkaa, joista yhteisöllisen asumisen asukaspaikkoja on 41 kpl ja ympärivuorokautisen hoivan asukaspaikkoja on 58 kpl. Hakijan ilmoituksen mukaan asukaspaikkoja tarjotaan yksityisten asukkaiden lisäksi Länsi-Uudenmaan

hyvinvointialueen palvelutarpeeseen, jossa hyvinvointialue hankkii yksityisiltä palveluntuottajilta palvelua sekä suomen- että ruotsinkielisille ikääntyneille henkilöille.

Rakennuksen 1. ja 4. kerrokseen toteutetaan yhteisöllistä asumista siten, että 1. kerroksessa on 26 kpl 1-hengen asukashuoneita ja 4. kerroksessa 15 kpl 1-hengen asukashuoneita. Asukashuoneet ovat noin 20-24,5 k-m² suuruisia. Tämän lisäksi jokaisessa asukashuoneessa on noin 4,5 k-m² suuruinen kylpyhuone. Asukashuoneissa on keittomahdollisuus tai keittiövaraus. Osa asukashuoneista on tarvittaessa yhdistettävissä toisiinsa 4. kerroksessa.

Hakijan ilmoituksen mukaan rakennuksen 1. kerros on muunneltava asumisen kerros, jossa palvelutarjontaa voidaan tarpeen ja kysynnän mukaan muuttaa yhteisölliseen tai ympärivuorokautiseen palveluasumiseen.

Rakennuksen 2. ja 3. kerrokseen toteutetaan ympärivuorokautista hoivaa siten, että 2. ja 3. kerrokseen sijoitetaan 29 kpl 1-hengen asukashuoneita. Asukashuoneet ovat noin 20-24,5 k-m² suuruisia. Tämän lisäksi jokaisessa asukashuoneessa on noin 4,5 k-m² suuruinen kylpyhuone.

Asukashuoneiden lisäksi rakennukseen toteutetaan suurkeittiö-, oleskelu- ja ruokailutilat, toimistohuoneet, lääkejako-, varasto- ja siivoustilat sekä saunaosasto ja henkilökunnan sosiaalitilat, ulkoiluvälinevarasto, jätehuone ja talotekniset tilat. Hakijan ilmoituksen mukaan tarvittava henkilökuntamäärä on noin 40-60 henkilöä riippuen palvelumuodosta.

Rakennuksen kellarikerros on olemassa oleva maanalainen pysäköintilaitos, jossa on yhteensä 69 autopaikkaa. Olemassa olevista autopaikoista osoitetaan noin 20-30 paikkaa henkilökunnan käyttöön riippuen lopullisesta henkilökuntamäärästä. Hakijan ilmoituksen mukaan pysäköintilaitoksessa ei ole liikkumisesteiselle tarkoitettua autopaikkaa (LE-ap), mutta sinne on mahdollista osoittaa sellainen. Pyöräpaikkoja osoitetaan yhteensä 16-20 kpl pysäköintilaitokseen.

Maantasokerrokseen, rakennuksen pääsisäänkäynnin välittömään läheisyyteen, on osoitettu saattoliikenteelle yksi liikkumisesteiselle tarkoitettu autopaikka (LE-ap). Tietäjäntien puoleisella tontinosalla on olemassa olevia autopaikkoja yhteensä 15 kpl, joista 10 kpl on osoitettu rasiitteena tontille 49-16-132-3. Olemassa olevista autopaikoista 4kpl sekä yksi liikkumisesteiselle tarkoitettu autopaikka osoitetaan yhteisöllisen asumisen ja ympärivuorokautisen hoivan yksikön käyttöön.

Tontille on olemassa kaksi ajoneuvoyhteyttä, toinen Tietäjäntieltä ja toinen Valkjärventieltä. Tietäjäntien ajoneuvoyhteys johtaa rakennuksen pääsisäänkäynnille sekä maantasokerroksen pysäköintialueelle. Valkjärventien ajoneuvoyhteys johtaa rakennuksen kellarikerroksessa sijaitsevaan pysäköintilaitokseen sekä maantasokerroksen pysäköintialueelle. Hakija esittää nykyisiä ajoneuvoyhteyksiä säilytettäväksi.

Hakijan ilmoituksen mukaan rakennuksen pääasiallisena oleskelupihana tulee toimimaan rakennuksen pohjoispuolella, maantasokerroksessa sijaitseva kansipiha, josta luodaan viihtyisiä ja esteetön oleskelualue kaikille. Muita ulko-oleskelualueita ovat kerroksissa sijaitsevat parveke- ja kattoterassit. Lisäksi hakijan ilmoituksen mukaan esteetön reitti tulevaan korttelipuistoon (vireillä oleva asemakaava: 213212 Metsänneidonkuja) tapahtuu olemassa olevan luiskan kautta.

Hakija perustelee hankettaan muun muassa sillä, että käyttötarkoituksen muutoksen tavoitteena on mahdollistaa hoivapalveluiden tarjoaminen ikääntyville asukkaille hyvien liikenneyhteyksien, lähipalveluiden sekä viher- ja virkistysalueiden läheisyyteen. Kahden palvelumuodon yhdistäminen samaan rakennukseen mahdollistaa asukkaan siirtymisen ympärivuorokautisen hoivan piiriin palvelutarpeen kasvaessa ilman, että asukkaan tarvitsee muuttaa eri osoitteeseen. Lisäksi rakennus saa käyttötarkoituksen muutoksella pitkäaikaisen käyttönsä ilman, että rakennusta tarvitsee purkaa. Hakijan ilmoituksen mukaan rakennukselle haetaan BREEAM in-use Very Good -ympäristösertifiointia.

Tontin aluetta kuormittaa Kehä I:n sekä Tietäjäntien ja Valkjärventien tieliikennemelu, joka on päiväaikaan suurimmillaan 60-65 dB ja yöaikaan 50-55 dB. Hakijan toimittaman liikennemeluselvityksen (A-Insinöörit, 5.5.2026) mukaan virkistykseen käytettävillä piha- ja oleskelualueilla päiväajan keskiäänitason raja-arvo (55 dB) alittuu kauttaaltaan rakennuksen eteläisellä oleskelualueella. Pohjoiselle oleskelupihalle saadaan muodostettua alueita, joilla raja-arvo alittuu. Liikennemeluselvityksessä ei ole tutkittu rakennuksen oleskeluparvekkeiden melutilannetta. Rakennuksen julkisivuihin kohdistuvat keskiäänitasot ovat päiväaikaan 60 dB ja yöaikaan 53 dB, jolloin laskennallinen äänitasoero vaatimus ei täyty. Näin ollen rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyys tulee mitoittaa vähimmäisvaatimuksen $\Delta L_{A,vaad} = 30$ dB mukaisesti.

Tontin aluetta kuormittaa Kehä I:n aiheuttamat, ilmanlaatuun vaikuttavat, pienhiukkaset ja muut liikenteen päästöt. Koska on kyse herkästä rakennuskohteesta ja Kehä I:n tiealue sijoittuu noin 160 metrin päähän tontista, on hakija toimittanut ilmanlaatulausunnon (Ramboll Finland Oy, 26.5.2026). Lausunnon mukaan ulkoilmalaitteet sijaitsevat rakennuksen itäpuolella, ylimmässä kerroksessa, Kehä I:n puoleisella julkisivulla. Hanke edellyttää, että ilmanpuhtautta on nykytilanteeseen nähden parannettava, jotta tekniset vaatimukset täyttyvät. Ratkaisuksi esitetään ensisijaisesti ulkoilmalaitteiden suodatuksen tehokkuuden parantamista, mikäli ulkoilmalaitteiden sijainti säilyy ennallaan.

Tontti sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY, Tapiola) ja maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön (Tapiola ja Otaniemi) välittömään läheisyyteen. Lupa- ja valvontavirasto toteaa antamassaan lausunnossa (26.6.2026) muun muassa, että ei lausu asiassa kulttuuriympäristön näkökulmasta, mutta poikkeaminen asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta todennäköisesti aiheuttaa haittaa kaavan toteuttamiselle.

Espoon kaupungin asuntopäällikkö toteaa antamassaan lausunnossa (25.6.2026) muun muassa, että Tapiolan alueella on tällä hetkellä 116 hoivakotipaikkaa ikäihmisten ympärivuorokautiseen asumiseen. Viimeisimmän vuoden 2034 väestöennusteen sekä Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen voimassa olevan peittävyystavoitteen mukaan hoivakotipaikkojen tarve on yhteensä 194 paikkaa (139 ympärivuorokautista palveluasumisen paikkaa ja 55 yhteisöllisen asumisen paikkaa). Näin ollen hanke vastaa palvelupaikkojen tarpeeseen. Asuntopäällikkö edellyttää, että kohteessa on yhteisöllistä asumista ja ympärivuorokautista palveluasumista. Lisäksi ikääntyneiden yhteisöllisessä asumisessa tulee noudattaa Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen palvelukonseptia.

Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue toteaa antamassaan lausunnossa (26.6.2026) muun muassa, että hyvinvointialue pitää lähtökohtaisesti myönteisenä, että hankkeessa mahdollistetaan olemassa olevan toimistorakennuksen muuttaminen sosiaali- ja terveydenhuollon käyttöön. Hyvinvointialue edellyttää, että kohteessa on yhteisöllistä asumista ja ympärivuorokautista palveluasumista. Kohteessa on tunnistettavissa palveluasuminen kannalta ongelmallisia ratkaisuja muun muassa piha-alueiden, kulkureittien, sisäänkäyntien ja asukashuoneiden osalta. Jatkosuunnittelussa tulee varmistaa ja osoittaa, että rakennuksen alkuperäisestä toimistokäytöstä johtuvat ratkaisut eivät heikennä palveluasumisen toiminnallisuutta, esteettömyyttä, turvallisuutta, viihtyisyyttä tai henkilökunnan työskentelyedellytyksiä.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos toteaa antamassaan lausunnossa (26.6.2026) muun muassa, että pelastuslaitos puoltaa käyttötarkoituksenmuutosta, mutta hankkeen toimittamien asiakirjojen mukaan kohteessa on vielä useita muutostarpeita erityisesti poistumisreittien ja savunpoiston osalta, jotka tulee käydä läpi pelastuslaitoksen kanssa. Kierreportaita ei nähdä toimivana ratkaisuna ainoana poistumisreitteinä hoivailaitoksessa eikä rakennuksen hissiä ole mitoitettu parikulkutukseen sopivaksi. Hankkeen tulee näin ollen toimittaa poistumisturvallisuusselvitys eikä rakennusta saa ottaa käyttöön ennen kuin pelastuslaitos on hyväksynyt selvityksen.

Päätöksen perustelut

Poikkeaminen asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevaksi toiminnaksi mahdollistaa olemassa olevan toimistorakennuksen säilymisen, mikä on kaupungin tavoite sekä ilmasto-, kiertotalous- ja rakennusperintönäkökulmista puollettava asia. Käyttötarkoituksen muutos hoiva-asumiseen tukee kaupungin tavoitetta kehittää Tietäjän alueesta monipuolinen ja tiivis kaupunkialue. Yhteisöllinen asuminen ja ympärivuorokautinen palveluasuminen lisäävät asumisen monimuotoisuutta alueella.

Haettu hanke sopii ehdolla, että hanke sisältää noin 50% yhteisöllistä asumista ja noin 50% ympärivuorokautista palveluasumista. Yhteisöllisen asumisen asuntojen toteuttamisessa tulee noudattaa Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen palvelukonseptia. Espoon kaupungin asuntopäällikkö, Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue sekä Länsi-

Uudenmaan pelastuslaitos ovat antaneet lausunnot, jotka tulee ottaa kokonaisuudessaan huomioon. Rakennusta ei saa ottaa käyttöön ennen tarvittavia muutoksia.

Hankkeesta on teetetty liikennemeluselvitys (A-Insinöörit, 5.5.2026), jonka mukaisesti rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyys tulee mitoittaa vähimmäisvaatimuksen $\Delta L_{A,vaad} = 30$ dB mukaisesti. Ilmanlaatuselvityksen (Ramboll Finland Oy, 26.5.2026) mukaisesti ulkoilmavirran puhtausvaatimuksen täyttyminen tulee ratkaista suodatuksen tehokkuutta parantamalla, mikäli ulkoilmalaitteiden sijainti säilyy ennallaan.

Hakijan ilmoituksen mukaan rakennuksen pääasiallisena oleskelupihana tulee toimimaan rakennuksen pohjoispuolella, maantasokerroksessa sijaitseva kansipiha. Muita ulko-oleskelualueita ovat kerroksissa sijaitsevat parveke- ja kattoterassit. Jos rakennukseen toteutetaan muita ulko-oleskelualueita, kuten rakennuksen kerrokseen sijoitettavat parveke- ja kattoterassit, tulee niiden osalta myös tutkia mahdolliset meluntorjuntatoimenpiteet. Ulko-oleskelualueet ovat tontilla hyvin rajalliset, joten kerrokseen sijoitettavat oleskeluparvekkeet tulee toteuttaa.

Vireillä olevassa asemakaavan muutoksessa (213212 Metsänneidonkuja) on tarkoitus sijoittaa Tietäjään, Spektrin alueelle, korttelipuisto. Hakijan ilmoituksen mukaan esteetön reitti tulevaan korttelipuistoon tapahtuu olemassa olevan luiskan kautta. Edelleen, koska ulko-oleskelualueet ovat tontilla hyvin rajalliset, kattoterassi ja esteetön reitti tulevaan korttelipuistoon tulee toteuttaa, mikäli ne ovat järkevästi ja kohtuullisesti toteutettavissa.

Autopaikkoja tulee osoittaa vähintään 33 kpl, joista liikkumisesteisten autopaikkoja tulee toteuttaa tarkoituksenmukainen määrä. Polkupyöräpaikkoja tulee toteuttaa vähintään 16 kpl. Liikkumisesteisten saattopaikka tulee sijoittaa maantasokerrokseen, pääsisäänkäynnin yhteyteen. Yksi liikkumisesteisten pysäköintipaikka tulee sijoittaa maantasokerrokseen. Muut liikkumisesteisten pysäköintipaikat suositellaan sijoittamaan pysäköintilaitokseen siten, että niistä on lyhyt ja esteetön kulku rakennukseen.

Tontille on olemassa kaksi ajoneuvoyhteyttä, toinen Tietäjäntieltä ja toinen Valkjärventieltä. Valkjärventien ajoneuvoyhteys johtaa rakennuksen kellarikerroksessa sijaitsevaan pysäköintilaitokseen sekä maantasokerroksen pysäköintialueelle. Alkuperäisen rakennuslupapäätöksen (49-2000-431, 29.6.2000) ja sen asiakirjojen mukaan Valkjärventien ajoneuvoyhteys on toteutettu suojatien kohdalta. Jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden liikenneturvallisuus vaarantuu merkittävästi nykyisellä ratkaisulla.

Nykyinen ajoneuvoyhteys Valkjärventielle tulee poistaa ja rakentaa uusi ajoneuvoyhteys pysäköintilaitoksesta suoraan Tietäjäntielle. Ajoneuvoliittymä tulee sijoittaa vähintään kahden metrin etäisyydelle Tietäjäntien puoleisesta suojatiestä. Tontilta tulee estää suojatien läheisyydessä oikealle (pohjoisen suuntaan) kääntyminen liikennemerkillä. Tarvittaessa maantasokerroksen olemassa olevia pysäköintipaikkoja tulee järjestellä uudelleen tai poistaa.

Yhteisöllisen asumisen ja ympärivuorokautisen hoivan yksikön huoltoajo, pelastusajo, liikkumisesteisten saattoliikenne sekä muu liikenne on mittakaavaltaan suurempaa, kuin toimistorakennukseen alunperin suunniteltu liikennemäärä. Näin ollen myös tontin olemassa olevien ajoneuvoliittymien liikenneturvallisuutta tulee parantaa nykyisestä. Tontin liikennejärjestelyjen suunnittelussa tulee ottaa huomioon erilaiset ajoneuvot, niiden ajourat ja näkemäalueet, sekä tarvittaessa maantasokerroksen olemassa olevia pysäköintipaikkoja tulee järjestellä uudelleen tai poistaa.

Hakijan ilmoituksen mukaan huoltoajo, pelastusajo sekä liikkumisesteisen saattoliikenne on osoitettu rakennuksen eteläpuolelle, maantasokerrokseen, jossa sijaitsee myös rakennuksen pääsisäänkäynti. Ajouratarkastelun (liikennesuunnitteluyksikkö, 30.7.2026) perusteella 12 metrin tai 10 metrin pituinen raskas ajoneuvo ei mahdu kääntymään piha-alueella. Liikkumisesteisen saattoliikenne ja ambulanssi mahtuvat kuitenkin operoimaan yhtä aikaa. Rakentamislupavaiheessa tulee esittää toimiva ja turvallinen ratkaisu huolto- ja jäteajon järjestämiseksi tontilla. Maantasokerroksen pääsisäänkäyntialue tulee osoittaa pääasiallisesti liikennöintialueeksi eikä sinne saa rakentaa liisää sellaisia rakenteita (pois lukien Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen edellyttämät rakenteet), jotka estävät ajoneuvojen kääntämisen. Pääsisäänkäyntialueella tulee mahdollistaa liikkumisesteisten saattopaikka sekä samanaikaisesti ambulanssin pääsy pääsisäänkäynnille.

Tontin olemassa olevia sisäisiä jalankulkuyhteyksiä ei ole rakennettu riittävässä määrin. Tontilla tulee olla selkeästi ajoneuvoliikenteestä erotellut jalankulun yhteydet. Eri-tyisesti jalankulkuyhteys Tietäjäntieltä rakennuksen pääsisäänkäynnille tulee toteuttaa ajoneuvoliikenteestä eroteltuna, riittävän leveänä ja turvallisena.

Edellä todettu ja päätöksessä annetut ehdot huomioon ottaen, hanke on paikalle so-piva ja asemakaavan tavoitteisiin soveltuva. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, joten edellytykset lu-van myöntämiselle täyttyvät.

Kun otetaan huomioon se, että hanke tukee kaupungin tavoitetta löytää uusia käyttö-tarkoituksia rakennuksille, jotka eivät enää palvele niiden alkuperäistä käyttötarkoitusta ja se, että hanke vastaa hoivapalvelupaikkojen tarpeeseen Espoossa, on poikkeuksen myöntämiseen haetun mukaisena erityisiä syitä.

Lisätietoja

Hanke on kuulutettu vireillä olevaksi sekä tonttia ympäröivät naapurikiinteistöt kuultu kirjeitse. Hankkeesta ei jätetty 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 §.

Toimivalta

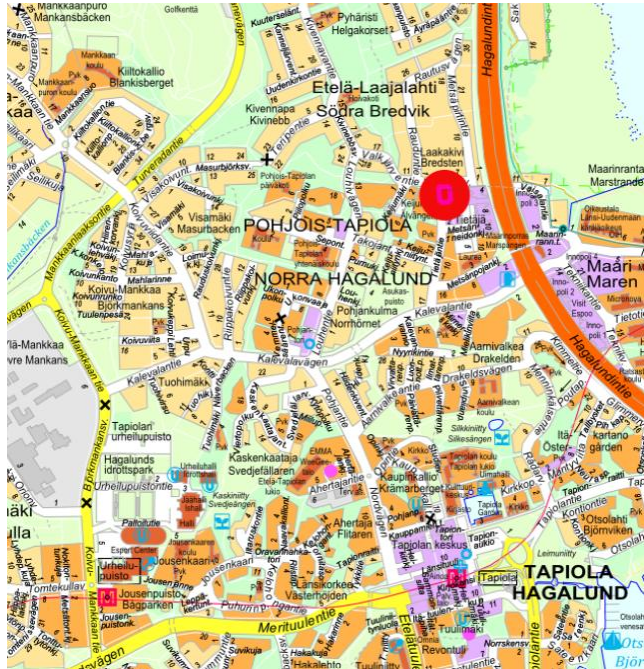
Espoon kaupungin hallintosäännön I osan 4 luvun 17 § 10 kohta (kaupunkisuunnittelulautakunnan ratkaisovalta).

Valmistelija: Saara Vehmas, lupavalmistelija

Maksu 8000 euroa

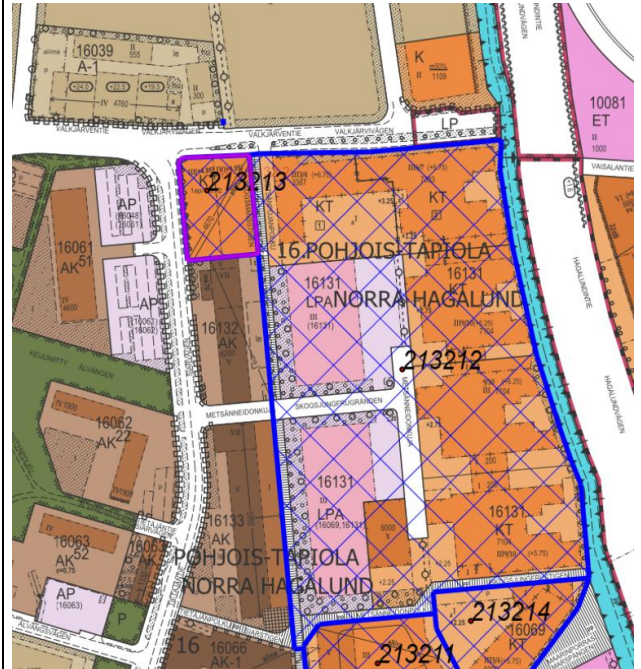
Tiedoksi Lupa- ja valvontavirasto
Espoon kaupungin asuntopäällikkö
Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue
Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Sijaintikartta



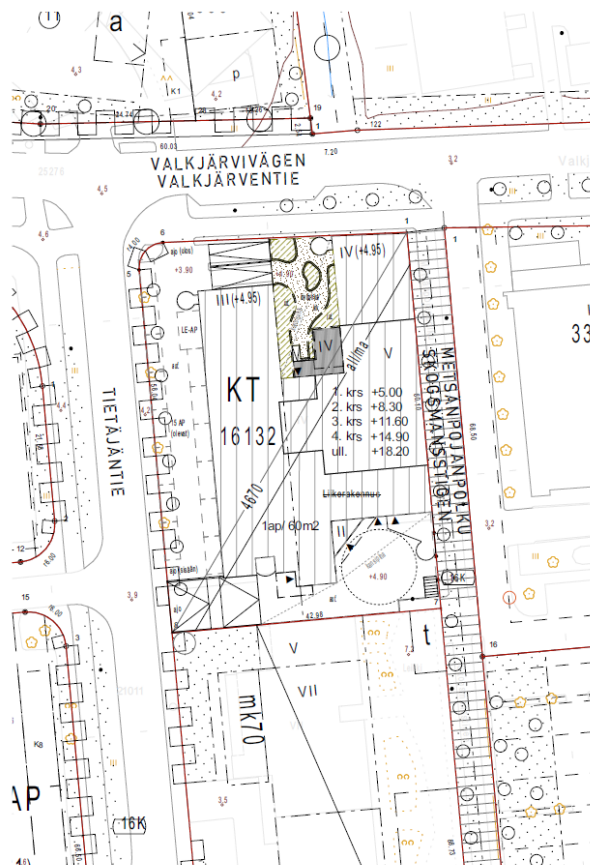
ei mittakaavassa

213209 Maarinniitty III -asemakaavakartta



ei mittakaavassa

Osa hakemuksen asemapiirroksesta



ei mittakaavassa

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.

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

Valitus on tehtävä kirjallisesti ja ensisijaisesti hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelua käyttäen. Myös muu sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
- vaatimusten perustelut;
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi, kotikunta, henkilötunnus tai yritys- ja yhteisötunnus sekä yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös sähköinen tai mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Valituksen tai muun asiakirjan toimittaminen hallintotuomioistuimen sähköiseen asiointipalveluun katsotaan ilmoitukseksi sähköisen asiointipalvelun käyttämisestä prosessiosoitteena. Jos valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

1. valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
2. selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
3. asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Valituksen toimitusosoite:

Valitus on tehtävä kirjallisesti ensisijaisesti hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelua käyttäen osoitteessa: <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Valituksen voi toimittaa myös paperisena. Valittaja vastaa siitä, että valitus on perillä määräaikaan mennessä.

Viranomaiselle toimitetun sähköisen asiakirjan katsotaan saapuneen määräajassa, jos asiakirja saapuu viimeistään määräajan viimeisen päivän aikana. Paperinen valituskirjelmä on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä. Jos määräajan viimeinen päivä on sunnuntai, kirkollinen pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

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.