

Lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Maininkipuisto

Asemakaavan muutos

Puisto- ja katualueet

Korttelit 34056, 34330 ja 34331

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 14.9.2022 **MRA 27 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7282.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 17.10-15.11.2022

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

Valmistelijoiden nimet , etunimi.sukunimi@espoo.fi

Patrik Otranen, arkkitehti

Anja Karhula, maisema-arkkitehti

Kaisa Lahti, liikennesuunnitteluinsinööri

Lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

1

Päivämäärä 17.10.2022
Lausunnon antaja Caruna

Kaava-alueen sähkönkäyttö tulee kasvamaan ja alueelle tarvitaan uusia puistomuuntamoita. Caruna on esittänyt ehdotuksensa kahdelle puistomuuntamolle varattavista maa-alueista (n. 20 m²). Puistomuuntamoina käytämme Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -värisiä muuntamoita. Puistomuuntamo tulee sijoittaa siten, että sen luokse on helposti päästävässä. Kaava-alueen pohjoislaitaan on suunniteltu 110 kV maakaapeli. Caruna Espoo Oy:n ensisijainen pyyntö on ottaa huomioon tarve maakaapeleille ja niille tulisi varata reitti sähkönsiirron turvaamiseksi. Suunniteltaessa kaapeleiden reittiä tulee ottaa huomioon, noin 4-8 metrin levyinen väylä kaapelireitin viereen kaivinkoneella tai vastaavalla liikkumista varten. Maakaapeleille lunastetaan käyttöoikeuden rajoitus ja sen johtoalue on esitetyn kuvan 1 mukaisesti 2,5 metriä kaapelien keskilinjan molemmin puolin. Reitti on myös suunniteltava siten, että se ei kulje kaukolämpö- ja maakaasuputkien myötäisesti ja näiden ristteämät on suunniteltava tarkoin. Mahdolliset tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Vastine:

Kaavassa on huomioitu puistomuuntamoiden tarve. Kaavassa on osoitettu kolme ohjeellisella sijainnilla olevaa muuntamoa, joihin on toimivat ajoyhteydet. Puistomuuntamoiden sijainti on tutkittu osana alueen kunnallisteknistä yleissuunnitelmaa, jolloin myös sähkökaapeleiden sijoittumiseen liittyvät mahdolliset rajoitteet ovat tulleet huomioiduiksi. Muuntamot on sijoitettu sellaisiin paikkoihin, joihin on huoltoajomahdollisuus, ja jossa ne sopivat kaupunkikuvallisesti paikkaansa. Carunan yhteyshenkilö on hyväksynyt nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset muuntamoiden sijainneista.

Alueen sähkönjakelun pääkaapelit kulkevat nykyisin osaksi tulevan korttelin AK 34070 läpi. Käynnissä olevassa Höyrylaivantien kadun yleissuunnitelmassa 110 kV:n sähkökaapelit on esitetty sijoitettavaksi Höyrylaivantien pohjoisreunaan. Kaava-alueella varaudutaan ensisijaisesti 20kV:n ja sitä alempijännitteisten sähkökaapelien tilanvarauksiin. Vanavedenpolku-raitin alle sijoitetaan kaukolämmön runkolinja. Vanavedenpolku tullaan toteuttamaan riittävän leveänä, noin 8 metriä leveänä raittina, jolloin tarvittava suoja-alue muodostuu luontevasti.

2

Päivämäärä 28.10.2022
Lausunnon antaja Länsimetro Oy

Asemakaavan muutosehdotuksen tarkoittama alue sijoittuu metron maanalaisen kaavan 940100 alueelle, metron ratatunnelin, varikon liityntäraiteen, raiteenvaihtoalueiden sekä Maininkitien kuilulle johtavan tunnelin päälle ja näiden välittömään läheisyyteen.

Maininkitien kuilun ja sen maanpäällisen rakennuksen kaavaehdotuksen mukainen ympäristö ja ajoyhteys ovat toimivia.

Kaava-alueelle sallitut rakennukset sijoittuvat kolmessa kohdassa metron tunnelitilojen päälle:

Korttelissa 34330 pohjoisempi VIII-rakennus ja XVI-rakennus sekä korttelissa 34056 VII-rakennus. Sallittu rakentaminen on korkeahkoa, ja sen vuoksi suunnittelussa ja toteutuksessa on tehtävä kattavat tarkastelut kalliorakenteiden, metron muiden rakenteiden sekä metrolikenteen turvallisuutta ajatellen. Asemakaavaehdotuksen määräys 17 § sisältääkin jo tärkeitä vaatimuksia maanalaisen asemakaavan sisällön huomioon ottamisesta sekä rakentamisen vaikutuksien ennalta selvittämisestä kalliomekaanisen simuloinnin avulla. Länsimetro pitää tärkeänä, että seuraavat näkökohdat otetaan huomioon asemakaavaehdotuksen viimeistelyssä:

Kaavamääräyksen 17§ tulee kohdentua kortteliin 34330 lisäksi kortteliin 34056. Korttelin 34330 kohdalla tunnelitilojen päällä on kalliokattoa vähemmän kuin uloin rajoitevyöhyke. Tämän johdosta kalliolle tunnelin päällä ei suositella louhintaa eikä myöskään merkittävää pistemäistä kuormitusta. Rakennusten perustusten suunnittelussa tämä tulee ottaa huomioon suunnitelmaratkaisuissa ja kuormituslaskelmissa/-mallinuksissa. Näistä suunnitelmista ja selvityksistä pitää pyytää lausunto Länsimetrolta ennen rakennusluvan myöntämistä.

Korttelin 34056 itäreunan alittaa Maininkitien kuilun kulkukäytävä ja itse kuilurakenteet. Kulkukäytävän suojavyöhykkeet jäävät tason n. +13 alapuolelle, mutta kuilun suojavyöhykkeet ulottuvat n. 20 metriä kuilun sivuille. Lähtötietojen perusteella rakentaminen tälle tontille edellyttää louhintaa.

Suunniteltaessa louhintaa kuilun läheisyydessä sekä louhinnan tasoa rakennuksen alla pitää ottaa huomioon länsimetron toiminnallisten tilojen läheisyys ja herkkyys. Näistä suunnitelmista ja selvityksistä pitää pyytää lausunto Länsimetrolta ennen rakennusluvan myöntämistä.

Maininkitien kuilun maanpäällinen rakennus toimii metrotunnelin ilmanvaihdon ja painetasauksen reittinä siten, että laaja aukko ulkoilmaan avautuu ylöspäin.

Rakennuksen normaalin ilmanvaihdon säleiköt on sijoitettu lounaisjulkisivulle, tulevan asuinrakennuksen suuntaan. Laitteistosta aiheutuvan ulospäin suuntautuvan äänen taso on määräyksien mukainen.

Kuilurakennukseen liittyvän huoltotoiminnan käyttöön tulee kuilun läheisyyteen varata pysäköintipaikat kahdelle pakettiauton kokoluokan ajoneuvolle.

Jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon myös kaikki metron liikennöintiin liittyvät rajoitteet ja ohjeistukset.

Vastine:

Kaavasuunnittelun yhteydessä on tehty alustavat kalliotekniset simuloinnit korttelin 34330 rakentamisen vaikutuksista korttelin alapuolella oleviin metro-tunneleihin ja ne on esitelty Länsimetro Oy:n edustajille ja geosuunnittelijoille työkokouksessa 2.2.2023. Selvitykset on siinä todettu asianmukaisiksi ja sen mukaan korkeakin rakentaminen on mahdollista ja asemakaava tekninen toteutus ratkaistavissa. Tarvittavat toimenpiteet ja rakenneperiaatteet tarkentuvat vasta rakennussuunnitteluvaiheessa, jolloin tarkentuu myös mahdollinen tuulisuuskuorman vaikutus kallioon.

Korttelissa 34056 asuinrakennuksen rakennusala on pienennetty siten, että esitetty uusi asuinrakennus ei sijoitu olevan metroradan ja kuilurakennuksen välillä sijaitsevan sivutunnelin päälle, eikä metrotunnelin sisemmälle louhintarajoitealueelle. Länsimetron periaatelinjauksen mukaisesti kalliomekaaninen tarkastelu tarvitaan, mikäli rakentamista on sijoitettu suoraan tunnelin päälle. Rakennus sijoittuu kuitenkin osaksi ulompaa rajoitevyöhykettä ja edellyttää rakennuslupavaiheessa tarkempaa suunnittelua louhinnan ja perustusten osalta (14§). Metron rajoitteiden huomioimisen lisäksi, kaavaratkaisu mahdollistaa nykyisen pysäköintialueen säilyttämisen ja siten Maininkipuisto -kadun pienemmän tilanvarauksen, jolla voidaan säästää Maininkipuiston korkeimman kohdan puustoa enemmän. Yleisen pysäköinnin ratkaisua on muutettu kaavaehdotuksesta siten, että nykyinen yleinen pysäköintialue metron kuilurakennuksen vieressä säilyy likipitään vanhalla paikallaan ja aikaisemmin esitetyt kadunvarsiautopaikat poistuvat.

Asemakaavamääräystä 14§ (aikaisemmin 17§) tarkistetaan siten, että määräyksessä huomioidaan lausunnossa esitetyt tarpeet myös korttelin AK 34056 osalta. Määräystä täydennetään:

”...Korttelit 34330 ja 34056 sijaitsevat osaksi metron rajoitevyöhykkeellä. Rajoitevyöhykkeelle rakennettaessa, tulee rakennuslupavaiheessa pyytää lausunto Länsimetro OY:ltä/metroliiikennettä operoivalta taholta. Korttelissa 34330 raide-liikenteen (metron) maaperään aiheuttava värinä tulee tarvittaessa huomioida rakennusten suunnittelussa ja perustamistavoissa.”

Metron kuilurakennuksen savunpoistolaitteiston testauksesta harvoin johtuva melu on otettu huomiin laaditussa meluselvityksessä. Viereisten asuintalojen melunsuojaustarve johtuu läheisten Länsiväylän ja Höyrylaivantien ajoneuvoliikenteen melusta. Näin ollen erillistä kuilurakennuksen tuottaman melun suojausta ei tarvita.

Kuilurakennuksen huoltoliikenne tapahtuu Maininkipuisto -kadun kautta. Kadun päätteen kääntöpaikan yhteyteen varataan riittävästi tilaa lyhytaikaiselle huoltotoiminnan vaatimalle pysäköinnille. Lisäksi vieressä on yleinen pysäköintialue (LP), jolle voidaan mahdollisesti varata tarkoitukseen sopivaa lyhytaikaista pysäköintiä

3

Päivämäärä 3.11.2022
Lausunnon antaja Telia

Teliällä ei ole huomautettavaa kaavamuutoksesta.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

4

Päivämäärä 14.10.2022
Lausunnon antaja HSL

Kaava-alue sijoittuu 600 metrin säteelle Espoonlahden metroasemasta ja bussiterminaalista. Alueelle on mitoitettu asumista laskennallisesti 880 asukkaalle. Kaavaehdotuksessa esitetty tehokkuus vastaa HSL:n tavoitetta tiiviistä maankäytöstä joukkoliikenteen solmukohdan välittömässä läheisyydessä.

Kaavassa on esitetty Espoonlahdenrannan Espoonlahdenkadulle johtavan oikean kääntymiskaistan poistoa. Poistettavaksi esitettävä kaista palvelee Laurinlahden ja Kivenlahden suunnasta Lippulaivan terminaaliin suuntautuvaa bussiliikennettä. Ilman erillistä kääntymiskaistaa joutuu bussiliikenne jonottamaan samalla kaistalla kääntyvien ja suoraan ajavien ajoneuvojen jatkona. Kääntyvä kaista mahdollistaa liittymäalueen sujuvuuden terminaalin bussiliikenteelle.

Rakentamisen aikaisissa järjestelyissä, etenkin Laivaportin alikulun poistosta aiheutuvissa rakennustöissä, on kiinnitettävä huomiota bussiliikenteen häiriöttömään kulkuun. Viiveitä aiheuttavista liikennejärjestelyistä on ilmoitettava HSL:lle vähintään kolme kuukautta aiemmin.

Vastine:

**Lausunnossa määritelty tarve Espoonlahdenrannan oikealle kääntyvästä kais-
tasta bussiliikenteen tarpeisiin on huomioitu sekä asemakaavan mitoituksissa
että kaavamuutostyön yhteydessä tehdyssä katujen yleissuunnittelussa. Li-
säksi Espoonlahdenrannan kadun yleissuunnitelmassa on huomioitu HSL:n
aiemmin toivoma busseilla ajettava kiertoliittymä Kipparinkadun liittymässä.
Kiertoliittymäratkaisu mahdollistaa useampia mahdollisuuksia toteuttaa poik-
keustilanteen reittejä.**

5

Päivämäärä 14.11.2022
Lausunnon antaja Fortum

Lausunnon kohde sijaitsee Espoonlahdessa Kivenlahdentien eteläpuolella ja Espoon-
lahdenranta-kadun länsipuolella. Fortumilla on kaukolämmön isoja runkolinjoja suun-
nittelualueella. Nykyisiin kaukolämpölinjoihin voi kohdistua siirtotarpeita. Tämän
vuoksi operaattoreita pyydetään olemaan yhteydessä Fortumiin jo suunnitteluvai-
heessa. Fortum on kiinnostunut liittämään alueelle rakennettavat kiinteistöt kauko-
lämpöön.

Vastine:

**Osa nykyisistä kaukolämpöputkista sijaitsevat ajantasa-asemakaavan kortteli-
alueilla. Tehdyssä kaukolämmön runkoverkon suunnitelmassa (Fortum, Ram-
boll, 2022) nykyiset vanhat putkistot korvataan uusilla ja ne sijoittuvat yleisille
alueille. Nykyinen uudelleen linjattava kaukolämpölinjaus kulkee jatkossa Mai-
ninkitieltä Yläkannenpolun ja Täkkitorin kautta Espoonlahdenrannalle. Lisäksi
Vanavedenpolulla huomioidaan mitoitus uutta pääkaukolämpöputkea varten.
Kaukolämpölinjat on huomioitu laaditussa kunnallisteknisessä yleissuunnitel-
massa.**

6

Päivämäärä 15.11.2022
Lausunnon antaja ELY-keskus

Asemakaavan laadintaa ohjaa Espoon eteläosien yleiskaava, jossa nyt kyseessä
oleva kaava-alue on osoitettu kehitettäväksi keskustatoimintojenalueeksi (C-K). Li-
säksi kaava-alueen halki on osoitettu virkistysyhteys. Kaava-alue sijoittuu

metroaseman läheisyyteen ja tästäkin näkökulmasta kaavaehdotuksen mukaisia rakentamisen tehokkuustavoitteita voidaan pitää perusteltuina.

Pintavedet:

Kaavamääräyksiin tulee lisätä, että pysäköintiin osoitetuilta alueilta mukaan lukien pysäköintilaitokset (LPA-1 alueet) hulevedet on käsiteltävä öljyn- ja hiekanerotuksella ennen johtamista hulevesien viivytysrakenteisiin. Lisäksi rakentamisen aikaiset työmaavedet on käsiteltävä esimerkiksi viivyttämällä siten, ettei haitallista kiintoainekuormitusta kulkeudu vastaanottaviin vesistöihin.

Vastine:

Hulevesien osalta kaavamääräystä 12§ (aiemmin 15§), (joka koskee sekä AK-, että LPA-korttelialueita, tarkennetaan:

”...Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä.

Pysäköintiin osoitetuilta alueilta, hulevedet on käsiteltävä öljyn- ja hiekanerotuksella, ennen niiden johtamista hulevesien viivytysrakenteisiin. Lisäksi rakentamisen aikaiset työmaavedet on käsiteltävä esimerkiksi viivyttämällä siten, ettei haitallista kiintoainekuormitusta kulkeudu vastaanottaviin vesistöihin.”

Melu:

Kaava-alue sijoittuu melun osalta hankaliin olosuhteisiin, eikä sitä voi melun näkökulmasta pitää lähtökohtaisesti asumiseen hyvänä. Haitallisten meluvaikutusten torjuntaa on kuitenkin tutkittu kaavan laadinnan yhteydessä monipuolisesti.

Kaava-alueelle on laadittu kaksi meluselvitystä (alue 1, alue 2) vuoden 2050 liikenteen ennustetilanteessa. Meluselvityksissä ei ole otettu huomioon Maininkitien liikennettä. Melutarkastelua tulee päivittää Maininkitien liikenteen meluvaikutusten osalta tai kaava-aineistossa tulee esittää perustelut Maininkitien melun huomiotta jättämiselle.

Meluselvitysten perusteella asuinrakennusten julkisivuille kohdistuu

korttelissa 34330 enimmillään 65 dB:n keskiäänitaso, korttelissa 34056 enimmillään 68 dB:n keskiäänitaso ja kortteleissa 34070 ja 34331. enimmillään 66 dB:n keskiäänitaso. Kaavaselostukseen on syytä avata, miksi ääneneristävyysvaatimuksia ei ole määrätty meluselvityksen mukaisina, vaan julkisivuille on määrätty korkeampi 32 dB:n ääneneristävyysvaatimus.

Meluselvitystä on tarkistettu kaavan nähtävillä olon jälkeen tehtyjen muutosten mukaisesti. Melun ohjearvot (dB-merkinnät) on merkitty kaavakarttaan meluselvitysten mukaisina. Lisäksi Maininkitien liikenteestä aiheutuvat melut on otettu päivitetystä meluselvityksessä huomioon.

Kaavamääräyksen mukaan: "Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB:n päiväaikainen keskiäänitaso, asuinhuoneiston tulee avautua myös hiljaisemmalle julkisivun osalle. Mikäli tälle osalle kohdistuu yli 60 dB:n päiväaikainen keskiäänitaso, tulee rakennuslupavaiheessa esittää ratkaisu, jolla asunnon tuuletusikkunan kohdalla 60 dB:n päiväaikainen keskiäänitaso ei ylity. Haettaessa rakennuslupaa, tulee esittää meluselvitys, jolla osoitetaan, etteivät ohjearvot ylity."

ELY-keskus on tehnyt useita oikaisukehotuksia Espoon kaupungin laatimista asemakaavoista tähän määräykseen ja sen eri variaatioihin liittyen. Mainikipuiston kaavassa annettu määräys ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaisia asemakaavan sisältövaatimuksia ja asemakaavaehdotusta määräyksineen tulee korjata seuraava huomioon ottaen:

- Asuntojen, joiden julkisivuun kohdistuu yli 65 dB:n päiväaikainen keskiäänitaso, tulee avautua myös sellaiseen suuntaan, jolla asunnon julkisivuun kohdistuva päiväaikainen keskiäänitaso ei ylitä melun ohjearvoja. Näiden nk. läpitalonhuoneistojen kohdalla hiljaiseksi julkisivuksi ei riitä, että rakennuslupavaiheessa esitetään ratkaisu, jolla asunnon tuuletusikkunan kohdalla 60 dB:n tai 55 dB:n päiväaikainen keskiäänitaso ei ylity. Julkisivuun kohdistuvan melun tulee olla alle 55 dB.
- On kuitenkin hyvä huomata, että meluisille julkisivuille tulee paljon asuntoja, joiden julkisivuun kohdistuu ohjearvot ylittävää 55-65 dB:n melutaso. On erittäin tarpeellista viihtyisyyden kannalta hakea ratkaisuja myös näiden asuntojen melun vähentämiseksi, sillä 10 dB:n ohjearvojen ylitys logaritmisella asteikolla on merkittävä.
- Lisäksi kaavan yhteydessä voidaan vielä tarkastella, onko niille julkisivuille, joilla 65 dB ylittyy, mahdollista sijoittaa esimerkiksi irtaimistovarastoja tai yhteistiloja, ja näin varmistaa, ettei asuntojen julkisivuihin kohdistu yli 65 dB keskiäänitasoa ainakaan sellaisissa rakennuksen kohdissa, joissa melutavoitteiden mukaisen läpitalonhuoneiston rakentaminen ei ole mahdollista.

Vastine:

Asemakaavaratkaisua on muutettu kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen ja meluntorjuntaan on kiinnitetty erityistä huomiota. Korttelissa 34070 rakennusmassat on käännetty avautumaan kokonaisuudessaan puiston suuntaan, jolloin melunsuojauksen lisäksi saavutetaan rakennusten ja asuntojen parempi suuntautuminen päivänvalon ja puiston suuntaan. Tällä ratkaisulla puiston puoleiset julkisivut saadaan päivitetyn meluselvityksen mukaisesti kokonaisuudessaan 55 dB:n melutasoon tai sen alapuolelle, jolloin melun ohjearvon sisältövaatimukset täyttyvät. Rakennusten massoittelu tukee melunsuojauksen optimaalista toteutumista. Samoin piha-alueet saadaan suojattua paremmin melulta, ilman tarvetta erityisiin melunsuojauratkaisuihin.

Korttelissa 34056 tilanne ei muutu merkittävästi aikaisemmasta, joskin rakennusmassaa on hieman lyhennetty. Maininkitien melko pienet liikennemäärät on huomioitu päivitettyssä meluselvityksessä ja liikennemelulla onkin vaikutusta

pihutilojen suojaamisessa. Pihojen osalta on lisätty melunsuojausvaatimus kaikille pihan sivuille. Melunsuojauskaide tai muuri on tarpeen myös kansipijan ja kadun korkeuseron vuoksi. Lisäksi hiljaisen julkisivun osan päätyyn on edellytetty rakennettavaksi parvekevyöhyke, jonka meluun suuntautuva seinän tulee olla melulta suojaava rakenne.

Asuinrakennusten julkisivuihin kohdistuvaa melumääräystä 9§ on päivitetty ja määräys edellyttää ohjearvojen noudattamista:

”Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB:n päiväaikainen keskiäänitaso, asuinhuoneiston tulee avautua myös sellaiseen suuntaan, jolla asunnon julkisivuun kohdistuva päiväaikainen keskiäänitaso ei ylitä melun ohjearvoa.

”Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB:n päiväaikainen keskiäänitaso, julkisivulle ei saa sijoittaa parvekkeita.”

Korttelissa 34330 on Espoonlahdenrannan ja Täkkitorin puolella viitesuunnitelmaan esitetty asuntoja, joiden julkisivuilla meluarvot ylittävät melun ohjearvon ja ovat 55-65 dB:n välillä. Erityisesti lähellä 65 dB:n arvoa ollessa, jossa tilat sijoittuvat lähelle maantasoa, on kaavassa mahdollistettu (8§) näiden asuntojen toteuttaminen myös muiksi tiloiksi, esim. asumiselle häiriötä tuottamattomille työ- ja palvelutiloiksi, mikäli melun ohjearvot eivät rakennusluvan yhteydessä täyty. Näitä meluarvojen suhteen rajapinnassa olevia asuntoja on 16-kerroksisen rakennuksen alimmissa kerroksissa 2-3 kappaletta.

Kaiken kaikkiaan meluratkaisua on parannettu nähtävillä olleesta kaavaehdotuksesta. Korttelissa 34330 LPA-pysäköintilaitoksen päälle on edellytetty toteutettavaksi pihatiloja. Ne on myös tutkittu meluselvityksessä ja osoitettu kaavassa tarvittavat melunsuojausrakenteet.

Meluselvityksen mukaan ”Espoon soveltaman käytännön mukaan tässä kohteessa ns. hiljaisen puolen melutasolle riittää, että 60 dB ei ylity.”

ELY-keskus katsoo, ettei edellä mainittua voida soveltaa nyt kyseessä olevassa kaavahankkeessa. ELY:n meluoppaan perusteella tämän tyyppistä joustoa on voitu soveltaa pienimuotoisen täydennysrakentamisen yhteydessä, jolloin pienimuotoisella täydennysrakentamisella on tarkoitettu korvaavaa uudisrakentamista ja yksittäisten välitonttien rakentamista, kun kyse on pienitaloista. Ohje ei siis ole sovellettavissa nyt kyseessä olevaan rakentamiseen.

Kaavassa kortteliin 34331 annettu määräys (ilmanlaatuun liittyvä) kaikkien asuntojen avautumisesta myös korttelipiha puolelle on hyvä ja selkeä, ja tämän tyyppisiä määräyksiä on hyvä soveltaa myös muissa kortteleissa.

Sekä ilmanlaadun että melun näkökulmasta, kun otetaan huomioon Länsiväylän ja Kivenlahdentien [nykyinen Höyrylaivantie] läheisyys ja liikennemäärät, ELY-keskus pitää tarpeellisena määrätä, että parvekkeita ei tule sijoittaa Länsiväylän puoleisille

julkisivuille. Kaavassa on määrätty: "Korttelin 34331 pohjoispään rakennuksen seinärakenne on toteutettava 5 dB melun heijastusta vähentävänä rakenteena siten, että vastapuolen korttelissa 34070 rakennuksen melutasoja saadaan alemmaksi ja asuntojen avautuminen hiljaiselle puolelle on mahdollista. Liikennemeluselvitys tulee esittää rakennusluvan yhteydessä."

ELY-keskus katsoo, että kaava-aineistossa tulee olla selvitykset, jotka osoittavat, että kaavassa määrätty julkisivurakenne on käytännössä mahdollista toteuttaa. Selvitysvollisuutta ei voi siirtää rakennuslupavaiheeseen, koska ratkaisulla voi olla merkittävä vaikutus kaavan toteutettavuuteen.

Vastine:

Kaavaehdotuksessa ollut määräyksen osa 5 dB:n heijastusta vähentävästä rakenteesta on poistettu, koska rakennusten massoittelua on muutettu ja melu on saatu ratkaistua ilman heijastevaikutusta. Asemakaavassa on jo nyt määräys: "Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB:n päiväaikainen keskiäänitaso, julkisivulle ei saa sijoittaa parvekkeita." Kaavaratkaisu, kaavamääräys asuntojen suuntauksesta ja epäsuotuisa ilmansuunta koilliseen rajaavat parvekkeet pois Länsiväylän puoleisilta julkisivuilta.

Korttelissa 34330 melutilanne on parempi kuin kaava-alueen muissa kortteleissa. Nyt käytetty korttelin rakennusten massoittelu kuitenkin maksimoi melusta aiheutuvat häirit. Vähemmän syvä lamellitalo olisi melun näkökulmasta parempi ratkaisu.

Korttelin 34331 katolle on kaavassa osoitettu oleskeluun tarkoitettu kattopiha, jonka melutasoja ei ole meluselvityksessä tutkittu. Melutasot tulee selvittää ja merkitä ja määrätä tarvittava meluntorjunta kaavaan.

Vastine:

Kaavaratkaisua on muutettu siten, että korttelin 34070 LPA-alueelle ei mahdollisteta pihatoimintoja. Korttelin 34330 katoille on taas mahdollistettu ulko-oleskelutiloja, joiden toimivuus meluntorjunnan osalta on varmistettu meluselvityksessä. Vaikka korttelin 34330 Espoonlahdenrannan suuntaan avautuvien asuntojen osalta melutilanne ei ole aivan optimaalinen, on melunsuojaus kuitenkin saatu huomioitua riittäväällä tavalla.

Länsimetro linjaus kulkee kortteleiden 34331, 34070 ja 34056 läheisyydessä. Lisäksi metroradassa on kääntöraide Sammalvuoren varikolle, joten liikenne sinne sekä vaihteet lisäävät aiheutuvaa värähtelyä ja mahdollisesti runkomelua. Asemakaavan muutosalueeseen sisältyy myös maanalainen Matinkylä-Kivenlahti Metrotunneli-asemakaava, (alue 940100), joka on tullut lainvoimaiseksi 7.8.2013. Maanalaisen asemakaavan ja metron rajoitteet (esim. suojaetäisyydet) on otettu huomioon kaavamääräyksissä, mutta varsinaisesti metron tärinä- ja runkomeluvaikutuksia kaava-alueelle ei

ole esitetty/selvitetty. Kaavaselostukseen on tarpeen kuvata, miten metron rakentamisen yhteydessä on mahdollisesti huomioitu runkomelu ja sen leviäminen, sekä miten on varmistettu, että mahdollinen suojaus on riittävää.

Vastine:

Länsimetro on laatinut selvityksen, jossa metron aiheuttamaa tärinää ja runkomelua on tutkittu. Selvityksessä on edellytetty huomioimaan runkomelu metro-radon yhteyteen tehtävillä lisäeristyksillä. Metroradan tärinä- ja runkomelusuojaukset on toteutettu. Eristysmitoitussvaade vaihtelee kaava-alueella 13-16 dB:n välillä. Mitoituksen lähtötason on ollut asuntojen kohdalla 30 dB. Tärinän ja runkomelun suojaus on toteutettu metron rakentamisen yhteydessä raiteiden alle sijoitetuissa sepelinalusmatoissa. Eristysmitoitukset vaihtelevat kaava-alueen kohdalla 13-16 dB:n välillä ja niissä on huomioitu nimenomaisesti raiteenvaihtohallin ja vaihteiden erityisvaatimukset. Mitoituksen lähtötaso on runkomelulta suojautumisen osalta ollut asuntojen kohdalla 30 dB. Kaavassa on kuitenkin edellytetty metrosta mahdollisesti aiheutuvan tärinän selvittämistä korttelin 34330 perustusten suunnittelun yhteydessä (14§):

”Rajoitevyöhykkeelle rakennettaessa, tulee rakennuslupavaiheessa pyytää lausunto Länsimetro OY:ltä/metroluikennettä operoivalta taholta. Korttelissa 34330 raideliikenteen (metron) maaperään aiheuttava tärinä tulee tarvittaessa huomioida rakennusten suunnittelussa ja perustamistavoissa.”

Ilmanlaatu:

Kaavaselostuksen mukaan: ”Espoonlahdenrannan liikennemäärät Espoonlahdenkadun ja Kivenlahdentien [Höyrylaivantie] liittymien välillä on 15 200 ajoneuvoa arkivuorokautena. Asumisen minimietäisyys ajoradan reunasta on siten 10 m ja suositusetäisyys 30 metriä. Viitesuunnitelman mukaan etäisyys ajoradan reunasta rakennukseen on 7 metriä, joten minimietäisyys ei täyty, mutta rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen ei ole sijoitettu asuntoja.”

Edellä mainittu kaavaselostuksen kohta koskee ilmeisesti korttelia 34331. Ilmanlaatua koskevien määräysten yhteydessä on määrätty, että ”korttelissa 34331 kaikkien asuntojen tulee avautua myös korttelipihan puolelle.”

ELY-keskus katsoo, että kaavan rakennusalat tulee sijoittaa siten, että asumisen minimietäisyydet ajoradan reunasta saavutetaan. Kun suositusetäisyyttä ei saavuteta, on kaava-aineistosta ilmenevät lieventämistoimet hyviä ja ne on hyvä kirjata määräyksiin: Esim. rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja ja asuntojen avautuminen korttelipihan puolelle. Määräyksillä ei kuitenkaan voida perustella minimietäisyyttä lähemmäs ajorataa rakentamista. Ilmanlaadun osalta on myös hyvä huomioida, että tulevan rakentamisen myötä syntyy katukuilu ja päästöjä syntyy myös muista teistä alueella. On hyvä kieltää parvekkeiden sijoittaminen kadun puolellesulle julkisivulle, kun suositusetäisyyttä ajoradasta ei saavuteta.

Puiden ja pensaiden sekä melusteiden on esitetty voivan vähentää epäpuhtauksien tasoa niiden takana. Vaikutusmekanismina pidetään ilmajen kohoamista esteen yläpuolelle, sekoittumisen lisääntymistä ja saasteiden depositiota eli pidättymistä pinnoille.

Vastine:

Esponlahdenrannan liikennemäärän ennuste vuodelle 2050 Höyrylaivantien ja Esponlahdenkadun välillä ovat keskimäärin 15 200 ajoneuvoa arkivuorokaudessa (KAVL) ja Esponlahdenkadun ja Kipparinkadun välillä 11 000 KAVL.

Kaavakartassa korttelin 34331 rakennusalan rajausta on siirretty siten, että rakennuksen kadunpuoleisen julkisivun etäisyys kadun ajoradan reunasta on vähintään vaadittu 10 metriä. Kaavamääräyksessä 10§ on huomioitu korvausilman ottaminen korttelipihan puolelta silloin, kun ilmanlaadun minimiraja täyttyy mutta suositusraja ei täyty:

”Rakennusten tuloilman suodattamiseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia. Tuloilma tulee suodattaa ja sen puhdistamiseksi tulee käyttää tarkoituksenmukaisia ja riittävän tehokkaita suodattimia ja ottaa korvausilma riittävän korkealta tai korttelipihan ja puhtaamman ilman puolelta. Kortteleissa 34330 ja 34331 asuinrakennusten korvausilmaa ei saa ottaa kadun puolelta.”

Määräystä on lisäksi tarkennettu:

”Korttelissa 34331, 34056 ja 34070 kaikkien asuntojen tulee avautua myös korttelipihan puolelle.”

Parvekkeiden sijoittamisen kieltäminen Esponlahdenrannan puolella ei katsota tarkoituksenmukaiseksi. Rakennukset ja asunnot sijoittuvat riittävän kauaksi kadun ajoradoista ja ilmanlaadun osalta minimietäisyys täyttyy. Kadun varressa oleva nykyinen ja kadun uudistamisen yhteydessä lisättävä puusto ja kasvillisuus vähentää myös jossain määrin pienhiukkasten määrää niiden yläpuolella, koska hiukkaset sekoittuvat ilmaan ja pidättäytyvät osaksi (lehvistön) pinnoilla (s. 29, Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa, HSY 2015).

Pilaantuneet maat ja sulfaattimaat

Pilaantuneita maita koskeva määräys on hyvä ja tarpeellinen. Ko. korttelissa sijaitsee nykyisellään jakeluasema ja jos/kun se puretaan, on maaperän tilan tutkittava. Kaavaselostukseen on syytä kuvata määräyksen perustelut. Myös sulfaattimaita koskevan määräyksen perustelut on syytä löytyä kaavaselostuksesta.

Vastine:

Sulfidisavi on huomioitu kaavamääräyksessä 13§. Siinä edellytetään huomioimaan alueen mahdolliset sulfidisaviesiintymät ja maamassojen käsittely siten, että ympäristölle haitallisia hapettuneita / happamia sulfideita ei johtuisi hulevesijärjestelmään ja vesistöihin. Lisäksi kaavaselostusta on tarkistettu kohdassa 4.3.5 maaperän pilaantuneisuuden ja sulfidisavien osalta.

Kaavaehdotuksessa on tunnistettu merkittävimmät keinot ilmaston muutoksen hillintään ja siihen sopeutumiseen, sekä annettu näihin liittyviin teemoihin hyviä kaavamääräyksiä. Pienenä yksityiskohtana polkupyöräpaikkoja koskevaan määräykseen on hyvä harkita lisättäväksi vaatimusta sähköpyörien latauspaikasta, samaan tapaan kuin on määrätty sähköautojen latausmahdollisuuksista.

Lopuksi ELY-keskus katsoo, että kaavan meluntorjuntaratkaisusta on tarpeen pitää työneuvottelu ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä.

Vastine:

Sähköpyörien latausta koskevaa kaavamääräystä ei ole katsottu tarpeelliseksi. Vuoden 2020 lopulla on tullut voimaan laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä (733/2020). Näin kaavamääräys sähköautojen latauspisteistään ei enää ole tarpeellinen.

ELY-keskuksen kanssa on pidetty työneuvottelu 17.5.2023, jossa esiteltiin kaavaan tehtäviä muutoksia ja meluntorjunnan ratkaisun periaatetta. Tarvittavat tarkistukset on tehty tässä nähtävillä olon jälkeen tarkistetussa kaavaehdotuksessa.

Ilmastonmuutokseen varautumiseen ja sen hillintään liittyviä teemoja on huomioitu nähtävillä olon jälkeen tarkistetussa kaavaratkaisussa. Erityisesti kaavassa on kehitetty luonnon monimuotoisuuden, viherrakentamisen ja jalankulkua ja pyöräilyä edistäviä teemoja.

7

Päivämäärä 8.11.2022
Lausunnon antaja HSY

Suunnittelualueella sijaitsee useita HSY:n vesihuoltolinjoja. Kaavamuuokseen merkityllä Maininkipuiston puistoalueella (VP-1) sijaitsee vesijohdot Dn400 ja Dn300, jätevesiviemäri Dn300 ja Dn400 sekä hulevesiviemärit Dn300 ja Dn600.

Vesihuoltolinjat sijaitsevat osittain kaavamuuokseen merkityllä eko-1-merkinnällä varustetulla alueella. Kyseiset vesihuoltolinjat on rakennettu

vuosina 1972 (vesijohto) ja 2020 (viemärin saneeraus sujuttamalla).
Johdoilla ei ole uusimistarvetta lähitulevaisuudessa.

Asuinkorttelialueella AK, kortteli 34330 sijaitsee HSY:n jätevesiviemäri Dn300 sekä hulevesiviemärit Dn250, Dn300 ja Dn800. Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen edellyttää näiden vesihuoltolinjojen siirtoa. Siirrosta tulee sopia HSY:n kanssa.

Kaavamuutoksessa esitetyn uuden asuinkorttelin 34070 alueella ei ole tällä hetkellä rakennettua vesihuoltoa. Suunnittelualueen saattaminen kokonaisuudessaan vesihuoltoverkoston piiriin edellyttää siten uuden alueellisen vesihuoltoverkoston rakentamista.

Alueelle ei ole laadittu vesihuollon yleissuunnitelmaa. Tarvittavista vesihuollon siirroista ja uudesta rakennettavasta vesihuollosta tuleekin laatia yhteistyössä HSY:n kanssa kunnallistekninen yleissuunnitelma, jossa arvioidaan myös kaavamuutoksen edellyttämien vesihuollon muutosten kustannukset.

Vastine:

Kaavan nähtävillä olon jälkeen alueelle tehtävää kunnallisteknistä yleissuunnitelmaa (KTYS) on jatkettu keväällä 2023, vuosina 2019-2020 tehdyn ensimmäisen osan jälkeen. Alueen vesihuolto suunnitellaan kattavasti, ja tässä suunnittelussa HSY on tilaajaosapuolena mukana. Hyväksymiskäsittelyssä oleva asemakaavaehdotus perustuu em. tehtyyn kunnallistekniseen yleissuunnitelmaan (KTYS, 2024).

KTYS:ssa, vuonna 2020 huollettujen jätevesiputkien käyttöikäksi on arvioitu ainakin 30 vuotta.

8

Päivämäärä 30.11.2022
Lausunnon antaja Espoon Ympäristösuojelun palvelualue

Liito-oravat

Kaava-alueella ja sen läheisyydessä on esiintynyt pidemmän aikaa liito-oravia.

Tästä johtuen kaavan laatimisen aikana Espoon kaupunkisuunnittelu on neuvotellut liito-oravien suojelusta Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa vuonna 2020. Neuvottelujen päätös oli, että osa liito-oravien ydinalueesta voidaan rakentaa ilman, että liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkaa heikennetään. ELY-keskuksen kanssa pidetyssä neuvottelussa todettiin, että jos Maininkipuiston kaava-alueella oleva liito-oravien kulkuyhteys joudutaan rakentamisen ajaksi katkaisemaan, tulee liito-oravilla säilyä samansuuntainen kulkuyhteys kaava-alueen vieressä, niin kauan kunnes kaava-alueen puistossa ja lähivirkistysalueella puusto on kasvanut liito-oravan liikkumisen kannalta riittävän korkeaksi. Espoon ympäristönsuojelu huomauttaa, että vuonna 2020 pidetyssä ELY-neuvotteluissa todettiin, että liito-oravien kulkuyhteys voidaan

väliaikaisesti linjata Maininkipuistosta metron ilmanvaihto- ja poistumistiekulun takaa nykyisen LP-alueen reunapuustoon ja sieltä edelleen korttelin 34060 (Maininkitie 9) poikki.

Nähtävillä ollut Maininkipuiston kaavaehdotus ei mahdollista tämän liito-oravien kulkuyhteyden säilymistä. Maininkipuisto kaavaehdotuksessa liito-oravien kulkuyhteys on osoitettu eko-1 -päällekkäismerkillä ja puiston (VP-1) kaavamääräyksessä. Kaavaratkaisussa nykyisen LP-alueen puut eivät ole osa liito-oravien kulkuyhteyttä, vaan kulkuyhteyden muodostavat puut metron ilmanvaihto- ja poistumistiekuilun ympärillä. Kaava mahdollistaa uuden ajotien rakentamisen metron ilmanvaihto- ja poistumistiekuilun viereen. Kaavan toteutuessa liito-oravien on liidettävä tämän ajotien yli. Asemakaava mahdollistaa autopaikkojen korttelialueen (LPA-1) rakentamisen kiinni liito-oravien kulkuyhteyden muodostamaan puustoon.

Espoon ympäristönsuojelu arvioi, että uuden Maininkipuisto -kadun reunoille säästyisi kaavan toteutuessa noin 20 metriä korkeaa puustoa ja liito-oravien kadun ylittävät liittomatkat säästyvien puiden välillä olisivat 25 - 50 metriä pitkiä. Mikäli kaavan mukaan rakennettavien AK-, LPA-1- ja katualueiden reunalta kaatuisi nykyisestä puustosta korkeampia reunapuita, kasvaisi liito-oravien liittomatka Maininkipuisto -kadun yli liian pitkäksi. Ympäristönsuojelun katsoo, että Maininkipuisto -kadun ylittävää liito-oravien kulkuyhteyttä on vielä tarkasteltava tarkemmin ja varmistettava, että kaavan mukaisesta rakentamisesta säästy riittävästi korkeita puita liito-oravan liikkumisen mahdollistamiseksi. Ympäristönsuojelu huomauttaa, että rakennettavan alueen reunasta aina osa puista kuolee rakentamisen aiheuttamaan stressiin ja asemakaava mahdollistaa korttelissa 34056 (AK) rakennusten ja rakenteiden rakentamisen aivan kiinni VL-alueen rajaa. Mikäli eko-1 -päällekkäismerkinnän mukainen kulkuyhteys toimisi kaavan toteutuessa, pääsisivät liito-oravat liikkumaan ydinalueelta kaavan viereiseen kortteliin 34060 ja ELY-keskuksen kanssa vuonna 2020 neuvotellut ehdot kaavalle täytyisivät.

Kaavamääräys 13§ mahdollistaa rakennusten ja rakenteiden rakentamisen niin lähelle tontin rajaa, kuin se on teknisesti mahdollista. Ympäristönsuojelu pitää kaavamääräystä 13§ ongelmallisena korttelin 34056 (AK) osalta, joka rajautuu liito-oravien ydinalueeseen (kaavassa s-1- rajaus). Kaavan liito-oravien ydinalue on merkitty rajojensa mukaan päällekkäismerkillä s-1, joka ei sisällä suojavyöhykettä ydinalueen puustolle. Ympäristönsuojelun havainto aikaisemmista kohteista on, että kun rakentaminen alkaa suoraan ydinalueen rajasta, ydinalueen reunimmaisat puut vaurioituvat rakentamisesta ja kuolevat. Ympäristönsuojelu katsoo, että liito-oravien ydinalueelle s-1 tulee määrittää suojavyöhyke joko niin, että VL-aluetta laajennetaan korttelin 34056 puolelle tai korttelissa 34056 määritettään rakennusala niin, että liito-oravien ydinalueella puusto säilyy rakentamisesta huolimatta.

Vastine:

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaavaratkaisua on kehitetty paremmaksi liito-oravan latvusyhteyden osalta. Maininkipuisto -kadun ylittävää liito-oravien kulkuyhteyttä on tarkasteltu tarkemmin ja varmistettu, että kaavan mukaisen rakentamisen myötä säästyy yhä riittävästi korkeita puita liito-oravan liikkumisen mahdollistamiseksi. Latvusyhteyden puusto on mitattu maastossa, jolloin kriittisten puiden säilyminen on voitu varmistaa kaavassa. Puustoa voidaan säilyttää aikaisempaa enemmän. Alkuperäinen liito-oravan ydinalueen raja sijoittuu suurimmaksi osaksi puistoalueelle. Lisäksi täydennysistutuksilla voidaan parantaa latvusyhteyden toimivuutta jatkossa. Latvuspuilla Vanavedenpolun molemmin puolin on myös tärkeä maisemallinen rooli.

Nähtävillä ollut kaavaehdotus oli muutettu ja latvusyhteyden osalta paremmin toimiva kuin keväällä 2020 vasta kaavan aikaisessa valmisteluvaiheessa esitetty suunnitelmaluonnos, joka toimi ELY-keskuksen kanssa käydyn neuvottelun pohjalla. Kehitetty latvusyhteys käsiteltiin ELY-keskuksen ja Espoon ympäristönsuojelun kanssa käydyssä työkokouksessa keväällä 2023 ja nyt esitetty kaavaratkaisu on sovitun periaatteen mukainen. Toimiva latvusyhteys toteutuu puistoalueella ja se hyödyntää olevia mitattua puustoa. Yhteyden kehittämistä vahvemaksi toteutetaan myöhemmin täydennysistutuksin.

Tarkistetussa, hyväksymiskäsittelyyn menevässä kaavaehdotuksessa liito-oravan latvusyhteys on katsottu toimivaksi ja se kulkee korttelin 34070 luoteispuolella siten, että pisin puunrunkojen välinen ylitystarve Vanavedenpolun (polkupyöräilyyn baanayhteys) kohdalla on pituudeltaan noin 10-12 metriä. Yhteyden toimivuuden kannalta kriittiset puut kapeimmassa yhteyden kohdassa sijoittuvat puistoalueen pohjoisosaan ”i-7” -merkitylle alueen osalle. Kunnallistekniikassa suunnitelmassa on yhteensovitettu puusto ja jalankulku- ja pyörätie Vanavedenpolku. Korttelin 34070 rakennusala on pienennetty aikaisemmasta, jotta tärkeiden puiden ja rakennuksen välille jää riittävästi tilaa. Kaava edellyttää tehtäväksi myös täydennysistutuksia aukkokohtiin, jolloin yhteyttä voidaan myös kehittää. Liito-oravan liikkumisen lisäksi ratkaisu tuo maisemallista laadukkuutta ja vehreyttä myös alueella liikkuville ihmisille, parantaen myös alueen virkistyskäytön edellytyksiä. Maiseman osalta on katsottu tärkeäksi säilyttää Maininkipuiston mäen päällä olevaa maisemallisesti kaunista ja paikallisesti arvokasta mäntypuustoa. Korttelin 34056 VP-1-alueeseen rajautuvaa laitaa on myös tarkasteltu tarkemmin ja väljennetty puuston turvaamiseksi VP-1-alueen puolella. Rakennusten ja korttelirajan väliin jää 5 metriä tilaa.

LPA 34070 -korttelialueen rajausta on muutettu kaava-alueen pohjoisosassa. Pysäköintilaitos on pienentynyt aikaisemmasta ja puistoaluetta on laajennettu suhteessa nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen. LPA-alueen pohjoisin osa käsittää ajoyhteyden kortteliin, tilanvarauksia huoltoliikenteelle ja muuntamolle. Kaavamääräykset ohjaavat säästämään puustoa alueella. Kaavamääräykseen on lisätty määräys (16§) VP-1-alueen puuston suojaamisesta työmaa-aikana:

”Kortteleissa 34056 ja 34070 VP-1/s-1 -alueeseen rajautuvat reunat tulee rajata kiinteällä aidalla rakentamisen ajaksi VL-alueen maaston ja puuston suojelemiseksi. VL-alueen reunapuusto ja sen juuristo tulee suojata työmaa-aikana ja kaivuutyöt tulee toteuttaa siten, että puiden juuristot eivät vahingoitu.

Lisäksi tulee huolehtia puuston elinolosuhteiden ja vesiolosuhteiden säilymisestä ja metsäpohjan suojaamisesta sekä hoidosta rakentamisen aikana.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää puustokartoitus korttelin lähiympäristöstä sekä suunnitelma reunapuuston ja sen juuriston suojaamisesta työmaa-aikana.”

Kaavamääräystä 13§ on tarkistettu nähtävillä olon jälkeen. Kannanotossa mainittu määräyksen kohta on poistettu tarkistetusta määräyksestä epätarkoituksenmukaisena. Korttelin 34056 rakennusala ja VP-1/s-1-alueen välistä etäisyyttä on hieman kasvatettu. Kaavakartan rakennusalat ohjaavat riittävästi rakentamiselle tarvittavia tilanvarauksia. Yleisesti rakennusten sijoittamista ohjaa asemakaavakarttaan merkitty rakennusala, mutta välttämättömiä teknisiä rakenteita, kuten vesihuollon putkistoa ja hulevesien viivytyrakenteita saa sijoittaa myös rakennusalan ulkopuolelle. Kaavamääräystä 13§ tarkennetaan katualueen lähelle rakennettaessa seuraavasti:

***”Lähelle Höyrylaivantien ja Espoonlahdenrannan katualueen rajaa rakennettaessa on huomioitava seinärakenteen erityisvaatimukset ja kestävyys maapainetta ja katurakenteita sekä liikenteen aiheuttamaa kuormitusta vastaan. Paalu-
perusteisissa rakennuksissa maanpaineen aiheuttama veto seinän ja paaluan-
turoiden paaluihin tulee ratkaista rakennuksen runkoratkaisuilla. Määräys koskee korttelialueita LPA 34070, AK ja LPA 34330 ja AK 34331.”***

Hulevedet

Kaavaselostuksesta käy ilmi, että Maininkipuiston alueella on jo ollut hulevesitulvatilanteita ja hulevesien hallinnassa on ollut ongelmia. Selostuksen mukaan tämä on syy, miksi kaavamääräyksessä 15§ on hulevesien hallinnan osalta suuremmat kapasiteettivaatimukset kuin yleensä Espoon asemakaavoissa sekä velvoite laatia hulevesien hallinnan periaateratkaisut kortteli kohtaisesti yhteisinä. Espoon ympäristönsuojelu pitää kaavamääräystä 15§ hyvänä varautumisena hulevesien hallinnan haasteisiin mutta on samalla huolissaan siitä, kuinka kaavamääräys 15§ toteutuu, jos kaava-alueella asuinrakennukset rakentuvat hyvin eri aikaisesti.

Vastine:

Hulevesistä on mainittu kaavamääräyksessä 12§.

Osa kaava-alueen kortteleista saattaa jakautua useampiin erillisiin tontteihin. Tämä edellyttää yhteisjärjestelyistä sopimisesta ennen rakentamisen aloittamista. Yhteisjärjestelysopimuksin voidaan myös sopia mm. ajoyhteyksistä, pysäköinnistä ja pihajärjestelyistä leikki- ja oleskelupihojen osalta. Korttelissa 34330 rakentamisen laajuus on muita kortteleita suurempi, jolloin myös hieman eriaikainen toteutus voi olla mahdollista. Suunnitteluratkaisut tulee silloinkin olla toimivia, turvallisia ja myöhemmissä vaiheissa luontevasti täydentyviä. Esimerkiksi kortteleiden 34331 ja 34070 pysäköinti on sijoitettu yhteiseen pysäköintitalon (LPA-1 34070), jolloin molempien kortteleiden rakentaminen tapahtuu todennäköisesti melko samanaikaisesti. Hulevesien hallinta on myös yhteisjärjestelyiden alla olevaa asiaa, joka tulee olla suunniteltuna ja sovittuna ennen rakentamisen aloittamista. Yhteisjärjestelyillä voidaan aikaansaada parempia kokonaisratkaisuja, kuin että jokainen kiinteistö tekisi omat erilliset ratkaisunsa. Se ei kuitenkaan sulje pois mahdollisia väliaikaisia järjestelyitä tai vaiheittaista toteutusta niiden osalta.

Espoon ympäristönsuojelu muistuttaa, että hulevesien hallinnan kannalta riskialttiilla alueilla myös työmaavaiheen aikaisten hulevesien eli työmaavesien hallinta tulee etukäteen suunnitella yhtenä suurena kokonaisuutena. Espoon kaupunki on laatinut oppaan työmaavesienhallinnasta. Asemakaavassa on erillinen määräys 3§, joka velvoittaa toteuttamaan vaiheittaisen rakentamisen aikaiset väliaikaiset ratkaisut laadukaina ja kaupunkikuvaa eheyttävästi. Ympäristönsuojelu katsoo, että vaiheittaista rakentamista ohjaavassa kaavamääräyksessä tulisi olla maininta hulevesien käsittelyn etukäteen suunnittelusta olisi kyse sitten hulevesistä tai työmaavesistä.

Kaavamääräystä 3§ täydennetään seuraavasti:

”Mahdolliset alueen vaiheittaisen rakentamisen aikaiset väliaikaiset ratkaisut tulee toteuttaa laadukkaasti ja kaupunkikuvaa eheyttävästi. Korttelikohtaiset ja työmaa-aikaiset hulevesiratkaisut tulee suunnitella etukäteen.”

Melu

Koko kaava-alue on meluissa ja kaavan mukaisen rakentamisen sekä meluntorjunnan jälkeen jokaisella kaavan korttelilla asuinrakennuksilla on julkisivu, jossa päiväaikainen melutaso on yli 65 dB. Espoon ympäristönsuojelu muistuttaa, että Uudenmaan ELY-keskuksen suositus siitä, että päiväaikaisen melutason ollessa yli 65 dB asuntojen tulisi suuntautua myös hiljaiselle rakennuksen sivulle, on alun perin annettu Helsingin kantakaupunkiin, jossa kaupunkirakenteen tiivistämisessä on vaikea tehdä meluseiniin tai mihin suojarakenteisiin perustuvaa meluntorjuntaa eikä asuinrakennuksia voida suojata melulta sijoittamalla rakennukset kauemmaksi melulähteestä. Espoon ympäristönsuojelun mielestä Maininkipuiston asemakaava-alueella on mahdollisuuksia toteuttaa meluntorjuntaa enemmän, kuin mitä kaavaratkaisu nyt esittää. Ympäristönsuojelu on huolissaan siitä, että asemakaava-alueelle toteutuu asuntoja, joiden kaikki ikkunat avautuvat julkisivulle, jossa melutasot ovat terveyden kannalta liian korkeat.

Espoon ympäristönsuojelu muistuttaa, että Uudenmaan ELY-keskus on suosituksissaan aina tarkoittanut rakennuksen koko julkisivua, joka on rauhallinen. Uudenmaan ELY-keskus ei ole hyväksynyt sitä, että vain huoneiston tuuletusikkunan kohdalla melutasot ovat riittävän alhaisia. Myös Espoon ympäristönsuojelu kyseenalaistaa sen, kuinka hyvin melumallinnuksiin voidaan luottaa, jotta varmuudella tiedettäisiin, että juuri tuuletusikkunan kohdalla melutasot olisivat riittävän alhaiset. Kaavamääräyksessä 11§ ohjeistetaan, että riittää, kun asunnon tuuletusikkunan kohdalla 60 dB päiväaikainen keskiäänitaso ei ylitä. Espoon ympäristönsuojelu on huolissaan siitä, kuinka meluntorjunta onnistuu, jos asemakaavan mukainen rakentaminen tapahtuu vaiheittain. Ympäristönsuojelu pitää hyvänä, että kaavamääräys 11§ huomioi vaiheittaisen rakentamisen riskit meluntorjunnan onnistumiselle. Ympäristönsuojelu ehdottaa, että vaiheittaista rakentamista ohjaavan kaavamääräykseen 3§ lisätään meluntorjuntavelvoite.

Vastine:

Melumääräystä on muutettu ELY-keskuksen esityksen mukaiseksi, missä asunto, jonka yhdellä julkisivulla 65 dB:n meluraja ylittyy, tulee avautua myös hiljaiselle puolelle (55dB). Piha-alueiden osalta, joka koskee myös vaiheittaista rakentamista, määräystä 14§ on täydennetty melujen osalta:

”Korttelipihojen ilmeen tulee olla vihreä ja viihtyisä ja käytettyjen materiaalien korkeatasoisia. Korttelipihoille tulee istuttaa puita ja pensaita. Niillä tulee varmistaa riittävät ja monipuoliset melulta suojatut leikki- ja oleskelualueet ja niiden sijoittamisessa tulee varmistaa suotuisat pienilmastolliset olosuhteet ja riittävä päivänvalon saanti”.

Kortteleissa 34070 ja 34331 rakennusten massoittelua on muutettu siten, että melun ohjearvot eivät ylitä hiljaisella julkisivun puolella.

Ilmanlaatu

Maininkipuiston asemakaavan selostuksessa todetaan, että vuoden 2050 liikennemääräennusteilla asumisen minietäisyydet HSY:n ilmanlaatuvyöhykkeillä saavutetaan kaavan kaikissa muissa asuinkerrostalojen korttelissa paitsi korttelissa 34330.

Kaavaselostuksessa lukee, että Espoonlahdentien ja Kivenlahdenkadun Höyrylaivantien liittymien välissä Espoonlahdenranta -tien vieressä HSY:n ilmanlaatuvyöhykkeillä asuinrakennusten minietäisyys on 10 m mutta kaava mahdollistaa asuinrakennusten toteuttamisen 7 m päähän Espoonlahdenranta -tiestä. Kaavaselostuksessa todetaan, että korttelin 34330 rakennusten ensimmäisiin kerroksiin ei sijoiteta asuntoja. Espoon ympäristönsuojelu huomauttaa, että kaavamerkinnöissä ja -määräyksissä ei ole sellaista kohtaa, joka kieltäisi asuntojen sijoittamisen ensimmäiseen kerrokseen korttelissa 34330.

Espoon ympäristönsuojelu myös huomauttaa, että kaavaselostuksessa tai muussa kaava-aineistossa ei ole osoitettu, että Espoonlahdenranta -tien vieressä ilmansaasteet laimenesivat niin, että asuinrakennukset toisen kerroksen korkeudessa olisivat terveydelle turvallisia. Huono ilmanlaatu on terveysriski, eikä asumista mahdollistava kaavaratkaisu saisi perustua oletuksiin ilman perusteluja ja riskien arviointeja.

Vastine:

Asemakaavassa korttelin 34331 rakennusalan rajaa on muutettu 3 metriä kadusta poispäin, jolloin ilmanlaadun osalta minimietäisyys 10 metriä täyttyy. Kaavaselostusta on täydennetty ilmanlaadun osalta.

Kaavaratkaisu perustuu siihen, että HSY:n ilmanlaatuvohykkeet pystyvät osoittamaan rajan terveelliselle asuinympäristölle. Ympäristönsuojelu muistuttaa, että ilmansaasteet eivät noudata tarkkoja rajoja, ja että HSY:n ilmanlaatuvohykkeiden käyttöön suunnittelutyössä liittyy rajoituksia. HSY:n ilmanlaatuvohykkeet yksinkertaistavat ilmanlaatua ja kuvaavat riskejä ilmansaasteiden haitoille avoimessa ympäristössä. HSY:n oppaassa todetaan, että ilmanlaatuvohykkeet on määritelty sillä perus oletuksella, että päästölähteitä eli teitä on vain yksi. Kun kohteessa on useampi vilkas tie tai teiden risteys, ilmanlaatuvohykkeet soveltuvat huonosti arvioimaan ilmanlaatuun liittyviä riskejä. HSY:n ilmanlaatuvohykkeet eivät pysty huomioimaan tilannetta, jossa ympäröivät rakennukset tai maastonmuodot heikentävät tuulisuutta eli ilmansaasteiden laimentumista. HSY:n ilmanlaatuvohykkeiden oppaassa kuvaillaan vohykkeiden välillistä yhteyttä haitallisten aineiden pitoisuuksiin ilmassa niin, että asuntojen ollessa minimietäisyydellä päästölähteestä typpidioksidin (NO₂) vuosikeskiarvo on noin 24 ug/m³ ja pienhiukkasten (PM_{2,5}) vuosikeskiarvo on noin 10 ug/m³. EU:n nykyiset vuosiraja-arvot ovat 40 ug/m³ NO₂ ja 25 ug/m³ PM_{2,5}. Maailman terveysjärjestö WHO antoi vuonna 2021 uudet ilmanlaadun ohjearvot, jossa kaikkein ilman epäpuhtauksien raja-arvoja kiristettiin. Uusissa WHO:n ohjearvoissa typpidioksidin (NO₂) vuosikeskiarvo on 10 ug/m³ ja pienhiukkasten (PM_{2,5}) vuosikeskiarvo on 5 ug/m³. WHO:n uusien ohjearvojen takia Euroopan komissio on antanut 2022 ehdotuksen EU:n uusi ilmanlaadun raja-arvoista, joissa typpidioksidin (NO₂) vuosikeskiarvo on 20 ug/m³ ja pienhiukkasten (PM_{2,5}) vuosikeskiarvo 10 ug/m³. EU on kiristämässä ilmanlaatuun liittyvää ohjeistustaan. Jos EU:n ehdottamat uudet ilmanlaadun raja-arvot tulevat voimaan ja Maininkipuiston asemakaavassa asuinrakennukset rakennetaan HSY:n asumisen ilmanlaatuvohykkeiden minietäisyyden sisälle, voi vastassa olla tilanne, jossa Maininkipuiston asemakaavan asuinrakennukset eivät täytä asumisen ilmanlaadun raja-arvoja.

Espoon ympäristönsuojelu pitää tärkeänä, että asuinrakentamista mahdollistavissa asemakaavoissa ennakoidaan sitä, että ilmanlaadun osalta vaatimukset tulevat kiristymään. Ympäristönsuojelu on huolissaan siitä, että kaavamääräyksen 13§ kohta ”Rakennukset ja rakenteet saa rakentaa niin lähelle tontin rajaa, kuin se on teknisesti mahdollista” aikaa saa sen, että asuinrakennukset sijoitetaan asumisen terveyden osalta ilmanlaadullisesti huonolle paikalle. Ympäristönsuojelu korostaa, että

asuinrakennusten sijoittelussa on huomioitava ilmanlaatu nyt ja tulevaisuudessa. Maininkipuiston asemakaavan määräys 12§ ohjeistaa rakennusten tuloilman suodatusta ja sijoittelua. Kaavamääräys 13§ myös velvoittaa, että korttelissa 34331 kaikkien asuntojen tulee avautua myös korttelipihan puolelle. Espoon ympäristönsuojelu kysyy, miksi määräys koskee vain korttelia 34331, kun jokaisessa korttelissa ilmanlaadun osalta on haastava tilanne.

Vastine:

Asemakaavan ilmanlaaturajat on esitetty vuoden 2050 liikenne-ennustemäärien mukaisina. Ennusteliikennemäärät ovat Höyrylaivantiellä 15 200 ja Espoonlahdenrannan pohjoispäässä 10 500 ajoneuvoa arkivuorokaudessa ja nykyinen liikennemäärä noin 8 900 ajoneuvoa arkivuorokaudessa. Kaavassa käytetyt etäisyydet vastaavat siis tulevaisuuden lisääntyvää liikennettä ja kortteleiden rakennusalat sijoittuvat ilmanlaadun minimietäisyyksien sisälle.

Samalla myös polttomoottoreiden aiheuttamat hiukkaspäästöt tulevat pienenevän sähkökäyttöisten autojen lisääntyessä. Perusteluja tiukemmille rajoille keskusta-alueella ei ole.

Kuten Ympäristönsuojelun kannanotossa sanotaan: ”Kun kohteessa on useampi vilkas tie tai teiden risteys, ilmanlaatuvohykkeet soveltuvat huonosti arvioimaan ilmanlaatuun liittyviä riskejä”. Korttelin 34331 huomioiminen erityisesti ilmanlaadun osalta on tässä yhteydessä katsottu tarkoituksen mukaiseksi. Määräystä on täydennetty tämän osalta siten, että myös Höyrylaivantien ja Länsiväylän suunnassa olevien kortteleiden 34056 ja 34070 asuntojen tulee avautua pihan suuntaan, vaikka peruste sille täytyy jo melunkin osalta.

Ilmastonmuutoksen hillintä ja sopeutuminen

Espoon ympäristönsuojelu pitää hyvänä sitä, että kaavamääräyksillä 5§ ja 8§ ohjataan viherkattojen rakentamiseen, koska viherkatot edistävät ilmastonmuutokseen sopeutumista tiivistyvässä kaupunkirakenteessa. Tuulisuuden huomioimiseen veloitettava kaavamääräys 11§ on osa ilmastonmuutokseen sopeutumista. Kaavamääräyksellä 18§ ohjataan kiinteistöjen energiahuollon toteutusta ilmastonmuutosta hillitseväksi. Espoon ympäristönsuojelu pitää kaavamääräys 18§ hyvänä mutta pitää tekstin muotoa hieman harhaanjohtavana, kun energianhuollon suunnittelussa veloitetaan toteuttamaan kestävä kehityksen mukaisia ratkaisuja, kun kyseessä ovat ilmastonmuutosta hillitsevät ratkaisut. Kestävä kehitys on ilmastonmuutoksen hillintää laajempi käsite eikä Espoon ympäristönsuojelu näe kiinteistöjen energianhuollon ratkaisuilla merkittävää yhteyttä kestävä kehityksen edistämiseen.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.