

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

Lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät 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.

Kaavan hyväksymispäätöksestä ovat pyytäneet tiedon seuraavat lausunnonantajat:

nro 2 (Caruna Espoo Oy)

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

Lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

1 Espoon kaupunginmuseo

Päivämäärä 22.3.2022
Lausunnon antaja Espoon kaupunginmuseo

Espoon kaupunginmuseo hoitaa museolain 314/2019 mukaista alueellisen vastuunseon kulttuuriympäristötehtävää Espoon kaupungin alueella. Kaupunginmuseo kommentoi hanketta rakennetun kulttuuriympäristön, -maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Kaupunginmuseo on osallistunut asemakaavahankkeen suojelukysymyksiin liittyviin neuvotteluihin vuodesta 2019 alkaen. Kartanorakennuksen ja sen pihapiirin arvot oli huomioitu jo aikaisemman asemakaavan yhteydessä, mutta rakennushistoriaselvitys syvensi ja tarkensi kohteeseen liittyviä merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja entisestään. Nämä arvot ovat myös kiitettävällä tavalla huomioitu suunnittelutyössä aivan hankkeen alusta alkaen.

Kaupunginmuseo pitää kaupungille tarpeettoman kartanorakennuksen myyntiä rakennussuojelun kannalta myönteisenä ja pitää esitettyä käyttötarkoituksen muutosta rakennuksen säilymistä ja suojelua tukevana seikkana.

Kartanorakennuksen, piharakennuksen ja piha-alueen suojelumääräykset ovat kaupunginmuseon näkemyksen mukaan hyvät. Pihapiiriin osoitetut uudet talousrakennusalat ja niihin liittyvät määräykset ovat harkittuja.

Kartanorakennuksen viereen esitetyn uudisrakentamisen määrään, sijoitukseen ja kerroskorkeuteen on löydetty onnistunut ratkaisu, joka ei merkittävästi heikennä kartanorakennuksen tai sen pihapiirin arvoja.

Kaava-alueella sijaitsee osa muinaismuistolain 295/1963 suojaamasta historiallisen ajan kylätontista Mulby (Muulo) Petas (mj. rek. 1000001868). Kohde on esitetty kaavaehdotuksessa aluemerkinällä sm-1. Kohteen laajuus on merkitty oikein ja kaavamääräys on asianmukainen.

Kaupunginmuseolla ei ole asemakaavan muutosehdotukseen huomauttamista.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

2 Caruna Espoo Oy

Päivämäärä 28.3.2022
Lausunnon antaja Caruna Espoo Oy

Kaava-alueella sijaitsee Caruna Espoo Oy:n sähkönjakeluverkkoa. Kaava-alueen sähkönkäyttö tulee kasvamaan ja tämä vaatii pienjännitekaapelointeja. Mahdolliset tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. ehdotuksesta.

Toivomme saavamme tietoomme, kun kaava on hyväksytty.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

3 Telia Finland Oyj

Päivämäärä 30.3.2022
Lausunnon antaja Telia Finland Oyj

Teliällä ei ole huomautettavaa muutosehdotukseen.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

4 Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY

Päivämäärä 30.3.2022
Lausunnon antaja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY

Suunnittelualue sijaitsee vesihuollon toiminta-alueella. Suunnittelualan edustalla Äminnentiellä sijaitsee HSY:n omistama Dn160 vesijohto. Lähimmät jätevesiviemärin liitoskohdat sijaitsevat Äminnentien ja Kurtinmäentien risteyksessä sekä Äminnentiellä noin 23 metrin etäisyydellä kaava-alueen rajasta. Asemakaavamuutos ei siten edellytä vesihuollon lisärakentamista. Asemakaavan muutosalueen läheisyydessä ei sijaitse hulevesiviemärintiä eikä se siten sijaitse huleveden viemärintialueella.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

5 Espoon ympäristönsuojelu

Päivämäärä 5.4.2022
Lausunnon antaja Espoon ympäristönsuojelu

Ympäristönsuojelu katsoo, että kaavaehdotuksessa on myönteistä se, että kartanon tontin alue laajenee siten, että sen arvokasta puustoa voidaan paremmin säilyttää. Myös alueella esiintyvät lepakot ja kulttuuriympäristöjen linnusto hyötyvät puustosta. Vaikka pieni osa lepakoiden saalistusalueesta häviää kaavamuutoksen myötä, lepakoille voi katsoa jäävän yhteensä riittävän kokoinen saalistusalue ja yhteydet kaava-alueella ja sen pohjois- ja länsipuolisilla virkistysalueilla. Pientalorakentaminen pienentää hieman liito-oravalle soveltuvaa metsää, mutta lajin ei havaittu esiintyvän alueella kaavan luontoselvityksessä.

Asemakaavan muutosehdotuksessa luontoarvot ja hulevesien hallinta vaikuttaa olevan riittävästi huomioitu. Yhdyskuntarakenteen ja ilmastovaikutusten osalta kaavamuutoksen voi katsoa tiivistävän olemassa olevaa pientaloaluetta, vaikkakin kaava-alue sijaitsee hieman etäällä useimmista palveluista.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

6 Uudenmaan ELY-keskus

Päivämäärä 5.4.2022
Lausunnon antaja Uudenmaan ELY-keskus

Yleiskaava

Asemakaavan laadintaa ohjaa voimassa oleva Espoon eteläosien yleiskaava. Siinä alue on osoitettu kehitettäväksi julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Kaavaselostuksessa on esitetty perustelut yleiskaavasta poikkeamiselle.

Luonnonsuojelu

Uraali-rakennuksen purkamista varten myönnettyssä poikkeamisluvassa (UU-DELY/10205/2020) asetettiin ehdoksi viiden lepakonpöntön asentaminen alueen läheisyyteen sekä leppäkoseurannan toteuttaminen rakennuksen purkamista seuraavana kesänä. Tämä seuranta toteutettiin kesällä 2021 lupaehtojen mukaisesti. Espoon kaupunki ja ELY-keskus sopivat, että seuranta ei tarvitse toteuttaa kesällä 2022 koska alueella ei ole tapahtunut maankäytön muutoksia edellisestä vuodesta. Kaavan toteutuessa alueelle asennettujen lepakonpönttöjen kuntoa sekä käyttöasetta tulee kuitenkin seurata. Lisäksi osin kaava-alueella ja sen välittömässä

läheisyydessä sijaitsevan lepakoiden saalistusalueen lepakoseuranta tulisi toistaa kaavanmukaisen rakentamisen päätyttyä. Tästä olisi hyvä saada kirjaus kaavaselostukseen.

AO Erillispientalojen korttelialue rajautuu länsireunastaan suoraan kasvistoltaan säilytettävään ja arvokkaana pidettyyn Uraalirinteeseen (sl-1). Kaava-alueelle kohdistuvan sl-1 -osa-alue-rajauksen tulee olla pääkäyttötarkoitukseltaan suojelun turvaavaa, esim. VL. Jotta arvokkaalle kasvikohteelle ei kohdistu epätoivottavaa kulutusta tai vierisen omakotitontin erilaisten toimintojen leviämistä rajalle tulisi osoittaa kaavassa jonkinlainen aitarakenne. AO-erillistalojen sijoittelussa tulee kiinnittää myös huomiota siihen, että rakentamisaikanakaan sl-1 alueelle ei ohjaudu mitään tarpeita liikkua työ-koneilla, varastoida rakennusmateriaaleja tms.

Koko kaava-alueella tulee kiinnittää huomiota ulkovalaistukseen. Kesäkaudella ulkovalaistus tulee pyrkiä asemakaavan mahdollistamin keinoin pitämään mahdollisimman vähäisenä huomioiden osin kaava-alueella ja sen välittömässä läheisyydessä sijaitseva lepakoiden säännöllisessä käytössä oleva saalistusalue.

Kulttuuriympäristö

Rakennussuojelun ja kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta asemakaavaehdotus on laadittu asianmukaisesti ja turvaa sekä rakennusten että ympäristön arvot. Arvokkaan piha-alueen 5 § määräys on sinällään asiallinen, mutta sen kohdistuminen on hieman epäselvä. Sitä voisi täydentää kohdistamalla sen AL-1/s -kortteliin.

Vastine:

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavaa muutettiin niin, että AO-korttelin länsireunasta osa muutettiin osaksi ympäröivää VL-aluetta. Näin kasvistoltaan arvokas alue sl-1 sijoittuu kokonaisuudessaan lähivirkistysalueelle. AO-tontin laidalle on myös osoitettu puin ja pensain istutettava alueen osa, joka toimii suojavyöhykkeenä sl-1-alueelle. Nämä ratkaisut on katsottu riittäviksi alueen arvojen turvaamisessa. Sl-1-rajaus on haluttu yhteensovittaa kaavan ulkopuolisen VL-alueen rajauksiin luontevasti istuvaksi. Tuoreimman luontoselvityksen mukaisesti AO-korttelin länsilaidalle asetettavan alueen on kuitenkin todettu olevan luonteeltaan nykyisin enemmän ihmisvaikutuksen alaista pihapiiriä, kuin arvokasta kalliokeitoympäristöä. Toisin sanoen kalliokeitoalue on jo aiemmin supistunut. AO-korttelia koskien on myös täsmennetty, että ulkovalaistuksen suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee huomioida lepakoiden elinolosuhteiden säilyttäminen.

Kaavaselostukseen lisättiin maininta siitä, että alueen toteutuessa alueelle asennettujen lepakonpönttöjen kuntoa sekä käyttöastetta tulee seurata ja, että lisäksi osin kaava-alueella ja sen välittömässä läheisyydessä sijaitsevan lepakoiden saalistusalueen lepakoseuranta tulisi ELY-keskuksen suosituksen mukaisesti toistaa myös kaavanmukaisen rakentamisen päätyttyä.

Arvokasta piha-aluetta koskeva kaavamääräys (5 §) on kaavaehdotuksessa merkitty koskemaan AL-1/s-korttelialuetta. Määräyksen muotoilua on tarkistettu niin, että siinä tulee selkeämmin esille, että AL-1/s-korttelialueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida piha-alue, joka on osa kulttuurihistoriallisesti arvokasta kartanoympäristöä.

Muilta osin merkitään tiedoksi.