

Kaupunkisuunnittelu / Johanna Rajala

21.11.2016

Kaupunginhallitus 20.6.2016 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosehdotuksesta **nro 002266**. Lausuntoja pyydettiin 3 kpl ja saatiin 2 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto (lyhennelmä)	Tarkistukset
NRO 1 Uudenmaan ELY-keskus	Voimassa Olevassa yleiskaavassa asemakaavan muutosalue sijoittuu työpaikka-alueelle (TP). Alueella on vireillä Kaivoksen ja Silvolan osayleiskaava. Alueen soveltuvuus asuinkäyttöön tulee tarkastella ja selvittää osana tätä kokonaisuutta. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että esitetty asemakaavan muutosehdotus on pääkäyttötarkoitukseltaan voimassa olevan yleiskaavan vastainen. Kaivoksen ja Silvolan osayleiskaavan rajaukseen kuuluu useita laajoja TP-aluevarauksia joihin kohdistuu vastaavanlainen paine. Hämeenlinnanväylän ja sitä lähimmäksi suunniteltujen asuinkerrostalojen välinen etäisyys ei täytä oppaassa "Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa" (2015) suositeltua minimietäisyyttä. Tämän vuoksi hyvä ilmanlaatuvarsinkin sisällä asunnoissa on turvattava teknisin ratkaisuin. Hämeenlinnanväylän puoleisiin julkisivuihin kohdistuu enimmillään 74 dB:n päivämelutaso. Pääsääntöisesti rakennus, jonka julkisivuun kohdistuva melutaso ylittää 70 dB(LAeq), ei sovellu asuinkäyttöön.	Ei aiheuta muutoksia kaavaan. (katso vastine)

NRO 2 HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut	Vesihuolto: Kaavamuutos edellyttää vesihuollon lisärakentamista. Ilmansuojelu: Asemakaava-muutoksessa Hämeenlinnanväylän varteen on suunniteltu kahdeksankerroksisia kerrostaloja. Ely-keskuksen ”Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa” -oppaan suosituksen mukaan ennustetuilla liikennemäärillä asuinrakennuksien minimietäisyys liikenneväylästä tulisi olla 63 metriä. Minimietäisyys tarkoittaa etäisyyttä lähimmän (nykyisen/tulevan) ajoradan reunasta rakennuksen julkisivulle (maata pitkin mitattuna) sekä oleskelualueiden reunaan. Näin mitattuna asemakaavamuutos-ehdotuksessa minimietäisyys ei toteudu.	Ei aiheuta muutoksia kaavaan. (katso vastine)
NRO 3 Vantaan Energia Oy	Lausuntoa ei saatu.	

NRO 1**Lausunto: 13.9.2016 Uudenmaan ELY-keskus**

Lausunto, Kaivoksela, Sarlinin teollisuusalueen muuttaminen asuin- ja työalueeksi, asemakaavan muutosehdotus (kaava nro 002266)

Vantaan kaupunki on pyytänyt Sarlinin teollisuusalueen asemakaavan muutosehdotuksesta (kaava nro 002266) Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa 9.9.2016 mennessä. Uudenmaan ELY-keskus on pyytänyt lausunnonleikkauksia 16.9.2016 asti. Voimassa olevassa yleiskaavassa asemakaavan muutosalue sijoittuu työpaikka-alueelle (TP). Alueella on vireillä Kaivokselan ja Silvolan osayleiskaava. Alueen soveltuvuus asuinkäyttöön tulee tarkastella ja selvittää osana tätä kokonaisuutta. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että esitetty asemakaavan muutosehdotus on pääkäyttötarkoitukseltaan voimassa olevan yleiskaavan vastainen. Kaivokselan ja Silvolan osayleiskaavan rajaukseen kuuluu useita laajoja TP-aluevarauksia joihin kohdistuu vastaavanlainen paine.

Jatkosuunnittelua ajatellen Uudenmaan ELY-keskus esittää seuraavia asioita. Ramboll Finland Oy on tehnyt alueella maaperän pilaantuneisuustutkimukset. Tehtyjen tutkimusten perusteella alueella ei todettu sellaisia pitoisuuksia, jotka rajoittaisivat alueen käyttöä. Asemakaava-alue rajautuu idässä Hämeenlinnanväylään (valtatie 3). Kaavamuutoksella muutetaan pieni osa voimassa olevan asemakaavan mukaista teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta maantien alueeksi (LT). Tällä varaudutaan Hämeenlinnanväylän mahdolliseen lisäkaistaan ja rinnakkaisramppiin, jotka on suunniteltu Kehä 11:n yleissuunnitelmassa (2008). Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että asemakaavassa on tarpeen turvata Hämeenlinnanväylän kehittämismahdollisuudet varaamalla yleissuunnitelmassa ehdotetun mukainen liikennealue asemakaavaan maantien alueena. ELY-keskus myös käynnistää ensi vuonna kehittämisselvityksen laadinnan Hämeenlinnanväylän välille Hakamäentie-Kehä III, ja tässä työssä saadaan määriteltä tarkemmat Hämeenlinnanväylän kehittämisen vaatimat aluevaraukset. Kehittämisselvitys tullaan laatimaan yhteistyössä Vantaan ja Helsingin kaupunkien kanssa.

Hämeenlinnanväylän ja sitä lähimmäksi suunniteltujen asuin- ja työalueiden välinen etäisyys ei täytä oppaassa "Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa" (2015) suositeltua minimietäisyyttä. Tämän vuoksi hyvä ilmanlaatuvarsinkin sisällä asunnoissa on turvattava teknisin ratkaisuin. Suunnitelluilla kaavamääräyksillä on myönteinen vaikutus sisäilman laatuun, mutta vaikutuksen suuruutta on vaikea arvioida. Asuntojen sisäilman lisäksi on tarpeellista varmistaa, etteivät Hämeenlinnanväylän päästöt haitallisissa määrin kulkeudu rakennusten väleistä sisäpihoille, joita käytetään oleskeluun ja lasten leikkipaikkoina.

Oppaassa esitetty 63 metrin etäisyys minimietäisyytenä on perusteltu, koska Hämeenlinnanväylällä kulkee paljon raskasta liikennettä ja kohde sijoittuu liittymän läheisyyteen. Kohteen sijainti huomioiden ilmanlaatu tulee selvittää perusteellisemmin eikä pelkästään kaavoihin perustuen. Asemakaavan muutosalueelle kohdistuu sekä meluhaitta että huono ilmanlaatu. Ohjeavot on yleensä annettu vain yksittäisen haitan

näkökulmasta ja yhteisvaikutusta ei ole välttämättä huomioitu. Kaava-alueen asuinrakennusten Hämeenlinnanväylän puoleisiin julkisivuihin kohdistuu enimmillään 74 dB:n päivämelutaso. Pääsääntöisesti rakennus, jonka julkisivuun kohdistuva melutaso ylittää 70 dB(LAeq), ei sovellu asuinkäyttöön.

Yksikön päällikkö Aimo Huhdanmäki

Ylitarkastaja Tuomas Autere

Vastine:

Ympäristön häiriötekijät, kuten liikennemelu on tutkittu ja otettu huomioon kaavamääräyksiin. Hämeenlinnanväylän puoleiset rakennukset ovat rakenteeltaan sivukäytävätaaloja, joissa ääneneritysvaatimus on 39 dB. Jos asuinrakennusten ulkoseiniin kohdistuu tieliikennemelua yli 65dB, tulee parvekkeet korvata viherhuoneella. Hämeenlinnanväylän puoleiset rakennukset yhdistetään toisiinsa viherhuoneilla tai muulla läpinäkyvällä rakenteella, jonka korkeuden tulee olla vähintään viereisen matalamman rakennuksen korkuinen ja 8-kerroksisten rakennusten välissä vähintään 6 kerrosta. Rakentamisen vaiheistus toteutetaan siten, että melun ohjearvot eivät ylitä.

Vuonna 2014 Ramboll Oy:n toimesta tehdyn alueen ilmanlaatuselvityksessä todettiin, että vaikka Hämeenlinnanväylän liikennemäärä kasvaa ennustetilanteessa nykytilanteeseen verrattuna autokanta kuitenkin puhdistuu koko ajan. Tällöin oli käytetty arkkitehtikonsultin ensimmäistä luonnosta, jossa asuinrakennukset oli sijoitettu lähelle Hämeenlinnanväylää (noin 25 metrin etäisyydellä liikenneväylä VT 3:n reunasta). Selvityksen mukaan tilanne päästöjen kannalta tulee todennäköisesti olemaan parempi tulevaisuudessa. Typpidioksidin tuntiohjarvo ylittyi suunniteltujen asuinrakennusten kohdalla alimpien kerrosten korkeudella. Lisäksi vuorokausiohjarvo ylittyi aivan rakennusten tuntumassa. Muut raja- ja ohjarvoihin verrannolliset pitoisuudet pysyivät sallituissa rajoissa. Pienhiukkaspitoisuudet eivät olleet vaarassa ylittyä suunniteltujen asuinrakennusten kohdalla sekä nyky- että ennustetilanteessa.

Asemakaavamuutoksessa on sovellettu ilmanlaatuhaikkojen osalta HSY:n minimisuositusta. 63 metrin minimietäisyys mahdollisen levennetyn Hämeenlinnanväylän reunasta ulottuu keskimäärin korttelin uloimpien asuinkerrostalojen massojen keskelle. Nämä uloimmat 8-kerroksiset asuintalot ovat sivukäytävätaaloja ja kytketty toisiinsa viherhuoneilla tai muulla läpinäkyvällä rakenteella. Ikkunoita ei saa avata Hämeenlinnanväylän suuntaan. Tällöin melua tai pienhiukkasia ei pääse rakennusmassan läpi. Ilmanottoaukon sijoittamisella rakennuksen puhdasilmaisemmalla puolella riittävän ylhäälle saadaan 63 metrin etäisyys toteutumaan diagonaalisesti. Etäisyydet Hämeenlinnanväylän reunasta rakennusten mahdollisiin ilmanottoaukkoihin vaihtelevat keskimäärin 63-78 metriä.

Sarlinin alueen käyttötarkoitus on uuden valmisteilla olevan Kaivokselan yleiskaavamuutoksen mukainen. Yleiskaavamuutoksen valmistelun pohjana on aluksi ollut vanha liikenne-ennuste, jossa Hämeenlinnanväylän liikennemäärä on noin 92 000 ajoneuvoa/vrk. Tekeillä olevan uuden koko Vantaan liikenne-ennusteen (Vantaan tie- ja pääkatuverkon liikenne-ennuste 2016) mukaan liikennemäärä on huomattavasti pienempi. Tällöin myös minimietäisyys suhteessa ilmanlaatuhaittoihin tulee pienentymään. Tekeillä olevassa ennusteessa on tutkittu nykytilanteen lisäksi erilaisia tulevaisuuden skenaarioita, joissa Hämeenlinnanväylän liikennemäärät vaihtelevat 50 000 – 64 000 ajoneuvoa/vrk välillä, kuitenkin enintään noin 70 000 ajoneuvoa/vrk.

Rakennuksille on asetettu erillisiä vaatimuksia asemakaavamääräyksiin. Ilmanlaatuhaittoja on kaavassa minimoitu toimintojen sijoittelulla sekä teknisillä ratkaisuilla. Pysäköintialueet on sijoitettu Hämeenlinnanväylän ja asuinrakennusten väliin ja oleskelupihat on sijoitettu toisiinsa yhdistettyjen rakennusten taakse. Hämeenlinnanväylän puoleiset rakennukset varustetaan koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jonka suodattimilla varustetun tuloilman ottokohdan on oltava rakennuksen puhdasilmaisemmalla puolella riittävän korkealla. Hämeenlinnanväylän puoleisten asuinhuoneiden parvekkeita tai tuuletusikkunoita ei saa suunnata Hämeenlinnanväylälle päin.

Tarkistukset:

Ei aiheuta muutoksia kaavaan.

NRO 2**Lausunto: 8.9.2016 Helsingin seudun ympäristöpalvelut****LAUSUNTO KERROSTALOASUMISTA KAIVOKSELANTIEN VARTEEN SARLININ TONTILLE ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA (NRO 002266)**

Vantaan kaupunginhallituksen 20.6.2016 tekemän päätöksen perusteella kaupunkisuunnittelu pyytää lausuntoa asemakaavamuutosehdotuksesta (nro 002266).

Kaupunkisuunnittelun 13.6.2016 päivätyssä asemakaavamuutoksen selostuksessa todetaan mm. seuraavaa:

"Asemakaavan muutos mahdollistaa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen muuttamisen asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK, asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi AH, autopaikkojen korttelialueeksi LPA sekä liikennealueeksi LT. Nykyisen asemakaavan mukainen koko tontin rakennusoikeus on 25 000 kem². Asuinrakennusten korttelialueelle AK osoitetaan ohjeellinen tonttijako. Asuinrakennusten korttelialueelle osoitetaan 30 555 as-kem² sekä liiketilaa 160 kem²."

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:*Vesihuolto*

Kaavamuutos edellyttää vesihuollon lisärakentamista. Vesijohtoa ja jätevesiviemäriä rakennetaan Kaivokselantielle n. 150 m matkalle. Hulevesiviemäröinti on Kaivokselantiellä valmiina. Kaavatyön yhteydessä on laadittu vesihuollon esisuunnitelma, jonka mukaan kaavamuutoksesta aiheutuvat vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 110 000 €. Vesihuollon osalta lisätietoja antaa alueinsinööri Minna Järvenpää, puh. 09 1561 3305.

Ilmansuojelu

Asemakaava-alueen merkittävin ilmanlaatuhaittojen lähde on viereisen Hämeenlinnanväylän autoliikenne. Liikennemäärä väylällä on nykyisin noin 55 500 ajoneuvoa/vrk, vuonna 2030 ennusteen mukaan noin 90 000 ajoneuvoa/vrk. Asemakaavamuutoksessa Hämeenlinnanväylän varteen on suunniteltu kahdeksankerroksisia kerrostaloja. Ely-keskuksen "Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa" -oppaan suosituksen mukaan ennustetuilla liikennemäärillä asuinrakennuksien minimietäisyys liikenneväylästä tulisi olla 63 metriä.

Minimietäisyys tarkoittaa etäisyyttä lähimmän (nykyisen/tulevan) ajoradan reunasta rakennuksen julkisivulle (maata pitkin mitattuna) sekä oleskelualueiden reunaan. Näin mitattuna asemakaavamuutosehdotuksessa minimietäisyys ei toteudu. Ilmanlaatuvohyhykkeillä pyritään takaamaan hyvä ilmanlaatu myös oleskelualueilla. Kaavaehdotuksessa esitetyt suojaavat toiminnot kuten pysäköintialue ja meluvallit eivät tuo riittävästi etäisyyttä väylän ja asuinrakennusten väliin.

Asemakaavaehdotuksessa on esitetty määräyksiä, joiden tavoitteena on vähentää ilmansaasteiden aiheuttamia haittoja. Hämeenlinnanväylän puoleiset rakennukset tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdoilla, jonka suodattimilla varustetun tuloilman ottokohdan on oltava rakennuksen puhdasilmaisemmalla puolella riittävän korkealla. Hämeenlinnanväylän puoleisten asuinhuoneiden parvekkeita tai tuuletusikkunoita ei saa suunnata Hämeenlinnanväylälle päin.

Ilmansuojelun osalta HSY:n yhteyshenkilönä asiassa toimii ilmansuojeluasiantuntija Päivi Aarnio, puh. 0456357698

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Raimo Inkinen toimitusjohtaja

Vastine:

Katso vastine lausuntoon 1.

Tarkistukset:

Ei aiheuta muutoksia kaavaan.