

Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.08.2023 § 87

§ 87

Niittykumpu I, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 212309, 15. kaupunginosa Niittykumpu (Kh-asia)

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

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Niittykumpu I:n asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 212309,

2
hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 26.10.2022 päivätyn ja 30.8.2023 muutetun Niittykumpu I - Ängskulla I, piirustusnumero 7423, 15. kaupunginosassa (Niittykumpu), alue 212309,

3
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan laatimiskulujen loppuosan, 3 200 euroa sekä 1/3 kuulutusmaksuista, 767 euroa, eli yhteensä 3 967 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

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 tavoitteena on mahdollistaa senioriasumisen kohde ja sen toimintaa ja ympäröivää aluetta tukevat palvelu-, liike-, toimisto- ja yhteistilat. 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.

Suunnittelualan pohjoisosassa nykyään sijaitsevat pysäköintipaikat mahtuvat jäljelle jäävään LPA-alueen länsiosaan.

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. Suunnitteluvarauksista jatkettiin 28.3.2022.

Kaava-alueen koko on noin 5 600 m². Rakennusoikeutta on yhteensä 5 550 k-m². Rakennusoikeus lisääntyy 4 950 k-m². Korttelialueen koko on noin 4 100 m². Korttelialueen tehokkuudeksi (rakennusoikeuden suhde korttelialueen pinta-alaan) tulee kaavan myötä $e=1.36$, eli tehokkuusluku kasvaa voimassa olevan kaavan mukaisesta $e=0.15$. Koko kaavan tehokkuus on 1.

Nähtävillälöön jälkeen kaavaehdotukseen on tehty muutoksia. Rakennusoikeutta on laskettu 7 000 k-m²:stä 5 550 k-m²:iin. Rakennuksen pohjoisosasta on poistettu itä-länsisuuntainen siipi. Eteläisintä osaa rakennuksesta on korotettu yhdellä kerroksella saman korkuiseksi kuin rakennuksen keskiosa.

Pääkäyttötarkoitukseen lisättiin myös vaade laadukkaiden, asukkaita palvelevien tilojen toteuttamisesta, joiden tulee avautua katutasoon ja joita tulee olla vähintään 4 % kokonaisrakennusoikeudesta. Pääkäyttötarkoitusta on tarkennettu yksiselitteisemmäksi, ja sallittuihin käyttötarkoituksiin on lisätty senioriasumista ja ympäröivää aluetta tukevat palvelut. Hankkeen konsepti ei ole muuttunut.

Korkein sallittu kerrosluku on kuusi rakennuksen pohjoisosassa ja keskiosan Kappelirinteen puoleisessa laidassa. Muutoin korkein sallittu kerrosluku on seitsemän. Ylimmät korkeusasemat (25,5 m ja 28,5 m) vastaavat kaavaehdotusta kaikkialla paitsi rakennuksen eteläosassa, jossa rakennuksen osaa on nostettu yhdellä kerroksella. Seitsemäkerroksisen osan korkeusasema 28,5 m on puolta metriä korkeampi kuin ehdotusvaiheessa. Ehdotusvaiheessa kerrosluvut oli merkitty alkamaan Kappelirinteen tasolla olevasta kerroksesta ja sitä alempi osittain maanpäälliseksi kellariksi, mutta kerrosnumeroita muutettiin, koska maanpäällisiä kellareita ei tunnusteta. Pohjoiseen avautuva, alin kerros muutettiin ensimmäiseksi kerrokseksi, ja Kappelirinteen tasolla ja pihalle avautuva kerros on toinen kerros.

Pysäköintialueen järjestelyjä on muutettu ja autokatosta siirretty hieman itään.

Kaavamääräyksiä ja merkintöjä on tarkennettu mm. hulevesien hallinnan ja laadun sekä rakentamisen ajan osalta. Hulevesien käsittelyyn ja viivytykseen tarkoitettu alue on lisätty kaavakarttaan. Raskaita rakentamistoimenpiteitä ei saa tehdä liito-oravan pesimärauhan aikana.

Tarkemmassa kunnallisteknisessä suunnittelussa on todettu, että tontilla nykyään sijaitseva Carunan ja HSY:n maanalainen infra siirretään rakennushankkeeseen ryhtyvän kustannuksella katualueelle. Johtokujamerkintä on poistettu kaavakartasta. Tämän johdosta poistuu myös vaade siitä, ettei johtokujan alueella saisi olla puita ja pensaita. Asia helpottaa Kappelirinteen varressa olevien maisemallisesti tärkeiden mäntyjen suojelemista.

Selvityksiin on lisätty lyhyt koonti Niittykappelin kunnosta ja kunnostamisen mahdollisuuksista.

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

Alueen kaavoitus on käynnistetty kaupunginhallituksen kilpailukyky- ja elinkeinojaoston 5.10.2020 (§ 104) päättämään ja 28.3.2022 jatkamaan suunnitteluvaraukseen perustuen. Hakijalla on suunnitteluvaraus 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.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 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.

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 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 alenemista.

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

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 14.11.–13.12.2022]. Nähtävilläoloaikana jätettiin seitsemän muistutusta ja saatiin viisi lausuntoa ja neljä kannanottoa.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi

Kaavamuutoksessa osoitetaan korttelialue ja katualueet. AK-1 asuinkerrostalojen alueelle sallitaan vain senioriasuminen ja sen toimintaa ja ympäröivää aluetta tukevat palvelu-, liike-, toimisto- ja yhteistilat. Lisäksi määrätään, että maantasokerrokseen tulee toteuttaa laadukkaita asukkaiden oleskeluun tarkoitettuja yhteistiloja vähintään 4 % kokonaisrakennusoikeudesta. Rakennusoikeutta korttelialueelle osoitetaan 5 550 k-m².

Rakennus sijoittuu suunnittelualueelle muodostettavan tontin itäreunaan. Eteläisempi osa on vedetty sisemmäs tontille niin, että maisemallisesti merkittävät männyt saadaan säilytettyä tontin kaakkoisnurkassa.

Korkein sallittu kerrosluku on kuusi rakennuksen pohjoisosassa ja keskiosan Kappelirinteen puoleisessa laidassa. Muutoin korkein sallittu kerrosluku on seitsemän. Korkein sallittu korkeusasema on kuusikerroksisilla osilla 25,5 m ja seitsenkerroksisilla 28,5 m, millä varmistetaan, että kaava-alueen pohjoispuolella sijaitseva Osmo Lapon suunnittelema, pilareilla seisova Niittykumpu 3a:n asuinkerrostalo jää hieman uutta rakennusta korkeammaksi.

Pysäköinti (p) sijaitsee tontin pohjoisosassa. Niittykujan varressa olevat paikat tulee kaavan mukaisesti sijoittaa viherkattoiseen pysäköintikatokseen (at).

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

Rakennuksen koilliskulma Niittykujan ja Kappelirinteen risteyksessä muodostaa polun ja näkymän päätepisteen saavuttaessa metroasemalta kohti Niitypuiston läpi kohti Niitykummun asuinalueita. Tämän kulman tulee pintakäsittelyltään poiketa muusta julkisivusta.

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 oleskelupihaan ja pohjoisosaan

sijoittuvan huolto- ja pysäköintialueen korkeusero on noin 4–5 metriä pihalueen sijoittuessa 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.

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.

Palvelut

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

Yhdyskuntatekninen huolto

Korttelialueen pohjois- ja itäreunassa kulkee paljon kunnallisteknisiä johtoja ja kaapeleita. 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 suurempien johtojen siirtämistä kaikkialta tontilta, jotta rakennukset voidaan toteuttaa, eikä johtokujia näin ollen osoiteta kaavakartalla.

Liikenne

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 rasitteella päiväkodin tontilla. Päiväkodin tontti ei kuitenkaan kuulu kaava-alueeseen. Kaupungin sisäisesti on sovittu, että rasite kääntöpaikalle voidaan muodostaa ja kääntöpaikka toteuttaa. Päiväkodin huolto voi edelleen operoida Kappelirinteen kautta, mutta väliaikaiseen pysäköintiin (puistossa) ajetaan jatkossa vain Niittykujan kautta (pihakatu).

Niittykujan kaavamerkintä pihakatu 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.

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 pihakaduksi. Kadun alkuosassa, länsipäässä, ajorataa tehdään kavennuksia. 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 alkupäässä, 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 käyttäjiä on paljon kadun tällä puolella.

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

Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Niittykujan kaavamerkintä mahdollistaa tontille ajon Niittykujan asuinkortteleille ja päiväkodin väliaikaiseen pysäköintiin. Palvelutalon ajoneuvoliikenne ohjataan myös Niittykujan kautta. Palvelutalon pysäköinti (20 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 muutenkin itsepelastautumiseen. Nostopaikkoja ei kaavassa esitetä eikä niitä lähtökohtaisesti sallita muutenkaan katualueelle.

Liito-oravapuiden säilymisen takia palvelutalon liikennettä ei voida ohjata Kappelirinteen kautta. Saattoliikenne voi toki hyödyntää Kappelirinteen kääntöpaikkaa. Kappeli-rinteen 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. Ajan-tasakaavassa on kaavamerkintä ”maanalaisia johtoja varten varattu alueen osa”. Kaavamutoksessa johtokuijiin ei varauduta.

Palvelutalo työllistää vuorotyössä noin 45 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 20 autopaikkaa + 2 LE-autopaikkaa, mikä vastaa 1 ap/250 k-m² (~0,2 ap / asunto). Pyöräpysäköintiä on viitesuunnitelmassa esitetty 34 pp, mikä vastaa 1 pp/161 k-m².

Pyöräpysäköinnin lisäksi viitesuunnitelmassa on esitetty seitsemän sähkömopopaikkaa. Sähkömopopaikat ovat tarpeen, kun ajatellaan rakennuksen käyttötarkoitusta. Yhteensä lattiapinta-alaa viitesuunnitelmassa ulkovälinevarastolle (UVV) on esitetty 48 m², mikä on suhteellisen vähän, alle neliö per pyöräpaikka.

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 mainittua pitkän tähtäimen suunnitelmaa.

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

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 viherrakenteiseen painanteeseen (hu) sekä viherkattoon ja maanalaisiin viivytysrakenteisiin perustuva hulevesien hallintaa.

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. Liito-oravien pesimärauha on huomioitu rakentamisen aikaisissa määräyksissä.

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

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.

Sopimusneuvottelut

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

Selvitykset ja suunnitelmat

Kaavaa varten on laadittu luonto- ja liito-oravalausunto, meluselvitys, Niittykummun kappelin rakennushistoriaselvitys, Niittykappelin mikrobiutkimus rakenteista ja arvio rakennuksen kunnosta sisäilman kannalta sekä selvitys Niittykappelin kunnosta ja kunnostettavuudesta.

Korttelisuunnitelma

Kaavahankkeeseen liittyy korttelisuunnitelma, jonka on laatinut Konkret Oy (2023). Korttelisuunnitelma sisältää piha- ja hulevesisuunnitelmat, mäntykartoituksen, ajouratarkastelun ja pelastusreitits suunnitelman.

Perittävät maksut

Hakija(t) ovat maksaneet 25.1.2021 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)
- Vastineet muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.10.2022 § 133

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, 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.

Liitteet

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

Oheismateriaali

- 212309b Niittykumpu I asemakaava
- 212309 Niittykumpu I kaavaselostus
- 212309 Niittykumpu I kaavaselostuksen liitteet
- 212309b Niittykumpu I havainnekuva