

Lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Nedre Gloms

Asemakaava ja asemakaavan muutos

64. kaupunginosa, Karvasmäki

Korttelit 64032–64033, katu-, liikenne- ja erityisalueet

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 9.6.2021 **MRA 27 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan ja asemakaavan muutokseen, piirustusnumero 7357.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 28.6.-17.8.2021.

Kaavan hyväksymispäätöksestä ovat pyytäneet tiedon seuraavat lausunnonantajat:

nrot 1 (Caruna Espoo Oy).

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavayksikkö

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Miika Ruokonen, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Kati Vuorinen

Lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Lausunto

Päivämäärä 20.7.2021
Lausunnon antaja Caruna Espoo Oy

Kaavamuutosalueilla sijaitsee nykyistä sähköverkkoa liitteen 1 mukaisesti. 20 kV johdot ovat sinisellä ja 0,4 kV johdot vihreällä ja vaaleanpunaisella värillä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla. Kaavamuutoksen vaikutukset ovat vähäiset sähkönkulutukseen.

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

Meillä ei ole muuta huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Toivomme saada tiedon, kun kaava on hyväksytty.

Vastine:

Uuden ravintolarakennuksen rakentaminen ei todennäköisesti edellytä sähköjohtojen siirtämistä tontin alueella. Tarkempi sähkösuunnittelu tehdään kuitenkin vasta rakennusluvan yhteydessä. Asemakaavan muutoksen hakijalle on tuotu tietoon sähköjohtojen sijainti ja mahdollinen siirtotarve. Kaavamuutoksen hakija on yhteydessä Carunaan, jos johtojen siirtäminen tulee tarpeelliseksi rakentamisen yhteydessä.

Kannanotto

Päivämäärä 10.8.2021
Lausunnon antaja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Alueen länsipuolella virtaa Glomsinoki. Mahdollisen tulipalon (esimerkiksi rakennuspalo tai liikennevälinepalo) aiheuttaman sammutusjäteveden hallintaan tulisi kiinnittää huomiota suunnitteluvaiheessa, tontin maaston muodot, kaadot, pinnan tiiveys sammutusjäteveden keräily.

Motonetin korttelialueelle sijoittuva uusi rengasvarasto edellyttää todennäköisesti automaattista sammutuslaitteistoa, joka lisää vedentarvetta nykyisestä. Vesilähdevaatumukset ja vedentarve tulee selvittää ja tarvittaessa huomioida kunnallistekniikan suunnittelussa.

Vastine:

Sammutusjäteveden hallinta on otettu huomioon suunnittelussa. Rakennettavan tontin maastonmuodot suunnitellaan niin, että kaikki sammutusjätevedet ohjautuvat tontin hulevesien tapaan hulevesien viivytyspainanteisiin. Motonetin korttelialueeseen ei kohdistu merkittäviä muutoksia kaavamuutoksen yhteydessä. Sammutusjätevedet on

suunniteltu myös Motonetin korttelissa niin, että ne ohjautuvat luonnollisesti hulevesien viivytyksrakenteisiin, eivätkä päädy suoraan lähialueen vesistöön.

Sammutuslaitteiston suunnittelusta käytiin keskustelua Motonetin kanssa ehdotusvaiheen jälkeen. Sprinklersuunnittelijan mukaan HSY-tonttiliittymän kokoa ei tarvitse muuttaa. Vesilähde säilyy entisenä, vesilähde on kahdesta suunnasta syötetty Ns300 kunnan vesijohto, josta on asennettu Peh 200 talojohto. Vesilähde täyttää vesilähteelle asetettavan B-luokan vaatimuksen. Vesilähteen tuotoksi on mitattu 2676 l/min 5.0 bar.

Kannanotto

Päivämäärä 17.8.2021
Lausunnon antaja Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus

Asemakaavan länsireunalla virtaa luontoarvoiltaan ja kalataloudellisesti arvokas Glomsinjoki. Välittömästi Espoontien alituksen jälkeen uoman alajuoksulla on todettu taimenen kutu- ja poikastuotantoalueita.

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus ehdottaa kaavamääräykseen koskien suojaviheraluetta (EV/s), tarkennettavaksi seuraavaa: Alueelle saa sijoittaa siltarakenteita, jotka eivät vaadi uomaan rakentamista eivätkä heikennä puoluontoa tai veden laatua.

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus pitää hyvänä, että hulevesien hallintarakenteille ohjatut alueet on rajattu tarkemmin kaavakarttaan eivätkä vie tilaa Glomsinjoelle tärkeästä suojaviheralueesta.

Kaavamääräykseen 5§, Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus ehdottaa tarkennettavaksi: Alueella on hulevesien hallinnassa ensisijaisesti pyrittävä käyttämään luonnollisia ja veden laatua parantavia hulevesien hallintakeinoja. Hulevesien hallintamääräyksiin tulisi lisätä, että alueelta aurattavat lumet on sijoitettava kiinteistön sisällä siten, että sulamisvedet eivät pääse suoraan Glomisjokeen.

Glomsinjoki vesialueineen (w) merkittävä kaavakarttaan. Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus toteaa tarkennuksena kaavaselostuksen osioon 2.2.4., Luonnonolosuhteet, että ympäristökeskuksen maastokäynnillä kesällä 2021 tarkistettiin ainoastaan arkeologisten koekaivausten tieltä poistettavat puuryhmät historiallisessa pihapiirissä, ei koko suunnittelualuetta. Luontolausunnon teettäminen ja siinä mahdollisesti esitettävien suositusten ja lisäselvitystarpeiden huomioiminen on siten tärkeää.

Vastine:

Glomsinjoki on nyt merkitty asemakaavaan w-1 merkinnällä: ”Sijainniltaan ohjeellinen vesialue, jolla ei saa suorittaa sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä. Alueella saa kuitenkin suorittaa toimenpiteitä, jotka ovat tarpeen sen suojeluarvon säilyttämiseksi. Alueelle saa sijoittaa ulkoilureitistöihin liittyviä siltarakenteita, jotka eivät vaadi uoman rakentamista eivätkä heikennä puoluontoa tai veden laatua.”

Hulevesimääräystä on tarkennettu ehdotusvaiheesta niin, että KM-1 ja KL-1 korttelialueilla hulevesien hallintarakenteissa tulee suosia luonnonmukaisia hallintakeinoja. Motonetin korttelissa (KM-1) hulevesien hallintarakenteet on jo rakennettu ja uuden ravintolatontin (KL-1) osalta hulevedet on tarkoitus ohjata luonnonmukaisiin hulevesipainanteisiin, jotka sijoittuvat korttelin reuna-alueille. Uudelle pysäköintialueella (LPA) hulevesien hallinta toteutetaan rakenteellisena ratkaisuna, koska tilaa luonnonmukaiselle ratkaisulle ei ole. Luonnonmukainen hulevesien viivytyksellinen ohjaaminen olisi tarkoittanut hulevesien ohjaamista Glomsinjoen suojavyöhykkeelle. Rakenteellinen hulevesien viivytyksellinen rakenne toteutetaan pysäköintialueen alle. Kaavamääräysten mukaisesti kaikilla korttelialueilla liikennealueilta syntyviä hulevesiä on käsiteltävä vesien laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä. Hulevesimääräykset koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.

Aurauslumien sijoittamisesta ei voida määrätä asemakaavassa, koska se liittyy alueen käytön aikaiseen toimintaan. Asemakaavoituksen tueksi laaditussa viitesuunnitelmassa on esitetty lumenkeräykseen esitetyt sijaintipaikat korttelialueella. Tarkemmat lumenkeräyspaikat ratkaistaan kuitenkin vasta rakennuslupavaiheessa, sekä pysäköintialueen osalta rakennussuunnittelussa. Aurauslumet tullaan sijoittamaan tontilla niin, että niiden sulamisvedet ohjautuvat alueelta hulevesien viivytyksellisten rakenteiden kautta eteenpäin.

Suunnittelualueelle teetettiin luontolausunto ja lepakkokartoitus kesän 2021 aikana. Selvityksen perusteella alue on vahvasti kulttuurivaikutteisesta alueesta, jonka suurimmat luontoarvot liittyvät sen läpi virtaavaan Glomsinjokeen ja jokivarren luontotyyppeihin. Joki itsessään kuuluu äärimmäisen uhanalaiseksi (CR) luokiteltuun luontotyyppiin. Jokivarressa esiintyy kosteaa lehtoa ja rantaluhtaa. Lehtotyyppi on luokiteltu vaarantuneeksi (VU). Joki muodostaa vesieliöstölle sekä elinympäristön että tärkeän ekologisen yhteyden. Joessa elää erittäin uhanalainen taimen. Luontolausunnon perusteella on suositeltavaa huomioida Glomsinjoki kaikissa siihen vaikuttavissa hankkeissa. Jokiluonnon tilaa on syytä parantaa vähentämällä ympäristökuormitusta.

Glomsinjoen varsi on todennäköisesti lepakoille tärkeä ekologinen yhteys. Se on mahdollisesti myös liito-oravan käyttämä, joskin puustoinen yhteys on tieväylien ja puuston vähyyden takia katkonainen ja paikoin heikko. Glomsinjoki ja sen varren puusto tulee huomioida tärkeänä ekologisen yhteytenä, johon ei tule kohdistaa lisää kielteisiä ympäristövaikutuksia.

Lausunnon perusteella yllä lueteltujen arvojen lisäksi alueella tuskin on muita merkittäviä lajistollisia arvoja, joita olisi syytä selvittää tämän kaavahankkeen yhteydessä.

Jokeen liittyvät vaikutukset on otettu huomioon jo kaavaehdotusvaiheessa ja kaavamääräyksiä on täydennetty hyväksymisvaiheessa ympäristökeskuksen lausunnon mukaisesti.

Lausunto

Päivämäärä 27.8.2021
Lausunnon antaja Helsingin seudun ympäristöpalvelut

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Alueella sijaitsee useita HSY:n vesihuoltolinjoja. Espoontien suuntaisen kevyen liikenteen väylän alla sijaitsee yleinen päävesijohto DN300, jätevesiviemäri DN200 ja hulevesiviemäri DN400. Nedre Glomsin pohjoispuolella EV-alueella sijaitsee myös pumppaamolta lähtevä painejätevesiviemäri DN140.

EV-alueella, asemakaavan muutosehdotuksessa LPA-alueeksi esitetyllä alueella sijaitsee nykyinen jätevedenpumppaamo, jolle on asemakaavan muutosehdotuksessa esitetty pumppaamon rakennusala (merkintä pu). Ohjeellisen pumppaamon rakennusalan tulee käsittää myös pumppaamon huoltopiha ja ajoväylä, joten ohjeellista pumppaamon rakennusala on laajennettava ulottumaan johtokuja-alueen puolelle sen mukaan kuin kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa oli esitetty huoltopihan laajuudeksi. Tyypillisesti jätevedenpumppaamoille on asemakaavoissa esitetty kaavamerkintä et (yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa), joten kaavamerkinnän termi tulee vielä tarkistaa ja tarvittaessa vaihtaa. Kaavamääräyksenä tulee lisäksi mainita, että alueelle saa rakentaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia johtoja ja jätevedenpumppaamon.

Tontin 64032/1 ja Espoontien katualueen rajalla sijaitsee päävesijohto DN300, jota varten tulee asemakaavaan merkitä vähintään 6 metriä leveä johtokuja. Kaavamääräyksenä tulee lisäksi mainita, että johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai syväjuurisia pensaita.

Nedre Glomsin katualueella sijaitsee yleinen jätevesiviemäri DN250 ja hulevesiviemäri DN400 ja jätevedenpumppaamon tonttivesijohto DN40. Putkia varten kaavassa on esitetty maanalaista johtoa varten varattu alue. Kaavamääräyksenä tulee lisäksi mainita, että johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai syväjuurisia pensaita. Kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa alueelle oli esitetty istutettavaksi muutamia lehtipuita.

Vastine:

Alueella sijaitsevan pumppaamon huoltopiha ja ajoväylä on huomioitu alueelle laaditussa kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa. Uudelle sijoittuvalla pysäköintialueelle varataan niille riittävästi tilaa. Pysäköintialueen jatkosuunnittelun lähtökohtana toimii laadittu kunnallistekniikan yleissuunnitelma. Pumppaamon huoltopiha ja ajoväylä sijoittuu osittain johtovarausalueelle. Asemakaavassa johtovarausalueelle ei sijoiteta rakennusaloja. Kaavamääräykseen on kuitenkin tarkennettu (6 §), että LPA-alueella johtoalueelle saa rakentaa pumppaamon huoltopihan ja ajoväylän johdonomistajan suostumuksella.

Tontin 64032/1 ja Espoontien rajalla kulkeva päävesijohto on huomioitu suunnittelussa. Korttelialueen reunaan on merkitty johtokujan varaus (3+3 metriä). Kaavamääräystä on tarkennettu, että alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä, eikä raskaista rakenteita, eikä istuttaa puita tai syväjuurisia pensaita.

Lausunto

Päivämäärä 31.8.2021
Lausunnon antaja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Kauppa

Uudenmaan ELY-keskus toteaa, että lainsäädäntö on muuttunut 1.5.2017 siten, että vähittäiskaupan suuryksikkö on yli 4000 k-m² myymälä, jonka kokorajan jälkeen kaikki vähittäiskauppa on erityisen ohjauksen piirissä.

Kaava mahdollistaa 5000 k-m² liikerakennuksen. Kyse on siis vähittäiskaupan suuryksiköstä, jonka merkitä ympäristöministeriön merkkipäätöksen mukaan on KM. Kaavamääräys on muutettava KM merkinnäksi ja kaavamääräykseen on lisättävä, että korttelialueelle ei saa sijoittaa keskustahakuista erikoistavaran kauppaa. Päivittäistavarakaupan kerrosalamäärälle ei ole esitetty perusteluita eikä ilman niitä voida pitää selvitettyinä, täyttyvätkö MRL 9a luvun sisältövaatimukset.

Mitä yleiskaavan ohjausvaikutukseen tulee, MRL 42 §:n mukaan yleiskaavan ollessa ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 momentissa säädetystä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista. (21.4.2017/230).

Perustelut yleiskaavan ilmeiselle vanhentuneisuudelle sekä yleiskaavasta poikkeamiselle on esitettävä, koska kaava sijoittuu yleiskaavan ET- ja V-alueille.

Kulttuuriympäristöt

Rakennussuojelukysymys on ratkaistu asianmukaisesti ja on hyvä, että vanhojen rakennusten kunnostamisvelvoite kytketään tontinvuokrasopimukseen. Nedre Glomsin pihapiirin osalta s-2 suojelumääräys on asianmukainen. Kulttuurihistoriallisia arvoja omaava kivimuuri olisi syytä mainita määräyksessä, mutta viimeistään sen säilymisedellytykset tulee tutkia Espoontien katu- ja rakentamissuunnitelmassa. KL-1 ja KL-2-kortteleiden piha-alueiden jäsentelystä ja istutuksista annetut määräykset edistävät viihtyisyyden muodostamista. Laadukkaaseen ja ympäristön huomioimiseen tähtäävään rakennustapaan on myös kiinnitetty huomioita kaavamääräyksin.

Melu

Kaavamutoksen myötä meluntorjuntaa koskevat merkinnät ja määräykset on poistettu korttelista 64032.

Kyseiseen korttelialueeseen kohdistuu kuitenkin melukartan perusteella häiritsevän korkeita melutasoja jo nykyliikennemäärillä, noin 60-70 dB päivällä. Korttelin viihtyisyyden ja käytettävyyden varmistamiseksi kaavaratkaisussa on hyvä antaa esim. yleismääräys, että oleskeluun ja virkistykseen käytettävillä piha-alueilla (esim. ravintolan terassi) tulee alittaa melun ohjearvot. Kaavan yhteydessä on myös hyvä arvioida, millaisilla toimenpiteillä tämä on mahdollista.

Vastine:

Kauppa ja yleiskaava

Motonetin korttelialueen (64033) käyttötarkoitus on muutettu ehdotusvaiheen jälkeen vähittäiskaupan suuryksiköksi (KM-1) maankäyttö- ja rakennuslain kaupallisen säätelyn mukaisesti. Korttelialueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksikön. Alueelle ei saa sijoittaa muun erikoistavarakaupan tai päivittäistavara-kaupan myymälätiloja. Alueelle saa rakentaa polttoaineen jakeluaseman ja huoltoasematoimintaan liittyviä tiloja enintään 30 % asemakaavaan merkitystä rakennusoi-keudesta.

Suunnittelualue on osoitettu voimassa olevassa yleiskaavassa pääosin yhdyskunta- teknisen huollon alueeksi (ET). Alue on kuitenkin toteutunut jo nykytilanteessa kaupallisten palveluiden alueena Motonetin liikekeskuksen myötä. Asemakaavan muutoksella ei laajenneta merkittävästi kaupallisten palveluiden korttelialueita ja liiketilan määrän kasvu on vähäinen. Motonetin korttelialueen osalta asemakaavan muutos on lähinnä nykytilanteen toteava.

Yleiskaavan mukainen virkistysalue (V) on otettu huomioon alueen suunnittelussa. Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen luontoarvoihin. Asemakaavan muutoksen jälkeen Glomsinjoen suojavyöhyke säilyy lähes nykytilassaan. Uusien alueiden suunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomiota alueen hulevesien hallintaan kohteen valmistuttua ja rakentamisaikana. Tavoitteena on, että hulevesien määrällinen ja laadullinen hallinta paranee nykytilanteeseen verrattuna asemakaavan toteutumisen jälkeen. Alueelle on suunniteltu myös uutta ulkoilureittiiä, joka tukee jo rakennettujen ulkoilureittien verkostoa.

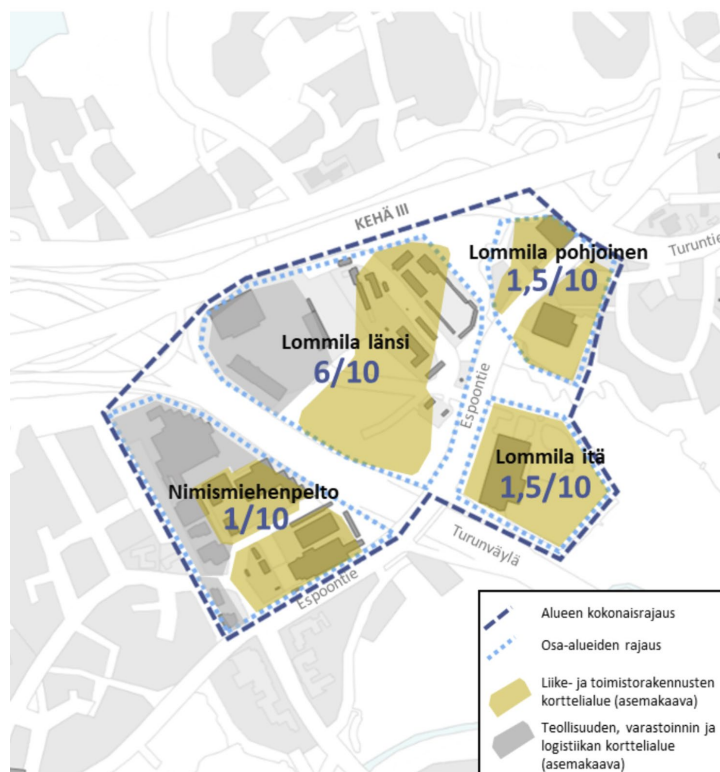
Suunnittelualueelle on valmisteltu uutta Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaa, jonka kaavaehdotus oli nähtävillä 7.9. – 20.10.2020. Suunnittelualue oli mukana yleiskaavassa, kunnes kaupunginhallitus rajasi sen pois hyväksymiskäsittelyyn edenneestä osasta 31.5.2021 päätöksellä. Valmistelussa olleessa yleiskaavassa suunnittelualue oli osoitettu elinkeinoelämän alueeksi. Yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti Lommilan aluetta kehitetään tulevaisuudessa monipuolisena työpaikkatoimintojen, tilaa vaativan kaupan sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman tuotantotoiminnan ja varastoinnin alueena. Lisäksi alue oli osoitettu tilaa vaativan erikoistavarakaupan alueeksi.

Vaikka alue rajattiin pois hyväksytystä Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavasta, tukevat yleiskaavaprosessin aikana laaditut kaupalliset selvitykset sitä, että Lommilan

aluetta on kaupunkirakenteellisesti mahdollista kehittää tulevaisuudessa elinkeinoelämän ja kaupallisten palveluiden alueena.

Asemakaavan valmistelun aikana on astunut voimaan myös uusi maakuntakaava Uusimaa kaava 2050. Voimaan asetetussa maakuntakaavassa Lommilan alue on osoitettu kaupan alueeksi, jonne voi sijoittua merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö. Lisäksi alue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle. Maakuntakaavassa Lommilan alueen kaupan enimmäismitoitukseksi on esitetty 250 000 k-m².

Yleiskaavan valmistelun aikana tehdystä kaupallisesta selvityksestä selviää, että Lommilan alueella on tällä hetkellä toteutunutta vähittäiskauppaa 85 000 k-m² ja kauppaa mahdollistavaa kaavavarantoa 117 200 k-m² (kuvat 1 ja 2). Asemakaavan muutoksella liiketilojen määrä kasvaa 200 k-m². Liiketilamäärän lisäys on vähäinen, eikä sillä ole vaikutusta Lommilan seudullisen vähittäiskaupan enimmäismäärään (maakuntakaavan 250 000 k-m²). Alueelle sijoittuva uusi ravintola tukee nyt alueella sijaitsevien tilaa vaatien liiketilojen palveluntarjontaa ja mahdollistaa esimerkiksi lounasravintolan sijoittumisen hyvin saavutettavalle paikalle. Asemakaavan muutoksella alueelta poistetaan myös mahdollisuus sijoittaa alueelle keskustahakuista päivittäistavarakauppaa. Alue tulee olemaan ylempien kaavatasojen tavoitteiden mukaisesti jatkossa tilaa vaativan kaupan aluetta, jonne sijoittuu näitä toimintoja tukevia ravintolapalveluita. Voimaan tulleeseen maakuntakaavan ja valmisteltuun yleiskaavaan pohjautuen voidaan todeta, että asemakaavan muutos on maakunta- ja kaupunkitasoisten tavoitteiden mukainen ja vastaa MRL:n mukaisiin asemakaavan sisältövaatimuksiin.



Kuva 1. Kaupallisten palveluiden sijoittuminen Lommilan alueelle nyt ja tulevaisuudessa

	Toteutunut vähittäiskaupan kerrosala k-m²	Kauppaa mahdollistava kaavavaranto k-m²
Nimismiehenpelto	42 000	0
Lommila länsi	11 000	110 000
Lommila itä	17 100	5 100
Lommila pohjoinen	14 900	2 100
Yhteensä	85 000	117 200

Kuva 2. Taulukko, jossa esitetty Lommilan alueen toteutunut vähittäiskaupan kerrosala (85 000 kerrosneliometriä) ja kaupan mahdollistava kaavavaranto (117 200 kerrosneliometriä).

Kulttuuriympäristöt

Korttelin 64032 ja Espoontien rajalla sijaitseva kivimuuri on huomioitu kaavan laatimisen aikana. Espoontielle on laadittu kunnallistekniikan yleissuunnitelma Lommilan asemakaavoituksen yhteydessä. Kunnallistekniikan yleissuunnitelmaa on päivitetty kaavatyön aikana Nedre Glomsin katualueen osalta. Kaavoitustyön aikana ei pystytä ottamaan tarkasti kantaa, miten kivimuuri vaikuttaa Espoontien suunnitteluun ja rakentamiseen. Kivimuurin vaikutus ratkaistaan tarkemman katusuunnittelun aikana. Asiasta on keskusteltu katusuunnittelusta vastaavan kaupunkitekniikan keskuksen kanssa.

Melu

Kaavamuuotos mahdollistaa liiketilojen toteuttamisen. Liiketiloiille melutason ohjearvoissa on ainoastaan sisämelun päiväajan ohjearvo 45 dB. Liiketilojen ulkoalueille, kuten ravintoloiden terasseille, ei ole asetettu ohjearvoja. Sen takia piha-alueiden suojaamisesta liikennemelulta ei ole kaavassa määrätty. Viitesuunnitelmassa ravintolan terassi on sijoitettu rakennuksen taakse Glomsinjoen puolelle, joka on ympäristöltään luontevampi sijainti kyseiseen toimintaan.

Kannanotto

Päivämäärä 23.11.2021
Lausunnon antaja Espoon kaupunginmuseo

Espoon kaupunginmuseo lausui asemakaavamuuotoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta vuonna 2020, jolloin todettiin, että:

Kaupunginmuseo suhtautuu myönteisesti ajatukseen, että vanhaan pihapiiriin sijoitetaisiin ravintolatoimintaa. Parhaimmillaan ratkaisu mahdollistaa vanhojen, jo pitkään tyhjillään olleiden suojelurakennusten säilymisen. Nykyisessä asemakaavassa olevat suojelumerkinnot ja -määräykset tulee siirtää uuteen kaavaan. Lisäksi kaupungin on valvottava, että vanhojen rakennusten kunnostusvelvoite tulee täytettyä.

Kaupunginmuseo katsoo, että esitetyistä parkkipaikkaratkaisuksista paras on sellainen, jossa pysäköintialueen etäisyys vanhoihin rakennuksiin on mahdollisimman suuri.

Lisäksi kaupunginmuseo esittää, että tonttia Espoontien suuntaan rajaavan vanhan kivimuurin säilyminen turvataan asemakaavoituksen keinoin. Muuten kaupunginmuseolla ei ole huomauttamista Nedre Glomsin kaavamutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Museo puoltaa suunnitelman hyväksymistä jatkotyöskentelyn pohjaksi edellä mainituin huomautuksin.

Asemakaavaluonnos on tämän jälkeen tarkennettu, arkeologisia tutkimuksia on suoritettu vanhan kylätontin alueella tulevan parkkipaikan ja ulkoilureitin alueella, jotka ovat tuoneet lisää tietoa alueen historiasta ja kiinteän muinaisjäännöksen säilyneistä rakenteista. 9.6.2021 päivätyissä kaava-asiakirjoissa (kaavaselostus, kaavakartta ja määräykset) on kiinteän muinaisjäännöksen raja piirretty vuonna 2020 suoritettun tarkkuusinventoinnin tulosten mukaan. Vuonna 2021 suoritetuissa kaivaustutkimuksissa on kuitenkin ilmennyt, että kiinteä muinaisjäännös ulottuu laajemmalle etelään ja kaakkoon, joten muinaisjäännösrajaus pitää siirtää kulkemaan vanhan päärakennuksen seinää pitkin. Tutkimuksissa paljastuneen kaivon rakenteita jätettiin suurelta osin paikalleen, joten kaivon paikka on osoitettava kaavakartalla asianmukaisella merkinnällä ja suoja-alueella, vähintään kaksi metriä joka suuntaan rakenteesta. Asemakaavaehdotuksessa olevan sm-merkinnän selitys pitää täydentää seuraavasti: "sm - Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaila (1963/295) rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Ilman tämän lain nojalla annettua lupaa on kiinteän muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa."

Espoon kaupunginmuseo katsoo, että Nedre Glomsin asemakaavaehdotus voidaan hyväksyä korjattuna vuonna 2020 annetussa lausunnossa ja tässä lausunnossa esitettyjen huomioiden mukaisesti.

Vastine:

Asemakaavamääräyksiä tarkennettiin kiinteän muinaisjäännösalueen osalta seuraavasti: " Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaila rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa."

Arkeologissa tutkimuksissa löydetty kaivo merkittiin asemakaavaan sm-1 merkinnällä: "Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaila rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueella sijaitsee historiallisen ajan kaivon rakenteita, joita ei saa vaurioittaa. Alueella suoritettavia kaivuutöitä tai maanmuokkausta ei saa yletä korkeusaseman +13,2 mpy alapuolelle."

Muilta osin merkitään tiedoksi.