

Asianumero  
5412/10.02.03/2020  
Aluenumero  
240123

## Mielipiteiden yhteenveto ja vastineet

Seiliniitty

Asemakaavan muutos

Liittyy kaupunkisuunnittelujohtajan 23.11.2020 **MRA 30 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 7.12.2020-11.1.2021

Kirjallisia vastineita on pyydetty 0 kpl.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Mikko Malmström, [etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

Olli Koivula

Ina Westerlund

## Yleistä mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan jätettiin yhteensä kolme mielipidettä. Pääkohdat koskivat rakentamisen määrää, maaperää sekä perustuksia, hulevesiä, liito-oravia ja autopaikkoja. Mielipiteet sijoittuvat osoitteiden perusteella lähelle kaavamuutosaluetta.

### 1. Rakentamisen määrä

Rakennusoikeuden kasvattamista kritisoidaan alueen kiinteistöjen omistajien tasavertaisuuden näkökulmasta. Lisäksi kommentteissa nostetaan esiin, että rakennustehokkuuden nostaminen tuottaisi alueen ominaispiirteisiin verrattuna liian tiivistä rakentamista. Toisaalta kommentteissa nähdään myös hyvänä pitää tontin rakennusten kerroskorkeus kaksikerroksena eikä rakentamisen maltilliselle lisäämiselle kaavamuutoksella nähdä esteitä. Uudisrakennusten kaikki rakentaminen tulisi kommenttien mukaan olla vähintään neljä metriä tai vähintään rakennuksen korkeuden verran tontin rajalta. Tontin rakentamisen laajentaminen kaakon suuntaan nähdään paremmaksi kuin rakentamisen lisääminen nykyisen tontin alueelle. Uusien rakennusten ikkunoista ei saisi muodostua suoraa näkyä As Oy Seiliniitty 9 pihalle. Tämä tulee ratkaista osoittaen asemakaavassa uusien rakennusten tarkka sijoittuminen tontille. Olemassa olevien kotien pihojen suojaisuus tulee turvata. Lisäksi liikenteen lisääntyminen rakennusaikana sekä asukasmäärän lisäys voi aiheuttaa mahdollisia vaaratilanteita lapsivaltaisella alueella. Läpikulun estämiseksi ehdotetaan rakennettavan aita Seilimäki 18 ja Seiliniitty 4 väliselle tontinrajalle.

Vastine:

Espoon tavoitteena on kehittää kestävästä kaupunkia sekä pitää huolta riittävästä kerros- ja pientalorakentamisesta tiivistäen alueita täydennysrakentamalla sekä uusia alueita rakentaen. Asemakaavalla ohjataan alueidenkäytön yksityiskohtaista järjestämistä ja rakentamista. Lähtökohtana on kehittää kaupunkia luoden edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Asemakaavamuutosta ohjaa voimassa oleva yleiskaava ja lisäksi valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet otetaan huomioon. Asemakaavalla alueet osoitetaan tiettyä tarkoitusta varten sekä ohjataan rakentamista ja muuta maankäyttöä huomioiden mm. paikalliset olosuhteet ja kaupunkikuva. Kaavamuutoksen vaikutukset arvioidaan lain vaatimalla riittävällä tavalla. Kaavamuutoksella voidaan vaikuttaa vain kyseiseen kaava-alueeseen. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu toteutuu kaupungin suhtautuessa lähtökohtaisesti avoimesti kaikkiin esitettyihin kaupunkirakennetta tiivistäviin hankkeisiin.

Asemakaavahankkeen aikana on tutkittu erilaisia tontin rakentamisen ratkaisuja ja päädytty esittämään maltillista rakennusoikeuden lisäämistä sekä tontin laajentamista kaakkoissuuntaisesti. Tontin laajennuksella mahdollistetaan parempi hulevesien hallinta ja myös uusien rakennusten aiheuttamat näkymähaitat naapurustolle jäävät vähäisiksi. Toisaalta tontin rajausta kaventuu koillis- sekä lounaissivuilla. Tontin koilliskulmauksessa pieni osa tonttia muutetaan viheralueeksi. Tontin lounaissivulla katualuetta laajennetaan hieman ja näin korttelin sekä kadun välille saadaan mahtumaan avo-oja

katualueen puolelle. Rakentaminen sijoittuu kadun varteen sijoitettua talousrakennusta lukuun ottamatta neljän metrin etäisyydelle pohjoispuolen tontin rajasta.

Alueelle ominaisen vehreän luonteen säilyminen turvataan rakentamisoikeuden lisäämisestä huolimatta istuttamalla rakentamattomat korttelialueen osat, jäsentämällä paikoitusalue puu- ja pensasistutuksin, huolehtimalla korttelin luonnollinen liittyminen viereiseen puistoalueeseen sekä suosimalla hulevesien hallinnassa hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja sekä läpäiseviä pintoja.

Seilimäki 18 ja Seiliniitty 4 tonttien tasoero on tarkoitus ratkaista istutettavalla luiskalla. Kyseinen tonttiraja on kaavassa merkitty pensailta istutettavaksi. Läpikulkua on tässä mahdollista estää sopivilla kasvivalinnoilla. Seilimäki 18 taloyhtiöllä on mahdollisuus tarvittaessa tutkia aidan rakentamista omalle tontilleen.

## 2. Maaperä ja perustukset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan jätetyissä mielipiteissä esitetään huolta kaava-alueen ympäristön savimaan valumisesta. Maaperän valumisen estämiseksi ehdotetaan tukimuurin rakentamista Seiliniitty 4 tontin pohjoisrajalle ja tonttien rajalla olevien puiden ja pensaiden huomioimista. Naapuriryhtiön puupaalujen kosteana pysyminen halutaan varmistaa. Suunnittelun kohteena olevan tontin mahdollisten maanpinnan täyttöjen osalta nostetaan esiin mahdollinen maanpinnan vaihtelujen aiheuttama rakenteiden vaurioituminen. Huolta kannetaan myös tulevan rakennustyön paalutusten tärinöiden vaikutuksista nykyisten rakennusten rakenteisiin sekä maalämpöratkaisuun.

Vastine:

Rakentamistöiden yhteydessä tulee huolehtia, ettei siitä aiheudu vaaraa ympäristölle. Laki eräistä naapuruussuhteista ja sen 9 § pykälä edellyttää, että ”maata älköön kaivettako tai kuormitettako niin, että toisen maalla oleva rakennus kadottaa tukensa. Joka kaivaa maata tai kuormittaa sitä niin, että toisen maalla oleva rakennus muulla tavalla vahingoittuu, korvatkoon vahingon, mikäli se ei ole johtunut siitä, että rakennus oli puutteellisesti perustettu tahi muuten huolimattomasti rakennettu.”

Seiliniitty 4 tontin korkeusasemaa nostetaan, jotta alueen tulvaongelmaa pystytään torjumaan tulevaisuudessa. Rakentamisen vaikutusta naapuritontin maaperään ja puupaaluperustuksiin on selvitetty ja tultu tulokseen, että rakentaminen pystytään suorittamaan niin, että naapurikiinteistön maaperä ja perustukset säilyvät kunnossa. Tontin korotuksen ansiosta tonttien välinen korkoero pienenee.

Pohjaveden pinnan taso on alueella lähellä maanpintaa. Kaavassa määrätään, että rakentaminen ei saa aiheuttaa rakennuksille tai kasvillisuudelle haitallista pohjaveden alenemista. Ennen pohjaveden pinnan alapuolelle rakentamista on laadittava pohjaveden hallintaselvitys.

Seilimäki 18 ja Seiliniitty 4 tonttien rajalla oleva kasvillisuus ja puusto säilytetään mahdollisuuksien mukaan. Tonttien tasoero on tarkoitettu hoitaa istutettavalla luiskalla. Ratkaisu tarkentuu jatkosuunnittelussa huomioiden myös luiskan stabiiliteettivaatimukset. Kaavassa kohta on merkitty pensasaidalla istutettavana alueen osana.

### 3. Hulevedet

Hulevesien hallinnasta ja tulvista esitetään kommentteissa huolta ja pyydetään kiinnittämään huomioita niiden mallintamiseen ja hallintaan nykyistä paremmin. Kaavamuutos alueella ja sen ympäristössä on tapahtunut vakavia tulvia viime vuosien aikana ja vesi on päässyt tonteille rakennusten läheisyyteen. Seiliniitty-kadun hulevesiviemäri ei tulvatilanteessa ole toiminut ja vesi on tulvinut kadulle ja kevyen liikenteen väylille. Mielipiteissä korostetaan, että missään olosuhteissa rakentaminen ei saa lisätä hulevesiongelmaa ja tulvariskiä muilla tonteilla. Hulevesien osalta painotetaan kokonaisvaltaisen ratkaisun tärkeyttä suunnittelualueella sekä ympäristössä. Lisäksi mainitaan ongelmat jätevesiviemärien toiminnassa.

Vastine:

Kaava-alueelle on tehty hulevesisuunnitelma, jossa esitetään korttelin hulevesien hallinnan periaatteet. Kaavassa on lisäksi määräys korttelin hulevesien hallinnasta. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 1,5 m<sup>3</sup> jokaista 100 m<sup>2</sup> kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden ja -säiliöiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

Alue sijaitsee sekä hulevesi- että meritulvavaara-alueella. Kaava-alueella tulvavaaraan varaudutaan nostamalla tontin korkotasoa tulvakoron yläpuolelle tarvittavilta osin. Lähialueella on käynnissä muita laajemman alueen tulvasuojaustoimenpiteitä. Seiliniitty-puistoalueelle suunnitellaan tulvavallia osana Gräsanojan tulvasuojaustoimenpiteitä. Tulvavalli parantaa lähialueen tulvasuojausta estäen Mankkaanpuron tulvavesien leviämistä nykyisin tulva-alttiille korttelialueille.

Lisäksi Seiliniitty-kadun osalta tehdään parannuksia hulevesien hallinnan osalta. Seiliniitty-kadun ja kaavan korttelialueen väliin tehdään tilaa avo-ojalle. Jätevesiviemärien toimintaa tarkastellaan kunnallistekniikkaa ja yleisiä alueita suunniteltaessa.

## 4. Liito-oravat

Kommenteissa nostetaan esiin Seiliniityn alueella tehdyt lukuisat liito-oravahavainnot.

Vastine:

Kaava-alueelle on tehty luontolausunto ja liito-oravaselvitys. Luontolausunnossa todetaan, että alueella ei todennäköisesti ole sellaisia luontoarvoja, jotka estäisivät alueen suunniteltua kaavamuutosta. Tontilta ei löytynyt viitteitä liito-oravasta eikä alue ole liito-oravalle erityisen sopivaa. Puistossa alueen eteläpuolella on muutamia haaparyhmiä ja siellä tehtiin yksittäisiä liito-oravan papanahavaintoja. Lännempänä Seiliniityn puistoalueella on liito-oravan ydinalueita ja elinympäristöä. Kaava-alueen eteläpuolista puistoaluetta liito-orava käyttää todennäköisesti liikkumis- ja ruokailualueena. Liito-oravalle jää riittävä liikkumisyhteys puiston puolelle sekä haapoja ja haaparyhmiä ruokailupuiksi.

## 5. Autopaikat

Autopaikkojen huojentaminen tässä vaiheessa koskien ARA-perusteita mainitaan olevan väärin, sillä mikäli ARA-perusteinen rakentaminen ei toteudukaan, niin normaalisti vaadittavat autopaikat eivät mahdu tontille. Kaavamuutoksessa on osoitettava tontille riittävästi autopaikkoja asukkaiden ja vieraiden käyttöön, jotta rakentamisen tehostamisesta ei aiheudu pysäköintiongelmia ja luvatonta kadunvarsipysäköintiä alueelle. Alueella ei ole yleisiä pysäköintialueita eikä Seiliniitty-kadun varrella ei ole kadunvarsipaikkoja. Läheisellä Seilimäki-kadun varrella sijaitsevat kadunvarsipaikat ovat aikarajoitettuja.

Vastine:

Suunnitelmassa on huomioitu riittävä autopaikkojen määrä niin, ettei ARA-huojennusta autopaikkojen osalta tarvitse välttämättä käyttää. Tontille osoitetaan riittävästi autopaikkoja ja lisäksi Seiliniitty-kadulle esitetään katusuunnitelman luonnoksessa muutamaa kadunvarsipaikkaa, jotka tuovat helpotusta alueen yleisten pysäköintipaikkojen vähyyteen.