

Kaupunginhallitus 03.10.2022 § 284

§ 284

## **Riihitontukulma, asemakaavaehdotuksen palauttaminen uudelleen valmisteluun, alue 211838, 15. kaupunginosa Niittykumpu**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Kulmala Jarmo  
Kiema Hanna  
Sikiö Sampo  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus palauttaa Riihitontukulma asemakaavaehdotuksen uudelleen valmisteluun ja kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa kehittämään aluetta yhteistyössä maanomistajien kanssa. Alueen kehittämisessä on huomioitava:

Jalankulun ja pyöräilyn asuntorakentamisen myötä kasvava yhteystarve Niittykummun metroaseman ja Vuoritontun alueen välillä

Niittykummun alueen lähivirkistysmahdollisuuksien parantaminen osoittamalla alueelle julkinen puisto. Puistosuunnitelman laadinnassa huomioidaan asukkaiden mielipiteet järjestämällä asukastilaisuus.

Rakentamisen mittakaava ja arkkitehtuuri tulee sovittaa alueen voimassa olevien asemakaavojen ja jo toteutettujen rakennusten muodostamaan kaupunkikuvalliseen kokonaisuuteen.

Erityistä huomiota tulee kiinnittää katutason viihtyisyyteen ja suurmaisemaan.

### **Käsittely**

Puheenjohtaja Partasen kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko puheenjohtajan ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen sen.

### **Päätös**

Kaupunginhallitus:  
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

### **Selostus**

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Riihitontun asemakaavan muutoksen 10.12.2014, mutta kaikki kaava-alueen korttelialueet eivät ole tämän jälkeen edenneet kaupunginhallituksen käsittelyyn, koska maankäyttöneuvottelut eivät ole johtaneet sopimukseen. Korttelin 15025 tonttien 3 ja 4 osalta esitetty kaavaratkaisu ei ole ollut kannattava kiinteistöjen omistajille ja suunnitelmia on jatkokehitetty kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa.

Hulevesilinjauksen v.2020-21 tehty siirto korttelialueelta katualueelle mahdollistaa korttelin uudelleen jäsentelyn.

### **Kaavoitushistoria**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto teki Niittykummun suunnitteluvarauspäätöksen 14.6.2010. Päätöksessä todettiin, että Niittykummun metroasema rakennetaan ja rahoitetaan samanaikaisesti Länsimetron muiden asemien kanssa sillä perusteella, että aseman valmiiksi saattamisesta sekä alueen kehittämiseen liittyvästä muusta kunnallisteknisestä rakentamisesta koituvat kulut katetaan kaupungin rakennusoikeuksien myynnillä ja yksityisten maanomistajien osalta saatavilla maakäyttösopimustuloilla. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 25.5.2011 asemakaavamuutoksen kaavalliset tavoitteet.

Kaupunkisuunnittelupäällikkö hyväksyi 30.5.2011 Niittykummun valmisteluaineiston asetettavaksi nähtäville MRA 30§:n mukaisesti. Valmisteluaineisto oli nähtävillä 13.6.–8.7. sekä 25.7.–31.8.2011.

Valmisteluaineiston nähtävilläolon jälkeen Niittykummun kaavamuutosalue jaettiin neljään osa-alueeseen: Niittykummun keskus, Riihitonttu, Niittykallio ja Gräsanoja. Riihitontun alue jaettiin edelleen Riihitontun ja Tonttumuorin alueisiin.

Riihitontun asemakaavan muutos oli valtuuston käsiteltävänä 21.11.2016. Kaava esitettiin rajattavaksi ja vaiheittain hyväksyttäväksi, koska maankäyttösopimukset osan maanomistajien kanssa olivat kesken. Vahvistusrajausten ulkopuolelle jätettiin korttelit 15037 ja 15044, osa korttelista 15025 (Riihitontunkulma) sekä näihin liittyviä katualueita. Loput katualueet sekä kaikki puisto- ja vesialueet hyväksyttiin, jotta muun muassa Tonttumaan hulevesiallas ja koirapuisto, Gräsankartanonpuiston jalankulun ja pyöräilyn reitit sekä Riihitontuntien ja Olarinluoman uudet katujärjestelyt voidaan rakentaa. Riihitontun kaavasta vuonna 2016 pois rajattu osa Riihitonttu II hyväksyttiin valtuustossa 21.10.2019 ja sen viereinen Gräsantori kaupunginhallituksessa 14.2.2022. Kaavat ovat lainvoimaisia.

Alkuperäisestä Niittykummun asemakaavan muutoksesta lainvoimaisia ovat myös Niittykummun keskuksen (KV 21.10.2013) ja Niittykallion (KV 26.2.2018) osa-alueet.

Kaupunginhallitus linjasi 17.8.2020 järjestetyssä kokouksessa asemakaavan Niittykumpu I muutos hyväksymisen yhteydessä, että asemakaavan toteuttamisessa, etenkin tontinluovutusneuvotteluissa ja sopimuksissa, on pidettävä erityistä huolta alueen elävästä kaupunkikuvasta, viihtyvyydestä ja toiminnallisuudesta esimerkiksi materiaalivalinnoilla, viherkasvustoilla, suojaisilla pihatiloilla sekä rakennusten arkkitehtuurilla, kuten kattojen ja yläkerrosten muodoilla.

### **Maanomistajien esitys Riihitontunkulman kaava-alueen suunnittelun jatkamiseksi**

Maanomistajat ovat ehdottaneet, että Espoon kaupunginhallitus palauttaa Riihitontunkulman asemakaavan uudelleen valmisteluun ja kaavatyötä jatketaan nyt laaditun viitesuunnitelman pohjalta.

### **Perustelut palautukselle**

Riihitontunkulman asemakaavan muutoksen palauttaminen uudelleen valmisteluun on perusteltua, koska uusi suunnitelma mahdollistaa korttelialueen läpi paremmat yhteydet Niittykummun metroasemalle. Lisäksi osa korttelialueesta voidaan osoittaa nykyistä kadunvarren sijaintiaan paremmin palvelevaksi julkiseksi puistoalueeksi, jota Niittykummun alueelle on toivottu lisäävän. Puiston sijainti korttelin keskellä Riihitontuntien varrella palvelee hyvin Merituulentien pohjoispuolella, Vuoritontun ja Riihitontun alueella, asuvia asukkaita.

Kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa jatkokehitetty suunnitelma tukee myös kaupunkikuvallisesti paremmin Niittykummun alueen kokonaisuutta. Rakennusmassat ovat vaihtelevan kokoisia ja muodostavat eri kokoisia piha-alueita.

## **Päätöshistoria**

## **Liitteet**

## **Oheismateriaali**

- Niittykumpu\_esittelyvihko
- Palautusehdotus

## **Tiedoksi**