

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.04.2021 § 73

§ 73

**Koivu-Mankkaa, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 210806 16. kaupunginosa, Pohjois-Tapiola**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Rouhiainen Liisa  
Granberg Hannu  
Asanti Jenny  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Koivu- Mankaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 210806,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 28.4.2021 päivätyn Koivu-Mankkaa - Björkmankans asemakaavan muutosehdotuksen piirustusnumero 7367, 16. kaupunginosassa Pohjois-Tapiola, alue 210806,

3  
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on alueen käyttötarkoituksen muuttaminen asuinpienalojen korttelialueeksi, jolle saa rakentaa erillispientaloja, rivitaloja ja muita kytkettyjä pientaloja. Muutoksessa poistuu liikerakennusten korttelialuetta 500 kerrosneliömetriä ja tulee asumista 509 kerrosneliömetriä.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Koivu-Mankkaa - Björkmankans, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7367, käsittää korttelin 16014 tontin 1, 16. kaupunginosassa Pohjois-Tapiola, alue 210806.

### **Aloite ja vireilletulo**

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 18.11.2020.

### **Alueen nykytila**

Korttelialueella on 1958 rakennettu myymälärakennus, jossa on toiminut Elannon myymälä, rakennuksessa on myymälä toimintaan liittyvä asunto. Rakennus on yksikerroksinen ja kooltaan 365 kerrosneliometriä. Rakennuksesta tehdyn kuntotarkastuksen mukaan talo on käytännössä purkukuntoinen. Koivuviidantien puolella tontilla on pensasistutuksia ja suuria mäntyjä. Tontille on liittymä sekä Koivuviidantieltä tontin eteläosassa sekä Mahlakujalta tontin pohjoisosassa.

Muutokseen on otettu mukaan osa Koivuviidantietä alueella olevan bussipysäkin kunnostamista varten. Korttelialue on yksityisomistuksessa ja katualue kaupungin omistuksessa.

### **Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

Suunnittelualue on maankuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta ja vireillä olevassa Uusimaa-kaavassa 2050 suunnittelualue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä. Hanke on maakuntakaavan mukainen.

Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on asuntoaluetta ja Koivuviidantie alueellinen kokoojakatu. Hanke on yleiskaavan mukainen.

Korttelin 16014 tontilla 1 on voimassa Koivumankkaan asemakaava, joka on tullut voimaan 5.2.1973. Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on

liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa rakentaa yhden asunnon liiketoiminnan kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten.

Koivuviidantiellä on voimassa Visamäki -nimen asemakaava, joka on tullut voimaan 26.9.1977. Voimassa olevassa asemakaavassa Koivuviidantie on katualuetta.

### **Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 9.11.2020. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 7.12.2020 mennessä. Mielipiteitä saatiin kolme kappaletta.

Saadussa palautteessa pidetään pysäkin parantamista hyvänä asiana. Tonttiliittymän sijoittamista Mahlakujalle pidettiin huonona ratkaisuna kadun kapeuden takia.

Lausunnot saatiin kaupunginmuseolta, Caruna Espoo Oy:tä ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, HSY. Lausunnonantajilla ei ollut huomautettavaa kaavanmuutoksesta.

### **Asemakaavan muutosehdotus**

Aleen käyttötarkoitus muutetaan asuinpientalojen korttelialueeksi, jolle saa rakentaa erillispientaloja, rivitaloja ja muita kytkettyjä pientaloja.

### **Mitoitus**

Kaava-alueen kokonaispinta-ala noin 2 900 neliometriä, josta asuinpientaloaluetta noin 1 695 neliometriä ja katualuetta 1 184 neliometriä.

Kokonaiskerrosala on 509 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa tonttitehokkuutta 0.30.

Asemakaavan myötä alueen rakennusoikeus nousee 9 k-m<sup>2</sup>.

Suunnitelmassa laajennetaan katualuetta nykyisen tontin puolelle noin 95 neliometriä, jotta bussipysäkin odotustila saadaan vastaamaan suunnitteluohjeita.

### **Korttelialue**

Koivuviidantien liikene aiheuttaa melua korttelin itäosaan.

Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten muodostamaan melukatveeseen. Oleskeluun tarkoitetut parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti.

Piha-alueilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille ja/tai hulevesirakenteisiin.

Korttelialueella olevat suuret männyt tulee säilyttää ja suojata rakennustyön ajaksi.

Alueella autopalkkoja on rakennettava vähintään erillispientaloille kaksi autopaikka asunto, kytketyille pientaloille ja rivitaloille yksi autopaikka 70 kerrosneliometriä kohti, kuitenkin vähintään yksi autopaikka asuntoa kohti.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava yksi pyöräpaikka 30 asuinkerrosneliometriä kohti, kuitenkin vähintään kaksi pyöräpaikkaa asuntoa kohti.

Suunnittelualueen liikenne ohjautuu Mahlakujan kautta. Koivuviidantieltä ei sallita tonttiliittymiä.

Yleistä pysäköintiä on osoitettu Mahlakujalla ja Koivusyrjä-kadulla ajoratapysäköintinä. Laajemmin tarkasteltuna alueella on laskentaohjeen, yksi autopaikka 1 000 kerrosneliometriä nähden, hieman liian vähän yleistä pysäköintiä. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä yleisiä pysäköintipaikkoja on kuitenkin runsaasti.

### **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus. Sopimus tulee olla allekirjoitettu ennen kuin asemakaavan muutos on kaupunginhallituksen hyväksyttävänä.

### **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut 16.12.2020 asemakaavan muutoksenkustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### **Hyväksyminen**

Hallintosäännön I luvun 2. osan 3 §:n 21 kohdan mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

### **Jatkokäsittely**

- Ote: Hakija
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Caruna Espoo Oy, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet