



7.10.2010

KÄPYLÄN TONTIN 878/1 ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 11942

Kslk 2005-127
Hankenumero 0824_1

SISÄLLYS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 8.1.–31.1.2007

- Viranomaisyhteistyö
 - Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet
- Mielipidekirjeet
 - Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet

Asemakaavan muutosluonnos nähtävillä 2.–20.4.2007

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 29.1.–1.3.2010

- Muistutukset ja kirje
 - Tiivistelmät muistutuksista ja kirje sekä vastine
- Lausunnot
 - Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet



7.10.2010

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 27.12.2006).

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2006 ja uudelleen vuoden 2009 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 8.1.–31.1.2007.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja 2.–20.4.2007.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti hyväksyä 29.11.2007 asemakaavan muutosluonnoksen jatkosuunnittelun pohjaksi.

Asemakaavan muutoksen valmistelua on jatkettu kaupunkisuunnittelulautakunnan 29.11.2007 tekemän päätöksen pohjalta huomioon ottaen luonnoksesta esitetyt mielipiteet.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 8.1.–31.1.2007

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kiinteistöviraston tonttiosaston ja opetusviraston sekä asuntotuotantotoimiston (Att) kanssa.

Helsingin kaupungin ympäristökeskus on (30.1.2007) sähköpostissaan ilmoittanut, että kaavan vaikutusten arvioinnissa tulee ottaa huomioon Tuusulanväylän liikenteen melu ja päästöt sekä pääradan melu.

Vastine

Rakennukset on sijoitettu ottaen ympäristöhäiriöt huomioon kadunvarteen muurimaisina lamelleina siten, että suojaisia oleskelualueita syntyy piha-alueelle. Kaavassa on määräys parvekkeiden ja ulko-oleskelualueiden sijoittumisesta tontin rauhallisemmalle puolelle. Osmontien puoleisen julkisivun ääneneristävyydeksi on määrätty 35 dB.



7.10.2010

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse kaksi mielipidettä. Lisäksi suullisia samansisältöisiä mielipiteitä on esitetty puhelimitse.

Kanta-Helsingin omakotiyhdistys ry ilmoittaa (1.2.2007) päivätyssä mielipiteessään osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ymmärtävänsä tarpeen asuinalueen kehittämiseen ja ko. tontin soveltuvuuden esitettyyn tarkoitukseen. Kulkuyhteydet ja palvelut ovat hyvät ja toimistotalot muodostavat osittaisen meluvallin rautatien ja Tuusulanväylän suuntaan. Rakennusten sijoittaminen tontille tulee tehdä mahdollisimman hyvin maisemaan sopeuttaen ja tontin luontaisia kalliomuodostelmia säästäten. Samalla tulee ottaa huomioon Käpylän ja koko Helsingin kaupungin kannalta sekä maisemallisesti että kulttuurihistoriansa vuoksi erityisen arvokas Taivaskallion puistoalue, jonka suojaamiseksi edellytetään mielipiteessä Taivaskallion alueelle vanhassa kaavassa osoitetun tontin muuttamista virkistysalueeksi siten, että alue säilyy yhtenäisenä ja rakentamattomana kokonaisuutena kaupunkilaisten virkistyskäytössä.

Käpylä Seura ry on (1.2.2007) ilmoittanut mielipiteenään osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, että tavoite muuttaa osa opetustoimintaa palvelevasta tontista asuinkäyttöön on sinänsä oikea, koska alue on lähellä Käpylän asemaa ja palveluita. Rakentamisen tulee kuitenkin tapahtua tontin kallioita ja luontoa kunnioittaen ja säästäten, tämä saadaan aikaan taitavalla suunnittelulla. Käpylä-Seura ry vaatii, että Taivaskallion puolella vanhassa asemakaavassa oleva tontti muutetaan virkistysalueeksi turvaten alueen säilyminen rakentamattomana kokonaisuutena virkistyskäytössä. Myös Yleiskaava 2002:ssa radan varteen Käpylän asemaa vastapäätä kerrostalovaltaiseksi alueeksi asuminen/toimitila merkitty alue tulee säilyttää virkistyskäytössä, eikä sitä tule kaavoittaa muuhun käyttöön.

Vastine

Asemakaavaluonnoksesta poiketen rakentamista ei ole osoitettu korkeussuhteiltaan ja luonto-olosuhteiltaan merkittävälle kallioalueelle. Panuntieltä Osmontielle saakka ulottuva alkuperäinen kalliomaasto, puusto ja kasvillisuus on kaavaehdotuksessa merkitty säilytettäväksi ja hoidettavaksi siten, että alueen vehreä ominaisluonne ja kaupunkivallinen merkitys säilyvät (kaavamerkintä s).

Taivaskallion alue ei sisälly asemakaavan muutoksen aluekokonaisuuteen.

t:\ksv-aos\esikunta\virasto\listalle\ksk 07102010\11942 käpylän vuorovaikutusraportti ksk 07102010.doc

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



7.10.2010

Asemakaavan muutosluonnos nähtävillä 2.–20.4.2007

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja 2.–20.4.2007. Luonnoksesta ei esitetty mielipiteitä.

Julkisen nähtävilläolon jälkeinen vuorovaikutus (MRL 65 §)

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 29.1.–1.3.2010.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin kiinteistölautakunnan, pelastuslaitoksen, yleisten töiden lautakunnan, ympäristölautakunnan, Helsingin Energian ja Helen Sähköverkko Oy:n, HSY Veden ja liikenneviraston rautatieosaston lausunnot. Ehdotuksesta tehtiin kaksi muistutusta ja lähetettiin yksi muistutusta koskeva kirje.

Muistutusten ja kirjeen tiivistelmät ja vastine

Helsingin Kansanasunnot Oy:n Vuokralaistoimikunta pitää (26.2.2010) suunnitellun rakennuksen kokoa liian suurena tontin kokoon nähden ja ehdottaa rakennusoikeutta pienennettäväksi siten, että rakennus sulautuu jo rakennettuun ja muotoutuneeseen ympäristöön. Rakennuksen kokoa pienentämällä asukasmäärän kasvu ei aiheuta hallitsemattomia liikenne- ja liikenneturvallisuusongelmia alueella.

Osmontie tulee muuttua pihakaduksi 30 km/h nopeusrajoituksella, läpi-ajo tulee kieltää ja kadulle tulee rakentaa ajohidasteita. Kadunvarren pysäköinti tulee suunnitella paremmin toimivaksi ja alueen tarpeita tukeväksi, välillä Panuntie–Pohjolankatu.

Toimikunta ehdottaa, että tontit kaavoitetaan autottomiksi kohteiksi, koska lähialueella on erittäin hyvät ja monipuoliset julkisen liikenteen yhteydet: juna-asema, raitiotie ja loistavat bussiyhteydet. Toimikunnan on vaikea hyväksyä kaavan edellyttämän pysäköintihallin rakentamista. Samoin kaavan edellyttämä Käpylän ammattioppilaitoksen huoltoliikennesite asuinrakennuksen läpi ja sen aiheuttamat järjestelyt koetaan ongelmallisiksi ja ehdotetaan että huoltoliikenne suunnitellaan järjestettäväksi ammattioppilaitoksen oman tontin kautta. Tämä on mahdollista toteuttaa parhaillaan hankesuunnitteluvaiheessa olevan peruskorjauksen yhteydessä.

Helsingin Kansanasunnot Oy haluaa kirjeessään (3.3.2010) yhtiönä korostaa, että lähetetty kaavamuistutus on Vuokralaistoimikunnan kannanotto asiaan ja sen edustajien puheenjohtajan ja sihteerin allekirjoit-

t:\ksv-aos\esikunta\virasto\listalle\ksk 07102010\11942 käpylän vuorovaikutusraportti ksk 07102010.doc

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



7.10.2010

tama, ei yhtiön hallituksen, joka on päättänyt, että kaavamuistutusta asiassa ei jätetä.

Nyyrikki-korttelin talotoimikunta (neljä allekirjoittajaa) toteaa (1.3.2010) kaavan vaikutuksista rakennettuun ympäristöön, että tosiasiassa suunnitelman koko on pienentynyt kaavaluonnosvaiheesta vain marginaalisesti. Rakennukseen kallion kohdalle on tehty aukko, mutta rakennusta on jatkettu lisää Kullervonkadun varrelle, jonne se kääntyy. Aikansa laatuarkkitehtuuria edustava komea ammattikoulu upeine puistomaisine ympäristöineen peittyy näyttävimmältä kulmaltaan talomuurin taakse. Ammattikoulun vuosikymmenien aikana kehittynyt puistomainen ympäristö tuhoutuu lähes kokonaan, eikä alueen vehreätä ominaisluonnetta ja kaupunkikuvallista merkitystä voida kaavamuutoksen jälkeen säilyttää. Kaavamuutoksen toteuttaminen tuhoaisi huolella suunnitellun tonttikokonaisuuden, jossa ympäristölliset ja esteettiset arvot ovat kohdallaan. Erityisen raskauttavana on pidettävä ammattioppilaitoksen ja Osmontien välissä, Kullervonkadun puolelta katsottuna kalliomuodostelman edessä olevan pienen mikroympäristön hävittämistä. Kolmiomaisen ruohikkokentän, kahden komean vaahteran ja niiden taustana olevan kalliomuodostelman muodostama istutetun ja luonnonvaraisen ympäristön kokonaisuus on osa Käpylän ainutlaatuisia ympäristöä. Kaavamuutos ei eheyttäisi kaupunkikuvaa vaan muuttaisi ympäristön massiivisen betoniseksi. Tällainen on hyvin poikkeavaa siitä rakentamisen tyylistä, jota Käpylässä on aikaisemmin noudatettu. Lisäksi rakennus katkaisisi tärkeän kulkureitin ammattikoulun länsipäädystä Käpylän asemalle.

Osmontie 43 kaavamuutosehdotuksessa ei ole riittävästi otettu huomioon sen vaikutusta liikenteeseen. Rakennukset aiheuttavat liikennettä enemmän kuin koko Nyyrikin kortteli, jota lisää myös muut suunnittelu-kohteet Osmontiellä, Sato- ja FCG-rakennukset, sekä kasvava liityntäpysäköinti. Läpiajoliikenne on yleensäkin Käpylää riivaava ongelma. Osmontie muuttuu Tapiolantien risteyksessä alikulkutunnelin läheisyydessä suppilomaisen kapeaksi, jossa näkyvyys huono. Kasvava liikenne tekisi koulumatkasta erittäin vaarallisen.

Betonikannen alle rakennettavien tai kallioon louhittavien pysäköinti-paikkojen suuret rakentamiskustannukset tulisivat asukkaiden maksettaviksi vuokrissa. Osmontielle suunnitellut sisäänajot aiheuttanevat vaaratilanteita ja liikenteen sumppuuntumista ahtaalla Panuntien ja Kullervonkadun välisellä osuudella kadunvarsipysäköinnin vuoksi. 12 autopaikan rakentaminen ammattikoulun tontin eteläosaan muuttaisi merkittävästi Kullervonkadun luonnetta Nyyrikki-korttelin edustalla, joka on yksityisaluetta. Puistomainen maisema tuhoutuisi uusien parkkipaikko-



7.10.2010

jen alle. Kaavamuutosesityksessä on mainittu, ettei liikenteen lisäys ole merkittävää. Se on väärä arvio eikä voi perustua tutkittuun tietoon.

Muutosehdotuksena esitetään, että rakennetaan vain Panuntien ja Osmontien kulmaus ja jätetään muu osa rakentamatta. Tällä tavalla voidaan säilyttää jo rakennettu ympäristö ja sen kaupunkikuvalliset arvot ja pienentää liikenteen kasvua ja lisäparkkipaikkojen rakentamistarve Kullervonkadulle poistuu. Koska alue rajautuu kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävään alueeseen, tulee suunnittelussa tutkia huolellisesti kaavan vaikutusta myös läheiseen Puu-Käpylän alueeseen.

Vastine

Osmontien varrelle on asemakaavan muutosehdotuksessa sijoitettu kolme–kuusikerroksisia asuinkerrostaloja. Loppuosa tontista osoitetaan edelleen opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Rakennukset on suunniteltu käpyläläisittäin jaksottuviksi lamellitaloiksi, joiden kerrosluku noudattelee alueen rakentamistapaa. Rakennusoikeus vastaa Käpylän nykyisten asuinkerrostalotonttien rakennusoikeuksia. Tuusulan väylän ja rautatien aiheuttaman melun vuoksi rakennukset on massoiteltu niin, että ne suojaavat piha-alueita sekä Osmontien ja Panuntien kulmassa että Osmontien ja Kullervonkadun jatkeen kulmassa.

Asuinkerrostalojen korttelialueen tehokkuusluku $e = 1.7$ noudattaa alueella olemassa olevaa rakentamistehokkuutta. Ehdotusta on valmisteluvaiheessa kehitetty saatujen mielipiteiden perusteella siten, että Panuntieltä Osmontielle saakka ulottuva alkuperäinen kalliomaasto, puusto ja kasvillisuus on kaavaehdotuksessa säilytetty (kaavamerkintä s). Rakentaminen on poistettu tältä osuudelta ja samalla ehdotuksen rakennusoikeutta on luonnosvaiheen suunnitelmaan nähden vähennetty.

Pysäköintipaikkojen sijoittaminen maan alle luo edellytykset viihtyisän piha alueen järjestämiselle maantasoon. Autottomia kohteita on sovittu kokeiltavaksi Kalasatamassa ja Jätkäsaassa. Valintaperusteina ovat olleet kohteiden sijainti kantakaupungissa tai keskustassa ja erityisen hyvät julkisen liikenteen yhteydet.

Käpylän ammattioppilaitoksen huoltoliikenne on mahdollista järjestää vain asuinkorttelin pysäköintilaitoksen läpi. Yhteystarve on otettu asemakaavan valmistelussa ja tonttien varausehdoissa huomioon. Ammattioppilaitoksen 12 autopaikkaa saa sijoittaa ammattioppilaitoksen tontin eteläosaan siten, että olemassa olevaa puustoa säilytetään. Ammat-



7.10.2010

tioppilaitoksen pysäköintipaikat eivät aiheuta haittaa LPA-alueen käytölle.

Osmontie 43:n tulevaksi asukasmääräksi on arvioitu noin 300 asukasta. Asuinrakentaminen lisää jonkin verran ajoneuvoliikennettä alueella, liikennemäärän kasvu on Osmontiellä arviolta noin 100–20 ajon./vrk. Muutos ei ole merkittävä nykyisellään noin 1 500 ajon./vrk liikennemäärään. Asukasmäärän lisäys ei tule aiheuttamaan alueelle muistutuksissa esitettyjä hallitsemattomia liikenne- ja liikenneturvallisuusongelmia.

Osmontie ei sovellu pihakaduksi. Pihakadun luonteeseen kuuluu, että kaikki liikennemuodot käyttävät samaa tilaa ja nopeudet muodostuvat käytännössä hitaimman liikkujan mukaan. Tämä tarkoittaisi jalkakäytävien poistamista ja kadun uudelleen rakentamista jalankulun ehdoilla toimivaksi.

Osmontien varrella on toimistorakennuksia, jotka tuottavat kohtuullisesti liikennettä. Lisäksi kadulla on liityntäpysäköintialue. Liikenne on asukas- ja työmatkaliikennettä sekä takseja ja kuorma-autoja. Tämän tyyppinen liikenne ei sovi pihakadulle samaan tilaan jalankulkijoiden kanssa eikä ole pihakadulle luonteenomaista.

Suunnittelualueella ei ole olemassa olevaa virallista kulkureittiä Käpylän asemalle. Asemakaavan muutos ei vaikuta alueen kevyen liikenteen yhteyksiin.

Asuinkorttelin tonteille osoitettu rakentaminen on kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti pyritty tarkoin harkitsemaan kokonaisuutena. Puu-Käpylän alue ei sijoitu suunnittelualueen välittömään läheisyyteen, eikä asemakaavan muutoksella ole vaikutuksia suojeluarvoiltaan merkittävään Puu-Käpylän asuinalueeseen.

Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet

Pelastuslaitoksella (8.4.2010) ei ole asemakaavan muutosehdotuksesta huomautettavaa.

Ympäristölautakunta on päättänyt, että lausunnon antaa **ympäristökeskus** (11.3.2010), jolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kiinteistölautakunta toteaa (8.4.2010), että suunnitellut tontit 878/7 ja 8 on varattu 31.12.2010 saakka kaupunginhallituksen päätöksellä 7.4.2008 asuntotuotantotoimikunnalle valtion tukemien vuokra-asuntojen rakennuttamista varten sekä tontti 878/6 Rintamaveteraanien



7.10.2010

Helsingin piirin ja Seniorien asunnonhankinnan tuki ry:n ym. alullepanemalle Asunto Oy Helsingin Käpylän Panuntielle omistusasuntojen rakentamiseen Hitas-ehdoin.

Lautakunta toteaa, että kaavamuuotos edustaa kannatettavaa täydennysrakentamista. Uudet tontit sijaitsevat lähellä Käpylän asemaa ja päivittäistavarakauppoja on lähistöllä. Alueen kunnallistekniikka on jo rakennettu, eikä julkisia palveluja tarvitse rakentaa lisää. Sähkön ja kaukolämmön johtojen siirron kustannuksiksi arvioidaan 80 000 euroa. Lisärakentaminen on varsin kannattavaa.

Kiinteistöviraston tilakeskuksen edustajat ovat esittäneet huolensa Helsingin tekniikan alan oppilaitoksen Käpylän koulutusyksikön korvaavien autopaikkojen kustannuksista, joista osa on sijoitettu tontille 878/8 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Lisäkustannusten välttämiseksi on syytä tutkia mahdollisuuksia sijoittaa oppilaitoksen uudet autopaikat edullisempaan paikkaan ja poistaa 12 autopaikan rajoitus. Mikäli kuitenkin autopaikkoja joudutaan sijoittamaan tontille 878/8, tulee tilakeskukseen osoittaa erikseen tarpeelliset määrärahat.

Lautakunnan mielestä asemakaavamääräys "Rakennusten toteutuksen tulee olla korkeatasoista" on melko epämääräinen. Tätä ennen on lukuksia määräyksiä rakentamisesta ja tulkinnanvaraisena em. määräys tulisi poistaa.

Tonttien rajoja ei saa aidata. Olisi syytä tarkastaa onko kuitenkin tarpeen sallia oppilastontin rajaaminen aidalla.

Lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotusta, koska se mahdollistaa kaivattua täydennysrakentamista. Ehdotukseen tulisi kuitenkin tehdä edellä esitetyt pienet muutokset.

Vastine

Oppilaitoksen autopaikkojen vähimmäismääräyksen mukaiset autopaikat voidaan sijoittaa olemassa olevia pysäköintipaikkoja laajentamalla ja sijoittamalla 12 uutta autopaikkaa tontin eteläosaan. Autopaikkojen enimmäismäärän rakentamiseksi on autopaikkojen määrän erotus sijoitettava tontille 878/8 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Ratkaisu luodellitykset viihtyisän piha-alueen muodostamiselle maantasoon ja mahdollistaa tontin arvokkaan puuston ja kallioisen luonnonympäristön säilyttämisen.

Asemakaavamääräys "Rakennusten toteutuksen tulee olla korkeatasoista" on lausunnossa esitetyn mukaisesti poistettu. Asemakaavan



7.10.2010

muutosehdotus sisältää suunnittelua täsmällisemmin ohjaavia asemakaavamääräyksiä. Rakentamisen laatu ratkaistaan rakennuslupamennettelyn yhteydessä. Lisäksi suunnittelua ja rakentamisen laatua valvoo Hitas-työryhmä ja kaupunkikuvaneuvottelukunta.

Oppilaitoksen tontin 878/5 aitaamisesta ei ole asemakaavamääräystä, sillä tontin rajaamiseksi on kaavakarttaan merkitty rakennettavaksi muuri. Ajoyhteys oppilaitoksen maan alla sijaitseviin kellaritiloihin on suunniteltu tontin 878/8 pysäköintitilojen läpi nostamalla ajoyhteyden kohdalla pysäköintilaitoksen kansirakennetta ylemmäs. Samalla ajoyhteyden kohdalla kannen päällä pihataso nousee lähemmäs olemassa olevaa maanpinnan tasoa.

Yleisten töiden lautakunta esittää (6.4.2010) lausunnossaan, että asuinkerrostalojen tonttien luovutusehdoissa ja rasitesopimuksissa tulee riittävässä määrin huomioida asemakaavamuutoksen sisältämät rakennuskustannuksiin, rakentamisen organisointiin ja aikatauluihin vaikuttavat tekijät joita ovat esimerkiksi:

- Oppilaitoksen autokellarin, jonka lattiakorkeus +32.47, ajoyhteys tontin 878/8 maanalaisen pysäköintitilan kautta, jonka yläpuolisen pihakannen taso +33.5.
- Ammattioppilaitoksen nykytilanteesta poikkeava vaatimus sijoittaa jätetilat rakennukseen.
- Tontin 878/8 huolto- ja pelastusajoliikenteen rampin sijoitus ammattioppilaitoksen eteläisen rinteiden kautta.
- Ammattioppilaitoksen kaukolämpöjohdon ja sähkö- ja telekaaplien siirtäminen YO-tontille, jossa kallioista rinne- maastoa.
- Ammattioppilaitoksen kellaritasolla sijaitsevan muuntamon haalausreitti.
- tonttien 878/8 ja 878/5 välisen muurirakenteen toteutustapa ja laatutaso
- Ammattioppilaitokselta poistuvien pysäköintipaikkojen korvaaminen sijoittamalla paikkoja tontin 8 maanalaiseen pysäköintitilaan ja oppilaitoksen tontin etelärinteeseen.

Yleisten töiden lautakunta pitää tärkeänä, että asemakaavan muutoksessa mahdollistetut asuinkerrostalot suunnitellaan korkeatasoisesti ja kaavan mukaiset pysäköintijärjestelyt, ajoyhteydet ja varastotilat toteutetaan laadukkaasti ja alkuperäistä kalliomaastoa sekä puustoa ja kasvillisuutta kunnioittaen. Ammattioppilaitoksen maisemaa hallitseva ominaisluonne on säilytettävä.



7.10.2010

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Vastine

Lausunnossa esitetyt huomautukset liittyvät asemakaavan toteuttamisvaiheeseen. Ne otetaan huomioon normaalin suunnittelukäytännön mukaisesti ja voidaan tarpeellisin osin sisällyttää tontinluovutusehtoihin ja rasitesopimukseen.

Tontin 878/8 koilliskulmassa kansirakenne tulee suunnitella nousevaksi siten, että ajoyhteys oppilaitoksen kellariin voidaan toteuttaa. Samalla huolehditaan jalankulun järjestämisestä kansitasolta liittyen ympäröivään kalliomaastoon. Hankkeen toteuttajan tulee huolehtia huolto- ja pelastusajoliikenteen rampin rakentamisesta. Huolto- ja pelastusajoliikenteen reitti tontille 878/8 on merkitty kaavakarttaan ammattioppilaitoksen eteläiseen rinteeseen.

Helsingin Energia ja Helen Sähköverkko Oy ilmoittavat (23.3.2010) lausunnossaan, että muutosalueella on kaksi Helen Sähköverkko Oy:n keskijännitejakeluverkon kaapelia, jotka ovat osa Käpylän kaupunginosaa palvelevaa sähkönjakelurengasta. Kaapelit sijaitsevat asemakaavaluonnoksen asuinkerrostalon korttelialueen rakennusalueella. Kaapelit on siirrettävä rakennusalueelta ennen asuinkerrostalotontin rakennustöiden aloittamista. Helen Sähköverkko Oy toteuttaa ennakkoon suunnitellulle ja kiinteistön osalla toteutetulle kaapelireitille kaapeleiden siirtotyön tilaustyönä, josta laskutetaan tilaajaa aiheutuneiden kustannusten mukaisesti. Helsingin Energialla ja Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole muutosehdotukseen huomautettavaa.

HSY Vesi esittää (7.4.2010) vesihuollon osalta, että alueen yleiset vesijohtot ja viemärit on rakennettu valmiiksi, eikä kaavamuuotos edellytä niiden siirtämistä. HSY Vesi toteaa lisäksi, että vesijohtoverkoston painetaso on n +61 mvp, mikä ei ole riittävä korttelin 25878 korkeimpien rakennusten ylimpiin kerroksiin. Nämä rakennukset on varustettava kiinteistökohtaisella paineenkorotuksella.

Vastine

Lausunnoissa esitetyt huomautukset liittyvät asemakaavan toteuttamisvaiheeseen. Ne otetaan huomioon normaalin suunnittelukäytännön mukaisesti ja voidaan tarpeellisin osin sisällyttää tontinluovutusehtoihin ja rasitesopimukseen.



7.10.2010

Liikenneviraston rautatieosasto toteaa (14.4.2010), että kaavoitettava alue sijaitsee Pasila–Riihimäki rataosuuden läheisyydessä Käpylän liikennepaikan itäpuolella. Rautatieosasto esittää, että kohteesta tulee teettää myös tärinää ja runkomelua koskevat selvitykset ja antaa näiden perusteella mahdollisia määräyksiä. VTT:ltä on valmistunut runkomeluun liittyvä esiselvitys (<http://www.vtt.fi/inf/pdf/tiedotteet/2009/T2468.pdf>), joka tulee huomioida. Muutoin rautatieosastolla ei ole huomautettavaa ehdotuksesta.

Vastine

Kaavaa valmisteltaessa on muualta Helsingin alueelta tehtyjen runkomelu- ja tärinäselvitysten perusteella arvioitu, ettei pääradan raideliikenne aiheuttaisi runkomelun tai tärinän vaimennustarvetta kaavamuu-
toksen kohteena olevissa kortteleissa. Lausunnon johdosta on kaavamääräyksellä varmuuden vuoksi kuitenkin edellytetty runkomelun ja tärinän huomioon ottaminen jatkosuunnittelussa.

Asemakaavan muutosehdotukseen on lisätty seuraava tärinää ja runkomelua koskeva määräys: "AK-korttelialueella tulee asuinrakennukset suunnitella siten, etteivät tavoitteena pidettävät runkomelun ja värähtelyn enimmäistasot ylity."