

Mielipiteiden yhteenveto ja vastineet

Niittykumpu I

Asemakaavan muutos

Liittyy kaupunkisuunnittelujohtajan 25.1.2021 **MRA 30 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 8.2.2021-9.3.2021.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Mikko Malmström, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Marno Hanttu, liikenne

Jenny Asanti, maisema

Yleistä mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan jätettiin yhteensä kymmenen mielipidettä. Pääkohdat koskivat rakentamisen määrää ja laatua, viherympäristöä, alueen kulttuurihistoriaa ja Niittykummun kappelin rakennusta. Suurin osa mielipiteistä on kaavamuutosalueen välittömästä läheisyydestä.

1. Rakentamisen määrä ja laatu

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan jätettyjen mielipiteiden mukaan esitetty 6-kerroksinen vanhusten palveluasuntalon rakentaminen Niittykummun kappelin tilalle on liian massiivinen ja korkea. 5–6-kerroksisen rakennuksen sijaan toivotaan matalampaa rakentamista, jos kappelia ei voida säilyttää. Alueen maamerkinä toimivan Niittykumpu 3:n pilaritalon asema halutaan säilyttää.

Tonttia uudelleen kaavoittaessa uudisrakennus on sovittava ympäristöön ja puustoa tulee säilyttää. Rakennusmassat ja korkean rakentaminen toivotaan sijoitettavan alueen reunoille muurimaisesti ja suojaavasti jättäen alueen sisäosaan vehreyttä. Nyt esitetyt rakennusmassat ja toimenpiteet rikkovat alueen suunnitteluperiaatteita ja -tavoitteita. Kappelin tontin kehittäminen tulisi linkittää vierisen lastentarhantontin kanssa. Nykyisen lastentarhan tilalle on suunniteltu suurempaa ja modernimpaa rakennusta ottaen huomioon alueen kasvavan lastenhoidon tarpeen. Lisäksi mielipiteissä korostetaan alueen kokonaisvaltaista kehitystä voittojen maksimoimisen ja paloittain kehittämisen sijaan.

Vastine:

Espoon kaupungin tavoitteena on kehittää kestävää kaupunkia raideliikenteeseen tukeutuen sekä pitää huolta riittävästä kerros- ja pientalorakentamisesta muun muassa täydennysrakentamalla. Kaavamuutoksella mahdollistetaan asuinkerrostalon rakentaminen vanhusten kevyttä palveluasumista ja ikäihmisten yhteisöllistä palveluasumista varten 150 metrin päässä metroasemasta alueelle, joka on ollut osittain vaille toimintaa yli vuosikymmenen ajan. Kaavamuutoksen myötä alueet otetaan uudelleen käyttöön ja rakennetaan palveluasumista alueelle, jolla sille on kysyntää. Palveluasuinrakentamisen yhteydessä sitä ympäröivät katualueet suunnitellaan palvelemaan paremmin nykyisiä tarpeita, mikä parantaa erityisesti jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita. Kaava-hanke on voimassa olevien yleiskaavan ja maakuntakaavan mukainen.

Rakennusmassan sopivuutta alueen rakenteeseen on tutkittu 3D-mallin avulla. 6–5-kerroksinen rakennus on todettu alueen kaupunkikuvaan sopivaksi. Suunnittelualueen pohjoispuolinen Niittykumpu 3a:n pilaritalo tulee jäämään korkeudeltaan hieman suunnitelman palveluasuinrakennusta korkeammaksi, kuten Niittykummun rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä (Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson, 2011, kaava-aineiston oheismateriaalina) alueelle laadituissa ohjeissa Niittykummun 60-luvun asuinalueen koskien ohjeistettiin.

Alueen eteläpuolelle Kappelinrinteen ja Niittykadun varteen on rakenteilla asuinkerrostaloja, jotka vastaavat mittakaavaltaan tätä hanketta. Kappelin eteläpuolinen,

rakenteilla oleva kerrostalo on seitsenkerroksinen ja muiden alueen uusien kerrostalojen korkeudet vaihtelevat kolmesta seitsemään kerrokseen. Viereisen Niittykummun metroaseman yhteyteen sijoittuu vielä korkeampaa rakentamista. Aseman 12- ja 24-kerroksiset rakennukset toimivat alueen maanmerkkeinä.

Vaikka kaavan mukaisen rakentamisen vaikutus paikallisesti on merkittävä, se sijaitsee arvokkaan Niittykummun vanhan asuinalueen reunalla niin, että aluekokonaisuus ja vanhan asuinalueen perusrunko säilyvät. Uusi rakennus sovitetaan ympäristöönsä, erityisesti suhteessa Niittykumpu 3a:n pilaritaloon, mm. rakennuskorkeuden, värityksen ja muiden arkkitehtonisten aiheiden avulla.

Asemakaavan muutos päiväkodin tontilla ei ole ajankohtainen, minkä vuoksi se ei ole osana tätä kaavahanketta.

2. Viherympäristö ja kulttuurihistoria

Espoon tiivistyvä rakentaminen ja viherympäristön väheneminen harmittaa sekä huolettaa useita mielipiteen jättäneitä. Kommenteissa ollaan huolissaan vehreyden menetyksestä, yleisesti viheralueiden vähenemisestä ja ylipäättään niiden vähyydestä Niittykummun alueella. Toiveissa olisi itä- ja länsiakselin säilyttävä puistomainen kokonaisuus ja alueen kevyen liikenteen parantaminen varsinkin Niittykujalla, joka nähtäisiin mielellään bulevardimaisena viherväylänä. Myös miellyttävän vihernäkymän mahdollinen menettäminen harmittaa. Lisäksi tuodaan esille liito-oravahavainnot alueen eteläpuolella ja liito-oravien kulkuyhteys. Mielipiteissä tuodaan esiin myös Niittykummun kappelin kulttuurihistoriallinen ja maisemallinen arvo. Kappelilla on merkitystä alueen maamerkinä ja sen vieressä kasvavat isot männyt tulee säilyttää.

Vastine:

Niittykummun alueella on käynnissä ympäristössä näkyvä muutos, kun alue tiivistyy etenkin metroaseman ympäristössä. Jo vahvojenkin asemakaavojen myötä kehitys tulee edelleen jatkumaan ja muutos näkymään paikan päällä myös tulevina vuosina. Niittykummun alueen viherympäristön muutokset ovat tapahtuneet sekä julkisilla alueilla (kadut ja puistot) että korttelialueilla. Vanhojen asuinkortteleiden tiivistymisen vuoksi puustoa ja muuta kasvillisuutta on jouduttu poistamaan. Muutos on kuitenkin rajuin rakentamisen aikana ja lähivuosina sen jälkeen. Osa vehreydestä kuitenkin palautuu, kun uudet piha-alueet ja puistot valmistuvat ja kasvit lähtevät kasvuun.

Nykyisen asemakaavan mukaan korttelin 15045 tonttinumero 11 on merkitty auto-paikkojen korttelialueeksi (LPA). Tontilla on sijainnut pieni metsäinen alue, mutta sitä ei ole osoitettu kaavallisesti viheralueeksi. Eteläpuolinen Kappelirakennuksen tila 1:526 on asemakaavassa osoitettu seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi.

Alueen liito-oravia on selvitetty useina vuosina, ja tiedot ovat toimineet alueen suunnittelun lähtötietoina. Kaavamuutosalueen eteläosaan ulottuu liito-oravien ydinalueen

rajaus. Lisäksi on tunnistettu suunnittelualueelta etelään ja länteen jatkuvat liito-oravien käyttämät yhteydet. Sekä ydinalue että yhteydet turvataan kaavamääräyksin.

Mielipiteissä esitetty itä- ja länsiakselin puistomaisen kokonaisuuden säilyttäminen pyritään tässä kohdassa säilyttämällä Niittykuja vehreänä ja suojelemalla kappelin tontin isoja mäntyjä ja muuta puustoa alueen etelä- sekä länsilaidalla. Tämän ansiosta myös liito-oravien reitti saadaan säilytettyä.

Kappelinrinteen pohjoisosa tullaan varaamaan jalankulun sekä pyöräilyn käyttöön, kuten asia on jo nykyisessä asemakaavassa. Lisäksi Niittykujan itäpääty muuttumaan pihakaduksi. Näin ollen korttelin 15045 tontin 11 koilliskulmaus tulee rauhoittumaan suuremmalta autoliikenteeltä ja liikkuminen kävellen sekä pyörällä muuttumaan parantumaan.

Tällä asemakaavalla voidaan vaikuttaa vain kyseiseen kaavamuutosalueeseen, ei laajempaan viherverkostoon. Ratkaisut laajemmasta viheralueiden määrästä ja verkostosta tehdään yleiskaavatasolla.

3. Niittykummun kappeli

Useammassa mielipiteissä toivotaan Niittykummun kappelin säilyttämistä ja korjaamista. Lisäksi ehdotetaan uuden kappelin rakentamista tai tontin muuttamista puistoksi.

Vastine:

Niittykummun kappelista on tehty kaavan ehdotusvaiheessa rakennushistoriallinen selvitys. Kappeli on myös inventoitu osana Niittykummun rakennetun kulttuuriympäristön selvitystä. Rakennuksella on paikallishistoriallisia ja rakennustaiteellisia arvoja.

Kappeli kuitenkin on erittäin huonossa kunnossa. Kappelissa tehdyissä tutkimuksissa (WSP Finland Oy 2018, kaavaehdotuksen oheismateriaalina) on havaittu selvästi kohonneita mikrobipitoisuuksia, useita kosteusvaurioita eri puolilla rakennusta sen eri rakenteissa, mm. alapohjarakenteissa ja ryömintätilassa, vesikatossa ja seinissä. Kostuneista seinistä löydettiin lisäksi lisälämmöneristeenä käytettyä ureaformaldehydivaahtoa, joka kastuttuaan hyvin todennäköisesti päästää sisäilmaan formaldehydiä.

Vaurioiden korjaamiseksi kappeli tulisi purkaa runkoa myöden, minkä kustannukset ovat niin mittavat, ettei purkaminen ja uudelleenrakentaminen ole taloudellisesti mahdollista. Seurakunnalla ole tarvetta kehittää tonttia omiin tarkoituksiinsa.