



20.10.2015, täydennetty 15.3.2016

**PUKINMÄKI, ISONPELLONTIE
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 12353**

Hankenro 0742_40
HEL 2013-016121

SISÄLLYS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 22.4.–13.5.2014

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

Kaavaluonnos nähtävillä 27.10.–17.11.2014

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

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 13.11.–14.12.2015

- Muistutus
– Tiivistelmä muistutuksesta ja vastine
- Lausunnot
– Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet



20.10.2015, täydennetty 15.3.2016

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 nähtävillä 22.4.–13.5.2014

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä Pukinmäen kirjastossa, info- ja näyttelytila Laiturilla, kaupungintalon ilmoitustaululla ja kaupunkisuunnitteluvirastossa 22.4.–13.5.2014 ja viraston internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helen Sähköverkko Oy:n, kaupunginmuseon, rakennusviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston sekä varhaiskasvatusviraston kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kannanotot kaupunginmuseolta, Helsingin kaupungin ympäristökeskukselta, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymältä (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä (HSY) ja rakennusvirastolta.

Kiinteistövirastolla, Helsingin Energialla, rakennusvalvontavirastolla ja varhaiskasvatusvirastolla ei ole kaavahankkeesta huomautettavaa.

Kaupunginmuseo tarkastelee kaavahanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta. Tästä näkökulmasta tarkasteltuna osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukainen rakentaminen sekä Kehä I:n uusien liikerakennusten osalta että uuden asuntorakentamisen tuominen Isonpellontien eteläpuolelle on mahdollista. On kuitenkin tärkeää, että Vantaanjoen ranta säilytetään avoimena ja virkistyskäytössä riittävän suurelta osalta. Rantapuistovyöhyke tulee kunnostaa osaksi Pukinmäen rantapuistoa. Lisäksi tulee ottaa huomioon Helsingipuiston kehittämissuunnitelmat ja suunnitella aluetta osana laajempaa kokonaisuutta. Kaava-alueella sijaitsee 1910-luvulta peräisin oleva rakennus lähellä Kehä I:n risteysaluetta. Rakennus on merkitty nykyisessä asemakaavassa (vuodelta 1988) suojeltavaksi suojelumerkinnällä sr-1 sen kulttuurihistoriallisen arvon takia. Asuintalo on kuitenkin jäänyt Pukinmäenkaaren ja



20.10.2015, täydennetty 15.3.2016

Kehä I:n liittymän puristuksiin ja se sijaitsee voimakkaalla melualueella Kehä I:n läheisyyden vuoksi. Sen sijainnin vuoksi kaupungin museo ei esitä sille enää jatkossa suojelutavoitteita asemakaavaan. Tästä huolimatta rakennus voidaan säilyttää.

Vastine

Kulttuuriympäristön arvot on otettu huomioon asemakaavan valmistelussa. Vantaanjoen ranta säilytetään avoimena ja virkistyskäytössä riittävän suurelta osalta. Rantapuistovyöhykettä suunnitellaan osana Helsingipuistoa ja Pukinmäen rantapuistoa. Virkistyskäytön kannalta kaavamuuotos parantaa tilannetta. Huonokuntoisen asuintalon säilyttämistä ei ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi, sillä melu- ja ilmanlaatuhaittojen vuoksi sille ei ole löytynyt sopivaa käyttöä.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) ilmoittaa kantanaan, että maankäytön tehostaminen Pukinmäen aseman läheisyydessä sekä Pukinmäenkaaren-Käskynhaltijantien keskeisen joukkoliikenneväylän varressa tukee Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma HLJ 2011:n kärkitavoitteiden toteutumista erinomaisesti. Suunnittelualueen ympäristössä on myös jo olemassa laadukkaat jalankulku- ja pyöräily-yhteydet. Koska alueen joukkoliikenneyhteydet ovat hyvät, tulee maankäyttö suunnitella tehokkaaksi. Kyseessä on alue, jonka suunnittelu on alkamassa. HSL:llä on oltava mahdollisuus lausua kaavasta myös luonnos- ja ehdotusvaiheessa.

Vastine

Maankäyttö suunnitellaan tehokkaaksi. HSL:llä on ollut mahdollisuus lausua kaavasta myös luonnosvaiheessa.

Rakennusvirasto toteaa, että Isonpellontie on osa Vantaanjoen pohjoispuolen pääulkoilu- ja pyöräreittiä. Suunnittelussa toivotaan kehitettävän liikkumisen ohjautuvuutta sekä otettavan huomioon näkymät ja erityisesti jalankulun ja pyöräilyn turvallisuus Pukinmäenkaaren risteysalueella. Nykyisin jalankulkijat, pyöräilijät ja ajoneuvot liikkuvat Isonpellontielle kaikki samassa katutilassa. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida jalankulku- ja pyöräliikenteen erottelu moottoriajoneuvoista. Rantapuistoa toivotaan kehitettävän ottaen huomioon linnustolliset arvot ja Vantaanjoen Natura-aluevaraukseen kuuluvat tulva-alueet. Puiston virkistysarvojen lisäämiseksi ranta-aluetta voidaan hyödyntää tuomalla kävelyreittiyhteys ja levähdyspaikkoja rantaan. Kaavassa tulee mahdollisuuksien mukaan esittää uudelle rantareitille Pukinmäenkaaren sillan alituspaikka ohjeellisena varauksena sekä tonttirasitteena yhteys Isonpellontielle. Reittien jatkuvuutta on hyvä tarkastella myös kaava-alueen



20.10.2015, täydennetty 15.3.2016

ulkopuolella, jotta ne liittyvät luontevasti jo olemassa olevaan reittiverkostoon. Kaavamuutosalueelle ei ole suunnitteilla toimintoja yleisille alueille mm. alueella sijaitsevan voimajohdon läheisyyden takia. Asukkaita palvelevien toimintojen toivotaan sijaitsevan pääsääntöisesti tonttialueella. Hulevesien hallintaan tulee kiinnittää huomiota. Hulevesien imeyttämisen ja viivyttämisen mahdollisuuksia tulee tutkia sekä tonttietä yleisillä alueilla.

Vastine

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma, jossa on huomioitu liikkumisen ohjautuvuus, näkymät ja jalankulun ja pyöräilyn turvallisuus. Suunnitelmassa jalankulku on erotettu pyöräilijöistä ja autoilijoista, jotka käyttävät samaa katutilaa. Linnustolliset arvot ja tulva-alueet on huomioitu varaamalla riittävästi tilaa rantapuistoon. Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle on merkitty reitit Bockinpuistosta Pukinmäenkaaren sillan ali ja rannasta Isonpellontielle. Pukinmäen rantapuiston viitesuunnitelmassa (Ksv 2015) on tarkasteltu kaava-aluetta laajempia yhteyksiä. Hulevesien hallinnasta on määräykset asemakaavakartassa. Hulevesien käsittely tarkentuu rakennus- ja puistosuunnittelun yhteydessä.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) ilmoittaa kantanaan, että asemakaavan muutos aiheuttaa vesihuollon lisärakentamista. Asemakaavaselostuksen vesihuoltoliitteessä tulee esittää vesihuollon täydennykset ja johtosiirrot kustannusarvioineen.

Vastine

Vesihuollon lisärakentamisen tarve on poistunut suunnittelun edetessä. Asiaa on suunniteltu yhteistyössä HSY:n kanssa. Nykyiset putket on esitetty vesihuoltoliitteessä.

Helsingin kaupungin ympäristökeskus ilmoittaa kantanaan, että Isonpellontien aluetta kuormittavat Kehä I:n ja Pukinmäenkaaren liikenteen melu- ja ilmanlaatuhaitat, jotka tulee huomioida suunnitteluratkaisussa ja kaavamääräyksissä. Kortteleiden pohjoissivuilla melutaso on alustavien selvitysten mukaan jopa 70 dB. Asuinkortteleiden meluntorjuntaratkaisuihin tulee kiinnittää erityistä huomiota, mikäli toimitilarakentamista Kehä I:n varressa ei ole mahdollista toteuttaa ennen asuinrakennusten käyttöönottoa. Asuntojen tulisi avautua myös ns. hiljaiselle sivulle, jossa melutason ohjearvot eivät ylity. Asuinkortteleiden länsipuolella kulkevien voimajohtojen suojaetäisyyksinä tulisi noudattaa Säteilysuosituskeskuksen suosituksia. 110 kV:n voimajohtoille etäisyyssuosi-



20.10.2015, täydennetty 15.3.2016

tus on vähintään 40 metriä. Isonpellontien pohjoispuolella on ollut taimipuutarhatoimintaa. Kaavoituksen yhteydessä on tarpeen selvittää, onko toiminnassa ollut käytössä torjunta-aineita tms., jotka olisivat voineet pilata maaperää, ja mistä mahdollisesti voisi aiheutua tutkimus- ja kunnostustarvetta. Isonpellontien eteläpuolella on täyttömaalla ollut myös varikkotyypinen alue, jonka käyttöhistoria ja tutkimustarve tulisi selvittää. Kaavoituksen yhteydessä on tarpeen huolehtia, ettei kevyen liikenteen yhteys alueella katkea. Kaavaselostuksessa tulee todeta, onko hankkeella vaikutuksia Vantaanjoen Natura-alueella esiintyvään direktiivilajiin, vuollejokisimpukkaan. Alueen hulevesien hallinnasta on tarpeen laatia selvitys.

Vastine

Alueesta on laadittu meluselvitys (SITO 2015), jossa on selvitetty myös melutasot, mikäli toimitilarakentaminen ei toteudu. Melu- ja ilmanlauluhaitat on huomioitu rakennusalojen sijoittelulla ja liikennemelua koskevilla asemakaavamerkinnöillä ja -määräyksillä. Kaavamääräyksiin on ohjattu mm. parvekkeiden sijoittelua ja asuntojen avautumissuuntia.

Sähkölinjalle varatulle alueen osalle ei ole sijoitettu rakennuksia. Minimietäisyys voimajohdoista täyttyy.

Isonpellontie 9 ja 11 alueella on aiemmin ollut tilapäistä kauppapuutarhatoimintaa 1990-luvulta 2010-luvulle. Ennen kyseistä toimintaa alue on ollut viljelykäytössä. Toiminta kohteessa on päätynyt. Isonpellontien eteläpuolella on toiminut niin ikään entiselle pellolle tasattu pienimuotoinen varikko. Isonpellontien varrella on muilla alueilla aiemmin todettu maanperän kantavuuden ja tasauksen parantamiseen käytetyn täyttöainesta, joka on koostunut rakennusjätteestä. Täyttöä on ollut noin 0,5–1,0 metriä. Osalta näistä alueista (Isonpellontie 3) on tutkittu maanvuokrausten yhteydessä myös haitta-aineet. Alueella ei ole todettu pilaantumista haitta-aineilla. On mahdollista, että rakennusjätettä on käytetty täyttöihin yleisemminkin tällä alueella. Varikkoalueella on käynnissä geotekniset tutkimukset, joiden yhteydessä myös haitta-aineet tutkitaan.

Kaavaan on merkitty rantavyöhykkeelle uusi kävely- ja pyöräily-yhteys, joten kevyen liikenteen verkosto paranee ja virkistyskäytön kannalta tärkeä rannan saavutettavuus helpottuu.

Rantapuistoon on jätetty n. 50–60 m leveä alue rakentamattomaksi rantapuistoksi, jolla turvataan Vantaanjoen Natura-alueella esiintyvän vuollejokisimpukan olosuhteet ja linnustollisesti arvokkaan Pukinmäen



20.10.2015, täydennetty 15.3.2016

rantapuiston luontoarvot. Pintavesiä on mahdollista viivyttää asuinkortteli- ja puistoalueella.

Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Kaavamuutoksen valmistelusta on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yhteensä kolme (**Mi1–Mi3**) osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevaa kirjallista mielipidettä.

Mielipiteet kohdistuivat:

- liikenteen turvallisuuteen ja sujuvuuteen. Näkemien riittävyys aiheutti huolta ja nopeusrajoitusten suuruuden arviointia toivottiin. Alueen itäosassa eri liikennemuotojen risteämisalueen järjestelyihin toivottiin parannuksia.
- Vantaanjoen rantapuistokokonaisuuden kehittämiseen korkealuokkaisena Helsingipuiston osana
- rakennussuojeluarvoihin
- meluntorjunnan varmistamiseen
- viheralueiden riittävyyteen
- maaperän (savi) soveltavuuteen rakentamiseen
- rantapuistoon toivottiin rantareittiä
- rantareitin kehittämiseen.

Vastine

Liikenteen turvallisuus ja sujuvuus on huomioitu asemakaavaan liittyvässä liikennesuunnitelmassa. Pukinmäen rantapuistosta on laadittu suunnitteluperiaatteet ja alustava viitesuunnitelma. Rakentamisen kannalta huonoimmalle maaperälle sijoittuva viheralue säilyy riittävän suurena yhtenäisenä osana Helsingipuistoa. Rakentaminen ja autopaikat sijoitetaan etäälle Vantaanjoesta Isonpellontien varteen. Suojellun kulttuurihistoriallisesti arvokkaan asuinrakennuksen suojelusta (sr-1) luovutaan. Rakennus sijaitsee Kehä I:n ja Pukinmäenkaaren risteyksen välitömässä läheisyydessä. Liikennemäärien vuoksi aluetta kuormittavat melu- ja ilmanlaatuhaitat. Haittojen vuoksi rakennukselle ei ole löytynyt sopivaa käyttöä. Uusien rakennusten melu- ja ilmanlaatuhaitat on huomioitu rakennusalojen sijoittelulla ja liikennemelua koskevilla asemakaavamerkinnöillä ja -määräyksillä. Virkistyskäytön kannalta tärkeä rannan saavutettavuus paranee.

Asemakaavan muutosluonnos nähtävillä 27.10.–17.11.2014

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä Pukinmäen kirjastossa, kaupungin ilmoitustaululla, info- ja näyttelytila Laiturilla ja viraston internetsivuilla.



20.10.2015, täydennetty 15.3.2016

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä kaupunginkanslian, Helen Sähköverkko Oy:n, kaupunginmuseon, Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen, rakennusviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston sekä varhaiskasvatusviraston kanssa.

Asemakaavan muutosluonnoksesta saatiin kannanotot kaupunginmu-seolta, Helsingin kaupungin ympäristökeskukselta, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymältä (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä (HSY) ja rakennusvirastolta,

Kiinteistövirastolla, Helsingin Energialla, rakennusvalvontaviras-tolla ja varhaiskasvatusvirastolla ei ole kaavahankkeesta huomautet-tavaa.

Kaupunginmuseo toteaa, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antamassaan lausunnossa museo piti Kehä I:n, Pukinmäenkaaren, Vantaanjoen ja sähkölinjan rajaamalle alueelle suunniteltua täydennys-rakentamista mahdollisena. Museo kuitenkin painotti, että Vantaanjoen ranta on syytä pitää pääosin avoimena ja virkistyskäytössä olevana alueena ja että rantapuistoalue tulee kunnostaa osaksi Pukinmäen ran-tapuistoa. Asemakaavaluonnoksessa Vantaanjoen ranta on merkitty puistoalueeksi, josta on jalankulku- ja pyörätieyhteys Pukinmäen ranta-puistoon ja Isonpellontielle. Museon aiemmassa lausunnossa todettiin, että voimassa olevassa asemakaavassa sr-1-merkinnällä varustetun, 1910-luvulla rakennetun asuinrakennuksen suojelusta on mahdollista luopua uudessa asemakaavassa, sillä se on jäänyt Pukinmäenkaaren ja Kehä I:n puristuksiin. Asemakaavaluonnoksessa rakennuksen suoje-lusta on luovuttu. Kaavaselostuksessa on maininta: ”Ennestään suoje-lun kulttuurihistoriallisesti arvokkaan asuinrakennuksen suojelusta luo-vutaan. Rakennus tulee ennen sen mahdollista siirtoa tai purkua doku-mentoida.” Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa Isonpellontien asemakaavan muutosluonnoksesta.

Vastine

Kaupunkisuunnitteluvirasto viittaa kaupunginmuseon osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa antaman kannanoton vastineeseen. Se-lostukseen on lisätty maininta, että rakennus tulee ennen sen mahdol-lista siirtoa tai purkua dokumentoida.



20.10.2015, täydennetty 15.3.2016

Helsingin kaupungin ympäristökeskus ilmoittaa kantanaan, että Isonpellontien aluetta kuormittavat Kehä I:n ja Pukinmäenkaaren liikenteen melu- ja ilmanlaatuhaitat. Kaavan valmistelussa onkin selostusluonnoksen mukaan erityisesti painotettu riittävän meluntorjunnan varmistamista. Meluselvityksen tuloksia ei kuitenkaan vielä ole käytettävissä.

Kehä I:n ja asuinkortteleiden välinen etäisyys täyttää HSY:n ilmanlaatu-
vyöhykkeiden minimietäisyyden. Tämän lisäksi on tarpeen antaa ilmanottoon liittyvä kaavamääräys liikenteen ilmanlaatuhaittojen vähentämiseksi asunnoissa.

Kehä I:n varteen on kaavaluonnoksessa osoitettu toimitilarakentamista tai vähintään 5 m korkeaa melun leviämistä estävää aitaa tai rakennelmaa. Mikäli näille ei tule ajoitusmääräystä, tulee melutilanne ja meluntorjuntatoimien riittävyys arvioida myös tilanteessa, jossa näitä melun leviämistä estäviä rakenteita ei ole toteutettu. Todennäköisesti riittävän meluntorjunnan tason saavuttaminen vaatii, etteivät asunnot avaudu yksinomaan Kehä I:n suuntaan. Myöskään parvekkeiden suuntaaminen Kehä I:lle päin ei liene mahdollista.

Asuinkortteleiden länsipuolella kulkevien voimajohtojen suojaetäisyyksinä tulisi noudattaa Säteilysurvakeskuksen suosituksia. 110 kV:n voimajohtoille etäisyysuusitus on vähintään 40 metriä.

Isonpellontien pohjoispuolella on ollut taimipuutarhatoimintaa. Kaavoituksen yhteydessä on tarpeen selvittää, onko toiminnassa ollut käytössä torjunta-aineita tms., jotka olisivat voineet pilata maaperää, ja mistä mahdollisesti voisi aiheutua tutkimus- ja kunnostustarvetta. Isonpellontien eteläpuolella on täyttömaalla ollut myös varikkotyypinen alue, jonka käyttöhistoria ja tutkimustarve tulisi selvittää.

Kaavoituksen yhteydessä on tarpeen huolehtia, ettei kevyen liikenteen yhteys alueella katkea. Alueen hulevesien hallinnasta on tarpeen laatia selvitys, jonka pohjalta kaavassa voidaan esittää tarpeelliset kaavamääräykset.

Vastine

Kaupunkisuunnitteluvirasto viittaa Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa antaman kannanoton vastineeseen.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) ilmoittaa kantanaan, että maankäytön tehostaminen Pukinmäen aseman läheisyydessä



20.10.2015, täydennetty 15.3.2016

sekä Pukinmäenkaaren-Käskynhaltijantien keskeisen joukkoliikenneväylän varressa tukee Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma HLJ 2015-luonnoksen kärkitavoitteiden toteutumista erinomaisesti.

Suunnittelualan ympäristössä on myös jo olemassa laadukkaat jalankulku- ja pyöräily-yhteydet. Koska alueen joukkoliikenneyhteydet ovat hyvät, tulee maankäyttö suunnitella tehokkaaksi.

Pukinmäenkaarella Isonpellontien liittymässä on bussipysäkit. Kaavatyön yhteydessä tulee varmistaa pysäkkien toimivuus. Tavoitteena tulee olla kahden telibussin mukaan mitoitettua pysäkkiä (pysäkin pituus vähintään 35 metriä). Odotustilan tulee olla riittävän suuri, jotta pysäkkikatokset voidaan sijoittaa suositusten mukaisesti riittävän kauas reunakivestä. Pysäkit ovat nykyisellään melko vähän käytettyjä, mutta uusi asutus todennäköisesti lisää pysäkkien käyttöä merkittävästi. Vilkkaimpaan ruuhka-aikaan Isonpellontien pysäkkien kautta ajaa noin 20 busssia tunnissa suuntaansa.

Vastine

Liikennesuunnitelmassa pyritään ottamaan huomioon linja-autoliikenteen pysäkkitarpeet. Suunnitteluun vaikuttaa suunnitelma-alueen laajuus sekä kadun silta-, kansi- ja pengerrakenteet, jotka tulee huomioida liikennesuunnittelussa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) ilmoittaa kantanaan, että kaavoituksessa tulee huomioida rakennetut vesijohdot ja viemärit sekä selvittää uuden vesihuollon tarve. Vesihuoltolinjat tulee pyrkiä sijoittamaan yleisille alueille ja mahdollisten johtokujien aluevaarausten tarve tulee selvittää. Asemakaavoituksessa on huomioitava riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille. Rakennettava vesihuolto kustannusarvioineen tulee esittää kaavaselostuksen osana vesihuoltoliitteessä. Pumppaamoja varten kaavaan tulee varata 15 m x 15 m kokoinen tila.

Vastine

Vesihuollon lisärakentamisen tarve on poistunut suunnittelun edetessä. Asiaa on suunniteltu yhteistyössä HSY:n kanssa. Tonttien liittyminen jätevesiverkkoon hoidetaan tarvittaessa tontikohtaisten pumppaamojen avulla. Nykyiset putket on esitetty vesihuoltoliitteessä.

Rakennusvirasto ilmoittaa kantanaan, että Isonpellontie on osa Vantaanjoen pohjoispuolen pääulkoilu- ja pyöräreittiä. Suunnittelussa toivotaan kehitettävän liikkumisen ohjautuvuutta sekä otettavan huomioon



20.10.2015, täydennetty 15.3.2016

näkymät ja erityisesti jalankulun ja pyöräilyn turvallisuus Pukinmäenkaaren risteysalueella. Nykyisin jalankulkijat, pyöräilijät ja ajoneuvot liikkuvat Isonpellontiellä kaikki samassa katutilassa. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida jalankulku- ja pyöräliikenteen erottelu moottoriajoneuvoista.

Rantapuiston kehittämisessä on otettava huomioon linnustolliset arvot ja Vantaanjoen Natura-aluevaraukseen kuuluvat tulva-alueet. Virkistysarvon lisäämiseksi ranta-alueelle on esitetty kävelyreitit ja sillan alituspaikka uudelle rantareitille Pukinmäenkaaren katualueella ohjeellisenä varauksena sekä tonttirasitteena yhteys Isonpellontielle. Reittien jatkuvuutta on hyvä tarkastella myös kaava-alueen ulkopuolella, jotta ne liittyvät luontevasti jo olemassa olevaan reittiverkoston. Kaavamuu-
tosalueelle ei ole suunnitteilla toimintoja yleisille alueille mm. alueella sijaitsevan voimajohdon läheisyyden takia.

Ranta-alueen reitit tulee merkitä vain ohjeelliseksi kävelyreitiksi, ei jalankulun ja pyöräilyn reitiksi. Reitit toteuttaminen sillan alla vaatii todennäköisesti laiturirakenteen, jottei joen virtaama muuttuisi sillan aluspenkereen leventämisen takia. Laiturirakenteen toteuttaminen ja ylläpitäminen ei ole mahdollista lähivuosina tiukan taloustilanteen vuoksi. Hulevesien hallintaan tulee kiinnittää huomiota.

Hulevesien imeyttämisen ja viivyttämisen mahdollisuuksia tulee tutkia sekä tontti- että yleisillä alueilla.

Rakennusvirastolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutosten osalta.

Vastine

Kaupunkisuunnitteluvirasto viittaa rakennusviraston osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa antaman kannanoton vastineeseen.

Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Kaavamuutoksen valmistelusta on asemakaavaosastolle saapunut yhteensä neljä (**Mi4–Mi7**) asemakaavan muutosten osalta koskevaa kirjallista mielipidettä.

Mielipiteet kohdistuivat:

- liikenteen turvallisuuteen ja sujuvuuteen. Nopeusrajoitusten suuruuden arviointia toivottiin. Alueen itäosassa eri liikennemuotojen risteämisalueen järjestelyihin toivottiin parannuksia. Rantapuistoon toivottiin rantareittiä.



20.10.2015, täydennetty 15.3.2016

- rakennussuojeluarvoihin
- meluntorjunnan varmistamiseen
- viheralueiden riittävyteen
- maaperän (savi) soveltavuuteen rakentamiseen
- Kehä I ja Pukinmäenkaaren kulma-alueen kerrosalan määrän ja kerrosluvun lisäämiseen sekä rakennusalan koon ja muodon muuttamiseen. Kerrosalan kasvattamisen edellyttämät autopaikat ehdotetaan sijoitettavaksi maanalaiseen parkkihalliin.

Vastine

Kaupunkisuunnitteluvirasto viittaa osallistumis- ja arviointisuunnitelma-vaiheessa annettujen mielipiteiden vastineeseen.

Kaupunki omistaa n. puolet tontin 37187/6 pinta-alasta. Kehä I ja Pukinmäenkaaren kulma-aluetta ei ole muutettu luonnosvaiheesta. Kerrosluku vastaa kaupunkikuvallisesti tärkeällä paikalla Pukinmäenkaaren toisella puolella olevan toimitalon räystäskorkeutta Kehä I:n suuntaan. Mahdollisuus sijoittaa kaavan edellyttämät autopaikat yhteen tasoon parantaa tontin toteutettavuutta tällä paikalla.

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 13.11.–14.12.2015

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 13.11.–14.12.2015.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin Helen Sähköverkko Oy:n, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY), Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL), Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (TUKES), pelastuslautakunnan, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY), ympäristölautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, kaupunginmuseon, varhaiskasvatusviraston, rakennusvalvontaviraston ja Gasum Oy:n lausunnot. Ehdotuksesta tehtiin yksi muistutus.

Muistutuksen tiivistelmä ja vastine

Muistutuksen (Mu1) lähettäjä vastustaa rakennuksen sr-1 suojelumerkinnän poistamista osoitteessa Isonpellontie 1. Muistuttajan mukaan Villa Rosan suojelun jatkaminen on yleisen edun mukaista ja suojeluperuste, kulttuurihistoriallinen arvo ei ole vähentynyt. Suojelun purkamisperusteita pidetään riittämättöminä. Muistuttaja perustelee suojelun jatkamista mm. kaupunkikuvallisella näkyvyydellä, rakennuksen iällä ja harvinaisella kattomuodolla. Muistuttaja ei pidä liikenteen aiheuttamia häiriöitä ja rakennuksen kuntoa riittävinä suojelun purkuperusteina.



20.10.2015, täydennetty 15.3.2016

Vastine

Rakennussuojelun asiantuntijaviranomainen Helsingin kaupunginmuseo on osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa 7.5.2014 antanut kaavamuutoksesta lausunnon. Lausunnossaan museo katsoi 1910-luvulla rakennetun asuinrakennuksen suojelusta luopumisen mahdolliseksi, koska se on jäänyt Pukinmäenkaaren ja Kehä I:n puristuksiin ja se sijaitsee nykyisin voimakkaalla melualueella. Myös lausunnossaan kaavaluonnoksesta 30.10.2014 kaupunginmuseo piti suojelusta luopumista mahdollisena. Myös Uudenmaan ELY-keskus toteaa lausunnossaan kaavaehdotuksesta 7.1.2016, että asemakaavamuutoksessa on perusteltu asianmukaisesti voimassa olevassa asemakaavassa olevan suojellun rakennuksen suojelematta jättäminen.

Kaavaprosessin aikana vesivahingoista kärsineelle tyhjillään olevalle rakennukselle ei ole voitu osoittaa sopivaa käyttöä. Kaupunkisuunnitteluvirasto katsoo, että rakennuksen kunnan sekä muuttuneen kaupunkikuvallisen ja -rakenteellisen tilanteen vuoksi rakennuksen omistajalla ei ole velvoitetta säilyttää rakennusta, vaan suojelumerkintä voidaan poistaa. Kaavaselostuksen mukaisesti rakennus tulee ennen sen mahdollista siirtoa tai purkua dokumentoida.

Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet

Pelastuslautakunnalla ja varhaiskasvatusvirastolla ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) toteaa lausunnossaan (7.12.2015), että asemakaavan muutos mahdollistaa Isonpellontien ja Kehä I:n väliselle alueelle uutta liikerakentamista. Isonpellontien eteläpuolella luodaan edellytykset asuntorakentamiselle. Pukinmäen rantapuiston virkistyskäyttöä kehitetään. Kaava-alue sijoittuu maisema-arvojen ja virkistyksen kannalta merkittävään Vantaanjoen laaksoon ja maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Kaava-alue rajautuu Natura 2000 verkostoon kuuluvaan Vantaanjokeen. Isonpellontien varteen on rakentunut puutarha-alaan liittyvä palvelukokonaisuus. Kehä I:n ja Pukinmäenkaaren liikennemelu aiheuttaa ympäristöhäiriötä.

Melu, värinä ja ilmanlaatu. Alueelle kohdistuu tieliikenteen aiheuttamaa melua. Asemakaavaan on annettu määräykset parvekkeiden suuntauksesta ja läpitalon ulottuvista asunnoista sekä rakenteelliset ääneneristysvaatimukset. Uudenmaan ELY-keskus katsoo vaikean melutilanteen vuoksi ja melun haitallisten vaikutusten minimoimiseksi olevan tarpeen



20.10.2015, täydennetty 15.3.2016

edellä mainittujen määräysten lisäksi osoittaa leikkialueiden ja ulko-oleskelupaikkojen sijainti. Samasta syystä parvekkeet on esitettävä lasitettaviksi ja mahdollisille kattoterasseille on annettava meluntorjuntamääräykset. Kehä I:n ja Pukinmäenkaaren kulmauksessa oleva KTY-kortteli (toimitilarakennusten aluevaraus) ei ole mukana alueen meluselvityksessä. Maaperä on savea: mahdollinen tärinähaitta on otettava huomioon ja mainittava myös kaavamääräyksissä.

Kulttuuriympäristö

Asemakaavamuutoksessa on perusteltu asianmukaisesti voimassa olevassa asemakaavassa suojellun rakennuksen suojelematta jättäminen. Kulttuuriympäristön ja maiseman näkökulmasta on hyvä, että joen ja tulevan asutuksen väliin jää viherkaistale puistoalueen muodossa, joka kytkeytyy laajempaan maisemalliseen kokonaisuuteen. Puistoalueen viitesuunnitelma tukee hyvin laadukkaan ympäristön muotoutumista ja maiseman kehittämistä.

Liikerakentaminen

Selostuksen mukaan voimassaoleva asemakaava sallii puutarhatarvikkeiden myyntiä palvelevia tiloja sekä yrityksen toiminnalle välttämättömän asunnon. Asemakaava sallii liikerakentamista (KL) 4 150 k-m². Tämä jakautuu siten, että tontilla 37187/8 sallitaan 3 000 k-m² ja tontilla 37187/7 sallitaan 1 150 k-m² liiketilaa. Liikerakentamisen kaupan laatua ei ole määritetty. Asemakaava sallii yli 2 000 k-m² liikerakentamisen. Näin ollen kyse on maankäyttö- ja rakennuslain 71 a §:n tarkoittamasta vähittäiskaupan suuryksiköstä. Myös myymäläkeskittymä voi olla vaikutustensa kautta vähittäiskaupan suuryksikkö (MRL 71 d §). Suuryksikön asemakaavamääräyksenä käytetään KM-merkintää. MRL 71 c §:n mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan laatu huomioon ottaen ole perusteltu. MRL 71 Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen. Vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten. ELY-keskus toteaa, etteivät sallitut kerrosalat ylitä Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa asetettuja seudullisuuden rajoja. Näin ollen kyse on paikallisesta kaupan alueesta. Yleiskaavassa 2002 alue ei ole keskustatoimintojen aluetta. Asemakaava sallii esitetyssä muodossa toteutettavaksi mitä tahansa vähittäiskauppaa. Selostuksen liitteenä ei



20.10.2015, täydennetty 15.3.2016

ole kaupallista selvitystä eikä selostuksessa ole perusteltu kaupan ratkaisua. Selostusta tulee täydentää tältä osin. Kaavamääräyksen sisältöä kaupan laadun osalta on tarkennettava selvitysten ja arviointien perusteella niin, että kaupan sijainti keskustatoimintojen alueen ulkopuolella voidaan perustella. Asemakaava ei täytä esitetystä muodosta sille maankäyttö- ja rakennuslaissa asetettuja sisältövaatimuksia kaupan sijainnin ohjauksen osalta. ELY-keskus muistuttaa, että tilaa vaativan erikoistavaran kaupan siirtymäsäännös on voimassa 15.4.2017 saakka. Sen jälkeen ei voi KL-alueille myöntää rakennuslupaa vähittäiskaupan suuryksiköille.

Liikenne

Asemakaavassa suunniteltu kiertoliittymä, bussipysäkkijärjestelyt sekä jalankulun ja pyöräilyn järjestelyt parantavat liikenteen turvallisuutta ja sujuvuutta. Asemakaava-alue rajautuu Kehä I:n (seututie 101) maantien alueeseen. Kaavarajauksen ulkopuolella sijaitsevalla maantien alueella aiotaan parantaa Kehä I eteläistä ramppiliittymää toteuttamalla lännestä saapuvan rampin ja Pukinmäenkaaren liittymään vapaa oikea. Se estäisi liikenteen jonoutumista rampilla. Väliytiskykyä parantavana toimenpiteenä Kehä I:n rampin vapaa oikea käy Uudenmaan ELY-keskukselle. Rampin ja Pukinmäenkaaren liittymän parantamistoimista tulee hakea suunnittelusopimusta ELY-keskukselta.

Luonnonympäristö

Kaava-alue rajautuu Vantaanjokeen, joka on Natura 2000 -kohde. Natura-alue käsittää pääuoman vesialueen. Alueen valintaperusteena Natura-verkostoon on ollut joessa esiintyvä luontodirektiivin liitteeseen II sisältyvä vuollejokisimpukka. Kaava-alue sijoittuu osittain rantapuistoon, joka on määritelty linnustollisesti arvokkaaksi kohteeksi (arvo-luokka III). Rantapuiston avaintekijänä on sen monipuolisuus (pensait, rehevä jokivarsi, niityt, joutomaa ja metsikkö). Asemakaava-aineistoa tulee täydentää suunnitelmalla hulevesien hallinnasta ja arvioinnilla vaikutuksista Natura-alueen suojeluperusteena olevaan vuollejokisimpukkaan.

Pilaantuneet maat

Isonpellon asemakaavan muutosalueella on ollut vanhaa kaupapuu-tarhatoimintaa vanhojen ilmakuviin perusteella jo 1950-luvulla. Vanhoilla kasvihuoneilla on käytetty maaperässä erittäin hitaasti hajoavia ja haitallisia torjunta-aineita. Kasvihuonetoiminnan laajuus tulee selvittää ja maaperän pilaantuneisuus tutkia ja tarvittaessa kunnostettava ennen alueen rakentamista. Kaavamääräyksiin on lisättävä tästä määräykset.



20.10.2015, täydennetty 15.3.2016

Tulvasuojelu

Kaava-alueen luoteiskulmassa sijaitsevalle sähköasemalle on määritetty alin suositeltava rakentamiskorkeus keväällä 2006 (N60 +9,50 metriä). Kyseisen suosituskorkeuden muuttamiselle ei ole erityisiä perusteita, joten alin suositeltava rakentamiskorkeus nyt kyseessä olevalla kaava-alueella on järjestelmämuutos huomioiden N2000 +9,7 metriä. Alin suositeltava rakentamiskorkeus tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita. Tämä koskee varsinaisten rakennusten lisäksi myös muita tulvalle alttiita kohteita, mm. sähköjakelun ja vesihuollon rakenteita. Kaavamateriaalissa ei ole selkeästi esitetty rakentamisen korkeustasoja. Vaikka ilmeisesti maanpinnan korotusten myötä rakentaminen tapahtuu tulvaturvallisella tasolla, on vesistön välittämään läheisyyteen kaavoitettaessa kaavamääräyksiin syytä sisällyttää suositus alimmasta rakentamiskorkeudesta, esim. kaikilla korttelialueilla rakennusten ja rakenteiden sijoittamisessa on huomioitava Vantaanjoen tulvimisesta johtuva alin suositeltava rakentamiskorkeus N2000 +9,70 metriä.

Voimajohtolinja

Sähköaseman ja voimajohtolinjan suojavyöhykkeistä on syytä pyytää Säteilyturvakeskuksen lausunto.

Vastine

Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon pohjalta on kaavaehdotukseen tehty seuraavat muutokset:

Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa on sijoitettu melulta suojatumpaan kohtaan tontin itäosaan. Tätä aluetta voi käyttää myös oleskeluun. Myös polveilevien rakennusmassojen väliin jääviä kolmesta suunnasta melulta suojassa olevia lähipihoja voi käyttää. Oleskelualueina parvekkeet ja kattoterassit on määrätty lasitettaviksi.

KL-alue on muutettu KM-1-alueeksi, jolle saa sijoittaa rakennustarvikkeisiin, moottoriajoneuvoihin ja puutarha-alaan liittyviä myymälä- ja huoltotiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja. Uusi KM-1-korttelialue sekä nykyinen KL-tontti muodostavat yhteensä noin 5 400 k-m²:n suuruisen kaupallisen keskittymän Kehäväylän eteläpuolelle. Liiketilaa tulee nykyiseen tilanteeseen verrattuna noin 2 800 k-m² lisää. Uuden liiketilan käyttötarkoituksia on rajattu si-



20.10.2015, täydennetty 15.3.2016

ten, että tulevat yritykset täydentävät alueella jo nykyisin olevaa puutarha- ja rakennusalan yritystoimintaa. Alueen kokonaisliiketilän määrä jää selvästi alle seudullisesti merkittävän suuryksikön rajan ja sen merkityksen voi katsoa olevan paikallinen

Asemakaava-aineiston hulevesien hallintaan liittyviä merkintöjä, määräksiä ja selostusta liitteineen on täydennetty ja tarkennettu. Tonttien hulevedet tulee viivyttää ja käsitellä tonteilla, minkä jälkeen hulevedet tulee johtaa hallitusti kunnalliseen hulevesijärjestelmään ja/tai puistoalueiden hidastaviin ja puhdistaviin hulevesien hallintarakenteisiin ennen vapautumistaan Vantaanjokeen. Puistoalueeseen rajautuvien tonttien puhtaita katto- ja pihavesiä tulee johtaa hallitusti puistoalueen hulevesien hallintarakenteisiin. Alle 15 % kaltevuudella olevat kattorakenteet tulee toteuttaa ensisijaisesti viherkattona. Korttelialueilla tulee välttää vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja ja suosia hulevesiä pidättäviä rakenteita. Tontin hulevesistä tulee laatia hulevesien hallintasuunnitelma rakennuslupavaiheessa. Erityisesti tulee huomioida rakennusaikeisten vesien käsittely. Jättämällä riittävän leveä alue rakentamattomaksi rantapuistoksi turvataan Vantaanjoen Natura-alueella esiintyvän vuollejokisimpukan olosuhteet ja linnustollisesti arvokkaan Pukinmäen rantapuiston luontoarvot.

Kaavaehdotukseen on lisätty määräys, jonka mukaan tonttien maaperän pilaantuneisuus tulee tutkia ja tarvittaessa maaperä on kunnostettava ennen rakentamista.

Kaavaehdotukseen on lisätty alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden määräys N2000 +9,70 metriä.

Erillistä tärinäselvitystä ei katsota tarvittavan, sillä VTT:n ohjeen mukaan 100 m etäisyys pääväylästä on riittävä. Lisäksi uudet rakennukset voidaan paaluttaa kovaan pohjaan, mikä vähentää tärinäriskiä.

Kehäväylän rampin ja Pukinmäenkaaren liittymän parantamistoimista haetaan suunnittelusopimusta ELY-keskukselta.

Kehä I:n ja Pukinmäenkaaren kulmauksessa olevalla toimitilarakennusten korttelialueella (KTY) rakenteiden ja ikkunoiden merkitty ääneneristävyys (32 dB) liikennemelua vastaan on katsottu olevan riittävä.

Säteilyturvakeskuksen / (STUK) kanssa on pidetty 16.2.2016 erillinen neuvottelu koskien kaavaehdotusta. STUK suosittelee asuntojen, päiväkotien, koulujen ja muiden lapsille tarkoitettujen tilojen rakentamisen välttämistä paikkoihin, joissa magneettivuon tiheys ylittää jatkuvasti 0,4 μ T. Säteilyturvakeskus on myös antanut 40 metrin etäisyysuosituksen



20.10.2015, täydennetty 15.3.2016

asuintalojen rakentamisesta 110 kV voimajohtojen läheisyyteen. Tätä lähemmäksi rakennettaessa on arvioitava tapauskohtaisesti voimajohdon aiheuttama magneettivuon tiheys. Kaava-alueelle suunniteltujen asuinrakennusten länsipäädyssä osa asunnoista on alle 40 m:n etäisyydellä voimajohdoista. Lähimpien päätyasuntojen etäisyys voimajohdoin on 22–31 m. Helen Sähköverkko Oy:n lausunnossa magneettivuon tiheyden arvioidaan olevan 15 metrin päässä johdon keskilinjasta normaalitilanteessa noin 0,5–2,5 μT . Magneettivuon tiheys laskee alle suositusarvon 0,4 μT varsin nopeasti edettäessä kauemmas johdosta. Mm. lasten leikkialueet on tarkistetussa kaavaehdotuksessa tarkoitus siirtää tontin itäosaan etäälle voimajohdosta. STUK:lla ei ole huomautettavaa Helen Sähköverkko Oy:n 7.1.2016 antamaan lausuntoon Isonpellontien kaavaehdotuksesta. Isonpellontien kaava-alueella magneettivuon tiheys 0,4 μT saattaa joidenkin asuntojen osalta ajoittain ylittyä, mutta Säteilyturvakeskuksen mukaan velvoittavaa estettä rakentamiselle ei ole.

Rakennusvalvontavirasto toteaa lausunnossaan, että suunnitelmassa asuntokohtaisia varastoja on sijoitettu parvekkeille eli ne eivät ole asunnon ulkopuolisia varastoja. Asemakaava ei nyt ota kantaa saako ne rakentaa kerrosalan lisäksi. Muuten rakennusvalvontavirastolla ei ole lausuttavaa.

Vastine

Kaavakarttaan on lisätty määräys, jonka mukaan asuntokohtaisia varastoja saa sijoittaa parvekkeille kerrosalan lisäksi.

Helen Sähköverkko Oy toteaa lausunnossaan, että kaava-alueen länsipuolella kulkee Helen Sähköverkko Oy:n (HSV) Tammisto – Viikmäki 2x110 kV avojohto. Tätä siirtoyhteyttä varten on lunastettu kiinteistöjen käyttöoikeuden supistus, joka koskee 50 metriä leveää johtokatua, jolle on mahdollista tarpeen niin edellytettäessä sijoittaa toinen 2x110 kV avojohto.

Asemakaavaehdotuksessa on johtokadulle sijoitettu pysäköintiä, jalankulku ja pyöräilytie, Isonpellontien käänköpaikka ja liikerakennuksen korttelialue. Ehdotuksen mukainen käänköpaikka lohkotaan HSV:n nykyisestä sähköasematontista. Käänköpaikan alueella on käytössä oleva muuntamo sekä sähköaseman jätevesisäiliö.

Kaavan toteutuminen kaikilta osiltaan edellyttää seuraavia toimenpiteitä, jotta HSV voi hyväksyä kaavamuutoksen: Sähköasematonttia ei ole liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon vaan HSV on rakenta-



20.10.2015, täydennetty 15.3.2016

nut likavesiä varten umpisäiliön ja käyttövetä varten porakaivon. Kääntöpaikan rakentaminen edellyttää, että kaupunki kustannuksellaan liittää hallinnoimamme tontin kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon. Kaupunki kustannuksellaan hoitaa sähköasemantontin lohkomisen. Kaupunki osoittaa muuntamolle sijaintipaikan. Mikäli muuntamo joudutaan kaavan takia siirtämään ja siitä aiheutuvat kustannukset kuuluvat kaupungin maksettavaksi. Kaavan minkään vaiheen tai osan toteuttaminen ei saa estää sähköasemantontin käyttöä ja kunnossapitoa.

Pysäköintialueen omistaja vastaa kaikista itselle, ulkopuolisille tai voimajohtolle aiheutuvista vahingoista siltä osin, kun niiden syy on seurausta siitä, että pysäköintialue on johtokadulla. Tällaisia vahinkoja voivat olla esimerkiksi voimajohtosta putoavan lumen tai rikkoutuneen lasieristeen aiheuttamat vahingot. Vahinko voi johtua myös siitä, että pysäköintialueen käyttäjät vahingoittavat voimajohtoa tai se vahingoittuu rakentamisen yhteydessä. Pysäköintialueen käytöstä ja vastuurajoituksista tulee tehdä erillinen sopimus HSV:n kanssa.

Johtokadulle ei saa rakentaa mitään kahta (2) metriä korkeampia rakenteita ilman HSV:n lupaa. Mikäli johtoalueelle halutaan asentaa esimerkiksi valaisimia, tulee suunnitelmat tarkistuttaa erikseen HSV:n edustajalla.

Johtokadulle ei suositella istutettavaksi puita vaan matalakasvuisia pensaita, jotka kasvaessaan eivät ulotu johtojen turvarajojen sisäpuolelle. Rakennusvaiheessa avojohtoon tulee pitää joka tilanteessa viiden (5) metrin turvaetäisyys. Kaikki rakentaminen tulee suorittaa johtokadun ulkopuolelta.

Johtokadulle ei saa varastoida mitään, käsitellä pitkää tavaraa eikä läjittää maata. Tämä tulee erityisesti huomioida liikerakennuksen kortteli-alueella.

Sosiaali- ja terveysministeriön asetuksessa (2002) magneettivuon tiheyden väestöaltistukselle on asetettu suositusarvoksi 100 μ T, raja on asetettu akuuttien terveysvaikutusten perusteella. Akuutteja terveysvaikutuksia (näköharhat, lämpeneminen) havaitaan vasta suositusarvoon nähden 1000-kertaisilla kenttävoimakkuuksilla. Magneettikenttien pitkäaikaisista terveysvaikutuksista ei ole olemassa tieteellisesti osoitettua tietoa. WHO:n luokittelussa magneettikentät kuuluvat samaan luokkaan kuin esim. kahvi ja pakokaasut; syöpäriskiä ei ole voitu todentaa muttei myöskään sitä, ettei sitä olisi. Nykyisen voimajohton aiheuttamat magneettikentät 15 metrin päässä johdon keskilinjasta normaali kuormitustilanteessa ovat noin 0,5–2,5 μ T. Suurimmillaan magneettikenttä on kun toinen johto on kokonaan pois käytöstä ja toinen maksimikuormassa.



20.10.2015, täydennetty 15.3.2016

Tällaiset tilanteet ovat harvinaisia ja lyhytaikaisia poikkeuksia. Tällöin magneettikenttä on noin 7,5 μ T. Vaikka raja-arvot ovatkin kaukana, aiheuttavat nämä aina huolta ihmisissä, kun he ovat ostamassa asuntoa voimajohdon läheisyydestä. Joissain tapauksissa myös asuntojen myynti saattaa hidastua, mikäli talot on rakennettu aivan voimajohdon rakennusrajaan. Säteilyturvakeskus on antanut 40 metrin etäisyysuusioksen asuintalojen rakentamisesta voimajohtojen läheisyyteen. Tässä tapauksessa lähimmät rakennukset ovat tulossa n. 15 metrin päähän lähimmistä johtimista.

Kyseiselle johtokadulle on suunniteltu myös toista rinnakkaista johtoa keskusta-alueen sähkökäytön lisääntymisen vuoksi ja häiriöttömän sähkönsiirron takaamiseksi. Nykyistä johtoa saatetaan myös vahvistaa, jotta siirtokapasiteettia saadaan lisättyä. Tällöin kuormitusvirrat kasvavat ja samoin magneettikentät. Tällöin maksimikuormitus tilanteessa magneettikentät ovat kuitenkin vain noin 10 μ T johtokadun rajalla.

Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole muutosehdotukseen muuta huomautettavaa.

Vastine

Helen Sähköverkko Oy:n likavesiä varten rakennettu umpisäiliö jää kaavamuutoksessa katualueelle, mutta ei ole jäämässä rakennetun kääntöpaikan alle. Umpisäiliön toiminnalle nykyisellä paikallaan ei liene estettä. Tontin nykyiset vesihuollon järjestelyt eivät muutu. Muuntamon sijainti on huomioitu kaavan laatimisvaiheessa ja sille on osoitettu rakennusala. Kaavan toteutuminen ei siis edellytä muuntamon siirtoa. Kaavaehdotukseen on lisätty määräys tarkistuttaa johtokadun käyttöön liittyvät suunnitelmat sähkölinjan omistajalta. Kaupunkisuunnitteluvirasto viittaa ELY-keskukselle annettuun vastineeseen.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) toteaa lausunnossaan, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä. Tontilla 37186/4 olevalle huleveden purulle ojaan tulee kaavaan merkitä 6 metriä leveä johtokuja. Tontin 37187/8 tulee liittyä yksityisillä johdoilla Isonpellontien nykyiseen jätevesilinjaan. Liittyminen voi edellyttää pumppaamista.

Vastine

Kaavaehdotukseen on tontille 37186/4 merkitty 6 m leveä pintavesien kuivatukselle varattu likimääräinen alueen osa (~hule-1).



20.10.2015, täydennetty 15.3.2016

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL) toteaa lausunnossaan, että maankäytön tehostaminen Pukinmäen aseman läheisyydessä sekä Pukinmäenkaaren-Käskynhaltijantien keskeisen joukkoliikenneväylän varressa tukee Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma HLJ 2015:n kärkitavoitteiden toteutumista erinomaisesti. Suunnittelualueen ympäristössä on myös jo olemassa laadukkaat jalan- kulkua- ja pyöräily-yhteydet. Pukinmäenkaarella Isonpellontien liittymässä on bussipysäkit, joiden mitoitus HSL on käsitellyt asemakaavaluonnoksesta jättämässä kannanotossaan. HSL:n näkemykset on huomioitu asemakaavaehdotuksessa.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES) toteaa lausunnossaan, että alueen läheisyydessä (yli 200 metriä) sijaitsee Helen Oy:n Patolan huippulämpökeskus, joka on EU:n suuronnettomuusvaarojen torjunnasta antaman ns- SEVESO III direktiivin (2012/18/EU) tarkoittama suuronnettomuusvaarallinen laitos. Lämpökeskus on velvollinen laatimaan toimintaperiaateasiakirjan. Laitokselle on määritetty ns. konsultointivyöhykkeeksi 500 metriä. Konsultointivyöhyke ei ole sama asia kuin suoja-alue.

Tukes katsoo, että Patolan huippulämpökeskuksessa mahdollisesti tapahtuva kemikaalionnettomuus aiheuta välitöntä vaaraa (tulipalon lämpösäteily, painevaikutus tai kemikaalipäästö) kaavamuutosalueen ihmisille tai luonnolle. Esillä olevasta aineistosta ei selviä kulkeeko alueen läheisyydessä maakaasuputkia. Mikäli kulkee, tulee kaavoituksessa huomioida kaasuputkien edellyttämät suojaetäisyydet.

Tukesilla ei ole muuta lausuttavaa kaavamuutosesityksestä.

Vastine

Alueen läheisyydessä kulkee kaasuputki, joka ei ole este rakentamiselle. Kaupunkisuunnitteluvirasto viittaa Gasum Oy:n lausuntoon.

Gasum Oy toteaa lausunnossaan, että Helsingin kaupunki tiedustelee maakaasuputken vaikutuksesta 5-kerroksisen asuinrakennuksen sijoittamiseen Isonpellontiellä. Suunniteltu 5-kerroksinen asuinrakennus sijaitsee lähimmillään noin 190 metrin etäisyydellä Gasum Oy:n maakaasuputkesta DN400. Rakennusten ja rakenteiden suojaetäisyyksistä ja muista maakaasun käyttöön ja turvallisuuteen liittyvistä asioista säädetään maakaasun käsittelyn turvallisuudesta annetussa asetuksessa (551/2009).



20.10.2015, täydennetty 15.3.2016

Suojaetäisyydet rakennuksiin. Suunniteltu rakennus sijaitsee kokonaisuudessaan asetuksessa 551/2009 määrättyjen rakennusten suojaetäisyysvaatimusten ulkopuolella eivätkä suojaetäisyysvaatimukset estä rakentamista.

Alueluokitus. Maakaasuputkiston vaikutuspiirissä oleva rakennettu alue jaetaan alueluokkiin. Alueluokan perusteella määritetään maakaasuputkistolta edellytettävä tekninen rakenne (mm. seinämävahvuus ja linjasulkuventtiilivälit). Alueluokka määritetään määrittelyalueella olevien huoneistojen lukumäärän (asutustiheyden) tai alueella olevien erityiskohteiden perusteella. Huoneistoksi katsotaan asutustiheyttä laskettaessa varsinaisten asuinhuoneistojen lisäksi myös muuhun ihmisten jatkuvaan oleskeluun tarkoitettut huoneistot, kuten toimistot, liikehuoneistot tai muut tilat, joissa ihmisiä pitempiaikaisesti oleskelee. Asutustiheys lasketaan alueelta (määrittelyalue), jonka pituus on 1 600 m ja leveys 400 m (200 m putkiston keskilinjan molemmin puolin). Määrittelyalue kuuluu alueluokkaan 4, jos alueella on useita rakennuksia, joissa on vähintään neljä asuinkerrosta maapinnan yläpuolella. Suunnitellun rakennuksen eteläpuolella oleva maakaasuputki DN400 (406.4 x 6.50 X52) on rakennettu aikaisemmin voimassa olleiden määräysten mukaisesti eikä se täytä nykyisen alueluokka 4:n vaatimuksia, mutta täyttää nykyisen alueluokka 3:n vaatimukset. Käytettävissä olevien tietojen mukaan suunnitellun rakennuksen lähialueella ei ole muita 4-kerroksisia tai korkeampia rakennuksia ja kyse on yksittäisestä 5-kerroksisesta rakennuksesta lähes 200 metrin etäisyydellä maakaasuputkesta. Näin ollen kyseessä oleva alue kuuluu asetuksessa 551/2009 määritettyyn alueluokkaan 3, jonka vaatimukset kyseinen maakaasuputki täyttää. Gasum Oy toteaa, että maakaasuputki ei estä rakennuksen rakentamista suunnitelman mukaisesti.

Sijainti Putkiväli: 2790001 Patolan lähtö - Pirkkola Paalu: 51.31 + 3m.

Ympäristölautakunta toteaa lausunnossaan, että Kehä I:n ja Pukinmäenkaaren liikenteen haitat tekevät kaavamuutosalueesta haastavan asuinrakentamiselle. Ilmanlaatu- ja meluhaittoja onkin pyritty ottamaan huomioon mm. rakennusalojen sijoittelulla ja kaavamääräyksin ohjaimalla mm. parvekkeiden sijoittelua ja asuntojen avautumissuuntia.

Kehä I:n ja asuinkortteleiden välinen etäisyys täyttää HSY:n ilmanlaatu-
vyöhykkeiden minimietäisyyden. Siitä huolimatta on tarpeen antaa il-
manottoon liittyvä kaavamääräys liikenteen ilmanlaatuhaittojen vähen-
tämiseksi asunnoissa.



20.10.2015, täydennetty 15.3.2016

Meluselvityksen mukaan valtaosalla asuinkerrostalokorttelin piha-alueesta ja koko rantapuiston alueella ylittyvät melutason ohjearvot. Melulle herkimpien toimintojen eli etenkin lasten leikkialueiden sijoittamiseen melulta suojaisimpiin kohtiin tulee jatkosuunnittelussa edelleen kiinnittää erityistä huomiota. Suositeltavin sijainti lienee itäisimmän rakennusosan ja talousrakennusalan muodostama pienehkö katvealue. Läntisemmän rakennuksen etelä- ja länsipuolelle tai Isonpellontien puolelle ei tule sijoittaa leikkialueita.

Parvekkeita ei saa sijoittaa rakennusten Kehä I:n puoleisille julkisivuille, joten parvekkeet jäävät osin uusien asuinrakennusten muodostamaan melukatveeseen. Meluselvityksen mukaan osalla parvekkeista kuitenkin ylittyy melutason ohjearvo. Kaavamääräyksiä tulee täydentää siten, että parvekkeet on lasitettava niillä julkisivuilla, joilla avoimen parvekkeen päivämelutaso ylittää 55 dB.

Meluselvityksen mukaan kaavaehdotuksessa oleva 32 dB äänitasoero-vaatimus asuinkerrostalokorttelin itäosassa ei ole riittävä, joten kaavaehdotusta tulee tältä osin korjata.

Asemakaavaehdotuksessa on ak-korttelialueelle määräys, jonka mukaan ensimmäisessä kerroksessa olevia asuinhuoneistoja saa käyttää sosiaalipalvelun ja päivähoidon tiloina. Mahdollisten päivähoitotilojen sijoittamisessa tulee ottaa huomioon piha-alueiden melutaso sekä etäisyys voimajohdosta. Kaavaselostuksen liitemateriaalin mukaan ryhmäperhepäiväkodin tiloja on suunniteltu ak-korttelialueen länsireunaan. Sijainti ei ole soveltuva piha-alueiden meluolosuhteiden eikä suositusetäisyyttä lähemmäksi sijoittuvan voimalinjan vuoksi.

Mikäli asumista sijoitetaan suositusetäisyyttä lähemmäksi voimalinjaa, tulisi asiasta pyytää Säteilyturvakeskuksen lausunto.

Kaavaselostuksessa todetaan, että tonttien maaperä tulee tutkia mahdollisen pilaantuneisuuden selvittämiseksi ja tarvittaessa maaperä kunnostetaan ennen rakentamista. Myös kaavamääräyksiä on syytä täydentää tältä osin.

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu viitesuunnitelma Pukinmäen eteläiselle rantapuistolle. Vantaanjoen jokivarsi on tärkeä ekologinen yhteys. Viitesuunnitelman tyyppinen, pääosin luonnonmukainen suunnittelu soveltuu hyvin rantapuiston alueelle.



20.10.2015, täydennetty 15.3.2016

Vastine

Kaavaehdotukseen on lisätty määräys, jonka mukaan asuntojen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon liikenteen ilmanlaatuhaittojen vähentäminen.

Kaavaehdotuksessa leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa on sijoitettu asuinkerrostalokorttelin itäosan melukatvealueelle.

Parvekkeet on määrätty lasitettaviksi.

Asuinkerrostalokorttelin itäosaan ääneneristävyudeksi on korjattu 35 dB.

Päiväkotitoiminnan sijainti on määrätty leikki- ja oleskelualueeksi varatun alueen osan yhteyteen.

Asumisen sijoittamisessa suositusetaisyyttä lähemmäksi voimalinjaa kaupunkisuunnitteluvirasto viittaa ELY-keskukselle annettuun vastineeseen.

Kaavamääräyksiä on tarkennettu maaperän tutkimisen ja kunnostamisen varmistamiseksi ennen rakentamista.

Yleisten töiden lautakunta toteaa lausunnossaan, että Pukinmäen Isonpellontien alueen asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa uuden toimitilan rakentaminen Kehä I:n varteen ja asuinrakentaminen Isonpellontien eteläpuolelle Vantaanjoen varteen. Lisäksi tavoitteena on Pukinmäen rantapuiston kehittäminen.

Yhtenä kaavamuutoksen tavoitteista on jalankulun ja pyöräilyn reittiyhteyksien parantaminen. Pyöräilyn pääyhteyden tulee kulkea Isonpellontien kautta ja ranta-alueen reittiyhteys tulee merkitä vain ohjeelliseksi kävely- tai ulkoilureitiksi, ei jalankulun ja pyöräilyn reitiksi. Reittiyhteyden toteuttaminen sillan alla vaatii todennäköisesti laiturirakenteen, jottei joen virtaama muuttuisi sillan aluspenkereen leventämisen takia. Myös savinen maasto joen varrella asettaa rakentamiselle reunaehtoja ja reittiyhteyttä ei välttämättä pystytä toteuttamaan siten, että se on otettavissa talvikunnossapidon piiriin.

Kaavamuutosalueella on kiinnitettävä erityistä huomiota hulevesien hallintaan ja siihen, ettei kiintoainesta kulkeudu Vantaanjokeen. Hulevesien hallintaan tulee kiinnittää sekä rakentamisen aikana että lopputilanteessa valmiissa kohteessa.



20.10.2015, täydennetty 15.3.2016

Kaupunkisuunnitteluviraston kaavamuutoksen yhteydessä laatiman kustannusarvion mukaan esirakentamisen kustannusarvio on 1,4 miljoonaa euroa. Kustannuksissa ei ole mukana mahdollisia maaperän pilaantuneisuuden aiheuttamia lisäkustannuksia. Rakennusviraston alustavan arvion mukaan katurakentamisen kustannusarvio on noin 1 000 000 euroa ja rantapuiston sekä reittiyhteyksien kustannusarvio noin 500 000 euroa.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemaavan muutosta nro 12353 edellä esitetyin huomautuksin.

Vastine

Ranta-alueen reittiyhteys on merkitty ulkoilutiekseksi, jonka sijainti on likimääräinen. Asemakaava-aineiston hulevesien hallintaan liittyviä merkintöjä, määräyksiä ja selostusta liitteineen on täydennetty ja tarkennettu.

Helsingin kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan, että asemakaavan AK-korttelia koskeva osa on laadittu kilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta. Museo katsoo, että viitesuunnitelmassa esitetty asuinkerrostalo on hyvin sovitettu paikkaansa sovittaen se liike- ja toimitilarakentamisen sekä liikenneväylien läheisyyteen sekä jättäen väljyyttä rantapuistolle.

Kaupunginmuseo on aiemmin lausunut kaavahankkeesta (7.5.2014 ja 30.10.2015). Aiemmissa lausunnoissaan museo painotti, että Vantaanjoen ranta on syytä pitää pääosin avoimena ja virkistyskäytössä olevana alueena ja että rantapuistoalue tulee kunnostaa osaksi Pukinmäen rantapuistoa. Asemakaavaehdotuksessa ranta-alue on merkitty VP-alueeksi. Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu viitesuunnitelma Pukinmäen eteläiselle rantapuistolle (Anu Lämsä/Ksv), joka esittää rantapuiston kunnostussuunnitelman ja jonka tavoitteet ovat hyvät.

Museon lausunnoissa on myös aiemmin todettu, että voimassa olevassa asemakaavassa sr-1-merkinnällä varustetun, 1910-luvulla rakennetun asuinrakennuksen suojelusta on mahdollista luopua uudessa asemakaavassa, koska se on jäänyt Pukinmäenkaaren ja Kehä I:n puristuksiin. Rakennusta ei ole suojeltu asemakaavaehdotuksessa ja talon purkaminen mahdollistaa toimitilarakennusten korttelialueen rakentamisen sen tilalle.

Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa Isonpellontien asemakaavan muutosehdotuksesta.