



HAVAINNEKUVA, NÄKYMÄ IDÄSTÄ NIITTYPORTILTA

KORTTELISUUNNITELMA
NIITTYKUMMUN PALOASEMA
 Aluenumero 212221

NIITYKUMMUN PALOASEMA ASEMAKAAVA

Aluenumero: 212221 Sijainti: Niittyportti 1, 02200 Espoo

TYÖRYHMÄ:

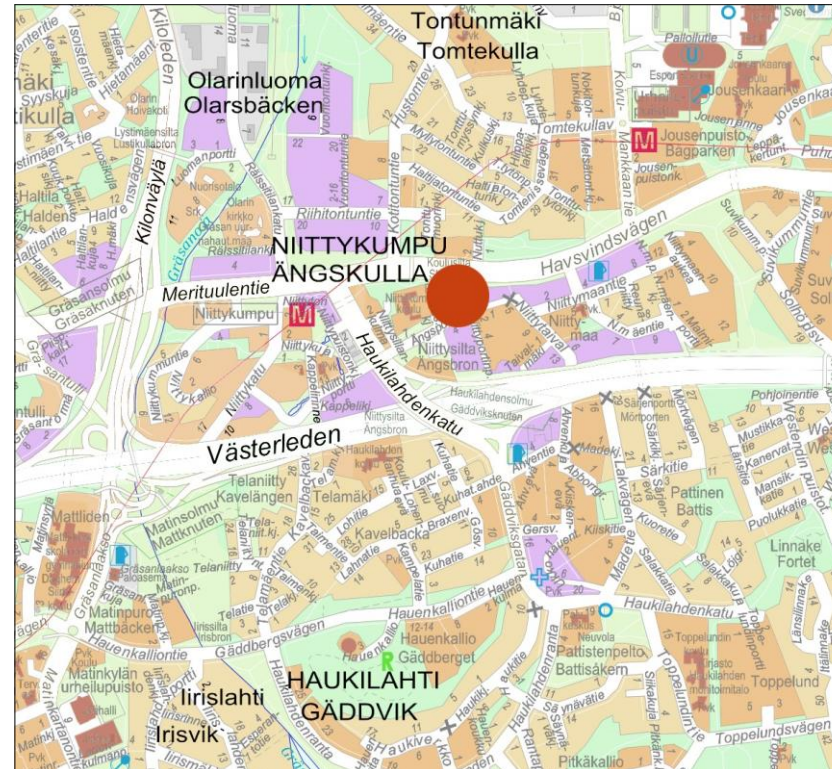
Olarin Panimo Oy: Tommi Koistinen, Topias Wahlbeck Konsultti:
Jani Prunnila, Arkkitehtitoimisto Jani Prunnila Oy

Kaupunkisuunnittelukeskus:

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

Kaupunkiympäristön esikunta:

Martina Jerima, projektinjohtaja



Suunnittelualan sijainti



Suunnittelualan nykytilanne

SELOSTUS

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

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.

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.

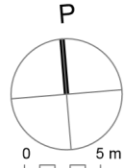
Pienpanimon toiminnot sijoitetaan vanhaan rakennukseen sen arkkitehtuuria ja kaupunkikuvallista merkitystä kunnioittaen ja hyödyntäen. Panimon tuotantotilat säiliöineen ja ravintolatilat sijoitetaan korkeaan, koko julkisivun laajuisen lasiseinän kautta pihalle avautuvaan entiseen paloautojen autohallin tilaan. Näin rakennuksen toiminta ja käyttötarkoitus on jatkossakin katukuvassa nähtävissä vuorokauden ympäri. Rakennuksen julkisivuihin ei tehdä merkittäviä muutoksia.

Nykyisen piha-alueen eteläpuoleinen parkkipaikka poistetaan ja alue muutetaan kesäterassiksi. Myös rakennuksen länsijulkisivun puolelle sijoitetaan pienempi terassi. Terrassit rajataan istutuksin kiinteistön länsipuolella olevasta Koulusillankentästä. Etelän puoleista terrassia varten rakennetaan katoksia sekä ulkomyynti- ja wc-rakennus olemassa olevan jätetilan viereen. Tontin piha-alueelle lisätään istutuksia ja polkupyöräpaikkoja. Kevyen liikenteen liittyminä hyödynnetään Merituulentien puolella olemassa olevia reittejä ja Niittysillanpolulta avataan uusia liittymiä tontille. Ajoneuvoliikenne ohjataan tontille katusuunnitelman mukaisesti Niittyportin suunnalta läheltä sen nykyistä sijaintia.

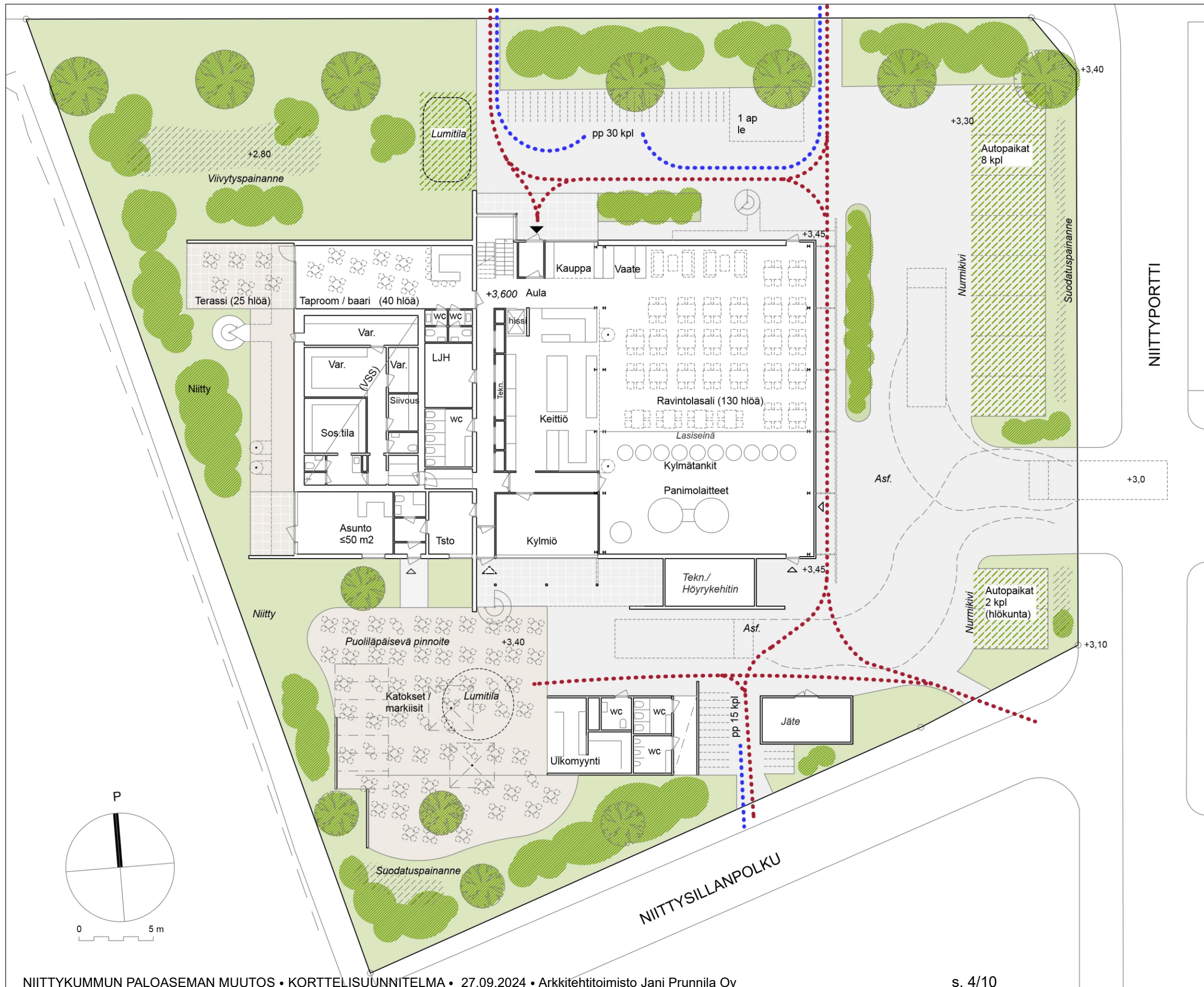


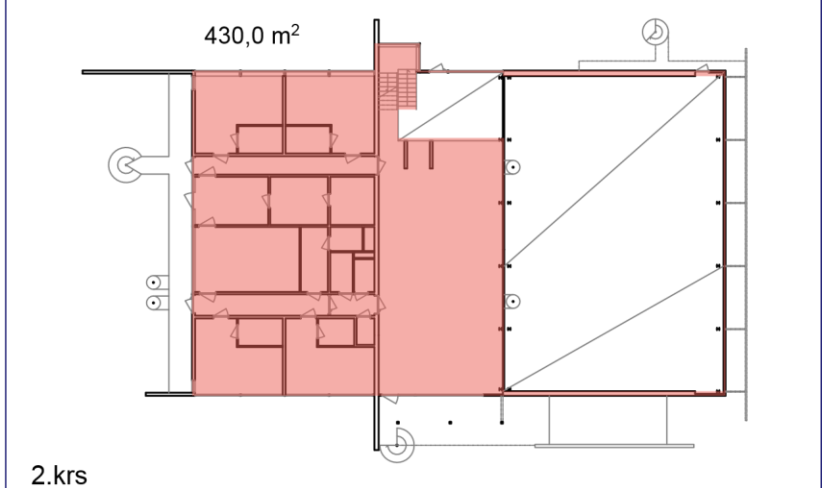
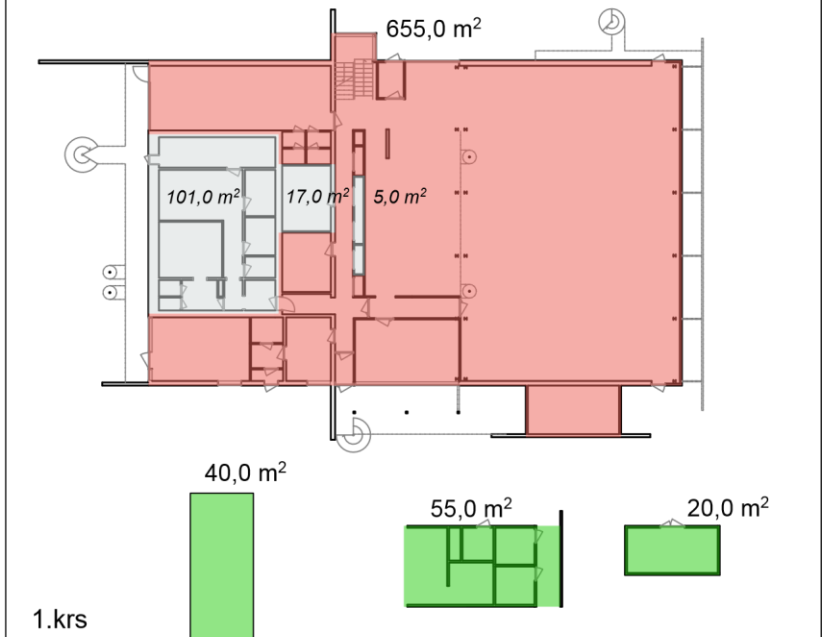
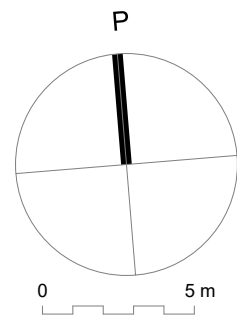
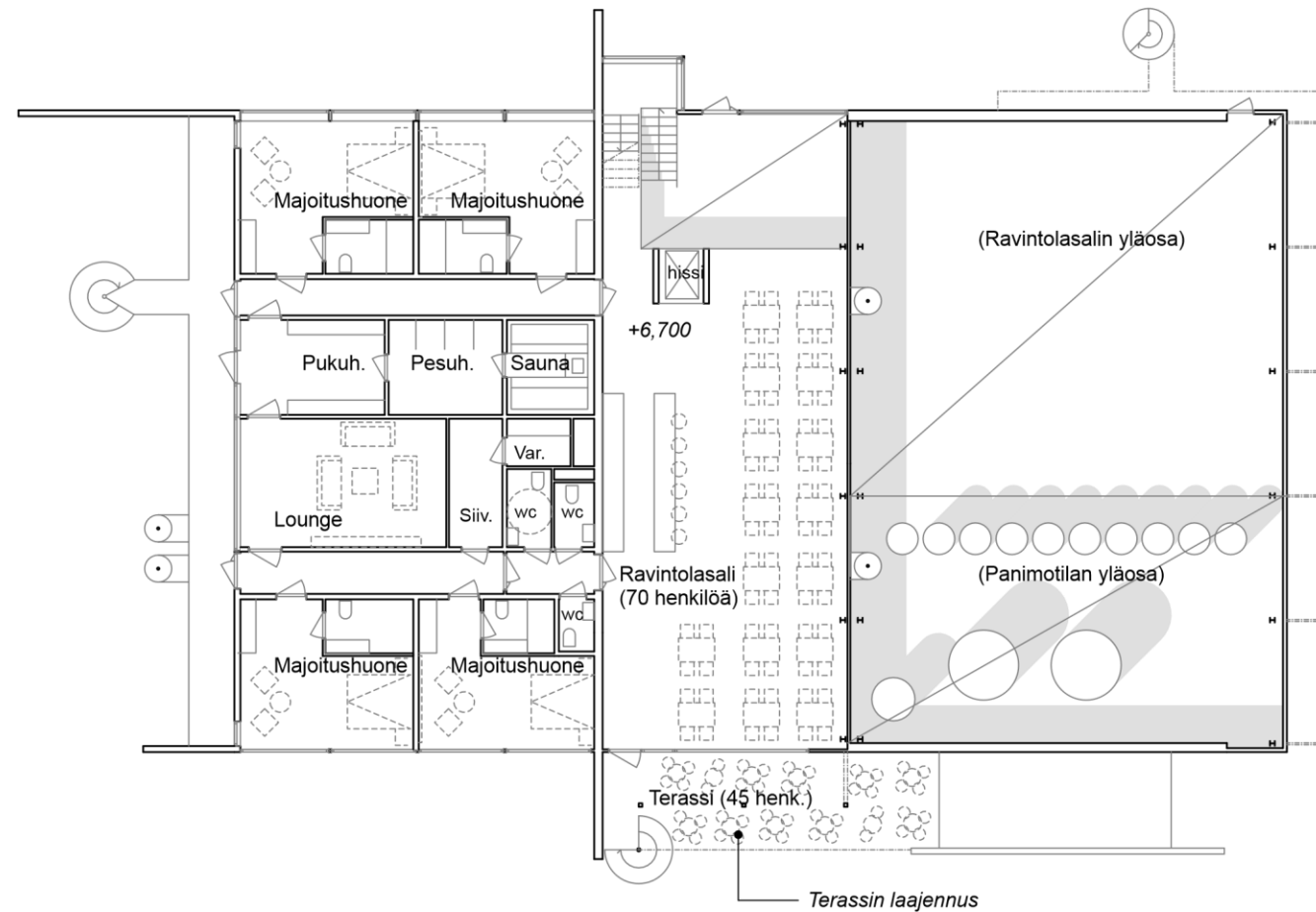
ASEMAPIIRROS 1:500

Autopaikat:	1085 m ² / 100 m ² = min. 11 ap
Polkupyöräpaikat:	1085 m ² / 70 m ² = min. 15 pp



- OLEMASSA OLEVA RAKENNUS
- UUSI RAKENNUS





Rakennusoikeuslaskelma:

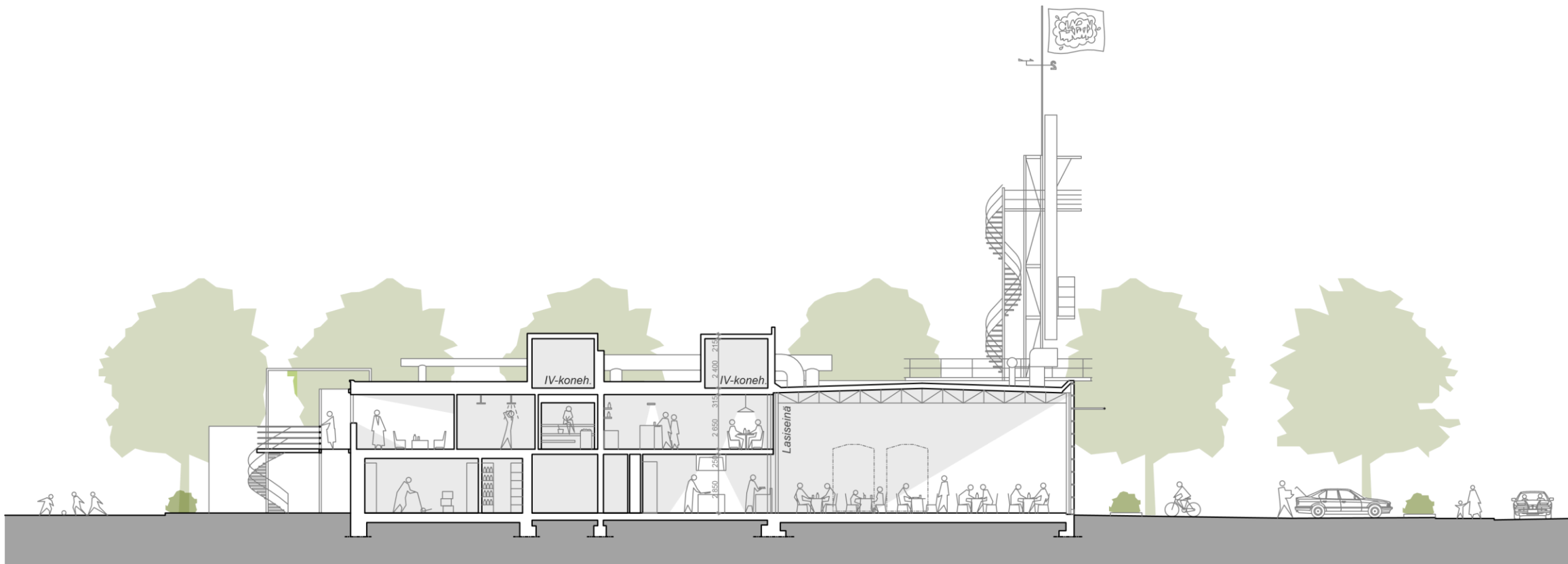
1. krs	655,0 m ²
2. krs	430,0 m ²
Yht.	1085 m²

Piharakennukset ja -katokset

Yht.	115 m²
-------------	--------------------------

Sallitun kerrosalan lisäksi rakennettavat tilat (812/2017 115§):
(olemassa olevia tiloja)

VSS	101 m ²
Tekn	22 m ²
Yht.	123 m²

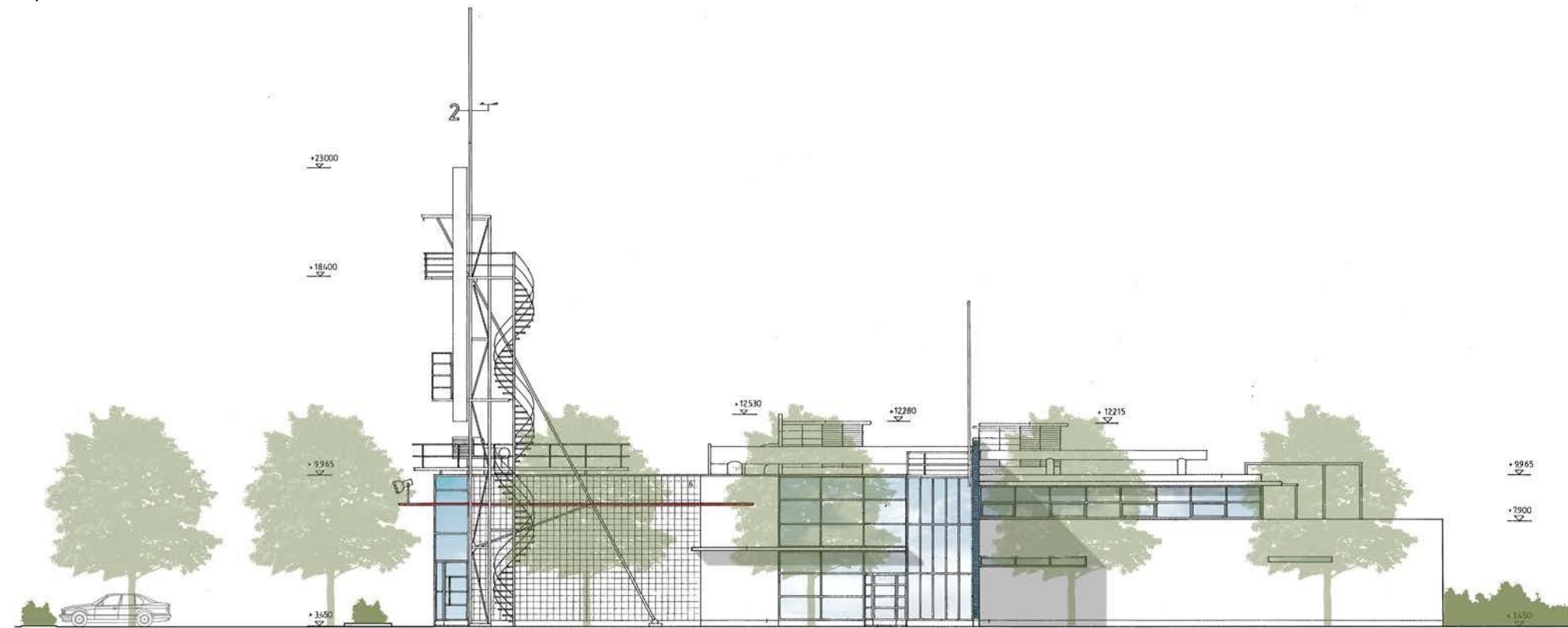


LEIKKAUS 1:250

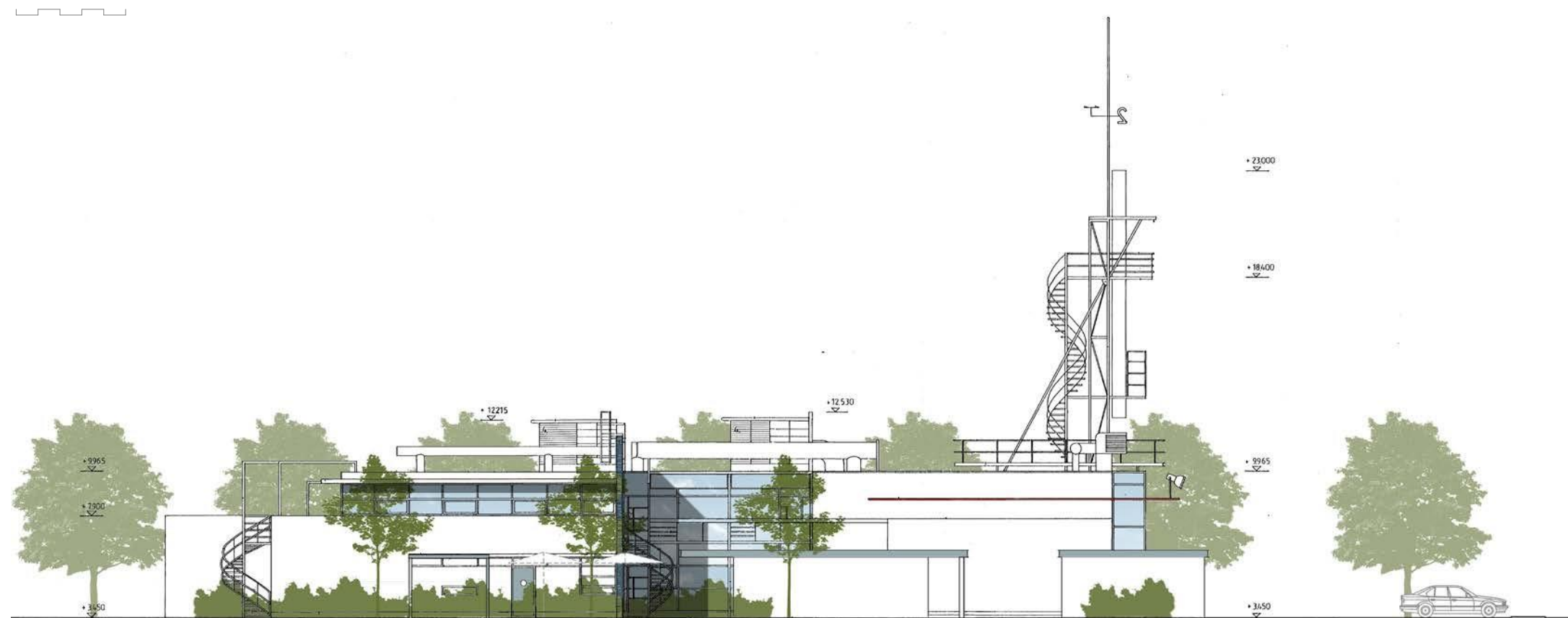




HAVAINNEKUVA, NÄKYMÄ ETELÄSTÄ NIITTYSILLANPOLULTA



JULKISIVU POHJOISEEN 1:250



JULKISIVU ETELÄÄN 1:250



JULKISIVU LÄNTEEN 1:250

0 5 m



JULKISIVU ITÄÄN 1:250