

Lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Niittykumpu I

Asemakaavan muutos

Kortteli 15045

Liittyy kaupunkisuunnittelujohtajan 25.1.2021 **MRA 30 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 8.2.2021-9.3.2021.

Espoon kaupunki
Y-tunnus 0101263–6

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

Mikko Malmström, etunimi.sukunimi@espoo.fi
Marno Hanttu
Jenny Asanti

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan jätettiin yhteensä kolme lausuntoa. Caruna Espoo Oy antoi lausunnon, jossa kertoi alueen sähköjakeluverkostaan, HSY kommentoi alueen vesihuoltoa ja kaupunginmuseo otti kantaa kulttuuriympäristön osalta.

Lausuntojen lyhennelmät ja vastineet

1. Alueen sähköjakeluverkko

Päivämäärä 26.2.2021
Lausunnon antaja Caruna Espoo Oy

Kaava-alueella ja sen läheisyydessä on Caruna Espoo Oy:n sähköjakeluverkkoa, 20 ja 40 kV:n johtoja suunnittelualueen pohjois- ja itälaidoilla. Lisäksi pyydetään huomioimaan Carunan puistomuuntamon tilavaraus. Mikäli johtoja on tarpeen siirtää, siirron tilaaja vastaa kustannuksista. Siirtojen edellytyksenä on, että komponenteille järjestyy uusi, pysyvä sijainti. Caruna Espoo suorittaa mahdolliset siirrot.

Lisäksi Caruna lausuu, että kaava-alueen sähkönkäyttö tulee kasvamaan. Kantaa vaikutuksista sähköjakeluun otetaan tarkemmin asema-kaavan muutosehdotuksen nähtävillä olon yhteydessä.

Vastine:

Hanke on neuvotellut johtojen omistajien kanssa kaavan ehdotusvaiheessa. Ainakin osa johdoista tullaan siirtämään hankkeen kustannuksella. Kaavassa on maanalaisia johtoja koskevat määräykset. Kaavakartta ohjaa siihen, että Niittykujan puoleiset johdot siirretään, ja että Kappelirinteen puolella sekä johtojen siirtäminen että niiden säilyttäminen nykyisillä sijoillaan ovat mahdollisia.

Lausunnossa esille nostettu muuntamo sijaitsee kaava-alueen ulkopuolella.

2. Alueen vesijohdot ja viemärit

Päivämäärä 4.3.2021
Lausunnon antaja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Kaava-alueella ja sen läheisyydessä sijaitsee HSY:n hulevesiviemäri, vesijohto ja jätevesiviemäri. Vesijohdot ja jätevesiviemärit tulee siirtää korttelista 15045 yleiselle katualueelle tai vaihtoehtoisesti asemakaavaan tulee merkitä vähintään 6 metriä leveä johtokuja ko. vesihuoltolinjoja varten. Kaavamääräyksenä tulee lisäksi mainita, että johtokuja-

alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita.

Siinä tapauksessa, että vesihuoltolinjoja täytyy siirtää, johtosiirtosuunnittelun lähtökohdista ja yleisistä periaatteista tulee sopia HSY:n kanssa. Hankkeella on kokonaisvastuu johtosiirtojen suunnittelusta ja toteutuksesta, ja HSY ohjaa vesihuollon suunnittelua. Johtosiirtojen aiheuttamat kustannukset kuuluvat hankkeelle.

Vastine:

Hanke on neuvotellut johtojen omistajien kanssa kaavan ehdotusvaiheessa. Keskustelujen perusteella ehdoton minimietäisyys rakenteiden etäisyydelle johdoista on 2,5 m. Kaavaehdotuksen mukaan Niittykujan puoliset johdot tulee siirtää, jotta tontin pohjoisosaan merkitty pysäköintikatos voidaan toteuttaa. Kappelirinteen puolella on tutkittu kaavan havainnekuvan mukainen massoittelu sekä toinen vaihtoehto kapeammalla rakennusmassalla, joka jättää 2,5 metrin etäisyyden maan alla sijaitseviin putkiin. Kaavakartan osoittama rakennusala mahdollistaa kummankin vaihtoehdon.

Kaavaehdotukseen on lisätty maanalaisia johtoja koskevat määräykset. Siirrot toteutetaan rakentamiseen ryhtyvän hankkeen kustannuksella.

3. **Kulttuuriympäristö**

Päivämäärä 3.5.2021
Lausunnon antaja Espoon kaupunginmuseo

Kaupunginmuseo kommentoi hanketta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Niittykummun kappelilla on rakennustaiteellista ja paikallishistoriallista merkitystä. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan nyt esillä olevalla asemakaavamuutoshankkeella on merkittäviä haitallisia vaikutuksia alueen kulttuuriympäristöarvoihin. Kaupunginmuseo katsoo, että Niittykummun kappelin purkaminen vaikuttaisi haitallisesti edellä esitettyjen arvojen säilyttämiselle. Niittykummun kappeli on merkittävä osa alueen historiaa.

Varsinaista rakenteiden kuntotutkimusta tai rakennuksen korjattavuusselvitystä ei ole tehty, joten perusteita purkamiselle ei ole. Näin ollen Espoon kaupunginmuseo ei puolla kaavamuutoksen hyväksymistä nykyisessä muodossa, vaan esittää, että kappeli suojellaan sr-merkinnällä, kuten edellisessä kaavamuutosehdotuksessa ehdotettiin.

Vastine: Niittykummun kappelista on tehty kaavan ehdotusvaiheessa rakennushistoriallinen selvitys (Konkret 2021, kaavaehdotuksen oheismateriaalina). Kappeli on myös inventoitu osana Niittykummun rakennetun kulttuuriympäristön selvitystä. Selvityksistäkin selviää, että rakennuksella on paikallishistoriallisia ja rakennustaiteellisia arvoja. Rakennus sijaitsee Niittykummun seudullisestikin arvokkaan 60-luvun asuinalueen reunassa.

Kappeli kuitenkin on valitettavan huonossa kunnossa. Niittykummun kappelissa on tehty kuntotarkistuksia vuosina 2011, 2014, 2017 ja 2018 (WSP Finland, kaavaehdotuksen oheismateriaalina). Tutkimuksissa havaittiin selvästi kohonneita mikrobipitoisuuksia. Rakennusta aistinvaraisesti tutkittaessa havaittiin useita kosteusvaurioita eri puolilla rakennusta ja sen eri rakenteissa. Merkittävimmät vauriot liittyvät kosteusvaurioihin alapohjarakenteissa ja ryömintätilassa, vuotaneeseen vesikattoon ja kastuneisiin seiniin. Kostuneista seinistä löydettiin lisäksi lisäälämmöneristeenä käytettyä ureaformaldehydivaahtoa, joka kastuttuaan hyvin todennäköisesti päästää sisäilmaan formaldehydiä. Tutkimusten perusteella vaurioiden korjaaminen edellyttäisi koko rakennuksen purkamista runkoa myöten. Myös alapohjarakenteet suositellaan purettaviksi ja uudelleen rakennettaviksi.

Vauriot rakennuksessa ovat niin laajoja, että tutkimusten mukaan ainoa kannattava toimenpide Niittykummun kappelin rakennukselle on sen purkaminen. Purkaminen ja uudelleenrakentaminen taas ei ole korkeiden korjauskustannusten vuoksi taloudellisesti mahdollista.