

Asianumero 2134/10.02.03/2023

Aluenumero 240124

Seiliniitty

Asemakaavan muutos

26. kaupunginosa, Mankkaa

Osa korttelia 26119

Muutetaan vahvistettua asemakaavaa:

Aluenumero 240123 Hyväksytty 28.11.2022

Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus **koskee 30.10.2023 päivättyä** Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavakarttaa, piirustusnumero 7489.

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.

Vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja Espoon asunnot, 30.5.2023 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallisille 18.9.2023 päivätyllä kirjeellä.

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelija:

Aino Kuusimäki, arkkitehti

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	5
1.1	Alueen nykytila	5
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	5
1.3	Suunnittelun vaiheet	6
2	Lähtökohdat	6
2.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	6
2.2	Maakuntakaava	6
2.3	Yleiskaava	7
2.4	Asemakaava	8
2.5	Rakennusjärjestys	9
2.6	Tonttijako	9
2.7	Rakennuskiellot	9
2.8	Pohjakartta	9
2.9	Maanomistus	9
2.10	Maaperä	9
2.11	Rakennettu ympäristö	10
2.11.1	Yhdyskuntarakenne	10
2.11.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva	10
2.11.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta	11
2.11.4	Palvelut	11
2.11.5	Yhdyskuntatekninen huolto	11
2.11.6	Erytistoiminnat	12
2.12	Liikenne	12
2.12.1	Ajoneuvoliikenne	12
2.12.2	Jalankulku ja pyöräily	13
2.12.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	14
2.12.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	14
2.13	Luonnonolosuhteet	14
2.14	Suojelukohteet	15
2.15	Ympäristön häiriötekijät	15
3	Asemakaavan tavoitteet	15
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle	15
3.2	Maanomistajan tavoitteet kaavoitukselle	15
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus	15
4.1	Yleisperustelut	15
4.2	Mitoitus	15
4.3	Maankäyttö	16
4.3.1	Korttelialueet	16
4.3.2	Huolto- ja pelastusliikenne	17
4.4	Maaperä ja rakennettavuus	17
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	18
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	18
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	18

5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	18
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	18
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	18
6	Asemakaavan toteutus.....	18
6.1	Rakentamisaikataulu	18
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	19
6.3	Toteutuksen seuranta	19
6.4	Sopimukset.....	19
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	19
7.1	Aloitusvaihe	19
7.1.1	Aloitusvaiheessa saatu palaute ja miten se otettiin huomioon.....	19
7.2	Kaavaehdotus.....	20
7.2.1	Kaavaehdotuksen nähtävilläolo	20
7.2.2	Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	20
7.3	Kaavan hyväksyminen.....	21
7.4	Käsittelyvaiheet	21

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Suunnittelualue käsittää korttelin 26119 tontin 1. Tontin omistaa Espoon Asunnot Oy ja viereiset yleiset alueet ovat Espoon kaupungin omistuksessa. Korttelialueen pinta-ala on 7900 m² ja rakennusoikeutta tontilla on 2950 k-m². Tonttitehokkuus on 0,37. Tontilla sijaitsee kolme keskenään samankokoista, kaksikerroksista rivitaloa, joissa on yhteensä 18 asuntoa. Talot on rakennettu vuonna 1984. Rakennusoikeutta on tontilla käytetty 1570 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 meritulvariski-alueella. Alue sijaitsee osittain saven peittämällä moreenimaalla ja osittain savimaalla. Kaava-alueella voimassa oleva kaava (hyv. 28.11.2022) mahdollistaa nykyisten rakennuksen purkamisen myötä kuuden kaksikerroksisen rivitalon rakentamisen.



Kuva 2 Suunnittelualueen sijainti ilmakuvassa (Espoon kaupunki, 2023).

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavan muutoksella lisätään voimassa olevaan asemakaavaan lisärakennusoikeuspykälä. Lisärakennusoikeudesta määräämisen myötä korttelialueelle saa rakentaa varasto-, yhteis-, jätehuolto-, kiinteistönhuollon ja sähkönjakelun vaatimat tilat. Voimassa olevaan kaavaan ei tehdä muita muutoksia.

Kaava-alueen koko on 7900 m² ja rakennusoikeutta 2950 k-m². Tonttitehokkuus on 0,37.

1.3 Suunnittelun vaiheet

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 30.5.2023 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallisille 18.9.2023 päivätyllä kirjeellä.

Nähtävilläoloaikana saatiin yksi mielipide. Kaupunkisuunnittelujohtaja hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville 30.10.2023.

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

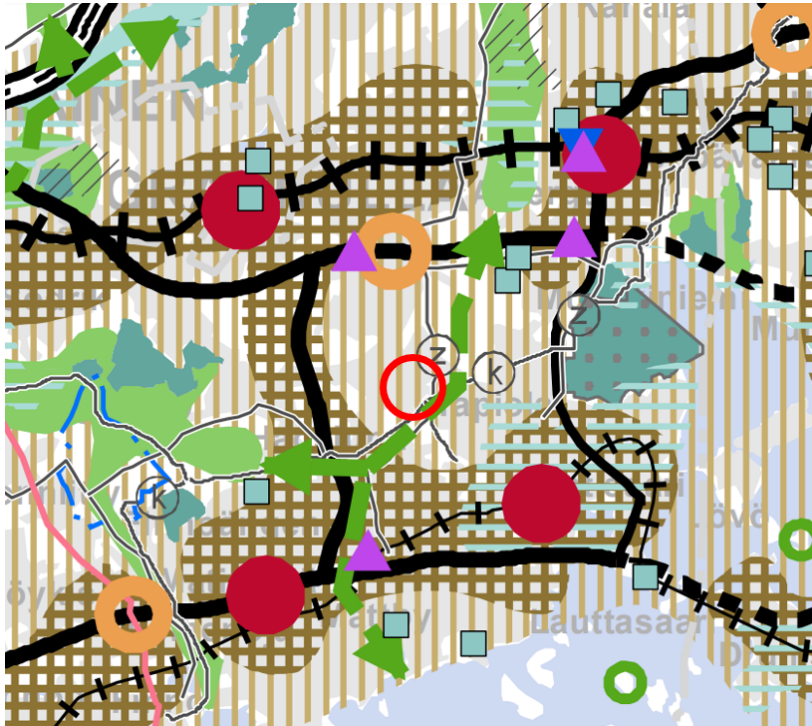
Asemakaavan muutos tukee valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista luoden edellytyksiä elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue tukeutuu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

2.2 Maakuntakaava

Voimassa olevat:

Espoon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihe-
maakuntakaava.

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



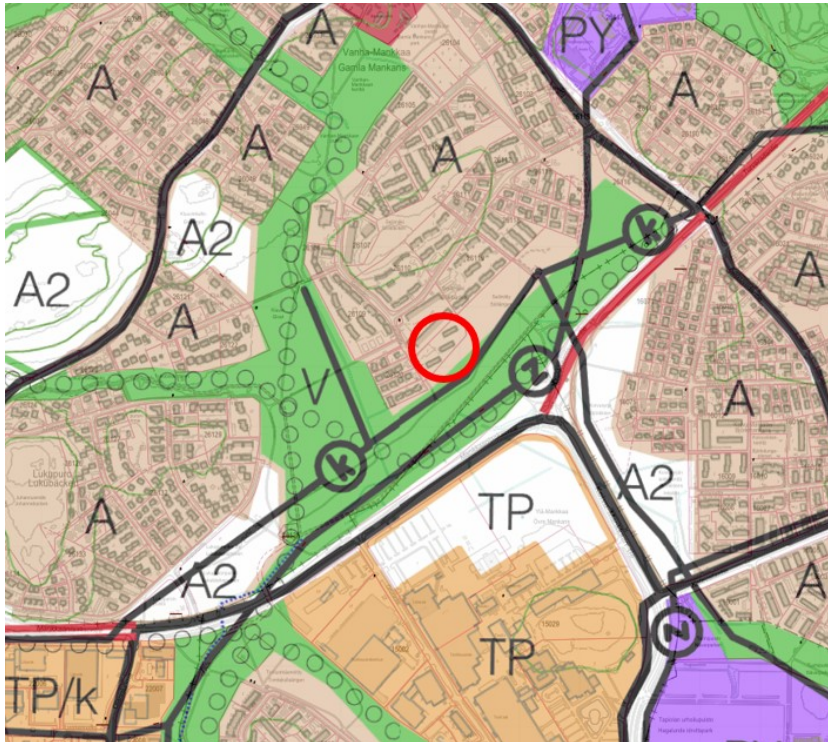
Kuva 3 Ote Uusimaa 2050 -kaavasta.

2.3 Yleiskaava

Espoon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

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



Kuva 4 Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä.

Vireillä olevat:

Espoon yleiskaava 2060

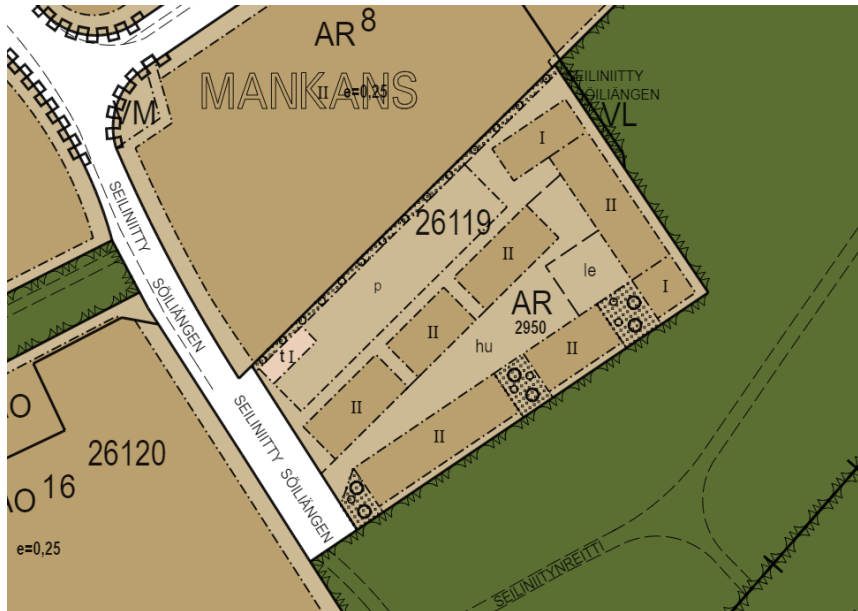
Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja kaava koskee koko Espoota.

2.4 Asemakaava

Alueella on voimassa Seiliniitty-niminen asemakaava (hyväksytty 28.11.2022). Asemakaavassa korttelialue on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi.

Korttelialueelle on osoitettu kuusi rakennusala, jolle saa sijoittaa 1–2-kerroksiset rakennukset. Rakennusoikeutta osoitetaan 2950 k-m². Pysäköinti sijaitsee tontin länsinurkassa, ja sen katualueen puoleisessa nurkassa yksikerroksinen talousrakennuksen rakennusala. Leikkiapiha ja alueet hulevesien viivytykseen ovat asuinrakennusten rajaamalla piha-alueella korttelialueen keskellä. Puiston vastaisen korttelialueen pitkän sivun puoleisten asuinrakennusten väliin on osoitettu puilla ja pensaila istutettavat alueen osat.

Pysäköintiä osoitetaan 1 autopaikka 70 k-m²:ä kohden. Pyöräpaikkoja osoitetaan 1 30 k-m²:ä kohden.



Kuva 5 Ote ajantasa- asemakaavasta.

2.5 Rakennusjärjestys

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

2.6 Tonttijako

Kaava-alueelle ei ole laadittu tonttijakoa.

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.

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 Rakennettu ympäristö

2.11.1 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Mankkaalla, kaupunginosassa 26 osoitteessa Seiliniitty 4, Seiliniitty-kadun päädyssä. Suunnittelualue käsittää yhden tontin alueen (126119/1), jolle sijoittuu 3 kaksikerroksista rivitaloa. Korttelialue 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).

2.11.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva

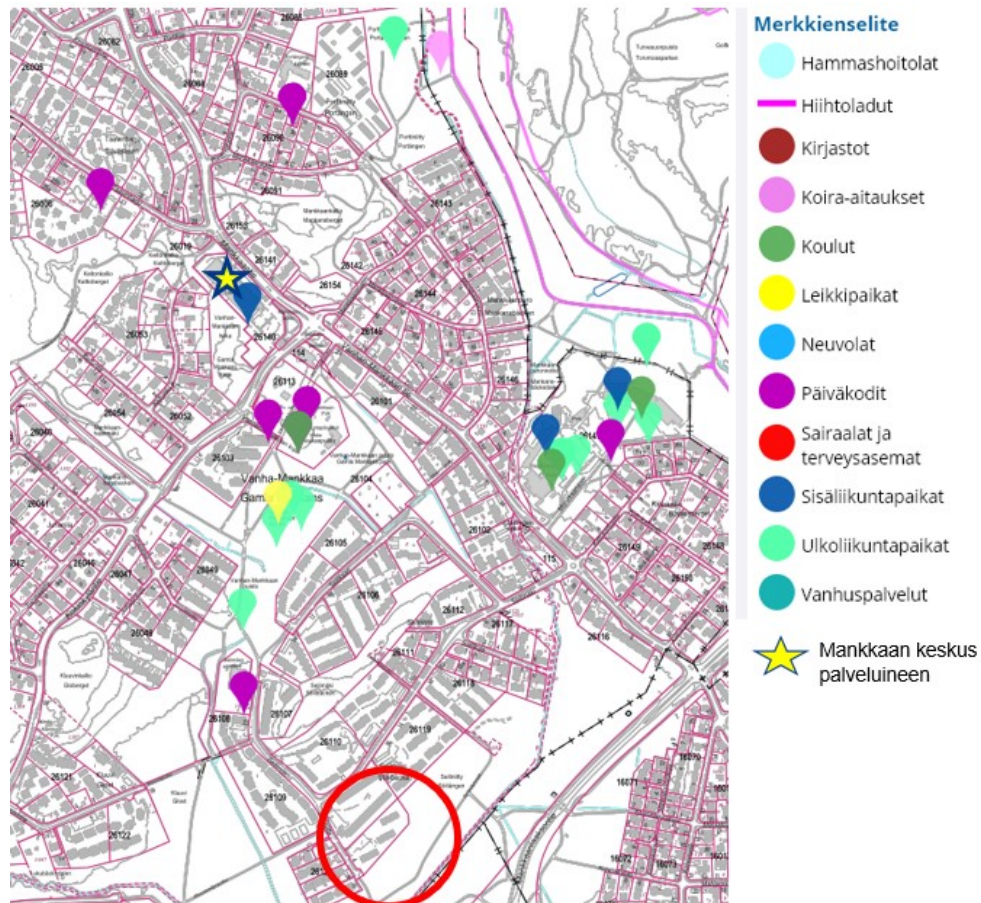
Kaava-alueen lähiympäristössä on 1–2-kerroksista erillispientalo- ja rivitaloaluetta. Suunnittelualueella sijaitsee kolme kaksikerroksista rivitaloa. Suunnittelualueen rakennuskanta ei poikkea lähiympäristön kaupunkikuvasta.

2.11.3 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.

2.11.4 Palvelut

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



Kuva 7 Lähialueen palvelut.

2.11.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Alue on liitetty kunnallistekniseen verkostoon.

Suunnittelualue rajautuu Seiliniitty-nimiseen katuun, josta on ajoyhteys tontille. Seiliniitty on vähäliikenteinen, päättävä tonttikatu, jonka päässä on pieni käänköpaikka. Käänköpaikan päädyestä etelään johtaa ulkoilureitti puistoon, joten kadulla on jonkin verran läpikulkevaa jalankulkua ja pyöräilyä.

2.12.2 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.

2.12.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Nykyisten asuinrakennusten autopaidat sekä vieraspaikat sijaitsevat tontilla.

Seiliniityn kadun varteen katusuunnitelman luonnoksen mukaisesti viisi yleistä pysäköintipaikkaa. Lisää yleisiä autopaidkoja vieraille on Seilimäen kadulla, jotka ovat yli 200 metrin etäisyydellä suunnittelualueelta.

2.12.4 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.

2.13 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 ekologisena 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 hie-man vaihtelee vanhojen ojien tilan mukaan. Alueella ei ole suojeltavia luontotyyppisiä.

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 papanahavainintoja. 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.

2.14 Suojelukohteet

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

2.15 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristön häiriötekijöitä ei ole.

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Asemakaavan muutoksella ratkaistaan lisärakennusoikeuspykälän puuttuminen voimassa olevasta asemakaavasta.

3.2 Maanomistajan tavoitteet kaavoitukselle

Tavoitteena on mahdollistaa kaikki rakentaminen, joka voimassa olevan kaavan viitesuunnitelmassa on suunniteltu. Voimassa oleva kaava ei mahdollista lisärakennusoikeuden piiriin kuuluvia tiloja (mm. yhteistilat, varastot).

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

Asemakaavan muutoksella korjataan voimassa olevassa asemakaavassa oleva puute, eli lisätään asemakaavaan lisärakennusoikeuspykälä. 28.11.2022 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen viitesuunnitelma toimii edelleen ohjeena tontin jatkosuunnittelulle. Vireillä olevan asemakaavan muutos ei tule näkymään kaupunkikuvassa, vaan kyse on teknisestä korjauksesta, joka on välttämätöntä tehdä joko kaavamuu- toksella tai poikkeuspäätöksellä. Lisärakennusoikeus ei lukeudu kaavakartan osoit- tamaan rakennusoikeuteen, vaan sen saa rakentaa varsinaisen rakennusoikeuden li- säksi.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 7900 m².

Kokonaiskerrosala on 2950 k-m².

Tonttitehokkuus on $e = 0,37$.

Korttelialueen rakennusoikeus ei kasva kaavamuutoksen myötä.

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku ei kasva kaavamuutoksen myötä.

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet

Korttelialueella sallitaan kaavakartan osoittaman rakennusoikeuden lisäksi lisärakennusoikeuden piiriin kuuluvia tiloja. Asemakaavan muutoksessa lisätään määräys:

”Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa

- asuntojen ulkopuoliset varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat.

Nämä tilat eivät mitoita auto- ja polkupyöräpaikkoja. Näitä tiloja saa rakentaa enintään 15 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta.”



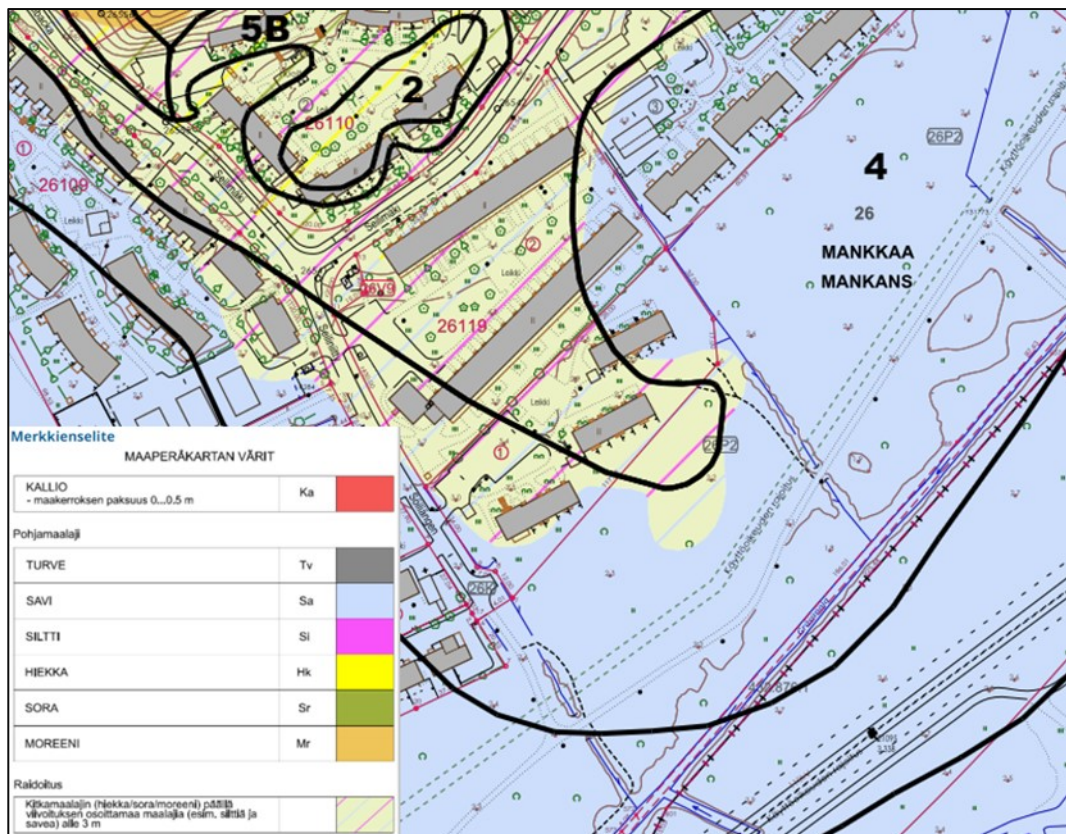
Kuva 10 Kuvassa punaisella merkittynä ne rakennukset ja rakennuksen osat, jotka asemakaavan muutos mahdollistaa. Pohjakuvana on jo voimassa olevan asemakaavan 240123 Seiliniityn viitesuunnitelma (Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy, 2022).

4.3.2 Huolto- ja pelastusliikenne

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

4.4 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 11 Maaperä- ja rakennettavuuskartta.

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.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

Asemakaavan muutoksen vaikutukset on arvioitu voimassa olevassa asemakaavassa. Vireillä olevalla asemakaavan muutoksella ei ole muita vaikutuksia kuin se, että kaikki jo suunniteltu ja asemakaavoituksessa arvioitu rakentaminen pystytään myös rakentaa.

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

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

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

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan tai ilmastoon.

5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin.

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

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen tai liikenteeseen.

5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Lisärakennusoikeuden sallimisen myötä voimassa olevan asemakaavan mukaiset varasto-, yhteis- ja kiinteistö- ja energiahuoltoon liittyvät tilat pystytään rakentaa. Tilat ovat yksikerroksisia, muuhun rakentamiseen sopivia pieniä rakennuksia tai rakennuksen osia, joilla ei ole merkittäviä vaikutuksia kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai rakennettuun ympäristöön.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Rakentaminen voi alkaa kaavamuuotoksen saatua lainvoiman.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy on laatinut korttelialueelle viitesuunnitelman (2022) voimassa olevaa kaavan 240123 Seiliniitty tueksi. Kaavaehdotus mukailee 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 ei liity maankäyttösopimusta.

7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

7.1 Aloitusvaihe

Asemakaavan muutosten vaikutusten ollessa vähäisiä voidaan MRL 63 §:n mukaisesti jättää osallistumis- ja arviointisuunnitelma laatimatta. MRA 30 §:n mukainen kuuleminen järjestettiin osallisille lähetetyllä 18.9.2023 päivättyllä kuulemiskirjeellä. Osallisilla oli mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 16.10.2023 mennessä. Suunnitelmasta jätettiin yksi mielipide.

Kaavaprosessi tehdään vähäisten vaikutustensa takia lyhennettynä kaavaprosessina. Valmisteluvaihetta ei tässä prosessissa ole.

7.1.1 Aloitusvaiheessa saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Kaavan aloitusvaiheessa saatiin yksi virallinen mielipide. Mielipiteessä nostetaan esiin huoli rakentamisen vaikutus pohjaveteen, kaavoitettavan kiinteistön asukkaiden kulkuun naapurikiinteistön läpi sekä lisärakennusoikeuden tasapuolisuuteen maanomistajien kesken.

Kaava-alueella on voimassa 240123 Seiliniitty -niminen asemakaava, jota valmistellessa otettiin huomioon pohjavesiolosuhteet. Vaikutuksen pohjaveteen on arvioitu tuolloin. Voimassa olevassa asemakaavassa määrätään näin: ”Alueen pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa. Ennen vallitsevan pohjaveden pinnan alapuolelle rakentamista on laadittava pohjaveden hallintaselvitys. Rakentaminen ei saa aiheuttaa rakennuksille tai kasvillisuudelle haitallista pohjaveden alenemista.”

Voimassa olevassa kaavassa ei oteta kantaa tontin aitaamiseen naapuritonttia vastaan. Tonttien välinen korkoero on 0,5–0,7 metriä, ja vino maasto tonttien välissä on luontevinta istuttaa. Naapuritontin puolella Espoon Asuntojen tonttia on pysäköinti-alue. Luontevat ja turvalliset kulkureitit pyritään ohjaamaan muuta kautta.

Mielipiteen jättäjä toivoi, että lisärakennusoikeutta myönnettäisiin tasapuolisesti muillekin alueen taloyhtiöille. Espoon kaupunki suhtautuu lähtökohtaisesti samalla tavalla kaikkiin alueen kaavahakemuksiin. Jos muilla lähialueen taloyhtiöillä on halukkuutta lisärakentamiseen, kaavahakemusta voi hakea kaupungilta.

7.2 Kaavaehdotus

7.2.1 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 13.11.–27.11.2023.

7.2.2 Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Kaavaehdotuksesta saatiin nähtävilläoloaikana yksi muistutus. Muistutuksessa pidettiin lisärakennusoikeuden mahdollistamaa pihavarastoa liian suurena, ja sen sijaintia huonona. Muistutuksessa toivottiin rakennuksen sijoittamista toiselle puolelle tonttia. Piharakennusten rakentamisen haitoiksi nähtiin varjostavuus, naapurien asumisviihtyvyyden ja -mukavuuden häiritseminen, naapuritontin asuntojen arvonlasku, puiden kaataminen tontinrajan tuntumasta, maiseman muuttuminen, alueen luonteen muuttuminen korttelimaisemmaksi ja aikakauteen sopimattomaksi. Lisäksi muistutuksessa kannetaan huolta siitä, että varaston sijoittaminen tontin kulmaan aiheuttaa sen, että uudet naapurit kulkevat naapuritontin kautta. Negatiivisten vaikutusten nähdään ulottuvan laajemminkin kuin Seiliniityn asukkaiden asumisviihtyvyyteen.

Tyypillisesti Espoon asemakaavoissa määrätään, että ulkoviivavaraston, irtaimisto-varastot, väestönsuojan ja jätehuoneen saa rakentaa lisärakennusoikeuteen kuuluviina 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 viitteesuunnitelmassa suunniteltuja rakennuksia varten. Kaavakartassa on siis osoitettu rakennusalat myös lisärakennuksille, mutta niille ei ole tarpeeksi rakennusoikeutta teknisen virheen vuoksi.

Lisärakennusoikeuspykälän lisäämisellä kaavaan on vain hyvin paikallisia vaikutuksia. Varastorakennukset ovat tarpeeksi kaukana naapuritontin rajasta, eivätkä yksikerroksiset piharakennukset varjosta naapuritontin rakennuksia. Lienee merkille pantavaa, että pohjoisnurkan varastorakennus sijaitsee osittain samalla paikalla kuin tontilla nykyään sijaitseva kaksikerroksinen asuinrakennus. Rakennuksia ei voida järjestellä tontilla uudestaan kajoamatta kokonaissuunnitelmaan ja tekemättä uutta, pitempää kaavamuutosprosessia. Asemakaavan ja sitä myötä rakennusten ryhmittelyn muuttamiseen ei kuitenkaan ole riittäviä perusteita.

Maisema väistämättä muuttuu uuden rakentamisen myötä. Puusto joudutaan kaatamaan käytännössä koko kaava-alueelta, koska tontti on alavuutensa takia tulvavaaravyöhykkeellä ja siksi välttämätöntä korottaa uutta rakentamista varten. Tontille kui-

tenkin istutetaan uusia puita ja muuta kasvillisuutta, joka ajan myötä kasvaa ja lisää viihtyisyyttä.

Lisärakennusten rakentaminen mitä todennäköisimmin ei lisää läpikulkua naapurikiinteistölle.

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

7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta.

7.4 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

- ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja
- ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
30.5.2023		Kaavoitushakemus saapui
18.9.2023	ksj	OAS nähtäville
30.10.2023	ksj	Kaavamuutosehdotus hyväksyttiin nähtäville
13.11.—27.11.2023		Kaavamuutosehdotus nähtävillä

