

Asianumero
2861/10.02.03/2024
Aluenumero
130713

Mielipiteiden yhteenveto ja vastineet

Ritarintie

Asemakaavan muutos

Liittyy kaupunkisuunnittelujohtajan 20.1.2025 **MRA 30 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 3.2. – 4.3.2025.

Kirjallisia vastineita on pyydetty 0 kpl.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Sari Metsälä, Ida Lehmus ja Ina Westerlund, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Yleistä mielipiteistä

Mielipiteitä jätettiin yksi. Mielipiteen pääkohdat koskivat liito-oravia ja uuden asuinrakennuksen sijoittumista suhteessa naapurin rakennukseen. Olemassa olevan vanhan rakennuksen ja pihapiirin suojelua kannatettiin.

Liito-oravista

Mielipiteen mukaan Espoon liito-oravien kokonaisselvityksessä vuodelta 2014 kaavamuutosalueen tontin pohjoisreuna olisi liito-oravien elinaluetta ja kulkureittiä ja että kaavamuutossuunnitelman mukainen ajoyhteys olemassa olevan vanhan rakennuksen taakse olisi tuolla alueella.

Mielipiteessä kerrotaan, että kaavamuutosalueen pohjoispuoleisen tontin huonokuntoisten koivujen kaatamisen lupapäätöksessä vuodelta 2024 Espoon kaupungin ympäristönsuojelu toteaa ”kaataminen ei saa vaurioittaa muita puita, ml. alueella olevia kuusia”. Edelleen mielipiteen mukaan kyseiset kuuset ovat esitetyn suunnitelman tiealueella, eikä niitä ole mahdollista edes tielinjauksen muutoksella jättää tien reunaan-kaan, jolloin osa liito-orava-alueen puista jouduttaisiin kaatamaan.

Vastine:

Kaavamuutosalueella on tehty liito-oravaselvitys (Enviro, 24.4.2025), jonka inventointitulosten perusteella osoitteessa Ritarintie 7 sijaitsevan kiinteistön alueella ei ole liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, eikä lajin elin- tai ydinalueita. Kiinteistöllä ei ole sellaista puustoa, jolla olisi erityistä merkitystä liito-oravan ruokailualueena tai kulkuyhteysreitinä.

Espoon kaupungin (2025) liito-orava-aineistoihin rajatut elinalueet eivät ulotu kiinteistölle, vaan sijaitsevat lähimmillään vajaan 20 metrin päässä sen rajasta. Osoitettu liito-oravien kulkuyhteysreitti sijaitsee lähimmillään noin 40 metrin päässä kiinteistön rajasta. Aineisto sisältää vuoden 2014 selvityksen tiedot.

Kiinteistölle suunniteltu täydennysrakentaminen ei käytössä olevien tietojen perusteella hävitä tai heikennä liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Suunniteltu asemakaavamuutos ei vaikuta myöskään muilla tavoin epäedullisesti liito-oravan elinympäristöihin, elinmahdollisuuksiin tai kulkuyhteyksiin.

Uuden asuinrakennuksen sijoittumisesta naapuriin

Olemassa olevan vanhan asuinrakennuksen taakse suunnitellun asuinrakennuksen arvellaan vähentävän luonnonvalon virtaamista ja muuta asumisviihtyvyyttä. Lisäksi tämän uuden suunnitellun asuinrakennuksen kulkureitin katsotaan pilaavan tontin suojelluksi ajatellun kokonaisuuden ja uuden rakennuksen autopaikkojen tuovan meluhaittaa.

Mielipiteessä esitetään muutoksia suunnitelmaan siten, että olemassa olevan vanhan asuinrakennuksen taakse suunniteltu asuinrakennus jätettäisi kokonaan pois suunnitelmasta ja uusi rakentaminen sijoittuisi kaavamuutosalueen tontin etelä- ja lounaisosaan. Ensimmäisessä vaihtoehdossa kaikki kolme uutta asuinrakennusta sijoitetaan tontin eteläosaan, jolloin metsäistä kalliota joudutaan louhimaan. Toisena vaihtoehtona esitetään, että kadun varren kahden suunnitellun asuinrakennuksen rakennus- ja rakennusvolyymin nostetaan.

Vastine:

Olemassa olevan vanhan rakennuksen taakse suunniteltu uudisrakennus sijoittuu kaavamuutosalueen koillisosaan. Etäisyyttä on noin 12 metriä naapuritontin lähimpään asuinrakennukseen, jota varjostaa tällä hetkellä sen eteläpuolella, kaavamuutosalueella oleva metsäinen kukkula sekä itäpuolella luonnontilassa säilytettävä asemakaavan mukainen puistoalue puustoineen. Kaavamuutosalueen koillisosan uudisrakennus voi hetkellisestä auringon ollessa matalalla luoda varjon naapuritontin lähimpään rakennukseen. Valonsaanti ei kuitenkaan oleellisesti muutu nykytilaan verrattuna ja huomioitavaa on, etteivät valoisuusolosuhteet muutu lounais-länsisuunnassa suhteessa kyseiseen rakennukseen.

Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa koko rakennusoikeuden sijoittamisen vanhan asuinrakennuksen paikalle ja taakse tontin pohjoisosaan. Asemakaavan muutoksella erillispientalotontin jäljellä olevan rakennusoikeuden sijoittaminen tavanomaista suurempaan rakennusmassaan kadun varressa ei ole maisema-arvot ja vanha olemassa oleva rakennus huomioiden tarkoituksen mukaista. Rakentamisen sijoittaminen tontille tasaisemmin vanha rakennus, maastonmuodot ja maisema huomioiden on kaupunkikuvallisesti parempi.

Tontille suuntautuva liikenne kasvaa muutaman auton verran eikä sillä ole merkittävää vaikutusta kadun liikenteeseen. Rakentamisen edellyttämät autopaikat sijoitetaan tontille. Olemassa olevan rakennuksen taakse tontin koilliskulmaan sijoittuvalle uudisrakennukselle kulku on kaavamuutosalueen pohjoisosassa. Pihakäytävällä ajonepeus on hiljainen, joten kulkemisesta ei ole merkittävää meluhaittaa.