

Lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Luutnantinkuja

Asemakaavan muutos

51. Kaupunginosa, Leppävaara

Korttelit 51008, katu- ja erityisalueet

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 12.2.2025 **MRA 27 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutokseen, piirustusnumero 7540.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 2.3.-1.4.2025.

Kaavan hyväksymispäätöksestä ovat pyytäneet tiedon seuraavat lausunnonantajat:

nro 1.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Veera Kivelä, Tarja Pennanen, Ina Westerlund, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

1.

Päivämäärä 25.3.2025
Lausunnonantaja Caruna

Sähkönkäyttö kasvaa uuden rakentamisen myötä, tarvetta on siis uusille kaapeloinneille sekä puistomuuntamoille. Kaavassa on asianmukaisesti osoitettu ohjeelliset rakennusalat kahdelle puistomuuntamolle.

Mahdolliset Caruna Espoon sähköverkon komponenttien siirrot toteuttaa Caruna Espoo ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Siirtojen edellytys on, että niille järjestyy uudet pysyvät sijainnit.

Vastine:

Lausunto on toimitettu tiedoksi jatkosuunnitteluun. Alueen sähköverkon komponenttien siirrosta määrätään myös kaavamääräyksellä.

2.

Päivämäärä 1.4.2025
Lausunnonantaja Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Asemakaavaehdotus poikkeaa nykyisestä yleiskaavasta. Yleiskaavan yleismääräyksen mukaan pääkäyttötarkoituksen ohella alueella sallitaan myös muuta maankäyttöä, mikäli se ei aiheuta haittaa alueen pääkäyttötarkoitukselle. Asemakaavaehdotuksen suhdetta voimassa olevaan yleiskaavaan tulee täsmentää.

Kaavan yhteydessä on laadittu liikenneselvitys, jossa on huomioitu kaavan tuottamat uudet liikennemäärät. Selvityksessä todetaan, että liikenne alueella lisääntyy ja ruuhkatunteina liittymien välityskyky heikkenee. Jatkosuunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota liittymien ja ramppien välityskykyyn. Jonopituudet eivät saa kasvaa pääväylillä, ja alueen sisäinen liikenne tulee suunnitella ja järjestää turvallisesti ja toimivaksi. Alueen saavutettavuus myös joukkoliikenteellä tulee olla mahdollista.

Jalankulun ja pyöräilyn baanatasoinen silta on suunniteltu toteutettavan Kehä I:n suuntaisesti. Suunnittelu tulee tehdä yhteistyössä liikennevastuualueen kanssa, koska kevyen liikenteen yhteys rajautuu Kehä I:en. ELY-keskus kehottaa esittämään kaavakartassa asianmukaisin kaavamerkinnoin myös korotetun pyöräilybaanan rakentaminen eri tasossa olevien tieyhteyksien kanssa.

Rakennusten suunnittelussa tulee huomioida riittävä melusuojaus. Kaava-alueen päiväkotirakennuksen leikki- ja oleskelualueiden ohjearvot ylittyvät. Kaavan valmistelun yhteydessä tulee selvittää toteuttamiskelpoinen melutorjuntaratkaisu päiväkodin suojaamiseksi melulta rakentamisen eri vaiheissa. Kaavassa tulee esittää sellainen

ratkaisu, jolla päiväkodin piha-alueet saadaan kokonaisuudessaan suojattua ohjearvot ylittävältä melulta.

Hulevesien hallinnassa on huomioitava, että hulevedet ohjataan Kehä I:ltä pois päin.

Kaavaselostuksen ilmastovaikutusten käsittely on hyvin yleispiirteinen. Ilmastovaikutusten käsittelyä on syytä täydentää. Erityisesti liikkumisen kestävyys ja haitallisten vaikutusten lieventämiskeinoihin sekä niiden tehokkuuteen tulee kiinnittää huomiota.

Kaavaratkaisussa ei ohjata korkeisiin kestävyystavoitteisiin. Kaavamääräyksillä voitaisiin ohjata rakennustapaa kestävyystavoitteiden mukaiseksi. Kaavaselostuksessa on mainittava kaupungin ilmastotavoitteet ja Hiilineutraali Espoo -tiekartta, sekä arvioida, onko kaavaratkaisu linjassa kyseisten tavoitteiden kautta.

Suunnittelualueella on tehty maaperätutkimus. Raportin perusteella alue on pilaantunut, mutta välitöntä puhdistustarvetta ei ole. Epävarmuuden vuoksi, pilaantuneet maat tulee huomioida KT-1-merkitylle alueelle kohdistuvalla määräyksellä maaperän pilaantuneisuuden selvittämisestä ja puhdistamisesta tarvittaessa.

Vastine:

Luutnantinkujan kaava poikkeaa osin nykyisestä yleiskaavasta. Vuonna 2024 toteutunut uusi Perkkään päiväkoti on kuitenkin yleiskaavan mukainen. Yleiskaava osoittaa alueen pääasiallisen käyttötarkoituksen, mutta sen ohella myös muu käyttötarkoitus sallitaan, jos tämä ei vaikuta alueen pääkäyttötarkoituksen toteutumiseen. Suunniteltu poikkeama on pieni, vain noin alle neljäsosa nykyisestä PY-alueesta. Nykyisessä yleiskaavassa suunnittelualue sivuaa työpaikka-alueita.

Espoon Eteläosien yleiskaavan yleistavoitteina mainitaan muun muassa, että *"kaupunkirakenteen tulee turvata nykyisten ja tulevien asukkaiden elämän laatu, turvallisuus, ympäristön viihtyisyys sekä elinkeinoelämän kilpailukyky."* Yleiskaavan tavoitteisiin vastataan nykyisellä suunnittelualueella panostamalla viihtyvyyteen ja parantamalla alueen elinvoimaisuutta työpaikka- ja kivijalkatoiminnan keinoin. Lisäksi suunniteltu asemakaavan muutos mahdollistaa pääkonttoritasoisen toiminnan tiivistyvän Leppävaaran kupeeseen.

Asemakaavan muutoksella siis vähäisestä yleiskaavasta poikkeamasta huolimatta *"täydennetään ja eheytetään"* kaupunkirakennetta ja edesautetaan Leppävaaran alueen maankäytön tehostamista hyvien joukko liikenneyhteyksien varrella.

Kaavaselostusta on täydennetty asemakaavamuutoksen ja nykyisen yleiskaavan suhteen kuvauksen, huomioimisen ja vaikutusten arvioinnin osalta.

LIIKENNE JA MELU

Toimivuustarkastelujen mukaan nykytilanteessa toimivuus pysyy riittävällä tasolla Säterinsolmun ja Everstinkadun liikenne-valo-ohjausta säätämällä. Liittymien

välityskyky riittää purkamaan jonoutumisen. Pidemmällä aikavälillä liikenteen yleisen kasvun myötä tulee Perkkään liikenneverkkoon tehdä suurempia muutoksia. Toimivuutta voidaan parantaa muun muassa toteuttamalla Itsehallintotien, Yhdyskunnankujan ja Everstinkadun liittymä kiertoliittymänä, Itsehallintotie Everstinkadun ja Kehä I:n rampin välinen osuus 2+2-kaistaisena ja lisäämällä Kehä I:n rampille toinen vasemmalle kääntyvien kaista. Kaava-alue on hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat aivan kaava-alueen vieressä Itsehallintotiellä ja Kehä I:llä. Leppävaaran asema ja joukkoliikenneterminaali on noin 800 metrin päässä ja lähin pikaraitiotien pysäkki on noin 500 metrin päässä.

Pyöräilyn baanar tarkemman jatkosuunnittelun aikana tehdään yhteistyötä ELY-keskuksen liikennevastualueen kanssa. Kaavakartan merkintöjä on muutettu risteämisen tieyhteyksien osalta. Baanayhteys esitetään ylikulkuna risteävien yhteyksien kohdalla.

Lausunto on toimitettu tiedoksi jatkosuunnitteluun.

Päiväkodin leikki- ja oleskelualueisiin liittyen on tehty lisätarkastelu, jossa tutkittiin melusuojauksen parantamista nykyisestä. Tarkastelu tehtiin ennustevuodelle 2060. Kaavan toimistorakennus ja pysäköintitalo sekä parannettu melusuojaus paransivat tilannetta verrattuna tilanteeseen, jossa rakennuksia ja melusuojauksen parantamista ei ole toteutettu. Päiväkodin pihalla päästään suunnitelluilla ratkaisulla osittain alle 55 dB:n melutason, mutta 55 dB:n melutaso ylittyy vajaalla yhdellä desibelillä (0,4-0,7 dB) osalla pihasta. Parannettu melusuojaus katsottiin olevan toteutukseltaan, kustannuksiltaan ja kaupunkikuvaltaan kohtuullinen. Tarkastelun mukaan ihmisen havaitsemisero on yleisesti yli 1 dB ja tämän alle sijoittuvat äänitasojen erot eivät normaalisti muodosta kokemusta muuttuneesta äänitasosta. Lisäksi alle yhden desibelin ero mahtuu mallin virhemarginaaliin ja epävarmuustekijöihin. Jos melutasoa päiväkodin piha-alueella halutaan vielä pienentää, niin melusteiden korkeutta, piha-alueen tausta tai päiväkodin rakennuksen massoittelua pitää muuttaa.

HULEVEDET

Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan tontin hulevedet ja perustusten kuivatusvedet on johdettava pois siten, ettei siitä aiheudu haittaa naapureille, kadun käyttäjille tai kadun rakenteille. Kehä I:n vieressä huomioidaan katusuunnittelussa tarkempi pinnantasausta ja hulevesien johtaminen varmistuen, että hulevedet ohjataan Kehä I:ltä pois päin. Lausunto on toimitettu tiedoksi jatkosuunnitteluun.

ILMASTO

Luutnantinkujan asemakaavan muutoksessa otetaan huomioon ilmastonmuutos ja siihen sopeutuminen. Hyvät joukkoliikenneyhteydet ja olemassa olevan rakennuskannan täydentäminen tekevät kaupunkikeskuksista tiiviimpiä ja liikkumisesta kestävämpää. Kävely, pyöräily ja joukkoliikenteen käyttö helpottuu, kun välimatkat virkistysalueille ja palveluiden ääreen lyhenevät, ja kestävien liikkumismuotojen reitteihin panostetaan. Tähän liittyy osaltaan myös työpaikkojen sijoittuminen ja rakentamisen

keskittäminen hyvien joukkoyhteyksien varrelle. Uusi toimistokortteli sijoittuu aivan Leppävaaran keskustan tuntumaan ja on saavutettava niin bussilla, raidejokerilla kuin kävelen tai pyörällä. Myös SECAP-tavoitteissa – eli Espoon kaupungin kestävän energian ja ilmaston toimintasuunnitelmassa (Sustainable Energy & Climate Action Plan) – mainitaan, että olemassa olevia asuin- ja työpaikka-alueita kehitetään täydentäen ja tehostaen. Näin tuetaan monitasoista keskusverkkoa ja toimintojen verkostomaisuutta, sekä kehitetään eheää joukkoliikennekaupunkia. Luutnantinkujan asemakaavan muutos liittyy osaltaan jo olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen, jonka ansiosta suunnittelualue on saavutettava jalan, pyörällä sekä joukkoliikenteen verkostoja hyödyntäen.

Espoon Ilmastovahdin toimenpiteisiin kuuluu rakentamisen ohjaaminen. Sen tulee tapahtua kestävästi, vähähiilisesti ja kiertotalouden periaatteet huomioiden. Rakennusten vähähiilisyys ja muuntojoustavuus ovat tärkeä osa suunnittelua. Kaavamääräyksissä mainitaan, että rakennukset on suunniteltava energiatehokkaiksi ja niissä on huomioitava uusiutuvan energian hyödyntäminen. Lisäksi alueella tulee kierrättää kaava-alueen rakentamisessa muodostuvia kierrätysmateriaaleja ja käyttää ekologisista ja kestävän kehityksen mukaisia laadukkaita materiaaleja. Lisäksi kaavassa määrätään suosimaan rakennusten ja rakenteiden suunnittelussa mahdollisuuksien mukaan ratkaisuja, jotka mahdollistavat muuntojoustavuuden.

Kaikki uusi rakentaminen aiheuttaa päästöjä, kuluttaa luonnonvaroja ja vaikuttaa kaupungin kokonaishiilijalanjälkeen. Haittavaikutuksia pyritään kuitenkin lieventämään eri keinoin. Rakentaminen tukeutuu pääosin olemassa olevaan infraan eikä sen tieltä ole tarve purkaa vanhaa rakennuskantaa. Alueella ei myöskään ole merkittäviä hiilinieluja tai varastoja. Viherkerrointyökalu sekä erityisesti hulevesiratkaisut ovat olennainen tapa ohjata ilmastomuutoksesta aiheutuviin riskeihin varautuvaa suunnittelua. Maanvaraiset pihat ja vihermassa tuottavat parempaa pienilmastoa. Tähän on Luutnantinkujan toimistokorttelin aukiolla pyritty vastaamaan.

Kestävät energia- ja materiaaliratkaisut ovat merkittävänä osana Luutnantinkujan asemakaavan muutoksen suunnittelua. Luutnantinkujan energiaratkaisuissa hyödynnetään aurinkoenergiaa ja uudelle toimistorakennukselle tavoitellaan Leadership in Energy and Environmental Design -järjestelmän korkeinta arviointiluokkaa. LEED-arvioinnissa painotetaan muun muassa rakentamisen energiatehokkuutta, suunnittelun nojautumista julkisten yhteyksien reitistöihin, hiilijalanjälkilaskentaa, viheralueiden määrää, valosaasteiden ja veden kulutuksen raja-arvoja, sekä uusiutuvien energianlähteiden käyttöä. Uuden rakennuksen muuntojoustavuus, resurssitehokkuus ja puuttavuus ovat myös toimistokorttelin suunnittelussa avainroolissa.

Kestävään alueidenkäyttöön liittyy olennaisena osana myös kestävien kulkumuotojen vahvistaminen ja niihin tukeutuminen. Liikenteen päästöjä pyritään lieventämään liittämällä suunnittelualue osaksi Espoon suunniteltua baanaverkostoa. Lisäksi kävelyreittien ja virkistysyhteyksien vahvistaminen, erityisesti asemakaavan muutosalueella pohjoiseteläsuuntaisesti vahvistaa kävely-ympäristöä. Vaikka pysäköinnillä on merkittävä rooli Luutnantinkujan kaavamuutosaluetta, on ehdotusvaiheen jälkeen

pysäköinnin määrää laskettu. Pysäköintilaitoksen kerrosluku on pienentynyt yhdellä kerroksella ja autopaikkojen määrä noin 62 paikalla. Pyöräilyn mahdollisuuksia pyritään parantamaan myös tehokkaiden ja turvallisten pyöräpaikkojen suunnittelulla. Toimistokorttelin pyöräpaikoista noin 60 % on katettuja pyöräpaikkoja.

Luutnantinkujan kaavaehdotuksen määräyksissä on kiinnitetty erityistä huomiota katopintojen hyötykäyttöön. Katot sekä katokset tuleekin hyödyntää kestäväään energi-
antuotantoon tai peittää viherkatolla. Näistä molemmat varmistavat osaltaan Espoon kaupungin ilmastotavoitteiden toteutumista.

Kaavaselostusta on täydennetty maaperätutkimuksen tulosten sekä kestävyystavoitteiden osalta. Lisäksi kestävyystavoitteet on otettu huomioon kaavamääräyksissä.

Lausunto on toimitettu tiedoksi jatkosuunnitteluun.

3.

Päivämäärä	21.2.2025
Lausunnonantaja	Espoon kaupunginmuseo

Vanhan-Albergan puutarha on VARK-kohde. VARK-kohteet muodostavat ajallisesti, alueellisesti ja muinaisjäännytyypeittäin kattavan kuvan maamme arkeologisesta kulttuuriperinnöstä. Kohteiden arvioinnissa on pohdittu erityisesti alueen arkeologista ja kulttuurihistoriallista merkitystä, sekä miten ne ilmentävät oman aikakautensa ilmiöitä, prosesseja ja tapahtumia.

Arvioinnissa painotettiin myös, miten hyvin kohde on säilynyt, mikä sen tutkimuksellinen arvo on ja onko kohde alueellisesti tai valtakunnallisesti tyypillinen vai harvinainen. Lisäksi arvioitiin alueen arkeologista monimuotoisuutta ja sen ympäristöä ja maisemaa.

VARK-kohteet tulee huomioida yhtenä alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtana. Kaavoituksen tulee tukea valtakunnallisesti merkittävän kohteen arvoja. Suunnittelussa on otettava huomioon kohteen lähialueet. Nykyinen Vanhan-Albergan puutarhaa ympäröivä matala rakennuskanta antaa puistolle väljän tunteen. Korkea rakentaminen muuttaa maisemaa avoimesta suljetuksi, mikä muuttaa sen perusolemusta ratkaisevasti. Kaupunginmuseo ei puolla asemakaavamuutosehdotusta sen esitetyssä muodossa. Sijoittelussa ja volyymissä tulisi huomioida VARK-kohteen arvot, esimerkiksi säilyttämällä mahdollisimman paljon avointa maisematilaa kohteen ympärillä.

Vastine:

Kaavan ja rakentamisen vaikutukset eivät kohdistu suoraan VARK-kohteeseen vaikkakin kohteen ympäristö muuttuu. Vanhan-Albergan puutarhan VARK-kohteen perusteluissa kohteen ympäristö ja maisema on todettu täysin muuttuneeksi, joten uusi

rakentaminen ei voida katsoa merkittävästi heikentävän kohteen ympäristöön ja maisemaan liittyviä arvoja.

Vanhan-Albergan puutarhan VARK-kohdetta on kaavassa huomioitu rakennusten sijoittelussa ja massoittelussa sekä puistoalueelle päin olevalla istutusvyöhykkeellä. Korttelialueen vihreä aukio tukee avoimuuden säilymistä puiston jatkeena ja yhteys Kehä I:n toisella puolella olevaan Albergan kartanoon säilyy. Toimiston tontilla sijaitseva kuusialue on kaavassa ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen ja kaupunginmuseon kanssa käytyjen keskustelujen pohjalta kaavassa osoitettu säilytettäväksi.

Kaavaselostusta on täydennetty VARK-kohteen kuvauksen, huomioimisen ja vaikutusten arvioinnin osalta.

4.

Päivämäärä 24.3.2025
Lausunnonantaja HSY

KTYS laadittu yhteistyössä HSY:n kanssa. Suunnittelualueelle on laadittu kunnallistekniikan yleissuunnitelma, jossa on esitetty alueelle tarvittavien uusien vesihuoltolinjojen sijainnit.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

5.

Päivämäärä 19.3.2025
Lausunnonantaja Kaupunkitekniikan keskus

Kaava laadittu hyvässä yhteistyössä Kaupunkitekniikan keskuksen kanssa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

6.

Päivämäärä 27.3.2025
Lausunnonantaja Uudenmaan Pelastuslaitos

Pelastustoiminta tulee turvata niin, että pelastusyksiköllä (sammutusauto) ja ensihoidoyksiköllä (ambulanssi) pääsee lähtökohtaisesti pysäköintilaitoksen molempien porrashuoneiden (kiinteä sammutusvesiputkisto) sekä toimistorakennuksen palokunnan

sammutusreittien välittömään läheisyyteen. Enimmäisetäisyys sammutusreiteistä on 10 metriä.

Kunnallistekniikan suunnittelussa tulee huomioida mahdollisten automaattisten sammutuslaitteistojen vesimäärät ja vesilähdevaatimukset.

Yli 2-kerroksisissa P1-paloluokan rakennuksissa tulee olla automaattinen sammutuslaitteisto, jos sen korkeus ylittää 56 metriä.

Vastine:

Lausunto on toimitettu tiedoksi jatkosuunnitteluun.