

Lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Servinniemi

Asemakaavan muutos

10. kaupunginosa, Otaniemi

Korttelit 10004, 10006, osa korttelia 10002, katu-, virkistys- ja vesialueet

Muodostuu uudet kortteli 10070 ja 10071

Liittyy **MRA 32 §:n** mukaisesti kirjeellä kuultuun kaavaehdotukseen, piirustusnumero 7032.

Kuultiin MRA 32 §:n mukaisesti 5.2.-5.3.2024.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Meiri Siivola, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Aapo Pihkala

Olli Koivula

Lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Lausunto

Päivämäärä 20.2.2024
Lausunnon antaja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Kaava-alueen pelastusyksikön (paloauto) ja ensihoitoyksikön (ambulanssi) ajoreittien suunnittelussa, mitoituksessa ja ylläpidossa on huomioitava ”HIKLU Pelastustien suunnittelu- ja toteutusohje”.

Varatiejärjestelyt tulee huomioida kaava-alueen uudisrakennuksien suunnittelussa. Pääkaupunkiseudun rakennusvalvontojen Topten-kortissa 117 b 29 (6.2.2023) käsitellään varatiejärjestelyjä, jotka Ympäristöministeriön paloturvallisuusasetus (848/2017) mahdollistaa.

Vastine:

Alueelle laadituissa suunnitelmissa ja kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa on huomioitu pelastustien suunnittelu- ja toteutusohje. Suunnitteluohje otetaan huomioon myös alueen jatkosuunnittelussa.

Alueen olemassa olevissa asuinrakennuksissa pelastautuminen tapahtuu nostotikasautolla ja nostopaikat on huomioitu alueen pelastuskaaviossa. Uusien asuinrakennusten pelastautuminen tapahtuu omatoimisten pelastusluukkujen avulla.

Lausunto

Päivämäärä 27.2.2024
Lausunnon antaja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Espoon kaupunki pyytää Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa muutetusta asemakaavaehdotusaineistosta koskien Servinniemen asemakaavamuutosta (alue 220408). Espoon kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavamuutoksen kokouksessaan 20.6.2022 § 228. Uudenmaan ELY-keskus teki 8.7.2022 oikaisukehotuksen päätöksestä. ELY-keskus on kehottanut oikaisemaan kaavaa seuraavasti:

- Natura-alueen läheisyyteen sijoittuva uusi rakennusala korttelissa 10002 tulee poistaa, ja poistuva rakennusala tulee muuttaa osaksi VL2-aluetta.
- Itäisin AK-1 -korttelin uusi rakennuspaikka ja Jämeränrannan ulkoilureitti tulee järjestää siten, että Jämeränrannan nykyinen puustoinen latvusyhteys säilyy koskemattomana, eikä Natura-alueen läheisyydessä tehdä meritäyttöä esitetyllä tavalla.
- AK-1- ja LPA-korttelialueille osoitetut ist-2 -osa-alueet tulee muuttaa pääkäyttötarkoitukseltaan VL-2-alueeksi. Espoon kaupunki ei ole tehnyt maankäyttö- ja rakennuslain 195 §:n tarkoittamaa kaavaa koskevaa päätöstä kuuden kuukauden kuluessa

oikaisukehotuksesta. Näin ollen kaavan hyväksymispäätös on katsottava rauenneeksi.

Espoon kaupunki on muuttanut hyväksytyä kaavaratkaisua. Kaupunki ei aio asettaa kaavaehdotusta uudelleen nähtäville. Lausuntopyyntöissä todetaan, että MRA 32 §:n mukaan kaavaehdotusta ei tarvitse laittaa uudelleen nähtäville, jos muutokset koskevat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat, kuullaan erikseen. Osallisille on lähetetty kuulemiskirjeet. Kuulemisen jälkeen asemakaavan muutos etenee uudestaan kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi.

Oikaisukehotukseen vastauksena kortteliin 10002 osoitettu uusi pohjoisin rakennusala on siirretty lounaaseen kahden olemassa olevan asuinrakennuksen väliin, pääosin olemassa olevan pysäköintialueen kohdalle. Hyväksytyssä kaavassa osoitettu uusi rakennusala on lausuntopyyntön mukaisessa kaavaehdotuksessa muutettu VL-2 - alueeksi. Myös AK-1 – ja LPA -korttelialueille aiemmin osoitetut ist-2 - osa-alueet on muutettu VL-2 -alueiksi.

Korttelin 10002 itäisimmän AK-1 -korttelialueen uusi rakennuspaikka on siirretty länteen päin. Noin 500 m² hyväksytyt asemakaavan mukaisesta rakennuskorttelialueesta on muutettu VL-1 -alueeksi rannan puolelta. Näin korttelin itäpuolelle muodostuu suurempi suojavyöhyke Natura-alueen suuntaan ja Rantaraitti (asemakaavassa Jämeränrantaniminen ulkoilureitti) pystyy säilymään olemassa olevalla paikallaan.

ELY-keskus ja Espoon kaupunki ovat keskustelleet kaavaan tehtävistä muutoksista työneuvotteluissa 20.4.2023 ja 6.6.2023.

ELY-keskus katsoo, että uudessa kaavaratkaisussa on huomioitu oikaisukehotuksen vaatimukset hyvin. Rakentaminen on tiivistetty jo rakennetulle alueelle ja puskurivyöhykkeenä Natura 2000 -alueen suuntaan toimiva lähivirkistysalue ei kapene. Jämeränrannassa itäisen AK-1 -korttelin rakennuspaikkaa on siirretty lähemmäksi olemassa olevaa rakennuskantaa ja näin rantaraitti säilyy nykyisellä paikallaan. Rannassa ei tehdä maantäyttöä ja rannan puusto, joka toimii liito-oravan siirtymisreitteinä, säilyy. Rakennuspaikkojen ja rannan välissä toimivat istutusalueet on muutettu pääkäyttötarkoitukseltaan VL-alueiksi.

Lisäksi kaavamääräyksiin on lisätty työneuvottelussa sovitut määräykset rakennusajankäsen melun rajoittamisesta lintujen pesimäaikaan sekä rajoituksia korkeiden lasipintojen käyttämisestä lintujen törmäysriskin pienentämiseksi.

Kaavaselostuksen vaikutustenarvioinnissa kaavan vaikutuksia Laajalahden lintuvesi (FI0100028) Natura 2000 - alueeseen on pohdittu suppeasti ja osin hyvin positiivisesti. ELY-keskus kuitenkin katsoo, että kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä heikentäviä vaikutuksia Natura 2000 -alueeseen Laajalahden lintuvesi.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Lausunto

Päivämäärä 29.2.2024
Lausunnon antaja Helsingin seudun ympäristöpalvelut

Suunnittelualueella sijaitsee HSY:n vesihuoltolinjoja. Suunnittelualueelle on laadittu kunnallistekniikan yleissuunnitelma vuonna 2017, jossa on esitetty alueelle tarvittavien uusien ja katualueelle siirrettävien vesihuoltolinjojen sijainnit. Aluetta varten on rakennettava uutta yleistä vesihuoltoa noin 790 metriä sekä uusi jätevedenpumppaamo. Uuden vesihuollon rakentamiskustannukset ovat alueelle laaditun kunnallistekniikan yleissuunnitelman mukaan noin 700 000 euroa (alv 0 %). Kustannusarvio tarkentuu jatkosuunnittelun yhteydessä.

Kaavaan merkityllä AK-korttelialueelle (10006) on esitetty vesihuoltolinjoille 6 metrin johtovarausalue. Johtovarausalue tulee ulottaa AK1-/s-korttelin eteläreunassa sijaitseville vesihuoltolinjoille. Lisäksi Jämeränrannalle VL-1-alueelle suunniteltavia (ktys 2017) uusia vesihuoltolinjoja varten tulee merkitä asemakaavaan vähintään 6 metriä leveä johtovarausalue. Kaavamääräyksenä tulee mainita, että ko. johtovarausalueille ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita.

AK-1-korttelin 10006 eteläosassa sekä AK-2-korttelin 10002 luoteiskulmassa on merkitty rakennusala kaavaehdotuksessa osittain johtovarausalueen päälle useammassa kohdassa. Jotta vesihuoltolinjojen asianmukainen ylläpito ja kunnossapito on mahdollista, tulee johtovarausalueen leveyden olla vähintään 6 metriä eikä sen alueelle saa sijoittaa mitään kiinteitä rakenteita tai rakennuksia, joten kaavamerkintää tulee tältä osin tarkentaa. Rakentamisessa tulee lisäksi huomioida, että johtovarausalueelle ei tule sijoittaa puita, mitään maanalaisia rakenteita, kuten rakennuksen perustuksia, eikä johtovarausalueen yläpuolelle tule ulottaa mitään rakenteita alle 6 metrin korkeudelle. Rakentamismenetelmät tulee valita siten, että vesihuoltolinjoihin ei kohdistu tärinää tai muuta räsytystä.

VL-2-alueelle on merkitty aluevaraus uudelle jätevedenpumppaamolle (pu-merkintä). Pumppaamoa varten on esitetty asianmukainen 15 x 7 metrin aluevaraus sekä 4 metriä leveä huoltoajoyhteys pumppaamolle.

Vesihuollon järjestämisen kustannukset ja johtosiirtojen kustannusjakoperiaatteet tulee selvittää jatkosuunnittelun yhteydessä yhteistyössä HSY:n kanssa.

Vastine:

Kaavakartasta puuttunut johtovaraus on merkitty kortteliin 10006. Tämän lisäksi koko kaava-alueen johtovarauksia on tarkennettu saapuneen lausunnon mukaisesti suhteessa rakennusten rakennusaloihin. Muutamassa kohdassa johtovaraus kulkee hyvin lähellä olemassa olevaa rakennusta. Näillä kohdilla johtovarausten leveydeksi ei ole voitu osoittaa 6 metriä. Muilta osin leveys on HSY:n toiveiden mukainen.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa on linjattu, että johtovarauksia ei osoiteta yleisille alueille. Kaupunkisuunnittelukeskus on keskustellut yhdessä

kaupunkitekniikan keskuksen ja lakimiesten kanssa ja on todettu, että laki ei velvoita merkitsemään johtoja yleisille alueille. Yleisillä alueilla työskennellessä ajantasaiset johtotiedot tulee aina hankkia kaupungin karttapalvelusta.

Muilta osin merkitään tiedoksi.

Kannanotto

Päivämäärä 4.3.2024
Lausunnon antaja Espoon ympäristönsuojelu

Laajalahden Natura-alue

Espoon ympäristönsuojelu pitää hyvänä ja tärkeänä ratkaisuna sitä, että kaavassa on siirretty uusien asuinkerrostalojen rakennusaloja kauemmaksi Laajalahden Natura-alueesta ja laajennettu lähivirkistysalueita (VL) niin, että ne kattavat nykyisen rantaraitin sekä merenrannassa olevan puustoisin vyöhykkeen. Tämä ratkaisu lieventää Laajalahden Natura-alueelle Otaniemen rakentamisesta aiheutuvia haitallisia vaikutuksia ja vastaa paremmin ekologisesti kestävä ja luontoviisaan rakentamisen periaatteita, joihin Espoon kaupunki on sitoutunut.

Laajalahden Natura-alueen ja rakennetun Otaniemen välissä on luontoarvojen suojelemisen kannalta hyvin kapea puustoinen puskurivyöhyke. Keskellä kaupunkirakennetta olevan Natura-alueen tilaa on haastavaa parantaa. Riittävän puskurivyöhykkeen säilyttäminen on lintukosteikon ennallistamistoimia helpompi ja kustannustehokkaampi keino ylläpitää niitä luontoarvoja, joiden takia Laajalahden Natura-alue on perustettu.

Espoon ympäristönsuojelu huomauttaa, että Otaniemeen on suunniteltu merkittävää asuinrakennusten lisäämistä. Yksi täydennysrakentamisen haittapuoli Laajalahden Natura-alueelle on, että virkistyskäyttöpaine Natura-alueen reunalla kasvaa. Otaniemessä on jo nyt vähän lähivirkistysalueita ja niiden pinta-ala pienenee täydennysrakentamisen myötä. Jotta kasvanut virkistyskäyttö ei vaaranna Natura-alueen luontoarvoja, Espoon ympäristönsuojelu katsoo, että Laajalahden reunalle on jätettävä lähi-metsät virkistyskäyttöön sellaisessa laajuudessa kuin ne nyt ovat.

Virkistysalueiden hulevesipainanteet

Servinniemen asemakaavan muutosehdotukseen on ELY:n oikaisukehotuksen jälkeen lisätty kaksi ohjeellista hulevesipainanteen tai -kosteikon hu -päällekkäismerkintää. Kaavaselostuksesta ei käy ilmi, minkä alueen tai toiminnon hulevesien käsittelyä varten nämä painanteet tai kosteikot rakennetaan. On totta, että rakennetuilta alueilta tulevat hulevedet ovat yksi täydennysrakentamisen haittavaikutuksista Laajalahden Natura-alueeseen, mutta Natura-alueelle aiheutuu haitallisia vaikutuksia myös siitä, jos hulevesipainanteiden takia puskurivyöhykkeeltä poistetaan puita. Hulevesipainanteet ja -kosteikot tulisi toteuttaa Laajalahden reunalla kohtiin, joissa ei ole puustoa.

Kerran Servinniemen asemakaavan lähivirkistysalueet (VL-1, VL-2) ovat kauttaaltaan puustoisia ja puustoon on kytkeytynyt luontoarvoja (liito-oravien ja lepakoiden elinalueet sekä kulkuyhteydet, Natura-alueen puskurivyöhyke) Espoon ympäristönsuojelu pitää ekologisesti kestävämpänä ratkaisuna ohjeellisten hulevesipainanteiden tai -kosteikoiden sijoittamista asemakaavakartalla asuinkerrostalojen korttelialueille (AK-1) tai autopaikkojen korttelialueille (LPA).

Mikäli hulevesipainanteiden on tarkoitus lieventää Otaniemen täydennysrakentamisen haitallisia vaikutuksia Laajalahden Natura-alueeseen, on näiden hulevesipainanteiden oltava valmiina ennen täydennysrakentamisen alkamista. Tai jos näin ei ole, on työmaavaiheen aikana jollain muulla tavalla käsiteltävä työmaavedet ennen kuin ne päätyvät Laajalahden Natura-alueelle.

Lintujen törmäysriskit

Laajalahden Natura -alue on perustettu ennen kaikkea lintujen suojelun edistämiseksi. Ilmeisesti tästä johtuen, Servinniemen asemakaavaan on lisätty kaavamääräys 3§ Kaupunkikuva ja piha-alueet, jossa ohjeistetaan, että lintujen törmäysriskien välttämiseksi yli kerroksen korkuisia kirkkaita lasipintoja ei saa käyttää ilman, että lasi on kuvioitu tai lasin edessä on elementtejä, jotka estävät lintuja törmäämästä lasiin. Kaavamääräys 3§ kieltää rakennusten läpi esteettömän näkymän rakennuksen läpi. Kaavamääräys 3§ koskee kaikkia asuinrakennusten korttelialueita.

Espoon ympäristönsuojelun mielestä Laajalahden Natura-alueen läheisyydessä lintujen törmäysriskejä lieventävä kaavamääräys on tarpeellinen, mutta Espoon ympäristönsuojelu ehdottaa 3§ kaavamääräyksen tekstin muokkaamista. Nykyisessä muodossaan kaavamääräys 3§ mahdollistaa juuri yhden kerroksen korkuisen ikkunan rakentamisen ilman lintujen törmäysriskin huomioimista. Linnut törmäävät eri kokoisiin heijastaviin pintoihin. Mitä suurempi ikkunan lasi on, sitä suurempi on riski, että lintu lasiin törmää. Mitään tarkkaa mitta ei voida antaa sille, milloin ikkuna on pinta-alaltaan turvallinen linnuille ja lintujen törmäyksiä lasiin ei tapahdu. Yhden kerroksen kokoinen ikkuna vaikuttaa Espoon ympäristönsuojelusta liian isolta ikkunalta ilman lintujen törmäyssuojausta Laajalahden Natura-alueen vieressä. Suurten heijastavien pintojen lisäksi linnut helposti törmäävät lasisiin tai muuten läpinäkyviin kulmiin.

Asuinkerrostalokortteleiden kasvillisuus

Servinniemen asemakaava-alueella asuinrakennusten korttelialueiden pihat ovat puustoisia ja puustolla on merkitystä liito-oravien ja lepakoiden elinalueena sekä kulkuyhteyksinä. Puusto lisää asukkaiden viihtyisyyttä ja edistää asukkaiden terveyttä esimerkiksi varjostamalla helteiden aikana. Puut, pensaat ja kasvipeitteisyys pihalla parantavat hulevesien hallintaa. Asemakaavan määräyksessä 3§ Kaupunkikuva ja piha-alueet ohjeistetaan, että piha-alueiden metsät ja maisemallisesti merkittävä puusto tulee säilyttää.

Espoon ympäristönsuojelun mielestä asemakaavan ohjausvaikutus olisi tehokkaampi, jos piha-alueiden säilytettävä puusto ja maisemallisesti merkittävät puut olisi

merkitty asemakaavakarttaan päällekkäismerkinnällä. Pelkästä kaavamääräystekstistä on vaikea tunnistaa, missä sijaitsee säästettävä metsä ja puusto.

Servinniemen asemakaavan aikaisemmissa versioissa asuinrakennusten korttelin 10002 AK-1 Laajalahden puoleisella reunalla oli päällekkäismerkintä, joka ohjasi säästämään kasvillisuutta. Ottaen huomioon rannan puuston merkityksen ihmisille virkistysalueena, lepakoille ja liito-oraville elinalueena sekä Natura-alueen puskuri-vyöhykkeenä, Espoon ympäristönsuojelu toivoo, että etenkin asuinrakennusten korttelialueiden lahden puoleisilla reunoilla kasvillisuus säilytettäisiin luonnontilaisena ja mahdollisimman puustoisena. On syytä harkita, tulisiko puuston säästäminen osoittaa kaavakartalla päällekkäismerkinnällä, mikäli puuston säilyminen on keskeinen osa rakentamisen haitallisten luontovaikutusten lieventämistä.

Lepakot

Lepakoiden saalistusalueet (II-luokan lepakkoalueet) on huomioitu VP- 1- ja VL-2 -alueiden kaavamääräyksissä. Espoon ympäristönsuojelu ehdottaa, että kaavamääräyksiin lisätään, että puustoa tulee hoitaa ja uudistaa niin, että lepakoiden saalistusalueet säilyvät ja että alueiden voimakasta valaistusta tulee välttää. Lepakoiden kannalta parasta olisi, että VP-1- ja VL-2 -alueita ei valaistaisi lainkaan 1.6. – 30.8 jolloin lepakot ovat aktiivisimpia ja lisääntyvät.

Vuoden 2014 lepakkoselvityksessä Kappelipuiston ja Jämeränrannan välille on tunnistettu lepakoiden lentoreitti Servin Maijan tie 5 kohdalle. Espoon ympäristönsuojelun mielestä asuinkerrostalojen korttelin (AK-1) kohdalla lepakoiden lentoreitti olisi hyvä huomioida päällekkäismerkinnällä, joka velvoittaisi säästämään kookkaat puut rakennusten välillä ja kieltäisi puuston valaistuksen. Tällä kohtaa puusto toimii myös liito-oravien kulkuyhteytenä.

Liito-oravat

Espoon ympäristönsuojelu huomauttaa, että Servinniemen asemakaava-alueella liito-oravat on kartoitettu viimeksi vuonna 2014. Liito-orava on lyhytikäinen ja liito-oravakartoitus pysyy tuloksiltaan luotettavana 3–5 vuotta. Kaava-alueella saattaa nykyisin olla enemmän liito-oravien ydinalueita, kuin mitä vuonna 2014 oli tunnistettu. On hyvin todennäköistä, että vuonna 2014 tunnistetut ydinalueet (kaavakartalla s-1 -rajaus) ovat edelleen liito-oravien asuttamia.

Vuoden 2014 jälkeen liito-oravia on havaittu Otaniemessä ja kaupungin itse tilaamassa selvityksessä on todettu, että Otaniemessä liito-oravien suojelun taso ei ole suotuisa. Näiden tietojen perusteella Espoon ympäristönsuojelu katsoo, että kaikkeen puustoon Servinniemen kaava-alueella tulee suhtautua niin, että puusto on osa liito-oravien elinaluetta tai kulkuyhteyttä. Koska liito-oravien suojelun taso Otaniemessä ei ole suotuisi, liito-oravien elintilaa Otaniemessä tulisi lisätä, ei vähentää.

Servinniemen asemakaava mahdollistaa kolmen uuden asuinkerrostalon rakentamisen ja katualueiden uudelleen järjestelyt. Ennen rakentamisen aloittamista on

kartoitettava kaadettavan puuston merkitys liito-oraville ja rakentamisen aikana huolella suojattava säästettävä puusto.

Vuoden jälkeen Jämeräntaival 7 kohdalta puustoa on poistettu niin, että yksi liito-oravien kulkuyhteys Kappelinpuiston liito-oravien ydinalueelta on katkennut. Koska Otaniemessä liito-oravien suojelun taso ei ole suotuisia ja valtaosa liito-oravien kulkuyhteyksistä on heikkolaatuisi puurivistöjä, Espoon ympäristönsuojelu katsoo, että asemakaavakartalla pitäisi esittää liito-oraville kulkuyhteys Kappelinpuistosta Jämeräntaan asuinrakennusten korttelialueen poikki Servin Majjan tie 5 kohdalla.

Liito-oravien ydinalueet on Servinniemen asemakaavassa merkitty s-1 – päällekkäismerkinnöillä. Liito-oravien kulkuyhteyksiä on korostettu kaavakartalla eko-1 -päällekkäismerkinnällä. Liito-oravien kulkuyhteydet (latvusyhteys) on mainittu VP-1-, VL-1- ja VL-2 – kaavamerkintöjen määräyksissä. Asuinrakennusten korttelissa 10006 reunalla on ist-1 - päällekkäismerkintä, joka ohjeistaa suojaamaan puustoa työmaa-aikana ja kertoo, että puusto on osa liito-oravien elinympäristöä.

Espoon ympäristönsuojelu huomauttaa, että vuoden 2014 jälkeen Espoossa vakiintuneita termejä liito-oravan suhteen ovat olleet ydinalue, elinalue ja kulkuyhteydet latvusyhteyksien ja elinympäristöjen sijaan. Viime vuosina, jos asemakaavamerkinnällä on todettu, että alueen puusto on osa liito-oravien aluetta tai kulkuyhteyttä, kaavamääräykseen on lisätty virke, joka käskää hoitamaan ja uusimaan puustoa niin, että liito-oravien mahdollisuudet liikkua tai elää alueella säilyvät. Espoon ympäristönsuojelu on pitänyt näitä lisäyksiä kaavamääräyksissä hyvinä, sillä hyvin harva tietää, mitä puustolle saa tehdä, jos vain todetaan, että alueella on liito-oravien aluetta tai kulkuyhteys.

Ilmastonmuutoksen hillintä ja sopeutuminen

Espoon ympäristönsuojelu pitää hyvänä, että Servinniemen asemakaavassa on vähennetty autojen pysäköintipaikkoja. Vuoden 2014 jälkeen Otaniemessä on avattu metroasema ja uusi raidelinja 15 on aloittanut liikennöinnin. Espoon ympäristönsuojelu katsoo, että Otaniemessä on hyvät edellytykset autottomaan arkeen eikä jokaiselle asunnolle tarvitse taata auton pysäköintipaikkaa.

Espoon ympäristönsuojelu olisi toivonut, että asemakaavassa olisi käsitelty ilmastonmuutokseen sopeutumista. Tähän olisi ollut hyvät edellytykset, kun asemakaavaa päivitettiin ELY:n kehotuksesta.

Vastine:

Virkistysalueiden hulevesipainanteet

Kuulemisen jälkeen hulevesipainanteiden sijaintia on tutkittu uudelleen.

Läntisen hulevesipainanteen ohjeellinen merkintä on siirretty paikkaan, jossa on vähemmän kaadettavaa puustoa. Itäinen hulevesipainanne sijoittuu ulkoilureittien riskitekseen, jolloin se ei vaadi ylimääräistä puiden kaatamista. Lisäksi LPA alueelle on

merkitty ohjeellinen hulevesipainanne. Hulevesipainanteiden tarkka paikka tarkentuu myöhemmin laadittavassa katu- ja puistosuunnitelmassa.

Lintujen törmäysriski

Kaavamääräystä lintujen törmäysriskiä muokattiin ympäristösuojelun lausunnon pohjalta. Kaavamääräys on samanlainen, kuin Keilarannan asemakaavan muutoksessa, jossa kaavamääräys laadittiin yhteistyössä useiden eri asiantuntijoiden kanssa.

Asuinkerrostalojen kasvillisuus

Kuten Espoon ympäristönsuojelu launnossaanakin toteaa, niin asemakaavan määräysten 3 §:ssä Kaupunkikuva ja piha-alueet ohjeistetaan, että piha-alueiden metsät ja maisemallisesti merkittävä puusto tulee säilyttää. Korttelialueilla on lukuisia yksittäisiä puista, jonka säilyttämiseen yleismääräyksellä veloitetaan. Yksittäisten puiden merkitseminen kaavakartalle ei ole tarkoituksenmukaista, eikä kaupunkisuunnittelukeskuksen yhtenäisten käytäntöjen mukaista. Yleismääräyksen voidaan todeta olevan yksiselitteinen ja riittävä ohjaamaan rakennusvalvonnan toimintaa puiden kaatamiseen liittyen.

Korttelissa 10002 oli tosiaan aikaisemmin päällekkäismerkintä korttelialueen puolella, joka ohjasi säästämään kasvillisuutta. Tämä päällekkäismerkinnän alue on nyt kaavassa kokonaisuudessaan muutettu yleiseksi viheralueeksi, joka toimii Natura-alueen suojavyöhykkeenä, jonka läpi kulkee liito-oravien latvusyhteys ja joka toimii lepakoiden saalistusalueena (VL-2). Alueen muuttuminen kaupungin hallinnoimaksi yleiseksi virkistysalueeksi varmistaa puiden säilymisen entistä paremmin ja turvaa näin ollen Natura-alueen puustoisien suojavyöhykkeen.

Lepakot

Kaavamääräykseen lisättiin uusi pykälä (12 §), jossa todetaan seuraavasti: ”Valaistuksen suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee huomioida lepakoiden käyttämä saalistusalue ja siirtymäreitit” Pykälä osoitettiin koskemaan virkistysalueita, joilla sijaitsee lepakoiden saalistusalueita.

Servin Maijan tien 5 osoitteessa sijaitseva puustoinen yhteys Kappelipuiston ja Jämärannan välillä on nyt huomioitu asemakaavassa. Alueelle tehtiin puustokartoitus keväällä 2024 ja korttelin 10002 uuden rakennuspaikan asemapiirrookseen tehtiin muutoksia, jotka mahdollistavat olemassa olevan puuston säilyttämisen. Puuston säilyttäminen turvaa lepakoiden siirtymisreitien puistoalueiden välillä. Kaavamääräykseen lisättiin merkintä ist-2: ”Alueen osa, jonka metsäinen luonne tulee säilyttää. Alue on osa liito-oravan elinympäristöä ja lepakon siirtymäreittiä. Puusto juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä työmaa-aidalla.

Liito-oravat

Kuten lepakoidenkin osalta, niin myös liito-oravien osalta Servin Maijan tien 5 osoitteessa sijaitseva puustoinen yhteys Kappelipuiston ja Jämeränrannan välillä on nyt huomioitu asemakaavassa. Alueelle tehtiin puustokartoitus keväällä 2024 ja korttelin 10002 uuden rakennuspaikan asemapiirrookseen tehtiin muutoksia, jotka mahdollistavat olemassa olevan puuston säilyttämisen. Puuston säilyttäminen turvaa sekä lepakoiden että liito-oravien siirtymisreitit puistoalueiden välillä. Kaavamääräyksiin lisättiin merkintä ist-2: ” Alueen osa, jonka metsäinen luonne tulee säilyttää. Alue on osa liito-oravan elinympäristöä ja lepakon siirtymäreittiä. Puusto tulee suojaa työmaa-aidana yhtenäisellä työmaa-aidalla.

Liito-oravien ekologisen yhteystarpeen merkintää (eko-1) täsmennettiin seuraavasti: ”Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alue säilyy ja kehittyy liito-oravan ekologialle suotuisana.”

Muilta osin merkitään tiedoksi.

Kannanotto

Päivämäärä 5.3.2024
Lausunnon antaja Espoon kaupunginmuseo

Servinniemi on osa valtakunnallisesti arvokasta Otaniemen kampusaluetta (RKY 2009 kohde nro 1360). Tätä mainitaan asemakaavaselostuksessa kohdassa 2.1.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet seuraavilla lauseilla:

Huomioidaan rakennuskulttuurihistoriallinen aluekokonaisuus sekä turvataan alueen säilyminen elävänä osana kehittyvää kampusaluetta.

Alueidenkäytöllä edistetään valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön luonteen säilymistä. Suunnittelussa on otettu huomioon Museoviraston laatima rakennettujen kulttuuriympäristöjen inventointi. Edellä mainittua inventointia ei ole tarkemmin yksilöity, mutta kyseessä lienee RKY 2009 inventointi.

Koska selostus on toistakymmentä vuotta vanha, se on laadittu 2012, siinä ei ole mainintaa Uudenmaan maakuntakaavan vaihemaakuntakaavasta 4, joka koskee kulttuuriympäristöä. Tämä julkaistiin vuonna 2017.

Asemakaavan muutosehdotus palautettiin ELY-keskukselta uuteen valmisteluun. ELY-keskuksen huomiot, jotka koskivat eräiden rakennusten sijoittelua, on otettu tässä versiossa huomioon.

Servinniemellä sijaitsee Otnäsin kartanon alaisen torpan paikka: Otnäs, Lakörs torp (Kaukopää) (mjnro 1000035352). Otnäsin rusthollin Lakörin torppa on perustettu 1734–1741 välillä. Fonseenin pitäjänkartalla ja kuninkaan merikartassa torppa on merkitty hieman etelämmäs kuin vuoden 1840 pitäjänkartassa ja 1872 senaatin

kartassa. Torpan rakennukset on siis saatettu siirtää tässä välissä. Torpan paikalla näkyy vielä vuoden 1932 kartassa "Helsinki ympäristöineen" rakennus. Korttelin 10002 pohjoisimmat kerrostalot sijaitsevat liian lähelle torpan paikkaa, ja tulee poistaa.

Asemakaavakartasta puuttuu sm-merkintä muinaisjäännöksen kohdalla.

Lakörin niemi on virheellisesti nimetty "Lackörsudden". Oikea nimi on Lakörsudden. Nimi viittaa kalaan (lahnaan) eikä lakkaan. Tiluskartalla 1692 niemen nimi on Laka öörs udden, viittaen niemen jatkeena lahdessa sijaitsevaan saarekkeeseen, Lakören. Espoon rippikirjassa 1758–1775 mainitaan kartanon torpat sivulla 83: Outnäs torpare: Lakörs, Biörnholm. Biörnwijk.

Kaupunginmuseon kanta

Espoon kaupunginmuseo katsoo yllä kerrottuun viitaten, että korttelin 10002 pohjoisimmat kerrostalot on poistettava, kaavakarttaan on merkittävä sm-alue ja niemen nimen muutettava oikeaan muotoon Lakörsudden. Espoon kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa hakemukseen.

Vastine:

Kaupunginmuseon kanssa keskusteltiin saapuneen kannanoton jälkeen ja todettiin, että kaupunginmuseo oli katsonut vanhaa kaavaluonnosvaiheen aineistoa.

Kirjeellä kuultuun kaava-aineistoon kaupunginmuseolla ei ollut huomauttamista rakennusten sijainnin osalta.

Kaavakarttaan täydennettiin Servinniemen päässä sijaitseva muinaisjäännösalue Ot-näs, Lakörs torp (Kaukopää) (mjnro 1000035352) sm-merkinnällä.

Lackörsudden – nimi säilytetään Servinniemen kärjessä. Lackörsuddenista löytyy asiakirjamerkintöjä 1700-luvun alusta saakka, ja se on kerätty myös paikannimikoelmiin nimenkäyttäjiltä, eli voi todeta Lackörsudden-nimen olevan vanhastaan käytössä.