

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.09.2022 § 115

§ 115

Seiliniitty, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 240123, 26. kaupunginosa Mankkaa (Kh-asia)

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

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Seiliniityn asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 240123,

2
hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 13.4.2022 päivätyin ja 14.9.2022 muutetun Seiliniitty - Söiliängens asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7406, 26. kaupunginosassa (Mankkaa), alue 240123,

3
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan laatimiskulujen loppuosan, 1 600 euroa, sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 600 euroa, eli yhteensä 2 400 euroa tämän päätöksen yhteydessä.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa nykyisten rivitalojen purku ja niiden korvaaminen uusilla asuintaloilla. Kaavanmuutos lisää kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjontaa Espoon Seilimäessä.

Asemakaavan muutos osoittaa nykyisten asuinrivitalojen tilalle kuusi uutta kaksikerroksista rivitaloa. Rakennusoikeutta osoitetaan 2 950 k-m². Rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksen myötä 1 418 k-m²:llä ja tonttitehokkuus kasvaa 0,25:stä 0,37:ään. Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 28 asukkaalla (1 asukas/50 k-m²).

Kaavamuutoksen myötä osa kaupungin puistoa muutetaan korttelialueeksi kaava-alueen kaakkoisosassa. Tontin koillisnurkassa kapea pieni kaistale korttelialuetta muutetaan lähivirkistysalueeksi. Seiliniitty-kadun puolella

tonttia kavennetaan tulvien hallinnan parantamiseksi. Samalla katualueen varteen saadaan muutama pysäköintipaikka.

Kaavamuutosalueen koko on 8 843 m², josta asuinrivitalojen korttelialuetta on 7 920 m². Korttelialue kasvaa asemakaavan muutoksen myötä 1 791 m²:llä.

Asuintontin laajentamisella mahdollistetaan rakennusten sijoittuminen niin, että pihatoiminnoille jää tarpeeksi tilaa. Lisäksi tällä tavalla pystytään huomioimaan osallisten esittämät mielipiteet. Kaavasuunnittelussa on huomioitu tontin maanpinnan korottaminen tulvariskin minimoimiseksi.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskartalla:



Seiliniitty - Söliängentien, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7406, käsittää osan korttelia 2611 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.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 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 m² ja rakennusoikeutta tontilla on 1 532 k-m². 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-m².

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 kaksikerroksisiin asuinrakennuksiin.

Alueen pinta-ala on 6 129 m² ja rakennusoikeus on 1 532 k-m². Tontin tehokkuusluku e=0,25 ja rakennusten enimmäiskerrosten lukumäärä on kaksi. Korttelialueen autopaikkamääräys on 1,5 autopaikkaa jokaista asuntoa kohden.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaavaehdotus käsiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 13.4.2022 ja oli nähtävillä MRA 17 §:n mukaisesti 2.-31.5.2022. Kaavasta saatiin nähtävilläoloaikana neljä lausuntoa, joiden pohjalta kaavamutosehdotusta muokattiin ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä. Muistutuksia kaavaehdotuksesta ei jätetty. Lausunnot tulivat Caruna Espoo Oy:ltä, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä (HSY), Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselta ja Espoon kaupungin Ympäristönsuojelun palvelualueelta.

Caruna totesi lausunnossaan olevan sähkönjakeluverkon, ja että kaavan alueella nousevan sähkönkulutuksen myötä alueelle tarvitaan mahdollisesti uusia kaapelointe-ja. HSY:n lausunnossa todettiin aluetta palvelevien yleisten vesijohtojen ja viemärien ole-van valmiita, ja ettei kaavaehdotus edellytä niiden siirtämistä tai vesihuollon lisärakentamista. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos muistutti riittävän vedensaannin huolehtimisesta alueella, onnettomuuden johdosta syntyvien sammutusjätevesien käsittelystä sekä öljyvahinkoon varautumisesta. Edellä olevat lausunnot eivät aiheuttaneet muutostarpeita kaavaan.

Ympäristönsuojelun palvelualueen lausunnossa otettiin kantaa maakunnallisen ekologisen yhteyden kapenemiseen ja riittävyteen, liito-

oravien pesimärauhan turvaamiseen, lepakoita häiritsevän valaistuksen kieltämiseen ja rakentamisen aikaisten hulevesien hallintaan. Ympäristönsuojelun lausunnon pohjalta kaavakarttaan on tehty muutama muutos. Kaavakartan 3 §:ää on tarkennettu määräystä rakentamisen aikaisten hulevesien hallinnasta. Kaavamääräysten 2 §:ää on täydennetty annetun lausunnon pohjalta lisäämällä seuraavat kaksi lausetta: "Pihatila ja pysäköintialueet tulee jäsentää puu- ja pensasistutuksin." sekä "Puiston reunalla oleva puusto sekä juuristo tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla." Jälkimmäisellä määräyksellä turvataan myös liito-oravalle tärkeän puuston säilymistä puiston puolella ja näin vastataan lausunnossa esiin nostettuun huoleen liito-oravan elinolosuhteiden säilymisestä.

Samaan lausuntoon pohjaten 2 §:stä on poistettu sana "mahdollisimman" lauseesta "Puistoalueisiin rajautuvien tonttien ja tontinosien istutukset tulee suunnitella siten, että korttelialue liittyy mahdollisimman luonnollisesti viereiseen viheralueeseen". Kaavakartan yleisiin määräyksiin on myös lisätty 7 § lepakoita häiritsevän valaistuksen ehkäisemiseksi: "Ulkovalaistuksen suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee huomioida lepakoiden elinolosuhteiden säilyttäminen." Lisäksi määräys terrassien toteutuksesta on teknisenä muutoksena siirretty osaksi 2 §:ää.

Hulevesimääräyksiä täsmennettiin koskemaan myös rakentamisaikaa seuraavalla kappaleella: "Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää työmaa-aikaisten hulevesien hallintasuunnitelma. Rakentamisen aikaiset vedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä ja Espoon työmaavesioppaan ohjeita noudattaen."

Ehdotus asemakaavan muutokseksi

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 m² ja kaavamuutoksen mukainen tontin pinta-ala on 7 920 m², joten kaavamuutoksen myötä tontti laajenee noin 1 791 m². Tontin enimmäiskerrosala on voimassa olevassa asemakaavassa yhteensä 1 532 k-m² ja kaavaehdotuksessa 2 950 k-m². Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 28 asukkaalla.

Korttelialueet

Asemakaavan muutos mahdollistaa tontille rakennettavaksi enintään kaksikerroksisia 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 talousrakennukselle, 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 viivytys on alueella tärkeää. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuus on 1,5 m³ jokaista 100 m² kohden. Viivytetyt 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.

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.

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 maankäytösopimus. Sopimus tulee olla allekirjoitettu ennen kuin asemakaavan muutos on kaupunginhallituksen hyväksyttävänä.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 16.12.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutusmaksusta 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 ilman liitteitä: Hakija
- Vastineet muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.04.2022 § 57

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 päivätyn Seiliniitty - Söiliängän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7406, 26. kaupunginosassa Mankkaa, alue 240123,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 1 240123 Seiliniitty lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 240123b Seiliniitty asemakaava
- 240123 Seiliniitty kaavaselostus
- 240123 Seiliniitty kaavaselostuksen liitteet