ESPOO
ESBO

Asianumero
11610/10.02.03/2021
Aluenumero
211700

Lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Itäranta

Asemakaavan muutos ja kaupungin osan rajan muutos

10. kaupunginosa, Otaniemi
12. kaupunginosa, Tapiola
Korttelit 12141, 12144–12147 ja 12149–12157,
katu-, virkistys- ja vesialueet

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 10.5.20223 **MRA 27 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutokseen, piirustusnumero 6917.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 29.5.–27.6.2023.

Kaavan hyväksymispäätöksestä on pyytänyt tiedon lausunnonantaja nro 6.

Espoon kaupunki
Y-tunnus 0101263–6

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

Minna Järvenpää
Aapo Pihkala (maisemasuunnittelu)
Olli Koivula (liikennesuunnittelu)
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

1

Päivämäärä	22.6.2023
Lausunnon antaja	Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY

Yhdyskuntarakenne

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että asemakaavaehdotus on ohjaavan yleiskaavan mukainen ja edistää yleiskaavan tavoitteita alueen kehittämisen osalta. Esitetty uudisrakentaminen pysyy maltillisena.

Kulttuuriympäristö

Esitetty uudisrakentaminen tulee muuttamaan olemassa olevaa tilannetta. Kaavaratkaisu muuttaa väljähköön metsälähiö-suunnitteluun perustuvaa aluetta tiiviimmäksi ja rakennetummaksi. Olemassa olevien piste-, rivi- ja pientalojen sekä ostoskeskuksen metsään tukeutuva suunnitteluratkaisu säilyy kuitenkin tunnistettavana ja metsäisten viheralueiden säilyminen turvataan VL-1-alueilla.

Uudisrakentamiselle ja alueiden hoidolle on asetettu laatuvaatimuksia, joiden toteutuminen on varmistettu kaavamääräyksin. Olemassa olevan rakennuskannan rakennushistorialliset arvot on tunnistettu ja suojelutavoitteet turvattu asianmukaisin suojelumääräyksin. Kaavamääräyksin pyritään tähtäämään laadukkaan ja arvokkaan ympäristön säilymiseen sekä uuden rakennetun ympäristön muotoutumiseen. Mainitun perusteella kaavaratkaisu huomioi rakennussuojelun tavoitteet ja valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön ominaispiirteet.

Luonnonsuojelu

Kaavan luo-merkinnän määräystä tulee täydentää siten, että aluerajauksen sisällä vaalittavat luonnon ominaispiirteiden käyvät ilmi. Nykytilassa luo-merkinnän alueella sijaitsee varsin vaihtelevaa luonnonympäristö metsästä hoidettuihin nurmikoihin. Liito-oravan kulkuyhteyden ylläpito on syytä myös lisätä luo -merkinnän määräykseen vaalittavaksi ominaispiirteeksi.

Tulvariski

Alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita tai toimintoja ilman asianmukaista vesieristystä, on Espoossa Itärannan asemakaava-alueella N2000 +3,15 metriä. Suositus koskee kaikkea uutta rakentamista sekä siihen verrattavissa olevaa rakennusten täysimittaista uusimista. Vaikka uudet korttelit sijoittuvat tulvariskin kannalta riittävän korkealle tasolle, koskee suositus myös mahdollisesti alavammalle alueelle sijoittuvia yhdyskuntatekniikan laitteita (mm. vesihuolto, energianjakelu, tietoliikenne). Näin ollen alin rakentamiskorkeus määritelmineen on syytä kirjata kaavamääräyksiin.

Hulevedet

Otsolahti on matala ja rehevä merenlahti, jota hulevedet kuormittavat merkittävästi. Kaava-alueen hulevesien käsittelyä on siis syytä tehostaa nyt suunnitellusta korttelikohtaisesta viivyttämisestä. Otsolahden perustilaselvityksessä todetaan, että hulevesien viivyttäminen ja laadullinen parantaminen esimerkiksi kosteikoilla tai hulevesialtailla vähentäisi lahteen kertyvien ravinteiden ja hienoaineksen määrää. Hulevesien käsittelyä tämäntyyppisillä rakenteilla VP- ja VL-merkintöjen alueilla tulee tarkastella niillä kaavan alueilla, jossa luonnon- ja maisemansuojelu ei rajoita toimenpiteiden toteuttamista (mm. luo-alueet).

Ilmastovaikutukset

Kuten kaavaselostuksessa on tunnistettu, ilmastonmuutoksen hillinnän kannalta on erittäin hyvä, että kaavamuutos säilyttää nykyistä rakennuskantaa pitäen siitä huolta. Kaavamääräysissä on esimerkillisesti huomioitu olemassa olevan säilyttäminen mm. suojelemalla rakennuksia ja ohjaamalla puistoalueiden hoitamista alkuperäisen suunnitelman tai toteutuksen mukaisesti. Myös keskitetty pysäköinti on hyvä asia ja on hyvä, että autopaikkojen määrä ei lisäänny. Kaava-aineistossa on kuitenkin syytä mainita Espoon kaupungin hiilineutraaliustavoite ja kestävän energian ja ilmaston toimenpideohjelma sekä arvioida, onko ratkaisu niiden kanssa linjassa.

Vastine:

Luonnonsuojelu

Luontoselvityksen pohjalta luo-merkintää tarkennetaan. Itärannansaari ja rantavyöhyke osoitetaan erillisillä luo-1- ja luo-2-merkinnöillä.

Itärannansaarta koskee luo-1-merkintä: Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, Itärannansaari, jolla on merkittäviä lintuarvoja. Alue tulee säilyttää ja hoitaa siten, että linnustoarvot eivät vaarannu.

Rantavyöhykkeen luo-alue tarkennetaan ja osoitetaan luo-2-merkinnällä: Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, rantavyöhyke, jolla sijaitsee luonnontilaisen kaltaista merenrantaniittyä, rantakalliota ja lehtomaista kangasmetsää. Alueella sallitaan vain luonnon- ja maisemanhoidon kannalta välttämättömät toimenpiteet. Rantavyöhykkeen puusto toimii myös alueen osana, jolla sijaitsee kulkuyhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa tulee säilyttää ja tarvittaessa hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi toteutuu puustoinen liito-oravien kulkuyhteys.

Tulvariski

Alin rakentamiskorkeus määritelmineen lisätään kaavamääräyksiin (11 §): Uudisrakentamisessa tulee huomioida tulvariski. Ylin tulvakorko alueella on +2,8 ja aaltoilu-vara 20 cm. Korkeustason +3,15 (N2000) alle rakennettaessa merivesi voi vaurioittaa rakenteita. Sen alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita ilman

asianmukaista vesieristystä. Kadut ja pelastustiet tulee rakentaa vähintään korkeustasolle +3,0 (N2000).

Hulevedet

Hulevesien käsittelyä koskevaan kaavamääräykseen (10 §) lisätään maininta koskien puistoalueita: Puistoalueilla voidaan suosia hulevesien viivyttämistä ja laadullista parantamista esimerkiksi kosteikoilla, hulevesialtailla tai muilla rakenteilla ottaen huomioon luonnon- ja maisemansuojelun rajoitteet.

Ilmastovaikutukset

Ilmastovaikutuksista kaavaselostukseen lisätään mainita Espoon kaupungin hiilineutraaliustavoitteesta ja kestävän energian ja ilmaston toimenpideohjelmasta sekä arvio, onko ratkaisu niiden kanssa linjassa.

2

Päivämäärä	14.6.2023
Lausunnon antaja	Espoon kaupunginmuseo

Kaupunginmuseo pitää nyt lausunnolla olevaa hyvin pitkään valmisteilla ollutta asemakaavan muutosehdotusta erittäin tervetulleena. Kaavan suojelutavoitteista ja uudisrakentamismahdollisuuksista on käyty lukuisia neuvotteluja ja nyt esillä oleva muutosehdotus vastaa neuvotteluissa hyviksi katsottuja menettelyjä.

Kaupunginmuseo pitää rakennusten kolmen eritasoisen suojelumääräyksen käyttöä perusteltuna ja määräystekstejä hyvinä. Määräystekstiin on kuitenkin vielä syytä lisätä virke: ” Rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa”.

Lisäksi kaupunginmuseo esittää, että Itämetsän VL-1 alueeseen liittyvään s-1 määräykseen lisätään virke, jolla turvataan alueella sijaitsevan vanhan kivisen portinpylvään säilyminen ja että pylvään paikka merkitään kaavakartalle. Kyseinen pylväs sijaitsee aivan kaava-alueen rajalla kevyenliikenteenväylän päässä. Pylväs liittyy 1890-luvun alussa valmistuneeseen Karhusaaren huvilaan. Uudelle huvilalle rakennettiin Karhusaaren pohjoisrantaa seuraava tieyhteys ja tien alkuun huvilan rajalle pystytettiin jykevä portti. Portinpylväät ovat nykyään ainoita merkkejä tästä kadonneesta tieyhteydestä. Portinpylvään vastapari sijaitsee eri kaava-alueella.

Piha-alueita, puistoja ja korttelialuetta AK-1 koskevissa erityismääräyksissä on kaupunginmuseon näkemyksen mukaan otettu hyvin huomioon alueen merkittävät kulttuurihistorialliset arvot ja niiden vaaliminen.

Kaupunginmuseolla ei ole asemakaavaehdotukseen muuta huomautettavaa.

Vastine:

Rakennusten sr-merkinnän määräystekstiä täydennetään lausunnon mukaisesti virkkeellä: Rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Itämetsän alueelle lisätään s-2-merkintä ja määräys, jolla turvataan alueella sijaitsevan vanhan kivisen portinpylvään säilyminen: Suojeltu alueen osa, jolla sijaitsee kulttuurihistoriallisesti merkittävä kivinen portinpylväs. Pylväs liittyy 1890-luvun alussa valmistuneeseen Karhusaaren huvilaan. Suojelukohdetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

3

Päivämäärä	19.6.2023
Lausunnon antaja	Alvar Aalto -säätiö

Aallon suunnittelemat rakennukset on suojeltu kaavamerkinnällä sr-1, joka kuuluu ”Rakennus, joka on suojeltava sen kulttuurihistoriallisten, rakennustaiteellisten ja kaupunkikuvallisten arvojen vuoksi. Suojelumääräys koskee julkisivuja ja vesikattoja, sekä porrashuoneita. Niiden korjaustöissä tulee säilyttää rakennuksen ominaispiirteet ja käyttää alkuperäisiä tai vastaavia materiaaleja, värejä ja rakentamistapoja.”

Suojelumerkintöihin tulee täydentää velvoite suojeluviranomaisten ja asiantuntijoiden kuulemisesta suojeltaviin rakennuksiin kohdistuvissa toimenpiteissä.

Rakennussuojelua on valmisteltu pitkään ja se on toteutumassa valitettavan myöhään. Harjuviidan taloissa on tehty monia korjaus- ja muutostöitä, joissa osassa sekä julkisivuja että porrashuoneita on muutettu. Lisäksi rakennusten ympäristössä, varsinkin itäpuolella, kaupunkikuvaa on muokattu raskaasti. Näiden mukana monien rakennusten arkkitehtonisia ominaisuuksia, yksityiskohtia sekä autenttisuutta sekä kaupunkikuvallisia merkityksiä on menetetty. Nähtävillä oleva asemakaava kuitenkin tunnistaa Aallon kerrostaloryhmän merkitykset kohdealueellaan riittävällä tavalla ja osoittaa suojelutavoitteet myös porrashuoneisiin.

Vastine:

Rakennusten sr-merkinnän määräystekstiä täydennetään tämän lausunnon sekä kaupunginmuseon lausunnon pohjalta: Rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

4

Päivämäärä 4.7.2023
Lausunnon antaja Länsimetro Oy

Asemakaavaehdotuksesta tehtyjä havaintoja metron tilojen ja turvallisuuden kannalta

Kaavan sallima uudisrakentaminen tulee lähimmillään n. 70 metrin etäisyydelle huoltotunnelista, n. 90 metrin etäisyydelle ratatunnelista ja n. 100 metrin etäisyydelle aseman tiloista.

Rakentaminen ei ulotu metron maanalaisten tilojen suojavyöhykkeiden kohdalle.

Rakentamisen toimenpiteiden vaikutukset voivat kuitenkin ulottua metron tiloihin ja laitteistoihin etenkin mahdollisen louhinnan tärinävaikutuksen muodossa.

Tehtyjen havaintojen perusteella Länsimetro edellyttää, että kaava-alueen rakennusten jatkosuunnittelussa Länsimetro pidetään tietoisena rakentamisen suunnittelun ja valmistelun vaiheista. Viimeistään rakennuslupavaiheessa tulee pyytää Länsimetrolta lausunto suunnitelmista ja ennen toteutusta esittää mahdolliset louhinta- ja perustamissuunnitelmat Länsimetrolle hyväksyttäviksi.

Vastine:

Kaavaan lisätään lausunnon pohjalta louhintoja ja paalutusta koskeva kaavamääräys (17 §): Ennen rakentamista korttelialueelle AK-1 12149 tulee tehdä hankekohtainen louhinta- / paalutusselvitys. Alue sijaitsee metrotunnelin läheisyydessä. Louhinta- ja paalutustöistä on jo suunnitteluvaiheessa neuvoteltava Länsimetron kanssa.

5

Päivämäärä 20.6.2023
Lausunnon antaja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY

Suunnittelualueella sijaitsee HSY:n vesihuoltolinjoja. Itärannan ja Harjuviidan kaduilla sijaitsee pohjois-eteläsuuntaisesti vesijohto, jätevesiviemäri ja hulevesiviemäri. Itärannan kadun alueella toteutetaan 2023–24 HSY:n toimesta vesihuollon saneerausta ja kapasiteetin nostoa.

Osa nykyisistä vesihuoltorakenteista Harjuviidan kadun alueella sijoittuu kiinteistöille tai kiinteistön rajan välittömään läheisyyteen. Korttelin 12149 lounaiskulman leikkaa vesijohto ja Harjuviidan eteläpäädyssä korttelin 12150 itäreunassa on hulevesilinja. Kyseisille tonteille tulee kaavaan merkitä vähintään 6 metriä leveät johtokujat, jotta yleisten vesihuoltolinjojen rakentaminen ja ylläpito onnistuu asianmukaisesti. Lisäksi kaavamääräyksenä tulee mainita, että johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita.

Alueella on myös jätevedenpumppaamo Itärannan pohjoispäädyssä puistoalueella. Jätevedenpumppaamoa varten tulee asemakaavaan merkitä vähintään 15x15 metrin kokoinen aluevaraus (kaavamerkintä et, yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa).

Uusien kiinteistöjen liittyminen asemakaava-alueella Harjuviidan kadulla tulee varmistaa kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä tehtävässä vesihuollon yleissuunnitelmassa.

Vastine:

Kaavaan lisätään maanalaisten johtojen merkintöjä lausunnon pohjalta. Maanalaista johtoa varten varatun alueen osan kaavamerkinnän määräykseen lisätään maininta lausunnon mukaisesti: Johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita.

Korttelin 12149 lounaiskulmaa leikkaava vesijohto on katkaistu eikä sitä ole tarpeen merkitä kaavaan. Tästä on neuvoteltu HSY:n kanssa. Kaavamääräysten 12 §:ssä mainitaan korttelissa 12149 olevat johdot ja määrätään niitä koskevat velvoitteet: Korttelialueella AK-1 12149 asemakaavan mukainen rakentaminen edellyttää alueella olevien maanalaisten johtojen siirtämistä. Siirrosta on sovittava johtojen omistajan kanssa.

Jäteveden pumppaamoa varten kaavaan merkitään laajempi aluevaraus, vähintään 15x15 metriä. Alue osoitetaan et-merkinnällä: Yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa.

HSY:n kanssa pidetyn neuvottelun pohjalta on katsottu, että Harjuviita 5:n uuden kiinteistön liittyminen oleviin vesihuollon linjoihin on mahdollista ja että vesihuollon kapasiteetti on riittävä. HSY:n kanssa on sovittu, että erillistä kunnallistekniikan yleissuunnitelmaa ja vesihuollon yleissuunnitelmaa ei tässä kohtaa tarvita.

6

Päivämäärä	1.6.2023
Lausunnon antaja	Caruna Espoo Oy

Nykyinen sähköverkko 20 kV / 0,4 kV

Kaavamuutosalueilla sijaitsee nykyistä sähköverkkoa liitteen 1 mukaisesti. 20 kV johdot ovat sinisellä ja 0,4 kV johdot vihreällä ja vaaleanpunaisella värillä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla. Puistomuuntamot ovat violeteilla neliöillä.

Vaikutukset sähkönjakeluun

Sähkön käyttö alueella nousee uuden kaavan myötä ja alueelle tarvitaan uusia kaapelointeja.

Siirtokustannusten jako

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

Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. kaavaehdotuksesta. Toivomme saada tiedon, kun kaava on hyväksytty.

Vastine:

Merkitään tiedoksi. Hyväksymispäätöksestä lähetetään tieto.

7

Päivämäärä	19.6.2023
Lausunnon antaja	Fortum Power and Heat Oy

Fortumilla on kaukolämmön isoja runkolinjoja tarkastelualueella Harjuviita- sekä Itäranta-kaduilla. Harjuviita 5:een rakennettavan uudiskiinteistön välittömässä läheisyydessä on kaukolämmön runkolinja.

Fortum on kiinnostunut liittämään alueelle rakennettavat kiinteistöt kaukolämpöön.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

8

Päivämäärä	22.6.2023
Lausunnon antaja	Telia Finland Oy

Telialla ei huomautettavaa muutosehdotukseen.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.