

Asianumero
3387/2022
Aluenumero
211838

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Riihitontunkulma

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa liike- ja toimistorakennusten sekä pienteollisuusrakennusten korttelialueet asuin- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Kotitontuntien liikennejärjestelyjä muutetaan ja katualuetta levennetään. Kaava-alueen luoteiskulmaan osoitetaan puisto.



Kuva: Suunnittelualan sijainti opaskarttapohjalla.



Kuva: Alustava suunnittelualan rajausta ortokartalla.

Lähtökohdat

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Niittykummussa Merituulentien, Riihitontuntien sekä Kotitontuntien välissä Niittykummun metroaseman välittömässä läheisyydessä.

Asemakaavan muutoksen aluerajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

Alueen nykytilanne

Suunnittelualue on Niittykummun viimeisiä alueita, joihin on suunnitteilla suurempi muutos. Niittykummun metroaseman ympäristö on muuttunut länsimetron rakentamisen jälkeen merkittävästi. Aiemmin Merituulentietä hallitsivat matalat ja suuret autoliikkeet sekä muut liikerakennukset. Nyt Niittykumpu on Merituulentien ympäristössä tunnistettavissa asuinalueeksi lähipalveluineen.

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi autoliikettä, jotka sijoittuvat Riihitontuntien varteen. Asfaltoidut piha-alueet autoriveineen hallitsevat maisemaa. Länsipuoleisen autoliikkeen tontilla sijaitsee myös kaksikerroksinen pysäköintilaitos. Pihat on aidattu verkkoaidoin. Kulku tonteille tapahtuu Kotitontuntien ja Riihitontuntien kautta. Merituulentien ja autoliikkeiden väliin jää kapea Riihitontunpuisto. Riihitontunpuiston laidassa, Merituulentien varressa, on koivurivi sekä muutamia havupuita.

Kotitontuntien varressa ei ole jalankulun ja pyöräilyn yhteyttä. Jalankulku ja pyöräily tapahtuu Riihitontuntieltä Merituulentielle Tonttupolun kautta.



Kuva: Näkymä Riihitontuntien puolelta.



Kuva: Näkymä Merituulentien puolelta. Kesäaikaan autoliikkeitä jäävät osin koivurivin taakse piiloon.

Maanomistus

Korttelin 15025 tontin 3 omistaa Toyota Auto Finland Oy ja tontin 4 Kiinteistö Oy Koti-tontuntie 2. Kortteli 15044, katualueet sekä puistoalue ovat kaupungin omistuksessa.

Kaavoitustilanne

Uusimaa 2050 -kaavassa alue on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle. Ydinvyöhyke on pääkaupunkiseudun muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettava taajama- ja keskustatoimintojen alue, joka tukeutuu kes-tävään liikennejärjestelmään ja tukee verkostomaisen kaupunkirakenteen kehitty-mistä.



Kuva: Ote Uusimaa 2050 -kaavasta.

Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on osoitettu kehitettäväksi työpaikka-alueeksi.



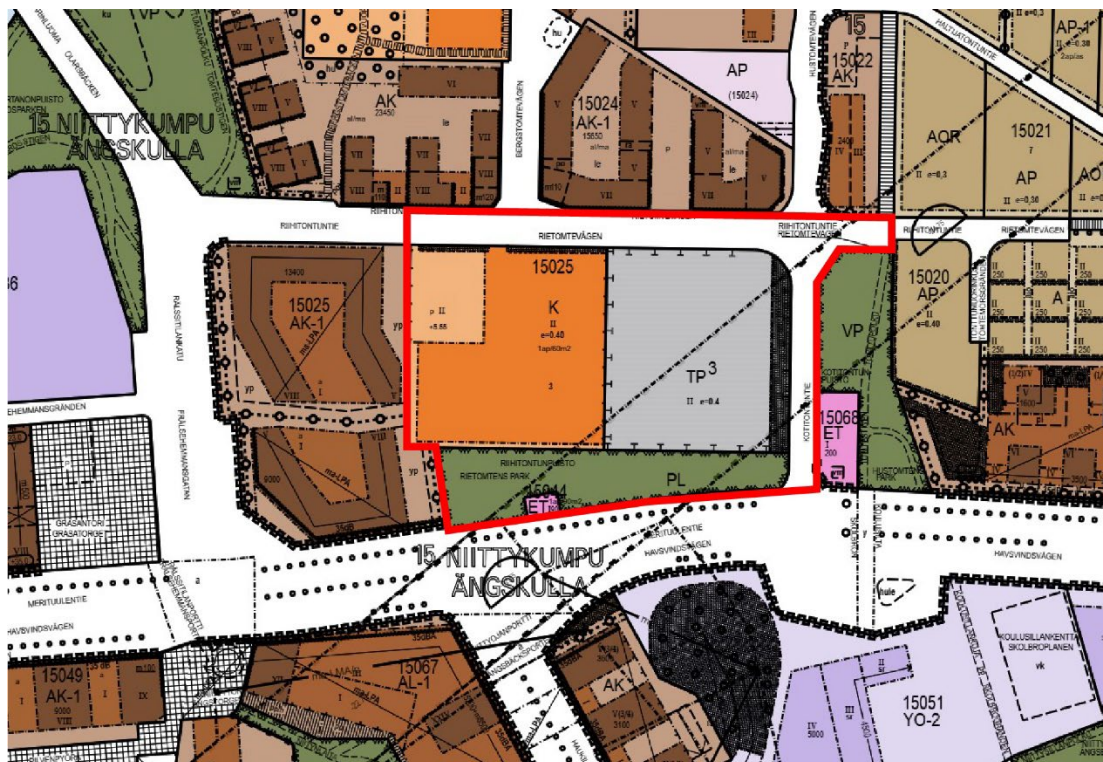
Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

Alueella on voimassa kolme asemakaavaa:

Tontunmäki ja Niittymaa, muutos (lainvoimainen 19.2.1998). Kortteli 15044 on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET). Rakennusoikeutta korttelialueelle on osoitettu 90 kerrosneliömetriä ja sen saa sijoittaa yhteen kerrokseen.

Olarinluoma, Tontunmäki (lainvoimainen 5.7.1976). Korttelin 15025 tontti 4 on osoitettu pienteollisuusrakennusten korttelialueeksi (TP³). Korttelialueelle saa sijoittaa toimisto- ja työhuonetiloja sekä niihin liittyviä myymälätiloja ja enintään kaksi asuntoa kiinteistönhoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten. Autopaikkoja on rakennettava 1 autopaikka per 1,4 työntekijää kohden. Tontin tehokkuusluku on 0,4, joka vastaa rakennusoikeudeltaan noin 4 230 kerrosneliömetriä. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Puistoalue (PL) on osoitettu luonnontilassa säilytettäväksi puistoalueeksi.

Tontunmäki, muutos (lainvoimainen 1.5.2002). Korttelin 15025 tontti 3 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Tontin tehokkuusluku on 0,4, joka vastaa rakennusoikeudeltaan noin 4 540 kerrosneliömetriä. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Korttelialueen luoteiskulmaan on osoitettu pysäköintialueen rakennusala, jonka saa rakentaa kahteen tasoon rakennusoikeuden lisäksi.



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta.

Kaavoitushistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto teki Niittykummun suunnitteluva-
rauspäätöksen 14.6.2010. Päätöksessä todettiin, että Niittykummun metroasema ra-
kennetaan ja rahoitetaan samanaikaisesti Länsimetron muiden asemien kanssa sillä
perusteella, että aseman valmiiksi saattamisesta sekä alueen kehittämiseen liitty-
västä muusta kunnallisteknisestä rakentamisesta koituvat kulut katetaan kaupungin
rakennusoikeuksien myynnillä ja yksityisten maanomistajien osalta saatavilla maa-
käyttösopimustuloilla. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 25.5.2011 asemakaa-
vamuutoksen kaavalliset tavoitteet.

Kaupunkisuunnittelupäällikkö hyväksyi 30.5.2011 Niittykummun valmisteluaineiston
asettavaksi 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 esi-
tettiin rajattavaksi ja vaiheittain hyväksyttäväksi, koska maankäyttösopimukset osan
maanomistajien kanssa olivat kesken. Vahvistusrajoituksen ulkopuolelle jätettiin kortte-
lit 15037 ja 15044, osa korttelista 15025 (**Riihitontunkulman kaava-alue**) sekä näi-
hin 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.

Aloite ja perittävät maksut

Uudelleenkaavoituspyyntö on tullut 2.9.2022 päivätyllä kirjeellä korttelin 15025 tonttien 3 ja 4 maanomistajilta Kiinteistö Oy Kotitontuntie 2:lta sekä Toyota Auto Finland Oy:ltä. Kaupunginhallitus päätti 10.10.2022 palauttaa asemakaavaehdotuksen uudelleen valmisteluun.

Hakija maksaa kaavanmuutoksen laatimiskustannukset (MRL 59 §).

Sopimukset

Kaavahankkeeseen liittyy maankäyttösopimus (MRL 91 b §). Maankäyttösopimusneuvottelut hoitaa tonttiyksikkö.

Mitä alueelle suunnitellaan?

Tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa liike- ja toimistorakennusten sekä pienteollisuusrakennusten korttelialueet asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja lisätä asuntoja hyvän saavutettavuuden alueella, aivan metroaseman vieressä. Tavoitteena on osoittaa puistoalue Riihitontuntien varteen, joka palvelee alueen asukkaita paremmin nykyisen Merituulentien puoleisen puistoalueen sijaan. Uudisrakennukset sovitetaan ympärille voimassa olevien asemakaavojen ja jo toteutuneiden asuinkerrostalojen mittakaavaan.

Alueeseen liittyvät muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunginhallitus palautti 10.10.2022 (§ 299) Riihitontunkulman kaavaehdotuksen uudelleen valmisteluun ja kehotti 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.
- Alueen rakennusoikeus tulee sovittaa alueen voimassa olevien asemakaavojen ja jo toteutettujen rakennusten muodostamaan mittaluokkaan. Jatkovalmistelun aikana tulee tarkastella erilaisia massoitteiden ja pysäköinnin vaihtoehtoja, jotta voitaisiin välttää maanpinnan päälle kohoavia laajoja

kansirakenteita, muurimaisia talojen rakenteita ja pitää puistoalue mahdollisimman laajana ja yhtenäisenä.

- Erityistä huomiota tulee kiinnittää katutason viihtyisyyteen ja suurmaisemaan.
- Alueen kehittämisessä huomioidaan monipuolinen asuntokoko. Alueelle tulee sijoittaa myös vapaarahoitteista omistusasumista.

Suunnitelman kuvaus

Alueelle on laadittu kaksi alustavaa suunnitelmaa, joiden rakennusoikeus on samaa kokoluokkaa.

Rakennusten mittakaava sovitetaan jo toteutuneiden ja voimassa olevien asemakaavojen mittakaavaan. Rakennusoikeutta on alustavan arvion mukaan molemmissa suunnitelmissa noin 40 000 – 41 000 k-m², mikä on tonttitehokkuudeltaan samaa kokoluokkaa alueella toteutuneiden asemakaavojen kanssa.

Korttelin halki kulkeva 110 kV:n korkeajännitekaapeli asettaa suunnittelulle rajoitteita.

Korttelialueen länsipuolelle osoitetaan julkinen puisto, jonka puistosuunnitteluvaiheessa tullaan järjestämään asukastilaisuus. Julkinen puisto tulee toimimaan myös läpikulkureittinä Riihitontuntien ja Merituulentien välillä, parantaen jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä alueella.

Vaihtoehdossa 1 alueelle sijoittuu kuusi asuinkerrostaloa, joiden kerrosten lukumäärä vaihtelee kuuden ja kahdeksan kerroksen välillä. Asuinrakennusten väliin syntyy erikokoisia ja luonteeltaan erilaisia pihoja. Alueen itäosaan syntyy suuri korttelipiha kansipihalle ja korttelialueen luoteisosaan saadaan intiimimpi, maanvarainen piha. Ajo pysäköintihalliin tapahtuu Kotitontuntieltä.

Vaihtoehdossa 2 alueelle sijoittuu seitsemän asuinkerrostaloa, joiden kerrosten lukumäärä vaihtelee kuuden ja kahdeksan kerroksen välillä. Autopaikat sijoitetaan Riihitontuntien varrelle viisikerroksiseen pysäköintilaitokseen. Autopaikkojen keskittäminen pysäköintilaitokseen mahdollistaa laajan maanvaraisen pihan rakentamisen.

Viitesuunnitelma

Asemakaavan muutoksesta laaditaan viitesuunnitelma, jota tarkennetaan suunnittelun edetessä. Asemakaavakartta laaditaan kaavaehdotusvaiheessa.

Valmisteluaineiston kuvia on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusalueena ovat korttelit 15025 ja 15044 ja niiden lähiympäristö.

Suunnitelman pohjalta kaavoituksen yhteydessä arvioidaan asemakaavan muutoksen muutoksen merkittävimmät vaikutukset. Arvioidaan esimerkiksi

vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, luontoon, maisemaan, ihmisten elinoloihin sekä yhdyskuntatalouteen.

Vaikutusten arvioinnissa hyödynnetään aikaisempia selvityksiä ja tarvittaessa tehdään lisäselvityksiä kullekin aihepiirille tarkoituksenmukaisin menetelmin.

Tärkeimmät vaikutukset tullaan esittämään ehdotusvaiheen kaavaselostuksessa.

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen sekä lähialueiden asukkaat, maanomistajat, hallinto-oikeuden omistajat, kaupunginosayhdistykset, yhteisöt, yrittäjät ja muut tahot, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä lisäksi viranomaiset.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään työn kuluessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)

Asemakaavatyö on käynnistynyt tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kaupungin esitys osallisten kanssa tehtävästä yhteistyöstä. Se määrittelee kaavan valmistelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat.

Kaavan valmisteluvaihe ja mielipiteen antaminen (MRA 30 §)

Kaavatyön valmisteluvaiheeseen voi osallistua kertomalla mielipiteensä valmisteluaineistosta, joka on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto on nähtävillä 20.2.2023 – 21.3.2023.

Kirjallisia mielipiteitä voi jättää 21.3.2023 klo 15.45 mennessä osoitteella:

Kaupungin kirjaamo,
PL 1,
02070 ESPOON KAUPUNKI

tai sähköpostiosoitteella: kirjaamo@espoo.fi

Kirjaamon käyntiosoite on Siltakatu 11, kauppakeskus Entresse.

Kun annat mielipiteen, mainitse kaavan nimi ja aluenumero (Riihitontunkulma, 211838).

Kaavoittajan vastaanotto järjestetään Niittykummun koulussa (Vuoritontuntie 18, B-ovi) torstaina 2.3.2023 klo 17–19.

Kaavaehdotus (MRL 65 § ja MRA 27 §)

Kaupunkisuunnittelukeskus laatii suunnitelmien, selvitysten, saatujen mielipiteiden ja muun palautteen pohjalta kaavaehdotuksen. Tavoitteena on, että se käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa keväällä 2023. Kaavaehdotus on tämän jälkeen nähtävillä 30 päivän ajan, jolloin siitä on mahdollisuus jättää kirjallinen muistutus. Muistutuksen jättämiseen annetaan ohjeita ehdotuksen nähtävilläoloa koskevassa kuulutuksessa. Muistutus tulee toimittaa kirjallisena nähtävilläolokuulutuksessa mainitulla tavalla ja aikataululla. Viimeistään ehdotusvaiheessa pyydetään tarvittavat lausunnot viranomaisilta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee kaavaehdotuksen sekä siitä saadut muistutukset ja lausunnot. Käsittelyn jälkeen kaupungin vastineet lähetetään kunkin muistutuksen ensimmäiselle osoitteensa ilmoittaneelle allekirjoittajalle. Jos kaavaehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, se asetetaan uudelleen nähtäville (MRA 32 §).

Jos kaavaehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia eikä ehdotuksesta annetuissa lausunnoissa ole esitetty huomautuksia, asia etenee kaupunginhallituksen käsittelyyn ilman lautakunnan käsittelyä.

Kaavan hyväksyminen (MRL 52 §)

Lautakunnan puoltama kaavaehdotus lähetetään kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. Kaavan hyväksymisestä päättää valtuusto.

Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

Tiedottaminen

Jokaisella kaavalla on oma verkkosivu osoitteessa espoo.fi. Sieltä löydät kaavaa koskevat ajankohtaiset tiedot, aineistot ja vuorovaikutuksen mahdollisuudet. Helpoiten löydät sivun, kun kirjoitat espoo.fi-verkkosivuston hakukenttään **kaavan aluenumeron**.

Kun kaavan valmisteluaineisto ja myöhemmin kaavaehdotus tulevat nähtäville, löydät aineistot kaavan omalta verkkosivulta. Voit tutustua aineistoihin myös kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa (Tekniikantie 15, 2. krs, Otaniemi) ja Espoon asiointipisteissä.

1. **Kun valmisteluaineisto tulee nähtäville**, ilmoitamme siitä kaavan omalla verkkosivulla. Lisäksi tiedotamme seuraavissa kanavissa:

a) espoo.fi-sivustolla kohdassa [Kaavakuulutukset](#)

- b) Kuulutuksella sanomalehdissä: Länsiväylä, Hufvudstadsbladet
- c) kirjeellä kaava-alueen ja sen lähinaapuruston maanomistajille.
- d) sähköpostilla asukasyhdistyksille

2. Kun kaavaehdotus tulee nähtäville, ilmoitamme siitä kaavan omalla verkkosivulla. Lisäksi tiedotamme seuraavissa kanavissa:

- a) espoo.fi-sivustolla kohdassa [Kaavakuulutukset](#)
- b) kirjeellä kaava-alueen ja sen lähinaapuruston maanomistajille.
- c) sähköpostilla asukasyhdistyksille

3. Mahdollisesta muusta vuorovaikutuksesta, kuten asukastilaisuuksista ilmoitamme kaavan omalla verkkosivulla. Lisäksi tiedotamme seuraavissa kanavissa:

- a) Nähtävilläoloihin liittyvissä kuulutuksissa
- b) espoo.fi-sivustolla kohdassa [kaupunkisuunnittelun tapahtumat](#)
- c) Espoon kaupungin sosiaalisen median kanavilla

4. Kun kaava on hyväksytty, ilmoitamme päätöksestä kaavan omalla verkkosivulla. Lisäksi tiedotamme seuraavissa kanavissa:

- a) espoo.fi-sivustolla kohdassa [Kaavakuulutukset](#)
- b) henkilökohtaisella viestillä niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavan nähtävilläolon aikana ja ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67 §, MRA 94 §).

Sähköinen [Vaikuta nyt -uutiskirje](#) on helppo tapa saada tietoa kaikista edellä mainituista vaiheista. Uutiskirje listaa alueittain kaikki ajankohtaiset kaupunkiympäristön hankkeet ja asukastilaisuudet. Se lähetään tilaajien sähköpostiin kahden viikon välein. Kokeilu uutiskirjeestä käynnistyi vuoden 2022 alussa ja jatkuu tilaajien määrästä riippuen.

Lue asemakaavoituksen kulusta ja osallistumismahdollisuuksistasi tarkemmin verkkosivuiltamme [Asemakaavoitus vaihe vaiheelta](#).

Valmistelijoiden yhteystiedot

Hankkeeseen liittyen voi ottaa yhteyttä koko kaavoitusprosessin ajan. Kaavan valmistelijoiden yhteystiedot löydät kaavan omalta verkkosivulta.

Valmisteluvaiheen suunnittelijat ovat:

Hanna Kiema, puh. 040 636 5108, hanna.m.kiema@espoo.fi

Jenny Asanti, maisemasuunnittelu, puh. 040 636 5495, jenny.asanti@espoo.fi

Marno Hanttu, liikennesuunnittelu, puh. 046 877 2749, marno.hanttu@espoo.fi

Lyhenteet:

MRL = maankäyttö- ja rakennuslaki

MRA = maankäyttö- ja rakennusasetus

Espoossa, 23.1.2023

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja

Kuvia valmisteluaineistosta

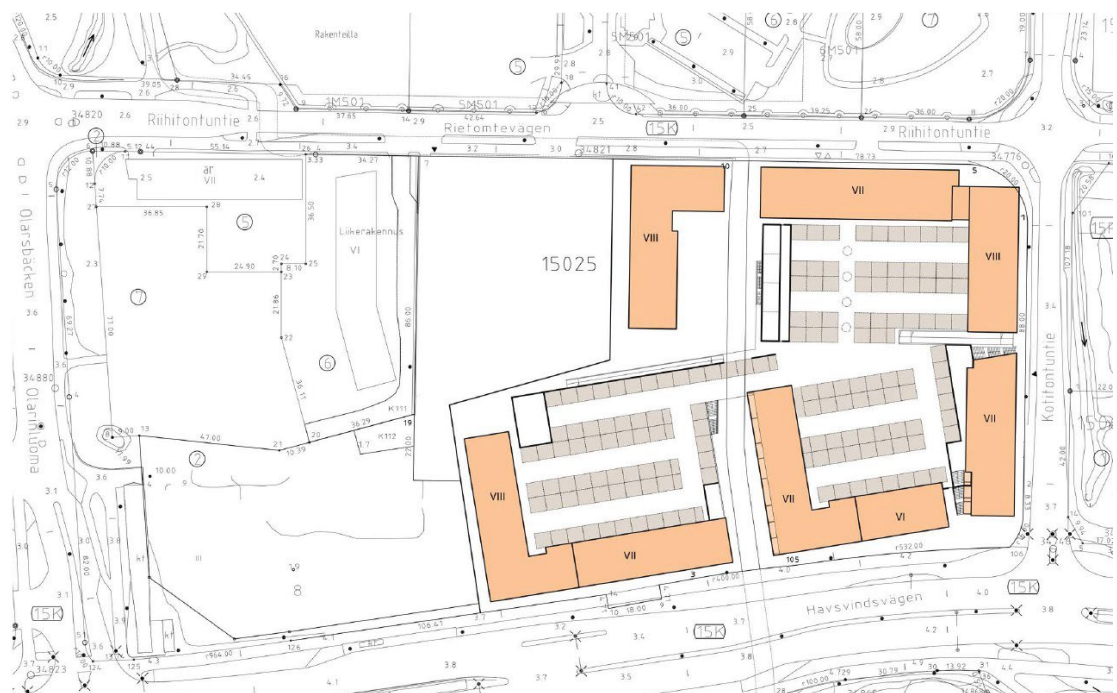
Asemakaavan valmisteluaineistoon kuuluvat suunnitelmat.

Viitesuunnitelma, Jaakkola arkkitehdit, 20.1.2023

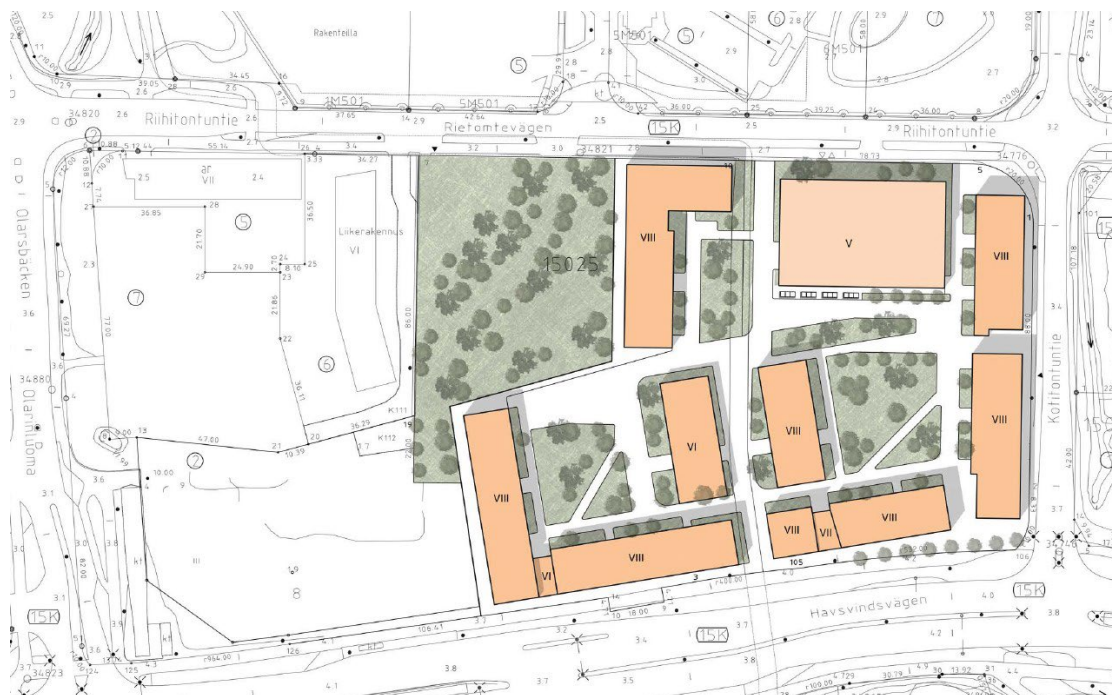
Suunnitelmaa havainnollistavia kuvia:



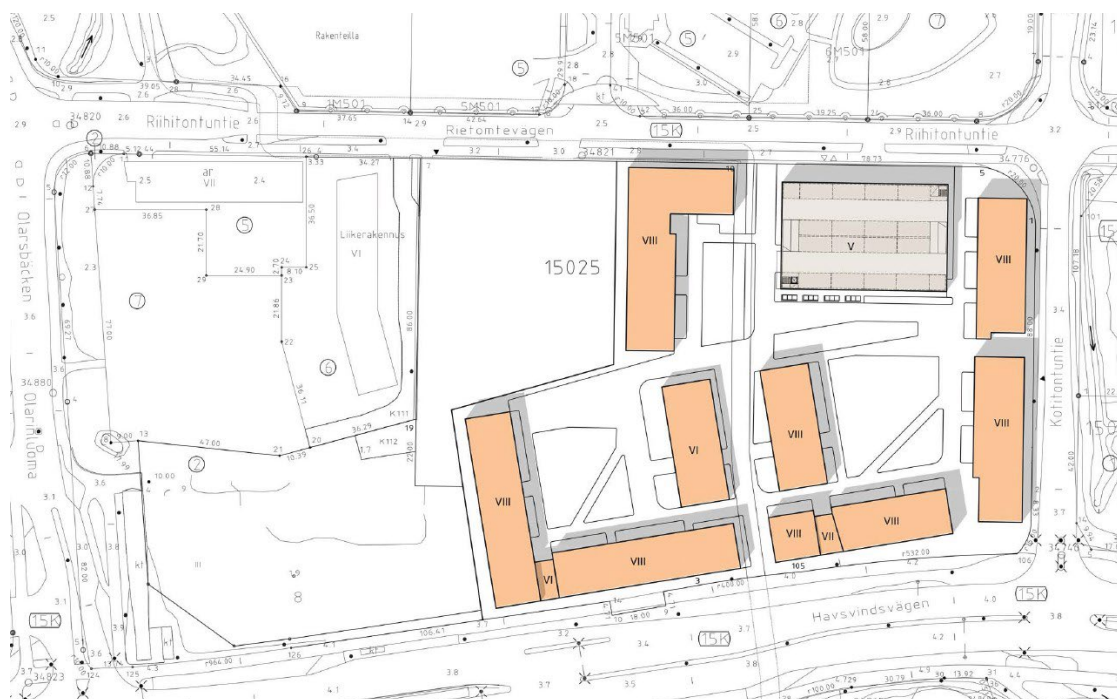
Asemapiirros vaihtoehdosta 1 kansipihan tasolta. Pysäköinti sijoitetaan kokonaisuudessaan kansipihan alle. Rakennukset reunustavat korttelialuetta. Julkinen puisto sijoittuu suunnittelualan luoteiskulmaan.



Vaihtoehdossa 1 pysäköinti sijoittuu kansipihan alle. Ajo pysäköintihalliin tapahtuu Kotitontuntieltä.



Asemapiirros vaihtoehto 2. Viisikerroksinen pysäköintilaitos sijoittuu Riihitontuntien varrelle mahdollistaen laajan maanvaraisen pihan syntymisen. Julkinen puisto sijoittuu suunnittelualueen luoteiskulmaan.



Vaihtoehdossa 2 pysäköinti sijoittuu pysäköintilaitokseen ja sinne ajetaan Riihitontuntien kautta korttelin sisäpuolelta.