

Asianumero
6431/2022
Aluenumero
212221

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

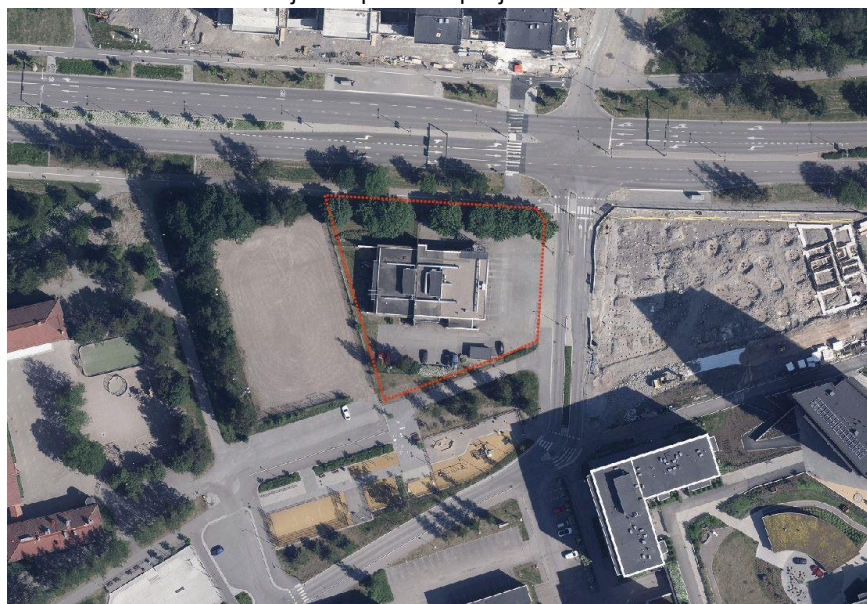
Niittykummun paloasema

Asemakaavan muutos

Niittykummun kaupunginosassa, osoitteessa Niityportti 1, 02200 Espoo sijaitsevalle kiinteistölle 49–15–51–5 (kortteli 15051 tontti 5) haetaan asemakaavan muutosta, jonka tavoitteena on muuttaa nykyinen yleisten rakennusten korttelialue liike- ja toimilarakennusten korttelialueeksi. Kaavaprosessiin etsitään avoimella ja julkisella haku-menettelyllä hanketta, jonka kanssa kaavaprosessi tullaan viemään yhteistyössä päätökseen.



Kuva: Suunnittelualan sijainti opaskarttapohjalla.



Kuva: Alustava suunnittelualan rajausta ortokartalla.

Lähtökohdat

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Niittykummussa osoitteessa Niittyportti 1. Alue sijaitsee Niitykummun vanhan 1950-luvulla rakennetun koulun itäpuolella ja Niittysillanpuiston pohjoispuolella. Alue rajautuu pohjoisesta Merituulentiehen ja idästä Niittyportin katualueeseen. Suunnittelualue käsittää korttelin 15051 tontin numero 5. Alueen pinta-ala on 3280 m².

Varsinaisen asemakaavan muutoksen aluerajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

Alueen nykytilanne

Alueella on nykyisin vuoden 2023 elokuussa käytöstä poistuva paloasema, joka toimii suojellussa Arkkitehtitoimisto Kairamo-Gullichsen-Vormalan suunnittelemassa vuonna 1991 valmistuneessa kaksikerroksisessa rakennuksessa. Kiinteistön 49–15–51–5 rakennusoikeus on 2000 k-m², josta on käytetty 1220 k-m². Käyttämätöntä rakennusoikeutta on jäljellä 780 k-m².



Kuva: 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 muutaman vuoden sisään 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.

Maanomistus

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

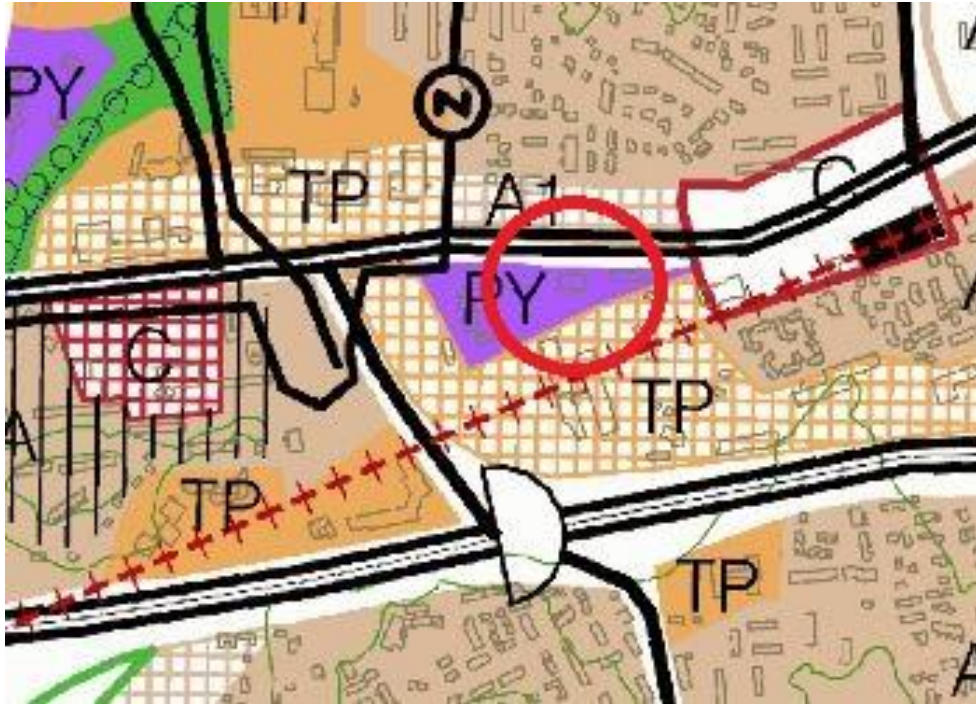
Kaavoitustilanne

Uusimaa 2050 -kaavassa alue on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeenä. Alueen läheisyydestä kulkee metrolinja.



Kuva: Ote Uusimaa 2050 -kaavasta.

Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on varattu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi.



Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

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 suojeltu ja kulttuurihistoriallisesti arvokas sekä kaupunkikuvan kannalta tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa eikä muuttaa hahmoltaan. Rakennusluoppa 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.



Tavoitteena on muuttaa kiinteistön 49–15–51–5 nykyistä yleisten rakennusten korttelialueen käyttötarkoitusta ja mahdollistaa kiinteistölle uudella käyttötarkoituserkinnällä esimerkiksi liike- ja toimistorakentaminen. Asemakaavan muutoksen yhteydessä kiinteistölle etsitään uusi käyttäjä avoimen hakumenettelyn kautta nykyisen käyttäjän, Niittykummun paloaseman, toiminnan loppumisen jälkeen.

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.

Alueeseen liittyvät muut suunnitelmat ja päätökset

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

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

Suunnitelman kuvaus

Kiinteistöstä 49–15–51–5 on tarkoitus järjestää avoin ja julkinen suunnitteluvaraushakumenettely, jolla etsitään suunnitteluvarauksen saajaksi esitettävää hanketta kiinteistölle. Suunnitteluvarauksen myöntämisestä päättää Espoon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto.

Suunnitteluvarauksen aikana hanke tulee viemään yhteistyössä kaupunkisuunnittelukeskuksen kanssa asemakaavamuutosprosessin päätökseen. Asemakaavan lopullinen käyttötarkoitus määritellään hankkeen tarpeen ja ehdotuksen mukaan. Asemakaavamuutosprosessin jälkeen kyseiselle hankkeelle tullaan luovuttamaan kiinteistö sekä myymään kiinteistöllä sijaitseva paloasemarakennus.

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

Valmisteluaineiston kuvia on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusalueena ovat korttelin 15051 tontti 5 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.

Tärkeimmät vaikutukset tullaan esittämään ehdotusvaiheen kaavaselostuksessa.

Olemassa olevia selvityksiä ovat mm:

- Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson 10.11.2011
- Tonttumuurin hulevesiselvitys, Niittykumpu, Sito, 15.02.2014
- Liikennemeluselvitys, asemakaavan muutos Niittyportti, Promethor, 20.09.2019
- Liito-oravien ja maankäytön yhteensovittaminen Espoon Niittykummun alueella, Lammi & Vauhkonen, 2021
- Suur-Tapiolan virkistysvisio 2050, 15.2.2023

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.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto on nähtävillä 4.9.2023 – 3.10.2023.

Kirjallisia mielipiteitä voi jättää 3.10.2023 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 (Niittykummun palo-
asema, 212221).

Kaavaehdotus (MRL 65 § ja MRA 27 §)

Kaupunkisuunnittelukeskus laatii suunnitelmien, selvitysten, saatujen mielipiteiden ja muun palautteen pohjalta kaavaehdotuksen. Tavoitteena on, että se käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa keväällä 2024. 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 §).

Kaavan hyväksyminen (MRL 52 §)

Kaavan hyväksymisestä päättää kaupunkisuunnittelulautakunta.

Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

Tiedottaminen

Jokaisella kaavalla on oma verkkosivu osoitteessa espoo.fi. Sieltä löydät kaavaa koskevat ajankohtaiset tiedot, aineistot ja vuorovaikutuksen mahdollisuudet. Helpoiten löydät sivun, kun kirjoitat espoo.fi-verkkosivuston hakukenttään **kaavan aluumeron**.

Kun kaavan valmisteluaineisto ja myöhemmin kaavaehdotus tulevat nähtäville, löydät aineistot kaavan omalta verkkosivulta. Voit tutustua aineistoihin myös kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa (Tekniikantie 15, 2. krs, Otaniemi) ja Espoon asiointipisteissä.

1. **Kun valmisteluaineisto tulee nähtäville**, ilmoitamme siitä kaavan omalla verkkosivulla. Lisäksi tiedotamme seuraavissa kanavissa:

- a) espoo.fi-sivustolla kohdassa [Kaavakuulutukset](#)
- b) Kuulutuksella sanomalehdissä: Länsiväylä, Hufvudstadsbladet
- c) kirjeellä kaava-alueen ja sen lähinaapuruston maanomistajille.
- d) sähköpostilla asukasyhdistyksille

2. Kun kaavaehdotus tulee nähtäville, ilmoitamme siitä kaavan omalla verkkosivulla. Lisäksi tiedotamme seuraavissa kanavissa:

- a) espoo.fi-sivustolla kohdassa [Kaavakuulutukset](#)
- b) kirjeellä kaava-alueen ja sen lähinaapuruston maanomistajille.
- c) sähköpostilla asukasyhdistyksille

3. Mahdollisesta muusta vuorovaikutuksesta, kuten asukastilaisuudesta ilmoitamme kaavan omalla verkkosivulla. Lisäksi tiedotamme seuraavissa kanavissa:

- a) Nähtävilläoloihin liittyvissä kuulutuksissa
- b) espoo.fi-sivustolla kohdassa [kaupunkisuunnittelun tapahtumat](#)
- c) Espoon kaupungin sosiaalisen median kanavilla

4. Kun kaava on hyväksytty, ilmoitamme päätöksestä kaavan omalla verkkosivulla. Lisäksi tiedotamme seuraavissa kanavissa:

- a) espoo.fi-sivustolla kohdassa [Kaavakuulutukset](#)
- b) henkilökohtaisella viestillä niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavan nähtävilläolon aikana ja ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67 §, MRA 94 §).

Sähköinen [Vaikuta nyt -uutiskirje](#) on helppo tapa saada tietoa kaikista edellä mainituista vaiheista. Uutiskirje listaa alueittain kaikki ajankohtaiset kaupunkiympäristön hankkeet ja asukastilaisuudet. Se lähetään tilaajien sähköpostiin kahden viikon välein. Kokeilu uutiskirjeestä käynnistyi vuoden 2022 alussa ja jatkuu tilaajien määrästä riippuen.

Lue asemakaavoituksen kulusta ja osallistumismahdollisuuksistasi tarkemmin verkkosivuiltamme [Asemakaavoitus vaihe vaiheelta](#).

Valmistelijoiden yhteystiedot

Hankkeeseen liittyen voi ottaa yhteyttä koko kaavoitusprosessin ajan. Kaavan valmistelijoiden yhteystiedot löydät kaavan omalta verkkosivulta.

Valmisteluvaiheen suunnittelijat ovat:

Juho Kuntsi, puh. 040 634 3485

Hannu Granberg, liikennesuunnittelu, puh. 043 825 1176

Sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@espoo.fi.

Lyhenteet:

MRL = maankäyttö- ja rakennuslaki

MRA = maankäyttö- ja rakennusasetus

Espoossa, 21.8.2023

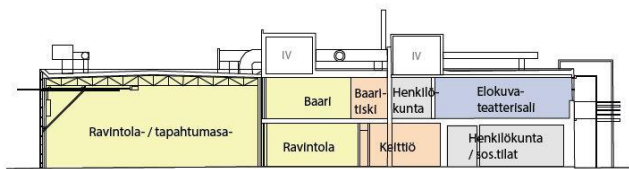
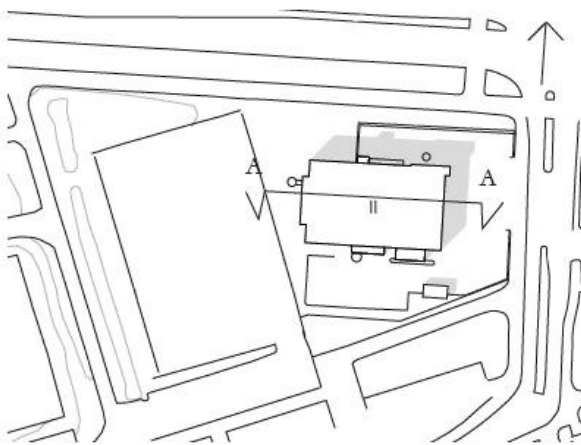
Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja

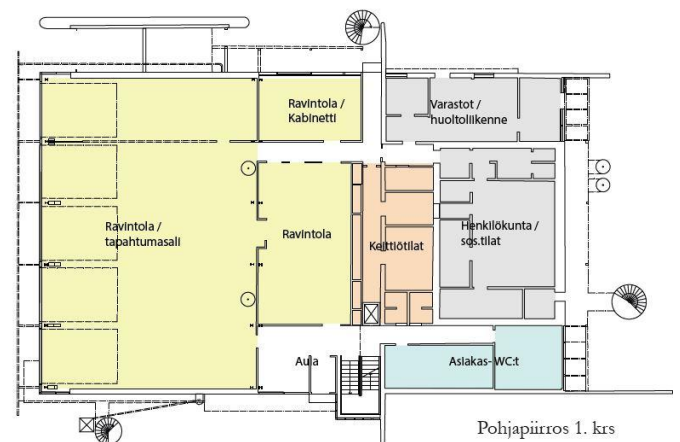
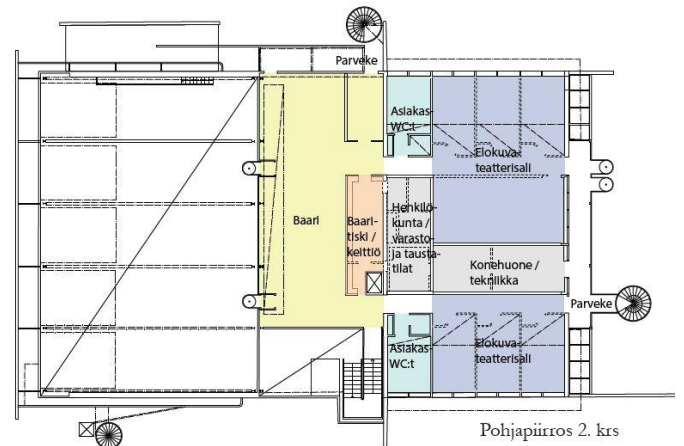
Kuvia valmisteluaineistosta

Asemakaavan valmisteluaineistoon kuuluvat suunnitelmat:

Niittykummun paloaseman tulevaisuuden ideointia. Tilapalvelut, Espoon kaupunki, 2022.



Leikkaus A-A



Espoon kaupungin tilapalveluiden laatima ideasuunnitelma siitä, millainen paloaseman rakennus voisi olla esimerkiksi tapahtumaravintolakäytössä. Vanha autohalli on muutettu korkeaksi saliksi tapahtuma- ja ravintolakäyttöön. Yläparvella sijaitsee erillinen baaritila, josta voi seurata salin tapahtumia. Yläkerrassa on kaksi erikokoista elokuvateatterisalia, joiden odotustilana baari myös toimii. Paloaseman arkkitehtuuri, ja tälle ominaiset useat poistumistieportaat, soveltuvat erinomaisesti erilaisiin kokoontumistarkoituksiin.