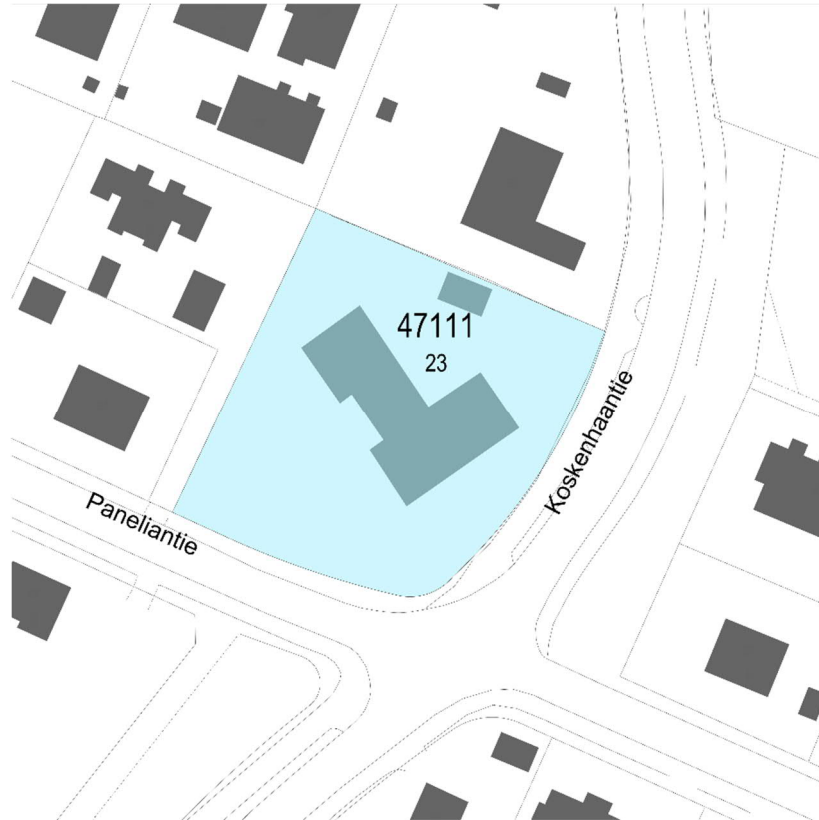


**VUOROVAIKUTUSRAPORTTI**

Koskenhaantie 34 asemakaavan muutos (nro 12539)



## Vuorovaikutusraportin sisältö

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

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

## Kaavoituksen eteneminen



## YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 23.4.–18.5.2018

### Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuollolla ei ole huomautettavaa.

### Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat pääosin rakennusten sijoittumiseen, korkeuteen ja pintavesien poisjohtamiseen.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

### Vastine mielipiteeseen aihepiireittäin

#### Uudisrakennusten sijoittuminen ja korkeudet

Suunniteltavan kohteen tulevassa rakennussuunnittelussa tulee ottaa huomioon, että naapurikiinteistölle johtava tie on varsin kapea, jolloin tiivis rakentaminen saattaa aiheuttaa naapurikiinteistölle haittaa. Tästä syystä kohteen rakennuksia ei tulisi sijoittaa hyvin lähelle tontin rajaa. Samalla myös toivotaan, ettei kaava-alueelle suunniteltujen rakennuksien tulisi olla korkeita.

#### Vastine

Suunnitteluratkaisu pyrkii käyttämään tonttimaan tehokkaasti siten, että naapureille ei aiheuteta kohtuutonta haittaa. Rakennettavien rakennusten korkeuksia ja sijoittumista ohjataan kaavaratkaisussa siten, että AP-korttelialueella rakennusten vähimmäisetäisyydet tontin rajoista on kadun puoleisesta tontin rajasta 5 m. Vähimmäisetäisyys tontin rajasta on 2 m tontin rajan osalla, jolla viereisen tontin leveys on enintään 6 m, muista tontin rajoista 4 m. Autotallin tai katosten ja talousrakennuksen saa rakentaa naapurin suostumuksella tontin rajaan kiinni.

Asemakaavaan on merkitty rakennusten rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun, joka on alueella kaksi. 2-kerroksisen asuinrakennuksen enimmäiskorkeus alueella on 7,5 m ja 1-kerroksisen

4 m. Autosuojan ja talousrakennuksen enimmäiskorkeus on 3,5 m. Rakennusten korkeus on maltillinen ja soveltuu siten pientalovaltaiselle alueelle.

### **Pintavesien poisjohtaminen**

Mielipiteessä edellytetään, että kohteen pintavesien poisjohtamisessa otetaan huomioon naapurikiinteistön ongelmat pintavesien poisjohtamisessa. Naapurikiinteistöllä joudutaan pumppaamaan pintavesiä kaupungin verkostoon, joka on Paneliantien alla mielipiteen antajan mukaan varsin korkeassa tasossa.

### **Vastine**

Pintavesien poisjohtamisessa otetaan huomioon maaston muoto ja johdettavuus kaupungin verkostoon. Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Tontin kaakkoisrajalla ja mahdollisesti osittain tontin puolella sijaitsee kaukolämpöjohto, jonka säilyminen nykyisellä paikalla tulee huomioida tontin rakennus- ja pihasuunnittelussa.

Maanpinnan korkeusasema alueella on välillä noin +27,3 – +28,1. Tontin topografia on loivapiirteinen. Maapeitteen paksuus tontilla vaihtelee välillä noin 3 – 8 m. Tontin etelänurkkaan ulottuu savialue, jonka laajuus tontin puolella ei ole tiedossa. Maaperä alueella on routivaa. Pohja- tai orsiveden pinnan korkeusasemaksi on tontin eteläpuoleisella kadulla mitattu vuonna 1970 noin 1,5 m silloisesta maanpinnasta +29,0.

Kaavaratkaisu luo edellytykset tontin tehokkaammalle rakentamiselle. Mikäli tontille suunnitellaan kellarirakenteita, tulee niiden toteuttamisessa varautua vesitiiviiseen rakenteeseen pohjaveden pinnan oletetun korkeusaseman vuoksi. Rakennusten perustamistapa ja pohjaveden pinnan korkeusasema määritellään toteuttamista varten tehtävien pohjatutkimusten perusteella.

---

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 19.10.–19.11.2018

## **Muistutukset**

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakennusten korkeuteen ja sijaintiin.

## **Vastineet aihepiireittäin**

### **Rakennusten enimmäiskorkeudet ja maanpinnan korkeus**

Koskenhaantien varteen suunnitellaan joustavasti erilaisia toteuttamisvaihtoehtoja sekä mittakaavaltaan ja laajuudeltaan lähiympäristöön sopeutuvaa pientalotyyppistä asuinrakentamista. Uudisrakentamisen tarkempi sijoittuminen suunnitellaan ja ratkaistaan rakennuslupaprosessin yhteydessä. Asemakaavassa on määräys rakennusten korkeudesta: ”Rakennusten räystäslinjan enimmäiskorkeudet maanpinnasta ovat: autosuoja tai talousrakennus 3,5 m, 1-kerroksinen asuinrakennus 4,5 m, 2-kerroksinen asuinrakennus 7,5 m”.

Vesalan pientaloalueella ja tontin lähiympäristössä suurin osa tonteista on kaavoitettu 2-kerroksiseksi pientaloalueeksi, jossa 2-kerroksisen asuinrakennuksen enimmäiskorkeus on määritetty 7,5 m. Asemakaavan muutoksessa on noudatettu tätä alueellista periaatetta.

### **Rakennusalat ja rakennusten sijainti**

Kaavakarttaan on lisätty selkeyden ja voimassa olevan asemakaavan 8247 periaatteiden mukaisesti rakennusala ja asuntojen enimmäismäärä tontilla. Kaavamerkinnoista on poistettu merkinnät rakennusten vähimmäisrajoista ja kaavamääräys: ”tontille saa rakentaa asunnon kuttakin tontin 330 m<sup>2</sup> kohti”.

## **Viranomaisten lausunnot**

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaavaratkaisuun.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
  - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
-

**Julkisen nähtävilläolon jälkeinen vuorovaikutus**

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten hallintokuntien kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla.

---