

## Muistutusten yhteenveto ja vastineet

Niittysillankorva

Asemakaavan muutos

15. kaupunginosa, Niittykumpu

Osa korttelia 15052

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 27.11.2019 MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutokseen, piirustusnumero 7245.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 16.12.2019 – 20.1.2020.

Yhteenveto muistutusten vastineista lähetetään kaikille muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa. Usean henkilön yhteisesti jättämistä muistutuksista yhteenveto lähetetään muistutusten yhteyshenkilölle.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavayksikkö

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Hanna Kiema, [hanna.m.kiema@espoo.fi](mailto:hanna.m.kiema@espoo.fi)

Minna-Maija Sillanpää, [minna-maija.sillanpaa@espoo.fi](mailto:minna-maija.sillanpaa@espoo.fi)

Jenny Asanti, [jenny.asanti@espoo.fi](mailto:jenny.asanti@espoo.fi)

Marno Hanttu, [marno.hanttu@espoo.fi](mailto:marno.hanttu@espoo.fi)

## Yleistä muistutuksista

Muistutuksia jätettiin yksi kappale, joka tuli naapurikiinteistön omistajalta. Naapurikiinteistön omistaja suhtautui asemakaavan muutokseen ja metroaseman ympäristön tiivistämiseen kokonaisuudessaan positiivisesti, mutta halusi huomauttaa omaan tonttiin liittyvästä pysäköinnistä, tulevaisuuden suunnitelmista sekä toimistorakennuksen näkyvyydestä.

## Pysäköinti

Asemakaavanmuutoksesta aiheutuvan rakentamisen myötä tontilla 7 sijaitsevat tontin 8 autopaikat poistuvat. Kaavaselostuksen mukaan autopaikkojen ratkaiseminen ei suoraan sisälly kyseessä olevaan asemakaavamuutokseen, mutta edellyttää toimenpiteitä. Tontin 8 autopaikoista 75 sijaitsee omalla tontilla ja noin 75 autopaikkaa on sijoitettu sopimuksella tontin 10 LPA-alueelle. Autopaikkoja tarvitaan yhteensä voimassa olevan kaavamääräyksen (1 autopaikka / 60 kerrosneliometriä) mukaan 235 kappaletta. Keskustelu autopaikkamääräyksen höllentämisestä on aloitettu Espoon kaupungin kanssa.

Vastine:

Naapurikiinteistölle on myönnetty poikkeaminen voimassa olevasta autopaikkamääräyksestä ja naapurikiinteistön tulee toteuttaa autopaikkoja 1 autopaikka / 75 kerrosneliometriä. Mikäli autopaikkoja ei saada sijoitettua korttelissa omalle tontille (tontti 8) sekä tontille 10, saa niitä sijoittaa asemakaavan muutosalueelle rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Yhteisjärjestely vaatii maanomistajilta sopimusta ennen rakennuslupaa.

## Tulevaisuuden muutokset ja melumuuri

Asemakaavan muutoksen myötä ympäristö rakentuu voimakkaasti rajaten tontin 8 kehitysmahdollisuuksia. Kaava-alueen torni tulee varjostamaan tonttia 8 merkittävästi.

Jos myös tontti 8 naapuritonttien tapaan muuttuisi asumiselle tulevaisuudessa, olisi hyvä, että kaava-alueen pysäköintilaitos rakennettaisiin tonttien rajaan kiinni niin, että siihen saataisiin yhtenäinen melusuoja tulevaisuuden rakentamisen kanssa. Esimerkiksi pysäköintilaitoksen porrashuone voisi sijaita tontin rajalla. Jos rakennusalan rajauksen muutosta ei nyt piirretä asemakaavaan, on riski, etteivät korttelialueen asukkaat tule sallimaan sitä tulevaisuudessa riippumatta siitä, kuka rakennusten yhdistämisen kustantaisi.

Vastine:

Varjostuksesta ei ole merkittävää haittaa, etenkin kun kyseessä on toimistorakennus. Kaava-alueen rakennukset varjostavat naapuritonttia iltapäivisin ja iltaisin. Aamu- ja päiväsaikaan kaava-alueen rakennukset eivät varjosta naapuritonttia.

Naapuritontilla sijaitsee toimistorakennus, jonka ensimmäinen osa on valmistunut 1971 ja on Aarne Ervin suunnittelema. Rakennuksella on kulttuurihistoriallista arvoa ja sen suojelutarve on arvioitava naapuritontin kehittämissuunnitelmien yhteydessä.

Kaavakarttaa on päivitetty nähtävillä olon jälkeen ja pysäköintilaitos on sijoitettu omalle korttelialueelle ja pysäköintilaitos tulee toimimaan omana yhtiönä irrallaan asunto-osakeyhtiöistä tai muista vastaavista. Naapurikiinteistön muutokset, jossa eteläosaa täydennettäisiin, edellyttäisivät asemakaavan muutosta. Mikäli asemakaavan muutos käynnistettäisiin naapurikiinteistön osalta, voitaisiin pysäköintilaitoksen tontti ottaa osaksi kaavaa ja tarkastella tilannetta kokonaisuutena.

## Näkyvyys

Nykyinen pääsisäänkäynti tulee sijaitsemaan asuntokujalla asemakaavamuutoksen myötä, mikä heikentää liikekiinteistön näkyvyyttä ja osoitteen löytämistä. Jos nykyinen Niittysillankäytävä voitaisiin muuttaa kaduksi, sitä voitaisiin käyttää katuosoitteena.

Vastine:

Kaavamuutos ei muuta kulkua toimistorakennuksen pääsisäänkäynnille. Pääsisäänkäynti sijaitsee nykyisinkin Niittysillankäytävän varrella. Myös osoitteet säilyvät ennallaan. Kaavaehdotukseen korttelialueen ja naapurikiinteistön väliin on osoitettu ajoyhteys. Ajoyhteydestä määrätään, että sen tulee palvella naapurikiinteistön taksiliikennettä sekä yleistä ajoa pysäköintilaitokseen.

Jotta Niittysillankäytävän suuntainen asuntokuja voitaisiin muuttaa katualueeksi Niittysillankorvan kaavassa, edellyttäisi se myös naapurikiinteistön mukana oloa kaavassa. LPA-1-korttelialue tulee olemaan oma kiinteistönsä ja näin ollen on mahdollista tarkastella Niittysillankäytävän ja pysäköintilaitokseen vievän ajoyhteyden muuttamista katualueeksi, mikäli se tulee ajankohtaiseksi naapurikiinteistön muutostarpeiden myötä.