

## Lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Finns

Asemakaavan muutos

70. kaupunginosa Espoonkartano

Korttelit 70001 ja 70051, katu-, liikenne-, virkistys-, erityis- ja suojelualueet

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 11.2.2026 **MRA 27 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutokseen, piirustusnumero 7564.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 2.3.-31.3.2026.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Hugo Leppäsyvä

Aino Leskinen

Hannu Granberg

etunimi.sukunimi@espoo.fi

## Lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

1

Päivämäärä 12.3.2026  
Lausunnon antaja Uudenmaan elinvoimakeskus

Uudenmaan elinvoimakeskus ilmoitti, ettei sillä ole asemakaavan muutosehdotukseen lausuttavaa.

**Vastine:**

**Merkitään tiedoksi.**

2

Päivämäärä 17.3.2026  
Lausunnon antaja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Finnsinmäki-kadun alueella sijaitsee HSY:n vesihuoltolinjoja. Asemakaavan muutos ei edellytä yleisen vesihuollon lisärakentamista. Mikäli katujärjestelyiden muutokset aiheuttavat muutostarvetta olemassa oleville vesihuoltojärjestelmille, tulee suunnitelmaratkaisut suunnitella ja päättää tiiviissä vuorovaikutuksessa HSY:n kanssa. Olemassa oleville vesihuoltolinjoille tulee huomioida riittävät tilavaraukset.

**Vastine:**

**Katujärjestelyihin ei ole asemakaavan myötä tulossa sellaista muutosta, joka vaikuttaisi vesihuoltojärjestelmiin. Alueen kadut on jo rakennettu. Asemakaavassa on huomioitu riittävät etäisyydet olemassa oleviin vesihuoltolinjoihin.**

3

Päivämäärä 19.3.2026  
Lausunnon antaja Espoon kaupunginmuseo

Espoon kaupunginmuseo katsoo, että asemakaavan muutosehdotus on kulttuuriympäristön arvojen vaalimisen näkökulmasta asiallinen. Espoon kaupunginmuseolla ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotukseen.

**Vastine:**

**Merkitään tiedoksi.**

4

Päivämäärä 24.3.2026  
Lausunnon antaja Caruna Espoo Oy

Carunalla ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

**Vastine:**

**Merkitään tiedoksi.**

**5**

Päivämäärä 25.3.2026  
Lausunnon antaja Lupa- ja valvontavirasto (LVV)

#### Yhdyskuntarakenne

LVV katsoo, että asemakaavaehdotusta laadittaessa on huomioitu oikeusvaikutteinen yleiskaava alueidenkäyttölain tarkoittamalla tavalla.

#### Kulttuuriympäristö

Rakennettu kulttuuriympäristö on huomioitu asianmukaisin kaavamerkinnöin ja määräyksin. Kaavan yleismääräyksiin tulisi LVV:n mukaan kuitenkin lisätä maininta, että kaava-alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun ympäristöön (RKY).

#### Luonnonsuojelu

Kaavaehdotus huomioi luonnonsuojelulain näkökulmasta riittävällä tavalla tiedossa olevat liito-oravan ja lepakon esiintymät. Alueen vanhaan puustoon liittyy monimuotoisuusarvoja, ja puustoisuutta ollaan kaavamääräyksin kiitettävällä tavalla säilyttämässä.

#### Pohjavedet

Asemakaavassa esitetty yleinen pysäköintialue (LP-1) sijoittuu osittain vedenhankintaan tärkeälle pohjavesialueelle. Pysäköintialue ja ajoalueet tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä materiaalilla ja näiden alueiden hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen tai biosuodattimien kautta pois pohjavesialueelta. Autopaikkojen korttelialueen (LPA-1) hulevesiä ei tule johtaa pohjavesialueelle. Rakentaminen ja maankaivu tulee toteuttaa niin, ettei niillä aiheuteta haitallisia vaikutuksia pohjaveden korkeudelle tai virtauksille. Kaavassa annettu määräys pohjaveden hallintasuunnitelman laatimisesta rakentamisen yhteydessä on hyvä.

#### Ilmastovaikutukset

Hiilijalanjäljen arvioinnin tuloksia on syytä avata paremmin, ja tuloksia tulee arvioida. Ilmastovaikutuksia on hyvä arvioida myös laadullisesti, huomioiden mm. asemakaavamuuтокsella mahdollistettu käyttötarkoituksen muutos ja sen vaikutukset, rakennuskannan ja kasvillisuuden säilyttäminen sekä viherkertoimen käyttöä koskeva määräys ja sen velvoittavuus (LPA-1-alueella).

**Vastine:**

### Yhdyskuntarakenne

Merkitään tiedoksi.

### Kulttuuriympäristö

Kaavamääräyksiin ei lisätty mainintaa RKY-alueesta, koska alueen kuuluminen RKY-alueeseen on suunnittelun lähtötieto, ei kaavassa määrättävä asia. Alueen kuulumista Espoonkartanon RKY-alueeseen sekä tähän RKY-alueeseen liittyviä arvoja avataan kattavasti kaavan selostuksessa.

Kaavassa on annettu useita kaavamerkintöjä- ja määräyksiä, joiden tavoitteena on säilyttää ja suojella alueen kulttuuriympäristöä ja kulttuurihistoriallisia arvoja. LVV toteaa lausunnossaan, että kulttuuriympäristö on kaavassa huomioitu asianmukaisin kaavamerkinnöin ja -määräyksin. Kaavoitus ei näin nähnyt syytä muuttaa kaavamääräyksiä tältä osin.

### Luonnonsuojelu

Merkitään tiedoksi.

### Pohjavedet

LVV:n lausunnon perusteella päädyttiin tarkentamaan pohjavesialueen merkintää (pv) sekä määräyksiä Hulevesi (4 §) ja Pohjavesi (5 §).

Pohjavesialuetta koskevaa merkintää (pv) täydennettiin LVV:n lausunnon mukaisesti niin, että moottoriajoneuvojen ajo- ja pysäköintialueiden hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen tai biosuodattimien kautta pois pohjavesialueelta.

Pohjavesialuetta koskeva merkintä muotoiltiin kuitenkin niin, että ajo- ja pysäköintialueet tulee päällystää pohjavesisuojauksen sisältävällä rakenteella. Tämä eroaa hieman LVV:n lausunnossaan esittämästä muotoilusta, jonka mukaan pysäköinti- ja ajoalueet tulisi päällystää öljyä läpäisemättömällä materiaallilla. Perusteena tälle ratkaisulle on se, että öljyä läpäisemätön materiaali (esim. asfaltti) ei sovi pysäköintialueelle alueen kulttuurihistoriallisten arvojen takia. Pohjavesisuojauksen sisältävä rakenne estää esim. öljyjen imeytymisen pohjavedeen ja suojaa näin pohjavesiä yhtä hyvin kuin öljyä läpäisemätön materiaali. Asiasta käytiin nähtävilläoloajan jälkeen tarkentavaa keskustelua LVV:n kanssa, ja LVV hyväksyi tämän muotoilun.

Hulevesimääräykseen (4 §) lisättiin LVV:n lausunnon mukaisesti, että LPA-1-alueen hulevesiä ei tule johtaa pohjavesialueelle. Lisäksi päätettiin ulottaa sama koskemaan myös LP-1-alueen hulevesiä.

Pohjavesimääräykseen (5 §) lisättiin LVV:n lausunnon mukaisesti, että rakentaminen ja maankaivu tulee toteuttaa niin, ettei niillä aiheuteta haitallisia vaikutuksia pohjaveden korkeudelle tai virtauksille. Pohjavesimääräys koskee

palvelurakennusten korttelialuetta (P-1/s), autopaikkojen korttelialuetta (LPA-1) ja yleistä pysäköintialuetta (LP-1).

### Ilmastovaikutukset

Lupa- ja valvontaviraston lausunnon perusteella päädyttiin arvioimaan ilmasto-vaikutuksia kattavammin kaavan selostukseen. Määrällisen hiilijalanjäljen laskennan perusteena käytettiin kahta erilaista skenaariota siitä, mikä olisi uudisrakennuksen tarkempi käyttötarkoitus. Eri skenaarioiden tulosten eroja arvioitiin keskenään ja tehtiin myös arviointia suhteessa muihin vastaaviin kohteisiin. Hiilijalanjäljestä tehtiin myös laadullinen arviointi, jossa arvioitiin mm. käyttötarkoituksen muutosta, rakennusten ja kasvillisuuden säilyttämistä, uudisrakennuksen sijaintia tontilla sekä kaavan liikenteellisiä vaikutuksia. Tämän laadullisen arvioinnin osana avattiin myös viherkertoimen käyttöä ja arvioitiin sen velvoittavuutta autopaikkojen korttelialueella.