



VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Etelä-Haagan korttelin 29002 tontin 7 (Kauppalantie 27–29) asemakaavan muutos (nro 12422)

Vuorovaikutusraportin sisältö ja siinä käytetyt koodit

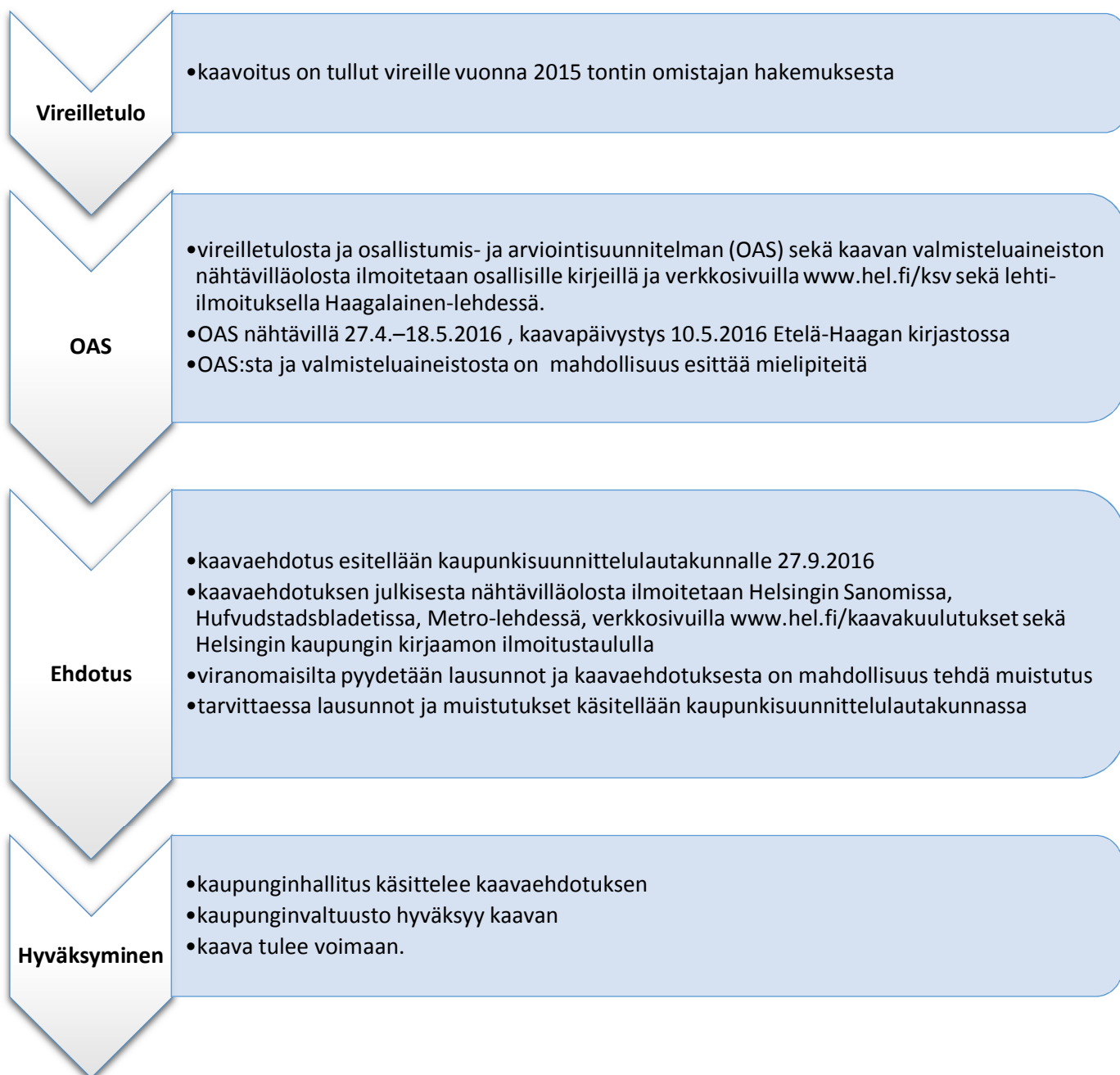
Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisu) valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin.

Mielipiteen tai muistutuksen esittäjät on tarvittaessa 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 kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista sekä koodien selitys ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

Vuorovaikutusraportin osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheen lopussa on yhteenvedo 10.5.2016 järjestetystä kaavapäivystyksestä.

Kaavoituksen eteneminen



YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo
27.4.–18.5.2016

Viranomaisten kannanotot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin kannanotot seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helen Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)
- Museovirasto
- kiinteistöviraston geotekninen osasto
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- rakennusvirasto
- ympäristökeskus

Kaupunginmuseo, pelastuslaitos ja rakennusvalvontavirasto eivät nähneet tarvetta kannanoton antamiseen.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan liittyen saatiin 7 viranomaiskannanottoa. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) kannanotto koski tontilla sijaitsevaa hulevesiviemäriä. Ympäristöviraston kannanotto kohdistui ilmastonmuutoksen hillintään ja ympäristöhäiriöiden torjuntaan. Kiinteistöviraston geoteknisen osaston kannanotto kohdistui maaperään, ympäristöhäiriöihin ja hulevesiviemäriin. Kiinteistöviraston tonttiosaston kannanotto koski tontin arvonnousuun liittyviä maapoliittisia neuvotteluja.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä mm. siten, että kaavassa on annettu hulevesien käsittelyyn ja ympäristöhäiriöiden hallintaan liittyviä kaavamääräyksiä.

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Ympäristökeskuksen edellyttämät melu-, runkoääni- ja tärinäasiat on selvitetty ja otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa. Kaavamuu-
toksen valmistelun yhteydessä on Helimäki Akustikot Oy:ssä laadittu ympäristöhäiriöistä selvitykset ja niiden pohjalta on laadittu tarvittavat kaavamääräykset. Sijoittamalla uusi asuinrakennus kaavaehdotuksen

mukaisesti on pihoja mahdollisuus suojata riittävän hyvin liikenteen aiheuttamilta haitoilta. Melu-, runkoääni- ja värinäasioita on selostettu tarkemmin kaavaselostuksen kohdassa "Ympäristöhäiriöt".

HSY:n ilmoittamat asiat on otettu huomioon siten, että tontin koillisreunalle on varattu kaavamääräyksellä hulevesiviemärin paikka.

Kiinteistöviraston geoteknisen osaston kannanotto on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa. Rakentaminen sekä siihen liittyvä louhiminen on luvanvaraista toimintaa, johon liittyen tulee rakennuslupaa haettaessa ottaa huomioon rakennustöistä aiheutuvat värinävaikutukset.

Kiinteistöviraston tonttiosaston kannanotossa mainitut maapoliittiset neuvottelut on käynnistetty ja niiden tulee olla tehty ennen asemakaavan muutosehdotuksen etenemistä kaupunginvaltuuston päätöksentekoon.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 8 kpl. Yhdeltä lähettäjältä tuli kaksi mielipidekirjettä. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty kaavapäivystyksessä ja puhelimitse.

Mielipiteet kohdistuivat pääosin uudisrakentamisen mitoitukseen, tehokkuuteen ja korkeuteen. Kaavaratkaisun mukaisen uudisrakentamisen koettiin olevan sopimatonta Haagan kaupunkikuvaan ja sen koettiin pilaavan naapureiden ja junamatkustajien näkymiä. Kaavamuutoksen koettiin rikkovan maankäyttö- ja rakennuslakia sekä voimassa olevia asemakaavamääräyksiä. Useassa mielipiteessä viitattiin Etelä-Haagan kaavoitusperiaatteisiin ja oltiin sitä mieltä, että suunnitelmat poikkeavat niistä merkittävästi. Erityisesti uudisrakennuksen koettiin poikkeavan kaavoitusperiaatteissa määritellystä kerrosluvusta (3-4 kerrosta) ja rakennusten sijoitteluperiaatteista.

Mielipiteissä kysyttiin myös perusteluja kaavaratkaisun mukaiselle täydennysrakentamiselle. Alueen rakentamistehokkuuksien ei koettu ja-kautuvan kaavaratkaisun mukaisena tasavertaisesti samanarvoisessa asemassa oleville tonteille.

Mielipiteissä ilmaistiin huoli kallioiden ja maaston luontaisten muotojen sekä korkeusasemien säilymisestä kaavamuutosalueella. Huolta aiheutti myös puuston ja muun kasvillisuuden elinolosuhteiden heikkeneminen varsinkin muutosalueen radanpuoleisella osalla, jossa mainitaan olevan mm. 3 ikivihreää kuusta, kymmenkunta korkeaa mäntyä, useita lehtipuita, jalopuita ja pensaita jotka jäisivät uuden rakentamisen alle. Mielipiteissä toivottiin, että kaikki tontilla olevat puut ja kalliot on inven-

toitava. Mielenpitoissa vastustettiin uudisrakentamisen aiheuttamaa muutosta naapuritalojen avoimiin ja vehreisiin näkymiin. Uudisrakennuksen koettiin heikentävän Haagan puutarhakaupunginosan viihtyisyyttä ja imagoa.

Tontilta uskotaan valuvan muutoksen jälkeen hulevesiä naapuritonteille ja epäiltiin lumitilajärjestelyjen riittävyyttä. Muutosalueen eteläreunalle sijoittuvan ajoreitin jatke lisää erään mielenpitoen mukaan merkittävästi levottomuutta naapuritontilla. Myös uusien asukkaiden läpikulku naapuritontin kautta Tunnelitielle on mielenpitoen mukaan estettävä. Uudisrakennuksen epäiltiin heijastavan ja siten lisäävän junaradalta tulevaa melua ympäristöönsä. Junaliikenteen melumäärän arveltiin myös lisääntyvän nykyisestä liikenteen lisääntyessä. Myös uudisrakentamisen alta poistuvan puuston uskottiin osaltaan vaimentavan raideliikenteen melua ja sen heijastumista kaavaratkaisuun verrattuna.

Mielenpiteet on otettu huomioon kaavatyössä mahdollisuuksien mukaan siten, että kaavaan on tehty useita kaupunkikuvaan, maaston muotoihin ja hulevesien käsittelyyn vaikuttavia määräyksiä.

Vastineet mielenpiteisiin aihepiireittäin

Täydennysrakentamisen perustelut ja lainmukaisuus sekä suhde Etelä-Haagan kaavoitusperiaatteisiin

Kaavaratkaisun tavoitteena on Huopalahden asemanseudun maankäytön tehostaminen Haagan kaupunkikuvaan sopivalla täydennysrakentamisella. Alueen keskeinen sijainti Huopalahden raideliikenneaseman ja tulevan pikaraitiotien (Raide-Jokeri) läheisyydessä perustelee ratkaisua. Etelä-Haagan kaavoitusperiaatteiden mukaisesti suunnittelun lähtökohtina ovat olleet nykyisen ympäristön hyvät ominaisuudet, sekoittunut kaupunkirakenne, kaupunkirakenteen arvojen ja olemassa olevien käyttötarkoitusten säilyttäminen. Tässä asemakaavan muutoksessa valittu ratkaisu on luonteva tapa täydentää olemassa olevaa korttelirakennetta. Sen ei myöskään voi katsoa aiheuttavan alueeseen rajautuville naapureille kohtuutonta haittaa.

Asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen ja se korvaa nykyisin voimassa olevan asemakaavan, joten kaikkia nykyisen asemakaavan määräyksiä ei tarvitse kaavaratkaisussa noudattaa. Asemakaavojen tavoitteena on sovittaa yhteen kaupungin tavoitteet sekä yksityisten tontinomistajien, alueen asukkaiden ja muiden toimijoiden tarpeet mahdollisimman tarkoituksenmukaisella tavalla. Vierekkäistenkin tonttien kaavamääräykset ja tonttitehokkuudet voivat olla tapauskohtaisesti erilaisia riippuen mm. siitä, mitä kaupungin rakentamisen vaihetta ne edustavat ja mihin tarkoitukseen ne on laadittu. Muidenkin alueen tonttien rakentamistehokkuuksia voidaan tarvittaessa tapauskohtaisesti tarkistaa Haagan kaavoitusperiaatteet ja kunkin tontin olosuhteet huomioi-

den. Helsingin uudessa yleiskaavaehdotuksessa (kaupunkisuunnittelu-
lautakunnan päätös 14.6.2016) alue on asuntovaltaista aluetta A3,
jonka korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4–1,2. Kaavaratkaisu tuottaa
muutosalueelle tehokkuusluvun 1,19, joka on siten myös uuden yleis-
kaavaehdotuksen mukainen.

Etelä-Haagan kaavoitusperiaatteita ja kaavaratkaisun suhdetta siihen
on selostettu tarkemmin kaavaselostuksen kohdassa "Suunnittelun läh-
tökohdat / Muut suunnitelmat". Kaavaratkaisu noudattaa kaavoitusperi-
aatteissa määriteltyjä Haagaan tulevan täydennysrakentamisen ominai-
suuksia ja on niiden mukainen. Jyrkkään rinteeseen sijoittuvan uudisra-
kennuksen pysäköinti voidaan sijoittaa kaavoitusperiaatteiden mukai-
sesti rakennuksen alle sijoittuvaan pysäköintikellariin, jota ei lasketa
mukaan rakennuksen kerroslukuun. Kaavamääräyksiin on myös kirjattu
rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeus-
taso (+37), joka ei ylitä kaava-alueella ja sen luoteispuolella sijaitsevien
naapurirakennusten vastaavia korkeusasemia. Koska ympäristössä on
paljon erikorkuisia rakennuksia, ei uudisrakennuksen tarvitse kuiten-
kaan olla kaikkia ympäröiviä rakennuksia matalampi. Uudisrakennuk-
sen mittasuhteita rajoitetaan myös rakennusalan mitoituksella ja kaava-
määräyksellä rakennuksen päädyn enimmäisleveydestä. Kaavoitusperi-
aatteissa mainittu tarve osoittaa täydennysrakentamista mm. katujen
varsille voidaan tulkita tarkoittavan myös junaradan varsia. Uudisraken-
tamisella voidaan näin parantaa piha-alueiden meluntorjuntaa.

Muutokset maisemaan, kaupunkikuvaan ja luonnonoloihin

Uusi rakennus vaikuttaa Haagan alueen kaupunkikuvalliseen ilmeeseen
rautatien varressa. Tontin takaosa muuttuu metsäisestä pihasta
rakennetuksi ja kaupunkimaiseksi. Rautatien varressa kaupunkikuva
täydentyy uudella rakennuksella, jonka korkeus vastaa ympäröivien ra-
kennusten korkeuksia. Rataa reunustava kaupunkirakenne täydentyy
säilyttäen kuitenkin varsin avoimen luonteensa. Haagan rakennuskanta
täydennetään uudisrakennuksella, joka sopii julkisivuiltaan ja mitta-
kaavaltaan alueelle. Uudisrakennus ei vaikuta merkittävästi lähistöllä
olevien arvorakennusten kulttuurihistorialliseen ja maisemalliseen mer-
kitykseen. Kaavamuutosalue on jo nykyisin asemakaavan mukaisesti
asuinkäytössä (asunto- ja liikerakennusten korttelialue).

Monet uudisrakennusta vastustavat mielipiteet kohdistuivat osallistu-
mis- ja arviointisuunnitelman liitteenä olleeseen viitesuunnitelmaan, jota
on kaavaprosessin edetessä tarkennettu ja sopeutettu ympäristöön.
Kaavaratkaisussa on myös tehty useita kaupunkikuvaan ja rakennuk-
sen arkkitehtuuriin vaikuttavia määräyksiä, joilla varmistetaan uudisra-
kennuksen sopivuus Haagan kaupunkikuvaan. Kaavaratkaisun mah-
dollistaman uudisrakentamisen johdosta joidenkin lähellä sijaitsevien
asuntojen näkymät muuttuvat, mutta ne säilyvät kuitenkin suhteellisen
avarina ja väljinä.

Kaavaratkaisussa on määräys, jonka mukaan alueen puustoa on hoidettava elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistettava siten, että sen määrittäminen on merkittävässä osassa. Määräys koskee sekä uudisrakennushankkeita että tonttien pitkän aikavälin ylläpitoa. Kaupunkikuvalla tärkeä näköalakohta Kauppalantien varressa on merkitty kaavaratkaisussa suojeltavaksi. Vaikka tontilla on nykyisin jonkin verran hyväkuntoista täysikasvuista puustoa, ei sitä ole luokiteltu arvokkaiden luontokohteiden joukkoon. Puuston säilymistä kaupunkikuvassa on osaltaan varmistettu täydennysrakentamisen kaavoitusperiaatteiden mukaisesti määräämällä pysäköinti sijoitettavaksi yleensä rakennusten alle. Yksityisomisteisen tontin nykyinen piha-alue on ollut nykyisin virkistyskäytössä taloyhtiöllä, joka on kaavamuutoksen hakija. Korttelialueelle jää kaavaratkaisun myötä yhä riittävästi piha-aluetta sen asukkaiden virkistyskäyttöön.

Tontin kasvillisuus ja maastonmuodot on inventoitu hakijan toimesta viitesuunnitelman ja perustamistapalausunnon pohjaksi. Viitesuunnitelmassa on esitetty säilytettäväksi tarkoitetut puut ja esitetty tarvittavat muutokset maaston muotoihin. Kaavakartassa on määrätty maanpinnan likimääräinen korkeusasema joillakin ympäristön kannalta oleellisilla kohdilla.

Muutokset liikennejärjestelyihin

Asemakaavan mahdollistaman uuden asuntorakentamisen arvioidaan tuottavan ympäröivään katuverkkoon noin 40 ajoneuvomatkaa vuorokaudessa. Uusien asukkaiden tuottama lisäys alueen nykyisiin liikennemääriin ei ole merkittävä, eikä se tuota naapurustoon kohtuutonta häiriötä.

Kaavassa on annettu määräys uudisrakennuksen maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan likimääräisestä sijainnista ja siihen liittyvien tukimuurien pintamateriaaleista. Tontin korkeuserot ja ajoluiskaan liittyvät tukimuurit tulevat osaltaan rajoittamaan läpikulun mahdollisuutta Tunnelitielle naapuritonttien kautta.

Uudisrakentamisen ympäristövaikutukset (melu, hulevedet)

Melulaskennassa on otettu huomioon myös junaradan liikennemäärän oletettu kasvu ennustevuoteen 2035 mennessä. Liikennemelua torjuva rakentaminen parantaa meluolosuhteita myös jo rakennetuilla alueilla.

Kaavaselostuksen liitteenä on ote Helimäki Akustikot Oy:n laatimasta meluselvityksestä. Meluselvityksessä esitetyt toimenpiteet liikennemelulta suojautumiseksi on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa. Selvityksessä on erikseen laskettu uudisrakennushankkeen vaikutukset radan vastapuolen kiinteistöön kohdistuvalle liikennemelulle. Meluselvityksen mukaan As Oy Pappilantie 3 Bostads Ab:n piha-alueelle kohdistuvien keskiäänitasojen kasvu uudisrakennuksesta johtuen on alle 0,1 dB.

Kaavassa on määrätty, että vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa. Lisäksi hulevesijärjestelyistä tulee laatia rakennuslupavaiheessa suunnitelma. Niin nykyisten kuin tulevienkin tonttien on huolehdittava hulevesien käsittely voimassaolevien määräysten ja Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti. Asemakaavan muutoksesta ei aiheudu nykyisten tonttien hulevesien käsittelyyn sellaisia uusia velvoitteita, jotka eivät olisi jo nykyisin voimassa.

Yhteenveto kaavapäivystyksestä 10.5.2016

Kaavapäivystyksessä kävi asukkaita ainakin radan toisella puolella olevista asuintaloista (Haagan Pappilantie 1 ja 3) sekä viereisestä taloyhtiöstä (Tunnelitie 2). Naapuritalojen asukkaat olivat hanketta vastaan ja pitivät sitä Haagaan sopimattomana:

- Luhtikäytävätaalo on "aavetalo", joka kääntää selkänsä ratanäkymään päin
 - Suunniteltu uudisrakennus on liian korkea; vedottiin Etelä-Haagan kaavoitusperiaatteiden (KSV 1998:1) lauseeseen "Haagan täydennysrakentaminen toteutetaan Haagan vallitsevan rakennustavan mukaisesti 3–4-kerroksisin pienehköin asuinkerrostaloin ja rivitaloin" (s.19). Kysyttiin, ovatko periaatteet muuttuneet?
 - Uudisrakennus on liian lähellä rataa, jolloin "suojaviheralue" menetetään
 - Tontilla olevat kauniit puut (mm. ikivihreät korkeat kuuset) menetetään
 - Rakennuksen pitäisi olla pääty rataan päin (olisi "haagalaista" rakentamista)
 - Kerrostalon sijaan ehdotettiin rivitaloa
 - Rakennuksesta tulee melumuuri, joka heijastaa ratamelun vastapäisiin taloihin
 - Alimman maanpinnan tason nostaminen noin 4 metriä nykyisestä tekee naapurien (Tunnelitie 2) välisen piharajan keinotekoiseksi ja rumaksi (tätä mieltä oli myös Tunnelitie 2 asukas)
 - Tontin maanpinnan tason nostoa, parkkihallikellaria ja ylintä vaajata kerrosta pidettiin kerroslukukeplotteluna
 - Ehdotettiin täydennysrakentamista muualle (mm. Orapihlajattien varasto/yritystonttien tilalle).
-

Asemakaavan muutosehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 21.10.–21.11.2016

Muistutus

Ehdotuksesta tehtiin 1 muistutus.

Muistutus kohdistui täydennysrakentamisen perusteluihin sekä kaavaratkaisun aiheuttamiin muutoksiin maisemaan, kaupunkikuvaan ja luonnonoloihin.

Muistutuksen tekijä (Mu 1) viittasi aiemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta lähettämäänsä mielipiteeseen (Mi 8). Muistutuksen tekijän mielestä aiempaa vastustavaa mielipidettä ei ole otettu huomioon, koska kaavasunnitelma on edelleen vireillä ja alueelle suunnitellaan yhä massiivista rakennusta. Muistutuksessa toivottiin, että myös rakentamista vastustavien mielipiteet otettaisiin huomioon ja alue säilytettäisiin sellaisenaan. Lisäksi suunnitelman lähtökohtia ja alkuperää pidettiin mielipiteessä outona jo siitä katsottuna, mistä se on alun alkaen saanut ideansa. Muistutuksen loppuun oli liitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta aiemmin lähetetty mielipide.

Vastine

Kaavan valmistelussa on otettu huomioon myös aiemmin esitetyt mielipiteet. Asemakaavoitus on usein erilaisten ristiriitaisten tavoitteiden ja kaupungin strategioiden yhteensovittamista, joten kaikkia mielipiteitä ei voida sellaisenaan ottaa huomioon kaavaratkaisussa. Täydennysrakentamisen perusteluja ja lainmukaisuutta sekä suhdetta Etelä-Haagan kaavoitusperiaatteisiin on selostettu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelman näitä asioita koskevien mielipiteiden vastineessa.

Myös muistutuksen liitteeksi kopioituun edellisen vaiheen mielipiteeseen on vastattu edellä osallistumis- ja arviointisuunnitelman näitä asioita koskevien mielipiteiden vastineessa.

Kirjeet

Nähtävilläoloajan ulkopuolella on saapunut 2 kirjettä. Toinen kirjeistä (Ki 1) oli lähetty myöhästyneenä mielipiteenä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Mielipide ei ehtinyt 27.9.2016 kaupunkisuunnittelulautakunnan ehdotusvaiheen aineistoon, joten se käsitellään muistutusajan ulkopuolella saapuneena kirjeenä. Kirjeet kohdistuivat ympäristöhäiriöihin, Etelä-Haagan kaavoitusperiaatteisiin, valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, yleiskaavaan, täydennysrakentamisen perusteluihin, muualle rakentamiseen sekä kaavaratkaisun aiheuttamiin muutoksiin maisemaan, kaupunkikuvaan ja luonnonoloihin.

Vastine

Kirjeessä Ki 1 ehdotetut täydennysrakentamisalueet eivät sisälly tämän kaavamuutoksen kokonaisuuteen ja niitä arvioidaan tarvittaessa myöhemmin erillisinä kaavamuutoshankkeina. Kaava-alue on Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) asuntovaltaista aluetta A3, jota kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Nyt laadittu kaavaratkaisu on uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen, joten kaavamuutosaluetta ei ole tarpeen asettaa kirjeen Ki 1 ehdotuksen mukaisesti rakennuskieltoon.

Kirjeessä Ki 2 esitetyt näkökohdat on otettu huomioon kaavaehdotusta valmisteltaessa. Kaavaselistusta on täydennetty lisäämällä liiteaineistoon kaavaa varten laadittu meluselvitys kokonaisuudessaan. Helimäki Akustikot Oy:ssä laaditun meluselvityksen kohdassa 3.2 on selostettu melumallinnukseen käytettyjä raideliikenteen lähtötietoja. Melulaskennassa käytetyn ennusteen liikennemäärätiedot on esitetty selvityksen taulukossa 2. Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta junaliikenteen ennustettavaan kasvuun liittyen. Äänitasojen laskennan menetelmiä on kuvailtu meluselvityksen kohdassa 4. Meluselvityksen kohdassa 4.2 on myös käsitelty erikseen melumallinnukseen liittyviä normaaleja epätarkkuuksia mm. tuulen suuntaan liittyen. Meluselvityksessä on todettu, että malli olettaa tuulen suunnan olevan aina lähteeltä vastaanottajalle, joten malli mallintaa aina melun kannalta huonointa tilannetta.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti kaavaratkaisussa on ehkäisty melusta ja tärinästä aiheutuvaa haittaa sekä pyritty mahdollisuuksien mukaan vähentämään jo olemassa olevia haittoja. Junaliikenteen melua on pyritty torjumaan suunnitteluratkaisulla, joka perustuu radan varteen sijoittuvan uudisrakennuksen rakennusmassan käyttämiseen meluesteenä. Kaavaratkaisun mahdollistama uudisrakennus alentaa junaliikenteestä aiheutuvia melutasoja useiden sen takana sijaitsevien asuintalojen pihilla ja julkisivuilla. Uudisrakennushankkeen vaikutus junaradan vastapuolen melutasoihin on vähäinen. Lähin vastapuolen rakennus on noin 65 metrin etäisyydellä uudisrakennuksesta. Meluselvityksen mukaan uudisrakennuksen vaikutus tämän Haagan Pappilantie 3:ssa sijaitsevan asuinrakennuksen julkisivuille kohdistuvien keskiäänitasojen kasvuun on noin 1 dB ja piha-alueille alle 0,1 dB. Meluselvitys perustuu kolmiulotteiseen tarkasteluun, joten mielipiteessä Mi 2 mainitut maaston ja rakennusten korkeustiedot on huomioitu laskelmissa. Kaavaratkaisun mukaan uudisrakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on +37.0. Lähiympäristössä on useita korkeustason +37 alittavia ja ylittäviä rakennuksia. Alueen kumpuileva maasto ja nykyisten rakennusten vaihtelevat korkeudet huomioiden kaavaratkaisuun valittu rakentamisen korkeus tuottaa keskeiselle paikalle Etelä-Haagan kaupunkikuvaan luontevasti sopivan lisäyksen.

Etelä-Haagan kaavoitusperiaatteita, täydennysrakentamisen perusteita sekä kaavaratkaisusta aiheutuvia muutoksia maisemaan, kaupunkikuvaan ja luonnonoloihin koskeviin näkökohtiin on vastattu edellä osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheen näitä asioita koskevien mielipiteiden vastineessa.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Liikennevirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kiinteistölautakunta
- pelastuslautakunta
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristölautakunta

Yhteenveto lausunnoista

ELY-keskuksen lausunnossa katsottiin, että asemakaavaehdotus toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita tiivistävästä yhdyskuntarakenteesta raideyhteyden varrella ja kaavassa on annettu riittävät määräykset melu-, tärinä- ja runkomeluhaittojen estämiseksi.

Pelastuslautakunnan lausunto kohdistui sammutus- ja pelastustehtävien järjestelyihin. Kaavaehdotus mahdollistaa uudisrakentamisen paikalle jossa on korkeuseroja, mutta joka ei sijaitse katujen läheisyydessä. Näin ollen pelastusjärjestelyihin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Ympäristölautakunnan lausunnossa todettiin, että kaavaehdotuksen mukainen täydennysrakentaminen kävelyetäisyydelle tärkeästä joukko liikenteen solmukohdasta on kannatettavaa. Ympäristölautakunnan ja liikenneviraston lausunnot koskivat ympäristöhäiriöiden huomioon ottamista kaavaratkaisussa. Ympäristölautakunnan lausunnossa todettiin, että kaavaselostukseen on hyvä liittää tehdyt ympäristövaikutusselvitykset ainakin siltä osin, että kaavamääräysten riittävyttä voi arvioida. Liikennevirasto muistutti lausunnossaan myös, ettei se osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun- ja tärinätorjunnan kustannuksiin.

Yleisten töiden lautakunnan lausunnossa todettiin, ettei kaavamuutoksen toteuttaminen aiheuta kustannuksia rakennusvirastolle.

Kiinteistölautakunnan lausunnossa todetaan, että tontin omistajan kanssa tulee käydä kaupunginhallituksen maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontin omistajan kanssa on tehty sopimus.

HSY:n lausunnossa todettiin, että tontti 29002/9 tulee liittää yleiseen vesihuoltoverkkoon yksityisin liittymisjohdoin esim. tontille 29002/10 merkityn ajoyhteyden kautta. Lisäksi asemakaavassa tulee huomioida tontin 29002/10 liittyminen johtokuja-alueella sijaitsevaan yleiseen hulevesiviemäriin tontin 29002/9 kautta.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy, kaupunginmuseo, rakennusvalvontavirasto.

Vastineet lausuntoihin

Pelastuslautakunnan lausunnossaan ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa. Tonttikohtaiset hankesuunnitelmat tarkentuvat kaavaprosessin aikana ja sen jälkeen. Rakennusten lopulliset suunnitelmat ja turvallisuusratkaisut käsitellään rakennuslupavaiheessa. Suunnitelmista tehdyt pelastuslaitoksen huomiot on toimitettu edelleen tiedoksi kaavamuutoksen hakijalle ja kyseessä olevan hankkeen suunnittelijoille.

Ympäristölautakunnan lausunnon mukaisesti kaavakarttaan merkittyjen äänitasoerovaatimusten lukuarvoja on tarkistettu ylöspäin siten, että ne ottavat paremmin huomioon meluselvityksen mukaiset enimmäisäänitasot. Lisäksi selostusta on täydennetty lisäämällä liiteaineistoon ympäristövaikutusselvitysten aineistoa.

Liikenneviraston lausunnon osalta voidaan todeta, ettei kaavaratkaisun toteuttamisen edellyttämiä melun- ja tärinätorjunnan kustannuksia kohdistu liikennevirastolle.

Kiinteistölautakunnan lausuntoon viitaten todetaan, että lausunnon mukaiset neuvottelut kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa on aloitettu ja kaavaan liittyvä maankäytösopimus tulee olla tehty ennen asemakaavan muutosehdotuksen etenemistä kaupunginvaltuuston päätöksentekoon.

HSY:n lausunnosta johtuen kaavakarttaan on lisätty kaavamääräys, joka mahdollistaa tonttien 29002/9 ja 10 tonttijohdojen sijoittamisen toisensa alueelle. Myös kaavaselostusta on täsmennetty kaavamääräykseen liittyen kohdassa "Yhdyskuntatekninen huolto".
