

Lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Tuurinmäenlaita

Asemakaava ja asemakaavan muutos

21. kaupunginosa, Henttaa

Osa korttelia 21055, katu- ja virkistysalueet

muodostuu uusi kortteli 21056

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 19.1.2022 MRA 32 §:n mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen, piirustusnumero 7416.

Nähtävillä MRA 32 §:n mukaisesti 7.2.-8.3.2022.

Kaavan hyväksymispäätöksestä ovat pyytäneet tiedon seuraavat lausunnonantajat:

nro 3, Caruna.

Espoon kaupunki
Y-tunnus 0101263–6

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

Aila Vallén

Katariina Peltola

Salla Mäkelä

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

1

Päivämäärä 23.2.2022
Lausunnon antaja Kaupunkitekniikan keskus

Suunnittelualue on maaperältään ja rakennettavuudeltaan hyvin vaihteleva. Itäinen osa-alue on maaperältään savea, jota on syvimmillään 19 metriä ja alue on lähes kokonaisuudessaan rakennettavuusluokkaa 5A, erittäin vaikeasti rakennettava syvää pehmeikköä, jossa rakennukset edellyttävät paaluperustusta ja kantavaa alapohjaa, kadut, pihat ja putkikaivannot edellyttävät vähintään syvästabilointia. Alueella pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa ollen paikoin paineellista. Ennen pohjavedenpinnan alapuolelle rakentamista laadittava pohjaveden hallintasuunnitelma.

Korttelin 21056 osalta katualueen viereen rakennettaessa tulee ottaa huomioon katurakenteista aiheutuvat vaakavoimat ja toteuttaa rakennukset mm. maanpainetta kestävinä. Korttelin 21056 itärajalla on tonttien suunnittelussa huomioitava riittävät rakennusten perustusrakenteet ja pohjanvahvistukset, joilla turvataan tontille tehtävien täytöjen stabiliteetti olemassa olevan valtaojan suhteen sekä ojan auki pysyminen.

Kaavamääräyksissä sanotaan, että ”parvekkeet saavat ulottua enintään kolme metriä rakennusalan ulkopuolelle.” Tähän pitäisi lisätä, että ”kadun puolella vain 1,5 m tontin rajan yli.” (Rakennusjärjestys 6 §).

Vastine:

Rakennettavuus on ollut viitesuunnitelmaa laadittaessa tiedossa. Nähtävillä olleen kaavaehdotuksen kaavamääräyksissä oli edellytetty pohjaveden hallintaselvityksen tekemistä ja kadun rakenteista tulevan kuorman huomioimista. Lisätään määräys itäreunan stabiliteetin huomioimisesta. Asuinkerrostalojen rakennusalat eivät ulotu katualueen rajaan asti. Muutetaan kaavamääräysmuotoon ”parvekkeet saavat ulottua enintään 2.5m rakennusalan yli”, jolloin ne eivät missään kohtaa ulotu yli 1,5m katualueelle.

2

Päivämäärä 23.2.2022
Lausunnon antaja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Kunnallistekniikan suunnittelussa tulee huomioida automaattisten sammutuslaitteistojen vedentarve ja vesilähdevaatimukset puukerrostalokorttelin 21056 osalta.

Vastine:

Alueen vesihuoltoverkoston kasiteetista on keskusteltu HSY:n kanssa. Se on toteutettu tavanomaisen mitoituksen mukaan C-luokkaisena eli vesilähteitä on ainoastaan yhdestä syöttösuunnasta. Automaattisen sammutusjärjestelmän vaatimuksena on B-

luokkainen vesilähde. Jos jakeluverkosta saadaan C-luokan vesilähde, täytyy B-luokan varmistamiseksi kohteeseen rakentaa esim. täyden tilavuuden vesisäiliö toiseksi vesilähteeksi. Riittävä kapasiteetti on mahdollista saavuttaa korttelialueelle toteutettavilla sammutusvesialtailla, kapasiteettia voidaan tutkia tarkemmin mallintamalla. Suunnitteluvarauksen saajaa on tietoinen tilanteesta ja suunnitelmissa alustavasti varauduttu säiliöiden vaatimaan tilaan ja muihin muutoksiin. Tarkemmin asia ratkaistaan rakennuslupavaiheessa. Sammutusjärjestelmistä ei anneta asemakaavassa määräyksiä.

Koska tikasauton nostopaikkojen sijoittaminen korttelialueelle vaikeuttaisi asema-kaavan tavoitteiden saavuttamista rakentamisen maastoon sovittamisen ja pihojen puustoisuuden osalta, on kaavaratkaisun lähtökohtana edelleen, että käytetään ensisijaisesti muita pelastamisratkaisuja.

3

Päivämäärä 28.2.2022
Lausunnon antaja Caruna Espoo Oy

Kaava-alueen sähkönkäyttö tulee kasvamaan ja alueelle tarvitaan mahdollisesti uusi puistomuuntamo. Liitteessä 2 ehdotus puistomuuntamolle varattavasta maa-alueesta (n. 20 m²). Puistomuuntamoina käytämme Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -värisiä muuntamoita. Puistomuuntamo tulee sijoittaa siten, että sen luokse on helposti päästävissä. Lisärakennusoikeus kohdassa on maininta, että AK-korttelialueelle saa rakentaa alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat.

Vastine:

Muuntamolle on yhdessä suunnitteluvarauksen saajan, Carunan lausunnonantajan ja Kaupunkitekniikan keskuksen kanssa tutkittu vaihtoehtoisia sijainteja korttelialueella ja sitä ympäröivillä virkistysalueilla. Kaavakarttaan lisätään rajaukseltaan ohjeellinen vm- rakennusala muuntamoa varten Lillhementintien sillan pohjoispuoliselle lähivirkistysalueelle. Sijainti on valittu rakentamisen vaiheistuksen näkökulmasta. Muuntamo on edelleen mahdollista toteuttaa myös korttelialueelle kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

4

Päivämäärä 3.3.2022
Lausunnon antaja Fortum Power and Heat Oy

Fortum Power and Heat Oy on valmis tarjoamaan kaukolämpöä alueelle, ainakin kerrostalokortteleihin.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

5

Päivämäärä 8.3.2022
Lausunnon antaja Espoon kaupunginmuseo

Kaupunginmuseon mielestä kaavaehdotus ei nykyisellään turvaa muinaisjäännöksen säilyvyyttä riittävän tehokkaasti. Lillhemt Torsbackan asuinpaikalla tehtyjen tutkimusten perusteella säilynein ja löytörikkain osa asuinpaikasta on aivan muinaisjäännösalueen itäreunassa, kiinni asemakaavaehdotuksen mukaisessa rakentamisalassa. Mikäli muinaisjäännös on tarkoitus säilyttää, pitää varmistaa, ettei muinaisjäännökseen kohdistu kaavan toteuttamisen yhteydessä mitään toimenpiteitä. Tulisi harkita koko muinaisalueen käsittävän osan osoittamista viheralueeksi ja edelleen säilyttää kaavaehdotuksessa oleva muinaisjäännösmerkintä. Koska asuinpaikka sijaitsee aivan entisen hiekkakuopan reunalla, voivat rakennustoimenpiteet, kuten tontin tasaa-mistyöt, viereisellä rakennusalueella vaurioittaa myös välillisesti muinaisjäännöstä. Tästä johtuen olisi muinaisjäännösalueen ja rakentamisalan väliin jätettävä puskuri-vyöhyke.

Vastine:

Muinaisjäännösalue sijaitsee jyrkässä rinteessä omakotitontteihin rajautuen. Viereisten omakotitonttien osalla muinaisjäännösalueen status on jo aiemmin poistettu tutkimusten perusteella. Asemakaavaehdotuksessa on nähty tärkeäksi säilyttää rinnepuustoa, joten kaavaratkaisu lähtee siitä, että alue voi säilyä eikä sitä tutkita tässä vaiheessa. Alue ei kytkeydy virkistysverkostoon eikä yleisen alueen lisääminen jyrkään rinnemaastoon ole naapureiden tai alueiden hoidosta vastaavan kaupunkitekniikan keskuksen tavoitteissa. Kaupunginmuseon kanssa on neuvoteltu. Korttelialueella 21055 lisätään määräys, jonka mukaan sm-alueen itäraja alle kahdenkymmenen metrin päässä suoritettavista toimenpiteistä ja suunnitelmista on kuultava museoviranomaista. Kaupunkisuunnittelukeskus katsoo, että sm-merkintä korttelialueella turvaa alueen säilymisen ja lisäys varmistaa sen, että entisen hiekkakuopan reuna myös varsinaisen muinaisjäännösalueen vieressä tulee tarvittaessa ennen rakentamista inventoitua.

6

Päivämäärä 14.3.2022
Lausunnon antaja Espoon Ympäristönsuojelu

Vuoden 2018 luontokartoituksen tulokset ovat ajantasaisia kaikkien muiden luontoarvojen osalta paitsi liito-oravan. Etelä- Espoossa mm. Smedsbyn koulun alueella liito-oravien kanta on kasvanut voimakkaasti. Kaava-alueelle tulisi teettää liito-oravakar-toitus, jolla varmistettaisiin, ettei kaava-alueelle ole luonnonsuojelulain suojaamia liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

Vastine:

Liito-oravatilanne on selvitetty uudelleen keväällä 2022 eikä alueelta edelleenkaan ole löytynyt liito-oravaa.

Lähivirkistysalueen (VL-1) kaavamääräys liito-oravien kulkuyhteyden turvaamiseksi on hyvä ja riittävä. Hulevesiä koskeva kaavamääräys 10§ on erittäin hyvä, sillä se huomioi Henttaanpuron luontoarvojen suojaamisen. Hyvä, että kaavassa on määräys 5 §, joka ohjaa toteuttamaan rakennusten julkisivut ja runkomateriaalit pääosin puusta, huomioimaan rakennusten suuntaamisessa mahdollisuudet hyödyntää aurinkoenergiaa ja velvoittaa viherkattojen rakentamista. Kaikki nämä toimet edistävät ilmastomuutoksen hillintää ja ilmastomuutokseen sopeutumista. Tuurinmäenlaidan asemakaava-alueelle keskeisin kysymys ilmastomuutokseen sopeutumisessa ovat tulvariskit sekä hellejaksoihin sopeutuminen passiivisella rakenteiden ja oleskelualueiden viilentämisellä.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Asemakaavassa on merkintä, joka määrittää meluesteen ja/tai rakennusten rakentamista Storhementintien varrelle siten, että ne suojaavat ulko-oleskelualueita liikennemelulta. Määräyksessä on mainittu, että meluesteen yläreunan tulee olla noin 1,5 m vierisen tontin piha-alueen tasausta korkeammalla. Meluselvityksessä on todettu, että meluesteen neliömassan tulee olla vähintään 10 kg/m² ja meluesteen tulee ulottua maasta melukartoissa esitettyyn korkeuteen saakka. Espoon ympäristönsuojelu katsoo, että nämä ehdot on lisättävä kaavamääräykseen, jotta sillä saadaan tarvittava suojavaikutus. Espoon ympäristönsuojelu huomauttaa, että meluselvityksessä korostetaan, että lauta-aita ei rakojaan vuoksi sovellu meluesteeksi vaan meluesteen tulee olla rakenteeltaan tiivis. Mikäli melusteisiin tulee läpinäkyviä pintoja, tulee pintoihin tehdä lintujen törmäyesteet.

Vastine:

Kaavoituksen yhteydessä on laadittu meluselvitys (A-insinöörit 2021), jonka mukaan ulko-oleskelualueiden melun ohjearvot saavutetaan AK-korttelissa 21056 asuinrakennusten ja autokatosten sijoittelulla ja AO-1-korttelissa 21055 sijoittamalla asuinrakennusten väliin melusteet. Asemakaavakartassa on osoitettu Storhementintien varteen sijoittuvat rakennusalat, joilla rakennukset ja melusteet on rakennettava yhteen siten, että ne suojaavat ulko-oleskelualueita melulta. Asemakaavassa ei ole perusteltua antaa vaatimuksia meluesteen rakenteellisille ominaisuuksille, vaan ne ratkaistaan jatkosuunnittelussa. Asemakaavassa on edellytetty asuin korttelien leikki- ja oleskelualueiden sijoittamista melukatveeseen, joten korttelin toteuttajan tulee rakennuslupavaiheessa esittää ratkaisu, jolla kyseinen vaatimus täyttyy.

Kaupunkikuvallisena tavoitteena on korttelissa ollut, että melueste hahmottuu ennemminkin osaksi rakennusten arkkitehtuuria kuin pelkäksi melumuuriksi. Tämän vuoksi on edellytetty, että meluesteen materiaalit ja värit tulee sovittaa rakennusten arkkitehtuuriin ja melusteessä tulee olla läpinäkyviä osia. Meluselvityksen mukaan vaadittu meluesteen korkeus on noin 1,5 metriä pihan korkotasosta lukien, joten läpinäkyvätkin osat ovat matalalla eikä lintujen törmäysriski ei ole suuri. Korttelisuunnitelmassa esitetyllä tavalla läpinäkyvät osat ovat verrattavissa asuinrakennusten ikkunapintoihin.

Kaavamääräys 11§ ohjaa sijoittamaan rakennusten tuloilman oton puhtasilmäisimmalta puolelta. Espoon ympäristönsuojelu on samaa mieltä siitä, että rakennusten tuloilma tulee ottaa siltä rakennuksen puolelta tai katolta, jossa ilma on puhtainta mutta pitää kaavamääräyksen 11 § noudattamista rakentamisen suunnittelun vaiheessa haastavana, koska kaavamääräys 11 § ei ohjeista siihen, millä tavalla ilmanlaadultaan puhtain puoli rakennuksen ympärillä määritetään. Edellyttääkö puhtaimman puolen määrittely ilmanlaatumallinnuksia tai ilmanlaadunmittauksia, jää suunnittelijan ja rakennuslupahakemuksen käsittelijän mietittäväksi. Espoon ympäristönsuojelu katsoo, että kaavamääräys 11 § ei ilmanlaadun osalta yksiselitteisesti ohjaa kaikin terveellisempään asuinympäristöön.

Vastine:

Asemakaava-alueella merkittävin ilmanlaatua heikentävä tekijä on Storhementintien ja Lillhementintien liikenne. Ilmanlaadun osalta kaavoituksessa tarkastellaan HSY:n suositus- ja minimietäisyyksiä asumiselle ajoradan reunasta mitattuna. Liikenne-ennusteen perusteella asumisen suositusetäisyys kaava-alueella on 10 metriä ajoradan reunasta. Valtaosa Tuurinmäenlaidan asemakaavan asunnoista suositusetäisyys täyttyy. Koska osa rakennusaloista kuitenkin sijaitsee lähimmillään noin viiden metrin etäisyydellä Storhementintien ajoradasta, on asemakaavassa annettu määräys, että Storhementintien varteen sijoitettavien asuinrakennusten tuloilma tulee ottaa tehokkaasti suodattuna puhtasilmäisimmältä puolelta. Storhementintien varteen sijoitettavien rakennusten toisella puolella sijaitsee joko korttelien piha-alueita tai virkistysalueita, joten ne on tunnistettavissa ilmanlaadun osalta kaavamääräyksen tarkoittamaksi puhtasilmäisimmäksi puoleksi ilman ilmanlaatumallinnuksia tai -mittauksia. Kaavamääräys on vakiintunut Espoossa yleisesti käytettäväksi ja sen katsotaan ohjaavan suunnittelua riittävällä tarkkuudella.