

Asianumero 3379/2022

Aluenumero 211841

Vuoritonttu

Asemakaavan muutos

15. kaupunginosa, Niittykumpu

Korttelit 15030-15031, 15082, osa korttelia 15024 sekä katu- ja virkistysalueet.

Muutetaan vahvistuneita asemakaavoja:

Aluenumero 211835, hyväksytty 27.4.2020.

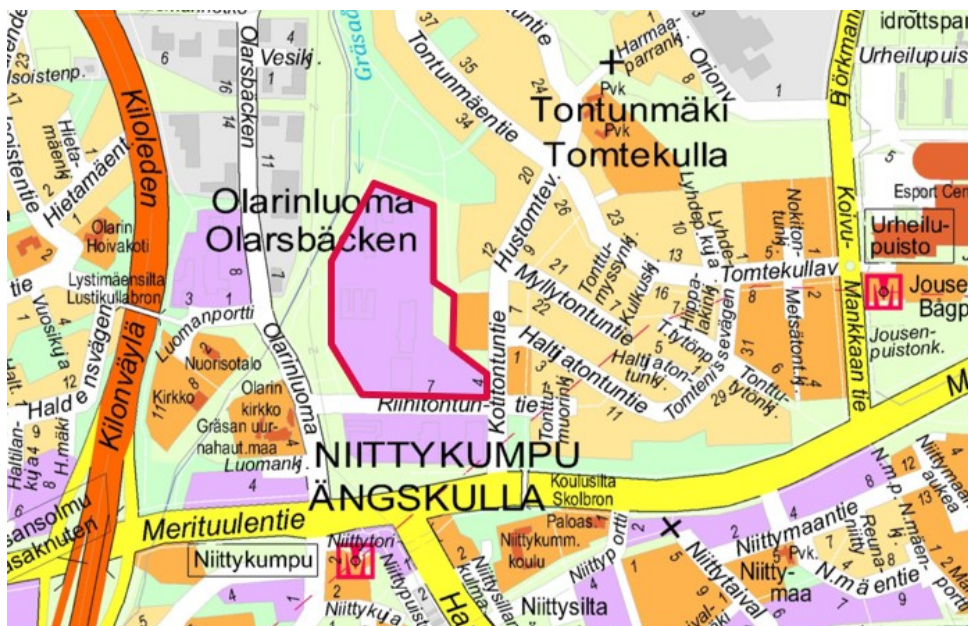
Asemakaavan selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7441.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Niittykummussa Riihitontuntien pohjoispuolella entisellä Outokummun toimistoalueella.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Vireilletulo

Alueen kaavoitus on käynnistetty Espoon kaupungin toimesta.

Vireilletulosta on tiedotettu osallisille 13.6.2022 päivättyllä kirjeellä.

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelija: Hanna Kiema

Puh. 040 636 5108

hanna.m.kiema@espoo.fi

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	5
1.1	Alueen nykytila	5
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	5
1.3	Suunnittelun vaiheet	5
2	Lähtökohdat	6
2.1	Maakuntakaava	6
2.2	Yleiskaava	7
2.3	Asemakaava	7
2.4	Rakennusjärjestys	8
2.5	Tonttijako	9
2.6	Rakennuskiellot	9
2.7	Pohjakartta	9
2.8	Maanomistus	9
2.9	Maaperä	9
2.10	Muut suunnitelmat ja päätökset	9
2.11	Rakennettu ympäristö	10
2.11.1	Yhdyskuntarakenne	10
2.11.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva	10
2.11.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta	10
2.11.4	Palvelut	10
2.11.5	Yhdyskuntatekninen huolto	11
2.11.6	Erityistoiminnot	11
2.12	Liikenne	11
2.12.1	Ajoneuvoliikenne	11
2.12.2	Jalankulku ja pyöräily	12
2.12.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	13
2.12.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	14
2.13	Luonnonolosuhteet	14
2.14	Suojelukohteet	14
2.15	Ympäristön häiriötekijät	14
3	Asemakaavan tavoitteet	16
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle	16
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus	16
4.1	Yleisperustelut	16
4.2	Mitoitus	17
4.3	Maankäyttö	17
4.3.1	Korttelialueet	17
4.4	Liikenne	17
4.5	Maaperä ja rakennettavuus	17
4.6	Luonnonympäristö	18
4.7	Suojelukohteet	19
4.8	Ympäristön häiriötekijät	19
4.9	Nimistö	19

5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	19
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	19
5.2	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	20
5.3	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	20
6	Asemakaavan toteutus.....	20
6.1	Rakentamisaikataulu	20
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	20
6.3	Toteutuksen seuranta	21
6.4	Sopimukset.....	21
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	21
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto	21
7.1.1	Valmisteluaineiston nähtävilläolo	21
7.2	Kaavaehdotus.....	21
7.2.1	Kaavaehdotuksen nähtävilläolo	21
7.2.2	Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	21
7.3	Kaavan hyväksyminen.....	21
7.4	Käsittelyvaiheet	22

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake

Liite 2, Katukartta

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman korvaa vähäisissä asemakaavan muutoksissa kuulemiskirje. Kuulemiskirje on päivätty 13.6.2022.

1 Tiivistelmä

1.1 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. 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.

Koulurakennuksen lisäksi suunnittelualueella sijaitsevat kaksi toimistorakennusta säilyvät.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

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-m², 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-m² liike-, toimisto-, myymälä-, kerho- tms. tilaa, jonka saa rakentaa kaavassa merkitys 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-m². Aluetehokkuus on $e_a = 1,1$.

1.3 Suunnittelun vaiheet

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 päivätyllä kuulemiskirjeellä. Osallisilla oli mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 11.7.2022 mennessä. Suunnitelmasta ei jätetty mielipiteitä.

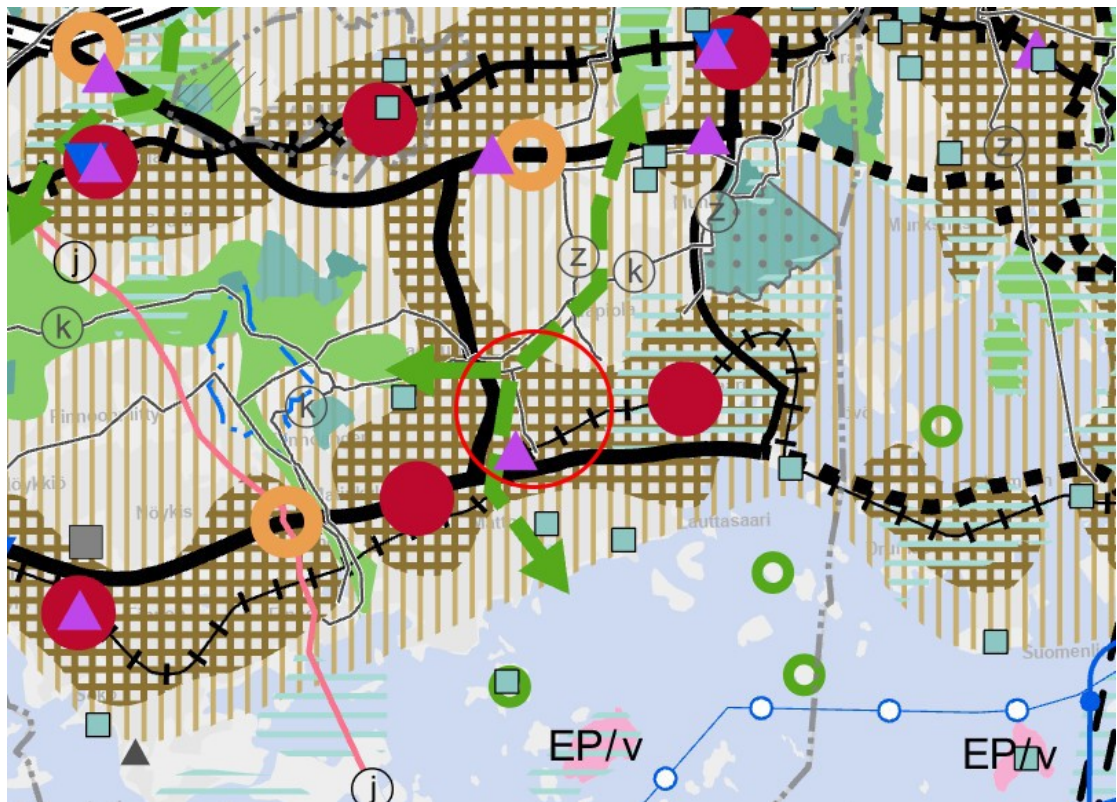
2 Lähtökohdat

2.1 Maakuntakaava

Voimassa olevat:

Espon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 niiltä osin kuin kaavaa koskevat valitukset hylättiin hallinto-oikeudessa vuonna 2021. Aiemmista maakuntakaavoista jäi voimaan Espon alueella Natura 2000 -alueisiin ja luonnonsuojelualueisiin liittyviä merkintöjä. Kaavan valituskäsittely jatkuu korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

Kaava-alue sijoittuu maakuntakaavassa pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle.



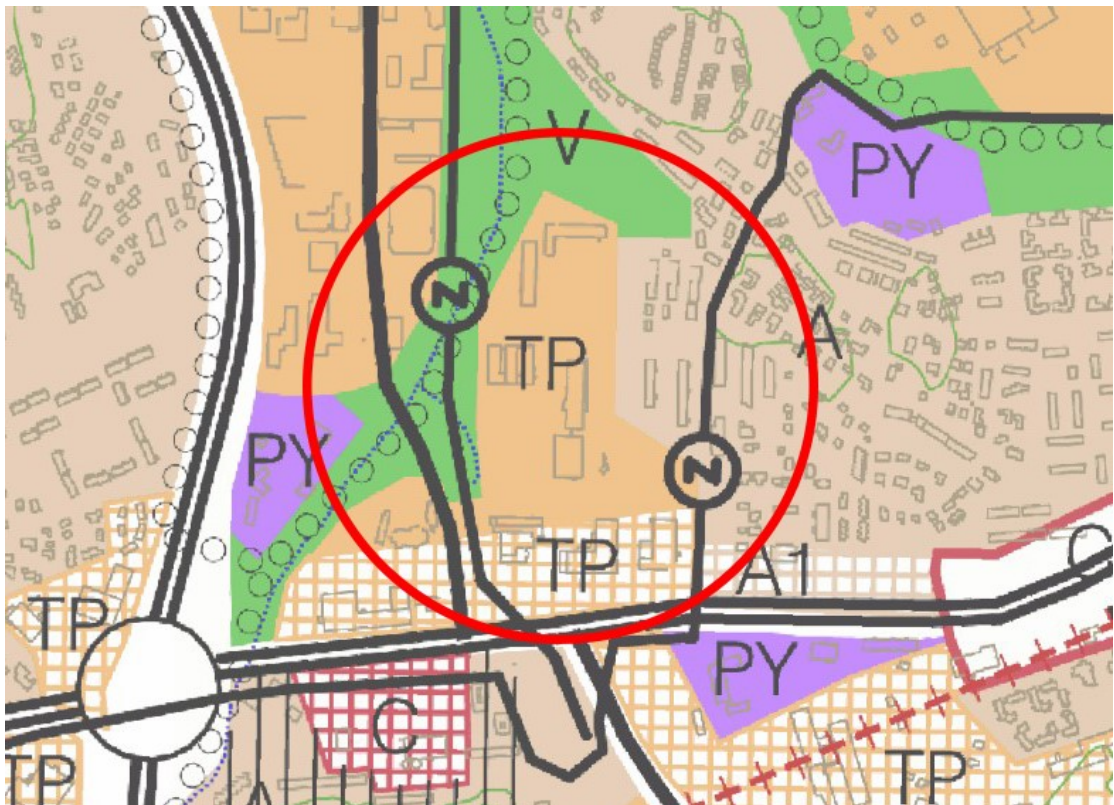
Ote Uusimaa 2050 -kaavasta.

2.2 Yleiskaava

Voimassa olevat:

Espoon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.



Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä.

Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu Espoon eteläosien yleiskaavassa työpaikka-alueelle ja näin ollen poikkeaa yleiskaavasta. Poikkeaminen yleiskaavasta on perusteltua, koska alueen merkitys kaupunkirakenteessa on muuttunut metrolinjauksen toteututtua 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 lisäksi vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava kuulutettiin vireille syksyllä 2022 ja koskee koko Espoota.

2.3 Asemakaava

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.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

2.4 Rakennusjärjestys

Valtuusto hyväksyi Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 12.9.2011 (§ 112). Rakennusjärjestys astui voimaan 1.1.2012.

2.5 Tonttijako

Kaava-alueelle on laadittu tonttijako seuraavasti:

Kortteli 15024, tontti 8, rekisteröity 9.6.2021.
Kortteli 15024, tontti 9 ja 10, rekisteröity 9.11.2021.
Kortteli 15024, tontti 11, rekisteröity 31.7.2021.
Kortteli 15030, tontti 6, rekisteröity 22.4.2022.
Kortteli 15030 tontit 7-14, rekisteröity 23.4.2022.
Kortteli 15031, tontti 8, rekisteröity 25.3.2022.
Kortteli 15082, tontit 1-2 sekä 4-8, rekisteröity 8.4.2022.
Kortteli 15082, tontti 3, rekisteröity 18.5.2022.

2.6 Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

2.7 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a pykälän vaatimukset.

2.8 Maanomistus

Korttelin 15024 tontin 11 sekä katu- ja puistoalueet omistaa Espoon kaupunki. Muilta osin tontit ovat Keskinäisen työeläkevakuutusyhtiö Varman omistuksessa.

2.9 Maaperä

Kaava-alueen pohjoisosa sekä kaakkoisosa sijoittuva savimaalle. Korttelin 15030 kohdalla pinnassa on silttiä ja savea. Korttelin keskellä oleva kukkula on maaperältään moreenia, jossa pari kallioista kohtaa maanpinnassa.

2.10 Muut suunnitelmat ja päätökset

MAL 2019 -suunnitelma on Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen strateginen suunnitelma seudun kehittämisestä vuoteen 2050. Sillä tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua, jossa kasvu ohjataan nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja joukkoliikenteen kannalta keskeisille alueille. Suunnitelman pohjalta on tehty valtion, seudun kuntien ja HSL:n kesken MAL-sopimus, jonka ensimmäisellä nelivuotiskaudella 2020–2023 Espoo on sitoutunut 1,2 miljoonan kerrosneliömetrin asuntokaavoitustavoitteeseen.

Kaava-alueen eteläpuolella sijaitseva Riihitontunkulman alue, aluenumero 211838, on tavoitteena palauttaa uudelleen valmisteluun. Alueen suunnittelussa huomioidaan yhteystarve Vuoritontun kaava-alueen ja Niittykummun metrokeskuksen välillä.

2.11 Rakennettu ympäristö

2.11.1 Yhdyskuntarakenne

Aiemmin alue oli kokonaan aidattu ja se oli toimisto- ja tutkimuskäytössä. Outokumpu Oy:n muutettua pois alueelta vuonna 2016 itä-länsisuuntainen jalankulun ja pyöräilyn yhteys avattiin alueen läpi. Vanhassa Outokummun päärakennuksessa alueen keskellä toimii nykyään Uusikummun koulu.

Alue rajautuu viheralueisiin sen länsi-, pohjois- ja koillisreunoiltaan. Kaakkoisosa rajautuu asuinkerrostalojen kortteleihin ja eteläreuna Riihitontuntiehen ja sen varren suuriin autokauppoihin sekä asuinkerrostalojen kortteliin. Tontunmäen pientaloalue sijoittuu kaava-alueen koillis- ja itäpuolelle.

Kaava-alueen ulkopuolelle, lounaisreunan vieressä on Tonttumaan puiston koira-aitaus pienille koirille. Alueelle on suunnitteilla koira-aitaus myös suuremmille koirille.

2.11.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva

Alueella vuonna 2016 alkaneen muutoksen myötä entinen työpaikka-alue muuntuu asumisen ja työpaikkojen sekoittuneeksi alueeksi. Uusikummun koulu aloitti toimintansa Outokummun vanhassa päärakennuksessa syksyllä 2019 ja sen yhteyteen rakennettu liikuntasali syksyllä 2022. Alueelta on purettu useampi toimistorakennus, joiden tilalle rakentuu asuinkerrostaloja lähivuosina. Asuntorakentaminen alueella on alkanut vuonna 2021.

Vanhan päärakennuksen, nykyisen Uusikummun koulun lisäksi suunnittelualueella säilyy kaksi toimistorakennusta.

2.11.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella ei asu vielä ketään. Ensimmäisten asuinkerrostalojen rakentaminen on käynnissä vuonna 2022. Alueen työpaikat koostuvat toimistorakennusten työntekijöistä sekä koulun henkilökunnasta. Alueella säilyvissä toimistorakennuksissa toimii Uusikumpu Business Park.

2.11.4 Palvelut

Kaava-alue sijoittuu noin 300 metrin päähän Niittykummun metroasemasta sekä kauppakeskus Niitystä. Kauppakeskuksessa sijaitsee mm. kaksi päivittäistavara kaupaa, posti, ravintoloita sekä pieniä erikoisliikkeitä. Lyhyen metromatkan päässä on sekä Matinkylässä sijaitseva Kauppakeskus Iso Omena kaupallisine ja julkisine palveluineen sekä Tapiolan keskus kaupallisine ja kulttuuripalveluineen.

2.11.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Vuonna 2020 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu kunnallistekninen yleissuunnitelma, jonka mukaisesti alueen kunnallistekniikka uusitaan alueen käyttöä varten.

2.11.6 Erityistoiminnot

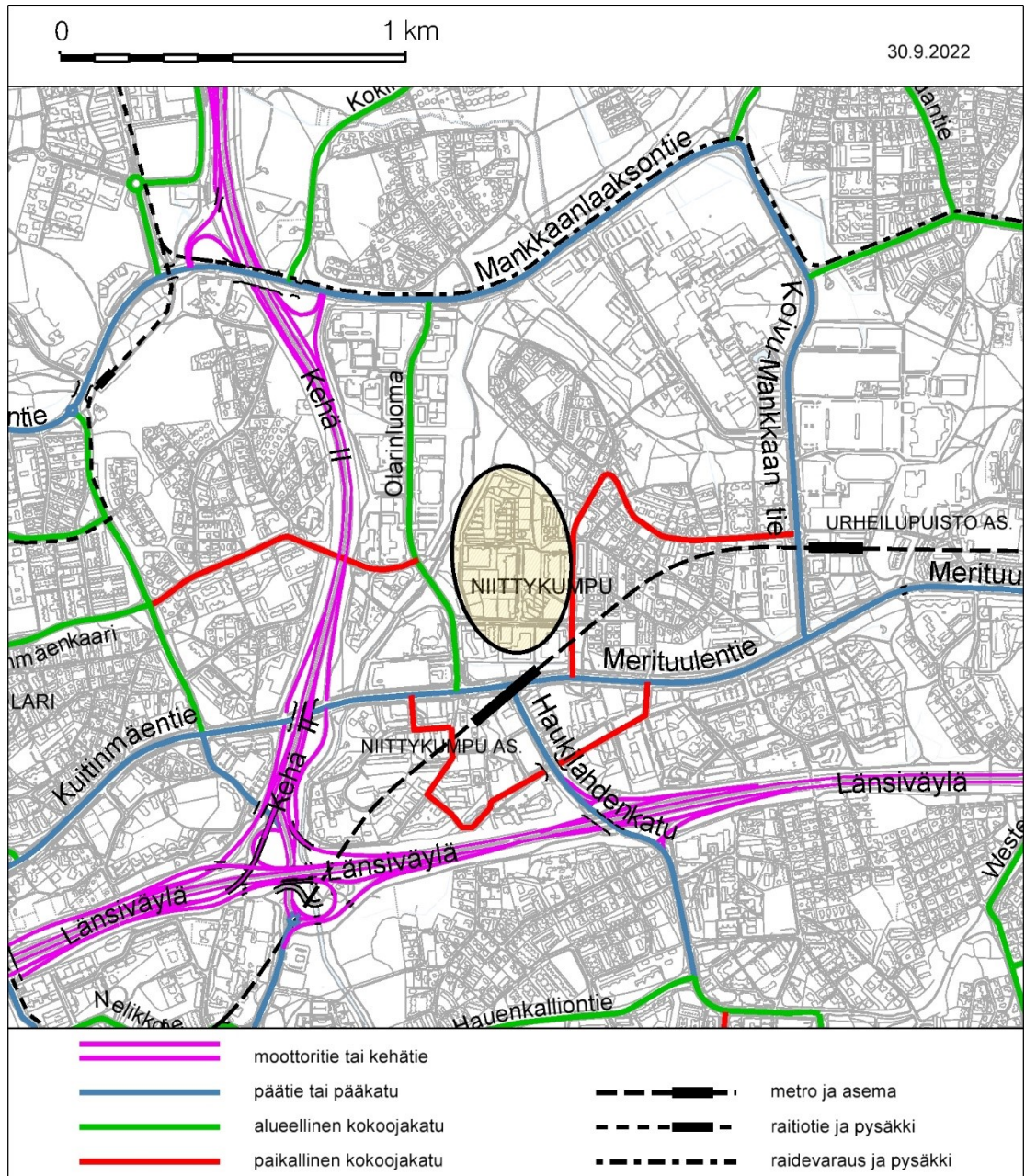
Kaupungin tietokannassa on kohde 2014-445: Outokummun öljysäiliö, säiliöt on poistettu vuonna 1996. Alueella ei ole puhdistustarvetta: alue on kunnostettu tai tutkimuksin todettu puhtaaksi. Käsittelypäivä 23.09.2014.

2.12 Liikenne

2.12.1 Ajoneuvoliikenne

Alue sijoittuu Olarinluoman ja Merituulentien läheisyyteen, vaikkakaan ei suoranaisesti rajaudu kumpaakaan kokooja-/pääkatuun. Olarinluoman keskimääräinen arki-
vuorokausiliikennemäärä (KAVL) oli 5 400 ajon/vrk ja Merituulentien 15 700 – 18 500 ajon/vrk vuonna 2017.

Kaava-alue rajautuu varsinaisesti etelästä Riihitontuntiehen, jonka kautta alueen ajoneuvoliikenne kulkee myös jatkossa. Riihitontuntien arkivuorokausiliikennemäärä oli 2 100 ajon/vrk vuonna 2017.



Ote ajoneuvoliikenteen tavoiteverkosta. Suunnittelualue on korostettu keltaisella.

2.12.2 Jalankulku ja pyöräily

Suunnittelualueen poikki, itä-länsi-suunnassa, kulkee pyöräilyn pääreitti ja muutenkin alueelle on toteutettu runsaasti puistoraitteja, mm. Gräsanojan molemmin puolin. Jalankulun- ja pyöräilyn yhteydet Niittykummun metroasemalle kiertävät Riihitontuntien ja Olarinluoman kautta.



Ote jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkosta. Suunnittelualue on korostettu keltaisella.

2.12.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Alueen sisällä kulkee Vuoritontunkuja ja Vuoritontuntie, joka liittyy muuhun katuverkkoon Riihitontuntiellä.

Toimistorakennusten yhteydessä on maanpäällistä pysäköintiä. Koulun henkilökunnan pysäköinti sijaitsee tilapäisillä pysäköintikentillä, kunnes aluetta palvelevat pysäköintilaitokset on saatu rakennettua.

2.12.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Joukkoliikennettä ei kaava-alueella tällä hetkellä ole. Alueen keskeltä on reilu puolen kilometrin (550m – 800m) kävelymatka Niittykummun metroasemalle. Lähimmät bus-sipysäkit (>500m) ovat Olarinluomassa ja Merituulentiellä. Niittykummun keskustassa joukkoliikenteen palvelutaso on kuitenkin erinomainen.

2.13 Luonnonolosuhteet

Kaava-alue on rakentumassa voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. AK-korttelit ovat rakentumassa ja ovat nykytilassaan pääosin työmaata. Korttelin 15030 keskellä sijaitsevalla mäellä on säilynyt puustoa. Kaavan itäosassa Vuoritontunpuistossa sijaitsee rakennettu lampi.

Kaava-alueen länsipuolella virtaa Gräsanoja-kaupunkipuro, joka toimii paikallisena ekologisena yhteytenä ja maakuntakaavan mukaisena virkistysyhteytenä. Gräsanoja ja sitä ympäröivä kasvillisuus tarjoavat elinympäristön monille lajeille kuten liito-oraville, lepakoille ja taimenille. Gräsanojan varrella on liito-oravan puustoinen latvusyhteys. Suomen luontotyyppien uhanalaisuusluokituksen (2018) mukaan Gräsanoja edustaa äärimmäisen uhanalaista savimaiden puro -tyyppiä.

Gräsanojan laaksossa maasto on alavaa ja oja on herkästi tulviva kaupunkipuro. Alavassa maastossa tulvat leviävät laajalle alueelle, ja vaikutukset ulottuvat hulevesiviemäristön välityksellä myös huomattavan suurelle alueelle.

Tulvia aiheuttavat sekä meritulvat että sadannasta aiheutuvat tulvat, joita esiintyy mm. Tonttumaalla Nässelkärrinojan kaupunkipuron vedenpinnan nousun yhteydessä. (Loci Maisema-arkkitehdit Oy)

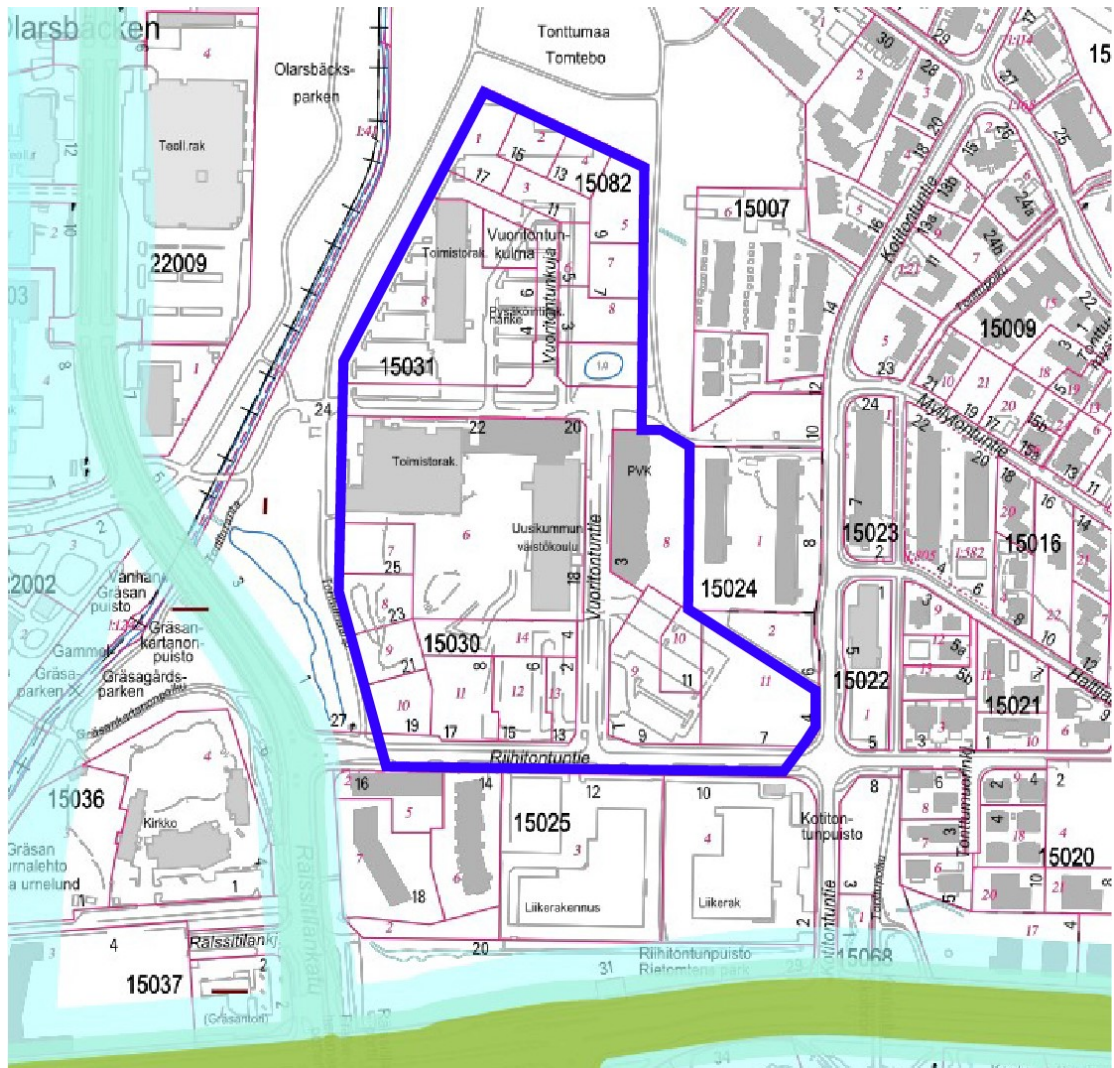
2.14 Suojelukohteet

Kaava-alueella ei ole suojelukohteita eikä alueelta ole tunnistettu arvokkaita luontokohteita.

Viereisessä Gräsanojaa reunustavassa puistossa sijaitsee liito-oravan kannalta merkittävä puustoinen latvusyhteys. Puron varsi toimii lisäksi lepakoiden siirtymäreittinä. Gräsanoja-kaupunkipuro on tunnistettu paikallisesti erittäin arvokkaaksi luontokohdeksi. Kaupunkipuro luetaan Espoon kuuden tärkeän vesistökohteen joukkoon.

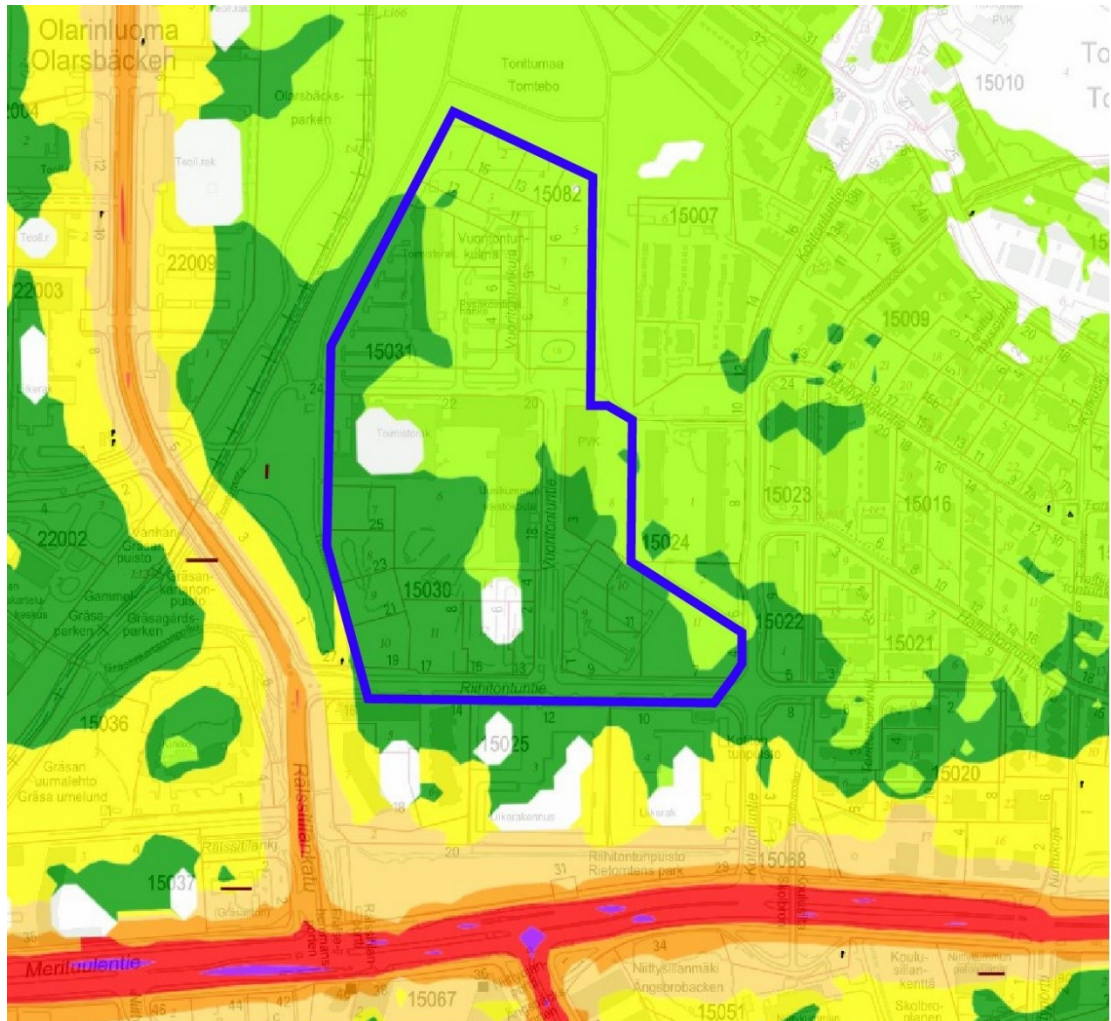
2.15 Ympäristön häiriötekijät

Pienhiukkasten aiheuttamaa terveysriskiä arvioidaan käyttämällä suositeltuja ilmanlaatuviyöhykkeitä. Vuoritontun alueen liikenne tai sitä sivuvaava liikenne ovat niin vähäisiä, ettei se aiheuta ilmanlaadun heikkenemistä. Kaavassa ei ole tarvetta esittää ilmanlaatua koskevia määräyksiä.



Ote ilmanlaatuviyöhykekartasta. Olarinluoma sekä Merituulentie sijaitsevat riittävän kaukana kaava-alueesta eikä erityisiä toimenpiteitä ilman suodattamiseen tarvita.

Vilkasliikenteinen Merituulentie sijaitsee yli 100 metrin päässä kaava-alueesta sekä Olarinluoman katualue noin 40 metrin päässä katualueesta. Katujen liikenne ei aiheuta meluhaittaa alueelle.



Ote melu- ja oleskelualuekartasta. Virkistykseen käytettävät rakennuksen piha- ja oleskelualueet sekä oleskeluun käytettävät parvekkeet on suunniteltava ja toteutettava siten, että melun keskiäänitaso ei ylitä kello 7–22 välisenä aikana 55 desibeliä. Kartassa vihreän sävyillä esitetyt alueet sijoittuvat alle 55 desibelin alueille.

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Espoon tavoitteena on edistää asuntotuotantoa hyvän saavutettavuuden alueella. Espoon tavoitteena on suunnata kaupungin kasvu erityisesti länsimetron, metrojatkeen, Raide-Jokerin ja kaupunkiradan ympärille.

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

Asemakaavan muutoksella korjataan voimassa olevassa kaavassa havaitut ongelmat, jotka haittaavat alueen toteuttamista tarkoituksenmukaisesti.

Päivittämällä kaavamääräykset ajan tasalle vältetään isommilta poikkeamiskäsittelyiltä ja alue voidaan toteuttaa alkuperäisen suunnitelman mukaan. Vuonna 2020 voimaan tulleen Vuoritontun asemakaavan muutoksen yhteydessä laadittu korttelisuunnitelma toimii edelleen ohjeena alueen jatkosuunnittelulle. Muutokset eivät tule näkymään alueen suunnitellussa kaupunkikuvassa, vaan kyse on teknisistä korjauksista, jotka näkyvät rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 8,27 hehtaaria.

Kokonaiskerrosala on noin 91 100 k-m².

Aluetehokkuus on $e_a = 1,1$.

Rakennusoikeus ei muutu.

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet

Voimassa olevan kaavan kaavamääräyksiä päivitetään asuinkerrostalojen korttelialueiden AK, AK-1 ja AK-2 osalta seuraavasti: opiskelija-asuntojen pysäköintinormi päivitetään muotoon 1 ap / 250 k-m², jotta kaikki opiskelija-asunnoille tarkoitetut autopaikat voidaan toteuttaa tontilla. Lisärakennusoikeuspykälästä poistetaan 15 prosentin enimmäismäärä, joka hankaloittaa riittävien yhteistilojen rakentamista. Korttelin 15024 myymälämääräystä, mk110, päivitetään. Uusi määräys sallii myymälätilan käytön myös liike-, toimisto-, kerho- tms. tilana, jonka saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Pysäköintilaitoksia koskevat al/ma ja all/ma -määräykset yhtenäistetään. Lisäksi Riihitontuntien varrelle sekä Vuoritontuntien eteläosaan lisätään tonttiliittymäkiellot tarvittavin osin.

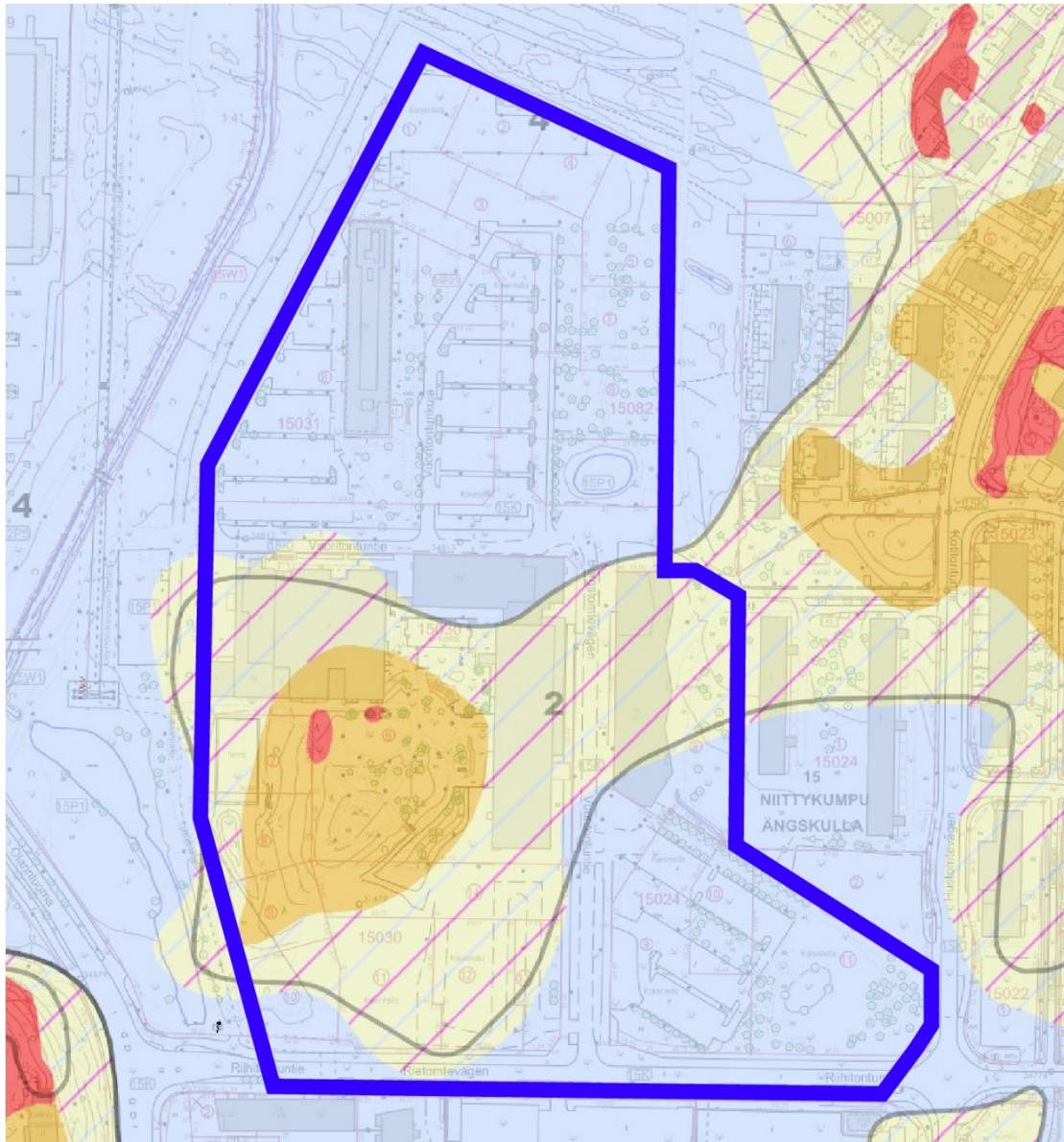
Muilta osin voimassa olevan kaavan määräykset säilyvät ennallaan.

4.4 Liikenne

Asemakaavan muutoksella muutetaan ainoastaan opiskelija-asuntoja koskevaa pysäköintimääräystä. Voimassa olevassa asemakaavassa autopaikkoja tulee rakentaa 1 autopaikka / 110 kerrosneliometriä. Autopaikoista saa vähentää 40 prosenttia opiskelija-asuntojen osalta. Tämä vastaa opiskelija-asuntojen osalta noin 1 autopaikka / 185 kerrosneliometriä. Uusi kaavamääräys edellyttää rakentamaan 1 autopaikan / 250 kerrosneliometriä.

4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Maaperän rakennettavuusluokka on alueella pääosin 4; vaikeasti rakennettavaa syvää pehmeikköä. Mäen ympäristössä ja hybridirakennuksen, jonka maantasossa sijaitsee päiväkotitontti, maaperä on normaalisti rakennettavaa, luokka 2.



Ote maaperä- ja rakennettavuuskartasta

4.6 Luonnonympäristö

Alue on rakentumassa voimassa olevan kaavan mukaisesti eikä tällä kaavamuutoksella muuteta luonnonympäristöön vaikuttavia kaavaratkaisuja. Korttelin 15030 keskellä tulee säilyttää nykyistä puustoa ja pihille tulee istuttaa uutta puustoa ja muuta kasvillisuutta. Kaavamääräyksillä ohjataan yhtenäisiin ja korkealaatuisiin pihatiloihin, jotka muodostavat maisemakuvaltaan eheän kokonaisuuden viereisten puistojen kanssa.

Rakentamisessa huomioidaan meritulvan ja hulevesitulvan riski rakentamalla rakennusten lattiakorot riittävän korkealle (+3,0 mpy). Lisäksi kaavamääräys ohjaa viivyttämään alueella syntyviä hulevesiä. Hulevesien hallinnassa tulee kiinnittää erityistä

huomiota Gräsanojan läheisyyteen, jotta sen luontoarvot tai vedenlaatu eivät vaarannu.

4.7 Suojelukohteet

Kaava-alueella ei sijaitse suojelukohteita.

4.8 Ympäristön häiriötekijät

Parvekkeet tulee lasittaa niiltä osin, joissa parvekkeelle kohdistuu päiväaikaan yli 55 dB keskiäänitaso. Kaavaan on merkitty julkisivut, joilla parvekkeet tulee lasittaa.

Vuoritontun alueen liikenne tai sitä sivuava liikenne ovat niin vähäisiä, etteivät ne aiheuta ilmanlaadun heikkenemistä. Kaavassa ei ole tarvetta esittää ilmanlaatua koskevia määräyksiä.

4.9 Nimistö

Suomenkielinen asuinalueen nimi Tontunmäki otettiin käyttöön 1950-luvulla ja ruotsinkielinen nimi Tomtekulla jo sitä ennen. Taustalla on vanha viljelysnimi Tomtkulla, jonka alkuosana oli tonttia merkitsevä sana tomt. Alueen nimessä haluttiin kuitenkin käyttää kodikasta tonttuaihetta, josta on sittemmin saatu laaja nimistösuunnittelun aihepiiri. Esimerkiksi Riihitontuntien nimi suunniteltiin 1968.

Nimet Vuoritontuntie ja Vuoritontunkuja tulivat suunnitelmiin 2003, kun Outokummun toimistoalueen sisäisiä ajoteitä alettiin kaavoilla kaduiksi. Nämä kadunnimet otettiin käyttöön 2008. Vuoritonttu-aiheen valitsemiseen vaikutti Outokumpu-yhtiön toimiala, kaivosteollisuus eli vuoriteollisuus. Aihepiiriä jatkettiin 2018 puistonimellä Vuoritontunpuisto. Kaava-alueen itälaidan puistoalue on osa tätä puistoa.

Vuoritontun kaava-alueeseen kuuluvat Vuoritontuntie ja Vuoritontunkuja kokonaisuudessaan ja lisäksi vähäinen osa Riihitontuntien katualuetta. Nimet säilyvät, mutta Vuoritontunkujan linjauksen muuttuminen vaikuttaa osin osoitenumerointiin.

Vuoritontunkujan eteläpäästä mäenkumpareen kautta Riihitontuntielle kulkeva uusi pohjois-eteläsuuntainen polku saa nimen Vuoritontunmäki – Bergstomtebacken. Vuoritontunpuistossa olevaa lammikkoa voi kutsua nimellä Vuoritontunlampi – Bergstomtedammen.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Voimassa olevaan Vuoritontun kaavaan, aluenumero 211835, verrattuna vaikutukset ovat vähäisiä. Rakennusoikeudet sekä rakennusten kerrosten lukumäärä säilyy samoina, jolloin alueelle aiemmin tehty varjostustarkastelu on edelleen ajantasainen.

Ympäröiville virkistysalueille ja mm. Niittykummun keskustan palveluille tulee kaavan toteuttamisen myötä jonkin verran lisää käyttäjiä, kun opiskelija-asuntoja voidaan rakentaa enemmän kuin alun perin oli suunniteltu.

5.2 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen tai liikenteeseen. Opiskelija-asuntojen autopaikkamääräystä kevennetään nykyisestä, jotta kaikki tarvittavat autopaikat voidaan toteuttaa tontille korttelissa 15024. Autopaikkamääräys voimassa olevassa kaavassa on 1 autopaikka / 110 kerrosneliometriä, joista opiskelija-asuntojen osalta saa vähentää 40 prosenttia. Tämä vastaa määräystä, joka olisi noin 1 autopaikka / 185 kerrosneliometriä. Pysäköintialue korttelissa 15024 tulee palvelemaan opiskelija-asuntojen itäpuolella olevan tontin 11 asukkaita. Autopaikkamääräyksen muutos ei vaikuta liikenteen määrään, koska korttelikohtainen autopaikkatarve säilyy samana. Ainoastaan eri kohderyhmille tarkoitettujen autopaikkojen määrät muuttuvat. Alkuperäisen suunnitelman mukaan tontille 11 olisi tullut hoiva-asumista, joka olisi edellyttänyt vähemmän autopaikkoja.

5.3 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön alueella, jota vuonna 2020 hyväksytyn kaavan mukaan nyt rakennetaan. Asemakaavan muutos noudattaa voimassa olevan kaavan valmistelun yhteydessä tehtyä korttelisuunnitelmaa. Myymälämääräystä löyhennetään kaakkoiskorttelissa niin, että se sallii myymälätilan monipuolisemman käytön. Myymälätilaa tullaan käyttämään opiskelijoiden tilana liiketilan sijaan, mutta tila tulee voimassa olevan kaavan mukaisesti varustaa liiketilamaisesti ikkunoin ja ovin.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Alueen rakentaminen on jo käynnissä niiltä osin kuin se on mahdollista ja jatkuu kaavan lainvoimaistumisen jälkeen sitä mukaa kuin rakennuslupia myönnetään.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Voimassa olevan asemakaavan laatimisen yhteydessä, aluenumero 211835, on laadittu korttelisuunnitelma sekä kunnallistekninen suunnitelma, jotka toimivat ohjeina jatkosuunnittelussa.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakennusten toteutusta valvoo Espoon rakennusvalvonta ja katujen Espoon kaupunkitekniikan keskus.

6.4 Sopimukset

Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

7.1.1 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

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 päivätyllä kuulemiskirjeellä. Osallisilla oli mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 11.7.2022 mennessä. Suunnitelmasta ei jätetty mielipiteitä.

7.2 Kaavaehdotus

7.2.1 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 17.10. - 31.10.2022.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset olivat luonteeltaan sellaisia, että kaavaehdotusta ei ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

7.2.2 Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Kaavaehdotuksesta saatiin neljä lausuntoja. Muistutuksia ei jätetty. Kaavaehdotusta ei ollut tarpeen muuttaa lausuntojen pohjalta.

7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta.

7.4 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

- ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja
- akp = asemakaavapäällikkö
- ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta
- kh = kaupunginhallitus
- ekjy = kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto
- taja = kaupunkihallituksen tila- ja asuntojaosto
- kv = valtuusto

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
13.6.2022	ksj	MRA 30 §:n mukaisen kuulemiskirjeen lähettäminen
27.6.—11.7.2022		MRA 30 §:n mukainen kuuleminen kuulemiskirjeellä
3.10.2022	ksj	Kaupunkisuunnittelujohtaja hyväksyy ehdotuksen nähtäville
17.—31.10.2022		Ehdotus nähtävillä MRA 27§:n mukaisesti
23.11.2022	ksl	

