

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Niittykumpu I

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinkerrostalojen rakentaminen vanhusten palveluasuntoja varten. Muutoksen myötä huonokuntoinen Niittykummun kappeli puretaan. Niittykujan katualuetta levennetään ja autopaikkojen kortteli- aluetta pienennetään.



Kuva: Suunnittelualan sijainti opaskarttapohjalla. Suunnitteluala sijaitsee Niittykummussa Niittykujan ja Kappelirinteen kulmauksessa.



Kuva: Alustava suunnittelualan rajausta ortokartalla.

Lähtökohdat

Suunnitteluala

Suunnitteluala sijaitsee Niittykummussa Niittykujan ja Kappelirinteen kulmauksessa metroaseman välittömässä läheisyydessä.

Kaava-alueeseen kuuluu alustavasti Niittykujan katualaue, osa Kappelirinteen katualueesta sekä sen viereisiä kaupungin alueita, korttelin 15045 tontti 11 sekä tila 1:526. Asemakaavan muutoksen aluerajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

Alueen nykytilanne

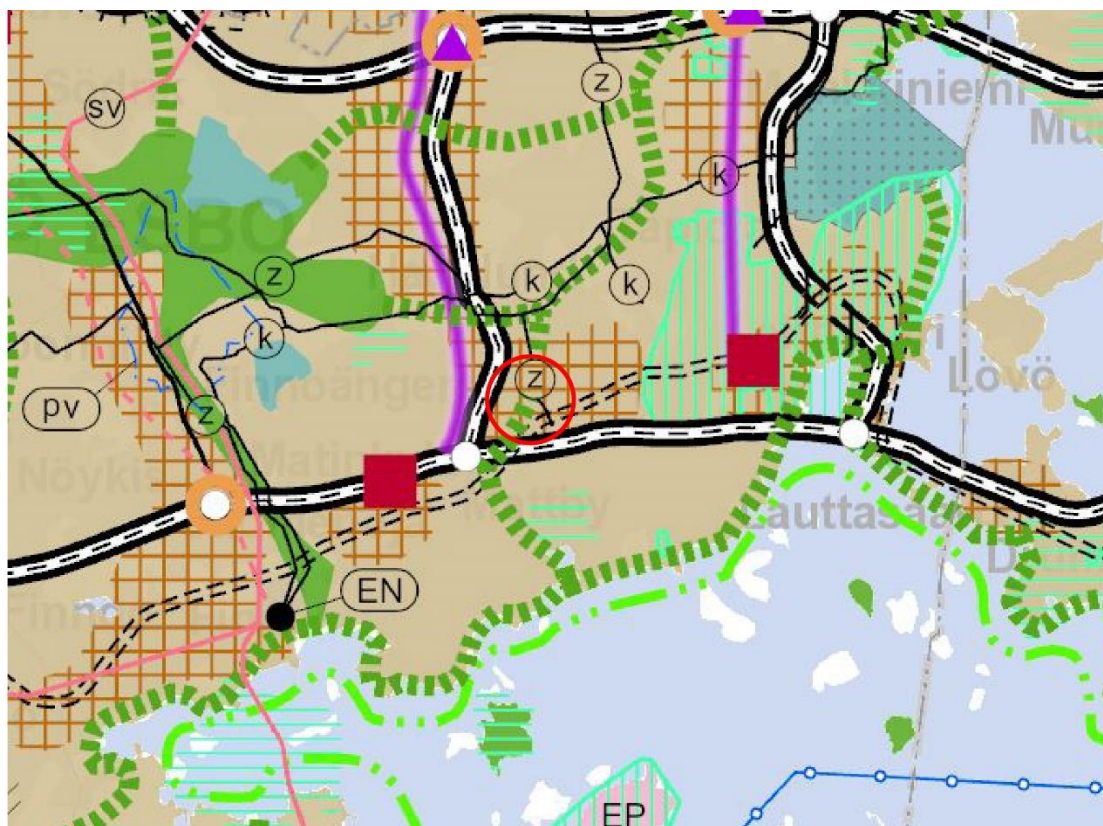
Alue on tontin 11 osalta käytännössä rakentamatonta, tonttien pohjoisosia käytetään pysäköintialueena. Niittykujan varressa oleva ajoyhteys sijoittuu tontille 11 ja Niittykujan katualueella on jalankulun ja pyöräilyn yhteys. Mäen laella, tilalla 1:526 sijaitsee puurakenteinen Niittykummun kappeli, joka on rakennettu 1947. Kappeli toimi vuosina 1964-1974 Etelä-Espoon seurakunnan pääkirkkona ja vuosina 1975-1981 Olarin seurakunnan kirkkona ennen nykyisen kirkon valmistumista Merituulentien pohjoispuolelle. Niittykummun kappelilla on rakennustaiteellista ja kulttuurihistoriallista arvoa, mutta rakennus on huonossa kunnossa. Vuonna 2018 tehdyn selvityksen mukaan rakennus on merkittävästi vaurioitunut eikä sitä voi terveydellisistä syistä käyttää. Rakennuksen kunnostaminen ei ole kannattavaa.

Maanomistus

Niittykujan ja Kappelirinteen katualueet, tilat 1:1040 ja 1:1242 sekä tontti 11 ovat kaupungin omistuksessa. Tilan 1:526 omistaa Espoon seurakuntayhtymä.

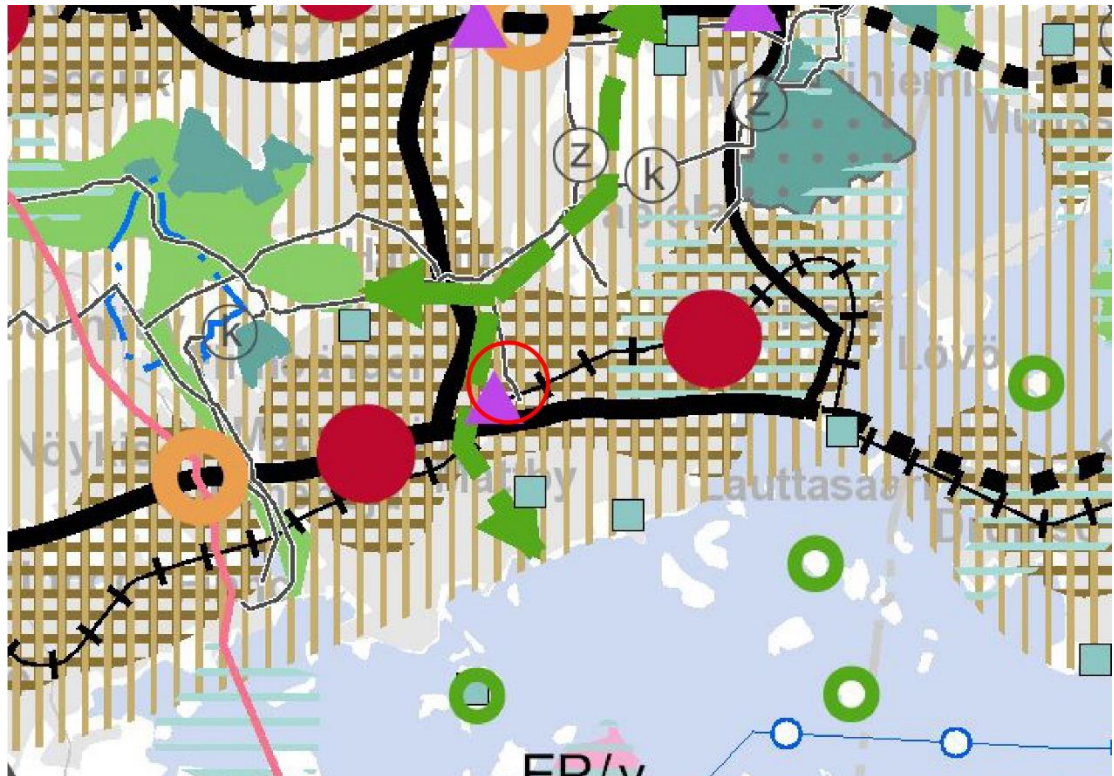
Kaavoitustilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) alue on osoitettu tiivistettävälle taajamatoimintojen alueelle.



Kuva: Ote yhdistetystä Uudenmaan maakuntakaavasta.

Vireillä oleva Uusimaa-kaava 2050 kokoaa yhteen kaikki maankäytön keskeiset teemat, jotka tulee ratkaista maakuntakaavalla. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava korvaa nyt voimassa olevat Uudenmaan ja entisen Itä-Uudenmaan alueen maakuntakaavat. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Kaavat tulevat voimaan, kun päätöksestä on kuulutettu maankäyttö- ja rakennusasetuksen §93 mukaisesti alueen kunnissa. Vireillä olevassa Uusimaa-kaava 2050:ssä alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle.



Kuva: Ote yhdistetystä Uudenmaan 2050 maakuntakaavasta.

Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on varattu asuntoalueeksi (A). Niittykummun kaupunkikuvallisesti arvokas alue jatkuu suunnittelualueelle asti.



Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

Aloite ja perittävät maksut

Sopimukset

Kaavahankkeeseen liittyy maankäyttösopimus (MRL 91 b §). Maankäyttösopimus-neuvottelut hoitaa tonttiyksikkö.

Mitä alueelle suunnitellaan?

Tavoitteet

Tavoitteena on mahdollistaa asuinkerrostalon rakentaminen kevyttä palveluasumista varten. Uudisrakennus tulee sovittaa ympäröivään Niittykummun kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen asuinalueeseen. Lisäksi liito-oravat sekä Niittykujan ja Kappelirinteen katusuunnitelmat tulee huomioida suunnittelussa.

Rakennukseen on tavoitteena sijoittaa ravintola- sekä terveys- ja hyvinvointipalveluita, joita voivat käyttää myös muut alueen asukkaat.

Alueeseen liittyvät muut suunnitelmat ja päätökset

Espoon kaupunginhallituksen kilpailukyky- ja elinkeinojaosto myönsi 5.10.2020 suunnitteluvaramuksen Skanska Talonrakennus Oy:lle korttelin 15045 tontin 11 vanhusten palveluasumisen suunnittelua, rakentamisen valmistelua ja markkinointia varten. Varaus on voimassa 28.2.2022 asti.

Kaava-alueen viereen, tontille 10 rakennetaan pysäköintialue, johon sijoitetaan korttelien 15041 ja 15046 puuttuvat autopaikat.

Suunnitelman kuvaus

Alustavan suunnitelman mukaan kaava-alueelle on suunnitteilla 5-6-kerroksinen asuinkerrostalo, johon tulisi vanhusten kevyttä palveluasumista. Hanke on laajuudeltaan noin 6000 – 8000 kerrosneliömetriä. Kaavamuutoksessa huomioidaan myös Niittykujan ja Niittyportin kulmaan tuleva pysäköintialue ajoyhteyksineen sekä Niittykujan ja Kappelirinteen suunnitelmat. Niittykuja on tärkeä jalankulun ja pyöräilyn yhteys Niittykummun metroaseman ja asuinalueen välillä. Niittykuja palvelee tulevaisuudessa jalankulkijoita, pyöräilijöitä, uutta pysäköintialuetta sekä Niittykumpu 3:n ja palveluasuntojen tontille ajoa sekä huoltoajoa. Kappelirinteen katualue on tulevaisuudessa tarkoitus muuttaa voimassa olevan kaavan mukaisesti jalankululle ja pyöräilylle varatuksi tieksi. Niittykummun päiväkodin kohdalle on suunnitteilla kääntöpaikka.

Asemakaavan muutoksesta laaditaan viitesuunnitelma, jota tarkennetaan suunnittelun edetessä. Asemakaavakartta laaditaan kaavaehdotusvaiheessa.

Valmisteluaineiston kuvia on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusalueena ovat kortteli 15045 ja sen lähiympäristö.

Suunnitelman pohjalta kaavoituksen yhteydessä arvioidaan asemakaavan muutoksen merkittävimmät vaikutukset. Arvioidaan esimerkiksi vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, luontoon, maisemaan, ihmisten elinoloihin sekä yhdyskuntatalouteen.

Vaikutusten arvioinnissa hyödynnetään aikaisempia selvityksiä ja tarvittaessa tehdään lisäselvityksiä kullekin aihepiirille tarkoituksenmukaisin menetelmin.

Niittykummun kappelin kuntoa on selvitetty mikrobiutkimuksin. Lisäksi alueelle on laadittu luontolausunto liito-oravien osalta. Niittykummun kappelista laaditaan kaava-työn aikana rakennushistoriaselvitys.

Tärkeimmät vaikutukset tullaan esittämään ehdotusvaiheen kaavaselostuksessa.

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen sekä lähialueiden asukkaat, maanomistajat, hallinto-oikeuden omistajat, kaupunginosayhdistykset, yhteisöt, yrittäjät ja muut tahot, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä lisäksi viranomaiset.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään työn kuluessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)

Asemakaavatyö on käynnistynyt tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kaupungin esitys osallisten kanssa tehtävästä yhteistyöstä. Se määrittelee kaavan valmistelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat.

Kaavan valmisteluvaihe ja mielipiteen antaminen (MRA 30 §)

Kaavatyön valmisteluvaiheeseen voi osallistua kertomalla mielipiteensä valmisteluaineistosta, joka on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto on nähtävillä 8.2.2021 – 9.3.2021.

Kirjallisia mielipiteitä voi jättää 9.3.2021 klo 15.45 mennessä osoitteella:

Kaupungin kirjaamo,
PL 1,
02070 ESPOON KAUPUNKI

tai sähköpostiosoitteella: kirjaamo@espoo.fi

Kirjaamon käyntiosoite on Siltakatu 11, kauppakeskus Entresse.

Kun annat mielipiteen, mainitse kaavan nimi ja aluenumero (Niittykumpu I, 212309).

Kaavaehdotus (MRL 65 § ja MRA 27 §)

Kaupunkisuunnittelukeskus laatii suunnitelmien, selvitysten, saatujen mielipiteiden ja muun palautteen pohjalta kaavaehdotuksen. Tavoitteena on, että se käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa syksyllä 2021. Kaavaehdotus on tämän jälkeen nähtävillä 30 päivän ajan, jolloin siitä on mahdollisuus jättää kirjallinen muistutus. Muistutuksen jättämiseen annetaan ohjeita ehdotuksen nähtävilläoloa koskevassa kuulutuksessa. Muistutus tulee toimittaa kirjallisena nähtävilläolokuulutuksessa mainitulla tavalla ja aikataululla. Viimeistään ehdotusvaiheessa pyydetään tarvittavat lausunnot viranomaisilta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee kaavaehdotuksen sekä siitä saadut muistutukset ja lausunnot. Käsittelyn jälkeen kaupungin vastineet lähetetään kunkin muistutuksen ensimmäiselle osoitteensa ilmoittaneelle allekirjoittajalle. Jos kaavaehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, se asetetaan uudelleen nähtäville (MRA 32 §).

Jos kaavaehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia eikä ehdotuksesta annetuissa lausunnoissa ole esitetty huomautuksia, asia etenee kaupunginhallituksen käsittelyyn ilman lautakunnan käsittelyä.

Kaavan hyväksyminen (MRL 52 §)

Lautakunnan puoltama kaavaehdotus lähetetään kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. Kaavan hyväksymisestä päättää kaupunginhallitus.

Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

Tiedottaminen

Nähtävilläoloista ja mahdollisista tiedotus- ja keskustelutilaisuuksista ilmoitetaan [kaupungin verkkosivuilla](#).

Kaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja sen nähtävilläolon aikana mahdollisesti pidettävästä asukastilaisuudesta kuulutetaan myös kaupungin ilmoituslehdissä; Länsiväylässä ja Hufvudstadsbladetissa.

Lisäksi tiedotetaan kaava-alueen ja lähinaapuruston maanomistajia sekä asukasyhdistyksiä ja asukasfoorumia.

Kaavan hyväksymispäätöksestä tiedotetaan [kaupungin verkkosivuilla](#) ja niille, jotka ovat hyväksymispäätöksen kirjallisesti pyytäneet kaavan nähtävilläoloaikana ja samalla ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67 §, MRA 94 §).

Kaava-aineisto on nähtävillä [kaupungin verkkosivustolta](#). Aineistoon voi tutustua myös teknisen ja ympäristötoimen asiakaspalvelussa (Tekniikantie 15, 2. krs, Ota-niemi) ja Espoon asiointipisteissä.

Valmistelijoiden yhteystiedot

Hankkeeseen liittyen voi ottaa yhteyttä koko kaavoitusprosessin ajan

Hanna Kiema, puh. 043 825 5216

Liisa Rouhiainen, puh. 043 825 5218

Jenny Asanti, maisemasuunnittelu, puh. 043 824 4837

Marno Hanttu, liikennesuunnittelu, puh. 046 877 2749

Sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@espoo.fi.

poikkeuksena: hanna.m.kiema@espoo.fi

Lyhenteet:

MRL = maankäyttö- ja rakennuslaki

MRA = maankäyttö- ja rakennusasetus

Päiväys ja allekirjoitus

Espoossa, 25.01.2021

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja

Kuvia valmisteluaineistosta

Asemakaavan valmisteluaineistoon kuuluvat seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Niittykappeli – Mikrobiologinen tutkimus, WSP, 20.2.2017
- Niittykappeli – Mikrobitutkimus rakenteista ja arvio rakennuksen kunnosta sisäilman kannalta, WSP, 27.6.2018
- Luontolausunto ja liito-oravaselvitys, Luontotieto Keiron Oy, 21.4.2020
- Viitesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Konkret Oy, 15.1.2021

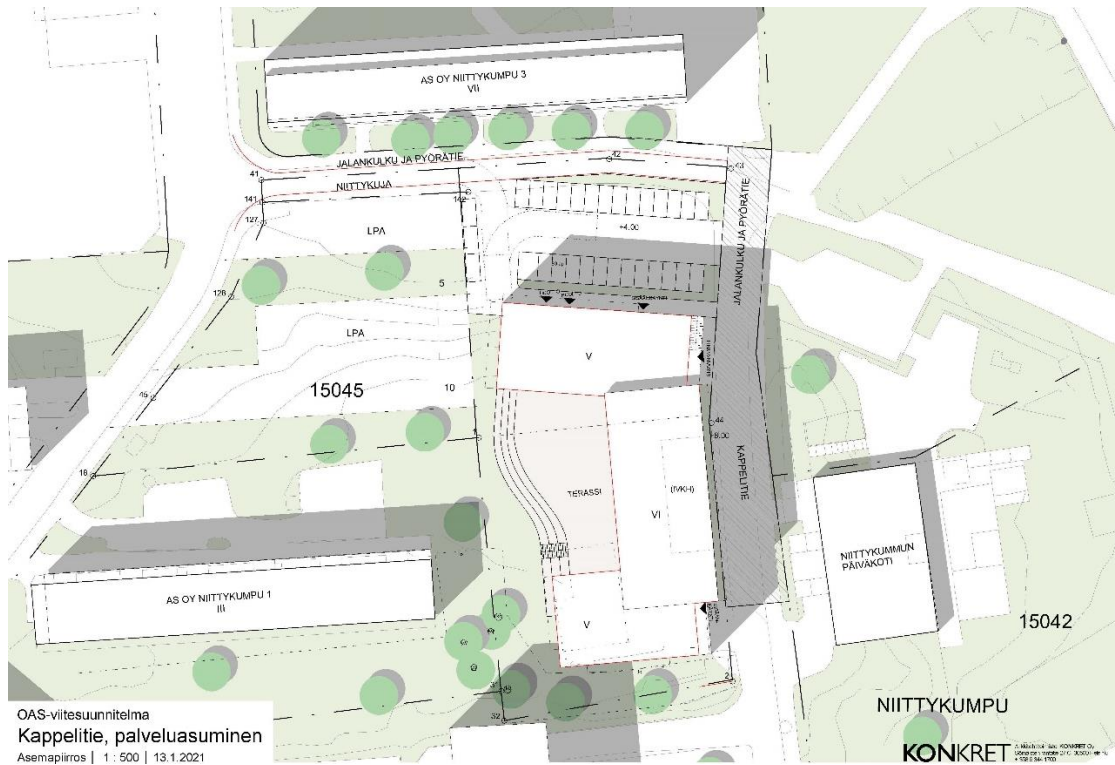
Suunnitelmaa havainnollistavia kuvia



Kuva: Näkymä Niittykummun metroaseman suunnalta kohti suunnittelualueita.
Arkkitehtitoimisto Konkret Oy.



Kuva: Aluejulkisivu Kappelirinteen suuntaisesti. Arkkitehtitoimisto Konkret Oy.



Kuva: Asemapiirros. Uudisrakennus sijoittuu kaava-alueen eteläosaan. Pohjoispuolelle sijoittuvat pysäköintialueet. Arkkitehtitoimisto Konkret Oy.



Kuva: Ilmakuvasovitus kaakon suunnasta. Kuvan vasemmassa alakulmassa näkyy Niittykallion uusia rakenteilla olevia asuinrakennuksia. Arkkitehtitoimisto Konkret Oy.