



21.2.2012, täydennetty 24.9.2012

**LAAJASALON TONTIN 49112/2 SEKÄ KATU- JA PUISTOALUEIDEN
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 12076**

Hankenro 1089_3
HEL 2011-002328 (Kslk 2010-894)

SISÄLLYS

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos nähtävillä 15.9.–
5.10. 2011**

Viranomaisyhteistyö
– Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet

Mielipidekirjeet
– Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 9.3.–10.4.2012

Lausunnot
– Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet



21.2.2012, täydennetty 24.9.2012

Mielipiteen tai muistutuksen esittäjät on ilmaistu koodein, kun kyseessä on yksityishenkilö. Koska henkilötietojen ja henkilörekisterin esittämistä avoimessa verkossa rajoittavat henkilötietolaki ja laki viranomaistoiminnan julkisuudesta, ei koodien selitystä yksityishenkilöiden osalta ole julkaistu vuorovaikutusraportin internet-versiossa.

Jäljennökset kaikista kannanotoista ja mielipiteistä sekä koodien selitys ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos nähtävillä 15.9.–5.10.2011

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 8.9.2011) sekä asemakaavan muutosluonnos. Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupungin ilmoitustaululla (Pohjoisesplanadi 11–13), kaupunkisuunnitteluvirastossa ja viraston internetsivuilla 15.9.–5.10.2011 sekä Laajasalon kirjastossa.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa sekä 20.10.2011 neuvottelu rakennusvalvontaviraston kanssa.

Kiinteistöviraston tilakeskuksella ei ilmoituksessaan (7.10.2011) ole lausuttavaa asiassa, jolla ei ole vaikutusta palveluverkkoon.

Ympäristökeskus huomauttaa (3.10.2011), että kaavaselostuksessa tulee osoittaa meluntorjuntatoimien riittävyys.

Vastine

Kaavaehdotusta on tarkistettu kaavamääräyksien ja selostuksen osalta siten, että niissä on määritelty riittävää melunsuojausta edellyttävät toimenpiteet Jollaksentien varressa melua rajoittavien rakenteiden toteuttamiseksi tontilla. Ulkoseiniin kohdistuvan liikennemelun rajoittaminen sisätiloissa on mahdollista tavanomaisin ratkaisuin.



21.2.2012, täydennetty 24.9.2012

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY Vesihuolto on ilmoittanut (3.10.2011), että Sarvastonkaaren länsipuolisella AO-korttelialueeksi kaavaluonnokseen merkityllä nykyisellä puistoalueella sijaitsee tonttivesijohto, joka tulee ottaa huomioon kaavoituksessa.

Vastine

Nykyisellä viheralueella sijaitsevaa tonttia 49111/6 palvelevaa tonttivesijohtoa varten on solmittava rasitesopimus ennen rakennusluvan myöntämistä.

Rakennusvalvontavirasto ilmoittaa kannanotossaan (29.9.2011) kannattavansa pyrkimystä lisärakentamiseen kaupungin vuokratonteilla, tuoden positiivisen lisän alueelle. Kannanotossa todetaan, että vaikka tulvasuojelun rakenteet ovat valmiit, tulisi uudisrakennusten maantasokerroksen korkeus määrittellä asemakaavassa +3,00 metriä meren pinnasta. Lisäksi kellareiden rakentaminen tulisi kieltää. Koska melusuoja-aidan korkeuden tulee rakennusvalvontaviraston mielestä olla 2 metriä korkea toteuttaakseen 32 dB(A), se tulee asemakaavassa määrätä riittävän korkeaksi, ollen kiviaineisina liian raskaita. Kannanotossa todetaan että kaavaluonnoksessa annetut määräykset meluseinien materiaaleista ovat tarpeettomia, koska ne estävät puuverhoiltujen meluseinien tekemisen. Siksi tukimuurien materiaalin tulisi mieluummin olla sama kuin rakennusten materiaali. Meluesteen ja tontin rajan väliin tulisi määrittellä näkyvyyden estämiseksi viher- tai puustutuskaista. Määräys julkisivujen materiaalista punaiseksi laudaksi tai tiileksi estää rakennusvalvontaviraston mielestä harkkorakenteisten rapattujen ja kiviaineisten pientalojen toteutuksen. Lisäksi todetaan, että punatiili ei ole alueelle luonteenomaista. Kannanotossa ei toivota AP-tontin 49112/4 rakennusaloja merkittäväksi rakennuskohtaisilla rakennusaloilla, vaan tontilla yhtenäiseksi rakennuspaikaksi, koska luonnoksen rakennusaloille toteutuvat oleskelutilat avautuisivat suoraan parkkipaikalle. Myös määräystä viherhuoneiden toteuttamisesta pidetään vaikeasti luettavana, harhaanjohtavana ja tarpeettomana. Sen sijaan esitetään viherhuoneiden rakentamisen sallimista kerrosalan ulkopuolella 10 m²/asunto ja yleensä kerrosalan lisäksi. Pysäköintinormista todetaan, että sen tulisi olla AP-tonteilla 49112/3 ja 4 sama, 1 ap/asunto. Pelastuslaitoksen avattavaksi esitettyä porttia meluesteessä Jollaksentiellä pidetään ääneneristävyttä heikentävänä ja viitataan myös tasoeroon portilla.

Vastine

Tonttien 49111/14 ja 49112/4 rakennusalojen uudisrakentamisen rakennuslupasuunnittelussa rakennusten alimmat varsinaiset käyttöker-



21.2.2012, täydennetty 24.9.2012

rokset on mahdollista toteuttaa ympäristöoppaan 52 mukaisen alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden +2,5 m yläpuolelle. Siten rakennusten korkeusasemassa voidaan riittävästi ottaa huomioon tulvariski, jopa Sarvastonojan tulvasuojelurakenteita huomioon ottamatta. Toteutuva rakentamiskorkeus tulee rakennuslupasuunnittelussa kuitenkin tarkastella tapauskohtaisesti alueen paikkakohtaiset tekijät, myös muut kuin tulvasuojelutarve, huomioon ottaen. Tonteille 49111/14 ja 49112/4 maanpinnalle on annettu kaavamääräyksiä maanpinnan likimääräisistä korkeusasemista.

Kaavoituksen yhteydessä on tehty liikennemelun leviämismallinnus. Sen perusteella kaavassa määrätty meluesteenä toimiva rakenne, jonka harja ulottuu 1,2 m Jollaksen tien tasausta korkeammalle. Meluste on riittävän korkea suojaamaan tontin 49112/4 pihaksi tarkoitettua aluetta. Tontin 49111/14 pohjoisosaan voidaan toteuttaa tontin yhteinen leikki- ja oleskelualue ilman melusuojausta. Melun leviämiskuvia on esitetty kaavaselostuksen liitteenä. Asuinrakennusten julkisivuihin kohdistuva mitoittava päiväajan keskiäänitaso on mallinnuksen mukaan suurimmillaankin vain noin 63 dB, mikä ei edellytä tavanomaisesta poikkeavaa ulkovaipan ääneneristävyyttä melutason ohjearvojen saavuttamiseksi sisätiloissa.

Meluesteen toteuttaminen suunnitelmassa esitettyihin sijainteihin Jollaksentien varteen on perustettavissa, koska maaperä on kitkamaata. Kannanoton johdosta meluesteen verhouksmateriaaliksi on muutettu tonttien asuinrakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali. Toisiinsa liittyvät meluste- ja pysäköintikatosrakenteet sijoitettuina mahdollisimman lähelle melun lähdeä, katualuetta, rajoittavat tehokkaimmin liikennemelua, luovat monipuolisempia mahdollisuuksia järjestää tontin sisäisiä toimintoja, luovat edellytyksiä sijoittaa istutus- ja oleskelualueita asuntojen välittömään tuntumaan ja kauemmas liikennemelusta sekä todennäköisesti vähentävät maa-ainestäyttöjen määriä. Kannanoton johdosta on Jollaksentien vastaisten melusteiden portit poistettu.

Kannanoton johdosta on lisätty määräykset, jotka mahdollistavat myös pinnaltaan rapatun ulkoseinän toteuttamisen ja julkisivujen pääasiallista värisävyä on tarkennettu myös muun kuin punaisen värin mahdollistavaksi.

Kaavaehdotuksen mukaisten uudisrakennusten asuntojen on mahdollista olla niin sanottuja läpitalon huoneistoja ja ne ovat kaksikerroksisia. Siten näkymät asunnoista ovat pääosin muualle kuin tontin sisäisen pysäköintialueen suuntaan. Luonnosvaiheeseen oli tutkittu erilaisia massoittelun ja rakennusten sijoittelun vaihtoehtoja, joista päädyttiin siihen, joka pyrkii eniten luomaan edellytyksiä suojata ja etäännyttää



21.2.2012, täydennetty 24.9.2012

liikennemelulta piha-alueita, ulko-oleskelu- ja leikkipaikkoja. Ratkaisu luo lisäksi edellytyksiä asuntopihojen avautumiselle osin myös etelään ja lounaaseen.

Jotta rakennusten massoittelu olisi kaupunkikuvallisesti selkeämpää, viherhuoneiden rakentaminen on sallittu vain niille asunnoille, joiden parvekkeella tai terassilla ei tulla muulla tavalla saavuttamaan riittävän alhaista liikenteen melutasoa. Siksi lähtökohtaisesti viherhuoneiden rakentamista ei ole syytä mahdollistaa jokaiseen asuntoon.

Pysäköintimääräystä 1 ap/asunto ei ole mahdollista määrätä uudisrakentamiselle AP-tontilla 49112/4, koska asuntojen määrä ei ole tiedossa eikä sitä ole tarpeen tässä rajoittaa. Toisaalta normi 1 ap/asunto jo rakennetulla AP-tontille 49112/3 toteuttaa nykyistä tilannetta, missä ei ole tilaa lisätä pysäköintipaikkoja nykyisellä normilla uhraamatta nykyisten sisäpihojen poikkeuksellista viihtyisyyttä.

Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yhteensä viisi mielipidettä koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja asemakaavan muutosluonnosta.

Asunto Oy Sarvastonkaari 2 ilmoittaa (3.10.2011) ongelmalliseksi luonnoksissa suunniteltujen tonttien 49111/14 ja 15 rakennusten koon ja korkeusaseman, koska niistä olisi esteetön näkymä Asunto Oy Sarvastonkaari 2:n piha-alueelle, aiheuttaen sen käyttöarvon heikkenemistä. Lisäksi yhtiö arvioi luonnoksen AO-tonttien tehokkuuden $e = 0,45$ liian suureksi suhteessa oleviin tehokkuuksiin lähistöllä. Sopivana tehokkuutena yhtiö pitää korkeintaan $e = 0,25-0,30$. Mielipiteessä myös todetaan, että kaavaluonnos ja valmisteluaineisto ei ollut nähtävillä Laajasalon kirjastossa, toisin kuin osallisille lähetetyssä kirjeessä oli mainittu. Se olisi ollut tarpeen, jotta tavoitellun rakentamisen korkeusasemien tarkastelu olisi tullut tunnetuksi. Ratkaisuna yhtiö esittää, että luonnoksen tontti 49111/14 tai sen osa tulisi jättää rakentamatta ja sen tulisi olla lumen läjitysapaikka tai paikoitusalue. Aitauksen kieltä ei myöskään saisi kaavamääräyksissä olla. Samalla muistutetaan että nykyisen puiston kautta tontille 49111/6 tulee vesijohto ja tontille 49111/7 sadevesiviemäri, mistä tulee tehdä suunniteltujen tonttien kanssa rasitesopimukset. Asunto Oy Sarvastonkaari 2:n edustajat pyytävät asemakaavamuutoksen hylkäämistä. (M1)



21.2.2012, täydennetty 24.9.2012

Vastine

Asunto Oy Sarvastonkaari 2:n mielipiteet kohdistuvat asemakaavan muutosluonnoksessa esitettyihin AO-tontteihin 49111/14 ja 15, joka kaavaehdotuksessa on yhdistetty AP-tontiksi 49111/14.

Liikkumisesteettömien sisäänkäyntien sijaitessa asuntoihin Sarvastonkaari-kadun puolelta, muodostuu tonttien 49111/6 ja 7 suuntaan uudisrakennusten sisäpihoja. Rakennusten kaksikerroksisuudella on pyritty luomaan edellytyksiä suuremmalle asuntojen pohjaratkaisujen ja kokojen vaihtoehtoille. Rakennusten alinta korkeusasemaa puolestaan määrittelevät muun muassa tulvasuojelun tavoitteet, mikä johtaa rakennusten keskimäärin korkeampaan sijaintiin suhteessa naapuritontteihinsa. Mahdollista uudisasukkaiden näkymää ylemmältä tasolta naapurinsa tontille on pyritty mielipiteen johdosta rajoittamaan määrämällä noin 4 metriä syvä istutusalue tonttien 49111/6 ja 7 vastaiselle rajalle sekä tarkentamalla määräyksiä uudisrakennusten korkeudesta. Tarve tontin 49111/14 asuinrakentamiseksi on merkittävämpi kuin jättää se nykyisen kaltaiseksi metsiköksi tai muuttaa se lumen läjitysalueeksi.

Mielipiteiden johdosta luonnosvaiheen AO-tonttien 49111/14 ja 15 rakennusoikeutta on pienennetty 100 k-m². Tehokkuus on nyt vain noin $e = 0,38$. Edellä mainitut tontit on yhdistetty AP-tontiksi 49111/14, yhdistäen myös samalla rakennusalat, mikä mahdollistaa rivitalorakentamisen. Pysäköinti ja yhteinen ulko-oleskelu on ehdotuksessa väljempi. Mielipiteen johdosta myös aitauskielto on poistettu.

Luonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin postitse kaikille osallisille, myös naapuritonttien kiinteistönomistajille, jotka mielipiteitä esittivät. Luonnos oli nähtävillä Laajasalon kirjastossa myös nähtävilläoloajan jälkeen. Nähtävilläolon jälkeen saapunut kirje on otettu huomioon.

Nykyisellä viheralueella sijaitsevaa tonttia 49111/6 palvelevaa tontti-vesijohtoa varten on solmittava rasitesopimus ennen rakennusluvan myöntämistä. Asunto Oy Sarvastonkaari 2:n sadevesiviemäri on sijoitettu tontin 49111/7 tontille, joten siltä osin mielipide ei kohdistu kaava-alueelle.

Jos tulevaisuudessa tontit 49111/6 ja 7 rakennettaisiin uudestaan, se toteutuisi muun muassa tulvasuojelusta johtuen todennäköisesti suunnilleen saman korkuisena ja samaan korkeusasemaan kuin suunniteltu tontin 49111/14 rakentaminen.



21.2.2012, täydennetty 24.9.2012

Mielipiteessä (5.10.2011) todetaan, että koska kellarit ja parvet kasvattavat huoneistoalaa johtaen suurempaan autopaikkojen tarpeeseen kuin asemakaavassa on määritelty, aiheutuu pulaa autopaikoista. Alueen taloyhtiöiden asukkaat, joissa on vain yksi autopaikka/huoneisto paikoittavat jo nyt autojaan Sarvastonkaari-kadun varrella. Mielipiteessä myös todetaan Jollaksentien liittymät hankaliksi ruuhka-aikana. Mielipiteessä esitetään toivomus, että Jollaksentielle ei sallittaisi lisää liittymiä ja autopaikkojen määrää lisättäisiin Sarvastonkaari 1–9 tontilla. (M2)

Vastine

Autopaikkojen vähimmäismäärä ei ole kaavamääräyksessä sidottu huoneistoalaan, vaan rakennusoikeuteen. Lisäksi rakentamiseen ryhtyvät saavat tarvitessaan toteuttaa pysäköintipaikkoja enemmän kuin määrätyn vähimmäismäärän. Asemakaavassa on liittymäkiellot suunnittelualueen tonttien kaikilla Jollaksentien puoleisilla osilla. Suunnitellulla tontilla 49112/3 (Sarvastonkaari 1–9) ei ole syytä kasvattaa autopaikkojen määrää tontin sisäisten toimintojen ja nykyisten viihtyisien pihojen oleskelualueiden kustannuksella.

Mielipiteessä todetaan (5.10.2011), että suunnitelman tulisi määritellä rakennusten korkeuksia, etenkin suhteessa rajanaapureiden rakennuksiin ja katuihin, jotta uudisrakentaminen ei sijoittuisi vallitsevan rakennuskannan yläpuolelle. Lisäksi mielipiteessä todetaan luonnoksen rakennusoikeuden $e = 0,45$ olevan väärässä suhteessa lähialueen vanhaan rakennuskantaan, johtaen maisemallisesti sopimattomaan lopputulokseen. Myös todetaan suunnitelman poistavan alueen ainoan viheralueen. (M3)

Vastine

Mielipiteen johdosta ehdotusvaiheeseen on tarkennettu uudisrakentamisen korkeuksia koskevia määräyksiä. Tonteille ja 49111/14 ja 49112/4 maanpinnalle on annettu kaavamääräyksiä maanpinnan likimääräisistä korkeusasemista.

Liikkumisesteettömien sisäänkäyntien sijaitessa asuntoihin Sarvastonkaari-kadun puolelta, muodostuu tonttien 49111/6 ja 7 suuntaan uudisrakennusten sisäpihoja. Rakennusten kaksikerroksisuudella on pyritty luomaan edellytyksiä asuntojen pohjaratkaisujen ja kokojen vaihtoehdoille. Rakennusten alinta korkeusasemaa puolestaan määrittelevät muun muassa tulvasuojelun tavoitteet, mikä johtaa rakennusten keskimäärin korkeampaan sijaintiin suhteessa naapuritontteihinsa. Mahdol-



21.2.2012, täydennetty 24.9.2012

lista uudisasukkaiden näkymää ylemmältä tasolta naapurinsa tontille on pyritty mielipiteen johdosta rajoittamaan määräämällä noin 4 metriä syvä istutusalue tonttien 49111/6 ja 7 vastaiselle rajalle. Tontin 49111/14 nykyisen viheralueen rakentamistarve on merkittävämpi kuin sen merkitys viheralueena.

Mielipiteiden johdosta luonnosvaiheen AO-tonttien 49111/14 ja 15 rakennusoikeutta on pienennetty. Tehokkuus on nyt vain noin $e = 0,38$. Edellä mainitut tontit on yhdistetty AP-tontiksi 49111/14, yhdistäen myös samalla rakennusalat.

Asemakaavan muutoksessa on pyritty luomaan edellytyksiä kaupunkikuvallisesti selkeälle ratkaisulle. Se on myös lähimaiseman kannalta hyvä tavoite. Alueella on jatkossa edelleen merkittäviä viheralueita joihin on hyvät kulkuyhteydet, muun muassa Sarvaston sataman tuntu-massa.

Laajasalon pienkiinteistöyhdistys ry ja Laajasalo-Degerö Seura ry esittävät (5.10.2011) seuraavia mielipiteitä: Sarvaston pientaloalueen täydennysrakentamista tulisi ohjata yksityiskohtaisella kaavoituksella ja rakentamistapaohjeistuksella, koskien muun muassa rakennusten sijoittelua tontilla, korkeutta ja väritystä, kuten myös aiemmin alueella on tapahtunut. Lisäksi uudisrakentamisen pihojen korkeusasema ja rakennusten räystäskorkeus tulisi olla tasapainoisessa suhteessa viereisiin pihoihin ja räystäskorkeuksiin. Mielipiteen mukaan kaavoitusvaiheessa tulisi esittää kansantajuisia, havainnollistavia kaavioita rakennusten hahmoista suhteessa naapureihin, mutta paras ratkaisu olisi tehdä tonttien rakentamisesta luonnossuunnitelmat asemakaavoituksen pohjaksi. Asemakaavaa tulisi täydentää määräyksellä rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmästä korkeusasemasta. Kaavaan ehdotetaan lisättäväksi hyvän ympäristön syntymistä edistäviä määräyksiä. (M4)

Vastine

Kaavassa on annettu yksityiskohtaisia määräyksiä rakennusten julkisivujen materiaaleista ja väreistä sekä rakennusten ja maanpinnan korkeuksista, joita on myös tarkennettu mielipiteen ja kannanoton johdosta. Lisäksi jos tulevaisuudessa tontit 49111/6 ja 7 rakennettaisiin uudestaan, se toteutuisi muun muassa tulvasuojelusta johtuen todennäköisesti suunnilleen saman korkuisena, samaan korkeusasemaan kuin kaavassa suunniteltu rakentaminen. Kaavassa on annettu mahdollisimman yksityiskohtaisia määräyksiä koskien muun muassa rakennusten sijoittelua tontilla, korkeutta, julkisivumateriaaleja ja väritystä, muun muassa alueen rakennettu ympäristö, tulvasuojelu ja korkeus-



21.2.2012, täydennetty 24.9.2012

olosuhteet lähtökohtina huomioiden. Kaava mahdollistaa tontilla 49111/14 pihojen korkeustasojen luontevan liittymisen naapuritontteihinsa. Hyvän ympäristön muodostumista edistäviä määräyksiä on asemakaavan muutoksessa annettu. Niitä on edelleen tarkennettu saapuneiden mielipiteiden ja kannanottojen johdosta.

Laajasalon pienkiinteistöyhdistys ry ilmoittaa sähköpostissaan (12.10.2011), että asemakaavan muutosluonnoksen tontin 49111/14 tehokkuus $e = 0,45$ ei ole oikeassa suhteessa alueen muiden tonttien tehokkuuksiin. Sen tulisi olla korkeintaan $e = 0,25$. Myös tehokkuuden noston ei koeta olevan hyvä asia elämisen ja ympäristön kannalta. (M5)

Vastine

Mielipiteiden johdosta luonnosvaiheen AO-tonttien 49111/14 ja 15 rakennusoikeutta on pienennetty tehokkuuteen $e = 0,38$ ja samalla tontit ja rakennusalat on yhdistetty sekä AO-tontti on muutettu AP-tontiksi. Tämän voidaan katsoa luovan edellytyksiä monipuolisten asuinrakennus- ja asuntotyyppien toteutumiselle.

Vuonna 2009 on konsulttityönä tutkittu Sarvaston alueella tehokkuuden nostamista $e = 0,25$:een, mutta vain erillispientalotonteilla. Rivitalorakentamisen mahdollistava korkeampi tehokkuus $e = 0,38$ ei tässä merkittävästi poikkea alueen kaupunkikuvallisesta yleisilmeestä.

Julkisen nähtävilläolon jälkeinen vuorovaikutus (MRL 65 §)

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 9.3.–10.4.2012.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin yleisten töiden lautakunnan, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän, kiinteistölautakunnan, pelastuslautakunnan, Helsingin Energian, Helen Sähköverkko Oy:n, rakennusvalvontaviraston ja ympäristölautakunnan lausunnot. Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet

Yleisten töiden lautakunta totesi lausunnossaan (17.4.2012) Sarvastonkaaren itäpuolella olevan tontin korkeusasema olevan nykyisten katujen, Jollaksentien ja Sarvastonkaaren korkeusasemaa alempana. Taasoeroista johtuvien rakenteiden ja mahdollisten tukimuurien rakentaminen ja ylläpito kuuluu kokonaisuudessaan tontin vastuulle. Asemakaavasta ei aiheudu kuluja rakennusvirastolle. Yleisten töiden lautakunta



21.2.2012, täydennetty 24.9.2012

puolsi asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyn huomautuksin.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä toteaa lausunnossaan (30.4.2012) alueita palvelevien yleisten vesijohtojen ja viemäreiden rakennetun valmiiksi, eikä muutosehdotus edellytä niiden siirtämistä.

Pelastuslautakunnalla ei ole lausunnossaan (8.5.2012) huomautettavaa.

Helsingin Energialla ja Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole lausunnossaan (3.5.2012) huomautettavaa.

Rakennusvalvontavirasto toteaa (sähköpostiviesti 8.6.2012) kommentoineensa asemakaavaluonnosta syksyllä 2011, jonka jälkeen suunnitelmaa on kehitetty esille tuotujen näkökohtien mukaisesti, eikä sillä ole enempää huomautettavaa.

Kiinteistölautakunnalla ei ole lausunnossaan (16.5.2012) huomauttamista.

Ympäristölautakunta totesi lausunnossaan (17.4.2012) Sarvastonkaaren ympäristön matalimmilla alueilla sijaitsevien tonttien suojaksi olevan rakennetun vuosina 2010 ja 2011 tulvapadot. Kaava-alueen vieressä sijaitsevan Sarvastonojan tulvapadon harjakorkeus on +2,2 m (NN). Helsingin tulvastrategian ja ympäristöministeriön ympäristöoppaan 52 tarkoittama alin suositeltava rakentamiskorkeus merivesitulvien varalta on tällä kaava-alueella +2,5 m (NN). Kaavaselostuksen mukaan tämä johtaa asuinrakennusten alimman varsinaisen käyttökerroksen korkeustason nousemiseen likimääräiselle korkeustasolle +3 m. Ympäristölautakunnan mielestä rakentamiskorkeutta ja tulvasuojelua koskevat määräykset on tarpeen liittää myös kaavakarttaan. Alimman rakentamiskorkeuden tulee perustua riittäviin selvityksiin tulvavaarasta ottaen huomioon uusimmat tiedossa olevat merivedennousua koskevat ennusteet.

Vastine

Tulvasuojelua koskevat ohjeet on kirjattu Helsingin tulvastrategiaan ja ympäristöopas 52:een. Nämä koskevat kaikkia Helsingin rakentamiseen liittyviä viranomaistahoja. Asemakaavan valmistelussa on varmistettu, että Sarvastonkaaren eteläpään uudisrakennukset ja niiden tontit on mahdollista suunnitella edellä mainitut tulvasuojeluohjeet täyttäväksi. Asemakaavakarttaan ei siksi ole ollut tarpeellista kirjata määräyksiä



21.2.2012, täydennetty 24.9.2012

tulvasuojelusta. Kaavaselostukseen on sisällytetty kaikki rakennusluvasuunnittelun kannalta tarpeelliset tiedot tulvasuojeluun liittyvistä teki-
jöistä. Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että ympäristölautakunnan lausunto ei anna aiheutta muuttaa asemakaavaehdotusta.