



Espoon kaupunki

Lausuntopyyntö 12.4.2019

Lausunto kaavaehdotuksesta, asemakaava ja asemakaavan muutos, Espoo, Bosmalm, alue 432000

Espoon kaupunki pyytää Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Bosmalmin asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta. Uudenmaan ELY-keskukselta ei ole pyydetty lausuntoa kaavasta sen valmisteluvaiheessa. Kaavaa on käsitelty työneuvottelussa 18.11.2018.

Bosmalmin asemakaava ja asemakaavan muutos koskee uutta pohjois-eteläsuuntaista pääkatua ja sen ympärille rakentuvia asuinalueita sekä keskuspuistoon liittyviä virkistysalueita.

Yleiskaava

Uudenmaan ELY-keskus toteaa, että asemakaavaehdotuksen mukainen kaavaratkaisu toteuttaa asemakaavoitusta ohjaavan, vuonna 2010 lainvoiman saaneen Espoon eteläosien yleiskaavan tavoitteita alueen maankäytölle. Yleiskaavan mukaisen tiiviin ja matalan asuntoalueen toteuttaminen edellyttää riittävää meluntorjuntaa, ja tästä näkökulmasta Espoonväylän varteen nyt esitetty korkeampi rakentaminen on perusteltua, kuten kaavaselostuksessa on esitetty. Lisäksi yleiskaavan mukaisen pääkadun varren rakentaminen tiiviimmin on myös kaupunkikuvallisesti ja yhdyskuntarakenteellisesti perusteltua.

Kaavaselostukseen on tarpeen avata tarkemmin, miten asemakaava-alue kytketään laadukkaaseen joukkoliikenteeseen. Lisäksi kaavaselostukseen on syytä lisätä valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edistämisen osalta.

Melu

Melumääräysten (3§) ensimmäinen kappale asettaa kunnianhimoiset, laadukkaat ja kannatettavat tavoitteet alueen rakentamiselle siten, ettei valtioneuvoston asettamia ohjearvoja ylitetä korttelialueilla. Määräys on kuitenkin ohjearvojen osalta ristiriidassa paitsi kaavaratkaisun myös myöhemmin tulevien määräysten kanssa, joiden perusteella ohjearvot voivat ylittyä julkisivuilla tietyin edellytyksin. Melumääräysten kokonaisuutta tulee tarkistaa edellä mainittu huomioon ottaen.

Kaavaa varten on laadittu meluselvityksiä. Tarkemmista melu- ja ilmanlaatutarkasteluista ei käy ilmi melun kohdentuminen Espoonväylän

22.05.2019

itäpuoleisten rakennusten ylempiin kerroksiin ja julkisivuihin. Länsipuolen osalta tarkastelut on tehty.

ELY-keskus kiinnittää erityisesti huomiota kortteleiden 46145 ja 46152 meluntorjuntaan. Kaavaratkaisulla tulee varmistaa, että mikäli asunnon julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen äänitaso asunto saadaan avautumaan myös ohjearvot alittavalle julkisivulle. Erityisesti rakennusten massoitteluun tulee kiinnittää huomiota laadukkaan ääniympäristön saavuttamiseksi. Nyt käytettävissä olevien selvitysten perusteella ei voida varmistua, että asemakaavaratkaisu täyttää meluntorjunnan osalta asemakaavan sisältövaatimukset turvallisuudesta ja terveellisyydestä.

Parvekkeita ja terasseja koskevaan määräykseen on hyvä kirjata selkeästi, että parvekkeet ja terassit tulee suojata siten, että päivällä saavutetaan LAeq 7-22 55 dB keskiäänitaso.

Lisäksi kaavamääräyksiin tulee tarkentaa, että mikäli asunnon julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen äänitaso, tulee asuntojen avautua sellaiselle julkisivulle, jolla melun ohjearvot alittuvat.

Luonnonsuojelu

Liito-oravien selvityksissä havaitut lisääntymis- ja levähdyspaikat ja kulkuyhteydet on kaavoissa huomioitu s-1 merkinnällä. Niiltä osin kuin s-1 -merkintä sijoittuu asumiseen ja pysäköintiin tarkoitetuille korttelialueille (LPA, AO jne.) tulee kaavassa osoitettu pääkäyttötarkoitus muuttaa siten, että se turvaa liito-oravan ydinalueiden säilymisen.

Liito-oravatilanne muuttuu vuosittain ja tilannetta tulee seurata kaavan toteutuksen aikana. ELY-keskuksen tulkinnan mukaan kolopuut alueella, jolla on liito-oravia, ovat lain suojaamia lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Liito-oravat ja muut luontoarvot on hyvin sovitettu kokonaisuuteen.

Tulvariskit

Finnobäckenin tulvariskiä koskevassa kaavamääräyksessä 10 § on esitetty virheellinen korkeuslukema +3,9 mpy (N2000). Uoman taso on tavanomaisessa vesitilanteessa kaava-alueen eteläosalla Puolarintien kohdalla N2000 +4...5 metriä ja pohjoisosalla Malminmäentien kohdalla N2000 +7...8 metriä. Tulvaturvallinen rakentamisen korkeustaso tulee määrittää kaava-alueen eri osissa niin, että uoman pituuskaltevuus ja tulvariski huomioidaan oikealla tavalla.

Pohjavedet

Bosmalmin asemakaava-alue sijaitsee länsiosaa lukuun ottamatta Puolarmetsän vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella. Puolarmetsän vedenottamo sijaitsee asemakaavoitettavan alueen eteläosan itäpuolella noin 250 m päässä Espoonväylästä. Vedenottamo toimii tällä hetkellä varavedenottamona.

Lausuntopyyntöaineistossa ei ole pohjavesi- tai rakennettavuusselvityksiä, joten tielinjauksen vaikutuksia pohjavesialueeseen on vaikea arvioida.

22.05.2019

Katulinjausta ei lähtökohtaisesti tule osoittaa 500 metriä lähemmäs vedenottamoita silloin kun pohjavesi virtaa vedenottamon suuntaan. Jos katulinjausta ei ole mahdollista siirtää kauemmaksi vedenottamosta niin kadulle tulee rakentaa pohjavesisuojuukset, jotka suojaavat vedenottamoita tiesuolauksen ja mahdollisten onnettomuuksien aiheuttamalta pohjaveden pilaantumiselta. Muilta osin pohjavesialueella kulkevalle Espoonväylälle tulee rakentaa pohjavesisuojuukset ohjeiden mukaisesti.

ELY-keskus katsoo, että asemakaavan laadinnan yhteydessä tulee selvittää tarkemmin katulinjauksen sijoittamisedellytyksiä pohjavesiolosuhteiden näkökulmasta. Samalla tulee ottaa huomioon, että pohjavesi on paineellista savipeitteisessä ruhjelaaksossa Espoonväylän linjauksen alueella.

Luonnontilainen pohjaveden muodostumisalue tulee pienenemään uusien asuinalueiden ja pinnoitettujen pintojen myötä, minkä vuoksi pohjaveden muodostuminen vähenee. Puhtaat hulevedet tulee imeyttää maaperään mahdollisimman suurilta osin. Hulevesien käsittelyyn, viivyttämiseen ja johtamiseen liittyvät kaavamääräykset ja periaatteet ovat asianmukaiset.

Kaavakartasta ei käy selvästi ilmi, mitkä korttelialueet sijaitsevat pohjavesialueella. Selkeyden vuoksi pohjavesialueella olevat korttelialueet tulee merkitä pääkäyttötarkoituksimerkinnän yhteyteen /pv-merkinnällä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty. Asian on esitellyt ylitarkastaja Elina Kuusisto ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö Brita Dahlqvist-Solin.

Tiedoksi

UUDELY / Kirsi Hellas, Henrik Wager, Larri Liikonen, Anna Puolamäki, Olli Jaakonaho, Elina Kerko, Annukka Galkin, Vuokko Väistö.

Tämä asiakirja UUELY/4375/2019 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument UUELY/4375/2019 har godkänts elektroniskt

Ratkaisija Dahlqvist-Solin Brita 22.05.2019 09:21

Esittelijä Kuusisto Elina 22.05.2019 11:58