

Asianumero
3935/10.02.03/2019
Aluenumero
116201

Lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Kiiltokallio

Asemakaavan muutos

Kortteli 26154, katu- ja virkistysalueet

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 27.10.2021 **MRA 27 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7361.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 15.11.-14.12.2021.

Kaavan hyväksymispäätöksestä ovat pyytäneet tiedon seuraavat lausunnonantajat:

nrot 0 kpl.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Liisa Rouhiainen , etunimi.sukunimi@espoo.fi

Lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

1

Päivämäärä 8. 12.2021
Lausunnon antaja Sirkku Wallin, Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus

Sisäpihan esteettömyyttä tulee parantaa. Nurmikivi materiaalina ei ole esteetön. Nurmikivi tulee vaihtaa esteettömään materiaaliin ainakin le-pysäköintipaikkojen sekä tukiasuntojen oleskelupihan osalta. Kuljetuspalvelun ajoneuvon kääntösäde, läpiajo ja pysähtymispaikka tulee huomioida pihalla. Pysähtymispaikan mitoitus on 8500 x 3600 mm. Paikka ei voi sijaita päällekkäin pelastusauton paikan kanssa. Le-saatto on haasteellinen myös liikenneturvallisuuden kannalta. Pikkubussi tai ambulanssimitotettu ajoneuvo ei voi pihalla peruuttaa ja mahdollinen risteäminen kevyen liikenteen väylän kanssa tulee opastaa katutilassa selkeästi.

Vastine:

Sisäpihan toiminnat merkitään ohjeellisella merkinnällä, lukuun ottamatta istutusalueita. Näin mahdollistetaan sisäpihan suunnittelu rakennuslupaa haettaessa. Asemapiirroksessa on alustavasti tutkittu kuljetusajoneuvojen kääntösäde ja le-paikkojen mitoitus. Kaavamuutoksessa ei anneta määräyksiä pihan suunnittelusta, ne ratkaistaan rakennusluvan käsittelyn yhteydessä.

2

Päivämäärä 2.12.2021
Lausunnon antaja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Kunnallistekniikan suunnittelussa tulee huomioida alueelle rakennettavan palvelutalon automaattisen sammutuslaitteiston vedentarve ja vesilähdevaatimukset. Pelastuslaitoksen vedensaanti tulipaloa sammutettaessa tai muuta onnettomuutta torjuttaessa pitää olla alueella turvattu. Vanhan-Mankkaan alueella sijaitsevat nykyiset maapalo-postit tulisi korvata riittävän tuoton omaavalla vesiasemalla. Alueen pelastusteiden suunnittelussa tulee huomioida "HIKLU Pelastustien suunnittelu ja toteutusohje.

Vastine:

Pelastustöiden suunnittelu esitetään rakennusluvan käsittelyn yhteydessä. Kaavaselostusta täydennetään pelastautumisen osalta.

3

Päivämäärä 05.01.2022
Lausunnon antaja Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Suunnittelualueen käyttötarkoitus tulee muuttaa tavoiteltua maankäyttöä kuvaavaksi, esim. YSA (Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa palvelukeskuksen siihen liittyvine asuntoineen) tai AS (Erityisasumisen palvelualue, johon saa sijoittaa vanhusten palvelutalon).

Kaavaselostuksessa ei ole arvioitu ilmanlaatuun liittyviä näkökulmia. Hankkeessa on kyse iäkkäiden asuin- ja hoitolaitoksesta eli HSY:n ilmanlaatuvohykkeiden tarkoittamasta herkästä kohteesta.

Meluselvityksen mukaan Mankkaantien liikennemäärä olisi vuonna 2050 noin 11200 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tällöin HSY:n ilmanlaatuvohykkeiden minimietäisyys kadusta herkkään kohteeseen on noin 23–24 metriä ja suositusetäisyys 46-48 metriä. ELY-keskus katsoo, että vähintään minimietäisyyden tulee toteutua. Kaavaratkaisun hyväksyttävyyden osalta tulee tarkistaa. Kaavamääräyksen mukaan: "Tuloilman otto tulee sijoittaa rakennuksen sille puolelle, jolla ilmanlaatu on puhtain." ELY-keskus katsoo, että määräystä voisi tarkentaa siten, että tuloilma tulee lisäksi ottaa riittävän korkealta ja suodattaa tehokkaasti.

ELY-keskus katsoo, ettei kaavaratkaisu ota riittävästi huomioon hankkeen meluntorjuntatarpeita ja sitä on tarpeen tarkistaa. Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 60 dB:n päiväaikainen keskiäänitaso, tulee asunnon avautua myös ohjeavot alittavalle hiljaiselle julkisivulle. ELY-keskus kehottaa vielä tarkastelemaan rakennusten sijoittumista tontilla, massoittelua ja eri toimintojen sijoittelua rakennusten sisällä siten, että kaikille vanhusten palvelutalon asukkaille voidaan taata laadukas, turvallinen ja terveellinen elinympäristö.

Vastine:

Alueen käyttötarkoitus muutetaan YSA merkinnäksi (Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa palvelukeskuksen siihen liittyvine asuntoineen).

Kaavaselostusta ja määräyksiä täydennetään ilmanlaadun ja melun osalta.

Rakennusalan raja siirretään 23–24 metrin päähän Mankkaantien lähimmän ajoradan reunasta, näin herkän kohteen minimietäisyys ilmanlaadun suhteen toteutuu. Ilmanotto määräystä täydennetään. "Rakennuksen tuloilman otto tulee sijoittaa katolle tai riittävän korkealle sisäpuolelle. Tuloilma tulee suodattaa käyttäen parasta käytävissä olevalla tekniikalla."

Määräyksiä täydennetään: "Mikäli asunnon julkisivuun kohdistuu yli 65 bB päiväaikainen äänitaso, tulee asuntojen avautua myös hiljaisemmalle puolelle. Asunnot on varustettava koneellisella viilennyksellä."

4

Päivämäärä 26.11.2021
Lausunnon antaja Espoon kaupungin vanhusten palvelut

Ikääntyneiden määrän ennakoidaan kasvavan koko Espoossa. Heidän määränsä tulee kasvamaan kaikilla suuralueilla.

Tapiolan alueella on tällä hetkellä Espoon suurin puute iäkkäiden palveluasumispaikoista (sekä tehostettu palveluasuminen että palvelutaloasuminen). Väestöennusteiden perusteella Tapiolan alueella tarvittaisiin nykytilanteeseen verrattuna noin 190 tehostetun palveluasumisen paikkaa ja reilu 200 palvelutaloapaikkaa vuoteen 2029 mennessä, jotta nykyinen taso säilyisi. Yhdestä vanhasta hoivakotiin tehostetusta joudutaan luopumaan, koska tilat eivät vastaa nykyisiä vaatimuksia. Tämä johtaa palvelukapasiteetin vähenemiseen.

Espoon kaupungin vanhusten palvelujen kannanotto on, että esitetyn yksikön toteuttaminen on erittäin tärkeää

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

5

Päivämäärä 14.12.2021
Lausunnon antaja Ympäristönsuojelu

Esitetty toiminta huomioiden soveltuvat alueelle.

Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja, kookkaita mäntyjä lukuun ottamatta. Kaavamääräyksellä ohjeistetaan säilyttämään alueen puustoa mahdollisimman paljon ja sovittamaan rakennukset maastonmuotoihin, mikä riittää luontoarvojen huomioimiseksi tällä kohteella.

Alue sijaitsee valuma-alueella, jonka alajuoksu on tulvaherkkää. Hulevesien viivytysvelvoite kaavassa on normaalia käytäntöä tiukempi, mikä on hyvä ratkaisu.

Tuloilman suodatukseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia. Palvelutalon sijoituspaikka ei Mankkaantien läheisyydessä täytä kaikilta osin ilmanlaadun suosituksetäisyyttä herkille kohteille.

Kaavassa esitetyt ratkaisut ympäristöhaittojen estämiseksi vaikuttavat riittävältä. Melu ja huono ilmanlaatu voivat aiheuttaa ajoittaista haittaa, mikäli parvekkeita sijoitetaan tien puolelle ja niissä on avattava lasitus.

Vastine:

Alueen rakennusala siirretään 23–24 metrin päähän Mankkaantien lähimmästä ajoradasta, näin saavutetaan herkän kohteen minimivaatimus ilmanlaadun suhteen.

Tuloilman määräystä on tarkistettu. Asuntoja ei saa sijoittaa Mankkaantien puolella ensimmäiseen maanpäällisen kerrokseen.