

Kaupunkisuunnittelu / NIS/ATI

19.4.2017

Kaupunginhallitus 23.1.2017 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavaehdotuksesta **nro 002262 62. Jokiniemi, / Gammelkulla.**

Lausuntoja pyydettiin 5 kpl ja saatiin 3 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 HSY	Puutteita selostuksessa ja vesihuollon esisuunnitelmassa.	Selostusta ja vesihuollon suunnitelmaa täydennetty.
NRO 2 Gasum Oy	–	
NRO 3 Uudenmaan ELY-keskus	Liittyminen kulttuuriympäristöön kuvattava tarkemmin, melumääräyksiin muutoksia, pilaantuneita maita koskevaa aluerajausta laajennettava, maalämpö kiellettävä ja maanalaisten johtojen status merkittävä kaavaan.	Selostusta on tarkennettu, kaavan melumääräyksiä osin muutettu ja maalämmön kieltävä määräys lisätty.
NRO 4 Uudenmaan liitto	Ei lausu kaavasta.	
NRO 5 Vantaan kaupunginmuseo	Muinaisjäännösalue tulee rajata kaavakarttaan ja merkitä SM-tunnuksella.	Ei tarkistuksia.

NRO 1, HSY

Lausunto:

Kaavamuutosalue sijoittuu Valkoisenlähteentien ja Ohratien risteyksen kaakkoispuolelle. Alueen lähiympäristö koostuu eriluonteisista, useamman vuosikymmenen aikana rakentuneista asuinalueista ja avoimesta peltomaisemasta.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa rakentamaton puistoalue (VP/P) osittain asuinrakennusten korttelialueeksi (A) ja osittain lähivirkistysalueeksi (VL). Valkoisenlähteentien katualueen tilavaraus päivitetään vastaamaan kadun yleissuunnitelmaa. Alueen läpi Oljenkorrelta Satomäenrantaan varataan tila yleiselle jalankulkuyhteydelle.

Asuinrakennusten korttelialueen kokonaispinta-ala on noin 2,3 ha. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 5160 k-m². Alueen tehokkuus on noin e=0,25.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Aluetta palveleva vesihuolto on rakennettu valmiiksi. Tarvetta uudisrakentamiselle tai johtosiiirroille ei ole. Aluetta halkoo jätevesiviemäri 1200 B (rv. -6) Aluetta halkoo jätevesiviemäri 1200 B (rv. -66), jolle kaavassa on esitetty johtokuja.

Jätevesiviemäri 1200 B on mainittu kaavaselostuksessa mutta virheellisesti "Muut maanalaiset johtoverkot" -kappaleessa "Vesihuolto" -kappaleen sijasta. Alueen sisäisten katujen nimet poikkeavat toisistaan vesihuollon esisuunnitelmassa ja kaavakartassa. Esisuunnitelman esitystapa on lisäksi hieman puutteellinen; suunnitelmassa on esitettävä nykyisten putkien materiaalitiedot ja rakennusvuosi. Suunnitelmassa esitetään mustalla nykyisten putkien lisäksi myös nykyiset avo-ojat.

Lisätietoja antaa aluepäällikkö Mikko Stenius, puh 09 1561 2109.

Vastine:

Lausunnossa todetaan puutteellisuksia kaavaselostuksen vesihuoltoa koskevassa osiossa sekä vesihuollon esisuunnitelmassa, jotka voidaan päivittää.

Tarkistukset:

Tarkistetaan kaavaselostusta ja vesihuollon esisuunnitelmaa vastineen mukaisesti.

NRO 3, UUDENMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS

Lausunto:

Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa asemakaavan muutosehdotuksesta (002262 Gammelkulla).

Asemakaavaan sisältyy osuus Ohratietä, joka on osoitettu kaavassa katuna ja nimetty uudelleen Satomäentiekseksi. Kiinteistörekisterin mukaan Ohratie (yhdystie 11568) on edelleen hallinnollisesti maantietä, joten se on tarve muuttaa myös hallinnollisesti kaduksi.

Uudisrakentaminen muuttaa agraarimaisemaa pellon rakentumisen kautta. Toisaalta peltoalueen suhde sen historiallisen maankäytön viitekehukseen vaikuttaa muuttuneen uudisrakentamisen myötä. Kaavaselostuksessa olisi syytä olla tarkempi kuvaus rakennettavan pellonosan kytkeytymisestä laajempaan kulttuuriympäristökokonaisuuteen. Mikäli osa on fragmentaarinen, jatkaa alueen rakentumisen sen nykyistä kehitystä. Uudisrakentamisen ja Keravanjoen väliin jäävä lähivirkistysalue varmistaa jokivarren säilymisen avoimena. Uudenmaan ELY-keskus pitää tärkeänä, että yhtenäiset ja laajat peltoalueet, niihin kytkeytyvine historiallisine rakennuksineen ja rakenteineen säilyttävät luonteensa mahdollisimman hyvin, ja että rakentaminen sijoitetaan historiallisen rakentumisen ja maankäytön näkökulmasta mahdollisimman luontevasti rakentamispaineesta huolimatta.

Kaavakartassa asuinrakennuksille on määrätty ääneneristysvaatimuksia sekä julkisivuille että katoille tie- ja lentomeluhaittojen vähentämiseksi. Uudenmaan ELY-keskus huomauttaa, että tilanteessa jossa joudutaan asuinrakennusten julkisivuille määräämään ääneneristävyysvaatimuksia, makuuhuoneet olisi sijoitettava rakennuksen sille puolelle, jolla valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melun ohjearvot toteutuvat.

Osa alueen parvekkeista on kaavassa määrätty lasitettavaksi. Kaavassa ei kuitenkaan ole määrätty melun suhteen tavoitetasoa, johon parvekkeilla on päästävä. Samoin ulko-oleskelualueille ei ole määrätty melun osalta tavoitetasoa, joka on vähintään saavutettava. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että parvekkeilla sekä ulko-oleskelu- ja leikkialueilla on saavutettava vähintään valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset ulkoalueiden melun ohjearvot ja tämä on määrättävä kaavassa. Jos julkisivun keskiäänitaso ylittää 60 dB (LIME), parvekkeita ei pidä sijoittaa tällaiselle julkisivulle lainkaan. Tällaisessa tilanteessa julkisivuille voidaan sallia viherhuoneet, joissa päiväaikana keskiäänitaso saa olla enintään 45 dB(A).

Kaavakartassa on määrätty rakentamaan melusteitä, joille on kaavassa määrätty vähimmäiskorkeudet (2-3 m) ja leveydet (2,5-10 m). Kaavaselostuksessa ei ole esitetty, miten määrättyihin melusteisiin on päädytty. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että melusteiden osalta olisi harkittava melusteen koon määräämisen sijasta määräämään kaavassa melusteelta vaadittavasta vähimmäisääneneristävyydestä tai tasosta, johon melusteen suojan puolella on päästävä. Tällöin voitaisiin valita käyttökelpoisin meluntorjuntakeino, joka alueen rakentamisajankohtana on tiedossa.

Alueella tehtyjen pohjatutkimusten perusteella savikerroksen paksuus vaihtelee välillä 1-7 metriä. Kaavaselostuksessa on suositeltu tutkittavaksi ajoneuvoliikenteen aiheuttaman tärinän vaikutukset erityisesti tulevan Valkoisenlähteentien lähelle sijoittuvien rakennusten osalta. Asiantuntija-arvion perusteella tieliikenteen aiheuttama värähtely ei kuitenkaan aseta erityisvaatimuksia kohteen rakenteille (Helimäki Akustikot 28.11.2016).

Uudenmaan ELY-keskus katsoo tarpeelliseksi, että maaperän pilaantuneisuutta koskeva kaavamääräys tulee koskea koko Gammelkullan asemakaavan muutosaluetta. Maalämpöä ei tule sallia lämmitysjärjestelmänä. Kaavaan tulee liittää joko kielto maalämmöstä pohjaveden suojelumääräykseen tai määräys, joka velvoittaa liittymään kaukolämpöön. Asemakaavaan on hyvä merkitä eri maanalaisten johtojen status (kaasu jne.).

Vastine:

Suunnittelualue sijoittuu Hanabölen maisemallisesti arvokkaan peltoaukean reunamille. Alueen rakentamismahdollisuudet on tutkittu 2007 hyväksytyyn yleiskaavan yhteydessä, jolloin alueelle osoitettiin pientaloalue A3. Kaavaselostukseen on kuitenkin mahdollista kuvata kaava-alueen kytkeytyminen maisemakokonaisuuteen esitettyä tarkemmin.

Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen oppaassa ”Melun- ja tärinätorjunta maankäytön suunnittelussa (opas 2013)” on ohjeistettu seuraavasti asuntojen pohjaratkaisuja koskevia kaavamääräyksiä: ”Jos asuinrakennuksen julkisivuilla ylittyy päivällä keskiäänitaso 65 dB, tulee kaavassa määrätä asunnot aukeamaan myös suuntaan, jossa ohjearvot täyttyvät”. Tehdyn meluselvityksen mukaan melulle altteimmille julkisivuille kohdistuu ennustetilanteessa vuonna 2050 maksimissaan 62 dB:n melutaso. Kaikki asunnot avautuvat lisäksi myös hiljaisempaan suuntaan, joten kaavoittaja ei katso tarpeen lisätä erillistä makuuhuoneiden sijoittamista koskevaa määräystä.

Samaisessa Uudenmaan ELY-keskuksen oppaassa todetaan, että jos päiväajan keskiäänitaso julkisivuilla on yli 65 dB, ei parvekkeita tulisi rakentaa, vaan ne tulisi

korvata viherhuoneilla. Lausunnoissaan Uudenmaan ELY-keskus ohjeesta poiketen määrittää äänitason rajaksi 60 dB. Tehdyssä meluselvityksessä on osoitettu, että voimakkaimmin melulle altistuvassa rakennuksessa, alueen luoteiskulmassa päiväajan keskiäänitaso on maksimissaan 58 dB ja yöajan 55 dB. Kaavassa kaikkiin rakennuksiin, joiden parvekejulkisivuihin kohdistuu ennustetilanteessa yli 42 dB:n yömelutaso, on määrätty parvekelasitus. Kaavoittaja ei katso tarpeelliseksi antaa erillistä määräystä viherhuoneista.

Valtioneuvoston melutason ohjearvojen mukaan melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 45 dB (uudet alueet). Kaavartekijä on Helimäki Akustikot Oy:n tekemän meluselvityksen avulla osoitettu, että ohjearvojen alle päästään sekä nykyisessä tilanteessa että vuoden 2050 ennusteessa (kun Valkoisenlähteentie on rakennettu) kaavassa osoitetuin toimenpitein. Melusteitä koskevaa kaavamääräystä voidaan muuttaa yleispiirteisempään muotoon lausunnon mukaisesti.

Vantaan ympäristökeskuksen ympäristöntarkastajan mukaan alueella ei ole Vantaan kaupungin ympäristökeskuksen tiedossa olevia pilaantuneita maita tai riskikohteita. Alue on myös melko kaukana Grönbergin lyijysulaton lyijylaskeuma-alueesta. Kaavamuuotosalueen pintamaiden lyijypitoisuudet on siitä huolimatta syytä tarkistaa. Todennäköisesti pitoisuudet ovat alhaisia, sillä etäisyyttä lyijysulattoon on melko paljon ja alue on vanhaa peltoa, jolloin maata on muokattu vuosittain ja siten mahdolliset lyijypitoisuudet ovat sekoittuneet pintamaasta alempiin maamassoihin. Korttelialueelle on lisätty määräys, jonka mukaan maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ja tarvittaessa kunnostaa ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä. Satomäenkaavamuutoksessa 001985, joka on lähempänä lyijysulattoa, todettiin vuonna 2010, että lähivirkistysalueet, joita ei aiota kummempin rakentaa, voidaan jättää puhdistamatta.

Maalämpö lämmitysjärjestelmänä voidaan kieltää kaavamääräyksissä. Johtovarausten tarkempaa erittelyä kaavakartalla ei ole pidetty Vantaalla tarpeellisena. Putken sisällöllä ei ole varausalueen ulkopuoliseen maankäyttöön, eikä kaavamerkinnällä haluta myöskään sitoa sitä, mitä putkia johtokaivantoon tulevaisuudessa sijoitetaan.

Tarkistukset:

Selostukseen on esitetty tarkemmin uudisrakentamisen kytkeytyminen laajempaan kulttuuriympäristökokonaisuuteen. Kaavakartalle ja -määräyksiin on muutettu melusteitä koskevaa määräystä. Kaavaan on lisätty maalämmön kieltävä määräys.

NRO 5, VANTAAN KAUPUNGINMUSEO

Lausunto:

Vantaan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt lausuntoa Jokiniemen Gammelkullan asemakaavamuutosehdotuksesta nro 002262. Kaupunginmuseo lausuu asiasta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Kaava-alue asettuu maisemallisesti arvokkaaseen Hanabölen kylämaisemaan, joka on mukana Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan selvityksessä (Missä maat on mainioimmat - Uudenmaan kulttuuriympäristöt, uudenmaan liiton julkaisuja 2012). Alueen lähiympäristössä on useita suojeltuja muinaisjäännöksiä sekä rakennusperintökohteita.

Yleiskaavassa vahvistettu Valkoisenlähteentien linjauksen jatko tulee toteutuessaan katkaisemaan eheän maisema-alueen. Näin ollen uuden linjauksen eteläpuoleisten alueiden merkitys suurmaisemassa vähenee. Tämän lisäksi kaavamuutoksen sallimat uudisrakennukset tulevat alueelle, jonka välittömässä läheisyydessä on jo uudempaa viljelykulttuuriin kuulumatonta rakennuskantaa. Näin ollen rakentamisen rajan siirtymisestä huolimatta uudisrakentamisen maisemallisia vaikutuksia ei voida pitää merkittävinä.

Kaava-alue rajautuu länsireunaltaan vanhaan tielinjaukseen, Ohratie-Vanha Rekolantie, joka on Vantaan kaupungin rakennusperintökohde. Kaupunginmuseo on tutkinut tien suojeluperusteita ja todennut, että Valkoisenlähteentien eteläpuolinen osa tielinjauksesta ei enää ole merkittävä, koska sen luonne on muuttunut päällysteen, ympäröivän maiseman ja rakennuskannan uudistumisen myötä. Linjaus tulee säilymään kaavamuutoksen jälkeen vielä entisellään. Näin ollen kaavamuutoksella ei ole suurta vaikutusta läheiseen rakennusperintökohteeseen.

Keväällä 2016 kaavamuutosalueelle osuvalta pellolta löytyi metallinilmaisimella historiallisen ajan esinelöytöjä ja alueelle merkittiin mahdollinen muinaisjäänös Haxböle (Hakkila) auto (mj. rekisteritunnus 1000028394). Kohde sijaitsi vanhojen keskiaikaisperäisten Haxbölen ja Hanabölen kylien välissä, matalalla hiekkaisella kumpareella. Koska paikalle ei ollut 1700-lukujen kartoissa merkittyä asutusta, epäiltiin, että peltojen keskellä saattaisi olla autoitunut tonttimaa. Siksi kohteella tehtiin lokakuussa 2016 arkeologinen tarkkuusinventointi Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy:n toimesta. Tutkimuksessa havaittiin merkkejä ihmistoiminnasta alueella, mutta löytöaineiston perusteella kyse oli 1800–1900-luvuille ajoittuvista ilmiöistä, eikä todisteita vanhasta kylänpaikasta löytynyt. Vantaan kaupunginmuseo ei näin ollen näe esitettyä Kaavamuutosalueen lounaisreunalla sijaitsevan muinaismuistolaiilla (295/1963) suojeltu Satomäen kivikautinen asuinpaikka (mj. rekisteritunnus 92010052). Kohde on osa suurta muinaisjäänöskokonaisuutta, johon kuuluu Satomäen lisäksi useampia kivikautisia asuinpaikkoja Keravanjoen rannalla, kaava-alueesta etelään. Satomäellä on tehty kaivauksia vuonna 1998 ja vuoden 2000 inventoinnissa asuinpaikka todettiin melko hyvin säilyneeksi lukuunottamatta peltotöiden ja rakentamisen aiheuttamaa vahinkoa. Lokakuun 2016 tarkkuusinventoinnissa kivikautista asuinpaikkaa ei tutkittu ja se oli tarkoitus rajata pois kaavamuutosalueesta. Edelleen kaavamuutosalue kuitenkin leikkaa hieman

muinaijäännösalueen kaakkoisnurkkaa, mutta kaavakarttaan kyseistä muinaijäännöstä ei ole merkitty lainkaan. Vaikka kaavamuutoksessa alueelle on merkitty lähivirkistysalue, eivätkä maankäyttötoimet välttämättä koske muinaijäännösalueita, pitää muinaijäännösalueen rajat kuitenkin lisätä karttaan ja merkitä alue SM-tunnuksella. Mikäli kaavamuutosalueen lounaisreunalla aiotaan tehdä maankäyttötoimia, tulee niistä olla yhteydessä Vantaan kaupunginmuseoon.

Arkeologiset tutkimukset on otettu kaavamuutoksessa huomioon. Ainoa huomautettava asia on Satomäen muinaijäännösalueen merkintä kaavakartassa ja sen huomioonottaminen kaavamuutosehdotuksessa.

Vastine:

Kaavan lähivirkistysalue sivuaa muinaijäännösalueita, mutta ei leikkaa niitä. Toisin sanoen muinaijäännösalueita ei sisälly kaava-alueeseen.

Tarkistukset:

–