

Lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Niittysillankäytävä

Asemakaavan muutos

15. kaupunginosa, Niittykumpu

Osa korttelia 15052.

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 22.5.2024 **MRA 27 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutokseen, piirustusnumero 7511.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 10.6.2024 – 9.7.2024.

Kaavan hyväksymispäätöksestä ovat pyytäneet tiedon seuraavat lausunnonantajat:
nrot 5.

Espoon kaupunki
Y-tunnus 0101263–6

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

Juho Kuntsi, juho.kuntsi@espoo.fi

Hannu Granberg, hannu.granberg@espoo.fi

Aapo Pihkala, aapo.pihkala@espoo.fi

Lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

1

Päivämäärä 13.6.2024
Lausunnon antaja Espoon ympäristönsuojelu

MELU

Espoon ympäristönsuojelu pitää erittäin tärkeänä sitä, että kaavamääräyksellä 4§ ohjeistetaan sijoittamaan leikki- ja oleskelualueet kohtaan, jossa melutason päiväohjeistukset eivät ylitä ja kielletään sijoittamasta lyhytaikaista majoitusta niille kohdin rakennusta, joissa julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen keskiäänitaso. Näistä ehtoista ei tule joustaa, sillä kaavamuutoksen seurauksena korttelialueella on niin ulkona kuin sisällä nykyistä enemmän ihmisiä, jotka ovat herkkiä melun terveyshaitoille.

Ympäristönsuojelu on huolissaan siitä, tehdäänkö saneeraukset, joilla rakennusten sisätilojen melutasoa lasketaan, ennen kun rakennuksessa käy tai väliaikaisesti majoittautuu lapsia sekä terveydeltään heikkokuntoisia aikuisia.

ILMANLAATU

Kaavamääräyksellä 4§ ohjeistetaan, että korttelin 15052 rakennuksen tuloilman suodattamiseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Ympäristönsuojelu huomauttaa, että sisäilmanoton sijoittamisella ja suodattamille pystytään vain vähän parantamaan rakennusten sisälle tulevan ilman laatua. Ainut varma tapa turvata terveellinen ja turvallinen ilmanlaatu on sijoittaa kohteet riittävän etäälle päästölähteestä, jotta altistuksen kuormitus terveydelle jää riittävän alhaiseksi.

Ympäristönsuojelu on huolissaan siitä, pystytäänkö vanhan rakennuksen sisäilmanottoa ja koko ilmastointia saneeraamaan niin, että rakennuksen sisällä olisi lapsille ja kunnoltaan heikoille aikuisille riittävän hyvä ilman laatu. Kuten meluntorjunnan osalta, Espoon ympäristönsuojelu on myös huolissaan siitä, että parannetaan vanhan rakennuksen ilmastointijärjestelmää, ennen kun rakennuksessa käy tai väliaikaisesti majoittautuu lapsia sekä terveydeltään heikkokuntoisia aikuisia.

Ympäristönsuojelun mielestä väliaikaista majoittumista voidaan sallia kaava-alueella sillä osalla olemassa olevaa rakennusta, joka on HSY:n herkkien kohteiden ilmanlaatu-työhyökykeiden minietäisyyden ulkopuolella eli herkkien kohteiden suositusvyöhykkeellä. Olisi hyvä, jos melun tapaan myös ilmanlaatu ohjeistaisi kaavamääräyksessä 4§ sitä, missä kohtaa rakennusta väliaikaista majoittumista voi olla.

Asuntojen minietäisyydellä typpioksidin vuosikeskiarvo on noin 24 µg/m³ ja pienhiukkasten noin 10 µg/m³. Asuntojen suositusetäisyydellä typpioksidin vuosikeskiarvo on noin 20 µg/m³ ja pienhiukkasten noin 8,5 µg/m³. Vuonna 2016 Ilmatieteen laitoksen laatimassa pääkaupunkiseudun päästöjen leviämismalliselvityksellä Niittysillankäytävän kaava-alueen toimistorakennus sijoittuu vyöhykkeelle, jossa typpidioksidipitoisuuden vuosikeskiarvo on 15-20 µg/m³.

Niittysillankäytävän asemakaavamuutosta varten on laadittu mallinnukseen perustuva ilmalaatuseelvitys. Ympäristönsuojelun mielestä HSY:n ilmanlaatuviyöhykkeet kuvaavat paremmin ilmanlaadun terveystriskejä etenkin herkille kohteille ja auttavat ennakkoimaan tiukentuvia ilmanlaatuvaatimuksia. Ympäristönsuojelun mielestä Niittysillankäytävän kaava-alueelle sopisi työpaikka-alue sosiaali- ja terveystalveluiden sijaan, sillä pienhiukkasten osalta ei ole terveydelle turvallista pitoisuutta. Ilmanlaatuvaatimusten kiristyessä sosiaali-, terveys- ja hyvinvointipalveluiden ja etenkin väliaikaisen majoittumisen salliminen Niittysillankäytävän kaava-alueella voi muodostua haasteeksi.

ILMASTONMUUTOKSEN HILLINTÄ JA SIIHEN SOPEUTUMINEN

Niittysillankäytävän asemakaavan selostuksessa todetaan, että vaikutuksia ilmastomuutoksen hillintään tai sopeutumiseen ei ole selvitetty. Espoon ympäristönsuojelu pitää tätä huolestuttavana, sillä kaavamuutoksen myötä rakennuksessa oleskelee lyhyitä ja pidempiä aikoja ihmisryhmiä, jotka ovat herkkiä korkeille lämpötiloille ja pintojen liukkauteen, jotka ovat seurausta sääolojen äärevöitymisestä.

Ympäristönsuojelu esittää, että vanhan toimistorakennuksen saneerauksessa ilmastomuutokseen sopeutumista edistetään esimerkiksi lisäämällä varjostavia katoksia pihalle ja ikkunoiden ylle. Kaavamääräyksillä olisi mahdollista ohjata rakentamisen saneerausta paremmin ilmastomuutoksen huomioivaksi.

PIHA-ALUEEN KASVILLISUUS

Niittysillankäytävän kaavassa on erillinen määräys 5§ piha-alueista, joka kehottaa säilyttämään pihalla kasvavaa puustoa. Kookkaat puut viilentävät rakennuksia, pihojia ja pysäköintialueita. Puut ja pensaat voivat hidastaa katupölyn leviämistä ja näin parantaa ilmanlaatua. Puut tasaavat hulevesitulvia ja edistävät veden haihduntaa.

Ympäristönsuojelu katsoo, että kaava-alueella on laajoja seiniä ja paljon rakennettuja pintoja, jotka keräävät auringon lämpöenergiaa. Ilman kookkaita varjostavia puita kaava-alueen pihoista, kulkureiteistä ja pysäköintialueesta voi tulla kuumia.

Kaavamääräyksellä 5§ ja Puilla ja pensailta istutettava alueen osa -kaavamerkinnällä olisi mahdollista ohjata kasvillisuuden hoitoa ja uudistamista niin, että kaava-alueen kasvillisuus edistäisi ilmastomuutokseen sopeutumista ja parantaisi ilmanlaatua hidastamalla katupölyn leviämistä. Ympäristönsuojelu esittää, että kaavassa määritettäisiin tarkemmin, kuinka paljon ja mille alueille puustoa ja kasvillisuutta sijoitetaan. Kasvillisuuden laadulle tulisi asettaa tavoitetaso. Ympäristönsuojelu huomauttaa, että tässä muodossa kaava mahdollistaa puustosta suurimman osan kaatamisen ja korvaamisen matalammalla ja harvemmalla kasvillisuudella.

LUONTOARVOT JA LIITO-ORAVAT

Ympäristönsuojelu katsoo, että luontoarvoja on selvitetty riittävästi, kun huomioidaan, kuinka vähän muutoksia luonnonympäristössä kaavamuutos mahdollistaa. Puusto, joka on Puilla ja pensailta istutettava alueen osa -merkinnän kohdalla, on liito-oravien

elinaluetta. Niittysillankäytävä asemakaava-alueelta ei ole koskaan tehty liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkaan viittaavia havaintoja, joten kaavaan ei tarvitse tehdä liito-oravien suojelumerkintää (s-1).

Niittysillankäytävän kaavan viereiseltä tontilta (Niittyportti 14–16) on poikkeusluvalla kaadettu metsikkö, joka oli liito-oravien ydinalue. On hyvin epätodennäköistä, että liito-oravat käyttäisivät Niittysillankäytävän asemakaava-alueen puustoa ydinalueen hävittämisen jälkeen, sillä liito-oraville ei ole säilynyt hyviä kulkuyhteyksiä kaava-alueella. Ympäristönsuojelun mielestä Niittysillankäytävän asemakaavan ei tarvitse ohjata liito-oravien suojelua. Liito-oravat tulevat riittävällä tarkkuudella huomioitua aluetta koskevissa maisematyö- ja rakennuslupahakemuksissa.

Vastine:

Melu:

Rakennusvalvonnan tehtävänä on valvoa ja varmistaa, että rakennukseen tehtävät muutokset ovat lupaehtojen ja kaavan mukaiset sekä toteutettu oikealla tavalla ennen rakennuksen tai rakennuksen muutosalueen toiminnan aloittamista.

Kaavamääräyksiin on lisätty tarkentava määräys melutasojen hillintään. Kaavamääräyksellä määrätään, niin että rakennuksen julkisivuihin, joihin kohdistuu ohjearvot ylittävät meluarvot, tulee sisätilojen melutasojen olla myös ohjearvojen mukaiset.

Ilmanlaatu:

Väliaikaisen majoittumisen sijoittaminen rakennuksen 5-kerroksiseen torniosaan mahdollistetaan tarkentamalla melu ja tuloilman suodatuksen kaavamääräyksiä. Melumääräykseen 4§ lisätään kohdat ”Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen keskiäänitaso, asuin-/majoitusluoneiston tulee avautua myös hiljaisemmalle julkisivun osalle, jolla ulko-oleskelialueiden päiväaikainen melutaso ohjearvo ei ylety.” ja ”Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen keskiäänitaso, julkisivuille ei saa sijoittaa parvekkeita.” Lisäksi kaavakarttaan lisätään aaltoviivamerkintä osoittamaan, että kyseisen rakennusalan sivun puoleisten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä julkisivuun kohdistuvan äänitason ja asuinhuoneissa havaittavan äänitason A-painotettu erotus on vähintään numeroarvon mukainen. Tuloilman suodatuksen kaavamääräystä on tarkennettu suodatuksen laadutason osalta, jolla varmistetaan terveellinen ja turvallinen ilmanlaatu rakennuksen sisätiloissa.

Kaavaehdotuksen laadinnassa on käytetty kaavahanketta varten laadittuja melu- ja ilmanlaatuselvityksiä, joiden mukaan rakennuksen tulevat toiminnat ovat mahdollisia. Kaavamääräyksillä on ohjattu ja tarkennettu rakennuksen haasteelliseen sijaintiin liittyviä melu ja ilmalaatu kysymyksiä.

Kaava-alueelle on myönnetty jo aiemmin poikkeamispäätöksillä lupa sosiaali- ja terveyspalveluja tuottaville toimijoille, joita ei tulla ehdotusvaiheessa kumoamaan.

Lupien myöntämisen yhtenä perusteena on ollut tyhjille jääneen rakennuksen uuden käytön mahdollistaminen.

Ilmastonmuutoksen hillintä ja siihen sopeutuminen:

Kaavaselostukseen on lisätty ilmastonmuutoksen hillintään liittyviä perusteluja. Saaneerauksessa on tavoiteltu alkuperäissuunnitelman mukaista ilmettä, jolloin nykyi-kaista ilmastonmuutokseen sopeutumisen edistämistä, esimerkiksi lisäämällä katoksia pihalle ja ikkunoiden ylle, ei ole voitu toteuttaa tällä tavalla.

Olemassa olevan rakennuksen säilyttäminen ja käytössä pitäminen purkamisen sijaan on ilmaston kannalta hyvä asia. Ilmastovaikutuksia pyritään vähentämään osoittamalla kasvavan kaupungin tarvittava kehittäminen kestävästi kaupunkirakenteen keskelle hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palveluiden äärelle.

Piha-alueen kasvillisuus:

Kaavamääräystä on päivitetty kommentin mukaisesti.

Sisäpihalle on lisätty merkintä ”Puilla ja pensailta istutettava alueen osa, sijainti ohjeellinen, laajuus sitova.”, jolla ohjataan tarkemmin kaava-alueen kasvillisuutta.

Piha-alueiden ja kasvillisuuden laadusta ja määrästä on määrätty kaavassa, että pihojen ilmeen tulee olla vihreä ja niille tulee istuttaa puita ja pensaita. Pihalla kasvava puusto tulee säilyttää. Piha-alueiden tulee olla ilmeeltään korkealaatuiseen kaupunkiympäristöön sopivia. Piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta. Rakentamatta jäävillä tontinosilla, joita ei käytetä kulkuteinä, oleskelualueina tai pysäköimiseen, tulee olla puita ja pensaita. Yleisenä tavoitteena on puuston säilyttäminen ja ulkoympäristöjen vehreys.

Muilta osin merkitään tiedoksi.

2

Päivämäärä	17.6.2024
Lausunnon antaja	Kasvun ja oppimisen toimiala

Kasvun ja oppimisen toimiala ja Tilapalvelut-liikelaitos ovat käyneet keskusteluja nuoris- ja yläkoulutilojen mahdollisesta sijoittamisesta kaava-alueen kiinteistöön. Toimiala pitääkin erittäin tärkeänä, että kaavamuutos mahdollistaa kyseiset toiminnot kiinteistössä.

Länsiväylän aiheuttama liikennemelu ja ilmanlaatua heikentävät päästöt rajoittavat korttelialueen mahdollisia toimintoja. Yksityinen päiväkotitoimija suunnitteli kiinteistöön uuden päiväkodin perustamista, mutta päiväkotitoiminta sekä muut herkät toiminnot rajataan kaavamääräyksissä pois. Niittykummun alue kasvaa lähitulevaisuudessa edelleen voimakkaasti. Kasvun ja oppimisen toimiala on erittäin huolissaan

varhaiskasvatuksen palveluverkon riittävydestä alueella ja pyytää huomioimaan asian Niittykummun aluetta kehitettäessä.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

3

Päivämäärä 19.6.2024
Lausunnon antaja Fortum

Fortumilla on iso kaukolämmön runkolinja suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä, sen itäpuolella Niityportinpolulla. Kaukojäähdytyslinja sijaitsee Merituulentielle, kiinteistön pohjoispuolella. Suunnittelualueen nykyinen kiinteistö on liitetty kaukolämpöön.

Fortum on kiinnostunut jatkamaan kaukolämmön toimittamista muutoksen kohteena olevaan kiinteistöön. Kiinteistön jäähdyttämiseen on tarjolla kaukojäähdytys tai vaihtoehtoisesti paikallisesti toteutettu ratkaisu.

Fortum haluaa olla mukana suunnittelualueen kiinteistön kehittämisessä jo suunnittelun alkuvaiheessa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

4

Päivämäärä 19.6.2024
Lausunnon antaja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi eikä kaavamuutos edellytä vesihuollon lisärakentamista. Suunnittelualueella, Niittysillankäytävällä, ja sen välittömässä läheisyydessä, Niityportilla, sijaitsee HSY:n vesihuoltolinjoja.

Jotta yleisten vesihuoltolinjojen rakentaminen ja ylläpito onnistuu asianmukaisesti, tulee Niittysillankäytävän vesihuoltolinjoille esittää johtovarausalue, jonka leveyden tulee olla vähintään 6 metriä. Kaavamääräyksenä tulee mainita, että johtovarausalueille ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita (eikä maanalaisia rakenteita, kuten rakennuksen perustuksia) eikä istuttaa puita. Lisäksi kaavaan tulee lisätä määräys, jonka mukaan rakentaminen vesihuoltolinjojen läheisyydessä tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että se ei aiheuta haittaa tai vahinkoa vesihuoltolinjoille. Vaihtoehtoisesti pp-alueen kaavamääräystä tarkennetaan muotoon ”Jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa, jolle saa sijoittaa yleisiä vesihuoltolinjoja.”.

Vastine:

Kaavamääräystä on tarkennettu ja pp-määräys korjattu muotoon ”Jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa, jolle saa sijoittaa yleisiä vesihuoltolinjoja. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.” Lisäksi kaavaselostukseen on lisätty asiasta tarkempi selostus.

5

Päivämäärä 20.6.2024

Lausunnon antaja Caruna Espoo Oy

Nykyinen sähköverkko 20 kV / 0,4 kV

Kaava-alueella sijaitsee Caruna Espoo Oy:n sähköjakeluverkon mukaiset 20 kV maakaapelit sekä 0,4 kV maakaapelit. Kaava-alueella sijaitsee myös asiakkaan omistama muuntamo.

Vaikutukset sähköjakeluun

LPA-1 korttelissa on tarpeen varautua sähköautojen latauksen aiheuttamaan sähkönkäytön kasvuun. Pyydämme, että asemakaavakarttaa merkitään ohjeellinen 20 m2 määräala uudelle erillismuuntamolle.

Siirtokustannusten jako

Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Siirtojen edellytys on, että sähköverkolle järjestyy uusi pysyvä sijoituspaikka.

Vastine:

Kasvavan sähköntarpeen edellyttämät muuntamotilat on sallittu rakennettavaksi rakennuksiin, jolloin uusia puistomuuntamoita ei tarvita alueelle.

6

Päivämäärä 27.6.2024

Lausunnon antaja Uudenmaan ELY-keskus

YHDYSKUNTARAKENNE

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että asemakaavaehdotus on pääosin ohjaavan yleiskaavan mukainen. ELY-keskus kiinnittää kuitenkin huomiota siihen, että KTY-1-korttelialueen kaavamääräys mahdollistaa laajasti erityyppisiä toimintoja. Kaavamääräyksissä ei kl 20 % -merkintää lukuun ottamatta tarkemmin määritellä eri toimintojen osuuksia kokonaisrakennusoikeudesta. Selkeyden vuoksi asemakaavassa voi olla tarpeen rajata rakennusoikeutta eri käyttötarkoituksille esitettyä tarkemmin, jotta esimerkiksi vähittäiskaupan suuryksikköä (4000 k-m²) ei muodostuisi useasta eri liiketilasta. Kun huomioidaan, että kohde sijoittuu Länsiväylän melualueelle ja ilmanlaadun

suhteen haasteelliselle sijainnille, tulisi herkkien toimintojen (mm. opetustilat ja sosiaalipalveluiden majoitustilat) sijoittumista alueella harkita uudelleen.

KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Tunnetun suunnittelijan suunnittelema rakennus edustaa aikakauden tyyppillistä pelkistettyä toimistorakentamista. Verraten monotonisia nauhaikkunoiden jäsentämiä julkisivuja elävöittävät kasetoinnit. Rakennusta ei ole suojeltu kaavamääräyksin, mutta sen säilymistä tavoitellaan asemakaavaehdotuksen mukaisella rakennusalan muodolla, kerroskorkeudella ja rakentamisen tapaa koskevilla kaavamääräyksillä. Rakennuksen luonne huomioiden, ELY-keskus pitää kaavaratkaisua asianmukaisena.

MELU JA ILMANLAATU

Suunnittelualueen sijainti on haasteellinen melun ja ilmanlaadun osalta. Lähtökohtaisesti alueelle ei siksi tulisi mahdollistaa herkkiä toimintoja.

Asemakaavaehdotuksessa on annettu melun osalta seuraava kaavamääräys: "Mikäli rakennuksen julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen keskiäänitaso, rakennuksen sivuille ei saa sijoittaa lapsiperheiden sosiaalipalveluiden lastensuojelun vastaanottotoimintaa varten suunniteltua lyhytaikaista majoitusta eikä opetus- ja kokoontumistiloja, jos melun enimmäistaso ylittää myös sisätiloissa 35 dB.". Uudenmaan ELY-keskus esittää, että määräys voisi olla selkeämpi esimerkiksi seuraavalla muotoilulla: "Julkisivuilla, joilla ylittyy 65 dB päiväaikainen keskiäänitaso, ei saa sijaita lapsiperheiden sosiaalipalveluiden lastensuojelun vastaanottotoimintaa varten suunniteltua lyhytaikaista majoitusta eikä opetus- ja kokoontumistiloja, jos melun enimmäistaso ylittää myös sisätiloissa 35 dB.". Uudenmaan ELY-keskus myös muistuttaa, että tilanteissa, joissa julkisivuun kohdistuu yli 55 dB:n päiväaikainen keskiäänitaso, tulisi asuin- tai majoitustilojen avautua myös hiljaiselle, ohjearvot alittavalle, julkisivulle. Lisäksi Uudenmaan ELY-keskus kiinnittää huomiota em. määräyksen loppuosaan, jossa viitataan melun enimmäistason (35 dB). Meluselvityksessä ei ole tarkasteltu alueen enimmäisäänitasoja lainkaan, mistä syystä ELY-keskus arvelee, että määräyksessä tarkoitetaan keskiäänitasoa enimmäistason sijaan. Mikäli määräyksellä tarkoitetaan tosiaan 35 dB LAFmax tasoa (normaalisti 45 dB LAFmax), tulisi määräyksen antaminen perustella kaavaselostuksessa ja varmistaa, että tasot alittuvat/voivat alittua.

Lisäksi kaavaan tulisi merkitä julkisivun ääneneristävyyسمääräys meluselvityksen mukaisesti, mikäli julkisivulle on tavoitteena mahdollistaa asumista tai muuta melulle herkkää toimintaa. Meluselvityksessä todetaan seuraavasti: "Niittyportti 4 ulkokuoreen kohdistuu 69 dB päiväajan keskiäänitaso ja 61 dB yöajan keskiäänitaso. Valtioneuvoston päätöksen ohjearvojen saavuttamiseksi ulkokuorelta vaadittava ääneneristys olisi vähintään $69 \text{ dB} - 35 \text{ dB} = 34 \text{ dB}$."

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että tuloilmanottoon liittyvä määräys ei ohjaa riittävästi toteutusta, ja sitä tulisi tarkentaa. Kaavamääräyksellä tulisi edellyttää tuloilman

suodatusta sekä sitä, että tuloilmanotto sijoitetaan mahdollisimman kauas/korkealle päästölähteestä.

ILMASTOVAIKUTUKSET

Kaavaselostuksessa ilmastovaikutukset kuitataan maininnalla "Vaikutuksia ilmastonmuutoksen hillinnän tai sopeutumisen näkökulmasta ei ole erikseen selvitetty." ELY-keskus katsoo, että kaavan ilmastovaikutuksia on tarkasteltava vähintään laadullisesti. Kaavaratkaisun ilmastovaikutukset on arvioitava muun muassa siksi, että Espoon kaupunki on sitoutunut tavoittelemaan hiilineutraaliutta jo vuoteen 2030 mennessä. Kaava-aineistosta ei myöskään selviä, miten ilmastonmuutoksen vaikutuksiin on varauduttu muuten kuin tulvariskien osalta. Ilmastovaikutusten tunnistamisessa voidaan hyödyntää KILVA-työkalua (<https://www.ymparisto.fi/KILVA>).

On erittäin hyvä, että olemassa oleva rakennus säilytetään. Tämä ratkaisu edistää kestävyystavoitteiden saavuttamista. Uuden rakentamisen ja käyttötarkoituksen muutoksen osalta on syytä vielä osoittaa, että ilmastovaikutukset on huomioitu riittävällä tavalla.

Espoon kaupungilla on käytössä hyviä ilmastovaikutuksia vähentäviä kaavamääräyksiä ja näitä esimerkkejä on syytä hyödyntää myös kyseisessä kaavassa. Kaavamääräyksillä voidaan edistää esimerkiksi kestävästä liikkumisesta sekä ohjata esimerkiksi rakentamisen vähähiilisyttä ja energiaratkaisuja.

Vastine

Yhdyskuntarakenne:

Asemakaavalla ei haluta ohjata ja määrätä liikaa erilaisten toimintojen muodostumista, jotta kaava mahdollistaa mahdollisimman joustavasti myös tulevaisuuden muutostarpeet toimijoissa ja kiinteistöissä. Vähittäiskaupan suuryksikön muodostumisen estämiseksi yhdestä tai useammasta liikkeestä, on KTY-1 kaavamääräyksen vähittäiskaupan suuryksikön rakentamisen kieltävän kohdan muotoilua tarkennettu siltä osin, että se kieltää myös sen muodostumisen useasta liikkeestä. Lisäksi asia on lisätty myös kaavaselostukseen.

Kaavamääräykseen on lisätty tarkentava määräys melutasojen hillintään. Kaavamääräyksellä määrätään, niin että rakennuksen julkisivuihin, joihin kohdistuu ohjearvot ylittävät meluarvot, tulee sisätilojen melutasojen olla myös ohjearvojen mukaiset.

Kaavaehdotuksen laadinnassa on käytetty kaavahanketta varten laadittuja melu- ja ilmanlaatuselvityksiä, joiden mukaan rakennuksen tulevat toiminnat ovat mahdollisia. Kaavamääräyksillä on ohjattu ja tarkennettu rakennuksen haasteelliseen sijaintiin liittyviä melu ja ilmalaatu kysymyksiä.

Kaava-alueelle on myönnetty jo aiemmin poikkeamispäätöksillä lupa sosiaali- ja terveyspalveluja tuottaville toimijoille, joita ei tulla ehdotusvaiheessa kumoamaan.

Lupien myöntämisen yhtenä perusteena on ollut tyhjille jääneen rakennuksen uuden käytön mahdollistaminen.

Melu ja ilmanlaatu:

Melumääräyksen muotoilussa käytetään ensisijaisesti kaupungin vakiomääräyksiä varten luotuja muotoiluja. Yksittäisiä kaavoja varten räätälöityjä määräyksiä pyritään välttämään mahdollisuuksien mukaan.

Väliaikaisen majoittumisen sijoittaminen rakennuksen 5-kerroksiseen torniosaan mahdollistetaan tarkentamalla melu ja tuloilman suodatuksen kaavamääräyksiä. Melumääräykseen 4§ lisätään kohdat ”Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen keskiäänitaso, asuin-/majoitushuoneiston tulee avautua myös hiljaisemmalle julkisivun osalle, jolla ulko-oleskelialueiden päiväaikainen melutason ohjearvo ei ylety.” ja ”Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen keskiäänitaso, julkisivuille ei saa sijoittaa parvekkeita.” Lisäksi kaavakarttaan lisätään aaltoviivamerkintä osoittamaan, että ky-seisen rakennusalan sivun puoleisten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä julkisivuun kohdistuvan äänitason ja asuinhuoneissa havaittavan äänitason A-painotettu erotus on vähintään numeroarvon mukainen. Tuloilman suodatuksen kaavamääräystä on tarkennettu suodatuksen laadutason osalta, jolla varmistetaan terveellinen ja turvallinen ilmanlaatu rakennuksen sisätiloissa.

Melumääräyksessä lukenut ilmaisu enimmäisäänitaso korjattu keskiäänitasoksi.

Ilmastovaikutukset:

Kaavaselostukseen on lisätty ilmastonmuutoksen hillintään liittyviä perusteluja. Saaneerauksessa on tavoiteltu alkuperäissuunnitelman mukaista ilmettä, jolloin nykyai-kaista ilmastonmuutokseen sopeutumisen edistämistä, esimerkiksi lisäämällä katok- sia pihalle ja ikkunoiden ylle, ei ole voitu toteuttaa tällä tavalla.

Olemassa olevan rakennuksen säilyttäminen ja käytössä pitäminen purkamisen si- jaan on ilmaston kannalta hyvä asia. Ilmastovaikutuksia pyritään vähentämään osoit- tamalla kasvavan kaupungin tarvittava kehittäminen kestävästi kaupunkirakenteen keskelle hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palveluiden äärelle.

Alueelle istutetaan puuryhmiä ja niiden suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota miellyttävän pienilmaston syntymiseen.

Sisäpihalle on lisätty merkintä ”Puilla ja pensailta istutettava alueen osa, sijainti oh- jeellinen, laajuus sitova.”, jolla ohjataan tarkemmin kaava-alueen kasvillisuutta.

Piha-alueiden ja kasvillisuuden laadusta ja määrästä on määrätty kaavassa, että pi- hojen ilmeen tulee olla vihreä ja niille tulee istuttaa puita ja pensaita. Pihalla kasvava puusto tulee säilyttää. Piha-alueiden tulee olla ilmeeltään korkealaatuisen kaupun- kiympäristöön sopivia. Piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonai- suutena tonttijaosta riippumatta. Rakentamatta jäävillä tontinosilla, joita ei käytetä

kulkuteinä, oleskelualueina tai pysäköimiseen, tulee olla puita ja pensaita. Yleisenä tavoitteena on puuston säilyttäminen ja ulkoympäristöjen vehreys.

Muilta osin merkitään tiedoksi.

7

Päivämäärä 28.6.2024

Lausunnon antaja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Nostopaikkojen osalta tulee huomioida Espoon kaupunkitekniikan keskuksen linjaus, jonka mukaan yleisille alueille (katu-, puisto-, tori- ym. alueet) ei lähtökohtaisesti sallita nostopaikkoja.

Nostopaikan ja rakennuksen väliin ei tulisi esittää nostopaikan käyttöä estävää tai hidastavaa puustoa.

Sijoitettaessa rakennukseen tilapäistä majoitusta sisältävää toimintaa, tulee huomioida tiloista riittävä ja omatoimisuuteen pohjautuva varatiejärjestely. Varateiden osalta tulee lisäksi huomioida tiloja käyttävä asiakaskunta, esim. pienet lapset.

Majoitustoimintaan käytettävissä tiloissa tulee varmistua siitä, että automaattisen paloilmoittimen ilmaisimet ovat savuun reagoivia.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

8

Päivämäärä 8.7.2024

Lausunnon antaja Espoon seudun ympäristöterveys

Espoon seudun ympäristöterveys toteaa, että asemakaava on laadittava siten, ettei rakennuksen käyttäjille aiheudu terveydellistä haittaa. Ottaen huomioon kaava-alueen läheinen sijainti vilkkaasti liikennöityyn Länsiväylään sekä kaava-alueelle suunnitellut herkät toiminnot (mm. hoiva- ja palveluasuminen), kaavamääräyksillä on olennainen merkitys terveyshaittojen ehkäisyssä.

On välttämätöntä, että melutasolle annetut ohjearvot (VNP 993/1992) ja asumisterveysasetuksessa (545/2015) melutasolle asetetut vaatimukset toteutuvat ja rakennuksessa ja sen ympäristössä saavutetaan riittävän hyvä ääniympäristö. Pienhiukasten osalta tulee varmistua, että tuloilman suodatusratkaisut ovat tarpeeksi tehokkaita.

Ilmaston lämpenemisestä johtuvien haittojen ennaltaehkäisemiseksi tulisi kiinnittää erityistä huomiota etenkin hoiva- ja palveluasumiseen käytettävien tilojen lämpötilan

hallintaan. Lämpötilanhallintakeinona voidaan käyttää esimerkiksi koneellista jäähdytysjärjestelmää.

Rakennuksen käytössä on hyvä ottaa huomioon mahdollinen vesijohtojärjestelmän legionellariski. Legionellabakteerit ovat luonnossa esiintyviä bakteereita, jotka voivat lisääntyä vesijohtovedessä haitallisessa määrin. Legionellariskiä pienentää veden jatkuva käyttö sekä veden oikeat lämpötilat. Kylmän veden tulisi minuutin juoksutuksen jälkeen olla enintään 20 °C. Kuuman veden tulee olla 50-55 °C.

Vastine:

Kaavamääräyksiin on lisätty tarkentava määräys melutasojen hillintään. Kaavamääräyksellä määrätään, niin että rakennuksen julkisivuihin, joihin kohdistuu ohjearvot ylittävät meluarvot, tulee sisätilojen melutasojen olla myös ohjearvojen mukaiset.

Väliaikaisen majoittumisen sijoittamine rakennuksen 5-kerroksiseen torniosaan mahdollistetaan tarkentamalla melu ja tuloilman suodatuksen kaavamääräyksiä. Melumääräykseen 4§ lisätään kohdat ”Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen keskiäänitaso, asuin-/majoitushuoneiston tulee avautua myös hiljaisemmalle julkisivun osalle, jolla ulko-oleskelialueiden päiväaikainen melutaso ohjearvo ei ylety.” ja ”Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen keskiäänitaso, julkisivuille ei saa sijoittaa parvekkeita.” Lisäksi kaavakarttaan lisätään aaltoviivamerkintä osoittamaan, että ky-seisen rakennusalan sivun puoleisten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä julkisivuun kohdistuvan äänitason ja asuinhuoneissa havaittavan äänitason A-painotettu erotus on vähintään numeroarvon mukainen. Tuloilman suodatuksen kaavamääräystä on tarkennettu suodatuksen laadun osalta, jolla varmistetaan terveellinen ja turvallinen ilmanlaatu rakennuksen sisätiloissa.

Kaavaselostukseen on lisätty ilmastonmuutoksen hillintään liittyviä perusteluja. Istutettava ja säilytettävä puusto auttaa paikallisesti ehkäisemään ilmastonmuutoksen vaikutuksia.

Olemassa olevan rakennuksen säilyttäminen ja käytössä pitäminen purkamisen sijaan on ilmaston kannalta hyvä asia. Ilmastovaikutuksia pyritään vähentämään osoittamalla kasvavan kaupungin tarvittava kehittäminen kestävästi kaupunkirakenteen keskelle hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palveluiden äärelle.

Sisäpihalle on lisätty merkintä ”Puilla ja pensailta istutettava alueen osa, sijainti ohjeellinen, laajuus sitova.”, jolla ohjataan tarkemmin kaava-alueen kasvillisuutta.

Piha-alueiden ja kasvillisuuden laadusta ja määrästä on määrätty kaavassa, että pihojen ilmeen tulee olla vihreä ja niille tulee istuttaa puita ja pensaita. Pihalla kasvava puusto tulee säilyttää. Piha-alueiden tulee olla ilmeeltään korkealaatuisen kaupunkiympäristöön sopivia. Piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta. Rakentamatta jäävillä tontinosilla, joita ei käytetä kulkuteinä, oleskelualueina tai pysäköimiseen, tulee olla puita ja pensaita. Yleisenä tavoitteena on puuston säilyttäminen ja ulkoympäristöjen vehreys.

Muilta osin merkitään tiedoksi.