

## Lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

### Hepomäki

Asemakaavan muutos

87. kaupunginosa, Lahnus. Osa korttelia 87011.

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 16.12.2020 **MRA 27 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutoksen kaavaehdotukseen, piirustusnumero 7348.

Kaavaehdotus nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 11.1.-9.2.2021.

Kaavan hyväksymispäätöksestä ovat pyytäneet tiedon seuraavat lausunnonantajat:

0 kpl

Espoon kaupunki  
Y-tunnus 0101263–6

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

Juha Miettinen, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Minna-Maija Sillanpää, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Markus pasanen, etunimi.sukunimi@espoo.fi

## Lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

### 1

Päivämäärä 20.1.2021  
Lausunnon antaja Telia Finland Oy

Teliällä ei ole huomautettavaa muutosehdotukseen.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

### 2

Päivämäärä 2.2.2021  
Lausunnon antaja Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

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

Alueen pohjavesiesiintymä säilytetään HSY:n vesihuollon varajärjestelmän osana ja mahdollisten poikkeusolojen paikallisena pohjavesilähteenä. Pohjaveden laadun ja antoisuuden nykytason säilyttämiseksi tulee alueen rakennushankkeita ja toimintoja varten laatia rakennus- ja toimenpidelupien edellyttämät työnaikaiset pohjaveden hallinta- ja laaduntarkkailusuunnitelmat. Lisäksi kaava-alueella tulee noudattaa rakennusvalvontaviraston laatimaa rakentamistapaohjetta tärkeällä pohjavesialueella.

HSY ehdottaa kaavamääräyksiin pohjavesien osalta seuraavia tarkennuksia:

- Hepomäen kaava-alue on asemakaavasuunnitelmassa merkitty erillispientalojen korttelialueeksi. Kaavamääräyksissä mainitaan hulevesien osalta, että istutusalueilta ja katoilta kertyvät puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää. Lisäksi määrätään, että ”Moottoriajoneuvojen ajo- ja pysäköintialueet tulee päällystää vettä läpäisemättömillä pintamateriaaleilla tai pohjavesisuojuuksen sisältävällä materiaalilla. Hulevedet on näiltä alueilta johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle tai käsiteltävä siten, että ne eivät vaaranna pohjaveden laatua”. Em. kaavamääräystä koskeviin alueisiin tulisi lisätä myös polttoainekäyttöisten työkoneiden käyttöalueet ja pysyväisluonteiset polttoainesten varastointialueet (muu kuin vähäinen varastointi kotitaloudessa). Lahnuksen varavedenottamon veden laadun turvaamiseksi polttoainesten ja muiden kemikaalien pienetkin vuodot maaperään on estettävä.
- Espoon kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä ja rakennusjärjestyksessä kielletään uusien öljysäiliöiden sijoittaminen maan alle. Hepomäen asemakaavamääräyksissä annetaan määräykset maanpäällisten öljysäiliöiden sijoittamisesta ja suojuuksista. Kaavamääräyksenä tulisi esittää, että Hepomäen kaava-alueella määrättäisiin jo esitetyn lisäksi maanpäälliset polttoainesäiliöt

sekä niiden putkistot tarkistettavaksi säännöllisesti viiden vuoden välein. Suositeltavaa olisi, että Hepomäen kaava-alueella ei käytettäisi lainkaan öljylämmitystä.

- Espoon kaupungin ympäristönsuojelumääräysten mukaan maalämpökaivoa ei saa sijoittaa alle 500 metrin etäisyydelle vedenottamosta. Hepomäen kaava-alueella maalämpökaivon rakentaminen ei näin ollen ole mahdollista eikä maalämpökaivoista tarvitse antaa erityisiä kaavamääräyksiä. Selvytyden vuoksi ehdotetaan kuitenkin, että kaavamääräyksissä kielletään myös maalämpöpiirien ja -kaivojen rakentaminen Hepomäen kaava-alueelle.
- Espoon kaupungin ympäristönsuojelumääräysten ja rakennusjärjestyksen mukaan käymäläjätevedet on aina tärkeällä pohjavesialueella johdettava tiiviiseen umpisäiliöön tai kunnan yleiseen viemäriin. Jätevesien käsittelystä ei näin ollen tarvitse antaa erityisiä kaavamääräyksiä.

Vastine:

HSY:n kaavamääräysehdotuksia on huomioitu hyväksymisesityksessä seuraavasti:

- Pohjavesialueen ja Lahnuksen varavedenottamon veden laadun turvaamiseksi kaavamääräyksiin lisättiin lause: ”Polttoainekäyttöisten työkonien käyttö ja polttoaineiden pysyväisluonteinen varastointi on sallittu vain asema-kaavaan merkityllä rakennusalueella.” Tällä varmistetaan, ettei pienetkään vuodot johda varavedenottamon käyttämän pohjaveden alueelle.
- Öljysäiliöiden määräystä täydennettiin siten, että säiliöitä ei saa sijoittaa maan alle ja niiden putkistot on tarkastettava säännöllisesti vähintään 5 vuoden välein.
- Kaavamääräyksiin lisättiin selvytyden korostamiseksi, että alueella ei sallita maalämpöjärjestelmiä.

### 3

Päivämäärä 9.2.2021  
Lausunnon antaja Caruna Espoo Oy

Carunalla ei ole lisättävää osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa antamaan lausuntoon.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

### 4

Päivämäärä 9.2.2021

Lausunnon antaja Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)

Asemakaava-alue sijaitsee kokonaisuudessaan Lahnuksen 1-luokan pohjavesialueella. Pohjavesialueella sijaitsee Lahnuksen vedenottamo, joka toimii varavedenottamona. Asemakaavan muutosalueelta on matkaa vedenottamolle noin 100 metriä. ELY-keskus on jo aikaisemmissa vaiheissa tuonut esiin, että vedenottamon toimintaedellytykset tulee turvata myös lähiympäristöä rakennettaessa.

Tehdyissä pohjavesiselvityksissä on varmistettu pohjavedenjakaja koillislounas-suuntaisesti kaava-alueelle. Vedenjakajan länsipuolelta vedet virtaavat vedenottamon suuntaan. Vedenjakajan sijaintia on selvitetty maatumkan avulla, kalliokairauksia ei ole tehty. Vedenjakajan sijainti on siten osittain tulkinnanvarainen ja sen tarkkaan sijoittamiseen liittyy epävarmuutta. Näin ollen vedenjakajan molemmin puolin on esitetty 10 m suojavyöhyke, jonka sisällä vedenjakaja sijaitsee.

ELY-keskus katsoo, että pohjavedenjakajan länsipuolelle ei tule mahdollistaa rakentamista. Nyt käytetyllä merkintätavalla kaavaratkaisu mahdollistaa rakentamisen myös r-1 -rakennusalan länsipuolella. Edelleen vedenjakajan tarkempaa selvittämistä ei voida r-1 -rakennusalueella siirtää rakennuslupavaiheessa selvittäväksi, vaan vedenjakajan tarkka sijainti tulee joko selvittää ennen kaavan hyväksymistä tai sijoittaa rakennusala vedenjakajan suojavyöhykkeen ulkopuolelle (r-1-rakennusalan itäreuna).

Pohjavettä koskevia kaavamääräyksiä tulee täydentää siten, että maalämpökaivoja ei saa kaava-alueelle rakentaa. Maanalaiset kellaritilat ovat sallittuja, jos ne voidaan toteuttaa ilman pohjaveden alentamista. Alimman rakentamistason ja pohjaveden pinnan väliin tulee jättää vähintään kahden (2) metrin suojakerrospaksuus.

ELY-keskus katsoo, että asemakaavaehdotus ei esitetyssä muodossa täytä asemakaavan sisältövaatimuksia eikä siinä ole riittävästi otettu huomioon pohjavedestä tehtyjä selvityksiä.

Mikäli kaavamuutoksen edellytykset ovat rakennusalan täsmäntämisen myötä edelleen olemassa, tulee kaavaan tarkentaa mm. rakentamisalat, istutettavana tai kasvullisena säilytettävät alueen osat, rakennusoikeudet jne. Kaavan vaikutusten ymmärtämiseksi aineistoon on tarpeen kuvata kaavan mahdollistama asuntojen määrä. Kaavamerkintöjen osalta on hyvä varmistaa, että kaavamuutos sopeutuu alueella voimassa olevien muiden asemakaavojen kokonaisuuteen merkintälogiikaltaan ja esimerkiksi rakennusten sijoittumisessa suhteessa katualueeseen sekä istutettavien alueiden määrän osalta.

Vastine:

ELY-keskuksen esiintuomia havaintoja otettiin huomioon seuraavasti:

- Kaavakarttaa täsmennettiin niin, ettei pohjavedenjakajan länsipuolelle, eli kaava-alueen länsiosaan, ole tulkittavissa mahdollisuutta rakentamiseen. Kyseinen alue määrättiin istutettavaksi tai luonnonmukaisesti kasvullisena pidettäväksi alueeksi.

- Kaavaehdotuksessa oli pohjavedenjakajan tulkitusta sijainnista itään 10 metrin suojavyöhyke (r-1 rakennusala), jolle rakentaminen olisi edellyttänyt tarkempia pohjatutkimuksia pohjaveden virtauksen selvittämiseksi. ELY-keskus ei hyväksynyt tätä ratkaisua. Hyväksymisesityksessä r-1 -alue jätettiin nyt pois. Rakennusalan raja määriteltiin kallioalueella 6 metrin päähän ja kaava-alueen eteläosan notkelma-alueella 10 metrin päähän tulkitusta pohjavedenjakajasta. Ratkaisuun päädyttiin keskusteluissa yhdessä kaupungin geotekniikkayksikön kanssa.
- Pohjavesimääräyksiä täydennettiin siten, että maalämpöjärjestelmiä ei sallita alueella sekä lisättiin vähintään 2 metrin suojakerros maata kaivettaessa pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille.
- Kaavaan lisättiin istutettavat tai luonnonmukaisesti pidettävät alueet paitsi alueen länsiosaan myös kadun puolelle, tontin ja kadun väliin. Tämä ratkaisu on linjassa lähialueiden muiden kaavojen kanssa.