

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAEHDOTUS

NRO 741700

Piippilakki

LAUSUNNOT JA VASTINEET 1.10.2018

Kaupunkisuunnittelu

Kaupunginhallitus 28.5.2018 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **nro 741700 / Piippilakki**. Lausuntoja pyydettiin 12 kpl ja saatiin 6 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 Vantaan kaupunginmuseo	15.8.2018 Suojellut rakennukset, kulttuurimaisema	--
NRO 2 Gasum Oy	16.8.2018 ja liite Maakaasuputkivaraus Liite: Suojaetäisyydet	---
NRO 3 Uudenmaan ELY- keskus	16.8.2018 Kulttuuriympäristö Liikenne Meluntorjunta Pohjavedet	-lisätty liikenteen aiheuttamaa tärinää koskeva määräys -lisätty pohjavesialuumerkintä ja sitä koskeva määräys
NRO 4 Vantaan Energia Oy	17.7.2018 Sähköverkko	---
NRO 5 HSL Helsingin seudun liikenne- kuntayhtymä	20.6.2018 Joukkoliikenne	---
NRO 6 HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut	8.8.2018 Vesihuoltoputkiston siirto	---

NRO 1 : Vantaan kaupunginmuseo**Lausunto, 15.8.2018:**

Suunnittelualueella on monenlaisia kulttuuriympäristöarvoja niin maisemallisesti kuin rakennetun kulttuuriperinnön osalta. Kaupunginmuseo on osallistunut kaavatyöhön antamalla mielipiteensä asemakaavasta sen osallistumis- ja arviointisuunnitelma vaiheessa 22.3.2018. Museon rakennustutkija ja arkeologi ovat myös osallistuneet asemakaavan valmisteluun laatimalla esitykset suojelumääräyksistä alueen arvokkaille rakennusperintö- tie- ja rauniokohteille.

Museo on esittänyt Hanabölentie 2:ssa sijaitsevan entisen Hanaböle småskolan rakennuksen suojelua, koulutonttia vastapäätä sijaitsevan Storsin tilan muonamiehen mökin (Jerusalem) kivijalan säilyttämistä ja sen hyödyntämistä muistumana paikalla sijainneesta vanhasta asuinpaikasta (suoja rauniona, merkinnällä sra), sekä Jerusalemin ohi kulkevan Storsin tilalle johtaneen tielinjauksen suojelua. Lisäksi museo on esittänyt suojeltavaksi kaava-alueeseen kuuluvan, mutta erilleen sijaitsevan, Hanabölen tilan umpipihan vanhoine rakennuksineen.

Kaava-alueella sijaitsevat suojelluksi esitetyt rakennukset ovat kaikki vanhoja, alueen kyläkulttuurista kertovia rakennuksia. Näiden rakennusten suojeluarvot todettiin kaavaprosessin aikana yhtenäisiksi siten, että niiden suojelu voidaan toteuttaa yhtenäisellä kaavamerkinnällä sr. Kaavaehdotuksessa esitetty merkintä siihen liittyvine määräyksineen on suojelun toteuttamisen kannalta riittävä. Hanabölen tilan pihapiirissä rakennusten suojelua tukee pihapiiriin kohdistuva aluesuojelumerkintä -/s.

Museon esityksestä poiketen myös Hanaböle småskolan talousrakennus on merkitty sr-merkinnällä suojeltavaksi asemakaavassa. Kyseisellä rakennuksella on todettu tuoreissa inventoinneissa olevan arvoa osana pihapiirin kokonaisuutta ja sen säilymisen voidaan katsoa ylläpitävän alueen historiallista todistusvoimaisuutta. Asemakaavan vahvistumisen myötä voimaan tuleva lainvoimainen rakennussuojelu ei kuitenkaan ole museon näkökulmasta tarpeen muutoin rakennushistoriallisilta arvoiltaan vaatimattoman rakennuksen kohdalla.

Suojeltavaksi esitettyjen raunion ja tielinjauksen (sra ja st) kaavamerkintöjä ja niihin liittyviä määräyksiä voidaan pitää kohteiden säilymisen kannalta riittävinä.

Kaava-alueen eteläpuolella avautuu Hanabölen kylämaisema, joka on arvioitu maakunnallisesti arvokkaaksi kylämaisemakokonaisuudeksi. Koivukylänväylä katkaisee yhtenäisen alueen, mutta peltomaat jatkuvat vielä suunnittelualueelle, Koivukylänväylän pohjoispuolelle. Suunniteltavat uudisrakennukset tulevat muodostamaan uuden maisemarajan arvokkaalle alueelle. Museo on esittänyt mielipiteessään, että uudisrakentamisen mitoituksessa ja materiaaleissa tulisi huomioida arvokkaan kulttuurimaiseman läheisyys.

Museon näkökulmasta uuden asemakaavan vaikutuksia maisemaan on tutkittu kaavaprosessin aikana riittävällä tarkkuudella. Museo pitää hyvänä ratkaisuna, että kaavatyössä on päädytty suhteellisen pieneen mittakaavaan. Rakentamisen raja on vedetty siten, että näköyhteys Hanabörentieltä avoimeen maisemaan säilyy, vaikkakin vain kapeana vyöhykkeenä. Uudisrakennusten eteläpuolelle on määrätty istutettavaksi puista ja pensaista reunama, joka maisemoi aluetta. Suojaviheralueen avulla Koivukylänväylän pohjoispuolelle jää muistuma peltoalueen olemassaolosta. Uudisrakennusten materiaaleista ja massoittelusta on annettu määräyksiä, joilla niitä pyritään sopeuttamaan arvokkaaseen ympäristöön.

Vastine:

Suojeltavaksi merkityllä Hanaböle småskolan talousrakennus on olennainen osa pihapiiriä ja sen säilyminen lisää kokonaisuuden kulttuurihistoriallista arvoa. Muutoin vaatimaton rakennus on siitä syystä tarpeen suojella. Suojelu ei haittaa rakennuksen käyttöä.

Tarkistukset:

NRO 2 : Gasum Oy**Lausunto, 16.8.2018:**

Suunnittelualueen etelälaidassa kulkee kartan mukaisesti Gasumin DN150 siirtoputki joka rajoittaa alueen maankäyttöä Vna:n asetuksen 551/2009 maakaasun käsittelyn turvallisuudesta mukaisesti. Kaasuputken aiheuttamat rajoitukset rakentamiselle sekä liikenneväylien suunnittelulle on otettava huomioon niin, ettei asetuksen vastainen rakentaminen ole mahdollista.

Gasum pyytää että kaavaan tehtäisiin varaus maakaasuputkea varten ja maakaasusta aiheutuvat rajoitukset merkittäisiin kaavamääräyksiin, esim. ”Rakentaminen ja muu toiminta maakaasuputken läheisyydessä on rajoitettua asetuksen 551/2009 mukaisesti”.

Kun liikennesuunnittelu etenee, pyydämme olemaan yhteydessä hyvissä ajoin ennen hankkeen toteuttamista. Lisätietoja lausunnoista ja maankäytön rajoituksista sekä lausuntojen antajista löytyy kotisivuiltamme.

Liite:**3.3.1 Suojaetäisyydet rakennuksista**

Suojaetäisyyksiä määritettäessä ulkopuoliset rakennukset jaetaan ryhmiin A ja B.

Ryhmään A kuuluvat yleiset kokoontumiseen tarkoitetut rakennukset: majoitushuoneistot (hotelli, sairaala, vanhainkoti), kokoontumishuoneistot (koulu, elokuvateatteri, suurmyymälä), asuinhuoneistot (kerrostalo). Lisäksi ryhmään A kuuluu räjähteitä valmistava, varastoiva tai käyttävä laitos sekä vaarallisia kemikaaleja teollisesti käsittelevä tai varastoiva laitos.

Ryhmään B kuuluvat asuinhuoneistot (omakotitalo, rivitalo), työpaikkahuoneistot tai muut kuin asumiseen tarkoitetut rakennukset, missä ihmisiä säännöllisesti oleskelee sekä erillinen rajattu alue.

Taulukko 1

Rakennusten suojaetäisyys maakaasun siirtoputkesta

Putken nimelliskoko Etäisyys ryhmän A kohteista, m Etäisyys ryhmän B kohteista, m

DN ≤ 200 10 5

200 < DN ≤ 500 16 8

DN > 500 20 10

3.3.2 Maanpäällisten rakennelmien suojaetäisyydet

Paineenlisäysaseman ja siirtoputkistoon liittyvän paineenvähennys-, linjasulkuventtiili- ja kaavinaseman suojaetäisyyden tulee olla vähintään taulukon 2 mukainen. Suojaetäisyys mitataan paineenlisäys- ja paineenvähennysasemalla suojarakennuksesta ja venttiili- ja kaavinasemalla uloimmasta venttiilistä tai kaavinloukusta.

Taulukko 2

Suojaetäisyys rakennuksista, erillisistä rajatuista alueista ja muista erityiskohteista

Laite tai asema	Etäisyys ryhmän A kohteista, m	Etäisyys ryhmän B kohteista, m	Moottori-, moottoriliikenne-, valta- ja kantatie, rautatie, m
Paineenvähennys-, linjasulkuventtiili- ja kaavinasema	50	25	25
Paineenlisäysasema	100	50	50

Vastine:

Maakaasuputki on merkitty asemakaavaan. Putken muutosten yhteydessä tai muusta syystä turvaetäisyydet saattavat muuttua. Nykyisiä turvaetäisyyksiä ei ole syytä lisätä asemakaavaan.

Tarkistukset:

NRO 3 : Uudenmaan ELY- keskus**Lausunto, 16.8.2018:****Kulttuuriympäristö**

Asemakaavamuutos tulee muuttamaan historiallisesti merkittävää, avointa viljelymaisemaa huomattavasti. Uudisrakentaminen tulee sijoittumaan peltoaluetta halkovan Koivukylänväylän pohjoispuolelle, olemassa olevan asutuksen tuntumaan. Tältä osin ratkaisua voi pitää maiseman osalta vähiten haitallisena. Lisäksi EV-alue lieventää kerrostalojen maisemavaikutusta. EV-alueelle on syytä harkita erillisen istutussuunnitelman tekemistä, jolla voitaisiin edistää uudisrakentamisen ja vanhan viljelymaiseman toisiinsa kytkeytymistä. Korttelin 74062 ympäristö tulee muuttumaan täysin asemakaavan mahdollistaman kolmen uuden rakennuksen vuoksi. Suojelumääräykset ovat asianmukaiset.

Liikenne

Asemakaava mahdollistaa arviolta noin 450 uuden asukkaan sijoittumisen alueelle. Asemakaavan mahdollistaman maankäytön liikennetuotos ja sen mahdollisesti aiheuttama Koivukylänväylän ja Hanabörentien liittymän parantamistarve tulee arvioida kaavan laadinnan yhteydessä. Koivukylänväylä on suurten erikoiskuljetusten tavoiteverkon runkoreitti, jolla kuljetusten vaatima tila on 7 x 7 x 40 metriä. Tämä tulee ottaa huomioon liittymän parantamistoimia suunniteltaessa.

Koivukylänväylä (yhdystie 1375) on nykyisin maantietä Koivukylänväylän ja Hanabörentien liittymästä Lahdentielle saakka. Kävelyn ja pyöräilyn väylän toteuttamisesta Koivukylänväylän varteen on laadittu tiesuunnitelma, jonka mukaan Koivukylänväylä lakkautetaan kokonaisuudessaan maantienä kävelyn ja pyöräilyn väylän

valmistumisen jälkeen ja se siirtyy Vantaan kaupungin ylläpitämäksi väyläksi. Tekeillä olevassa asemakaavassa Koivukylänväylälle osoitettua katualuetta voisi laajentaa idässä asemakaava-alueen itärajalta sijaitsevalle Vanhalle Myllypolulle saakka, josta tiesuunnitelman mukainen uusi kävelyn ja pyöräilyn väylä alkaa. Näin tämäkin osuus asemakaavoittamatonta Koivukylänväylää saataisiin asemakaavoitettua ja Koivukyläntien länsipää muutettua yhtenäisesti katualueeksi maantien lakkauttamisen yhteydessä.

Meluntorjunta

Kaavakartassa määrätään, että asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB Hanabörentien ja Koivukylänväylän varressa. Mikäli asuinrakennuksen julkisivuun kohdistuva päivämelutaso ylittää 60 dB, olisi asuinviihtyvyyden kannalta kannattavaa, että asuinhuoneistot avautuvat myös sellaiselle julkisivulle, jossa valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melunohjeavot alittuvat. Erityisen tärkeää on makuuhuoneiden sijoittaminen hiljaisemmalle puolelle. Julkisivun ääneneristysvaatimus ja koneellinen ilmanvaihto eivät korvaa mahdollisuutta tuulettaa huoneisto ikkunan kautta, vaan tuuletusikkunan kohdalla on saavutettava vähintään ohjeavot.

Kaavakartassa on syytä antaa määräykset myös yöaikana parvekkeilla saavutettavasta melutasosta. Promethor Oy:n 23.4.2018 päivätyssä meluselvityksessä esitetään, että ympäristöministeriön asetuksessa rakennuksen ääniympäristöstä 796/2017 on esitetty parvekkeiden päiväajan keskiäänitason vaatimus (enimmäistaso) 55 dB(A), mikä vastaa valtioneuvoston päätöksen päiväajan ohjearvoa ja että yöajan keskiäänitasolle asetuksessa ei ole arvoa. Uudenmaan ELY-keskus huomauttaa, että asetusta 796/2017 sovelletaan yksittäisiin rakennushankkeisiin, mutta ei alueiden kaavoitukseen. Asetuksen 6§:n mukaan rakennuksen ääniolosuhteet on toteutettava siten, että saavutetaan riittävä puheenerottavuus. Puheenerottavuus katsotaan riittäväksi, jos parvekkeella keskiäänitaso 55 dB ei ylity klo 7-22 aikana.

Lisäksi Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että vaiheittain rakennettaessa on huolehdittava, että oleskelualueilla ja parvekkeilla saavutetaan valtioneuvoston päätöksen mukaiset melun ohjeavot kaikissa rakentamisvaiheissa.

Kaavaselostuksessa esitetään, että kaava-alue sijoittuu maaperäkartan mukaan pääosin savialueelle. Raskaan liikenteen aiheuttamia mahdollisia värinähaittoja asuinkortteleissa ei ole kuitenkaan käsitelty kaavaselostuksessa. Kaavakartassa on annettava määräykset mahdollisten värinähaittojen selvittämisestä ja tarvittaessa niiden estämisestä.

Pohjavedet

Alue sijaitsee pääosin Koivukylänväylän pohjoispuolella, mutta sen läntisin ja lounaisin osa ulottuu Koivukyläntien etelä-lounaispuolelle. Kaavakartalla ei ole esitetty pohjavesialueen rajausta eikä kaavaselostuksessa ole pohjavesialueen karttaa, mutta kaavan OAS-vaiheen vastineessa on todettu, että suunnittelualue ei ole pohjavesialuetta ja että Valkealähteen pohjavesialue rajautuu suunnittelualueen eteläpuolelle, niin että pohjavesialueen pohjoisraja kulkee Koivukylänväylän tiealueella.

Vaikka rakentamiseen osoitetut korttelialueet ja niihin läheisesti liittyvät tiealueet sijaitsevat pohjavesialueen ulkopuolella, niin kuitenkin karttatarkastelun perusteella arvioiden kaavan suojaviheralue rajautuu pohjavesialueeseen sekä osa Koivukylänväylästä sijaitsee pohjavesialueella. Tämän vuoksi tulee kaavakartalla esittää pohjavesialueen raja sekä pohjavedensuojelun kannalta riittävät suojelumääräykset.

Vastine:

Kulttuuriympäristö:

Liikenne:

Meluntorjunta:

Uudenmaan ELY-keskuksen julkaisussa Hannu Airola: Melun ja tärinän torjunta maankäytön suunnittelussa 2013, todetaan että jos asuinrakennuksen julkisivulla ylittyy päivällä keskiäänitaso 65 dB(A), tulee kaavassa määrätä asunnot aukeamaan myös suuntaan, jossa ohjearvot täyttyvät (ns. läpitalon huoneisto). Asuinrakennusten julkisivuihin kohdistuva päivämelutaso alittaa tässä kohteessa 65 dB(A) ja näin ollen asuinhuoneistojen sijoittumiselle ei ole tarvetta antaa rajoituksia. Julkisivuja koskevat asemakaavan melumääräykset koskevat myös tuuletusikkunoita ja raitisilmaventtiileitä.

Asemakaavassa parvekkeita koskeva melumääräys, jonka mukaan parvekkeiden tulee täyttää päiväajan 55 dB(A) raja-arvon, on yhteneväinen rakennusvalvonnassa rakennuslupavaiheessa käytettävien määräysten mukaan eikä siitä ole syytä poiketa.

Liikennetärinää koskeva määräys on syytä lisätä asemakaavaan ELY-keskuksen esittämässä muodossa.

Pohjavedet:

Pohjavesialueen raja on syytä lisätä asemakaavaan, siltä osin kun pohjavesialue on asemakaava-alueella. Asemakaavan ulkopuolelle ei voi merkintöjä esittää.

Tarkistukset:

Lisätty tärinää koskevat määräykset.

Lisätty pohjavesialue kaavakarttaan sekä vastaava määräys.

NRO 4: Vantaan Energia Oy**Lausunto, 17.7.2018:****Sähköverkko:**

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 - 5 mukaisesti.

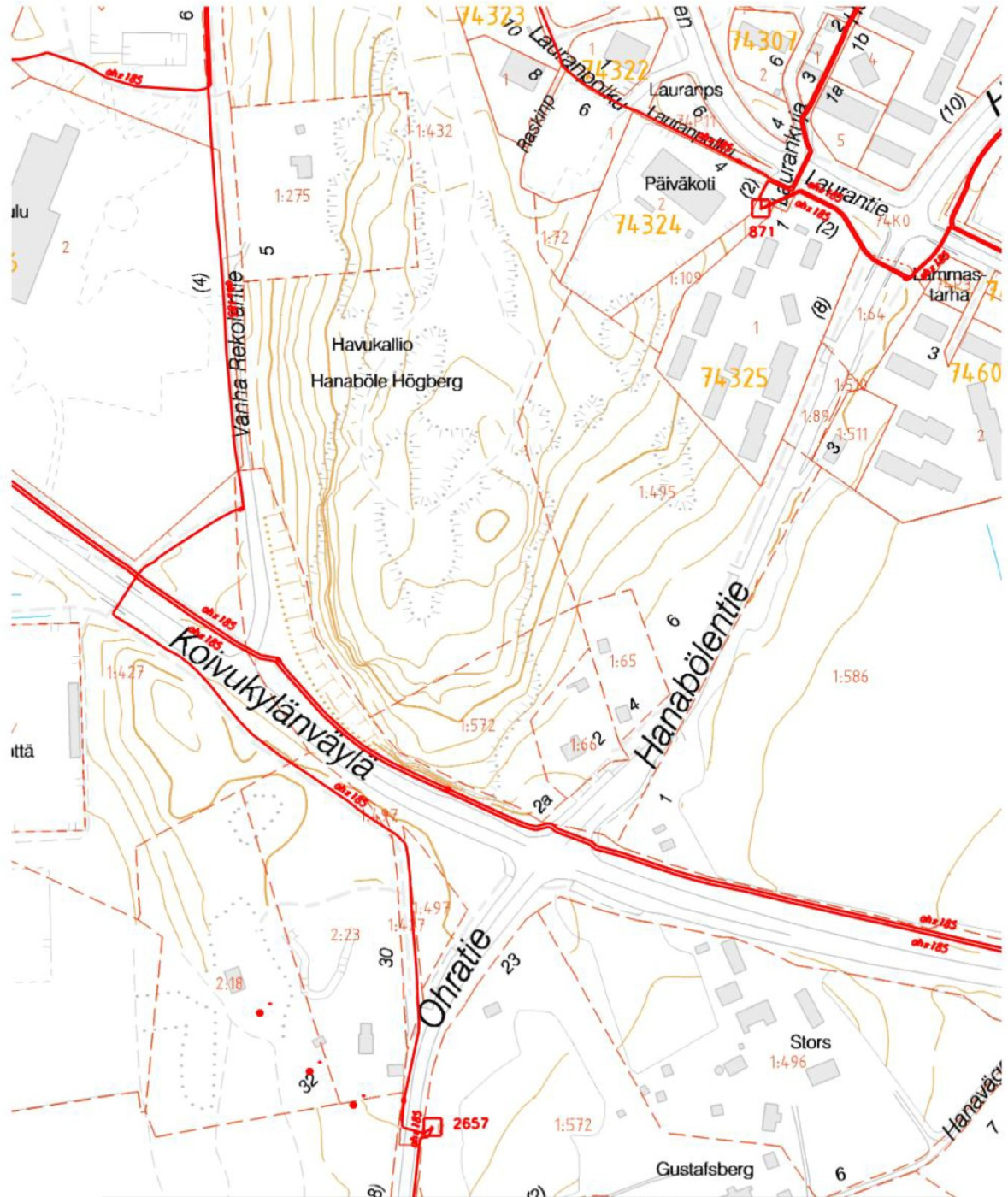
Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että kaavakarttaan varattu muuntamon rakennusala (vm) säilytetään.

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.

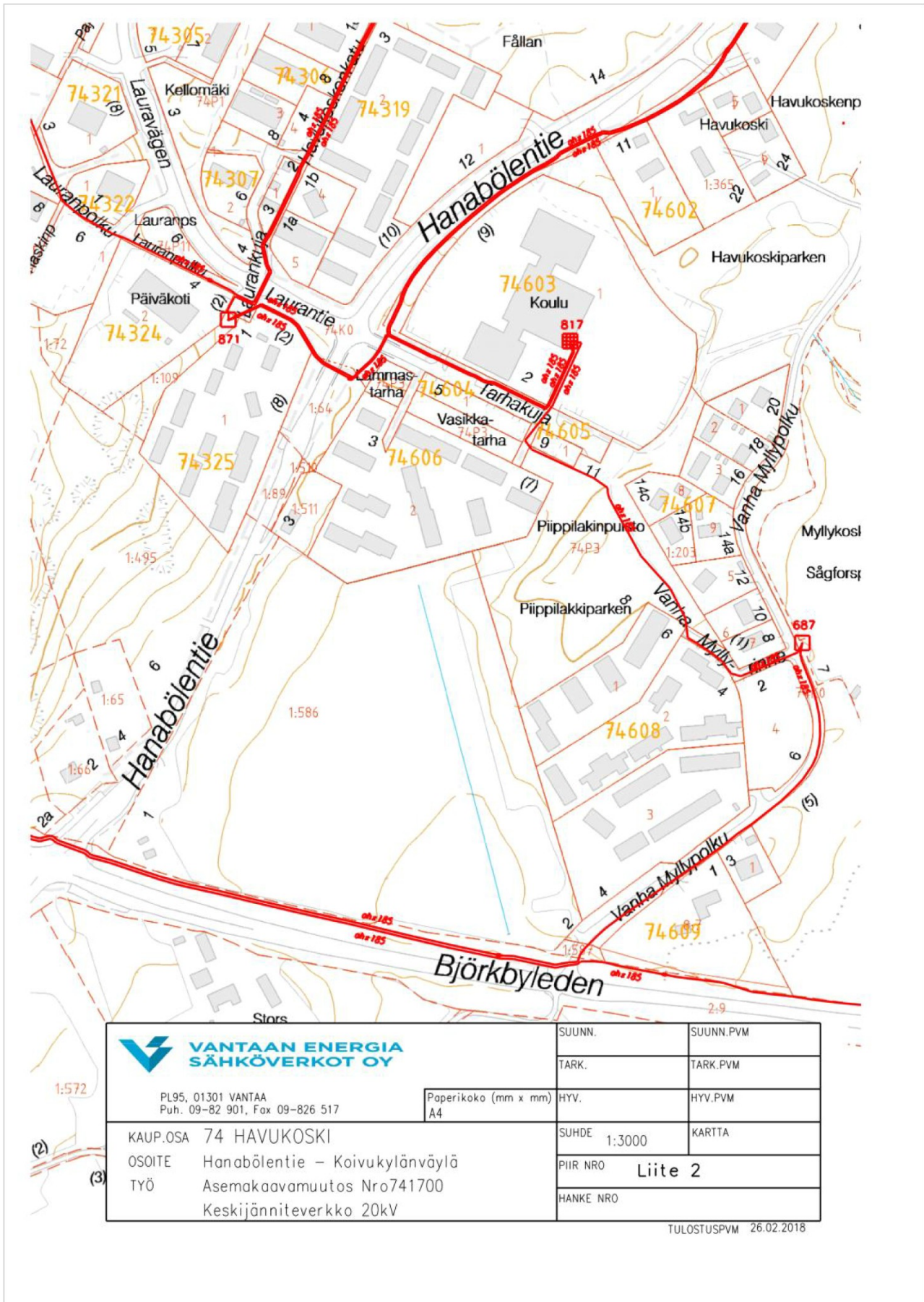
Kaukolämpöverkko

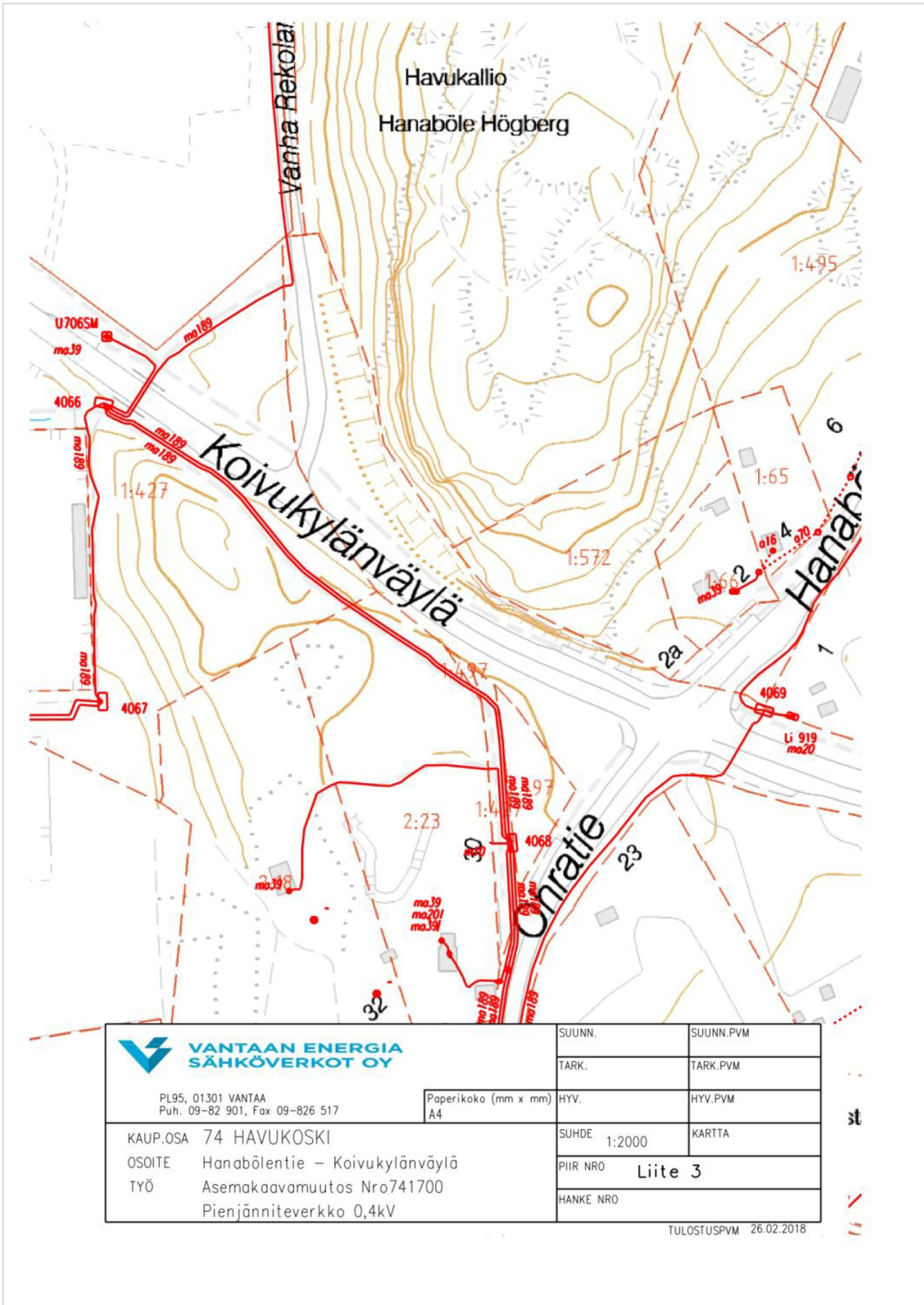
Ei huomautettavaa.



 VANTAAN ENERGIA SÄHKÖVERKOT OY	SUUNN.	SUUNN.PVM
	TARK.	TARK.PVM
PL95, 01301 VANTAA Puh. 09-82 901, Fax 09-826 517	Paperikoko (mm x mm)	HYY.
	A4	HYY.PVM
KAUP.OSA 74 HAVUKOSKI OSOITE Hanabörentie – Koivukylänväylä TYÖ Asemakaavamuutos Nro741700 Keskijänniteverkko 20kV	SUHDE 1:3000	KARTTA
	PIIR NRO	Liite 1
	HANKE NRO	

TULOSTUSPVM 26.02.2018





Vastine:

Tarkistukset:

NRO 5 : HSL Helsingin seudun liikenne- kuntayhtymä

Lausunto, 20.6.2018:

Asemakaavaehdotuksessa esitetty rakentaminen tiivistää maankäyttöä alueella, joka sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä. HSL kannattaa asemakaavaehdotuksen mukaista tiivistä yhdyskuntarakentamista alueelle.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman lausunnon jälkeen Lahdenväylän linjastosuunnitelma on hyväksytty HSL:n hallituksessa. Linjaston käyttöönotto siirtyy vuoden 2020 syysliikenteen alkuun.

HSL pitää tärkeänä, että alueen rakentaminen ei vaikuta nykyisten joukkoliikenteen käytössä olevien pysäkkien toimintaan.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä haluaa olla mukana alueen jatko-suunnittelussa.

Vastine:

Tarkistukset:

NRO 6 : HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut**Lausunto, 8.8.2018:**

Peltoalueella sijaitsee yleistä vesihuoltoa, joka on siirrettävä noin 120 metrin matkalta muodostuvien tonttien alta yleisille alueille kaavamuutosalueen reunalle. Kaavaselostuksen mukaan siirron alustava kustannusarvio on 100.000 euroa (alv 0 %) Johtosiirrosta ja sen kustannuksista tulee sopia HSY:n kanssa.

Vesihuollon järjestäminen on esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevassa vesihuollon esisuunnitelmassa. Selostuksessa on syytä lisäksi esittää uuden yleisen vesihuollon alustava määrä- ja kustannusarvio.

Vastine:

Vesilaitokselle toimitetaan erikseen vesihuollon esisuunnitelma sekä putkipituudet ja kustannusarvio.

Tarkistukset:
