

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.04.2022 § 57

§ 57

## **Seiliniitty, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 240123, 26. kaupunginosa Mankkaa**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Malmström Mikko  
Westerlund Ina  
Koivula Olli  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunnot on annettu Seiliniityn osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 240123,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 13.04.2022 päivätyin Seiliniitty - Söiliängin asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7406, 26. kaupunginosassa Mankkaa, alue 240123,

3  
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan rivitalotontin rakentamisen tehostaminen. Kaavanmuutos lisää kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjontaa Espoon Seilimäessä.

Nykyiset huonokuntoiset rivitalot puretaan ja niiden tilalle rakennetaan kuusi uutta kaksikerroksista rivitaloa. Tonttialue laajenee maltillisesti etelään ja tällä mahdollistetaan rakennusten sijoittuminen niin, että myös pihatoiminnoille jää tarpeeksi tilaa. Lisäksi tällä tavalla pystytään huomioimaan osallisten esittämät mielenpitoet. Kaavasunnittelun ohella huolehditaan tulvasuojelusta korottamalla tontin maanpintaa tulvakorkeuden yläpuolelle.

Maanvarainen pysäköinti sijoittuu tontin pohjoislaidalle viereisen tontin läheisyyteen. Pysäköintialueella on yhteensä 42 autopaikkaa. Mikäli tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja vähentää 20 %. Piha-alueet sijoittuvat pääasiassa tontin keskiosaan.

Kaava-alueen koko on yhteensä 8 843 m<sup>2</sup> ja tontin pinta-ala on 7 920 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta on tontille osoitettu yhteensä 2 950 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden suhde pinta-alaan eli tonttitehokkuusluku kasvaa aiemmasta (e=0,25) ollen 0,37.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Seiliniitty - Söiliängens, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7406, käsittää korttelin 26119 tontin 1 sekä katu- ja virkistysalueet, 26. kaupunginosassa (Mankkaa), alue 240123

### **Aloite ja vireilletulo**

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 23.11.2020.

### **Alueen nykytila**

Suunnittelualue käsittää korttelin 26119 tontin 1 sekä pienet osat viereisestä katu- sekä viheralueesta. Tontin omistaa Espoon Asunnot Oy ja viereiset yleiset alueet ovat Espoon kaupungin omistuksessa. Tontin pinta-ala on 6 129 m<sup>2</sup>, ja rakennusoikeutta tontilla on 1532 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuus on 0,25. Tontilla sijaitsee kolme keskenään samankokoista, kaksikerroksista rivitaloa, joissa on 18 asuntoa. Talot on rakennettu vuonna 1984. Rakennusoikeutta on tontilla käytetty 1 572 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.

### **Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

## **Maakuntakaava**

Uusimaa-kaava 2050:ssä kaavan alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi.

## **Yleiskaava**

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 Seilimäki-Lukupuro -niminen asemakaava (hyväksytty vuonna 1980). Siinä korttelin 26119 eteläisin tontti 1 on osoitettu rivitalojen ja kytkettyjen pientalojen korttelialueeksi (Ar33). Rakennukset määritellään kaavassa enintään 45 metrin pituisiksi ja niitä tulee porrastaa sivusuunnassa vähintään kaksi metriä ainakin kerran. Maanpäällisiä kellarikerroksia ei pääasiallisesti saa rakentaa kaksikerroksiin asuinrakennuksiin.

Alueen pinta-ala on 6 129 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on 1 532 k-m<sup>2</sup>. Tontin tehokkuusluku e=0,25 ja rakennusten enimmäiskerrosten lukumäärä on kaksi. Korttelialueen autopaikkamääräys on 1,5 autopaikkaa jokaista asuntoa kohden.

## **Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 23.11.2020. Osallisille oli varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 11.1.2021 mennessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä jätettiin mielipiteitä ja lausuntoja molempia kolme kappaletta. Caruna antoi lausunnon sähköverkosta, HSY vesijohdoista ja viemäreistä ja Espoon kaupungin museo kulttuurihistoriallisista arvoista. Asukkaiden mielipiteet koskettivat rakentamisen määrää, maaperää sekä perustuksia, hulevesiä, liito-oravia ja autopaikkoja. Lausunnot ja mielipiteet otettiin huomioon kaavaa suunniteltaessa. Lausunnoissa ei noussut esiin ratkaisevasti suunnitteluun vaikuttavia seikkoja.

Mielipiteiden pohjalta viitesuunnitelma versio 2 valikoituu suunnitelmaksi, jota lähdettiin kehittämään. Mielipiteet vaikuttivat rakennusten sijoitteluun, tulvasuojeluun ja hulevesienhallintaan. Lisäksi teetettiin liito-oravaselvitys ja lausunto Seiliniitty 4 luontoarvoista, koska nämä nostettiin mielipiteissä esille.

## **Asemakaavan muutosehdotus**

Suunnittelualueen korttelin 26119 tontti 1 muutetaan rivitalojen ja kytkettyjen pientalojen korttelialueesta (AR33) rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR). Tonttia laajennetaan kaakon suuntaan. Lisäksi tontin koillista puiston vastaista rajaa siirretään vähäisesti tontin suuntaan sekä Seiliniitty-kadun katualuetta levennetään hieman tontin puolelle.

Nykyinen tontin pinta-ala on 6 129 m<sup>2</sup> ja suunniteltu tontin pinta-ala on 7 920 m<sup>2</sup>, joten kaavamuutoksessa tontti laajenee noin 1 791 m<sup>2</sup>. Tontin enimmäiskerrosala on voimassa olevassa asemakaavassa yhteensä 1 532 k-m<sup>2</sup> ja kaavaehdotuksessa 2 950 k-m<sup>2</sup>. Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 28 asukkaalla.

### **Korttelialueet**

Asemakaavan muutos mahdollistaa tontille rakennettavaksi enintään 2-kerroksisia rivitaloja sekä kytkettyjä pientaloja. Kerrosluku vastaa voimassa olevaa asemakaavaa ja nykyistä rakentamista Seilimäessä. Tontille on sijoitettu kuusi kaksikerroksista asuinrakennusta sekä kaksi yksikerroksista rakennusta, joihin sijoittuu viitesuunnitelmassa varasto- ja yhteistiloja. Lisäksi Seiliniitty-kadun varteen on varattu tila talourakennukselle, johon sijoittuu jätekatos. Tontin keskiosaan saa sijoittaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen tarkoitettuja painanteita. Leikkipaikka sijoittuu alueen keskiosaan ja pysäköintialue sijoittuu tontin pohjoislaidalle.

Kaavamääräyksiin varmistetaan vehreä ja alueen luonteeseen sopiva pihaympäristö. Rakentamattomat korttelin osat on istutettava ja pysäköintialue tulee jäsentää puu- ja pensasistutuksin. Lisäksi tontin pohjoislaita tulee rajata pensasistutuksin. Istutettavalla alueenosalla on mahdollista yhteensovittaa kortteleiden välisiä tasoeroja ja rajata toivomatonta läpikulkua. Puistoalueisiin rajautuvien tonttien ja tontinosien istutukset tulee suunnitella siten, että korttelialue liittyy mahdollisimman luonnollisesti viereiseen viheralueeseen. Asuntokohtaiset pihat tulee toteuttaa rajattuina terassi- tai parvekemaisina ratkaisuin. Terassi- tai parvekemaiset ratkaisut helpottavat asuntokohtaisten pihojen toteuttamista asuntojen korkotasoon sekä estävät pihojen levittäytymistä puistoon tontin rajojen ulkopuolelle.

Piha-alueilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ja hulevedet tulee ohjata esim. istutuksille ja hulevesipainanteisiin. Alueen maaperästä johtuen mahdollisuus imeyttää hulevesiä on heikko, mutta alueen tulvaongelman takia hulevesien viivytyks on alueella tärkeää. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuus on 1,5 m<sup>3</sup> jokaista 100 m<sup>2</sup> kohden. Viivytytetyt hulevedet ohjautuvat viereiseen Mankkaanpuroon. Tästä johtuen liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä tai vaihtoehtoisesti liikennöityjen alueiden hulevedet tulee käsitellä öljynerottimella.

### **Liikenne**

Viereistä Seiliniitty- katualuetta laajennetaan 5 metriä tontin suuntaan ja näin pystytään paremmin torjumaan alueella esiintyviä tulvia. Yleistä pysäköintiä on Seiliniityn kadun varressa katusuunnitelman luonnoksen mukaisesti 5 kpl. Lisää yleisiä autopaikkoja vieraille on Seilimäen kadulla, joihin tulee etäisyyttä yli 200 metriä suunnittelualueelta.

### **Virkistysalueet**

Kaava-alueen itälaidalla pieni kaistale tontista muutetaan lähivirkistysalueeksi osaksi Seiliniitty-puistoa.

### **Sitova tonttijako**

Asemakaavasta on laadittava erillinen tonttijako.

### **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus. Sopimus tulee olla allekirjoitettu ennen kuin asemakaavan muutos on kaupunginhallituksen hyväksyttävänä.

### **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut 16.12.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### **Hyväksyminen**

Hallintosäännön I osan 2. luvun 3 §:n 23 kohdan mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

### **Jatkokäsittely**

- Ote: Hakija
- Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ympäristönsuojelun palvelualue, kannanotto-pyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanotto-pyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanotto-pyyntö
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY, lausuntopyyntö
- Operaattorit, lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

### **Liitteet**

- |   |  |
|---|--|
| 1 | 240123 Seiliniitty mielipiteiden yhteenveto ja vastineet                   |
| 2 | 240123 Seiliniitty lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet |

### **Oheismateriaali**

- Ei julkaista, 240123 Seiliniitty mielipiteiden jättäjien yhteystiedot
- 240123a Seiliniitty asemakaava
- 240123 Seiliniitty kaavaselostus
- 240123 Seiliniitty kaavaselostuksen liitteet