

Kaupunkisuunnittelu / VKA, LLÖ

Kaupunginhallitus 26.4.2021 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **nro 002290 / Mikkolan laajennus**. Lausuntoja pyydettiin 11 ja saatiin 4 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 REKOLA – ASOLAN OMAKOTIYHDISTYS RY	Kaakkoisväylänpuiston virkistysalueen merkitys Mikkolassa on suuri ulkoilureittien, viheryhteyksien kannalta ja se toimii samalla suojavyöhykkeenä Matarin omakotiasukkaille. Uusi asuntorakentaminen pirstoo entisestään viheraluetta. Jos rakennusmassat ja kerrosneliömäärät säilyvät esitetyllä tasolla, tulee alueen virkistykselliset hyödyt ja suojavaikutus säilyttää. Rakennusten piha-alueet sekä hulevesiuomat ja -altaat tulisi toteuttaa vehreinä ja viihtyisinä. Ulkoilureitit on tarpeen pitää käyttökunnossa myös talojen rakentamisen aikana.	-
NRO 2 VANTAAN ENERGIA OY, VANTAAN ENERGIA SÄHKÖVERKOT OY	Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Asemakaavan suunnittelualueelle tarvitaan OAS vaiheessa annetuista mielipiteistä poiketen uusi vm-aluevaraus puistomuuntamolle.	Asemakaavakarttaan, LPA-alueen nro 9 sisälle, lisättiin aluevaraus puistomuuntamolle.

NRO 3 UUDENMAAN ELY-KESKUS	Kaavatyössä kannattaa huomiota mm. miten asemakaavaratkaisuilla voidaan minimoida maankäytön muutosten hiilinielu- ja varastovaikutuksia kaava-alueella, kun metsää muuttuu rakennetuiksi alueiksi. Kaavaehdotuksen selostus ja merkinnät sisältävät ilmastomuutokseen vaikutuksiin sopeutumista tukevia hulevesien hallintaa liittyviä määräyksiä, mutta varsinaisia sopeutumisen ja varautumisen kysymyksiä ja näkökulmia ei ole kuitenkaan käsitelty tai mainittu kaavaselostuksessa. Melun kannalta ongelmallinen ratkaisu on autopaikkojen korttelialue (LPA) jolle ajetaan Kaakkoisväylältä. Ratkaisusta johtuen rakennusten pihojen ja rakennusten julkisivujen melutasot muodostuvat ohjearvoja suuremmiksi, myös ns. suojanpuolella, mikä olisi vältettävissä suunnitteluratkaisua muuttamalla. Ratkaisu on kyseenalainen erityisesti tontin 6 osalta, ohjearvot ylittyvät rakennuksen kaikilla julkisivuilla. "Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden AL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB, jollei kaavakartan merkinnöin ole toisin osoitettu." Yleismääräystä melusta voidaan pitää sisätilojen suojaamisen osalta riittävänä.	Kaavaselostuksen tekstiä täydennettiin Kaavaselostuksen tekstiä täydennettiin - Kaavaselostuksen tekstiä täydennettiin. Meluntorjunta on mahdollista järjestää kaavaratkaisun puitteissa. - Parvekkeiden lasitusta koskeva määräys muutettiin muotoon "Tonttien 6, 7 ja 8 asuntojen parvekkeet tulee lasittaa", jolloin määräys koskee myös "suojaan puolen" julkisivuja. -
--	--	--

	Asuinhuoneistojen tulee aueta myös rakennuksen hiljaiselle puolelle 65 dB:stä (LAeq 7-22) lähtien (Vnp 993/1992) [lausunnossa ilmeisesti vahingossa kirjoitettu 55 dB, tämä korjattu tiivistelmään]. Kaupunkirakenteen tiivistämisen yhteydessä on ohjearvosta voinut poiketa riittävien meluselvitysten ja vaikutusarviointien perusteella. Kaavan mukaisessa toteutuksessa 65 dB taso ylitetään (osin) Pihkalantien ja Kaakkoisväylän risteyksessä olevan talon osalta (tontti 6). Rakennuksen sijainti katujen ja parkkipaikkojen keskellä on asukkaiden viihtyisyyden ja terveyden kannalta heikko. Piha-alueiden osalta kaavassa annetaan seuraava määräys <i>"Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa siten, että melutaso 55 dB ei ylity."</i> ELY-keskus katsoo, että määräys on sinällään riittävä. Tontilla 6 leikkialue on kuitenkin merkitty melualueelle. Kaavassa tulee olla merkintä tarvittavista meluesteistä, niiden sijainnista ja korkeudesta, joilla leikkialue olisi saatu suojattua. Parasta olisi harkita rakennuksen ja leikkipihan sijainti meluntorjunnan kannalta uudelleen. Kaavassa tulee esittää selkeästi kaikki melun leviämisen	- Kaavaselostuksen tekstiä täydennettiin. - Kaavakarttaan lisättiin määräys "Asunnot tulee suunnitella joko siten, että ne eivät avaudu ainoastaan julkisivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna, tai suunnittelussa tulee varmistaa teknisin ratkaisuin julkisivuun kohdistuvan melutason vähentäminen." - (ks. muut kohdat) - Tontin 6 pohjoisemman, ohjeellisen le-alueen merkintää rajattiin pienemmäksi. - Meluesteiden toteuttamista koskevaa määräystä tarkennettiin muotoon: <i>"Leikki- ja oleskelualueiden toteutuksen yhteydessä tulee rakentaa niiden meluntorjunnan kannalta olennaiset autokatokset, muurit ja muut pihan rakenteet meluselvityksellä osoitettuun, meluntorjunnan kannalta riittävään korkeuteen."</i> -
--	---	--

	estämiseksi tarvittavat rakenteet sekä meluntorjunnan kannalta riittävä likimääräinen korkeus ja varmistaa näin meluntorjunnan toteutuminen. Kaavaa varten ei ole tehty meluun liittyvää vaikutusarviota, jolla tehtyt kaavaratkaisut olisi perusteltu. Meluselvityksen lisäksi vaihtoehtoista tulee tehdä vaikutusarvio, jossa mm. tarkastellaan eri toteuttamisvaihtoehtojen melulle altistumista, ohjearvojen mukaisen oleskeluun tarkoitetun piha-alueen kokoa sekä sitä kuinka monen asunnon kohdalla julkisivulla ylittyy Vnp 993/1992 ohjearvojen mukainen taso ja kuinka moni niistä ei aukea/aukeaa myös ohjearvojen mukaisen julkisivun suuntaan. Toteutettavaksi esitettävä kaavaratkaisu tulee perustella edellä mainitulla vaikutusarvioinnilla sekä muilla kaavaratkaisuun vaikuttaneille tekijöillä (sijainti, palvelut, yhteydet, rakennusala jne.). Lähivirkistysalueiksi (VL) merkittyjen Kaakkoisväylänpuiston ja Maarukanmetsän suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota siihen, että alueilla, joilla ylittyy melun ohjearvot ei sijoiteta oleskeluun tarkoitettuja toimintoja.	Kaavaselostuksen vaikutusten arviointia täydennettiin -
NRO 4 HSY, HELSINGIN SEUDUN YMPÄRISTÖPALVELUT - KUNTAYHTYMÄ	Kaavakarttaan pumppaamon sijoittamista varten lisätty eteläinen "et"-merkintä sijaitsee Pihkalantien katualueella. Mikäli kaavoitusprosessin aikaiset lisätarkastelut kiistatta osoittavat uuden pumppaamon	Alueelle riittää lasikuitupumppaamo. Pumppaamon tilavaraus (ohjeellinen et-alue) kasvatettiin 11x8 m kokoiseksi.

	välttämättömyyden, sille on varattava kaavaan 15 m x 15 m kokoinen alue.	Pumppaamon paikkaa siirrettiin n. 25 m lounaaseen.
--	--	--

NRO 1

Rekola – Asolan Omakotiyhdistys ry, 31.5.2021

Lausunto:

Rekola-Asolan omakotiyhdistys ry pitää valitettavana, että rakennusten kerrosalaa on kasvatettu entisestään, vaikka lähivirkistysalueen laadun ja monimuotoisuuden säilyttäminen olisivat edellyttäneet rakennusalan pienentämistä, kuten omakotiyhdistys esitti lausunnossaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Hyvälaatuiset lähivirkistysalueet ovat asukkaiden yleisen psykofyysisen terveyden ja viihtyvyyden kannalta yksi merkittävimmistä asuinympäristön ominaispiirteistä. Alue on Mikkolan tärkeintä virkistysaluetta, koska sen kautta on yhteys Keravanjokivarren ja Matarinkosken virkistysalueille sekä Matarinmetsän ulkoilureiteille. Kaakkoisväylänpuiston lähivirkistysalue on tärkeä ulkoilualue ja suojavaähyke myös sen viereisille Matarin omakotitalokortteleiden asukkaille. On huomattava, että Pihkalantien rakentaminen tulee osaltaan entisestään pirstomaan virkistysaluetta.

Jos rakennusmassat ja kerrosneliömäärät säilyvät nyt esitetyllä tasolla, on erittäin tärkeää varmistaa jäljelle jäävän noin neljän hehtaarin kokoisen virkistysalueen puuston ja muun kasvillisuuden säilyttäminen (ja mahdollisesti täydentäminen) monipuolisena ja kerroksellisena, jotta alueen virkistykselliset hyödyt ja suojavaikutus voidaan säilyttää. Rakennusten piha-alueet sekä hulevesiuomat ja -altaat tulisi toteuttaa vehreinä ja viihtyisinä. Ulkoilureitit on tarpeen pitää käyttökunnossa myös talojen rakentamisen aikana.

Vastine:**Rakentamisen määrä**

Alueella on sijoitettava riittävä määrä rakentamista, jotta rakennukset muodostavat niin kaupunkikuvan kuin taloudellisen toteutettavuudenkin näkökulmasta toimivan kokonaisuuden. Jotta hankekohti olisi riittävä kohtuuhintaisen toteutuksen varmistamiseksi, päätettiin kasvattaa yksittäisten rakennusten rakennusoikeutta ja toisaalta vähentää rakennusten lukumäärää. Uudisrakennusten rakennusoikeudeksi muodostui yhteensä 20 450 kem², eli 1 450 kem² enemmän kuin suunniteltiin kaavan vireille tulon yhteydessä. Rakennusten määrä ei kuitenkaan kasvanut. Suuremmalla rakennusoikeudella parannetaan myös taloudellisia edellytyksiä toteuttaa asemakaavan viitesuunnitelmassa esitetyt kaksi pysäköintikantta.

Lähivirkistysalueiden säilyminen

Kaavamuutoksen yhteydessä on pyritty säilyttämään Kaakkoisväylänpuiston alue mahdollisimman leveänä. Kerrostalokortteli on pidetty mahdollisimman tiiviinä, minkä

ansioista puiston leveys säilyy vähintään 130 m suuruisena myös uusien kerrostalotonttien kohdalla. Puistoyhteyden leveyttä voidaan pitää riittävänä virkistysyhteyksien säilymisen kannalta. Matarin omakotialueen viereinen metsäinen mäki, jolla on iäkkäämpää puustoa, säilyy virkistysalueena. Omakotitonttien ja Kaakkoisväylänpuistossa sijaitsevan kulkuväylän välinen metsävyöhyke säilyy nykyisen levyisenä, joten suojavyöhykkeen leveys suhteessa reitistöön pysyy samanlaisena. Uuden asuinkorttelin ja säilyvän luode-kaakkoissuuntaisen ulkoilureitin välissä säilytettävä puistoalue on kapeimmillaan 12 m levyinen.

Kaavatyön yhteydessä kartoitettiin alueen arvokas puusto. Kaavaratkaisulla säilytetään kaikki kartoitetut kaava-alueen arvopuut lukuun ottamatta korttelin sisälle jääviä kahta vierekkäistä haapaa, yhtä mäntyä ja luontoselvityksessä mainittua metsälehmusten ryhmää. Rakentaminen sijoittuu alueen osalle, jolla on paljon nuorta kasvillisuutta sekä rehevöityneen puron ympäristöön, joilla ei ole merkittäviä luontoarvoja. Näin ollen kaavan toteuttaminen ei merkittävästi heikennä alueen luontoarvoja. Alueen läpi virtaavan oja on merkitty pienvesialueeksi ja sen ympäristöön on merkitty ohjeellisia hulevesialueita (hulevesialtaita). Kaavan toteuttamisen yhteydessä on mahdollista kehittää ojan ja sen ympäristön luontoarvoja, eli hyödyntää potentiaalia, jota alueella on valmiiksi. Rakentaminen tulee myös johtamaan alueella olevan jättipalsamin kasvuston hävittämiseen.

Viherrakentaminen

Pihojen viherrakentamisesta, vihertehokkuudesta ja hulevesien käsittelystä on määrätty kaavassa monella tavalla. Alueen vehreydestä on määrätty erityisesti osoittamalla pysäköinnille sallitut alueet ja määräämällä korttelialueille vihertehokkuus 0,9. Kaavatyön yhteydessä tehty pihaluonnos (kaavaselostus s. 33) osoittaa, että kaavan vaatiman vihertehokkuuden toteutuminen edellyttää varsin vehreitä piha-alueita.

Ulkoilureittien käyttö rakennusaikana

Kaavamuutosalueen läpi, Pihkalantien suuntaisesti kulkeva ulkoilureitti korvataan Pihkalantiehen liittyvällä pyöräily- ja kävelyreitillä. Uusi reitti tulee ensi vaiheessa todennäköisesti toteuttamaan asfalttipintaisena kaavassa osoitetulle pumppaamolle (et) asti ja sen jälkeinen, Kaakkoisväylänpuiston reitteihin kytkeytyvä osuus ulkoilureitinomaisena. Kun Pihkalantie tulevaisuudessa rakennetaan, asfaltoitua osuutta jatketaan Rekolaan päin. Muut alueen reitit säilyvät pääpiirteissään ennallaan, joten ulkoilureiteilla on erinomaiset edellytykset säilyä käyttökunnossa myös talojen rakentamisen aikana.

Tarkistukset:

-

NRO 2

Vantaan Energia Oy, Vantaan Energia sähköverkot Oy, 2.6.2021

Lausunto:**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.

Asemakaavan suunnittelualueelle tarvitaan OAS vaiheessa annetuista mielipiteistä poiketen uusi vm-aluevaraus puistomuuntamolle. Muuntamon paikka tulisi sijaita nykyisen keskijänniteverkon lähetyvillä LPA paikoitusalueen lähetyvillä asemakaavan suunnittelualueen keski-eteläosassa. Muuntamon paikkaa on hahmoteltu liitteen 3 kuvaan ehdotuksena.

Rakentamisen vaiheistuksen kannalta uusi muuntamo tulisi olla käyttöönotettuna kun varsinainen kohderakentaminen alueella alkaa.

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

Kaukolämpöverkko

Ei huomautettavaa. Alue on mahdollista liittää kaukolämpöön.

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

Vastine:

Ehdotetun laisen muuntamon rakennusala lisättiin kaavaan. Muuntamon tarkasta sijoittamisesta neuvoteltiin Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n edustajan kanssa.

Tarkistukset:

Asemakaavakarttaan lisättiin aluevaraus puistomuuntamolle. Aluevaraus sijaitsee lähellä LPA-aluetta.

NRO 3

Uudenmaan ELY-keskus, 3.6.2021

Lausunto:**Ilmastovaikutukset**

Uudenmaan ELY-keskuksessa on aloitettu 1.9.2020 kolmivuotinen hanke, jolla kehitetään ilmastovaikutusten arviointia ja huomioon ottamista kaavoituksessa sekä YVA- ja SOVA-menettelyssä. Hanke liittyy hallitusohjelman tavoitteeseen, että Suomi on hiilineutraali vuonna 2035.

Kaavaratkaisu tiivistää olemassa oleva yhdyskuntarakennetta. Maankäytön ratkaisut näkyvät kasvihuonekaasupäästöinä suurimmalta osin liikennemäärien ja kulkumuotojakaumien kautta. Asemakaavataso ja toteutussuunnittelun pienilläkin yksityiskohdilla voi olla laajoja myönteisiä tai kielteisiä vaikutuksia esim. kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen potentiaalin hyödyntämiseen kaava-alueella.

Talon- ja infrarakentamisen kasvihuonekaasupäästöt ovat suuret. Rakennusmateriaaleihin sitoutuneiden päästöjen merkitys kasvaa rakennusten energiatehokkuus parantuessa ja kiinteistötason uusituvan energian tuotannon lisääntyessä. Yhä suurempi osa rakennusten elinkaarenaikaisista kasvihuonekaasupäästöistä aiheutuu rakentamiseen käytettävien tuotteiden valmistuksesta, rakennustyömaan toiminnoista ja rakennusjätteiden käsittelystä. Myös katujen, yhdyskuntateknisten verkostojen, viheralueiden ja muun infran rakentamisen päästöt syntyvät suurelta osin materiaaleista ja kuljetuksista.

Suunnittelualueen metsäalueiden ottaminen rakentamiskäyttöön pienentää Vantaan alueen hiilinielua. Myös viherrakenteen kasvillisuus ja maaperä sitoo myös hiilidioksidia ja toimii näin hiilinieluna ja -varastona. Kaava-alueelle luonnonmukaisiksi jäävät alueet edistävät yhdessä alueelle rakennettavien viherrakenteiden kanssa ilmastonmuutokseen sopeutumista ja varautumista suunnittelualueella. Tämän vuoksi kaavatyössä kannattaa huomiota mm. miten asemakaavaratkaisuilla voidaan minimoida maankäytön muutosten hiilinielu- ja varastovaikutuksia kaava-alueella, kun metsää muuttuu rakennetuiksi alueiksi.

Hillinnän lisäksi alueen suunnittelussa on huomioitava ilmastonmuutokseen pitkällä aikavälillä tuomiin muutoksiin sopeutuminen rakennettavalla alueella sekä äkillisempiin sään ääri-ilmiöihin varautuminen. Kaavaehdotuksen selostus ja merkinnät sisältävät ilmastonmuutokseen vaikutuksiin sopeutumista tukevia hulevesien hallintaa liittyviä määräyksiä, mutta varsinaisia sopeutumisen ja varautumisen kysymyksiä ja näkökulmia ei ole kuitenkaan käsitelty tai mainittu kaavaselostuksessa.

Meluntorjunta

Kohde sijoittuu Pihkalantien ja Kaakkoisväylän väliselle alueelle. Nykyinen liikenne aiheuttaa osalle kaava-aluetta ohjearvot ylittävää melua. Pihkalantien rakentuminen suunnitelman mukaisesti johtaa alueen melutilanteen heikkenemiseen liikennemäärien noustessa erityisesti Pihkalantiella. Katujen lisäksi alueen melutasoon vaikuttaa Lahdenväylältä kantautuva melu, joka voi olla kerrostalojen ylimmissä kerroksissa merkittävää.

Kaavaratkaisussa osa asuinrakennuksista on sijoitettu välittömästi Pihkalantien viereen ennusteliikenteestä johtuvalle melualueelle. Meluselvityksen mukaan ennustetilanteessa v. 2030 rakennusten julkisivuilla ylittyvät selvästi valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset ohjearvot. Pahimmillaan keskiäänitaso julkisivulla on yli 65 dB. Ohjearvot ylittyvät ainakin osassa ylimpiä kerroksia myös Pihkalantien suuntaisten rakennusten pihapuolella. Tämä kertoo siitä, että melua ja sen leviämistä ei ole huomioitu kaavassa riittävästi.

Melun kannalta ongelmallinen ratkaisu on autopaikkojen korttelialue (LPA) jolle ajetaan Kaakkoisväylältä. Ratkaisusta johtuen rakennusten pihojen ja rakennusten julkisivujen melutasot muodostuvat ohjearvoja suuremmiksi, myös ns. suojanpuolella, mikä olisi vältettävissä suunnitteluratkaisua muuttamalla. Ratkaisu on kyseenalainen erityisesti tontin 6 osalta, ohjearvot ylittyvät rakennuksen kaikilla julkisivuilla.

Asemakaavaehdotuksessa on annettu melusta seuraavat määräykset: *"Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden AL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB, jollei kaavakartan merkinnöin ole toisin osoitettu."* Yleismääräystä melusta voidaan pitää sisätilojen suojaamisen osalta riittävänä. Julkisivuja koskevaa määräystä on lisäksi tarkennettu määräyksellä *"Pihkalantielle avautuvat tai 31dB-merkinnällä osoitetuilla julkisivuilla sijaitsevat asuntojen parvekkeet on lasitettava."*

Uudenmaan ELY-keskus muistuttaa, että asuinhuoneistojen tulee aueta myös rakennuksen hiljaiselle puolelle 55 dB:stä (LAeq 7-22) lähtien (Vnp 993/1992). Kaupunkirakenteen tiivistämisen yhteydessä on ohjearvosta voinut poiketa riittävien meluselvitysten ja vaikutusarviointien perusteella.

Kaavan mukaisessa toteutuksessa 65 dB taso ylitetään (osin) Pihkalantien ja Kaakkoisväylän risteyksessä olevan talon osalta (tontti 6). Rakennuksen sijainti katujen ja parkkipaikkojen keskellä on asukkaiden viihtyisyyden ja terveyden kannalta heikko.

Parvekkeita koskien kaavassa on Pihkalantielle avautuvien parvekkeiden lasituksen lisäksi seuraava määräys. *"Parvekkeita ei saa sijoittaa julkisivun osille, joille kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna. Julkisivun osille, joille kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna saa rakentaa puolilämpimiä viherhuoneita. Viherhuoneet saa rakentaa kerrosalan lisäksi"*

Piha-alueiden osalta kaavassa annetaan seuraava määräys *"Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa siten, että melutaso 55 dB ei ylitä."* ELY-keskus katsoo, että määräys on sinällään riittävä. Tontilla 6 leikkialue on kuitenkin merkitty melualueelle. Kaavassa tulee olla merkintä tarvittavista meluesteistä, niiden sijainnista ja korkeudesta, joilla leikkialue olisi saatu suojattua. Parasta olisi harkita rakennuksen ja leikkipihan sijainti meluntorjunnan kannalta uudelleen.

Lisäksi melusta on annettu seuraava määräys *"Meluesteinä toimivat autokatokset, muurit ja muut pihan rakenteet on rakennettava meluselvityksellä osoitettuun, meluntorjunnan kannalta riittävään korkeuteen."* ELY-keskus toteaa, että kaavassa tulee esittää selkeästi kaikki melun leviämisen estämiseksi tarvittavat rakenteet sekä meluntorjunnan kannalta riittävä likimääräinen korkeus ja varmistaa näin meluntorjunnan toteutuminen.

Kaavaa varten ei ole tehty meluun liittyvää vaikutusarviota, jolla tehty kaavaratkaisu olisi perusteltu. Kaavaa varten tehtävässä meluselvityksessä tulee arvioida riittävästi vaihtoehtoisia toteuttamisratkaisuja talotyyppien ja massoitteluiden, meluesteiden, ääneneristävyyden jne. suhteen. Meluselvityksen lisäksi vaihtoehtoja tulee tehdä

vaikutusarvio, jossa mm. tarkastellaan eri toteuttamisvaihtoehtojen melulle altistumista, ohjearvojen mukaisen oleskeluun tarkoitetun piha-alueen kokoa sekä sitä kuinka monen asunnon kohdalla julkisivulla ylittyy Vnp 993/1992 ohjearvojen mukainen taso ja kuinka moni niistä ei aukea/aukeaa myös ohjearvojen mukaisen julkisivun suuntaan. Melulle altistumisen arvioinnissa voidaan käyttää ympäristömeludirektiivin mukaista tarkastelutapaa. Toteutettavaksi esitettävä kaavaratkaisu tulee perustella edellä mainitulla vaikutusarvioinnilla sekä muilla kaavaratkaisuun vaikuttaneille tekijöillä (sijainti, palvelut, yhteydet, rakennusala jne.).

Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen melutilanteeseen ja minimoida melulle altistuminen ja huomioida asukkaiden viihtyisyys mm. suunnittelemalla Pihkalantien suuntaan avautuvat rakennukset niin, että asunnot avautuvat myös rakennuksen hiljaiselle puolelle julkisivulle, jossa Vnp 993/1992 mukaiset ohjearvot alittuvat. Tämä vaatii myös em. LPA korttelialueen uudelleen suunnittelua.

Lisäksi lähivirkistysalueiksi (VL) merkittyjen Kaakkoisväylänpuiston ja Maarukanmetsän suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota siihen, että alueilla, joilla ylittyy melun ohjearvot ei sijoiteta oleskeluun tarkoitettuja toimintoja.

Ilmanlaatu

Ilmalaatua kaava-alueella on selvitetty suurpiirteisesti liikennemäärien ja HSY:n ilmanlaatuvohyöhykkeiden perusteella. Liikennemäärät alueella ovat ja tulevat olemaan kohtuullisen matalia Pihkalantien suunnitelman toteuttamisen jälkeenkin. Tehdyn selvityksen perusteella korvausilman ottamisesta tai suodattamisesta ei ole ollut tarpeen antaa määräyksiä.

Vastine:

Ilmastovaikutukset

Metsäisen alueen rakentaminen vähentää väistämättä alueen hiilinielu- ja varastovaikutuksia. Vaikutus on pyritty minimoimaan sijoittamalla rakentaminen verrattain tiiviisti, osoittamalla se sille kaava-alueen osalle, jolla on nuorta puustoa, sekä määräämällä vihertehokkuus 0,9. Vihertehokkuusmääräyksellä varmistetaan, että rakennettavien kortteleiden sisälle istutetaan puita, jotka osittain kompensoivat poistuvaa puustoa.

Asemakaavoituksessa on otettu huomioon ilmastomuutokseen sopeutumisen ja varautumisen näkökulmia siinä määrin kuin se on mahdollista ilman tarkempaan rakennussuunnitteluun puuttumista. Kaavassa on mm. varauduttu äärimmäisiin sääilmiöihin, kuten kuivuuteen, kuumuuteen ja runsaisiin vesisateisiin. Edellä mainituilla suurilla puita ja vihertehokkuutta koskevilla määräyksillä varmistetaan, että tonteilla on kesäaikaan tarjolla runsaasti varjoa. Kasvillisuus tasaa myös lämpötilojen vaihteluita ja vähentää kosteuden haihtumista, mikä osaltaan vähentää ääriämpötilojen vaikutuksia. Runsaisten vesisateiden haittoihin on varauduttu osoittamalla alueen matalimmalle kohdalle hulevesipiha, joille valtaosa alueen vesistä valuu, osoittamalla muita hulevesipainanteiden paikkoja ja määräämällä pysäköintipaikkojen pinnoittamisesta vettä läpäisevällä materiaalilla.

Meluntorjunta

Lausunnossa pidetään pohjoisen, Kaakkoisväylään rajautuvan LPA-alueen sijaintia meluntorjunnan kannalta ongelmallisena. Syynä LPA-alueen sijaintiin on kaavaratkaisu, jossa pysäköinti on jaettu osiin kahdelle puolelle korttelia. Kaavatyössä on tutkittu myös muita toteuttamiskäytäntöjä, joista vain osa oli tarkoituksenmukaista esittää kaavaselvityksessä. Valittu kaavaratkaisu mahdollistaa rauhallisen, yhtenäisen ja vehreän pihakokonaisuuden sekä hulevesiaineen sijoittamisen korttelin keskelle. Liikenteellisistä syistä liittymät tonteille oli tarpeen kieltää lähes koko Pihkalantieltä, joten kaavassa osoitettu paikka pohjoiselle LPA-tontille oli valitun kaavaratkaisun puitteissa selkeästi paras sekä kaupunkikuvallisesti että toiminnallisesti. Rinteeseen sijoittuvalla pysäköintikannella saatiin ratkaistua merkittävä osa alueen pysäköinnistä, mikä oli tiukan pysäköintinormin vuoksi yksi kaavan suurimmista haasteista. Valitussa kaavaratkaisussa kaikilta rakennuksilta on mahdollista toteuttaa helppo ja turvallinen yhteys pihaille, minkä lisäksi lähes puolet kaava-alueen julkisivuista osoittaa pihaille, eli noin puolet asunnoista on mahdollista avata näiden pihojen suuntaan. Näillä laatuvaikutuksilla on erittäin merkittäviä terveydellisiä vaikutuksia alueen asukkaille.

Pihan puolen oleskeluparvekkeiden melu on mahdollista torjua lasittamalla parvekkeet. Lasitusta koskeva määräys oli kuitenkin epähuomiossa liian löysä. Määräys muutettiin muotoon *"Tonttien 6, 7 ja 8 asuntojen parvekkeet tulee lasittaa"*, jolloin määräys koskee myös "suojan puolen" julkisivuja.

Lausunnossa huomautetaan, että *"asuinhuoneistojen tulee aueta myös rakennuksen hiljaiselle puolelle 55 dB:stä (LAeq 7-22) lähtien (Vnp 993/1992)." Tämä lienee kirjoitusvirhe, koska Vnp 993/1992 mukainen melun ohjearvo on 65 dB, ei 55 dB. Kyseinen ohjearvo ylittyy meluselvityksen perusteella yhdellä desibelillä tontin 6 kahdeksankerroksisen rakennuksen ylimmän kerroksen pohjoisen ja idän suuntaisilla julkisivuilla, eli arviolta 0-5:ssä asunnossa. Kaavaan lisättiin kyseisten asuntojen avautumista koskeva määräys: "Asunnot tulee suunnitella joko siten, että ne eivät avaudu ainoastaan julkisivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna, tai suunnittelussa tulee varmistaa teknisin ratkaisuin julkisivuun kohdistuvan melutason vähentäminen." Kaavan toteutumisen kannalta oleellinen rakentamisen kohtuuhintaisuus edellyttää, että yhtä porrashuonetta kohti saadaan toteutettua riittävästi asuntoja. Tästä syystä ei ole tarkoituksenmukaista rajoittaa toteutusta pakottamalla rakentamaan kaikki meluisan puolen asunnot myös hiljaiselle puolelle aukeavina. Kaavamääräyksellä varmistetaan riittävän meluntorjunnan toteutuminen ja meluntorjunta ylimmässä kerroksessa on todennäköisesti mahdollista ratkaista rakennussuunnittelun keinoin myös muuten kuin rajoittamalla asuntojen aukeamissuuntaa, esimerkiksi vetämällä rakennusmassaa sisään. Lisäksi on huomionarvoista, että kaava-alueelle tulee yhteensä noin 350 asuntoa, joista määräys koskee arviolta viittä asuntoa. Näistä asunnoista arviolta 0-3 kpl aukeaisi ainoastaan meluhaluun puolelle, joten asiaa voidaan pitää melko vähäisenä, ottaen huomioon asemakaavan kokonaisuuden.*

Lausunnossa on otettu kantaa piha-alueiden melutilanteeseen. Kaavaratkaisussa on osoitettu jokaiselle tontille ohjeellinen leikki- ja oleskelualueen sijainti, jolla ulkoalueita koskeva 55 dB meluraja alittuu, kun meluselvityksessä esitetyt ja asemakaavassa toteutettaviksi määrätyt autokatokset (alleviivattu a) toteutetaan. Myös tontin 6 pääasiallinen le-alue sijaitsee sisäpihalla, suojassa rakennusten välissä. Tontin koillisnurkassa sijaitsevan 8-kerroksisen rakennuksen viereinen le-alue on leikkialueiden riittävyyden kannalta ylimääräinen ja se on lisätty, koska tontin varsinainen le-alue ei ole aivan rakennuksen vieressä. Kyseisen ohjeellisen le-alueen rajausta pienennettiin hieman, jolloin se sijoittuu selkeästi meluselvityksen mukaan 55 dB rajan alittavalle alueelle. Koska melusteitä tarvitaan vain le-alueiden suojaamiseen, melusteitä koskeva määräys tarkennettiin liittymään erityisesti näiden alueiden toteutukseen: *"Leikki- ja oleskelualueiden toteutuksen yhteydessä tulee rakentaa niiden meluntorjunnan kannalta olennaiset autokatokset, muurit ja muut pihan rakenteet meluselvityksellä osoitettuun, meluntorjunnan kannalta riittävään korkeuteen"*. Ennallaan säilyy määräys *"Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa siten, että melutaso 55 dB ei ylity"*. Nämä tekstimuotoiset määräykset riittävät yhdessä varmistamaan, että 55 dB melutaso alittuu myös kyseisellä alueella, eikä meluaitojen rakentamisesta tai autokatojen korkeudesta ole tarpeen määrätä tämän tarkemmin.

Asemakaavaan liittyen on tehty meluselvitys, jonka perusteella voidaan todeta, että vnp 993/1992 mukaiset ohjearvot saadaan alittumaan asemakaavan mukaisten rakennusten pihalla, parvekkeilla ja sisätiloissa. Asemakaavaan on lisätty tarpeelliset melumääräykset, joita tarkennettiin tämän lausunnon perusteella. Meluselvityksen ja määräysten avulla varmistettiin, että asemakaava toteuttaa MRL 65 § vaatimuksen "terveellisestä, turvallisesta ja viihtyisästä" ympäristöstä. Näin ollen selvitys on riittävä. Pihkalantien varteen sijoitettujen rakennusmassojen avulla on mahdollistettu rauhalliset oleskelupihat, joilla meluarvot alittuvat. Asuntojen määrää ja aukeamissuuntaa ei ratkaista asemakaavoituksen yhteydessä, minkä vuoksi asuntomäärien vertailua ei ole mahdollista tehdä asemakaavan vaikutusten arvioinnin yhteydessä. Melun torjuminen lisäämällä Kaakkoisväylän laitaan sijoitettavaa rakentamista tarkoittaisi rakentamisen vähenemistä jossain muualla, käytännössä korttelin sisäosissa. Tämä johtaisi siihen, että entistä suurempi määrä julkisivuja olisi melualueella. Kaavaselostusta täydennettiin näiden tekijöiden osalta.

Lähivirkistysalueet säilytetään metsäisenä, eikä alueille ole suunnitteilla muutoksia.

Tarkistukset:

- Parvekkeiden lasitusta koskeva määräys muutettiin muotoon "Tonttien 6, 7 ja 8 asuntojen parvekkeet tulee lasittaa", jolloin määräys koskee myös "suojan puolen" julkisivuja.
- Kaavakarttaan lisättiin määräys "Asunnot tulee suunnitella joko siten, että ne eivät avaudu ainoastaan julkisivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna, tai suunnittelussa tulee varmistaa teknisin ratkaisuin julkisivuun kohdistuvan melutason vähentäminen."
- Tontin 6 pohjoisemman, ohjeellisen le-alueen merkintää rajattiin pienemmäksi.

- Melusteiden toteuttamista koskevaa määräystä tarkennettiin muotoon: ”Leikki- ja oleskelualueiden toteutuksen yhteydessä tulee rakentaa niiden meluntorjunnan kannalta olennaiset autokatokset, muurit ja muut pihan rakenteet meluselvityksellä osoitettuun, meluntorjunnan kannalta riittävään korkeuteen.”
- Täydennettiin selostuksen kappaleita 4.4.1 ja 4.4.3 melua koskevan vaikutusten arvioinnin ja ilmastonmuutoksen varautumisen osalta.

NRO 4

Helsingin Seudun Ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 14.6.2021

Lausunto:

Kaavamuutosalueella ja sen läheisyydessä sijaitseva vesihuolto on vuodelta 1978 ja 1983, putkimateriaalien ollessa valurautaa, muovia ja betonia. Suunnittelualueen pohjoisosa on liitettävissä Kaakkoisväylän rakennettuun vesihuoltoon. Alueen eteläosan liittämiseksi rakennettuun verkostoon on kaavaselostuksen ja sen liitteenä olevan esisuunnitelman mukaan rakennettava Pihkalantielle uutta yleistä vesihuoltoa, muun muassa uusi jätevesipumppaamo. Kaavakarttaan pumppaamon sijoittamista varten lisätty eteläinen ”et”-merkintä sijaitsee Pihkalantien katualueella. Mikäli kaavoitusprosessin aikaiset lisätarkastelut kiistatta osoittavat uuden pumppaamon välttämättömyyden, sille on varattava kaavaan 15 m x 15 m kokoinen alue.

Kaavakarttaan ei ole tarpeen merkitä nykyisen vanhasta kaavasta peräisin olevan johtokujan lisäksi muita johtokujia. Kaavamuutos ei edellytä johtojen siirtämistä.

Vastine:

Pumppaamo on tarpeellinen, sillä kaava-alueen maasto nousee Kaakkoisväylää kohti. 15x15 m pumppaamon tilavaraus ei mahdu alueelle ilman kaavaratkaisun merkittävää muuttamista, mistä voi seurata uusia haasteita esim. melun osalta. Pumppaamo palvelee vain neljää eteläisintä rakennusmassaa, 9500 kem², n. 275 asukasta. Lausunnon saamisen jälkeen käytiin HSY:n kanssa keskustelua pumppaamon kokoon liittyen ja todettiin, että alueelle riittää pienen asukasmäärän vuoksi pienempi lasikuitupumppaamo, joka tarvitsee n. 11x8 m tilavarauksen. Et-alueita kasvatettiin tähän kokoon.

Pumppaamon sijoittamista koskevan keskustelun yhteydessä ilmeni, että pumppaamo olisi ajoittaisten hajuhaittojen vuoksi aiheellista sijoittaa suunniteltua kauemmas asuinrakennuksista. Pumppaamon paikka siirrettiin talojen väliin.

Tarkistukset:

- Pumppaamon tilavaraus (ohjeellinen et-alue) kasvatettiin 11x8 m kokoiseksi.
- Pumppaamon paikkaa siirrettiin n. 25 m lounaaseen.