

## Mielipiteiden yhteenveto ja vastineet

Pitkäniityntie

Asemakaavan muutos

Liittyy kaupunkisuunnittelujohtajan 5.2.2024 **MRA 30 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 4.3.2024–3.4.2024.

Kirjallisia vastineita on pyydetty 2 kpl.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Otto Haarala, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Aino Leskinen

Mika Ridanpää

## Yleistä mielipiteistä

Pitkäniityntien asemakaavanmuutoksesta saatiin yhteensä 12 kpl mielipiteitä. Valtaosassa mielipiteitä asemakaavan muutokseen suhtauduttiin kielteisesti. Suurella osalla vastustuksen syynä oli mahdollinen rasiteoikeuden menetys kiinteistöllä kaavamuutoksen jälkeen. Osalla mielipiteen jättäjistä ei ollut syytä vastustaa hanketta. Huolta kannettiin myös asukkaiden pääsystä Metsälammen rantaan kaavamuutoksen jälkeen. Esiin nousivat myös kaupunkikuvalliset asiat sekä alueen luontoarvot.

## AH-alue ja sen toteutuminen

Useammassa mielipiteessä todettiin, että nykyisin voimassa olevan asemakaavan mukainen asumista palvelevien huoltorakennusten korttelialue (kaavamerkintä AH) on toteutunut ja, että ranta on aktiivisessa uimakäytössä. Osassa mielipiteistä perusteltiin alueen rakentamattomuutta sillä, että kaupunki ei ole tehnyt asialle mitään tai että kaupunki ei ole antanut lupaa rannan kunnostamiseen.

Vastine:

AH-alueen kaavamääräys kuuluu seuraavasti: ”*Asumista palvelevien huoltorakennusten korttelialue*”. Nykyisin alue on rakentamaton eli asemakaava kaavamuutosalueella ei ole toteutunut, vaikka kiinteistöä käytettäisiinkin uimapaikkana. Koska alue on yksityisessä omistuksessa ja siihen kohdistuu useita rasiteoikeuksia, on vastuu alueen toteutuksesta ollut maanomistajilla ja rasiteoikeuden haltijoilla eikä kaupungilla.

Voimassa olevassa asemakaavassa todetaan, että ”*Pitkäniityntien aluetta palstoittamassa tila RN:o 1:26 on varattu yhteiseksi ranta-alueeksi niille palstoille, jotka eivät rajoittuneet Metsälammen rantaan. Ko. palstojen omistajien toiveesta aluetta ei varattu yleiseksi virkistysalueeksi*”. Mikäli alue olisi yleistä virkistysaluetta ja kaupungin omistuksessa olisi sen ylläpitovastuu kaupungilla, tässä tilanteessa niin ei ole. Asemakaavaselostuksessa myös todetaan, että syy AH-alueen perustamiselle on ollut historiallinen ja se liittyy mitä todennäköisemmin alueen suurten maatilojen palstoittamiseen 40-luvulla, jonka yhteydessä myös edelleen voimassa olevia rasiteoikeuksia jaettiin.

Voimassa olevassa asemakaavassa ranta-alue on merkitty istutettavaksi tai luonnonvaraisesti kasvullisena ja huolitellussa asussa pidettäväksi alueen osaksi. Osassa mielipiteissä todettiin, että kaupunki ei ole antanut lupaa rannan kunnostamiseen. On epäselvää, mitä mielipiteissä tarkoitetaan rannan kunnostamisella, mutta esimerkiksi ruoppaukset ja muut toimenpiteet eivät ole nykyisellään mahdollisia rannoilla esiintyvien viitasammakoiden takia, eivätkä ne voimassa olevan kaavamääräyksen valossa ole olleet aikaisemminkaan. Kaupungilla ei ole myöskään tiedossa, että alueelle olisi tiedusteltu rakennuslupaa asumista palvelevalle huoltorakennukselle.

## Rasiteoikeudet

Merkittävä osa muistutuksen antaneista oli huolissaan siitä, että kiinteistöön kohdistuvat rasiteoikeudet poistetaan, kun kaavamuutos tehdään. Rasiteoikeuksien purkua vastustetaan mielipiteissä mm. vedoten omaisuudensuojaan ja kiinteistöjen arvoon.

Vastine:

Pelkkä asemakaavan muutos itsessään ei poista rasiteoikeuksia vaan se tapahtuu erillisessä rasitetoimituksessa kiinteistönmuodostamislain 14 luvussa säädetyn mukaisesti. Maanomistajalla on oikeus hakea asemakaavan muutosta. Maanomistaja on hakenut rasitteiden purkua jo vuonna 2018, mutta silloin toimitetussa rasitetoimituksessa purulle ei nähty perusteita, sillä rasitteet olivat asemakaavan mukaisia. Jos asemakaavaa muutetaan niin, että asumista palvelevien huoltorakennusten kortteli-alue (kaavamerkintä AH) poistuu ei rasitteille ole välttämättä enää perusteita.

Asemakaavaa muutettaessa ei siis varsinaisesti oteta kantaa rasiteoikeuksien tulevaisuuteen tai arvioida rasitteiden vaikutusta alueen rasiteoikeuden omaavien kiinteistöjen arvoon.

## **Asukkaiden pääsy Metsälammen rantaan**

Useassa mielipiteessä heräsi huoli asukkaiden pääsystä Metsälammen rantaan, jos kiinteistölle rakennetaan ja rasiteoikeudet poistuvat. Kuinka asukkaiden pääsy Metsälammelle turvataan?

Vastine:

Nyt muutoksen alla oleva alue on vain pieni osa Metsälammen ranta-aluetta. Metsälammen rannasta valtaosa on tällä hetkellä rakentamatonta, joten lampi on saavutettavissa useasta suunnasta, rakentamattomat alueet on merkitty voimassa olevissa asemakaavoissa lähivirkistysalueiksi (kaavamerkintä VL). Lammen pohjoisrantaan on myös voimassa olevassa asemakaavassa merkitty uimarannaksi varattu alue (kaavamerkintä VV-k). Uimaranta ei ole toteutunut alueelle, mutta siihen on olemassa varaus asemakaavassa. Lisäksi lammen vastarannalla Miilukorpi II asemakaava-alueella on lammen rannalle merkitty venevalkama laitureineen (kaavamerkintä LV).

## **Ehdotus alueen lunastamisesta**

Useammassa mielipiteessä esitettiin vaihtoehto, että kaupunki lunastaisi tai muulla keinoin hankkisi kiinteistön omistukseensa ja kaavoittaisi siihen VV-k alueen yleiseksi uimarannaksi.

Vastine:

Espoon kaupungin asumisen ja maankäytön periaatteet eivät tue tätä ratkaisua. Kyseinen alue ei ole kaupungin asuntotuotannon tai työpaikkarakentamisen kannalta tärkeä, joten kaupungilla ei ole omien linjaustensa valossa intressiä hankkia sitä omistukseensa. Kynnys lunastuksen käyttöön on kaupungilla korkea ja se ei olisi perusteltua tässä tilanteessa. Suunnittelualueesta n. 200 metrin päässä sijaitsee jo kaupungin omalle maalle kaavoitettu VV-k alue, joten uuden VV-k alueen kaavoittaminen aivan sen välittömään läheisyyteen ei ole perusteltua. Metsälammen rannoilla

sijaitsee myös laajoja virkistyskäyttöön kaavoitettuja alueita (asemakaavamerkintä VL) ja lisäksi vastarannalla on jo aiemmin mainittu venevalkama ja mahdollisuus laiturin rakentamiseen.

## Kaupunkikuva

Useammassa mielipiteessä mainittiin, että Pitkäniityntien varteen sijoittuva uudisrakentaminen ei sovi alueen kaupunkikuvaan ja se vaikuttaisi alueen metsäiseen olemukseen. Valmisteluaineiston kohdalla esitetty esimerkin omainen havainnekuva, jossa kiinteistöllä esiintyi neljä erillistä pientaloa, nosti myös kritiikkiä. Pitkäniityntien alueen metsäistä kokonaiskuvaa ja väljyyttä myös korostettiin ja sen katoamisesta oltiin huolissaan. Osassa vastineista oltiin myös huolissaan rakennusten kaksikerroksisuudesta.

Vastine:

On totta, että uusi rakentaminen vaikuttaa alueen kaupunkikuvaan varsinkin Pitkäniityntien varresta katsottuna. Muutos ei kuitenkaan ole merkittävä kaavallisesti tarkasteltuna, sillä jo nyt voimassa oleva kaava mahdollistaa rakentamisen Pitkäniityntien varteen (kaavamerkintä AO). Pitkäniityntien varteen on jo nykytilanteessa rakentunut tiivistä pientaloalutta voimassa olevan asemakaavan hengen mukaisesti.

Valmisteluaineistossa esitetty havainnekuva, jossa kiinteistölle oli sijoitettu neljä pientaloa, oli vain esimerkki kiinteistön rakennusoikeuden täydestä käytöstä. Rakennusoikeuden määräytyminen perustuu kuvassa samaan logiikkaan kuin naapurikiinteistöillä ja havainnekuvan tekemisessä on sovellettu samoja kaavamääräyksiä kuin naapurikiinteistöillä.

Mielipiteissä mainittu väljyys alueen arvona ja eräänlaisena valttikorttina johtuu pitkälti siitä, että alueen asemakaava ei ole kaikilta osin toteutunut. Alueella on laajalti käytössä tonttitehokkuus  $e = 0.15$ , mutta koska kaavassa on merkitty laaja rakentamaton vyöhyke Metsälammen rantaan, kyseinen tehokkuus tuottaa alueella hyvinkin tiiviisti rakennettuja pientalotontteja. Se haluaako kiinteistön omistaja hyödyntää asemakaavan hänelle määrittelemää rakennusoikeutta kokonaisuudessaan, on kiinteistön omistajan päätettävissä.

Voimassa olevan kaavan mukaisesti on mahdollista rakentaa alueelle kaksikerroksia pientaloja, joten kaavamuutos ei muuta kerrosluvun osalta nykytilannetta. Alueella on tälläkin hetkellä runsaasti kaksikerroksia taloja.

Metsälammen metsäisen perusolemuksen ja rannalla esiintyvien viitasammakoiden elinolojen turvaamiseksi rantaan on jätetty 30 m levä puustoinen vyöhyke, jolle ei saa rakentaa ja jonka puusto täytyy säilyttää. Asemakaavan muutos mahdollistaa toteutuessaan enemmän metsän säilyttämistä, kuin nykyinen asemakaava, jossa AH-alue on rannan välittömässä läheisyydessä. Koska ranta-alue säilyy sellaisenaan kaavamuutos ei vaikuta merkittävästi Metsälammen rantamaisemaan.

Saadun palautteen perusteella asuntojen määrä kaavamuutosalueella tullaan rajamaan maksimissaan kolmeen, jonka lisäksi kerrosluku määrätään ehdottomasti kahdeksi, jotta kiinteistöllä säilyy mahdollisimman paljon viheralueita. Näin tuetaan alueen vihreän ja puustoisien olemuksen säilyttämistä, sillä rakennusten peittopinta-ala ei kasva niin suureksi kuin yksikerroksisissa rakennuksissa. Kaavaehdotuksessa myös vaihdettiin rakennusoikeuden määrittely tehokkuusluvulla määrittelyyn kerrosalaneliömetreillä esitettyä tehokkuuslukua vastaavasti. Näin rakennuksia voi sijoittaa ja rakennusoikeutta jakaa järkevämmiin tulevaisuudessa, mikäli kiinteistö haluttaisiin esimerkiksi jakaa useammaksi.

## Luontoarvot

Useassa mielipiteessä mainittiin Metsälammen luontoarvot ja niiden vaarantuminen suunnitelman seurauksena.

Vastine:

Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa rakentamisen sijoittumisen kiinteistöllä 10 metrin päähän Metsälammen rannasta. Alueella on teetetty luontolausunto sekä viitasammakko- ja liito-oravaselvitys ja erillinen luontotyyppi- ja kasvillisuus selvitys vuonna 2023. Selvityksessä tehtiin useita havaintoja viitasammakoista ranta-alueella ja nyt suunnitteilla on rakentamisen rajaaminen 30 metrin päähän rannasta. Viitasammakko on suojeltu luonnonsuojelulain nojalla. Rantavyöhykkeelle tullaan kaavamääräyksiin turvaamaan viitasammakoiden elinolosuhteet ja säilyttämään olemassa oleva puusto. Näin ollen alueen luontoarvot eivät heikkene, vaan ne tullaan turvaamaan ja huomioimaan jopa paremmin kuin nykyisessä asemakaavassa. Myöskään maisema Miilukorven puoleiselta rannalta ei muutu merkittävästi, koska rantavyöhyke säilyy puustoisena ja rakentamattomana.

## Muita esiin nousseita asioita

Espoon Pohjois- ja keskiosien yleiskaava

Miksi Espoon Pohjois- ja Keskiosien Yleiskaavaa (POKE) ei mainita valmisteluaineistossa?

Vastine:

Nyt asemakaavanmuutoksen kohteena oleva alue ei kuulu POKE-alueeseen, joten kaavalla ei ole oikeusvaikutuksia alueella eikä se ohjaa alueen maankäyttöä millään tavalla. Suunnittelualue oli osa POKE:n kaava-alueita, mutta se rajattiin pois Espoon kaupunginhallituksen päätöksellä vuonna 2021.

Hulevesin hallinta alueella

Eräässä mielipiteessä heräsi huoli, alueen hulevesien hallinnasta. Ja mielipiteessä pyydettiin huomioimaan se alueen mahdollisesti rakentuessa.

Vastine:

Hulevesien oikeaoppinen käsittely tullaan huomioimaan kaavamääräyksissä. Käytäntö on rutiininomainen uusien asemakaavojen ja asemakaavan muutoksia laadittaessa.

Maankäyttömaksut

Eräissä mielipiteissä tiedusteltiin minkä takia kaavamuutoksen yhteydessä ei tehdä maankäyttösopimusta. Mielipiteissä vedottiin maanomistajien yhdenvertaiseen kohteluun.

Vastine:

Espoon kaupungin asumisen ja maankäytön periaatteissa määritellään sopimuskynnys, jonka täytyy ylittyä, että maankäyttösopimus tarvittaisiin. Sopimuskynnys on 450 000 €. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisvaiheessa kaupungin tonttiyksiköltä tarkastettiin, ylittyykö sopimuskynnys kiinteistöllä, jos rakennusoikeus nousee esitetystä n. 215 k-m<sup>2</sup>. Tonttiyksikön mukaan sopimuskynnys ei ylity. Vaikka maankäyttösopimusta ei tehdä, rakennusoikeutta ei anneta vastikkeettomasti, vaan kaavamuutoksen hakija maksaa muutoksesta aiheutuneet kulut. Espoon kaupunki on päivittänyt asumisen ja maankäytön periaatteitaan 2023, jolloin myös sopimuskynnystä on nostettu.