



Asianumero 1223/2023

Aluenumero 212222

Niittysillankäytävä

Asemakaavan muutos

15. kaupunginosa, Niittykumpu

Osa korttelia 15052

Muutetaan asemakaavoja:

Aluenumero 212214

Aluenumero 212216

Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7511.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Niittykummussa osoitteessa Niittyportti 4. Alue sijaitsee Länsväylän ja Niittyportin katualueen välissä, noin 500 metrin kävelymatkan päässä Niittykummun metrokeskuksesta itään. Suunnittelualue käsittää korttelin 15052 tontit numero 8 ja 10.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettyinä.

Vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja KOY Espoon Niittyportti 4, 5.4.2023 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 30.8.2023.

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelija: Juho Kuntsi

Puh. 040 634 3485

juho.kuntsi@espoo.fi

Hannu Granberg

Puh. 043 825 1176

hannu.granberg@espoo.fi

Aapo Pihkala

Puh. 040 634 4287

aapo.pihkala@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	10
2.1.5	Uusiutumiskykyinen energiahuolto.....	10
2.2	Maakuntakaava	10
2.3	Yleiskaava	11
2.4	Asemakaava.....	13
2.5	Rakennusjärjestys	14
2.6	Tonttijako.....	14
2.7	Rakennuskiellot	14
2.8	Pohjakartta	14
2.9	Maanomistus	14
2.10	Maaperä	14
2.11	Muut suunnitelmat ja päätökset	14
2.12	Rakennettu ympäristö.....	15
2.12.1	Yhdyskuntarakenne	15
2.12.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva.....	15
2.12.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta	16
2.12.4	Palvelut.....	16
2.12.5	Yhdyskuntatekninen huolto	17
2.13	Liikenne.....	17
2.13.1	Ajoneuvoliikenne.....	17
2.13.2	Jalankulku ja pyöräily	18
2.13.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	18
2.13.4	Julkinen liikenne	19
2.13.5	Liikenneturvallisuus	19
2.14	Luonnonolosuhteet	19
2.15	Suojelukohteet.....	19
2.15.1	Rakennukset.....	19
2.15.2	Liito-oravat.....	19
2.16	Ympäristön häiriötekijät.....	20
3	Asemakaavan tavoitteet.....	21
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle	21
3.2	Hakijan tavoitteet kaavoitukselle	22
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus.....	22
4.1	Yleisperustelut	22

4.2	Mitoitus	22
4.3	Maankäyttö	23
4.3.1	Korttelialueet	23
4.3.2	Palvelut	24
4.3.3	Yhdyskuntatekninen huolto	24
4.4	Liikenne	25
4.4.1	Ajoneuvoliikenne	25
4.4.2	Jalankulku ja pyöräily	25
4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	25
4.4.4	Julkinen liikenne	25
4.4.5	Esteettömyys	25
4.5	Maaperä ja rakennettavuus	26
4.6	Luonnonympäristö	26
4.7	Ympäristön häiriötekijät	26
4.8	Nimistö	28
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	28
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	28
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	29
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	29
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	29
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	30
5.6	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	30
6	Asemakaavan toteutus	31
6.1	Rakentamisaikataulu	31
6.2	Toteutuksen seuranta	31
6.3	Sopimukset	31
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	31
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto	31
7.1.1	Valmisteluaineiston nähtävilläolo	31
7.1.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	31
7.2	Kaavan hyväksyminen	32
7.3	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana	32
7.4	Käsittelyvaiheet	32

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake (lisätään hyväksymisvaiheessa)

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Niittysillankäytävä ja 212222.

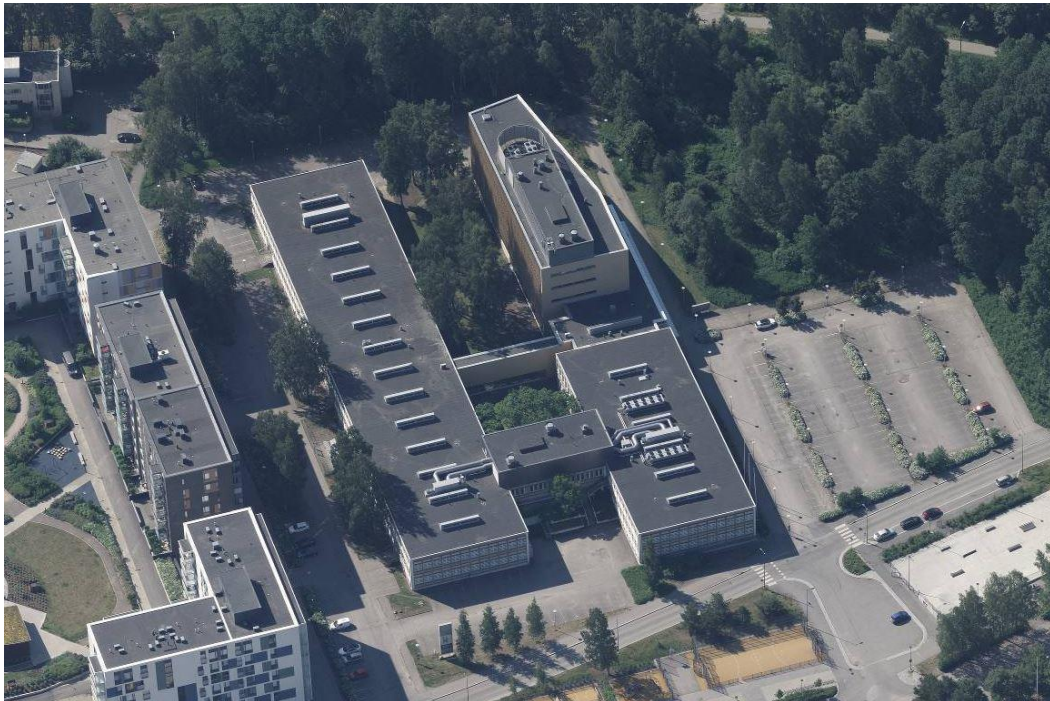
Selvitykset

- Espoon Niittykumpu, rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson, 10.11.2011
- 212219 Niittysillankorva asemakaavan muutos luontolausunto ja liito-oravaselvitys, Luontotieto Keiron Oy, 2020
- Niityportti 4, rakennushistoriaselvitys, PES-Arkkitehdit Oy, 2022
- Niitykummun kokonaistarkastelu, Espoon kaupunki, 21.9.2022
- Suur-Tapiola virkistysvisio 2050, Espoon kaupunki, 15.2.2023
- Niityportti, ilmanlaatuselvitys, Promethor, 19.2.2024
- Niityportti 4, meluselvitys, Efterklang, 8.4.2024

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Alueella sijaitsee arkkitehti Aarne Ervin suunnittelema vuonna 1971 vakuutusyhtiö Kalevan pääkonttoriksi valmistunut kaksikerroksinen toimistorakennus. Alkuperäinen rakennus on koostunut kahdesta suorasta etelä-pohjoissuuntaisesta osasta, joita yhdistää kaksi käytävä-/aulaosaa. Rakennus edustaa rakennusajankohtansa henkeä ollen siitä innovatiivinen esimerkki. Rakennuksen suunnittelua on vahvasti ohjannut Vakuutusyhtiö Kalevan senaikainen organisaatiomuutos ja tarve profiloitua ”luotettavana vakuutettujen säästöjen turvaajana, jolloin toiminnan pyörittämiseen käytettäisiin mahdollisimman vähän rahaa”. Uusi pääkonttori oli vahva osa tätä strategiaa, ja sen vuoksi suunnittelussa komeat puitteet päätettiin jättää vähemmälle huomiolle ja keskittyä tarkoituksenmukaisempiin tiloihin. Rakennus on siis suunniteltu ennen kaikkea toiminnallisuus edellä karsien pois turhat kustannukset, jotka eivät työntekijöiden viihtyvyyttä lisänneet.



Viistokuva rakennuksesta pohjoisesta kuvattuna (MapSpace, 2021).

Ulkoseinät on tehty sandwich-elementeistä, joiden ulkokuoret ovat pääosin käsittelemätöntä betonia ja niissä on pysty- ja vaakasuuntaisia betoniprofilointeja, jotka muodostavat arkkitehtonisia peilipinta-aiheita. Ikkunat ovat pääasiassa alkuperäisiä 2-lasisia valkoiseksi maalattuja sisään aukeavia puuikkunoita ja ulko-ovet ovat maalattuja teräsrunkoisia lasiovia. Suurimmassa osassa ikkunoita on vaaka-aiheena alkuperäiset valkoiseksi maalatut metalliset auringonsuojasäleet. Julkisivukäsittely on melko monotoninen, mutta kahden suorakaiteen muotoisen rakennusmassan väliin jäävät vesi- ja istutusaltaat ovat rikastuttaneet modernia ilmettä. Alkuperäinen massoittelu

on myös poikennut nykyisestä siten, että syviä sisäpihoja ei ole päässyt syntymään, kuten nykyisin. Alkuperäisten pääpiirustusten mukaan seinäelementit ovat olleet kuulokäsiteltyä betonia ja yläpuolinen peiliosa maalattuna keltaiseksi.

Rakennukseen valmistui vuonna 2005 Arkkitehdit Tommila Oy:n suunnittelema viisi-kerroksinen laajennusosa. Rakennus toimi vakuutusyhtiö If:n toimistona, kunnes jäi tyhjilleen vuonna 2021 vakuutusyhtiön muutettua Espoon Keilaniemeen.

Kiinteistön rakennusoikeus on 14 050 k-m², josta on käytetty 14 500 k-m². Rakennusoikeuden ylitys on 450 k-m². Vuonna 2005 kiinteistölle haettiin 450 k-m² rakennusoikeuden ylitys. Vuonna 2022 haettiin poikkeamispäätöksellä lisäystä rakennusoikeuden ylitykseen 300 k-m². Tällä hetkellä rakennusoikeutta on yhteensä 14 800 k-m². Rakennukseen on juuri valmistunut syksyllä 2022 myönnetyn rakennusluvan mukaiset korjaustoimenpiteet, joissa rakennukseen muun muassa valmistui uusi sisäänkäynti rakennuksen pohjoisosaan.



Rakennus kuvattuna pohjoisesta.

Rakennuksen vanha pääsisäänkäynti sijaitsee Niittysillankäytävällä, rakennuksen länsipuolella. Tontin etelä- ja pohjoispäädyssä sijaitsevat pysäköintialueet. Ajo tontille tapahtuu viereisten tonttien kautta rasitesopimuksin. Osa kaavassa vaadituista autopaikoista sijaitsee tontin ulkopuolella, kuten esimerkiksi rakennuksen itäpuolella sijaitsevalla autopaikkojen korttelialueella, joka kuuluu myös kaava-alueeseen. Suunnitelualueen eteläosassa, Länsiväylän varressa kasvaa puustoa.



Rakennus kuvattuna lännestä.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Haettavalla asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kiinteistöllä 49–15–52–8 sijaitsevan toimistorakennuksen käyttötarkoituksen muutos muotoon, joka sallii sosi-aali-, terveys- ja hyvinvointipalveluja sekä opetus-, palvelu-, kulttuuri-, liike-, toimisto- ja toimitiloja. Aarne Ervin suunnitteleman ja vuonna 1971 valmistuneen rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo huomioidaan säilyttämällä alkuperäinen rakennus ja korjaamalla se alkuperäistä arkkitehtuuria kunnioittavalla tavalla.

Kaavamuutoksella haetaan myös muutosta autopaikkamitoitukseen sekä lisäystä rakennusoikeuden määrään, joilla mahdollistetaan uuden sisäänkäynnin rakentaminen ja rakennuksen ajanmukainen ja nykyaikainen toiminta ja käyttö.

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on noin 2 hehtaaria (ha). Toimistorakennusten korttelialueella on rakennusoikeutta 14 050 k-m². Aluetehokkuus on 0,70 ja tontti-tehokkuus on 0,89. Rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksen myötä 750 k-m².

1.3 Suunnittelun vaiheet

Kaavasta on laadittu erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on ollut nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 4.9.2023–3.10.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin yksi mielipide. Lisäksi saatiin kaupunginmuseon kannanotto sekä Carunan ja HSY:n lausunnot.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman jälkeen suunnittelun lähtökohdat ovat säilyneet samoina, sillä rakennuksen muutostyöt on jo suoritettu vuonna 2022 myönnetyn asemakaavasta poikkeamispäätöksen mukaisella luvalla.

2 Lähtökohdat

2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018.

2.1.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin 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.

Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.

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.

Enkäistään 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.

Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.

Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.

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.

Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.

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

Voimassa olevat:

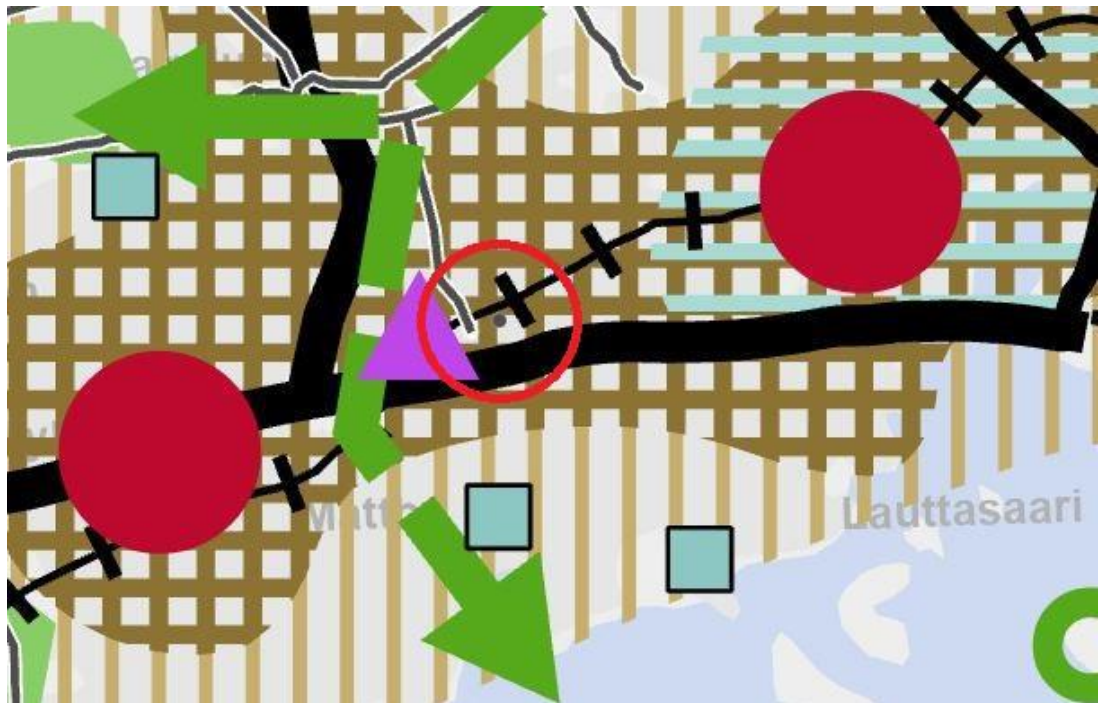
Espoon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihe-maakuntakaava.

Kaava-alue sijoittuu uusimaa 2050-kaavassa pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle, jolla osoitetaan pääkaupunkiseudun muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavat taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat

kestävään liikennejärjestelmään ja tukevat verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä. Vyöhykettä on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävellyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavana alueena.

Pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä koskevat myös taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen määräykset. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun.

Lisäksi alueen läheisyydessä sijaitsee maakunnallisesti merkittävä tie (Länsiväylä), metroyhteys sekä joukkoliikenteen vaihtopaikka.



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

2.3

Yleiskaava

Voimassa olevat:

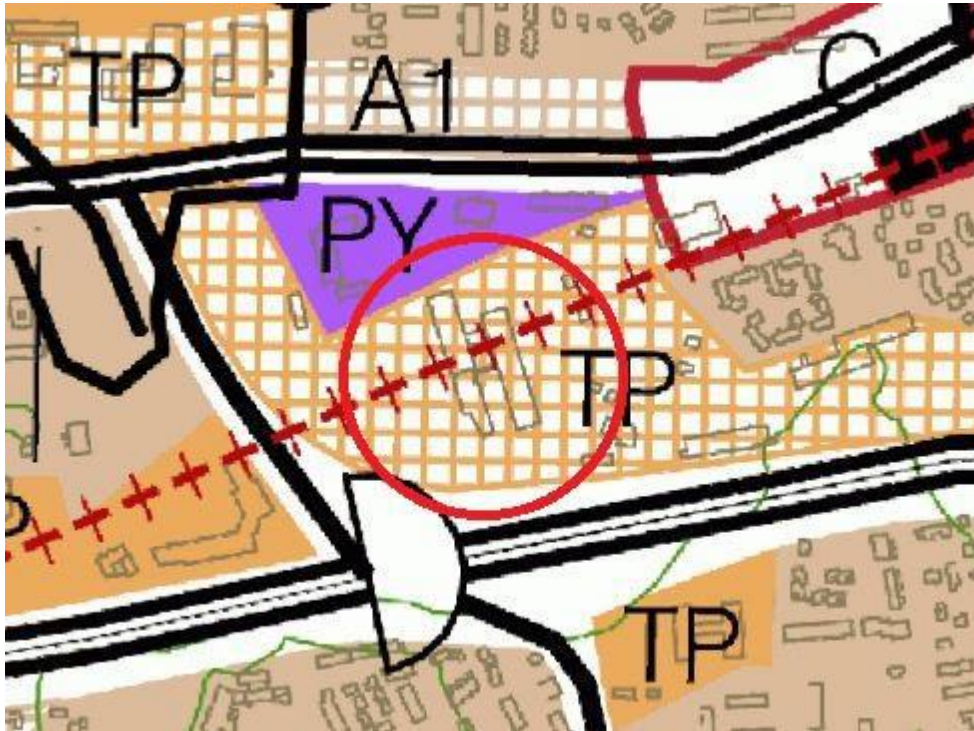
Espoon eteläosien yleiskaava

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

Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu alueelle, joka on varattu kehitettäväksi työpaikka-alueeksi (TP). Asemakaavoituksella pyritään alueen toimivuuden (mm. palvelujen säilyminen) varmistamiseen lisärakentamisella sekä joukkoliikenteen toimintaedellytysten parantamisella. Työpaikka-alueet varataan ensisijaisesti yksityisille palveluille, hallinnolle ja liiketoiminnalle. Alueella voidaan sallia myös koulutus-, majoitus- ja ravitsemustiloja sekä alueelle soveltuvaa teollisuutta ja varastointia.

Työpaikkarakentamisen tulee olla ympäristövaikutuksiltaan liike-, toimisto- ja näihin verrattavia tiloja.

Voimassa olevassa Espoon eteläosien yleiskaavassa asemakaavan muutosalueelle on myös merkitty varaus metroyhteydelle.



Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä.

Vireillä olevat:

Espoon yleiskaava 2060

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja kaava koskee koko Espoota.

2.4 Asemakaava

Alueella on voimassa Niittymaan asemakaava, alue 212214 (lainvoimainen 19.10.2005). Korttelin 15052 tontti 8 on siinä osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi. Tontille saa rakentaa kaksi- ja kuusikerroksiset toimistorakennukset, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 14 050 k-m². Rakennusoikeudesta on käytetty 14 500 k-m². Kaavan mukaisen rakennusoikeuden ylitys on 450 k-m².

Tontille saa rakentaa maanalaisen pysäköintilaitoksen. Autopaikkoja tulee olla 1 autopaikka / 60 k-m². Korttelialueelta on varattu tilaa maanalaiselle joukkoliikenneyhteydelle (metro).

Tontin länsilaitaan on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie (Niittysilankäytävä). Eteläjulkisivujen ääneneristävyysvaatimus on 32 dB. Tontin eteläosa on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi.

Kaava-alueeseen sisältyy myös itäpuolen autopaikkojen korttelialue, jolla on voimassa Niittymaa, korttelin 15052 osa asemakaava, alue 212216 (lainvoimainen 19.10.2011). Huoltoajo ja tontille ajo sallitaan. Alueella oleva yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu korttelin osa toimii viereisen korttelin pelastusreitinä. Alueella oleva puusto tulee myös pyrkiä säilyttämään. Alueelle saa osoittaa tontin 8 autopaikkoja.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

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. Tonttijako on hyväksytty 13.6.2007.

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

Kiinteistön 49–15–52–8 omistaa KOY Espoon Niittyportti 4. Kiinteistön 49–15–52–10 omistaa Kiinteistö Oy Espoon Niityparkki c/o Skanska Talonrakennus. Naapurikiinteistöt ovat myös yksityisessä omistuksessa lukuun ottamatta eteläistä valtion omistamaa aluetta. Ympäröivät katualueet omistaa Espoon kaupunki.

2.10 Maaperä

Tontti sijoittuu kokonaan savimaalle. Tontin eteläosa on rakennettavuudeltaan erittäin vaikeasti rakennettavaa syvää pehmeikköä. Tontin muut osat kuuluvat rakennettavuudeltaan vaikeasti rakennettavaan syvään pehmeikköön. Koko tontin alue on potentiaalista sulfidisavialuetta.

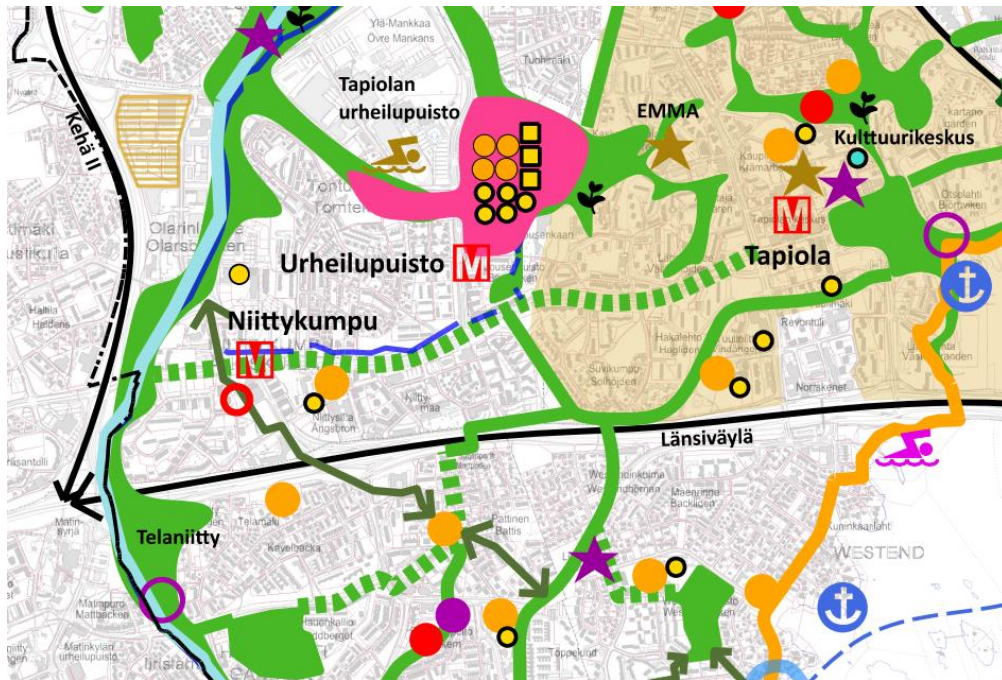
2.11 Muut suunnitelmat ja päätökset

MAL 2019 -suunnitelma on Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen strateginen suunnitelma seudun kehittämisestä vuoteen 2050. Sillä tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua, jossa kasvu ohjataan nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja joukkoliikenteen kannalta keskeisille alueille.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus on teettänyt Niittykummun kehittämisestä kokonaistarkastelun vuonna 2022, joka ohjaa Niittykummun kaavoitusta ja jolla varmistetaan alueen rakentuminen viihtyisänä kokonaisuutena. Erityistä huomiota kiinnitetään Niittykummun asuntokannan moninaisuuteen, riittäviin virkistysalueisiin sekä elävien ja viihtyisien katutilojen muodostumiseen.

Niittykummun alueelta on laadittu vuonna 2011 rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, jossa on kartoitettu Niittykummun alueen ominaispiirteitä, historiaa ja alueen kulttuurihistoriallisia arvoja.

Suur-Tapiolan virkistysvisio 2050 luo kokonaiskuvan Suur-Tapiolan alueen virkistys- ja liikuntapalveluiden tarpeesta vuoteen 2050 ja varata näille toimin-noille riittävästi tilaa maankäytön suunnittelussa. Työ palvelee mm. maankäytön, yleisten alueiden sekä liikunta- ja virkistyspalveluiden kokonaisuuden suunnittelua.



Ote Suur-Tapiolan virkistysvision kartalta. Kaava-alueen ympäristössä on useita liikuntapalveluita ja kaupunkirakenteessa kulkeva virkistysyhteystarve.

2.12 Rakennettu ympäristö

2.12.1 Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijaitsee Niittykummun kehittyvällä alueella osoitteessa Niittyportti 4. Alue sijaitsee Länsiväylän ja Niittyportin katualueen välissä, noin 500 metrin kävelymatkan päässä Niittykummun metrokeskuksesta itään. Suunnittelualueen länsipuolelle Niittysillankorvan kaava-alueelle rakentuu uusi asuinkortteli. Kerrostalojen korkeudet tulevat vaihtelemaan 6 ja 16 kerroksen välillä. Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee Niittysillankäytävä, joka on tärkeä jalankulun ja pyöräilyn reitti vanhalle Niittykummun koululle. Koulu on tällä hetkellä tyhjiällä ja sen tulevaisuus on auki.

2.12.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva

Niittykummun alueelle leimallista rakennettua ympäristöä ovat mm. 60-luvulta säilynyt asuinalue, Olarin kirkko Merituulentien pohjoispuolella ja kauppakeskus Niityn yhteydessä kohoava 24-kerroksinen Niittyhuippu. Kauppakeskuksen lounaispuolelle on rakennettu Niittypuisto-niminen puistoalue, jonka läpi kulkee tärkeitä reittejä asuinalueen ja metroaseman välillä.

Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee kaksi Niittykummun rakennetun kulttuuriympäristön kannalta merkittävää rakennusta. Niittykummun 50-luvun koulu, jonka on suunnitellut arkkitehti Erich von Ungern-Sternberg, joka tunnetaan Espoossa myös mm. samoihin aikoihin valmistuneen Haukilahden koulun ja Träskändan kunnalliskodin suunnittelijana. Aikanaan Olarin ja Haukilahden välisen tien varteen sijoittuneen koulun asema kaupunkirakenteessa on myöhempien tiemuutosten ja ympäristön toimisto- ja liikerakentamisen myötä muuttunut. Koulurakennukset kietoutuvat itään avautuvan pihan ympärille. Rakennusten välistä avautuu kiinnostavia näkymiä pihapiiriin ja metsäiseen ympäristöön. Opettaja-asuntola sijoittuu taustalle metsän reunaan koulun länsipuolelle. Keltaiseksi rapatut harjakattoiset rakennukset ovat hyvin säilyttäneet aikakauden tyylipiirteensä ja muodostavat eheän 1950-luvun tyyppistä kouluarkkitehtuuria edustavan rakennusryhmän. Sekä Niittykummun paloasema, joka toimii suojellussa Arkkitehtitoimisto Kairamo-Gullichsen-Vormalan suunnittelemassa vuonna 1991 valmistuneessa kaksikerroksisessa rakennuksessa. Paloaseman toiminta muuttaa uusiin tiloihin lähitulevaisuudessa ja tyhjille jäävälle rakennukselle on jo suunnitteilla uutta toimintaa, joka tarkentuu 212221 Niittykummun paloasema nimisen kaavamuutoksen suunnittelun edetessä.

Niittykummun metrokeskus ja sen lähiympäristö on kehittyvää ja sekoittunutta asumisen, työpaikkojen ja palveluiden aluetta. Metroaseman rakentumisen myötä Merituulentien varsi ja ympäristö on muuttunut työpaikkavaltaisesta liiketilojen alueesta asutopainotteisemmaksi alueeksi. Kaava-alueen länsipuolelle on lisäksi rakentumassa uusi asuinkortteli.

Kaava-alueella sijaitsee vuonna 1971 valmistunut toimistorakennus, joka on peruskorjattu vuonna 2023. Puustoinen koivikko toimistorakennuksen ja Länsiväylän välissä muodostaa vehreän reunavyöhykkeen kaava-alueen eteläosassa.

2.12.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Vuoden 2022 lopussa Niittykummussa asui noin 8400 asukasta, joista noin 14 % oli 0–15-vuotiaita, n. 74 % 16–64-vuotiaita ja 12 % yli 65-vuotiaita. Koko Suur-Tapiolan alueeseen verrattuna alueella asuu vähemmän lapsia ja enemmän työikäisiä.

Niittykummun alueen työpaikat sijoittuvat Länsiväylän varren toimistorakennuksiin, Niittykummun metrokeskuksen kaupallisiin palveluihin ja Niittykummun perhepalvelukeskukseen. Tämän lisäksi Merituulentien varrella on muutamia liikerakennuksia sekä rakennuksien kivijaloissa joitakin yksittäisiä pienyrittäjien toimipisteitä.

2.12.4 Palvelut

Merituulentien varrella on kaupallisia palveluita samoin kuin metrokeskuksen yhteydessä olevassa kauppakeskus Niityssä. Lisäksi lyhyen metromatkan päässä sijaitsevat kauppakeskus Iso Omena Matinkylässä julkisine ja kaupallisine palveluineen sekä kauppakeskus Ainoa ja Tapiolan keskuksen palvelut Tapiolassa. Vuonna 2019 aloittanut Uusikummun koulu sijaitsee n. 600 metrin päässä kaava-alueen pohjoispuolella. Vuoritontuntiellä ja Niittymaantiellä sijaitsevat lähimmät päiväkodit.

Lähiympäristössä sijaitsee lähiliikuntapaikka, skeittipuisto, pallokenttä, ulkokuntoilu-
välineitä ja Niittysillanpuiston leikkipaikka.

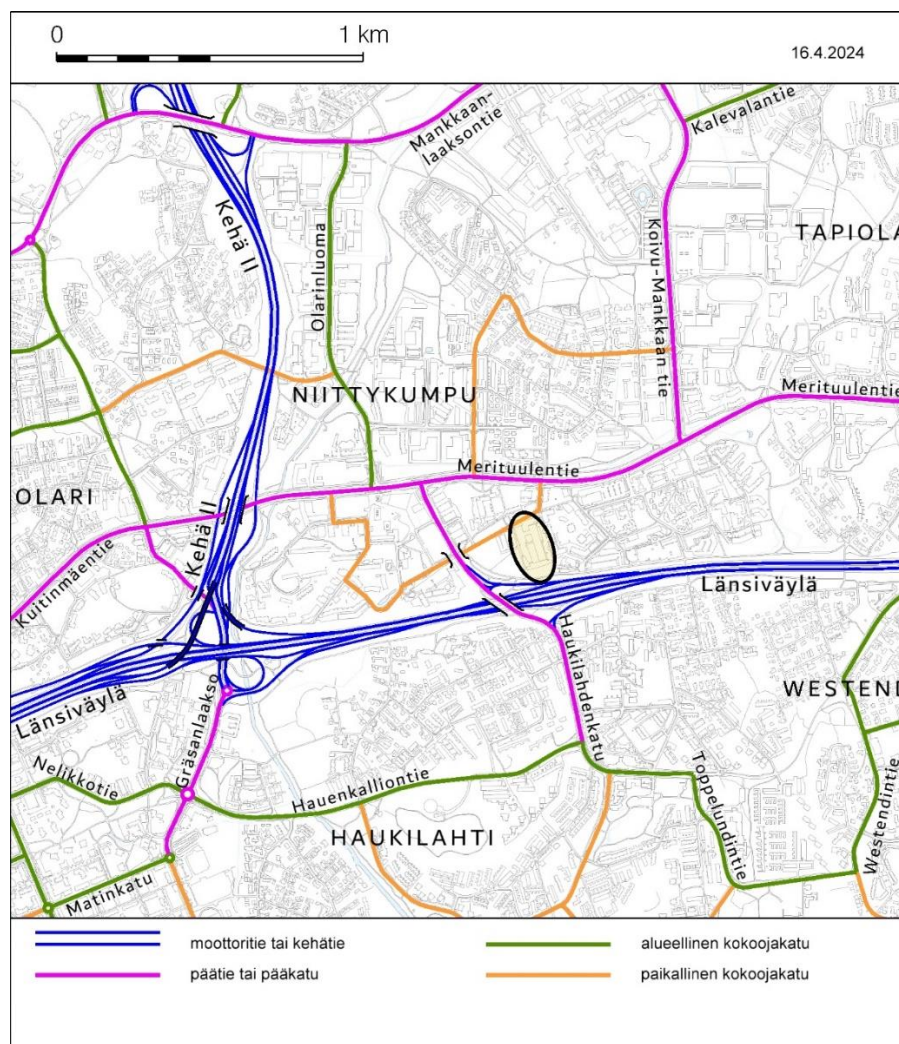
2.12.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue sijoittuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja alueella on ole-
massa kattava yhdyskuntatekninen verkosto.

2.13 Liikenne

2.13.1 Ajoneuvoliikenne

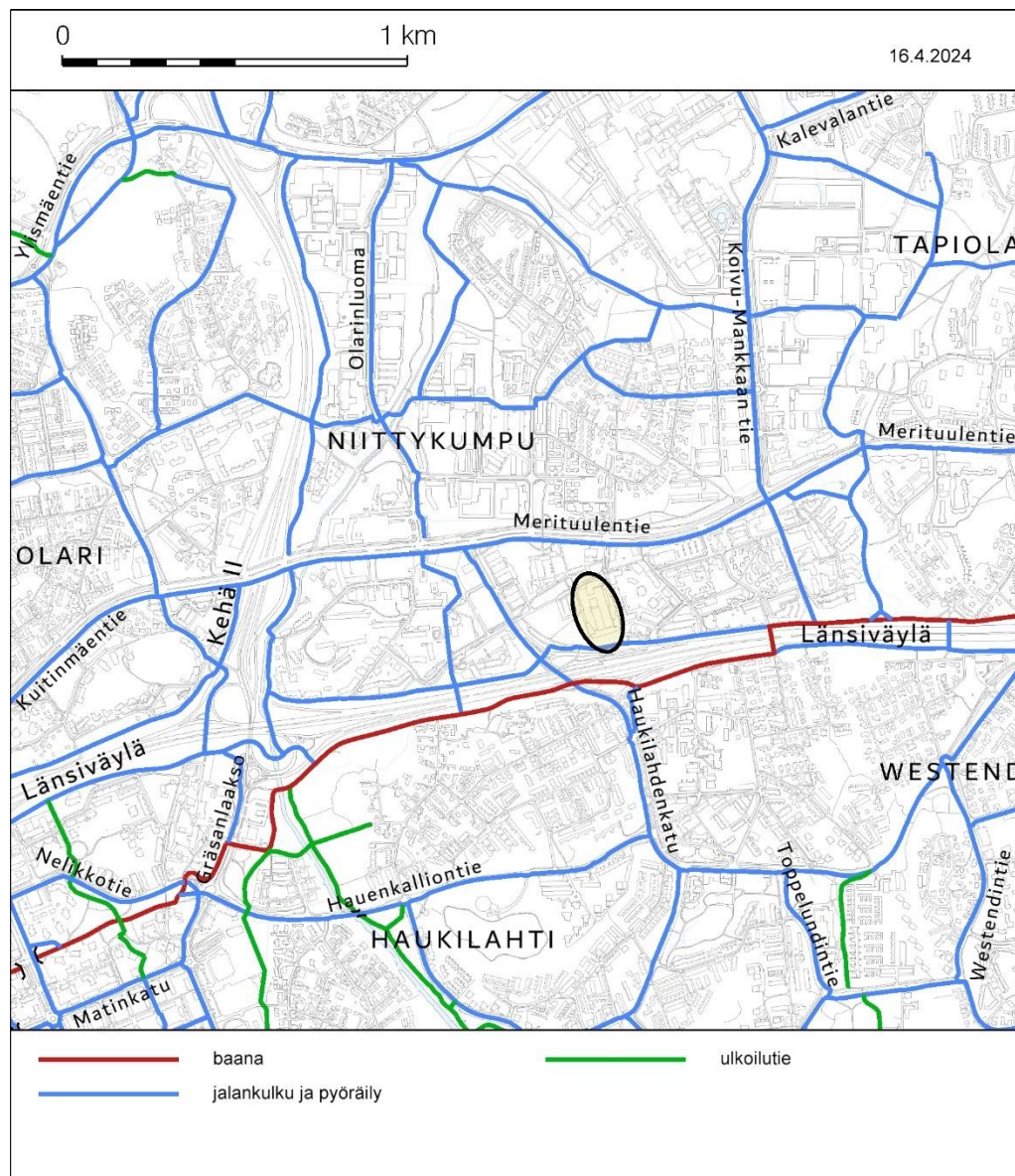
Kaava-alue sijaitsee Niityportti nimisen paikallisen kokoojakadun ja Länsiväylän vä-
lissä. Alueelle kulku tapahtuu Niitykummun puoliselta Niityportti kadulta. Alueen
pääkadut ovat Haukilahdenkatu sekä Merituulentie. Liikennemäärät Merituulentien
on nykytilanteessa arkisin n. 11 000 ajoa/vrk ja vastaavasti Haukilahdenkadulla n. 8
000 ajoa/vrk. Länsiväylän liikennemäärä on n. 67 200 ajoa/vrk.



Ajoneuvoliikenteen tavoiteverkko.

2.13.2 Jalankulku ja pyöräily

Alue on hyvin saavutettavissa kävellen ja pyöräillen. Alueen eteläpuolella kulkee Länsväylän suuntainen jalankulun ja pyöräilyn reitti. Alueen itäpuolella on Niittyportinpolku-niminen ja länsipuolella Niittysillankäytävä-niminen jalankulun ja pyöräilyn reitti. Niittysillankäytävä on tärkeä/säilytettävä koulureitti. Lisäksi Niittyportin katualueen reunassa on erotettu jalkakäytävä ja pyörätie. Koulun, joukkoliikenteen pysäkeille, kauppaan ja toimistorakennuksille alueelta löytyy hyvät ja lyhyet yhteydet. Niittykummun koululle on hyvät ja turvalliset koulureitit.



Kävelyn ja pyöräilyn tavoiteverkko.

2.13.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Alueen sisäinen liikenne ja pysäköintialueille kulku tapahtuu Niittyportti kadulta alueen koilliskulmasta. Maanpäälliset ja tontilla sijaitsevat pysäköintialueet ovat

rakennuksen itä- ja eteläpuolella. Naapurikorttelin pysäköintitalosta on lisäksi mahdollista osoittaa pysäköintipaikkoja kiinteistön tarpeisiin.

2.13.4 Julkinen liikenne

Alueella on hyvät joukkoliikennedyteydät. Alueelta on noin 450 metrin matka Niittykummun metroasemalle. Bussiliikennettä palvelee Länsiväylällä, Haukilahdenkadulla ja Merituulentiellä sijaitsevat bussipysäkit.

2.13.5 Liikenneturvallisuus

Kaava-alueita rajaavat erilliset kävely ja pyöräilyreitit, eivätkä ne risteä pysäköintialueen liikenteen kanssa kuin Niityportin kadulle menevän sisääntuloaukon kohdalla. Alueella ei ole läpiajoliikennettä, eivätkä ajonopeudet pääse kasvamaan kovin suureksi.

2.14 Luonnonolosuhteet

Kaava-alue on suurimmalta osin rakennettua tai kestopäällystettyä aluetta, mutta kaava-alueen eteläosassa sijaitsee lehtipuuvaltaista puustoa (koivua, haapaa). Puustoinen alue tasaa tuulisuutta, varjostaa aluetta ja suojaa liikenteen melulta. Aurinkoisia, paahteisiakin paikkoja syntyy erityisesti nykyisille kovan pinnan alueille. Eteläosan istutusalue ja oja ovat tärkeitä alueen hulevesien luonnonmukaiselle hallinnalle. Muualla kaava-alueella hulevedet ohjautuvat sadevesiviemäriin. Aluetta rajaavat eteläpuolella sijaitseva tiealue, sekä muista suunnista rakennetut ja rakenteilla olevat alueet.

Kaavamuutosalueella on suhteellisen vähän luonnonympäristöä. Viereiseltä Niittykorvan kaava-alueelta laadittu luontolausunto ulottui Niittysillankäytävän kaava-alueen eteläosan puustoiselle alueelle. Luontolausunnon mukaan selvitysalueella ei ole erityisiä kasvistollisia tai linnustollisia arvoja. Myös elinympäristöt ovat tavanomaisia.

2.15 Suojelukohteet

2.15.1 Rakennukset

Kaava-alueella ei ole suojeltuja rakennuksia.

Kaava-alue on Espoon eteläosien yleiskaavan inventointiluettelossa seudullisesti merkittävässä kulttuurihistoriallisessa ympäristössä (S-66, Niittykummun asuinalueet), mutta siitä ei ole erikseen mainintaa inventoinnissa.

2.15.2 Liito-oravat

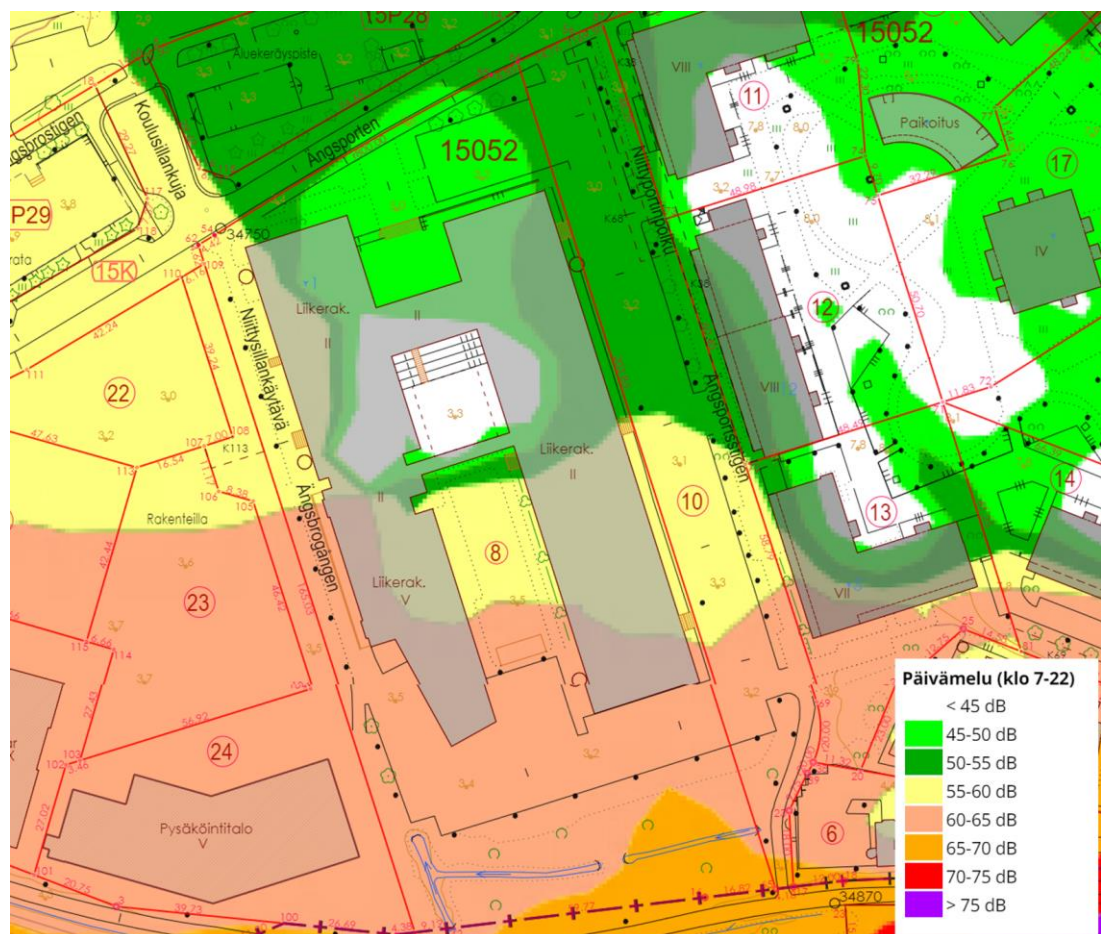
Naapurikiinteistössä sijaitsevalle Niittysillankorvan kaava-alueelle myönnettiin poikkeaminen liito-oravan suojelusta, minkä seurauksena liito-oravan vanha ydinalue poistui. Niityportti 4 -tontin eteläosassa on liito-oraville soveltuvaa puustoa ja kaksi

kolopuuta, jotka jäivät poikkeamispäätöksen vuoksi erilleen muusta liito-oravaverkostosta.

Joulukuussa 2021 ELY-keskus tuli siihen johtopäätökseen tehtyjen selostusten ja selvitysten pohjalta, ettei tontin eteläosassa oleva puustoinen alue ole liito-oravan liisäntymis- ja levähdyspaikka. ELY-keskus arvioi myös, että kyseinen liito-oravakohde vaikuttaa ylipäätään kokonaisuutenakin aika heikkolaatuiselta, eikä esim. kuusia ole suojapuiksi juurikaan tarjolla.

2.16 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alue sijaitsee melualueella. Kaava-alueelle kantautuu Länsiväylän aiheuttamaa liikennemelua. Pääkaupunkiseudun meludirektiivin mukaisen meluselvityksen (2022) mukaan päivämelutaso ylittää ohjearvon 55 dB suunnittelualueen eteläisellä puoliskolla. Länsipuoleisen naapurikorttelin rakentuminen tulee vaikuttamaan tontin melutilanteeseen positiivisesti.



Päiväajan meluvyöhykkeet nykytilanteessa (Pääkaupunkiseudun ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2022)

Länsiväylän liikenne on myös merkittävä päästölähde, joka vaikuttaa kaava-alueen ilmanlaatuun.



Herkkien kohteiden ilmanlaatuvyöhykkeet 2018.

Ilmanlaatuvyöhykkeet herkille kohteille vuoden 2018 liikennetietoihin perustuen on tehty teille, joiden ajoneuvomäärä ylittää 5 000 autoa vuorokaudessa. Ilmanlaatuvyöhykkeen leveys riippuu tien liikennemäärästä. Vyöhykkeiden avulla voidaan arvioida, kuinka lähelle liikennemäärältään erilaisia teitä herkkiä kohteita voidaan sijoittaa. Herkkiä kohteita ovat esim. päiväkodit, peruskoulut ja hoivakodit. Sijoittelussa tulisi pyrkiä suosituksiin etenkin uusilla alueilla. Minimietäisyyttä lähemmäs väylää ei tulisi sijoittaa täydennysrakentamistakaan. Sinisellä esitetty suosituksiin ja vihreällä minimietäisyydet.

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Niittykummun kehittämisestä on tehty kokonaistarkastelu, joka ohjaa Niittykummun kaavoitusta ja jolla varmistetaan alueen rakentuminen viihtyisänä kokonaisuutena. Erityistä huomiota kiinnitetään Niittykummun asutuksen moninaisuuteen, riittäviin virkistysalueisiin sekä elävien ja viihtyisien katutilojen muodostumiseen.

Hanke tukee Espoon kaupungin tavoitteita ja strategiaa Niittykummun alueella. Kaupungin tavoitteena on turvata palveluiden määrän ja saavutettavuuden kasvattaminen alueella sekä säilyttää suunnittelualueella oleva rakennus.

3.2 Hakijan tavoitteet kaavoitukselle

Haettavan muutoksen tavoitteena on muuttaa kiinteistön 49–15–52–8 nykyinen toimistorakennusten korttelialueen käyttötarkoituksmerkintä muotoon, joka sallii toimistoja palvelutoiminnot, sosiaali- ja hyvinvointipalvelut, liiketilat sekä hoiva- ja palveluasumisen. Kaavamuutoksella haetaan myös muutosta autopaikkamitoitukseen sekä lisäystä rakennusoikeuden määrään, jolla mahdollistetaan uuden sisäänkäynnin rakentamisen rakennuksen pohjoisosaan sekä saadaan päivitettyä rakennuksen todellinen kerrosala.

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

Kaavamuutoksessa haetaan kiinteistölle 49–15–52–8 käyttötarkoituksen muutosta, joka sallii toimisto, palvelu, sosiaali- ja hyvinvointipalvelut, liiketilat ja hoiva- ja palveluasumisen. Hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden ja autopaikkojen mitoituksen osalta.

Muutosta haetaan myös autopaikkojen määrään. Kaavan mukainen autopaikkavaade on 1 autopaikka/60 k-m². Autopaikkavaateeseen on saatu poikkeamislupa vuonna 2020 ja 2022, joka on 1 autopaikka/75 k-m². Muutosta haetaan myös vähäiseen rakennusoikeuden lisäämiseen.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 19 979 m².

Kokonaiskerrosala on 14 800 k-m².

Kaava-alueen aluetehokkuus on $e_a=0,74$ ja toimitilarakennusten korttelialueen tontti-tehokkuus $e_t=0,94$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 750 k-m².

Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä lisääntyy noin 330 työpaikalla. (1 työpaikka / 45 k-m²). Hankkeelta saadun tiedon mukaan arvio on 600–1000 uutta työpaikkaa.

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet

Korttelialue, jolla rakennus sijaitsee, on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-1). Korttelialueelle saa sijoittaa sosiaali-, terveys- ja hyvinvointipalveluja sekä opetus-, palvelu-, kulttuuri-, liike-, toimisto- ja toimitiloja. Korttelialueelle ei saa sijoittaa päiväkoteja tai muita ilman epäpuhtauksille herkkiä toimintoja. Korttelialueelle ei sallita päivittäistavarakaupan rakentamista eikä vähittäiskaupan suuryksikön rakentamista. Lisäksi rakennuksen länsipuolen eteläpäädyn viisikerroksiseen osaan saa sijoittaa lyhytaikaista majoitusta lapsiperheiden sosiaalipalveluiden lastensuojelun vastaanotto toimintaa varten enintään 20 % korttelialueen rakennusoikeudesta eli 2 960 k-m². Rakennusala noudattaa olemassa olevan rakennuksen rajoja. Korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 14 800 k-m². Rakennuksen vanhemman osan suurin sallittu kerrosten lukumäärä on kaksi ja uudemman osan viisi. Rakennuksen ylimpien kerroksien yläpuolelle saa sijoittaa teknisiä tiloja kaavan merkityn kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi. Mainittujen tilojen yläpuolelle ei saa rakentaa ullakkoa. Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa jätehuoltotiloja sekä kiinteistönhoidon tiloja. Erillisiä jätekatoksia tai -aitauksia ei saa rakentaa. Lisäksi alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat tulee sijoittaa kiinteistöihin. Korttelialueen länsilaidassa kulkee Niittysillankäytävä-niminen jalankulun ja pyöräilyn reitti. Korttelialueen eteläosassa sijaitsee puuvaltainen puilla ja pensaille istutettavaksi merkitty korttelinosa.

Rakennuksen julkisivujen ja julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detailjoinnin viimeistelyä. Arne Ervin suunnitteleman toimistorakennuksen korjaus ja kunnostustoimenpiteet tulee toteuttaa rakennuksen alkuperäisiä suunnitelmia kunnioittaen. Ilmanvaihtokoneet ja muut tekniset tilat tulee käsitellä laadukkaalla tavalla osana rakennuksen arkkitehtuuria.

Kaava-alue sijaitsee melualueella, jolloin leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai melusteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että melutason päiväohjearvo ei ylitä. Mikäli rakennuksen julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen keskiäänitaso, rakennuksen sivuille ei saa sijoittaa lapsiperheiden sosiaalipalveluiden lastensuojelun vastaanotto toimintaa varten suunniteltua lyhytaikaista majoitusta eikä opetus- ja kokoontumistiloja, jos melun enimmäistaso ylittää myös sisätiloissa 35 dB. Rakennuksen tuloilman suodatukseen ja sijoitteluun tulee myös kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia.

Viereinen pysäköintialue on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-1). Huoltoajo ja tontille ajo sallitaan korttelialueella. Alueella oleva yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu korttelin osa toimii viereisen korttelin pelastusreitteinä. Alueella oleva puusto tulee myös pyrkiä säilyttämään. Autopaikkojen korttelialueelle saa sijoittaa kiinteistön 49–15–52–8 autopaikkoja.

Kaava-alueen pysäköintimääräyksien mukaan autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään 1 ap / 75 k-m². Autopaikkoja saa sijoittaa toiselle tontille tai pysäköintilaitokseen kiinteistöjen välisin sopimuksin. Polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään 1 pp / 50 k-m². Lisäksi pyöräpaikat tulee toteuttaa runkolukittavina.

Pihojen ilmeen tulee olla vehreä ja niille tulee istuttaa puita ja pensaita. Pihalla kasvava puusto tulee säilyttää. Piha-alueiden tulee olla ilmeeltään korkealaatuiseen kaupunkiympäristöön sopivia. Piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta. Rakentamatta jäävillä tontinosilla, joita ei käytetä kulkuteinä, oleskelualueina tai pysäköimiseen, tulee olla puita ja pensaita.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytysohjauksien, -altaiden tai -säiliöiden mitoitusluku tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² kohden. Viivytysohjauksien, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjätyä 12–24 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä. Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä. Hulevesiä saa hallitusti ohjata virkistysalueille maanomistajan suostumuksella.

Tonttien riittävän viherpinta-alan takaamiseksi, hulevesien hallitsemiseksi ja kaupunkikuvan parantamiseksi tulee esittää viherkerrointyö-kalulla laadittu laskelma alueen vihertehokkuudesta. Vihertehokkuuden tavoiteluku korttelialueella on 0,8.

4.3.2 Palvelut

Asemakaavan muutoksella Niittykummun alueen palvelutarjonta tulee parantumaan huomattavasti. Niityportti 4, sijaintinsa ja kohteen ominaisuuksien puolesta, soveltuu erinomaisesti toimitilakäytön lisäksi palvelu- ja liiketilakäyttöön. Kohde on herättänyt laajasti kiinnostusta palvelutoimijoissa, joiden kanssa käydään laajasti ja aktiivisesti neuvottelua sijoittumisesta kohteeseen. Toimijoita on niin yksityiseltä kuin julkiselta sektoriltakin esimerkiksi seuraavilta toimialoilta: liikuntapalvelut, varhaiskasvatus- ja opetustoimijat, lääkäriasema, kuntoutuspalvelut sekä hoivatoimijat. Kohteeseen on tehty pitkäaikainen vuokrasopimus Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen kanssa Perhekeskuksen osalta. Perhekeskus on avautunut alkusyksyllä 2023. Palvelutoimijoiden lisäksi neuvotteluita on käyty myös toimitilakäyttäjien kanssa, joka halutaan muiden toimijoiden lisäksi mahdollistaa kohteessa myös jatkossa.

Hankkeeseen sijoittuvien palvelujen vaikutusalueeseen kuuluvat Niittykumpu, Hauki-lahti, Matinkylä, Olari ja Westend. Täyteen vuokrattuna haettavan asemakaavan sisältöisenä kohde muodostaa noin 600–1000 henkilön työpaikkakeskittymän Niittykumpuun.

4.3.3 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on valmis kunnallistekniikka.

4.4 Liikenne

4.4.1 Ajoneuvoliikenne

Asemakaavan muutoksella ei muuteta alueen ajoneuvoliikennereittejä. Sisäänajoliittymä tontille sijaitsee jatkossakin kaava-alueen koilliskulmassa pysäköintialueen pohjoispäässä. Huolto- ja tontille ajo sallitaan.

Lisäksi autopaikkojen korttelialueen kautta sallitaan ajo naapurikiinteistöllä 49–15–52–11 sijaitsevalle autopaikoitushallin ajoyhteydelle.

4.4.2 Jalankulku ja pyöräily

Kaavamuutoksen yhteydessä Niittyportin katualuetta laajennetaan siten, että korttelin pohjoisosasta muutetaan noin 3,5 metrin levyinen kaistale katualueeksi. Kaava-alueen pohjoisosaan jätetään 3,5 metrin varaus yhdistetylle jalankululle ja pyörätielle, koska kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevan Niittyportti-nimisen katualueen jalkakäytävää tullaan leventämään siten, että kadun eteläreunaan on mahdollista toteuttaa yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie. Tontille ajo sallitaan levennetyn jalankulun ja pyöräilytien läpi

4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Korttelialueelle kulku ja sisäinen liikenne ei muutu kaavamuutoksen yhteydessä. Kaavamuutoksessa korttelialueelle tulee toteuttaa vähintään 1 autopaikka/75 k-m² kohti. Pysäköintipaikat tulee ensisijaisesti sijoittaa kiinteistön alueelle tai kiinteistön pysäköintitarpeisiin osoitetulle LPA-1-alueelle. Autopaikkoja ei tule sijoittaa 3,3 metriä lähemmäksi Niittyportti-nimisen katualueen rajaa.

Saattoliikennettä ei sallita yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatun katualueen osalle (pp).

4.4.4 Julkinen liikenne

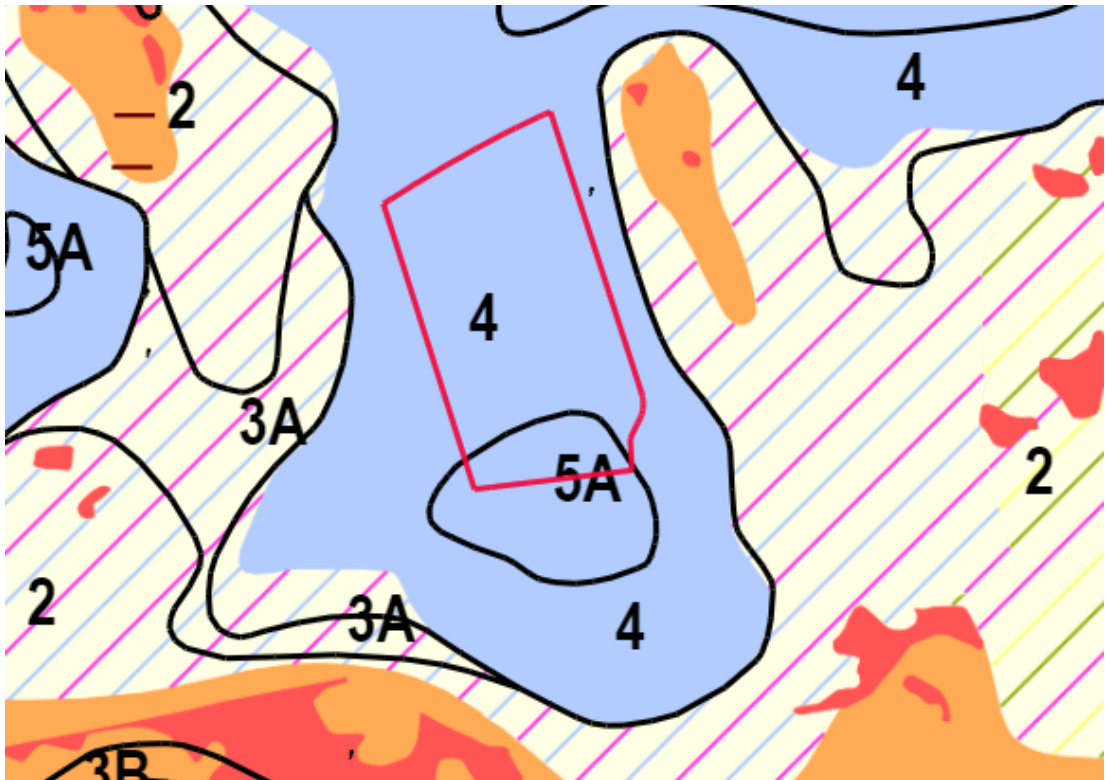
Kaavamuutoksella ei ole suoranaisia vaikutuksia julkisen liikenteen tarjontaan tai reitteihin. Lisääntyneet palvelut kiinteistöllä kuitenkin korostavat Merituulentien joukkoliikennedyhteyksien ja Niittykummun metrokeskuksen tarvetta ja tärkeyttä alueen saavutettavuuden turvaamisen kannalta.

4.4.5 Esteettömyys

Uuden rakennuksen pohjoisosaan rakennetun pääsisäänkäynnin myötä kulku rakennukseen on esteetöntä ja rakennuksen aulassa sijaitseva hissi mahdollistaa esteettömän kulun rakennuksen toiseen kerrokseen. Viisikerroksisen rakennuksen osan hissit mahdollistavat myös esteettömän kulun kaikkiin kerroksiin.

4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Kaava-alue sijaitsee kokonaisuudessaan savimaalla, joka on suurimmilta osiltaan rakennettavuudeltaan vaikeasti rakennettavaa syvää pehmeikköä. Eteläisen osan puilla ja pensailla istutettavan alueen osalta kaava-alue on rakennettavuusluokaltaan erittäin vaikeasti rakennettavaa syvää pehmeikköä.



Maaperä- ja rakennettavuuskartta alueesta.

4.6 Luonnonympäristö

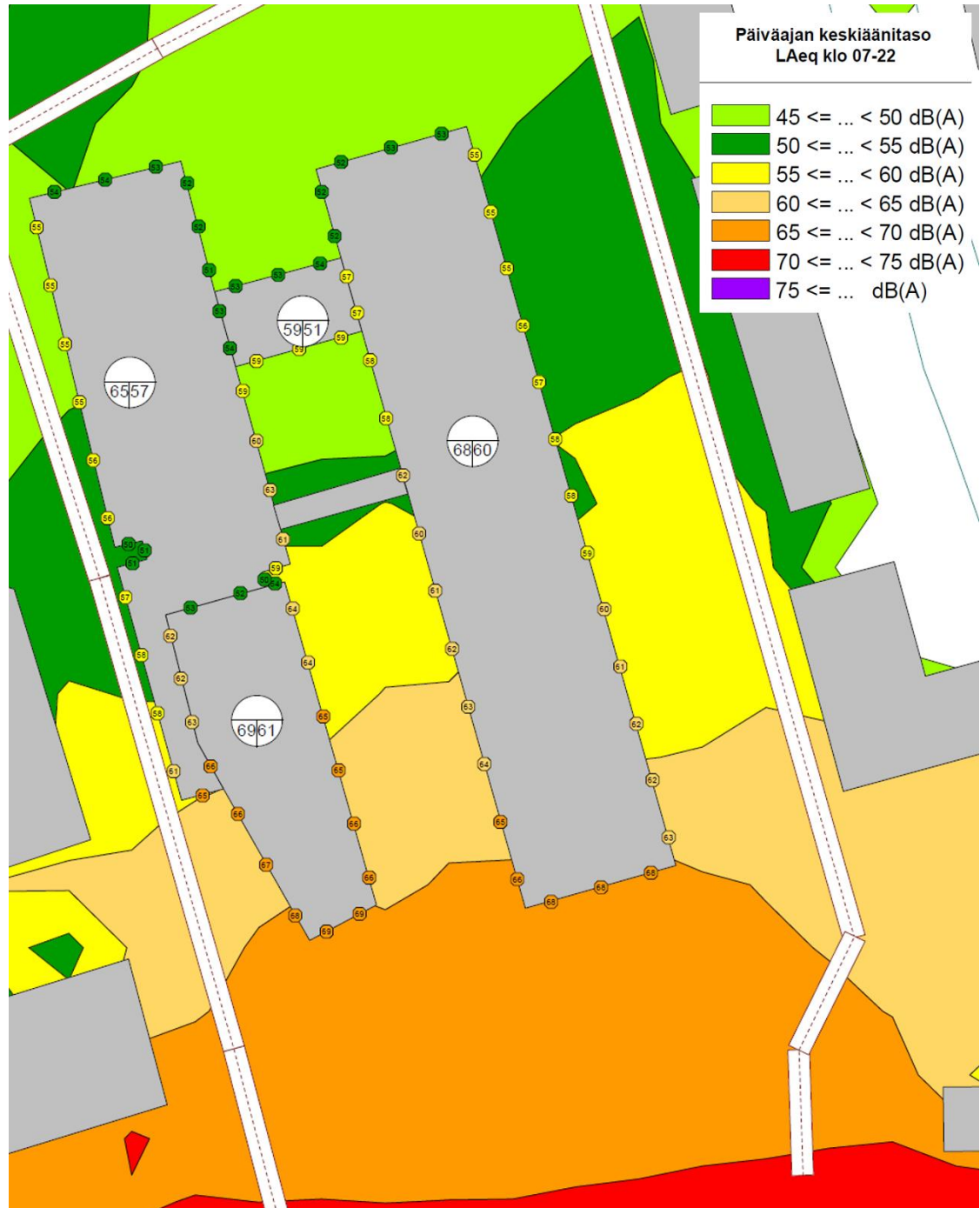
Kaavaratkaisussa on pyritty säilyttämään suureksi kasvanutta puustoa. Kaavamuu-
toksen myötä eteläisen osan puilla ja pensailla istutettavan alueen osa pienenee hie-
man ajantasa-asemakaavaan verrattuna uusien autopaikkojen takia. Pihojen ilmeen
tulee olla vihreä ja niille tulee istuttaa puita ja pensaita. Pihalla kasvava puusto tulee
säilyttää. Piha-alueiden tulee olla ilmeeltään korkealaatuiseen kaupunkiympäristöön
sopivia. Piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena tontti-
jaosta riippumatta.

4.7 Ympäristön häiriötekijät

Länsiväylän liikenne aiheuttaa alueelle melua ja päästöjä.

Melun leviämistä on selvitetty alueelle laaditun meluselvityksen perusteella. Melusel-
vityksen mukaan noin puolella korttelin piha-alueista ylittyy päiväajan ohjearvon mu-
kainen 55 desibelin melu ennustevuoden 2050 tilanteessa, joten näille alueille ei tule

sijoittaa ulko-oleskeluun tarkoitettuja alueita. Asemakaavamääräyksellä on määrätty, että leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai melusteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että melutason päiväohjearvo ei ylitä.



Päiväajan melutaso ennustetilanteessa 2050 (Efterklang 2023).

Rakennuksen julkisivuihin kohdistuu melua korttelialueen eteläosassa, jossa suurin julkisivuun kohdistuva melutaso on päiväajan tilanteessa 69 dB. Sisätiloissa liike- ja toimistohuoneille sallitaan enimmillään 45 desibelin päiväajan keskiäänitaso. Näin

ollen asemakaavassa ei anneta julkisivun ääneneristävyysvaatimusta, sillä nykyisillä rakenteilla ohjearvot täyttyvät.

Korttelialueelle sallitaan kaavamuutoksella liike- ja toimistotilojen sijoittamisen lisäksi sosiaali-, terveys- ja hyvinvointipalveluiden sijoittaminen sekä opetus-, palvelu- ja kulttuuritilojen sijoittaminen. Kaavamuutoksessa sallitaan kaavamääräyksellä lisäksi lyhytaikaista majoitusta lapsiperheiden sosiaalipalveluiden lastensuojelun vastaanottotoimintaa varten enintään 20 % korttelialueen rakennusoikeudesta. Päiväkotia tai muita ilman epäpuhtauksille herkkiä toimintoja ei sallita sijoitettavan korttelialueelle.

Asemakaavamääräyksellä on määrätty, että mikäli rakennuksen julkisivuun kohdistuu yli 65 desibelin päiväaikainen keskiäänitaso, rakennuksen sivuille ei saa sijoittaa lapsiperheiden sosiaalipalveluiden lastensuojelun vastaanottotoimintaa varten suunniteltua lyhytaikaista majoitusta eikä opetus- ja kokoontumistiloja, jos melun enimmäistaso ylittää myös sisätiloissa 35 desibeliä.

Ilmanlaadun osalta suunnittelussa on tarkasteltu HSY:n minimi- ja suositusetaisyyksiä ilmanlaadulle herkille kohteille. Länsiväylän ennusteliikennemäärä on noin 75 000 ajoneuvoa vuorokaudessa vuoden 2050 tilanteessa, jolloin herkkien kohteiden minimietäisyys Länsiväylän ajoradan reunasta on noin 145 metriä ja suositusetaisyys 200 metriä. Minimietäisyys täyttyy lukuun ottamatta olemassa olevan rakennuksen eteläisiä osia. Suositusetaisyys täyttyy vain pienellä osalla olemassa olevan rakennuksen alasta. Tästä syystä asemakaavassa on annettu määräys, jonka mukaan tuloilman suodatukseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia. Kaava-alueen käyttötarkoitusta on pyritty rajaamaan siten, että siinä otetaan huomioon liikenteen aiheuttamat ilmanlaadun epäpuhtaudet alueella.

4.8 Nimistö

Kaava-alueen nimistö ei muutu kaavamuutoksen myötä.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavan muutoksen myötä tyhjilleen jäänyt toimistorakennus saa uuden käyttötarkoituksen ja tulee parantamaan alueen ihmisten elinoloja tuomalla alueelle uusia palveluja ja elävöittämällä kaupunkikuvaa. Kaavamuutoksella ei mahdollisteta asumista, jolloin piha-alueita ei tarvitse toteuttaa asumiseen suunniteltujen pihojen verosina kokonaisuuksina. Pihojen ilmeiden tulee kuitenkin olla vehreitä ja niille tulee istuttaa puita ja pensaita. Pihalla kasvava puusto tulee säilyttää.

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

Asemakaavan muutoksella ei ole juurikaan vaikutusta alueen maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon, sillä kaava-alueella sijaitsevaa olemassa olevaa rakennusta ei tulla muuttamaan. Rakennus on peruskorjattu vuonna 2023 ja rakennuksen pohjoisosaan on rakennettu uusi pääsisäänkäynti, jonka takia vaikutukset ovat vähäisiä.

Pihan pinnat ja kasvillisuus kunnostetaan ja uusitaan tarvittavilta osin. Hulevedet vietetään tontin alueella sadevesikaivoihin sekä tontin eteläreunalla sijaitsevaan avo-ojaan. Vettä läpäisemättömän pinnan osuus kasvaa alueella hieman, minkä vaikutus hulevesien hallintaan on vähäinen.

Alueelta poistuu vähäisesti varjostavaa puustoa. Paahteisuus saattaa lisääntyä piha-alueilla. Paahteisuutta pyritään vähentämään runsaan kasvillisuuden avulla. Kasvillisuus auttaa tasaamaan lämpötilaeroja ja lisäämään ilmankosteutta.

Vaikutuksia ilmastonmuutoksen hillinnän tai sopeutumisen näkökulmasta ei ole erikseen selvitetty.

5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaavan muutoksella istutettavan alueen osa pienenee hieman ajantasa-ase-
makaavan verrattuna autopaikkojen vaatiman tilan takia. Vaikutus luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin on vähäinen. Tontin 8 istutettavalla alueen osalla sijaitsee liito-orava-alue, joskin liito-oravayhteys on katkennut, sillä kaava-alueen länsipuolen asuinkorttelin rakentamisen takia alueen puusto on jouduttu kaatamaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen luvalla. Vuonna 2022 myönnetyn poikkeamis-
päätöksen mukaan tontin 8 istutettavalla alueen osalla tulee teettää liito-oravaselvitys ennen minkäänlaisia rakentamistoimenpiteitä tai puidenkaatoa liito-orava-alueella sekä tarvittaessa hakea ELY-keskukselta poikkeuslupa liito-oravan suojelusta. Ennen edellä mainittuja toimenpiteitä autopaikkoja ei sallita tontin istutettavan alueen osalle. Mutta liito-orava yhteyden katkeamisen takia poikkeamislupaa ei tarvitse enää erikseen hakea ELY-keskukselta. Istutettavan alueen osan olemassa oleva puusto sekä maanpinta tulee kuitenkin säilyttää. Mahdolliset kaava-alueelta kaadettavat puut tulee kuitenkin korvata vastaavalla määrällä puita ja pensaita, jotka tulee istuttaa kaava-
alueen muille tontinosille.

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

Kaavamutoksella alueen palvelutarjonta paranee ja rakennuksen käyttö ja kävijämäärät kasvavat, mikä lisää lähialueen sekä tontin sisäistä liikennettä.

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

Arkkitehti Aarne Ervin suunnittelema ja vuonna 1971 valmistunut toimistorakennus saa kaavamuutoksen myötä uuden käyttötarkoituksen. Toimistorakennuksen julkisivujen muutostyö toteutetaan alkuperäisiä suunnitelmia kunnioittaen siten, että vanhat betonipinnat pyritään säilyttämään ja kunnostamaan. Julkisivuihin lisätään silkkipainetut lasilevyt periaatteella, että ne voidaan tarvittaessa poistaa. Kaksiosaiset ikkunat muutetaan yksiosaisiksi, isoiksi energiatehokkaiksi ikkunoiksi ja ikkunoiden edessä olevat säleiköt poistetaan. Näin luonnonvalon määrä syvässä rakennusrungossa saadaan maksimoitua.

Saneerauksen yhteydessä rakennetaan uusi kutsuva, esteetön pääsisäänkäynti toimistorakennuksen pohjoispäätyyn. Sijainti on saavutettavuuden kannalta keskeisemmällä paikalla ja tontille järjestetään lisäksi uusi jalankulku- ja pyöräily-yhteys Niittyportti-kadulta. Pääsisäänkäynnin yhteyteen rakennetaan koko rakennuksen toimijoita palvelevat sosiaalitilat ja pääsisäänkäynniltä on hyvät yhteydet kaikkialle rakennukseen. Toimistorakennuksen sisällä tehdään tarvittavia tilamuutoksia vastaamaan uusien käyttäjien tarpeita.

Muutokset alueen eteläosan puustoiseen ja vihreään maisemakuvaan ovat vähäisiä.

5.6 **Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen**

Kaavamuutoksella mahdollistetaan rakennuksen uusi käyttötarkoitus, jolla mahdollistetaan kohteeseen erinomaisesti soveltuvan toimitilakäytön lisäksi sosiaali-, palvelu- ja liiketiläkäyttö. Kohde on herättänyt laajasti kiinnostusta palvelutoimijoissa, joiden kanssa käydään laajasti ja aktiivisesti neuvottelua sijoittumisesta kohteeseen. Toimijoita on niin yksityiseltä kuin julkiselta sektoriltakin esimerkiksi seuraavilta toimialoilta: liikuntapalvelut, varhaiskasvatus- ja opetustoimijat, lääkäriasema, kuntoutuspalvelut sekä hoivatoimijat.

Kohteeseen on tehty pitkäaikainen vuokrasopimus Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen kanssa Perhekeskuksen osalta. Perhekeskus avautui syksyllä 2023. Palvelutoimijoiden lisäksi neuvotteluita on käyty myös toimitilakäyttäjien kanssa, joka halutaan muiden toimijoiden lisäksi mahdollistaa kohteessa myös jatkossa.

Hankkeeseen sijoittuvien palvelujen vaikutusalueeseen kuuluvat Niittykumpu, Haukilahti, Matinkylä, Olari ja Westend. Asemakaavan muutos tuo alueelle 600–1000 uutta työpaikkaa.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Alue on jo rakentunut ja olemassa oleva rakennus on jo saneerattu ja on toiminnassa. Palvelutarjonta ja rakennuksen täyttöaste kasvavat jatkuvasti.

6.2 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksesta ja seurannasta vastaa Espoon kaupungin rakennusvalvonta ja kaupunkitekniikan keskus.

6.3 Sopimukset

Asemakaavaan liittyy maankäytösopimus, jonka hoitaa tonttiyksikkö.

7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

7.1.1 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 4.9.2023-3.10.2023.

Kaavahanketta esiteltiin Espoon kulttuurikeskuksessa 5.9.2023 järjestetyssä Tapiolan alueellisessa asukastilaisuudessa.

7.1.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistoista saatiin yksi mielipide. Lisäksi saatiin yksi kannanotto ja kaksi lausuntoa. Nähtävilläolon jälkeen kaava-alueen vehreyteen ja sen säilyttämiseen ja mahdolliseen lisäämiseen on kiinnitetty enemmän huomiota.

Mielipiteet

Naapurikiinteistön hallitus antoi mielipiteensä, että kaavamuutoksella tavoitellut uudet käyttötarkoitukset vaikuttavat hyviltä, mutta viheralueiden vähentyminen kaava-alueella ja yleisesti ottaen Niittykummun alueella huolettaa heitä.

Espoon kaupunginmuseo

Kaupunginmuseo antoi kannanoton, että on erittäin tervetullutta, kun tyhjilleen jääneelle toimistorakennukselle on löydetty uusi käyttötarkoitus ja että uuden käytön vaatimat muutokset on suunniteltu alkuperäistä arkkitehtuuria kunnioittaen. Nyt esillä olevalla asemakaavamuutoksella kaavatilanne päivitetään uuden käytön mukaiseksi eikä kaupunginmuseolla ollut siihen huomauttamista.

Caruna Espoo Oy

Caruna lausui, että kaava-alueella on Caruna Espoo Oy:n sähköjakeluverkkoon kuuluvia 20 kV ja 0,4 kV maakaapeleita. Nykyisessä rakennuksessa sijaitsee asiakasomisteinen muuntamo. Vaikutuksista sähköjakeluun otetaan kantaa kaavan tarkentuessa. Mahdolliset tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Siirrot edellyttävät, että komponenteille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Muuta huomautettavaa ei ollut osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Lisäksi he toivoivat mahdollisuutta antaa lausunto, kun kaava etenee ehdotusvaiheeseen.

HSY

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esitti kannanottonaan, että kaava-alueella palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi eikä kaava-muutos edellytä niiden siirtämistä.

7.2 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginhallitus.

7.3 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijan työryhmän kanssa.

Hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit

- Joni Laakko, HGR Property Partners Oy, kiinteistökehityspäällikkö
- Ilkka Mäkelä, HGR Property Partners Oy, kiinteistökehitysjohdaja
- Mariitta Helineva, PES-Arkkitehdit Oy, arkkitehti

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Juho Kuntsi, asemakaavainsinööri
- Hannu Granberg, liikennesuunnittelija
- Aapo Pihkala, maisema-arkkitehti

7.4 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

- ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja
- ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta
- kh = kaupunginhallitus
- kv = valtuusto

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
5.4.2023		Kaavoitushakemus saapui
8.6.2023		Kaavahankkeen aloituskokous
21.8.2023	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
4.9.2023 – 3.10.2023		OAS nähtävillä (MRA 30 §)
pp.kk.vvvv	ksj / ksl	Kaavaehdotus nähtäville
pp.kk.vvvv - pp.kk.vvvv		Kaavaehdotus nähtävillä
pp.kk.vvvv		Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu
pp.kk.vvvv	ksl	Ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi
pp.kk.vvvv	ksl, kh, kv	Kaavaehdotuksen hyväksyminen
pp.kk.vvvv		

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Juho Kuntsi

Juho Kuntsi

Asemakaavainsinööri

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja