

Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.10.2024 § 141

§ 141

## **Niittysillankäytävä, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 212222, 15. kaupunginosa Niittykumpu (Kh-asia)**

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. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Niittysillankäytävä asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 212222,

2  
hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 22.5.2024 päivätyn ja 30.10.2024 muutetun Niittysillankäytävä – Ängsbrogången, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7511, 15. kaupunginosassa (Niittykumpu), alue 212222,

3  
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään kaavoitus- ja kuulutuskulujen loppuosan, 50 %, 5 300 euroa tämän päätöksen yhteydessä, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

### **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. Aarne 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>. Aluetehokkuus on 0,70 ja tonttitehokkuus on 0,89. Rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksen myötä 750 k-m<sup>2</sup>.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville 22.5.2024.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskartalla



Niittysillankäytävä – Ängsbrogången, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7511, käsittää osan korttelia 15052, 15. kaupunginosassa (Niittysillankäytävä), alue 212222

### **Aloite ja vireilletulo**

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

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 21.8.2023.

### **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 sisään-käynti 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.

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 10.6.– 9.7.2024. Nähtävilläoloaikana jätettiin yksi muistutus ja saatiin viisi lausuntoa ja kolme kannanottoa.

Muistutuksessa naapuruston asukkaat pitivät hanketta hyvänä asiana, mutta huolta aiheutti kaava-alueen ja erityisesti Niittykummun viheralueet ja niiden säästyminen.

Kaavahanketta esiteltiin Espoon tapahtumatila Kuplassa 30.5.2024 järjestetyssä Tapiolan alueellisessa asukastilaisuudessa.

Kaavaehdotusta on päivitetty saatujen palautteiden perusteella tarkentamalla piha-alueiden-, melu- ja ilmanlaatumääräyksiä. Lisäksi lisättiin kaavamerkinnot koskien etelänpuoleisten julkisivujen ääneneristävyyttä sekä sisäpihan puilla istutettavan alueen osaa.

### **Ehdotus asemakaavan muutokseksi**

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 eteläpäädyn 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 pelastusreitinä. Alueella oleva puusto tulee säilyttää. 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 aluetehtävyys on  $ea=0,74$  ja toimitilarakennusten korttelialueen tontitehtävyys  $et=0,94$ . 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.

### **Sopimusneuvottelut**

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

### **Selvitykset ja suunnitelmat**

Kaavaehdotukseen liittyen on tehty rakennushistoria-, liikennemelu- ja ilmanlaatuselvitys.

### **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut 13.9.2023 kaavoitus- ja kuulutus kustannuksista 50 %.

Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti kaavoitus- ja kuulutus kulujen loppuosan, 50 %, 5 300 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asemakaavan tai asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

## 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
- Vastineet muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

## Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 22.05.2024 § 82

### Päätösehdotus

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet 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.

### Liitteet

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

### Oheismateriaali

- 212222b Niittysillankäytävä asemakaava
- 212222 Niittysillankäytävä havainnekuva
- 212222 Niittysillankäytävä kaavaselostus
- 212222 Niittysillankäytävä kaavaselostuksen liitteet