

Asianumero 6431/2022

Aluenumero 212221

Niittykummun paloasema

Asemakaavan muutos

15. kaupunginosa, Niittykumpu

Osa korttelia 15051

Muutetaan asemakaavaa:

Aluenumero 212306

Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7520.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Niittykummussa osoitteessa Niittyportti 1. Alue sijaitsee Merituulentien ja Niittyportin katualueiden välissä, noin 400 metrin kävelymatkan päässä Niittykummun metrokeskuksesta itään. Suunnittelualue käsittää korttelin 15051 tontin numero 5.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettyinä:

Vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja Espoon kaupunki, 9.12.2022 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	7
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	12
2.5	Rakennusjärjestys	13
2.6	Tonttijako	13
2.7	Rakennuskiellot	13
2.8	Pohjakartta	13
2.9	Maanomistus	13
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 / taajamakuva	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	19
2.13.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	19
2.13.5	Liikenneturvallisuus	20
2.14	Luonnonolosuhteet	20
2.15	Suojelukohteet	20
2.15.1	Rakennukset	20
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	Asemakaavan muutos suhteessa yleiskaavaan	22

4.3	Mitoitus	23
4.4	Maankäyttö	23
4.4.1	Korttelialueet	23
4.4.2	Palvelut	25
4.4.3	Yhdyskuntatekninen huolto	25
4.5	Liikenne	25
4.5.1	Ajoneuvoliikenne	25
4.5.2	Jalankulku ja pyöräily	25
4.5.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	25
4.5.4	Julkinen liikenne	25
4.5.5	Esteettömyys	26
4.6	Maaperä ja rakennettavuus	26
4.7	Luonnonympäristö	26
4.8	Suojelukohteet	27
4.9	Ympäristön häiriötekijät	27
4.10	Nimistö	27
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	28
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	28
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	28
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	29
5.6	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	30
6	Asemakaavan toteutus	30
6.1	Rakentamisaikataulu	30
6.2	Toteutuksen seuranta	30
6.3	Sopimukset	30
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	30
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto	30
7.1.1	Valmisteluaineiston nähtävilläolo	30
7.1.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	30
7.2	Kaavaehdotus	31
7.2.1	Kaavaehdotuksen nähtävilläolo	31
7.2.2	Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	31
7.3	Kaavan hyväksyminen	32
7.4	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana	33
7.5	Käsittelyvaiheet	33

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake (lisätään hyväksymisvaiheessa)

Liite 2, Viherkertoimen tuloskortti

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Niittykummun paloasema ja 212221.

Korttelisuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Jani Prunnila Oy, 27.9.2024

Selvitykset

- Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson, 10.11.2011
- Liito-oravien ja maankäytön yhteensovittaminen Espoon Niittykummun alueella, Lammi & Vauhkonen, 2021
- Niittykummun kokonaistarkastelu, Espoon kaupunki, 21.9.2022
- Suur-Tapiolan virkistysvisio 2050, 15.2.2023

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Alueella sijaitsee Arkkitehtitoimisto Kairamo-Gullichsen-Vormalan suunnittelema vuonna 1991 valmistunut kaksikerroksinen paloasema, joka oli merkittävä suunnannäyttäjänä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen paloasemasuunnittelussa. Niittykummun paloasema on yksi modernin teollisuusarkkitehtuurin merkkiteoksia. Rakennuksen suunnittelusta vastasi Erkki Kairamo (1936–1994), jolla oli toimistossa päävastuunaan teollisuusrakennukset. Kairamo oli 1900-luvun jälkipuoliskon suomalaisen modernismin suunnannäyttäjiä ja tunnettu etenkin teollisuusrakennusten suunnittelijana. Hänen arkkitehtuuriaan leimaa läpi uran jatkunut 1900-luvun alun konstruktivismin kehittäminen ja uudistaminen. Kairamon ehkä tunnetuin suunnittelutyö on Helsingin Itäkeskuksen kauppakeskus ja siihen liittyvä toimistotorni. Teollisuuden ja kaupan rakennusten rinnalla Kairamo on suunnitellut lukuisia asuinrakennuksia Soukkaan ja Westendiin, ja niissä toistui läpi hänen uransa jatkunut 1900-luvun alun modernismin kehittyminen. Kairamon viimeisiin töihin kuuluvat vuonna 1990 valmistunut Oy Veho Ab:n rengasosasto Lommilassa (purettu 2023), sekä Niittykummun paloasema.

Kaupunkikuvassa näkyvästi sijoittuvassa rakennuksessa ilmenee toimistolle tunnusomaiseksi muodostunut teräslasirakenteiden, ja modernismin aiheiden taidokas, dynaaminen ja yksityiskohdissa harkittu käsittely. Rakennus on rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä kohde. Paloaseman toiminta lakkasi 12.9.2024.



Rakennus kuvattuna idästä.

Rakennus sijaitsee suunnittelualueen keskellä. Rakennusta ympäröivä piha on suurimmilta osin kestopäällystetty, lukuun ottamatta rakennuksen länsipuolen ja eteläisen sekä pohjoisen rajan reunojen nurmialueita. Alueen pohjoisrajalla kasvaa Merituulentien katualueen rajaava puurivistö.

Aluetta ympäröivä rakennuskanta on vaihtelevaa. Alueen itä- ja pohjoispuolella sijaitsee uusia 2020-luvulla valmistuneita kerrostaloalueita. Länsipuolella sijaitsee 1950-luvulla rakennettu Niittykummun vanha koulu asuntolarakennuksineen. Eteläpuolella sijaitsee 1970-luvulla rakennettu ja 2000-luvulla laajennettu, alun perin Aarne Ervin suunnittelema toimistotalo, jota parhaillaan kehitetään monipuoliseksi palvelurakennukseksi. Alue kuuluu seudullisesti merkittävään Niittykummun asuntoalueen kulttuuriympäristöön.



Viistokuva rakennuksesta etelästä kuvattuna (MapSpace, 2021).

Kiinteistön rakennusoikeus on 2000 k-m², josta on käytetty 1220 k-m². Käyttämätöntä rakennusoikeutta on jäljellä 780 k-m².

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Haettavan asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa kiinteistön 49–15–51–5 nykyistä yleisten rakennusten korttelialueen käyttötarkoitusta ja mahdollistaa kiinteistölle uudella käyttötarkoituserkinnällä liike- ja toimistorakentaminen.

Kiinteistöstä järjestettiin avoin ja julkinen suunnitteluvaraushakumenettely loppuvuodesta 2023, jolla etsittiin suunnitteluvarauksen saajaksi esitettävää hanketta kiinteistölle nykyisen käyttäjän, Niittykummun paloaseman, toiminnan loppumisen jälkeen.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti tehdä esisopimuksen kiinteistöllä sijaitsevien rakennuksien myymisestä Olarin Panimo Oy:lle.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kiinteistölle mm. pienpanimon tuotantotiloja, liiketiloja kuten ruokaravintola, baari, vuokrasauna, panimon kauppa sekä pieni-muotoista majoitustoimintaa. Piha-aluetta elävöitetään ravintolan terassein ja istutuksin. Toiminnot sijoittuvat pääosin vanhan paloasemarakennuksen tiloihin. Nykyisen asemakaavan rakennusoikeus tullaan täsmentämään olemassa olevan rakennuksen laajuuteen, eikä tontille osoiteta lisärakennusoikeutta piharakennuksien lisäksi.

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on noin 3280 m². Voimassa olevassa asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialueella on rakennusoikeutta 2000 k-m², josta jäljellä 780 k-m². Kaava-alueen aluetehokkuus on 0,61. Rakennusoikeus pienenee kaavamuutoksen myötä 800 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 Caruna Oy:n ja HSY:n lausunnot.

Kiinteistöstä 49–15–51–5 järjestettiin avoin ja julkinen suunnitteluvaraushakumenettely 28.9.2023–11.1.2024. Haun tavoitteena oli löytää Niittykummun vanhan paloaseman kiinteistölle kaupallista toimintaa, joka on mahdollista toteuttaa entiseen paloasemarakennukseen. Suunnitteluvarauksen saajalle tehdään esisopimus tontilla sijaitsevan vanhan paloasemarakennuksen ostamisesta. Suunnitteluvarauksen aikana hankkeen velvoitteena on hakea tontille kaavamuutosta, joka mahdollistaa kyseisen hankkeen sijoittamisen paloasemarakennukseen. Suunnitteluvarauksen myöntämisestä päättää Espoon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 3.6.2024 pidetyssä kokouksessa tehdä esisopimuksen kiinteistöllä 49–15–51–5 sijaitsevien rakennuksien myymisestä Olarin Panimo Oy:lle. Suunnitteluvarauksen saaja tulee viemään yhteistyössä kaupunkisuunnittelukeskuksen kanssa asemakaavamuutosprosessin päätökseen.

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 viheralueverkon jatkuvuudesta.

Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhteinäisten 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 seudun vaihemaakuntakaava.

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, kävelyyn 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

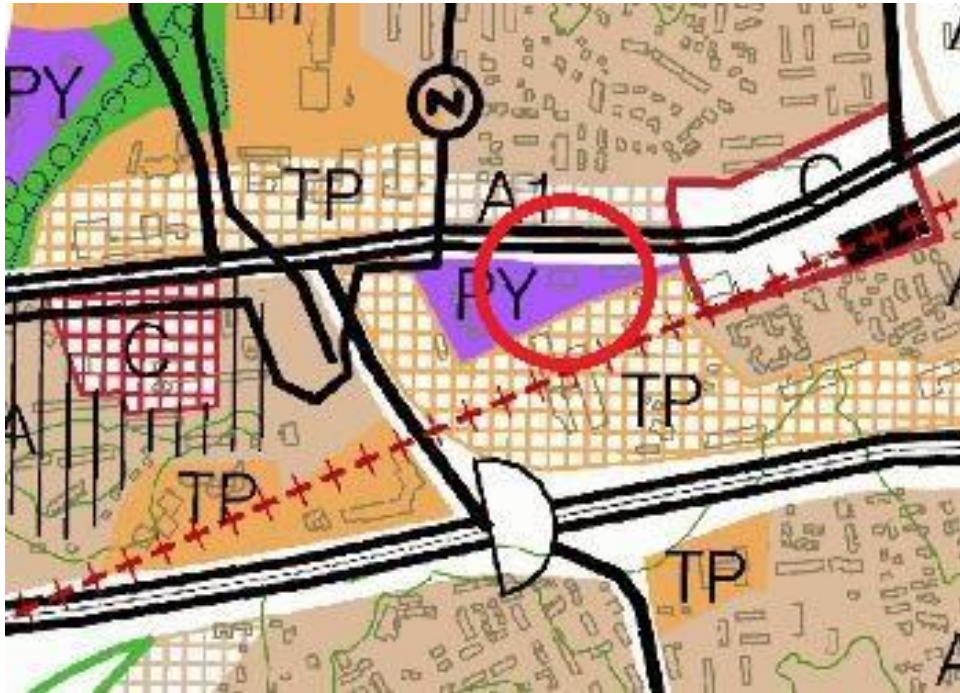
Yleiskaava

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 julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Asemakaavoitettaessa eri palvelujen tarvitsemat tilat sijoitetaan siten, että ne tukevat toisiaan ja tilojen yhteis- ja vuorottaiskäyttö on mahdollista. Alueelle voidaan sijoittaa palveluasuntoja.



Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä.

Vireillä olevat:

Espoon yleiskaava 2060

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä.

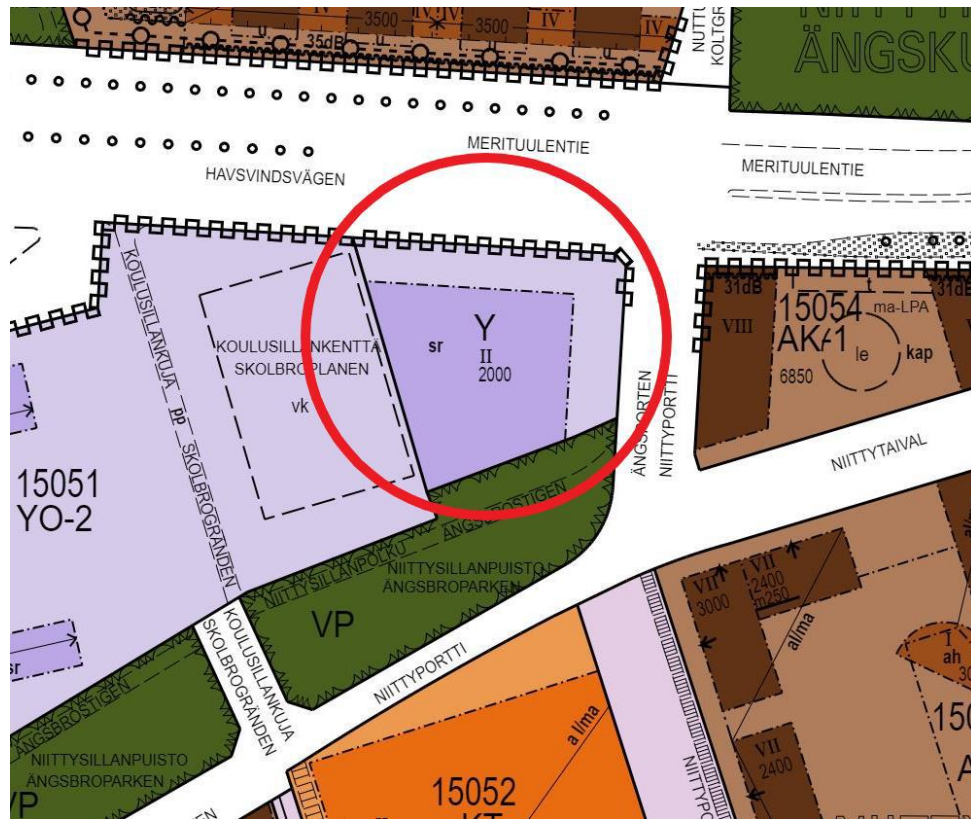
2.4 Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava Niittykummun keskus (lainvoimainen 18.12.2013). Korttelin 15051 tontti 5 on siinä osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi. Kiinteistön rakennusoikeus on 2000 k-m², josta on käytetty 1220 k-m². Rakennusoikeutta on jäljellä 780 k-m².

Kiinteistöllä sijaitsee kaksikerroksinen suojeltu ja kulttuurihistoriallisesti arvokas sekä kaupunkikuvan kannalta tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa eikä muuttaa hahmoltaan. Rakennuslupaa vaativissa korjaus- tai muutostöissä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Korttelialueelle on rakennettava 1 autopaikka /200 k-m². 1 autopaikka 50 autopaikkaa kohti tulee toteuttaa liikuntaesteisille soveltuvalla mitoituksella. Autopaikat saa sijoittaa myös toiselle tontille tai pysäköintilaitokseen kiinteistöjen välisin sopimuksin.

Tontin pohjoisraja on osoitettu katualueen rajan osaksi, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



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 28.5.2014.

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 49–15–51–5, ympäröivät katu- ja virkistysalueet sekä läntisen rajanaapurin, eli vanhan Niittykummun koulun, omistaa Espoon kaupunki.

2.10 Maaperä

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

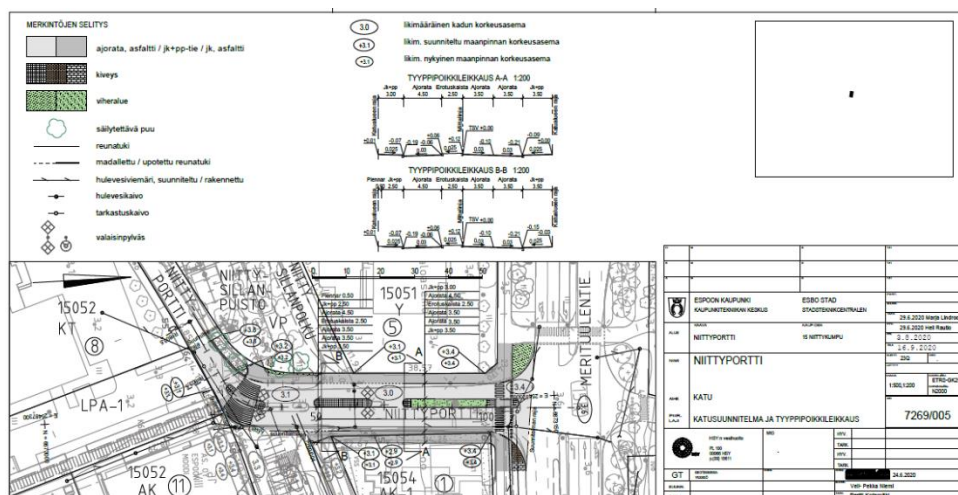
2.11 Muut suunnitelmat ja päätökset

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.

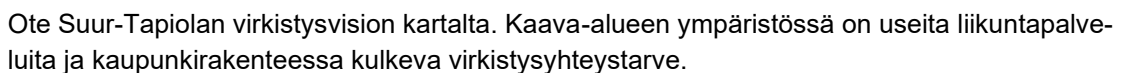
Niittykummun alueelta on laadittu vuonna 2011 rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, jossa on kartoitettu Niittykummun alueen ominaispiirteitä, historiaa ja alueen kulttuurihistoriallisia arvoja.

Niityportti-kadun länsipäästä on laadittu 24.6.2020 katusuunnitelma, jonka mukaan katu on vuoden 2023 aikana toteutettu.



Niityportti-kadun katusuunnitelma.

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



2.12.1 Yhdyskuntarakenne

2.12.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva

Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsee kaksi Niittykummun rakennetun kulttuuriympäristön kannalta merkittävää rakennusta. Länsipuolella sijaitsee Niittykummun 1950-luvun koulu, jonka on suunnitellut arkkitehti Erich von Ungern-Sternberg. Hänet tunnetaan Espoossa myös mm. samoihin aikoihin valmistuneiden Haukilahden koulun ja Träskändan kunnalliskodin suunnittelijana. Aikanaan Olarin ja Haukilahden välisen tien varteen sijoittuneen koulun asema kaupunkirakenteessa on myöhempien tiemuu-
tosten 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 tyyppillistä kouluarkkitehtuuria edustavan rakennusryhmän. Koulutoiminnot ovat siirtyneet rakennuksesta pohjoisempaan Niittykumpuun Vuoritontun alueelle vuonna 2022.

Eteläpuolella 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. Rakennukseen valmistui vuonna 2005 Arkkitehdit Tommila Oy:n suunnittelema viisikerroksinen laajennusosa. Rakennus toimi vakuutusyhtiö If:n toimistona, kunnes jäi tyhjilleen vuonna 2021 vakuutusyhtiön muutettua Espoon Keilaniemeen. Alueella on vireillä asemakaavan muutos 212222 Niittysillankäytävä, jossa nykyinen toimistorakennusten korttelialueen käyttötarkoituksmerkintä muutetaan muotoon, joka sallii mm. toimisto- ja palvelutoiminnot, sosiaali- ja hyvinvointipalvelut, liiketilat sekä pienimuotoista ja kestoaltaan lyhytaikaista majoitusta lapsiperheiden sosiaalipalveluiden lastensuojelun vastaanottotoimintaa varten.

Niittykummun metrokeskus ja sen lähiympäristö on kehittyvää ja sekoittunutta asumisen, työpaikkojen ja palveluiden aluetta. Metroaseman rakentamisen myötä Merituulentien varsi ja ympäristö on muuttunut työpaikkavaltaisesta liiketilojen alueesta asutopainotteisemmaksi alueeksi. Kaava-alueen itäpuolella sijaitsee 2023 aikana valmistunut kerrostalokortteli.

Kaava-alueella sijaitsi aiemmin Niittykummun paloasema, joka toimii suojellussa Arkkitehtitoimisto Kairamo-Gullichsen-Vormalan suunnittelemassa vuonna 1991 valmistuneessa kaksikerroksisessa rakennuksessa.

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. Kaava-alueen eteläpuolella sijaitsee Niittykummun perhepalvelukeskus. 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. Niittykummun koulu siirtyi Uusikumpuun vuonna 2022, jolloin kaava-alueen länsipuolella sijaitseva vanha Niittykummun koulu jäi tyhjilleen. Vuoritontuntiellä ja Niittymaantiellä sijaitsevat lähimmät päiväkodit. Lähiympäristössä sijaitsee lähiliikunta- paikka, skeittipuisto, pallokenttä, ulkokuntoiluvälineitä ja Niittysillan-puiston leikki- paikka.

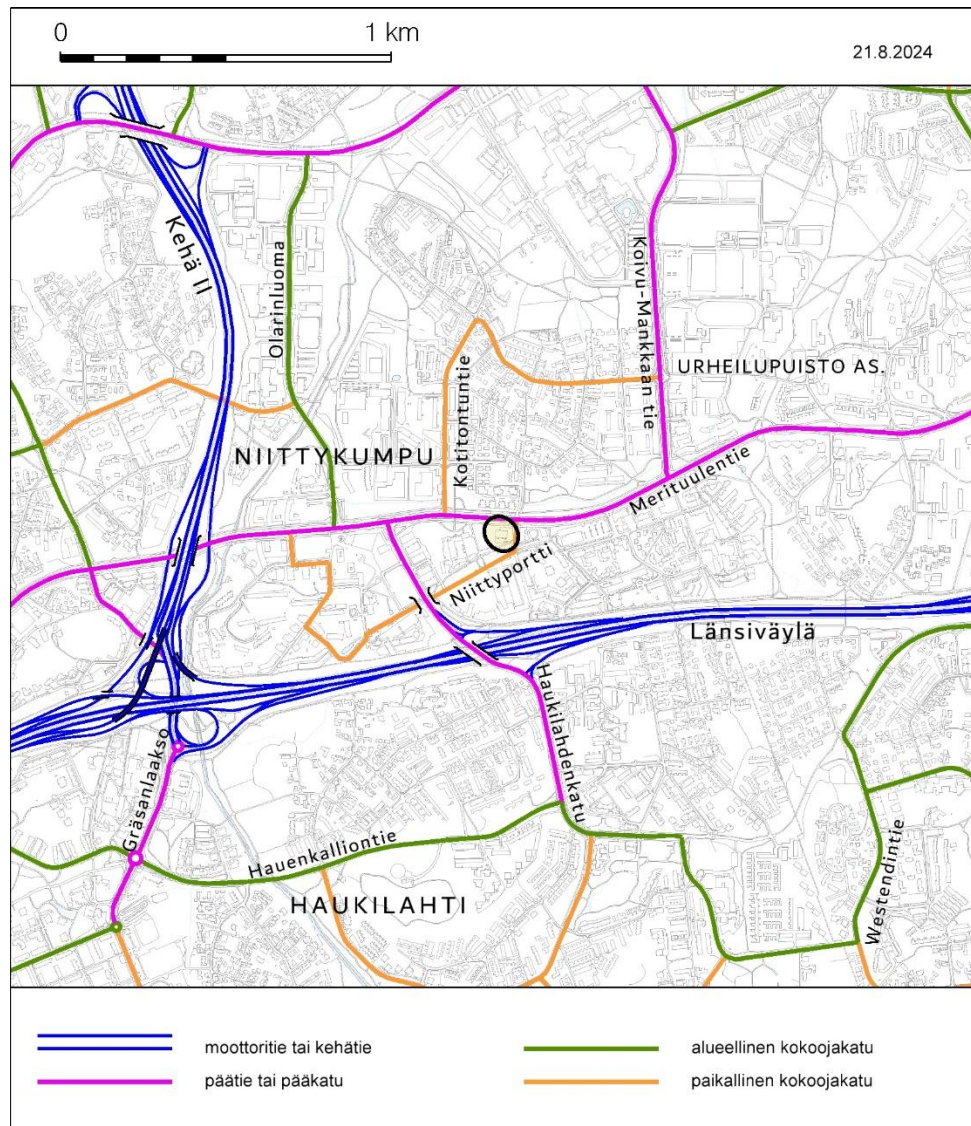
2.12.5 Yhdyskuntatekninen huolto

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

2.13 Liikenne

2.13.1 Ajoneuvoliikenne

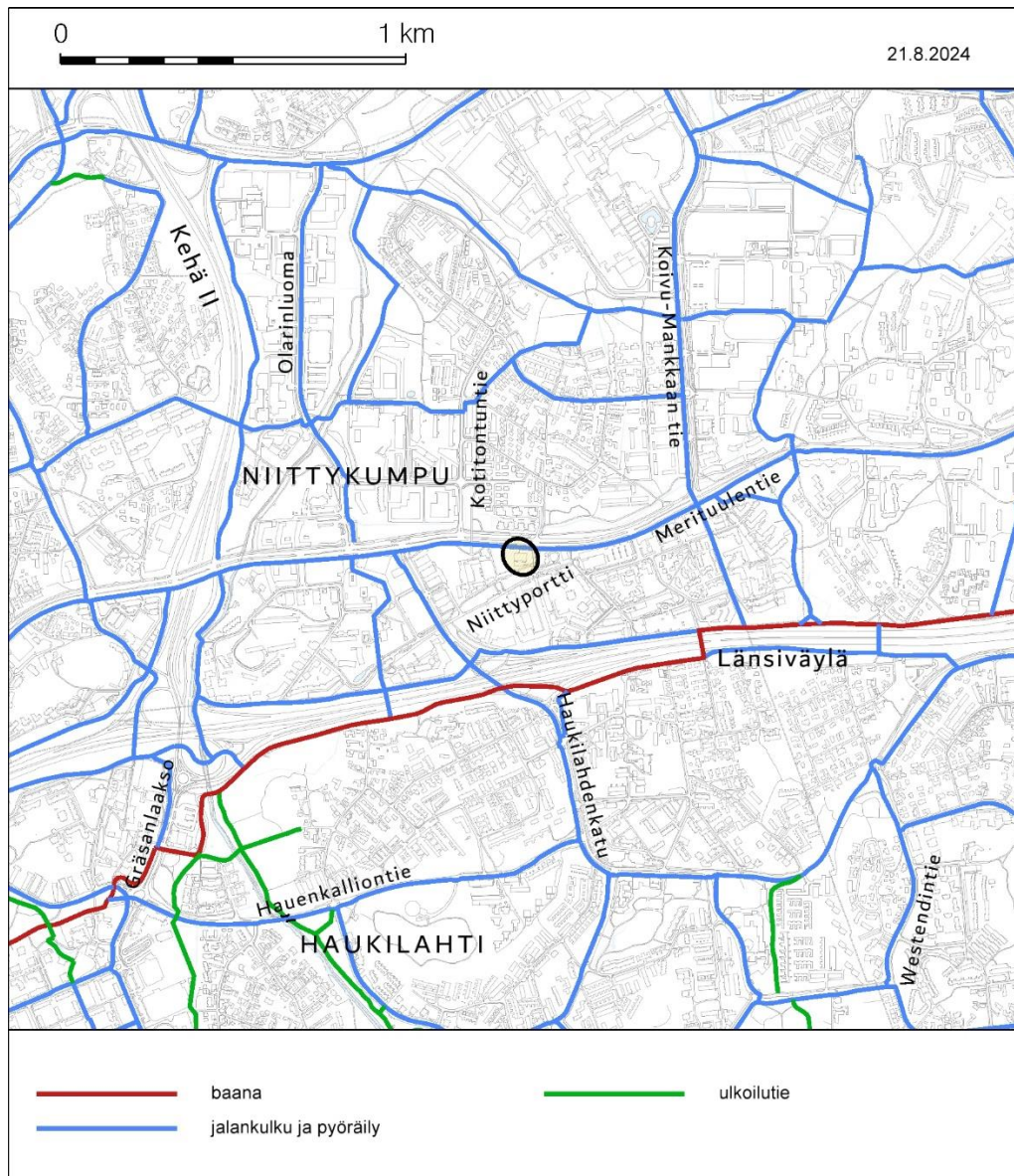
Kaava-alue sijaitsee Merituulentie nimisen pääkadun ja Niittyportti nimisen paikallisen kokoojakadun risteyksessä. Alueelle kulku tapahtuu Niittykummun puoliselta Niittyportti kadulta. Alueen pääkadut ovat Haukilahdenkatu sekä Merituulentie. Liikennemäärä Merituulentantiellä on nykytilanteessa arkisin n. 11 000 ajoa/vrk ja vastaavasti Haukilahdenkadulla n. 8 000 ajoa/vrk. Kaava-alueen eteläpuolella sijaitsevan 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 Niittysillanpolku niminen jalankulun ja pyöräilyn reitti. Alueen itä- ja eteläpuolella on Niityportti-niminen katu. Lisäksi Niityportin 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 Niityportti kadulta alueen itäreunasta. Maanpäälliset ja tontilla sijaitsevat pysäköintialueet ovat rakennuksen itä- ja eteläpuolella.

2.13.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

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

2.13.5 Liikenneturvallisuus

Kaava-aluetta rajaavat erilliset kävely ja pyöräilyreitit, eivätkä ne risteä pysäköintialueen liikenteen kanssa kuin Niittyportin kadulle menevän tonttiliittymän kohdalla. Alueella ei ole läpiajoliikennettä, eivätkä ajonopeudet pääse kasvamaan kovin suuriksi.

2.14 Luonnonolosuhteet

Kaava-alue on suurimmalta osin rakennettua tai kestopäällystettyä aluetta, mutta kaava-alueen etelä-, pohjois- ja itälaidat ovat istutettuja viheralueita, joilla sijaitsee lehtipuita ja pensaita. Pohjoisosassa sijaitsee Merituulentien suuntainen puurivi. Puustoinen alue tasaa tuulisuutta, varjostaa aluetta ja suojaa liikenteen melulta. Aurinkoisia, paahteisiakin paikkoja syntyy erityisesti nykyisille kovan pinnan alueille. Itä- ja pohjoisosan istutusalue on tärkeä alueen hulevesien luonnonmukaiselle hallinnalle. Muualla kaava-alueella hulevedet ohjautuvat sadevesiviemäriin.

2.15 Suojelukohteet

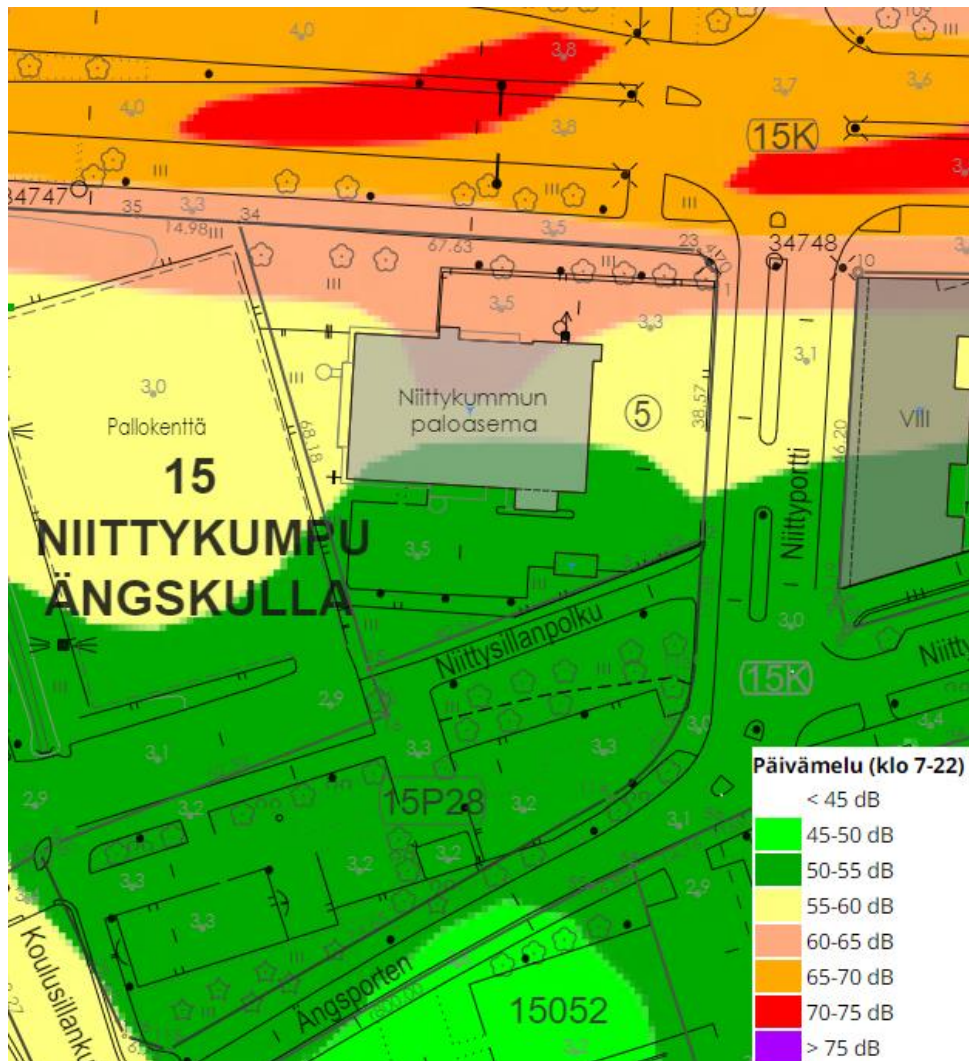
Alue kuuluu seudullisesti merkittävään Niittykummun asuntoalueen kulttuuriympäristöön ja alueella sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokas, suojeltu rakennus. Rakennusta ei saa purkaa.

2.15.1 Rakennukset

Kaava-alueella sijaitsee suojeltu kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä on säilytettävä rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ja ominaispiirteet. Suojelumääräys koskee julkisivuja ja vesikattoja. Muutos- ja korjaustöistä on neuvoteltava rakennussuojeluviranomaisen kanssa.

2.16 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alue sijaitsee melualueella. Kaava-alueelle kantautuu Merituulentien aiheuttamaa liikennemelua. Pääkaupunkiseudun meludirektiivin mukaisen meluselvityksen (2022) mukaan päivämelutaso ylittää ohjearvon 55 dB suunnittelualueen pohjoisella puoliskolla.



Päiväajan meluvyöhykkeet nykytilanteessa (Pääkaupunkiseudun ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2022)

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 asutokannan moninaisuuteen, riittäviin virkistysalueisiin ja elävien, 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 suojeltu rakennus.

3.2 Hakijan tavoitteet kaavoitukselle

Espoon kaupunki on maanomistajana laittanut kaavamuutoshakemuksen vireille, jonka tavoitteena on muuttaa kiinteistön 49–15–51–5 nykyistä yleisten rakennusten korttelialueen käyttötarkoitusta ja mahdollistaa kiinteistölle uudella käyttötarkoituksella esimerkiksi liike- ja toimistorakentaminen. Asemakaavan muutoksen yhteydessä kiinteistölle etsitään uusi käyttäjä avoimen hakumenettelyn kautta edellisen käyttäjän, Niittykummun paloaseman, toiminnan loppumisen jälkeen.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Niittykummun metroaseman ympäristön ja Merituulentien varren rakentuminen keskustamaiseksi palvelujen ja asumisen alueeksi. Alueen palvelujen tarjontaa pyritään lisäämään ja monipuolistamaan. Kiinteistön tulevan käyttäjän tulee tuottaa Niittykummun ja Merituulentien varren kehittyvään ja tiivistyvään kaupunki-ilmeeseen sopivaa katutilaa elävöittävää toimintaa, joka tukee alueen kaupunkikuvallista kokonaisuutta.

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

Kiinteistöstä 49–15–51–5 järjestettiin avoin ja julkinen suunnitteluvaraushakumenettely loppuvuodesta 2023, jolla etsittiin suunnitteluvarauksen saajaksi esitettävää hanketta kiinteistölle. Espoon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti myöntää suunnitteluvarauksen Olarin Panimo Oy:lle.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kiinteistölle mm. pienpanimon tuotantotiloja, liiketiloja kuten ruokaravintola, baari, vuokrasauna, panimon kauppa sekä pieni-muotoista majoitustoimintaa. Piha-aluetta elävöitetään ravintolan terassein ja istutuksin. Toiminnot sijoittuvat pääosin vanhan paloasemarakennuksen tiloihin. Hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden ja autopaikkojen mitoituksen osalta.

4.2 Asemakaavan muutos suhteessa yleiskaavaan

Asemakaavan muutos sijoittuu Espoon eteläosien yleiskaavan alueelle, jossa alue on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Nyt laadittu asemakaavan muutos poikkeaa vähäisesti voimassa olevasta yleiskaavasta. Poikkeaminen yleiskaavasta on perusteltua, koska paloaseman toiminnan lakkaaminen ja suojellun rakennuksen yleiskaavan mukaisen hyödyntämisen haasteellisuus perustelee tarvetta käyttötarkoituksen muutokselle.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Niittykummun metroaseman ympäristön ja Merituulentien varren rakentuminen keskustamaiseksi palvelujen ja asumisen alueeksi. Uuden käyttäjän tulee tuottaa Niittykummun ja Merituulentien varren kehittyvään ja tiivistyvään kaupunki-ilmeeseen sopivaa katutilaa elävöittävää toimintaa, joka tukee alueen kaupunkikuvallista kokonaisuutta ja mahdollistaa muutoin tyhjiilleen

jäävän suojellun paloaseman rakennuksen säilymisen toiminnallisena osana kehittyvää Niittykumpua.

Asemakaavan muutos on laadittu yhteensopivaksi vireillä olevan vuoteen 2060 tähtävän yleiskaavan kanssa, jossa suunnittelualue on osoitettu kerrostalovaltaisena alueena (AK), jota kehitetään ensisijaisesti asumisen sekä sitä palvelevien toimintojen ja lähipalvelujen sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman elinkeinotoiminnan alueena.

4.3 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 3280 m².

Kokonaiskerrosala on 1200 k-m².

Aluetehokkuus on $e_a = 0,37$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus pienenee 800 k-m².

4.4 Maankäyttö

4.4.1 Korttelialueet

Korttelialue on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-1), jonka alueelle saa sijoittaa ravintola- ja kokoontumistiloja, pienimuotoista majoitustoimintaa sekä ympäristövaikutuksiltaan vähäisiä tuotantotiloja. Rakennusala noudattaa olemassa olevan rakennuksen rajoja. Korttelialueella sijaitsee suojeltu ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä on säilytettävä rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ja ominaispiirteet. Suojelumääräys koskee julkisivuja ja vesikattoja. Muutos- ja korjaustöistä on neuvoteltava rakennussuojeluviranomaisen kanssa. Olemassa olevan rakennuksen eteläpuolelle on osoitettu ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa tontin pääkäyttötarkoitusta (K-1) palvelevia yksikerroksisia piharakennuksia.

Korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1200 k-m². Rakennuksen suurin sallittu kerroslukumäärä on kaksi. Lisäksi 5 % rakennuksen sallitusta kerrosalasta saa käyttää asuinhuoneistoja varten. Rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolelle saa sijoittaa teknisiä tiloja kaavaan merkityn kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi. Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat, väestönsuojan tai taloteknisten järjestelmien edellyttämän kuilun, hormin tai yleiseen tiloihin avautuvan teknisen tilan, alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat, jotka tulee sijoittaa kiinteistöihin maan tasoon siten, että niihin voidaan taata helppo pääsy. Rakennusoikeuden lisäksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa auto- ja polkupyöräpaikkoja. Korttelialueen reunoilla, länsiosan pysäköintialuetta lukuun ottamatta, sijaitsee sijainniltaan ohjeellinen, mutta laajuudeltaan sitova puilla ja pensaila istutettavan alueen osa. Alueen pohjoisreunalla kulkee myös säilytettävä puurivi. Kaava-alueen pohjoisreunalle ei saa sijoittaa ajoneuvoliittymää.

Rakennukseen tehtävät muutokset sekä terassit ja piharakennukset tulee toteuttaa ja käsitellä laadukkaalla tavalla osana rakennuksen arkkitehtuuria. Teräsrakenteiseen torniosaan sijoitettavista myynti-, tiedotus- ja mainoslaitteista on neuvoteltava rakennussuojeluviranomaisen kanssa.

Kortteli 15051 sijaitsee melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja / tai meluesteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että valtioneuvoston asettamat ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity. Rakennuksen ulkovaipan tulee asuin- ja majoitushuoneiston kohdalla olla ääneneristävyydeltään sellaista, että sisätilojen melutason ohjearvot eivät ylity.

Autopaikkoja (ap) on rakennettava kaava-alueelle vähintään seuraavasti: ravintola-, liike- ja toimistotilat 1 ap/100 k-m²; asunnot 1 ap/110 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto. Polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti: ravintola-, liike- ja toimistotilat 1 pp/70 k-m², joista vähintään puolet pyöräpaikoista tulee toteuttaa runkolukittavina; asunnot 1 pp/40 k-m², joista vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista tulee sijaita katetussa tai lukittavissa olevassa tilassa.

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. Rakentamatta jäävillä tontinosilla, joita ei käytetä kulkeutena, oleskelualueina tai pysäköimiseen, tulee olla puita ja pensaita.

Riittävän viherpinta-alan takaamiseksi ja luonnonmonimuotoisuuden tukemiseksi tulee tontin täyttää Espoon viherkerrointyökalun ja luontolaskurin tavoitetasot. Viherkerrotoimen tavoitetaso on 0,8.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyispainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² kohden. Viivytyispainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12–24 tunnin kuluessa täyttymisestään 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.

Rakennuksen ikkunoiden ja muiden lasiaiheiden, kuten lasikaiteiden, koko, sijoitus, pintakuviointi, lasin ominaisuudet ja muut ratkaisut sekä rakennuksen valaistus on suunniteltava ja toteutettava siten, että lintujen törmäysriski minimoidaan. Törmäysriskiä tulee vähentää hyödyntämällä teknisiä ratkaisuja kuten lasipintojen kalvoja, kuviointeja tai muutoin rajoittamalla lasipintojen läpinäkyvyyttä ja heijastavuutta. Ratkaisut törmäysriskin vähentämiseksi tulee esittää rakennuslupavaiheessa.

4.4.2 Palvelut

Asemakaavan muutoksella Niittykummun alueen palvelutarjonta tulee parantumaan. Niittykummun paloaseman lopettaessa toimintansa kiinteistö muutetaan monipuoliseksi Olarin Panimo Oy:n elämyskeskukseksi. Pienpanimon toiminta tukee kaupungin tavoitetta Niittykummun metroaseman alueen palvelujen lisäämiseksi ja monipuolistamiseksi.

4.4.3 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on valmis kunnallistekniikka.

4.5 Liikenne

4.5.1 Ajoneuvoliikenne

Asemakaavan muutoksella ei muuteta ajoneuvoliikenteen reittejä alueella. Tonttiliittymä Niittyportti -kadulle sijaitsee jatkossakin kaava-alueen länsireunalla. Kaavamuutos ei johda muutoksiin Niittyportti -kadulla, joka on toteutettu vuonna 2023 katusuunnitelman mukaisesti.

4.5.2 Jalankulku ja pyöräily

Kaavamuutoksella ei kosketa yleisiin alueisiin, mutta kaava-alueen sisäisiä jalankulun- ja pyöräilyreittejä parannetaan muutoksen yhteydessä. Kaava-alueen etelä- ja pohjoisreunoille tulee yhteensä neljä reittiä, jotka parantavat alueelle saapumista ja siellä liikkumista. Kevyen liikenteen liittyminen hyödynnetään Merituulentien puolella olemassa olevia reittejä ja Niittysillanpolulta avataan uusia liittymiä tontille. Tontille lisätään polkupyöräpaikkoja.

4.5.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Korttelialueelle kulku ja sisäinen liikenne ei muutu kaavamuutoksen yhteydessä. Ajoneuvoliikenne ohjataan tontille katusuunnitelman mukaisesti Niittyportti -kadulta, nykyisen tonttiliittymän kohdalta. Kaavamuutoksessa korttelialueelle tulee toteuttaa vähintään 1 autopaikka/100 k-m² kohti. Pysäköintipaikat tulee sijoittaa kiinteistön alueelle. Autopaikkoja ei tule sijoittaa 3,3 metriä lähemmäksi Niittyportti -katua. Korttelin piha-alue on mitoitettu siten, että huoltoauto pystyy kääntymään pihassa lyhyellä ja mahdollisimman suoraviivaisella peruutuksella ennen siirtymistään takaisin katuverkolle.

4.5.4 Julkinen liikenne

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

4.5.5 Esteettömyys

Kulku rakennukseen pääsisäänkäynnin kautta on esteetöntä ja rakennuksen aulassa sijaitseva hissi mahdollistaa esteettömän kulun rakennuksen toiseen kerrokseen.

4.6 Maaperä ja rakennettavuus

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



Maaperä ja rakennettavuuskartta

4.7 Luonnonympäristö

Kaavaratkaisussa säilytetään kaava-alueen pohjoisosan Merituulentien suuntainen puurivi. Lisäksi säilytetään alueella kasvavaa puustoa ja pensaikkoa. Nykyisen piha-alueen etelänpuoleinen parkkipaikka poistetaan ja alue muutetaan kesäterassiksi. Myös rakennuksen länsijulkisivun puolelle sijoitetaan pienempi terassi. Terassit raja- taan istutuksin kiinteistön länsipuolella olevasta Koulusillankentästä.

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. Rakentamatta jäävillä tontinosilla, joita ei käytetä kulku- teinä, oleskelualueina tai pysäköimiseen tulee olla puita ja pensaita. Korttelien pihojen vihreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan Espoon viherkerrointyökalulla, jota on

käytetty suunnittelua ohjaavana työkaluna varmistamaan riittävän viherpinta-alan ja hulevesien viivytystavoitteiden toteutuminen.

Viherkerroin kuvaa tontin tai korttelin vihertehokkuutta, eli sitä, kuinka paljon tontilla on erilaisia kasvillisuuspintoja ja sadevesiä viivytttäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan. Viherkerrointyökalun luontolaskuri kuvaa tontin viherelementtien laatua luonnon monimuotoisuuden tukemisen näkökulmasta. Viherkertoimen tavoitetaso on 0,8. Viherkerrointyökalu ohjaa myös hulevesien viivyttämisen riittäviä tilavaroja. Hulevesien käsittelyssä tavoitellaan luonnonmukaisia ja maanvaraisia ratkaisuja. Piha-alueilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille ja/tai hulevesirakenteisiin. Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä ja Espoon työmaaesiooppaassa ohjeita noudattaen.

Rakennuksen ikkunoiden ja muiden lasiaiheiden, kuten lasikaiteiden, koko, sijoitus, pintakuviointi, lasin ominaisuudet ja muut ratkaisut sekä rakennuksen valaistus on suunniteltava ja toteutettava siten, että lintujen törmäysriski minimoidaan. Törmäysriskiä tulee vähentää hyödyntämällä teknisiä ratkaisuja kuten lasipintojen kalvoja, kuvioita tai muutoin rajoittamalla lasipintojen läpinäkyvyyttä ja heijastavuutta. Ratkaisut törmäysriskin vähentämiseksi tulee esittää rakennuslupavaiheessa.

4.8 Suojelukohteet

Vuonna 1991 valmistunut Gullichsen-Kairamo-Vormala Arkkitehtien suunnittelema rakennus on suojeltu nykyisessä asemakaavassa kulttuurihistoriallisesti arvokkaana ja kaupunkikuvan kannalta tärkeänä rakennuksena, jota ei saa purkaa eikä muuttaa hahmoltaan. Suojelumääräys tulee säilymään myös jatkossa.

4.9 Ympäristön häiriötekijät

Merituulentien liikenne aiheuttaa alueelle melua. Melun leviämistä alueelle on selvitetty pääkaupunkiseudulla 2022 tehdyn ympäristömeludirektiivin mukaisen meluselvityksen perusteella.

Asemakaavamääräyksellä on määrätty, että leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja / tai melusteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että valtioneuvoston asettamat ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvo eivät ylitä. Lisäksi rakennuksen ulkovaipan tulee asuin- ja majoitushuoneiston kohdalla olla ääneneristävyydeltään sellaista, että sisätilojen melutason ohjearvot eivät ylitä.

4.10 Nimistö

Kaava-alueen nimistö ei muutu kaavamuutoksen myötä.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavan muutoksen myötä toimintansa lopettava paloaseman rakennus saa uuden käyttötarkoituksen ja tulee parantamaan alueen ihmisten elinoloja tuomalla alueelle uusia palveluja ja elävöittämällä kaupunkikuvaa. Kaavamuutoksella ei mahdollisteta uutta asumista, jolloin piha-alueita ei tarvitse toteuttaa asumiseen suunniteltujen pihojen veroisina 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 suojeltua rakennusta ei tulla muuttamaan. Rakennus tullaan peruskorjaamaan ja muuttamaan sisätiloiltaan tulevalle toiminnalle soveltuvaksi, jonka takia vaikutukset ovat vähäisiä.

Pihan pinnat ja kasvillisuus kunnostetaan ja uusitaan tarvittavilta osin. Ensisijaisena hulevesiratkaisuna on vettä läpäisevien tai puoliläpäisevien pinnoitteiden hyödyntäminen sekä viivytyks- ja suodatuspainanteet. Tontin nykyisiä läpäisemättömiä pintarakenteita vaihdetaan läpäiseviksi ja puoliläpäiseviksi. Lisäksi hulevesiä vietetään tontin alueella sadevesikaivoihin. Hulevesien käsittelyssä tehdään laatua parantavia muutoksia nykyiseen nähden. Hulevesiä veloitetaan hallitsemaan ja veloitetaan viivyttämään yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden.

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

Vaikutuksia ilmastomuutoksen hillinnän tai sopeutumisen näkökulmasta ei ole erikseen selvitetty. Rakentamisella on ylipäätään suuria ilmastovaikutuksia. Olemassa olevan rakennuksen säilyttäminen ja käytössä pitäminen purkamisen sijaan on ilmastokannalta hyvä asia. Ilmastovaikutuksia pyritään vähentämään osoittamalla kasvavan kaupungin tarvittava kehittäminen kestävästi kaupunkirakenteen keskelle hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palveluiden äärelle. Rakennuksen toimintojen muuttuminen paloasemasta pienpanimon tuotantotiloja, liiketiloja sekä pienimuotoista majoitustoimintaa tarjoavaan edesauttaa ilmastomuutoksen hillinnässä, siten että raskaiden ajoneuvojen liikkumistarvetta saadaan vähennettyä ja liikkumisen päästöjä ehkäistyä.

5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaavan muutoksella istutettavan alueen osa pienenee hieman ajantasa-ase-
makaavan verrattuna terassien vaatiman tilan takia. Vaikutus luonnon monimuotoi-
suuteen tai luonnonvaroihin on vähäinen.

Puilla ja pensaila istutettavan alueen osan olemassa oleva puusto sekä maanpinta
tulee säilyttää. Mahdolliset kaava-alueelta kaadettavat puut tulee kuitenkin korvata
vastaavalla määrällä puita ja pensaita, jotka tulee istuttaa kaava-alueen muille tontin-
osille.

5.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiata- louteen sekä liikenteeseen

Kaavamuutoksella alueen palvelutarjonta paranee ja rakennuksen käyttö ja kävijä-
määrät kasvavat, mikä lisää lähialueen sekä tontin sisäistä liikennettä. Kaavamuutos
ei johda muutoksiin katuverkolla.

5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja raken- nettuun ympäristöön

Arkkitehtitoimisto Kairamo-Gullichsen-Vormalan suunnittelema vuonna 1991 valmis-
tunut kaksikerroksinen paloaseman rakennus saa kaavamuutoksen myötä uuden
käyttötarkoituksen. Pienpanimon toiminnot sijoitetaan vanhaan rakennukseen sen
arkkitehtuuria ja kaupunkikuvallista merkitystä kunnioittaen ja hyödyntäen. Panimon
tuotantotilat säiliöineen ja ravintolatilat sijoitetaan korkeaan, koko julkisivun laajuisen
lasiseinän kautta pihalle avautuvaan entiseen paloautojen autohallin tilaan. Näin ra-
kennuksen toiminta ja käyttötarkoitus on jatkossakin katukuvassa nähtävissä vuoro-
kauden ympäri. Rakennuksen julkisivuihin ei tehdä merkittäviä muutoksia.

Kulku rakennukseen pohjoisosan pääsisäänkäynnin kautta on esteetöntä. Sijainti on
saavutettavuuden kannalta keskeisemmällä paikalla ja tontille järjestetään lisäksi uu-
sia jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiä. Pääsisäänkäynnin yhteydessä olevaan aulati-
laan rakennetaan asiakkaita palveleva hissi, joka mahdollistaa esteettömän kulun ra-
kennuksen toiseen kerrokseen.

Piha-aluetta elävöitetään ravintolan terassein ja istutuksin. Toiminnot sijoittuvat pää-
osin vanhan paloasemarakennuksen tiloihin. Piha-alueen etelänpuoleinen parkki-
paikka poistetaan ja alue muutetaan kesäterassiksi. Myös rakennuksen länsijulkisi-
vun puolelle sijoitetaan pienempi terassi. Terassit rajataan istutuksin kiinteistön länsi-
puolella olevasta Koulusillankentästä. Etelän puoleista terassia varten rakennetaan
katoksia sekä ulkomyynti- ja wc-rakennus olemassa olevan jätetilan viereen. Tontin
piha-alueelle lisätään istutuksia ja polkupyöräpaikkoja. Muutokset alueen puustoiseen
ja vihreään maisemakuvaan ovat vähäisiä.

Nykyisen asemakaavan rakennusoikeus tullaan täsmentämään olemassa olevan rakennuksen laajuuteen, eikä tontille osoiteta lisärakennusoikeutta piharakennuksien lisäksi.

5.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaavamuutoksella mahdollistetaan rakennuksen uusi käyttötarkoitus, jolla mahdollistetaan kohteeseen erinomaisesti soveltuvan Olarin Panimo Oy:n elämyskeskuksen monipuolinen toiminta pienpanimon tuotantotiloineen. Lisäksi mahdollistetaan liiketiloja kuten ruokaravintola, baari, vuokrasauna, panimon kauppa sekä pienimuotoista majoitustoimintaa.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Rakennuksen korjaus ja muuttaminen Olarin Panimo Oy:n toimintaa varten aloitetaan kaavan saatua lainvoiman.

6.2 Toteutuksen seuranta

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

6.3 Sopimukset

Asemakaavaan ei liity maankäytösopimusta.

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 kaksi kannanottoa ja yksi lausunto. 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 ja suunnitelma kuulostaa alueelle sopivalta ja tervetulleelta. Toisaalta viheralueiden vähentyminen kaava-alueella ja yleisesti ottaen Niittykummun alueella huolettaa heitä.

Espoon kaupunginmuseo

Kaupunginmuseo pitää nyt esillä olevaa kaavamuutosta myönteisenä. On tärkeää, että paloasemakäytöstä poistuvalla rakennukselle voidaan osoittaa uutta käyttöä. Valmisteluaineiston perusteella kaupunginmuseo katsoo, että sisätiloiltaan suhteellisen helposti muunneltavalle paloasemarakennukselle on mahdollista löytää luonteva käyttötarkoitus ilman että rakennuksen suojeluarvot heikkenevät.

Museo kuitenkin esittää voimassa olevan asemakaavan käyttämättömän rakennusosikeuden määrän tarkistamista alaspäin. Käyttämättömän kerrosalan täysimääräinen hyödyntäminen pienellä tontilla siten, etteivät rakennuksen rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvalliset arvot vaarannu ei ole kaupunginmuseon näkemyksen mukaan mahdollista.

HSY

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

Caruna Espoo Oy

Caruna lausui, että kaava-alueella on Caruna Espoo Oy:n sähköjakeluverkkoon kuuluva 0,4 kV maakaapeli. 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.

7.2 Kaavaehdotus

7.2.1 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 2.12. – 31.12.2024.

7.2.2 Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään (0) muistutusta.

Nähtävilläolon aikana saatiin 5 lausuntoa ja 2 kannanottoa.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Pelastusviranomaisella ei ollut kommentoitavaa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi eikä kaavamuu-
tos edellytä vesihuollon lisärakentamista.

Caruna Espoo Oy

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta sähkönjakeluun.

Fortum Power and Heat Oy

Fortum haluaa jatkossakin huolehtia kiinteistön lämmityksestä

Espoon kaupunginmuseo

Kaavamuutosehdotuksessa on huomioitu museon OAS-vaiheessa esitetty näkemys
rakennusoikeuden tarkistamisesta. Museo pitää muutosehdotuksen mukaista raken-
nuksen suojelumääräystä sekä tarkentavia yleismääräyksiä hyvinä.

Uudenmaan ELY-keskus

Asemakaavaratkaisu poikkeaa palveluiden luonteen osalta ohjaavan yleiskaavan ta-
voitteesta, jolloin poikkeaminen yleiskaavasta tulee MRL 42 §:n 4. momentin tarkoit-
tamalla tavalla käsitellä kaavaselostuksessa.

Espoon ympäristönsuojelu

Espoon ympäristönsuojelu pitää kaavamuutoksen ratkaisuja pääpiirteittäin hyvinä.
Suuret lasipinnat voivat kasvattaa lintujen törmäysriskiä ja se tulee huomioida kaa-
vassa. Lisäksi tulee tarkemmin huomioida hulevesiratkaisut sekä ulko-oleskelutilojen
melun ohjearvot.

Palautteen huomioiminen kaavaehdotuksessa

Kaavaehdotusta on päivitetty saatujen palautteiden perusteella tarkentamalla melu-
määräyksiä ja sekä lisäämällä viherkerroinmääräys ja määräys lintujen törmäysriskin
vähentämiseksi. Kaavaselostusta myös tarkennettu tältä osin.

Tehdyt muutokset olivat luonteeltaan sellaisia, ettei kaavaehdotusta ollut tarpeen
asettaa uudelleen nähtäville.

7.3**Kaavan hyväksyminen**

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta.

Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

7.4 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijan työryhmän kanssa.

Hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit

- Tommi Koistinen, Olarin Panimo Oy, toimitusjohtaja
- Topias Wahlbeck, Olarin Panimo Oy, hallituksen puheenjohtaja
- Ville Leino, Olarin Panimo Oy, toimitusjohtajan sijainen
- Jyrki Peltonen, Olarin Panimo Oy, hallituksen varsinainen jäsen
- Jani Prunnila, Arkkitehtitoimisto Jani Prunnila Oy, konsultti

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

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

7.5 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

- ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja
- akp = asemakaavapäällikkö
- ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta
- kh = kaupunginhallitus
- ekyj = kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto
- taja = kaupunkihallituksen tila- ja asuntojaosto
- kv = valtuusto

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
9.12.2022		Kaavoitushakemus saapui
21.8.2023	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
4.9. – 3.10.2023		OAS nähtävillä (MRA 30 §)
28.9.2023 – 11.1.2024		Suunnitteluvaraushaku
3.6.2024	ekyj	Päätös esisopimuksen teosta
12.6.2024		Kaavahankkeen aloituskokous
13.11.2024	ksl	Kaavaehdotus nähtäville
2.12. – 31.12.2024		Kaavaehdotus nähtävillä

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Juho Kuntsi

Juho Kuntsi

Asemakaavainsinööri

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja