

Lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Puutarhurintie

Asemakaavan muutos

63. kaupunginosa, Järvenperä
Kortteli 63059, katu- ja liikennealueet

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 23.4.2025 **MRA 27 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7531.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 12.5.-10.6.2025.

Espoon kaupunki
Y-tunnus 0101263–6

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

Juha Miettinen, etunimi.sukunimi@espoo.fi
Annika Tuominen
Ville Keskisaari

Lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

1

Päivämäärä 5.6.2025
Lausunnon antaja Espoon kaupunki / ympäristönsuojelu

Kaava-alueella ei ole todettu erityisiä luontoarvoja. Kaavamuutos sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta erillispientalojen korttelialueeksi ei tuo ympäristönäkökulmasta merkittävää muutosta alueelle. On hyvä, että viherkerrointyökalua sovelletaan kaava-alueen riittävän vehreyden edistämiseksi.

Ympäristönsuojelu painottaa etenkin rakentamisaikaisten hulevesien käsittelyn merkitystä Pitkäljärven läheisyyden vuoksi. Pitkäljärven kuormitusta ei tule lisätä. Tontin lounaispuolelta kulkee oja aivan lähelle luontodirektiivin tiukasti suojeleman viitasammakon elinalueita. Osalla kaava-aluetta on myös potentiaalisesti happamia sulfaattimaita. Asemakaavan muutosehdotuksessa on hyvä hulevesiä koskeva määräys, jossa kielletään pilaantumisen vaaran tai haitan aiheuttaminen. Mahdollisesti happamien sulfaattimaiden selvittäminen ennen rakentamista ja niiden tarpeellinen käsittely on hyvä myös erikseen mainita kaavamääräyksessä.

Vastine:

Rakentamisen aikainen hulevesien käsittely on tärkeää, kuten edellä on mainittu ja huomioitu kaavaehdotuksessa. Pitkäljärven kuormitusta ei tule lisätä.

Kaavaselostukseen on lisätty tietoa viitasammakon elinalueesta.

Uusi kaavamääräys lisätty koskien happamien sulfaattimaiden käsittelystä: ”Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee todentaa maaperänäyttein ennen rakentamisen aloittamista. Maamassat tulee käsitellä niin, ettei happamia valumavesiä tai kiintoainesta joudu vesistöihin. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää sulfidisaviesiintymien huomiomisesta erillinen suunnitelma. Lisätietoja valvovalta ympäristöviranomaiselta.”

2

Päivämäärä 11.6.2025
Lausunnon antaja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)

Aluetta palvelevat yleiset vesihuoltolinjat on rakennettu valmiiksi. Suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä sijaitsee HSY:n vesihuoltolinjoja Meiramikujalla sekä Salviapolulla.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

3

Päivämäärä 22.5.2025
Lausunnon antaja Uudenmaan ELY-keskus

Melu

Ajoneuvoliikenteen osalta alueen keskiäänitaso on n. 50 dB, joten ääniympäristöasetuksen mukaisesti rakennuksen ääneneristävyydeksi tulee asettaa 30 dB.

Tulvariski ja hulevedet

Kaava-alue rajoittuu Espoon Pitkäjärven luusuan vesistöalueeseen. Vaikka rakennuspaikka sijaitsee ennalta arvioiden riittävän korkealla tasolla, on kaavaan syytä lisätä määräys alimmasta rakentamiskorkeudesta.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia kiinteitä rakenteita tai toimintoja ilman asianmukaista vesieristystä, on Espoon Pitkäjärven Järvenperän ranta-alueella N2000 +21,45 metriä. Suositus tulee ottaa huomioon kaikessa uudessa rakentamisessa sekä sitä vastaavassa rakennusten täysimittaisessa uusimisessa; myös yhdyskuntatekniikan rakenteiden kohdalla (mm. sähkön- ja energianjakelu, vesihuolto, tietoliikenne).

Hulevesien käsittelyn ja johtamisen periaatteet on otettu kaavamääräyksissä huomioon asianmukaisesti.

Vastine:**Melu**

Yleispiirteisen meluselvityksen perusteella kiinteistö sijoittuu osittain alueelle, jolla melutaso on 45-50 dB. Kaavoituksen yhteydessä ei ole nähty tarvetta meluselvitykselle, koska vaikka läheisten liikenneyhteyksien liikennemäärä kaksinkertaistuisi ei melutaso ylittäisi kiinteistöllä 55 dB. Rakennusten, joissa on asuntoja, ulkovaipan ääneneristyksestä on säädetty ympäristöministeriön asetuksessa rakennuksen ääniympäristöstä 796/2017 5§ ja päivitetty 360/2019. Asetuksen viidennessä pykälässä tällaisen rakennuksen ulkovaipan ääneneristyksestä edellytetään vähintään 30 desibeliä. Täten ulkovaipan ääneneristyksestä ei nähty tarpeelliseksi määrätä asetuksen lisäksi myös asemakaavassa.

Tulvariski ja hulevedet

Tulvariski huomioitiin lisäämällä kaavamääräyksiin kohta, jossa todetaan, ettei korkeustason 21,45 mpy (N2000) alapuolelle tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita ja pelastusteiden tulee rakentaa vähintään samalle korkeustasolle.