

Lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Laaksolahti II

Asemakaavan muutos

60. kaupunginosa, Laaksolahti
Osa korttelia 60084, virkistysalue

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 15.2.2023 MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutokseen, piirustusnumero 7461.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 6.3.-4.4.2023.

Kaavan hyväksymispäätöksestä ovat pyytäneet tiedon seuraavat lausunnonantajat:
nro 1 (Caruna Espoo).

Espoon kaupunki
Y-tunnus 0101263–6

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

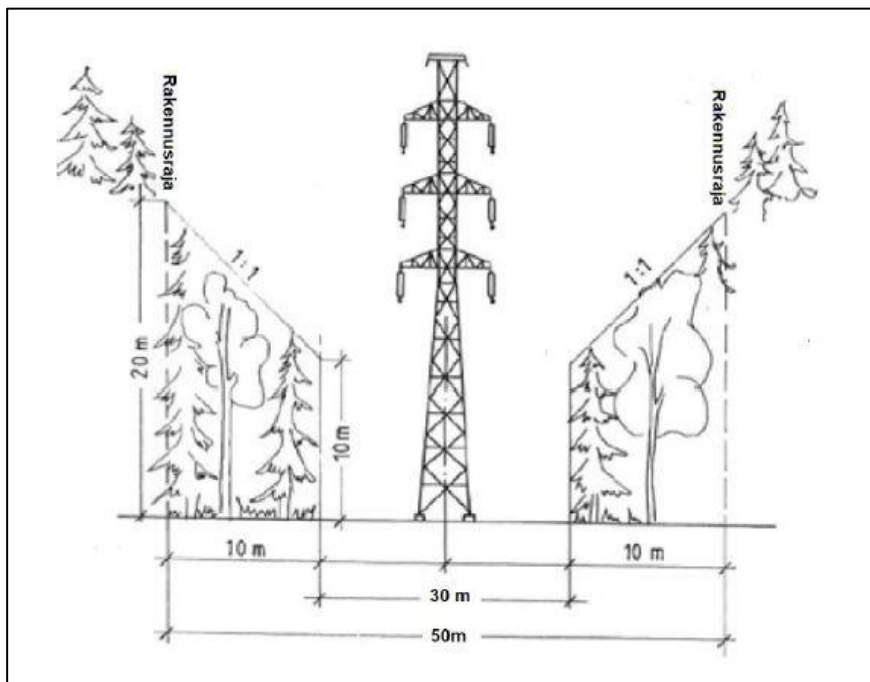
Juha Miettinen, etunimi.sukunimi@espoo.fi
Annika Tuominen
Kati Vuorinen

Lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

1

Päivämäärä 9.3.2023
 Lausunnon antaja Caruna Espoo Oy

Kaava-alueella on Caruna Espoo Oy:n sähkönjakeluverkkoa. Kaava-alueella kulkee 2x110 kV voimajohto, joka on esitetty kuvassa.



Voimajohdolle on lunastettu käyttöoikeuden rajoitus poikkileikkauskuvan mukaisesti. Johtoalueelle ei saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia tai rakennelmia. Istutuksien korkeus on oltava rajoitettu koko kasvukauden aikana maksimissaan kahteen (2) metriin. Reunavyöhykkeillä kasvava puu saa johtoaukean reunassa olla enintään 10 metrin korkuinen ja muulla osalla reunavyöhykettä niin korkea kuin puun etäisyys on johtoaukean reunasta.

Johtoalueella tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee aina pyytää Carunalta erillinen risteämälausunto. Risteämä voi olla rakennelma, rakennus, tie tai katu, joka sijoittuu voimajohdon läheisyyteen. Risteämälausunto tulee pyytää, vaikka suunnitelma olisi jo osoitettu kaavassa. Risteämälausunnossa esitetään annettua kaavalausuntoa yksityiskohtaisemmin ne seikat ja turvallisuusnäkökohdat, jotka hankkeen suunnittelijan ja toteuttajan tulee voimajohdon kannalta ottaa huomioon. Risteämälausuntopyynnön voi lähettää osoitteeseen alueverkko@caruna.fi.

Caruna Oy suosittelee asemakaavassa käytettävän ympäristöministeriön asetuksen mukaista merkintää nro 154 (johtoa varten varattu alueen osa). Johtoalue on hyvä yksilöidä käyttämällä tunnusta z = sähkölinja. Alueen leveyden olisi hyvä olla koko johtoalueen leveys.

Sähkönkulutus nousee hieman ja alueelle tarvitaan mahdollisesti uusia kaapelointeja. Kaavamääräyksissä lukee, että asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat.

Mahdolliset tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Siirrot edellyttävät, että komponenteille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Caruna Espoo ei ole muuta huomautettavaa ko. kaavaehdotuksesta.

Vastine:

Voimajohdon johtoalue on rajattu asemakaavassa erikseen ja osoitettu **va**-merkinällä (voimajohtoa varten varattu alueen osa), joka on Espoossa yleisesti käytössä.

Voimajohdon johtoalueella sijaitsee osa kahdesta kiinteistön maantasoisesta pysäköintialueesta. Näihin ei kaavamuutoksella ole vaikutusta.

Voimajohdon läheisyyteen sijoittuu kiinteistön olemassa olevat autotallirakennukset. Autotallirakennukset sijoittuvat voimalinjan reunavyöhykkeellä. Uusi asemakaava ei aiheuta muutoksia näiden osalle.

Uusien rakennuspaikkojen rakennusaloista osa sijoittuu voimajohdon reunavyöhykkeelle eli 15-25 metrin etäisyydelle voimajohdon keskilinjasta. Kaavamääräykseen on kirjattu, että johtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta on oltava yhteydessä voimalinjan omistajaan, eli Carunaan. Tällöin Caruna antaa erillislausunnon, jossa esitetään yksityiskohtaisemmin ne seikat ja turvallisuusnäkökohdat, jotka hankkeen tulee ottaa huomioon.

2

Päivämäärä 9.3.2023
Lausunnon antaja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)

HSY:llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotukseen.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

3

Päivämäärä 30.3.2023
Lausunnon antaja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)

Espoo - Leppävaara 110 kV:n voimajohto on osoitettu maakuntakaavassa, ja sen suunnittelumääräys on seuraava: Alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava

huomioon voimajohtojen suojaetäisyyksistä annetut määräykset. Voimajohdon merkintään liittyy MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että asemakaavamuutoksessa tulee huomioida voimajohdon johtoaluetta sekä käyttöoikeuden supistusaluetta koskevat maankäytön rajoitukset. Caruna Espoo Oy:n lausunnon mukaan kyseisen voimajohdon johtoalue on leveydeltään 50 metriä, minkä perusteella kaavaehdotuksessa osoitettu voimajohtoa varten varattu alueen osa vaikuttaisi kattavan ainoastaan varsinaisen johtoaukean (30 metriä).

Johtoalueen pohjoinen raja on havaittavissa asemakaavaehdotuksen pohjakartassa, ja se kattaa asemakaavaehdotuksessa osoitetusta uudesta rakennusalueesta valtaosan.

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että kun huomioidaan voimajohdon sijainnista ja johtoalueen rajauksesta aiheutuvat maankäytön rajoitukset, tulee asemakaavaehdotuksen mukaisia rakennusalueen rajoja tarkistaa. Uudenmaan ELY-keskuksen näkemyksen mukaan rakentamista ei tule mahdollistaa voimajohtoa varten lunastetulle käyttöoikeuden rajoituksen kattavalle alueelle (johtoalue).

Vastine:

ELY-keskuksen näkemyksen mukaisesti asuinrakentamista ei sallita voimajohdon johtoalueella, eikä sinne sijoiteta maanpäällisiä tai maanalaisia rakennelmia ilman käyttöoikeuden haltijan eli Carunan lupaa.

Kaavamääräyksiin on myös kirjattu Carunan lausunnon mukaisesti, että johtoalueen läheisyyteenkin sijoittuvasta rakentamisesta on oltava yhteydessä voimalinjan omistajaan, eli Carunaan.

4

Päivämäärä 6.4.2023
Lausunnon antaja Espoon kaupungin tonttiyksikkö

Tonttiyksikkö näkee, että maankäyttösopimuskyynnys todennäköisesti ylittyy asemakaavaehdotuksen mukaisessa suunnitelmassa.

Vastine:

Kaavaehdotuksessa esitettiin, että kaava-alueen kokonaiskerrosala kasvaisi 3388 k-m²:stä 3950 k-m²:iin, eli kasvua olisi 562 k-m². Kyseinen korostus ylittää tonttiyksikön mukaan maankäyttösopimuskyynnys.

Päätösesitykseen kaava-alueen rakennusoikeutta kuitenkin laskettiin hieman, 3690 k-m²:iin. Tällöin rakennusoikeuden kasvu on 302 k-m². Tonttiyksikkö on ilmaissut, että kyseinen korotus ei enää ylitä maankäyttösopimusrajaa.

5

Päivämäärä 12.4.2023
Lausunnon antaja Espoon kaupungin ympäristönsuojelu

Kaavamuutosalueelle on tehty luontoselvitys 2021. Selvityksen mukaan alueen luonto edustaa ns. tavanomaista luontoa eikä alueelta löytynyt arvokkaita luontotyyppejä eikä merkittäviä lajeja. Lahokaviosammalten itujuväskasvustoja arvioitiin olevan alueella vähäisiä määriä. Kasvustot eivät kuitenkaan estä rakentamista, sillä vähäiset esiintymät olisivat lajin suotuisan suojelutason ylläpitämisen kannalta merkityksettömiä. Kaava-alueen pohjoisosan puustoinen alue voi olla potentiaalista liito-oravan ja lepakoiden elinaluetta, mutta niiden levittäytymistä rakentamissuunnitelman kohteilla pidettiin epätodennäköisenä. Näistä ei ole huomautettavaa.

Ympäristönsuojelu kuitenkin muistuttaa, että Valtakunnallisen alueiden käyttötavoitteessa puhutaan varautumisesta sään ääri-ilmiöihin, joihin puut liittyvät oleellisesti. Puut tasaavat lämpötilaeroja ja niillä on viilentävä vaikutus hellekausina. Mitä enemmän alueelta kaadetaan puita ja poistetaan kasvillisuutta, sitä vähäisempi on niiden viilentävä vaikutus. Kaavamääräyksissä ei ole huomioitu puiden säilymistä. Kaavamääräyksissä pitää olla maininta siitä, miten puiden säilyminen turvataan kaava-alueella. Kaavamääräyksissä puhutaan tosin istutettavista alueista: ”Niillä alueilla, jotka eivät ole voimajohdon varatulla alueella ja joita ei käytetä kulkuteinä, oleskelualueina tai pysäköintiin on istutettava”. Tämä määräys ei kuitenkaan takaa sitä, että alue olisi tulevaisuudessa puustoinen.

Vastine:

On tärkeää varautua sään ääri-ilmiöihin ja huomioida puuistutusten toteutuminen alueella. Kasvillisuuden ja suurikokoisten puiden istuttamisessa on huomioitava, ettei puut tai kasvillisuus kasva liian lähellä rakennusta. Kaavamääräyksiin on lisätty, että piha-alueiden ilmeen tulee olla vehreä. Rakentamattomat tontinosat, jotka eivät ole voimajohdon varatulla alueella ja joita ei käytetä kulkuteinä, oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava. Pihojen ja muiden ulkotilojen viihtyisyyteen ja pienilmastoon tulee kiinnittää erityistä huomiota. Pihoille tulee istuttaa suurikokoiseksi kasvia puita.