

Asianumero
179/10.02.03/2021
Aluenumero
131004

Lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Puistomäki

Asemakaavan muutos

Kortteli 54172 ja virkistysalueet

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 25.8.2021 MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutokseen , piirustusnumero 7292.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 13.9.-12.10.2021.

Kaavan hyväksymispäätöksestä ovat pyytäneet tiedon seuraavat lausunnonantajat:

nrot 1.

Espoon kaupunki
Y-tunnus 0101263–6

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

Sari Metsälä

Kati Vuorinen (liikenne)

Minna-Maija Sillanpää (maisema)

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

1

Päivämäärä 11.10.2021
Lausunnon antaja Caruna Espoo Oy

Kaavamuuotosalueella sijaitsee nykyistä sähköverkkoa. Kaava-alueen eteläosaan on suunnitteilla uusi 110 kV maakaapeliyhteys.

Meillä ei ole muuta huomautettavaa valmisteluvaiheen lausuntoomme nähden. Pyydämme saada tiedoksi, kun kaava on vahvistettu.

Vastine:

Maanalaista johtoa varten tarkoitettua merkintää ei osoiteta yleisille alueille (mm. katu- ja puistoalue) Espoon asemakaavoissa sovitun mukaisesti. Yleisille alueille johdot sijoitetaan kaupungin kanssa tehtävien sopimusten perusteella.

Tieto kaavan hyväksymispäätöksestä toimitetaan Caruna Espoo Oy:lle.

Merkitään tiedoksi.

2

Päivämäärä 12.10.2021
Lausunnon antaja Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, jossa kaava-alue on osoitettu osin asuntoalueeksi (A), jolla asemakaavaa muutettaessa turvataan nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen, ja osin virkistysaluetta (V), jolla voidaan yksityiskohtaisemman suunnitelman pohjalta toteuttaa virkistystä palvelevia alueita, rakennuksia ja rakenteita. Asemakaava noudattaa yleiskaavan tavoitteita.

ELY-keskus kiinnittää huomiota rakennuspaikoille valittuun pääkäyttötarkoitukseen (AL). Kaavan valmisteluvaiheessa tonteille on tavoiteltu asuinkäyttöä, mutta ehdotusvaiheessa pääkäyttötarkoitus on ilmeisesti osallispalautteen perusteella muutettu siten, että se mahdollistaa myös kokonaan muun käytön (toimisto, liiketila tai yhdistystila). Kaavamääräys voi johtaa siihen, ettei alueelle muodostu lainkaan asutusta tai siihen, ettei kaava-alueelle muodostuu mitään muuta kuin asutusta.

ELY-keskus katsoo, että osallisten näkökulmasta on selkeämpi ratkaisu osoittaa alueen pääkäyttötarkoitus yksiselitteisesti. Kaava-aineiston perusteella luonteva pääkäyttötarkoitus on erillispientalojen alue AO. Pääkäyttötarkoitukseen liittyvällä kaavamääräyksellä voidaan mahdollistaa myös muuta esitettyä käyttöä.

Nyt esitetty pääkäyttötarkoitus AL aiheuttaa tarpeen arvioida kaavan vaikutuksia tarkemmin esimerkiksi sellaisen tilanteen osalta, jossa rakennusten käyttötarkoitukset eroavat toisistaan.

Kaavassa on selkeyden vuoksi syytä antaa määräykset tonttien suhteesta virkistysalueeseen (onko esim. aitaaminen mahdollista, millainen).

Rakennussuojelun osalta asemakaavaratkaisu on asianmukainen. 4 §:n mukaan maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas puusto tulee säilyttää, mutta puustoa ei ole kuitenkaan arvotettu. Pykälään voi harkita lisättäväksi lausunnon pyytämisen kaupunginmuseolta.

Kaava-alueella on liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka sekä lajille soveltuvaa metsää. Nämä on kaavassa merkitty pääosin VL-alueeksi ja osin AL-1 alueeksi, kummassakin on lisämääräys s-1. Koska luontoselvityksessä on selkeästi erotettu suoraan lain nojalla suojeltu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka, olisi se syytä merkitä omalla merkinnällään, esim. SL. Soveltuvan metsän osalta VL/s-1 on riittävä merkintä. Koska rakennusten lepakkotilannetta ei ole selvitetty, on tarpeen lisätä määräys, että lepakkoselvitys on tehtävä ennen rakennusten korjaustöitä.

Vastine:

Kaavamutoksen korttelin käyttötarkoitusmerkintä on muutettu: "Erillispientalojen korttelialue. Korttelialueen rakennuksiin saa sijoittaa myös liike- ja toimistorakennustilaa sekä yhdistystoimintaa palvelevaa toimintaa enintään 80 k-m² / rakennusala".

Kaavan pihaa koskevaan määräyspykälään on lisätty lause: "Tontit saa aidata rakennusten arkkitehtuuriin sopivalla tavalla tai pensasaidoin".

Espoon kaupungin museolta on pyydetty lausunto kaavaehdotuksesta. Lausunnon saan museo katsoo rakennusten monipuolisen käytön turvaavan nykyistä paremmin vanhojen rakennusten säilymisen alueella. Museo kuitenkin korostaa rakennusten myynnin yhteydessä kunnossapitovelvoitetta. Muutoin museo puoltaa suunnitelman hyväksymistä esitellyssä muodossaan.

Puustomäen liito-oravaselvityksessä oli Espoon yleisesti käytetystä poikkeavia liito-orava-alueiden merkintöjä. Konsulttia pyydettiin tarkistamaan selvitys Espoossa käytössä olevien liito-orava-alueiden mukaiseksi sekä lisäämään myös vanhemmat liito-oravahavainnot, jolloin saadaan paremmin selville kokonaisuus. Ely -keskuksen edustajien kanssa asiasta on viestitelty sähköpostitse ja päädytty kaavaehdotuksessa esitetyn s-1 -merkinnän olevan asiaan sopiva. Merkinnän selitys on kaavassa näin: "Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa".

Kaavamuutokseen on lisätty määräys lepakkoselvityksen laatimisesta: ”Ennen rakennuksen purkua tai katto- ja/tai ullakkorakenteisiin kohdistuvien korjaustöiden aloittamista tulee laatia lepakkoselvitys. Mahdolliset lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikat tulee huomioida ennen rakennuksen purkua tai katto- ja/tai ullakkorakenteisiin kohdistuvien korjaustöiden aloittamista. Lisätietoja valvovalta ympäristöviranomaiselta”.

3

Päivämäärä 12.10.2021
Lausunnon antaja Espoon kaupunginmuseo

Kaupunginmuseo tarkastelee kaavamuutosta perustehtävänsä mukaisesti alueen kaupunkikuvan ja rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta.

Museon katsoo, että esitetty kaavamerkintä, joka mahdollistaa rakennusten monipuolisen käytön, turvaa nykyistä paremmin vanhojen rakennusten säilymisen alueella. Museo muistuttaa kuitenkin, että kaupungin on syytä rakennusten myynnin yhteydessä korostaa uusien omistajien kunnossapitovelvoitteita, jotta vanhat huvilarakennukset saadaan säilymään nykyistä paremmassa kunnossa osana paikallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä. Ehdotettu uudisrakentamisen rakennusoikeus vaikuttaa maltilliselta ja kyseiselle paikalle sopivasti mitoitettulta.

Edellä mainitun perusteella kaupunginmuseolla ei ole huomauttamista Puistomäen asemakaavan muutosehdotukseen ja museo puoltaa suunnitelman hyväksymistä esitellyssä muodossaan.

Vastine:

Kaavassa korttelin pääkäyttötarkoituserkintää muutettiin selkeämmäksi Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) lausunnon pohjalta: ”Erillispientalojen kortteli-alue. Korttelialueen rakennuksiin saa sijoittaa myös liike- ja toimistorakennustilaa sekä yhdistystoimintaa palvelevaa toimintaa enintään 80 k-m² / rakennusala”.

Käyttötarkoituksen uusi muotoilu kuitenkin edelleen mahdollistaa rakennusten monipuolisen käytön ja turvaa nykyistä paremmin vanhojen rakennusten säilymisen alueella.

Lausunnossa esitetty toive rakennusten myynnin yhteydessä uusien omistajien kunnossapitovelvoitteen korostamisesta on välitetty Espoon kaupungin maaomaisuuden hallinnasta, hankkimisesta, myynnistä ja vuokraamisesta vastaavaan tonttiyksikköön.