

Asianumero 5412/10.02.03/2020

Aluenumero 240123

Seiliniitty

Asemakaavan muutos

26. kaupunginosa, Mankkaa

Osa korttelia 26119, katu- ja virkistysalueet

Muutetaan vahvistettua asemakaavaa:

Aluenumero 240100 Hyväksytty 17.7.1980

Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus **koskee 14.9.2022 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 esitettyinä (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

Aino Kuusimäki, arkkitehti

Ina Westerlund, maisemasuunnittelu

Olli Koivula, liikennesuunnittelu

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

| | | |
|--------|--|----|
| 1 | Tiivistelmä | 6 |
| 1.1 | Alueen nykytila | 6 |
| 1.2 | Asemakaavan sisältö ja mitoitus | 6 |
| 1.3 | Suunnittelun vaiheet | 7 |
| 2 | Lähtökohdat | 7 |
| 2.1 | Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet | 7 |
| 2.2 | Maakuntakaava | 8 |
| 2.3 | Yleiskaava | 9 |
| 2.4 | Asemakaava | 10 |
| 2.5 | Rakennusjärjestys | 11 |
| 2.6 | Tonttijako | 11 |
| 2.7 | Rakennuskiellot | 11 |
| 2.8 | Pohjakartta | 11 |
| 2.9 | Maanomistus | 11 |
| 2.10 | Maaperä | 11 |
| 2.11 | Muut suunnitelmat ja päätökset | 12 |
| 2.12 | Rakennettu ympäristö | 12 |
| 2.12.1 | Yhdyskuntarakenne | 12 |
| 2.12.2 | Maankäyttö ja kaupunkikuva | 12 |
| 2.12.3 | Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta | 13 |
| 2.12.4 | Palvelut | 13 |
| 2.12.5 | Yhdyskuntatekninen huolto | 14 |
| 2.12.6 | Erytistoiminnat | 14 |
| 2.13 | Liikenne | 14 |
| 2.13.1 | Ajoneuvoliikenne | 14 |
| 2.13.2 | Jalankulku ja pyöräily | 15 |
| 2.13.3 | Sisäinen liikenne ja pysäköinti | 16 |
| 2.13.4 | Julkinen liikenne / Joukkoliikenne | 16 |
| 2.14 | Luonnonolosuhteet | 16 |
| 2.15 | Suojelukohteet | 17 |
| 2.16 | Ympäristön häiriötekijät | 17 |
| 3 | Asemakaavan tavoitteet | 17 |
| 3.1 | Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle | 17 |
| 3.2 | Maanomistajan tavoitteet kaavoitukselle | 17 |
| 4 | Asemakaavan muutoksen kuvaus | 18 |
| 4.1 | Yleisperustelut | 18 |
| 4.2 | Mitoitus | 19 |
| 4.3 | Maankäyttö | 19 |
| 4.3.1 | Korttelialueet | 19 |
| 4.3.2 | Virkistys- ja suojaviheralueet | 21 |
| 4.3.3 | Palvelut | 21 |
| 4.3.4 | Yhdyskuntatekninen huolto | 21 |
| 4.4 | Liikenne | 21 |
| 4.4.1 | Ajoneuvoliikenne ja pysäköinti | 21 |

| | | | |
|---|-------|---|----|
| | 4.4.2 | Huolto- ja pelastusliikenne | 21 |
| | 4.4.3 | Jalankulku ja pyöräily | 22 |
| | 4.5 | Maaperä ja rakennettavuus | 22 |
| | 4.6 | Luonnonympäristö | 23 |
| | 4.7 | Suojelukohteet | 23 |
| | 4.8 | Ympäristön häiriötekijät | 23 |
| | 4.9 | Nimistö | 23 |
| 5 | | Asemakaavaratkaisun vaikutukset | 23 |
| | 5.1 | Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön | 23 |
| | 5.2 | Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon | 24 |
| | 5.3 | Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin | 24 |
| | 5.4 | Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen | 25 |
| | 5.5 | Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön | 25 |
| 6 | | Asemakaavan toteutus | 26 |
| | 6.1 | Rakentamisaikataulu | 26 |
| | 6.2 | Toteuttamis- ja soveltamisohjeet | 26 |
| | 6.3 | Toteutuksen seuranta | 26 |
| | 6.4 | Sopimukset | 26 |
| 7 | | Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus | 26 |
| | 7.1 | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto | 26 |
| | 7.1.1 | Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus | 26 |
| | 7.1.2 | Valmisteluaineiston nähtävilläolo | 29 |
| | 7.1.3 | Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon | 29 |
| | 7.2 | Kaavaehdotus | 31 |
| | 7.2.1 | Kaavaehdotuksen vaihtoehtojen kuvaus | 31 |
| | 7.2.2 | Kaavaehdotuksen nähtävilläolo | 31 |
| | 7.2.3 | Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon | 31 |
| | 7.3 | Kaavan hyväksyminen | 33 |
| | 7.4 | Yhteistyö kaavan valmistelun aikana | 33 |
| | 7.5 | Käsittelyvaiheet | 33 |

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake

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. Kaavasunnittelun 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 uudeksi pinta-alaksi kaavamuutoksen myötä tulee 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. Nähtävilläolokautena jätettiin kolme mielipidettä, jotka otettiin huomioon asemakaavaa laadittaessa.

Kaavaehdotus käsiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 13.4.2022 ja oli nähtävillä MRA 17 §:n mukaisesti 2.-31.5.2022. Kaavasta saatiin nähtävilläolokautena neljä lausuntoa, joiden pohjalta kaavamuutosehdotusta muokattiin ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä. Muistutuksia ei kaavaehdotuksesta saatu.

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.

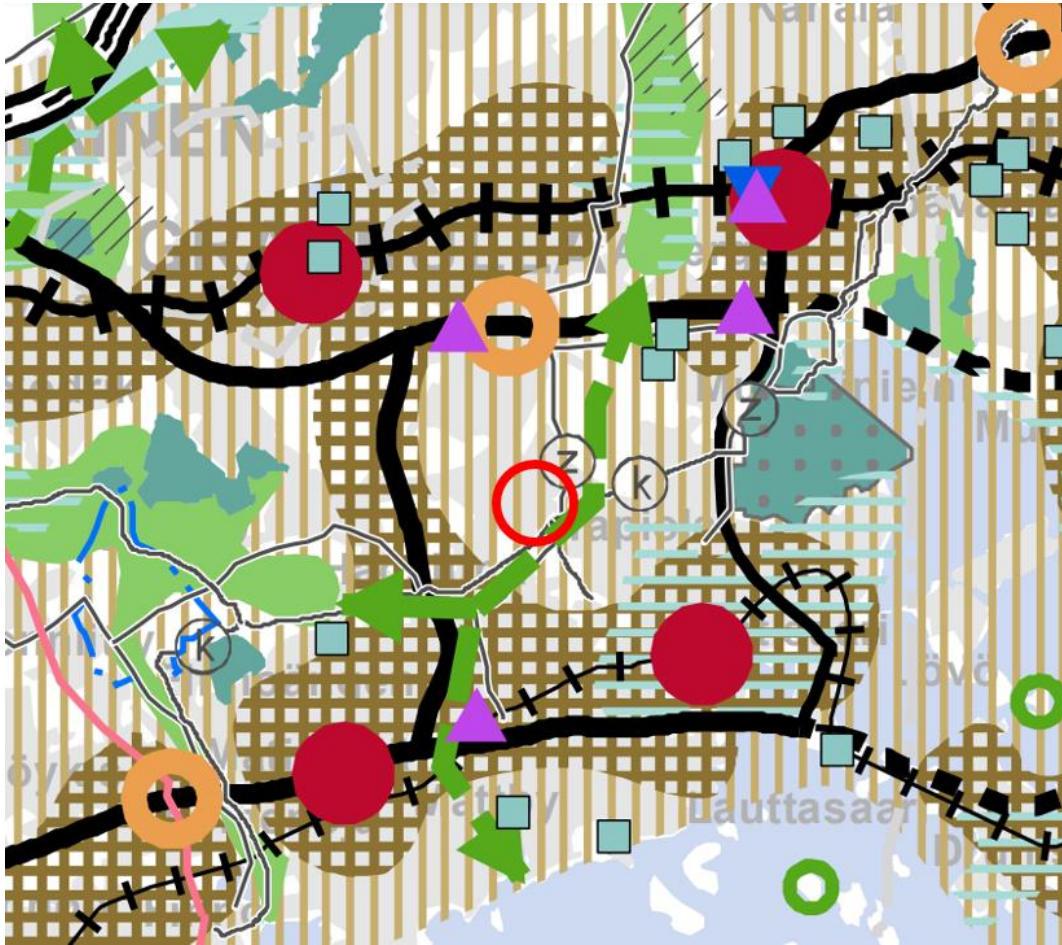
2.2 Maakuntakaava

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 tuulivoimaratkaisu.

Uusimaa-kaava 2050:ssä kaavan alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi ja vierestä kulkee viheryhteystarve.



Kuva 3: Ote Uusimaa 2050 -kaavasta.

2.3

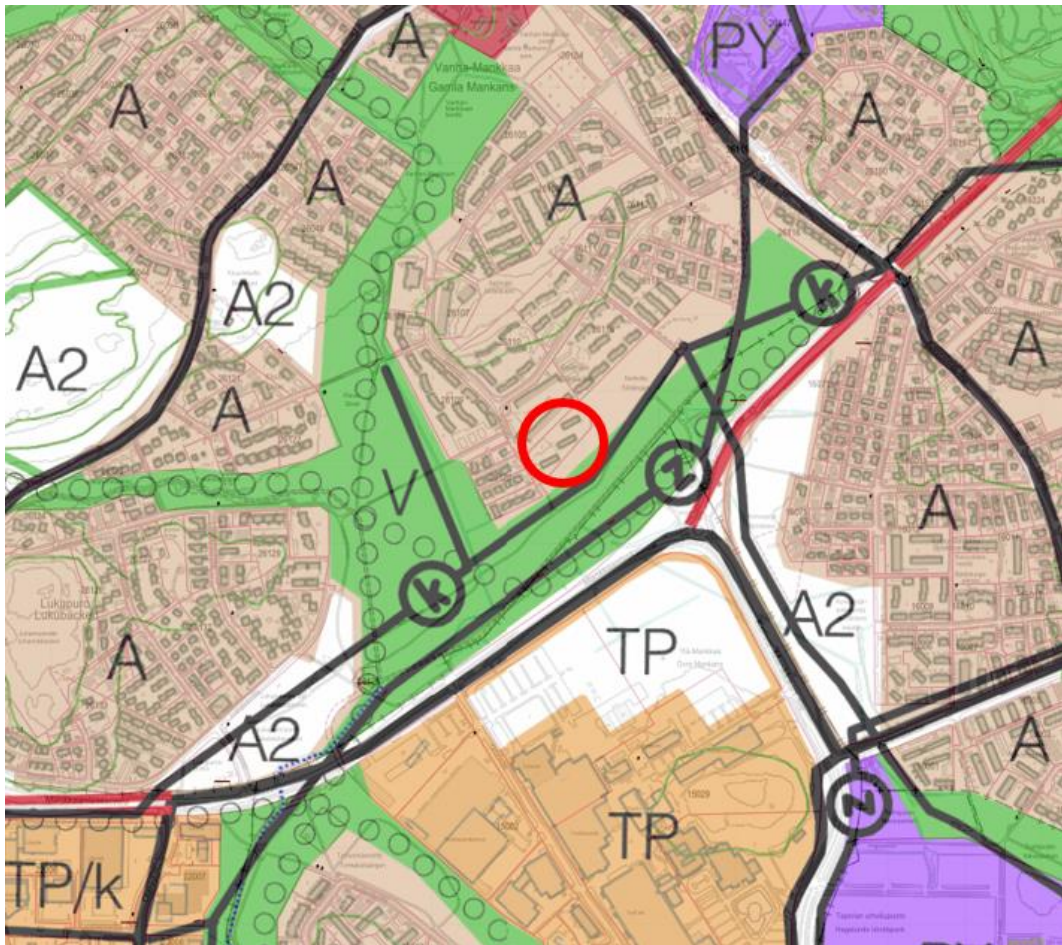
Yleiskaava

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

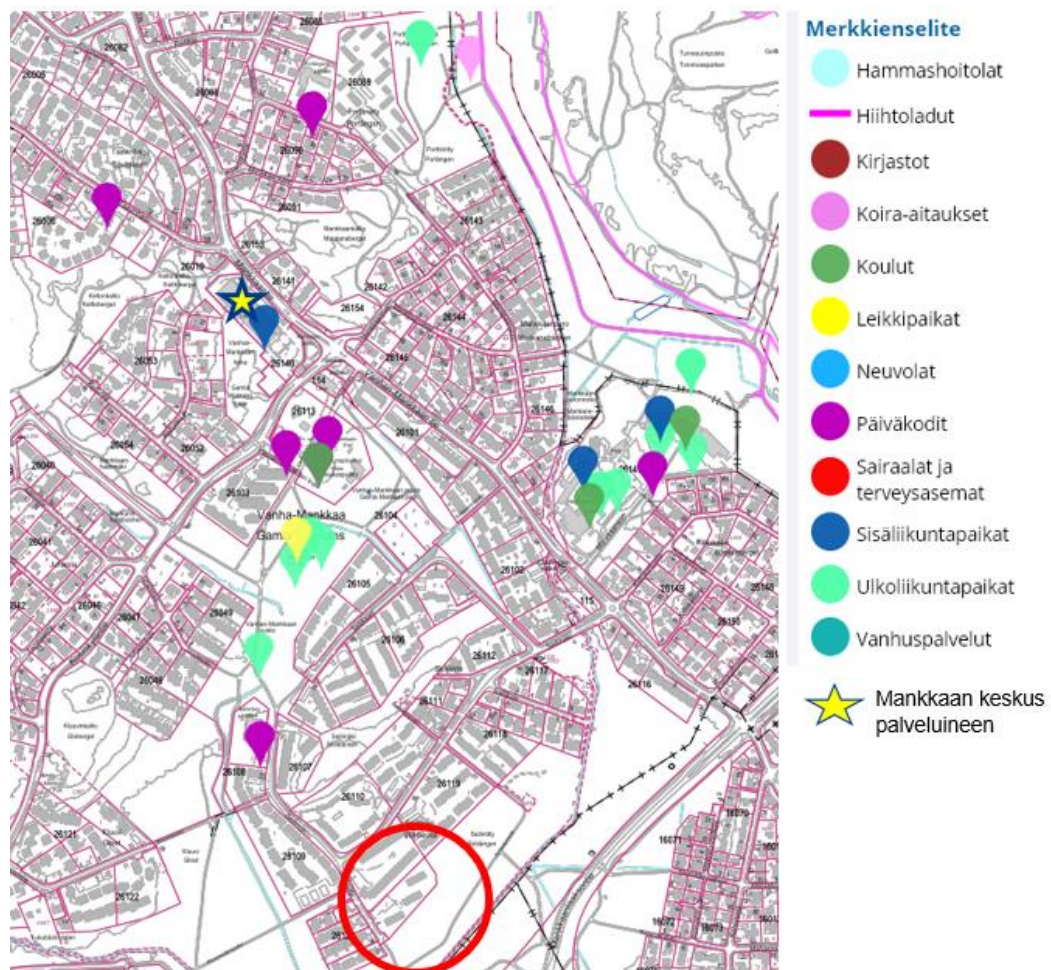
lähiympäristön kaupunkikuvasta.

2.12.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Mankkaan kaupunginosassa asui noin 8000 asukasta vuonna 2020. Kaavamuutos-alueella 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 päiväkoti sijoittuu noin 350 metrin päähän alueesta. Lähialueelta löytyy myös kaksi muuta päiväkotiä, leikkipaikka, liikuntapalveluita 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

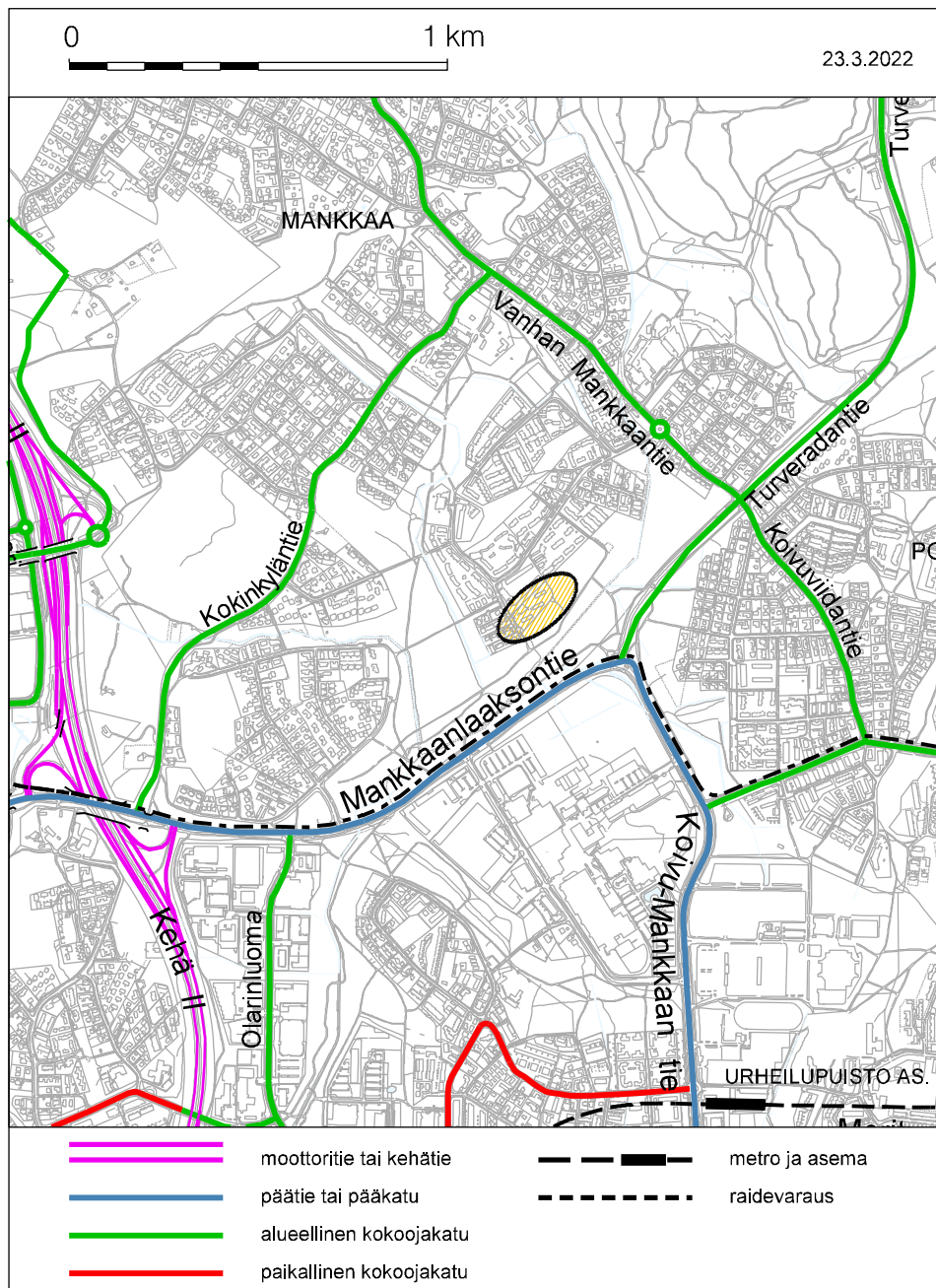
Alue on liitetty kunnallistekniseen verkostoon.

2.12.6 Erityistoiminnot

Kaava-alueella ei ole erityistoimintoja.

2.13 Liikenne

2.13.1 Ajoneuvoliikenne



Kuva 8: Ajoneuvoliikenteen tavoiteverkko (© Espoon kaupunki).

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

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 pyöräilyn tavoiteverkko (© Espoon kaupunki).

2.13.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Nykyisten asuinrakennusten autopaidat 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 lähetyvillä Seiliniitty-viheralueen vieressä. Mankkaanpuro yhdistyy etelämpänä Lukupuron kanssa Gräsanojaksi. Mankkaanpuro on osittain tulvaherkkä ja kaava-alueella esiintyy niin hulevesi- kuin merivesitulvia. Kaava-alueen läheisyydessä on potentiaalisia happamia sulfaattimaita.

Mankkaanpuro ja Gräsanoja toimivat maakunnallisesti tärkeänä ekologisenä yhteytenä. Yhteys jatkuu pohjoisessa Monikonpuron vartta Länsi-Vantaan Petikon ja Vestran viheralueisiin. Etelässä yhteys jatkuu merelle. Kaava-alueen kohdalla ekologisen yhteyden puustoinen osuus on n. 100 m leveä, ja tämän vieressä on n. 75 m leveä avoin niittyalue.

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 tavoitteet kaavoitukselle

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

Suunnittelussa huomioidaan tontin maanpinnan korottaminen tulvariskin minimoimiseksi. 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.

Suunnittelualueella sekä kortteli- että katualueella on tulvavaara. Korttelialueella tonttia korotetaan, mikä estää veden pääsyn rakenteisiin. Seiliniitty-kadun puolella tonttia kavennetaan ja vastaavasti katualuetta levennetään. Lisätilaa katualueelle otetaan viisi metriä, mikä mahdollistaa riittävän avo-ojan rakentamisen hulevesisuunnitelman mukaisesti. 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 jäsennellen piha- ja pysäköintialueelle. Tontin luonteva liittyminen etelän puistoalueeseen mahdollistetaan tontin reunan istutusten muodossa. Hulevesien hallintaa kiinnitetään erityistä huomiota 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

Suunnittelun alueen 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 (t), johon sijoittuu jätekatos. Tontin keskiosaan saa sijoittaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen tarkoitettuja painanteita (hu). Leikkipaikka (le) sijoittuu alueen keskiosaan ja pysäköintialue (p) sijoittuu tontin pohjoislaidalle.

Kaavamääräyksiin varmistetaan vihreä ja alueen luonteeseen sopiva pihaympäristö. Rakentamattomat korttelin osat on istutettava ja pihatila sekä pysäköintialue tulee jäsentää puu- ja pensasistutuksin. Lisäksi tontin pohjoislaita tulee rajata pensasistutuksin. Pensasalue mahdollistaa pohjoislaidan kortteleiden välisen tasoeron yhteensovittamista ja rajaa toivomatonta läpikulkua. Puistoalueisiin rajautuvien tonttien ja tontinosien istutukset tulee suunnitella siten, että korttelialue liittyy mahdollisimman luonnollisesti viereiseen viheralueeseen. Rakennusten väliin tulee korttelin puiston puoleisella reunalla istuttaa puita ja pensaita tukemaan maakunnallista ekologista yhteyttä. Puiston reunalla oleva puusto ja puuston juuristo tulee suojata työmaan aikana, jotta ekologisen yhteyden puustoinen osuus säilyy mahdollisimman leveänä. Asuntokohtaiset pihat tulee toteuttaa rajattuina terassi- tai parvekemaisina ratkaisuin. Terassi- tai parvekemaiset ratkaisut helpottavat asuntokohtaisten pihojen toteuttamista asuntojen korkotasoon sekä estävät pihojen levittäytymistä puistoon tontin rajojen ulkopuolelle.

Alueella esiintyy tulvia. Tästä syystä tonttia korotetaan. 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 viivytyks on alueella tärkeää. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuus on 1,5m³ jokaista 100m² kohden. Viivytytetyt hulevedet ohjautuvat viereiseen Mankkaanpuroon. Hulevesien laadulliseen hallintaan tulee kiinnittää huomiota. Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä tai vaihtoehtoisesti liikennöityjen alueiden hulevedet tulee käsitellä öljynerottimella. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää työmaa-aikainen hulevesien hallintasuunnitelma. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä ja Espoon työmaavesioppaan ohjeita noudattaen.

Asemakaavasta on laadittava erillinen tonttijako.

4.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet

Kaava-alueen koillislaidalla pieni kaistale tontista muutetaan lähivirkistysalueeksi (VL) 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 (p) on suunniteltu tontin pohjoisosaan. Kaikki 42 autopaikkaa sijaitsevat tontilla. Pysäköintiin ajetaan Seiliniityn tonttiliittymän kautta, joka sijaitsee tontin luoteiskulmassa.

Seiliniityn kadulle on tehty katusuunnitelma. Kadun ajoradan leveys (5 m) ja sijainti säilyvät nykytilanteen mukaisena. Suunniteltavaa tonttia kavennetaan Seiliniityn puolella ja vastaavasti katualuetta levennetään viiden metrin verran, jotta paikalla esiintyviä tulvia saadaan hillittyä rakentamalla oja katualueen puolelle. 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 jätepileteille, 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.

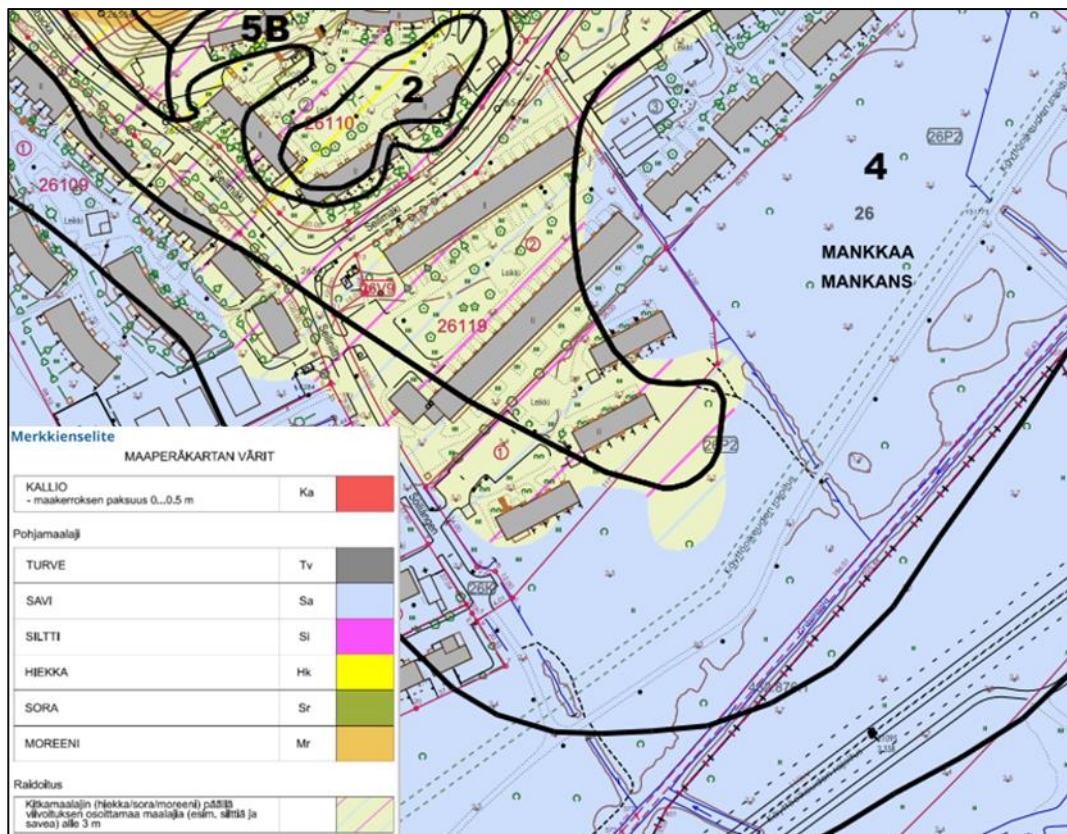
Tämä tulee olemaan vähän liikennöity, koska kaikille asukkaiden pysäköintipaikoille on ajo luoteiskulman liittymän kautta.

4.4.3 Jalankulku ja pyöräily

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

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 ulkovalaistuksen suunnitteluun tulee korttelialueella kiinnittää huomiota. Ulkovalaistus tulee huomioida lepakoiden elinolosuhteiden säilyminen. Esimerkiksi ylöspäin suuntautuvaa valaistusta tulisi välttää.

Kaavamuutoksen myötä viereinen puistoalue kapenee hieman. Alueella kulkee maakunnallisesti tärkeä ekologinen yhteys. Kaava-alueen kohdalla ekologisen yhteyden puustoisesta osuudesta leveys on kaavamuutoksen myötä n. 75–100 m. Puustoisesta osuudesta vieressä on lisäksi n. 75 m leveä avoin niittyalue.

4.7 Suojelukohteet

Kaava-alueella ei ole suojelukohteita.

4.8 Ympäristön häiriötekijät

Ei ole ympäristön häiriötekijöitä.

4.9 Nimistö

Kaavamuutoksessa 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. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä, jotta ne eivät kuormittaisi viereistä vesistöä.

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 merkittäviä vaikutuksia viheralueeseen laajemmin. Asuntokohtaiset pihat tulee toteuttaa rajattuina terassi- tai parvekemaisina ratkaisuin, mikä estää pihojen levittäytymistä puistoon tontin rajojen ulkopuolelle.

Alueella kulkee maakunnallisesti tärkeä ekologinen yhteys. Tontin laajentumisen myötä yhteys kapenee 0–30 m. Kaava-alueen kohdalla yhteys on puustoisena kaapeimmillaan n. 75 m. Puustoisien yhteyden vieressä on yhtä levä avoimempi niittyalue osana ekologista yhteyttä. Ekologisten yhteyksien osalta on vaikea antaa yleisiä suosituslevyksiä, sillä nämä ovat laji- ja yksilöriippuvaisia. Maakunnallisen ekologisen yhteyden kannalta puustoisien yhteyden kaventuminen ei ole merkittävä. Yhteys myötäilee Mankkaanpuron uomaa, joka on ekologisen yhteyden tärkeä osa. Mankkaanpuro ja uoman suojapuusto säilyy ennallaan. Maakunnallisella yhteydellä on nykyisellään haastavimpia pullonkaula- tai katkoskohtia, kuten laajoja tiealueita ja -risteyksiä, joilla on suurempi vaikutus yhteyden toimivuuteen. Paikallisesti ekologisen yhteyden laatu heikkenee hieman kaventumisen myötä. Ekologisen yhteyden toimivuutta turvataan kaavassa määräämällä puiston puoleisten puiden suojaamisesta rakentamisen aikana. Lisäksi yhteyttä tuetaan korttelin puolella istuttamalla puita ja pensaita korttelin pihalle ja erityisesti tämän puiston puoleiselle reunalle.

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 vältetään korttelialueen osalta kiinnittämällä huomiota ulkovalaistuksen 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 virkistysreitit ja korttelin väliin jää kuitenkin väljä puustoinen alue, joka on leveydeltään samaa luokkaa viereisen korttelin ja reitin välisen puustoisin 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 nykyisen korttelialueen puolelle viiden metrin verran, 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

Kaavamuutosalueen 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.

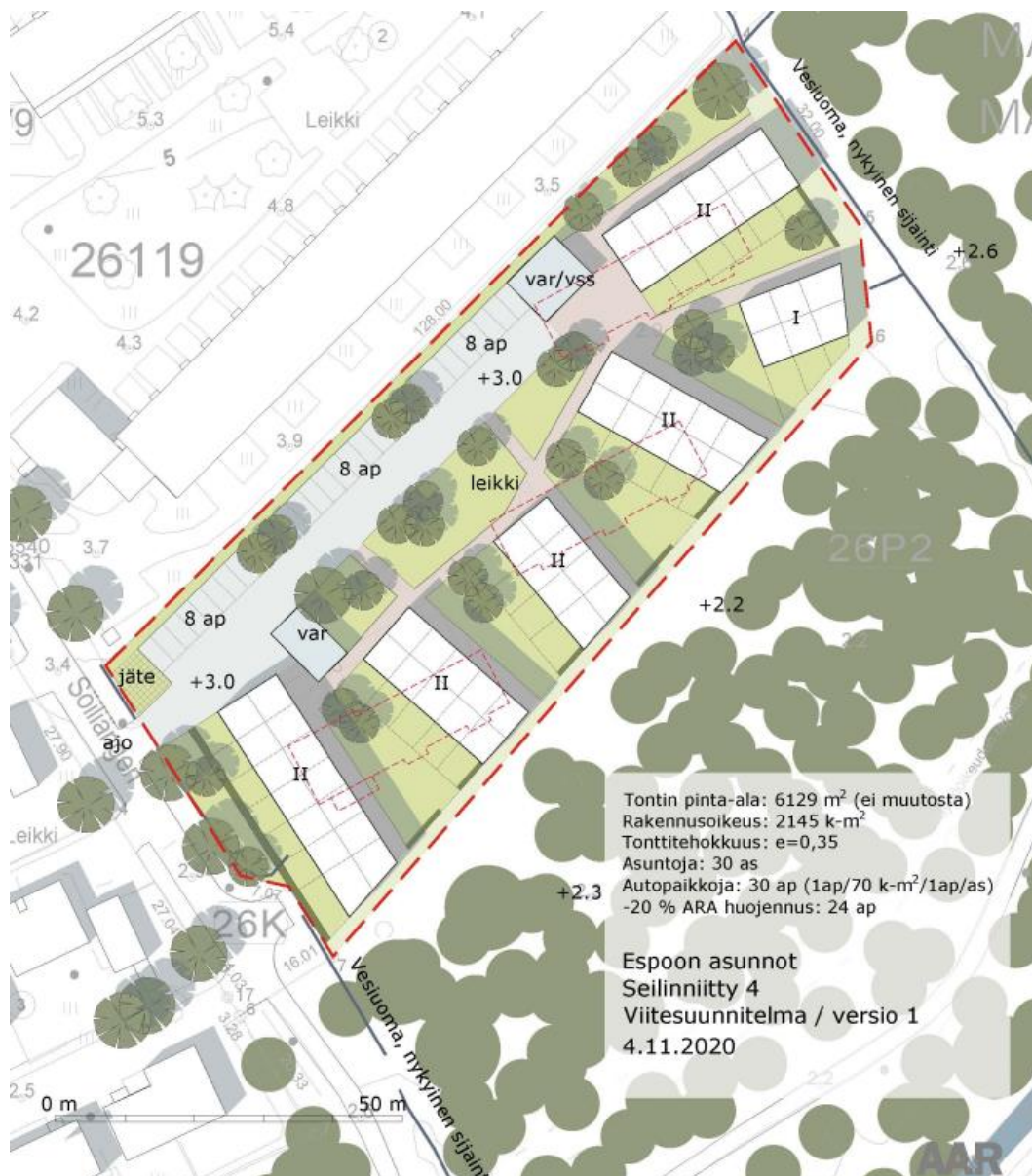
OAS:n liitteeksi laadituissa alustavissa luonnoksissa (kuvat 13–15) tontin koko oli suunnitelmavaihtoehdosta riippuen nykyisen laajuinen 6129 m² ja tontin laajentamista esittävässä vaihtoehdoissa 7625 m² tai 8115 m². Rakennusoikeutta vaihtoehdoissa oli 2145–2840 k-m². Asuntoja suunnitelmavaihtoehdot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

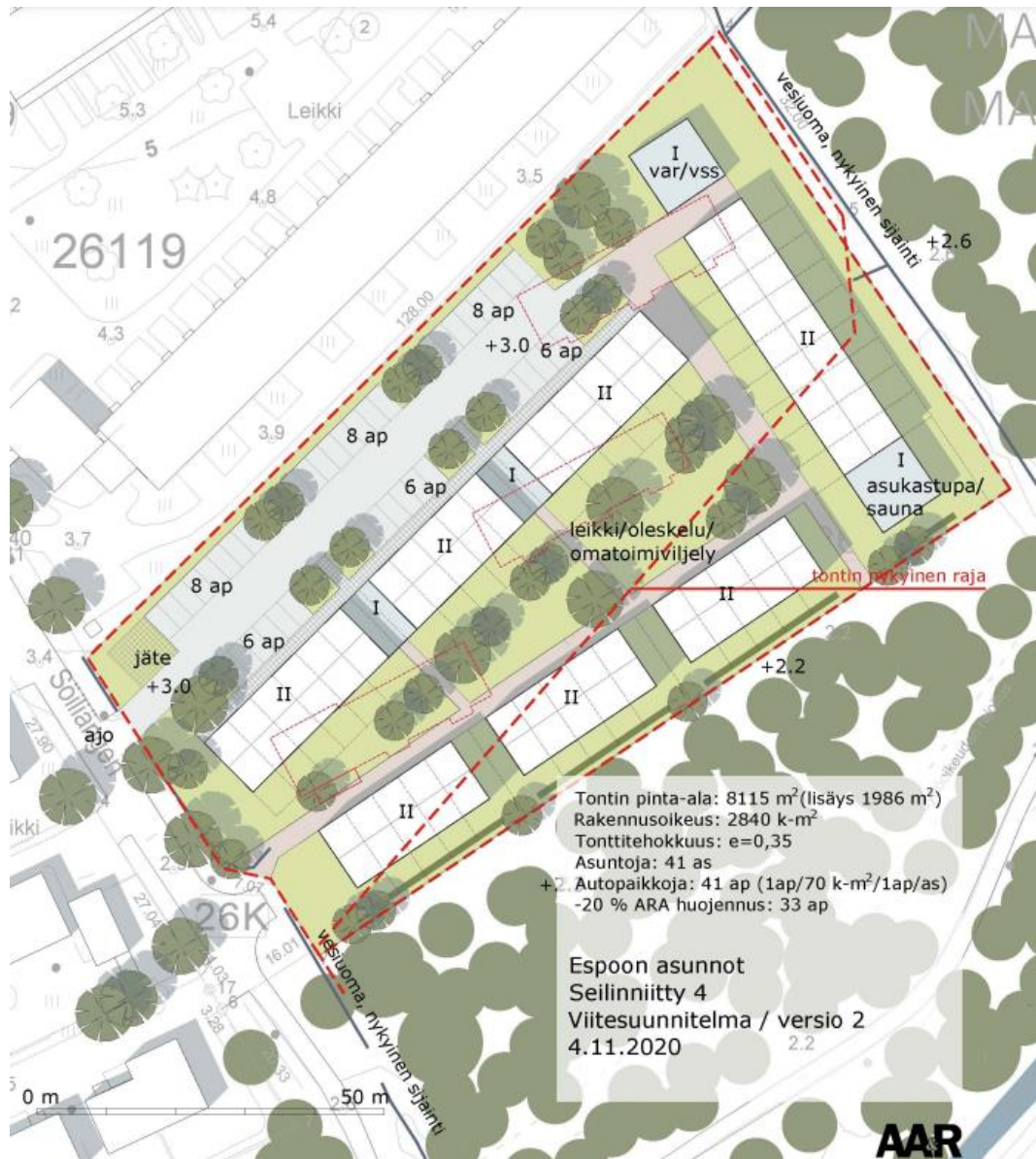
Vaihtoehdot erosivat toisistaan rakennusten sijoittelun ja suuntaamisen osalta sekä pihatoimintojen sijaintien osalta. Vaihtoehdot 1 ja 3 jakoivat pihapiiriä pieniin osiin, kun taas vaihtoehdossa 2 rakennusten keskelle jäi yhteinen, isompi piha-alue.

Vaihtoehdossa 2 pitkät rakennukset avautuivat Mankkaanpuroa kohti ja vaihtoehdoissa 1 ja 3 asunnot avautuivat pääasiallisesti kaakkoon, ja tontin halki säilyi näkyviä puistoa kohti.

Seiliniityn vihreä kadunvarsi oli luonnoksissa tarkoitus säilyttää. Tulvasuojelun edellyttämät toimenpiteet ja ratkaisut määritettiin selvitettäväksi suunnitelman tarkentumisessa. 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. Aukkaiden mielipiteet koskivat 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 pyydettiin 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 neljän metrin päähän naapuritontista. Pienen poikkeuksen tästä tekee jätekatos, jonka sijainti Seiliniitty-kadun varressa on jäteauton puolesta järkevin. Tontin laajennusta kaakon suuntaan 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 rakennusoikeuden 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 suunnitellun 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-ojalle. Jätevesiviemärien toimintaa tarkastellaan kunnallistekniikkaa ja yleisiä alueita suunniteltaessa.

Kommenteissa nostettiin esiin myös Seiliniityn-alueella tehdyt lukuisat liito-oravahavainnot. 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 vähyyks nostettiin esille. Suunnitelmassa on huomioitu riittävä autopaikkojen määrä niin, ettei ARA-huojennusta autopaikkojen osalta tarvitse välttämättä käyttää. Tontille osoitetaan riittävästi autopaikkoja ja lisäksi Seiliniity-kadulle esitetään katusuunnitelman luonnoksessa viittä kadunvarsipaikkaa, jotka tuovat helpotusta alueen yleisten pysäköintipaikkojen vähyyteen.

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 tulvaherkä kohta voidaan huomioida paremmin. Tontilla ajoittainen tulvaongelma huomioitiin erityisesti pihasuunnitelmaa ja hulevesisuunnitelmaa laadittaessa. Tontin rakennusten korko-asema on määritetty tulvahaijut 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.

7.2.2 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 2.5.–31.5.2022.

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

7.2.3 Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Kaavaehdotuksesta saatiin nähtävilläoloaikana neljä lausuntoa. Muistutuksia ei jätetty. Lausunnot tulivat Caruna Espoo Oy:ltä, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -

kuntayhtymältä (HSY), Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselta ja Espoon kaupungin Ympäristönsuojelun palvelualueelta.

Caruna totesi lausunnossaan olevan sähkönjakeluverkon, ja että kaavan alueella nousevan sähkönkulutuksen myötä 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.

Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

HSY:n lausunnossa todettiin aluetta palvelevien yleisten vesijohtojen ja viemärien olevan valmiita, ja ettei kaavaehdotus edellytä niiden siirtämistä tai vesihuollon lisärakentamista. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavamuutokseen.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos muistuttaa lausunnossaan on, että vedensaannin alueella pitää olla turvattu onnettomuuden varalta, ja että Seilimäen alueella sijaitseva paloposti tulisi korvata riittävän tuoton omaavalla vesiasemalla. Lisäksi hulevesien käsittelyssä tulee ottaa huomioon mahdolliset liikennevälinepalon sammuttamisessa syntyvä sammutusjätevesi ja liikennevälineen aiheuttama öljyvahinko. Pysäköintipaikkojen riittävyyteen tulee kiinnittää huomiota, sillä väärin pysäköidyt ajoneuvot teiden varsilla voivat hankaloittaa pelastuslaitoksen pääsyä ja toimintaa onnettomuustilanteissa. Lausunnon esille nostamat asiat on huomioitu kaavassa, eivätkä ne aiheuta muutostarpeita kaavaehdotukseen.

Ympäristönsuojelun palvelualueen lausunnossa otettiin kantaa maakunnallisen ekologisen yhteyden kapenemiseen ja riittävyyteen, liito-oravien pesimärauhan turvaamiseen, lepakoita häiritsevän valaistuksen kieltämiseen ja rakentamisen aikaisten hulevesien hallintaan.

Ekologisen yhteyden suojaamiseksi kaavakarttaan on ehdotusvaiheen jälkeen lisätty pensain ja puin istutettavat alueenosat tontin kaakkoisreunaan asuinrakennusten väliin. Asuntokohtaiset pihat on toteutettava yleisten määräysten 2 §:n mukaisesti "rajattuina terassi- tai parvekemaisina ratkaisuin." Näin estetään asuntokohtaisten pihojen levittäytymistä puistoon. 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.*" Jälkimmäisellä määräyksellä turvataan myös liito-oravalle tärkeän puuston säilymistä puiston puolella ja näin vastataan lausunnossa esiin nostettuun huoleen liito-oravan elinolosuhteiden säilymisestä. 2 §:n määräyksestä "*Puistoalueisiin rajautuvien tonttien ja tontinosien istutukset tulee suunnitella siten, että korttelialue liittyy mahdollisimman luonnollisesti viereiseen viheralueeseen*" on poistettu sana "mahdollisimman" lausunnon ehdotuksen mukaisesti. Lisäksi määräys terrassien toteutuksesta on teknisenä muutoksena siirretty osaksi 2 §:ää.

Lepakoita häiritsevän valaistuksen osalta asemakaavan muutoksen määräyksiin on lisätty määräys: *”Ulkovalaistuksen suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee huomioida lepakoiden elinolosuhteiden säilyttäminen.”*

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.”*

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
- ekyj = 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 | Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy ehdotuksen nähtäville |
| 02.05.2022–31.05.2022 | | Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §) |
| 14.9.2022 | ksl | Ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi |
| pp.kk.vvvv | kh | Kaavaehdotuksen hyväksyminen |
| pp.kk.vvvv | | |

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Aino Kuusimäki
Arkkitehti

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja