

Asianumero 7003/2020

Aluenumero 212309

Niittykumpu I

Asemakaavan muutos

15. kaupunginosa, Niittykumpu

Osa korttelia 15045, katualue

Muutetaan vahvistuneita asemakaavoja:

Aluenumero 212300, hyväksytty 27.7.1983

Aluenumero 212306, hyväksytty 18.12. 2013

Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus **koskee 26.10.2022 päivättyä** Espoon kaupunkisuunnittelukeskussa laadittua asemakaavakarttaa, piirustusnumero 7423.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Niittykummussa Niittykujan ja Kappelirinteen kulmauksessa metroaseman välittömässä läheisyydessä. Kaava-alueeseen kuuluu Niittykujan katualue, osa Kappelirinteen katualueesta sekä sen viereisiä kaupungin alueita, korttelin 15045 tontti 11 sekä tila 1:526.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä.

Vireilletulo

Alueen kaavoitus on käynnistetty kaupunginhallituksen kilpailukyky- ja elinkeinojaoston 5.10.2020 (§ 104) päättämään ja 28.03.2022 (§ 43) jatkamaan suunnitteluvaraukseen perustuen. Hakijalla on suunnitteluvaraus seurakunnan tontille sekä kaupungin tontille 11.

Asemakaavan muutosta on hakenut Skanska Talonrakennus Oy 22.12.2020 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 25.1.2021.

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelija: Aino Kuusimäki, arkkitehti

Jenny Asanti, maisemasuunnittelu

Marno Hanttu, liikennesuunnittelu

Puh. 0406365996

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

Tiivistelmä.....	6
1.1 Alueen nykytila	6
1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus	7
1.3 Suunnittelun vaiheet	7
2 Lähtökohdat	8
2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	8
2.1.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	8
2.1.2 Tehokas liikennejärjestelmä.....	9
2.1.3 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	9
2.1.4 Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	9
2.1.5 Uusiutumiskykyinen energiahuolto.....	9
2.2 Maakuntakaava	9
2.3 Yleiskaava	10
2.4 Asemakaava.....	11
2.5 Rakennusjärjestys	12
2.6 Tonttijako.....	12
2.7 Rakennuskiellot	12
2.8 Pohjakartta	12
2.9 Maanomistus	13
2.10 Maaperä	13
2.11 Muut suunnitelmat ja päätökset	13
2.12 Rakennettu ympäristö.....	14
2.12.1 Yhdyskuntarakenne	14
2.12.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva.....	14
2.12.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta	22
2.12.4 Palvelut.....	22
2.12.5 Yhdyskuntatekninen huolto	22
2.12.6 Erityistoiminnot	22
2.13 Liikenne.....	22
2.13.1 Ajoneuvoliikenne.....	22
2.13.2 Jalankulku ja pyöräily.....	23
2.13.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti	23
2.13.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	23
2.14 Luonnonolosuhteet	23
2.15 Suojelukohteet.....	24
2.16 Ympäristön häiriötekijät	24
3 Asemakaavan tavoitteet.....	26
3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle.....	26
3.2 Hakijan tavoitteet kaavoitukselle	26
4 Asemakaavan muutoksen kuvaus.....	26
4.1 Yleisperustelut	26
4.2 Mitoitus.....	26
4.3 Maankäyttö.....	27

4.3.1	Korttelialueet.....	27
4.3.2	Virkistys- ja suojaviheralueet.....	29
4.3.3	Muut alueet.....	29
4.3.4	Palvelut.....	29
4.3.5	Yhdyskuntatekninen huolto.....	29
4.4	Liikenne.....	30
4.4.1	Ajoneuvoliikenne.....	30
4.4.2	Jalankulku ja pyöräily.....	31
4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti.....	33
4.4.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne.....	34
4.4.5	Esteettömyys.....	34
4.5	Maaperä ja rakennettavuus.....	35
4.6	Luonnonympäristö.....	35
4.7	Suojelukohteet.....	35
4.8	Ympäristön häiriötekijät.....	36
4.9	Nimistö.....	36
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset.....	37
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	37
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	38
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	39
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.....	39
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	39
5.6	Muut merkittävät vaikutukset.....	41
6	Asemakaavan toteutus.....	42
6.1	Rakentamisaikataulu.....	42
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	42
6.3	Toteutuksen seuranta.....	42
6.4	Sopimukset.....	42
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus.....	42
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto.....	42
7.1.1	Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus.....	42
7.1.2	Valmisteluaineiston nähtävilläolo.....	43
7.1.3	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon.....	43
7.2	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana.....	44
7.3	Käsittelyvaiheet.....	45

Liitteet

Liite 1, Havainnekuva

Liite 2, Katukartta

Liite 3, Seurantalomake (liitetään hyväksymisvaiheessa)

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS ja kaavan valmisteluaineisto, Niittykumpu I.

Selvitykset ja oheissuunnitelmat:

- Korttelisuunnitelma, Skanska KONKRET, 10.10.2022, *joka sisältää*
 - o Pihasuunnitelma ja hulevesisuunnitelma, Loci maisema-arkkitehdit, 2022
 - o Mäntykartoitus, Luontotieto Keiron, 2021
 - o Ajouratarkastelu, WSP Finland Oy, 2022
 - o Pelastusreittisuunnitelma, Jensen Hughes 2022
- Luonto- ja liito-oravalausunto, Luontotieto Keiron Oy, 21.4.2020
- Meluselvitys, WSP Finland Oy, 21.9.2022
- Niittykummun kappelin rakennushistoriaselvitys, Arkkitehtitoimisto Konkret Oy, 14.6.2021
- Niittykappeli, mikrobitutkimus rakenteista ja arvio rakennuksen kunnosta sisäilman kannalta, WSP Finland Oy, 27.6.2018, *jonka liitteinä*
 - o Niittykappeli, mikrobiologinen tutkimus, WSP Finland Oy, 20.2.2017
 - o Sisäilmatutkimus, WSP Finland Oy, 14.2.2014
 - o Kuntoarvio ja PTS-suunnitelma, Niittykummun kappeli, WSP Finland, 28.2.2011
- Espoon Niittykumpu, rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson, 10.11.2011
- Espoon Niittykumpu, rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, kohdeluettelo, Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson, 10.11.2011

Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Kaava-alueeseen kuuluu Niittykujan katualue, osa Kappelirinteen katualueesta sekä sen viereisiä kaupungin alueita, korttelin 15045 tontti 11 ja tila 1:526, jolla sijaitsee Niittykummun kappeli.

Alue on tontin 11 osalta käytännössä rakentamatonta, tonttien pohjoisosia käytetään pysäköintialueena. Niittykujan varressa oleva ajoyhteys sijoittuu tontille 11 ja Niittykujan katualueella on jalankulun ja pyöräilyn yhteys. Kappelirinne on kokonaisuudessaan katualuetta ja ajoliikenteen käytössä.

Mäen laella, tilalla 1:526 sijaitsee puurakenteinen Niittykummun kappeli, joka on rakennettu 1947. Kappeli toimi vuosina 1964–1974 Etelä-Espoon seurakunnan pääkirkkona ja vuosina 1975–1981 Olarin seurakunnan kirkkona ennen nykyisen kirkon valmistumista Merituulentien pohjoispuolelle. Niittykummun kappelilla on rakennustaiteellista ja paikallishistoriallista arvoa, mutta rakennus on selvitysten (WSP Finland Oy 2018) mukaan merkittävästi vaurioitunut eikä sitä voi terveydellisistä syistä käyttää. Rakennus on ollut käyttämättömänä vuodesta 2009 lähtien.

Kappelin alueella kasvaa suurehkoa puustoa, mukaan lukien maisemallisesti hienoja mäntyjä.



Kuva 1 Suunnittelualueen rajaus ortokartalla.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavan muutoksen tarkoitus on mahdollistaa asuinkerrostalon rakentaminen palveluasumista varten, mukaan lukien ikäihmisten yhteisöllinen palveluasuminen, sekä niihin liittyviä liike-, palvelu- ja toimistotiloja varten. Kaavan toteuttamisen myötä alueella sijaitseva huonokuntoinen Niittykummun kappeli puretaan. Uudisrakennus sovitetaan ympäröivään Niittykummun kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen asuinalueeseen. Kaavassa osoitetaan myös merkittäviä muutoksia Niittykujan ja Kappelirinteen katualueille, joilla rajoitetaan ajoneuvoliikennettä ja parannetaan jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita.

Kaava-alueen koko on 5617 m². Rakennusoikeutta on yhteensä 7000 k-m². Rakennusoikeus lisääntyy 6400 k-m². Korttelialueen koko on 4068 m². Korttelialueen tehokkuudeksi (rakennusoikeuden suhde korttelialueen pinta-alaan) tulee kaavan myötä $e=1,72$, eli tehokkuusluku kasvaa voimassa olevan kaavan mukaisesta $e=0,15$. Koko kaavan tehokkuus on 1,25.

Maanvarainen pysäköinti sijoittuu tontin 11 pohjoislaitaan. Maanvaraisella pysäköintialueella on yhteensä 25 autopaikkaa, joista 2 on liikuntaesteisille. Piha-alueilla säästetään olemassa olevaa puustoa sekä maisemallisista syistä että liito-oravareittien vuoksi. Asuinkerrostalon oleskelupiha sijoittuu alueen länsiosaan.

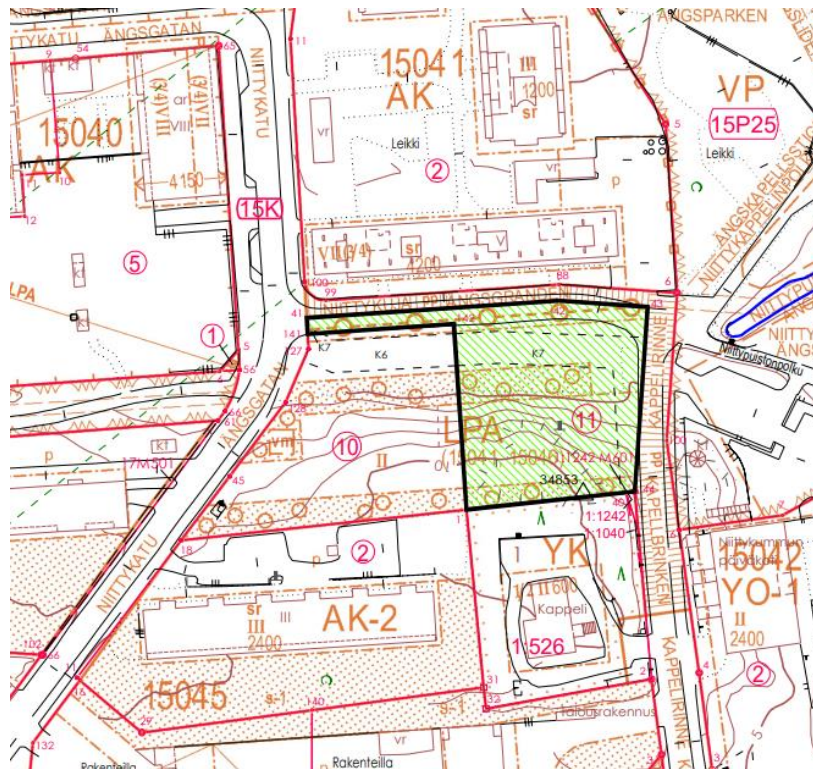
Kaavamuutoksessa huomioidaan Niittykujan ja Niittykadun kulmaan tuleva pysäköintialue ajoyhteyksineen sekä Niittykujan ja Kappelirinteen suunnitelmat. Niittykuja on tärkeä jalankulun ja pyöräilyn yhteys Niittykummun metroaseman ja asuinalueen välillä. Niittykujan itäosan ajoneuvoliikennettä rajoitetaan ja muutetaan pihakaduksi, jolloin se palvelee tulevaisuudessa jalankulkijoita, pyöräilijöitä, uutta pysäköintialuetta sekä Niittykumpu 3:n ja palveluasuntojen tontille ajoa sekä huoltoajoa. Kappelirinteen katualue on tulevaisuudessa tarkoitus muuttaa jalankululle ja pyöräilylle varatuksi tieksi. Ajoneuvoliikenteen rajoittamisen takia Kappelirinteen pohjoispäätyyn tarvitaan uusi kääntöpaikka. Koska tulevan kerrostalohankkeen tontilla on ekologisia ja maisemallisia arvoja kadun päätteen kohdalla, on kääntöpaikka toteutettava Niittykummun päiväkodin tontille, jolla tilantarve ratkaistaan rasitteella.

1.3 Suunnittelun vaiheet

Skanska Talonrakennus Oy:lle myönnettiin kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostossa 5.10.2020 suunnitteluvaraus tontille 49-15-45-11 vanhusten palveluasumisen suunnittelua, rakentamisen valmistelua ja markkinointia varten. Suunnitteluvarauksista jatkettiin 28.3.2022.

Skanska Talonrakennus Oy:llä on niin ikään varaus Espoon seurakuntayhtymän omistamille tonteille 49-415-1-526 (2007 m²) ja 49-415-1-1242-M601 (16 m²) siihen saakka, kunnes tontin uusi asemakaava on lainvoimainen ja tonttia koskeva aie-/esiosopimus tonttimaan luovuttamisesta on tehty, kuitenkin enintään vuoden 2023 loppuun asti.

Kaavan vireilletulosta tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 25.1.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 8.2.–9.3.2021. Nähtävilläoloaikana jätettiin kymmenen mielipidettä ja kolme lausuntoa, jotka on otettu huomioon asemakaavaehdotusta laadittaessa.



Kuva 2 Suunnitteluvarauksen kohde. Vihreällä Espoon kaupungin omistamat maa-alat.

2 Lähtökohdat

2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua yleispiirteisellä tasolla turvaamalla erityisen tärkeiksi katsottujen asioiden toteutumista. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet huomioidaan jokaisella kaavoituksen tasolla. Valtioneuvoston valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva 14.12.2017 tehty päätös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia teemoja ja valmisteltavan kaavanhankkeen kannalta olennaisia alatavoitteita:

2.1.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Alueidenkäytön suunnittelussa uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta.

Alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

2.1.2 Tehokas liikennejärjestelmä

Alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle. Alueidenkäytön mitoituksella tulee parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja hyödyntämismahdollisuuksia. Alueidenkäytössä tulee ehkäistä olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta irrallista hajarakentamista.

2.1.3 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Alueidenkäytössä on ehkäistävä melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja. Uusia asuinalueita tai muita melulle herkkiä toimintoja ei tule sijoittaa melualueille varmistamatta riittävää meluntorjuntaa.

2.1.4 Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät.

2.1.5 Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Alueidenkäytössä tulee edistää energian säästämistä sekä uusiutuvien energialähteiden ja kaukolämmön käyttöedellytyksiä.

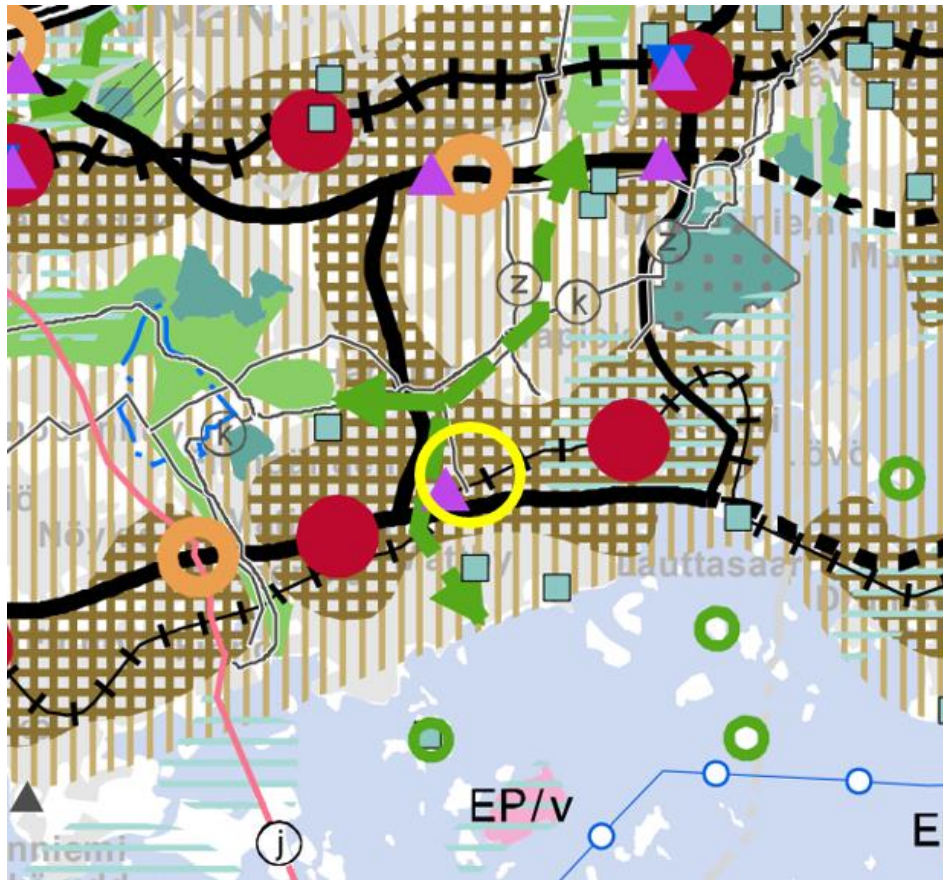
2.2 Maakuntakaava

Voimassa olevat:

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 Uusimaa-kaavan 2050. Uusimaa-kaava 2050 tuli pääosin voimaan 4.9.2021 niiltä osin kuin valitukset hylättiin hallinto-oikeudessa. Aiemmista maakuntakaavoista jäi voimaan Natura 2000 -alueisiin ja luonnonsuojelualueisiin liittyviä merkintöjä. 4. vaihemaakuntakaavasta jäi voimaan kaavan tuulivoimaratkaisu.

Uusimaa-kaavan käsittely jatkuu vielä korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

Uusimaa-kaava 2050:ssä kaava-alue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle.



Kuva 3 Ote Uusimaa 2050 -kaavasta.

2.3

Yleiskaava

Espoon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kauklahten suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on osoitettu asuntoalueeksi (A). Niittykummun kaupunkikuvallisesti arvokas alue jatkuu suunnittelualueelle asti.



Kuva 4 Ote voimassa olevasta yleiskaavasta. © Espoon kaupunki.

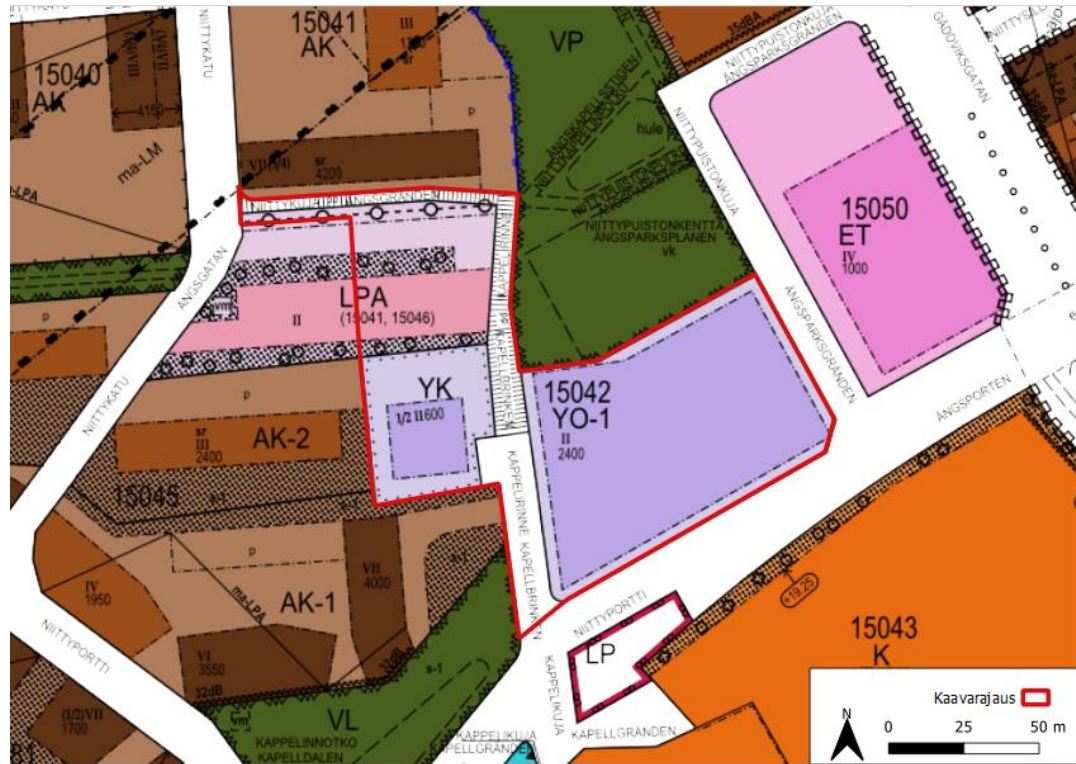
2.4 Asemakaava

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa: Niittykumpu I -asemakaava (lainvoimainen 27.7.1983) sekä Niittykummun keskus (hyväksytty 21.10.2013). Niittykumpu I -asemakaavassa tila 1:526 on osoitettu seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi (YK), jolle saa rakentaa yhden asunnon kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Rakennusoikeutta on tontilla 600 k-m². Kappelin tontille saa rakentaa 2-kerroksisen rakennuksen, jonka kellariin saa rakentaa asuintiloja puolen pohjapinta-alan verran.

Niittykummun keskuksen asemakaavassa tontti 11 on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Korttelialueelle saa sijoittaa korttelien 15041 ja 15046 autopaikkoja. Lisäksi LPA-alueelle on osoitettu luonnonmukaisesti hoidettavaa aluetta, joka on kaupunkikuvallisesti merkittävä. Maastoa tulee ennallistaa ja istuttaa lähiympäristösuunnitelman periaatteiden mukaisesti. LPA-tontin pohjoisreunassa on Niittykujan myötäinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. LPA-alueen osalta määrätään, että niillä sijaitsevat pysäköintilaitokset tulee sovittaa ympäristöönsä viherrakentein, istutuksin ja luiskin. Näkyvät tukimuurit tulee verhota tummanharmaalla tai mustalla luonnonkivellä. Avoimet julkisivut tulee verhoilla ympäristöön sopivilla viherseinillä tai muilla vastaavilla keinoilla. Pysäköintilaitokset tulee mahdollisuuksien mukaan kattaa viherkatolla. Korttelin 15045 LPA-alueen kautta saa ajaa kortteliin 15041. Rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden pinnan alenemistä.

Niittykuja ja Kappelirinne on osoitettu jalankulun ja polkupyöräilyn kaduiksi / teiksi, mutta ovat nykytilanteessa edelleen katuina. Kaava-alueen kaakkoisnurkka Kappelirinnettä on katualuetta, jonka pohjoispäädys on kääntöpaikan paikka. Kääntöpaikan muuhun katualueeseen nähden ulkoneva leventymä on toteuttamatta ja

nykytilassa Espoon seurakuntayhtymän omistamaa maata, jolle Skanska Talonrakennus Oy:llä on varaus.



Kuva 5 Ote ajantasa-asetmakaavasta. © Espoon kaupunki.

2.5 Rakennusjärjestys

Valtuusto hyväksyi Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 12.9.2011 (§ 112). Rakennusjärjestys astui voimaan 1.1.2012.

2.6 Tonttijako

Asemakaava-alueelle on laadittu tonttijako, joka tulee muuttumaan asemakaavan muutoksen yhteydessä. Tonttijaon muutos tehdään asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

2.7 Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

2.8 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a pykälän vaatimukset.

2.9 Maanomistus

Niittykujan ja Kappelirinteen katualueet, tilat 1:1040 ja 1:1242 sekä tontti 11, jolla sijaitsee autopaikkojen korttelialue (LPA) ovat kaupungin omistuksessa. Tilan 1:526, jolla Niittykummun kappeli sijaitsee, omistaa Espoon seurakuntayhtymä.

2.10 Maaperä

Maaperä on pääosin moreenia, jonka päällä on ohut (alle 3 metriä) kerros silttiä ja savea. Suunnittelualueen keskiosa on kalliota (alla punaisella).



Kuva 6 Suunnittelualueen maaperä.

2.11 Muut suunnitelmat ja päätökset

MAL 2019 -suunnitelma on Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen strateginen suunnitelma seudun kehittämisestä vuoteen 2050. Sillä tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua, jossa kasvu ohjataan nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja joukkoliikenteen kannalta keskeisille alueille. Suunnitelman pohjalta on tehty valtion, seudun kuntien ja HSL:n kesken MAL-sopimus, jonka ensimmäisellä nelivuotiskaudella 2020–2023 Espoo on sitoutunut 1,2 miljoonan kerrosneliömetrin asuntokaavoitustavoitteeseen.

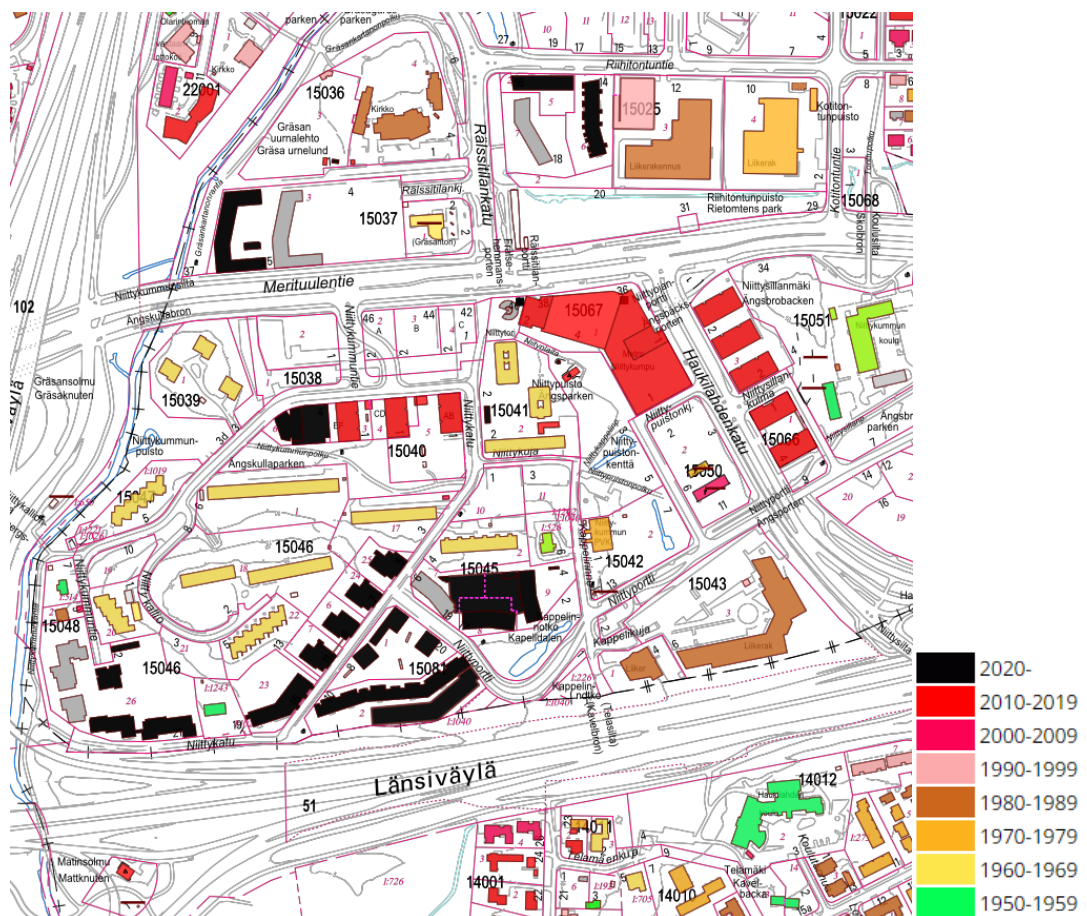
2.12 Rakennettu ympäristö

2.12.1 Yhdyskuntarakenne

Niittykumpu sijoittuu länsimetron varrelle ja Tapiolan ja Matinkylän keskusten väliin. Niittykumpu on voimakkaasti kehittyvä taajamakeskus, jota halkovat Merituulentie ja Haukilahdenkatu, sekä ympäröivät Kehä II ja Länsiväylä. Niittykummun keskuksessa sijaitsee Niittykummun metroasema ja kauppakeskus Niitty. Alue on tiivistynyt huomattavasti viimeisen viiden vuoden aikana metroaseman ympäristössä, ja kehitys on edelleen käynnissä.

2.12.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva

Alueelle leimallista rakennettua ympäristöä ovat mm. 60-luvulta säilynyt asuinalue, Niittykummun 50-luvun koulu, Olarin kirkko Merituulentien pohjoispuolella ja kauppakeskus Niityn yhteydessä kohoava 24-kerroksinen Niittyhuippu. Kauppakeskuksen lounaispuolelle on rakennettu Niittypuisto-niminen puistoalue, jonka läpi kulkee tärkeitä reittejä asuinalueen ja metroaseman välillä. Viistosti puiston halki kulkevan polun päätepisteenä on suunnittelualueen koillisnurkka. Välittömästi suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee Niittykummun päiväkotit ja pallokenttä, ja niiden itäpuolen Haukilahdentien varressa muuntamokeskus.



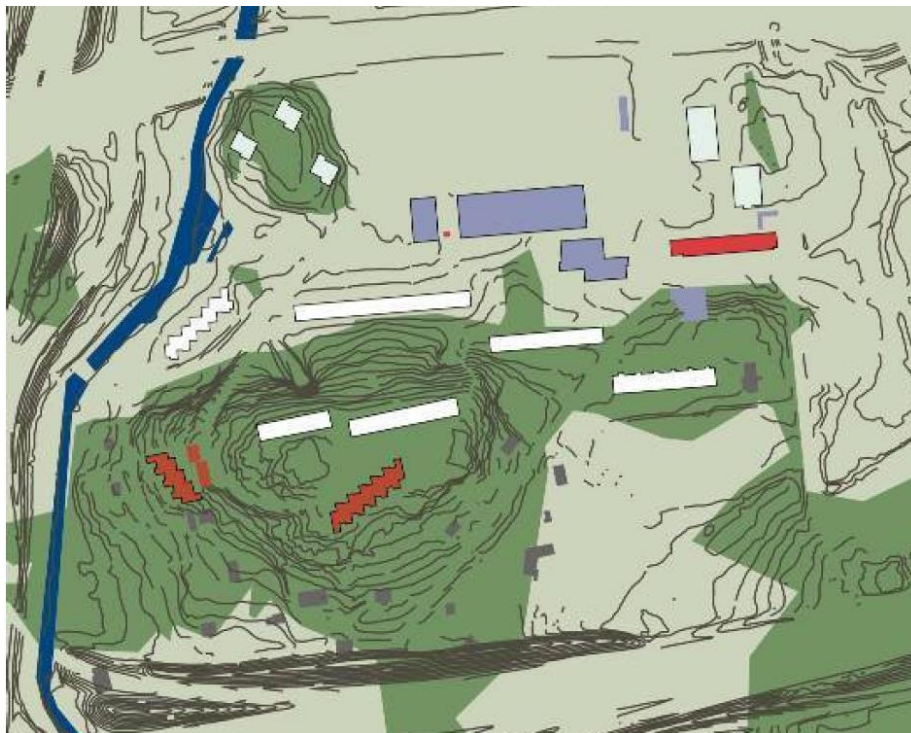
Kuva 7 Niittykummun ympäristön rakennuskannan rakennusvuodet.

Lähialueelle on valmistunut ja rakenteilla useita asuinkerrostalohankkeita. Niittyportin ja Niittykadun varressa on 4–8-kerroksisia asuinkerrostaloa, jotka sijoittuvat 60-luvun asuinalueen ja Länsiväylän väliin. Myös Niittykadun pohjoisosaan, vanhan asuinalueen pohjoispuolelle on valmistunut uutta 7–8-kerroksista kerrostalokantaa. Merituulentien etelälaitaan rakentuu 8–9-kerroksiset asuinkerrostalot, ja pohjoispuolella 5–9-kerroksiset kerrostalot, joiden taakse jäävät Gräsan uurnalehto ja mäen rinteessä sijaitseva punatiilinen, muurimainen Olarin kirkko.

Edempänä Merituulentien pohjoispuolella sijaitsee Tontunmäen asuinalue, jonka eteläosassa on muun muassa Vuoritontun alue, jossa on voimassa paljon uutta asuamista mahdollistava asemakaavan muutos. Merituulentien varressa on säilynyt myös muutama 1980- ja 90-luvuilla rakennettu autokauppa.

Niittykummun 50- ja 60-lukujen miljöö

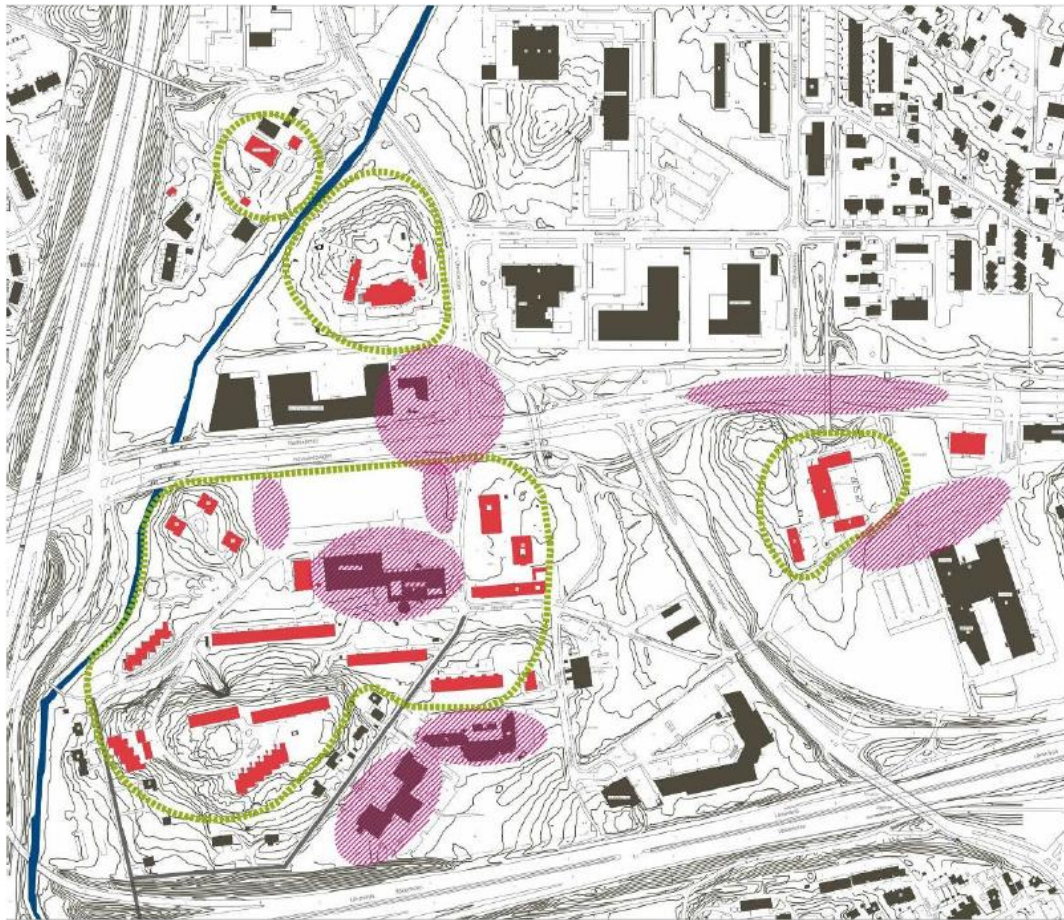
Lähiympäristössä, suunnittelualueen pohjois-, länsi- ja lounaispuolella on 1960-luvulla rakennettua, silloisen suunnitteluajatuksen mukaisia, suojeltuja kerrostaloja. Alueen rakennukset ja tiestö on sovitettu maastoon sen luonnonympäristön ominaispiirteitä - kalliolakia ja puustoa - säilyttäen, myötäillen ja korostaen. Hyvin säilynyt miljöö on väljää ja suhteellisen vehreää. Alue on vuonna 2011 (Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson) tehdyn kulttuuriympäristön inventoinnin mukaan alue on sekä seudullisesti että paikallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä ja säilyttänyt erittäin hyvin alkuperäisen ilmeensä.



Kuva 8 Vuoden 1962 alkuperäisen kokonaisrakenteen pohjalta laadittu kaavio. Kuvassa korostetaan rakennusten suhdetta topografiaan. Kuva: Stadionark. Lähde: Niittykummun rakennetun kulttuuriympäristön selvitys 2011.

Selvitysalueen sisällä selkeän kokonaisuuden muodostaa Niittykallion asuinalue. Sen kehittämisessä vaalittavat ominaispiirteet on inventoitu Niittykummun rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä (2011). Olennaisia säilytettäviä ominaispiirteitä tämän kaavahankkeen ovat seuraavat: säilyneillä alueilla uusi rakentaminen tulee pyrkiä erottamaan alueesta siten että aluekokonaisuus säilyy ja että uudisrakentaminen tulee huolella sovittaa ympäristöön. Niittykumpu 3a:n asema kaupunkirakenteessa tulee säilyttää. Keskiosan valkeiden, selkeälinjaisten, rinteeseen sovitettujen, horisontaalisuuntaa korostavien rakennusmassojen asema alueen perusrunkona tulee säilyttää. Uusia perusrakenteesta poikkeavia kaupunkikuvaa hallitsevia rakennusmassoja ei tule sijoittaa alueelle.

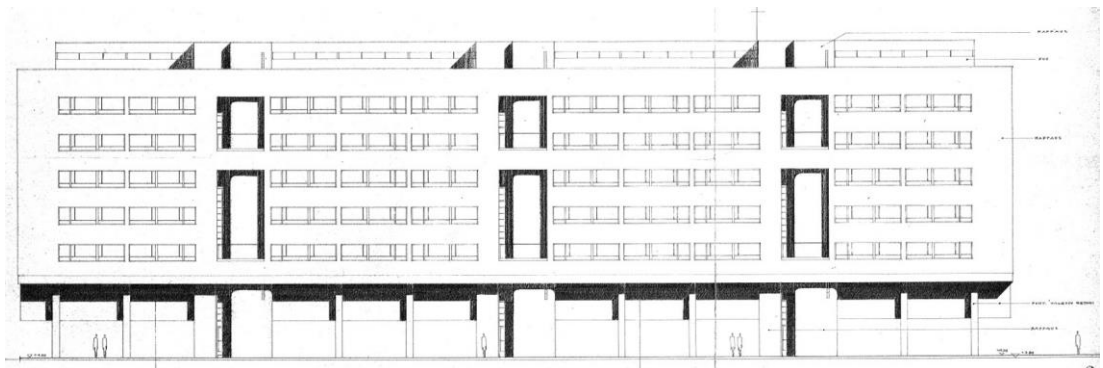
Niittykallion aluekokonaisuus on pääosin harmoninen ja hyvin säilynyt, mutta mm. aiemmin alueella sijainnut ostoskeskus, Merituulentien etelän puoleiset urheilukenttä sitä ympäröivine pysäköintialueineen ovat muuttaneet kaupunkikuvaa (kuva 9).



Kuva 9 Vuoden 2011 tilanteen mukaisesti inventoitu arvokas rakennuskanta punaisella ja vihreällä rajauksella aluekokonaisuuksia muodostavat rakennusryhmät. Violetilla viivoituksella on merkitty arvokaiden kohteiden kaupunkikuvaa voimakkaasti muuttaneet alueet.

Kaavan kannalta merkittäviä kohteita

Alueen rakennuksista tärkeimpiin lukeutuva, Osmo Lapon suunnittelema Niittykumpu 3a:n asuinkerrostalo (rakennettu v. 1964) sijaitsee välittömästi suunnittelun alueen pohjoispuolella ja on alueen tärkeimpiä maamerkkejä. Viisikerroksinen asuinosa on korotettu betonijalustan ja sen päällä sijaitsevan kellarikerroksen, joka sisältää myös talosaunat, päälle. Kekseliään suunnitteluratkaisun taustalla on savinen maaperä, jonka takia rakennus piti joka tapauksessa perustaa pilareille, eikä kellareita voitu rakentaa maan alle. Lisäksi eteläpuolella sijaitseva mäki, jolla Niittykummun kappeli sijaitsee, olisi varjostanut alimpien kerrosten asuntoja. Rakennus on saanut innoitusta Le Corbusier'n Unite d'habitationista ja on Espoon tärkeimpiä nk. betonibrutalismia edustavia rakennuksia. Niittykumpu 3a on säilyttänyt hyvin alkuperäiset piirteensä lukuun ottamatta parvekelasitusta ja ylimmän kerroksen uutta parvekekatosta. Rakennuksen eteläpuolella kasvava puusto on kasvanut niin tuuheaksi ja korkeaksi, että se peittää melko kattavasti veistoksellisen rakennuksen julkisivua. Niittykumpu 3a on rakennustyyppiltään erityinen, rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas Niittykummun kerrostaloalueeseen kuuluva kohde. (Niittykummun rakennetun kulttuuriympäristön kohdeluettelo, 2011)



Kuva 10 Kuva: Osmo Lapon Niittykumpu 3a -talon julkisivupiirros. Lähde: Niittykummun rakennetun kulttuuriympäristön kohdeluettelo, 2011.



Kuva 11 Niittykumpu 3a -talon Niittypuistosta kuvattuna. Kuva: Espoon kaupunginmuseo 2019.

Suunnittelualueen länsipuolelle sijoittuvat vaaleat nelikerroksiset, linjakkaat lamellitalot, jotka on sijoitettu maaston topografiaa ja rinteiden suuntaa mukailleen. Talojen pihat ovat pääosin rajaamattomia, ja rakennusten väleistä soljuu kauniisti metsäiset maisemat. Rakennusten ryhmä on harmoninen ja hyvin säilynyt. Näistä Niittykumpu 1 (Osmo Lappo, 1963) sijaitsee aivan kaava-alueen länsipuolella. Rakennus koostuu neljästä lamellista ja sen julkisivua peittää puukaiteiset, rungon ulkopuoliset parvekkeet. Muissa alueen lamellitaloissa parvekkeet ovat sisäänvedettyjä. Rakennuksen ilme on muuttunut hieman ikkunoiden ja julkisivun värien osalta. Kohde on kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas Niittykummun kerrostaloalueeseen kuuluva kohde. (Niittykummun rakennetun kulttuuriympäristön kohdeluettelo, 2011)



Kuva 12 Niittykumpu 1:n eteläinen julkisivu parvekkeineen. Kuva: Stadionark 2011. Lähde: Niittykummun rakennetun kulttuuriympäristön kohdeluettelo, 2011.

Niittykummun kappeli

Niittykummun kappelista on kaavahankkeen aikana tehty rakennushistoriallinen selvitys (Konkret, 2021). Kappelin rakennuksesta kerrotaan seuraavaa:

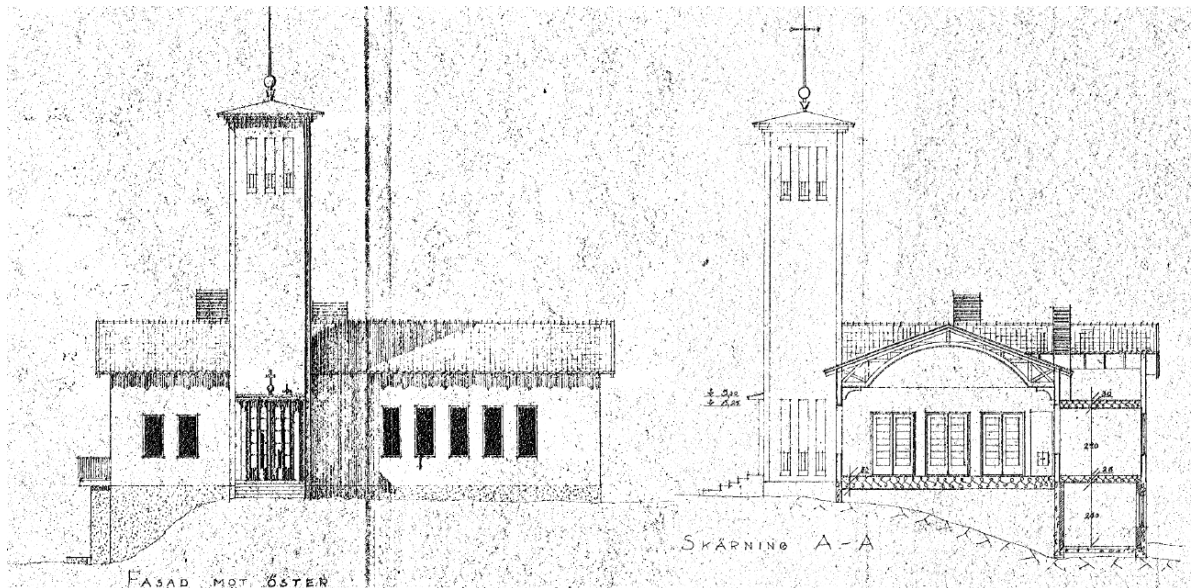
Kaava-alueella sijaitseva Niittykummun kappeli on valmistunut vuonna 1947 ja sen on suunnitellut rakennusmestari Martin R. Lindbäck. Gräsan seurakuntataloksi vihitty kappeli rakennettiin Södra-Esbo kyrkoföreningin lahjoituksina saaduilla varoilla. Yhdistyksen takana oli Haukilahden Telämäentien alueella asunut ruotsinkielinen herätysliikkeestä irronnut yhteisö, jolta puuttui kokoontumistilat mm. pyhäkouluille. Puutteen ratkaisemiseksi perustettiin kirkkoyhdistys, joka alkoi kerätä varoja kyläkappelin perustamiseksi. Tontin lahjoitti maanviljelijäpariskunta Maria ja Hugo Winberg. Espoon seurakunta osti kappelin jo 1948, vuotta sen valmistumisen jälkeen.

Kappeli toimi alun perin Etelä-Espoon alueen pikkukirkkona ja sittemmin 1975–1981 Olarin seurakunnan pääkirkkona. Vuosina 1981–2009 rakennus on ollut Espoon seurakuntayhtymän nuorisotyön ja kerhotoiminnan käytössä ja sen jälkeen tyhjiään.

Kappeli on vaaleankeltainen, puurakenteinen, satulakattoinen, ristinmuotoinen rakennus, jonka itäosassa on kellotorni. Kappelin sisäänkäynti sijaitsee kellotornin alaosassa, jossa on neliönmuotoisten ikkunoiden sarja. Kappeli sijoittuu osittain mäelle ja osittain rinteeseen Kappelirinteen länsipuolella. Kappeli oli alun perin rapattu, mutta sai vuoden 1957 korjauksessa verhoilukseen pystylaudoituksen. Kellari ja perustukset ovat betonia. Rakennuksessa on kirkkosali, lukusali, kasi huonetta, keittiö,

eteinen ja tuulikaappi. Alkuperäisissä piirustuksissa näkyy myös lehteri, mutta se on joko purettu tai sitä ei ole ikinä rakennettukaan. Istumapaikkoja kirkkosalissa on 90.

Rakennukseen on tehty teknisiä muutoksia: lämmönjakohuoneen laajennus, pintaverhouksia uusittu ja osin muutettu, tilamuutoksia on sisätiloissa. Sisätiloissa on säilynyt alkuperäiset kauniita puulasiovia ja mm kirkkoselin holvimainen kattomuoto on säilytetty. (Niittykummun alueen rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, 2011)



Kuva 13 Gräsan kappelin rakennuspiirustuksia kappelin julkisivusta itään ja leikkaus pohjoisen suunnasta. Kuva: Stadionark 2011. Lähde: Niittykummun rakennetun kulttuuriympäristön kohdeluettelo, 2011.

Kappelin ympäristö erottuu alueen kaupunkikuvassa vihreänä rinteenä suurine puineen. Kappelirakennus jää suurten puiden katveeseen alueen keskiosaan. Niittykummun muuttuneen ja tiivistyneen maankäytön myötä tontin vihreys on korostunut alueen maisemassa viime vuosien aikana.

Niittykummun alueen rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin (2011) mukaan kappeli oli selvitysajankohtana ulkoisesti säilyttänyt hyvin alkuperäiset piirteensä, ja että se on rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä kohde.

Kappeli on ollut vailla käyttöä vuodesta 2009 huonon sisäilman takia. Espoon seurakuntayhtymä haki kappelille purkulupaa vuonna 2010, mutta se evättiin, sillä Espoon kaupungin museo ei nähnyt sille riittäviä perusteita. Luvan epäämistä tuki kappelin rakennustaiteelliset arvot, paikallishistoriallinen merkitys ja ulkoisesti tarkasteltuna jopa hyvä kunto.



Kuva 14 Niittykummun kappeli Kappelirinteen suunnasta kuvattuna. Kuva: Hanna Myöhänen 2021.

Kappelissa on sittemmin tehty kuntotarkistuksia (WSP 2018), joissa koetun huonon sisäilman syitä on selvitetty. Tutkimuksissa havaittiin selvästi kohonneita mikrobipitoisuuksia. Rakennusta aistinvaraisesti tutkittaessa havaittiin useita kosteusvaurioita eri puolilla rakennusta ja sen eri rakenteissa. Merkittävimmät vauriot liittyvät kosteusvaurioihin alapohjarakenteissa ja ryömintätilassa, vuotaneeseen vesikattoon ja kastuneisiin seiniin. Kostuneista seinistä löydettiin lisäksi lisälämmöneristeenä käytettyä ureaformaldehydivaahtoa, joka kastuttuaan hyvin todennäköisesti päästää sisäilmaan formaldehydiä. Tutkimusten perusteella vaurioiden korjaaminen edellyttäisi koko rakennuksen purkamista runkoa myöten. Alapohjarakenteet suositellaan myös purettaviksi ja uudelleen rakennettaviksi. Vauriot rakennuksessa ovat niin laajoja, että tutkimusten mukaan ainoa kannattava toimenpide Niittykummun kappelin rakennukselle on sen purkaminen. Kappelin purkaminen ja uudelleenrakentaminen ei ole taloudellisesti mahdollista.

2.12.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualue sijaitse Niittykummun vanhan asuinalueen itäreunassa, ja jonka itäpuolella, 100 metrin päässä Niittypuiston toisella puolella, sijaitsee kauppakeskus Niitty. 150 metrin päässä kaakossa on Kappelikuja 6:n liikerakennus.

2.12.4 Palvelut

Suunnittelualue tukeutuu Niittykummun keskuksen palveluihin ja laajemmin Tapiolan ja Matinkylän palveluihin. Koillispuolelle sijoittuu Niittykummun metroasema ja kauppa-keskus Niitty, jossa on kaksi suurta päivittäistavarakauppaa, Alko, postipalveluita, muutama kahvila, ravintola, erikoisliike, kampaamo ja hammaslääkäri.

Kaakkoispuolella sijaitsevassa Niityportin liikekeskuksessa on runsaasti toimistoja, palveluita ja kauppoja, mm. kuntosali ja ravintola.

Välittömässä läheisyydessä, Kappelirinteen itäpuolella sijaitsee Niittykummun päiväkotia. Haukilahdenkadun itäpuolella sijaitseva Niittykummun koulu ei ole enää koulukäytössä. Haukilahden koulu sijaitsee Länsiväylän eteläpuolella n. 400 m päässä.

Merituulentien pohjoispuolella sijaitsevat huoltoasema ja Olarin kirkko.

2.12.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on valmiiksi kunnallistekniikka.

Kaava-alueella on paljon maanalaista kunnallistekniikkaa sekä katu- että korttelialueilla. Kappelikujan ja Kappelirinteen myötäisesti kulkevat Carunan 110 kV:n, 20 kV:n ja 0,4 kV:n johtoja ja HSY:n hulevesiviemäri DN 300, vesijohto DN 160 ja jätevesiviemäri DN 200. Osa johdoista tulee siirtää kaavan toteuttamiseksi.

2.12.6 Erityistoiminnot

Noin 100 metrin päässä suunnittelualueesta suoraan itään Haukilahdenkadun länsipuolella sijaitsee Carunan sähköasema.

2.13 Liikenne

2.13.1 Ajoneuvoliikenne

Kaava-alue rajautuu Niittykuja ja Kappelirinne -katuihin. Niityportti kaava-alueen eteläpuolella on paikallinen kokoojakatu, joka on hiljattain rakennettu valmiiksi. Ennen kokoojakadun valmistumista ajoneuvoliikenne ohjautui kyseisille Niittykuja ja Kappelirinne -kaduille muodostaen läpiajettavan yhteyden.

Ajantasakaavassa Niittykuja ja Kappelirinne (osittain) on merkinnällä ”pp” eli polkupyöräilylle osoitettu katualue.

Kaava-alueen itäpuolella olevalle päiväkodin tontille ja sen pysäköintiin, ajo tapahtuu Kappelirinteen kautta ajantasakaavan vastaisesti. Päiväkodin pysäköinti on väliaikaisella luvalla toteutettu yleiselle puistoalueelle (Niittypuisto).

Osittain myös huoltoajo ja asiointiliikenne metroaseman kortteliin tapahtuu ajantasakaavan vastaisesti Niittykujaa (pp) ja puistoraitteja pitkin. Puistoraitit on tosin tehty ajoneuvoliikenteen mahdollistaviksi ja hieman epäselvästi osoitettu mikä on puistoa ja mikä katua. Väliaikaisesta luvasta on tullut pysyvä käytäntö.

2.13.2 Jalankulku ja pyöräily

Jalankulun ja pyöräilyn osalta liikennejärjestelyt ovat olleet vähintäänkin sekavat. Kävelyyn ja pyöräilyyn tarkoitettuja puistoraitteja ja muita väyliä on käytetty surutta autoiluun ja pysäköintiin.

Niittykummun keskusta on ollut myös myllerryksessä ja yhteydet metroasemalle työmaista ja poikkeusjärjestelyistä johtuen epäselviä.

Myös etelän suuntaan kävelyn ja pyöräilyn yhteydet puuttuvat. Länsiväylän ylittävää Telasiltaa ei ole toteutettu.

Länsiväylä, Kehä II ja Haukilahdenkatu muodostavat isoja estevaikutuksia kävelylle ja pyöräilylle. Yli ja ali näiden valtaväylien pääsee aina jostain, mutta reititys on kiertävä ja vaikeasti hahmotettavissa, ja varsinkin jos ei tunne aluetta entuudestaan.

2.13.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Sisäinen liikenne ja pysäköinti on osoitettu pyöräilylle ja jalankululle tarkoitetuille alueille kuten puistoon ja pyöräteille.

Kaavamuutosalueella oleva kappeli on ollut vähäisellä käytöllä ja sen pysäköinti on ollut omalla tontilla. Katuverkko on tosin toteutunut kaavan vastaisesti.

2.13.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Kaavamuutosalue sijaitsee Niittykummun metroasemalta noin 150 metriä. Merituulentien ja Haukilahdenkadun bussipysäkeille, joissa on tiheä vuoroväli, on lyhyt kävelymatka.

2.14 Luonnonolosuhteet

Alueen maaston korkeimmat kohdat nykyisen kappelin lähistöllä ovat n. +10 mpy ja matalimmat kohdat kaakkoiskulmalla, n. +2,6 mpy. Kallio on lähellä maanpintaa ja osittain myös näkyvissä kappelin pohjoispuolella.

Kappelin alueelta on laadittu luontolausunto ja liito-oravaselvitys (Luontotieto Keiron, 2020). Alue on ollut mukana *Liito-oravien ja maankäytön yhteensovittaminen Espoon Niittykummun alueella* -selvityksessä vuonna 2021 (Ympäristösuunnittelu Enviro). Kappelin eteläpuolella sijaitsee luonnonsuojelulain mukainen suojeltava liito-oravien

lisääntymis- ja levähdyspaikka eli ydinalue. Ydinalueelta johtavat yhteysreitit kappelilta länteen sekä etelään Kappelirinteen länsireunalla. Ydinalue ja kulkureitit on huomioitu myös viereisten alueiden asemakaavassa (212307 Niittykallio).

Kappelin pohjoispuolella kasvaa joitakin suurehkoja mäntyjä, pääosin puusto on lehti-puuvaltaista ja harvahkoa. Eteläosassa kasvillisuus koostuu kappelirakennuksen hoidetummasta piha-alueesta, vanhoista kilpikaarnaisista männyistä sekä haavoista ja kuusista tontin eteläreunalla. Osa piha-alueen männyistä on maisemallisesti merkittäviä. Alueen männyistä laadittiin kartoitus (10.6.2021, Luontotieto Keiron Oy) osana korttelisuunnitelmaa.

Kappelin alueella sadevedet valuvat luontaisesti maastonmuotojen mukaan ja maaperän niin mahdollistaessa myös osittain imeytyvät maaperään. Tontin 11 pohjoisosan pysäköintialue on tiivistä pintaa ja alueen koilliskulmalla on sadevesikaivo.

Puusto ja maastonmuodot tekevät alueen pienilmastosta pääosin suojaisan, kasvillisuus suojaa sekä tuulelta että paahteelta. Paikoin pienilmasto ja kasvuolosuhteet ovat paahteisia ja kuivia.

2.15 Suojelukohteet

Liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikat on suojeltu luonnonsuojelulain nojalla.

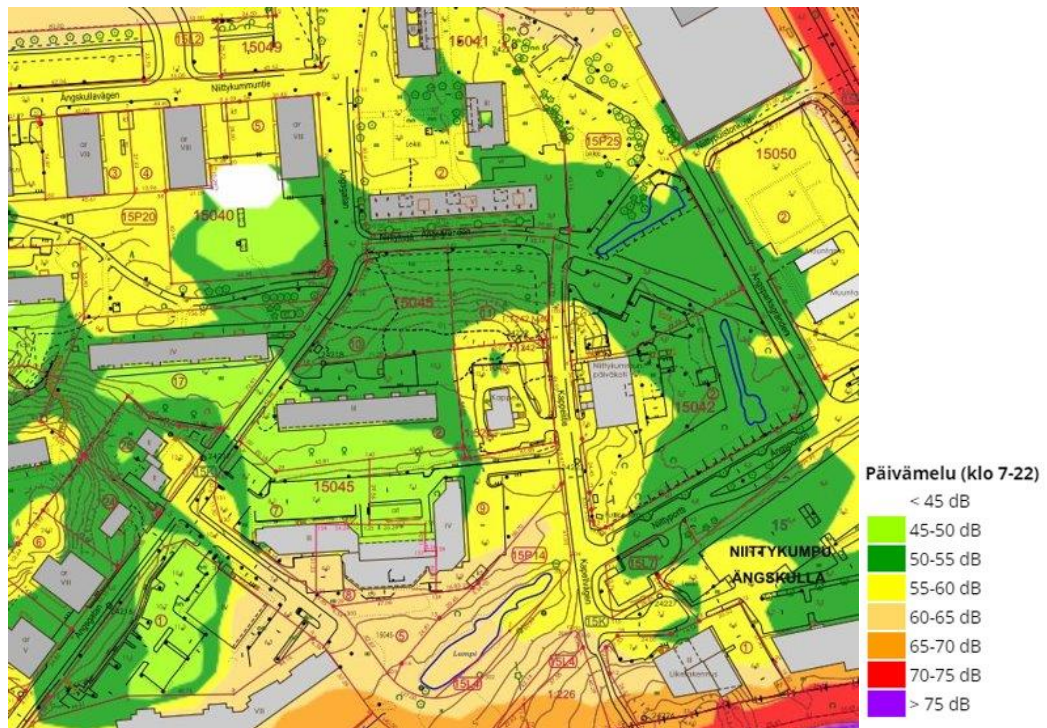
2.16 Ympäristön häiriötekijät

Melu

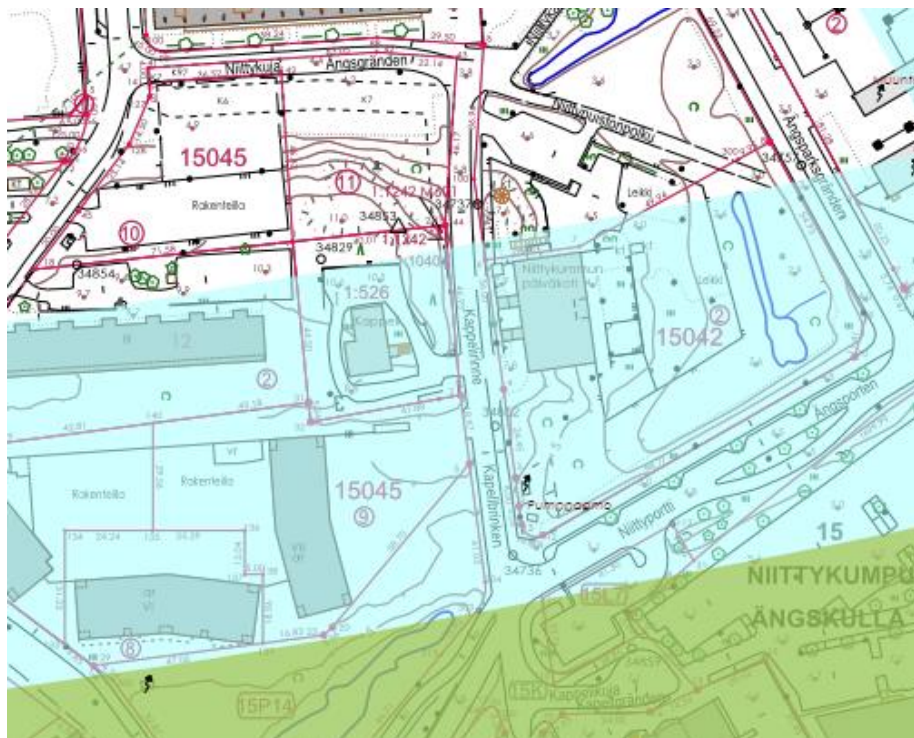
Kaava-alue sijaitsee usean vilkkaasti liikennöidyn väylän keskellä. Tieliikennemelun lähteitä alueella ovat Länsiväylä, Haukilahdenkatu, Merituulentie ja Kehä II. Vuoden 2017 melutarkastelun mukaan alueelle kohdistuu yli 55 dB päiväaikainen keskiäänitaso (kuva 15).

Kaavahankkeen aikana on tehty suunnittelualueelle meluselvitys, jossa tarkasteltiin liikenteen aiheuttamia päivä- ja yöajan keskiäänitasoja korttelisuunnitelman mukaisen rakennuksen ulko-oleskelualueilla ja julkisivuilla (ks. luku 4.8).

Eteläosa korttelialueesta sijoittuu vyöhykkeelle, jolle vuoden 2018 liikennetietoihin perustuvan mallinnuksen mukaan ei tieliikenteestä tulevien ilmansaasteiden vuoksi suositella sijoitettavan nk. herkkiä kohteita, joita ovat esimerkiksi päiväkodit, peruskoulut ja hoivakodit. Kun suojaetäisyyksiä vilkasliikenteisistä kaduista ja väylistä ei voida noudattaa, on ilmansaasteista koituvia terveyshaittoja torjuttava järjestämällä rakennuksiin tehokas tuloilman suodatus ja sijoitettava piha-alueet kauemmaksi päästöläheteestä. Alla olevassa kuvassa näkyy vihreällä vyöhyke, jolle herkkiä kohteita ei tule sijoittaa ja sinisellä vyöhyke, jolle niitä ei suositella sijoitettavan. Ilmanlaatuviyöhykkeet ovat ohjeellisia ja suuntaa antavia (kuva 16).



Kuva 15 Vuoden 2017 mukaisen tarkastelun mukaiset meluvyöhykkeet suunnittelualan ympäristössä.



Kuva 16 Ilmanlaatuviöhykkeet suunnittelualan ympäristössä. Vihreälle vyöhykkeelle ei voi rakentaa herkkiä kohteita, ja siniselle vyöhykkeelle herkkiä kohteita ei suositella rakennettavan.

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Espoon tavoitteena on suunnata kaupungin kasvu erityisesti länsimetron, metrojatkkeen, Raide-Jokerin ja kaupunkiradan ympärille, sekä mahdollistaa uutta asumista ja palveluita olevia keskuksia tiivistäen.

3.2 Hakijan tavoitteet kaavoitukselle

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinkerrostalojen rakentaminen vanhusten palveluasuntoja varten. Muutoksen myötä huonokuntoinen Niittykummun kappeli puretaan. Niittykujan katualuetta levennetään ja autopaikkojen kortteli-aluetta pienennetään.

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

Asemakaavamuutoksella tiivistetään maankäyttöä hyvien liikenneyhteyksien varrella ja mahdollistetaan uusi asuinrakentaminen yhdyskuntarakenteessa keskeisellä sijainnilla. Alueelle, jolle suunnitellaan uutta rakentamista, on ollut osittain vailla toimintaa yli vuosikymmenen ajan. Kaavamuutoksen myötä alueet otetaan uudelleen käyttöön ja rakennetaan palveluasumista alueelle, jolla sille on kysyntää. Palveluasuinrakentamisen yhteydessä sitä ympäröivät katualueet suunnitellaan uudestaan palvelemaan paremmin nykyisiä tarpeita. Kaavahanke on voimassa olevien yleiskaavan ja maakuntakaavan mukainen.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 5617 m².

Kokonaiskerrosala on 7000 k-m².

Aluetehokkuus on $e_a=1,25$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 6400 k-m².

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 140 asukkaalla. (1 asukas / 50 k-m²).

Kaava-alueen työpaikkojen määrä lisääntyy hankkeen arvion mukaan noin 45 työpaikalla.

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet

Kaavamutosta varten on alueelle laadittu korttelisuunnitelma (Konkret, 2022).

Kaavamutoksessa osoitetaan korttelialue ja katualueet. AK-1- eli asuinkerrostalojen korttelialueelle sallitaan vain palveluasuminen, mukaan lukien ikäihmisten yhteisöllinen palveluasuminen sekä niihin liittyvät liike-, palvelu- ja toimistotilat. Rakennusoikeutta korttelialueelle osoitetaan 7000 k-m².

Rakennus sijoittuu suunnittelualueelle muodostettavan tontin itäreunaan, josta kääntyy länsisuuntaiset osat rakennuksen etelä- ja pohjoispäädyissä. Suurin sallittu kerrosluku on rakennuksen etelä- ja pohjoisosissa viisi ja keskiosassa kuusi. Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin sallittu korkeusasema on enimmillään +28,0 m, jolloin kaava-alueen pohjoispuolella sijaitseva Osmo Lapon suunnittelema, pilareilla seisova Niittykumpu 3a:n asuinkerrostalo jää hieman palvelutaloa korkeammaksi. Rakennuksen viisikerroksisen pohjoisosan ylin korkeusasema on kaavan mukaan +25,5.

Pysäköinti (p) sijaitsee tontin pohjoisosassa. Osa paikoista tulee kaavan mukaisesti sijoittaa viherkattoiseen pysäköintikatokseen (at) ja osa maantasoon kerrostalorakennuksen toisen kerroksen alle (a).

Rakennuksen julkisivujen tulee olla pääväriältään vaaleita ja laatutasoltaan korkeatasoisia. Katualueille näkyviä pitkiä julkisivuja tulee elävöittää yksityiskohdilla tai taideaiheilla. Suunniteltavan palvelutalon pohjoisreunan pohjakerroksen osan tulee muokata Niittykujan toisella puolella sijaitsevan Niittykumpu 3a:n pilarimaista rakennetta.

Rakennuksen koilliskulma Niittykujan ja Kappelirinteen risteyksessä muodostaa polun ja näkymän päätepisteen saavuttaessa metroasemalta kohti Niittypuiston läpi kohti Niittykummun asuinalueita. Tämän kulman tulee pintakäsittelyltään poiketa muusta julkisivusta. Rakennuksen keskiosan kuudes kerros tulee Kappelirinteen puolelta vetää sisään julkisivun alempiin kerroksiin nähden. Niittykujan puoleinen osa rakennuksesta on viisikerroksinen.

Asuinrakennuksen itä-, länsi- ja pohjoisreunoille sallitaan parvekkeiden ulottuminen enintään kaksi metriä rakennusalan ja tontinrajan ulkopuolelle. Kaava sallii parvekkeiden ulottamisen myös Kappelirinteen katualueen yläpuolelle, jossa alikulkukorkeuden on oltava vähintään 4,2 m. Kantavia rakenteita ei saa ulottaa katualueelle.



Kuva 17 Alueleikkaus Niittypuistosta päin. Vasemmalla on suunniteltu palvelutalo ja oikealla Niittykumpu 3:n asuinkerrostalo. Kuva: Konkret 2022.



Kuva 18 Havainnekuva metroaseman suunnasta, Niittypuiston toiselta puolelta. Kuva: Konkret 2022.

Asuinkohtaiset pihat ja terassit, jotka avautuvat itään ja sisäpihalle, saa aidata rakennuksen arkkitehtuuriin sopivalla tavalla.

Korttelin 15045 uusi, maavarainen oleskelupiha (le) sijoittuu rakennuksen länsipuolelle. Oleskelualueelle on mahdollista luoda viihtyisä tila, joka on näkymiltään vehreä ja pienilmastoltaan mukava. Kaavan mukaisesti piha-alueella tulee säilyttää nykyistä kasvillisuutta ja sen kasvuolosuhteet sekä istuttaa uutta. Maastonmuodoista johtuen oleskelupiha ja pohjoisosaan sijoittuvan huolto- ja pysäköintialueen korkeusero on

n. 4–5 metriä piha-alueen sijoituessa ylemmäksi. Oleskelupihalla ja rakennuksen kaakkoiskulmassa on maisemallisesti merkittävää puustoa, joka tulee säilyttää ja rakentaessa juuristoalueineen suojata yhtenäisellä suoja-aidalla (s-2). Myös oleskelupihalla oleva avokallio tulee säilyttää.

Korttelialueen pohjois- ja itäreunassa kulkee paljon kunnallisteknisiä johtoja ja kaapeleita. Itäreunan myötäiset kaapelit osoitetaan kaavakartassa maanalaista johtoa varten varatulla alueen osalla. Johtojen päälle ei saa rakentaa mitään kiinteitä rakenteita. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä niiden tarkka sijainti, huomioitava ne suunnittelussa ja sovittava niiden siirrosta johtojen omistajan kanssa. Kaavan mukainen toteutus edellyttää johtojen siirtämistä Niittykujan myötäisten johtojen osalta, jotta pysäköintialueen järjestelyt katoksineen voidaan toteuttaa. Kappelirinteen puolella johdot voidaan siirtää tai pitää maassa. Korttelisuunnitelmassa on tutkittu havainnekuvan mukainen massoittelu sekä toinen vaihtoehto kapeammalla rakennusmassalla, joka ulottuu n. puoli metriä lännemmäs sisäpihan puolella ja jättää 2,5 metrin etäisyyden maan alla nykyään sijaitseviin putkiin. Kaavakartan osoittama rakennusala mahdollistaa kummankin vaihtoehdon.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta, jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat, pysäköintitila ja alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat.

4.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet

Kaavamutokseen ei sisälly virkistys- tai suojaviheralueita. Lähin ajantasa-asemakaavan mukainen virkistysalue on Niittypuisto alueen koillispuolella.

4.3.3 Muut alueet

Kaavaan ei sisälly muita alueita.

4.3.4 Palvelut

Korttelialueelle toteutuessa kaava-alueelle syntyy palveluasumista ja siihen liittyviä palveluita, joita muutkin kuin talon asukkaat voivat käyttää.

4.3.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Korttelialueen pohjois- ja itäreunassa kulkee paljon kunnallisteknisiä johtoja ja kaapeleita, jotka osoitetaan kaavakartassa määräyksellä maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Johtojen päälle ei saa rakentaa mitään kiinteitä rakenteita. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä niiden tarkka sijainti, huomioitava ne suunnittelussa ja sovittava niiden siirrosta johtojen omistajan kanssa.

4.4 Liikenne

4.4.1 Ajoneuvoliikenne

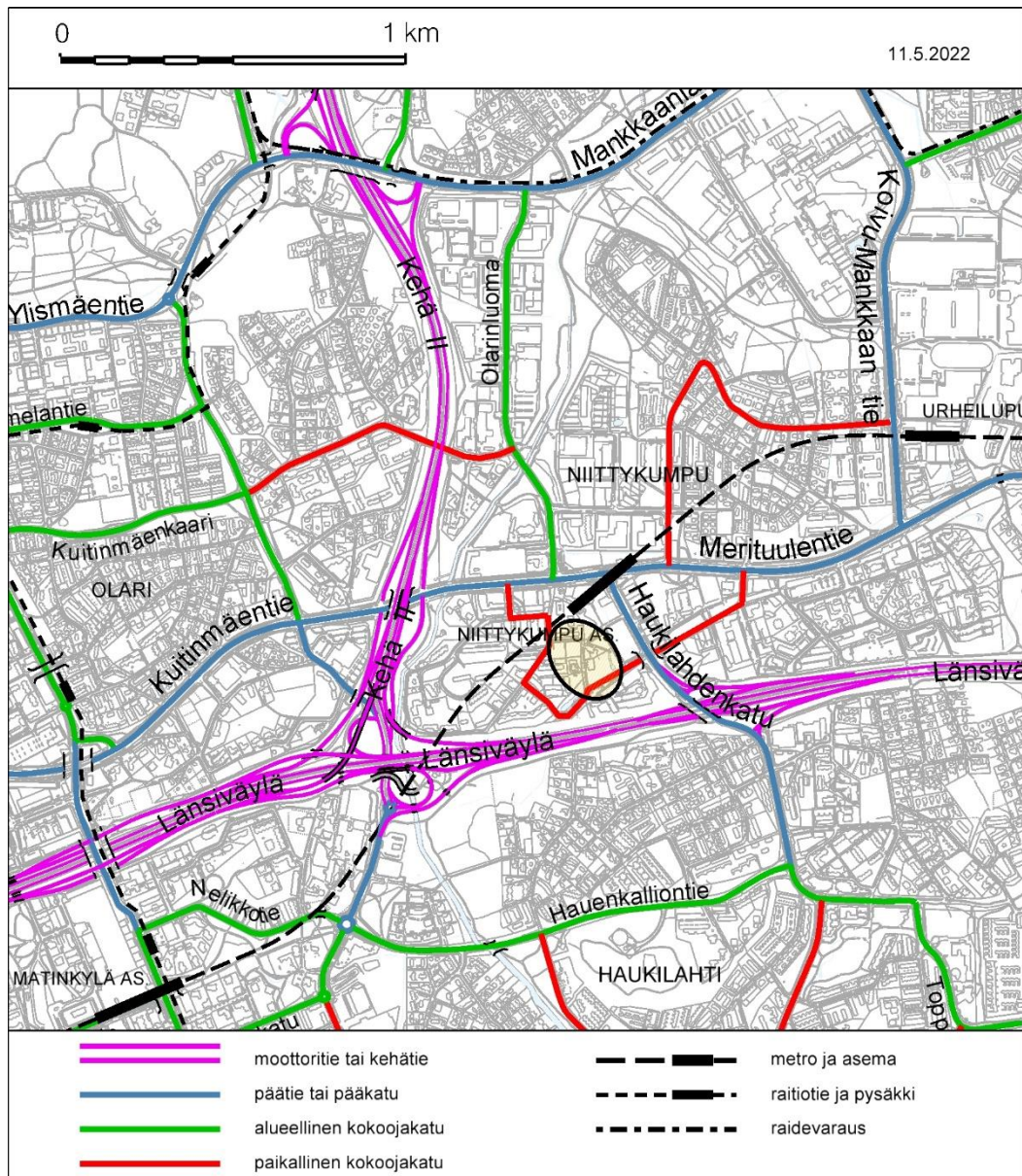
Katujen ”pp”-merkintää tullaan muuttamaan siten, että ajoneuvoliikenne voi käyttää katuja kaavan mukaisesti. Läpiajoliikenne ohjataan käyttämään vasta valmistunutta kokoojakatua, Niittyporttia.

Päiväkodin pysäköinti, puistoalueella, saa jatkoaikaa, mutta tulevat katujärjestelyt tukevat enemmän kävelyä ja pyöräilyä. Tulevaisuudessa päiväkodin pysäköinti puistoalueella tulisi poistaa ja siirtää omalle tontille.

Kappelirinteen pohjoispäädyssä ajorata kaventuu jalkakäytäväksi ja pyörätieksi, ja ajorata päättyy päiväkodin huoltopihan kohdalla. Kääntöpaikka toteutetaan rasiiteella päiväkodin tontilla. Päiväkodin tontti ei kuitenkaan kuulu kaava-alueeseen. Asiasta on käyty keskustelua ja kirjeenvaihtoa kaupungilla sisäisesti, että rasite kääntöpaikalle hoituu ja kääntöpaikka voidaan toteuttaa. Päiväkodin huolto voi edelleen operoida Kappelirinteen kautta, mutta väliaikaiseen pysäköintiin (puistossa) ajetaan jatkossa vain Niittykujan kautta (pihakatu).

Niittykujan kaavamerkintä mahdollistaa tontille ajon Niittykujan asuinkortteleille ja päiväkodin väliaikaiseen pysäköintiin. Suunniteltavan palvelutalon, uudisrakennuksen, ajoneuvoliikenne ohjataan myös Niittykujan kautta. Palvelutalon pysäköinti ja huoltopiha sijoittuvat Niittykujan puoleiselle osalle.

Liito-oravapuiden säilymisen takia palvelutalon liikennettä ei voida ohjata Kappelirinteen kautta. Saattoliikenne voi toki hyödyntää Kappelirinteen kääntöpaikkaa.



Kuva 19 Suunnittelualan sijainti ajoneuvo- ja raideliikenteen tavoiteverkossa.

4.4.2 Jalankulku ja pyöräily

Kävelyn ja pyöräilyn olosuhteita selkeytetään. Kävelylle ja pyöräilylle osoitetut kadut rauhoitetaan ajoneuvoilta rakenteellisesti. Kappelirinteen läpiajomahdollisuus ajoneuvoilta poistuu kokonaan.

Päiväkodin pysäköinti tulee jonkin aikaa säilymään puistoalueella.

Niittykujan itäpää muutetaan merkinnällä pp/t, eli tontille ajo sallittu. Nykyiseen ajorataan tehdään kavennuksia ja katu muutetaan pihakaduksi. Kadun alkuosassa, länsipäässä, kävely ohjataan jalkakäytävälle ja pyöräily ajoradalle.

Kappelirinteen pohjoispäässä, kääntöpaikan jälkeen, ajoneuvoliikenne kielletään kokonaan ja nykyinen katu/ajorata muutetaan kävelyä ja pyöräilyä palvelevaksi väyläksi. Muutos on tehtävä rakenteellisesti, lisäämällä istutuksia, kaventamalla nykyistä ajorataa ja tarvittaessa ajonestoin. Kappelirinteen alkupää, eteläpäässä, kävely/pyöräily ja ajoneuvoliikenne erotellaan. Muutoksella varaudutaan myös Telasillan rakentamiseen ja turvalliseen ylitykseen Niittyportin yli. Pyörätie on linjattu Kappelirinteen länsipuolelle, sillä uusien kerrostalojen myötä paljon käyttäjiä kadun tällä puolella.

Uudisrakennuksen mahdolliseen ravintolaan Kappelirinteen puolella, toteutetaan pyöräpysäköintiä, jotka tulevat katualueelle palvelevia yleistä ja väliaikaista pyöräpysäköintiä. Asukkaiden pyöräpysäköinti hoidetaan tontilla asemakaavamääräysten mukaisesti.



Kuva 20 Suunnittelalueen sijainti jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkossa.

4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Niittykujan kaavamerkintä mahdollistaa tontille ajon Niittykujan asuinkortteleille ja päiväkodin väliaikaiseen pysäköintiin. Palvelutalon ajoneuvoliikenne ohjataan myös Niittykujan kautta. Palvelutalon pysäköinti (23 ap + 2 le-ap) ja huoltopiha sijoittuvat Niittykujan puoleiselle osalle. Kappelirinteen läpiajomahdollisuus ajoneuvoilta poistuu kokonaan. Ambulanssiliikenne ja sammutuskalusto ohjataan Kappelirinteen pääsisäänkäynnin puolelta ja/tai pohjoiseen sisäänkäyntiin. Rakennus on sprinklattu, jolloin nostopaikkoja ei tarvita ja pelastautuminen perustuu itsepelastautumiseen muutenkin. Nostopaikkoja ei kaavassa esitetä eikä niitä lähtökohtaisesti sallita muutenkaan katualueelle.



Kuva 21 Pelastuslaitos lähestyy kohdetta pohjoisesta.

Liito-oravapuiden säilymisen takia palvelutalon liikennettä ei voida ohjata Kappelirinteen kautta. Saattoliikenne voi toki hyödyntää Kappelirinteen käänköpaikkaa. Kappelirinteen puolelta, tontin kaakkoiskulmasta tuleva ajoyhteys palvelee pihan huoltoa.

Uudisrakennuksen pysäköinti tulee kattaa ja maisemoida kaavan mukaisesti. Hanke on tiedostanut kaapeli- ja johtosiirrot, jotka joudutaan tekemään katoksen tieltä.

Ajantasakaavassa on myös kaavamerkintä ”maanalaisia johtoja varten varattu alueen osa”.

Palvelutalo työllistää vuorotyössä noin 80 henkilöä, mm. hoitajia, muuta palveluhenkilökuntaa ja kiinteistönhoitoon liittyvää henkilökuntaa. Asukkaiden auton käyttö on arvioitu vähäiseksi, mutta vieraspaikkoja tarvitaan sitäkin enemmän.

Yleistä kadunvarsipysäköintiä ei esitetä lisättäväksi. Kiinteistön tulee hoitaa itse pysäköinti niin työntekijöille, asukkaille kuin vieraille omalla tontilla.

Pysäköintiä on viitesuunnitelmassa esitetty 23 autopaikkaa + 2 LE-autopaikkaa, mikä vastaa 1 ap / 280 k-m² (0,185 ap / asunto).

Mitoitus on hyvin tiukka ja hankkeeseen ryhtyvän on tämä tiedostettava.

4.4.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Kaavamuutoksella vaikutetaan positiivisesti käveltävyyteen ja sitä kautta myös joukkoliikenteen käytettävyyteen. Kaava-alueelta tulee olemaan suora puistoyhteys metroasemalle ja kävelyä tukeva katuverkosto.

Mahdollinen Telasilta kytkee myös Haukilahden paremmin metrovyöhykkeeseen. Yhteys Länsiväylän eteläpuolelta Niittykummun keskustaan kävellen ja pyörällä kulkee kaavamuutosalueen ja Niittypuiston kautta. Kaavamuutos mahdollistaa edellä mainitua pitkäntähtäimen suunnitelmaa.

4.4.5 Esteettömyys

Palveluasumisen esteettömyystavoitteet edellyttävät kulkupinnoilta tasaisia pintamateriaaleja ja maltillisia korkeuseroja. Materiaalien kontrasteihin ja helppoon hahmotettavuuteen tulee kiinnittää jatkosuunnittelussa huomiota. Rinnemaastossa esteettömyyden erikoistason ratkaisujen toteuttaminen koko tontin alueella ja ympäristössä laajemminkin on haastavaa. Toisaalta pihan ja rinteiden esteettömyyden perustason reitistö tarjoaa mahdollisuuden monipuoliselle arkiliikunnalle.

Niittykummun keskustasta suorin kävely-yhteys kulkee Niittypuiston kautta. Tämä puistoraitti, Niitykappelinpolku on melko tasainen. Kappelirinteen pituuskaltevuus tulee olemaan on noin 8 %. Pääsisäänkäynnin esteettömyys on hoidettu luiskalla, jonka pituuskaltevuus on 1:20. Rakennuksen pohjoispäädyn sisäänkäynti on myös esteettön, ja tasossa +5.



Kuva 22 Näkymä Kappelirinteen puolelta ja pääsisäänkäynnistä

4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Maaperä on osittain kalliota ja osittain moreenia, jonka päällä on alle kolmen metrin paksuinen kerros silttiä ja savea. Alueen on rakennettavuus Niittykujalle laskevan rinteen osalta vaikeasti rakennettavaa rinnemaastoa ja muun tontin osalta normaalisti rakennettavaa.

4.6 Luonnonympäristö

Kappelin tontin etelä- ja länsireunalla säilyy jonkin verran olevaa puustoa sekä maisemallisista että ekologisista syistä (liito-oravat). Liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikat on suojeltu s-1-merkinnällä. Määräys edellyttää, ettei elinympäristöä heikennetä tai hävitetä. Maisemallisesti merkittävä puusto, vanhat komeat männyt sekä pieni avokallioalue on suojeltu s-2-merkinnällä. Kaavamääräyksissä on nostettu esiin säilytettävän puuston ja sen kasvuolosuhteiden säilyttäminen sekä työmaa-aikainen suojaus. Määräyksen tavoitteena on turvata puuston mahdollisuudet säilyä rakentamisen aikana sekä muuttuneissa olosuhteissa kohteen valmistuttua.

Korttelisuunnitelman yhteydessä alueelle on tutkittu hulevesien käsittelyperiaatteet ja tulvareitit. Tarkastelussa on esitetty viherrakenteeseen painanteeseen sekä viherkattoon ja maanalaisiin viivytyrakenteisiin perustuva hulevesien hallintaa. Hulevesien hallinnan osalta kaavalla ohjataan ensisijaisesti hulevesien hyötykäyttöön mutta se mahdollistaa myös muut ratkaisut. Liikennöityjen alueiden hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla menetelmällä. Hulevesiä tulee viivyttää ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon. Alue jakautuu kahteen eri valuma-alueeseen vedenjakajan ollessa alueen keskivaiheilla, kolmas valuma-alue syntyy rakennuksen kattopinnoista. Tulvareitit kulkevat pitkin pihakäytäviä ja johtavat kadulle.

4.7 Suojelukohteet

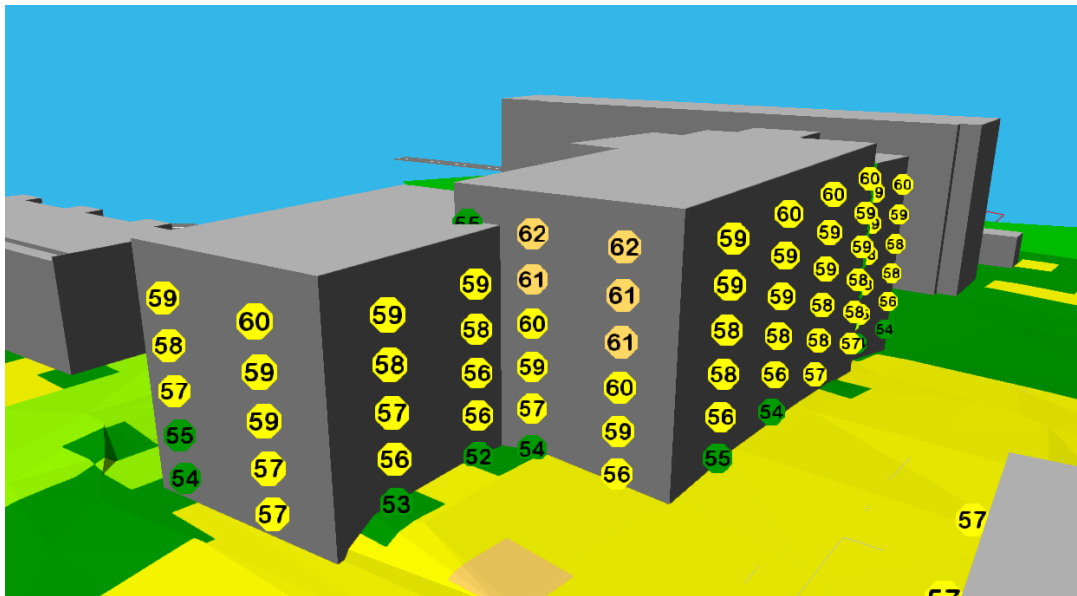
Liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikat on suojeltu luonnonsuojelulain nojalla. Alueet on merkitty asemakaavaan merkinnällä s-1, jonka mukaan alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä.

4.8 Ympäristön häiriötekijät

Melu

Kaavahankkeen aikana on tehty suunnittelualueelle meluselvitys, jossa tarkasteltiin vuoden 2050 liikenne-ennusteen mukaisen liikenteen aiheuttamia päivä- ja yöajan keskiäänitasoja korttelisuunnitelman mukaisen rakennuksen ulko-oleskelualueilla ja julkisivuilla (WSP 2022). Meluselvityksessä sovellettiin päiväajan keskiäänitason ohjearvoa 55 dB ja yöajan ohjearvoa 45 dB. Rakennuksen sisällä asuinhuoneissa sovellettiin päiväajan ohjearvoa 35 dB ja yöajalle 30 dB.

Selvityksen mukaan melutaso on asuinkerrostalojen oleskelupihoilla ohjearvojen mukaiset. Kappelerinteen puoleisilla julkisivuilla, joille on suunniteltu parvekkeita, parvekkeet tulee lasittaa. Parvekkeiden lasittamista suositellaan myös muilla julkisivuilla. Julkisivujen äänitasoerovaatimus on korkeimmillaan 27 dB.



Kuva 23 Päiväajan keskiäänitasot korttelisuunnitelman mukaisen rakennuksen idän- ja etelänpuoleisilla julkisivuilla.

Ilmanlaatu

Länsiväylältä kantautuvien ilmansaasteiden takia kaavassa määrätään, että tuloilman suodatukseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Tuloilma tulee suodattaa tehokkaasti ja tuloilman otto on sijoitettava katolle tai riittävän korkealla sisäpihan puolelle.

4.9 Nimistö

Kaavamutoksen myötä ei synny uutta nimistöä.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen muuttaa suunnittelualueen maankäyttöä merkittävästi. Sekä kappelin tonttia että pysäköintialuetta rakennetaan voimakkaasti nykytilanteeseen verrattuna. Kaavamuutoksella kehitetään ja tiivistetään Niittykummun metrokeskuksen välitöntä ympäristöä ottamalla käyttöön pysäköintialuetta ja pitkään käyttämättömänä olleen kappelin tontti. Kaavamuutoksen myötä rakennetaan palveluasuntoja hyvien kaupallisten palvelujen ja joukkoliikenneyhteyksien äärelle eli täydennysrakennetaan olevaa yhdyskuntarakennetta, mikä on lähtökohtaisesti hyvä asia.

Rakentamisen edellytyksenä on Niittykummun kappelin purkaminen. Kappelin korjaaminen ei ole taloudellisesti mahdollista, eikä seurakunnalla ole tarvetta jatkaa toimintaa tontilla. Purkamisen seurauksena osa kulttuurimaisemaa sekä paikallishistoriallista perintöä katoaa. Kappelin huonokuntoisuus ja korjaamisen kannattamattomuus ei kuitenkaan puolla käyttämättömän tontin säilyttämistä nykytilassa, minkä takia alueen kokonaisvaltaisen kehittymisen ja käytön kannalta on tarkoituksenmukaista osoittaa alue muuhun käyttöön.

Kaavamuutos ottaa huomioon Niittykummun 50- ja 60-luvulta säilyneen rakennuskannan ja sovittamalla uuden asuntokannan julkisivun värejä, aiheita että volyyymia siihen sovittaen. Rakentaminen sijoitetaan tontin itäreunaan jättäen tilaa tulevan ja olevan asuinrakennuskannan välille.

Rakentaminen kuitenkin muuttaa läheisten kortteleiden asukkaiden näkymiä merkittävästi. Niittykummun kappelin tontin merkitys vihreänä alueena on korostunut entisestään lähiympäristön kerrostalokorttelien rakentamisen myötä. Suunnittelualueen muuttuminen tiiviisti rakennetuksi alueeksi, jonka vihreys vähenee merkittävästi, voidaan yleisesti olettaa olevan haitallinen vaikutus.

Uudesta palveluasumisen rakennuksesta avautuvat näkymät ympäristöön ovat pääosin vihreät läheisen puiston ja muiden tonttien pihojen vuoksi. Uusille asukkaille on osoitettu oleskelupiha rakennuksen länsipuolella. Tulevan palvelutalon asukkailla on olevien ja kaavamuutoksen myötä yhä paranevien kävely-ympäristön, puistoalueiden ja palveluiden ansiosta alueella hyvät toimintamahdollisuudet.

Alueelle tulee tulevaisuudessa kohdistumaan suurempi melutaso. Tieliikenteestä koituvaa melua kantautuu alueelle erityisesti Länsiväylältä, Haukilahdenkadulta, Merituulentieltä ja Kehä II:lta. Rakennus torjuu Haukilahdenkadulta tulevaa melua muodostamalla esteen Kappelirinteen ja Niittykummun vanhan asuinalueen välille, ja näin ollen alentaa melua rakennuksen länsipuolella.

Uusien asukkaiden kannalta melun torjuntaan varaudutaan määräämällä kaavassa päämelunsuunnalla sijaitsevat julkisivut lasitettaviksi, sekä suosittelemalla kaikkien

muidenkin parvekkeiden lasittamista. Rakennus itsessään suojaa oleskelupihaa melulta niin, että siellä toteutuvat melutason ohjearvot.

Rakennus sijoittuu ilmanlaadun osalta vyöhykkeelle, jolle ei suositella niin kutsuttujen herkkien kohteiden, kuten päiväkotien, sairaaloiden ja palvelutalojen sijoittamista ilmansaasteiden ja niistä koituvien terveyshaittojen takia. Minimietäisyys Länsiväylästä, josta päästökuorma kantautuu, kuitenkin toteutuu. Kaava-alueen rakentamisessa tuloilma on suodatettava korkealta ja mahdollisimman tehokkaasti, jotta liikenteestä tulevat päästöt eivät vaikuta asuntojen huoneilman hiukkaspitoisuuteen.

5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Korttelin 15045 toteuttaminen edellyttää voimakasta maastonmuokkausta ja louhintaa muualla kuin säilytettävän kasvillisuuden osa-alueilla.

Rakentamisen myötä vettä läpäisevän pinnan osuus vähenee. Hulevesiä syntyy enemmän ja pintavalunta kasvaa. Hulevesien määrää ohjataan kaavamääräyksellä, joka edellyttää alueella syntyvien hulevesien viivyttämistä. Liikennöityjen alueiden hulevesiä tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä. Tällä pyritään minimoimaan haitalliset vaikutukset alueen vesistöihin.

Asuinkerrostalojen alue on luonteeltaan täydennysrakentamista ja tukeutuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja sijoittuu hyvien liikenneyhteyksien, muun muassa Niittykummun metroaseman läheisyyteen. Tämä luo edellytyksiä vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle.

Asemakaavamuutoksella osoitetaan uutta, tiiviimpää rakentamista ja palveluita nykyisen kaupunkirakenteen keskelle ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle mikä on ilmastovaikutusten kannalta hyvä ja kestävä ratkaisu. Ilmastovaikutuksiltaan positiivisia vaikutuksia on myös rakentamisen sijoittumisella lähelle hyviä virkistysyhteyksiä.

Haitallisia ilmastovaikutuksia syntyy, kun olevaa kasvillisuutta ja maaperää hiilivarastointeen poistetaan. Poistuvalla kasvillisuudella ja uudella rakentamisella on vaikutuksia alueen pienilmastoon, erityisesti paahteisuus voi lisääntyä paikallisesti. Säilyvä puusto tarjoaa suojaa sekä paahteelta että tuulelta, osittain myös sateelta.

Kaavaratkaisu tukee ilmastoystävällistä liikkumista monella tapaa. Rakennuksen sijoittuminen metrokäytävän varrelle aivan metroaseman läheisyyteen tukee liikkumista julkisilla liikennevälineillä. Kaavamuutoksen ja siihen liittyvän katusuunnitelman toteutumisen myötä Kappelirinteen pohjoisosassa loppuu ajoneuvoliikenne ja katualue osoitetaan jalankululle ja pyöräilylle. Palvelutalon pääsisäänkäynti johtaa suoraan tähän osaan Kappelirinnettä, jonka alarinteessä aukeaa Niittypuisto ja suora polku kauppakeskus Niittyyyn ja metroasemalle. Kävelyn ja pyöräilyn ympäristö paranee myös, kun Niittykujan itäosa muutetaan pihakaduksi.

Asemakaavamuutoksessa on huomioitu ilmastonmuutokseen sopeutuminen. Rakentamista ei osoiteta tulvariskialueelle. Osana hulevesien hallintaa autokatokselle osoitettu viherkattovaatimus.

Rakennettava talo voidaan liittää kaukolämpöverkkoon ja tulevaisuudessa myös kaukokylmäverkkoon.

5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Uuden rakentamisen myötä alueelta poistetaan nykyistä kasvillisuutta ja maaperää, joka sisältää luontaisesti siemenpankin. Alueen nykyinen kasvillisuus on alueelta laadittujen selvitysten ja lausuntojen mukaan tyypillistä, kulttuurivaikutteista kasvillisuutta, jolla ei ole merkittäviä tai erityisiä arvoja. Nykytilassa vehreä korttelialue ja sen kasvillisuus tukee alueen kaupunkiluontoa ja sen monimuotoisuutta.

Alueella säilyy pieninä alueina nykyistä kasvillisuutta, joka muodostaa pohjan alueen luonnon monimuotoisuudelle tulevaisuudessa. Uuden rakentamisen myötä alueelle tuodaan todennäköisesti myös uusia kasvilajeja. Uusien istutusten lajivalintoihin ja siten niiden monimuotoisuuteen asemakaavalla ei vaikuteta. Asemakaavamuutoksen mukaiset uudet kasvillisuusalueet ovat huomattavasti pienemmät kuin nykytilassa. Positiivista on, että kaikki piha-alueet ovat maavaraisia, jolloin niille on mahdollista istuttaa monipuolisempaa, suureksikin kasvavaa ja pitkäikäistä kasvillisuutta.

Asemakaavamuutoksella on pyritty minimoimaan haitalliset vaikutukset liito-oraviin. Liito-oraville tärkeät yhteydet ja elinalueet on turvattu asemakaavamääräyksin. Asemakaavamuutoksen vaikutukset muuhun eläimistöön syntyvät luonnonympäristön vähenemisen sekä työmaa-aikaisten vaikutusten kautta.

Uusi rakennusmassa varjostaa aluetta eri tavoin kuin nykyinen pienehkö kappeli. Varjostava vaikutus kohdistuu pääosin pysäköintialueille, kadulle sekä puistoon.

5.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaavamuutos on täydennysrakentamista, eikä muuta yhdyskuntarakennetta merkittävästi. Suuremmat muutokset kohdistuvat kaupunkikuvaan.

Kaavamuutosalueen liikennejärjestelyt tulevat muuttumaan täysin. Tästä en kerrottu kappaleessa 4.4

5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Uudella rakentamisella on merkittävä vaikutus alueen kaupunkikuvaan ja maisemaan. Suunniteltu palvelutalo muodostaa muurin Niittykummun 60-luvun asuinalueen sekä metrokeskuksen ja sen edustan välille. Niittykummun asuinalueelle on tyypillistä

rakennusten väljä asettelu maanpinnanmuotojen mukaan ja avoimet, muuhun ympäristöön rajatta kytkeytyvät piha-alueet, mitä edustaa suunnittelualueen länsipuolinen kokonaisuus ja kaava-alueen länsinaapuri Niittykumpu 1:n asuinkerrostalo. Uudisrakennuksen toteutuessa Niittykallion itä-länsisuuntaisten lamellitalojen sarja avoimine piha-alueineen sulkeutuu itäreunasta samaan tapaan, kuin Niittykallion eteläosissa osittain jo rakentuneiden asuinkerrostalojen myötä.

Suunnittelualue sijaitsee kohti itää laskevan lakialueen reunalla, jonka itäpuolella on isoja avoimia alueita, pallokenttä ja Niitypuisto. Idän suunnasta rakennus on maisemassa hallitseva. Se rajaa luontevasti pitkiä näkymiä metrokeskusta vastapäätä ja ottaa haltuun kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti tärkeän pisteen Niittykujan ja Kappelirinteen kulmassa.

Vaikka kaavan mukaisen rakentamisen vaikutus paikallisesti on merkittävä, se sijaitsee arvokkaan Niittykummun asuinalueen reunalla niin, että aluekokonaisuus säilyy. Uusi rakentaminen sovitetaan ympäristöönsä mm. rakennuskorkeuden, värityksen ja muiden arkkitehtonisten aiheiden avulla.

Uusi rakennus muodostaa kaupunkikuvaan uuden aksentin vastapäätä nykyistä dominanttia, Osmo Lapon pilareilla seisovaa Niittykumpu 3a:ta, mutta rakennuksen korkeus sovitetaan Niittykumpu 3a -rakennukseen niin, ettei Niittykumpu 3a:n räystäslinjoja ylitetä ja Lapon rakennus pysyy korkeusasemaltaan hallitsevana. Niittykumpu 3a:n edestä katoaa rakennukselle tilaa antavaa avointa pysäköintitilaa, kun uudisrakennus ja sen edustalla tuleva viherkattoinen pysäköintikatolus tulevat rajaamaan Niittykujaa sen eteläpuolella. Rakennus sovitetaan väritykseltään olemassa olevaan rakennuskantaan, sekä sen pohjoisosan tulee peilata Osmo Lapon pilarirakennuksen jalusta-aihetta.



Kuva 24 Ilmakuvasovite kaavan mukaisesta rakentamisesta kaakosta käsin. Kuva: Konkret 2022.

Uuden rakentamisen myötä alueen maastomuotoja muokataan ja nykyistä puustoa ja muuta kasvillisuutta poistuu. Asemakaava ohjaa kuitenkin säilyttämään maisemallisesti tärkeitä männyt alueen kaakkoiskulmalla sekä olevaa kasvillisuutta puineen alueen länsireunalla, uuden oleskelupihan reunalla.

5.6 Muut merkittävät vaikutukset

Kaavamuutosalueella on varauduttava kaapeli- ja johtosiirtoihin. Hanke on tiedostanut kaapeli- ja johtosiirrot, jotka joudutaan tekemään uudisrakennuksen ja pysäköintikatoksen tieltä.

Kappelirinteen suuntaisesti kulkeva nykyinen viemärijohto (200 / PVC / 1986) tulee hoitaa rasitteilla, sillä se sijoittuu osin hankkeen tontille ja osin kaupungin katualueelle. Ehdoton minimietäisyys viemärijohtoon on 2,5 m. Rakennus tai muita kiinteitä rakenteita ei saa tulla missään kohtaa sitä lähemmäksi. Uudisrakennuksen seinälinjaa on mahdollista siirtää kauemmaksi ja muokata rakennusmassa siten, että tämä etäisyys toteutuu tai vaihtoehtoisesti viemärijohto voidaan siirtää Kappelirinteen katualueelle. HSY:n kanta on, että kaikki yksityisten hankkeiden siirtojen kulut (suunnittelu, toteutus, materiaalit) kuuluvat hankkeelle.



Kuva 25 Kaapelien sijainti Niittykujalla.

Kappelikujalla kaapeli- ja johtosiirtoja joudutaan yhteensovittamaan. Kappelikujan suuntaisesti kulkee kaukolämpö, 20 kV suurjännitekaapeli, jätevesiviemäri ja lukuisia muita pienempiä kaapeleita ja johtoja.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Rakentaminen on mahdollista kaavan vahvistumisen ja johtojen siirron jälkeen.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Kaavamääräysten lisäksi kaavaa varten tehty korttelisuunnitelma sekä Espoon kaupungin rakennusjärjestys liitteineen toimivat ohjeina jatkosuunnittelulle

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutusta valvoo Espoon kaupungin rakennusvalvonta.

6.4 Sopimukset

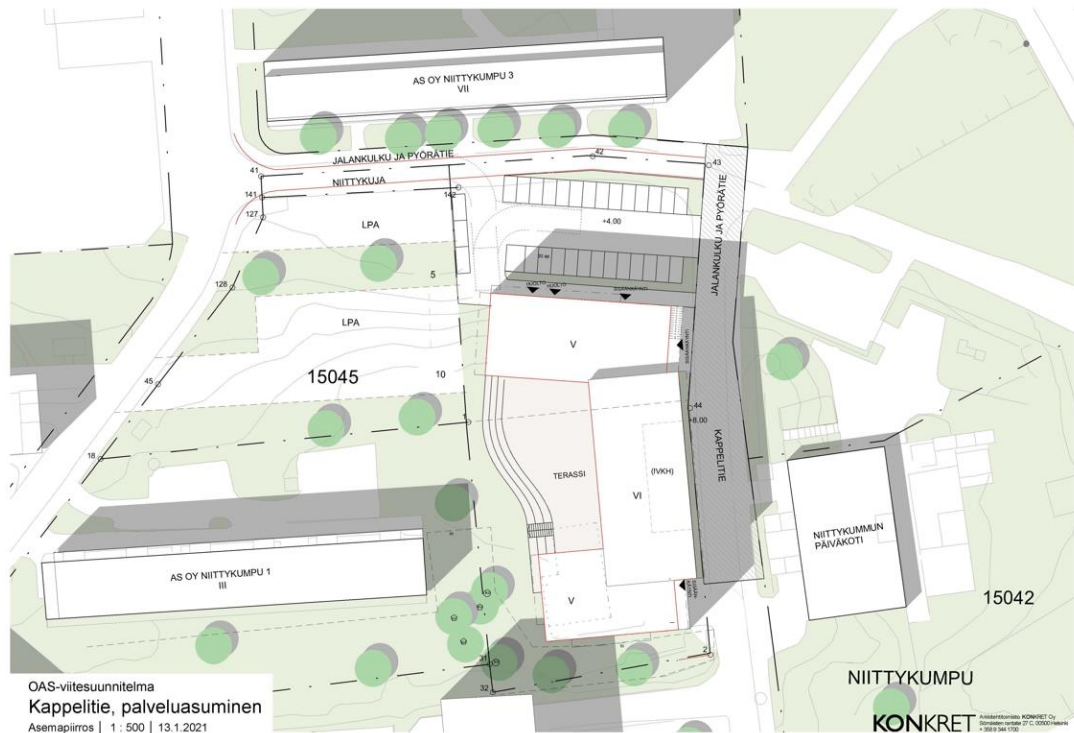
Asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus, jonka hoitaa tonttiyksikkö.

7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

7.1.1 Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus

Valmisteluvaiheessa suunnitelman perusratkaisu oli hyvin saman kaltainen kuin kaavaehdotusvaiheessa laaditussa korttelisuunnitelmassa. Valmisteluvaiheen aineistossa on L:n muotoinen 5–6-kerroksinen kerrostalo, joka viisikerroksiset itä-länsisuuntaisia siivet erkanevat 6-kerroksisesta keskiosasta länteen. Keskiosa myötäilee Kappelirinteen katualueen reunaa. Pysäköinti on keskitetty tontin pohjoisosaan. Länteen korttelin sisäpihalle on osoitettu laaja terassialue.



Kuva 26 Valmisteluvaiheen asemapiirros. Kuva Konkret 2021.

7.1.2 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 8.2.–9.3.2021.

7.1.3 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan jätettiin yhteensä kymmenen mielipidettä. Suurin osa mielipiteistä on kaavamuutosalueen välittömästä läheisyydestä.

Pääkohdat koskivat rakentamisen määrää ja laatua, viherympäristöä, alueen kulttuurihistoriaa ja Niitykummun kappelin rakennusta. Mielipiteissä mm. toivottiin kappelin säästämistä ja rakennusmassan pienentämistä sekä kannettiin huolta kulttuuriympäristön ja viheralueiden ja -yhteyksien säilymiseen. Mielipiteissä toivottiin hienon puuston säilyttämistä suunnittelualueella, mikä kaavassa toteutuu rakennuksen sisäpihalla ja kaakkoisnurkassa. Liito-oravareitin säilyminen turvataan kaavassa.

Lausuntoja saatiin kolme: Carunalta, HSY:ltä ja Espoon kaupunginmuseolta. Lausunnoissa otettiin esille suunnittelualueella sijaitseva kunnallistekniikka ja sen säilyttäminen tai siirtoa koskevat ehdot. Kaupunginmuseon lausui kappelin rakennustaiteellisista ja paikallishistoriallisesta arvosta, ja esitti, ettei riittäviä selvityksiä kappelin purkamiselle ole esitetty.

Hanke on neuvotellut johtojen omistajien kanssa kaavan ehdotusvaiheessa. Ainakin osa johdoista tullaan siirtämään hankkeen kustannuksella. Kaavassa on maanalaisia

johtoja koskevat määräykset. Kaavakartta ohjaa siihen, että Niittykujan puoleiset johdot siirretään, ja että Kappelirinteen puolella sekä johtojen siirtäminen että niiden säilyttäminen nykyisillä sijoillaan ovat mahdollisia.

Kappelille on laadittu kaavan ehdotusvaiheessa rakennushistoriallinen selvitys. Sekä uuden että vuoden 2011 inventoinnin mukaan rakennuksella on rakennustaiteellisia arvoja ja paikallishistoriallista arvoa. Rakennuksen kunto on kuitenkin erittäin huono. Niittykummun kappelille on tehty vuosina 2011–2018 kattavat tutkimukset sisäilmaan ja kosteuteen liittyvistä vaurioista. Kappeli on kärsinyt niin laajoja vaurioita, että sen korjaamiseksi rakennus täytyisi purkaa runkoa myöten ja rakentaa uudelleen. Korjauskustannukset ovat niin huimat, ettei niitä ole taloudellisesti mahdollista tehdä.

7.2 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijan työryhmän kanssa.

Hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit

- Kari Hovi, Skanska Oy, projektijohtaja
- Maiju Tarkiainen, Skanska Oy, hankekehityspäällikkö
- Tarmo Anttinen, Skanska Oy, hankekehityspäällikkö
- Elina Modeen, Arkkitehtitoimisto Konkret Oy, projektiarkkitehti
- Jaakob Solla, Arkkitehtitoimisto Konkret, Oy, arkkitehti, pääsuunnittelija
- Milla Hakari, Loci maisema-arkkitehdit Oy
- Ahti Launis, Loci maisema-arkkitehdit Oy
- Kati Tolvanen, Rakennuttajatoimisto HTJ Oy, katusuunnittelukonsultti
- Erkki Sarvi, Finnish Consulting Group Oy, katusuunnittelukonsultti

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Aino Kuusimäki, arkkitehti
- Jenny Asanti, maisema-arkkitehti
- Marno Hanttu, liikennesuunnittelija
- Mikko Malmström, arkkitehti
- Hanna Kiema, arkkitehti
- Sampo Sikiö, aluearkkitehti
- Markku Hyvärinen, vastaava suunnitteluavustaja

7.3 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

- ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja
- akp = asemakaavapäällikkö
- ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta
- kh = kaupunginhallitus
- ekyj = kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto
- taja = kaupunkihallituksen tila- ja asuntojaosto
- kv = valtuusto

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
22.12.2020		Kaavoitushakemus saapui
25.1.2021	ksl	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
8.2.–9.3.2021		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Aino Kuusimäki

Arkkitehti

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja