

Asianumero
5412/10.02.03/2020
Aluenumero
240123

Lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Seiliniitty

Asemakaavan muutos

240123

Osa korttelia 26119, katu- ja virkistysalueet

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.4.2022 **MRA 27 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutokseen, piirustusnumero 7406.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 2.5.–31.5.2022

Kaavan hyväksymispäätöksestä ovat pyytäneet tiedon seuraavat lausunnonantajat:

Caruna Espoo Oy, nro 1.

Espoon kaupunki
Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus
Asemakaavoituksen palvelualue
Käyntiosoite: Tekniikantie 15
Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Aino Kuusimäki
Mikko Malmström
Olli Koivula
Ina Westerlund, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Lausuntojen lyhennelmät ja vastineet

1. Alueen sähkönjakeluverkko

Päivämäärä 12.5.2022
Lausunnon antaja Caruna Espoo Oy

Kaava-alueella on Caruna Espoo Oy:n sähkönjakeluverkkoa. Seiliniitty-katua pitkin kulkee 20 kV:n ja 0,4 kV:n maakaapelit, joista jälkimmäisiä on johdettu myös suunnittelualueelle. Mankkaanpuron kaakkoispuolella kulkee 2x110 kV voimajohto, jonka johtoalueelle (16 m + 2 x 10 m) tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee aina pyytää Carunalta erillinen risteämälausunto.

Sähkönkulutus alueella nousee uuden kaavan myötä ja alueelle tarvitaan mahdollisesti uusia kaapelointeja.

Mahdolliset tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Carunalla ei ole muuta huomautettavaa kaavaehdotuksesta, mutta toivoo saavansa tiedon kaavan hyväksymisestä.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

2. Alueen vesijohdot ja viemärit

Päivämäärä 24.5.2022
Lausunnon antaja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä eikä vesihuollon lisärakentamista.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

3. Pelastuslaitos

Päivämäärä 12.5.2022
Lausunnon antaja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Pelastuslaitoksen vedensaanti tulipaloa sammutettaessa tai muuta onnettomuutta torjuttaessa pitää olla alueella turvattu. Vanha-Mankkaan Seilimäen alueella sijaitseva nykyinen maapaloposti tulisi korvata riittävän tuoton omaavalla vesiasemalla.

Ajoneuvojen reiteillä ja pysäköintialueilla tapahtuvan mahdollisen liikennevälinepalon yhteydessä syntyvä sammutusjätevesi ja/tai liikennevälineen aiheuttama öljyvahinko tulee ottaa huomioon alueen hulevesiä käsiteltäessä.

Pysäköinti lähialueella ja etenkin päättyvällä Seiliniitty-kadulla tulee huomioida ja järjestää asianmukaisesti. Väärin pysäköidyt ajoneuvot lähialueen teiden varsilla voivat onnettomuustilanteessa vaikeuttaa, tai jopa estää pelastuslaitoksen pääsyn kohteeseen.

Vastine:

Lausunnossa esitetyt asiat on huomioitu asemakaavan muutoksen määräyksissä.

4. Ympäristönsuojelu

Päivämäärä 27.5.2022
Lausunnon antaja Ympäristönsuojelun palvelualue

Maakunnallinen ekologinen yhteys ja aikaisemman puistoalueen rakentaminen

Kaavamuutos mahdollistaa asuinrakennusten korttelin laajentumisen Mankkaanpuron puistoalueen suuntaan. Mankkaanpuronpuisto on osa maakunnallista ekologista yhteyttä ja kaavan mukainen rakentaminen kaventaa puistossa olevaa, noin 100 metriä levää metsäistä vyöhykettä noin 20 metriä. Kaavan toteuduttua puustoinen vyöhyke maakunnallisella ekologisella yhteydellä on kapeimmillaan 60 metriä leveä.

Maakunnallisten ekologisten yhteyksien tarkoitus on yhdistää luonnon ydinalueita, säilyttää maakuntatasolla luonnon omaleimaisuutta ja turvaamalla eläinten liikkuminen edistää toisistaan erillään olevien populaatioiden säilyminen. Maakunnallinen ekologinen yhteys toimii useammalle lajille, kun yhteys on metsäinen ja mahdollisimman leveä. On arvoitu, että taajamissa maakunnallisen ekologisen yhteyden tulisi olla vähintään noin 100 m leveä.

Asuinrakennusten korttelin laajentaminen on Espoon eteläosien yleiskaavan mukainen ratkaisu, mutta Espoon ympäristönsuojelu pitää harmillisena maakunnallisen ekologisen yhteyden puustoisien osuuden kaventumista. Maakunnallisen ekologisen yhteyden kaventaminen Seiliniityn asemakaavan kohdalla tarkoittaa, että kaava-

alueen itäpuolella Espoon yleiskaavan mukaisia asuinrakennusten kortteleita ei tule asemakaavamuutoksilla laajentaa puistoalueelle. Näin haitalliset vaikutukset maakunnalliseen ekologiseen yhteyteen saadaan pidettyä merkittävyydeltään kohtuullisina Mankkaanpuronpuiston kohdalla.

Asuinrakennusten korttelialueen laajentumisen haitallisia vaikutuksia maakunnalliseen ekologiseen yhteyteen lieventäisi se, että kaava-alueen puistonpuoleisella reunalla olemassa olevaa puustoa suojattaisiin rakentamisen aikana ja puistoon rajautuville pihuille istutettaisiin mahdollisimman paljon puita. Kaavaselostuksessa kaavan tavoitteeksi mainitaan alueen vehreyden säilyminen ja kaavamääräys 2§ ohjeistaa toteuttamaan rakentaminen niin että, rakentamattomat korttelin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava. Ympäristönsuojelu huomauttaa, että tässä muodossaan kaavamääräys 2§ mahdollistaa sen, että asuinrakennusten korttelialueen istutettavat osat olisivat vain nurmea. Ympäristönsuojelu ehdottaa, että kaavamääräystä 2§ muutetaan ja asuinrakennusten korttelialueen viherrakentamisesta vaaditaan pihasuunnitelmaa. Näin varmistetaan, että vehreys on lopulta muutakin kuin nurmea.

Kaavamääräyksessä 2§ ohjeistetaan, että puistoalueisiin rajautuvien tonttien ja tontinosien istutukset tulee suunnitella siten, että korttelialue liittyy mahdollisimman luonnollisesti viereiseen viheralueeseen. Ympäristönsuojelun mielestä on hyvä, että kaavamääräyksellä ohjataan puistoon eli maakunnalliseen ekologiseen yhteyteen rajautuvan korttelireunan viherrakentamista mutta samalla Ympäristönsuojelu katsoo, että kaavamääräyksen ohjausvaikutus on heikko, sillä kukaan ei ole määritellyt, mitä luonnollinen liittyminen viereiseen viheralueeseen on. Ympäristönsuojelu ehdottaa, että kaavamääräystä tarkennetaan lisäämällä siihen maininta puista ja pensaista sekä poistamalla kaavamääräyksestä sana mahdollisimman.

Liito-oravat

Ympäristönsuojelu katsoo, että liito-oravien esiintymistä kaava-alueelle on kartoitettu kattavasti ja kaava huomioi riittävästi liito-oravien suojelun. Koska kaava-alueen välitömmässä läheisyydessä on liito-oravien ydinalue, ei kaava-alueella saa kaataa puita liito-oravien pesimärauhan 1.4.–31.7. aikana.

Lepakot

Ympäristönsuojelu katsoo, että lepakoiden esiintymistä kaava-alueelle on kartoitettu kattavasti ja kaava huomioi riittävästi lepakoiden suojelun. Koska kaava-alueen viereisessä Mankkaanpuronpuistossa on lepakoiden kulkuyhteys, lepakoiden suojelua tukisi ylöspäin suuntautuvien valojen kieltäminen kaava-alueella.

Hulevedet ja tulvariskit

Ympäristönsuojelun mielestä kaavassa on riittävät määräykset hulevesien hallinnasta sekä tulvariskeistä. Ympäristönsuojelu muistuttaa, että työmaavesien ja hulevesien laadun hallinta on tärkeää, koska kaava-alueelta vedet päätyvät Lukupuroon, jossa esiintyy uhanalaisia taimenia.

Vastine:

Maakunnallinen ekologinen yhteys ja aikaisemman puistoalueen rakentaminen

Kaava-alueen viereinen maakunnallinen ekologinen yhteys kapenee kaavamuutoksen myötä n. 30 m. Puustoisena yhteys on kapeimmillaan 75 m leveä. Viereinen niityalue mukaan lukien ekologinen yhteys säilyy n. 140–160 m leveänä kaava-alueen kohdalla. Selostusta on täydennetty maakunnallisen ekologisen yhteyden kuvauksen ja vaikutusten arvioinnin osalta. Kaavamuutoksen asuntokohtaiset pihat toteutetaan yleisten määräysten 2 §:n mukaisesti: ”rajattuina terassi- tai parvekemaisina ratkaisuina.” Näin estetään asuntokohtaisten pihojen levittäytymistä puistoon tontin rajojen ulkopuolelle. Kaavakarttaan on lisätty pensain ja puin istutettavat alueenosat tontin kaakkoisreunaan asuinrakennusten väliin. Täten lievennetään lausunnossa esille tuotua haitallista vaikutusta maakunnalliseen ekologiseen yhteyteen ja mahdollistetaan tontin luonnollinen liittyminen viereiseen viheralueeseen.

Kaavamuutoksessa ei voida vaikuttaa viereisen asuinrakennusten korttelialueen mahdolliseen Espoon yleiskaavan mukaiseen laajenemiseen puistoalueelle. Alue ei ole osa asemakaavamuutosta eikä alueella ole kaavamuutosta vireillä.

Kaavamääräysten 2 §:ää on täydennetty annetun lausunnon pohjalta lisäämällä seuraavat kaksi lausetta: *”Pihatila ja pysäköintialueet tulee jäsentää puu- ja pensasistutuksin.”* sekä *”Puiston reunalla oleva puusto sekä juuristo tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla.”* Lisäksi määräyksestä on poistettu mahdollisimman sana lausunnon ehdotuksen mukaisesti. Kaavassa ei ole tarve määrätä pihasuunnitelman vaatimisesta. Rakennuslupavaiheessa vaaditaan alustava pihasuunnitelma.

Liito-oravat

Nykyisen tontin kohdalla ei kaava-alueelle tehdyn liito-oravaselvityksen (Yrjölä, 2021) mukaan ole löytynyt viitteitä liito-oravasta ja alue soveltuu huonosti liito-oravalle. Viereinen puistoalue on todennäköisesti liito-oravan käytössä liikkumis- ja ruokailualueena. Alueen liito-oravalle tärkeät haaparyhmät säilyvät kaava-alueen ulkopuolella. Kaava-alueella ei selvityksen yhteydessä havaittu liito-oravan papanoita eikä kolo- tai pönttöpuita. Puiden kaatamisen kieltäminen pesimärauhan aikana vaikeuttaisi työmaan toimintaa. Puiden kaatamisen kieltämisestä liito-oravan pesimärauhan aikana ei näin ollen nähdä perusteltuna määrätä kaavassa. Kaavamääräysten 2 §:ää on sen sijaan täydennetty lauseella *”Puiston reunalla oleva puusto sekä juuristo tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla”*. Määräyksellä turvataan liito-oravalle tärkeän puiston puoleisen puuston säilymistä.

Lepakot

Kaavamääräyksiä on tarkennettu annetun lausunnon pohjalta. Lepakoita häiritsevän valaistuksen osalta asemakaavan muutoksen määräykseen on lisätty määräys lepakoi-
koista: *”Ulkovalaistuksen suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee huomioida lepakoiden elinolosuhteiden säilyttäminen.”*

Hulevedet ja tulvariskit

Hulevesimääräyksiä täsmennettiin koskemaan myös rakentamisaikaa seuraavalla kappaleella: *”Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää työmaa-aikaisten hulevesien hallintasuunnitelma. Rakentamisen aikaiset vedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä ja Espoon työmaavesioppaan ohjeita noudattaen.”*