

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.10.2022 § 133

§ 133

Niittykumpu I, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 212309, 15. kaupunginosa Niittykumpu

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

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet, kannanotot ja lausunnot on annettu Niittykumpu I:n osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 212309,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 26.10.2022 päivätyn Niittykumpu I - Ängskulla I, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7423, 15. kaupunginosassa Niittykumpu, alue 212309,

3
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Kemppi-Virtanen poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan sisältö ja mitoitus

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 (rakennettu 1947).

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.

Skanska Talonrakennus Oy:lle myönnettiin kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailu-kykyjaostossa 5.10.2020 suunnitteluvaraus tontille 49–15-45-11 vanhusten palvelu-asumisen suunnittelua, rakentamisen valmistelua ja markkinointia varten. Suunnitteluvarausta jatkettiin 28.3.2022.

Kaava-alueen koko on noin 5 600 m². Rakennusoikeutta on yhteensä 7 000 k-m². Rakennusoikeus lisääntyy 6 400 k-m². Korttelialueen koko on noin 4 100 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.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:





Niittykumpu I - Ängskulla I asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7423, käsittää osan korttelia 15045 ja katualuetta, 15. kaupunginosassa Niittykumpu, alue 212309

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 25.1.2021.

Alueen nykytila

Tontti 11 alueen pohjoisosassa on osittain rakentamatonta, ja osaa 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 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 merkittävästi vaurioitunut eikä sitä voi terveydellisistä syistä käyttää. Kappeli on ollut käyttämättömänä vuodesta 2009 lähtien.

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

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

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

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

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 kaksikerroksisen rakennuksen, jonka kellariin saa rakentaa asuintiloja puolen pohja-pinta-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 verhoita 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 alenemista.

Niittykuja ja Kappelirinne on osoitettu jalankulun ja polkupyöräilyn kaduiksi / teiksi, mutta ovat nykytilanteessa edelleen katuina. Kaava-alueen kaakkoisnurkka Kappeli-rinnettä on katualuetta, jonka pohjoispäädyssä on kääntöpaikan paikka.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 25.1.2021. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 9.3.2021 mennessä. Mielipiteitä saatiin kymmenen kappaletta. Lausuntoja jätettiin kolme kappaletta.

Pääkohdat koskivat rakentamisen määrää ja laatua, viherympäristöä, alueen kulttuurihistoriaa ja Niittykummun kappelin rakennusta. Suurin osa mielipiteistä on kaavamuutosalueen välittömästä läheisyydestä.

Lausunnot koskivat suunnittelualueella sijaitsevaa kunnallistekniikkaa sekä Niittykummun kappelin rakennuksen purkamista.

Kaavassa huomioidaan maanalaisia johdot niitä koskevin merkinnöin ja määräyksin. 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.

Asemakaavan muutosehdotus

Kaava-alueelle on suunnitteilla 5–6-kerroksinen asuinkerrostalo, johon tulee vanhusten kevyttä palveluasumista. Palveluasumista järjestetään henkilöille, jotka tarvitsevat soveltuvan asunnon sekä hoitoa ja huolenpitoa. Palveluasumisella tarkoitetaan palveluasunnossa järjestettävää asumista ja palveluja, kuten hoiva- ja hoitopalveluja sekä ateriapalveluja, joihin liittyviä ravintola-, terveys- ja hyvinvointipalveluita voivat käyttää myös muut alueen asukkaat. Rakennusoikeutta korttelialueelle osoitetaan 7 000 k-m².

Rakennus sijoittuu suunnittelualueelle muodostettavan tontin itäreunaan, josta kääntyy länsisuuntaiset osat rakennuksen etelä- ja pohjoispäädyissä. Rakennuksen osien ylimmät korkeusasemat sovitetaan ympäristöön niin, että kaava-alueen pohjoispuolella sijaitseva Osmo Lapon suunnittelema, pilareilla seisova Niittykumpu 3a:n asuinkerrostalo jää hieman palvelutaloa korkeammaksi. Suurin sallittu kerrosluku on rakennuksen etelä- ja pohjoisosissa viisi ja keskiosassa kuusi. Kuudes kerros on sisäänvedetty Kappelirinteen puolelta. Suunniteltavan palvelutalon pohjoisreunan pohjakerroksen osa mukailee Niittykujan toisella puolella sijaitsevan Niittykumpu 3a:n pilarimaista rakennetta. Niittykujan ja Kappelirinteen kulma muodostaa näkymän päätepisteen saavuttaessa metroasemalta kohti Niitypuiston läpi kohti Niitykummun asuinalueita, ja poikkeaa pintakäsittelyltään muusta julkisivusta.

Korttelin uusi, maavarainen oleskelupiha sijoittuu rakennuksen länsipuolelle. S-1-merkinnällä osoitetaan puustoiset alueet, joilla on ekologista arvoa liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoina. Määräys edellyttää, ettei elinympäristöä heikennetä tai hävitetä. Maisemallisesti merkittävä puusto, vanhat komeat männyt sekä pieni avokallioalue on suojeltu s-2-merkinnällä.

Korttelisuunnitelman yhteydessä alueelle on tutkittu hulevesien käsittelyperiaatteet ja tulvareitit. Tarkastelussa on esitetty viherrakenteiseen painanteeseen sekä viherkattoon ja maanalaisiin viivytysrakenteisiin perustuva hulevesien hallintaa.

Palvelutalon pysäköinti ja huoltopiha sijoittuvat Niittykujan puoleiselle osalle. Hoiva-asuntoja on 135 kpl ja sitä myöten henkilökuntaa on suhteellisen paljon.

Pysäköintiä viitesuunnitelmassa esitetään 23 autopaikkaa + 2 liikuntaesteisten autopaikkaa (1 ap/280 k-m²). Yleistä kadunvarsipysäköintiä ei esitetä lisättäväksi. Kiinteistön tulee hoitaa itse pysäköinti niin työntekijöille, asukkaille kuin vieraille omalla tontilla.

Korttelialueen pohjois- ja itäreunassa kulkee paljon kunnallisteknisiä johtoja ja kaapeleita, joiden päälle ei saa rakentaa mitään kiinteitä rakenteita. Kaavan mukainen toteutus edellyttää johtojen siirtämistä Niittykujan myötäisten johtojen osalta, jotta pysäköintialueen järjestelyt katoksineen voidaan toteuttaa. Kappelirinteen puolella johdot voidaan siirtää tai pitää maassa. Kaavakartan osoittama rakennusala mahdollistaa kummankin vaihtoehdon.

Kappelirinteen pohjoispäädyssä ajorata kaventuu jalkakäytäväksi ja pyörätieksi, ja ajorata päättyy päiväkodin huoltopihan kohdalla. Kääntöpaikka toteutetaan rasitteella päiväkodin tontilla, mistä on neuvoteltu kaupungin sisäisesti. Päiväkodin huolto voi edelleen operoida

Kappelirinteen kautta, mutta väliaikaiseen pysäköintiin (puistossa) ajetaan jatkossa vain Niittykujan kautta, joka osoitetaan kaavassa pihakaduksi.

Niittykujan kaavamerkintä mahdollistaa tontille ajon Niittykujan asuinkortteleille ja päiväkodin väliaikaiseen pysäköintiin. Suunniteltavan palvelutalon, uudisrakennuksen, ajoneuvoliikenne ohjataan myös Niittykujan kautta.

Kävelyn ja pyöräilyn olosuhteita selkeytetään. Kävelylle ja pyöräilylle osoitetut kadut rauhoitetaan ajoneuvoilta rakenteellisesti.

Suunnittelualueelle kohdistuvat melu ja ilmansaasteet huomioidaan kaavamääräyksissä.

Kaavan selvityksiin kuuluu rakennettua kulttuuriympäristöä ja kappelin kuntoa koskevia raportteja. Lisäksi on laadittu meluselvitys ja luonto- ja liito-oravalausunnot.

Sopimusneuvottelut

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

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Kaavahankkeeseen liittyy korttelisuunnitelma, jonka on laatinut Konkret Oy (2022). Korttelisuunnitelma sisältää piha- ja hulevesisuunnitelmat, mäntykartoituksen, ajouratarkastelun ja pelastusreititsuunnitelman.

Perittävät maksut

Hakija(t) ovat maksaneet [maksupäivämäärä] asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

Hallintosäännön I osan 2. luvun 3 §:n 23 kohdan mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija(t)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Operaattorit (Elisa, Telia, DNA), lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut
- Kaupunginmuseo, kannanottopyyntö
- Tila- ja yhdyskuntasuunnittelu, kannanottopyyntö
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanottopyyntö
- Tilapalvelut-liikelaitos, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanottopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 212309 Niittykumpu I mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 212309 Niittykumpu I lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- Ei julkaista, 212309 Niittykumpu I mielipiteiden jättäjien yhteystiedot
- 212309a Niittykumpu I asemakaava
- 212309 Niittykumpu I havainnekuva
- 212309 Niittykumpu I kaavaselostus
- 212309 Niittykumpu I kaavaselostuksen liitteet