

Asianumero
5965/10.02.03/2020
Aluenumero
421201

Lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Linjaloistonkatu

Asemakaavan muutos

42. kaupunginosa, Saunalahti

Kortteli 42268, erityis- ja katualueet

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan ehdotukseen kaupunginhallitukselle asema-
kaavan muutokseksi 29.10.2025, piirustusnumero 7276.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 13.12.2021-13.1.2022 .

Kaavan hyväksymispäätöksestä ovat pyytäneet tiedon seuraavat lausunnonantajat:

nrot 1, 3, 4

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Arkkitehti Pasi

Mäkinen

Liikenneinsinööri

Kaisa Lahti

Maisema-arkki-

tehti Anja Karhula

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Lausunto:

1.

Fortum Power and Heat Oy City Solutions 10.1.2022

Lausunnon kohde sijaitsee Suur-Espoonlahden alueella Saunalahdessa Kauklahdenväylän länsipuolella ja sen välittömässä läheisyydessä.

Fortum on valmis tarjoamaan kaukolämpöä alueelle rakennettaviin kiinteistöihin.

Fortumilla on kaukolämmön isoja runkolinjoja tarkasteltavan suunnittelualueen vieressä Linjaloistonkadun pohjoisosassa sekä myös Kauklahdenväylän kupeessa. Mikäli rakennettavat kiinteistöt liitetään kaukolämpöön, on ne kytkettävissä Linjaloistonkadulta, johon rakennetaan tarpeen mukaan jatkoa nykyiselle kaukolämpölinjalle.

Alueen kaukolämpöverkkoon kohdistuu täydennystarpeita. Tämän vuoksi Fortum haluaa olla mukana hankkeessa jo heti suunnittelu- vaiheessa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Lausunto:

2.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä (29.12.2021) ei ole lausuttavaa Linjaloistonkadun asemakaavan muutosehdotuksesta (5965/10.02.03, 421201).

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Lausunto:**3.****Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 27.1.2022****Ohjaavat kaavat**

Kaavaselostuksessa tulee poistaa vanhentuneet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Ne eivät enää ole voimassa.

Kaavaselostukseen tulee korjata voimassa oleva maakuntakaavatilanne karttaotteen osalta.

Asemakaavan laadintaa ohjaa Espoon eteläosien yleiskaava. Siinä kaava-alue on osoitettu työpaikka-alueeksi, jolle voi myös sijoittua paljon tilaa vaativaa erikoistavarankauppaa. Kaavaselostuksessa on tuotu esiin, että kaava-alueen länsipuolelle jäävä alue on osoitettu uudeksi tai olennaisesti muuttuvaksi kaupunkimaiseksi asuntoalueeksi. Kaavaselostuksen mukaan asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

ELY-keskus katsoo, että kaavaratkaisu poikkeaa Espoon eteläosien yleiskaavasta. Kaavaselostuksessa ei ole esitetty perusteluja poikkeamiselle. Ne tulee esittää, jotta voidaan arvioida poikkeamisen edellytyksiä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n mukaan asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään yleiskaavasta poiketen, jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista.

Linjaloistonkadun osalta yleiskaavan työpaikka-alueen merkintä vaikuttaa melun ja ilmanlaadun näkökulmasta perustellulta, eikä kaava tältä osin ole vanhentunut. Mikäli ilmeiselle vanhentuneisuudelle on muita perusteluja, tulee ne kuvata ja arvioida samalla kaavan vaikutukset yleiskaavan sisältövaatimusten näkökulmasta.

Luonnonsuojelu

Kaavaratkaisussa on otettu liito-oravia koskevat tiedossa olevat reunaehdot huomioon, mutta selvitykset ovat useamman vuoden takaa (2018?). Alueella on huomattu liito-oravien esiintymisessä muutoksia, kun poikkeamisen velvoittamaa seuranta on toteutettu. Tähän kaavaankin liittyen on paikannettu 2018 uusi ydinalue ja lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, jotka on kaavaratkaisussa otettu huomioon.

Rakennettavaksi osoitetulla korttelialueella 42270 on tuolloin havaittu kuitenkin aika runsaasti nyt rakentamisen alle jääviä papanapuita, vaikka paikannetut pesäpuut näyttävät kaavan myötä säilyvän.

ELY-keskus katsoo, että liito-oravatilanne tulee tänä keväänä vielä tarkentaa, erityisesti korttelin 42270 osalta, ennen kuin kaava hyväksytään.

Meluntorjunta

Kaava-alue sijoittuu erittäin voimakkaan tieliikennemelun alueelle. Kaava-alueelle on laadittu meluselvitys, jonka mukaan liikenteestä johtuvat suurimmat asuinrakennusten julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot ovat päivällä 68 dB ja yöllä 62 dB. Julkisivuille kohdistuvia melun enimmäisäänitasoja ei ole selvityksessä esitetty, mutta julkisivuille kohdistuu todennäköisesti voimakkaita melutasoja myös risteysalueella tehtävistä kiihdytyksistä ja jarrutuksista.

Kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa on kuvattu asuinkortteleiden meluntorjuntaa, jota on tutkittu rakennuskohtaisesti viitesuunnitelmassa. Kaavaselostuksen mukaan pohjoisemmassa korttelissa "korkeiden melutasojen takia ei kaikkien asuntojen avautumista ohjearvot alittavalle julkisivulle voida järjestää. Näitä asuntoja on koko korttelin yhden kerroksen 18 asunnosta kaksi." ELY-keskuksen käsityksen mukaan tämä koskee pohjoisen korttelimassan molemmissa päissä kaikkien kerroksien päätyasuntoja (rakennukset VII-VIII-kerroksisia).

Eteläisemmästä korttelista todetaan seuraavaa: "Viitesuunnitelman mukaan jokaisessa rakennuksessa on kuusi asuntoa yhdessä kerroksessa. Kahdessa pohjoisimmassa rakennuksessa on asuntoja, jotka avautuvat yli 65 dB:n suuntaan Kauklahdenväylälle päin. Melutasot ovat korkeat myös näistä eteläisemmän rakennuksen kahdella muulla seinustalla. Korkeiden melutasojen takia kaikkien asuntojen avautumista ohjearvon alittavalle julkisivulle ei voida järjestää. Näitä asuntoja on koko korttelin yhden kerroksen 30 asunnosta vain kaksi." Myös tässä korttelissa ongelma koskee ELY-keskuksen näkemysten mukaan kaikkien kerrosten asuntoja.

Meluntorjunnan ratkaisemiseksi on annettu määräys: "Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB:n päiväaikainen äänitaso, asuinhuoneiston tulee avautua myös hiljaisemmalle julkisivun osalle. Mikäli tälle osalle kohdistuu yli 55 dB:n päiväaikainen keskiäänitaso, tulee rakennuslupavaiheessa esittää ratkaisu, jolla asunnon tuuletusikkunan kohdalla 55 dB:n päiväaikainen keskiäänitaso ei ylity."

Kaavaselostuksen perusteella määräyksellä on haettu ratkaisua yksittäisten asuntojen meluntorjuntaan vaikeissa meluolosuhteissa.

ELY-keskus tuo kuitenkin esiin, että kaava-alue on yleiskaavan työpaikka- aluetta, eikä sitä ole tarkoitettu asumiseen. Jos asumista halutaan alueelle osoittaa, tulee riittävän meluntorjunnan olla mahdollinen. Esitetty ratkaisu ei ole riittävä, eikä kaavaratkaisu esitettyssä muodossa luo maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaisia edellytyksiä terveelle ja viihtyisälle elinympäristölle.

Väylien puoleisiin julkisivuihin kohdistuvat korkeat melutasot edellyttävät huoneistojen avautumista myös melun ohjearvot alittavalle julkisivulle.

Annettu kaavamääräys ei tätä turvaa, eikä esitetty massoiteltu mahdollista.

Kaavamääräyksiä tulee tarkentaa seuraavaan muotoon: "Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen keskiäänitaso, asuinhuoneiston tulee avautua myös julkisivulle, jolla ulko-oleskelualueiden päiväaikainen melutason ohjearvo ei ylity." Määräyksestä tulee poistaa kohta: "Mikäli tälle osalle kohdistuu yli 55 dB:n päiväaikainen keskiäänitaso, tulee rakennuslupavaiheessa esittää ratkaisu, jolla asunnon tuuletusik-

kunan kohdalla 55 dB:n päiväaikainen keskiäänitaso ei ylitä." Tämä on vastoin läpitalon-huoneistoja koskevia tavoitteita.

Kaavamääräysten tarkentaminen edellä mainitulla tavalla tarkoittaa myös rakennusten massoittelemisen tarkistamista korttelissa 42268 ja korttelin 42270 pohjoispäässä, jotta edellytetyt määräykset on mahdollista toteuttaa.

Länsiväylän ja Kauklahdenväylän puoleisille julkisivuille ei tule sijoittaa parvekkeita sekä melusta että ilmanlaadusta aiheutuvien haittojen vuoksi. Kaavassa annettu parvekekielto julkisivuille, joilla 65 dB ylittyy, ei ota huomioon ilmanlaatua ja määräystä tulee siksi tarkentaa.

Kaavan vaikutusten arvioinnissa on käyty meluntorjuntaa hyvin läpi. Vielä on hyvä tarkentaa kokonaisuudessaan melulle altistuvien asuntojen ja asukkaiden määrät, eli kaikki ne asunnot, joiden julkisivuun miltään osin kohdistuu yli 55 dB päiväaikainen keskiäänitaso.

Ilmanlaatu

Kaavaselostuksessa ei ole käsitelty ilmanlaatua. Kaava-aineistoa tulee täydentää näiltä osin ja varmistaa, että kaavaratkaisu täyttää ilmanlaatua koskevat tavoitteet.

Kaavassa on annettu määräykset sulfidisavia ja pilaantuneita maita koskien. Kaavaselostuksesta ei kuitenkaan käy ilmi esiintyykö näitä kaava-alueella.

Kaavaselostuksessa tulee tuoda esille perusteet edellä mainituille määräyksille. Jos määräyksille ei todeta olevan tarvetta, tulee ne poistaa.

Lopuksi

Asemakaavaehdotuksen mukainen ratkaisu ei esitettyssä muodossa täytä asemakaavan sisältövaatimuksia meluntorjunnan osalta. Myös edellytykset yleiskaavasta poikkeamiselle jäävät epäselviksi. Kaavaratkaisua tulee tarkistaa ja kaavasta tulee järjestää työneuvottelu ELY-keskuksen kanssa.

Vastine:

Työpaikka- ja liiketilarakentamisen (KTY) sekä asuinpienalojen korttelialueet (AP-1) muutetaan asuinkeuhkoalueiden korttelialueiksi (**AK**) sekä lähivirkistys- (**VL/s**) ja puistoalueiksi (**VP**).

Alueen kokonaisrakennusoikeuden määrä vähenee n. 3000 k-m².

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä maakuntakaavakartta on päivitetty kaavaselostukseen ja kaavasta on poistettu sulfidisavia koskevat määräykset.

EEYK on yleispiirteinen aluevarauskaava, joka jäsentää alueen rakenteen asemakaavoituksen pohjaksi.

Espoon eteläosien yleiskaavassa on varauduttu 300 000 asukkaaseen koko Espoossa vuonna 2030. Kesällä 2022 Espoon asukasluku ylitti 300 000 asukkaan rajan. Kaupungin kasvun on ennustettu jatkuvan edelleen 4000–5000 asukkaalla vuodessa. Espoon eteläosien yleiskaava on tältä osin vanhentunut ja asemakaavan muutoksella vastataan osaltaan tähän kasvuun.

Lisäksi Espoon eteläosien yleiskaavassa esitetty tavoiteltu kehitys, maankäytön pääperiaatteet sekä tavoitteet ovat osin muuttuneet länsimetron kehityskäytävällä ja varsinkin sen asemien vaikutusalueilla metron jatkon rakentamispäätöksen jälkeen.

Espoon eteläosien yleiskaavan TP/k-määräys sallii paljon tilaa vievän erikoistavarakaupan sijoittamisen alueelle ja muille kaupungin TP/k-merkinnän alueille on ominaista, että ne ovat toteutuessaan profiloituneet juuri tilaa vaativan kaupan toimintoihin.

Linjaloistonkadulle on asemakaavassa (AK 421201 Linjaloisto, lainvoimainen 18.9.2024) osoitettu 2000 k-m² päivittäistavarakauppa sille sijainnille, suunnittelualueen pohjoisosan jatkeena, jota pidetään toteuttamiskelpoisena ottaen huomioon Kiviruukin osayleiskaavan osoittaman työpaikka- ja keskustapalveluiden alueen.

Vaikka yleiskaavamääräys sallii tilaa vievän erikoistavarakaupan sijoittamisen alueelle, sellaista ei toteutuneen yhdyskuntarakenteen ja tulevan Kiviruukin osayleiskaavaratkaisun huomioden ole perusteltua toteuttaa, vaan yleiskaavaratkaisu on tältä osin vanhentunut. Paljon liikennettä aiheuttavan kaupan osoittaminen päätyvän tien päähän paikkaan, jonka naapuriin on jo toteutettu asuinalue, ei ole tarkoituksenmukaista. Alueen ei myöskään haluta kilpailevan kaupallisten palveluiden suhteen Kiviruukin keskustan ja tulevan Kivenlahden metrokeskuksen kanssa. Myös työpaikkatonttien tarjonnan painopiste on siirtynyt ja metroaseman lähialueen maankäyttö tehostunut Kiviruukin osayleiskaavan myötä. Osayleiskaavaratkaisun myötä alueelle on mahdollista sijoittaa 3000 uutta työpaikkaa. Entinen Kiviruukin teollisuusalue on uudessa osayleiskaavassa muuntunut työpaikkojen suhteen toimitilojen alueeksi, jolloin myös Linjaloistonkadun alueen asema on muuttunut. Tilanne on tunnistettu myös alueen kaavarunkotyössä (2020), jossa alueen on suunniteltu muuttuvan asumiseen. Alue tonttikadun päässä noin kilometrin kävelyetäisyydellä tulevasta metroasemasta ei ole kilpailukykyinen sijainti toimitiloille. Toisin sanoen toimintojen sijoittuminen metrokäytävällä on alueen suunnittelun tarkentuessa muuttunut, minkä vuoksi yleiskaava on tältä osin vanhentunut.

Asemakaavan muutoksessa esitetty yleiskaavasta poikkeaminen, työpaikka-alueen muuttaminen asumiseen, ei aiheuta haittaa yleiskaavan keskeisille maankäyttötavoitteille koska alueen merkittävien työpaikkojen kasvupotentiaali ja vetovoimatekijät sijaitsevat Kivenlahden keskustan ja Kiviruukin alueella, joiden kaavat ja vireillä olevat suunnitelmat mahdollistavat merkittävän työpaikkamäärän kasvun tulevaisuudessa. Espoossa on lisäksi käynnistetty 7.9.2022 uusi koko kaupungin kattava yleiskaavatyö, jonka keskeisenä suunnittelukysymyksenä on tulevaisuuden tarpeisiin vastaavien työpaikkojen sijoittuminen kaupungissa.

Asemakaavan muutos toteuttaa Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita, maakuntakaavaa, seudullisia sopimuksia sekä kaupungin omia tavoitteita sijoittaa uusi asuminen joukkoliikenteen kannalta hyvin saavutettaville alueille ja erityisesti nykyisiin ja toteutumassa oleviin ratakäytäviin.

Luonnonsuojelu

ELY-keskuksen lausunto on huomioitu kaavan jatkovalmistelussa. Kaava-alueelle ja sen lähiympäristöön on teetetty päivitetty liito-oravaselvitys vuonna 2022. ELY-keskuksen kanssa on lisäksi järjestetty työneuvottelu selvityksen tuloksista ja kaavan riittävistä sisälloistä mm. liito-oravan suojelun osalta vuonna 2023. Tärkeimpiä liito-oravapuita on lisäksi tarkemmitattu paikalleen.

Kaavaratkaisun sisältöjä kaavakartan merkintöjen ja kaavamääräysten osalta on myös päivitetty uuden selvitystiedon ja neuvottelujen mukaisesti. Korttelin 42270 pinta-alaa on pienennetty ja VL/s-alueen alaa vastaavasti kasvatettu. Kaikki todetut liito-oravan

lisääntymis- ja levähdyspaikat sijoittuvat kaavaratkaisussa nyt VL/s-alueelle ja niitä turvaa lisäksi s-1-päällekkäismerkintä. Myös puustoiset latvusyhteydet liito-oravalle toteutuvat yhtenäisinä VL/s-alueen kautta, sekä sitä reunustavien lähivirkistys-, suojaviher- ja katualueiden kautta myös alueellisesti jatkuvina.

Liito-oravan suojelu on kaavaratkaisulla täten turvattu riittävällä tasolla.

ELY:n kanssa tämän kaavan valmistelun yhteydessä käytyjen neuvottelujen pohjalta myös lähiympäristön liito-oravatilannetta on parannettu muuttamalla erillisellä kaavamuuksella korttelin 42269 eteläisempi rakentumaton osa VL/s-alueeksi, jotta liito-oravan alueellinen latvusyhteys Kauklahden väylän yli on kyseisellä kohtaa paremmin turvattu.

Meluntorjunta

Asemakaavan viitesuunnitelmaa on tarkennettu ja liikenteen meluvaikutuksia on pyritty aikaisempaa paremmin ottamaan huomioon. Meluselvitys (Sitowise 14.3.2024) on päivitetty vastaamaan uutta tilannetta. Sekä rakennusten muotoa että asuntopohjia on viitesuunnitelmassa tarkennettu niin, että asunnot voivat enemmän avautua melun kannalta hiljaiselle puolelle. Pohjoisosan kortteliin suunnitellut ulokeparvekkeet muodostavat melumuuria asuntojen julkisivulinjaan. Asuntopihat saadaan suunnitelluilla rakennusmassoilla ja tarvittavilla meluaidoilla suojattua melulta hyvin.

Lähin liikennevaloristeys, mistä voi autojen kiihdytyksistä ja jarrutuksista aiheutua asemakaavamuutosalueelle melua, on Länsiväylän ramppien ja Kauklahdenväylän liittymä. Tämä liittymä on kuitenkin kohtuullisen kaukana suunnitelluista rakennuksista. Etäisyyttä lähinnä olevaankin suunniteltuun rakennukseen tulee yli 100 metriä.

Asemakaavamääräyksiä on uuden suunnitelman ja meluselvityksen pohjalta tarkennettu. Asuntojen avautumisesta määrätään, että asunnot eivät saa avautua pelkästään sellaisen julkisivun puolelle, jolle on annettu julkisivun äänitasoerovaatimus.

Parvekkeista on määrätty, että oleskeluun tarkoitetut parvekkeet ja terassit tulee sijoittaa ja suojata siten, että melutason laskennallinen päiväohjearvo ei ylitä. Asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdyssä viitesuunnitelmassa pohjoisemmassa korttelissa ei ole esitetty parvekkeita Kauklahdenväylälle itään päin, joka on ilmanlaadun kannalta epäedullinen suunta. Myöskään eteläisessä korttelissa ei ole esitetty parvekkeita Kauklahdenväylän tai Länsiväylän suuntaan, vaan kaikki parvekkeet on esitetty kohti ympäröiviä laajoja viheralueita rakennusten länsi- tai luoteispuolelle.

Meluselvitystä tarkennetaan vielä myöhemmin rakennuslupavaiheessa, kun suunnitelmat tarkentuvat.

Ilmanlaatu

Ilmanlaadun osalta asemakaavaselistusta on nähtävillä olon jälkeen täydennetty. HSY:n ilmanlaatuviyöhykkeiden minimivaatimukset täyttyvät koko asemakaavamuutosalueella ja eteläosassa osin myös ilmanlaadun suosituksetäisyydet.

Ilmanlaadussa on tapahtunut merkittävää parantumista viime vuosina. Tämä näkyy HSY:n laatimissa ilmansaasteiden päästötrendi -graafissa (www.hsy.fi). Erityisesti Länsiväylän ja Kauklahdenväylän kaltaisilla vilkasliikenteisillä väylillä ilmanlaatu on parantunut.

Ajoneuvojen päästövaatimukset ovat kiristyneet ja erityisesti raskaan liikenteen päästöt ovat vähentyneet uusien Euro-normien myötä. Sähköautojen ja sähköbussien yleistyminen Espoossa on vähentänyt päästöjä merkittävästi, mikä näkyy parantuneena ilmalääntuna myös melualttiilla alueilla. Ilmatieteen laitoksen ja HSY:n mittausten mukaan ilmanlaatu Espoossa on nykyisin hyvä tai erinomainen suurimmassa osassa mittauspisteitä, myös vilkasliikenteisten alueiden läheisyydessä.

Lausunto:

4.

Kasvun ja oppimisen toimialan lausunto 13.1.2022

Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden asuinkerrostalojen korttelialueen, yhteensä n. 19 000 k-m². Uusia asukkaita tulee noin 400–500. Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on n. 4,2 ha.

Nykyisin alue on rakentamaton.

Perusopetuksen näkökulmasta alueen asukasmäärän lisäys merkitsee noin 2–3 perusopetusryhmän lisäystä nykyiseen palvelutarpeeseen. Saunalahden koulu on tällä hetkellä täynnä. Tilannetta helpottaa Nauriskasken peruskoulun valmistuminen vuonna 2022.

Suunnittelussa tulee kuitenkin varautua siihen, että osa alueen perusopetusikäisistä käy koulua Länsiväylän eteläpuolelle sijoittuvassa Meritorin koulussa, jonne tulee varmistaa turvalliset kevyen liikenteen reitit.

Kaava-alueen väestökasvuun perustuva laskennallinen varhaiskasvatuspaikkojen tarve on noin 32–40. Varhaiskasvatuksen nykyinen palveluverkko ei ole kysyntään nähden riittävä ja alueen päiväkodit, kuten kaavaselostuksessa mainittu Paapuurin päiväkoti, ovat jo nykyisellään aivan täynnä. Kurttilan puolelle 2023 valmistuva Aarrekartan päiväkoti voi hieman helpottaa myös Saunalahden tilannetta. Kaava-alueen väestönkasvusta aiheutuva palvelutarpeen kasvu joudutaan kuitenkin ratkaisemaan palveluverkon olemassa oleviin yksiköihin, koska muita uusia hankkeita ei ole suunnitteilla lähialueelle.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Lausunto:

5.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos 5.1.2022

Olemme tutustuneet edellä mainittuun asemakaavan muutosehdotukseen. Kannanottonaan pelastusviranomaisen suosittelee, että asuinrakennusten varatiet suunnitellaan toteutettaviksi ilman pelastuslaitoksen toimenpiteitä (varatiekuilu parvekelinjalla, tikasluukku parvekelaatassa, kaksi toisistaan riippumatonta uloskäytävää, rakennuksen suojaus automaattisella sammutuslaitteistolla).

Vastine:

Merkitään tiedoksi.