

Lausuntojen lyhennelmät ja vastineet

Laakakivi-Laajalahti, eteläinen

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 16039 ja katualue

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 25.10. MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutokseen, piirustusnumero 7393.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 13.11.—13.12.2023.

Kaavan hyväksymispäätöksestä ovat pyytäneet tiedon seuraavat lausunnonantajat:

Caruna Espoo Oy.

Espoon kaupunki
Y-tunnus 0101263–6

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

Aino Kuusimäki, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Annika Tuominen

Olli Koivula

Lausuntojen lyhennelmät ja vastineet

Kaukolämpö

Päivämäärä 27.11.2023
Lausunnon antaja Fortum Oyj

Fortumilla on kaukolämmön isoja runkolinjoja kaava-alueen välittömässä läheisyydessä Valkjärventiellä sekä Rauduntiellä. Fortum on kiinnostunut liittämään alueelle rakennettavat kiinteistöt kaukolämpöön.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Vesihuolto

Päivämäärä 21.11.2023
Lausunnon antaja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Nykyisen vesihuollon tilatarpeet, kapasiteetin riittävyys sekä uusien kiinteistöjen liittyminen asemakaava-alueella tulee varmistaa kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä tehtävässä vesihuollon yleissuunnitelmassa.

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee yleistä vesihuoltoa Rauduntiellä ja Valkjärventiellä sekä tontin itäpuolella. Jotta yleisten vesihuoltolinjojen kunnossapito ja ylläpito onnistuu asianmukaisesti, tulee ko. yleisiä vesihuoltolinjoja varten merkitä tontille johtovarausalue, jonka leveys on vähintään 3 metriä putken keskilinjasta tontin suuntaan. Kaavamääräyksenä tulee mainita, että johtovarausalueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita.

Korttelin 16039 tontin 9 koillispäättyyn on merkitty sadepuutarha (hu) rajautumaan johtokuja-alueelle. Hulevesien viivytysaltaan/-painanteen tulee olla vesihuoltolinjoista vähintään 3 metrin etäisyydellä kunnossapitoa varten.

Kaavaan on merkitty istutettavia puita korttelin 16039 tontin 9 koillis- ja luoteiskulmiin sekä korttelin eteläpäättyyn Valkjärventielle rajautuen. Puiden, syväjuuristen pensaiden ja muiden kiinteiden ja raskaiden rakenteiden esimerkiksi muurien etäisyyden vesihuoltolinjoista tulee olla vähintään 3 metriä.

Vastine:

Asiasta on keskusteltu HSY:n kanssa lausunnon vastaanottamisen jälkeen. Suunnittelualueen itäpuolella, alle kolmen metrin etäisyydellä tonttirajasta sijaitsee DN90 vesijohto ja DN200 jätevesiviemäri. Näitä varten on voimassa olevassa asemakaavassa, suunnittelualueen itäpuolisella tontilla osoitettu seitsemän metrin levyinen johtokuja. Johtokujan alueella on myös avo-oja, johon alueen hulevesiä ohjataan.

Vesijohto ja jätevesiviemäri, joiden kolmen metrin varoalue periaatteessa ulottuisi suunnittelualueelle, eivät sijaitse johtokujan keskellä, mutta HSY:n kanta on, että koska johdot on päätetty 2022 niiden saneerauksen yhteydessä päätetty jättää aivan johtovarausalueen länsireunaan, ei vireillä olevaan asemakaavaan ole välttämätöntä leventää jo olemassa olevaa johtokujaa. Suunnittelualan itäreunassa ei siis tarvitse tehdä muutoksia kaavakarttaan ja -määräyksiin.

Suunnittelualan etelä- ja länsireunoihin on lisätty johtokujat.

Julkinen liikenne

Päivämäärä 8.11.2023
Lausunnon antaja Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ole lausuttavaa Laakakivi-Laajalahti eteläinen (alue 213308) -asemakaavan muutosehdotukseen.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Sähköverkko

Päivämäärä 24.11.2023
Lausunnon antaja Caruna Espoo Oy

Kaavamuuotosalueilla sijaitsee maakaapeloitua sähköverkkoa Rauduntiellä ja Valkjärventielle – 0,4 kV:n johtoja sekä Rauduntiellä että Valkjärventielle ja 20 kV:n johto-Valkjärventien itäpäässä.

Kaavan myötä sähkönkäyttö alueella kasvaa ja alueelle tarvitaan uusia kaapelointeja. Kaavamääräyksiensä lisärakennusoikeus kohdassa on mainittu, että alueelle saa rakentaa alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat.

Caruna Espoo tekee tarvittavat johtosiirrot ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että komponenteille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Caruna Espoo pyytää saada tiedoksi, kun kaava on hyväksytty.

Vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

Yhdyskuntarakenne, luonnonsuojelu, melu, hule- ja pintavedet sekä ilmastovaikutukset

Päivämäärä 13.12.2023
Lausunnon antaja Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)

ELY-keskus lausuu, että kaavaehdotus on voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Kaavamateriaalissa on tunnistettu alueen rooli yhdyskuntarakenteellisessa nivelkohdassa mm. asuin- ja työpaikkarakentamisen suhteen. Kohde rajautuu myös eteläosiltaan Tapiolan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Kaavaehdotuksessa on annettu rakentamisen tapaa, kaupunkikuvaa ja piha-alueita koskevia määräyksiä, jotka Uudenmaan ELY-keskuksen näkemyksen mukaan antavat hyvät edellytykset rakentamisen sovittamiseksi ympäröivään aluerakenteeseen.

Luonnonsuojelun osalta ELY-keskus huomauttaa, että vaikka luonnonsuojelulain mukaista vaikutustenarviointia ei Natura-alueen osalta tarvita, kaavan vaikutusten arvioinnissa on tunnistettava hankkeen sijainti lähellä Laajalahden lintuvesialueita.

ELY-keskus ottaa kantaa kerrostalojen avoterassien meluun. Viitesuunnitelmassa joidenkin lasitettujen parvekkeiden yhteydessä on avoterasseja. Meluselvityksessä todetaan, että lasitetun parvekkeen voidaan tulkita olevan asunnon ensisijainen ulko-oleskelualue, jolloin parvekkeen yhteydessä olevilla katetuilla terasseilla ja avoterasseilla (toissijainen oleskelualue) ei olisi tarpeen soveltaa melun ohjearvotasoa. ELY-keskuksen kanta on, että kaikilla oleskeluun tarkoitetuilla alueilla tulee täyttyä VNP (993/1992) mukaiset melun ohjearvot. Lisäksi Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että kaavassa olisi suositeltavaa varmistua siitä, että kaikki asunnot avautuisivat myös melutason ohjearvot täyttävään suuntaan.

ELY-keskus lausuu, että happamien sulfaattimaiden esiintymiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota rakentamisen aikaisten työmaavesien käsittelyssä. Rakentamisen aikaisten vesien käsittelyä koskevaa kaavamääräystä on syytä täsmentää seuraavasti: ”Viivytys- ja käsittelyvelvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä”.

Ilmastovaikutusten osalta ELY-keskus nostaa esiin purkamisen ja uudisrakentamisen hiilipäästöt. ELY-keskus pitää valitettavana, että vertailua nykyisen rakennuksen säilyttämisen ja purkavan uudisrakentamisen välillä ei ole tehty, sillä todennäköisesti korjausrakentaminen olisi uudisrakentamista vähähiilisempi vaihtoehto. ELY-keskus pitää myös valitettavana, että 90-luvun toimistorakennuskantaa puretaan. Kaavaselostuksessa tulisi perustella uudisrakentamisen tarpeellisuus ja lisääntyvän tehokkuuden riittävyys. Lisäksi jatkosuunnittelussa olisi varmistettava, että uudisrakennukset kestäisivät aikaa edeltäjiänsä paremmin, ja tuoda tämä esiin myös kaavaselostuksessa.

Kaavaratkaisussa on ELY-keskuksen mukaan löydetty monia hyviä keinoja ilmastovaikutusten pienentämiseen. Näitä ovat muun muassa pysäköinnin keskittäminen ja sähkölämmityksestä luopuminen, joskin se olisi luultavasti voitu tehdä rakennus

säilyttäessäkin. Purkuselvitystä ja purkujätteen kierrättämistä kaavamääräystä pidetään hyvinä. ELY-keskus ehdottaa edelleen, että kaavamääräyksillä edellytettäisiin purkumateriaalien kierrätys suunnitelmaa tai vastaavaa.

ELY-keskus pitää hyvänä myös, että läpäisevän pinta-alan määrä kasvaa nykytilanteeseen verrattuna, ja että lämpösaarekeilmiö on tunnistettu. Kaavan viimeistelyssä ja toteutuksessa on kuitenkin myös varmistettava, että ilmastonmuutokseen sopeutuminen on riittävää, ja voidaan vielä huomattavasti vaikuttaa hiilijalanjälkeen ja muuhun kestävyteen muun muassa rakenneratkaisuissa ja reittien laatuun liittyvillä yksityiskohdilla.

Vastine:

Vaikutustenarviointia Laajalahden lintuvesialueen osalta on täydennetty.

Kaavamääräyksissä veloitetaan ”suojaamaan parvekkeet ja pientalojen oleskelupihat meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylitä”. Viitesuunnitelmassa on asuntoja, joilla on lasitetut parvekkeet, joilla melun ohjearvot toteutuvat ja joilta osasta pääsee edelleen avoterasseille, joille melunsuojaus voidaan toteuttaa melulta suojaavilla kaiteilla.

Meluselvityksellä varmistetaan, että asunnot avautuvat melutason ohjearvot täyttävään suuntaan.

Hulevesimääräystä on täydennetty ELY:n ehdotuksen mukaisesti.

Rakennuksen säilyttäminen olisi vähähiilisempi ratkaisu kuin rakennuksen purkaminen ja uuden rakentaminen. Rakennuksen säilyttäminen ei kuitenkaan ole ollut vaihtoehto kaavatyössä, sillä rakennukseen tehtävät muutostyöt olisivat hankkeen mukaan niin mittavia, ettei niiden kustannuksia pystyittäisi kattamaan asuntojen myynnistä saatavilla tuloilla.

Suunnitelma on laadittu huolellisesti. Ei ole syytä olettaa, etteikö uusi rakentaminen kestäisi aikaa.

Purkumateriaalien kierrätys suunnitelmia ei Espoon asemakaavoissa ainakaan vielä vaadita.