

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.09.2026 § 102

§ 102

Poikkeamispäätös 49-2026-573, 16. kaupunginosa Pohjois-Tapiola, kortteli 16132, tontti 2, osoite: Tietäjäntie 2

Valmistelijat / lisätiedot:
Vehmas Saara

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää myöntää Espoon Tietäjäntien Välke Kiinteistö Oy:lle poikkeamispäätöksen 49-2026-573 Espoon kaupungin 16. kaupunginosassa (Pohjois-Tapiola), kortteliin 16132, tontille 2 asian liitteen mukaisesti.

Käsittely

Keskustelun aluksi esittelijä teki asiaan muutoksia, jotka on selostettu asian liitteessä "esittelijän muutokset §102_2026".

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

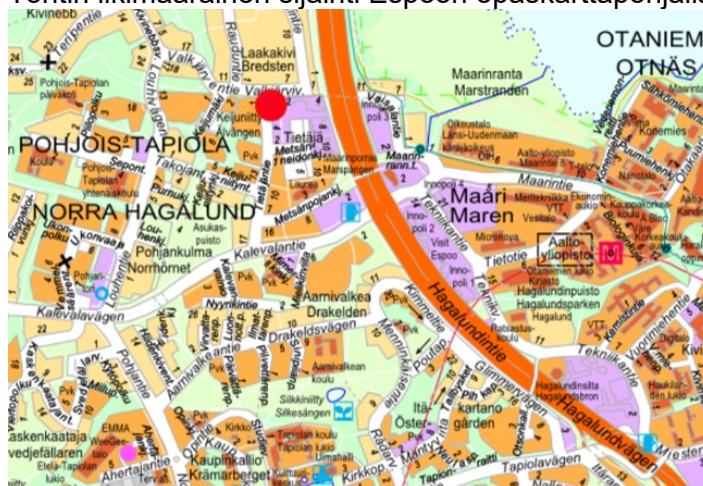
Selostus

Espoon Tietäjäntien Välke Kiinteistö Oy hakee poikkeamispäätöstä asemakaavasta (lupatunnus 49-2026-573) olemassa olevan toimistorakennuksen (5 060 k-m², v. 2001) käyttötarkoituksen muuttamiseksi sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevaksi rakennukseksi.

Hanke sijoittuu voimassa olevalle asemakaava-alueelle, (213206 Maarinniitty III, asemakaavan muutos, hyväksytty ympäristöministeriössä 11.11.1999), toimistorakennusten korttelialueelle (KT).

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

Tontin likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Olemassa oleva, IV-kerroksinen, kerrosalaltaan noin 5 060 m² suuruinen toimistorakennus muutetaan käyttötarkoitukseltaan 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. Asukaspaikkoja tarjotaan yksityisten asukkaiden lisäksi Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen palvelutarpeeseen, jossa hyvinvointialue hankkii yksityisiltä palveluntuottajilta palvelua sekä suomen- että ruotsinkielisille ikääntyneille henkilöille. Suur-Tapiolan alueella hoivakotipaikkojen tarve on tulevaisuudessa yhteensä 194 paikkaa (139 ympärivuorokautista palveluasumisen paikkaa ja 55 yhteisöllisen asumisen paikkaa). Hanke vastaa hyvinvointialueen palvelupaikkojen tarpeeseen.

Tontille on olemassa kaksi ajoneuvoyhteyttä, toinen Tietäjäntieltä ja toinen Valkjärventieltä. Tietäjäntien ajoneuvoyhteys johtaa toimistorakennuksen pääsisäänkäynnille sekä maantasokerroksen pysäköintialueelle. Valkjärventien ajoneuvoyhteys johtaa toimistorakennuksen 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. Voimassa olevassa asemakaavassa Tietäjäntien puoleiselle tontinosalle on osoitettu katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Samalle osalle on osoitettu myös istutettava puurivi. Tontin liikennejärjestelyt edellyttävät näin ollen myös poikkeamista ajoneuvoliittymäkiellosta sekä osoitetusta istutettavasta puurivistä.

Hankkeesta on pyydetty tarvittavat lausunnot Espoon kaupungin asuntopäälliköltä, Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueelta, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselta sekä Lupa- ja valvontavirastolta. Lisäksi hakija on teettänyt hankkeesta liikennemeluselvityksen ja ilmanlaatulausunnon. Kaupunkisuunnittelukeskuksen liikennesuunnitteluyksikkö on tutkinut hankkeen liikenteellisiä ratkaisuja yhdessä Kaupunkitekniikan keskuksen kanssa.

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

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.

Yhteisöllisen asumisen ja ympärivuorokautisen hoivan yksikön huoltoajo, pelastusajo, liikkumisesteisten saattoliikenne sekä muu liikenne on mittakaavaltaan suurempaa, kuin toimistorakennukseen alun perin suunniteltu liikennemäärä. Tontin liikennejärjestelyissä tulee ottaa huomioon erilaiset ajoneuvot, niiden ajourat ja näkemäalueet, sekä tarvittaessa maantasokerroksen olemassa olevia pysäköintipaikkoja tulee järjestellä uudelleen tai poistaa. Näin ollen poikkeamiset tontille osoitetusta ajoneuvoliittymäkiellosta sekä istutettavasta puurivistä ovat edellytys hankkeen toiminnan mahdollistamiselle.

Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, joten edellytykset luvan myöntämiselle täytyvät. Poikkeuksen myöntämiseen haetun mukaisena on olemassa erityisiä syitä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta ratkaisee poikkeamispäätöksen Espoon kaupungin hallintosäännön I osan 4 luvun 17 § 10 kohdan mukaisesti.

Liitteet

- 1 (1) 49-2026-573 Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös
- 2 (2) 49-2026-573 Asuntopäällikön lausunto
- 3 (3) 49-2026-573 Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen lausunto
- 4 (4) 49-2026-573 Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen lausunto
- 5 Esittelijän muutokset §102_2026

Oheismateriaali

- 49-2026-573 asemapiirustus
- 49-2026-573 hankeselostus
- 49-2026-573 pohjapiirustukset, julkisivukuvat