

Asianumero
5384/10.02.03/2020
aiempi 3173/2020
Aluenumero
520802

Muistutusten yhteenveto ja vastineet

Hepmortinrinne

Asemakaavan muutos

Katu-, liikenne- ja virkistysalueet

Osa korttelia 43034

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 3.2.2021 MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutokseen, piirustusnumero 7339.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 22.2.–23.3.2021.

Yhteenveto muistutusten vastineista lähetetään kaikille muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa. Usean henkilön yhteisesti jättämistä muistutuksista yhteenveto lähetetään muistutusten yhteyshenkilölle.

Muistuttajat eivät pyytäneet tietoa kaavan hyväksymispäätöksestä.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavayksikkö

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Sonja Sahlsten, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Anja Karhula, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Hannu Granberg, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Yleistä muistutuksista

Nähtävilläaikaan jätettiin 2 muistutusta.

Yhdessä muistutuksessa oltiin tyytyväisiä siihen, että jokseenkin unohtunut puisto-alue otetaan hyötykäyttöön muuttamalla se pientaloalueeksi ja että kaavamuutos vahvistaa olemassa olevan ajoyhteyden Nissinpuisto 3:n tontille.

Toisessa muistutuksessa vastustettiin lähivirkistysalueen muuttamista rakentamisalueeksi ja oltiin huolissaan yleisen pysäköinnin ja uuden rakentamisen haittavaikutuksista alueeseen. Toisaalta oltiin tyytyväisiä, että kaavan yhteydessä on suunniteltu jalkakäytävä Nissinpuiston alkuosaan sekä suojatie Nissinmäentien ylitykselle Nissinpuiston kohdalle.

Asukasosallistuminen ja kaupunkirakenteen tiivistäminen yleisesti Espoossa

Kaavoitusta kohteeseen pyritään toteuttamaan todella kiireellä ilman, että asukkaat pääsevät todellisuudessa enää millään tavalla vaikuttamaan asiassa. Yleisestikin on todettava, että lähivirkistysalueita nakerretaan Espoossa pikkuhiljaa ilman, että asiaan todella pääsee vaikuttamaan, tai edes yrittämättä ottamaan huomioon alueen asukkaiden mielipiteitä ja tarpeita oman asuinalueensa suhteen. Kaavoituksessa ei toteudu asukasvaikuttaminen.

Selvää on sekin, ettei kaavoitusta yleisestikään ohjaa enää Espoossa alueiden viihtyisyyden säilyttäminen vaan alueiden mahdollisimman tehokas tiivistäminen talouden näkökulmasta ja viheralueiden sekä virkistysalueiksi aikoinaan kaavoitettujen alueiden mahdollisimman pikainen uudelleen kaavoittaminen asuinrakentamiseen.

Alueen vehreys ja viihtyisyys tulee peruuttamattomasti kärsimään. Etenkin pandemia-aika on osoittanut vehreän ja väljästi rakennetun asuinalueen sekä lähimetsien sekä niittyjen tärkeyden ja korvaamattomuuden ihmisten mielenvirkistäjinä, riippumatta niihin sisältyvistä luontoarvoselvityksistä.

Vastine:

Kaava on valmisteltu maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen edellyttämällä tavalla vuorovaikutuksessa niiden kanssa, joiden oloihin tai etuihin ne vaikuttavat.

Asemakaavatyö on käynnistynyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella (MRL 63 §). Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille 2.9.2020 ja asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 7.9.–6.10.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin nähtävilläaikaan yhteensä 3 mielipidettä. Saapuneissa mielipiteissä sekä vastustettiin että kannatettiin kaavamuutosta. Lisäksi mielipiteissä tuotiin esille liikennejärjestelyihin ja liikenneturvallisuuteen liittyviä näkökulmia. Lisäksi osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläaikaan järjestettiin

asukastilaisuus suunnittelualueella. Asukastilaisuudessa esiteltiin suunnitelmia ja kuultiin asukkaiden mielipiteitä. Tilaisuudesta laadittiin muistio, joka on myös ollut nähtävillä kaavan omalla internetsivulla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen suunnitelmia muutettiin saadun palautteen pohjalta ja muun muassa kaavamuuotosalueen länsireunassa kulkeva vanha tienpohja päätettiin pääasiassa turvallisuussyistä liittää osaksi uusia pientalotontteja. Asukkaiden mielipiteiden lisäksi valmistelussa on kuultu myös muiden tahojen, kuten viranomaisten, kantoja suunnitteluratkaisuun. Eri osallisten näkemykset ja mielipiteet ovat osin ristiriitaisia ja siksi lopullinen kaavaratkaisukaan ei ole kaikkien annettujen mielipiteiden mukainen vaan siinä on jouduttu sovittamaan yhteen näitä eri tavoitteita.

Kaavamuuotosehdotuksessa muutetaan noin 2 250 m² voimassa olevan asemakaavan mukaista lähivirkistysaluetta korttelialueiksi tai yleisen pysäköinnin alueiksi. Kaavamuuoksen suunnittelussa on huomioitu luontoarvot, kaupunkikuvalliset arvot ja vaikutukset alueen maisemaan. Kaavamuuotos ei aiheuta alueelle merkittäviä ympäristöhäiriöitä, vaikka toki alueen yleisluonne muuttuu vähäisessä määrin. Kaavamuuoksen mukaisilla VL-alueilla turvataan alueen ekologisten yhteyksien ja virkistysyhteyksien jatkuvuus.

Nissinpuiston ja Nissinmäentien väliin jäävä noin 23–36 metriä leveä, kaavamuuoksen myötä erillispientalokortteliksi muuttuva lähivirkistysalueen kaistale sijaitsee kahden kadun ja asuinkorttelin välissä. Alueella ei ole todettu olevan merkittävää ekologista tai virkistyksestä arvoa eikä se suoraan ole osa mitään laajempaa virkistysaluetta. Kaavamuuotosalueelle tehdyn luontolausunnon mukaan alueella ei ole suojeltavia luontoarvoja, vaan niityt ovat rehevöityneitä eivätkä kasvistollisesti edustavia. Alueella ei myöskään nykytilassa ole virkistysreittejä. Tämän vuoksi alueen on katsottu sopivan hyvin kaavamuuoksen mukaiseen pienimuotoiseen täydennysrakentamiseen. Erillispientalokorttelin Nissinmäentien puoleinen osa sekä Hepmörtinrinne-nimisen lähivirkistysalueen vastainen reunavyöhyke on kaavassa määrätty puilla ja pensaille istutettavaksi, jotta Nissinmäentien vihreä ilme kaavamuuotosalueen kohdalla säilyisi myös uuden rakentamisen myötä.

Kaavamuuotosehdotuksessa Nissinpuiston eteläpuolelle osoitetaan varaus yleisen pysäköinnin alueelle voimassa olevan asemakaavan mukaisen lähivirkistysalueen päälle. Tämän myötä poistuu pieni osa laajemmasta Nissinlaakso-nimisestä lähivirkistysalueesta. Tälläkään alueella ei kuitenkaan ole todettu olevan merkittävää ekologista tai virkistyksestä arvoa. Yleisen pysäköinnin alueen tarkoituksena on erityisesti mahdollistaa Keskuspuiston mahdollinen laajempi virkistyskäyttö tulevaisuudessa myös tällä alueella.

Kaavaehdotuksen mahdollistama uusi rakentaminen vastaa tehokkuudeltaan lähiympäristön rakentamisen tehokkuutta ja täydentää olemassa olevaa pientaloaluetta luontevasti. Kaavamuuotos vastaa Espoon kaupungin Maanhankinnan ja -luovutuksen sekä maankäyttösopimusten periaatteiden 2015 (hyväksytty kaupunginvaltuustossa

9.11.2015) mukaiseen tavoitteeseen edistää täydennysrakentamista myös kaupungin omistamien alueiden osalta.

Luontolausunnon puutteellisuus sekä kaavan vaikutukset alueen luontoon ja maisemaan

Nyt kyseessä olevassa kaavassa alueelta tehdyssä luontoselvityksessä ei ole huomioitu mm. muuntamon alueella olevaa kyykkäärmeen talvehtimispesää, ojassa tien molemmin puolin eläviä vesiliskoja eikä rupikonien kutupaikkaa alueella, jonne kaavassa osoitetaan parkkipaikka.

Luontolausunnossa ei myöskään ole tuotu esille Nissipuisto 3:n luontoarvoja.

Yleisestikin alueen vehreys ja luonnontilaisuus ovat alueen asukkaille korvaamattomia huolimatta siitä, ettei siihen luontoarvoselvityksen mukaan sisälly mitään "suojeltavia luontoarvoja". Tulevat korkeuserot huomioiden rakennukset hyvin pienillä tonteilla rinteessä tulevat erottumaan ja muuttamaan alueen ilmeen peruuttamattomasti.

Vastine:

Kaavaprosessin yhteydessä laaditaan luontoselvitys, jossa kartoitetaan luontoarvojen ja lainsäädännön kannalta arvokkaimmat luontokohteet, jotka tulee huomioida kaavaratkaisussa. Näin on toimittu myös tässä kaavaprosessissa, ja "merkittävillä luontoarvoilla" on viitattu kaava-aineistossa juuri juridiikkaan ja suojelustatukseen. Toki tällä ei tarkoiteta sitä, etteivät paikalliset luontoarvot voisi olla esimerkiksi asukkaiden näkökulmasta hyvinkin merkittäviä.

Mainittujen rauhoitettujen matelijoiden ja sammakkoeläinten osalta tiedot ja havainnot pyritään ottamaan mahdollisuuksien mukaan huomioon jatkosuunnittelussa. Totta on, että lajien pesintää ei saa häiritä eikä yksilöitä tappaa, mutta luonnonsuojelulain mukaan havainnot kyseisistä rauhoitetuista lajeista eivät kuitenkaan estä alueen käyttämistä esimerkiksi rakennustoimintaan. Muuntamon siirtotarpeen takia kyiden talvipesän säilyttäminen on todennäköisesti epävarmaa, mutta sopivia kutulammikoita ja pysyvävetisiä avo-ojia voidaan todennäköisesti pyrkiä säilyttämään alueella myös jatkossa.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavaan liittyvää luontolausuntoa (Ympäristösuunnittelu Enviro, 2020) on vielä täydennetty lisäselvityksellä (Ympäristösuunnittelu Enviro, 2021) niin, että luontoarvot on tutkittu aiemman selvitysalueen rajauksen lisäksi myös kaavan valmistelun aikana kaavamuuтокseen mukaan otetun kaakkaisen alueen osalta, jolle kaavamuuтокsessa on tehty aluevaraus yleiselle pysäköinti-alueelle (LP).

Nissipuisto 3:n tontti ei kuulu kaavamuuтокsalueeseen, eikä luontolausunnossa ole sen takia selvitetty sen luontoarvoja.

Kaavamuuтокsen suunnittelussa on huomioitu luontoarvot, kaupunkikuvalliset arvot ja vaikutukset alueen maisemaan. Kaavamuuтокs ei aiheuta alueelle merkittäviä

ympäristöhäiriöitä, vaikka toki alueen yleisluonne muuttuu vähäisessä määrin. Kaavamuutoksen mukaisilla VL-alueilla turvataan alueen ekologisten yhteyksien ja virkistysyhteyksien jatkuvuus. Tonttien puustosta valtaosa häviää rakentamisen yhteydessä, mutta asuinkorttelin reunoille on osoitettu puin ja pensain istutettavat alueet, joiden avulla tavoitellaan vehreää ilmettä alueelle.

Suhteellisen jyrkän rinnemaaston takia korttelialueiden rakentaminen vaatii hyvää suunnittelua rakennuslupa- ja toteutusvaiheessa. Kaavamääräyksissä on edellytetty, että uusi rakentaminen sovitetaan maastoon. Kaavamääräyksissä edellytetään myös, että rakennukset ovat harjakattoisia, jotta ne sopivat ympäristön rakentamiseen. Myös muissa Nissinmäentien varren kortteleissa on kaavamääräyksiä edellytetty harjakattoa.

Yleisen pysäköinnin haitat ja pysäköintialueen tarpeettomuus

Parkkipaikan rakentaminen perustellen sitä asukkaiden tarpeella ja keskuspuiston käyttäjien tarpeilla ei ole millään tavalla kestävä. Alueen pientaloasukkaille sille ei ole mitään käyttöä. Noin 500 m päässä on kaupungin puutarhan yleinen parkkipaikka, mistä pääsy keskuspuistoon toteutuu tarvittaessa, mikäli sinne halutaan autoillen saapua.

Tiedossa on myös mitä lieveilmiöitä parkkipaikan rakentaminen keskelle pientaloaluetta aiheuttavat. Edelleen Nissinmäentien jo valmiiksi kapeat kadut eivät jo sen varressa oleva koulu ja päiväkotihuomioiden tarvitse enempää tällaista täysin turhaa liikennettä.

Vastine:

Yleisen pysäköinnin alueen tarkoituksena on erityisesti mahdollistaa Keskuspuiston mahdollinen laajempi virkistyskäyttö tulevaisuudessa myös tällä alueella. Pysäköintialueen toteuttamisaikataulusta ei kuitenkaan ole tietoa, eikä kaava velvoita sen toteuttamiseen ennen kuin sille on tarvetta.

Kaavoitustyön yhteydessä tutkittiin myös vaihtoehtoa, jossa yleisen pysäköinnin alueen varausta ei olisi säilytetty ollenkaan. Keskuspuiston läheisyyden takia alueella saattaa kuitenkin tulevaisuudessa olla nykyistä enemmän tarvetta yleiselle pysäköinnille, minkä takia todettiin, ettei yleisen pysäköinnin varausta alueelta voi poistaa kokonaan.

Kaavamuutoksen mukainen uudisrakentaminen ja yleinen pysäköintialue lisäävät liikennemääriä alueella vain vähäisesti.

Nimistö ja opastus

Muistutuksissa toivottiin, että kaavamuutoksen myötä syntyvien uusien tonttien osoitteissa huomioitaisiin myös jo aiemmin käytössä ollut nimistö ja että opastusta Nissinpuistolle parannettaisiin.

Vastine:

Kaavan laatimisen yhteydessä on todettu, ettei kaavamuutoksen myötä ole tarpeen muuttaa tai luoda uutta nimistöä kaava-alueelle. Kaavamuutoksen myötä syntyvien uusien tonttien osoite määräytyy lähtökohtaisesti sen mukaan, miltä kadulta tontille ajetaan. Kaavamuutoksen myötä mahdollisesti muuttuvat uudet osoitteet otetaan käyttöön, kun asemakaavan toteuttaminen alueella edistyy. Kaupunki tiedottaa muutoksista maanomistajille kirjallisesti.

Liikennemerkkien ja opasteiden suunnittelua ei tehdä kaavavaiheessa. Kaupunkitekniikan keskus vastaa liikennemerkkeistä ja opasteiden suunnittelusta ja ylläpidosta kaupungin hoidossa olevilla kaduilla ja teillä. Tältä osin merkitään muistutus tiedoksi.

Lähivirkistysalueen salaojat ja valaistus, Nissinpuiston talvikunnossapito

Muistutuksissa ehdotetaan, että ainakin lähivirkistysalueen kautta tulevan ajoyhteyden pohjoiselle sivulle rakennetaan kaupungin toimesta salaoja, jotta pohjoisesta tulevia vesiä voitaisiin hallita paremmin. Lisäksi todettiin, että yksikin katulyhty ajoyhteyden ja Nissinmäentien risteyksessä lisäisi liikenneturvallisuutta.

Muistutuksissa myös kysyttiin, miten kaava-alueen lumenluontiasiat ja tiestön talvihoito tulevaisuudessa on tarkoitus järjestää ja kuka on vastuussa kunnossapidosta.

Vastine:

Kaavan laatimisen yhteydessä on laadittu tulevista liikennejärjestelyistä katukartta, joka on kaavaselostuksen liitteenä. Suunnitelmassa kaava-alueen pohjoisosassa ole-massa oleva suojatie Nissintiellä säilyy, mutta sen paikka siirtyy vähäisesti, jotta ajoyhteyden turvallisuus paranisi. Lisäksi kaavamuutoksessa Nissinpuiston katualuetta on laajennettu, jotta sen päähän voidaan rakentaa kääntopaikka. Kääntopaikka helpottaa kadun kunnossapitoa myös talvella.

Katualueiden ja lähivirkistysalueiden tarkemmasta suunnittelusta ja muun muassa valaistuksesta kaavan lainvoimaistumisen jälkeen vastaa kaupunkitekniikan keskus.

Talvikunnossapidon vastuu kuuluu osittain kaupungille ja osittain kadun varrella olevien kiinteistöjen omistajille. Kaupunki ei vastaa tonttiliittymien eikä tonteilla sijaitsevien kevyenliikenteen väylien ja pysäköintialueiden kunnossapidosta. Hoitovastuu näistä kuuluu kokonaisuudessaan kiinteistöjen omistajille ja asunto-osakeyhtiöille. Kaupunki huolehtii yleiseen käyttöön luovutettujen katujen ja jalkakäytävien lumenau-rauksesta ja liukkaudentorjunnasta.

Kaavaan liittyvän kunnallistekniikan toteutus ja kustannukset

Muistutuksissa kysyttiin myös aiheuttaako kaavamuutos sähkönsiirron ja vedenjake-lun uudelleenjärjestelyjä ja aiheutuuko pumppaamon ja muuntamon siirrosta

hallinnollisia tai muita kustannuksia lähiympäristön asukkaille vai kustantaako kaupunki ne?

Vastine:

Aluetta palvelevat yleiset vesihuoltolinjat on rakennettu valmiiksi. Asemakaavan muutoksen toteuttaminen ei edellytä yleisen vesihuollon lisärakentamista eikä rakennettujen yleisten vesihuoltolinjojen siirtämistä. Kaavan valmistelun yhteydessä on varmistettu, että uusilla tonteilla on mahdollisuus liittyä yleiseen vesihuoltoverkostoon. Yleiseen vesihuoltoverkostoon liittymisen kustannuksista vastaa hankkeeseen ryhtyvä.

Kaavamuutoksen toteuttaminen edellyttää sekä puistomuuntamon että sähkökaapeleiden siirtoja. Mahdolliset tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja eikä alueen nykyisille asukkaille synny tästä suoria kustannuksia.

Kaavamuutoksen toteuttaminen ei edellytä pumppaamon siirtoa vaan se säilyy nykyisellä paikallaan.