

Kaupunkisuunnittelulautakunta 22.05.2024 § 82

§ 82

## **Niittysillankäytävä, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 212222, 15. kaupunginosa Niittykumpu**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Kuntsi Juho  
Granberg Hannu  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet sekä kannanotot ja lausunnot on annettu Niittysillankäytävän osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 212222,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 22.5.2024 päivätyn Niittysillankäytävä - Ängsbrogången asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7511, 15. kaupunginosassa Niittykumpu, alue 212222.

### **Käsittely**

Keskustelun aluksi esittelijä teki asiaan kaavamääräyksiä koskevan muutoksen poistaen määräyksistä § 7.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa kiinteistöllä 49–15–52–8 sijaitsevan toimistorakennuksen käyttötarkoituksen muutos muotoon, joka sallii sosiaali-, terveys- ja hyvinvointipalveluja sekä opetus-, palvelu-, kulttuuri-, liike-, toimisto- ja toimitiloja. Arne Ervin suunnitteleman ja vuonna 1971 valmistuneen rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo huomioidaan säilyttämällä alkuperäinen rakennus ja korjaamalla se alkuperäistä arkkitehtuuria kunnioittavalla tavalla.

Kaavamuutoksella haetaan myös muutosta autopaikkamitoitukseen sekä lisäystä rakennusoikeuden määrään, joilla mahdollistetaan uuden sisäänkäynnin rakentaminen ja rakennuksen ajanmukainen ja nykyaikainen toiminta ja käyttö.

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on noin 2 hehtaaria (ha). Toimistorakennusten korttelialueella on rakennusoikeutta 14 050 k-m<sup>2</sup>. Aluutehokkuus on 0,70 ja tonttitehokkuus on 0,89. Rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksen myötä 750 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Niittysillankäytävä - Ängsbrogången, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7511, käsittää osan korttelia 15052, 15. kaupunginosassa Niittykumpu, alue 212222

### **Aloite ja vireilletulo**

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja KOY Espoon Niittyportti 4 5.4.2023 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 30.8.2023.

### **Alueen nykytila**

Alueella sijaitsee arkkitehti Arne Ervin suunnittelema vuonna 1971 vakuutusyhtiö Kalevan pääkonttoriksi valmistunut kaksikerroksinen toimistorakennus. Alkuperäinen rakennus on koostunut kahdesta suorasta etelä-pohjoissuuntaisesta osasta, joita yhdistää kaksi käytävä-/aulaosaa. Rakennus edustaa rakennusajankohtansa henkeä ollen siitä innovatiivinen esimerkki.

Rakennukseen valmistui vuonna 2005 Arkkitehdit Tommila Oy:n suunnittelema viisikerroksinen laajennusosa. Rakennus toimi vakuutusyhtiö If:n toimistona, kunnes jäi tyhjilleen vuonna 2021 vakuutusyhtiön muutettua Espoon Keilaniemeen.

Rakennukseen on juuri valmistunut syksyllä 2022 myönnetyn rakennusluvan mukaiset korjaustoimenpiteet, joissa rakennukseen muun muassa valmistui uusi sisäänkäynti rakennuksen pohjoisosaan.

Rakennuksen vanha pääsisäänkäynti sijaitsee Niittysillankäytävällä, rakennuksen länsipuolella. Tontin etelä- ja pohjoispäädyssä sijaitsevat pysäköintialueet. Ajo tontille tapahtuu viereisten tonttien kautta rasitesopimuksin. Osa kaavassa vaadituista autopaikoista sijaitsee tontin ulkopuolella. Itäpuolella sijaitseva autopaikkojen korttelialue kuuluu myös kaava-alueeseen. Suunnittelualan eteläosassa, Länsiväylän varressa kasvaa puustoa.

Kiinteistön 49–15–52–8 omistaa KOY Espoon Niittyportti 4. Kiinteistön 49–15–52–10 omistaa Kiinteistö Oy Espoon Niittyparkki c/o Skanska Talonrakennus. Naapurikiinteistöt ovat myös yksityisessä omistuksessa lukuun ottamatta eteläistä valtion omistamaa aluetta. Ympäröivät katualueet omistaa Espoon kaupunki.

## **Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

### **Maakuntakaava**

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Uusimaa 2050 -kaavassa alue sijoittuu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle, joka on muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavaa taajama- ja keskustatoimintojen aluetta.

### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu alueelle, joka on varattu kehitettäväksi työpaikka-alueeksi (TP). Asemakaavoituksella pyritään alueen toimivuuden (mm. palvelujen säilyminen) varmistamiseen lisärakentamisella sekä joukkoliikenteen toimintaedellytysten parantamisella. Työpaikka-alueet 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. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja kaava koskee koko Espoota.

### **Asemakaava**

Alueella on voimassa Niittymaan asemakaava. Korttelin 15052 tontti 8 on siinä osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi. Tontille saa rakentaa kaksi- ja kuusikerroksiset toimistorakennukset, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 14 050 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeudesta on käytetty 14 500 k-m<sup>2</sup>. Kaavan mukaisen rakennusoikeuden ylitys on 450 k-m<sup>2</sup>.

Kaava-alueeseen sisältyy myös itäpuolen autopaikkojen korttelialue, jolla on voimassa Niittymaa, korttelin 15052 osa asemakaava, alue 212216. Alueelle saa osoittaa tontin 8 autopaikkoja.

### **Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 21.8.2023. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 3.10.2023 mennessä. Mielipiteitä saatiin yksi kappale. Lisäksi saatiin yksi kannanotto ja kaksi lausuntoa.

Naapurikiinteistön hallitus antoi mielipiteensä, että kaavamutoksella tavoitellut uudet käyttötarkoitukset vaikuttavat hyviltä, mutta viheralueiden vähentyminen kaava-alueella ja yleisesti ottaen Niittykummun alueella huolettaa heitä.

Kaupunginmuseo antoi kannanoton, että on erittäin tervetullutta, kun tyhjilleen jääneelle toimistorakennukselle on löydetty uusi käyttötarkoitus ja että uuden käytön vaatimat muutokset on suunniteltu alkuperäistä arkkitehtuuria kunnioittaen. Nyt esillä olevalla asemakaavamuutoksella kaavatilanne päivitetään uuden käytön mukaiseksi eikä kaupunginmuseolla ollut siihen huomauttamista.

Caruna lausui, että kaava-alueella on sähkönjakeluverkkoon kuuluvia 20 kV ja 0,4 kV maakaapeleita. Mahdolliset tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esitti kannanottonaan, että kaava-aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi eikä kaavamuutos edellytä niiden siirtämistä.

Nähtävilläolon jälkeen kaava-alueen vehreyteen ja sen säilyttämiseen ja mahdolliseen lisäämiseen on kiinnitetty enemmän huomiota.

Lausunnot ja kannanotto on huomioitu kaavaehdotuksessa.

Kaavahanketta esiteltiin Espoon kulttuurikeskuksessa 5.9.2023 järjestetyssä Tapiolan alueellisessa asukastilaisuudessa.

### **Asemakaavan muutosehdotus**

Korttelialue, jolla rakennus sijaitsee, on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-1). Korttelialueelle saa sijoittaa sosiaali-, terveys- ja hyvinvointipalveluja sekä opetus-, palvelu-, kulttuuri-, liike-, toimisto- ja toimitiloja. Korttelialueelle ei saa sijoittaa päiväkotia tai muita ilman epäpuhtauksille herkkiä toimintoja. Korttelialueelle ei sallita päivittäistavarakaupan rakentamista. Lisäksi rakennuksen länsipuolen eteläpäädyen viisikerroksiseen osaan saa sijoittaa lyhytaikaista majoitusta lapsiperheiden sosiaalipalveluiden lastensuojelun vastaanottoa varten enintään 20 % korttelialueen rakennusoikeudesta eli 2 960 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 14 800 k-m<sup>2</sup>. Rakennuksen vanhemman osan suurin sallittu kerrosten lukumäärä on kaksi ja uudemman osan viisi. Rakennuksen ylimpien kerroksien yläpuolelle saa sijoittaa teknisiä tiloja kaavan merkityn kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi. Mainittujen tilojen yläpuolelle ei saa rakentaa ullakkoa.

Viereinen pysäköintialue on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-1). Huoltoajo ja tontille ajo sallitaan korttelialueella. Alueella oleva yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu korttelin osa toimii viereisen korttelin pelastusreitteinä. Alueella oleva puusto tulee myös pyrkiä säilyttämään. Autopaikkojen korttelialueelle saa sijoittaa tontin 49-15-52-8 autopaikkoja.

Kaava-alueen pinta-ala on 19 979 m<sup>2</sup>. Kokonaiskerrosala on 14 800 k-m<sup>2</sup>. Kaava-alueen aluetehokkuus on  $ea=0.74$  ja toimitilarakennusten korttelialueen tonttitehokkuus  $et=0.94$ . Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 750 k-m<sup>2</sup>. Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä lisääntyy noin 330 työpaikalla. (1 työpaikka/45 k-m<sup>2</sup>). Hankkeelta saadun tiedon mukaan arvio on 600-1 000 uutta työpaikkaa.

### **Sitova tonttijako**

Ei sitovaa tonttijakoa.

## **Sopimusneuvottelut**

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

## **Perittävät maksut**

Hakija ovat maksaneet 13.9.2023 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

## **Hyväksyminen**

Hallintosäännön I osan 2. luvun 3 §:n 24 kohdan mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

## **Jatkokäsittely**

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

## **Liitteet**

- 1 212222 Niittysillankäytävä lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet
- 2 212222 Niittysillankäytävä mielipiteiden yhteenveto ja vastineet

## **Oheismateriaali**

- 212222a Niittysillankäytävä asemakaava
- 212222 Niittysillankäytävä havainnekuva
- 212222 Niittysillankäytävä kaavaselostus