

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOS NRO 002298

KORSOTALO

81 Korso

LAUSUNNOT JA VASTINEET

Kaupunkisuunnittelu / VKA/LTO

13.3.2017

Kaupunginhallitus 28.11.2016 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosehdotuksesta nro 002298 / KORSOTALO / 81 Korso. Lausuntoja pyydettiin 5 kpl ja saatiin 4 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 HSL	- HSL kannattaa esitettyä rakentamista hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä. - Sujuvat kävelyn ja pyöräilyn yhteydet turvattava.	–
NRO 2 HSY	- Johtolinjoihin jätettävä riittävä suojaetäisyys (vähintään 2,5 m).	–
NRO 3 ELY	- Ei asuntoja, jotka aukeavat vai yli 55 dB julkisivuille. - Ei parvekkeita yli 60 dB julkisivuille. - Ilmanlaatukysymysten vuoksi piha- ja leikkialueen sijainti. - Kaavaselostukseen melukartta	– – - Laajennetaan le-merkinnän aluetta. - Lisätään melukartta selostukseen.
NRO 4 Vantaan Energia	- Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin kustannusten osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n yhteistyösopimuksen mukaisesti.	–
NRO 5 Korso Seura	Lausuntoa ei saatu.	–

NRO 1

HSL

Lausunto:

Kaavamuutosalue sijaitsee Korson keskustan länsireunalla osoitteissa Korsontie 9 ja 14.

Asemakaavamuutos mahdollistaa IX-kerroksisen, runsaan 3000 krs-m²:n suuruisen asuinkerrostalon rakentamisen sekä Korsontie 14:ään (Korsotalo) että Korsontie 9:ään. Korsotalo on purettu vuonna 2016. Korsontie 14:ssä sijaitsee vanha omakotitalo.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä lausuu asemakaavamuutoksesta seuraavaa:

Asemakaavamuutoksessa esitetty rakentaminen tiivistää maankäyttöä alueella, joka sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä. HSL kannattaa asemakaavassa esitettyä rakentamista alueelle.

HSL pitää tärkeänä sitä, että sujuvat kävelyn ja pyöräilyn yhteydet turvataan alueen suunnittelussa.

Suunnittelualueen kohdalla on nykyisin hyvin pitkä pysäkkiväli: lähimmät pysäkit ovat Korson asemalla ja Teeritien risteyksessä. Kävelymatkat pysäkeille ovat kuitenkin alueen joukkoliikenteen palvelutasoluokituksen mukaisia, eli alle 600 metriä linnuntie-etäisyytenä mitattuna.

Lisätietoja antaa joukkoliikennesuunnittelija Aleks Manninen, puh. 040 5543 534

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Vastine:

Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee korttelin 81006 kohdalla Korsonpolku-niminen jalankululle ja polkupyöräilylle tarkoitettu väylä. Korttelin 81115 pohjoisreunalla on Korsontien varressa ajoradasta erillinen kevyen liikenteenväylä. Se alittaa Korsontien Kotkansiiven risteyksessä ja yhtyy Korsonpolkuun. Näitä pitkin pääsee hyvin sekä Korson keskustaan, asemalle ja toisaalta Ankkalampien puistoalueelle ja länteen kohti Vierumäen asuinalueita.

Tarkistukset:

—

NRO 2

HSY

Lausunto:

Suunniteltava alue sijoittuu Korson keskusta-alueen länsireunalle. Aluetta rajaavat Rekolanoja lännessä, Korsonpolku pohjoisessa ja Kalasääskenspolku idässä. Korsontie kulkee alueen halki. Korson asema on 250 – 350 metrin päässä.

Alue on nykyään asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), sosiaalitointa palvelevien laitosten ja asuntoloiden korttelialuetta (YSA) sekä yleiselle jalankululle varattua katualueutta (Kalasääskenspolku). Korttelista 81115 on v. 2016 purettu Korsotalo ja korttelissa 81108 sijaitsee v. 1945 rakennettu omakotitalo.

Asemakaavaehdotuksessa tonteille esitetään yhteensä 6 700 krs-m² rakennusoikeutta enintään yhdeksään kerrokseen. Molemmat tontit ovat rinteessä ja rakennukset tulisivat olemaan toiselta puolelta 8-kerroksisia ja toiselta 9-kerroksisia.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Aluetta palveleva vesihuolto on rakennettu valmiiksi. Johtolinjoihin on jätettävä riittävä suojaetäisyys (vähintään 2,5 m), jotta ne voidaan tarvittaessa aukaistaa korjaus- ja kunnossapitotöiden aikana. Kalasääskenspolulle merkitylle johtokujalle ei verkkotietojärjestelmän mukaan sijoitu vesihuoltoa.

Vastine:

Asemakaavassa on asemakaavamääräys:

”Rakennuksen perustuksineen tulee sijaita vähintään 2,5 metrin päässä vesihuoltolinjoista.”

Nykyinen Kalasääskenspolku muutetaan korttelimaaksi. Siellä on nyt kaavamuutosalueen itäpuolista tonttia palveleva kaukolämpöputki. Kaavan ”Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa” –merkintä on sitä varten.

Tarkistukset:

–

NRO 3

ELY

Lausunto:

Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Korsotalon asemakaavan muutosehdotuksesta 3.2.2017 mennessä.

Asemakaavan muutosehdotus tarkoittaa oikeusvaikutteisen yleiskaavan ratkaisua onnistuneesti. Kaavaratkaisu tiivistää yhdyskuntarakennetta ja tukeutuu hyvin julkiseen liikenteeseen.

Korsontien ja pääradan melun vuoksi kaavassa on annettu asuinrakennusten julkisivuille ääneneristävyydsmääräykset 35 dBA tai 30 dBA ja pihatiloille melusuojausmääräys. Kaavamääräyksen mukaan meluohjearvot on saavutettava piha-alueilla. Parvekkeet on kaavamääräyksen mukaan lasitettava. Meluselvityksen mukaan julkisivuihin kohdistuu voimakas tie- ja raideliikenteen melu: julkisivuihin kohdistuva päiväajan keskiäänitaso suunnittelutilanteessa on enimmillään 62 dB(A) ja raideliikenteen aiheuttama hetkellinen maksimiäänitaso suunnittelutilanteessa on enimmillään 76 dB LAFmaks Korsontie 9 asuinrakennusten kerroksissa 3-8 ja 72 LAFmaks Korsontie 14 asuinrakennusten kerroksissa 4-8.

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että asuinrakennukset olisi sijoitettava alueille, joissa valtioneuvoston periaatepäätöksen (VNp 993/1992) mukaiset melun ulkoalueiden ohjearvovaatimukset toteutuvat rakennuksen kaikilla julkisivuilla eikä asuinrakennuksia pitäisi rakentaa lainkaan alueille, jossa millään puolella rakennusta ei julkisivuilla päästä periaatepäätöksen mukaisiin melun ohjearvoihin.

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että kaavaselostukseen olisi liitettävä kaava-alueen melukartta, josta alueen äänimaisema olisi nähtävissä.

Mikäli asuinrakennuksen julkisivuun kohdistuva keskiäänitaso päivällä ylittää 55 dB(A) tai yöllä 50 dB(A), tulee huoneistojen avautua myös talon sellaiselle julkisivulle, jossa piha-alueen periaatepäätöksen mukaiset melun ohjearvot täyttyvät terveellisen, viihtyisän ja turvallisen asuinympäristön turvaamiseksi. Tilanteessa, jossa julkisivun keskiäänitaso ylittää 60 dB, makuuhuoneet on sijoitettava rakennuksen sille puolelle, jolla ulkoalueiden meluohjearvot toteutuvat (LIME-työryhmän raportti). Julkisivun ääneneristys ja koneellinen ilmanvaihto eivät korvaa tuuletusmahdollisuutta ikkunan kautta, vaan tuuletusikkunan kohdalla tulee saavuttaa periaatepäätöksen mukaiset ulkoalueiden melutason ohjearvot (KHO 1.7.2013). Tässä kaavassa asuinrakennusten muotoon olisi kiinnitettävä huomiota, jotta huoneistot voidaan suunnitella avautumaan myös rakennuksen hiljaisemmalle puolelle.

Kaavassa on lisäksi määrättävä, että parvekkeilla on saavutettava periaatepäättöksen mukaiset ulkoalueiden melunohjearvot. Jos asuinrakennuksen julkisivun keskiäänitaso on 60 dB(A) tai ylittää sen, parvekkeita ei pidä sijoittaa tällaiselle julkisivulle lainkaan (LIME-työryhmän raportti). Tällaisessa tilanteessa julkisivulle voidaan sallia viherhuoneet, jos voidaan varmistua siitä, että viherhuoneissa päiväaikana keskiäänitaso on alle 45 dB(A).

Mikäli melutasoista julkisivuilla joudutaan joustamaan ääneneristävyyismääräyksillä tai parvekkeiden lasitusmääräyksillä, tulee kiinnittää huomiota piha- ja oleskelualueiden akustiseen laatuun ja melutasoon sekä niiden kokoon. Meluisilla alueilla piha- ja oleskelualueiden merkitys kasvaa. Tässä kaavassa pihan leikki- ja oleskelualueille oli määrätty melusuojaukset sekä melutasovaatimukset, mutta alueet ovat kooltaan varsin vaatimattomat. Lisäksi mm. ilmanlaatukysymysten vuoksi Korsontie 9 piha- ja leikkialueen sijainti olisi harkittava uudelleen.

Vastine:

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) oppaassa 02/2013, Melun- ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa, sanotaan, että jos päiväajan keskiäänitaso julkisivulla on yli 65 dB, ei parvekkeita tulisi rakentaa. Tällä kaava-alueella Jotta parvekkeella päästään alle 55 dB:n melutasoon, on parvekkeet kaavamääräyksellä vaadittu lasitettaviksi.

Edelleen Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) oppaassa 02/2013 sanotaan, että jos asuinrakennuksen julkisivuilla ylittyy päivällä keskiäänitaso 65 dB, tulee kaavassa määrätä asunnot aukeamaan myös suuntaan, jossa ohjearvot täyttyvät. Tällä kaava-alueella on ylin julkisivun päiväajan keskiäänitaso 62 dB.

Kaava-alueen pihojen leikki- ja oleskelualueet ovat, kuten lausunnossa sanotaan, kooltaan varsin vaatimattomia, mutta kyseessä on keskusta-asuminen ja Ankkalampien alueen hienot virkistysalueet ovat vieressä. Alue on täydennysrakentamista ja Korsontien liikenne-ennuste on 5400 ajoneuvoa. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) oppaassa 02/2015, Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa, ei ilmanlaatuvohyketaulukossa ole annettu minimietäisyysvaatimusta (kyseessä täydennysrakentaminen). Kaavan leikki- ja oleskelualue-merkinnän aluetta laajennetaan hieman asemapiirroksen mukaiseksi.

Kaavaselostukseen liitetään meluselvityksen kartat päiväajan ja yöajan keskiäänitasoista.

Tarkistukset:

Asemakaavassa laajennetaan leikki- ja oleskelualue-merkinnän aluetta.

Asemakaavaselostukseen lisätään kartat päivä- ja yöajan keskiäänitasoista.

NRO 4

Vantaan Energia

Lausunto:

Sähköverkko

Ei huomautettavaa.

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

Lisätietoja sähköverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija Mikko Tella, puh. 050-5294363.

Kaukolämpöverkko

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti (Liite 1).

Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti.

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

Lisätietoja kaukolämpöverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija Tomi Virtanen, puh. 050-3502664.

Vastine:

Alueella joudutaan siirtämään tontin 81115/3 kautta sen eteläpuoliselle tontille 81115/2 menevä kaukolämpöputki. Siirron kustannukset hoidetaan yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Tarkistukset:

—