

Lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Soukka II

Asemakaavan muutos

33. kaupunginosa, Soukka

Kortteli 33039 sekä sen lähiympäristö.

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.5.2020 **MRA 27 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutokseen, piirustusnumero 7251.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 1.6. – 1.7.2020.

Kaavan hyväksymispäätöksestä ovat pyytäneet tiedon seuraavat lausunnonantajat:

Caruna Espoo Oy.

Espoon kaupunki
Y-tunnus 0101263–6

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

Lauri Koltola, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Kaisa Lahti, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Anja Karhula, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

1

Päivämäärä 10.7.2020
Lausunnon antaja ELY Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Kaavahanke täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä. Uudenmaan ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa lausuntopyyntöaineistoon.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

2

Päivämäärä 7.7.2020
Lausunnon antaja Ympäristökeskus, Espoon kaupunki, Tekninen ja ympäristötoimi

Ympäristökeskus esittää lausuntonaan tiivistetysti seuraavaa:

Asemakaavan muutosalueella alueella on liito-oravan elinympäristö ja kulkuyhteyksiä. Soukka II, alue 411308, asemakaavan muutosehdotuksen kaavaratkaisu tarkoittaa, että rakentamisen tieltä korttelista 33039 kaadettaisiin liito-oravan papanapuita ja puustoa, joka on osa liito-oravan elinympäristöä.

Tästä huolimatta ympäristökeskus katsoo, että kaavaratkaisu ei vaaranna liito-oravien suotuisaa suojelun tasoa, sillä liito-oravan ydinalue sekä keskeiset kulkuyhteydet säilyvät. Soukanmetsässä on lisää metsää, joka soveltuu liito-oravan elinympäristöksi, ja joka on merkitty lähivirkistysalueeksi.

Lausunnossa ympäristökeskus tuo esiin, että ennen rakentamista kortteliin 33039 on tehtävä uusi liito-oravakartoitus, jolla varmistetaan, että kaavaratkaisu vastaa myös silloista liito-oravien suojelun tarvetta.

Ympäristökeskus huomauttaa, että korttelissa 33039 puita ei tule kaataa liito-oravien pesimärauhan 1.4. – 31.7. aikana ja liito-oravalle tärkeät puut tarvitsevat suojausta

rakentamisen ajaksi. Tehtävissä räjäytyksissä ja kallion murskauksissa tulee huomioida liito-oravien pesimärauha.

Ympäristökeskus katsoo, että hulevesien käsittelyyn liittyvät kaavamerkinnot ja -määräykset ovat riittäviä, mutta kaava-aineistossa esitetty hulevesisuunnitelma siirtää monia keskeisiä hulevesien käsittelyhaasteita ratkaistavaksi rakentamisen tarkemmassa suunnittelussa.

Ympäristökeskus muistuttaa, että alue on haastava hulevesien käsittelyn osalta ja että kaavassa esitetty ratkaisu liito-oravien suojelusta toimii vain, jos hulevesien käsittely ei vaaranna liito-oraville tärkeiden puiden säilymistä.

Ympäristökeskus katsoo, että kaavaratkaisussa on riittävästi huomioitu hyvä ilmanlaatu ja tieliikenteen aiheuttama melu uusien asuinkerrostalojen osalta.

Ympäristökeskus huomauttaa, että koska kaavakartassa on käytetty kahdelle eri luonnontilaisena säilytettävällä alueen osalle samaa kaavamerkintää, on kaavamääräyksistä vaikea tietää, kumpaan alueeseen kumpikin kaavamääräys kohdistuu.

Vastine:

Asemakaavan muutoksen valmistelun yhteydessä koko asemakaava-alueelle on laadittu liito-oravaselvitys. Liito-oravan huomioimisesta kaavaratkaisussa on neuvoteltu Espoon ympäristökeskuksen ja Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa niin, ettei asemakaavamuuotos heikennä liito-oravan suotuisaa suojelutasoa. Liito-oravan ydinalue, riittävästi soveltuvaa aluetta sekä tärkeimmät kulkuyhteydet on turvattu kaavaratkaisussa. Myös hulevesien hallinnan ratkaisusta kaava-alueella ja niiden vaikutuksista liito-oravan ydinalueeseen on keskusteltu ja suunnitellut ratkaisut on todettu riittäviksi.

Rakennusluvan yhteydessä Espoon rakennusvalvontakeskus pyytää Ympäristökeskukselta lausuntoa silloin kuin rakennetaan liito-oravan ydinalueiden lähetyville tai elinalueille, tai mikäli alueelle sijoittuu muita tiedossa olevia luontoarvoja. Liito-oravan asettamat reunaehdot hankkeen rakennusvaiheessa tulevat sitä kautta huomioitua.

Asemakaavan muutokseen lisätään pykälä liito-oravan pesimäajan huomioimisesta seuraavassa muodossa: Melua ja tärinää aiheuttavat rakentamistoimenpiteet, kuten louhinta ja räjäytys, tulee ajoittaa liito-oravan pesimäajan 1.4. – 31.7 ulkopuolelle. Liito-oravan kannalta merkittävä puusto tulee suojata rakentamisen aikana.

Kahden eri luonnontilaisena säilytettävän alueen osan kaavamääräyksiä on tarkennettu toisistaan erottuviksi.

Muilta osin merkitään tiedoksi.

3

Päivämäärä 29.6.2020
Lausunnon antaja Caruna Espoo Oy

Nykyinen sähköjakeluverkko

Asemakaavan muutosalueella on Caruna Espoo Oy: n sähköjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. Sinisellä viivalla on esitetty 20 kV johdot ja 0,4 kV johdot vihreällä ja vaaleanpunaisella. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla.



Kuva: Ote lausunnon liitteestä 1.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset sähköjakeluun

Uusien asuinkerrostalojen rakentaminen lisää alueen sähkönkulutusta. Tästä syystä alueelle joudutaan tekemään uusia pienjännitekaapelointeja ja todennäköisesti myös keskijännitekaapelointeja ja puistomuuntamo.

Johto- ja muuntamovaraukset

Kaavamääräyksissä mainitaan, että rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa "alueen sähköjakelunvaatimat muuntamotilat". Pyydämme muuttamaan tämän lauseen muotoon "alueen sähköjakelunvaatimat muuntamotilat ja puistomuuntamot", sillä uudet

muuntamot ovat pääasiassa puistomuuntamoita, eikä rakennuksien sisätiloihin rakenneta uusia kiinteistömuuntamoita kuin harvinaisissa poikkeustapauksissa.

Siirtokustannusten jako

Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. kaavaehdotuksesta. Toivomme saavamme tiedoksi, kun kaava on vahvistettu.

Vastine:

Asemakaavan muutoksen pykälään 2 § lisärakennusoikeus ei tehdä lausunnonantajan pyytämää lisäystä, sillä kyseisen pykälän nähdään mahdollistavan jo muuntamotilat -maininnalla tarpeen vaatiessa erillisen muuntamorakenteen toteuttamisen.

Asemakaavan muutoksessa osoitetaan vm -merkinnällä ohjeellinen muuntamon rakennusala. Sen lisäksi asemakaavan muutoksen pykälään 9 § yhteisjärjestelyt tehdään lisäys, jolla mahdollistetaan kiinteistöjen välisin sopimuksin muuntamon rakentaminen toisen kiinteistön alueelle.

Muilta osin merkitään tiedoksi.

4

Päivämäärä	26.6.2020
Lausunnon antaja	HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä

Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Myöhemmin laadittavan erillisen tonttijaon yhteydessä kiinteistöjen on sovittava keskenään yksityisten johtojen sijoituksesta ja mahdollisista rasitteista.

Viitesuunnitelmassa esitetyn tonttijaon luonnoksen mukaan uusi tontti ei rajaudu ka-tualueeseen, jolla yleinen vesihuoltoverkosto sijaitsee. Tontti tulee liittää Alakartanon-tien yleiseen vesihuoltoverkkoon yksityisin liittymisjohdoin asemakaavaan merkittyjen ajoyhteysien (kaavamerkintä "ajo") kautta. Ajoyhteyden kaavamääräys tulee muut-taa kuulumaan: "Ajoyhteys, jolle saa sijoittaa tonttien teknisiä johtoja".

Vastine:

Asemakaavassa merkitään yleisesti laajempaa aluetta koskevat rasitteet.

Soukka II, alue 411308, asemakaavan muutoksessa Ajo -kaavamerkintää ei nähdä tarpeelliseksi muuttaa lausunnossa toivotulla tavalla.

Sen sijaan lausunnossa esitetty tarve huomioidaan asemakaavan muutoksessa mah-dollistaen teknisten johtojen sijoittaminen alueelle kiinteistöjen välisin sopimuksin. Asemakaavan muutoksen pykälään 9 § yhteisjärjestelyt tehdään lisäys, jolla mahdol-listetaan kiinteistöjen välisin sopimuksin teknisten johtojen sijoittaminen toisen kiin-teistön alueelle.

Muilta osin merkitään tiedoksi.

5

Päivämäärä 25.6.2020

Kannanoton antaja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos esittää kannanotossaan seuraavaa:

- Pelastustoiminnan turvaamiseksi alueella (olemassa olevat ja uudet raken-nukset) pelastusyksiköllä (sammutusauto) ja ensihoitoyksiköllä (ambulanssi) tulee päästä uloskäyntien välittömään läheisyyteen.
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos suosittelee vahvasti, että alueen uusien ra-kennuksien varatiet suunnitellaan toteutettaviksi omatoimisisena pelastautumi-sena ilman pelastuslaitoksen toimenpiteitä (varatiekuilu parvekelinjalla, pelas-tautumislukku parvekelaatassa, kaksi toisistaan riippumatonta uloskäytävää, rakennuksen suojaus automaattisella sammutuslaitteistolla). Länsi-Uuden-maanpelastuslaitos ei puolla vetotikkaiden käyttöä pelastamiseen.
- Olemassa olevien rakennuksien (As Oy Merisoukka) nykyiset pelastustiet ja nostopaikat tulisi tarkastella ja niiden parantamistarvetta arvioida samassa yh-teydessä hankkeen suunnitelmien edetessä.
- Alueen osoitteistoon ja sen selkeyteen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

- Ohje "HIKLU Pelastustien suunnittelu- ja toteutusohje 5.3.2020" tulee huomioida.

Vastine:

Asemakaavan muutoksen ja siihen liittyvän viitesuunnitelman pelastuskysymysten ja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen kannanotossa esille nostetun huomioimisesta on pidetty 22.10.2020 kokous Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen, asemakaavan muutoksen hakijan, täydennysrakentamista suunnittelevien tahojen ja Espoon kaupungin kaupunkisuunnittelukeskuksen sekä rakennusvalvontakeskuksen kesken. Asemakaavan muutoksessa ja siihen liittyvässä viitesuunnitelmassa pelastuskysymykset on huomioitu kyseisessä kokouksessa sovitulla ja alla esitetyllä tavalla.

Viitesuunnitelma-aineistossa esitetty korttelin 33039 täydennysrakentaminen esitetään kokonaisuudessaan omatoimisen pelastautumisen mahdollistavan pelastusratkaisun mukaisena, esittäen parvekeluukkuja asuntojen varateiksi. Asemakaavan muutoksessa korttelin itäosaan osoitetulla rakennusalalla, jolla mahdollistetaan korttelin 33039 täydennysrakentaminen, edellytetään ju-1 -merkinnällä rakennuksissa käytettävän omatoimisen pelastautumisen mahdollistavaa pelastautumisratkaisua.

Korttelin 33039 olemassa olevat rakennukset ovat valmistuneet vuonna 1972 ja ne sijaitsevat korttelin länsiosassa. Asemakaavan muutoksen yhteydessä on tarkasteltu keinoja, joilla nykyisin korttelissa olevien rakennusten pelastusratkaisu on saatavissa vastaamaan nykyisiä pelastusvaatimuksia. Asemakaavan muutokseen liittyvässä viitesuunnitelmassa esitetään kolme periaatteellista ratkaisuvaihtoehtoa, joilla korttelissa 33039 olevien rakennusten pelastusratkaisuja on parannettavissa tämän päivän vaatimuksia vastaavaksi. Esitetyt ratkaisuvaihtoehdot ovat:

- Omatoimisen pelastautumisen mahdollistaminen rakennusten kaikista asunnoista parvekeluukkujen avulla.
- Olevien rakennuksia palvelevien pelastusreittien ja nostopaikkojen parantaminen siten, että kaikista korttelin länsiosaan toteutuneiden rakennusten asunnoista pelastaminen pelastuslaitoksen toimesta mahdollistuu esimerkiksi tikasautolla tai nostolavayksiköllä.
- Omatoimisen pelastautumisen mahdollistavien parvekeluukkujen toteuttaminen korttelin länsiosassa olevien rakennusten asuntoihin, jotka aukeavat vain länteen, sekä kyseisten rakennusten itäpuolisten pelastusreittien ja nostopaikkojen parantaminen mahdollistamaan muista asunnoista pelastamisen pelastuslaitoksen toimesta esimerkiksi tikasautolla tai nostolavayksiköllä.

Asemakaavan muutokseen liittyen on tarkasteltu myös korttelin 33039 rakennusajasta pelastusreittiä todeten, että korttelin sisäisen uuden tien palvelevan rakennusaikaisena pelastusreitintä.

Merkitään tiedoksi, että alueen osoitteistoon ja sen selkeyteen tulee kiinnittää erityistä huomiota ja ohjeeksi, että suunnittelussa tuorein pelastustien suunnittelu- ja toteutusohje tulee huomioida.

6

Päivämäärä 30.6.3030

Kannanoton antaja Espoon kaupunginmuseo, Espoon kaupunki, Sivistystoimi

Kannanotossaan kaupunginmuseo kommentoi Soukka II, alue 411308, asemakaavan muutosta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan asemakaavahankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen kulttuuriympäristöarvoihin. Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.