

Muistutusten yhteenveto ja vastineet

Niittykumpu I

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 15045, katualue

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 26.10.2022 MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutokseen, piirustusnumero 7423.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 14.11.–13.12.2022 .

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

Muistuttajat eivät ole pyytäneet tietoa kaavan hyväksymispäätöksestä.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Aino Kuusimäki, Jenny Asanti, Marno Hanttu, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Yleistä muistutuksista

Mielipiteitä annettiin seitsemän kappaletta. Mielipiteiden antajat ovat lähialueen asukkaita. Mielipiteet koskivat uuden rakentamisen vaikutusta Lapon pilaritaloon, lähialueen liikenteeseen, vehreyden vähenemiseen, Niittykummun kappelin purkamiseen sekä ylipäätään Niittykummun alueen muuttumista tiiviimmäksi.

Rakentamisen vaikutus Lapon pilaritaloon

Suurimmassa osassa muistutuksia nostettiin huoli uuden rakentamisen heikentävästä vaikutuksesta Osmo Lapon suunnitteleman nk. pilaritalon asukkaiden maisemiin, asuntojen valoisuuteen, viihtyisyyteen, yksityisyyteen ja myyntiarvoon sekä rakennuksen arkkitehtonisiin arvoihin. Uudisrakennusta pidetään liian massiivisena 60-luvun alueen kyljessä.

Muistutuksissa esitetään, että rakennuksen pohjoissiipi jätettäisiin kokonaan rakentamatta, että uuden rakennuksen pohjoispääty rakennettaisiin vähintään 30 metrin päähän Lapon talosta ja että rakennuksen tulisi olla huomattavasti matalampi. Nähdään myös, että uudisrakentaminen tulisi keskittää kappelin tontin eteläiselle osalle, jossa nykyinen kappeli sijaitsee, ja se tulisi porrastaa vielä selvemmin suhteessa uuteen rakentamiseen kappelin eteläpuolella. OAS-vaiheeseen verrattuna uusi rakennus ulottuu ehdotusmateriaalissa jopa 10 metriä lähemmäs pilaritaloa. Ehdotetaan myös, että Niittykuja 2 suuntaan olisi ainoastaan talon pääty ja mahdollisesti Niittykujan puoleinen siipi olisi matalampi kuin uuden rakennuksen korkein kohta.

Vastine:

Rakennusmassaa on pienennetty ehdotusvaiheen jälkeen. Rakennusoikeutta on pudotettu 7000 k-m²:stä 5550:een ja rakennusmassa on keskitetty tontin itäreunaan. Lapon pilaritaloa vastapäätä sijainnut länsi-itäsuuntainen rakennuksenosa on poistettu suunnitelmista. Tuolla siivellä oli suurin vaikutus pilaritaloon. Tontin itäreunassa sijaitseva etelä-pohjoissuuntainen rakennuksenosa porrastetaan muuta rakennusta matalammaksi kohti pohjoista ja Kappelirinnettä. Ylin korkeusasema rakennuksen pohjoisosassa säilyy samana kuin ehdotusvaiheessa (+25,5 m), vaikka kerroslukumerkintä ovat vaihtuneet viidestä kuudeksi. Ehdotusvaiheen kuusikerroksinen osa on vastavasti muutettu seitsenkerroksiseksi, mutta sen korkeusasema on lähes sama (ehdotusvaiheessa 28, nyt 28,5 m). Kyse on teknisestä muutoksesta, joka johtuu siitä, että ensimmäinen kerros oli merkitty ehdotusvaiheessa kellarikerrokseksi. Päivitetyyn suunnitelman vaikutus pilaritaloon on huomattavasti pienempi ehdotusvaiheen suunnitelmaan verrattuna.

Liikenne

Niittykujan pidetään jäävän liian kapeaksi, ja nyt palvelutalon pysäköintiin osoitettu tontin pohjoisosa pitäisi mieluummin osoittaa yleiselle asukas-pysäköinnille, josta muutenkin alueella on pulaa. Liikennöinti alueella on jo kasvanut merkittävästi ja suunniteltu ratkaisu pahentaa jo nyt ahdasta ja turvatonta liikkumista suunnitellun

rakennuksen vieressä ja lähiteillä. Toisaalta liikenteen nähdään selkenevän kaavassa osoitettavien muutosten myötä.

Vastine:

Asukaspysäköinti kuuluu kiinteistöille itselle. Alueella on yleistä pysäköintiä tilapäiseen tarpeeseen vähän, mutta yleistä pysäköintiä ei voida osoittaa naapurikiinteistölle eikä katualueelle. Katualuetta ei voida leventää, mutta Niittykujan itäpää muutetaan pihakaduksi ja läpiajomahdollisuus Kappelirinne-kadulle estetään. Kaavan myötä kävelyn ja pyöräilyn olosuhteita parannetaan keskittämällä ajoneuvoliikenne toisaalle. Läpiajoliikenne ohjataan käyttämään vasta valmistunutta kokoojakatua, Niityporttia.

Vehreyden väheneminen

Osa alueesta halutaan jätettävän puistomaiseksi. Muistutuksissa nostetaan esille, että kaavamuutos tuhoaa alueen luontoarvot valtaosin ja lähes kaikki vehreys pilaritalon edestä katoaa pysäköintipaikkojen tieltä. Huomautetaan myös, ettei maaston muotoja ei ole huomioitu 50–60-lukulaiseen miljööseen istuvaksi ja luontoarvot liito-oravineen on unohdettu.

Vastine:

Niittykummun metroaseman kaupunkirakennetta tiivistetään kaupungin yleisten tavoitteiden mukaisesti. Tällöin väistämättä menetetään alueen väljyyttä ja vehreyttä.

Niittykummun aluetta laajemmin tarkasteltuna ympäristön vehreyden muutos on suurin rakennusvaiheessa, kun nykyistä kasvillisuutta on poistettu eikä uusi, istutettava kasvillisuus vielä ole lähtenyt kunnolla kasvuun.

Alueella on tehty asianmukaiset luontoselvitykset. Niiden perusteella alueella ei ole säilytettävien mäntyjen ja liito-oravien lisäksi merkittäviä luontoarvoja, jotka tulisi turvata.

Liito-oravien esiintyminen alueella on selvitetty ja niiden elinolosuhteet on kaavassa turvattu. Kaavamääräyksiä on hyväksymisvaiheessa täydennetty liito-oravan pesimäaikana tehtävien tärinää aiheuttavien toimenpiteiden osalta.

Rakennuksen käyttötarkoitus, liikenteelliset järjestelyt ja esteettömyysvaatimukset eivät mahdollista esitettyä parempaa maastonmuotojen huomioimista.

Niittykummun kappelin purkaminen

Muistuttajat pitävät kappelin rappeutumista todella harmillisena. Kappeliin liittyy maisemallisten ja arkkitehtonisten arvojen lisäksi paljon henkilökohtaisia muistoja.

Vastine:

Niittykummun kappelin kunto on valitettava. Kuntoa kartoittaneiden selvitysten perusteella kappelia ei voida kunnostaa muutoin, kuin purkamalla se käytännössä kokonaan.

Niittykummun alueen tiivistäminen

Muistutuksia jättäneet ottivat kantaa siihen, että puistomaisesta ja luonnonläheisestä Niittykummusta tulee modernin tiiviin ja intiimiyden menettäneen asuinrakentamisen slummi, rakennetun lähiympäristön arvot heikkenevät ja sen omaleimaisuus pilataan. Suunnittelussa pitäisi ottaa paremmin huomioon rakennuksen suhde sitä ympäröiviin taloihin, jotka ovat olleet paikalla jo 60 vuotta.

Vastine:

Niittykumpu sijaitsee metroradan varressa ja metroaseman ympärillä. Niittykumpua on ohjaavien kaavojen ja kaupungin omienkin tavoitteiden mukaisesti tiivistettävä tällaisella sijainnilla. Niittykumpua 60-luvun väljä miljöö on oman aikansa tuote, jota ympäröi myös hyvin erilainen Espoo.

Vaikka kaavan mukaisen rakentamisen vaikutus paikallisesti on merkittävä, se sijaitsee arvokkaan Niittykummun asuinalueen reunalla niin, että 60-luvulla rakennettu aluekokonaisuus säilyy. Tiivistäminen tapahtuu siis vanhan rakennuskokonaisuuden reunalla niin, että täydennysrakentaminen reunustaa uutta asuinalueetta metroaseman päässä vanhaa Niittykumpua. Uusi rakentaminen sovitetaan olemassa olevaan rakennuskantaan, etenkin on huomioitu pohjoispuolella sijaitseva Lapon pilaritalo.