

Asianumero  
5118/10.02.03/2020  
Aiempi asianumero  
863/2019  
Aluenumero  
521402

## Muistutusten yhteenveto ja vastineet

Äminnen kartano

Asemakaavan muutos

Kortteli 45078

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 16.2.2022 MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutokseen, piirustusnumero 7420.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 7.3. - 5.4.2022.

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

Kukaan muistutuksen jättäneistä ei ole pyytänyt tietoa kaavan hyväksymispäätöksestä.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Sonja Sahlsten, Anja Karhula, Hannu Granberg, etunimi.sukunimi@espoo.fi

## Yleistä muistutuksista

Muistutuksia saatiin yhteensä kaksi kappaletta. Muistutuksissa oltiin huolissaan liikennejärjestelyistä kapealla Äminnentiellä sekä kaavan vaikutuksista hulevesien hallintaan. Lisäksi otettiin kantaa rakentamisen tehokkuuteen.

## Rakentamisen tehokkuus

Yhdessä muistutuksessa todettiin, että ympäröivän alueen luonteen ja nykyisen rakentamisen väljyyden takia sopiva rakentamistehokkuus olisi enintään  $e=0.20$ . Lisäksi todettiin, että alueen rakennuskanta on poikkeuksellisen monimuotoista ja Äminnentien varren rakennuskanta on syntynyt useina eri vuosikymmeninä.

### Vastine:

Asemakaavamuutoksessa AO-korttelin rakentamisen tehokkuudeksi on määritelty  $e=0.20$ . Tämä vastaa ympäröivien korttelien rakentamisen tehokkuutta. Alue on kaupungin omistuksessa ja kaupungin ensisijaisena tavoitteena on korttelin jakaminen erillisiksi omakotitalotonteiksi. Tonttien lopullinen määrä ja koko ratkaistaan tonttijaon laadinnan yhteydessä kaavan lainvoimaistumisen jälkeen. AO-kortteliin muodostettavat uudet tontit on tarkoitus laittaa kaupungin omakotitalotonttihakuun omatoimirakentajille. Näin ollen myös uuden AO-korttelin rakentaminen tulee olemaan monimuotoista, koska kullekin tontille tulee oma rakentaja eikä aluetta toteuteta yhtenä kokonaisuutena.

## Liikenne

Muistutuksissa tuotiin esille, että Äminnentie on hyvin kapea ja sen vuoksi on tärkeää, että liikenne kartanolle toteutetaan Kurtinmäentien ja Äminnentien kulmasta.

Muistutuksissa toivottiin myös, että ajoneuvoliittymät AO-korttelille osoitettaisiin läheltä Äminnentien mutkaa ja mieluiten yhtenä tonttiliittymänä.

Yhdessä muistutuksessa tuotiin myös esille, että Äminnentie kuuluu alimpaan kunnossapitoluokkaan, minkä takia se aurataan talvisin viimeisimpien joukossa. Tämän vuoksi olisi myös tärkeää, että uusi rakentaminen on riittävän väljää, jotta lumien sijoitus ei aiheuttaisi ongelmia alueella. Muistutuksen mukaan kuluneena talvena kartanon sisääntuloportti on osin rikkoutunut kunnallisen aurauksen yhteydessä ja vaatisi välittömästi korjausta.

### Vastine:

#### Ajoyhteydet kartanon tontille

Kaavamuutoksessa ajoyhteys Äminnen kartanolle on suunniteltu tulevan Kurtinmäentien ja Äminnentien risteyksen tuntumaan. Kartanon tulevan toiminnan edellyttämät

autopaikat on kaavassa määrätty sijoitettavan tämän ajoyhteyden kohdalle. Näin saatiin muun muassa paremmin säilytettyä vanhaa puustoa kartanon tontilla ja vähennettyä ajoneuvoliikenteen määrää peremmällä Äminnentietä. Kartanon tontilla on myös suojelluksi rakennukseksi määritelty vanha autotallirakennus. Suojellun autotallirakennuksen käytettävyyden takia myös sen kohdalta on mahdollista ottaa ajoneuvoliittymä kartanon tontille. Muualla Äminnentien varrella, pääosin nykyisen kivimuurin ja kiviportin kohdalla, kaavamuutoksessa on ajoneuvoliittymäkielto kartanon korttelin kohdalla, mikä tarkoittaa, etteivät muut paikat ole sallittuja ajoneuvoliittymille.

Asemakaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen AL-1/s-korttelin kaakkoisnurkkaan lisättiin vielä ajoneuvoliittymäkielto-merkintä, jotta voidaan paremmin turvata AL-1/s-korttelin itäreunan puustoisien alueen säilyminen ja ohjata tiukemmin tontille tuleva ajoneuvoliikenne Kurtinmäentien risteyskohdalle.

### Ajoyhteydet AO-kortteliin

Kaavamuutoksessa osoitettu AO-kortteli on pinta-alaltaan noin 4 072 m<sup>2</sup>. AO-kortteliin ei asemakaavan muutoksessa ole laadittu tonttijakoa, mutta korttelin mahdollisia tonttijakovaihtoehtoja on tutkittu ehdotuksen laadinnan yhteydessä. Kaupungin ensisijaisena tavoitteena on korttelin jakaminen erillisiksi omakotitonteiksi. Jos kortteli jaetaan esimerkiksi viideksi tontiksi, on kunkin tontin koko noin 814 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus olisi tuolloin noin 163 k-m<sup>2</sup> per tontti. Tämä vastaa myös lähiympäristön toteutuneiden tonttien kokoa.

AO-korttelin muodosta johtuen osa uusista tonteista tulee sijoittumaan korttelin pohjoisosaan, joten niille järjestettävään ajoyhteys toisen tontin kautta rasitteena. Näin Äminnentielle tulee todennäköisesti kaksi tai kolme uutta tonttiliittymää, riippuen siitä, miten tontit jaetaan ja miten ajoyhteydet järjestellään. Oheisessa kuvassa on esitetty mahdollisia tapoja jakaa AO-kortteli tonteiksi ja järjestää ajoyhteydet kullekin tontille. Lopullinen tonttijako tehdään vasta kaavamuutoksen lainvoimaistumisen jälkeen.



Asemakaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen AO-korttelin kaakkoisreunaan lisättiin vielä ajoneuvoliittymäkielto-merkintä AO-korttelin ja AL-1/s-korttelin kulmaan, jotta voidaan paremmin varmistaa AO-korttelin AL-1/s-korttelin vastaisen reunan säilyminen puustoisena.

### Kunnossapito

Uudisrakentaminen sijoitetaan suhteellisen kauaksi Äminnentiestä ja katualue säilytetään noin 10 metrin levyisenä. Nykytilanteessa Äminnentie on kylämäinen ja suhteellisen kapea katu. Kadun kylämäisyys pyritään säilyttämään jatkossakin, mutta katualueeseen varataan leveyttä, mikä mahdollistaa lumen auraukselle riittävän tilan. Kadun pohjoisreunassa säilyy noin 5 metrin levyinen piennaralue. Lisäksi kadun itäpää rajoittuu jatkossakin asuinkortteleiden sijasta puistoalueeseen, mikä osaltaan myös mahdollistaa lumien kasaamiselle riittävän tilan jatkossakin.

Tieto kartanon kiviportin vaurioista on toimitettu eteenpäin kiinteistöstä vastaavalle Espoon kaupungin tilapalveluille.

## Hulevesien hallinta

Muistutuksissa oltiin huolissaan hulevesien viivytyksestä alueella, jossa kallion pinta on hyvin lähellä maanpintaa. Nykyisellään muun muassa Äminnentielleä seisoo usein vesi. Hulevesien hallinnan parantamiseksi toivottiin myös, että tonteilla pyrittäisiin säilyttämään olemassa olevaa puustoa.

### **Vastine:**

Kaavaratkaisussa on huomioitu hulevesien hallintaa alueella Espoon omien periaatteiden mukaisesti. On kuitenkin totta, että kallion pinta on alueella lähellä maanpintaa, mikä vaikeuttaa jonkin verran hulevesien hallintaa. Suunnittelualue on kuitenkin onneksi suurelta osin nykytilassaan kasvullista alaa. Sijainti lakialueella aiheuttaa toki vesien valumista myös alueelta muualle rankkasadetilanteessa, mutta enimmäkseen hulevedet pystytään käsittelemään kaava-alueella. Kaavamääräysten mukaisesti piha-alueilla tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille tai hulevesirakenteisiin. Pihan pinnoitteissa tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja. Viivytyksvaateen mukaisesti hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytystilavuuden tulee olla  $1\text{ m}^3$  jokaista  $100\text{ m}^2$  vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Veloitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.

Puustoa on edellytetty säilytettävän kaava-alueella laajoina kokonaisuuksina. Erityisen iäkkäät jalopuut on myös suojeltu erillisin merkinnöin.

Mikäli katualueilla on tulvaongelmia, aiheesta kannattaa tarkemmin olla yhteydessä kaupunkitekniikan keskukseen, joka vastaa katualueiden suunnittelusta ja ylläpidosta. Äminnentien katualue ei ole mukana kaavamuutosalueessa.