

Lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Kulloonmäentie

Asemakaavan muutos

63. kaupunginosa, Järvenperä. Osa korttelia 63105.

Liittyy kaupunkisuunnittelujohtajan 31.5.2021 **MRA 27 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutoksen kaavaehdotukseen, piirustusnumero 7387.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 14.6.-29.6.2021.

Kaavan hyväksymispäätöksestä ovat pyytäneet tiedon seuraavat lausunnonantajat: nro 3 (Caruna Espoo Oy).

Espoon kaupunki
Y-tunnus 0101263–6

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

Juha Miettinen, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Kati Vuorinen, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Minna-Maija Sillanpää, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

1

Päivämäärä 24.6.2021
Lausunnon antaja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Pelastusviranomaisella ei ole asemakaavan muutosehdotukseen kommentoitavaa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

2

Päivämäärä 28.6.2021
Lausunnon antaja Espoon kaupungin ympäristökeskus

Asemakaavan muutoksella pienennetään alueen osaa, joka on tiheästi puilla ja pensaille suojavyöhykkeeksi istutettavaa. Istutettavan alueen tilalle tulee rakennusala. Tontin koillisreunalta istutettava alueen osa poistetaan kokonaan, jotta ajoyhteys uudelle tontille olisi mahdollinen. Pysäköinti- ja melumääräykset päivitetään sekä hulevesimääräys lisätään, mutta muuten muut asemakaavamääräykset pysyvät samoina.

Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna muutos on vähäinen. Ympäristökeskus toteaa kuitenkin, että suunnittelualue ei nykyisellään täytä terveellisen ja turvallisen asumisen edellytyksiä korkean melutason takia. Kaavaehdotuksessa meluongelma siirretään käsiteltäväksi rakennuslupavaiheessa, jolloin kaavamääräyksen mukaan tulee esittää meluselvitys. Selvityksessä tulee osoittaa, etteivät melun ohjearvot ylitä sisätiloissa tai ulko-oleskelualueilla. Ohjearvoihin pääseminen kyseisellä piha-alueella meluestein ja rakennuksien sijoittelulla on vaikeaa.

Vastine:

Melun terveydelle ja turvalliselle asumiselle aiheuttamiin ongelmiin on suhtauduttava vakavasti. Kaavaehdotuksen jälkeen tontille laadittiin meluselvitys (Helimäki Akustikot Oy 2021), jossa huomioidaan uuden asuinrakennuksen sijoittelu ja muoto. Suunnitelman mukaan laaditulla melukartalla pystyttiin rakennuksen kaakkoispuolelle osoittamaan piha- ja oleskelualue, jossa arkivuorokausiliikenteen päivämelutaso on 55-60 dB välillä. Piha-alueen puoleisen talon seinäpinnassa melutaso on 56 dB.

Melutaso nousee yli melutason ohjearvon (valtioneuvoston päätös 993/1992), jonka mukaan melutason päiväohjearvo ei saa nousta yli 55 dB:n. Mahdollisesta melutason ylittämisestä käytiin ELY:n kanssa työneuvottelu. Ottaen huomioon tontin lähialueen topografian ja tontin käyttömahdollisuuden, päädyttiin ratkaisuun, jossa ELY katsoi melutason olevan hyväksyttävissä, mikäli meluselvityksessä pystytään piha- ja oleskelualueelle osoittamaan 55-60 dB:n melutason.

3

Päivämäärä 28.6.2021
Lausunnon antaja Caruna Espoo Oy

Kaavamuutoksen vaikutukset sähkönjakeluun jäävät vähäisiksi. Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä reitti. Caruna Espoolla ei ole muuta huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

4

Päivämäärä 29.6.2021
Lausunnon antaja Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)

Asemakaavamuutos koskee yksittäistä kiinteistöä. Asemakaavalla muutetaan istutettavaa alueen osaa rakennusalaksi ja mahdollistetaan uusi tontti.

Kaavamuutosalue sijoittuu Kehä III:n melualueelle. Voimassa olevissa asemakaavoissa sekä ohjaavassa yleiskaavassa meluntorjunta on ratkaistu osoittamalla nyt kyseessä olevan pientaloalueen ja Kehä III:n väliin melulta suojaavaa rakentamista (asemakaavan K-korttelialueet) sekä istutettavaa alueen osaa.

ELY-keskus katsoo, että kaava-alueen melutilanne huomioon ottaen alue ei sovi asuinrakentamiselle ilman liikennemelun torjumista laajemmin koko alueella. Melulta suojaavan rakentamisen puuttuessa asumisen lisärakentaminen on ongelmallista ja vähintään ajoitusmääräys olisi tarpeen.

Meluselvitykset tulee olla laadittuina jo kaavavaiheessa, jotta voidaan arvioida, onko suunniteltu rakentaminen mahdollista edes annetuilla määräyksillä ja jääkö esimerkiksi riittäviä suojaisia piha-alueita.

Edelleen ELY-keskus pitää maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta ongelmallisena lähteä ratkaisemaan lisärakentamista tontti kerrallaan. On syytä ottaa huomioon, että myös muualla Espoossa on melualueilla paineita vastaavalle rakentamiselle.

ELY-keskus katsoo, ettei hanke täytä maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaisia asemakaavan sisältövaatimuksia melun huomioon ottamisen osalta eikä ole varmuutta maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumisesta.

Vastine:

Kaavamuutosalue sijoittuu Kehä III:n melualueelle. Kaavaehdotukseen mennessä ei alueen meluselvitystä oltu tehty. Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen meluselvitys tehtiin. Siinä huomioitiin tontille suunniteltu asuinrakennuksen koko ja sijoittelu.

Asemakaavamuutoksen valmistelijat kävivät ELY:n kanssa työneuvottelun 25.11.2021. Siinä päädyttiin ratkaisuun, ottaen huomioon tontin lähialueen topografian ja tontin käyttömahdollisuuden, että mikäli meluselvityksessä pystytään osoittamaan tontille piha- ja oleskelualue, jossa melutaso nousee arkipäiväaikaan enintään 55-60 dB:n väliin, sitä voidaan pitää vielä siedettävänä ja hyväksyttävänä tasona.

Valmistuneessa meluselvityksessä (Helimäki Akustikot Oy 2021) osoitettiin suunnitellun asuinrakennuksen kaakkoispuolelle piha-alue, joka täyttää ELY-neuvottelun mukaisen tason.

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu on kaupungin valmistelutyössä ja päätöksenteossa ensiarvoisen tärkeää ja lakisääteistä toimintaa. ELY näkee ongelmallisena tilanteen, jossa lisärakentaminen ratkaistaan tonttikohtaisin asemakaavoin tontti kerrallaan.

Vaikka tasapuolinen kohtelu on välttämätöntä, jokainen tontti on käytännössä erilainen, eikä täsmällisesti samanlaista ratkaisua voida aina kopioida tontista toiseen. Kyseessä olevassa korttelissa 63105 on viisi tonttia, joilla on samat kaavamerkinnot ja -määräykset. Näistä tonteista vain kaava-alueena olevalle tontille on tontin muodon ja olemassa olevan rakennusoikeuden perusteella mahdollista suunnitella toisen asuinrakennuksen rakentamista. Tontin luoteispäässä olevan istutettavan alueen kaventamisella katsotaan rakentamisen olevan mahdollista. Kyseisellä tontilla on voimassa olevalla asemakaavalla korttelialueen viidestä tontista laajimmat istutettavan alueen vyöhykkeet.