

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
002467
Varpukallionkuja 9
LAUSUNNOT JA VASTINEET

Asemakaavoitus JRA/JKÖ KALA 23.8.2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.4.2022 oikeutti asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **002467 /Varpukallionkuja 9**. Lausuntoja pyydettiin 4 kpl ja saatiin 4 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1, 19.5.2022 ELY	Vaikutukset erikoiskuljetusreittinä toimivaan Katriinantiehen tulee arvioida. Hulevesien hallinnan minimi-tilavuusvaatimus tulee kirjata kaavamääräyksiin. Rakennuksen tuloilman ottamisesta ja tehokkaasta suodattamisesta tulee kaavassa antaa tarvittavat määräykset.	Kaavaselostukseen on lisätty arviointi kaavamuutoksen vaikutuksista Katriinantien käyttöön erikoiskuljetusreittinä. Kaavamääräyksiin on lisätty määräys tuloilman ottamisesta rakennukseen.
NRO 2, 19.5.2022 Finavia	Kohteessa on huomioitava ilmailulain (864/2014) 159 §:n vaatimukset. Maanpinnasta yli 30 m korkeampien laitteiden/rakenteiden sijoittamiseen tulee hakea lentoestelupa.	-
NRO 3, 12.5.2022 HSY	Asemakaavan muutos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista.	-
NRO 4, 11.5.2022 Vantaan Energia	Muutosalue on mahdollista liittää kaukolämpöön Varpukallionkujan puolelta. Mikäli sähkön maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.	-

NRO 1

ELY 19.5.2022

Lausunto asemakaavan muutosehdotuksesta, Vantaa, Varpukallionkuja 9, nro 002467

Liikenne

Suunnittelualue rajautuu Katriinantiehen, joka on erikoiskuljetusreitti. Vaikutukset Katriinantiehen tulee arvioida kaavassa. Alue muuttuu nykyisestä parkkialueesta hyvin tehokkaasti rakennetuksi tiivispintaiseksi alueeksi. Hulevesien osalta tulee tehdä tarkastelu 1/100 vuodessa toistuvuudella, jotta jatkossakin voidaan varmistua maantien kuivatuksen riittävydestä.

Hulevesien hallinta

Kaavakartalla on osoitettu ohjeellinen hulevesialue kiinteistön itäreunalle. Lisäksi on annettu yleismääräys hulevesien viivyttämistarpeesta tontilla. Määräyksessä viitataan voimassa oleviin hulevesien käsittelyvaatimuksiin. Kaavaselostuksessa on esitetty hulevesien hallintarakenteiden mitoitusperiaate. Hulevesien viivytyrakenteiden minimi-tilavuus on syytä määrittää em. mitoitusperiaatteiden mukaisesti ja kirjata tilavuusvaatimus kaavamääräyksiin. Viherkaton osalta läpäisemättömäksi pinnaksi tulee laskea 2/3 sen pinta-alasta. Ohjeellinen hulevesialue sijoittuu tontin itäreunalla kulkevaan kuivatusojaan, jonka kautta johdetaan myös yläpuolisten alueiden hulevesiä. Tämä tulee ottaa huomioon viivytyjärjestelmän tehokkaan tilavuuden laskennassa. Hiekan- ja öljynerotuksen rakenteiden osalta tulee varmistua siitä, etteivät niihin kertyneet haitta-aineet pääse leviämään ympäristöön hulevesijärjestelmän kapasiteetin ylittyessä.

Ilmanlaatu

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä on ulkotiloissa jätteenkäsittelytoimintoja, joista voi aiheutua pölyhaittaa. Tämän vuoksi tuloilman ottamisesta ja tehokkaasta suodattamisesta tulee kaavassa antaa tarvittavat määräykset.

Asian on esitellyt ylitarkastaja Tuomas Autere ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö Brita Dahlqvist-Solin.

Vastine:

Pihasuunnitelmassa Varpukallionkuja 9 tonttiliittymät on suunniteltu sijoitettavan Varpukallionkujan ja Varpukalliontien suuntaan. Katriinantieellä kulkee tällä hetkellä noin 5 400 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kaavamutoksen mahdollistaman rakentamisen tuottama liikennemäärä on vähäinen. Pienen liikennemäärän lisääntymisen ei katsota aiheuttavan haittaa Katriinantien liikenteelliselle toimivuudelle eikä erikoiskuljetusreitille. Kaavamuutos ei myöskään muuta Katriinantien asemakaavoitetun liikennealueen rajaa ja tilavarausta. Vaikka kumoutuvassa asemakaavassa tai kaavamutosehdotuksessa korttelialueen ja Katriinantien väliselle rajalle ei ole osoitettu liittymäkieltoa koko rajan pituudelle, ei uusia tonttiliittymiä Katriinantien liikennealueelle (LT) saa ilman liikennealueen omistajan ja hallinnoijan lupaa, joten erikoiskuljetusreitti ei senkään osalta vaarannu. Kaavamutoksella ei ole vaikutusta Katriinantien käyttöön erikoiskuljetusreitteinä. Katriinantie ei ole valta- tai kantatie ja sillä on tulvariskitön varareitti, joten hulevesitarkastelu kerran sadassa vuodessa toistuvalla mitoitusasteella ei ole tarpeen.

Hulevesien hallintaan liittyen korttelialueen kaavamääräyksissä edellytetään, että korttelialueen vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,6 ja hulevedet tulee viivyttää voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan tontilla ja raskaan liikenteen alueiden hulevedet on käsiteltävä hiekan- ja öljynerotusjärjestelmin. Kaavamääräys johtaa lausunnossa hulevesien viivyttämisestä ja käsittelyssä esitettyjen vaatimusten toteutumiseen. Kaavamääräys huomioi myös sen, että rakennuslupia

myönnettäessä noudatetaan aina hulevesien viimeisimpiä käsittelyvaatimuksia, jotka päivittyvät ja tiukentuvat aika ajoin. Viivytyksrakenteiden tilavuusvaatimuksen kirjaaminen kaavamääräyksiin ei ole tarkoituksenmukaista.

EU on antanut ilmanlaadun raja-arvot alueille, joilla ihmiset altistuvat ilman epäpuhtauksille. Nämä raja-arvot on pantu täytäntöön ilmanlaatua koskevalla valtioneuvoston asetuksella (38/2011). Raja-arvot eivät ole voimassa ajoväylillä tai esimerkiksi teollisuusalueilla, jollainen kaavamuutosalue ja sitä ympäröivät korttelialueet ovat. Asemakaavat mahdollistavat kaavamuutosalueen ympäristössä toiminnot, joista aiheutuu ympäristöhäiriöitä. Teollisuusalueella korttelialueiden kehittäminen asemakaavojen mukaisesti voi johtaa ympäristöhäiriöiden lähteiden poistumiseen, muuttumiseen ja siirtymiseen eri sijainteihin. Varautuminen niihin edellyttämällä yksityiskohtaisilla kaavamääräyksillä, miten Varpukallionkuja 9 tuloilma tulee ottaa ja suodattaa, ei ole tontin sijainti ja käyttötarkoitus huomioiden tarkoituksenmukaista eikä kohtuullista. Uuteen rakennukseen saatetaan joutua toteuttamaan tilojen erilaisten käyttötarkoitusten sisäilmavaatimukset huomioiden useita erillisiä tuloilmajärjestelmiä ja kuitenkin samalla huolehtien, että esimerkiksi palavien kemikaalien yms. aineiden varastotilojen ilmanvaihto pysyy erillään rakennuksen muusta ilmanvaihdosta. Ympäristön pölyhaitta saattaa johtaa ratkaisuun, jossa uuden rakennuksen kaikki tuloilman ottojärjestelmät joudutaan sijoittamaan samaan paikkaan vierekkäin. Asia tulee joka tapauksessa huomioiduksi rakennusluvan yhteydessä Maankäyttö- ja rakennuslain 117 c § perusteella, jossa on säädetty, että rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus käyttötarkoituksensa ja ympäristöstä aiheutuvien olosuhteittensa edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan siten, että se on terveellinen ja turvallinen mm. rakennuksen sisäilman osalta. Lisäksi Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on määräykset ja ohjeet ulkoilmalaitteiden sijoittamisesta ja tuloilman suodattamisesta. Varpukallionkuja 9 tuloilmaa koskevan kaavamääräyksen tulee myös olla sellainen, joka ei heikennä tontin välittömässä läheisyydessä jo olemassa olevan jätteenkäsittelytoiminnan edellytyksiä. Kaavamuutosehdotusta tarkistetaan lisäämällä kaavamääräys ”Rakennuksen tuloilman otto tulee toteuttaa siten, ettei tontin välittömässä läheisyydessä sijaitsevasta jätteenkäsittelytoiminnasta aiheudu pölyhaittaa rakennuksen sisätiloihin.”.

Tarkistukset:

Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnosta johtuen on lisätty kaavamääräys ” *Rakennuksen tuloilman otto tulee toteuttaa siten, ettei tontin välittömässä läheisyydessä sijaitsevasta jätteenkäsittelytoiminnasta aiheudu pölyhaittaa rakennuksen sisätiloihin.*”. Lisäksi kaavaselostukseen on lisätty osiot, joissa on käsitelty kaavamuutoksen vaikutukset Katriinantien erikoiskuljetusreittiin.

NRO 2**Finavia 19.5.2022**

Finavia Oyj:n lausunto asemakaavaehdotuksesta 002467 Varpukallionkuja 9, Vantaa
Vantaan kaupunki on pyytänyt Finavia Oyj:ltä lausuntoa asemakaava-
muutosehdotuksesta 002467 Varpukallionkuja 9. Lausunto on pyydetty toimittamaan
19.5.2022 klo 16 mennessä.

Kohteeseen suunnitellaan kalustemoduulien tuotantolaitosta. Kaavaehdotuksessa alue on merkitty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Kaavakartassa on todettu Helsinki-Vantaan lentoaseman korkeusrajoituspintojen asettamat rajoitukset kohteen rakentamiseen ja käyttöön.

Kohde sijaitsee noin 700 metrin etäisyydellä Helsinki-Vantaan lentoaseman kiitotien 3 (22R/04L) länsipuolella. Finavia toteaa, että kohteessa on huomioitava ilmailulain (864/2014) 159 §:n vaatimukset. Kohde sijaitsee yli 500 metrin etäisyydellä kiitotien keskilinjasta, joten kaikkien pysyvien ja rakentamisen aikaisten laitteiden ja rakenteiden korkeus saa olla enintään 30 metriä maanpinnasta. Tätä korkeampien laitteiden/rakenteiden sijoittamiseen tulee hakea lentoestelupa.

Vastine:

Tontin maanpinta on suunniteltu korkeustasolle +34.8 ja rakennusten vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on kaavamuutoksessa rajoitettu korkeustasolle +50.0, mikä mahdollistaa enintään noin 15 m korkeat rakennukset. Kaavamuutoksen kaavamääräys ”Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesteiden korkeusrajoituspintoja.” huomioi lausunnossa esitetyt asiat ja lentoestelupatarpeen rakennuslupaa myönnettäessä eikä lausunnosta aiheudu tarkistustarpeita kaavamerkintöihin ja kaavamääräyksiin.

Tarkistukset:

-

NRO 3
HSY 12.5.2022

Vantaan kaupunki on pyytänyt lausuntoa asemakaavan muutosehdotuksesta nro 002467, Varpukallionkuja 9. Asemakaavan muutos koskee 41. kaupunginosan (Viinikkala) osaa korttelista 41001, jonka yleinen pysäköintialue muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi tontiksi nro 13.

Asemakaavaselostuksessa todetaan asemakaavan muutosehdotuksesta mm. seuraavaa: "Kaavamuutosalue sijaitsee Aviapoliksen suuralueella Viinikkalan kaupunginosassa Helsinki-Vantaan lentoasema-alueen länsipuolella. Vantaan kaupunki on hakenut vuonna 2002 asemakaavoitetun, mutta rakentamatta jääneen yleisen pysäköintialueen käyttötarkoituksen muuttamista teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi mm. kylpyhuonemuodulien valmistamiseen soveltuvan tehtaan rakentamista varten. Vantaan tavoitteena on vahvistaa kaupungin elinvoimaa edistämällä elinkeinoelämän kehittämistä ja lisäämällä työpaikkojen määrää Vantaalla. Suunniteltavaan alueeseen kuuluu Varpukallionkujan, Varpukalliontien ja Katriinantien rajaama kiinteistö (Varpukallionkuja 9). Kaavamuutosalue kuuluu vuonna 2014 rakennetun vesihuoltoverkoston piiriin.

Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen ei aiheuta muutoksia olemassa olevaan vesihuoltoverkkoon. Asemakaavamuutoksen yhteydessä on määritelty vihertehokkuuslaskurilla hulevesien hallintaan vaadittavat menetelmät. Alue ei ole pohjavesialuetta."

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa: Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi v. 2014 Varpukalliontielle ja Varpukallionkujalle. Asemakaavamuutoksen selostuksessa mainittu muutosalueen itäreunassa Katriinantien vieressä sijaitseva (Ø 90 mm) vesijohto on yksityinen ja kiinteistön omistajan vastuulla. Asemakaavan muutos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista.

Vastine:

-

Tarkistukset:

-

NRO 4

Vantaan Energia 11.5.2022

Sähköverkko

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 - 2 mukaisesti.

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. Asemakaavan muutosalueella ei sijaitse Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia. Kiinteistö on mahdollista liittää kaukolämpöön Varpukallionkujan puolelta.

Kunnioitavasti

VANTAAN ENERGIA OY

Vastine:

Maakaapeleiden sijainti on huomioitu asemakaavamuutosehdotuksessa, eikä lausunnosta aiheudu tarkistuksia kaavamerkintöihin/kaavamääräyksiin. Mikäli maakaapeleita pitää jostakin syystä siirtää niin niiden osalta toimitaan lausunnossa esitetyllä tavalla.

Tarkistukset:

-