

Kaupunginhallitus 18.12.2023 § 351

§ 351

## **Tontunmäki, asemakaavan muutoksen sekä maankäyttö sopimuksen hyväksyminen, alue 211839, 15. kaupunginosa, Niittykumpu**

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

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus

1  
hyväksyy liitteenä olevan yksityisen maanomistajan ja Espoon kaupungin välillä 12.12.2023 allekirjoitetun maankäyttö sopimuksen,

2  
hyväksyy 27.10.2021 päivätyn ja 16.3.2022 muutetun Tontunmäki - Tomtekulla asemakaavan muutosehdotuksen piirustusnumero 7396, 15. kaupunginosassa Niittykumpu alue 211839.

### **Käsittely**

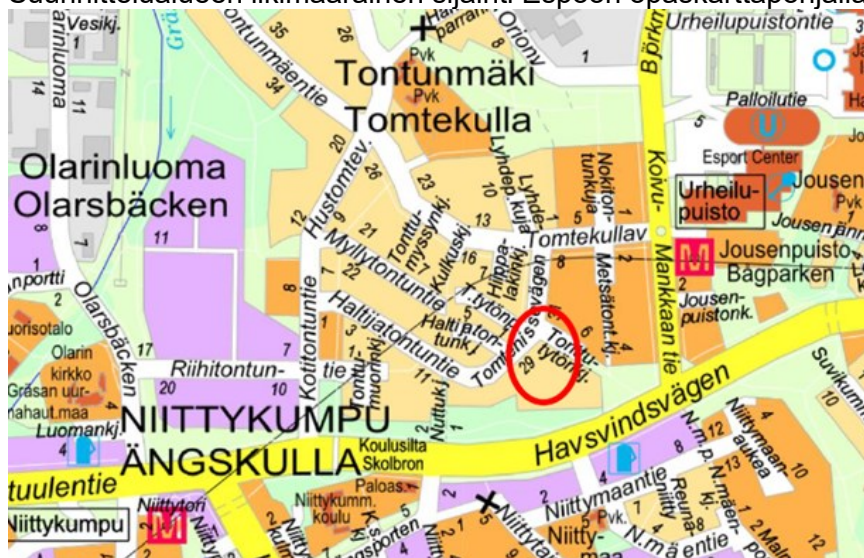
### **Päätös**

Kaupunginhallitus:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa liikerakennusten korttelialue asuinpientalojen korttelialueeksi. Muutoksessa rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvun  $e=0,35$  mukaan, joka vastaa viereisten rivitalokortteleiden rakennusoikeutta. Alueen rakennusoikeus pienenee 44 kerrosneliömetriä.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Tontunmäki - Tomtekulla asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7396 käsittää osa korttelia 15018, 15 kaupunginosassa Niittykumpu alue 211839.

### **Aloite ja vireilletulo**

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 9.6.2021.

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 31.5.2021.

### **Alueen nykytila**

Alue on yksityisomistuksessa. Alueella on 1961 valmistunut, yksikerroksinen noin 190 kerrosneliömetrin kokoinen myymälärakennus, jossa on yksi asunto. Alueella kasvaa suurehkoja lehtipuita ja pensaita. Alueen ajoneuvoliittymä on Tonttutyönkujalta.

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

Alue on Uusimaa-kaavassa 2050 taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä sekä pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä. Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on nykyisellään säilytettävää asuntoaluetta.

Alueella on voimassa Tontunmäki b asemakaava. Voimassa olevassa asemakaavassa muutosalue on liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa rakentaa yhden asunnon kiinteistöhoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Alueen rakennusoikeus on 500 kerrosneliometriä ja kerrosluku kaksi.

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 15.–29.11.2021. Nähtävilläoloaikana ei jätetty muistutuksia. Kaavaehdotuksesta saatiin kaksi lausuntoa ja kannanottoa. Lausuntojen johdosta kaavaehdotukseen lisättiin maanalaisia johtoja koskeva määräys.

## **Ehdotus asemakaavan muutokseksi**

Kaava-alueen kokonaispinta-ala 1 302 neliometriä. Kokonaiskerrosala on 456 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan myötä alueen rakennusoikeus pienenee 44 k-m<sup>2</sup>.

Korttelin 15018 tontti 17 on asuinpientalojen korttelialuetta (AP), alueelle voidaan rakentaa erillispientaloja, kytkettyjä pientaloja ja rivitaloja enintään kahteen kerrokseen.

Mahdollisimman suuri osa tontista tulee säilyttää puustoisena ja maisemallisesti arvokkaat puut tulee säilyttää. Rakennusluvan yhteydessä alueelle tulee esittää tontin puustokartoitus.

Alueelle on rakennettava autopaikkoja erillispientalojen osalta kaksi autopaikkaa asuntoa kohti, rivitalojen ja kytkettyjen pientalojen osalta yksi autopaikka 70 kerrosneliometriä kohden.

Alueen hulevesistä on huolehdittava. Hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille ja biosuodatusalueille tai hulevesirakenteisiin. Pihan pinnoitteissa tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja.

Alueella olevien maanalaisten johtojen päälle ei saa rakentaa. Rakentamiseen ryhtyvä on selvitettävä maanalaisten johtojen tarkka sijainti ja huomioitava ne suunnittelussa tai sovittava johtojen siirrosta johdon omistajan kanssa.

## **Sopimusneuvottelut**

Kaupungin ja maanomistajan kesken on neuvoteltu maankäyttösopimus, joka on allekirjoitettu 12.12.2023.

## **Perittävät maksut**

Hakija on 7.4.2022 maksanut MRL 59 §:n mukaisen asemakaavan laatimiskulujen loppusumman.

## **Hyväksyminen**

Hallintosäännön I osan 2. luvun 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 ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus ELY
- Caruna Espoo Oy

## **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.03.2022 § 41

## **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot on annettu Tontunmäen asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 211839,

2  
hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 27.10.2021 päivätyn ja 16.3.2022 muutetun Tontunmäki - Tomtekulla asemakaavan muutosehdotuksen piirustusnumero 7396, 15. kaupunginosassa Niittykumpu alue 211839,

3  
ilmoittaa asemakaavan hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan laatimiskulujen loppuosan 1 600 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 600 euroa, eli yhteensä 2 200 euroa tämän päätöksen yhteydessä.

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.10.2021 § 162

**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.10.2021 päivätyn Tontunmäki - Tomtekulla asemakaavan muutosehdotuksen piirustusnumero 7396, 15. kaupunginosassa Niittykumpu, alue 211839,

2  
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Liitteet**

- 1 EI JULKINEN Maankäyttösopimus Tontunmäki
- 2 Maankäyttösopimus Tontunmäki Julkinen

**Oheismateriaali**

- 211839b Tontunmäki asemakaava
- 211839 Tontunmäki kaavaselostus
- 211839 Tontunmäki kaavaselostuksen liitteet