

## Lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Maarintie

Asemakaavan muutos

10. kaupunginosa, Otaniemi

Osa korttelia 10082

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 25.8.2021 **MRA 27 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutokseen, piirustusnumero 7370.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 13.9.-12.10.2021.

Kaavan hyväksymispäätöksestä ovat pyytäneet tiedon seuraavat lausunnonantajat:

nro 4.

Espoon kaupunki  
Y-tunnus 0101263–6

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

Virpi Leminen, [virpi.leminen@espoo.fi](mailto:virpi.leminen@espoo.fi)

Olli Koivula, [olli.koivula@espoo.fi](mailto:olli.koivula@espoo.fi)

Minna-Maija Sillanpää, [minna-maija.sillanpaa@espoo.fi](mailto:minna-maija.sillanpaa@espoo.fi)

## Lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

### 1

Päivämäärä 15.10.2021  
Lausunnon antaja Uudenmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus

ELY-keskuksen 30.3.2021 antamassa Natura-lausunnossa listatut, toteutettavaksi edellytetyt lieventämistoimet on osin huomioitu. Hulevesien käsittelyyn on lisätty suodattava järjestelmä, jonka tulee olla toiminnassa jo rakentamisen aikana.

Kaavassa on yleismääräyksenä, että kerrosluvun yläpuolelle saa rakentaa teknisiä tiloja, joita ei lueta kaavan tarkoittamiksi kerroksiksi. Natura-lausunnossa todettiin, että rakennusten korkeus voi olla enintään neljä kerrosta, mukaan lukien mahdolliset tekniset tilat. ELY-keskus katsoo, että nyt nelikerroksisen rakennuksen päälle ei tule voida rakentaa teknisiä tiloja. Kaavaratkaisua on syytä muuttaa.

Yleismääräyksissä todetaan lasipinnoista, että yli kerroksen korkuisia kirkkaita lasipintoja ei saa käyttää. Korkeita lasipintoja voidaan käyttää, jos lasit on kuvioitu tai lasien edessä on rakenne-elementtejä, jotka vähentävät lintujen törmäysriskiä. Tällä tarkoitettaneen, että käsiteltynä lasipinnat saisivat olla yli kerroksen korkuisia. ELY-keskuksen Natura-lausunnossa edellytettiin kuitenkin, että yli kerroksen korkuisia lasipintoja ei saa olla, ja heijastuksia tulee kerroksen korkuisissakin lasipinnoissa estää erityisesti ylimmässä kerroksessa. Määräyksiä tulee täsmentää edellä mainittu huomioon ottaen.

ELY-keskuksen Natura-lausunnossa todettiin, että "Puskurivyöhykettä Natura-alueen ympärillä ei tule asiantuntija-arvion mukaan supistaa enää mistään kohtaa, eikä rakentamista sen vuoksi voi laajentaa miltään osin Natura-alueen suuntaan aiheuttamatta suojelun perusteena olevalle linnustolle merkittävää heikentymistä. Pysäköinti- aluetta ei edellä todetun perustella tule laajentaa Natura-alueen suuntaan."

ELY-keskus katsoo edellä mainittu huomioon ottaen, että pysäköintialuetta ei tule laajentaa Natura-alueen suuntaan voimassa olevassa asemakaavassa esitetystä. ELY-keskus on vuonna 2017 puoltanut ehdollisesti tilapäisiä pysäköintipaikkoja asemakaavan viheralueelle (vi) viiden vuoden määräajaksi. Tilapäistä ratkaisua on pidetty mahdollisena silloisessa tilanteessa.

ELY-keskus katsoo, että kaavaratkaisussa tulee esittää tarkemmin pysäköintialueen ja Natura-alueen väliin istutettava alue, jolla puusto ja pensaat vähentävät alueen käytön haittoja Natura-alueen suuntaan. Hyvä esimerkki suojavihervyöhykkeen esittämisestä on kaava-alueen länsireunassa. Kaavamääräyksellä on tarpeen varmistaa toteutuminen yhtäaikaaisesti alueen muun käytön kanssa.

Vastine:

Natura-arvio on tehty huomioiden oleva Open Innovation House- rakennus Maarintien varrella, jossa neljännen kerroksen päällä on teknisiä tiloja. Laajennusosa on rakennettu voimassa olevan kaavan mukaisesti. Laajennusosa on Maarintien varrella neljäkerroksinen kuten oleva OIH rakennus ja osin kolmekerroksinen, jonka päällä on tekninen tila, jossa ei ole ikkunoita.

Alemmissa kerroksissa on tiilipilasterien välisissä ikkunoissa silkkipainokuvio, jonka peittävyden lintujen törmäysriskiä ajatellen on luontoasiantuntija hyväksynyt.

Pysäköintialuetta on pienennetty nähtävillä olleesta kaavaehdotuksesta. Tilapäisiä pysäköintipaikkoja ei muuteta p-alueeksi.

Natura-alueen suojavyöhykkeen määräyksessä on päädytty käyttämään samaa kaavamerkintätapaa, jota on käytetty viereisissä kaavoissakin. Näin suojavyöhyke näytetään yhtenäisenä alueena viereisten kaava-alueiden kesken. Määräyksessä todetaan, että korttelin osa on viheralueena varattava yleistä virkistystä varten ja sen tulee toimia Natura-alueen suojavyöhykkeenä. Alueen tulee olla puustoinen ja valaisematon.

Kaavaan on lisätty määräys ”Korttelialueen ympäristö tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena istutuksineen, kulkureitteineen ja materiaaleineen.” Määräyksellä varmistetaan, että muun suunnittelun ohella koko korttelialueen istutukset tulevat suunnitelluksi ja toteutetuksi yhtäaikaaisesti.

## 2

Päivämäärä 11.10.2021  
Lausunnon antaja Metsähallitus

Metsähallitus on antanut huhtikuussa 2021 lausuntonsa kaavan valmisteluaineistoon kuuluvasta Laajalahden Natura-arvioinnista. Launnossaan Metsähallitus on todennut, että luonnonsuojelualueen suojavyöhyke on kapea eikä sitä voida enää pienentää vaikuttamatta alueen linnustoon. Espoon kaupunki on kaavaehdotuksessa rajannut suunniteltua pysäköintialuetta. Lisäksi kaavamääräyksissä on säädetty hulevesien käsittelystä, suojavyöhykkeen säilyttämisestä puustoisena sekä meluvaikutusten ehkäisemisestä. Metsähallituksen pitää esitettyjä kaavamääräyksiä tarkoituksenmukaisina. Metsähallitus katsoo, että kaava on mahdollista toteuttaa ilman merkittäviä vaikutuksia Laajalahden Natura-alueeseen.

Metsähallitus esittää kuitenkin huolensa menettelytavasta, jossa väliaikaiseen käyttöön tarkoitettuja pysäköintialueita muutetaan vakituisiksi kaavamutoksen avulla. Rakentaminen on kaventanut viime vuosina merkittävästi Laajalahden luonnonsuojelualueen turvaavaa vihersuojavyöhykettä. Metsähallitus katsoo, että luonnonsuojelualueeseen rajautuvat, väliaikaiset pysäköintialueet tulee jatkossa palauttaa

viheralueiksi eikä niitä tule muuttaa vakituiseen käyttöön. Otaniemen kasvava pysäköintitarve tulee sen sijaan järjestää joko etäämmälle luonnonsuojelualueesta sijoittuvien kiinteistöjen tai alueelle jo rakennettujen pysäköintitalojen avulla.

Vastine:

Pysäköintialuetta on pienennetty nähtävillä olleesta kaavaehdotuksesta. Tilapäisiä pysäköintipaikkoja ei muuteta p-alueeksi.

### 3

Päivämäärä 20.10.2021  
Lausunnon antaja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

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

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

### 4

Päivämäärä 11.10.2021  
Lausunnon antaja Caruna Espoo Oy

Kaavaehdotuksessa on huomioitu pyyntömme mukaisesti maan alla kulkevat 110 kV:n kaapelimme.

Kaavamutoksella ei ole merkittävää vaikutusta sähkönjakeluun.

Mahdolliset tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Siirrot edellyttävät, että komponenteille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ehdotuksesta. Pyydämme saada tiedon, kun kaava on vahvistettu.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

**5**

Päivämäärä 5.10.2021  
Lausunnon antaja Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ole lausuttavaa Espoon Maarintien asemakaavan muutosehdotuksesta (alue 221005).

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

**6**

Päivämäärä 11.10.2021  
Kannanoton antaja Espoon Ympäristönsuojelu

Ympäristönsuojelulla ei ole kommentoitavaa asemakaavan muutoksen mahdollistamaan rakennusten käyttötarkoituksen muutokseen.

Ympäristönsuojelu pitää hyvänä, että Kelirikkopolku jalankulun reitistä on luovuttu, asemakaavan muutos vähentää rakennusoikeutta ja rajaa selvästi parkkipaikat sekä pohjautuu ratkaisuun, jossa parkkipaikat on esitetty mahdollisimman pienialaisina. Asemakaava koskee tonttia, jonka läheisyydessä on Laajalahden Natura-alue. Mitä vähemmän tontilla on rakennuksia ja rakenteita sekä mitä etäämmällä ne ovat Natura-alueesta, sitä pienemmiksi Natura-alueen luontoarvoille haittaa aiheuttavat vaikutukset jäävät.

Kaavanmerkinnöillä ja -määräyksillä on riittävästi tunnistettu Laajalahden Natura-alueen luontoarvot ohjaamalla rakentamisella huomioimaan lintujen törmäysriskit, kuinka valot ja liike voi häiritä lintuja sekä tontilta Natura-alueelle pääsevien hulevesien laatu.

Ympäristönsuojelu huomauttaa, että kaavamerkintöihin voisi tarkentaa mitä, suojavihervyöhykkeellä suojellaan. Tontilla olisi ollut mahdollisuus hyödyntää viherkattoja luonnon monimuotoisuuden tukemisessa Natura-alueen suojavyöhykkeellä.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

## 7

Päivämäärä 5.10.2021  
Kannanoton antaja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Olemme tutustuneet edellä mainittuun asemakaavan muutosehdotukseen. Pelastusviranomaisella ei ole kommentoitavaa asemakaavan muutosehdotukseen liittyen.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.