

Kaupunginhallitus 18.12.2023 § 350

§ 350

## **Koivu-Mankkaa, asemakaavan muutoksen sekä maankäyttö sopimuksen ja esisopimuksen hyväksyminen, alue 210806, 16. kaupunginosa, Pohjois-Tapiola**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Kuntsi Juho  
Henriksson Tommi  
Granberg Hannu  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus

1  
hyväksyy liitteenä olevan yksityisten maanomistajien ja Espoon kaupungin välillä 12.12.2023 allekirjoitetun maankäyttö sopimuksen ja alueen luovutusta koskevan esisopimuksen,

2  
oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialajohtajan allekirjoittamaan liitteenä olevan esisopimuksen mukaisen alueen luovutusta koskevan sopimuksen ja päättämään siihen mahdollisesti tarvittavista vähäisistä ja teknisistä muutoksista,

3  
hyväksyy 22.4.2021 päivätyn ja 30.9.2021 muutetun Koivu-Mankkaa - Björkmankans asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7367, 16. kaupunginosassa Pohjois-Tapiola, alue 210806.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunginhallitus:  
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.

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 9.11.2020.

### **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**

Suunnitteluala on Uusimaa-kaavassa 2050 on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä. Hanke on Uusimaa-kaavan 2050 mukainen.

24.9.2021 Uusimaa-kaava 2050 tuli pääosin voimaan eli niiltä osin kuin valitukset hylättiin hallinto-oikeudessa. Aiemmistä maakuntakaavoista jäi voimaan Natura 2000 -alueisiin ja luonnonsuojelualueisiin liittyviä

merkintöjä. Lisäksi hallinto-oikeus kumosi Uusimaa-kaavan kaavamääräyksestä osan, joka koski vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajoja muualla kuin pääkaupunkiseudulla sijaitsevilla taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeillä. 4. vaihemaakuntakaavasta jäi voimaan kaavan tuulivoimaratkaisu.

Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on asuntoaluetta ja Koivuviidantie on 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 Visämäki -niminen asemakaava, joka on tullut voimaan 26.9.1977. Voimassa olevassa asemakaavassa Koivuviidantie on katualuetta.

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 § mukaisesti 17.5.–21.6.2021. Nähtävilläolo aikaa jatkettiin 21.6.2021 saakka, koska hankkeen verkkosivu ei ollut käytettävissä 20.–24.5.2021. välisenä aikana.

Nähtävilläolon aikana jätettiin yksi muistutus ja saatiin kaksi lausuntoa.

### **Ehdotus asemakaavan muutokseksi**

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 liikenne aiheuttaa melua korttelin itäosaan. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten muodostamaan melukatveeseen. Oleskeluun tarkoitettut parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti.

Tuloilman otto tulee sijoittaa rakennuksen sille puolelle, jolla ilmanlaatu on puhtain.

Rakentamiseen ryhtyvän on selvítettävä maanalaisten johtojen tarkka sijainti ja huomioitava ne suunnittelussa tai sopia johtojen siirrosta johtojen omistajan kanssa.

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 autopaikkaa/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 Mahlakuja 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**

Kaupungin ja maanomistajien kesken on neuvoteltu maankäyttösopimus ja esisopimus, joka on allekirjoitettu 12.12.2023.

### **Selvitykset ja suunnitelmat**

Asemakaavan muutokseen on tehty rakennuksen kuntotutkimus, liikennemeluselvitys ja ilmanlaatuselvitys.

### **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut MRL 59 § mukaisen 26.11.2021 asemakaavan laatimiskulujen loppusumman.

### **Hyväksyminen**

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

### **Jatkokäsittely**

- Ote ilman liitteitä kaupunginhallituksen hyväksymispäätöksestä: Hakija
- Ote liitteineen: Uudenmaan elinkeino- , liikenne- ja ympäristökeskus
- Caruna Espoo Oy

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.09.2021 § 144

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. lausunnot ja muistutukset on annettu Koivu-Mankkaan asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 210806,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 28.4.2021 päivätyn ja 30.9.2021 muutetun Koivu-Mankkaa - Björkmankans asemakaavan muutosehdotuksen piirustusnumero 7367, 16. kaupunginosassa Pohjois-Tapiola alue 210806,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaava laatimiskulujen loppuosan 3 200 euroa 1/3 kuulutuskustannuksista 600 euroa eli yhteensä 3 800 euroa tämän päätöksen yhteydessä.

## **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.04.2021 § 73

## **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Koivu- Mankkaan 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.

## **Liitteet**

- 1 Maankäyttö sopimus ja esisopimus Koivu-Mankkaa Julkinen
- 2 EI JULKINEN Maankäyttö sopimus ja esisopimus Koivu-Mankkaa

## **Oheismateriaali**

- 210806b Koivu-Mankkaa asemakaava
- 210806 Koivu-Mankkaa kaavaselostus
- 210806 Koivu-Mankkaa selostuksen liitteet