

Asemakaavoitus / VKA, LLÖ

Vaaralanlampien asemakaavaehdotus nro 931100 on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä **12.2. – 12.3.2020**. Kaupunginhallitus 27.01.2020 oikeutti asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 12 kpl ja saatiin 7 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1, 10.2.2020 VANTAAN ENERGIA OY VANTAAN ENERGIA SÄHKÖVERKOT OY	Sähköverkko: ei huomautettavaa. Kaavassa on huomioitu olemassa oleva sähkön jakeluverkko. Kaukolämpöverkko: ei huomautettavaa.	-
NRO 2, 18.2.2020 HSL HELSINGIN SEUDUN LIIKENNE -KUNTAYHTYMÄ	Ei huomautettavaa	-
NRO 3, 11.3.2020 UUDENMAAN LIITTO	Ei huomautettavaa	-
NRO 4, 12.3.2020 FINGRID OYJ	Asemakaava mahdollistaa Porvoonväylän eteläpuolelle, asemakaavan ulkorajalle tai suojaviheralueelle (EV) sijoittuvan 400 kV maakaapelihankkeen kaapelireitin tilavarausten tarkemman suunnittelun.	-
NRO 5, 18.3.2020 HELSINGIN KAUPUNKI	Vaaralan-Jakomäen lampien kehittäminen on erittäin hyvä asia ja sitä on valmisteltu hyvässä yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa. Alueen Jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon sen keskeinen sijainti seudullisesti tärkeän Viikki–Kivikko –vihersormen ja Sipoonkorven kansallispuiston välissä. Alueen kehittämisessä	-

	tulee ottaa huomioon toimivan reitistön suunnittelu.	
NRO 6, 19.3.2020 HSY HELSINGIN SEUDUN YMPÄRISTÖPALVELUT - KUNTAYHTYMÄ	Suunnittelualueen itälaidalla sijaitsee 500 mm pääviemäri ja 200 mm vesijohto. Kaavakartassa johdoille on merkitty johtokuja, jonka leveyttä ei ole mahdollista tarkistaa aineiston perusteella. Johtokujan tulee olla vähintään 10 metriä leveä. Kaavaselostuksen liitteenä on esitettävä vesihuollon esisuunnitelma.	Johtokuja on 10 m leveä. Kaavaselostuksen liitteeksi lisättiin vesihuollon esisuunnitelma. Selostusta päivitettiin.
NRO 7, 19.3.2020 UUDENMAAN ELY-KESKUS	Kaava-alueella on voimassa olevat pohjavedenottamon lähi- ja kaukosuoja-alueiden sekä ottamoalueen rajaukset, jotka tulee lisätä kaavakartalle ja antaa niille suoja-alueen määräykset soveltuvien osin. Kaikki pohjaveden suojeluun liittyvät määräykset olisi hyvä koota tärkeä tai vedenhankintaan soveltuvan pohjavesialueen merkinnän määräyksiin nykyisen määräyksen lisäksi. Määräyksiin on lisättävä maininta, että pohjavesialueelle rakennettava huoltorakennuksen jätevedet tulee johtaa viemäriin ja että yleiselle pysäköintialueelle tulee tehdä pohjavesisuojaus sekä asfaltointi ja johtaa pysäköintialueella syntyvät hulevedet öljynerottimen kautta viemäriin tai pohjavesialueen ulkopuolelle.	Erityyppiset pohjavesialueet sisältävät merkitään pv, ”tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue”. Merkintää on näin helpompi tulkita ja suojelu on riittävää myös ottamo- ja lähisuoja-alueiden osalta. Kaavakartan merkintää ei muuteta. Kaavamääräyksiä ei merkitä asemakaavoihin kahdesti. Määräysten esitystapa säilytetään ennallaan. Pysäköintialueen pohjavettä koskevia määräyksiä tarkennettiin.

	Pohjavesilampien ruoppaus pohjaveden pinnan alapuolella sekä lampien mahdollinen laajentaminen tarvitsee vesilain 3 luvun 2 §:n mukaisen luvan aluehallintovirastosta. LT-alueen kaavamääräys tulee ajantasaistaa nykymääräysten mukaiseen muotoon maantien alue. Porvoonväylän pohjoispuolelle on osoitettu asemakaavassa lähivirkistysalue, josta osa sijaitsee väylän melualueella. Periaatteessa lähivirkistysaluetta ei pitäisi osoittaa väylän melualueelle, vaan alue tulisi osoittaa suojaviheralueeksi. Mikäli näin kuitenkin toimitaan, tulisi lähivirkistysalueelle lisätä määräys ”alue ei edellytä melusuojauksen toteuttamista”. Mikäli alue merkitään lähivirkistysalueeksi, vaikka alueella ei ole tarkoitukseen saavuttaa VNP:n 993/1992 mukaisia melunohjearvoja, ratkaisu on perusteltava ja tuotava selkeästi esille kaavaselostuksessa.	Lampien ruoppausta koskevaa määräystä tarkennettiin lisäämällä viittaus vesilakiin. LT-alueen kaavamääräys korjattiin muotoon ”maantien alue”. Lisättiin esitetty lähivirkistysalueen melusuojausta koskeva määräys. Ratkaisun perustelua asemakaavaselostuksessa täsmennettiin.
--	--	--

NRO 1

Vantaan Energia Oy, Vantaan Energia sähköverkot Oy, 10.2.2020

Lausunto:**Sähköverkko**

Ei huomautettavaa.

Lausuntoaineistossa on huomioitu olemassa oleva sähkön jakeluverkko. Kaavakartassa huomioitu Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n tarpeet maanalaisten johtojen osalta halutaan säilyttää. Johtoalue sijaitsee kaavamuuotosalueen keskiosassa halkaisten alueen etelä - pohjoissuunnassa.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko

Ei huomautettavaa.

Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Vastine:

-

Tarkistukset:

-

NRO 2

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL, 18.2.2020

Lausunto:

HSL:llä ei lausuttavaa asemakaavan ja asemakaavanmuutoksesta 931100, 93 Vaarala, 95 Rajakylä / Vaaralanlammet.

Vastine:

-

Tarkistukset:

-

NRO 3

Uudenmaan liitto, 11.3.2020

Lausunto:

Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa Vaaralanlampien asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotuksesta.

Vastine:

-

Tarkistukset:

-

NRO 4

Fingrid Oyj, 12.3.2020

Lausunto:

Olemme lausuneet asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 21.3.2018. Kuten toimme esille, asemakaavan reuna-alueelle sijoittuu Fingridin 400 kV maakaapelihanke Länsisalmi-Viikinmäki. Kaapeli sijoittuu kuitenkin Porvoonväylän eteläpuolelle, asemakaavan ulkorajalle tai suojaviheralueelle (EV). Kuten Vantaan kaupungin vastineessa todetaan, asemakaavan suojaviheraluemerkintä mahdollistaa kaapelireitin tilavarausten tarkemman suunnittelun.

Meillä ei lausuttavaa muutoin asemakaavaehdotuksen sisällöstä. Fingridin voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja. Tämä lausunto koskee Fingrid Oyj:n voimajohtoja.

Pyydämme lähettämään meille tietoa kaavan etenemisestä.

Vastine:

-

Tarkistukset:

-

NRO 5

Helsingin kaupunki, Yleiskaavoitus, 18.3.2020

Lausunto:

Valmistelua on tehty hyvässä yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa ja alueen kehittämisestä on järjestetty mm. yhteinen asukastilaisuus. Lisäksi alueen kehittämiseksi on tehty yhteisiä selvityksiä.

Vaaralan-Jakomäen lampien kehittäminen on erittäin hyvä asia. Lammet toimivat jo nykyisellään alueellisesti tärkeänä virkistyskohteena ja niiden kehittäminen vaikuttaisi niiden vetovoimaan merkittävästi. Toteutuessaan hankkeella olisi laajoja vaikutuksia koko Jakomäen alueen houkuttelevuuteen. Yleis- tai asemakaava ei ole esteenä lampialueen kehittämiselle Helsingin puolella. Tällä hetkellä alueen maanomistus ei ole kaupungilla, mutta maanomistajan kanssa on käyty neuvotteluja. Hankkeen toteutumisen edellytyksenä Helsingin puolella on, että alue siirtyy Helsingin kaupungin omistukseen. Koska alueen toteutus olisi perusteltua tehdä samaan aikaan molemmissa kaupungeissa, pyritään Helsingissä siihen, että toteutukseen päästäisiin pian sen jälkeen, kun maanomistus on siirtynyt Helsingille.

Alueen jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon sen keskeinen sijainti seudullisesti tärkeän Viikki-Kivikko-vihersormen ja Sipoonkorven kansallispuiston välissä. Seudullinen viheryhteystarve on osoitettu Helsin-

gin yleiskaavassa 2016 ja Helsingin viher- ja virkistysverkoston kehittämissuunnitelmassa 2016. Alueen kehittämisessä tulee huomioida toimivan reitistön suunnittelu.

Vastine:

Alueen suunnittelua on tarkoitus jatkaa yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa, kun asemakaava on saanut lainvoiman ja maanomistukseen liittyvät kysymykset on ratkaistu sekä Helsingissä että Vantaalla.

Tarkistukset:

-

NRO 6

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 19.3.2020

Lausunto:

Suunnittelualueella on rakennettua vesihuoltoa; itä laidalla sijaitsee osin muovia (rakennusvuosi 2005) ja osin betonia oleva 500 mm pääviemäri ja valurautainen 200 mm vesijohto. Kaavakartassa johdoille on merkitty johtokuja, jonka leveyttä ei ole mahdollista tarkistaa aineiston perusteella. Johtokujan tulee olla vähintään 10 metriä leveä.

Alueen uusi huoltorakennus edellyttää vesihuollon rakentamista. Rakennus sijoittuu viitesuunnitelman (Sitowise 2018) mukaan todennäköisesti Helsingin puolelle ja liittyy Helsingin vesihuoltoverkostoihin. Kaavaselostuksen liitteenä on tästä huolimatta esitettävä vesihuollon esisuunnitelma.

Vastine:

Kaavakartassa osoitettu johtokuja on leveydeltään 10 metriä.

Vesihuollon esisuunnitelman tekemistä ei ole nähty tarpeelliseksi, koska toteutusedellytykset tutkittiin teknisen selvityksen yhteydessä ja alueen tarkempi suunnittelu tapahtuu myöhemmin. Lausunnon perusteella selostuksen liitteeksi tuotettiin tekniseen selvitykseen perustuva esisuunnitelma, jossa vesi- ja viemärijohdot tuodaan alueelle Helsingin puolelta.

Tarkistukset:

- Kaavaselostuksen liitteeksi lisättiin vesihuollon esisuunnitelma. Kaavaselostusta täydennettiin.

NRO 7

Uudenmaan ELY-keskus, 19.3.2020

Lausunto:

Yleiskaavat

Asemakaavaehdotus huomioi sekä voimassa olevan Vantaan yleiskaavan että valmisteilla olevan Vantaan yleiskaavamuutoksen.

Pohjavedet

Asemakaavaehdotus sijaitsee Fazerilan (0109252) vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella, osittain pohjaveden muodostumisalueella. Vaaralanlammet ovat pohjavesivaikuttajia ja niiden pinnankorkeus reagoi pohjaveden pinnankorkeuden kanssa.

Kaava-alueella on voimassa olevat pohjavedenottamon lähi- ja kaukosuoja-alueiden sekä ottamoalueen rajaukset, jotka tulee lisätä kaavakartalle ja antaa niille suoja-alueen määräykset soveltuvien osin. Suoja-aluepäätös on lausunnon liitteenä.

Pohjaveden suojeluun liittyviä kaavamääräyksiä on esimerkiksi yleisen pysäköintialueen ja vesialueen määräyksissä. Kaikki pohjaveden suojeluun liittyvät määräykset olisi hyvä koota tärkeä tai vedenhankintaan soveltuvan pohjavesialueen merkinnän määräyksiin nykyisen määräyksen lisäksi. Määräyksiin on lisättävä maininta, että pohjavesialueelle rakennettava huoltorakennuksen jätevedet tulee johtaa viemäriin ja että yleiselle pysäköintialueelle tulee tehdä pohjavesisuojaus sekä asfaltointi ja johtaa pysäköintialueella syntyvät hulevedet öljynerottimen kautta viemäriin tai pohjavesialueen ulkopuolelle.

Pohjavesilampien ruoppaus pohjaveden pinnan alapuolella sekä lampien mahdollinen laajentaminen tarvitsee vesilain 3 luvun 2 §:n mukaisen luvan aluehallintovirastosta.

Happamat sulfaattimaat

Geologian tutkimuskeskuksen Happamat sulfaattimaat-karttapalvelun perusteella kaava-alue sijoittuu alueelle, jolla sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on hyvin pieni, pieni tai kohtalainen. Koska lammet ovat kuitenkin syntyneet maa-ainesten oton seurauksena, sulfaattimaita ei lampien alueella todennäköisesti ole.

Liikenne ja meluntorjunta

Asemakaavaan sisältyy osuus Porvoonväylää (valtatie 7). Porvoonväylälle varattu LT-alue on osoitettu asemakaavassa kiinteistörekisterin kiinteistörajojen mukaisesti. LT-alueen kaavamääräys tulee ajantasaistaa nykymääräysten mukaiseen muotoon maantien alue. Määräys yleisen tien alue on käytöstä poistunut määräys.

Porvoonväylän pohjoispuolelle on osoitettu asemakaavassa lähivirkistysalue, josta osa sijaitsee väylän melualueella. Periaatteessa lähivirkistysaluetta ei pitäisi osoittaa väylän melualueelle, vaan alue tulisi osoittaa suojaviheralueeksi. Mikäli näin kuitenkin toimitaan, tulisi lähivirkistysalueelle lisätä määräys alue ei edellytä melusuojauksen toteuttamista. Näin kysymys lähivirkistysalueen melulta suojaamistarpeesta tulee ratkaistuksi asemakaavassa, eikä sitä ryhdytä käsittelemään uudelleen mahdollisen väylän parantamishankkeen yhteydessä.

Mikäli alue merkitään lähivirkistysalueeksi, vaikka alueella ei ole tarkoitukseen saavuttaa VNP:n 993/1992 mukaisia melunohjearvoja, ratkaisu on perusteltava ja tuotava selkeästi esille kaavaselostuksessa. Alueen merkitseminen suojaviheralueeksi vastaisi alueen tosiasiallista käyttötarkoitusta.

Vastine:

Kaikki lausunnon liitteen mukaiset pohjaveteen liittyvät alueet sisältyvät merkintään pv, ”tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue”. Merkintää on näin helpompi tulkita, mikä edistää suojelun toteutumista. Pv-määräyksen mukainen suojelu on riittävää kaukosuoja-alueen lisäksi myös pohjavedenotto- ja lähisuoja-alueiden osalta. Tämän tarkempi pohjavesialueiden erittely ei ole asemakaavatasolla tarkoituksenmukaista. Kaavakartan merkintää ei muuteta.

Kun kaavamääräys koskee ainoastaan tiettyä käyttötarkoitusaluetta, se lisätään kyseisen käyttötarkoitusalueen määräysten alle. Näin kaavaa on helpompi tulkita. Pohjavettä koskevat määräykset säilytetään kyseisen käyttötarkoitusalueen (esim. vesialue, pysäköintialue) merkinnän alla. Kaavamääräyksiä ei merkitä asemakaavoihin kahdesti. Määräysten esitystapa säilytetään ennallaan.

Huoltorakennuksen viemäröintiä edellytetään lainsäädännössä (mm. MRL 135 § koskien rakennusluvan myöntämisen edellytyksiä). Asia huomioidaan rakennusluvan myöntämisen yhteydessä, eikä aiheesta ole tarpeen erikseen määrätä asemakaavassa. Suunnitelmaan on liitetty vesihuollon esisuunnitelma, jossa esitettyyn viemäriin rakennus aiotaan liittää. Asemakaavamääräystä ei muuteta.

Pohjavettä koskevia määräyksiä tarkennetaan pysäköintialueen osalta. Pysäköintialueen pinnoite ratkaistaan toteutuksen yhteydessä. Lampien muokkausta koskeva määräys on luonteeltaan yleispiirteinen. Sen tarkoituksena on vahvistaa tulkinta, että kyseessä on erillistä lupaa edellyttävä muutos. Määräystä tarkennetaan lisäämällä viittaus lainsäädäntöön.

LT-alueen määräys oli erehdyksen vuoksi vanhentuneessa muodossa. Merkintä korjataan muotoon ”maantien alue”.

Suojaviheralueeksi on asemakaavaehdotuksessa osoitettu se osa Porvoonväylän pohjoispuoleisesta alueesta, jossa päivämelutaso ylittää 60 dB:n rajan. Mikäli rajausta tehtäisiin 55 dB meluarvon mukaan, osa Slåttmossenin suosta jäisi suojaviheralueelle. 9.12.2019 päivätyn kaavaselostuksen sivulla 27 perustellaan ratkaisua seuraavasti: ”suojaviheralue on rajattu kaavassa suppeammin kuin Valtioneuvoston asettama ohjearvo 55 dB edellyttäisi. Kaavatyössä on arvioita, että Slåttmossenin suon virkistysarvo on melutilanteesta huolimatta merkittävä.” Slåttmossenin alue on osa pääkaupunkiseudun koillista vihersormea, joka yhdistää Vanhankaupunginlahden Sipoonkorpeen. Suunnitteilla olevan Vantaan ratikka -hankkeen myötä alueen läheisyyteen tulee lisää asukkaita, jolloin virkistyspaineet kasvavat. Alueen virkistyskäytön kehittämisen kannalta on tarkoituksenmukaista, että se merkitään lähivirkistysalueeksi suojaviheralueen sijaan. Alueelle ei kuitenkaan sijoiteta pitkäaikaista oleskelua edistäviä rakenteita. Kaavaan voidaan siis lisätä määräys ”alue ei edellytä melusuojauksen toteuttamista”.

Tarkistukset:

- Pysäköintialueeseen liittyvää pohjaveden suojelua koskevaa määräystä tarkennettiin.
- Lampien ruoppausta koskevaa määräystä tarkennettiin lisäämällä viittaus vesilakiin.
- LT-alueen kaavamääräys korjattiin muotoon ”maantien alue”.
- Lisättiin esitetty lähivirkistysalueen melusuojausta koskeva määräys. VL- ja EV-alueiden rajan määrittelyn perusteluita täydennettiin asemakaavaselostuksessa.