

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.01.2024 § 7

§ 7

**Seiliniitty, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 240124, 26. kaupunginosa Mankkaa**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Kuusimäki Aino

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Muistutus on annettu Seiliniityn asemakaavan muutosehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 240124,

2  
hyväksyy 30.10.2023 päivätyn Seiliniitty - Söiliängens asemakaavan muutoksen piirustusnumero 7489, 26. kaupunginosassa Mankkaa, alue 240124.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Asemakaavan muutoksella lisätään voimassa olevaan asemakaavaan lisärakennusoikeuspykälä. Lisärakennusoikeudesta määräämisen myötä korttelialueelle saa rakentaa varasto-, yhteis-, jätehuolto-, kiinteistönhuollon ja sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat.

Voimassa olevaan kaavaan ei tehdä muita muutoksia.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Seiliniitty - Söliängens, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7489, käsittää osan korttelia 26119 26. kaupunginosassa Mankkaa, alue 240124.

### **Aloite ja vireilletulo**

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

Vireilletulosta on tiedotettu osallisille 18.9.2023 päivytyllä kirjeellä.

### **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 7 900 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeutta tontilla on 2 950 k-m<sup>2</sup>. Tonttihakkuus on 0,37. Tontilla sijaitsee kolme keskenään samankokoista, kaksikerroksista rivitaloa, joissa on yhteensä 18 asuntoa. Talot on rakennettu vuonna 1984. Rakennusoikeutta on tontilla käytetty 1 570 k-m<sup>2</sup>.

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 savimaalla. Kaava-alueella voimassa oleva kaava (hyv. 28.11.2022) mahdollistaa nykyisten rakennuksen purkamisen myötä kuuden kaksikerroksisen rivitalon rakentamisen.

### **Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

#### **Maakuntakaava**

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Uusimaa-kaava 2050:ssä kaavan alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi ja vierestä kulkee viheryhteistarve.

### **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).

### **Asemakaava**

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

Korttelialueelle on osoitettu kuusi rakennusala, joille saa sijoittaa 1–2-kerroksiset rakennukset. Rakennusoikeutta osoitetaan 2 950 k-m<sup>2</sup>. Pysäköinti sijaitsee tontin länsinurkassa, ja sen katualueen puoleisessa nurkassa yksikerroksinen talousrakennuksen rakennusala. Leikkipiha ja alueet hulevesien viivytykseen ovat asuinrakennusten rajaamalla piha-alueella korttelialueen keskellä. Puiston vastaisen korttelialueen pitkän sivun puoleisten asuinrakennusten väliin on osoitettu puilla ja pensaille istutettavat alueen osat.

Pysäköintiä osoitetaan 1 autopaikka 70 k-m<sup>2</sup>:ä kohden. Pyöräpaikkoja osoitetaan 1 30 k-m<sup>2</sup>:ä kohden.

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Kaupunkisuunnittelujohtaja hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä 30.10.2023. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 13.11.–27.11.2023. Nähtävilläoloaikana jätettiin 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 ulkovälinevaraston, 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

kaikkia kaavakartassa ja viitesuunnitelmassa 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, pidempää 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 kuitenkin 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.

### **Asemakaavan muutos**

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 sähköjakelun vaatimat muuntamotilat.

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

Voimassa olevan kaavan kaikki olevat määräykset ja merkinnät pysyvät ennallaan.

### **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

### **Perittävät maksut**

Kaavahankkeesta ei peritä kaavoitus- ja kuulutuskustannuksia, sillä kaupunki korjaa kaavaprosessissa voimassa olevassa kaavassa olevan virheen.

### **Hyväksyminen**

Hallintosäännön I osan 4. luvun 18 §:n 3 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäyttösopimusta.

### **Jatkokäsittely**

- Ote ilman liitteitä: hakija(t)
- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus ELY
- Vastineet muistutusten jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

### **Liitteet**

- |   |   |
|---|---|
| 1 | 240124 Seiliniitty muistutusten yhteenveto ja vastineet |
|---|---|

### **Oheismateriaali**

- 240124a Seiliniitty asemakaava
- 240124a Seiliniitty havainnekuva
- 240124 Seiliniitty kaavaselostus
- 240124 Seiliniitty kaavaselostuksen liite