

Lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Maarinkulma

Vaiheittainen asemakaavan muutos

10. kaupunginosa, Otaniemi

Osa korttelia 10019

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 7.10.2020 **MRA 27 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään vaiheittaiseen asemakaavan muutokseen, piirustusnumero 7327.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 26.10. – 24.11.2020.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavayksikkö

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Hanna Kiema, hanna.m.kiema@espoo.fi

Minna-Maija Sillanpää, minna-maija.sillanpaa@espoo.fi

Olli Koivula, olli.koivula@espoo.fi

Lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

1.

Päivämäärä 4.11.2020
Kannanoton antaja Kaupunginmuseo

Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan hankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen kulttuuriympäristöarvoihin. Kaupunginmuseolla ei ole vaiheittaisesta asemakaavan muutoksesta huomautettavaa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

2.

Päivämäärä 6.11.2020
Kannanoton antaja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Pelastustoiminnan turvaamiseksi pelastusyksiköllä ja ensihoitoyksiköllä tulee päästä uloskäyntien välittömään läheisyyteen. Pelastustiet alueella tulee suunnitella HIKLU Pelastustien suunnittelu- ja toteutusohjeen mukaisesti.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

3.

Päivämäärä 23.11.2020
Lausunnon antaja Telia Finland Oyj

Teliällä ei huomautettavaa kaavamuutokseen.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

4.

Päivämäärä 24.11.2020
Lausunnon antaja Caruna Espoo Oy

Pyydämme, että kaavaan lisätään maininta, että asemakaavan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat.

Vastine:

Kaavaan on lisätty pykälä, joka sallii muuntamoiden rakentamisen rakennusoikeuden lisäksi.

5.

Päivämäärä 24.11.2020
Lausunnon antaja Helsingin seudun ympäristöpalvelut, HSY

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

6.

Päivämäärä 30.11.2020
Lausunnon antaja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, ELY

ELY katsoo, että Maarinkulman asemakaavassa ei ole kyse vaiheasemakaavasta, vaan tavanomaista asemakaavatarkastelua edellyttävästä asiasta.

Kaavamuutoksen vaikutuksia on tarkasteltu vain läntisen korttelialueen osalta. Itäisen rakennusalan, jolla rakennusoikeus vähenee, kaavaratkaisun vaikutuksia ei ole tarkasteltu kaupunkikuvan osalta tai säilyttääkö kaavaratkaisu itäisen osan tosiasialliset toteutumisedellytykset.

Mikäli itäiselle rakennusalueelle tavoitellaan poikkeamista Maarinkulman kaava-aineiston havainnekuvien kaltaista rakentamista, on asemakaava ja myös vaiheasemakaavassa esitetty ratkaisu ilmeisen vanhentunut ja kaupungin tulisi ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneen asemakaavan uudistamiseksi.

Nyt esitetyllä kaavaratkaisulla kyseisen rakennusalan rakennusoikeus kaksinkertaistuu ja rakennusalueelle tulee huomattava rakennusmassan lisäys. Lisäksi voimaan jäisi Natura-arviointiprosessin jälkeen voimassa olevaan kaavaan lisätty määräys, jonka mukaan rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolella olevaan tilaan saa sijoittaa henkilöstön tiloja yms. 400 k-m², enintään 2% kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi. Vaiheasemakaavaehdotuksen havainnekuvassa ”kahdeksas kerros” on esitetty huomattavan korkeana. Tämän ”kahdeksannen kerroksen” vaikutuksia ei ole edellä mainitussa Natura-arvioinnissa arvioitu. Vaiheasemakaavaehdotusta koskevan kaavaselostuksen mukaan uusi rakennuskanta ei aiheuta oleellista haittaa linnuston lentoreitteihin, eivätkä alueen korkeimmat 7-kerroksiset rakennukset aiheuta linnustolle erityistä törmäysriskiä.

Koska mahdollisia heikentäviä vaikutuksia on tunnistettu, tulee niiden merkittävyys arvioida. Lisäksi tulee ottaa huomioon ylimmän kerroksen yläpuolelle tulevan rakentamisen vaikutukset.

Natura-arviointi tulee päivittää suunnitellun muutoksen sekä lähiympäristön muiden hankkeiden myötä tapahtuneiden tai tavoiteltujen muutosten osalta ottaen huomioon muutosten yhteisvaikutukset. Natura-arvioinnin tuloksista tulee olla yhteydessä ELY-keskukseen.

Vastine:

Kyseessä olevassa Maarinkulman vaiheittaisessa asemakaavassa muutetaan ainoastaan olemassa olevien rakennusoikeuksien välistä suhdetta tontin sisällä sekä sallitaan kaavamääräyksiin IV-konehuoneen rakentaminen samalla tavalla kuin olemassa olevassa rakennuksessa sekä sallitaan muuntamoiden rakentaminen tontilla rakennusoikeuden lisäksi. Kyse on näin ollen osakokonaisuuksien muutoksista eikä tavanomaisesta asemakaavan muutoksesta, joka edellyttäisi tarkempia suunnitelmia tai selvityksiä. Kaava-alueesta on laadittu Natura-arvio, joka huomioi vaiheittaisen asemakaavan muutoksen sekä tulevaisuuden kehittämisen tontilla. Lisäksi alueen yhteisvaikutusten arviointi on päivitetty.

Vaiheittaisen asemakaavan muutoksen myötä läntiselle rakennusalalle jää 20 400 kerrosneliömetriä, joka on mahdollista rakentaa voimassa olevan kaavan mukaan neljään kerrokseen. Vertailun vuoksi Tekniikantien toisella puolella olevien Innopoli 1:n ja Innopoli 2:n toteutuneet rakennusoikeudet ovat samaa kokoluokkaa jäljelle jäävän rakennusoikeuden kanssa. Innopoli 1:n rakennukset ovat laajuudeltaan noin 20 600 kerrosneliömetriä ja Innopoli 2:n rakennukset noin 22 150 kerrosneliömetriä. Kaavaselostuksessa on esitetty havainnekuvan ja ilmakuvasen avulla, että rakennusalalle on yhä mahdollista sijoittaa kaupunkikuvallisesti toimiva ratkaisu, jossa 4-kerroksiset toimisto- ja tutkimusrakennukset kiertävät korttelialuetta. Näin ollen rakennusoikeuden väheneminen läntisessä osassa ei heikennä alueen rakennusalan toteuttamisedellytyksiä.

Kaupungilla ja maanomistajalla on yhteinen tahtotila kehittää kyseessä olevaa tonttia sekoittuneeksi toimistojen, tutkimusrakennusten ja asumisen korttelialueeksi. Asemakaavan muutosta on tarkoitus ryhtyä valmistelemaan heti, kun Maarinkulman vaiheittainen asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.

Nykyisellään kaava sallii ylimmän kerroksen yläpuolelle sijoitettavan henkilökunnan tiloja 2 % kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi. Tämän lisäksi vaiheittainen asemakaavan muutos tulee sallimaan IV-konehuoneen rakentamisen, kuten nykyiseenkin olemassa olevaan rakennukseen on rakennettu. Tontille valmistuneen Natura-arvion mukaan laajennuksen rakentaminen IV-konehuoneineen ei aiheuta Natura-alueen linnustolle haittaa. Kyseessä oleva muutos ei myöskään vaikuta Natura-alueen tai sen ulkopuolisiin biotyyppeihin tai elinympäristöihin.

Tontille valmistuneen Natura-arvion lisäksi alueen yhteisvaikutusten arviointi on päivitetty. Yhteisvaikutusten arvioinnin mukaan rakentamisella ei ole kumuloituvia yhteisvaikutuksia muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa, jotka heikentäisivät Natura-alueen suojeluperusteita. Hankekohtaiset Natura-arviot sekä yhteisvaikutusten arviointi on toimitettu lausunnoille ELY-keskukseen sekä Metsähallitukselle.