



2.12.2014, täydennetty 30.3.2015

TANKOVAINION ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 12321

Hankenro 4664_1
HEL 2014-009968

SISÄLLYS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 29.9.–17.10.2014

Viranomaisyhteistyö
– Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet

Mielipidekirjeet
– Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 9.1.–9.2.2015

Lausunnot
– Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet



2.12.2014, täydennetty 30.3.2015

Mielipiteen esittäjät on ilmaistu koodein, kun kyseessä on yksityishenkilö. Koska henkilötietojen ja henkilörekisterin esittämistä avoimessa verkossa rajoittavat henkilötietolaki ja laki viranomais toiminnan 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 nähtävillä 29.9.–17.10.2014

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä kaupungintalon ilmoitustaululla, esittelytila Laiturilla, Asukastila Mellarissa, kaupunkisuunnitteluvirastossa 29.9.–17.10.2014 ja viraston internetsivuilla. Suunnitelmaa koskeva kaavapäivystys pidettiin 1.10.2014.

Viranomaisyhteistyö

Kiinteistöviraston tilakeskuksella, pelastuslaitoksella, liikuntavirastolla ja Helsingin Energialla ei ollut huomautettavaa.

Rakennusvirasto on ilmoittanut, että asemakaavan muutosta on valmisteltu yhteistyössä rakennusviraston kanssa. Alueelle jo tehdyt katusuunnitelmat ovat asemakaavan muutoksen mukaiset.

Rakennusvirastolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n vesihuolto toteaa, että Tankovainion alueen vesihuollon suunnittelu on käynnissä. Suunnittelussa otetaan kyseinen asemakaavan muutos huomioon.

Kiinteistöviraston tonttiosasto toteaa, että OAS ja kaavamuuotos on tarkoituksenmukainen ja edistää alueen toteuttamiskelpoisuutta rakentamisen osalta sekä parantaa alueen kaavataloutta.

Kiinteistöviraston geotekninen osasto pitää myönteisenä asiana, että rakentamisoikeutta on lisätty alueella, jossa esirakentamisen kustannukset ovat merkittävät. Mellunkylänpuron Itäisessä uomassa tulisi purouoman syvyys olla mahdollisimman pieni, jotta tarvittava stabiliteetti saavutettaisiin kohtuullisemmilla esirakentamiskustannuksilla. Läntinen uoma joudutaan siirtämään nyt esitetyltä tontilta. Riittävän



2.12.2014, täydennetty 30.3.2015

stabiliteetin takaamiseksi kohtuullisin kustannuksin geotekninen osasto esittää harkittavaksi uoman putkittamista kyseisellä osuudella.

Vastine

Asemakaavassa esitetään vain siirrettävien purojen uusi sijainti, mikä perustuu rakennusviraston käynnissä olevaan katu- ja puistosuunnitelmaan. Purojen tekninen toimivuus ja mahdolliset putkitukset tarkentuvat siinä suunnitelmassa yhteistyössä geoteknisen osaston kanssa.

Helsingin kaupungin ympäristökeskus toteaa, että muutos sivuaa Helsingin luontotietojärjestelmän (LTJ) III luokan arvokasta lintualuetta Broända (42/2010), mutta sillä on alueeseen vain vähäinen vaikutus, sekä hyvin arvokasta I luokan kasvikohtetta. Linnavuorenpuiston kukkaniitty (11/91). Tässä kohteessa voi olla tarpeen luonnonhoidon keinoin torjua lisääntyvää kulumista, mutta keinot eivät ole kaavallisia. Luontoarvojen säilymisen kannalta muutokseen ei sisälly suuria riskejä eikä siten lisäselvitystarpeita. Alueella on myös II-luokan harjumuodostuma Kurkimoisionpuisto (21-06), jolle osa suunnitellusta rakentamisesta sijoittuu. Itäväylän läheisyydessä tulee huomioida liikenteen melu- ja ilmanlaatuhaitat asumiselle.

Vastine

Tämä kaavamuutos ja voimassa olevan asemakaava nro 12008 mahdollistavat asuinrakentamista harjumuodostelmaa pitkin. Vanhalle hiekanotto paikalle tulee rakentamista. Harjua seuraava Tankovainiontie on merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi vanhaksi tielinjaukseksi, joka tulee säilyttää sora- tai kivituhkapintaisena ja nykyisen levyisenä. Rakentaminen on pyritty sijoittamaan niin, että harjumuodostelma säilyisi korttelialueiden pihoilla ja olisi maisemassa vielä havaittavissa. Tässä asemakaavan muutoksessa ja asemakaavassa nro 12008 on harjun alueelle merkitty alueen osia, jonka maastonmuodot ja puusto tulee säilyttää (s-1). Asemaakaavan muutosta varten on tehty meluselvitys. Kaavassa on annettu määräyksiä lähimpänä Itäväylää olevien asuinkeuhkalojen rakenteiden ääneneristävyydestä liikennemelua vastaan. Lisäksi on annettu meluun liittyviä kaavamääräyksiä parvekkeiden sijoittelusta ja lasittamisesta sekä huoneistojen suuntautumisesta.

Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yhteensä 4 mielipidettä koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja kaavan valmisteluaineistoa. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty kaavapäivystyksessä.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 http://www.hel.fi/ksv	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



2.12.2014, täydennetty 30.3.2015

Gasum Oy (Mi1) ilmoittaa, että kaava-alueella on Gasum Oy:n maakaasuputkea DN 200. Maakaasuputken läheisyydessä ei saa harjoittaa sellaista toimintaa, josta aiheutuu haittaa tai vaaraa maakaasuputken pitämiselle. Maakaasuputken suojaetäisyysvaatimus asuinkerrostaloihin on 10 metriä (ryhmä A) ja rivitaloihin 5 metriä (ryhmä B). Maakaasuputken suojaetäisyys on otettava huomioon rakennusten sijoittelussa kaava-alueella.

Gasum Oy esittää, että maakaasuputkea varten tehtäisiin varaus asemakaavaan ja maakaasuputkistosta aiheutuvat rajoitukset merkittäisiin kaavamääräyksiin, esim. ”Rakentaminen ja muu toiminta maakaasuputkiston läheisyydessä on rajoitettua asetuksen 551/2009 mukaisesti”.

Maakaasuputkistolla ja sähköä johtavilla rakenteilla saattaa olla haitallisia keskinäisiä vaikutuksia. Tankomäenkadun ja Tankomäenkujan eteläpuolisten kortteleiden kaavamääräyksiin pyydetään merkitsemään ”Kiinteistöjen maadoitukset ja muut sähköä johtavat rakenteet on suunniteltava standardin 5717 mukaisesti”.

Vastine

Kaavan uudet rakennusalat täyttävät asetuksen suojaetäisyysvaatimukset. Maakaasuputken etäisyys rivitalojen rakennusaloihin on 12–33 metriä. Etäisyys kerrostalojen rakennusaloihin on 43–57 metriä. Asemakaavaan on merkitty 7 metriä leveä johtokuva maakaasuputkea varten. Gasumin esittämät maakaasuputkea koskevat määräykset on lisätty asemakaavaan.

Asunto Oy Pakanpelto (Mi2) vastustaa kaavamuutosta, koska Tankovainion pallopeleihin sopiva nurmikenttä pienenee. Lähin uusista kerrostaloista pihapiireineen ulottuu kentän toiminta-alueeseen. Tämä johtaa ristiriitoihin kerrostalon asukkaiden oman rauhan ja kentän toimivuuden ja peliviihtyisyyden välille. Uudet asukkaat lisäävät tarvetta virkistys- ja pallopelialueille ja kuormittavat Tankovainion virkistysaluetta käyttämällä leikkipuistoa, päiväkotia ja kauppoja, jotka sijaitsevat idässä.

Mielipiteessä esitetään, ettei Tankomäenkadun itäpuolelle lähinnä Itäväylää suunniteltuja kahta kerrostaloa rakenneta, vaan alue säilytetään niin vanhojen kuin uusienkin asukkaiden virkistys- ja palloilukäytössä. Puiston suojaksi liikenteeltä ehdotetaan aitaa Tankomäenkadun suunnalta.



2.12.2014, täydennetty 30.3.2015

Vastine

Tankovainion puistoalueen pallopeleihin sopiva osa pienenee kaavamuutoksen takia, kun tontin raja siirtyy 13 metriä itään. Lisäksi aluetta pienentää Mellunkylänpuron itäisen haaran siirtäminen puistoalueelle sekä uusi kevyenliikenteen raitti puron varressa. Pelinurmialuetta vielä jää, mutta se pienenee huomattavasti, kun alue rakennetaan. Pelialue pieneni jo myös alueella voimassa olevassa pientalokaavassa nro 12008.

Puiston virkistyskäyttö ja uudet asunnot eivät häiritse toisiaan, koska niiden väliin tulee siirrettävä purouoma ja uusi raitti. Virkistysalueiden ja leikkipaikan ja muiden palvelujen käyttö lisääntyy uusien asukkaiden myötä. Kaavaehdotuksessa on esitetty myös uutta ohjeellista leikkipaikkaa A-korttelin 47365 eteläpuolelle.

Puistoalueelle ei tule ajoyhteyttä Tankomäenkadulta ja nykyinenkin Tankovainiontietä kulkeva ajo poistuu, kun Tankomäenkatu rakennetaan.

Mielipiteen (Mi3) esittäjä toivoo, että Tankomäen ympäristön kaava ei toteudu, vaan säilyy puistona. Tankovainion kaava-alueella puolestaan voisi kalliin esirakentamisen vuoksi vielä hiukan tehostaa. Rakenteellista, keskitettyä pysäköintiä tulisi tutkia vaihtoehtona.

Vastine

Tankomäen alue ei kuulu tähän kaavamuutosalueeseen. Sen toteuttamisajankohdasta ei tällä hetkellä ole tietoa. Rakenteellinen pysäköinti savikolla tarkoittaisi ylöspäin rakennettavia pysäköintikansia tai autopaikkoja maantasoon pihakannen alle. Autopaikan hinta nousisi moninkertaiseksi avoimeen maantasoiseen pysäköintiin verrattuna. Maan alle autopaikkoja ei voi rakentaa lähellä olevan pohjaveden ja huonon maaperän takia. Kapealla korttelialueella pitkien luiskien rakentaminen olisi sekin hankalaa ja kallista.

Autopaikkojen päällekkäin rakentamisen tai pihakansien kustantamiseksi rakennusoikeutta ja rakennusten kerrosten lukumäärää pitäisi todennäköisesti nostaa niin paljon, ettei se ympäristön kannalta olisi enää kestävä.

Mielipiteen (Mi4) esittäjä on tyrmistynyt, että upea puisto, jonka laidalla hän asuu, halutaan tuhota. Mielipiteen esittäjä on valinnut asuinpaikkansa sen puistomaisuuden ja luonnonläheisyyden takia. Alueen viihtyvyys on täysin mennyttä, jos rakennetaan vain pääosin kerrostaloja.



2.12.2014, täydennetty 30.3.2015

Ei ole uskottavaa, että tässä vaiheessa selviää, että rakennetaan savikolle. Sen on täytynyt olla jo aiemmin tiedossa, silloin kun asemakaava laadittiin. Miksi toiset saavat pitää puistonsa (esim. Linnavuorenpuisto) kun taas toisilta ollaan viemässä kerralla koko puisto? Tässä on huijattu asukkaita. Kaavoituksessa on annettu 2002 alkaen tietoa, että ko. alueelle rakennetaan pientaloja. Tässä suunnitelmassa tulee myös pysyä.

Vastine

Tankovainion puistoalue kapenee voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna 13 metriä. Uusien kerrostalokortteleiden ja olemassa olevien tonttien väliin jää puistoaluetta kapeimmillaan noin 30 metriä. Näkymät Fallpakan pientaloalueelta muuttuvat. Avoimen puistomaiseman sijasta kapean puiston takaa nousee nelikerroksisia yhden porrashuoneen pienkerrostaloja. Yhteydet virkistysalueille säilyvät. Tankovainio, Linnavuorenpuisto, Kurkimoisionpuisto ja koko Vartiokylänlahti aina Mustavuorelle saakka muodostavat laajan virkistysaluekokonaisuuden.

Aiemman kaavoituksen yhteydessä alueesta on laadittu maaperätutkimukset, rakennettavuusselvitys ja laskettu toteutuksesta kaupungille tulevat kustannukset. Savikerroksen syvyys on ollut tiedossa. Edellisen kaavoitusprosessin aikana ei silti noussut esiin, ettei kaupunki kykenisi aluetta toteuttamaan pientaloina.

Nyt ovat kaupungin maanomistuksesta vastaavan kiinteistöviraston kanta ja asuntotuotannon tavoitteet muuttuneet. Pientalorakentamista ei nähdä enää niin tavoiteltavana. Tällä alueella kerrosalan tuotto on niin alhainen, ettei se pientalotehokkuudella kata yhdyskuntarakentamisen kustannuksia savisella maaperällä. Toisaalta huonolla maaperällä olevien kalliiden pientalotonttien ei uskota menevän kaupaksi. Kerrostalorakentamisella talousyhtälö kaupungin kannalta paranee ja samalla voidaan vastata kasvavaan asuntokysyntään.

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 9.1.–9.2.2015

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 9.1.–9.2.2015.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin kiinteistöviraston, yleisten töiden lautakunnan, HSY:n vesihuollon, Helen Sähköverkko Oy:n, ympäristökeskuksen ja pelastuslautakunnan lausunnot.



2.12.2014, täydennetty 30.3.2015

Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet

Helen Sähköverkko Oy:llä (11.12.2014), **ympäristökeskuksella** (5.2.2015) ja **kiinteistövirastolla** (6.2.2015) ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

HSY:n vesihuolto toteaa (17.2.2015), että vesihuollon viimeisimmät suunnitelmat poikkeavat hieman asemakaavaselostuksen vesihuoltoliitteestä. Johtokujien sijainti tulee tarkistaa uusimman suunnitelman mukaisiksi. Tontille 47366/2 on merkitty johtokuja jätevesiviemäriä NS 1000 varten. Johtokuja tulee leventää vähintään 8 metriä leveäksi. Viemäristä tulee lisätä maininta tonttia koskeviin sopimuksiin ja/tai luovutusehtoihin. Johtokujan määritelmää tulee selkeyttää. Pohjavesien suojelua koskevaa määräystä tulee täydentää maininnalla: "Kaava-alueella tulee noudattaa rakennusvalvontaviraston laatimaa rakentamistapaohjetta tärkeällä pohjavesialueella."

Vastine

Kaavaselostuksen vesihuoltoliitekartta on korjattu vastaamaan viimeisiä suunnitelmia. Jätevesiviemäriin johtokuja on merkitty 8 metrin levyisenä. Johtokujamerkinnästä on poistettu istutuksia koskevat määräykset. Jätevesijohdosta voidaan tehdä maininta tontinluovutusehtoihin, mutta sitä ei ole tarpeen määrätä asemakaavassa. Asemakaavassa määrätään, ettei rakentaminen saa aiheuttaa pohjaveden likaantumista, pinnan alenemista tai virtauksen vähenemistä. Rakentamisen suunnittelun yhteydessä on laadittava pohjaveden hallintasuunnitelma. Rakennusvalvontavirasto valvoo tarkempien rakentamistapaohjeiden noudattamista rakennushankkeissa.

Yleisten töiden lautakunta toteaa lausunnossaan (24.2.), että kaava-alueen lounaispäässä olevan viheralueen leikkipaikkaa osoittava lemerkintä tulee poistaa. Asemakaavamääräyksessä ja selostuksessa todetaan, että katu- ja liikennealueiden sadevesiviemäriverkostojen vedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen kautta pohjavesialueen ulkopuolelle tai kohtaan, jossa ei muodostu pohjavettä. Asemakaavassa ei tule määritellä sadevesien tarkkaa käsittelytapaa tai -tekniikkaa, vaan esittää ainoastaan maininta hulevesien käsittelyvelvoitteesta pohjavesialueella. Esirakentamiskustannukset ovat noin 2,5 M€, katujen rakentaminen noin 1,8 M€ ja viheralueiden rakentaminen noin 0,5 M€.



2.12.2014, täydennetty 30.3.2015

Vastine

Toinen ohjeellisista leikkipaikkamerkinnoista on poistettu. Katu- ja liikennealueiden sadevesien käsittelyä koskeva määräys on poistettu. Rakentamiskustannuksia on tarkennettu kaavaselostukseen.

Pelastuslautakunta (20.1.2015) toteaa, että asemakaavassa tulee huolehtia riittävän sammutusveden saannista. Sammutusvesiasemia on sijoitettava 150 metrin välein.

Vastine

Palovesiasiat ratkaistaan rakennussuunnitteluvaiheessa. Vesihuollon rakennussuunnitelmissa on kaavan katualueille suunniteltu kolme maapalopostia. Yksi pelastusvesiasema on suunniteltu Mellunmäen pelastusaseman tontille. Asemakaava ei ota kantaa sammutusvesipisteiden sijoittumiseen.