

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.11.2022 § 146

§ 146

## **Vuoritonttu, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 211841, 15. kaupunginosa Niittykumpu**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Kiema Hanna

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Vuoritontun asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 211841,

2  
hyväksyy 3.10.2022 päivätyn ja 23.11.2022 muutetun Vuoritonttu - Bergstomten asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7441, 15. kaupunginosassa (Niittykumpu), alue 211841.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on päivittää voimassa olevia kaavamääräyksiä, jotta alue voidaan toteuttaa tarkoituksenmukaisesti. Korttelialueiden pääkäyttötarkoituksia, rakennusalan rajoja tai kerrosten lukumääriä ei muuteta. Korttelialueiden rakennusoikeudet säilyvät ennallaan.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Vuoritonttu - Bergstomten, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7441, käsittää korttelit 15030-15031, 15082, osa korttelia 15024 sekä katu- ja virkistysalueet 15. kaupunginosassa Niittykumpu, alue 211841

### **Aloite ja vireilletulo**

Alueen kaavoitus on käynnistetty Espoon kaupungin toimesta. Vireilletulosta on tiedotettu osallisia 13.6.2022 päivättyllä kirjeellä.

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Asemakaavan muutosten vaikutusten ollessa vähäisiä voidaan MRL 63 §:n mukaisesti jättää osallistumis- ja arviointisuunnitelma laatimatta. MRA 30 §:n mukainen kuuleminen järjestettiin osallisille lähetetyllä 13.6.2022 päivättyllä kuulemiskirjeellä. Osallisilla oli mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 11.7.2022 mennessä. Suunnitelmasta ei jätetty mielipiteitä.

### **Alueen nykytila**

Alueella vuonna 2016 alkaneen muutoksen myötä entinen Outokummun alue muuntuu asumisen ja työpaikkojen sekoittuneeksi alueeksi. Uusikummun koulu aloitti toimintansa Outokummun vanhassa päärakennuksessa syksyllä 2019 ja sen yhteyteen rakennettu liikuntasali otettiin käyttöön syksyllä 2022. Alueelta on purettu useampi toimistorakennus, joiden tilalle rakentuu asuinkerrostaloja lähivuosina. Kaava-alueen luoteisosassa on kaksi toimistorakennusta. Suuri osa alueesta on vuonna 2022 työmaa-alueita. Kortteli- ja katualueita on aloitettu rakentamaan voimassa olevan kaavan mukaisesti. Ensimmäinen asuinkerrostalo, jonka kivijalkaan on tulossa päiväkotit, valmistuu vuonna 2023.

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

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja se on tullut voimaan 2021. Kaava-alue sijoittuu Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle.

Espoon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 niiltä osin kuin kaavaa koskevat valitukset hylättiin hallinto-oikeudessa vuonna 2021. Aiemmistä

maakuntakaavoista jäi voimaan Espoon alueella Natura 2000 -alueisiin ja luonnonsuojelualueisiin liittyviä merkintöjä. Kaavan valituskäsittely jatkuu korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Kaava-alue sijoittuu maakuntakaavassa pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle.

Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu Espoon eteläosien yleiskaavassa työpaikka-alueelle (TP). Poikkeaminen yleiskaavasta on perusteltua, koska alueen merkitys kaupunkirakenteessa on muuttunut metrolinjauksen toteuduttua suunniteltua pohjoisemmaksi tuoden Vuoritontun alueen entistä lähemmäksi metroasemaa. Vuoritontun alueesta muodostuu toiminnallisesti sekoittunut työpaikkojen, palveluiden sekä asumisen alue metroaseman läheisyyteen. Vuoritontun kaava-alueella olevat toimistorakennukset säilytetään toimistokäytössä sekä yksi vanhoista toimistorakennuksista on muutettu kouluksi. Vuoritontun kaava-alueen läheisyydessä sijaitsee Olarinluoman työpaikka-alue, joka tulee jatkossakin säilymään työpaikka-alueena. Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja kaava koskee koko Espoota.

Kaava-alueella on voimassa Vuoritontun asemakaava, joka on hyväksytty 27.4.2020. Korttelialueet on kaavoitettu toimistorakennusten korttelialueiksi (KT) sekä asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK). KT-1-korttelialueelle saa rakentaa toimistorakennusten lisäksi opetusrakennuksia. AK-1-korttelialueelle saa rakentaa hoiva- ja opiskelija-asumista ja AK-2-korttelialueelle päiväkodin. Kerrosten lukumäärä vaihtelee kahden ja kahdeksan kerroksen välillä. Alueen pohjoisosissa sijaitsee kaksi pientä puistoaluetta.

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Kaupunkisuunnittelujohtaja hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä 3.10.2022. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 17.–31.10.2022. Kaavaehdotuksesta saatiin neljä lausuntoa. Muistutuksia ei jätetty.

Kaavaehdotukseen ei ollut tarpeen tehdä muutoksia nähtävilläolon jälkeen.

### **Asemakaavan muutos**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on päivittää voimassa olevia kaavamääräyksiä, jotta alue voidaan toteuttaa tarkoituksenmukaisesti. Korttelialueiden pääkäyttötarkoituksia, rakennusalan rajoja tai kerrosten lukumääriä ei muuteta. Korttelialueiden rakennusoikeudet säilyvät ennallaan.

Asuinkerrostalojen korttelialueiden AK, AK-1 ja AK-2 määräyksiä päivitetään seuraavasti: opiskelija-asuntojen pysäköintinormi päivitetään muotoon 1 ap/250 k-m<sup>2</sup>, lisärakennusoikeuspykälään lisätään tarkennus porrashuoneisiin liittyvien sisäisten käytävien osalta opiskelija-asuntojen kohdalla sekä poistetaan määräyksestä lisärakennusoikeutta koskeva 15 prosentin enimmäismäärä. Lisäksi kortteliin 15024 tulee rakentaa vähintään 110 k-m<sup>2</sup> liike-, toimisto-, myymälä-, kerho- tms. tilaa, jonka saa rakentaa kaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Pysäköintilaitoksia koskevat al/ma ja all/ma -määräykset yhtenäistetään. Riihitontuntien varrelle sekä Vuoritontuntien eteläosaan lisätään tonttiliittymäkieltoja tarvittavin osin.

Kaava-alueen pinta-ala on 8,27 hehtaaria ja kokonaiskerrosala on noin 91 100 k-m<sup>2</sup>. Aluetehokkuus on ea= 1.1.

## **Sitova tonttijako**

Ei sitovaa tonttijakoa.

## **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäytösopimusta.

## **Perittävät maksut**

Kaavahankkeesta ei peritä kaavoitus- ja kuulutus kustannuksia. Kaava on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

## **Hyväksyminen**

Hallintosäännön I osan 4. luvun 22 §:n 3 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäytösopimusta.

## **Jatkokäsittely**

- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus ELY
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet

## **Liitteet**

- |   |  |
|---|--|
| 1 | 211841 Vuoritonttu lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet |
|---|--|

## **Oheismateriaali**

- 211841a Vuoritonttu asemakaava
- 211841a Vuoritonttu määräykset
- 211841a Vuoritonttu ajantasakaava
- 211841 Vuoritonttu kaavaselostus
- 211841 Vuoritonttu selostuksen liitteet