



Asianumero 5412/10.02.03/2020

Aluenumero 240123

Seiliniitty

Asemakaavan muutos

26. kaupunginosa, Mankkaa

Osa korttelia 26119, katu- ja virkistysalueet

Muutetaan vahvistettua asemakaavaa:

Aluenro 240100 Hyväksytty 17.7.1980

Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus **koskee 13.04.2022 päivättyä** Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavakarttaa, piirustusnumero 7406.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Mankkaalla, Seilimäen eteläkärjessä osoitteessa Seiliniitty 4. Alue rajautuu itä- ja eteläpuolelta Seiliniityn viheralueeseen ja länsi- ja pohjoispuolella on Seilimäen pientaloaluetta.



Kuva 1: Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä (WebMap, 2022 © Espoon kaupunki).

Vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 4.9.2020 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 23.11.2020.

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelija:

Mikko Malmström, arkkitehti

Ina Westerlund, maisemasuunnittelu

Olli Koivula, liikennesuunnittelu

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	7
1.1	Alueen nykytila	7
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	7
1.3	Suunnittelun vaiheet	8
2	Lähtökohdat	9
2.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	9
2.2	Maakuntakaava	9
2.3	Yleiskaava	10
2.4	Asemakaava	11
2.5	Rakennusjärjestys	12
2.6	Tonttijako	12
2.7	Rakennuskiellot	12
2.8	Pohjakartta	12
2.9	Maanomistus	12
2.10	Maaperä	12
2.11	Muut suunnitelmat ja päätökset	13
2.12	Rakennettu ympäristö	13
2.12.1	Yhdyskuntarakenne	13
2.12.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva	14
2.12.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta	14
2.12.4	Palvelut	14
2.12.5	Yhdyskuntatekninen huolto	15
2.12.6	Erytistoiminnat	15
2.13	Liikenne	16
2.13.1	Ajoneuvoliikenne	16
2.13.2	Jalankulku ja pyöräily	17
2.13.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	18
2.13.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	18
2.14	Luonnonolosuhteet	18
2.15	Suojelukohteet	18
2.16	Ympäristön häiriötekijät	19
3	Asemakaavan tavoitteet	19
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle	19
3.2	Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle	19
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus	20
4.1	Yleisperustelut	20
4.2	Mitoitus	21
4.3	Maankäyttö	21
4.3.1	Korttelialueet	21
4.3.2	Virkistys- ja suojaviheralueet	22
4.3.3	Palvelut	22
4.3.4	Yhdyskuntatekninen huolto	23
4.4	Liikenne	23
4.4.1	Ajoneuvoliikenne ja pysäköinti	23

	4.4.2	Huolto- ja pelastusliikenne	23
	4.4.3	Jalankulku ja pyöräily	23
	4.5	Maaperä ja rakennettavuus	24
	4.6	Luonnonympäristö	24
	4.7	Suojelukohteet	25
	4.8	Ympäristön häiriötekijät	25
	4.9	Nimistö	25
5		Asemakaavaratkaisun vaikutukset	26
	5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	26
	5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	26
	5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	27
	5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	27
	5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	27
6		Asemakaavan toteutus	29
	6.1	Rakentamisaikataulu	29
	6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet	29
	6.3	Toteutuksen seuranta	29
	6.4	Sopimukset	29
7		Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	30
	7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto	30
	7.1.1	Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus	30
	7.1.2	Valmisteluaineiston nähtävilläolo	33
	7.1.3	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	33
	7.2	Kaavaehdotus	35
	7.2.1	Kaavaehdotuksen vaihtoehtojen kuvaus	35
	7.3	Kaavan hyväksyminen	35
	7.4	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana	36
	7.5	Käsittelyvaiheet	36

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake

Liite 2, Viitesuunnitelma

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus liitteineen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Seiliniitty 240123.

Sekä seuraavat selvitykset ja suunnitelmat.

- Seilimäki-Lukupuro, luontoselvitys, 16.1.2013, Luontotieto Keiron Oy
- Gräsanojan tulvasuojelusuunnitelma, 15.6.2017, SITO
- Perustamistapalausunto, SitoWise, 14.12.2020
- Liito-oravaselvitys ja lausunto Seiliniitty 4 luontoarvoista, Ympäristötutkimus Yrjölä, 3.5.2021
- Seiliniitty katusuunnitelmaluonnos, SitoWise, 10.3.2022
- Pihasuunnitelma, Maisema-arkkitehtuuri PE Oy, 21.3.2022
- Hulevesisuunnitelma, SitoWise, 22.3.2022
- Viitesuunnitelma, Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy, 28.3.2022
- Havainnekuva, Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy, 28.3.2022
- Huolto- ja pelastustiekaavio, Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy, 28.3.2022

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Suunnittelualue käsittää korttelin 26119 tontin 1 sekä pienet osat viereisestä katusikä viheralueesta. Tontin omistaa Espoon Asunnot Oy ja viereiset yleiset alueet ovat Espoon kaupungin omistuksessa. Tontin pinta-ala on 6129 m² ja rakennusoikeutta tontilla on 1532 k-m². Tonttitehokkuus on 0,25. Tontilla sijaitsee kolme keskenään samankokoista, kaksikerroksista rivitaloa, joissa on 18 asuntoa. Talot on rakennettu vuonna 1984. Rakennusoikeutta on tontilla käytetty 1572 k-m².

Pysäköintialue sijoittuu tontin länsikulmaan. Alueen eteläpuolelle sijaitsee Seiliniityn viheralue, jonka läpi kulkee Mankkaanpuro. Rakennukset ovat huonokuntoisia ja sijaitsevat osin tulvariskialueella. Suunnittelualue on sekä hulevesi- että meritulvariskialueella. Alue sijaitsee osittain saven peittämällä moreenimaalla ja osittain savi- maalla.



Kuva 2: Suunnittelualueen sijainti ilmakuvassa (© Espoon kaupunki).

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan rivitalotontin rakentamisen tehostaminen. Kaavanmuutos lisää kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjontaa Espoon Seilimäessä.

Nykyiset huonokuntoiset rivitalot puretaan ja niiden tilalle rakennetaan kuusi uutta kaksikerroksista rivitaloa. Tonttialue laajenee maltillisesti etelään ja tällä

mahdollistetaan rakennusten sijoittuminen niin, että myös pihatoiminnoille jää tarpeeksi tilaa. Lisäksi tällä tavalla pystytään huomioimaan osallisten esittämät mielipiteet.

Suunnittelualueella on esiintynyt tulvia niin, että vesi on päässyt rakennusten läheisyyteen. Kaavasuunnittelun ohella huolehditaan tulvasuojelusta korottamalla tontin maanpintaa tulvakorkeuden yläpuolelle. Puiston puolella kaava-alueen ulkopuolelle on viereisen korttelin tulvasuojausta varten suunnitteilla tulvavalli.

Maanvarainen pysäköinti sijoittuu tontin pohjoislaidalle viereisen tontin läheisyyteen. Pysäköintialueella on yhteensä 42 autopaikkaa. Mikäli tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja vähentää 20 prosenttia. Piha-alueet sijoittuvat pääasiassa tontin keski-osaan.

Kaava-alueen koko on yhteensä 8843 m² ja tontin pinta-ala on 7920 m². Rakennusoikeutta on tontille osoitettu yhteensä 2950 k-m². Rakennusoikeuden suhde pinta-alaan eli tonttitehokkuusluku kasvaa aiemmasta (e=0,25) ollen 0,37.

1.3 Suunnittelun vaiheet

Espoon Asunnot Oy on hakenut asemakaavan muutosta 4.9.2020. Kaavan vireilletulosta tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 23.11.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 7.12.2020–11.1.2021. Nähtävilläoloaikana jätettiin kolme mielipidettä, jotka otettiin huomioon asemakaavaa laadittaessa.

2 Lähtökohdat

2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua yleispiirteisellä tasolla turvaamalla erityisen tärkeiksi katsottujen asioiden toteutumista. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet huomioidaan jokaisella kaavoituksen tasolla. Valtioneuvoston valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva 14.12.2017 tehty päätös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia teemoja:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Asemakaavan muutos tukee valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista luoden edellytyksiä elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Rivitalojen ja muiden kytettyjen asuinrakennusten korttelialue tukeutuu olemassa olevaan kaupunkirakenteseen ja sijoittuu hyvien liikenneyhteyksien läheisyyteen. Tämä luo edellytyksiä vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle.

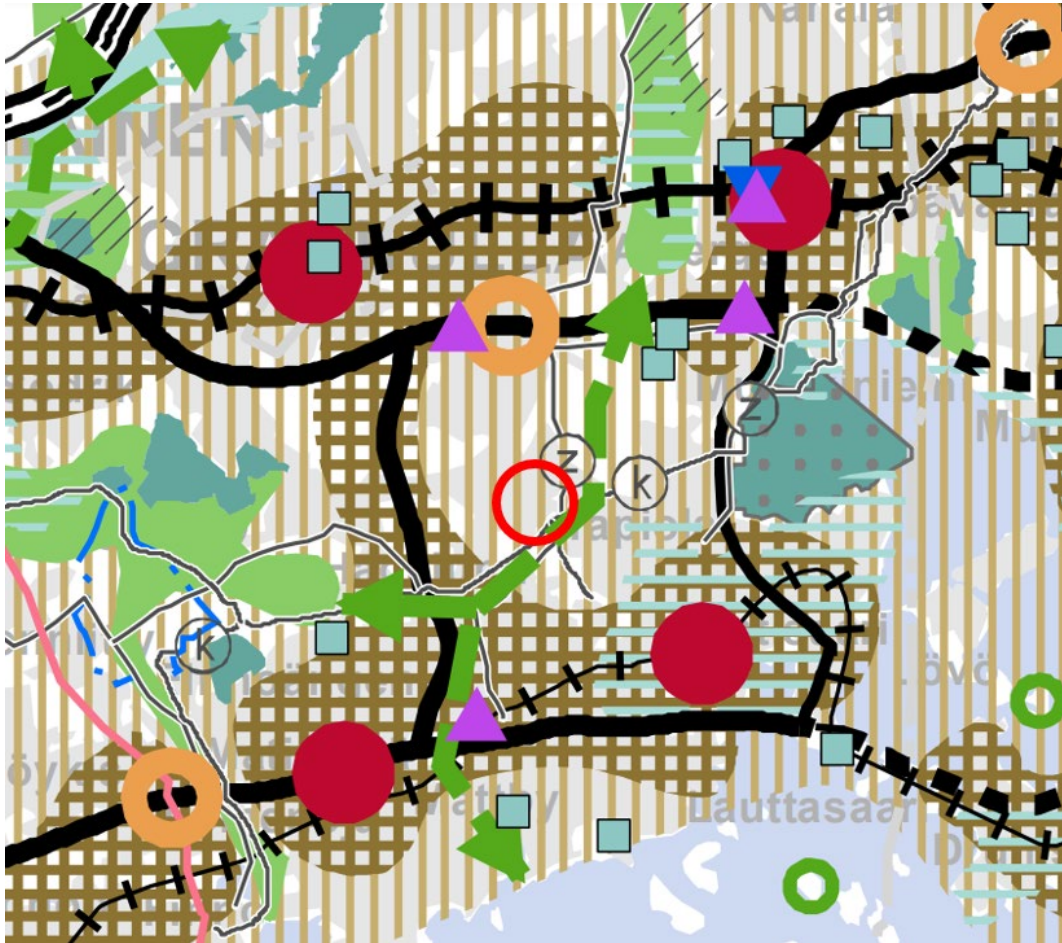
2.2 Maakuntakaava

Voimassa olevat:

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 kolmella eri päätöksellä Uusimaa-kaavan 2050. Helsingin hallinto-oikeus kielsi välipäätöksellään 22.1.2021 valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella.

24.9.2021 Uusimaa-kaava 2050 tuli pääosin voimaan eli niiltä osin kuin valitukset hylättiin hallinto-oikeudessa. Aiemmistä maakuntakaavoista jäi voimaan Natura 2000 -alueisiin ja luonnonsuojelualueisiin liittyviä merkintöjä. Lisäksi hallinto-oikeus kumosi Uusimaa-kaavan kaavamääräyksestä osan, joka koski vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajoja muualla kuin pääkaupunkiseudulla sijaitsevilla taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeillä. 4. vaihemaakuntakaavasta jäi voimaan kaavan tuulivoimarakaisu.

Uusimaa-kaava 2050:ssä kaavan alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi.



Kuva 3: Ote Uusimaa 2050 -kaavasta.

2.3

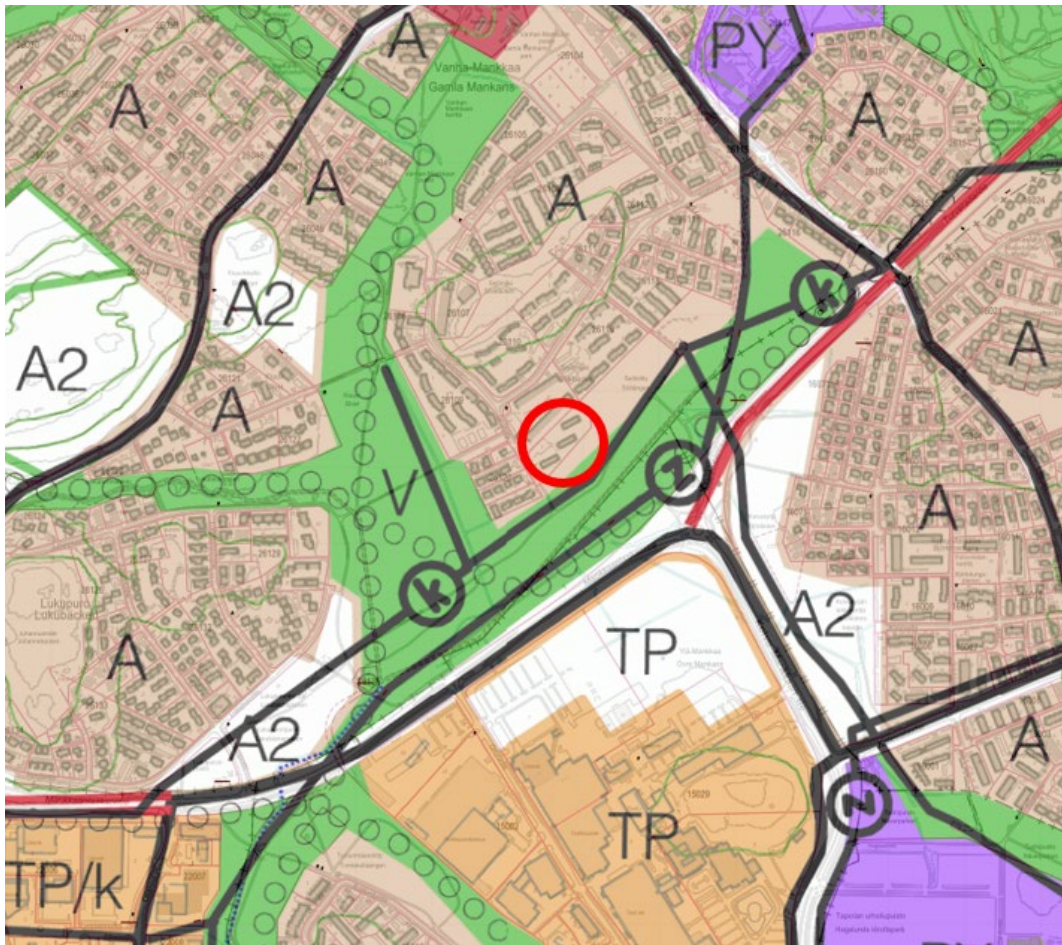
Yleiskaava

Espon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Esponlahden ja Kauklahten suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

Espon eteläosien yleiskaavassa alue on varattu pääkäyttötarkoitukseltaan nykyisellään säilyväksi asuntoalueeksi (A). Alueen eteläpuoli on virkistysaluetta (V), jonka lävitse kulkevat maakaasu- (k) ja päävoimansiirtolinjat (z).

Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu Espon eteläosien yleiskaavan alueelle.



Kuva 4: Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä (WebMap, 2021 © Espoon kaupunki).

2.4 Asemakaava

Alueella on voimassa Seilimäki-Lukupuro -niminen asemakaava (hyväksytty vuonna 1980). Siinä korttelin 26119 eteläisin tontti 1 on osoitettu rivitalojen ja kytkettyjen pientalojen korttelialueeksi (Ar³³). Rakennukset määritellään kaavassa enintään 45 metrin pituisiksi ja niitä tulee porrastaa sivusuunnassa vähintään 2 metriä ainakin ker-
ran. Maanpäällisiä kellarikerroksia ei pääasiallisesti saa rakentaa kaksikerroksisiin asuinrakennuksiin.

Alueen pinta-ala on 6129 m² ja rakennusoikeus on 1532 k-m². Tontin tehokkuusluku e=0,25 ja rakennusten enimmäiskerrosten lukumäärä on kaksi. Korttelialueen auto-
paikkamääräys on 1,5 autopaikkaa jokaista asuntoa kohden.



Kuva 5: Ote ajantasa-asemakaavasta. (7/2021, Webmap) © Espoon kaupunki.

2.5 Rakennusjärjestys

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

2.6 Tonttijako

Kaava-alueelle on laadittu tonttijako.

2.7 Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

2.8 Pohjakartta

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

2.9 Maanomistus

Tontin omistaa Espoon Asunnot Oy. Katu- ja puistoalueet omistaa Espoon kaupunki.

2.10 Maaperä

Kaava-alueella ohuen kasvukerroksen alla on 0,6–6,4 m paksuinen pehmeä savikerros. Paksummillaan savikerros on tontin pohjoisosassa. Savikerroksen alla on n. 0,3–

0,7 m paksuinen tiheydeltään vaihteleva sorainen hiekkakerros. Kalliopinnan tasosta ei ole tarkkaa tietoa.

Kaava-alueen läheisyydessä on potentiaalisia happamia sulfaattimaita.

2.11 Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaavan laadinnan yhteydessä on samaan aikaan tehty Seiliniitty-kadun katusuunnitelmaa.

2.12 Rakennettu ympäristö

2.12.1 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Mankkaalla, kaupunginosassa 26 osoitteessa Seiliniitty 4, Seiliniitty -kadun päädyssä. Suunnittelualue käsittää yhden tontin alueen (126119/1), jolle sijoittuu 3 kaksikerroksista rivitaloa. Tontti rajautuu Seiliniitty-katuun sekä asuintontteihin lounaassa ja luoteessa. Koillisessa ja kaakossa tontti rajautuu Mankkaanpuron myötäiseen puistoalueeseen. Alueella on kattava ulkoilureitistö.



Kuva 6: Kaava-alueen tontti sijoittuu Seiliniitty-kadun päähän (© Mikko Malmström).

2.12.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva

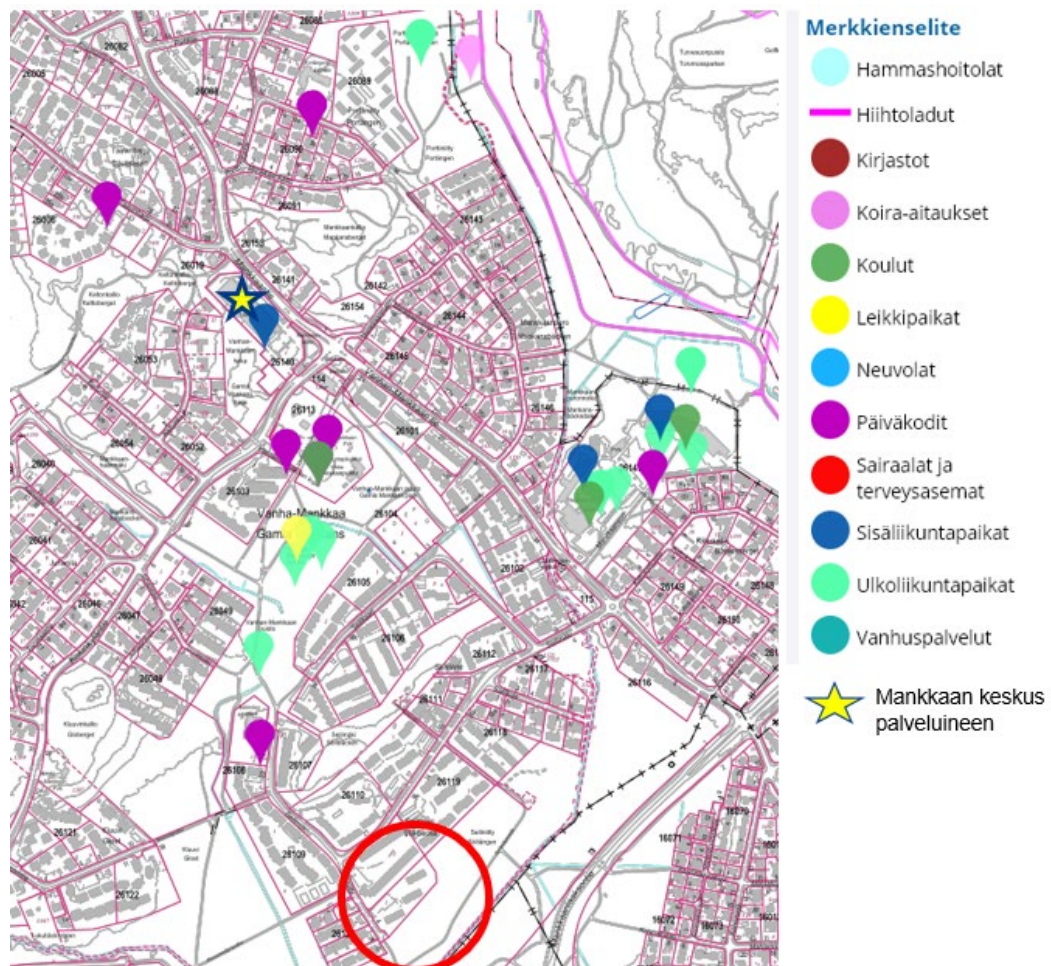
Kaava-alueen lähiympäristössä on 1–2-kerroksista erillispientalo- ja rivitaloaluetta. Suunnittelualueella sijaitsee kolme kaksikerroksista rivitaloa. Alue ei poikkea lähiympäristön kaupunkikuvasta.

2.12.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Mankkaan kaupunginosassa asui noin 8000 asukasta vuonna 2020. Kaavamuutosalueella asuu noin 40–50 asukasta. Työpaikkarakentamista tai vastaavia elinkeinotoiminnan tiloja ei kaavamuutosalueella ole. Lähimmät liikerakennukset sijoittuvat Mankkaan keskuksen alueelle.

2.12.4 Palvelut

Kaava-alueen läheisyyteen sijoittuu kunnallisia palveluita. Lähin päiväkotia sijoittuu noin 350 metrin päähän alueesta. Lähialueelta löytyy myös kaksi muuta päiväkotia, leikkipaikka, liikuntapaikkuja sekä Mankkaanpuron koulu. Lisäksi noin kilometrin päässä sijaitsevassa Mankkaan keskuksessa on kaupallisia palveluita.



Kuva 7: Lähialueen palvelut (WebMap, 2022 © Espoon kaupunki).

2.12.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Alue on liitetty kunnallistekniseen verkostoon.

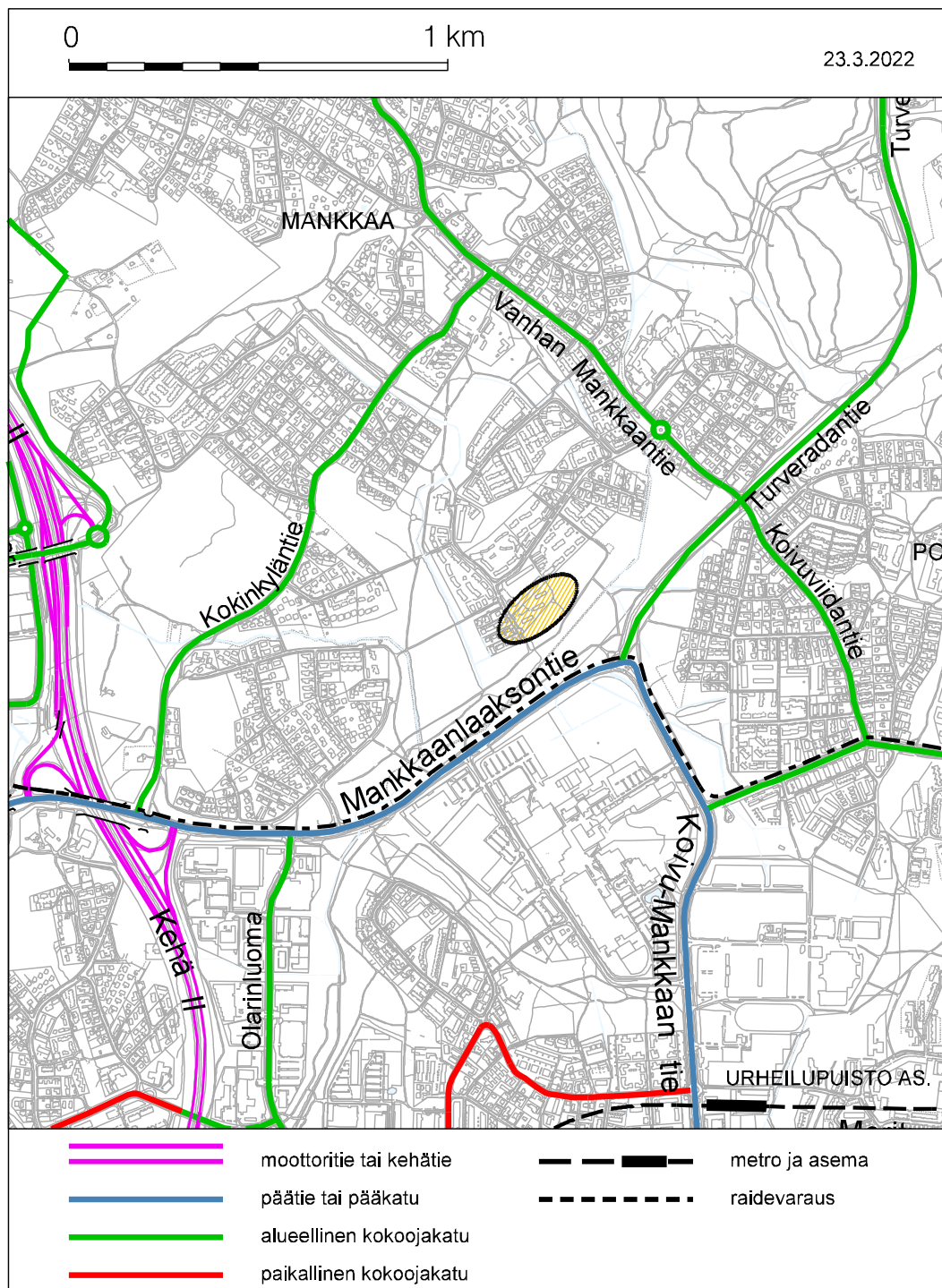
2.12.6 Erityistoiminnat

Kaava-alueella ei ole erityistoimintoja.

2.13 Liikenne

2.13.1 Ajoneuvoliikenne

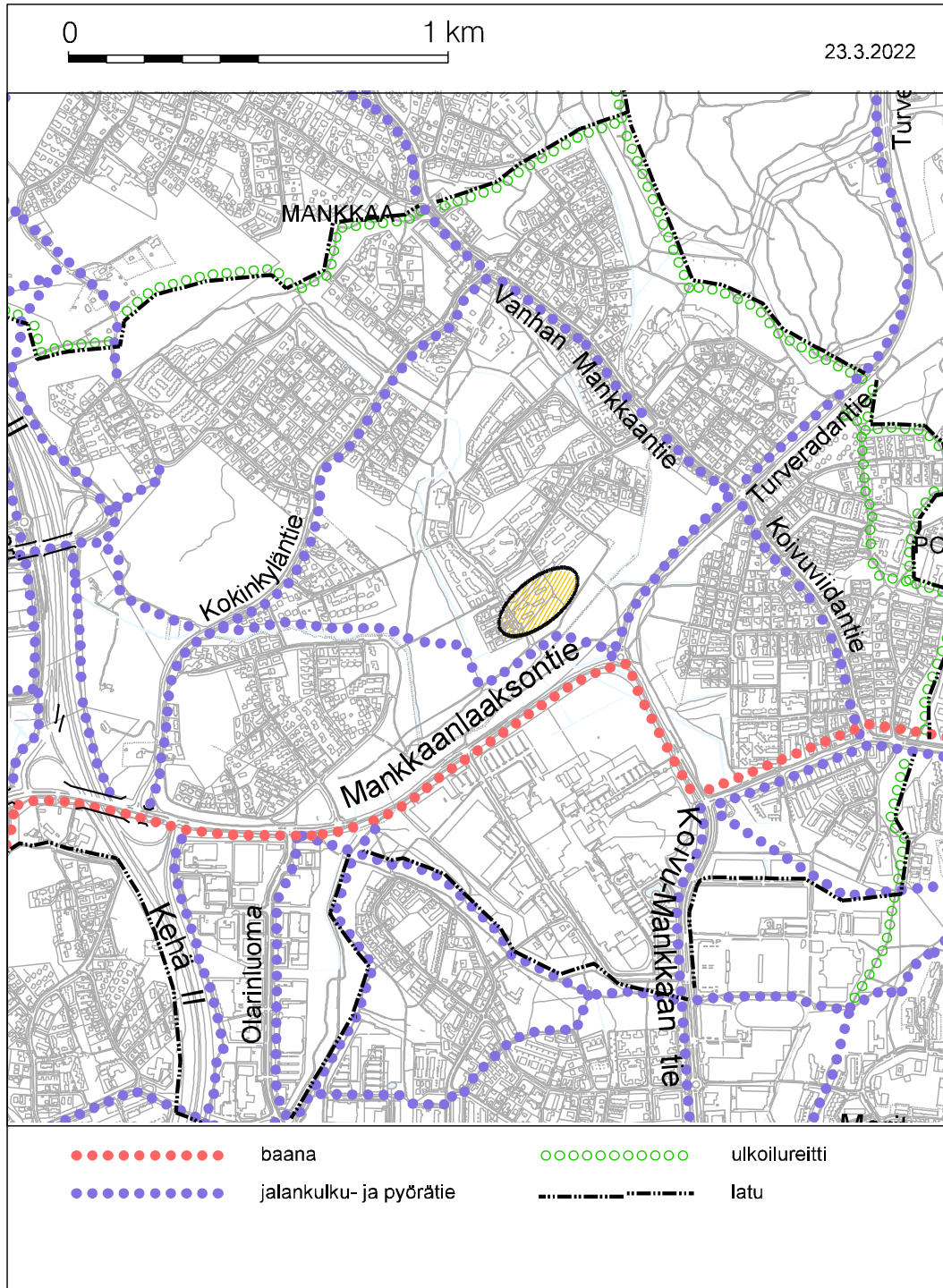
Suunnittelualue rajautuu Seiliniitty -nimiseen katuun, josta on ajoyhteys tontille. Seiliniitty on vähäliikenteinen päättyvä tonttikatu, jonka päässä on pienimuotoinen kääntöpaikka. Kääntöpaikan kohdalta on ulkoilureitti puistoalueelle etelän suuntaan, joten kadulla on jonkin verran läpikulkevaa jalankulkua ja pyöräilyä.



Kuva 8: Ajoneuvoliikenteen tavoiteverkko (© Espoon kaupunki).

2.13.2 Jalankulku ja pyöräily

Seiliniitty on päättävä tonttikatu, jossa jalankulku ja pyöräily tapahtuu ajoradalla. Alueen eteläpuolella on puistoalue, jossa on ulkoilureittejä. Puiston kautta on yhteys Mankkaanlaaksontielle, jonka varressa on baanatasoon kehitettävä pyörätie.



Kuva 9: Jalankulun ja pyöräily tavoiteverkko (© Espoon kaupunki).

2.13.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Nykyisten asuinrakennusten autopaikat sekä vieraspaikat sijaitsevat tontilla. Seiliniityn varressa ei ole yleisiä pysäköintipaikkoja vieraille. Lähimmät yleiset pysäköintipaikat sijaitsevat n. 200 m päässä Seilimäen kadun varressa.

2.13.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

HSL:n bussilinjat tarjoavat alueella joukkoliikenteen yhteydet. Lähimmät pysäkit ovat n. 800 m. päässä Vanhan-Mankkaantiellä, josta on Tapiolan suuntaan tiheä vuorotarjonta. Niittykumpuun suuntautuvilla matkoilla on mahdollisuus käyttää Kokinkyläntien tai Olarinluoman pysäkkejä, jotka ovat etäisyydellä 800 m – 1 km.

2.14 Luonnonolosuhteet

Kaava-alue sijaitsee Mankkaanpuron lähetyillä Seiliniitty-viheralueen vieressä. Mankkaanpuro yhdistyy etelämpänä Lukupuron kanssa Gräsanojaksi. Mankkaanpuro ja Gräsanoja toimivat maakunnallisesti tärkeänä ekologisena yhteytenä. Mankkaanpuro on osittain tulvaherkkä ja kaava-alueella esiintyy niin hulevesi- kuin merivesitulvia. Kaava-alueen läheisyydessä on potentiaalisia happamia sulfaattimaita.

Kaava-alueelle on tehty luontolausunto ja liito-oravaselvitys (Yrjölä, 2021). Tontti on rakennettua ympäristöä ja piha-aluetta, eikä tontilla ole luonnontilaista tai luonnontilaisen kaltaista ympäristöä. Pihalla kasvaa istutettua puustoa, koristepensaita, puutarhakasvillisuutta sekä nurmikkoa.

Tontti ja viereinen viheralue on vanhaa peltoa, mikä heijastuu puiston kasvillisuuteen. Viheralueelle on muodostunut lehtipuuvaltainen metsä, jossa puulajeina ovat pääasiassa rauduskoivu, raita ja haapa. Peltojen vanhat ojat ovat alueella nähtävissä. Pääpiirteissään puiston puoleinen alue on yhtenäistä luontotyyppiä, mutta kosteus hieman vaihtelee vanhojen ojien tilan mukaan. Alueella ei ole suojeltavia luontotyyppiä.

Liito-oravan ydinalueita on Seiliniitty-puistossa kaava-alueesta länteen. Tontilta ei ole löytynyt viitteitä liito-oravasta eikä alue ole liito-oravalle erityisen sopivaa. Puistossa alueen eteläpuolella on muutamia haaparyhmiä ja tällä alueella tehtiin selvityksen yhteydessä yksittäisiä liito-oravan papanahavaintoja. Liito-orava käyttää todennäköisesti kaava-alueen eteläpuolista viheraluetta liikkumis- ja ruokailualueena.

Vuonna 2012 tehdyssä Seilimäki-Lukupuro-luontoselvityksessä (Keiron, 2013) kaava-alueen eteläpuoleiselle viheralueelle on rajattu lepakoille tärkeä saalistus- ja ruokailualue.

2.15 Suojelukohteet

Kaava-alueella ei ole suojeltavia luontokohteita. Lähimmät suojeltavat luontokohteet ovat liito-oravan ydinalueita Seiliniitty-puistossa n. 150–300 m kaava-alueelta länteen.

2.16 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristön häiriötekijöitä ei ole.

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Yleisenä tavoitteena on lisätä asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella ja MAL-sopimuksen 2022–2025 mukaisella Helsingin seudun ensisijaisesti kehitettävällä vyöhykkeellä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti. Laadukkaalle rivi- ja pienkerrostaloasumiselle on tarvetta palvelujen tuntumassa, hyvän saavutettavuuden alueella ja luonnon läheisyydessä.

3.2 Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle

Tavoitteena on purkaa tontilla sijaitsevat huonokuntoiset rakennukset ja kaavamuu-
toksen myötä rakentaa tontille kaksikerroksisia rivitaloja nykyistä tehokkaammin.
Kaavamuu-
toksella tavoitellaan tontin maltillista laajentamista Mankkaanpuron suun-
taan.

Suunnittelussa huomioidaan tontin maanpinnan korottaminen tulvariskin minimoi-
miseksi. Lisäksi huomioidaan Mankkaanpuroa koskevat suunnitelmat ja toimenpiteet,
sekä tutkitaan sulfidisavien esiintyminen.

Maanpinnan korottamisen suunnittelussa täytyy ottaa huomioon niiden vaikutukset
myös tontin ulkopuoliseen puustoon ja vesitasapainoon. Kaavahankkeen yhteydessä
tehdään liito-oravaselvitys ja luontolausunto.

Alueen vehreyden säilyminen turvataan kaavassa.

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

Asemakaavan muutos mahdollistaa huonokuntoisten rivitalojen korvaamisen uusilla sekä tontin käytön tehostamisen tarjoten uusia asuntoja hyvällä sijainnilla Mankkaan Seilimäessä. Tonttia laajennetaan maltillisesti kaakon suuntaan ja uudet rakennukset sijoittuvat tontille naapuritontit sekä ympäristön asettamat reunaehdot huomioon ottaen.

Asukasmäärän kasvu parantaa Mankkaan eteläosan palveluiden kehittymisen edellytyksiä. Rakentaminen sovitetaan ympäristöönsä. Kaksikerroksiset rakennusalat on sijoitettu sisäpihan ympärille ja autopaikat alueen luoteislaidalle. Alueen keskelle sijoittuu hulevesiaiheinen piha.

Tonttia kavennetaan Seiliniitty-kadun puolella, jolloin alueella esiintyviä tulvia on mahdollista estää aiempaa paremmin. Tontin korottaminen estää veden pääsyn rakentisiin ja kadun varren tulvien hallinta otetaan huomioon katusuunnitelmassa. Lisäksi kadunvarteen on mahdollista sijoittaa muutama autopaikka.

Kaava-alueen koillislaidalla pieni kaistale tontista muutetaan lähivirkistysalueeksi osaksi Seiliniitty-nimistä puistoa. Alueelle ominaisen vehreän luonteen säilymiselle luodaan edellytykset määräämällä istutuksia tontin reunoille sekä jäsenellen pysäköintialueelle. Tontin luonteva liittyminen etelän puistoalueeseen mahdollistetaan tontin reunan istutusten muodossa. Hulevesien hallintaa kiinnitetään erityistä huomioita ja hulevesiä viivytetään tontin alueella.



Kuva 10: Viitesuunnitelma, julkisivu puistoon (Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy).



Kuva 11: Havainnekuva talon julkisivusta ja parvekeratkaisusta (Arkkitiedit Anttila & Rusanen Oy).

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 8843 m² (mukaan lukien katu- ja viheralue) Tontin pinta-ala on 7920 m². Tontin aiempi pinta-ala oli 6129 m².

Kokonaiskerrosala on 2950 k-m².

Tonttitehokkuus on $e = 0,37$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 1418 k-m².

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 28 asukkaalla (1 asukas / 50 k-m²).

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet

Suunnittelualueen korttelin 26119 tontti 1 muutetaan rivitalojen ja kytkettyjen pientalojen korttelialueesta (AR33) rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR). Tonttia laajennetaan kaakon suuntaan. Lisäksi tontin koillista puiston vastaista rajaa siirretään vähäisesti tontin suuntaan sekä Seiliniitty-kadun katualuetta levennetään hieman tontin puolelle.

Nykyinen tontin pinta-ala on 6129 m² ja suunniteltu tontin pinta-ala on 7920 m², joten muutoksessa tontti laajenee noin 1791 m². Tontin enimmäiskerrosala on voimassa olevassa asemakaavassa yhteensä 1532 k-m² ja kaavaehdotuksessa 2950 k-m².

Asemakaavan muutos mahdollistaa tontille rakennettavaksi enintään 2-kerroksisia rivitaloja sekä kytkettyjä pientaloja. Kerrosluku vastaa voimassa olevaa asemakaavaa ja nykyistä rakentamista Seilimäessä. Tontille on sijoitettu kuusi kaksikerroksista asuinrakennusta sekä kaksi yksikerroksista rakennusta, joihin sijoittuu viitesuunnitelmassa varasto- ja yhteistiloja. Lisäksi Seiliniitty-kadun varteen on varattu tila talousrakennukselle, johon sijoittuu jätekatos. Tontin keskiosaan saa sijoittaa hulevesien viivytämiseen ja puhdistamiseen tarkoitettuja painanteita. Leikkipaikka sijoittuu alueen keskiosaan ja pysäköintialue sijoittuu tontin pohjoislaidalle.

Kaavamääräyksiin varmistetaan vehreä ja alueen luonteeseen sopiva pihaympäristö. Rakentamattomat korttelin osat on istutettava ja pysäköintialue tulee jäsentää puu- ja pensasistutuksin. Lisäksi tontin pohjoislaita tulee rajata pensasistutuksin. Istutettavalla alueenosalla on mahdollista yhteensovittaa kortteleiden välisiä tasoeroja ja rajata toivomatonta läpikulkua. Puistoalueisiin rajautuvien tonttien ja tontinosien istutukset tulee suunnitella siten, että korttelialue liittyy mahdollisimman luonnollisesti viereiseen viheralueeseen. Asuntokohtaiset pihat tulee toteuttaa rajattuina terassi- tai parvekemaisina ratkaisuna. Terassi- tai parvekemaiset ratkaisut helpottavat asuntokohtaisten pihojen toteuttamista asuntojen korkotasoon sekä estävät pihojen levittäytymistä puistoon tontin rajojen ulkopuolelle.

Piha-alueilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ja hulevedet tulee ohjata esim. istutuksille ja hulevesipainanteisiin. Alueen maaperästä johtuen mahdollisuus imeyttää hulevesiä on heikko, mutta alueen tulvaongelman takia hulevesien viivytys on alueella tärkeää. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuus on 1,5m³ jokaista 100m² kohden. Viivytetyt hulevedet ohjautuvat viereiseen Mankkaanpuroon. Tästä johtuen liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä tai vaihtoehtoisesti liikennöityjen alueiden hulevedet tulee käsitellä öljynerottimella.

Asemakaavasta on laadittava erillinen tonttijako.

4.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet

Kaava-alueen koillislaidalla pieni kaistale tontista muutetaan lähivirkistysalueeksi osaksi Seiliniitty-puistoa.

4.3.3 Palvelut

Asukasmäärän kasvu ylläpitää lähialueen palveluiden säilymistä ja lisää niiden kehittämisen edellytyksiä.

4.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavamuuotos tukeutuu olemassa oleviin yhdyskuntatekniikan verkostoihin. Alueella ei ole hulevesiputkia. Hulevesiverkosto muodostuu avo-ojista. Seiliniityn katusuunnitelman yhteydessä kiinnitetään huomiota hulevesien virtaamiseen niin, ettei alueella esiintyisi aiempaan tapaan tulvia. Hulevedet ohjataan kadun viereiseen avo-ojaan.

4.4 Liikenne

4.4.1 Ajoneuvoliikenne ja pysäköinti

Uudisrakennusten pysäköintipaikat on suunniteltu tontin pohjoisosaan. Kaikki 42 autopaikkaa sijaitsevat tontilla. Pysäköintiin ajetaan Seiliniityn tonttiliittymän kautta, joka sijaitsee tontin luoteiskulmassa.

Seiliniityn kadulle on tehty katusuunnitelma. Suunnitelman myötä hulevedet saadaan nykyistä paremmin hallintaan. Alueella on tulvimisvaara. Kadun ajoradan leveys (5 m) ja sijainti säilyy nykytilanteen mukaisena. Suunniteltavaa tonttia kavennetaan Seiliniityn puolella ja vastaavasti katualuetta levennetään. Lisätilaa katualueelle otetaan viisi metriä, mikä mahdollistaa riittävän avo-ojan rakentamisen hulevesisuunnitelman mukaisesti. Lisäksi kadulle on suunniteltu yleisiä autopaikkoja viidelle autolle. Nämä autopaikat palvelevat vieraspysäköintiä, ja ne voidaan merkitä vain melko lyhytaikaiseen käyttöön. Kadun päässä oleva kääntöpaikka säilyy nykyisenlaisena. Kääntöpaikalta on kaavamuuotosalueen tontille yhteys, joka on ensisijaisesti jalankulkijoille tarkoitettu. Sitä voi myös huolto- ja pelastusliikenne käyttää.

Yleistä pysäköintiä on Seiliniityn kadun varressa katusuunnitelman luonnoksen mukaisesti 5 kpl. Lisää yleisiä autopaikkoja vieraille on Seilimäen kadulla, joihin tulee etäisyyttä yli 200 metriä suunnittelualueelta.

4.4.2 Huolto- ja pelastusliikenne

Jätepiste sijaitsee tonttiliittymän läheisyydessä. Jäteauto käyttää tarvittaessa tonttiliittymää ajaessaan jätepisteelle, mutta myös ajoradalla pysähtyminen on mahdollista jäteastioiden tyhjennyksen yhteydessä.

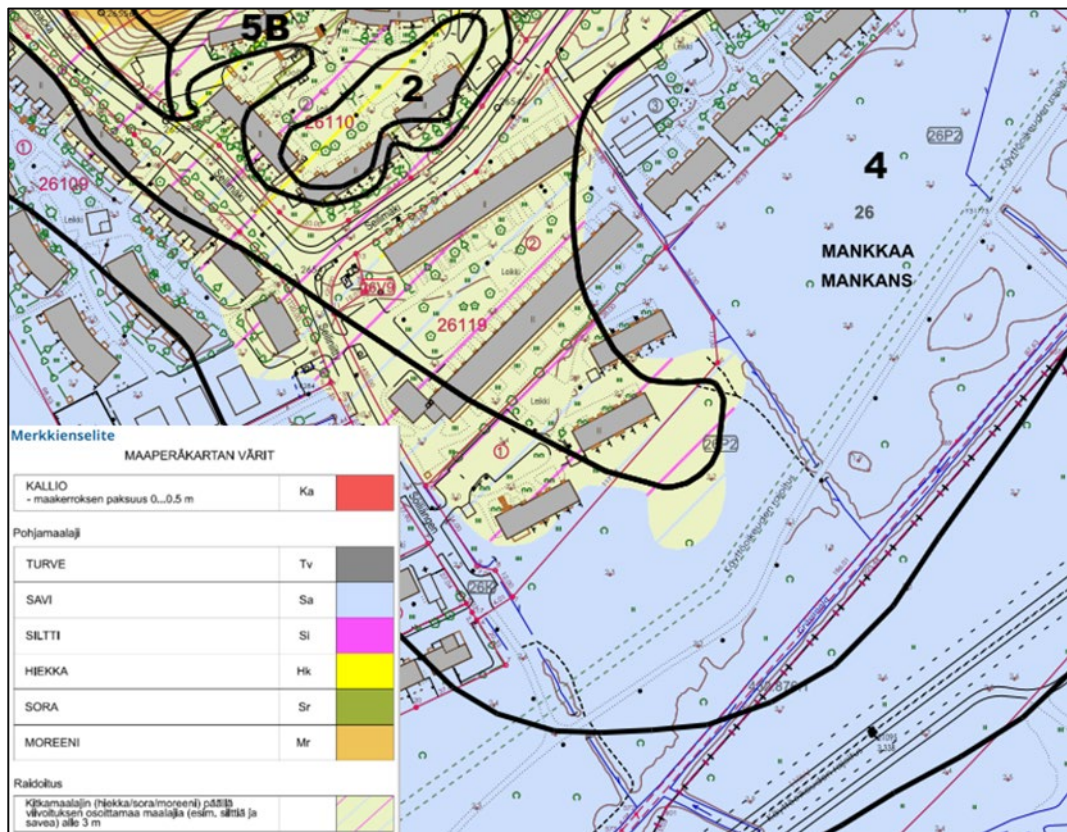
Huolto- ja pelastusliikennettä varten tontin piha-alue on suunniteltu siten, että jokaisen asunnon oven eteen on pääsy. Huolto ja pelastusajoneuvoja varten Seiliniitynkadun kääntöpaikan kautta on osoitettu toinen tonttiliittymä ajoneuvomitoituksella. Tämä tulee olemaan vähän liikennöity, koska kaikille asukkaiden pysäköintipaikoille on ajo luoteiskulman liittymän kautta.

4.4.3 Jalankulku ja pyöräily

Jalankulun ja pyöräilyn reitteihin ei tule muutoksia. Seiliniityn kadun liikenteelliset järjestelyt säilyvät nykyisenlaisena.

4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Tontin alueen maaperä on suurimmilta osin moreenin päällistä silttiä ja savea ja vähäisissä määrin savea. Tontin keskiosan rakennettavuusluokitus on merkattu numerolla 2, joka tarkoittaa normaalisti rakennettavaa. Tontin laidat ovat rakennettavuusluokituksella 4 eli vaikeasti rakennettavaa syvää pehmeikköä.



Kuva 12: Maaperä ja rakennettavuuskartta (WebMap, 2022 © Espoon kaupunki).

Alueen pohjaveden pinta on lähellä maapintaa. Ennen vallitsevan pohjaveden pinnan alapuolelle rakentamista on laadittava pohjaveden hallintaselvitys. Rakentaminen ei saa aiheuttaa rakennuksille tai kasvillisuudelle haitallista pohjaveden alenemista.

Alueella voi esiintyä potentiaalisesti happamia sulfaattimaita. Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista. Maamassat tulee käsitellä niin, ettei happamia valumavesiä joudu vesistöihin. Lisätietoja saa valvovalta ympäristöviranomaiselta.

4.6 Luonnonympäristö

Kaava-alueen itälaidalla pieni kaistale tontista muutetaan lähivirkistysalueeksi osaksi Seiliniitty-puistoa. Muilta osin kaava-alueella ei ole luonnonympäristöä.

Kaava-alueen eteläpuoleiselle puistoalueelle on vuonna 2012 rajattu lepakoille tärkeä saalistus- ja ruokailualue (Seilimäki-Lukupuro luontoselvitys, Keiron 2013). Alueelle

on myöhemmin toteutettu puistovalaisimet puiston reitin varrelle. Lepakkoalueesta johtuen turhaa valaisemista tulee kaava-alueella välttää.

4.7 Suojelukohteet

Kaava-alueella ei ole suojelukohteita.

4.8 Ympäristön häiriötekijät

Ei ole ympäristön häiriötekijöitä.

4.9 Nimistö

Kaavamuuoksessa ei muuteta alueen nimistöä.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutos ei aiheuta alueelle merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Merkittävimmät häiriöt naapurustolle syntyvät rakentamisvaiheessa.

Asemakaavan muutos mahdollistaa uusien asuntojen rakentamisen. Kaavamuutoksen toteuduttua alueen asukasmäärä kasvaa laskennallisesti arviolta noin 28 asukkaalla (laskentaperuste 50 k-m² /asukas). Asuntojen lukumäärä kasvaa maltillisesti. Laadukkaalla uudisrakentamisella on positiivisia vaikutuksia alueen arvoon ja kaupunkikuvaan. Huonokuntoiset talot korvataan uusilla tarjoten uusia asuntoja espoolaisille. Lisäksi kaavamuutoksen yhteydessä parannetaan alueella esiintyvien tulvien ehkäisyä niin tontilla kuin viereisellä katualueella.

Asemakaavamuutoksen mukaisen rakentamisen myötä tulvasuojaus korttelialueella paranee vaikuttaen positiivisesti ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön. Piha-alueella turvataan jatkossakin riittävät tilat leikille ja oleskelulle.

Muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia virkistykseen alueella eikä kaavamuutos heikennä virkistyskäyttömahdollisuuksia alueella.

5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Hulevesien hallinta korttelialueella paranee. Hulevesien viivytys auttaa tasaamaan tulvatilanteita ja liikennöityjen alueiden laadullinen hallinta parantaa korttelialueelta Mankkaanpuroon purkautuvien hulevesien laatua.

Alueella saattaa esiintyä happamia sulfaattimaita. Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista ja happamia valumavesiä ei saa joutua vesistöihin. Happamien valumavesien joutuessa vesistöihin ne voivat heikentää vesistöjen tilaa haitaten mm. kalojen lisääntymistä.

Alueelle tehdään maatäyttöjä, joilla nostetaan tontin pintaa tulvakorkeuden yläpuolelle. Täyttöjä suunniteltaessa tulee huomioida mahdolliset maan painumiset ja vaikutukset viereisten tonttien ja alueiden rakenteisiin.

Rakentaminen ei saa aiheuttaa rakennuksille tai kasvillisuudelle haitallista pohjaveden alenemista. Esimerkiksi viereisen tontin puupaalutukset tulee pysyä kosteana.

5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavamuutoksen myötä korttelialue laajenee hieman eteläisen viheralueen puolelle. Kyseisellä alueella ei ole todettu merkittäviä luontoarvoja eikä korttelin laajenemisella ole vaikutuksia viheralueeseen laajemmin.

Puistossa korttelin eteläpuolella kulkeva liito-oravan liikkumis- ja ruokailualue säilyy riittävän leveänä ja toimii jatkossakin liito-oravayhteytenä idän suuntaan. Liito-oravalle tärkeät haaparyhmät säilyvät viheralueen puolella.

Vuonna 2012 kaava-alueen eteläpuoleiselle viheralueelle on rajattu lepakoille tärkeä saalistus- ja ruokailualue. Pääasiassa alueella havaittiin pohjanlepakkoja, joka on suomen yleisin lepakkolaji. Alueelle on tämän jälkeen toteutettu puistoreitin valaistus. Alueen nykyistä merkitystä lepakkojen saalistus- ja ruokailualueena ei ole selvitetty tarkemmin. Mahdollisia haitallisia vaikutuksia lepakoiden saalistus- ja ruokailualueeseen voidaan korttelialueen osalta välttää kiinnittämällä huomiota valaistuksen suunnitteluun.

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

Kaavan vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen ovat vähäiset. Asemakaavan muutos mahdollistaa rivitalomaista uudisrakentamista yhteensä 2950 k-m² verran nostaten hieman tontin nykyistä rakennusoikeutta. Kaavamuutoksen myötä alueen sähköntarve kasvaa jonkin verran.

Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen ei tuo merkittäviä kustannuksia kaupungille. Viereisen Seiliniitty-kadun perusparannuksesta koituu kaupungille kustannuksia, mutta sen avulla pystytään torjumaan alueella esiintynyttä tulvimista. Kaavan toteutuksen myötä lisääntyvä asukasmäärä saattaa kasvattaa mahdollisesti kaupungin verotuloja.

Kaavamuutoksella ei ole erityisiä vaikutuksia liikenteeseen tai sen järjestelyihin. Lisärakentaminen tuo alueen liikenneverkolle lisää ajoneuvoliikennettä, mutta rakennusoikeuden maltillinen lisäys pitää liikenteen kasvun hyvin vähäisenä.

5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksen myötä korttelialue laajenee hieman viheralueen puolelle. Puiston virkistysreitin ja korttelin väliin jää kuitenkin väljä puustoinen alue, joka on leveydeltään samaa luokkaa viereisen korttelin ja reitin välisen puustoisien alueen kanssa. Rakennustehokkuus tontilla nousee hieman, mutta kerroskorkeus on nykyistä vastaava ja luontevaan liittymiseen puistoon kiinnitetään huomiota. Maisemalliset vaikutukset ovat näin ollen vähäiset.

Seiliniitty -katua levennetään korttelin kohdalla viisi metriä, mikä mahdollistaa riittävän avo-ojan rakentamisen. Lisäksi kadun varteen on suunniteltu yleisiä autopaikkoja viidelle autolle. Avo-ojan ja autopaikkojen toteutus vaatii arviolta yhdeksän puun kaatamista. Puiden kaatamisella on vaikutusta katutilan vehreään luonteeseen. Vaikutuksia voidaan vähentää istuttamalla uusia puita ja pensaita kadun varteen sekä säilyttämällä puita ja muuta kasvillisuutta kadun varrella siltä osin mikä on mahdollista.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Kaavamuuotosalueen rakentaminen ei edellytä oleellisia muutoksia tontin ulkopuolisilla alueilla. Seiliniityn katusuunnitelmaa on laadittu kaavan kanssa samanaikaisesti. Kadun ja tontin rakentamisen aikataulut on hyvä tarkistaa rakentamista suunniteltaessa. Muuten ole rakentaminen voi alkaa kaavan voimaantulon jälkeen.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Alueelle on laadittu kaavaa tukeva viitesuunnitelma, jossa on esitetty yksi mahdollinen kaavan mukainen toteutusratkaisu rakennusten ja pysäköinnin sijoittelun osalta. Kaavaehdotus mukaillee laadittua viitesuunnitelmaa, mutta jättää hieman väljyyttä toteutustavan osalta.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seuranta on rakennuslupaviranomaisten tehtävä. Rakennusvalvonnan tulee lupaviranomaisena ottaa huomioon suunnitelman hyväksyttävyyttä arvioidessaan asemakaavan asettamat tavoitteet ja määräykset.

6.4 Sopimukset

Asemakaavaan liittyy maankäytösopimus, jonka hoitaa tonttiyksikkö.

7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

7.1.1 Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus

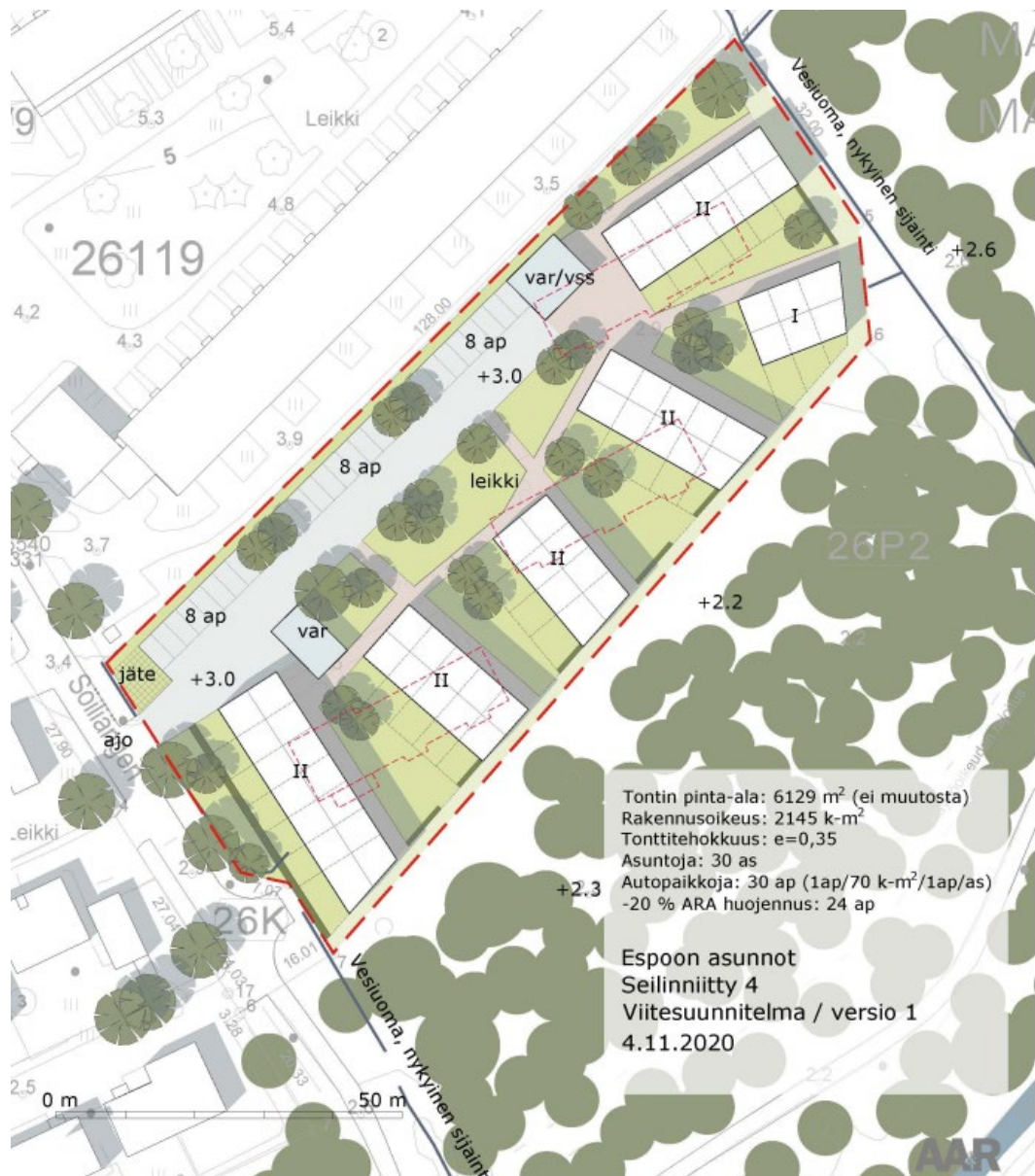
Valmisteluaineistossa esitettiin kolme vaihtoehtoista suunnitelmaa. Nämä vaihtoehdot olivat nähtävillä osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä.

OAS:n liitteeksi laadituissa alustavissa luonnoksissa (kuvat 13–15) tontin koko oli suunnitelmavaihtoehdosta riippuen nykyisen laajuinen 6129 m² ja tontin laajentamista esittävässä vaihtoehdoissa 7625 m² tai 8115 m². Rakennusoikeutta vaihtoehdoissa oli 2145—2840 k-m². Asuntoja suunnitelmavaihtoehdot sisälsivät 33—41.

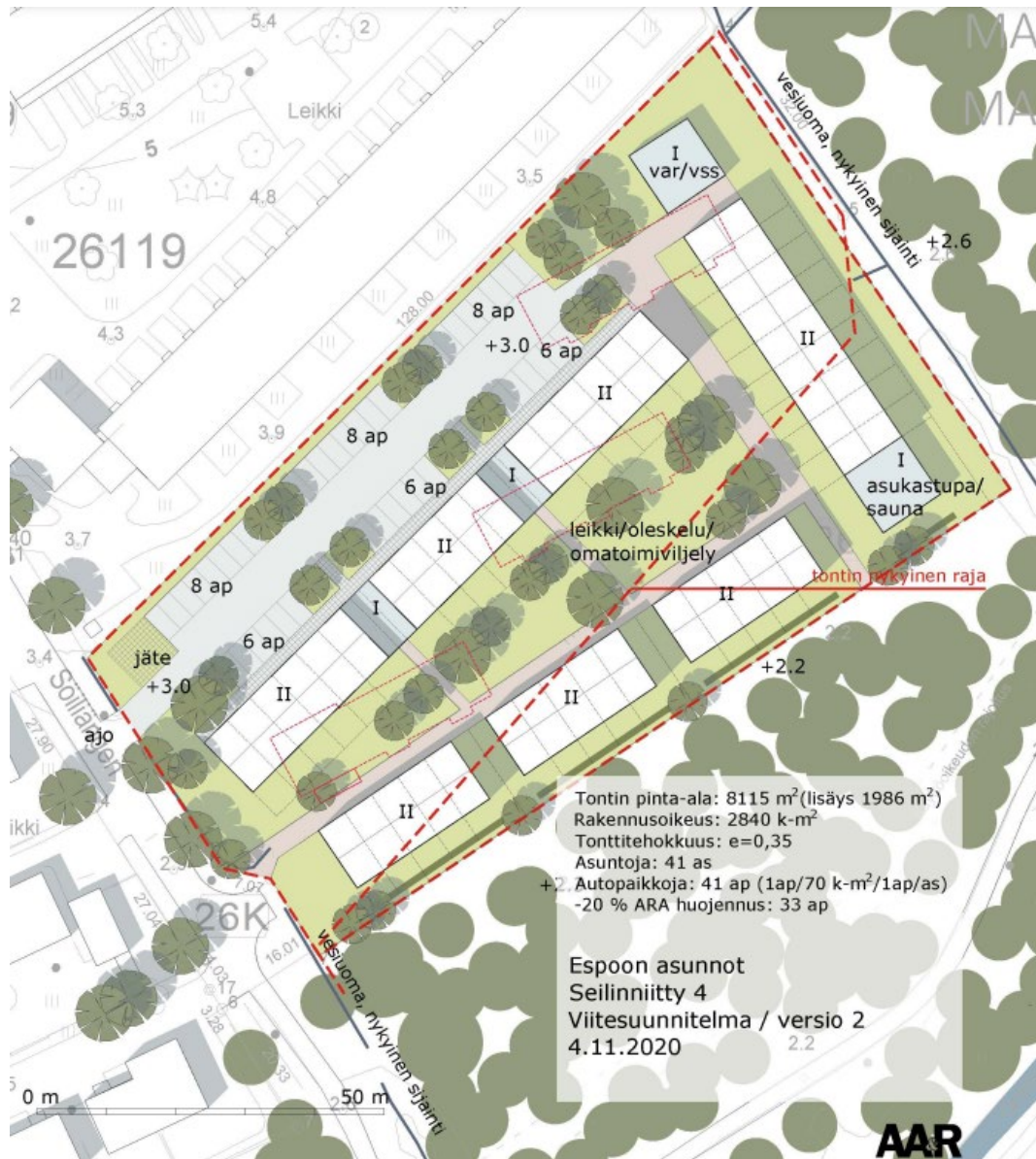
Pysäköinti kaikissa luonnoksissa sijoittui maantasoon tontin luoteislaidalle. Pysäköintinormi rivitaloille on 1 ap / 70 k-m² tai 1 ap / asunto. Lisäksi vieraspysäköintiä varten suositeltiin varaamaan tilaa tontilta.

Vaihtoehdot erosivat toisistaan rakennusten sijoittelun ja suuntaamisen osalta sekä pihatoimintojen sijaintien osalta. Vaihtoehdot 1 ja 3 jakoivat pihapiiriä pieniin osiin, kun taas vaihtoehdossa 2 rakennusten keskelle jäi yhteinen, isompi piha-alue. Vaihtoehdossa 2 pitkät rakennukset avautuivat Mankkaanpuroa kohti ja vaihtoehdoissa 1 ja 3 asunnot avautuivat pääasiallisesti kaakkoon, ja tontin halki säilyi näkyviä puistoa kohti.

Seiliniityn vehreä kadunvarsi oli luonnoksissa tarkoitus säilyttää. Tulvasuojelun edellyttämät toimenpiteet ja ratkaisut määritettiin selvitettäväksi suunnitelman tarkentuksessa. Lisäksi tavoitteena oli, että kaikki rakentaminen sijoittuu tontille.



Kuva 13: Viitesuunnitelma, versio 1. Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy 4.11.2020.



Kuva 14: Viitesuunnitelma, versio 2. Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy 4.11.2020.



Kuva 15: Viitesuunnitelma, versio 3. Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy 4.11.2020.

7.1.2 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 7.12.2020-11.1.2021.

7.1.3 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä jätettiin mielipiteitä ja lausuntoja molempia kolme kappaletta. Caruna antoi lausunnon sähköverkosta, HSY vesijohdoista ja viemäreistä ja Espoon kaupungin museo kulttuurihistoriallisista arvoista. Asukkaiden mielipiteet koskettivat rakentamisen määrää, maaperää sekä perustuksia, hulevesiä, liito-oravia ja autopaikkoja. Lausunnot ja mielipiteet otettiin huomioon

kaavaa suunniteltaessa. Lausunnoissa ei noussut esiin ratkaisevasti suunnitteluun vaikuttavia seikkoja. Lisäksi Carunalta pyydetään heidän toiveensa mukaisesti lausunto vielä erikseen kaavaehdotusvaiheessa.

Mielipiteiden pohjalta asemakaavan suunnittelu eteni ja palautteiden puolesta viite-suunnitelma versio 2 valikoituu suunnitelmaksi, jota lähdettiin kehittämään. Etenkin epätoivottujen suorien näkymien puolesta versio 2 osoittautui parhaaksi niin, että yksityisyys naapuritalojen osalta säilyy. Asuinrakentaminen sijoittuu toivotunlaisesti vähintään 4 metrin päähän naapuritontista. Pienen poikkeuksen tästä tekee jätekatos, jonka sijainti Seiliniitty-kadun varressa on jäteauton puolesta järkevin. Tonttia laajennusta kaakonsuuntaan pidettiin hyvänä myös mielipiteissä ja se mahdollisti rakennusten sijoittamisen niin, että tontin keskiosaan jää tilaa pihalle. Pohjoisen tontin alueen läpikulkua hillitään sijoittamalla pensasaita rajaamaan tontin laitaa.

Rakennusoikeus tontilla kasvaa maltillisesti ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu tämän osalta toteutuu kaupungin suhtautuessa lähtökohtaisesti avoimesti kaikkiin esitettyihin kaupunkirakennetta tiivistäviin hankkeisiin. Alueelle ominaisen vehreän luonteen säilyminen turvataan rakentamisoikeuden lisäämisestä huolimatta istuttamalla rakentamattomat korttelialueen osat, jäsentämällä paikoitusalue puu- ja pensasistutuksin, huolehtimalla korttelin luonnollinen liittyminen viereiseen puistoalueeseen sekä suosimalla hulevesien hallinnassa hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja sekä läpäiseviä pintoja.

Mielipiteissä esitetyt huolet pintamaan valumisesta ja uuden rakentamisen vaikutuksista naapuritalojen rakenteisiin, perustuksiin ja paaluihin selvitettiin geosuunnittelun asiantuntemusta (SitoWise) hyödyntäen ja sen osalta tehtiin tarvittavat pohjamaan tutkimukset. Näiden kautta pystyttiin selvittämään tontin rakennettavuus suunnittelun hankkeen osalta. Rakentaminen pystytään suorittamaan niin, että naapurikiinteistön maaperä ja perustukset säilyvät kunnossa.

Hulevesien hallinnasta ja tulvista esitettiin kommentteissa huolta. Kaavamuutos alueella ja sen ympäristössä on tapahtunut vakavia tulvia. Kaava-alueelle laadittiin hulevesisuunnitelma ja siinä esitetään tontin hulevesien hallinnan periaatteet. Kaavassa on lisäksi määräys korttelin hulevesien hallinnasta. Kaava-alueella tulvavaaraan varaudutaan nostamalla tontin korkotasoa tulvakoron yläpuolelle tarvittavilta osin. Lisäksi Seiliniitty-kadun osalta tehdään parannuksia hulevesien hallinnan osalta.

Alue sijaitsee sekä hulevesi- että meritulvavaara-alueella. Kaava-alueella tulvavaaraan varaudutaan nostamalla tontin korkotasoa tulvakoron yläpuolelle tarvittavilta osin. Lähialueella on käynnissä muita laajemman alueen tulvasuojaustoimenpiteitä. Seiliniitty-puistoalueelle suunnitellaan tulvavallia osana Gräsanojan tulvasuojaustoimenpiteitä. Tulvavalli parantaa lähialueen tulvasuojausta estäen Mankkaanpuron tulvavesien leviämistä nykyisin tulva-alttiille korttelialueille.

Lisäksi Seiliniitty-kadun osalta tehdään parannuksia hulevesien hallinnan osalta. Seiliniitty-kadun ja kaavan korttelialueen väliin tehdään tilaa avo-rajalle. Jätevesiviemärien toimintaa tarkastellaan kunnallistekniikkaa ja yleisiä alueita suunniteltaessa.

Kommenteissa nostettiin esiin myös Seiliniityn-alueella tehdyt lukuisat liito-oravahävinnöt. Kaava-alueelle tehtyjen luontolausunnon ja liito-oravaselvityksen perusteella tontilta ei löytynyt viitteitä liito-oravasta eikä alue osoittanut olevan liito-oravalle erityisen sopivaa.

Autopaikkojen ARA-perusteista huojennusta kritisoitiin ja Seiliniityn alueen yleisten pysäköintipaikkojen vähyys nostettiin esille. Suunnitelmassa on huomioitu riittävä autopaikkojen määrä niin, ettei ARA-huojennusta autopaikkojen osalta tarvitse välttämättä käyttää. Tontille osoitetaan riittävästi autopaikkoja ja lisäksi Seiliniitty-kadulle esitetään katusuunnitelman luonnoksessa viittä kadunvarsipaikkaa, jotka tuovat helpotusta alueen yleisten pysäköintipaikkojen vähyteen.

7.2 Kaavaehdotus

7.2.1 Kaavaehdotuksen vaihtoehtojen kuvaus

Kaavaehdotuksen laadinnassa on huomioitu kaavan yhteydessä laaditut selvitykset sekä suunnitelmat, ja näillä on ollut vaikutusta kaavan yksityiskohtien määrittelyssä. Merkittävästi valittu viitesuunnitelma versio 2 ei muuttunut, mutta tarkempien yksityiskohtien osalta haluttiin varmistaa toteuttamiskelpoisin ratkaisu.

Isoimpana muutoksena oli katualueen pienimuotoinen laajentaminen tontin suuntaan tontin lounaislaidalla. Tätä pidettiin tulvaongelman torjumisen osalta järkevänä ja näin kaavan kanssa samaan aikaan laadittavassa katusuunnitelmassa tulvaherkkiä kohtaa voidaan huomioida paremmin. Tontilla ajoittainen tulvaongelma huomioitiin erityisesti pihasuunnitelmaa ja hulevesisuunnitelmaa laadittaessa. Tontin rakennusten korko-asema on määritetty tulvahuiput huomioiden ja asuntokohtaiset pihat on määrätty toteutettavaksi terassi- tai parvekemaisina ratkaisuin.

Valmisteluvaiheessa laadittiin julkisivusta havainnekuvia, joiden avulla pystyttiin arvioimaan uudisrakentamisen sijoittumista ja sopimista tontille (kuvat 10 ja 11). Lisäksi julkisivusta ja terassi- ja parvekeratkaisusta laadittiin havainnekuva (kuva 11).

Lopuksi tontille laadittiin huolto- ja pelastustiekaavio. Tämä vaikutti vielä hieman pihasuunnitelmaan ja hulevesisuunnitelmaan.

7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginhallitus.

7.4 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijan työryhmän kanssa.

Hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit

- Jaana Hellinen, rakennuttaja-arkkitehti, Espoon asunnot
- Mikko Rusanen, arkkitehti, Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy
- Petri Eurasto, maisema-arkkitehti, Maisema-arkkitehtuuri PE Oy
- Timo Tolppa, ryhmäpäällikkö, SitoWise

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Mikko Malmström, arkkitehti
- Aino Kuusimäki, arkkitehti
- Ina Westerlund, maisema-arkkitehti
- Jenny Asanti, maisema-arkkitehti
- Olli Koivula, suunnitteluinsinööri
- Sampo Sikiö, aluearkkitehti

7.5 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

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

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
4.9.2020		Kaavoitushakemus saapui
30.9.2020		Kaavahankkeen aloituskokous
23.11.2020	ksj / akp	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
7.12.2020 - 11.1.2021		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
13.04.2022	ksl	Kaavaehdotus nähtävillä
02.05.2022 - 31.05.2022		Kaavaehdotus nähtävillä

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
pp.kk.vvvv	ksl	Ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi
pp.kk.vvvv pp.kk.vvvv	ksl, kh, kv	Kaavaehdotuksen hyväksyminen

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Mikko Malmström
Arkkitehti

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja