

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.04.2025 § 63

§ 63

Niittykummun paloasema, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 212221, 15. kaupunginosa Niittykumpu

Valmistelijat / lisätiedot:
Kuntsi Juho
Granberg Hannu
Pihkala Aapo
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Niittykummun paloaseman asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 212221,

2
hyväksyy 13.11.2024 päivätyn ja 23.4.2025 muutetun Niittykummun paloasema - Ängskulla brandstation asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7520, 15. kaupunginosassa (Niittykumpu), alue 212221.

3
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään kaavoitus- ja kuulutuskulujen loppuosan, 50 %, 5 300 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa kiinteistön 49–15–51–5 nykyistä yleisten rakennusten korttelialueen käyttötarkoitusta ja mahdollistaa kiinteistölle uudella käyttötarkoituksella 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 pienimuotoista 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 3 280 m². Voimassa olevassa asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialueella on rakennusoikeutta 2 000 k-m², josta on käyttämättä 780 k-m². Kaava-alueen aluetehokkuus on 0,61. Rakennusoikeus pienenee kaavamuutoksen myötä 800 k-m².

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville 13.11.2024.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Niittykummun paloasema - Ängskulla brandstation, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7520, käsittää osan korttelia 15051, 15. kaupunginosassa Niittykumpu, alue 212221.

Aloite ja 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.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 21.8.2023.

Alueen nykytila

Alueella sijaitsee Arkkitehtitoimisto Kairamo-Gullichsen-Vormalan suunnittelema vuonna 1991 valmistunut kaksikerroksinen paloasema, joka oli merkittävä suunnannäyttäjä 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.

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

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

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava.

Kaava-alue sijoittuu uusimaa 2050-kaavassa pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle, jolla osoitetaan pääkaupunkiseudun muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavat taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestäväään liikennejärjestelmään ja tukevat verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä. Vyöhykettä on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavana alueena.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava.

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.

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

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava Niittykummun keskus (lainvoimainen 18.12.2013). Korttelin 15051 tontti 5 on siinä osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi. Kiinteistön rakennusoikeus on 2 000 k-m², josta on käytetty 1 220 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.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville 13.11.2024. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 2.12.–31.12.2024. Nähtävilläoloaikana jätettiin ei yhtään muistutusta ja saatiin viisi lausuntoa ja kaksi kannanottoa.

Kaavahanketta esiteltiin Espoon kulttuurikeskuksessa 5.9.2023 järjestetyssä Tapiolan alueellisessa asukastilaisuudessa.

Nähtävilläolon jälkeen kaava-alueen rakennusoikeuden määrää nostettiin 50 k-m² vastaamaan nykyistä käytettyä rakennusoikeutta. Lisäksi lisättiin kaavamerkinnät koskien viherkerrointa ja lintujen törmäysriskiä sekä piharakennuksille osoitettiin uusi ohjeellinen rakennusala olemassa olevan rakennuksen eteläpuolelle.

Asemakaavan muutos

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 rakennussuojeluviran-omaisen kanssa. Olemassa olevan rakennuksen eteläpuolelle on osoitettu ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa tontin pääkäyttötarkoitusta (K-1) palvelevia yksikerroksisia piharakennuksia.

Korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1 200 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 sähkönjakelun 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 pensailla 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.

Kaava-alueen pinta-ala on 3 280 m². Kokonaiskerrosala on 1 200 k-m².

Aluetehokkuus on $ea = 0,37$. Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus pienenee 800 k-m².

Sitova tonttijako

Kaava-alueelle on laadittu tonttijako. Tonttijako on hyväksytty 28.5.2014.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäytösopimusta.

Perittävät maksut

Hakija(t) ovat maksaneet (22.8.2023) kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

Hyväksyminen

Hallintosäännön I osan 4. luvun 18 §:n 3 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäytösopimusta.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: hakija
- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus ELY
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet, Caruna Espoo Oy.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.11.2024 § 154

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet sekä kannanotot ja lausunnot on annettu Niittykummun paloaseman osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 212221,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 13.11.2024 päivätyn Niittykummun paloasema - Ängskulla brandstation asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7520, 15. kaupunginosassa Niittykumpu, alue 212221.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 1 212221 Niittykummun paloasema lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 212221b Niittykummun paloasema asemakaava
- 212221 Niittykummun paloasema havainnekuva
- 212221 Niittykummun paloasema kaavaselostus
- 212221 Niittykummun paloasema kaavaselostuksen liitteet