

Muistutusten yhteenveto ja vastineet

Pitkäniityntie

Asemakaavan muutos

72. kaupunginosa, Karhusuo

Kortteli 72110

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 4.9.2024 MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutokseen, piirustusnumero 7509.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 23.9-22.10.2024.

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

Kaavan hyväksymispäätöksestä on pyytänyt tiedon 0 kpl muistuttajaa.

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

Yleistä muistutuksista

Muistutuksia saatiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana saatuihin mielipiteisiin verrattuna huomattavasti vähemmän (4 kpl). Muistutuksissa toistui samoja teemoja ja argumentteja, kuin aikaisemmassa vaiheessa jätetyissä mielipiteissä.

Muistutuksissa esiin nousi mm. kaavamuutosalueeseen kohdistuvat rasiteoikeudet ja kaavamuutoksen vaikutus niihin, kaavamuutoksen vaikutus Pitkäniityntien kaupunkikuvaan sekä Metsälammen luontoarvot ja niiden suhde kaavamuutokseen.

Kaikissa asemakaavan muutosehdotuksesta annetuissa mielipiteissä kaavamuutokseen suhtauduttiin kielteisesti.

Asemakaavan muutosehdotuksen ja rasiteoikeuksien mukaisen uima- paikan ristiriita

Muistutuksissa tuotiin esiin, että nähtävillä olleesta asemakaavan muutosehdotuksesta ei käy ilmi, kuinka nykyisin kiinteistöllä voimassa olevat rasiteoikeudet siinä toteutuvat. Huolta kannettiin myös s-1 merkinnällä rajattuun alueen osaan kohdistuvista rajoituksista, jotka voivat muistuttajien mukaan haitata uimapaikan käyttöä.

Muistutuksissa myös esitettiin, että asemakaavan muutoksessa ei voida spekuloida tilanteella, jossa rasiteoikeudet purettaisiin tulevaisuudessa.

Vastine:

Asemakaavan muutosehdotuksessa rasiteoikeudet ovat yksi asia muiden arvioitavien ja käsiteltävien teemojen joukossa. Rasiteoikeuksien näkyminen kaavakartalla ei ole oikeuksien olemassaolon kannalta relevanttia, vaan rasiteoikeudet käyvät ilmi kiinteistörekisteriotteesta. Rasiteoikeuksien status ei muutu asemakaavan muutoksen yhteydessä, vaan ne liittyvät asemakaavan muutoksesta riippumattomaan rasitetoimitukseen. On kuitenkin perusteltua tuoda kaavamuutoksen hakijan tahtotila rasitteiden purusta ilmi kaavaselostuksessa, sillä se on kaavamuutoksen keskeinen taustatekijä.

Viitasammakot ovat suojeltuja luonnonsuojelulain ja EU:n luontodirektiivin nojalla. Asemakaavan muutosehdotuksessa s-1 alue on rajattu, siten että sillä turvataan viitasammakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikalle riittävä suojavyöhyke. Viitasammakko on tiukasti suojeltu ja siitä saa poiketa vain erityisen painavista syistä. Metsälammen rannan uimapaikka ja sen rasiteoikeuksien mukainen käyttö eivät ole tulkittavissa erityisen painavaksi syyksi, sillä niiden vaikutus on hyvin paikallinen.

Maankäyttösopimuksen puute

Eräässä muistutuksessa kritisoitiin sitä, ettei asemakaavan muutoksen yhteydessä laadita erillistä maankäyttösopimusta, vaikka rakennusoikeus kiinteistöllä nousee. Tämä koettiin epäoikeudenmukaiseksi, sillä alueella on aikaisemmin laadittu maankäyttösopimuksia.

Vastine:

Asemakaavan muutosprosessin alussa kaupunkisuunnittelukeskus on varmistanut kaupungin tonttiyksiköltä, ylittyykö kynnys maankäyttösopimukselle. Tonttiyksikön mukaan maankäyttösopimukselle ei ole tarvetta. Tämä perustuu Espoon kaupungin asumisen ja maankäytön periaatteisiin. Näissä periaatteissa määritellään, että sopimus tehdään, mikäli maanomistaja saa merkittävää hyötyä asemakaavasta tai asemakaavan muutoksesta. Merkittävän hyödyn rajaksi on määritelty 450 000 €. Tonttiyksikön mukaan tämä raja ei ylity Pitkäniityntien asemakaavan muutosehdotuksessa.

Kaupunki voi halutessaan muuttaa maapolitiikkaansa ja tämän takia on mahdollista, että aikaisemmin maankäyttösopimuksia on laadittu vastaavan kokoisista rakennusoikeuden noususta kuin Pitkäniityntien asemakaavanmuutoksessa on kysymyksessä. Maankäyttösopimusten tarvetta tarkastellaan aina voimassa olevien kaupungin linjausten ja politiikan kautta.

Vaikutus Metsälammen ja alueen luontoarvoihin

Muistutuksissa kannettiin huolta metsälammen rantavyöhykkeen säilymisestä ja lammen ekologisesta tilasta. Kaavamuutoksen pelättiin vaikuttavan Metsälammen luontoarvoihin heikentävästi.

Vastine:

Lausunnossaan Espoon kaupungin ympäristönsuojelu on todennut, että kaavamuutos osaltaan turvaa Metsälammen ranta-alueen ekologista yhteyttä ja viitasammakoiden elinolosuhteita. Ympäristönsuojelun lausunnon mukaan kaavamuutos turvaa alueen luontoarvoja paremmin kuin nykyinen asemakaava.

Kaavaehdotuksessa on Espoon kaupungin ympäristönsuojelun toiveesta tarkennettu hulevesimääräystä niin, että rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelyä tontilla on korostettu, sillä lampeen joutuessaan ne heikentävät viitasammakoiden elinolosuhteita.

Vaikutus Pitkäniityntien varren kaupunkikuvaan

Muistutuksissa nostettiin esiin, että kaavamuutosalue on Pitkäniityntien varren ainoita luonnontilaisia kiinteistöjä ja että, kiinteistön rakentaminen vaikuttaisi alueen

kaupunkikuvaan heikentävästi. Huomiota kiinnitettiin myös kiinteistön eteläreunan istutettavaan alueen osaan ja sen leveyttä pidettiin riittämättömänä.

Muistutuksissa vedottiin esimerkiksi siihen, että maanomistajat eivät ole voineet ennakoida muutosta alueella.

Vastine:

Asemakaavan näkökulmasta kaavamuutos ei aiheuta merkittäviä muutoksia rakentamiseen Pitkäniihtytien varrella. Nykyisin voimassa olevassa asemakaavassa Pitkäniihtytien varteen on mahdollista rakentaa (kaavamerkintä AO), näin ei ole tosin toistaiseksi tapahtunut. Kaavamuutoksessa on säilytetty kiinteistön etelärajalla oleva istutettava alueen osa leveydeltään sellaisenaan, kun se on voimassa olevassa kaavassa, joten sen osalta nykyisen kaavan ja kaavamuutosehdotuksen välillä ei ole suurta eroa. Kaavamuutosehdotuksessa istutettavan alueenoson määräksi on täsmennetty muotoon ”puilla ja pensailta istutettava alueenosa”, jonka avulla vahvistetaan näkösuojaa etelänpuoleiselle kiinteistölle.

Voimassa olevat kaavamääräykset ja ajantasa-asemakaava ovat julkista tietoa, joten alueen ajantasaisen asemakaavatilanteen ja nykyisen rakennusoikeuden ei pitäisi tulla yllätyksenä alueen maanomistajille. Asemakaavatilanne on myös avattu tätä kaavamuutosta koskevassa kaavaselostuksessa ja osallistumis- ja arviointi suunnitelmassa.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset kohdistuvat rannan AH-alueeseen ja rantavyöhykkeen suojeluun, eivätkä varsinaisesti Pitkäniihtytien varteen. AO-alueella vaikutukset liittyvät rakentamisen rajaukseen ja rakennusoikeuden määrään, jotka muutetaan vastaamaan naapurikiinteistöjen tilannetta. Muutoksen myötä rakennettavien alueiden määrä pienenee kiinteistöllä, kun rakentaminen ohjataan kauemmaksi rannasta.

Vaikutus ei ole merkittävä ja mikäli alue rakentuisi tulevaisuudessa kaavaehdotuksen mukaisesti rakentamisen volyyymi ja sijoittelu vastaisivat tilannetta kaavamuutosalueen pohjoispuolella, joka on rakentunut voimassa olevan kaavan mukaisesti.

Voimassa olevan asemakaavan toteutuminen

Muistutuksissa kyseenalaistettiin tulkinta, että voimassa oleva asemakaava ei ole toteutunut, sillä alue kuitenkin uimakäytössä.

Vastine:

Asemakaavan toteutuminen ja uimapaikan käyttö rasiteoikeuksien mukaisesti eivät ole sama asia. Kaavan toteutumisen näkökulmasta oleellista ei ole se, että aluetta käytetään, vaan se että aluetta ei ole rakennettu kaavan tarkoittamalla tavalla. Voimassa olemassa asemakaavassa alueelle on osoitettu erillispientalojen (AO) lisäksi asumista palvelevien huoltorakennusten korttelialue (AH). Kumpikaan näistä ei ole

toteutunut voimassa olevan kaavan mukaisesti. Kaavamuutoksen tarkoituksena on, että alue voidaan tulevaisuudessa toteuttaa uuden kaavan mukaisena.

Yleinen etu ja omaisuudensuoja

Yhdessä vastineessa todetaan, että kaava ei ole yleisen edun mukainen ja sen merkitys on Espoon kaupungin näkökulmasta merkityksetön, mutta kaavan vaikutukset ovat merkittäviä paikallisille asukkaille. Lisäksi muistuttajan mielestä asemakaavan muutos on ristiriidassa rasiteoikeuksien haltijoiden omaisuudensuojan kanssa.

Vastine:

Maanomistajilla on oikeus hakea asemakaavan muutosta omistamalleen kiinteistölle. Maankäyttö- ja rakennuslain nojalla kaupungeilla on monopoliasema päättää asemakaavoituksesta. Tämän takia myös kaavat, jotka lähtökohtaisesti tehdään yksityisen maanomistajan toiveesta ja aloitteesta, valmistellaan kuitenkin kaupungin toimesta. Kaupunki kuitenkin laskuttaa asemakaavoituksesta tulevat kulut maanomistajalta ja maanomistaja/kaavoituksen hakija teettää tarvittavat selvitykset, jotka kaupunkisuunnittelukeskus määrittää. Kaupunkisuunnittelukeskus myös ohjaa näitä selvityksiä.

Asemakaavan selostuksessa on kuvattu yleisperustelu, jolla kaavoitukseen on ryhdytty. Selostuksessa on myös arvioitu kaavan vaikutuksia ja todettu, että kaavallisesti tarkasteltuna asemakaavan muutoksen vaikutukset alueelle ovat vähäisiä, sillä rakennusoikeus ei nouse merkittävästi ja muutoksen kohteena olevan alueen pääasiallinen käyttötarkoitus erillispientalojen korttelialueena (AO) ei muutu, vaikkakin asumista palvelevien huoltorakennusten korttelialue (AH) poistuu. Kaavaehdotuksessa kaavamuutosalueen tilanne muutetaan vastaavaksi verrattuna muihin Metsälammen rannan kiinteistöihin. Kaavamuutos myös turvaa Metsälammen ekologista yhteyttä ja lammen luontoarvoja paremmin, kuin voimassa oleva kaava. Tämä on kaupungin näkökulmasta positiivinen asia.

Kuten todettu kaavamuutos ei vaikuta rasiteoikeuksiin, vaan se tapahtuu erillisessä rasitetoimituksessa kiinteistönmuodostamislain 14 luvussa säädetyn mukaisesti.