

Lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Niittysillankorva

Asemakaavan muutos

15. kaupunginosa, Niittykumpu

Osa korttelia 15052

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 27.11.2019 **MRA 27 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7245.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 16.12.2019 – 20.1.2020.

Kaavan hyväksymispäätöksestä ovat pyytäneet tiedon seuraavat lausunnonantajat:

nro 3.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavayksikkö

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Hanna Kiema, hanna.m.kiema@espoo.fi

Minna-Maija Sillanpää, minna-maija.sillanpaa@espoo.fi

Jenny Asanti, jenny.asanti@espoo.fi

Marno Hanttu, marno.hanttu@espoo.fi

Lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

1.

Päivämäärä 20.12.2019
Lausunnon antaja Telia Finland Oy

Teliällä on tietoliikennekaapeleita suunnitellulla alueella. Kaapeleiden siirto ja suojaus on huomioitava mahdollisten maanrakennustöiden yhteydessä. Siirto- ja suojaustarpeista on oltava yhteydessä Teliaan hyvissä ajoin ennen mahdollisten maanrakennustöiden alkua. Siirto- ja suojauskustannukset kuuluvat lähtökohtaisesti tilaajan maksettavaksi.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

2.

Päivämäärä 20.12.2019
Lausunnon antaja Elisa Oyj

Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotukseen.

Aluetta kiertää runsaasti Elisa Oyj:n tietoliikennetähteitä, joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia riittävästä suojauksesta. Mikäli tietoliikennetähteitä joudutaan siirtämään, pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto. Mahdollinen siirto on hidas ja kallis.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

3.

Päivämäärä 31.12.2019
Lausunnon antaja Caruna Espoo Oy

Kaavamuutosalueella sijaitsee nykyistä maakaapeloitua sähköverkkoa. Kaava-alueen sähkökäyttö tulee kasvamaan ja tämä vaatii alueelle uuden muuntamon. Kaavaan on varatta tarvittavat maa-alueet (noin 20 neliötä) uudelle puistomuuntamolle. Puistomuuntamoina käytämme Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -värisiä muuntamoita.

Mahdolliset tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Siirrot edellyttävät, että komponenteille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Carunalla ei ole muuta huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Vastine:

Kaavaan on lisätty tarvittava varaus puistomuuntamolle kaava-alueen länsikulmaan Niittyportin läheisyyteen.

4.

Päivämäärä 13.1.2020
Lausunnon antaja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Yli 5-kerroksisissa asuinrakennuksissa hissi tulisi lähtökohtaisesti mitoittaa parikuljetukselle. Mikäli rakennuksen ylimmän kerroksen lattian etäisyys ylittää 38 metriä rakennuksen sisäänkäyntitasosta, tarvitaan pelastus- ja sammutustyössä palomieshissi, joka sisämitoiltaan soveltuu parikuljetukseen.

Kunnallistekniikan suunnittelussa tulee huomioida rakennusten automaattisten sammutuslaitteistojen vedentarve ja vesilähdevaatimukset.

Suunnittelussa tulee huomioida viherkattojen palosuojaukset.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

5.

Päivämäärä 13.1.2020
Lausunnon antaja Fortum Power and Heat Oy

Fortumilla on kaukolämmön runkojohtoja suunnittelualueen läheisyydessä Niittyporttikadulla. Kaukojäähdytyksen runkolinja on Merituulentiellä. Fortum Power and Heat Oy tulee tarjoamaan uusille rakennettaville kiinteistöille kaukolämpöä sekä mahdollisuuksien mukaan myös kaukojäähdytystä.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

6.

Päivämäärä 24.1.2020
Lausunnon antaja Helsingin seudun ympäristöpalvelut, HSY

Alueella palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä vesihuollon lisärakentamista.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

7.

Päivämäärä 29.1.2020
Lausunnon antaja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, ELY

Kaavaehdotuksella osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) rajautuen etelässä Länsiväylään, pohjoisessa Niittyporttiin ja lännessä Haukilahdenkatuun. Asuinkerrostalojen korttelialueelle on osoitettu kuusi 6-16-kerroksista asuinkerrostaloa sekä 6-kerroksisen pysäköintilaitoksen.

Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualaue on osoitettu kehitettäväksi työpaikka-alueeksi (TP). Kaavamuutos poikkeaa yleiskaavasta. Kaavaselostuksessa esitetyn perusteella poikkeaminen on sinänsä perusteltua, etenkin kun otetaan huomioon kaava-alueen sijoittuminen noin 400 metrin kävelymatkan päähän Niittykummun metroasemasta.

Länsiväylän melualueelle yleiskaavassa osoitetun työpaikka-alueen muuttaminen asemakaavalla asumiseen edellyttää kuitenkin, että asuminen pystytään osoittamaan alueelle melun osalta terveellisesti ja turvallisesti. Kaava-alueen viereisten väylien luonteesta johtuen meluntorjuntaratkaisut on tehtävä kokonaan korttelialueella.

Meluselvityksen mukaan melutasot ylittävät ohjearvot Haukilahdenkadun suuntaisten rakennusten ylimmissä kerroksissa (1-2 ylintä kerrosta) kaikilla julkisivuilla.

Lähtökohtana asumisen osoittamisessa tulee olla, että millään julkisivuilla ei ylity päiväajan ohjearvo 55 dB. Ohjearvosta on perustelluista syistä voitu poiketa ylöspäin. Alueilla, joilla rakentaminen tukee joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen kulkutapaosuuksien kasvua, ja tätä kautta vähentää autoliikennettä, on ohjearvoista voitu poiketa jopa 65 dB:in. Tällöin on kaavamääräyksillä tullut kuitenkin varmistaa, että asunnot avautuvat myös hiljaisemman, ohjearvot täyttävän julkisivun suuntaan. Tästä tulee myös nyt varmistua kaavaratkaisulla, sisältäen rakennusten massoittelun ja kaavamääräyksen.

Sellaisten väylien varrella, joilla on mahdollista vähentää melua esimerkiksi liikennemääriin tai nopeusrajoituksiin vaikuttamalla, on ELY-keskus yksittäistapauksissa katsonut, että seuraava kaavamääräys voidaan hyväksyä: "Mikäli tälle julkisivulle kohdistuu yli 55 dB keskiäänitaso, tulee rakennuslupavaiheessa esittää ratkaisu, jolla asunnon tuuletusikkunan kohdalla 55 dB:n päiväaikainen keskiäänitaso ei ylitä". Tällöin ongelmallinen melutilanne on kuitenkin kohdistunut vain yksittäisiin asuntoihin, ei laajemmin julkisivuun.

Edellä mainituista syistä ELY-keskus katsoo, että kyseistä kaavamääräystä ei voida soveltaa nyt kyseessä olevassa kaavassa. Kaavaratkaisulla tulee varmistaa, että kaikille asunnoille, joiden julkisivulla ylittyy 65 dB on saavutettavissa massoittelulla sellainen julkisivu, jolla päiväajanohjearvot 55 dB alittuvat.

Lisäksi kaavamääräyksiä tulee tarkistaa seuraavasti:

- Asemakaavassa ei määrätä poikkeamisen edellytyksistä ja siksi seuraava kaavamääräys tulee poistaa: "Tarkemmalla meluselvityksellä voidaan myös poiketa määräyksen asettamasta ääneneritysarvosta."
- Kaavan 5 § tulee muuttaa edellä esitetysti hiljaisemman julkisivun osalta.
- Parvekelasitusten avautumisen Haukilahdenkadun suuntaan kieltävä määräys on hyvä selvyuden vuoksi siirtää melumääräysten yhteyteen.
- Kaavaselostuksessa puhutaan myös viherhuoneista ja korttelisuunnitelmassakin niistä esitetään kuva. Viherhuoneiden osoittaminen tulee tarvittavilta osin ratkaista kaavamääräyksillä.

Ilmanlaadun osalta kaavaratkaisulla tulee varmistaa, ettei herkkiä kohteita kuten lasten leikkipaikkoja sijoiteta ilmanlaadun minimietäisyyttä lähemmäs väylistä (sama kuin asumisen suositusetäisyys). Lisäksi tuloilmaa koskevaa määräystä tulee täydentää siten, että tuloilma tulee ottaa tehokkaasti suodatettuna, riittävän korkealta puhdasilmäisimmältä puolelta.

ELY-keskus katsoo, että kaavaratkaisua tulee jatkokehittää siten, että se täyttää asemakaavan sisältövaatimukset terveellisen, turvallisen ja viihtyisänosalta, ja vastaa valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin. Kaavasta on hyvä järjestää työneuvottelu.

Vastine:

Kaava-aluetta koskevaa korttelisuunnitelmaa ja meluselvitystä on päivitetty nähtävillä olon jälkeen ja kaavan mukaisella ratkaisulla on mahdollista toteuttaa mainitut asunnot niin, että ne avautuvat myös ohjearvot täyttävälle julkisivun osalle. Melumääräys on päivitetty nykymääräysten mukaiseksi.

Kaavamääräykset on tarkistettu ja ELY-keskuksen esittämät korjaukset on lisätty määräyksiin.

Leikkipaikka on mahdollista sijoittaa tontille niin, että herkkien kohteiden minimietäisyydet toteutuvat. Pihasuunnitelmaa tarkennetaan jatkosuunnittelun yhteydessä.

Kaavaratkaisu mahdollistaa kokonaisuuden, jossa piha on melulta suojattu, leikki-
paikkojen minimietäisyys väylistä toteutuu ja asunnot, joiden julkisivuihin kohdistuu
ohjearvot ylittävät meluarvot, avautuvat ohjearvot täyttävälle julkisivun osalle. Näin
ollen kaava vastaa valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.