

Kaupunginhallitus 29.8.2016 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosehdotuksesta 002260, 52. Veromies, Kortteli 52125. Lausuntoja pyydettiin 2 kpl ja saatiin 2 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 Uudenmaan ELY-keskus	Sujuvista ja turvallisista kävelyn ja pyöräilyn yhteyksistä tulee huolehtia. Pilaantunut maaperä tulee merkitä kaavakartalle ja maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä. Valtioneuvoston päätöksen mukaiset meluohjeavot tulee toteutua koko kaavamuutosalueella niin sisätiloissa kuin ulko-oleskelualueilla sekä eri rakentamisvaiheissa. Mahdolliset tärinä- ja runkomeluhaitat on määrättävä tarkistamaan. Lähistöllä sijaitsevan laitoksen, joka varastoi ja käsittelee kemikaaleja, onnettomuusriskit on huomioitava asuntojen ilmastointisuunnittelussa.	Maaperän pilaantuneisuuden selvittämisestä on lisätty kaavamääräys. Parvekelasitusmääräystä on täydennetty. Vaiheittainrakentamisesta on lisätty kaavamääräys. Kaavaselistukseen on lisätty melulaskennan karttatuloste. Kaavaselistusta on tarkennettu tärinä- ja runkomeluhaittojen arvioinnin osalta.
NRO 2 Finavia	Lausuntoa ei saatu	-
NRO 3	Vantaan Energia antoi	Autopaikkojen

Vantaan Energia	lausunnon kaavamuutosehdotuksesta, vaikka lausuntoa ei Vantaan Energialta erikseen pyydetty. Lausunnossa todetaan, että kaavamuutosalueelle tarvitaan kaksi muuntamoaa.	korttelialueelle lisättiin kaavamääräys muuntamon sijoitustarpeesta.
-----------------	---	--

NRO 1

Uudenmaan ELY-Keskus

Lausunto:

Vantaan kaupunki on pyytänyt korttelin 52125 (Veromies) asemakaavan muutosehdotuksesta (kaava nro 002260) Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa 17.10.2016 mennessä.

Asemakaava-alue sijaitsee hyvien joukkoliikenteen yhteyksien läheisyydessä. Sujuvista ja turvallisista kävelyn ja pyöräilyn yhteyksistä joukkoliikennepysäkeille, asemille sekä palveluihin on huolehdittava ympäröivää kaupunkirakennetta suunniteltaessa.

Uudenmaan ELY-keskuksen tietojen mukaan korttelin 52125 alueella maaperää on kunnostettu ainoastaan kiinteistöjen 92-52-125-17 ja 92-52-125-18 alueella. Asemakaavan muutosalueella on tehtävä aiemmin tutkimattomilla alueilla maaperätutkimuksia maaperän pilaantuneisuuden selvittämiseksi. Tutkimukset on hyvä tehdä ennen alueella tehtäviä kaivutoimenpiteitä. Maaperätutkimuksissa tulee ottaa huomioon lähialueella toimineen lyijysulaton lyijylaskeuman aiheuttamat kohonneet lyijypitoisuudet maaperän pintakerroksissa sekä varmistettava alueella mahdollisesti olevien täyttömaa-ainesten mahdollinen pilaantuneisuus. Lisäksi tulee selvittää Huberin hallien eteläpuolisen alueen maaperän mahdollinen pilaantuneisuus alueella harjoitetun toiminnan seurauksena. Vuoden 1986 ilmakuvan perusteella Huberin toiminta on levittäytynyt pitkälle kaavamuutosalueelle. Nykyisten ilmakuvien perusteella aluetta käytetään myös raskaiden ajoneuvojen pysäköintialueena.

Tutkittava alue on merkittävä kaavakarttaan saa-merkinnällä.
(kaavamääräys: maaperän pilaantuneisuus selvitettävä ennen alueella tehtäviä rakennus- tai muita kaivutoimenpiteitä)

Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) parvekelasitukset tulee toteuttaa siten, että niillä saavutetaan päivällä keskiäänitaso 55 dB(LAeq) ja yöllä 50 dB(LAeq). Julkisivuun kohdistuvan melun ollessa yli 55 dB(LAeq) tulee asunnolla olla vähintään tuuletusmahdollisuus (ikkuna, parveke tai ovi) sellaiselle julkisivulle, jonka kohdalla päivällä melutaso 55 dB(LAeq) ja yöllä 50 dB(LAeq) saavutetaan. Lisäksi olisi suositeltavaa sijoittaa tällaisessa tapauksessa makuuhuoneet rakennuksen sellaiselle puolelle, jossa valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melunohjeet toteutuvat. AK-korttelialueella pitää olla oleskelu- ja leikkialue, jossa päiväajan ohjearvo vaatimus 55 dB(A) täyttyy kaikissa alueen rakentamisvaiheissa. Liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (K) majoitustilat on pyrittävä sijoittamaan rakennuksen sille puolelle, jossa valtioneuvoston meluohjeet toteutuvat.

Kaavaselostuksessa ei ole esitetty alueen mahdollisia eri rakentamisvaiheita eikä eri rakentamisvaiheiden meluselvitystä. Uudenmaan ELY-keskus korostaa, että valtioneuvoston päätöksen mukaiset melunohjeet on saavutettava kaikissa alueen rakentamisvaiheissa sekä ulko-oleskelualueilla että asuinhuoneissa. Kaavaselostuksen liitteeksi olisi havainnollisuuden vuoksi hyvä liittää melulaskennan karttatuloste, josta melualueet asuinkorttelin alueella kävisivät ilmi.

Kaavaselostuksen mukaan alue sijoittuu savi- ja täytemaa-alueelle. Alueen luoteisosassa kalliopinta tai kova pohjamaa ovat lähellä maanpintaa. Tästä johtuen kaavassa olisi mahdolliset värinä- ja runkomeluhaitat määrättävä tarkistamaan. Kaava-alue sijaitsee HK:n laitoksen suojavyöhykkeen ulkopuolella. Vallitsevat tuulensuunnat huomioiden kaavamääräykseen voi lisätä seuraavan määräyksen: "Lähistöllä sijaitsee laitos, joka käsittelee ja varastoi kemikaaleja. Laitoksen onnettomuusriskit tulee huomioida asuntojen ilmastointisuunnittelussa.

Vastine:

Kaavamuutoksen yhteydessä ympäröivän kaupunkirakenteen katualueille on varattu nykyistä enemmän tilaa, jotta katualueen molemmille sivuille on tulevaisuudessa mahdollista rakentaa sujuvat, yhtenäiset ja turvalliset kävely- ja pyöräily-yhteydet. Aviapolis kaavarunkotyössä on tarkasteltu koko Veromiehen kaupunginosaa ja varmistettu että alueelle rakentuu sujuvat ja turvalliset kävelyn ja pyöräilyn yhteydet joukkoliikennepysäkeille, asemille sekä palveluihin. Kaavamuutos noudattaa Aviapolis kaavarunkotyössä asetettuja tavoitteita.

Vantaan karttapalvelun tietojen mukaan kaavamuutosalueella on sijainnut pilaantuneita maa-alueita kiinteistöjen 52-125-16, 52-125-17 ja 52-125-18 alueilla. Karttapalvelun mukaan kyseiset maa-alueet on kunnostettu.



Vantaan ympäristökeskukselta on kaavamuutostyön aikana saatu lausunto, jossa todetaan, että alueella ei ole tiedossa pilaantuneita maa-alueita. Veromiehen alueella on paikoin pilaantuneita maita, jotka johtuvat alueen teollisuushistoriasta. Tämän vuoksi kaikkien korttelialueiden kaavamääräyksiin lisätään kaavamääräys: *Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.*

Parvekkeiden lasitusta koskevaa kaavamääräystä: "Parvekkeet tulee lasittaa." täydennetään lauseella: *Parvekelasitus tulee toteuttaa siten, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset meluohjearvot toteutuvat.*

Ulko-oleskelualueiden ohjearvot (55 dB tai alle) eivät täyty osalla kaavamuutosalueesta. Tämän vuoksi kaavamuutosalueen rakentaminen on järjestetty umpikorttelimaisesti ja varmistettu, että ohjearvot alitetaan ainakin asuntojen sekä hoitolaitosten piholla oleskeluun ja leikkiin tarkoitetuilla alueilla. Parvekkeet on määrätty lasitettaviksi. Erilaisin julkisivun ääneneristysvaatimuksin on varmistettu, että sisätilojen ohjearvot alitetaan koko kaavamuutosalueella.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdyn meluselvityksen (Helimäki akustikot Oy 18.5.2016) mukaan asuinkerrostalojen korttelialueen sisäpiha alittaa kokonaisuudessaan ohjearvojen mukaiset ulko-oleskelualueiden meluohjearvovaatimukset. Tämän vuoksi leikki- ja oleskelupaikan tarkka sijainti on jätetty merkitsemättä kaavakartalle. Leikki- ja oleskelupaikan voi sijoittaa mihin kohtaan sisäpihaa tahansa.

Alueen rakentamisen vaihteellisuus ei ollut tiedossa kaavamuutostyön aikana. Kaavamääräyksiin lisätään kaavamääräys: *Rakennusluvan yhteydessä on vaihteellain rakentamisesta esitettävä selvitys, jossa todetaan, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset meluohjearvot täyttyvät kaikissa rakentamisvaiheissa sekä ulko-oleskelualueilla että sisätiloissa.*

Kaavamuutosalueen lähistön keskeinen tärinälähde on Kehä III:n liikenne. Paikalliskatujen raskaan liikenteen osuus on kaavamuutosalueen lähistöllä 10 % tai alle. Tärinä on potentiaalinen ongelma savikolle tai vastaavalle pehmeälle maalle rakennetun väylän ympäristössä. Tärinähaitoilta voidaan suojautua käyttämällä riittäviä suojaetäisyyksiä tärinälähteen ja siitä kärsivän kohteen välillä. Koko kaavamuutosalue sijoittuu yli 100 metrin turvaetäisyydelle alueen keskeisimmästä tärinälähteestä. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen laatiman oppaan "Melun ja

tärinätorjunta maankäytön suunnittelussa” mukaan yli 100 metrin etäisyydelle raskaasta maantieliikenteestä (100 km/h), pehmeälle maaperälle sijoittuva uusi asuinalue ei vaadi tarkempaa värähtelyselvitystä. Saman oppaan mukaan yli 5 metrin etäisyydelle tieliikenteestä (100 km/h) sijoittuva uusi asuinalue, pehmeällä tai kovalla maalla, ei yleensä vaadi tarkempaa runkomelun värähtelytarkastelua. Kaikki kaavamuutosalueen uudisrakennukset on suunniteltu vähintään viisikerroksisiksi. Tämä edesauttaa sitä, että maaperän värähtelyn ei arvioida vahvistuvan voimakkaasti rungon tai lattian resonanssi-ilmion vuoksi. Suomen rakentamismääräyskokoelman osassa *B3 pohjarakenteet* määrätään, että: *ennen rakentamista on tarvittaessa selvitettävä liikennetärinä*. Edellä mainitut kohdat huomioon ottaen, kaavamääräyksiin ei nähdä tarpeelliseksi kirjata tärinän selvitystarvetta.

Kaavamuutosalueen lähistöllä sijaitsee laitos, joka käsittelee ja varastoi kemikaaleja. Kaavamuutosalue sijaitsee kyseisen laitoksen onnettomuusriskisuojavaivähykkeen ulkopuolella. Suomen rakentamismääräyskokoelman osassa *D2 rakennusten sisäilmasto ja ilmanvaihto* määrätään, että: *ilmanvaihtojärjestelmä on suunniteltava ja rakennettava siten, että sen toiminta voidaan hälytystilanteessa kokonaisuudessaan pysäyttää selvästi merkityllä pysäytyskytkimellä*. Laitoksen onnettomuusriskien huomioimista ei nähdä tarpeelliseksi kirjata kaavamääräyksiin.

Tarkistukset:

Kaikkien korttelialueiden kaavamääräyksiin lisätään kaavamääräykset:

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Rakennusluvan yhteydessä on vaiheittain rakentamisesta esitettävä selvitys, jossa todetaan, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset meluohjearvot täyttyvät kaikissa rakentamisvaiheissa sekä ulko-oleskelualueilla että sisätiloissa.

Asuinkerrostalojen ja palvelurakennusten korttelialueen parvekkeiden lasitusta koskevaa kaavamääräystä: ”Parvekkeet tulee lasittaa.” täydennetään lauseella: *Parvekelasitus tulee toteuttaa siten, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset meluohjearvot toteutuvat.*

Kaavaselostukseen lisätään melulaskennan karttatuloste. Kaavaselostusta tarkennetaan tärinä- ja runkomeluhaittojen arvioinnin osalta.



NRO 2

Finavia

Lausunto:

Lausuntoa ei saatu

Vastine:

-

Tarkistukset:

-

NRO 3



Vantaan Energia

Lausunto:

Vantaan Energia lausui mielipiteessään kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, että alueelle tarvitaan yksi muuntamo. Kaavamuutosalueelle suunniteltu lisärakentamisen määrä on kasvanut osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon jälkeen niin merkittävästi, että alueelle tarvitaan yhden sijaan kaksi muuntamo.

Yksi muuntamo tulee sijoittaa puistomuuntamona palvelurakennusten korttelialueen pysäköintialueen viherkaistaleelle. Toinen muuntamo tulee sijoittaa kiinteistömuuntamona asuinkortteleita palvelevaan pysäköintitaloon, autopaikkojen korttelialueelle.

Vastine:

Kaavamuutosehdotukseen on Vantaan Energian mielipiteen mukaisesti kirjattu yhden muuntamon sijoitustarve palvelurakennusten korttelialueen pysäköintialueelle. Autopaikkojen korttelialueelle lisätään kaavamääräys yhden kiinteistömuuntamon sijoitustarpeesta.

Tarkistukset:

Autopaikkojen korttelialueelle lisätään kaavamääräys:
"Tontilta nro 3 on varattava tila muuntamo varten."