

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.10.2021 § 162

§ 162

**Tontunmäki, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 211839 15.kaupunginosa, Niittykumpu**

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

**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.10.2021 päivätyn Tontunmäki - Tomtekulla asemakaavan muutosehdotuksen piirustusnumero 7396, 15. kaupunginosassa Niittykumpu, alue 211839,

2  
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

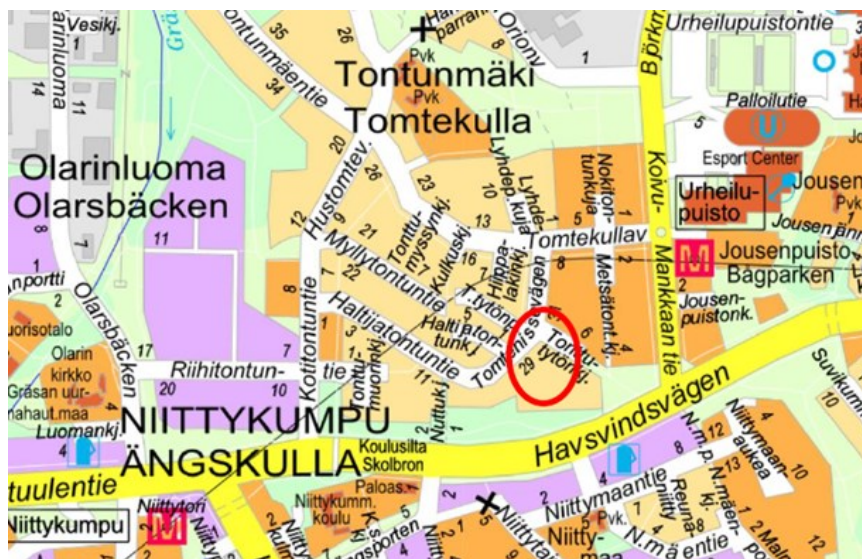
**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa liikerakennusten korttelialue asuinpientalojen korttelialueeksi. Muutoksessa rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvun  $e=0,35$  mukaan, joka vastaa viereisten rivitalokortteleiden rakennusoikeutta. Alueen rakennusoikeus pienenee 44 kerrosneliömetriä.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Tontunmäki - Tomtekulla asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7396 käsittää osa korttelia 15018, 15 kaupunginosassa Niittykumpu alue 211839.

### Alueen nykytila

Alue on yksityisomistuksessa.

Alue on 1961 valmistunut, yksikerroksinen noin 190 kerrosneliömetrin kokoinen yksikerroksinen myymälärakennus, jossa on yksi asunto. Alueella kasvaa suurehkoja lehtipuita ja pensaita. Alueen ajoneuvoliittymä on Tonttutyönkujalta.

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

Alue on Uusimaa-kaavassa 2050 taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä sekä pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä. Espoon eteläosien yleiskaava asemakaavan muutos on nykyisellään säilytettävää asuntoaluetta.

Alueella on voimassa Tontunmäki b asemakaava. Voimassa olevassa asemakaavassa muutosalue on liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa rakentaa yhden asunnon kiinteistönhoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Alueen rakennusoikeus on 500 kerrosneliometriä ja kerrosluku kaksi.

### Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 14.6 – 4.8.2021. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 4.8.2021 mennessä. Muutoksesta ei jätetty mielipiteitä.

Kannanotot saatiin Kaupunginmuseolta ja Carunalta. Kaupunginmuseolla ei ollut huomauttamista muutoksesta ja Caruna pyytää mahdollisuutta antaa lausuntonsa kaavamutoksen ehdotusvaiheesta.

### Asemakaavan muutosehdotus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala 1 302 neliometriä.

Kokonaiskerrosala on 456 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavan myötä alueen rakennusoikeus pienenee 44 k-m<sup>2</sup>.

Korttelin 15018 tontti 17 on asuinpientalojen korttelialuetta (AP), alueelle voidaan rakentaa erillispientaloja, kytkettyjä pientaloja ja rivitaloja enintään kahteen kerrokseen.

Mahdollisimman suuri osa tontista tulee säilyttää puustoisena ja maisemallisesti arvokkaat puut tulee säilyttää. Rakennusluvan yhteydessä alueelle tulee esittää tontin puustokartoitus.

Alueelle on rakennettava autopaikkoja erillispientalojen osalta kaksi autopaikkaa asuntoa kohti, rivitalojen ja kytkettyjen pientalojen osalta yksi autopaikka 70 kerrosneliometriä kohden.

Alueen hulevesistä on huolehdittava. Hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille ja biosuodatusalueille tai hulevesirakenteisiin. Pihan pinnoitteissa tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja.

Liittyminen tontille tulee järjestää Tonttutyönkujan puolelta.

### **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 23.6.2021 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### **Hyväksyminen**

Hallintosäännön I osan 2. luvun 3 §:n 23 kohdan mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

### **Jatkokäsittely**

- Ote: Hakija
- Tonttiyksikkö, kannanottoopyyntö
- Caruna, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

### **Oheismateriaali**

- Tontunmäki, kaavakartta ja kaavamääräykset