

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.03.2021 § 52

§ 52

**Niittysillankorva, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi, alue 212219, 15. kaupunginosa Niittykumpu (Kv-asia)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Sikiö Sampo  
Hanttu Marno  
Asanti Jenny  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Niittysillankorvan asemakaavan ja siihen liitettyjen kaavamuutosten ehdotuksesta, alue 212219,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 27.11.2019 päivätyn ja 17.3.2021 muutetun Niittysillankorva - Ängsbroliden asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7245, 15. kaupunginosassa (Niittykumpu), alue 212219,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 6 000 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 766,66 euroa, eli yhteensä 6 766,66 euroa tämän päätöksen yhteydessä.

**Käsittely**

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa toimistorakennusten korttelialue asuinkerrostalojen korttelialueeksi sekä autopaikkojen korttelialueeksi. Muutos mahdollistaa asuntojen rakentumisen hyvän saavutettavuuden alueella Niittykummun metroaseman läheisyydessä.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskartalla:



Niittysillankorva - Ängsbroleden, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7245, käsittää osan korttelia 15052, 15. kaupunginosassa (Niittykumpu), alue 212219.

### **Aloite ja vireilletulo**

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta Kiinteistö Oy Espoon Niityportti 6:lta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 1.12.2018.

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 1.11.2018.

### **Alueen nykytila**

Kaava-alue on rakentamatonta toimistorakennusten korttelialuetta, jonka pohjoisosaa käytetään pysäköintialueena. Kaava-alue on muilta osin lehtipuuvaltaista kaupunkimetsää.

Alueelta laadittiin vuonna 2020 liito-oravaselvitys. Havaintojen perusteella alueelle rajattiin liito-oravan ydinalue. Suunnitteluprosessin aikana tutkittiin vaihtoehtoja liito-oravan ja rakentamisen yhteensovittamiseksi, mutta ratkaisua ei löytynyt. Maanomistaja haki ELY-keskukselta luonnonsuojelulain mukaista poikkeamislupaa liito-oravan suojelusta. Poikkeamislupa myönnettiin 11.11.2020 ja se mahdollistaa kaavan mukaisen rakentamisen ilman liito-oravasta johtuvia rajoitteita. Poikkeaminen sai lainvoiman 22.1.2021.

### **Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

#### **Maakuntakaava**

Voimassa olevassa maakuntakaavojen yhdistelmässä kaava-alue on osoitettu tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi.

#### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava-alue on varattu kehitettäväksi työpaikka-alueeksi, joka on ensisijaisesti yksityisille palveluille, hallinnolle ja liiketoiminnalle. Nyt laadittu asemakaavan muutos poikkeaa yleiskaavasta.

Tontille on kaavoitettu 2000-luvun alussa toimistorakennusten korttelialue. Länsiväylän läheisyydestä huolimatta tontin sijainti ei ole ollut tarpeeksi houkutteleva ja tontti on jäänyt rakentamatta.

Niittykummun alueella on työpaikkavarantoa, vaikka työpaikka-alueita on muutettu asuinalueiksi. Myös tilojen tehostaminen nykypäivänä on johtanut siihen, että samoissa tiloissa työskentelee enemmän ihmisiä kuin aikaisemmin. Länsiväylän varsi kaava-alueesta itään säilyy työpaikka-alueena sekä Merituulentien pohjoispuolella suunnitteilla olevalla Vuoritontun kaava-alueella säilyy noin 34 000 kerrosneliötä toimitilaa. Osa Vuoritontun kaava-alueen olemassa olevista toimistorakennuksista säilyy, mutta myös uutta toimitilaa rakennetaan asuinrakentamisen ympärille.

### **Asemakaava**

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa: Niittymaa 212214 sekä Niittykummun keskus 212306. Niittymaan asemakaavassa korttelialue on osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi (KT). Tontille saa sijoittaa kuusikerroksisia toimistorakennuksia sekä seitsemänkerroksisen pysäköintilaitoksen. Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa myös koko tontin laajuisen maanalaisen pysäköintilaitoksen. Kaava-alueella sijaitseva Niittyportin katualue on osa Niittykummun keskuksen asemakaavaa.

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 16.12.2019 - 20.12.2020. Nähtävilläoloaikana saatiin yksi muistutus sekä kuusi lausuntoa ja yksi kannanotto.

Muistutuksen jätti naapurikiinteistön omistaja, joka näki alueen kehittymisen positiivisena, mutta pyysi huomioimaan naapurikiinteistön pysäköintitilanteen ja mahdolliset kehityssuunnitelmat kaavassa.

Lausunnoissa ja kannanotoissa ei ollut huomioitavaa Caruna Espoon ja ELY-keskuksen lausuntojen lisäksi. Caruna Espoon pyynnöstä kaavaan lisättiin lisääntyvän sähköntarpeen myötä varaus puistomuuntamolle tontin länsiosaan. ELY-keskuksen lausunnossa otettiin pääasiassa kantaa kaava-alueen hankaliin meluolosuhteisiin. Kaavaehdotusta on täydennetty ELY-keskuksen lausunnon pohjalta ja korttelisuunnitelmaa on tarkistettu niin, että asuinkerrostalot on mahdollista toteuttaa niin, että asuntokohtaiset melun ohjearvot eivät ylity. Asunnot, joihin kohdistuu yli 65 dB:n meluarvo, saadaan avautumaan myös sellaiselle julkisivun osalle, jossa melun ohjearvot eivät ylity.

Kaavaehdotusta on lisäksi päivitetty korttelialueiden osalta. Pysäköintilaitos sekä ajoyhteys on sijoitettu omalle LPA-korttelialueelle, joka mahdollistaa selkeämmän tonttien järjestelyn ja mahdollistaa tulevaisuudessa esimerkiksi ajoyhteyden kehittämisen katualueeksi, jos tarvetta on. Lisäksi pysäköintilaitoksen Haukilahdenkadun, Länsiväylän sekä Niittysillankäytävän puoleisille julkisivuille on osoitettu vähimmäiskorkeusasema melujen takia. Näiden muutosten lisäksi kaavamääräyksiä on täydennetty ja jäsennelty. Kaavaehdotuksen perusratkaisu on kuitenkin säilynyt samana.

## Ehdotus asemakaavan muutokseksi

Asemakaavan muutos koostuu asuinkerrostalojen korttelialueesta (AK) sekä autopaikkojen korttelialueesta (LPA-1). Asemakaavan muutoksen myötä korttelialue kapenee ja Niittyportin katualue levenee. Niittyportin varteen rakennetaan jalkakäytävä sekä pyörätie.

Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus on 26 000 k-m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuus  $e=2.2$ . Asemakaavan muutoksen myötä tontin rakennusoikeus kasvaa 7 250 k-m<sup>2</sup>.

AK-korttelialueelle saa rakentaa kuusi asuinkerrostaloa, joiden kerrosten lukumäärä vaihtelee kuuden ja 16 kerroksen välillä. Haukilahdenkadun varteen lähemmäksi Länsiväylää sijoittuu kaksi 10-kerroksista kerrostaloa. Muut matalammat asuinrakennukset ovat 6 - 8-kerroksisia. Korttelialueen pohjoisosaan sijoittuu 14 - 16-kerroksinen asuinkerrostalo, joka toimii vastinparina metrokeskuksen 24-kerroksiselle Niittyhuipulle sekä Niittytaipaleella olevalle 16-kerroksiselle Hujopille. Korttelialueen eteläosaan autopaikkojen korttelialueelle on osoitettu rakennusala pysäköintilaitokselle. Pysäköintilaitokseen saa tarvittaessa sijoittaa myös naapurikiinteistön, tontin 8, autopaikkoja.

Kaava-alue sijaitsee melualueella. Rakennukset on massoiteltu niin, että pihalle saadaan suotuisat ääniolosuhteet. Parvekelasitukset eivät saa avautua Haukilahdenkadun suuntaan. Haukilahdenkadun varren 10-kerroksiset asuinrakennukset sekä pysäköintilaitos toimivat melumuurina korttelin muille rakennuksille. Länsiväylästä aiheutuvan melun johdosta Haukilahdenkadun varren asuinrakennukset sekä Länsiväylän varrella oleva pysäköintilaitos on rakennettava ensimmäisessä vaiheessa. Korkeimmassa rakennuksessa parvekkeita on melun johdosta tarvittaessa ratkaistava osittain viherhuonein.

Asuinkerrostalojen korttelialueen piha on maanvarainen. Pihan tulee olla vihreä ja sinne tulee istuttaa puita ja pensaita. Olemassa olevaa kookasta puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Alueelle on esitetty tavanomainen hulevesien hallinnan määräys ja osoitettu ohjeelliset alueet hulevesien hallinnalle.

Auto- ja polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa asuinkerrostaloille yksi autopaikka/110 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,5 autopaikka/asunto. Yleistä pysäköintiä tulee rakentaa yksi autopaikka/1 500 k-m<sup>2</sup>, jotka tulee sijoittaa pysäköintilaitokseen. Pyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään kaksi pyöräpaikka/asunto. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin.

Autopaikkoja voi vähentää seuraavien määräysten mukaisesti: Jos tontille rakennetaan valtion tukemia opiskelija-asuntoja, voidaan autopaikkoja vähentää 40 prosenttia. Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 prosenttia. Vähimmäisautopaikkamäärästä voidaan edelleen vähentää 10 prosenttia, jos pysäköinti järjestetään nimeämättömänä ja sijoitetaan keskitettyyn pysäköintilaitokseen.

## Sitova tonttijako

Ei sitovaa tonttijakoa.

## **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että asemakaavan muutokseen liittyy maankäytösopimus. Sopimus tulee olla allekirjoitettu ennen kuin asemakaavan muutos on kaupunginhallituksen hyväksyttävänä.

## **Selvitykset ja suunnitelmat**

Kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä on laadittu korttelisuunnitelma, meluselvitys, liikenteen toimivuustarkastelu sekä liito-oravaselvitys.

## **Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma**

Asemakaavan yhteydessä on laadittu kaavamerkintöjä ja -määräyksiä täydentävä korttelisuunnitelma.

Kunnallistekniikan yleissuunnittelua ei ole tehty, mutta pieniä muutostarpeita joudutaan tekemään hiljattain rakennetuille Niittysillankulma ja Niittyportti-kaduille. Muutostarpeet liittyvät suojateiden, jalkakäytävien ja pyöräteiden rakentamiseen.

Yleistä pysäköintiä ei rakennettuun ympäristöön saada, joten ne on ehdotuksessa esitetty osoitettavaksi pysäköintitaloon (1 ap/1 500 k-m<sup>2</sup>). Asemakaavamääräys mahdollistaa myös vuorottaispysäköinnin (toimistot / asuminen) mikäli pysäköintipaikat toteutetaan nimeämättöminä. Pysäköintitalo on kaavamääräyksessä määrätty rakennettavaksi ensimmäisessä vaiheessa. Ajo pysäköintitaloon on osoitettu korttelin sisäisellä yhteydellä. Ajoyhteys on esitetty yleisen pysäköinnin ja naapurikiinteistön tarpeiden vuoksi yleiseen käyttöön.

## **Perittävät maksut**

Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan 40 % 6 000 euroa ja kuulutuskustannusten loppuosan 1/3 766,66 euroa, yhteensä 6 766,66 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

## **Hyväksyminen**

Maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n mukaan asemakaavanmuutoksen hyväksyy valtuusto.

## **Jatkokäsittely**

- Ote: Hakija
- Jatkokäsittely kaupunginhallitus
- Vastineet muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- Laskutus: [ksk.laskutus@espoo.fi](mailto:ksk.laskutus@espoo.fi)

## **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.11.2019 § 180

## **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

## Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpääte on annettu Niittysillankorvan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 212219,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.11.2019 päivätyn Niittysillankorva - Ängsbroleden asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7245, 15. kaupunginosassa (Niittykumpu), alue 212219,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Päätöshistoria**