

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.06.2021 § 110

§ 110

## **Metsätonttu, asemakaavan muutos, kaavan lähtökohdat ja tavoitteet, alue 210808, 15. kaupunginosa Niittykumpu**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Saastamoinen Toni  
Hanttu Marno  
Asanti Jenny  
Laukkanen Mikko  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Metsätontun asemakaavoituksen pohjaksi.

1.1

Kaupunkikuva ja mitoitus

Metsätontunkujan asemakaava-alueesta kehitetään Urheilupuiston metroaseman välittömään läheisyyteen rakentuva purkavan uudisrakentamisen ekologinen ja laadukas esimerkkialue. Tavoitteena on nykyisen asemakaavan mahdollistaman asuinrakentamisen merkittävä tehostaminen. Kortteli sovittaa yhteen Jousenpuiston ja Tontunmäen mittakaavat. Korkeimmat rakennukset sijoitetaan Koivu-Mankkaan tien varrelle metroaseman läheisyyteen, josta mittakaava vaihettuu matalammaksi Tontunmäen pientaloaluetta kohti.

Alue toteutetaan kaupunkikuvallisesti korkealaatuisesti. Korttelirakenteeseen toteutetaan kivijalkaliiketilaa tähän parhaiten soveltuvilla sijainneilla, kuten Koivu-Mankkaantien varteen. Liiketilojen tarkoituksenmukaisen sijoittelun selvittämiseksi laaditaan kaupallinen selvitys. Alueelle ja sen läpi suunnitellaan selkeät, turvalliset ja viihtyisät kulkuyhteydet.

1.2

Luonto ja ympäristö

Luonnon monimuotoisuutta ja vehreyttä tuetaan monipuolisin keinoin ja viheryhteyksien muodostumiseen sekä säilymiseen kiinnitetään huomiota suunnittelussa. Hulevesien hallinnan edellytyksiä alueella parannetaan. Alueelle suunnitellaan toimivat luonnonmukaiset hulevesiratkaisut, joilla varmistetaan, ettei Gräsanojan tulvaherkkyys lisäänty.

Kaava-alueella kiinnitetään erityistä huomiota aluetta rajaavien ojien ja uomien hulevesien hallintaan. Hulevesirakenteet toteutetaan kaupunkikuvallisesti vetovoimaisina ratkaisuuina myös kortteleiden

sisäpihoilla. Kansiratkaisujen ja kellareiden rakentamista vältetään, jolloin pihat on mahdollista toteuttaa maanvaraisina. Piholle istutetaan suureksi kasvavia puita ja laajasti myös muuta kasvillisuutta.

### 1.3

#### Ilmastoviisaus

Alue toteutetaan ilmastoviisaasti. Suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä selvitetään ilmastovaikutukset sekä merkittävät ilmastonmuutoksen hillinnän ja sopeutumisen toimenpiteet. Energiantuotanto suunnitellaan vähähiiliseksi ja korttelin toteutuksessa huomioidaan tavoitteet vähähiilisyydestä. Purkamisesta syntyvien purkumateriaalien uusiokäyttöä tutkitaan. Ilmastonmuutoksen myötä lisääntyviin sään ääri-ilmiöihin, kuten rankkasateisiin, tulviin, kuumuuteen ja kuivuuteen sopeutumiseen kiinnitetään suunnittelussa erityistä huomiota. Tutkitaan mahdollisuuksia hyödyntää käytettäviä ilmasto- ja energiaratkaisuja myös suunnittelualueen ulkopuolella.

Tulevaisuuden muuttuviin tarpeisiin vastataan tilojen muuntojoustavuudella, mukaan lukien pysäköintijärjestelyjen osalta. Läheistä Urheilupuiston metroasemaa ja sen liityntäliikennettä hyödynnetään kestävästi liikkumisen tavoitteiden toteuttamiseksi.

### 1.4

#### Liikenne ja pysäköinti

Alueen liikenne suunnitellaan tukeutumaan sujuviin kävelyn sekä pyöräilyn yhteyksiin ja joukkoliikenteeseen, jota tuetaan uusilla liikkumisen palveluilla. Alueelle ja sen läpi suunnitellaan selkeät, turvalliset ja viihtyisät kulkuyhteydet. Alueen liikkumisratkaisuissa tuetaan joukkoliikenteen käyttömahdollisuuksia ja tarjotaan monipuolisia liikkumisen vaihtoehtoja.

Pysäköinti järjestetään korttelissa keskitetysti ja kaupunkikivullisesti korkealaatuisesti. Pysäköintiratkaisulta edellytetään muuntojoustavuutta ja monipuolista toimintojen yhdistämistä. Laitoksiin toteutetaan esimerkiksi korttelin yhteistiloja, liikuntapaikkoja sekä energiantuotannon tiloja.

### 1.5

#### Uudet asumisen ja työnteon konseptit

Muuntojoustavilla yhteistiloilla mahdollistetaan monipuoliset harrastetilat erilaisiin tarpeisiin. Työnteon muutoksen ja monipaikkaistumisen tuomiin arjen haasteisiin vastataan soveltuvin tiloin ja palveluin. Korttelissa pilotoidaan asukkaiden yhteisöllisyyttä parantavia ja eriytymistä vähentäviä jakamistalouden palvelualueita ja -konsepteja.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kehittää Metsätontunkujan asemakaava-alueesta purkavan uudisrakentamisen ekologinen ja laadukas esimerkkialue Urheilupuiston metroaseman välittämässä läheisyydessä. Tarkoitus on lisätä merkittävästi alueen asuntorakentamista, sekä lisätä alueen liike- ja palvelutilan määrää.

Alueelle luodaan tasokas toiminnallinen kokonaisuus täydentämään olemassa olevaa metroasemaa ympäröivää keskustaa.

Alueen rakennukset ovat tulleet peruskorjausikään. Aloite purkavan uudisrakentamisen mahdollistamaan asemakaavan muutokseen on tullut suunnittelualueen maanomistajilta, kaikilta neljältä asunto-osakeyhtiöltä.

Asukasvuorovaikutustilaisuus järjestettiin 23.4.2021, jossa kuultiin useita asiantuntijapuheenvuoroja. Keskustelussa rakennettiin yhteistä ymmärrystä aiheesta avoimesti kuunnellen ja keskustellen. Tilaisuudessa oli paikalla myös hankkeen arkkitehtikonsultti Huttunen-Lipasti Arkkitehdit. Pienryhmissä keskusteltiin, millaisia ajatuksia osallistujilla on alueen viherympäristöstä, liikkumisesta, energiataloudesta, kaupunkikuvasta ja palveluista. Keskustelussa painotettiin erityisesti seuraavia aiheita:

- mikä alueella on hyvää, tärkeää ja mitä puutteita on?
- mitä olisi kehitettävää?
- mitä ajattelet kaavahankkeen energialähteistä ja liikkumisen palveluista?
- mitä näkökulmia tulisi erityisesti huomioida hiilitietoisuuden/vähähiilisuuden kannalta?

Keskusteluissa tuotiin esille, että alue nähdään osana Tontunmäkeä ja sitä visioitiin eräänlaisena porttina tai käyntikorttina alueelle. Alueen kehittämisessä toivottiin vuorovaikutteisuutta ja ennakkoluulottomien ratkaisujen soveltamista. Suunnittelemalla alue ja rakennusten tilat muuntojoustaviksi toivottiin voitavan vastata tulevaisuuden muuttuviin tarpeisiin. Alueen vehreää ja ilmastoviisasta toteutusta pidettiin tärkeänä. Liikkumiseen alueella ja alueen läpi toivottiin kiinnitettävän erityistä huomiota. Yhteisöllisyyden edistäminen suunnittelun keinoin nostettiin myös esiin.

Uuden kerrosalan määräksi tavoitellaan noin 60 000 k-m<sup>2</sup>. Olemassa oleva rakennusoikeus on yhteensä noin 12 000 k-m<sup>2</sup>, jolloin rakennusoikeuden lisäys asemakaavamuutoksessa on noin 48 000 k-m<sup>2</sup>. Uudisrakentaminen sovitetaan säilytettävän rakentamisen kanssa ja ympäristön arvojen suhteen.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla.



Alue sijaitsee Tapiolan ja Niittykummun rajalla. Se rajautuu itälaidaltaan Koivu-Mankkaan tiehen, pohjoislaidaltaan Tontunmäentiehen, länsilaidaltaan Haltijatontuntien varressa oleviin viereisiin pientaloihin ja etelälaidaltaan Merituulentien viereiseen Haltijatontunpuistoon. Kaavamerkinnältään alue on (AK), asuntokerrostalojen korttelialuetta.

Alueella on nykyään kaksikerroksisia asuinkerrostaloja.

### **Aloite**

Kaavoitushanke on käynnistynyt maanomistajien aloitteesta.

### **Alueen nykytila**

Suunnittelualue sijaitsee Tontunmäessä Urheilupuiston metroaseman läheisyydessä. Kaava-alueen koko on noin 4 ha. Suunnittelualueen rakennukset ovat valmistuneet vuosina 1975-1985. Alue on toteutunut asemakaavan mukaisesti.

Alue on vihreä ja puistomainen, jonka rakennukset ovat kaksikerroksisia betonielementtirakennuksia. Alueen rakentamistehokkuus on noin 0,3. Julkisivumateriaalina on pääasiassa maalattu betoni. Pysäköinti on järjestetty alueen laidoille. Etelässä alue rajautuu Haltijatontunpuistoon. Tontunmäen pientaloalueen nykyinen rakennuskanta on rakentunut pääasiassa 1960-1970-luvuilla, joskin paikoin vanhempi osuus on korvautunut 2000-luvun uudisrakentamisella.

Länsimetron valmistumisen myötä Koivu-Mankkaantien itäpuolelle on valmistunut merkittävä määrä uutta asuntotuotantoa ja paikoin kivijalkaliiketilaa Urheilupuiston metroaseman ympäristöön. Tähän mennessä toteutunut rakentaminen on 6-8-kerroksista, joskin rakenteilla on myös yli kymmenkerroksisia asuinkerrostaloja.

Metroaseman pohjoispuolella sijaitsee Tapiolan urheilupuisto -merkittävä urheilun, vapaa-ajan ja liikunnan keskittymä, jossa sijaitsevat mm. Esport Center ja Esport Arena. Tapiolan urheilupuistoa on tarkoitus kehittää lähivuosina entistä monipuolisemmaksi urheilun ja asumisen paikaksi.

## **Maanomistus**

Alueelle sijoittuu kuusi tonttia, jotka ovat yksityisessä omistuksessa. Katualueet ovat kaupungin omistuksessa.

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

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) asemakaavan muutosalue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi sekä tiivistettäväksi alueeksi, jossa aluetta on suunniteltava kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota erityisesti alueen ominaispiirteisiin ja kulttuuriympäristöön, elinympäristön laatuun, ekologisen verkoston toimivuuteen sekä lähivirkistysalueiden riittävyteen.

Asemakaavan muutosalueen poikki kulkee merkintä liikennetunneli, tässä tapauksessa Länsimetron maanalainen raide.

Asemakaavan muutoksen tavoitteet ovat maakuntakaavan mukaisia ja tukevat osaltaan joukkoliikenteeseen pohjautuvan kaupunkirakenteen tiivistämisen tavoitteita.

Uudenmaan maakuntakaava kattaa koko maakunnan alueen ja se sisältää kaikkien maankäyttömuotojen osalta alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet.

Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 17.2.2010) suunnittelualue on merkitty asuntoalueeksi (A). Yleiskaavassa metroasema on osoitettu Merituulentien varteen, mutta asema on rakennettu Koivu-Mankkaan tien varteen, metroaseman saavutettavuuden kannalta parempaan sijaintiin.

Asemakaavan muutoksen tavoitteet ovat Espoon eteläosien yleiskaavan mukaisia ja tukevat osaltaan joukkoliikenteeseen pohjautuvan kaupunkirakenteen tiivistämisen tavoitteita.

Asemakaavan muutosalueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

Alueella on voimassa asemakaavat 210800 Koivumankkaa (lainvoima 1973), 211800 Tontunmäki (lainvoima 1971), 212102 Koivumankkaa (lainvoima 1983) ja 211201 Jousenpuisto (lainvoima 2014). Lisäksi alueella on maanalainen asemakaava 920300 Jousenpuiston - Matinkylän metrotunneli (lainvoima 2010).

Voimassa olevissa asemakaavoissa alue on osoitettu asumiseen (AK), pysäköintiin (LPA, AP ja LP) sekä istutettavaksi puistoksi (PI). Pysäköintialueet ovat taloyhtiöiden omistuksessa ja käytössä. Asemakaavoissa on määrätty myös mm. viemärien linjauksista, jätevesiviemärien padotuskorkeuksista, rakennusten kerrosluvuista ja rakennusoikeuksista. Rakennusalat ovat koko kaava-alueella sitovia. Puistoon on osoitettu ohjeellinen leikkikenttä, jota ei ole toteutettu.

Maanalaisessa kaavassa suunnittelualueelle on osoitettu metrotunnelia varten varattua tilaa suojavaöhykkeineen (ma-LM).

## **Kaavalliset tavoitteet ja sisältö**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muodostaa kaupunkimainen korkealaatuinen kortteli, joka liittyy osaksi Jousenpuiston metrokeskuksen aluetta. Kortteli toteutetaan ympäröivään alueeseen sopivalla mittakaavalla. Korttelirakenteeseen toteutetaan palvelu- ja liiketilaa tähän parhaiten soveltuvilla sijainneilla. Palveluita voidaan limittää osaksi monimuotoista keskitettyä pysäköintiratkaisua.

Koivu-Mankkaan tien katutaso sekä viereisen metrokeskuksen aukio ovat kaupunkikuvallisesti keskeisiä paikkoja alueen toiminnallisuuden muodostumisessa. Kiinnostavat ja vaihtelevat katutilat yhdessä kivijalan toimintojen kanssa luovat hyvää jalankulkijan sekä pyöräilijän ympäristöä. Sijainti erinomaisten joukkoliikenteen yhteyksien äärellä ja uudet liikkumisen palvelut mahdollistavat toimivan vaihtoehdon yksityisautoilulle ja autonomistukselle.

Asuinkortteliin muodostuu laaja, kaupunkimainen ja vihreä sisäpiha, joka palvelee koko korttelialuetta. Hulevesirakenteet toteutetaan kaupunkikuvallisesti vetovoimaisina. Kansiratkaisuja ja kellareiden rakentamista vältetään, jolloin pihat on mahdollista toteuttaa maavaraisina. Alueelle istutetaan suureksi kasvavia puita ja laajasti myös muuta kasvillisuutta, jolla tuetaan luonnon monimuotoisuutta.

Korttelin ilmastoviisas toteutuminen taataan selvittämällä merkittävät ilmastovaikutukset ja -toimenpiteet suunnittelun ja rakentamisen kaikissa vaiheissa.

### **Muut suunnitelmat ja selvitykset**

Asemakaavoituksen tavoitteiden pohjalla on käytetty seuraavia suunnitelmia ja selvityksiä:

- Niittykummun liito-oravaselvitys (luonnos loppukesä 2021)
- Haltijatontunpuisto, yleissuunnitelmaluonnos, Ramboll, 2021
- Nässelkärrinajan valuma-aluemalli, Ramboll, 2021

Lisäksi asemakaavoituksen yhteydessä laaditaan ainakin seuraavat suunnitelmat ja selvitykset:

- tarvittavat luontoselvitykset
- liikennemeluselvitykset
- tarvittavat tuulisuusselvitykset
- varjostustarkastelut
- hulevesien hallintasuunnitelmat
- kunnallisteknisen yleissuunnitelman päivitys (tarvittaessa)
- kaupallinen tarkastelu

### **Perittävät maksut**

Asemakaavan muutoksen hakijalle on ilmoitettu, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan laatimis- ja käsittelykuluja.

### **Hyväksyminen**

Maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n mukaan asemakaavanmuutoksen hyväksyy valtuusto.