

Asianumero 10849/10.02.03/2021

Aluenumero 212220

## Malmiportti

### Asemakaavan muutos

15. kaupunginosa Niittykumpu

Kortteli 15063 ja osa korttelia 15064 ja katualue

Muutetaan vahvistuneita asemakaavoja:

Aluenro 211200 Hyväksytty 14.6.2000

Aluenro 212200 Hyväksytty 26.3.1984

Aluenro 212207 Hyväksytty 3.9.1991

Aluenro 212210 Hyväksytty 16.8.1995

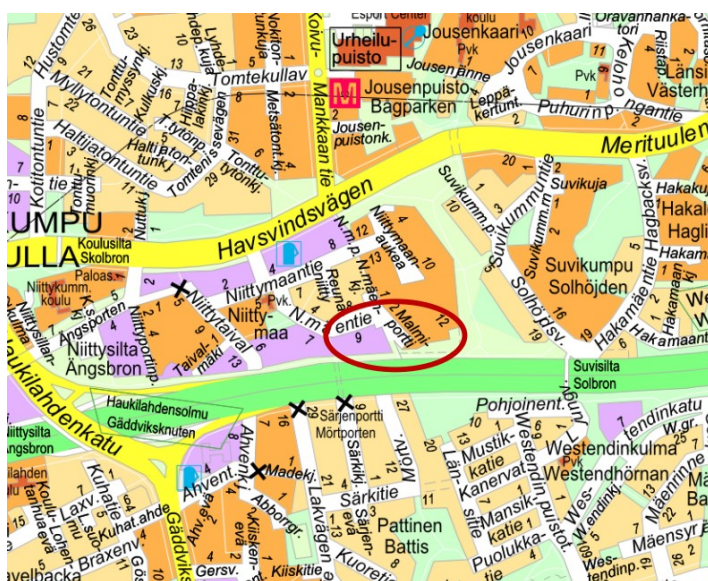
Aluenro 212215 Hyväksytty 10.1.2007

### Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7429.

### Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Niittykummussa Länsiväylän pohjoispuolella Malmiportti-nimisen kadun molemmin puolin. Kaava-alueeseen kuuluu korttelin 15063 tonttinumero 1 ja korttelin 15064 tontti numero 2, näiden väliin jäävä Malmiportinpolku, jolla kulkee jalankulun ja pyöräilyn reitti, sekä Niittymäenkujan eteläpää.



Kuva 1 Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä.

## Vireilletulo

Alueen kaavoitusta ovat hakeneet alueiden maanomistajat, Fysioline Venture Oy ja Invalidiliitto ry, 1.10.2021 ja 12.10.2021 kirjatulla hakemuksilla.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 29.11.2021.

## Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelija: Aino Kuusimäki

Jenny Asanti

Marno Hanttu

Puh. 0406365996

etunimi.sukunimi@espoo.fi

## Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä.....	6
1.1	Alueen nykytila .....	6
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus .....	8
1.3	Suunnittelun vaiheet .....	8
2	Lähtökohdat .....	9
2.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet .....	9
2.1.1	Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen .....	9
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 .....	10
2.2	Maakuntakaava .....	10
2.3	Yleiskaava .....	11
2.4	Asemakaava.....	12
2.5	Rakennusjärjestys .....	14
2.6	Tonttijako.....	14
2.7	Rakennuskiellot .....	14
2.8	Pohjakartta .....	14
2.9	Maanomistus .....	15
2.10	Maaperä .....	15
2.11	Muut suunnitelmat ja päätökset .....	15
2.12	Rakennettu ympäristö.....	16
2.12.1	Yhdyskuntarakenne .....	16
2.12.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva.....	16
2.12.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta .....	17
2.12.4	Palvelut.....	17
2.12.5	Yhdyskuntatekninen huolto .....	17
2.12.6	Erytistämismuutokset .....	17
2.13	Liikenne.....	17
2.13.1	Ajoneuvoliikenne.....	17
2.13.2	Jalankulku ja pyöräily.....	19
2.13.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti .....	20
2.13.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne .....	20
2.14	Luonnonolosuhteet .....	20
2.15	Suojelukohteet.....	21
2.16	Ympäristön häiriötekijät.....	21
3	Asemakaavan tavoitteet.....	23
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle .....	23
3.2	Maanomistajan tavoitteet kaavoitukselle .....	23
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus.....	23
4.1	Yleisperustelut .....	23
4.2	Mitoitus .....	23
4.3	Maankäyttö .....	24

4.3.1	Korttelialueet.....	24
4.3.2	Virkistys- ja suojaviheralueet.....	27
4.3.3	Muut alueet.....	27
4.3.4	Palvelut.....	27
4.3.5	Yhdyskuntatekninen huolto .....	28
4.4	Liikenne.....	28
4.4.1	Ajoneuvoliikenne.....	28
4.4.2	Jalankulku ja pyöräily.....	28
4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti .....	28
4.4.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne .....	30
4.4.5	Esteettömyys .....	30
4.5	Maaperä ja rakennettavuus .....	30
4.6	Luonnonympäristö .....	31
4.7	Suojelukohteet.....	32
4.8	Ympäristön häiriötekijät.....	32
4.9	Nimistö .....	32
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset .....	33
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	33
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	33
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin .....	34
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen .....	34
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön .....	35
5.6	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen .....	36
5.7	Muut merkittävät vaikutukset .....	36
6	Asemakaavan toteutus.....	36
6.1	Rakentamisaikataulu .....	36
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	36
6.3	Toteutuksen seuranta .....	36
6.4	Sopimukset.....	36
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus .....	36
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto.....	36
7.1.1	Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus.....	36
7.1.2	Valmisteluaineiston nähtävilläolo .....	37
7.1.3	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon .....	37
7.2	Kaavan ehdotusvaihe .....	38
7.3	Kaavan hyväksyminen.....	40
7.4	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana .....	40
7.5	Käsittelyvaiheet .....	40



## Liitteet

Liite 1, Havainnekuva

Liite 2, Katukartta

Liite 3, Seurantalomake (lisätään hyväksymisvaiheessa)

## Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Malmiportti 212220.

Kaavaa varten tehdyt suunnitelmat ja selvitykset:

- Korttelisuunnitelma, L Arkkitehdit 25.5.2023
- Pihasuunnitelma, Nomaji Maisema-arkkitehdit Oy, 25.5.2023
- Hulevesiselvitys, Watec Consulting, 29.5.2023, jonka liitteinä
  - o Hulevesisuunnitelma, Watec Consulting, 29.5.2023
  - o Valuma-aluekartta, Watec Consulting, 29.5.2023
- Liikennesuunnitelma, WSP Finland Oy, 17.5.2023
- Meluselvitys, Promethor Oy, 26.5.2023
- Luontolausunto ja liito-oravakartoitus, Luontotieto Keiron Oy, 26.4.2022

# 1 Tiivistelmä

## 1.1 Alueen nykytila

Kaava-alue sijaitsee Niittykummussa, Niittymaan eteläosassa. Kaava-alueen läntisessä korttelissa sijaitsee nykyisin 3–4-kerroksinen liikerakennus, jonka eteläpuolella on rakennuksen pysäköintialue. Pysäköintialueelta johtaa ajoluiska rakennuksen kellarikerrokseen. Tonttia rajaavat itä- ja pohjoisreunoilla puurivit.

Kaava-alueen itäisellä korttelialueella ei sijaitse rakennuksia, vaan alue on entistä pelto- tai niittyaluetta, jolle on kasvanut pensaikkoa ja lehtipuita. Alue on asemakaavoitettu liikerakentamiseen, mutta jäänyt rakentamattomaksi.

Läntisen tontin (49-15-63-1) pinta-ala on n. 9800 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta tontilla on 6160 k-m<sup>2</sup>, josta on käytetty 5010 k-m<sup>2</sup>. Itäisen tontin (49-15-64-2) pinta-ala on n. 7300 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta tontilla on 8300 k-m<sup>2</sup>, joka on kokonaan käyttämättä.

Kaava-alueella olevat Niittymäenkuja ja Malmiportti on asemakaavoitettu kaduiksi.

Kaava-alue rajautuu korttelin 15063 pohjoispuolella Niittymäentiehen ja sen pohjoispuolella sijaitsevaan pientaloalueeseen. Korttelin 15064 tontin 2 pohjoispuolella suunnittelualuetta rajaa asukaspysäköintiin osoitettu pysäköintialue, jolla on yksitasoinen pysäköintitalo ja maanvaraisia, kattamattomia pysäköintipaikkoja. Eteläpuolella kaava-aluetta rajaavat Länsiväylän varressa kulkevat oja sekä kävelyn ja pyöräilyn yhteys. Kaava-alueen itäreunassa alkaa Steniuksenpuisto, ja länsipuolella sijaitsee mittava toimistotalo pysäköintialueineen.

Kaava-alueella ja sen vierestä kulkee tärkeitä jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä. Alueen halki etelä-pohjoissuunnassa on jalankulun ja pyöräilyn reitti, joka johtaa Länsiväylän ja suunnittelualueen välissä kulkevalle pyöräilyn pääreitille. Länsireunaa rajaa virkistysyhteys, joka alittaa Länsiväylän kaava-alueen lounaisnurkassa.



Kuva 2 Läntisessä korttelissa sijaitseva liikerakennus ja portti sen pysäköintialueelle Niittymäentieltä.



Kuva 3 Läntisessä korttelissa sijaitseva liikerakennus Länsiväylän varressa kulkevalta jalankulun ja pyöräilyn reitiltä.





Kuva 4 Näkymä itäiseltä tontilta kohti pohjoista. Kuvassa puiden takaa näkyy pysäköintialue ja sillä sijaitseva matala pysäköintitalo sekä 2007–2010 valmistuneet asuinkerrostalot.

## 1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuintalojen ja liikerakennuksen rakentaminen nykyisille toimistorakennusten korttelialueille. Suunnittelualueella nykyään sijaitseva toimistorakennus puretaan.

Kaava-alueen pinta-ala on n. 19 800 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta kaavassa osoitetaan yhteensä n. 13 100 k-m<sup>2</sup>. Läntiselle korttelialueelle osoitetaan 9 300 k-m<sup>2</sup> asuinrakennuksille. Itäiselle korttelialueelle osoitetaan n. 5 000 k-m<sup>2</sup>, josta n. 1 150 k-m<sup>2</sup> liikerakennukselle ja 3 850 k-m<sup>2</sup> asuinrakennuksille.

Päätyvät kadut, Malmiportti ja Niittymäenkujan eteläosa, muutetaan pihakaduiksi. Kadunvarsipysäköinti siirtyy Malmiportin varteen uudelle LP-alueelle. Kortteleiden asukaspysäköinti keskitetään korttelialueiden eteläosiin, heikon ilmanlaadun alueelle.

## 1.3 Suunnittelun vaiheet

Asemakaavan muutosta ovat hakeneet tonttien maanomistajat Invalidiliitto ry 12.10.2021 ja Fysioline Venture Oy 1.10.2021. Hakijat maksavat kaavanmuutoksen laatimiskustannukset (MRL 59 §).

## **2 Lähtökohdat**

### **2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet**

#### **2.1.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen**

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyvin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

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

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

#### **2.1.2 Tehokas liikennejärjestelmä**

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

#### **2.1.3 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö**

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.

#### **2.1.4 Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat**

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

### 2.1.5 Uusiutumiskykyinen energiahuolto

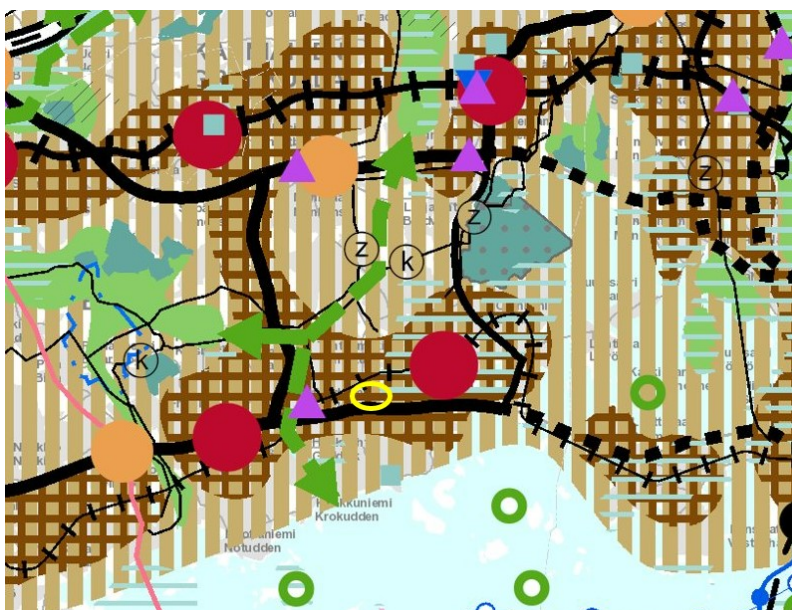
Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Tuulivoimalat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköihin.

Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä

## 2.2 Maakuntakaava

Espon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava niiltä osin kuin kaavaa koskevat valitukset hylättiin hallinto-oikeudessa vuonna 2021. Aiemmista maakuntakaavoista jäi voimaan Espon alueella Natura 2000 -alueisiin ja luonnonsuojelualueisiin liittyviä merkintöjä. Kaavan valituskäsittely jatkuu korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

Uusimaa-kaava 2050:ssä alue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle. Alueen pohjoispuolella kulkee metron linjaus.



Kuva 5 Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

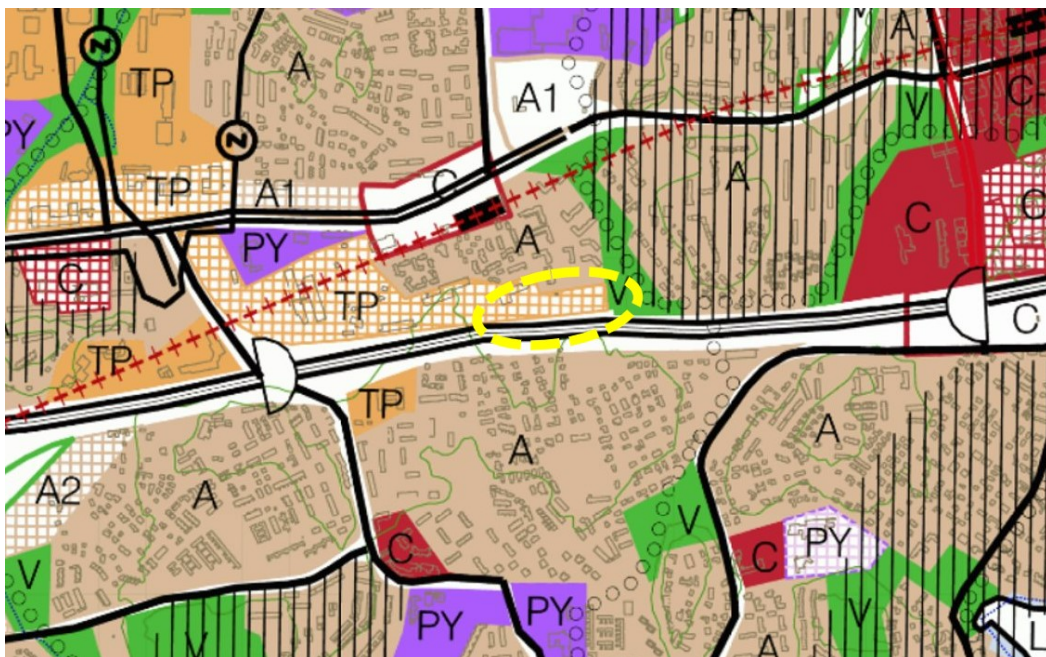


## 2.3 Yleiskaava

### Espoon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

Tarkastelualue sijoittuu yleiskaavassa työpaikka-alueen ja asuntoalueen rajavyöhykkeelle. Alueen pääkäyttötarkoitukseksi on osoitettu työpaikka-alue (TP).



Kuva 6 Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä.



## 2.4 Asemakaava

Alueella ovat voimassa 211200 Jousenpuisto, Koivumankkaa ja Niittymaa (hyv. 14.6.2000), 212200 Niittymaa (hyv. 26.3.1984), 212207 Niittymaa, Niittymäentie (hyv. 3.9.1991), 212210 Niittymaa (hyv. 16.8.1995) ja 212215 Niittymaa, muutos (hyv. 10.1.2007).

Ajantasakaavassa korttelialueet on osoitettu toimistorakennusten korttelialueiksi (KT), joiden yhteenlaskettu kaavojen mukainen rakennusoikeus on 14 460 k-m<sup>2</sup>.

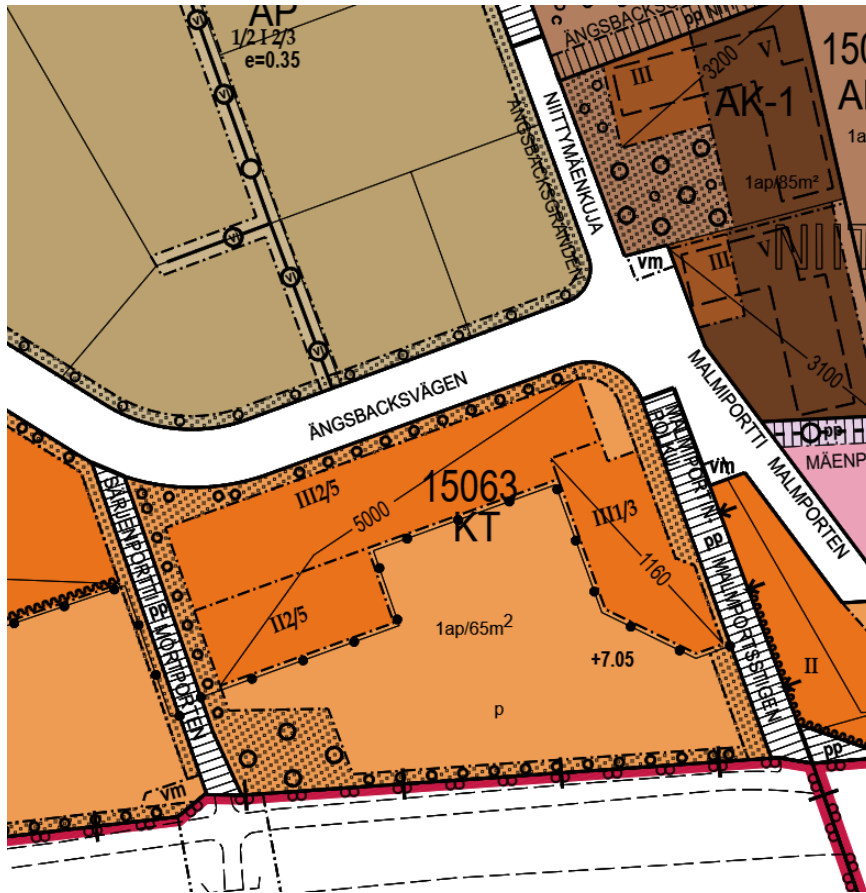
**Lännen puoleisella korttelialueella** kokonaisrakennusoikeus 6160 k-m<sup>2</sup>, ja se on jaettu kahdelle rakennusalalle, jotka ovat laajuudeltaan 5000 k-m<sup>2</sup> ja 1160 k-m<sup>2</sup>.

Suurin sallittu kerrosluku on lounaanpuoleisella rakennuksen osalla kaksi, jossa 2/5 rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Niittymäen ja Malmiportinpolun puoleisten rakennuksenosien osalta suurin sallittu kerrosluku on kolme, ja 1/3 rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Maanpäällistä kellarikerrosta ei kaksi- tai useampikerroksisiin rakennuksiin pääasiallisesti saa rakentaa. Alueelle saa myös rakentaa kaksi asuntoa ainoastaan kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten.

Rakennukset on yhdistettävä Länsiväylälle päin muurien ja aitojen avulla, tai ne on sijoitettava siten, että ne muodostavat yhtenäisen esteen liikennemelua vastaan. Muurien ja aitojen tulee olla ilmatiiviitä. Aitojen ja muurien yläreunan korkeuden tulee olla vähintään 6 m Länsiviivan tasausviivan yläpuolella.

Pysäköintiä on osoitettava 1 ap / 65 m<sup>2</sup>. Pysäköintiin osoitettu alueenosa kattaa noin puolet tontista sen etelä- ja keskiosissa. Autopaikat tulee erottaa muusta korttelialueesta suojaistutuksilla.

Tontin reunoja kiertää istutettava alueen osa ja osittain puilla istutettavaa aluetta.



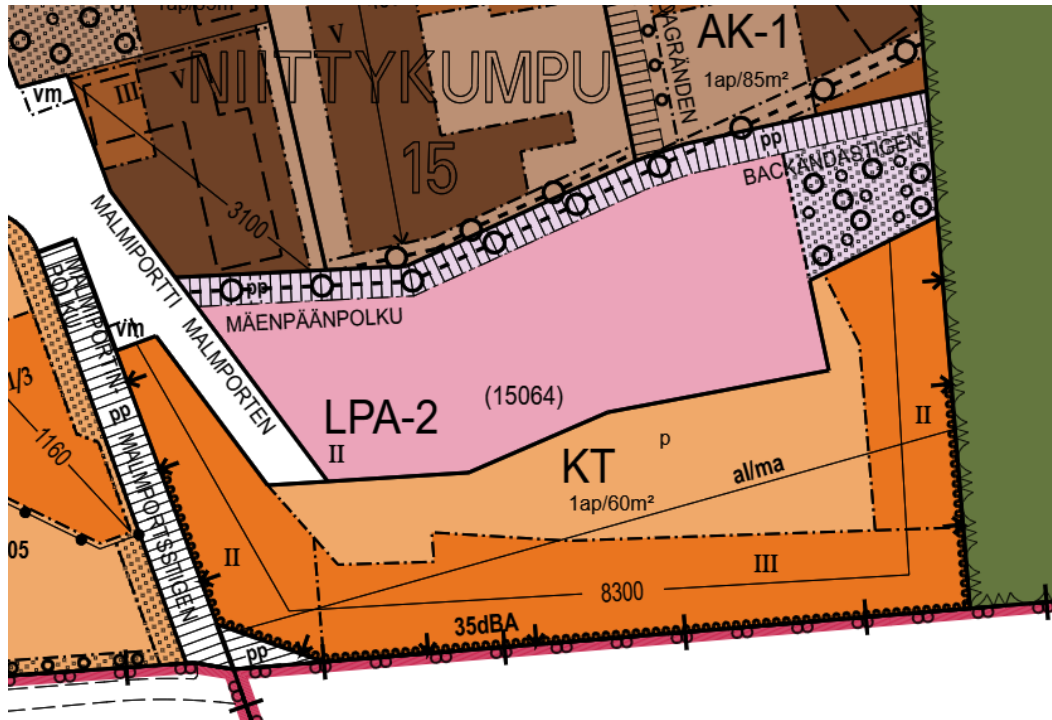
Kuva 7 Läntisen korttelialueen ajantasa-asemakaava.

**Idän puoleisella korttelialueella** on rakennusoikeutta 8300 k-m<sup>2</sup>. Rakennus pitää rakentaa kiinni Malmiportinpolkuun. Tontilla on yksi rakennusala, joka on tontin etelälaidassa. Rakennus pitää rakentaa kiinni länsireunassa Malmiportinpolkuun ja itäreunassa Steniuksenpuistoon. Suurin sallittu kerrosluku on rakennuksen itä- ja länsireunoissa kaksi ja keskiosassa kolme. Tontin rakennetusta kerrosalasta saadaan enintään 10 % käyttää myymälätiloja varten. Alueelle saadaan sijoittaa asuntoja kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten.

Pysäköintiä on osoitettava 1 ap / 60 m<sup>2</sup>. Pysäköimispaikka on rakennuksen pohjoispuolella ja käsittää kaiken rakennusalan ulkopuolisen alueen. Alueelle saa sijoittaa pääasiassa maanalaisen rakennuksen tai pihakannen alaisen paikoituslaitoksen, kaavaan merkityn rakennusoikeusluvun ja kerrosluvun estämättä. Pihakannen tai rakennuksen alla saa olla enintään yksi pysäköintitaso.

Rakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB Länsiväylän puolella ja itä- ja länsijulkisivujen osalta 40–45 metrin etäisyydellä tontin eteläreunasta. Korvausilman sisäänottoaukot tulee sijoittaa ullakon tasolle tai pihan puolelle.

Ajantasaisen asemakaavan mukainen maankäyttö idän puoleisella korttelialueella ei ole toteutunut.



Kuva 8 Itäisen korttelialueen ajantasa-asemakaava.

Länsiväylän yli Malmiportin ja Niittymäentien risteykseen johtaa yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa ja sen viiste Länsiväylää myöten kohti itää.

Malmiportin länsireunaan ja Malmiportin ja Niittymäentien kulmaan katualueen koillis-kulmaan on osoitettu rakennusalat muuntamoille.

Malmiportinpolku on osoitettu yleiselle jalankululle ja pyöräilylle osoitetuksi alueen-osaksi. Malmiportti ja Niittymäenkujan eteläosa on osoitettu kaduiksi.

## 2.5 Rakennusjärjestys

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

## 2.6 Tonttijako

Kaava-alueelle on laadittu tonttijako.

## 2.7 Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

## 2.8 Pohjakartta

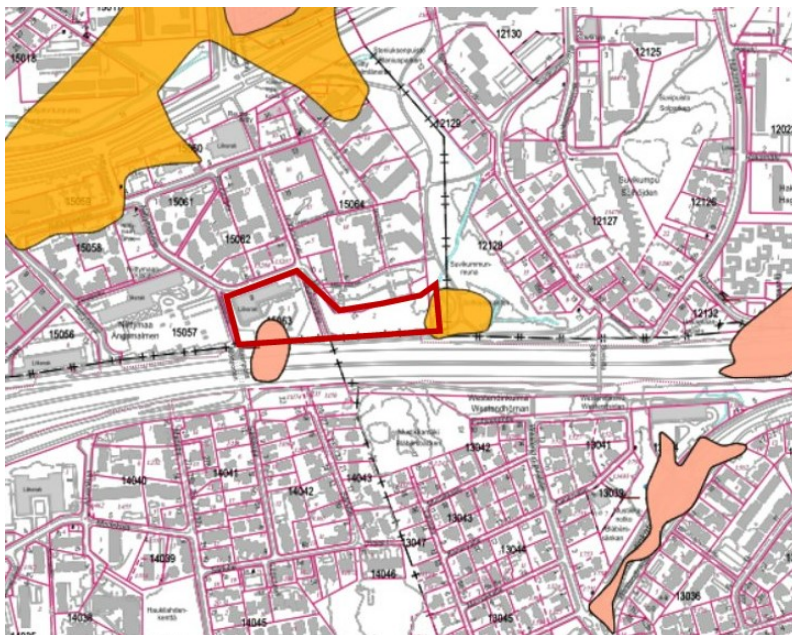
Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a pykälän vaatimukset.

## 2.9 Maanomistus

Molemmat tontit ovat yksityisessä omistuksessa. Läntisen tontin omistaa Fysioline Venture Oy ja idänpuoleisen Invalidiliitto ry. Katualueet ovat Espoon kaupungin omistuksessa.

## 2.10 Maaperä

Maaperä on suurimmilta osin savea ja vähäisissä määrin moreenin päällistä silttiä ja savea. Suunnittelualan itä- ja länsiosissa on todennäköisesti myös sulfidisavia.



Kuva 9 Sulfidisavien esiintyminen on punaisilla alueilla erittäin todennäköistä ja oransseilla todennäköistä.

## 2.11 Muut suunnitelmat ja päätökset

MAL 2019 -suunnitelma on Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen strateginen suunnitelma seudun kehittämiseksi 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.

Kaavan kaakkoisnurkassa on viistosti kulkeva merkintä käyttöoikeuden supistamisesta. Rasitteen siirtämisestä virkistysalueelle on tehty hakemus.

## **2.12 Rakennettu ympäristö**

### **2.12.1 Yhdyskuntarakenne**

Suunnittelualue sijaitsee Niittykummun kaakkoiskulmassa Niittymaalla, jota rajaavat Merituulentie, Länsiväylä, Steniuksenpuisto ja Haukilahdenkatu. Alue nojaa Tapiolan ja Niittykummun keskuksen palveluihin. Lähin metroasema on Urheilupuisto.

Valtaosa Niittymaan rakennuskannasta koostuu asuinkortteleista, pääasiassa rivitaloyhtiöistä ja kerrostaloista. Niittymaan reunoilla, Länsiväylän pohjoispuolella ja Niittymaantien varrella, on liike- ja toimistorakennuksia. Kaava-alueen läheisyydessä kadut kiertävät Niittymaan keskellä sijaitsevaa mäkeä. Alue on hyvin kytkeytynyt viheralueisiin viereisen Steniuksenpuiston ansiosta. Haukilahteen alue kytkeytyy suunnittelualueen lounaisosassa sijaitsevan alikulun kautta. Muuten Länsiväylällä on merkittävä estevaikutus kaupunginosien välillä.

### **2.12.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva**

Suunnittelualue sijaitsee asuinalueen eteläreunassa. Alueen keskellä sijaitsevan mäen itä- ja keskiosa koostuvat tiiviisti rakennusta pientalokannasta. Pientaloyhtiöt on rajattu katualueista aidoilla, ja yleisvaikutelma on suljettu. Alue mäen laesta itään Steniuksenpuistoon asti koostuu 2–6-kerroksisista asuintaloista, joilla on maanvaraiset, ympäristöön osittain avautuvat pihat. Pysäköinti on katujen varsille sijoituvilla pysäköintialueilla. Steniuksenpuiston puolen kerrostalokorttelit avautuvat ja madaltuvat porrastuen Steniuksenpuistoa kohti. Steniuksenpuistoa rajaa sen itäpuolella puusto, oja ja sen toisella puolella Suvikummun pientaloalue.

Itäisen korttelin pohjoisreuna rajautuu suoraan pysäköintialueeseen, joka on varattu läheisten korttelien asukaspysäköintiä varten. Pysäköinti on alueella osin maanvaraista ja osittain yksikerroksisessa pysäköintitalossa, joka rajautuu tontin eteläreunaan.

Asuntokanta on 1940–2010-luvuilta. Lähikortteleiden kerrostalot on rakennettu 2000–2010-luvuilla. Niittymaan keskellä mäellä ja sen rinteessä sijaitsevat kytketyt pientalot ovat 80- ja 90-luvuilta. Alueella on yksittäisiä vanhempia rakennuksia. Niittymäenpolun pohjoispäässä sijaitsee 60-luvun omakotitalo, ja sen kanssa samassa korttelissa 80-luvun rivitalojen taakse piiloutuneena 50-luvun omakotitalo. Mäenpäänkujan varrella, uusien kerrostalojen lomassa on asemakaavalla suojeltu, 1942 rakennettu Westendin invalidien ammattioppilaitos, joka on muunnettu asuinkäyttöön.

Niittymäentiellä kaava-alueita vastapäätä sijaitsee 70-luvun asuinkerrostalo. Länsipuolella sijaitsee myös 80-luvulla rakennettu, postmodernismia edustava 2–3-kerroksinen asuinkortteli. Aivan Niittymaan länsiosassa nousee esiin suuri umpikortteli, jonka suurta yhteistä sisäpihaa rajaavat 3–8-kerroksiset asuinkerrostalot ja yksittäinen 17-kerroksinen asuintornitalo.



### **2.12.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta**

Lähialueella, Länsiväylän pohjoispuolella, on muutama suuri toimistokompleksi. Niittymäntien varressa useita liikerakennuksia: autokauppa, pikaruokaravintola, kauppa ja huoltoasema. Läntisellä korttelialueella sijaitsee nykyisellään Westgate-niminen liikerakennus, jossa on toimistotiloja ja muun muassa kuntosali. Liiketontilla on paikoitusalue, joka kattaa merkittävän osan tontin pinta-alasta.

### **2.12.4 Palvelut**

Lähin päiväkotit sijaitsee 200–400 metrin päässä tulevista asuinrakennuksista, Niittymäntien ja Niittymäntien risteyksessä. Lähimmät koulut ovat Uusikummun koulu Merituulentien pohjoispuolella, Jousenkaaren koulu Urheilupuiston metroaseman itäpuolella sekä Haukilahden koulu Länsiväylän eteläpuolella. Niittykummun 50-luvulla rakennettu koulurakennus ei ole enää koulukäytössä.

Niittymäntien varressa sijaitsevat autoliike, pikaruokaravintola, päivittäistavara-kauppa ja bensa-asema.

Lähin isompi palvelukeskittymä on Niittykummun metroaseman yhteydessä olevassa kauppakeskus Niityssä, jossa on päivittäistavarakauppoja, erikoiskauppoja sekä muutama kahvila ja ravintola.

### **2.12.5 Yhdyskuntatekninen huolto**

Kaava-alueen kaakkoiskulmassa, korttelialueen läpi viistosti kulkee ajantasakaavan mukainen viemärisite mahdollisia Länsiväylän kuivatustarpeita varten. Kaavaprosessin aikana on käyty keskustelua sekä ELY:n edustajan kanssa että sisäisesti Espoon kaupunkioorganisaatiossa ja päädytty siihen, ettei rasitetta ole enää syytä jatkaa korttelialueella. Varaus siirretään kokonaan viereiselle puistoalueelle.

Suunnittelualueella ja sitä ympäröivillä kaduilla kulkee suurjännite-, pienjännite-, puhelin- ja katuvalokaapeleita sekä vesi-, jätevesi-, sadevesi- ja kaukolämpöjohtoja. Lisäksi Malminportin varrella sijaitsee Carunan sähkö- ja viestikaapelikaappi.

### **2.12.6 Erityistoiminnot**

Niittykummun paloasema sijaitsee Niittyportin ja Merisillantien risteyksessä, mutta toiminta siellä on päättymässä vuoden 2023 alkupuolella. Tontille on haettu kaavamuutosta, ja paloasema siirtyy uuteen sijaintiin.

## **2.13 Liikenne**

### **2.13.1 Ajoneuvoliikenne**

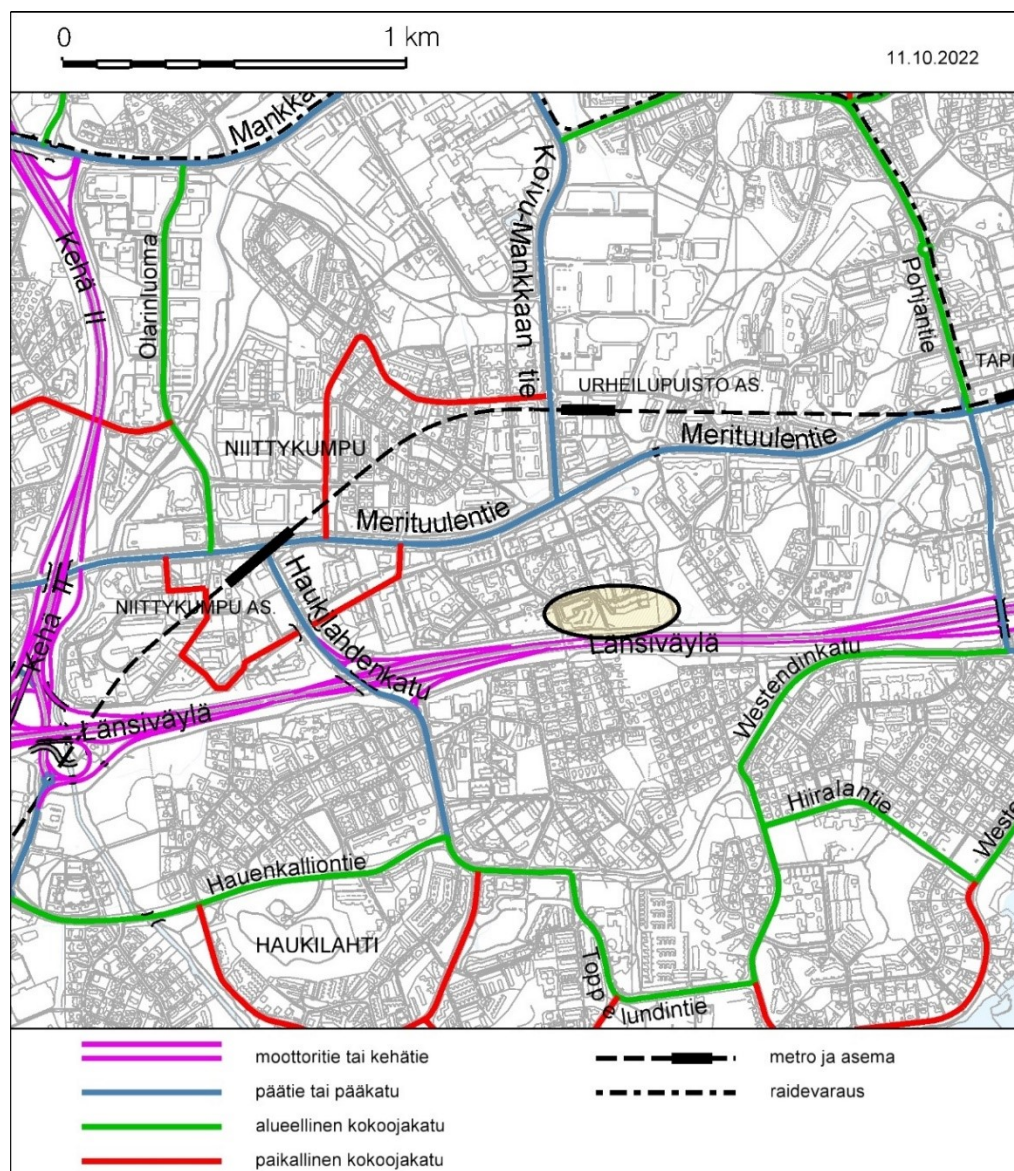
Kaava-alue rajautuu Niittymäentie-, Niittymäenkuja- ja Malminportti-katuihin sekä etelässä Länsiväylän tiealueeseen. Länsiväylän liikennemäärä (KAVL) vuonna 2021 oli 63000 ajon./vrk. Niittymäentie, Niittymäenkuja sekä Malminportti ovat päättyviä

tonttikatuja, joiden liikennemäärä on alle 1000 ajon./vrk. Ajoneuvoliikenne ohjautuu kaava-alueelle Merituulentien (pääkadun) kautta.

Ajantasakaavassa kaikki päättyvät asuntokadut (Niittymäentie, Niittymäenkuja ja Malmiportti) ovat katualueella. Niittymäenkuja päättyy yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varatulle alueelle (pp). Malmiportti-katu päättyy toimistorakennusten ja autopaikkojen korttelialueelle. Niittymäentien poikki kulkee pääpyörätieyhteys (Malmiportinpolku).

Niittymäentielle on liikennemerkkein osoitettu yleistä kadunvarsipysäköintiä, noin 8 ap. Kadunvarsipysäköinti on pohjoisella ajokaistalla kaventaen ajoväylää niin, että kohtaaminen tässä kohtaa on hankalaa.

Huoltoajo ja saattoliikenne kiinteistöille on korttelialueilla. Kääntöpaikkoja ei ole katualueella. Katualueiden mitoitus on hyvin tiukka ja katujärjestelyt jäsentymättömiä.



Kuva 10 Suunnittelualan sijainti ajoneuvo- ja raideliikenteen tavoiteverkossa.



### 2.13.2 Jalankulku ja pyöräily

Kaava-alueen poikki etelä-pohjois-suunnassa kulkee pääpyörätieyhteys (Malmiportinpolku). Pääpyörätieyhteys ylittää Niittymäentien pyöräilijöiden kannalta epäsuotuisasti. Yliityksessä on huonot näkemät ja kadulla on epätyypillinen geometria. Lisäksi risteysalueella on tonttiliittymiä ja pyörätie ”siirtyy” jalankulkijoille osoitetun suojatien kautta ajoradalle. Väistämissäännöt ovat vähintäänkin epäselvät.

Niittymäentie etelälaidassa (toispuoleisesti) on kapea, alle 3 metriä leveä yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie.

Länsiväylän varressa, kaava-alueen eteläpuolella on pyöräbaana.



Kuva 11 Suunnittelualueen sijainti jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkossa.

### **2.13.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti**

Niittymäentiellemme on liikennemerkkein osoitettu yleistä kadunvarsipysäköintiä, noin 8 ap. Kadunvarsipysäköinti on pohjoisella ajokaistalla kaventaen ajoväylää niin, että kohtaaminen tässä kohtaa on hankalaa.

Katuverkko on muutenkin jäsentymätön, pihakatumaista ilman pihakadun liikenne-merkkiä.

Alueella on runsaasti maantasopysäköintiä korttelialueilla. Kaava-alue rajautuu koillisessa myös naapurikiinteistöjen autopaikkoihin (LPA-2), jossa on neljän taloyhtiön autopaikat osittain maantasossa. Malmiportin Pysäköinti Oy hallinnoi näitä. LPA-2-korttelialueella on maantasopaikkoja 89 ap ja kaksikerroksisessa pysäköintilaitoksessa 102 ap, yhteensä 191 ap.

### **2.13.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne**

Kaavamuutosalue sijaitsee Urheilupuiston metroasemalta noin 600 metrin ja Niittykummun metroasemalta noin kilometrin päässä. Merituulentien bussipysäkeille, joilla on tiheä vuoroväli, on lyhyt kävelymatka.

## **2.14 Luonnonolosuhteet**

Maisemallisesti kaavamuutosalue jakautuu kahteen osaan. Läntinen kortteli on rakennettua ympäristöä ja itäinen luonnonympäristöä. Itäinen alue on maisemallisesti jäsentymätön puustoinen niitty.

Läntisemmässä korttelissa 15063 on hyvin vähän kasvillisuutta. Laajan pysäköintialueen kaakkois- ja lounaiskulmissa on nummipintaiset istutusalueet, joilla kasvaa joitakin puita. Alueen länsi- ja pohjoisreunoilla kasvavat koivukujanteet.

Itäinen alue, kortteli 15064 on entistä pelto- tai niittyaluetta, jonka luontotyyppi on lähinnä suurruohoniittyä tai tuoreeksi lehdoksi kehittyvää kulttuurivaikutteista ympäristöä.

Alueelta on laadittu luontolausunto ja liito-oravakartoitus (26.4.2022, Luontotieto Keiron Oy). Lausunnossa todetaan, ettei alueella ole erityisiä luontoarvoja ja sen on arvioitu olevan tavallista kaupunkiluontoa. Luonnon monimuotoisuudelle ja maisemallisestikin merkittäviä puita ovat kaksi lehmusta alueen eteläreunassa.

Alueella ei ole tehty havaintoja liito-oravasta. Lähimmät liito-oravalle soveltuvat ja niiden käyttämät alueet sijaitsevat alueen itäpuoleisella Steniuksenpuiston puolella.

Kaavamuutosalue sijoittuu Gräsanojan valuma-alueelle. Nykyisten korttelien hulevedet purkautuvat koilliskulmasta kohti pohjoista ja sieltä Merituulentien suuntaisesti länteen kohti Gräsanojaa. Gräsanoja on nykyisellään tulvaherkkää ympäristöä, jota kuormittavat entisestään tiivistyvä kaupunkirakenne ja ilmastonmuutoksen myötä

lisääntyvät sateet. Alueelle laaditussa hulevesiselvityksessä (Watec consulting 27.9.2022) arvioidaan pohjavedenkoron olevan lähellä nykyisen avo-ojan pohjaa eli noin +4.0...5.0. korossa.

Kaavamuutosalue itsessään on alavaa maata ja viettää etelään. Alueen etelärajalla kulkee avo-oja. Länsiväylä ja aluetta ympäröivät rakennetut alueet ovat muuta maastoa ylempänä.

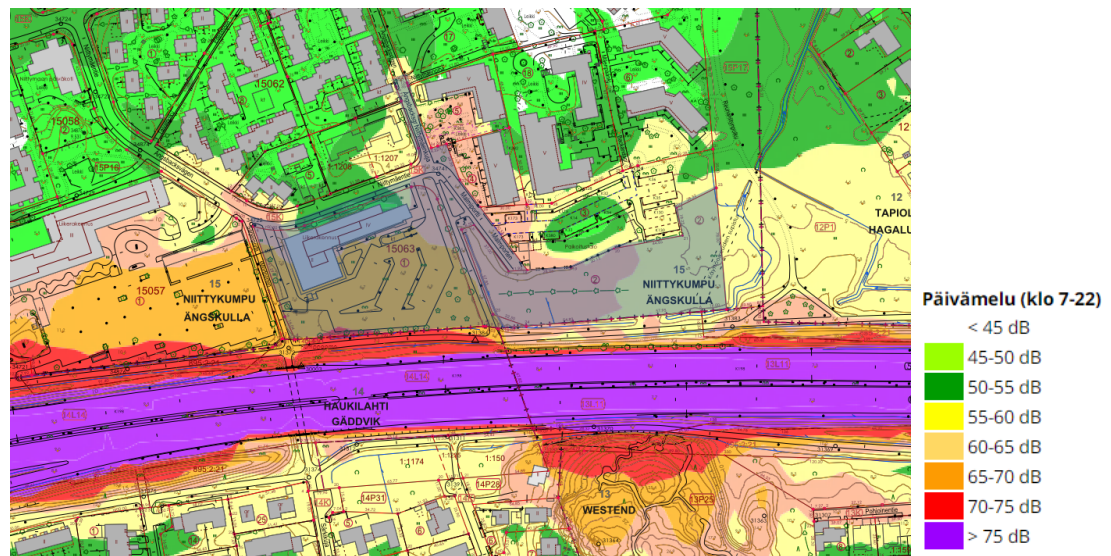
## 2.15 Suojelukohteet

Alueella ei ole suojelukohteita.

## 2.16 Ympäristön häiriötekijät

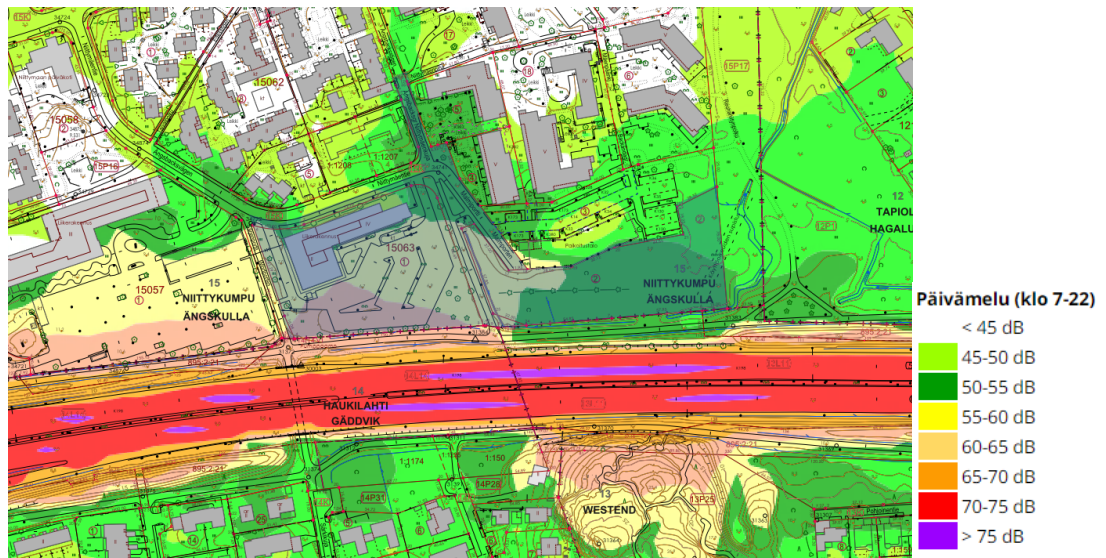
### Melu

Alueelle kohdistuu korkea melutaso sekä yö- että päiväaikaan. Päiväajan keskiäänitaso vaihtelee n. 55–75 dB:n välillä. Yöajan keskiäänitaso on tasoa 50–60 dB.



Kuva 12 Päiväajan A-painotetut äänitasot suunnittelualueella (2022).





Kuva 13 Yöajan A-painotetut äänitasot suunnittelualueella (2022).

### Ilmanlaatu

Suunnittelualue sijaitsee kokonaan alueella, jolla ilmanlaatu asettaa rajoitteita rakentamiseen. Alla olevassa kuvassa esitetään ilmanlaatuvyöhykkeet suunnittelualueella: vihreä vyöhyke osoittaa alueen, jolle asumista ei voida tieliikenteestä koituvista ilmaansaasteista johtuen osoittaa ollenkaan, ja sinisellä on vyöhyke, jolle ei suositella rakentettavan uusia asuinalueita. Täydennysrakentaminen siniselle alueelle sallitaan. Kaa-vahankkeen mukainen rakentaminen on täydennysrakentamista.



Kuva 14 Ilmanlaatuvyöhykkeet suunnittelualueella. Minimietäisyys Länsiväylästä asuinrakennusten täydennysrakentamisessa on vihreän ja sinisen vyöhykkeen rajalla. Kaava-alue näkyy kuvassa tummana kalvona.

### **3 Asemakaavan tavoitteet**

#### **3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle**

Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa kaupunkirakenteen tiivistäminen ja uusi asuinrakentaminen hyvin saavutettavalla sijainnilla. Samalla päivitetään katualueita koskevia kaavamerkintöjä.

#### **3.2 Maanomistajan tavoitteet kaavoitukselle**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuintalojen rakentaminen nykyisille toimistorakennusten korttelialueille. Suunnittelualueen läntisen puolen tontilla sijaitseva nykyinen toimistorakennus puretaan. Pysäköinti osoitetaan maantasoisena korttelialueiden eteläosiin. Meluntorjuntaan tulee Länsiväylän puolella kiinnittää erityistä huomioita.

### **4 Asemakaavan muutoksen kuvaus**

#### **4.1 Yleisperustelut**

Asemakaava osoittaa asumiseen kaksi korttelialuetta, joista toiselle osoitetaan myös liiketila sekä muutetaan katualueita palvelemaan paremmin alueen liikennettä. Korttelialueilla sijaitsee nykyisellään vajaakäyttöinen toimistotalo ja luonnontilaista puustoista niittyä. Asemakaavan muutos tulee palvelemaan maanomistajien ja kaavamutoksen hakijoiden toiveita maaomaisuutensa kehittämistä niin, että alueelle voidaan rakentaa lisää asuinrakennuksia ja nykyistä pienimuotoisempi liikerakennus.

Yleistä pysäköintiä lisätään uudelle pysäköintialueelle Malmiportin varressa, ja kadunvarsipysäköinti Niittymäenttiellä poistetaan kokonaan, jotta liikenne Niittymäenttiellä on sujuvampaa. Niittymäenkuja ja Malmiportti muutetaan pihakaduiksi, jolloin ajoneuvojen kuljettajat ovat väistämövelvollisia suhteessa jalankulkijoihin ja pyöräilijöihin, ja nopeusrajoituksia lasketaan.

Yleiskaavan mukainen alueen pääkäyttötarkoitus on työpaikka-alue. Alueen osoittaminen asumiseen edellyttää Länsiväylältä kantautuvien ympäristöhaittojen huomioimisen korttelisuunnitelmassa ja asemakaavaratkaisussa. Alueella voimassa olevissa asemakaavoissa molemmat tontit osoitetaan toimistorakennusten korttelialueiksi. Toista tonttia ei ole toteutettu.

#### **4.2 Mitoitus**

Kaava-alueen pinta-ala on 19 800 m<sup>2</sup>.

Kokonaiskerrosala on 13 100 k-m<sup>2</sup>.

Aluetehokkuus on  $e_a = 0,7$ .

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 6 940 k-m<sup>2</sup>.

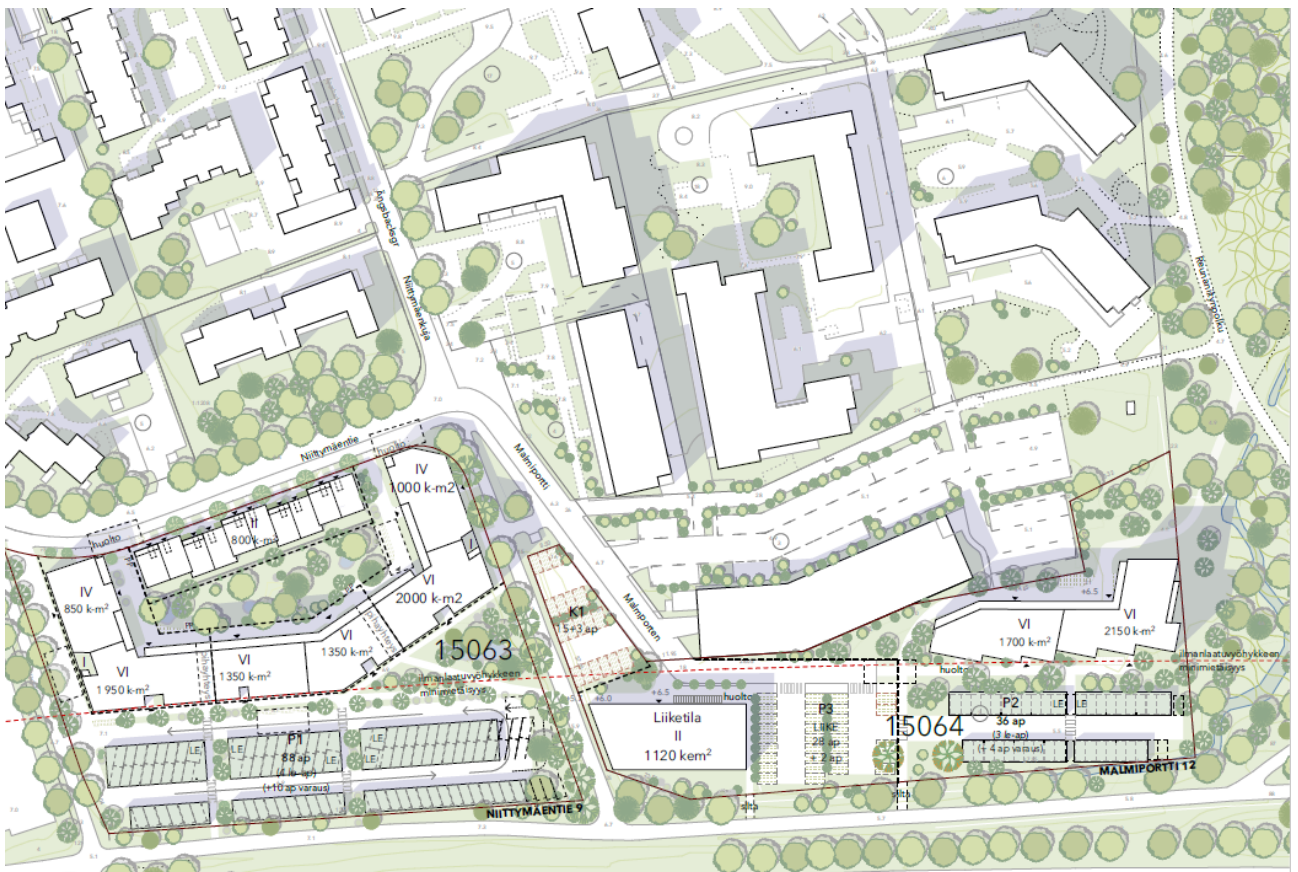
Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 140 asukkaalla. (1 asukas / 50 k-m<sup>2</sup>).

Kaava-alueen työpaikkojen määrä lisääntyy kaavamuutoksen hakijan arvion mukaan noin 10 työpaikalla.

### 4.3 Maankäyttö

#### 4.3.1 Korttelialueet

Kaavaehdotus osoittaa kaksi korttelialuetta. Läntinen korttelialue osoitetaan asuintaloille (A), ja idän puoleinen asuin-, liike- ja toimistorakennuksille (AL).



Kuva 15 Viitesuunnitelma. Kuva: L Arkkitehdit 2023.

Läntisessä korttelissa rakennusoikeutta osoitetaan kokonaisuudessaan 9 300 k-m<sup>2</sup>. U:n muotoisen, neljä-kuusikerroksisen kerrostalon sisäpihalle sijoittuu kaksikerroksinen rivitalo. Nelikerroksiset kerrostalon päädyt sijaitsevat Niittymäentien varressa, jonka toisella puolella sijaitsee pientaloalue. U:n muotoisen rakennuksen nelikerroksiset pohjoisosat päästävät myös enemmän valoa sisäpihalle ja sillä sijaitsevaan rakennukseen. Rivitalo sijaitsee Niittymäentien varressa syvyysuunnassa polveilevana massana. Rivitalojen sisäänkäynnit ovat Niittymäentien puolella, ja niiden takapihat voidaan rakentaa asuntojen eteläpuolelle. Sekä kerros- että rivitaloasuntojen

pysäköintipaikat ovat korttelialueen eteläosassa. Kerrostalojen leikki- ja oleskelupiha on talojen rajaamalla sisäpihalla. Korttelialueella on määrä toteuttaa yksi kerrostalokohde ARA-tuettuna asuntotuotantona.

Itäisellä korttelialueella rakennusoikeutta osoitetaan 5000 k-m<sup>2</sup>, josta 3850 k-m<sup>2</sup> asu-  
miselle ja 1150 k-m<sup>2</sup> liikerakentamiseen. Tontin länsiosaan osoitetaan kaksikerroksi-  
nen liikerakennus ja itäiseen osaan itä-länsisuuntainen, kuusikerroksinen kerrostalo.  
Liikerakennus on sijoitettu heti korttelin sisääntulon kohdalle, missä se on parhaiten  
saavutettavissa. Sekä liiketalon että asuinkerrostalon pysäköinti on korttelialueen ete-  
läosassa. Oleskelu- ja leikkiapiha sijoittuu tontin koillisnurkkaan, puiston laitaan.

Asuinkorttelien etelän puoleiset korttelit muodostavat muurimaisen julkisivun Länsi-  
väylää kohti. Tavoitteena on luoda monimuotoista kaupunkikuvaa ja pilkkoa raken-  
nusmassoja visuaalisesti jaottelemalla niitä vaihtelevilla värisävyillä ja sisäänvedoilla.  
Kaava ohjaa määrää myös pitkien yhtenäisten julkisivujen välttämisestä sekä paikal-  
lamuuratusta tiilestä pääasiallisena materiaalina. Julkisivujen tulee olla väriltään vaih-  
televan sävyisiä. Lisäksi kattomuotojen tulee olla vaihtelevia. Kattomuodoilla tavoitel-  
laan, että rakennukset muodostavat vahvat siluetit Länsiväylää kohti. Ulokeparvek-  
keita ei kaava-alueella sallita ollenkaan, vaan parvekkeet sulautetaan rakennusten  
runkoihin. Ilmanvaihtolaitteisto tulee integroida laadukkaasti osaksi rakennusten ark-  
kitehtuuria.



Kuva 16 Alueen eteläiset julkisivut. Kuva: L Arkkitehdit 2023.





Kuva 17 Aluejulkisivut länteen ja itään. Kuva: L Arkkitehdit 2023.

Rakennukset on sijoitettu niin, että ilmanlaadun sanelema minimietäisyys Länsiväylästä toteutuu. Huonomman ilmanlaadun vyöhykkeelle saa rakentaa liikerakennuksen ja pysäköintialueet (at). Tälle vyöhykkeelle tulee sijoittaa myös puilla ja pensailla istutettavia alueita, joilla voi olla myös hulevesirakenteita ja korttelin sisäisiä reittejä.

Kadun varressa sijaitsevien asuinrakennuksien porrashuoneista on oltava suora yhteys sekä kadulle että pihalle. Sujuvien kävely-yhteyksien parantamiseksi itäiseen kortteliin on osoitettu aukko, josta pääsee kulkemaan sisäpihan ja pysäköintialueen ja Malmiportinpolun välillä.

Korttelien leikki- ja oleskelualueet on toteutettava melulta suojaan. Korttelin 15063 piha-alueet sijoittuvat korttelin sisäosaan. U-muotoinen piha-alue kiertää korttelin keskelle jäävää rakennusta. Puilla ja pensailla istutettavaksi osoitetulle piha-alueelle sijoitetaan pihan leikki- ja oleskelutoiminnot sekä hulevesien hallintarakenteita. Piha-alue on varjoinen. Korttelissa 15064 varsinainen leikki- ja oleskelupiha sijoittuu asuinrakennuksen pohjoispuolelle, tontin koillisnurkkaan. Lisäksi korttelin kasvullista pinta-alaa sijoittuu asuinrakennusten ympärille.

Kaava edellyttää, että piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisiä kokonaisuuksina mahdollisesta tonttijaosta huolimatta. Määräyksen tarkoituksena on luoda alueelle maisemallisesti ja toiminnallisesti laadukas kokonaisuus ja parantaa esimerkiksi hulevesienhallinnan edellytyksiä alueella. Tontteja ei myöskään saa aidata toisiaan vastaan. Piha-alueet ovat maavaraisia. Läntisen tontin länsireunassa on pihasuunnitelmassa osoitettu uusien istutettavien puiden rivi, joka osoitetaan myös kaavassa. Läntisen korttelialueen pohjoispuolella (korttelialueella) sijaitsee nykyisellään puurivi, joka luultavasti häviää rakentamisen yhteydessä, ja jota katualueen puolella olevan tilan puutteen takia ei luultavasti istuteta uudestaan.

Korttelialueille laaditussa pihasuunnitelmassa ja hulevesisuunnitelmassa on otettu huomioon riittävät tilat hulevesien käsittelylle. Kaava ohjaa suosimaan luonnonmukaisia hulevesienkäsittelyn menetelmiä ja edellyttää liikennöityjen alueiden hulevesien laadullista käsittelyä.

Korttelialueiden laadukkaan ja riittävän vehreyden takaamiseksi kaavassa on määrätty viherkertoimesta. Viherkerroinlaskelman tavoiteluvuksi on asetettu kummallakin korttelialueella 0,9 perustuen asemakaavoituksen tavoitteisiin sekä viitesuunnitelman pohjalta tehtyyn laskelmaan. Laskelma on tehty vuoden 2022 viherkerroinlaskurilla (Helsingin kaupunki).



Kuva 18 Läntisen korttelin visualisointi Länsiväylän suunnasta. Kuva: L Arkkitehdit 2023.

#### **4.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet**

Asemakaavamuutokseen ei sisälly virkistys- tai suojaviheralueita.

#### **4.3.3 Muut alueet**

Kaavaan ei sisälly muita alueita.

#### **4.3.4 Palvelut**

Kaava osoittaa AL-korttelissa rakennusalan liikerakennukselle, johon on tarkoitus tulla kuntosali.

#### **4.3.5 Yhdyskuntatekninen huolto**

Rakentaminen ei johtokarttojen perusteella edellytä kunnallistekniikan johtojen tai kaapeleiden siirtoa. Malmiportin varrella sijaitsee muuntamo, joka osoitetaan kaavakartassa (vm). Ajantasakaavassa osoitettua toista muuntamo Malmiportin koillisuudessa ei ole eikä merkinnälle ole tarvetta, joten sitä ei kaavaehdotuksessa merkitä.

### **4.4 Liikenne**

#### **4.4.1 Ajoneuvoliikenne**

Päätyvät kadut (Niittymäenkuja ja Malmiportti) muutetaan pihakaduiksi. Liikennemerkkin myötä nopeusrajoitus muuttuu 30 km/h → 20 km/h ja ajoneuvojen kuljettajilla on väistämisvelvollisuus jalankulkijoihin ja pyöräilijöihin nähden.

#### **4.4.2 Jalankulku ja pyöräily**

Pääpyörätieyhteyttä (Malmiportinpolku, pp) etelä-pohjoissuunnassa vahvistetaan. Nykyisin sekava Niittymäentien ylitys tehdään pyöräilijöille tuvallisemmaksi ja väistämistä sääntöjä selkeytetään. Ylitykseen esitetään korotettua suojatietä ja pyörätien jatketta.

Niittymäentien yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie muutetaan jalkakäytäväksi. Pyöräily siirtyy ajoradalle.

Viitesuunnitelmassa on esitetty yhteyksiä korttelialueilta olemassa oleville reiteille.

Hankalin tilanne on itäisellä korttelilla. Metroasemien ja palvelujen suuntaan yhteydet ovat heikot. Naapurikiinteistöjen autopaikka-alue (LPA-2) muodostaa estevaikutuksen. Kävely- ja pyöräreiteistä tulee kiertäviä, ja myös pysäköintilaitoksen vierustaa pitkin kulkevia. Samasta korttelista esitetään pistoyhteys itäiselle puistoraitille. Tämä pistoyhteys palvelee pääasiassa itäistä korttelia, joten kiinteistön tulee toteuttaa se itse ja myös kunnossapitää.

Itäisen korttelialueen läpi on osoitettu jalankululle ja pyöräilylle varatut alueen osat, joiden sijainnit ovat ohjeellisia, mutta yhteydet sitovia (pp).

#### **4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti**

Pihakatu-kaavamerkintä mahdollistaa tontille ajon kuten tähänkin asti.

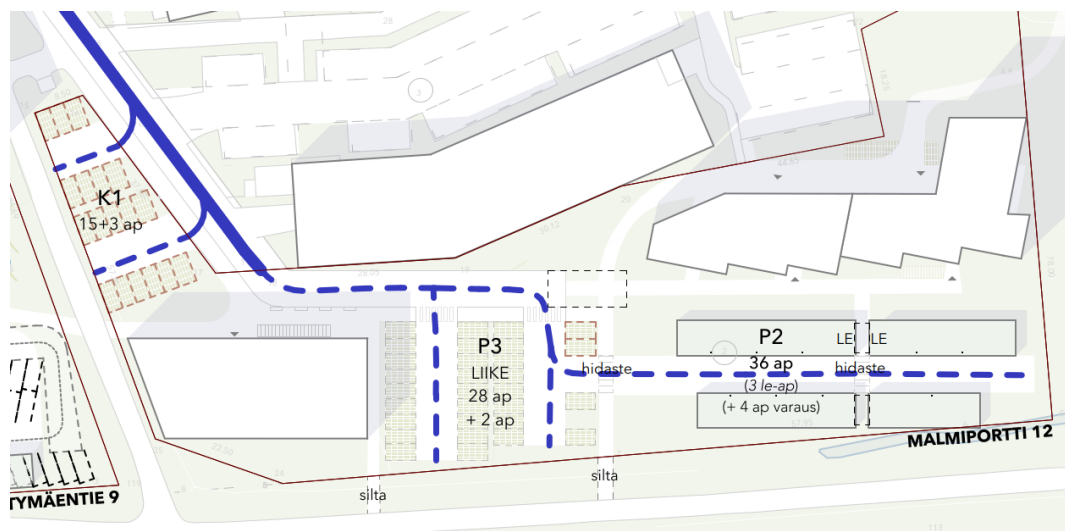
Pysäköintiä on esitetty Länsiväylän puoleisille korttelialueille. Nämä osat korttelialueista ovat huonolla melu- ja ilmanlaadun alueella.

Kadunvarsipysäköinti Niittymäentieltä poistetaan ja korvataan LP-alueella (autopaikkojen korttelialueella). LP-alueelle on osoitettu yleistä pysäköintiä 18 ap. Yleistä pysäköintiä lisätään siis kymmenellä autopaikalla, kun huomioidaan poistuvat autopaikat kadun varresta. Ehdotettuun rakennusoikeuteen nähden uutta yleistä pysäköintiä on 1 ap / 1300 k-m<sup>2</sup> (10 ap / 13150 k-m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa). Liiketilan korttelialueelta on

mahdollista osoittaa joitakin autopaikkoja myös yleiseen pysäköintiin, mutta tätä ei kaavassa erikseen määrätä.

Kadunvarsipysäköinnin poistamisella poistetaan hankala pullonkaula Niittymäentieltä. Ajouradan leveys on koko matkalta noin 6 metriä.

Asuinkerrostalojen korttelialueilla pysäköintinormi on 1 ap / 95 k-m<sup>2</sup>, jota on mahdollista keventää ARA-tuetun asuntotuotannon toteutuessa sekä siitä edelleen nimeämättömyydellä. Pysäköintialueiden poikki on korttelisuunnitelmissa esitetty jalankulkuyhteyksiä. Näissä risteämiskohdissa tulee huomioida näkemät (kuva alla). Läntisessä korttelissa pysäköintiin ajo kiertää rakennuksen ympäri. Rakennuksen kulmauksessa tulee jatkossakin kiinnittää huomiota jalankulkijoiden turvallisuuteen. Pysäköintipaikoille johtavien ajoyhteyksien (ajo-1) reunaan tulee toteuttaa vähintään kaksi metriä leveä, suora ja turvallinen ajoneuvoliikenteestä eroteltu jalankulkuyhteys.



Kuva 19 Itäisen korttelialueen pysäköintialue.

Asuinkerrostalojen pysäköintipaikat tulee sijoittaa viherkattoisiin autokatoksiin, mutta liikerakennukseen liittyvälle pysäköinnille ei ole samaa vaatetta. Viherkattojen tavoitteena on parantaa alueen kaupunkikuvaa ja ilmastomuutokseen sopeutumista lisäämällä viherkattopintaa. Autokatosten julkisivujen tulee olla laadukkaita, tiililaattapintaisia tai puisia.

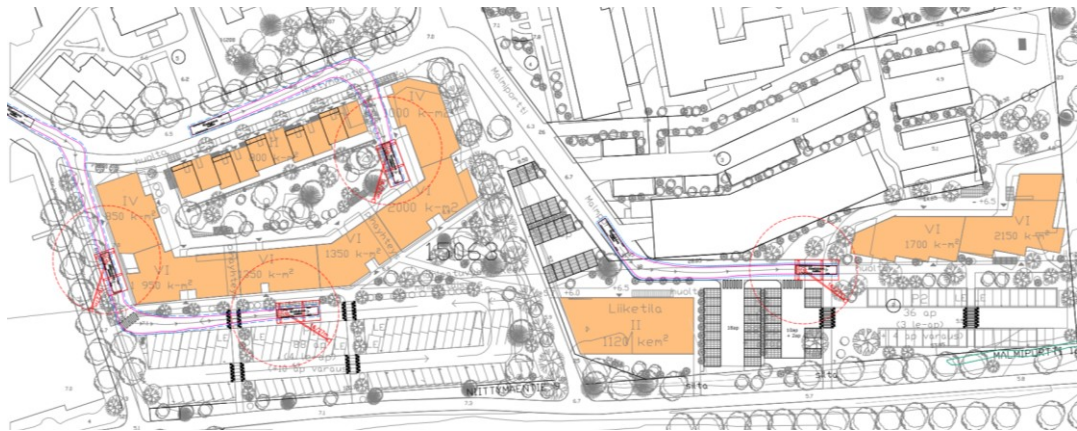
Niittymäentieltä jalkakäytävää levennetään korttelialueen kohdalta eikä katupuita ole mahdollista siirtää/istuttaa katualueelle rajallisen tilan takia. Järjestelyllä mahdollistetaan jäteauton pysähtyminen tonttiliittymien kohdille niin, että jalankulkijat pääsevät ohi, mutta tontille ajo estyy hetkellisesti (lastauksen ajaksi). Järjestelyllä säästetään piha-aluetta, kun sisäpihalle ei tarvitse esittää kääntöpaikkaa tai jäteauton mahdollistavaa yhteyttä. Järjestelyyn vaadittava tila otetaan katualueen viherkaistasta, jolloin viherkaista siirtyy korttelin puolelle.





Kuva 20 Jäteauton pysähtyminen läntisellä korttelialueella.

Korttelisuunnitelmassa on tutkittu pelastustiet ja nostopaikat. Esitetyiltä nostopaikoilta voidaan sammutuskalusto nostaa asuinrakennusten katoille. Pelastautuminen perustuu muuten omaehtoiseen pelastautumiseen (kuva alla).



Kuva 21 Korttelialueiden pelastautuminen ja nostopaikat.

#### 4.4.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta joukkoliikenteen järjestämiseen. Alueelta on lyhyt matka bussipysäkeille ja metroasemille.

#### 4.4.5 Esteettömyys

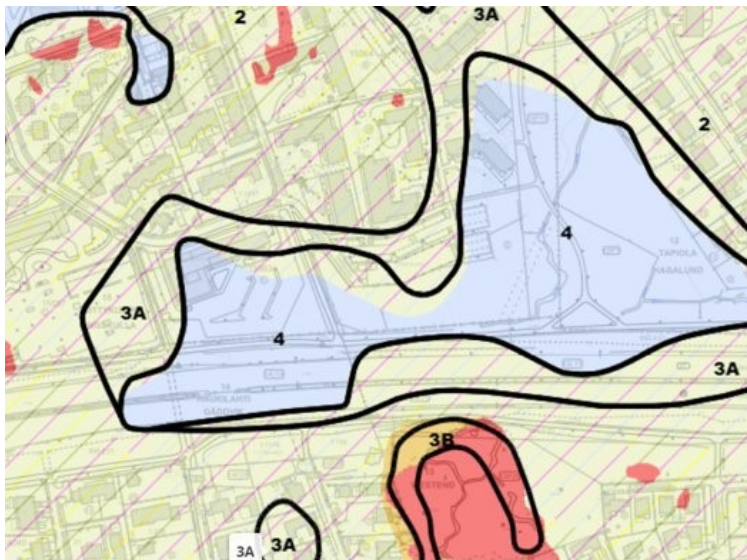
Korttelialueilla noudatetaan yleistä rakennusjärjestystä esteettömyyden osalta. Liikuntaesteisten autopaikkoja on korttelisuunnitelmassa esitetty 7 le-ap.

#### 4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Maaperä on suurimmilta osin savea ja vähäisissä määrin moreenin päällistä silttiä ja savea. Rakennettavuusluokitus on lähes koko alueella 4, vaikeasti rakennettava syvä

pehmeikkö, ja itäisessä korttelissa rakennettavuusluokka on osittain 3a, vaikeasti rakennettava pehmeikkö. Talot on perustettava paaluille, 4-alueella 5–14-metrisille ja 3a-alueella 2–5-metrisille. 4-alueella kadut, pihat ja putkien perustaminen tulee mahdollisesti syvästabiloida.

Sulfidisavien esiintymiset tulee kaavan mukaisesti huomioida ennen rakentamisen aloittamista. Kaavan yleisissä määräyksissä ohjataan käsittelemään maamassat niin, ettei happamia valumavesiä joudu vesistöihin. Rakentamiseen ryhtyvä saa asiasta lisätietoa valvovalta ympäristöviranomaiselta.



Kuva 22 Alueen maaperä- ja rakennettavuuskartta.

## 4.6 Luonnonympäristö

Asemakaavamuutoksen mukaisessa rakentamisessa alueelle ei jää luonnontilaisia tai sen kaltaisia ympäristöjä. Alueen viherympäristö muodostuu uusien pihojen ja aluetta jäsentävien istutusalueiden varaan. Kaavamääräyksillä ohjataan vihreään pihaympäristöön, jonka istutukset koostuvat pääosin puista ja pensaista. Vihreää pihaympäristöä tukee myös kaavassa edellytetty viherkerroinlaskelma, jonka tavoitetasoksi on asetettu 0,9.

Kaavamääräyksillä ohjataan hulevesien hallintaa. Kaavalla ohjataan viivyttämään alueella syntyviä hulevesiä yksi (1) kuutiometri jokaista sataa (100) maanpinnan vettä läpäisemätöntä neliometriä kohden. Korttelialueilla tulee suosia luonnonmukaisia hulevesienkäsittelymenetelmiä mikä voi tarkoittaa esimerkiksi viherrakenteisia painanteita kuten alueelle laadituista piha- ja hulevesisuunnitelmissa on esitetty. Lisäksi kaava määrää käsittelemään liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet niiden laatua parantavalla menetelmällä. Määräyksen tarkoituksena on parantaa vesistöön johtuvien vesien laatua ja minimoida niistä syntyvät haitalliset vaikutukset.

Kaavan mukainen rakentaminen muuttaa alueen pienilmastoa ja maisemaa. Pihamääräykset ohjaavat vihreään pihaympäristöön mikä parantaa myös alueen

pienilmastoa sillä kasvillisuus mm. suojaa paahteelta ja tuulelta, sitoo ilmansaasteita ja pehmentää koettua melua.

Itäisen korttelialueen eteläosassa sijaitsee monirunkoisia lehmuksia, jotka on nostettu luontoselvityksessä (Luontotieto Keiron, 2022) esiin ja suositeltu säilytettävän. Lehmukset on huomioitu kortteli- ja pihasuunnitelmissa. Lehmusten säilyttäminen on erityäin suositeltavaa.

#### **4.7 Suojelukohteet**

Alueella ei ole suojelukohteita.

#### **4.8 Ympäristön häiriötekijät**

##### Melu

Hankkeen yhteydessä on laadittu meluselvitys (Promethor 2023). Kaavaan on osoitettu meluselvityksen pohjalta ne julkisivut, joilla julkiseinän ääneneristävyyden vaatimus on yli 30 dB.

Asunnoilla, joiden ulkoseinään kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen keskiäänitaso, määrätään, että asuinhuoneiston täytyy avautua myös sellaiseen suuntaan, jolla asuinhuoneiston julkisivuun kohdistuva ulko-oleskelualueiden päiväaikainen melutason ohjearvo ei ylitä.

Parvekkeet tulee sijoittaa niin, ettei niillä ylitä ulko-oleskelualueiden melutasojen ohjearvot. Kortteleiden leikkipihat on korttelisuunnitelmassa suunniteltu sijoitettavan kerrostalojen suojaan niin, että rakennukset suojaavat leikki- ja oleskelupihoja melulta. Korttelisuunnitelman mukaisilla pihoilla melun ohjearvot toteutuvat.

##### Ilmanlaatu

Länsiväylän läheisyys aiheuttaa suunnittelualueelle ilmansaasteista johtuvia rajoitteita. Suunnitelmassa ilmanlaadun riittävä taso huomioidaan sijoittamalla asuinrakennukset niin, että minimietäisyys Länsiväylästä toteutuu. Lisäksi kaavaehdotuksessa on asianmukaiset määräykset ilmanlaadusta: "Tuloilman suodatukseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia. Tuloilma on suodatettava käyttäen parasta käytettävissä olevaa tekniikkaa. Tuloilman otto tulee sijoittaa katolle tai sisäpihan puolelle."

#### **4.9 Nimistö**

Kaavamutoksen myötä ei synny uutta nimistöä.



## **5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset**

### **5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön**

Kaava-alue sijaitsee vyöhykkeellä, jolla melu ja liikenneväylästä kantautuva pienhiukkaskuorma aiheuttavat rajoitteita asuinkorttelien suunnitteluun. Pienhiukkasten takia asuinrakennuksia ei voi sijoittaa lähemmäksi Länsiväylää, kuin mitä kaava osoittaa. Rakennusten tuloilman ottamisesta ja käsittelystä määrätään myös kaavassa.

Melutaso on kaava-alueella korkea Länsiväylän puoleisilla julkisivuilla, joita muut rakennukset eivät suojaa. Rakennukset tulee toteuttaa niin, että melun ohjearvot toteutuvat sisätiloissa. Niillä julkisivuilla, joilla on yli 65 dB:n päiväaikainen keskiäänitaso, asuntojen pitää kaavamääräysten mukaisesti myös avautua sellaiselle julkisivun osalle, joilla ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity. Parvekkeet ja terrassit on sijoitettava ja toteutettava myös niin, etteivät melun ohjearvot niillä ylity. Korttelien leikki- ja oleskelualueet ovat rakennusten muodostaman melusuojan katveessa, eikä niillä ylity ulko-oleskelualueiden melun ohjearvot.

Uusi rakentaminen muodostaa melulta suojaavan muurin Länsiväylän ja asuinalueen väliin. Kaavan osoittaman rakentamisen myötä melutaso siis laskee kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevilla katu- ja korttelialueilla, mikä parantaa nykyisten asukkaiden asuinolosuhteita melun osalta.

Malmiportinkujalta Niittymäenkujalle kulkeva pyöräilyn pääreitit risteäminen kadun kanssa Malmiportin länsipäässä on nykyään turvaton ja näkymät Malmiportin teke­män jyrkän kaarte­en vuoksi huonot. Niittymäenkujan ja Malmiportin muuttaminen pihakaduiksi selkeyttää ja rauhoittaa katualueita, mikä tekee edellä mainitusta risteyksestä ja muusta katualueesta turvallisempia.

Pihatilojen viihtyisyyttä ja toiminnallisuutta tuetaan kaavamääräyksillä, esimerkiksi viherkertoimen suhteellisen korkealla tavoiteluvulla. Laadukas pihaympäristö parantaa tulevien asukkaiden elinympäristöä ja tukee asukkaiden ulkoilua ja liikkumista lähiympäristössään. Laadukkaat puistoalueet sijaitsevat todella lähellä ja tarjoavat hyvät virkistäytymisen mahdollisuudet uusille asukkaille, tasapainottaen sinänsä pieniä pihatiloja.

Asukaspysäköintialue itäisen korttelialueen pohjoispuolella rajautuu suoraan uuden tontin pihaan. Pysäköintialue muodostaa estevaikutuksen kävelylle ja pyöräilylle, eikä muodosta erityisen viihtyisää asumisympäristöä. On todennäköistä, että uudet asukkaat kulkevat pysäköintialueen läpi.

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

Alueen savikkoisesta maaperästä johtuen alueella joudutaan varautumaan pohjanvahvistuksiin ja muihin maaperää muokkaaviin toimenpiteisiin.

Erityisesti korttelin 15064 rakentuessa maan vettä läpäisevän osuuden määrä vähenee ja tilalle tulee kovia pintoja. Tämän seurauksena alueella syntyy entistä enemmän hulevesiä. Syntyviä hulevesiä viivytetään ja niiden laatua parannetaan kaavamääräysten mukaisesti, jolloin niiden haitallisia vaikutuksia purkuvesistöön ja alueen hulevesiviemäriverkostoon voidaan minimoida.

Purettavista rakenteista, uudesta rakentamisesta ja sen mukaisesta liikenteestä syntyy erilaisia päästöjä. Lisäksi erityisesti itäisemmän korttelin osalta alueelta häviää hiilinieluja puuston ja maaperän poiston yhteydessä.

Kaavamuutoksella osoitetaan uutta asuinrakentamista tiiviin kaupunkirakenteen keskelle ja osittain jo rakennetulle alueelle mikä on ilmaston hillinnän näkökulmasta edullinen ratkaisu.

Kaavamuutoksessa on huomioitu ilmastomuutokseen sopeutuminen. Suunnittelussa on huomioitu riittävät hulevesien hallintarakenteet ja pyritty luomaan vihreää pihaympäristöä, joka tarjoaa lisäksi suojaa paahteelta ja tuulelta. Rakentaminen ei sijoitu tulvariskialueelle.

### **5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin**

Alueella ei ole tunnistettu erityisiä luontoarvoja eläinten tai kasvienkaan osalta. Luontolausunnossa esiin nostetut luonnonmonimuotoisuuden kannalta merkittävät lehmukset on korttelin viitesuunnitelmassa huomioitu säilytettävänä puina. Kaavamuutoksen myötä viherpinta-alaa häviää noin 9600 m<sup>2</sup>, josta suurin osa itäisen korttelin suurruohoniittyä. Tällä on alueen kaupunkiluonnon monimuotoisuutta heikentävää vaikutusta. Kaava ohjaa vehreisiin ja eri kasveilla istutettuihin piha-alueisiin, mutta kaavavaiheessa uuden viherympäristön monimuotoisuutta on mahdotonta arvioida. Kortteli on tiivis ja pihatilaa käytetään laajalti myös kulkureitteihin ja erilaisiin aktiivisiin toimintoihin kuten leikkiin. Luonnonmukaisten hulevesien hallintaratkaisujen toteutuessa ne tukevat osaltaan myös luonnon monimuotoisuutta.

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

Kaavan mahdollistama uusi rakentaminen tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta Niittykummun kaakkoiskulmassa. Kaupunkirakennetta täydentämällä hyödynnetään jo olevia liikenneyhteyksiä ja muuta infrastruktuuria sekä tuetaan olevan rakenteen eheytymistä. Uusi rakentaminen tuo alueelle lisää asukkaita ja sitä myötä liikennettä, mutta myös liikerakennukseen liittyvää liikennettä, mahdollisesti sekä päivä- että ilta-aikaan.

Kehitettävä alue sijaitsee liikenteellisesti erittäin hyvin saavutettavalla sijainnilla. Alue kytkeytyy Länsimetron kehityskäytävään. Lähin metroasema on helposti saavutettavissa sekä jalan että polkupyörällä joko alueen katuverkkoa pitkin tai Steniuksenpuiston kautta. Alueen etelälaitaa myöten kulkee pyöräbaana sekä kaava-alueella olevien

korttelialueiden välistä kulkee pääpyörätieyhteys. Alue kytkeytyy Länsiväylän ali kulkevan alikulun kautta Haukilahteen, lännessä Niittykumpuun ja sen palveluihin ja idässä Tapiolaan.

Läntisellä tontilla sijaitseva toimistorakennus on nykyisellään vajaakäytöllä ja tyhjentyneessä, eikä sijainnilla ole riittäviä taloudellisia toimintaedellytyksiä niin mittavan toimistorakennuksen ylläpitämiseen. Itäisellä tontilla voimassa olevan asemakaavan mukainen käyttö (toimistorakennusten korttelialue) ei ole toteutunut. Länsiväylän vartta Niittykummun puolella on kehitetty asumiseen Niittykallion ja Niittysillankorvan kaavahankkeiden myötä, mitä kehitystä Malmiportin kaavahanke seuraisi.

## **5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön**

Olemassa oleva 2–4-kerroksinen rakennus korttelissa 15063 puretaan ja tilalle rakennetaan kaksi rakennusta, jotka ovat 2-, 4- ja 6-kerroksisia. Itäiselle, rakentamattomalle tontille rakennetaan enintään 6-kerroksisia rakennuksia tontin itäosaan, ja länsireunaan enintään 2-kerroksinen liikerakennus. Maisema muuttuu paikallisesti erityisesti alueen kaakkoisosassa.

Rakennukset sijoittuvat Niittymaan kokonaisuudessa korkeusasemaltaan matalalle. Asuinrakennukset ovat kerrosluvuiltaan osittain kerrosta korkeammat kuin ympärivälillä alueella. Niittymäentien varteen osoitettava kaksikerroksinen rivitalo pehmentää muuten kerrostaloista koostuvan korttelin maisemallisia vaikutuksia suhteessa ympäristöönsä. Maisema muuttuu alueella suljetummaksi uuden rakentamisen myötä sekä asuinalueelta että Länsiväylän suunnasta. Mäenpäänkujalta näkyvä maisema etelään muuttuu etenkin, kun itäisen tontin Länsiväylän suuntainen, kuusikerroksinen asuinrakennus muodostaa kujan suuntaisen näkymän päätteen. Kaavan mahdollistamat rakennukset muodostavat Niittymaan asuinalueen etelälaitaan reunan.

Steniuksenpuistosta ja Länsiväylän laidan myötäisesti saavuttaessa uudet rakennukset itäisellä tontilla muuttavat maisemaa merkittävästi. Vaikutelma Länsiväylän suunnasta on muurimainen, mutta avoimempi virkistysalueelta sekä idästä. Länsiväylän suunnasta rakennuksella on samanlaisia arkkitehtonisia piirteitä kuin muilla lähellä sijaitsevilla Länsiväylän varren uusilla kaavakohteilla, ja jatkaa näin ollen hyvin olemassa olevaa ja tulevaa rakennetta.

Läntisen korttelialueen itä-, länsi- ja pohjoispuolella (korttelialueella) sijaitsee nykyisellään puurivit, jotka luultavasti häviävät rakentamisen yhteydessä. Katualueelle näitä puita ei istuteta uudelleen katualueen ahtauden ja tilan puutteen takia. Sama tila-ahtaus on myös korttelin puolella, kun rakennusala rajautuu hyvin lähelle väyliä ja ajoyhteyksiä.

## **5.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen**

Alueella ei ole riittäviä edellytyksiä mittavan liikerakennus- ja toimistokannan elinvoimaisuuteen. Läntisellä korttelialueella sijaitseva toimistorakennus on vajaakäyttöinen, eikä sillä ole todellisia edellytyksiä toimia taloudellisesti kannattavalla tasolla. Kaava-alueella voimassa olevat kaavat osoittavat alueelle ainoastaan liiketoimintaa. Itäistä tonttia ei ole kehitetty ollenkaan kaavan mukaisesti, vaan on luonnontilassa. Kaavaehdotus osoittaa alueelle huomattavasti nykyistä vähäisempää liiketilaa. Tyhjillään olevat tai vajaakäyttöiset tilat alueella eivät palvele elinkeinoelämää eivätkä alueen asukkaita. Nykyisen maankäytön kehittäminen kaava-alueella tukee alueen elinvoimaisuutta uuden asuintuotannon kautta ja mahdollistamalla alueella toimivan yritystoiminnan kehittämisen.

## **5.7 Muut merkittävät vaikutukset**

Kunnallistekniikan yleissuunnittelun yhteydessä tulee tutkittavaksi putkitukset uuden pysäköintialueen länsireunalla. Nyt siinä on avo-oja, joka poistuu autopaikkojen myötä.

# **6 Asemakaavan toteutus**

## **6.1 Rakentamisaikataulu**

Rakentaminen on mahdollista kaavan vahvistumisen 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 maankäytösopimus, jonka hoitaa tonttiyksikkö.

# **7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus**

## **7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto**

### **7.1.1 Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus**

Alustavan suunnitelman mukaan kaava-alueelle suunnitellaan 4–6-kerroksisia asuin-kerrostaloja. Niittymäentie 9:ssä sijaitsevalle korttelialueelle (15063/1) tulisi 75 %



omistusasumista ja 25 % vuokra-asumista. Hankkeen laajuus on yhteensä noin 10 000 kerrosneliometriä. Korttelin etelälaitaan sijoittuisi 2-kerroksinen pysäköintilaitos.

Malmiportin korttelialueen (15064/2) osalta hankkeen suuruus on yhteensä noin 4 600 kerrosneliometriä. Korttelialueen asuinkerrostalo on suunniteltu omistusasunnoiksi. Korttelin lounaisosaan sijoittuu suunnitelmassa 3-kerroksinen pysäköinti- ja liiketilarakennus, jossa on myös kuntosali.

Asemakaavan muutoksesta laaditaan viitesuunnitelma, jota tarkennetaan suunnittelun edetessä. Asemakaavakartta laaditaan kaavaehdotusvaiheessa.



Kuva 23 Valmisteluvaiheen havainnekuva kaava-alueesta. Kuva: L Arkkitehdit 2021.

### 7.1.2 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 13.12.2021–13.1.2022.

### 7.1.3 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta jätettiin kuusi mielipidettä. Mielipiteissä otettiin kantaa rakentamisen tyyliin ja määrään, asuntojakaumiin,

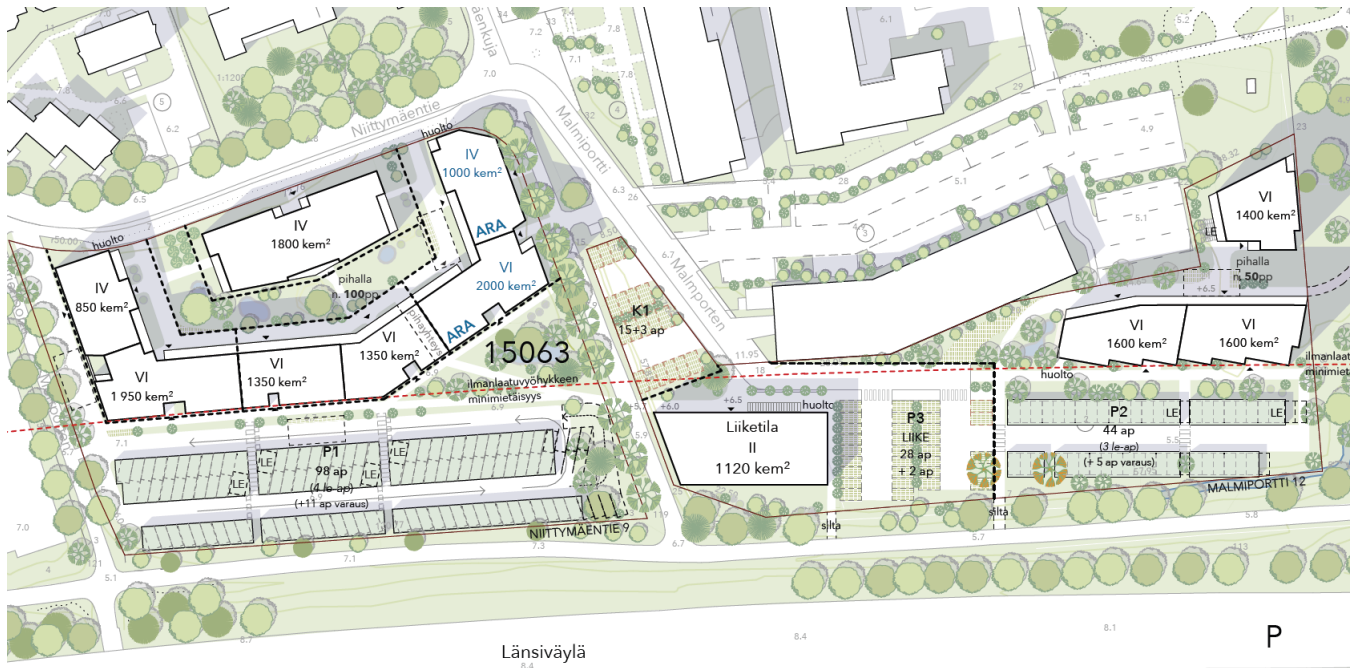
alueen luonteen muuttumiseen mm. puuston vähenemisen ja maiseman muuttumisen myötä, liikenteen sujuvuuden huonontumiseen Niittymäentiellä ja Malmiportissa, yleisten pysäköintipaikkojen tarpeeseen sekä julkisten palveluiden riittävyyteen. Suurin osa mielipiteistä on osoitteiden perusteella kaavamuutosalueen välittömästä läheisyydestä.

Mielipiteissä otettiin kantaa liikenneturvallisuuden vaarantumiseen Niittymäentiellä ja Malmiportissa. Liikenteen toimivuuden takaamiseksi kadunvarsipysäköintipaikat Niittymäentien varressa poistetaan ja uusi yleinen pysäköintipaikka perustetaan Malmiportin pohjoispäähän.

Rakennusten korkeuteen otettiin palautteessa kantaa. Rakentamisen korkeutta ja julkisivuja on tutkittu suhteessa ympäröiviin asuinrakennuksiin sekä tehty varjotutkimat, jotka ovat osa korttelisuunnitelmaa. Asuinrakennusten korkeudet ovat kaavaehdotuksessa samat kuin valmisteluaineistossa, mutta liikerakennuksen kerrosluku on laskettu kolmesta kahteen. Läntiseen kortteliin ei kaavaehdotuksessa osoiteta ollenkaan pysäköintitaloa, vaan pysäköinti on koko kaava-alueella maantasossa pysäköintikatoksissa.

## **7.2 Kaavan ehdotusvaihe**

Kaavaehdotus käsiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 1.2.2023 (§ 13). Asia palautettiin valmisteluun seuraavin evästyksin: suunnitelmaan tulee hakea väljyyttä asuinkerrostalojen rakennusoikeutta vähentämällä, tutkitaan mahdollisuutta siirtää jäljelle jäävä rakennusmassa etäämmäksi moottoritiestä kuitenkin huolehtien piha-alueen riittävyydestä sekä selvitetään mahdollisuudet tehokkaampaan melusuojaukseen sekä kiinnitetään erityistä huomiota asunnoista avautuvaan näkymään ja sen parantamiseen.



Kuva 24 Aiemman kaavaehdotuksen viitesuunnitelma.

Palautuksen jälkeen valmistelussa on vähennetty rakennusoikeutta kummallakin korttelialueella. Läntisellä korttelialueella Niittymäentien varressa sijainnut nelikerroksinen kerrostalo on korvattu kaksikerroksisella rivitalolla, joka on aiemmassa ehdotuksessa olleeseen kerrostaloon nähden rungoltaan kapeampi ja itä-länsisuunnassa hieman kerrostaloa pidempi. Toiminnallinen, oleskeluun, leikkiin ja istutuksille ja hulevesien käsittelemiseen hyödynnettävä piha-alue lisääntyy päivitetystä viitesuunnitelmasta. Läntisellä korttelialueella on 1000 k-m<sup>2</sup> vähemmän kuin aiemmassa ehdotusvaiheen viitesuunnitelmassa.

Itäisellä korttelialueella pistetalo on poistettu suunnitelmasta ja lamellin itäpäätä jatkettu vähän kohti pohjoista. Oleskelu- ja leikkipiha on suurempi ja sijaitsee avarammalla ja valoisaammalla paikalla tontin koillisnurkassa. Rakennusoikeutta on vähennetty 750 k-m<sup>2</sup>:llä.

Melusojoausta ei voida alueella parantaa kovinkaan yksinkertaisesti. Massoitteilla voidaan piha-alueet (sisäpihat) kyllä suojata, mutta julkisivuihin kohdistuvaa melua ei voida merkittävästi vähentää rakennuksia siirtämällä. Julkisivuun kohdistuvan melun vuoksi asuntojen tulee avautua myös sisäpihan puolelle.

Rakennusten ja Länsiväylän välinen alue jää joka tapauksessa melulta suojaamatta eikä sitä voida käyttää oleskeluun. Melualueita voidaan hyvin käyttää esim. pysäköintiin.

Rakennusten siirtämisellä kohti pohjoista ei saataisi parannettua tulevan asuinalueen viihtyisyyttä tai vähennettyä ympäristöhäiriöiden vaikutusta ilman, että piha-alueet kärsivät huomattavasti.

Rakennusoikeuden vähentämisen myötä myös autopaikkoja tarvitaan vähemmän ja pihoilta on enemmän tilaa. Lisääntynyt väljyys näkyy suunnitelmassa myös pysäköintipihojen puolella lisääntyneinä lisääntyneinä puin ja pensain istutettavina alueenosina, jotka osaltaan vaikuttavat parantavat asuntojen näkymiä.

### **7.3 Kaavan hyväksyminen**

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginhallitus.

### **7.4 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana**

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijan työryhmän kanssa.

Hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit

- Hannu Välikoski, Fysioline Venture Oy
- Pasi Heikkonen, Fysioline Venture Oy
- Pekka Minkkinen, Fysioline Venture Oy
- Jukka Aaltonen, Fysioline Venture Oy
- Juha Kotikangas, Invalidiliitto Ry
- Teemu Immonen, L Arkkitehdit
- Anniina Jokinen, L Arkkitehdit
- Jarmo Kokkola, L Arkkitehdit
- Juho Kuovi, L Arkkitehdit
- Anni Järviö, Nomaji Maisema-arkkitehdit
- Minna-Maija Sillanpää, Nomaji Maisema-arkkitehdit
- Juha-Pekka Saarelainen, Watec
- Lauri Harilainen, Watec
- Juho Kero, WSP Finland Oy
- Oscar Gustafsson, WSP Finland Oy

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

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

### **7.5 Käsittelyvaiheet**

Lyhenteet:

- ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja



- ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta
- kh = kaupunginhallitus

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
10.-12.11.2021		Kaavoitushakemukset saapuivat
29.11.2021	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
13.12.2021–13.1.2022.		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Aino Kuusimäki

Arkkitehti

*Torsti Hokkanen*

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja