



HAVAINNEKUVA, NÄKYMÄ IDÄSTÄ NIITTYPORTILTA

KORTTELISUUNNITELMA
NIITTYKUMMUN PALOASEMA
Aluenumero 21221

NIITTYKUMMUN PALOASEMA ASEMAKAAVA

Aluenumero: 21221

Sijainti: Niittyportti 1, 02200 Espoo

TYÖRYHMÄ:

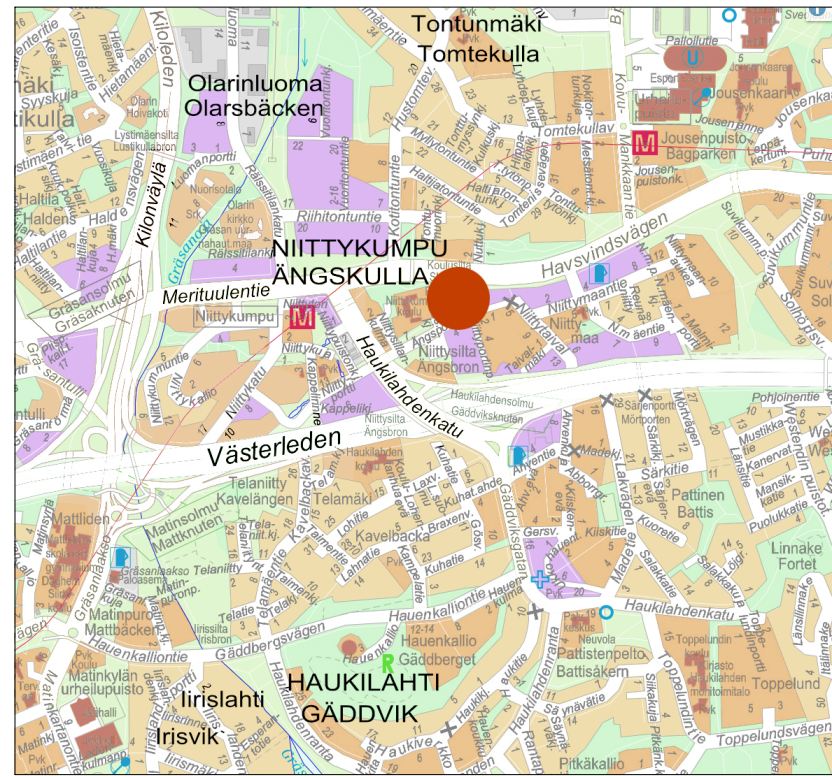
Olarin Panimo Oy: Tommi Koistinen, Topias Wahlbeck
Konsultti: Jani Prunnila, Arkkitehtitoimisto Jani Prunnila Oy

Kaupunkisuunnittelukeskus:

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

Kaupunkiympäristön esikunta:

Martina Jerima, projektinjohtaja



Suunnittelualueen sijainti



Suunnittelualueen nykytilanne

SELOSTUS

Niittykummun paloaseman lopettaessa toimintansa kiinteistö muutetaan monipuoliseksi Olarin Panimo Oy:n elämyseskukseksi. 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-alueella 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.

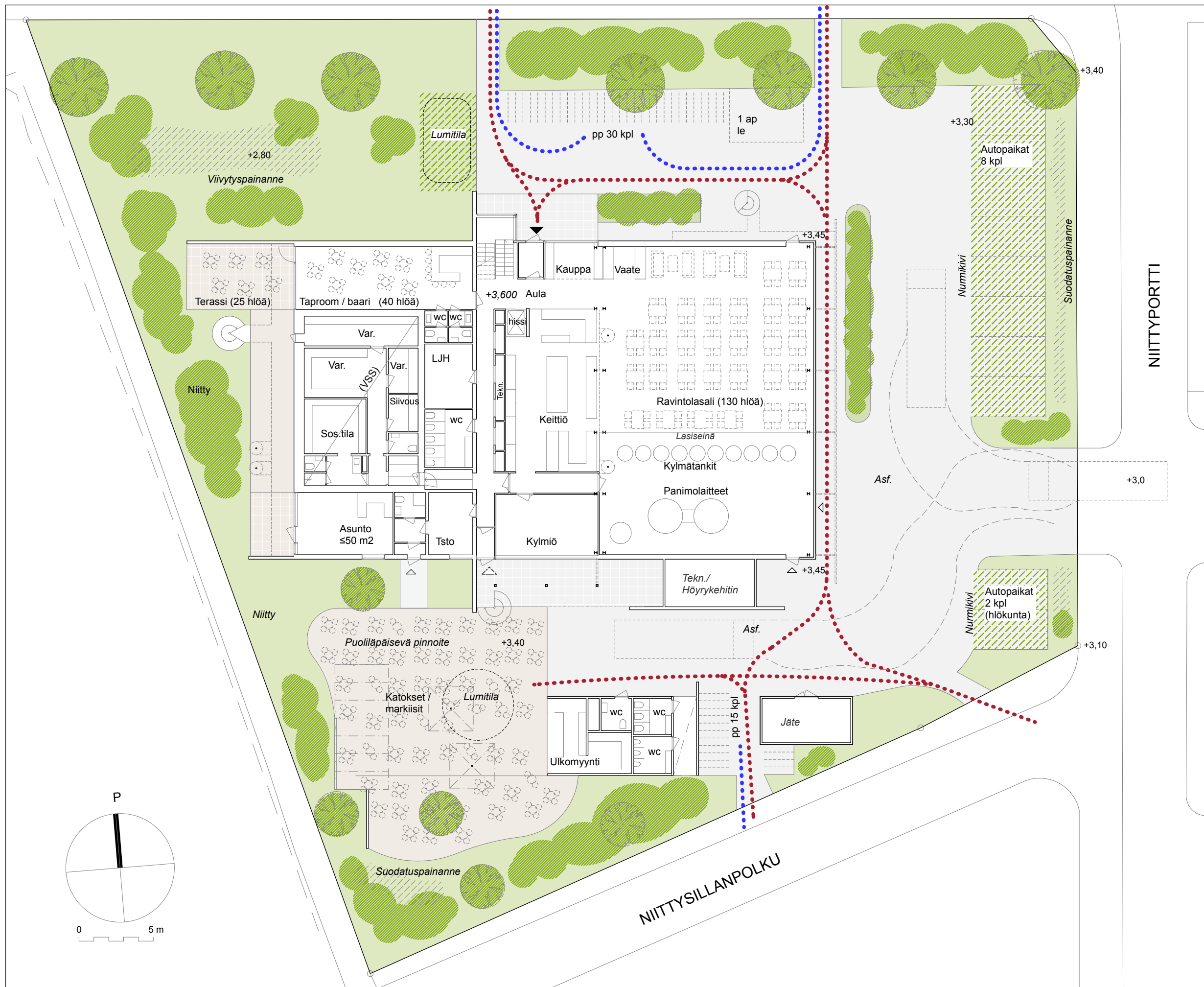
Pienpanimon toiminnot sijoitetaan vanhaan rakennukseen sen arkkitehtuuria ja kaupunkikuvallista merkitystä kunnioittaen ja hyödyntäen. Panimon tuotantotilat säilytään ja ravintolatilat sijoitetaan korkeaan, koko julkisivun laajuisen lasiseinän kautta pihalle avautuvaan entiseen paloautojen autohallin 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. Terassit rajataan istutuksin kiinteistön länsipuolella olevasta Koulusillankentästä. Etelän puoleista terassia varten rakennetaan katoksia sekä ulkomyynti- ja wc-rakennus olemassa olevan jätetilan viereen. Tontin piha-alueelle lisätään istutuksia ja polkupyöräpaikkoja. Kevyen liikenteen liittymänä 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 m² / 100 m² = min. **11 ap**
Polkupyöräpaikat: 1085 m² / 70 m² = min. **15 pp**



HULEVESIEN HALLINTA

- Ensisijaisena hulevesiratkaisuna on vettä läpäisevien tai puoliläpäisevien pinnoitteiden hyödyntäminen sekä viivytys- ja suodatuspaineet.
- Tontin nykyisiä läpäisemättömiä pintarakentaita vaihdetaan läpäiseviksi ja puoliläpäiseviksi.

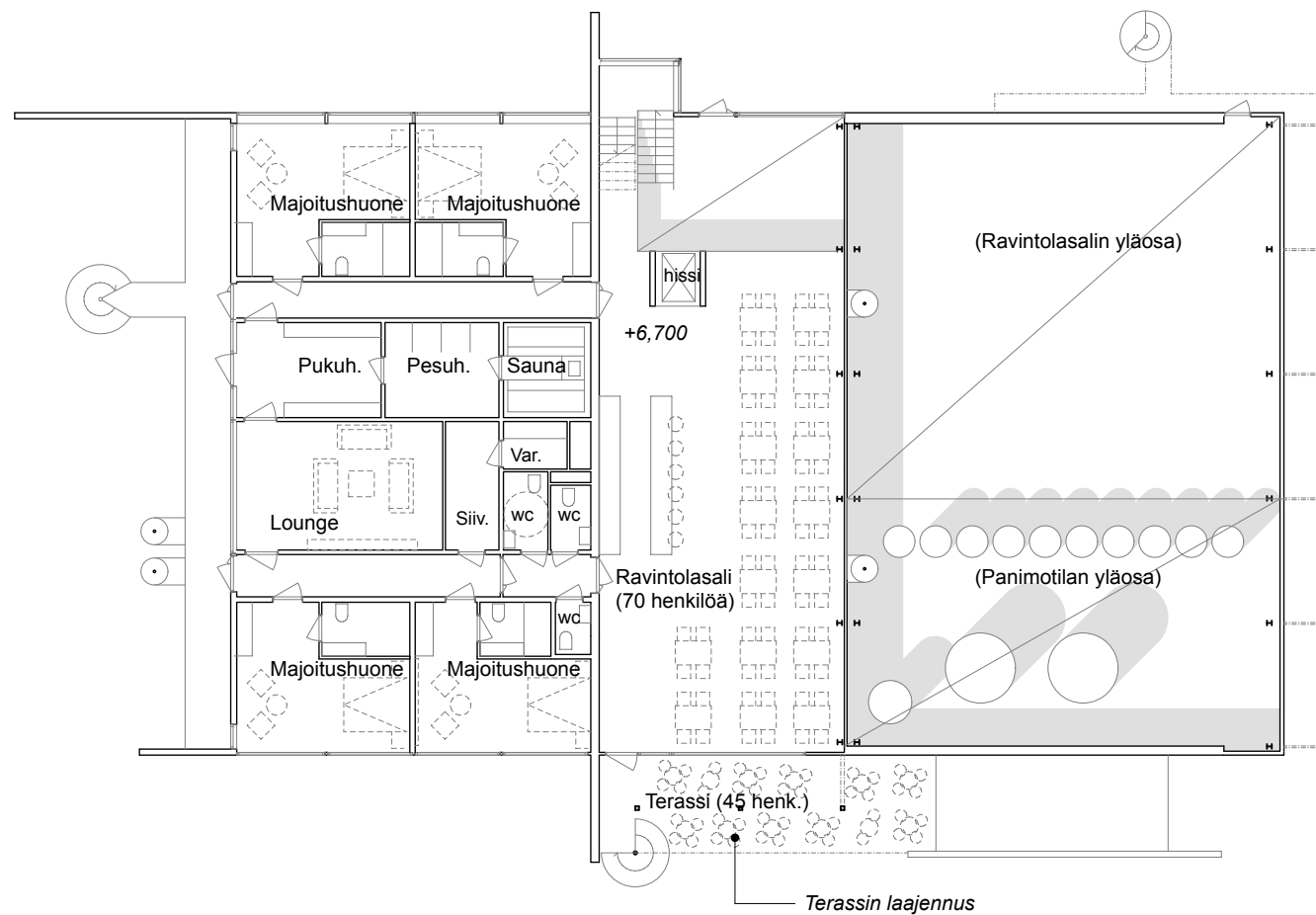
Viitesuunnitelmassa:

- Valumakerroin C = 0,6
- Viivytystilavuustarve = 20 m³
- Suunnitelman viivytystilavuus = 21 m³
- Läpäisemättämön pinnan osuus 59 %

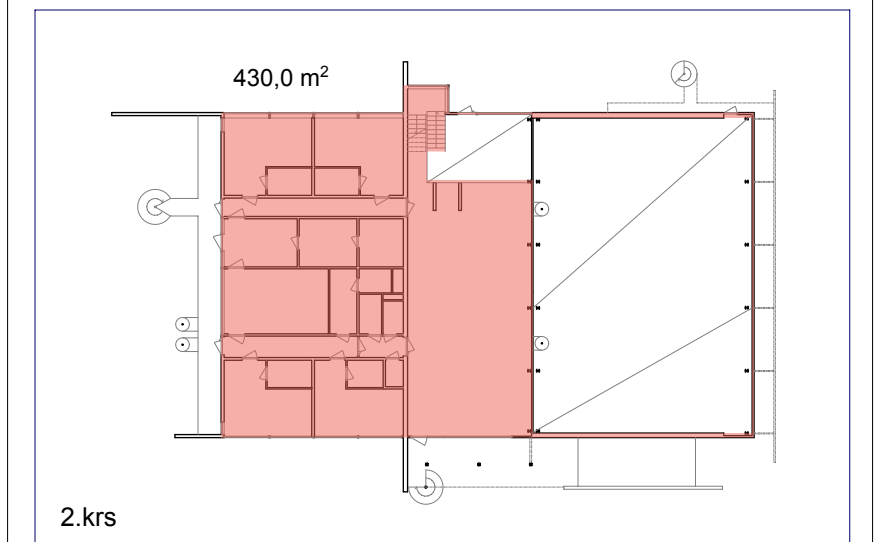
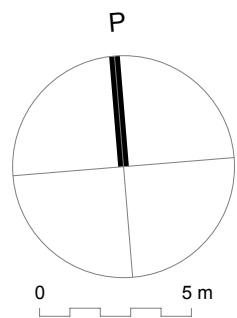
Piirrosmerkintöjä:

- = Säilytettävä puu
- = Jalankululiikenne
- = Polkupyöräliikenne

1. KERROS JA PIHAPIIRROS 1:250



2. KERROS 1:250



Rakennusoikeuslaskelma:

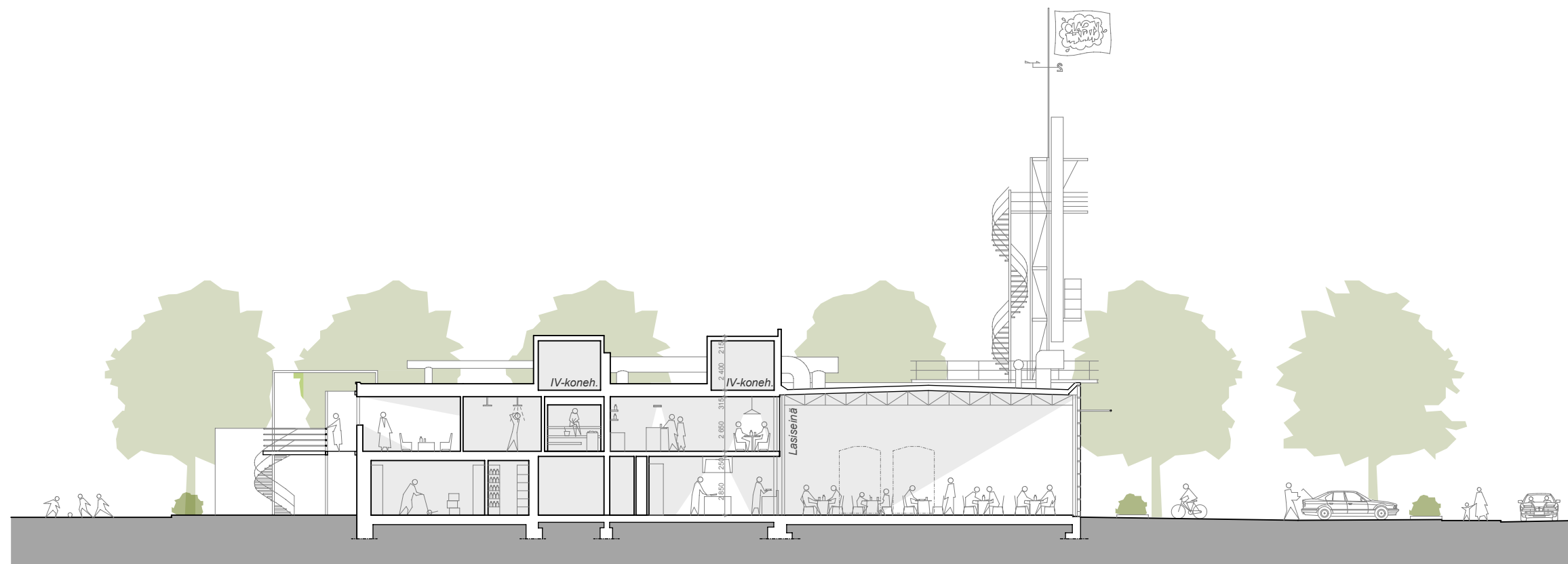
1. krs	655,0 m ²
2. krs	430,0 m ²
Yht.	1085 m²

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

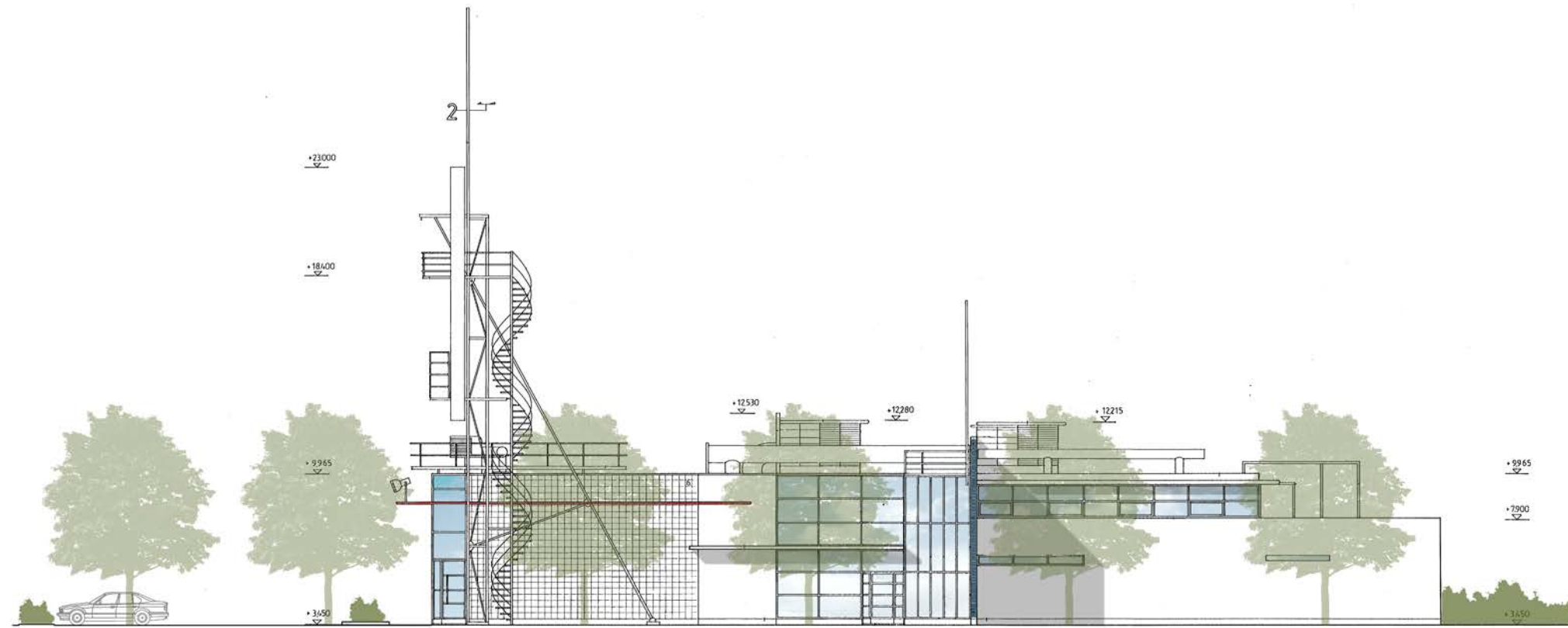


LEIKKAUS 1:250

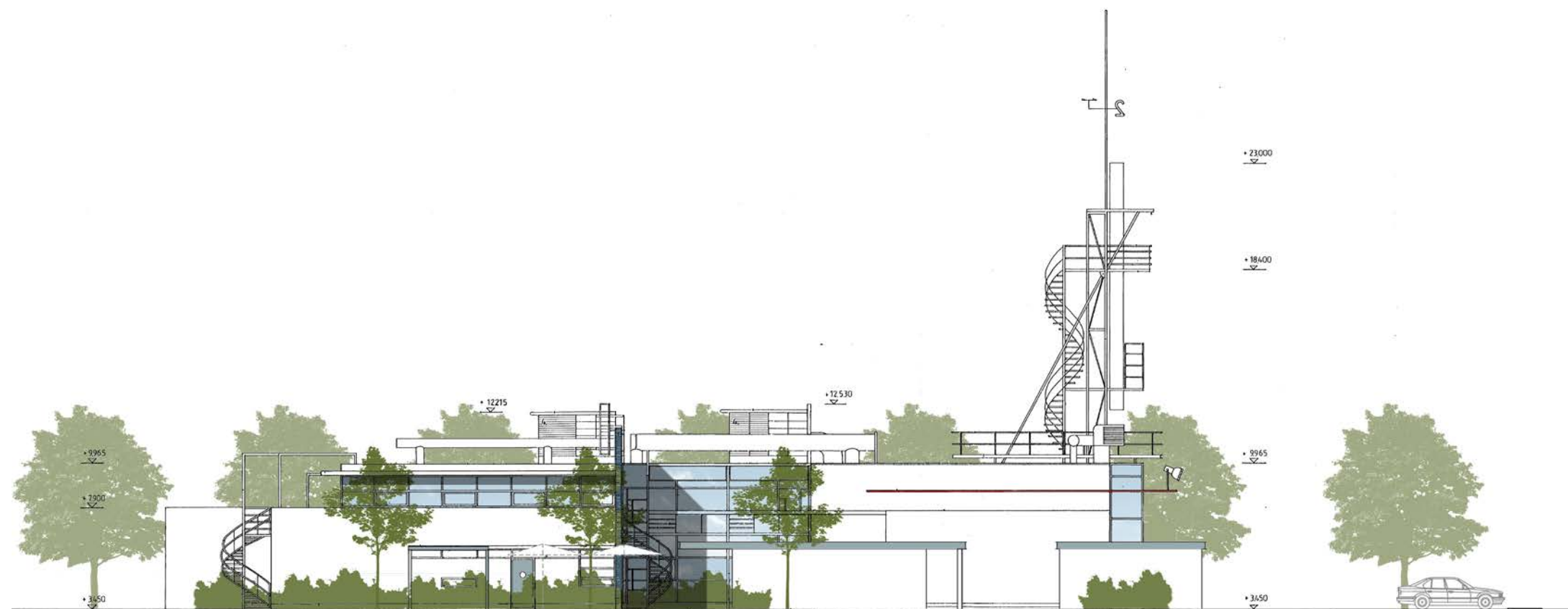
0 5 m



HAVAINNEKUVA, NÄKYMÄ ETELÄSTÄ NIITTYSILLANPOLULTA



JULKISIVU POHJOISEN 1:250



JULKISIVU ETELÄÄN 1:250

0 5 m



JULKISIVU LÄNTEEN 1:250



JULKISIVU ITÄÄN 1:250

