

## Muistutusten yhteenveto ja vastineet

Seiliniitty

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 26119

Liittyy kaupunkisuunnittelujohtajan 30.10.2023 MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutokseen, piirustusnumero 7489.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 13.11.–27.11.2023.

Yhteenveto muistutusten vastineista lähetetään kaikille muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa. Usean henkilön yhteisesti jättämistä muistutuksista yhteenveto lähetetään muistutusten yhteyshenkilölle.

Muistutusten lähettäjät eivät ole pyytäneet välittämään tietoa kaavan hyväksymispäätöksestä.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Aino Kuusimäki, etunimi.sukunimi@espoo.fi

## Yleistä muistutuksista

Kaava-aineistoon saatiin nähtävilläoloaikana yksi muistutus. Muistutus saatiin kaava-alueen naapurista ja koski lisärakennusten aiheuttamia haittoja maisemaan, asumisviihtyvyyteen ja ympäröivien asuntojen arvoon.

## Haitat maisemaan ja viihtyvyyteen

Muistutuksessa otetaan kantaa tontin pohjoisnurkassa sijaitsevan ulkoviiveline-, irtaimistovarasto- ja väestönsuojarakennuksen aiheuttamiin maisemallisiin haittoihin. Muistutuksessa pidettiin matalampana toteutettavaa länsireunan ulkoviivelinevarasto- ja jätehuonerakennusta hyväksyttävänä, mutta pohjoisemman ulkorakennuksen

Rakennettavan tontin reunaan istutettavat uudet puut ja pensaat eivät muistutuksen mukaan korvaa koivuja, jotka nykyään ovat tontilla ja jotka lisäävät hyvinvointia ja asumisviihtyvyyttä. Puistomainen näkymä menetetään pohjoisreunaan rakennettavan suuren ulkorakennuksen myötä.

Muistutuksessa otettiin kantaa, että ulkorakennus ja tontin korotus aiheuttavat radikaalin muutoksen viereisen tontin asuntojen valoisuuteen, näköalaan ja viihtyvyyteen. Muutokset vaikuttavat muistutuksen antajan mukaan myös muiden kuin Seiliniityn asukkaiden asumisviihtyvyyteen. Piharakennus on muistutuksen mukaan liian lähellä naapuritonttia.

Muistutuksen mukaan liian ahtaalla rakentamisella ja puiden kaatamisella on uhkana muuttaa ympäröivän asuinalueen tunnelma korttelimaiseksi, joka ei vastaa asuinalueen aikakauden henkeä. Rakennuksen sijoittaminen naapuritontin kulmaan voi lisätä kulkua naapuritontin kautta, jonka vuoksi lisärakentamista ei tulisi sijoittaa lähelle naapuritontin rajaa, kuten ei asuintalojakaan. Jos lisärakennusten tekeminen on välttämätöntä, ne tulisi muistutuksen mukaan sijoittaa toiselle puolelle tonttia, jossa ne eivät aiheuta päivittäistä haittaa muille Espoon asukkaille.

Viimeisimpänä muistutuksessa kannetaan huolta siitä, että varastorakennus lisää uusien asukkaiden kulkemista naapuritontin läpi.

Vastine:

Tyypillisesti Espoon asemakaavoissa määrätään, että ulkoviivelinevaraston, irtaimistovarastot, väestönsuojan ja jätehuoneen saa rakentaa lisärakennusoikeuteen kuuluvina tiloina, jolloin ne eivät kuluta asemakaavan osoittamaa kokonaisrakennusoikeutta. Seiliniityn 28.11.2022 voimaan tulleeseen asemakaavaan tämä lisärakennusoikeuspykälä oli unohtunut merkitä. Tämä johtaa tontin rakentamisessa tilanteeseen, jossa rakennusoikeutta ei ole tarpeeksi kaavakartassa ja viitesuunnitelmassa suunniteltuja rakennuksia varten. Lisärakentaminen siinä laajuudessa, kuin sitä nyt viireillä olevassa kaavamuutoksessa ehdotetaan, on siis ollut sama jo voimassa olevassa asemakaavassa. Rakennusalat ulkoviiveline- ja irtaimistovarastoille, väestönsuojalle ja jätehuoneelle on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa.

Muistutuksessa viitataan lisärakennuslupaun, josta ei ole hankkeessa kyse. Kaava-hankkeessa korjataan voimassa olevan asemakaavan virhe lisäämällä asemakaa-vaan lisärakennusoikeuspykälä. Lisärakennusoikeutta myönnetään vastaavalla ta-valla uusissa asumista osoittavissa asemakaavoissa käytännössä aina.

Tontin korkoa on välttämätöntä nostaa, jotta uudet asuinrakennukset eivät tulvimisen vuoksi vaurioidu. Tontilla nykyään sijaitseville rakennuksille näin on käynyt. Korotta-misen takia tontin puusto valitettavasti häviää. Tontille kuitenkin istutetaan uusia puita ja muuta kasvillisuutta, joka ajan myötä kasvaa ja lisää viihtyisyyttä.

Kaavan sallimat, ja jo voimassa olevassa kaavassa osoitettavat ulkoviivelinevarastot ovat kooltaan ja sijainniltaan, että ne eivät vaikuta yleisesti ottaen espoolaisten asu-misviihtyvyyteen. Niiden vaikutukset ovat hyvin paikallisia.

Varastojen sijoittelu tontilla on tutkittu ja määrätty voimassa olevaa asemakaavassa. Kaikkien rakennusten, pysäköinnin ja piha-alueiden sijoittelu on ratkaistu niin, että tontti on mahdollisimman viihtyisä ja turvallinen. Varastorakennusten uudelleensijoit-telu johtaisi raskaampaan asemakaavaprosessiin, eikä sille ole tarvetta.

Pohjoisnurkkaan suunniteltu varastorakennus on Espoon rakennusjärjestyksen mu-kaisesti vähintään neljän metrin päässä naapurin rajasta. Rakennus ei myöskään var-josta naapuritontin rakennuksia. Rakennus tulee sijaitsemaan on noin neljä metriä etäämpänä tonttien välisestä rajasta kuin nykyään tontilla sijaitseva kaksikerroksinen asuinrakennus.

## Asuntojen arvon lasku

Muistutuksen mukaan rakentamisen mahdollistava korotus ja lisärakennusten kor-keus heikentävät huomattavasti naapuritontin asuntojen näköalaa ja maisemaa, millä on negatiivisia seurauksia asuntojen haluttavuuteen sekä myyntiarvoon.

Vastine:

Kaupunki ei voi sitoutua turvaamaan, että maisema tai näkymät asunnoista pysyisivät muuttumattomana. Tontille voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu rakentami-nen, jota lisärakennusoikeuspykälän mukainen rakentaminenkin noudattaisi, täyttää Espoon rakennusjärjestyksen ja lain vaatimukset. Rakennusten sijoittelu on ratkaistu lainvoimaisessa asemakaavassa, joka on ollut voimassa noin vuoden.

## Läpikulku naapurin kiinteistön läpi

Muistutuksessa kannetaan huolta siitä, että varastorakennus lisää uusien asukkaiden kulkemista naapuritontin läpi.

Vastine:

Suunnittelualuetta vastassa naapuritontilla on lähes koko tonttirajan mittainen raken-nus, jonka päätyjen ympäri periaatteessa voisi oikaista pohjoiseen. Reitti jäisi

kuitenkin juuri pohjoisnurkassa olevan varastorakennuksen taakse, eikä visuaalisesti tai toiminnallisesti yhdisty suunnittelualueen pihapiiriin. Lisäksi suurempi osa asiointiliikenteestä todennäköisesti suuntautuu etelään kohti Mankkaanlaaksontietä. On vaikea nähdä, että uusi varastorakennus ainakaan lisää ihmisten kulkemista naapuritontin läpi.