

Lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Korppi

Asemakaava

87. kaupunginosa, Lahnus. Korttelit 87135-87137, katu- ja virkistysalueet

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 19.2.2020 **MRA 27 §**:n mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavaehdotukseen, piirustusnumero 6756.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 9.3.-7.4.2020.

Kaavan hyväksymispäätöksestä ovat pyytäneet tiedon seuraavat lausunnonantajat:

nro 3 (Caruna Espoo Oy).

Espoon kaupunki
Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus
Asemakaavayksikkö
Käyntiosoite: Tekniikantie 15
Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

puh. 050 553 6171

Christian Ollus
Juha Miettinen
Matias Kallio
Markus Pasanen
Minna-Maija Sillanpää

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

1

Päivämäärä 13.3.2020
Lausunnon antaja Helsingin seudun liikenne (HSL)

HSL:llä ei ole lausuttavaa Korpin asemakaavaehdotuksesta.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

2

Päivämäärä 27.3.2020
Lausunnon antaja Espoon kaupungin ympäristökeskus

Ympäristökeskus toteaa, että kaava-alue sijaitsee syrjäisellä paikalla ja tukeutuu etäisyyksien vuoksi käytännössä vahvasti yksityisautoiluun huolimatta pyöräteistä ja alueella kulkevista yksittäisistä bussilinjoista. Lähimmät palvelut sijaitsevat noin 3 km päässä.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa alueen eteläosassa on taajamatoimintojen aluetta, mutta vireillä olevassa Uusimaa-kaavassa 2050 alueelle ei ole enää osoitettu taajamatoimintoja, vaan viheryhteysaluetta. Voimassa olevassa Espoon pohjoisosien yleiskaavassa, osa I, Korpin alue on merkitty virkistysalueeksi, eli näiltä osin asemakaavaehdotus on yleiskaavan vastainen. Vireillä olevassa Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavassa puolestaan suunnittelualueella limittyvät asuntovaltainen alue (A3) ja virkistysalue, mutta kaava on vielä luonnosvaiheessa. Ympäristökeskus pitää tässä tilanteessa kyseenalaisena viedä tätä yksittäistä asemakaavaa eteenpäin ennen Pohjois- ja keskiosien yleiskaavan valmistumista.

Suunnittelualan pohjoisosaan on merkitty maakunnallisesti merkittävä ekologinen yhteys. Alueella tehdyssä luontoselvityksessä (Yrjölä 2019) ei löytynyt erityisiä suojeltavia luontoarvoja. Kuitenkin alueen itäreunan lahoppuustoinen kuusirinne suositellaan säilytettäväksi monimuotoisuuden parantamiseksi, samoin alueen pohjoisosa monipuolisen hyönteislajiston sekä eläinten kulkuyhteyden vuoksi. Suuri osa tästä säilyykin kaavaehdotuksessa, virkistysaluetta on merkitty kiitettävästi. Kuitenkin tulee huomioida, että kaava-alueen länsipuolinen viherkaistale on kapea, arviolta noin 25 m. Kun tähän lisätään vielä ulkoilureitti, metsän sisällä kasvanut puusto voi kärsiä olosuhteiden muuttuessa.

Alueen läpi kulkeva Manninpellonoja ei ole luonnontilainen, mutta se johtaa noin 300 metrin päässä Myllypuron laskupuron alajuoksu -nimiselle paikallisesti arvokkaalle luontokohteelle ja sitä kautta Lepsämänjokeen. Rakennusaikaiset hulevedet on syytä

käsitellä siten, ettei haitallista kuormitusta joudu vesistöihin, etenkin, jos happamia sulfaattimaita löytyy alueelta.

Osalla rakennettavaksi osoitettua aluetta on potentiaalista sulfidisavien esiintymisaluetta. Kaavamääräyksiin on syytä lisätä, että mahdollinen sulfidisavien esiintyminen tulee selvittää ja huomioida ennen rakentamisen aloittamista.

Kaava-alue on osin Lahnuksen vedenottamon 500 m suojavajöhykkeellä. Kaavaselostuksen mukaan alueelta on tehty pohjavesiselvitys (Sitowise 2020), jossa asemakaava-alueelta ei arvioida olevan pohjaveden virtausyhteyttä vedenottamolle niiden väliin sijoittuvien kalliokynnysten vaikutuksesta. Kaava-alueella ei selostuksen mukaan siten ole tarvetta ottaa huomioon pohjavesialueella esitettäviä pohjaveteen liittyviä maankäyttösuosituksia. Itse selvitys ei ollut tutustuttavana kaavamateriaaleissa.

Alueella esiintyvä lentomelu on huomioitu rakennusten ulkokuoren 30 dB ääneneristävyyismääräyksellä. Kaava-alue sijoittuu 50 dB lentomelun verhoikäyrän ulkopuolelle. Ulko-oleskelutiloissa lentomelu voi kuitenkin aiheuttaa ajoittain selvää häiriötä.

Vastine:

Yleiskaavasta

Voimassa olevassa Espoon pohjoisosien yleiskaavassa (osa 1) suunnittelualue on virkistysaluetta (V), joka varataan yleiseen virkistys-, ulkoilu -ja urheilukäyttöön. Asemakaava poikkeaa yleiskaavasta siltä osin, kun alueelle esitetään asumista.

Poikkeamista perustellaan seuraavilla näkökohdilla:

1. Voimassa oleva yleiskaava on vanhentunut ja yleiskaavan uudistaminen on käynnissä.
2. Vireillä olevassa Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavassa (POKE) on tutkittu tarkemmin asumisen ja virkistystyksen suhdetta. Yleiskaavaehdotuksessa suunnittelualueella limittyvät asuntovaltainen alue (A3) ja virkistysalue (V). Suunniteltu rakentaminen sijoittuu pääasiassa yleiskaavaehdotuksen mukaiselle asuntovaltaiselle alueelle (A3). Korpin asemakaavaratkaisu on POKE:n yleiskaavaratkaisun mukainen.
3. Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaehdotuksessa suunnittelualueen pohjoispuolitse on osoitettu maakunnallinen ekologinen yhteys, joka on asemakaavassa otettu huomioon virkistysaluevarauksina. Korpin asemakaava-alue kaavoitetaan pääosin virkistysalueeksi (VL; 64 % kaavan pinta-alasta). VL-aluevarauksen avulla säilytetään riittävä, yleiskaavan tavoitteiden mukainen pohjois-etelä-suuntainen viheralueyhteys. Ratkaisu on siten yleisillä kaavatasoilla esitettyjen virkistystavoitteiden mukainen.
4. Korpin asemakaava-alue on kolmelta suunnalta lainvoimaisten, jo toteutettujen asemakaavojen ympäröimä. Tehokkuudeltaan toteutunutta lähiympäristöä vastaava asemakaava täydentää luontevasti Lahnuksen jo asemakaavoitettua

aluetta. Alue on välittömästi liitettävissä kunnallistekniikkaan, joka sijaitsee kaava-alueen eteläreunalla Korpilammentiellä. Korpilammentiellä kulkee bussiliikennettä, joten autoilulle on olemassa myös vaihtoehto.

5. Ympäristön mukaisen asutokortteliratkaisun sekä ekologisten ja virkistystavoitteiden huomioon ottamisen johdosta poikkeama voimassaolevasta yleiskaavasta ei aiheuta haittaa maakuntakaavan ja yleiskaavan tavoitteiden toteutumiseksi.

Hulevesistä ja sulfaattimaista: Asemakaavassa on hulevesiä koskeva määräys. Määräykseen lisätään edellytys rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelystä. Lisäksi kaavaan lisätään määräys sulfidisavien huomioimisesta.

Pohjavesiselvitys lisätään kaavan aineistoon.

Lentomelusta: Merkitään tiedoksi.

3

Päivämäärä 2.4.2020
Lausunnon antaja Caruna Espoo Oy

Kaava-alueella on Caruna Espoo Oy:n sähkönjakeluverkkoa liitteen 1 mukaisesti. Sinisellä viivalla on esitetty 20 kV johdot ja 0,4 kV johdot vihreällä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalta. Uuden alueen myötä sähkönjakelutarve alueella kasvaa.

Pyydämme, että kaavaan varataan tarvittava maa-alue liitteessä 2 esitettylle puistomuuntamolle (n. 20 m²).

Vastine:

Asemakaavaan lisätään varaus uudelle puistomuuntamolle. Muilta osin merkitään tiedoksi.

4

Päivämäärä 3.4.2020
Lausunnon antaja Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

Alueellinen vesihuoltoverkosto tulee suunnitella yhteistyössä HSY:n kanssa kunnallisteknisen yleissuunnittelun yhteydessä, jossa selvitetään tarkemmin asemakaavan vaikutukset verkoston sijoitteluun ja varataan riittävät tilavaraukset ja suojaetäisyydet vesihuollon putkille ja laitteille. Yleissuunnitelmassa tulee esittää alustava kustannusarvio.

Kunnallisteknisen yleissuunnitelman laatimisen yhteydessä tulee tarkistaa aluetta palvelevan nykyisen jätevesipumppaamon kapasiteetin riittävyys lopputilanteessa alueen rakennuttua.

Vastine:

Asemakaavasta on laadittu kunnallistekninen yleissuunnitelma yhteistyössä HSY:n kanssa. Asemakaavaan lisätään varaus uudelle pumppaamolle.

5

Päivämäärä 3.4.2020
Lausunnon antaja Espoon kaupunginmuseo

Espoon kaupunginmuseo ei ole antanut lausuntoa asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta vuonna 2013, eikä kaava-alueelta tällä hetkellä tunneta muinaismuistolain suojaamia kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaa varten on tehty vuonna 2018 arkeologinen esiselvitys, jossa nyt asemakaavoitettavalla alueella on kuitenkin todettu olevan potentiaalia esihistoriallisen ja historiallisen ajan muinaisjäännösten löytymiselle.

Tämän vuoksi on kaava-alueella syytä tehdä arkeologinen tarkkuusinventointi, jossa selvitetään, onko alueella ennestään tuntemattomia, muinaismuistolain suojaamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Inventoinnissa tulee selvittää myös mahdollisten uusien kohteiden rajat. Kiinteät muinaisjäännökset ja muut kulttuuriperintökohteet tulee ottaa huomioon kaavoituksessa. Mikäli inventoinnissa löydetään uusia muinaisjäännöksiä, arvioi kaupunginmuseo uudelleen kaava-ehdotuksen vaikutukset näihin löytyneisiin kohteisiin. Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa kaavaehdotukseen.

Vastine:

Korpin asemakaava-alueesta on laadittu arkeologinen inventointi (Museovirasto / Arkeologiset kenttäpalvelut 26.5.2020). Inventoinnissa ei löydetty kaava-alueelta maan päälle erottuvia rakenteita eikä koekuopista havaittu mitään ihmistoimintaan viittaavaa. Tarkkuusinventoinnin perusteella Korpin asemakaava-alueella ei sijaitse muinaismuistolain rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muita kulttuuriperintökohteita.

6

Päivämäärä 6.4.2020
Lausunnon antaja Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)

Suunnittelualue sijaitsee Pohjois-Espoossa, noin 3 km Kalajärven keskustasta pohjoiseen Hotelli Korpilammen ja vesipuisto Serenan läheisyydessä. Asema-kaavaehdotuksessa alueelle on osoitettu kolme erillispientalojen korttelialuetta (AO), yksi asuinpientalojen korttelialue (AP) sekä lähivirkistys- ja katualueita. Asemakaavalla muodostetaan rakennusoikeutta yhteensä 5 460 k-m².

Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 4.11.-3.12.2013.

Kaava-alue sijoittuu voimassa olevan maakuntakaavan taajamatoimintojen alueen ja pohjavesialueen reunaan. Suunnittelualan pohjoisreunaan on osoitettu viheryhteystarve. Vireillä olevassa Uusimaa-kaava 2050:ssä ei suunnittelualueelle ole enää osoitettu taajamatoimintojen aluetta tai kehittämisvyöhykettä.

Asemakaavan laadintaa ohjaavassa Espoon pohjoisosien yleiskaavassa (osa 1) suunnittelualue on yleiskaavassa virkistysaluetta (V), joka varataan yleiseen virkistys-, ulkoilu- ja urheilukäyttöön.

Vireillä olevan Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan luonnoksessa suunnittelualue sijoittuu yleiskaavan esitystarkkuus huomioon ottaen virkistysalueelle (asuntovaltaisen alueen A3 ruudut osuvat suunnittelualueelle osittain kaava-alueen länsireunassa).

Asemakaavaselostuksen mukaan: "Asemakaava vastaa maakuntakaavallisia sekä pääosin yleiskaavallisia tavoitteita maankäytön kehittämisestä. Asemakaavalla kehitetään olemassa olevaa aluetta ja tuetaan kaupungin tavoitteita yhdyskunta- ja kaupunkirakenteen tiivistämisestä, ottaen huomioon alueen nykyinen luonne."

ELY-keskus katsoo, että asemakaava poikkeaa yleiskaavasta. Poikkeamisen tueksi ei ole esitetty perusteluja.

ELY-keskus katsoo, että kaava-alue sijoittuu maakunnallisten ja seudullisten tavoitteiden näkökulmasta ongelmallisesti, eikä yleiskaavasta poikkeamiselle ole perusteita. Myöskään alueen olosuhteet eivät tue poikkeamista yleiskaavasta, sillä muun muassa lähimmät koulut ja päiväkoditsijaitsevat 2,5-4,5 km päässä suunnittelualueelta ja kaava-alue tukeutuu vahvasti henkilöauton käyttöön.

Lisäksi kaava-alue sijoittuu Helsinki-Vantaan lentokentän jo nykyisellään vilkkaalle nousureitille, johon lentoliikenne on keskittymässä tulevina vuosina. Kaava-alue on lentomelualuetta, vaikka jääkin nykyisen lentokonemelun verhoikäyrien ulkopuolelle. Lentokentän toimintaedellytysten turvaaminen on yksi seikoista, joka on otettava huomioon nyt kyseessä olevan suunnan maankäytön suunnittelussa.

Vastine:

Tavoitteena on ensisijaisesti viedä Korppi kaupunginvaltuustoon hyväksyttäväksi, kun Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava (POKE) on hyväksytty. Korpin asemakaava voidaan tällöin hyväksyä täysin yleiskaavan mukaisena.

POKE etenee tämänhetkisen suunnitelman mukaan hyväksymiskäsittelyyn keväällä 2021. Jos ja kun Korpin asemakaavaehdotus tammikuussa 2021 hyväksytään ehdotuksena kaupunginhallitukselle, tämä ei vielä merkitse kaavan hyväksymistä, vaan maankäyttösopimusneuvottelujen alkamista. Sopimusneuvotteluihin on keskimäärin kulunut joitakin kuukausia, toisinaan pitempään, jos osapuoli on muu kuin ammattimainen toimija. Tällöin sopimukset olisivat allekirjoitettavissa keväällä tai kesällä 2021, ja aikataulujen yhteensovittaminen sujuisi luontevasti.

Sitä tilannetta varten, että POKE:sta valitettaisiin ja valituskäsittely pitkittyisi, eikä yleiskaavaa voisi kuuluttaa osittain voimaan, on nähty tarpeelliseksi laatia varasuunnitelma. Tämä varasuunnitelma perustuu siihen, että a) Korpin asemakaavaratkaisu poikkeaa voimassaolevasta asemakaavasta, mutta b) poikkeama on perusteltu. Mikäli tähän ratkaisuun turvautuminen näyttäisi tulevan ajankohtaiseksi, suunnitelman toteuttamiskelpoisuudesta neuvotellaan ensin ELY-keskuksen kanssa.

Voimassa olevassa Espoon pohjoisosien yleiskaavassa (osa 1) suunnittelualue on virkistysaluetta (V), joka varataan yleiseen virkistys-, ulkoilu -ja urheilukäyttöön. Asemakaava poikkeaa yleiskaavasta siltä osin, kun alueelle esitetään asumista.

Poikkeamista perustellaan seuraavilla näkökohdilla:

1. Voimassa oleva yleiskaava on vanhentunut ja yleiskaavan uudistaminen on käynnissä.
2. Vireillä olevassa Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavassa (POKE) on tutkittu tarkemmin asumisen ja virkistyksen suhdetta. Yleiskaavaehdotuksessa suunnittelualueella limittyvät asuntovaltainen alue (A3) ja virkistysalue (V). Suunniteltu rakentaminen sijoittuu pääasiassa yleiskaavaehdotuksen mukaiselle asuntovaltaiselle alueelle (A3). Korpin asemakaavaratkaisu on POKE:n yleiskaavaratkaisun mukainen.
3. Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaehdotuksessa suunnittelualueen pohjoispuolitse on osoitettu maakunnallinen ekologinen yhteys, joka on asemakaavassa otettu huomioon virkistysaluevarauksina. Korpin asemakaava-alue kaavoitetaan pääosin virkistysalueeksi (VL; 64 % kaavan pinta-alasta). VL-aluevarauksen avulla säilytetään riittävä, yleiskaavan tavoitteiden mukainen pohjois-etelä-suuntainen viheralueyhteys. Ratkaisu on siten ylemmillä kaavatasoilla esitettyjen virkistystavoitteiden mukainen.
4. Korpin asemakaava-alue on kolmelta suunnalta lainvoimaisten, jo toteutettujen asemakaavojen ympäröimä. Tehokkuudeltaan toteutunutta lähiympäristöä vastaava asemakaava täydentää luontevasti Lahnuksen jo asemakaavoitettua aluetta. Alue on välittömästi liitettävissä kunnallistekniikkaan, joka sijaitsee kaava-alueen eteläreunalla Korpilammentiellä. Korpilammentiellä kulkee bussiliikennettä, joten autoilulle on olemassa myös vaihtoehto.

5. Ympäristön mukaisen asutokortteliratkaisun sekä ekologisten ja virkistystavoitteiden huomioon ottamisen johdosta poikkeama voimassaolevasta yleiskaavasta ei aiheuta haittaa maakuntakaavan ja yleiskaavan tavoitteiden toteutumiselle.

Lentomeluun liittyen. Lentomelu on huomioitu asemakaavamääräyksissä. Asuinrakennusten ja muiden meluherkkien toimintojen rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden lentomelua vastaan tulee olla vähintään 30 dB.

7

Päivämäärä 25.3.2020
Lausunnon antaja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Pelastuslaitoksen vedensaanti tulipaloa sammutettaessa tai muuta onnettomuutta torjuttaessa pitää olla turvattu. ”Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen ohje vesijohtoverkon suunnittelijoille riittävän sammutusvesimäärän tuottamiseksi HSY:n osakunnissa” tulee ottaa huomioon alueen kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa.

Uusien kaava-alueiden ja väestökeskittymien suhteen tulee huomioida olemassa olevien väestöhälyttimien kuuluvuus sekä mahdollinen lisäystarve. Väestöhälyttimiä pyritään sijoittamaan julkisiin tai kaupungin omistamiin kiinteistöihin.

Vastine:

Asemakaavasta on laadittu kunnallistekninen yleissuunnitelma yhteistyössä HSY:n kanssa. Alue rajautuu olemassa oleviin kaava- ja asuntoalueisiin. Pelastuslaitos sijoittaa väestöhälyttimet yhteistyössä kaupungin ja toimijoiden kanssa.

Muilta osin merkitään tiedoksi.