

Vuorovaikutusraportti

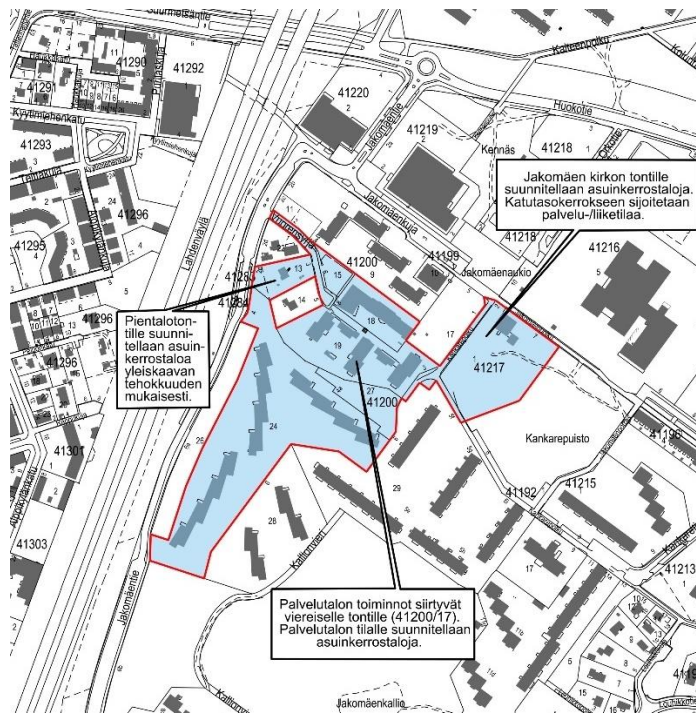
Jakomäen Vuorensyrjän alue, asemakaavan muutos

Päiväty 12.8.2024, täydennetty 26.11.2024

Diaarinumero HEL 2022-007344

Hankenumero 0623_4

Asemakaavakartta nro 12890



Kuva 1. Suunnittelualueen rajaus.

Vuorovaikutusraportin sisältö

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

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelin 09 310 13700 ja sähköposti helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2022 tontin omistajan hakemuksesta.
- suunnittelusta on tiedotettu vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 23.1.–10.2.2023, asukastilaisuus 6.2.2023 verkossa
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Koillis-Helsingin Lähtitieto -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- karttapalveluun lisättiin viitesuunnitelma-aineistoa OAS:in aikana
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle arviolta syksyllä 2024
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta



Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen
- hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.

Yhteenvetot esitetystä huomautuksista ja vastineet niihin

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 23.1.–10.2.2023

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen topografian, rakennuskannan ja viherympäristön huomioimiseen sekä vesihuoltolinjoihin ja vesi- ja viemäriverkostoihin.

Suunnittelussa tulee ottaa huomioon maaston topografia ja sopeuttaa rakennuksia siihen. Vuorensyrjän palvelutalon huolellista pihasuunnitelmaa tulisi hyödyntää suunnittelussa ja kirkkorakennuksen merkitys ja arvot tunnistaa myös kaavahistoriallisista lähtökohdista. Pientalojen vieressä olevissa tehokkaammassa suunnitelmissa tulisi kiinnittää erityistä huomiota pientalomittakaavaan sovittamiseen. Alueella sijaitsevat vesihuoltolinjat tulee huomioida suunnitelmissa ja vesijohto- ja viemäriverkoston kapasiteetin riittävyys tulee varmistaa asemakaava-alueella.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että asemakaavatyön yhteydessä tehdään tarkastelu vesijohto- ja viemäriverkoston kapasiteetin riittävydestä. Myös vesihuoltolinjat huomioidaan suunnitelmissa. Entisille pientalotonteille suunniteltu rakennusmassa on pyritty sopeuttamaan mahdollisimman hyvin pientalotonttien läheisyyteen ja sen sijaintia ja massoittelua on muutettu, jotta se varjostaisi naapuritaloja mahdollisimman vähän. Kirkkorakennuksen paikalle Jakomäenaukion kulmalle on merkitty kaavassa palvelu-/liiketila. Palvelu-/liiketila tulee korostaa arkkitehtonisin keinoin, jolloin se erottuu katukuvassa Jakomäenaukion nurkalla entisen Jakomäen kirkon paikalla.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Liikenne- ja viestintävirasto Traficom
- kaupunginmuseo
- Museovirasto

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Alueen topografia on otettu huomioon viitesuunnittelussa. Suunnittelualueen tonttien maastossa on korkeuseroja, jotka on otettu huomioon esimerkiksi pysäköintijärjestelyissä. Tontin 41200/13 viereinen pientalotontti on otettu kaavassa huomioon siten, että suunnitelmia muokattiin niin, että kerrostalo ei varjostaisi niin paljon viereistä tonttia. Myös rakennuksen etäisyyttä naapuritontin rajasta on kasvatettu.

Nykyisten vesi- ja viemäriverkostojen kapasiteetista on keskusteltu HSY:n kanssa kaavatyön yhteydessä. HSY:n alustavan arvion mukaan Vuorensyrjän vesijohdon kapasiteettia saattaa olla tarve kasvattaa kaavassa osoitetun uuden rakentamisen myötä. Verkostojen kapasiteetit varmistetaan jatkosuunnittelussa. Vesihuoltolinjat huomioidaan kaavassa johtokujamerkinnoin.

Kirkkorakennuksen kaavahistoriallinen merkitys on huomioitu kaavatyössä siten, että tontin 41217/1 paikalle Jakomäenaukion nurkalle on kaavassa merkitty liike-/palvelutilaa. Liike-/palvelutilaa tulee korostaa arkkitehtonisin keinoin sekä julkisivujen, korkeuden että sisäänkäyntien osalta, jolloin se säilyttää maisemallisesti erityispiirteensä katukuvan päätepisteenä Jakomäenaukion nurkalla entisen Jakomäen kirkon paikalla.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat huoleen alueen lintujen, kaupunkieläinten ja hyönteisten elinoloihin, liikenteen sujuvuuteen ja täydennysrakentamisen tiiveyteen ja siitä syntyvään varjostukseen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaava-alueen ympäristöarvoja on tarkasteltu asiantuntijatyönä. Suunnitelmia on muokattu lisärakentamisen varjostus huomioiden. Kaavatyön yhteydessä on laadittu alueelta liikennesuunnitelma.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 6 kpl.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Ympäristö, linnut ja kaupunkieläimet

Mielipiteissä muistutetaan, että rakennusten tulisi olla linnuille turvallisia ja rakenteissa olisi hyvä olla kolopesijälinnuille pesäpaikkoja. Vuorensyrjän palvelutalon katolla pesii joka vuosi lokkipariskunta, jotka kasvattavat poikasiaan alueella. Lisäksi 15–30 linnun puluparvi käyttää palvelutalon kattoantennia lepuutuspaikkanaan ympärivuotisesti. Lintujen pesintä toivotaan huomioitavan rakennustöiden aikana.

Alueen on havaittu toimivan viherkäytävänä monille kaupunkieläimille. Alueella liikkuu mm. jäniksiä, rusakoita, oravia, lintuja, kettuja ja jyrsijöitä. Myös alueen puusto on monipuolinen lajistoltaan. Puustoa ja viheraluetta toivotaan säilytettävän mahdollisimman paljon eläinten ja hyönteisten takia sekä esteettisistä syistä.

vastine: Kaavaratkaisua on valmisteltu yhteistyössä ympäristötarkastajan kanssa. Alueen kasvillisuus ja linnusto on todettu tavanomaiseksi. Uudisrakentamiselle ei näistä syistä ole estettä. Vuorensyrjän palvelutalon purkaminen on kuitenkin ajoitettava rakennushankkeessa niin, ettei se osu lokkien pesimiskaudelle.

Helsingin voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä määrätään viherkertoimen toteutumisesta tonteilla ja määritellään rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikkipaikkoina tai pysäköimiseen istutettavaksi. Lisäksi asemakaavaan tulee kaavassa muodostuvien tonttien 41217/2 ja 3 Kankarepuiston viereiselle osalla merkintä säilytettävästä kalliosta ja kasvillisuudesta.

Hankkeen lähtökohdat ja sijainti

Koetaan, että Jakomäen uudistaminen on sinänsä hyvä asia, mutta kaavoitettavat tontit koetaan ahtaiksi näin suurelle määrälle rakentamista.

vastine: Asemakaavamuutos on yleiskaavan mukainen. Rakentamisen määrää on tarkasteltu viitesuunnitelmien avulla ja sen on todettu sopivan tonteille.

Liikenne

Jakomäki vaikuttaa ahtaalta ilman lisärakentamistakin. Lumityöt on tehty heikosti ja kadunvarsipysäköinnille on huonosti tilaa. Porvoon tieltä tuleva liikenne muodostaa yli kilometrin pituisen jonon ja tukkii pääsyn Lahdesta tulevalle Helsingintielle. Kehä I on jatkuvasti jumissa kumpaankin suuntaan, koska siellä on ketjukolareita ja onnettomuuksia. Tattariharjuntie on myös jatkuvasti tukossa. Esitetään mielipide autoilun turvaamiselle ja pysäköintipaikkojen riittävälle suunnittelulle palvelu-/liiketilan asiakkaille. Autojen vieraspaikat koetaan tärkeiksi ja niiden määrä liian vähäiseksi.

vastine: Alueesta on laadittu kaavatyön yhteydessä liikennesuunnitelma. Kaavaratkaisun suunnittelun yhteydessä lumenpoistosta on käyty keskustelua kunnossapidon kanssa. On tiedossa, että kadunvarsien lumitilat ovat vähäisiä, samoin lumenläjityspaikat ovat vähissä. Tämä saattaa johtaa ajoittaiseen lumimäärän hetkelliseen kertymiseen väylillä. Vuorensyrjän kadun varrella ei ole aikaisemmin ollut pysäköintimahdollisuutta, mutta kaavamuutoksessa terveysasemalle osoitettu LPA-tontti on suunniteltu mahdollistamaan vuorottaispysäköinnin terveysaseman aukioloaikojen ulkopuolella, jolloin alueen vieraspysäköintimahdollisuudet paranevat ilta-aikaan. Lähialueen kadut tai Kehä I eivät ole mukana tässä kaavamuutoksessa.

Palvelut

Alueen palvelut, kuten kaupat, terveyskeskukset ja julkinen liikenne, koetaan jo nykyisellä asukaskannalla olevan ruuhkautuneita.

vastine: Uusien asuinkerrostalojen ja asukkaiden myötä palveluita pystytään ylläpitämään alueella paremmin tulevaisuudessa.

Alueella on voimassa hyvä julkisen liikenteen palvelutaso. Joukkoliikenne on neljän tähden palvelutasolla (max. 5 tähteä, HSL), mikä tarkoittaa joukkoliikenteen palvelun olevan kilpailukykyinen henkilöauton

kanssa. Vuorensyrjän kadulla terveysaseman läheisyydessä on HSL:n lähibussin pysäkki, Jakomäentiellä lännen suunnassa on pysäkki reilun 200 m päässä ja Jakomäen ostoskeskuksella on pysäkki reilun 300 metrin päässä. Louhikkotiellä ja Huokotiellä pysäkit ovat alle 400 metrin päässä. Bussit kulkevat vaihtelevasti Puistolan ja Malmin kautta jatkuen Helsingin keskustaan. Mahdollinen tuleva pikaraitiotie kulkisi Huokotietä Malminkentän alueen kautta Helsingin keskustaan.

Varjostus ja rakentamisen aikaiset häiriöt

Kaavamuutoksen viitesuunnitelmassa esitetyn 2–8-kerroksisen rakennuksen todetaan varjostavan naapurin pientalotontti kauttaaltaan ja pyydetään suunnittelemaan kyseinen tontti uudelleen.

Osoitetaan huoli rakennustyömailta nousevasta raskaasta rakennuspölystä ja sen aiheuttamista haitoista alueen nykyisille asukkaille.

vastine: Pientalotonttien viereisen tontin suunnitelmia on muokattu sekä massoittelun, että sijainnin osalta niin, että varjostusolosuhteet paranevat naapuritontilla ja rakennusmassa ottaa pientalon paremmin huomioon.

Tietoliikennekaapelit

Tietoliikennekaapeleiden siirto ja suojaus on huomioitava mahdollisten maanrakennustöiden yhteydessä ja siirto ja suojaustarpeista on oltava yhteydessä niiden haltijaan hyvissä ajoin ennen mahdollisten maanrakennustöiden alkua. Kaapelien katkaisua tulisi pyrkiä välttämään ja suunnitelmat tulisi laatia niin, että siirtoja tehtäisiin vain pakottavista syistä ja pyrkiä tekemään ne sivuttaissiirtoina tai tuentoina.

vastine: Tietoliikennekaapeleiden siirto ja suojaus otetaan huomioon jatkosuunnittelussa.

Yhteenveto asukastilaisuudesta 6.2.2023

Jakomäen Vuorensyrjän alueen asemakaavan muutoksesta pidettiin asukasilta verkossa Teams-kokouksena 6.2.2023 kello 17:00-17:30. Puheenjohtajana toimi vuorovaikutuskonsultti Annika Kettunen. Asemakaavoituksen osalta läsnä olivat yksikön päällikkö Antti Varkemaa ja arkkitehti Mimmi Koriseva. Tapahtumaan osallistui neljä vierasta. Arkkitehti Mimmi Koriseva piti tilaisuudessa esityksen, jossa hän esitteli kaavahankkeen lähtökohtia, tavoitteita ja viitesuunnitelmia. Esityksen jälkeen oli keskusteluosuus. Tilaisuudessa sai esittää kysymyksiä sekä chatissä että pyytämällä puheenvuoron. Kysymyksiin vastattiin suullisesti. Tilaisuus tallennettiin ja se oli katsottavissa kaksi viikkoa Kaupunkiympäristön YouTube -kanavalla. Tallennetta katsottiin 71 kertaa.

Keskustelua heräsi muun muassa alueen liikenteestä, linnuista ja miksi rakennetaan juuri palvelutalon tontille.

LIIKENNE

Kaava-alue koetaan liikenteellisesti ahtaaksi, varsinkin talvisin, kun lumenkäsittelypaikat vievät tilaa. Mietitään, miten alueen liikenne saadaan toimivaksi, kun asukasmäärä kasvaa ja suunnitelmissa on myös varaus runkobaanalle.

vastine: Alueella on baanavaraus, joka toteutetaan vasta tulevaisuudessa. Kaava-alueeseen on otettu mukaan myös ympäröivät katualueet, jotta liikennejärjestelyt saadaan suunniteltua toimiviksi. Kaavatyönyhteydessä tästä alueesta laaditaan liikennesuunnitelma.

LUONTOARVOT

Vuorensyrjän palvelutalon katolla pesii lokkipariskunta, joka kasvattaa tontilla myös poikasiaan. Lisäksi palvelutalon antenni toimii kaupunkipulujen lepuutuspaikkana päivittäin. Miten nämä asiat huomioidaan suunnittelussa?

vastine: Kaavahankkeissa selvitetään aina alueen luontoarvot ja se, kuinka tärkeitä ne ovat ja vaarantaako suunnitelma niitä.

RAKENNUSPAIKKA

Kysyttiin, miksi rakennetaan juuri näille sijainneille, eikä esimerkiksi lähialueelta purettujen koulujen paikalle?

vastine: Purettujen koulurakennusten tonteille on suunnitteluvaramukset. Palvelutalon tontille rakennetaan sen takia, että palvelutalo ei enää vastaa tiloiltaan nykyisen palvelutalon kriteerejä. Viereiselle tontille rakennetaan uusi palvelutalo, jolloin palvelutalon toiminta säilyy alueella ilman katkosta. Sen jälkeen palvelutalon tontti vapautuu asuinrakentamista varten.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 12.8.–10.9.2024

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus.

Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat lintujen turvallisuuteen, suunnitelman epäviihtyisyyteen ja tyytymättömyyteen vuorovaikutusraportin vastineesta.

Vastineet aihepiireittäin

Lintujen elinolot, vuorovaikutus ja viihtyisyys

Muistutuksessa koetaan, että osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteeseen ei olla vastattu. Rakennusten luomien lintujen pesäpaikojen hävittämisestä ollaan huolissaan ja uudisrakentamisessa tulisi

olla korvaavien pesäpaikkojen tarjoamiseksi paremmat keinot. Viite-suunnitelmassa on esitetty lasitettuja parvekkeita, jotka tulee toteuttaa linnuille turvallisina. Muistutuksessa todetaan kaavassa suunniteltu rakentaminen epäviihtyisäksi.

vastine:

Lintujen pesäpaikoista rakennuksissa ei määrätä kaavassa, koska rakennusvalvonta ohjaa yksityiskohtaista rakennussuunnittelua. OAS-vaiheessa esitettyyn mielipiteeseen on vastattu tässä vuorovaikutusraportissa kohdassa ”Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin - Ympäristö, linnut ja kaupunkieläimet”.

Asemakaavan määräyksissä on lintujen turvallisuutta koskeva määräys: ”Korttelissa 4127 ja korttelin 41200 tonteilla 32 ja 33 ikkunoiden ja muiden lasiaiheiden, kuten lasikaiteiden, koko, sijoitus, pintakuviointi, lasin ominaisuudet ja muut ratkaisut sekä valaistus on suunniteltava ja toteutettava siten, että lintujen törmäminen lasiin minimoidaan”.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat meluntorjuntaan, tärkeän pohjavesialueen huomiointiin, ilmastovaikutusten tarkasteluun, vesihuoltolinjojen huomiointiin, OAS-vaiheen jälkeen tehtyihin muutoksiin sekä kaava-alueen kasvillisuuteen ja lisärakentamisen tuomaan varjostukseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala
- kaupunginmuseo

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: pelastuslaitos, Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL), liikuntapalvelut.

Vastineet lausuntoihin

Meluntorjunta

Kaavan meluntorjuntaratkaisut ja kaavamääräykset ja -merkinnät pohjautuvat ensisijaisesti siihen, että kaavamuuotosalueen sisätiloissa ja ulko-oleskelualueilla ei ylitetä valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisia melutason ohjearvoja. Meluselvityksen perusteella asemakaavakartassa on annettu melun huomioimiseen tarvittavat merkinnät. Kaupungin näkemyksen mukaan kaavassa annetuilla meluntorjuntaa koskevilla määräyksillä luodaan riittävän hyvät edellytykset terveelliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, vaikka asuinhuoneita sijoittuisikin meluun suuntaan.

Kaavaa laadittaessa on tutkittu ja melumallinnuksen avulla arvioitu useita asuinrakennusten sijainti- ja massoitteluvaihtoehtoja. Kaavaratkaisussa rakennusten sijoittelussa on yhteensovitettu monia tavoitteita ja suunnittelun reunaehtoja. Kaava-alueen ja tonttien muoto ovat haasteelliset meluntorjunnan näkökulmasta. Reunaehdot huomioon ottaen, kaavaratkaisuun valittiin massoitteluvaihtoehto, jossa saavutetaan melun kannalta mahdollisimman hyvä tilanne. Kaavaselostuksessa pyritään esittämään kaikki päätöksenteon ja vuorovaikutuksen kannalta tarpeellinen ja oleellinen tieto. Kaupunki ei näe tarpeelliseksi esittää selostuksessa meluntorjunnansuunnittelun välivaiheita ja miten kaavaratkaisuun on meluntorjunnan osalta päädytty.

Annetuissa kaavamääräyksissä on huomioitu kaikki meluntorjuntatoimenpiteet ja meluntorjuntarakenteet, joita on suositeltu viitesuunnitelman mukaan laaditussa meluselvityksessä.

Kaavaratkaisussa ei arvioitu tarpeelliseksi kieltää oleskeluparvekkeita julkisivuilta, joilla melutaso on 65–69 dB tai ääneneristävyysvaatimus on välillä 30–34 dB. Annetulla kaavamääräyksellä varmistetaan melutason ohjearvojen alittuminen oleskeluparvekkeilla. Mikäli jatkosuunnittelussa osoittautuisi, ettei melutason ohjearvoja ole mahdollista saavuttaa, ei oleskeluparvekkeita ole välttämätöntä rakentaa.

Kaavaratkaisussa on kiinnitetty erityistä huomiota tontin 41200/33 meluntorjuntamääräyksiin. Tontilla 41200/33 melun ohjearvot alittava pihalue jää pieneksi, joten sisätilojen asumisolosuhteisiin ja parvekkeiden melutilanteeseen on kiinnitetty erityistä huomiota. Kaavamääräyksillä on pyritty varmistamaan terveellisyys ja viihtyisyys sisätiloissa, ja että asunnon tuulettaminen olisi mahdollista ilman melusta aiheutuvaa haittaa. Tonttia 41200/33 koskien oli jo kaavaehdotusvaiheessa määräykset, jonka mukaan asunnot eivät saa avautua ainoastaan meluisimpaan suuntaan ja lisäksi parvekkeiden on avauduttava melulta suojaisemmalle julkisivulle. Meluun liittyviä kaavamääräyksiä on tarkistettu ja täydennetty kaavan tarkistettuun ehdotukseen siten, että kaavakartalle on lisätty seuraavat määräykset: Tontilla 41200/33 tulee kiinnittää erityistä huomiota asuinhuoneiden tuuletusratkaisujen melutorjuntaan. Tontilla 41200/33 makuuhuoneiden ikkunoita ei saa sijoittaa julkisivulle, jolla on ääneneristävyysvaatimus 40 dB tai enemmän. Lisäksi tontilla 41200/33 ääneneristävyysvaatimukseen on lisätty +2 dB varmuusvaraa, jolla pyritään varmistamaan sisätilojen hyvät asumisolosuhteet.

Ilmanlaatuun ja ilmanottoon liittyviä kaavamääräyksiä on tarkistettu ja täydennetty kaavan tarkistettuun ehdotukseen siten, että ilmanottomääräys koskee koko AK-korttelia 41200, ja siten myös tonttia 41200/32. Lisäksi määräystä on täsmennetty siten, että tuloilmanottoa ei saa järjestää rakennusten niiltä sivuilta, joita koskee ääneneristävyysvaatimus 35 dB tai enemmän.

Tärkeä pohjavesialue

Uudenmaan ELY-keskus lausuu, että Helsingin kaupungin rakennusvalvonnan pohjavesialueille rakentamisen ohjeen velvoittavuus koko tontille 41217/2 olisi syytä tuoda esiin kaavakartassa esimerkiksi tonttia 41217/2 koskevalla pv-merkinnällä.

Uudenmaan ELY -keskus toteaa, että kaavamääräyksessä ”Tontti 41417/2 sijaitsee osin vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella, jolla on voimassa ympäristönsuojelulain mukainen pilaamiskielto.” on virhe tontin numerossa. ELY-keskus toteaa myös, että kaavamääräystä voisi täydentää siten, että ympäristönsuojelulain mukaisen pohjaveden pilaamiskiellon lisäksi alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa myös vesilain säädökset.

Uudenmaan ELY-keskuksen mukaan määräystä ”Rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden likaantumista, pinnan alenemista tai virtauksen vähenemistä.” tulisi tarkentaa siten, että pohjaveden virtausmäärän lisäksi myöskään virtaussuunnissa ei saa tapahtua muutosta.

Mahdollisten kellarikerrosten rakentamiseen pohjavesialueella tai sen välittömässä läheisyydessä ELY-keskus suhtautuu kriittisesti. Mikäli on tarpeen sallia pohjaveden pinnan alapuolelle ulottuva rakentaminen, tulee edellyttää riittäviä maaperä- ja pohjavesiselvityksiä ja pohjaveden hallintasuunnitelmaa. Maanalaisten kellarikerrosten rakentaminen on sallittua vain, jos se voidaan toteuttaa pohjaveden pintaa alentamatta.

ELY-keskuksen mukaan kaavamääräyksissä ei ole mainittu hulevesien käsittelyä. Pohjavesialueella maaperään saa imeyttää vain puhtaita hulevesiä, eikä pohjavesialueille tule johtaa hulevesiä esimerkiksi pysäköinti- tai liikennöintialueilta.

Vastine: Kaavakartan pv-merkintä kuvaa tärkeän tai veden hankintaan soveltuvan pohjavesialueen rajaa. Pohjavesialueen raja sijaitsee pv-merkinnän osoittamassa kohdassa, joten pv-merkintää ei ole ulotettu koko tontille.

Ehdotusvaiheen kaavamääräykseen ”Tontti 41417/2 sijaitsee osin vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella, jolla on voimassa ympäristönsuojelulain mukainen pilaamiskielto.” on korjattu oikea tontin numero. Lisäksi ehdotusvaiheen määräystä ”Rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden likaantumista, pinnan alenemista tai virtauksen vähenemistä.” on täydennetty pohjaveden virtauksen osalta.

Kaavaselostukseen on lisätty maininta, jonka mukaan tontin 41217/2 alueen rakentamista ja muuta maankäyttöä saattaa rajoittaa vesilain säädökset. Lisäksi selostukseen on lisätty maininta, jonka mukaan pohjavesialueella maaperään saa imeyttää vain puhtaita hulevesiä.

Kaavassa on annettu koko kaava-aluetta koskeva yleismääräys, jonka mukaan rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden likaantumista, pinnan alenemista, virtauksen vähenemistä tai virtaussuunnan muuttamista. Kaavaselostuksessa todetaan, että vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueelle rakennettaessa tulee noudattaa Helsingin kaupungin rakennusvalvonnan ohjetta pohjavesialueilla rakentamisesta. Lisäksi todetaan, että mikäli rakennettava tontti sijoittuu vain osittain vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle, on ohjetta syytä noudattaa koko tontin laajuudelta.

Helsingin kaupungin rakennusvalvonnan ohjeessa pohjavesialueille rakentamisesta (2014) todetaan pohjaveden hallintasuunnitelmasta ja huilvesien hallinnasta seuraavaa:

"Ennen rakennusluvan ja toimenpideluvan myöntämistä rakennuspaikan haltija laatii pohjaveden hallintasuunnitelman."

"Pintavedet ja kattovedet, jotka eivät ole vaarana pohjavedelle, imeytetään pääsääntöisesti maaperäolosuhteiden niin salliessa rakennuspaikalla. Imeyttäminen edellyttää asiantuntijan laatimaa pohjatutkimusta ja sen perusteella tehtyä pohjarakennussuunnitelmaa."

"Pinnoitetut, moottoriajoneuvoille tarkoitetut katu-, pysäköinti- ja liikennealueet viemäroidään sadevesiviemäriin. Järjestelmän tiiviys todetaan ennen käyttöönottoa tehtävin tiiviyskokein."

Ilmastovaikutukset

Uudenmaan ELY-keskus huomauttaa lausunnossaan, että kaava-aineistoa on täydennettävä asianmukaisella ilmastovaikutusten arvioinnilla, jossa on huomioitava ilmastonmuutoksen hillintä ja sopeutumisen tarpeet sekä löydettävä keinoja haitallisten vaikutusten lieventämiseen.

Vastine: Kaavaselostuksen kohtaa "vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen" on täydennetty. Kohtaan on lisätty Planect-laskelma, jolla arvioidaan kaavaratkaisun aiheuttamaa hiilijalanjälkeä. Planect-laskelman mukaan kaavaratkaisun hiilijalanjäljen yhteenvedo on varsin tavanomainen. Kaavaselostukseen on lisätty myös kuvaus Helsingin kaupungin ilmastotavoitteista ja niiden edistämisestä.

OAS-vaiheen jälkeen tehdyt muutokset

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan, ettei sillä ole OAS:in jälkeen kaavaan tehtyjen muutosten jälkeen kulttuuriympäristön osalta ehdotukseen huomautettavaa.

Vesihuoltolinjat

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä lausuu, että asema-kaavan muutosehdotus edellyttää vesihuollon johtosiirtoja ja lisärakentamista. Vesihuollon siirto- ja lisärakentamiskustannukset ovat kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa esitetyn arvion mukaan noin 280 000

euroa (alv 0 %). Kustannusarvio tarkentuu jatkosuunnittelun yhteydessä.

Kankarepolulle rakennetaan 70 metriä vesijohtoa ja jätevesiviemäriä, jotta kaavassa muodostuva tontti 41217/3 pystyy liittymään vesihuoltoverkostoon. Kankarepolun hulevesiviemäriä joudutaan siirtämään uusien vesihuoltolinjojen rakentamisen vuoksi. Vuorensyrjän uudella katuosuudella rakennetaan noin 70 metriä uutta hulevesiviemäriä ja nostetaan vesijohdon kapasiteettia alustavan arvion mukaan koosta DN110 kokoon DN160. Mitoitus tarkentuu jatkosuunnittelun yhteydessä ja se tulee toteuttaa yhteistyössä HSY:n kanssa.

Tontin 41217/2 koillisreunan DN400 vesijohdolle täytyy osoittaa jatkosakin johtokuja-alue.

Vastine: Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän lausunnon mukaiset asiat on todettu kaavaselostuksessa. Vesihuollon johtosiirrot ja lisärakentamistarpeet sekä näiden kustannusarvio on arvioitu kaavatyön yhteydessä laaditussa kunnallisteknisessä selvityksessä. Tontin 41217/2 koillisreunaan on osoitettu kaavakartalla johtokuja-alue.

Kasvillisuus ja varjostus

Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan lausunnossa pyydetään huomioimaan täydennysrakentamisen aiheuttama varjostus ja näkymien heikkeneminen ajatellen uuden Jakomäen palvelutaloa ja sen piha-alueita. Lausunnossa todetaan Jakomäen uuden palvelutalon toiminnan olevan sellaista, että sen asukkaat ovat ympärivuorokautisessa hoidossa eivätkä käytännössä liiku tontin ulkopuolella. Tämän takia on tärkeää huomioida etäisyys vastakkaisiin rakennuksiin, jotta on mahdollista saada suoraa luonnonvaloa ikkunoista.

Lausunnossa pyydetään huomioimaan uutta palvelutaloa ympäröivän nykypuuston säilyttäminen ja uuden mahdollistaminen tarvittavin tilavarauksin. Lausunnossa toivotaan puretun Jakomäen kirkon tontin olemassa olevan puuston säilyttämistä metsäisen olemuksen säilyttämiseksi ja koetaan myös Kankarepolun olevan puuston säilyttämistä tärkeänä.

Vastine: Kaavaselostuksen viitesuunnitelmamateriaaliin on lisätty varjostusanalyysi kaavassa muodostuvalta tontilta 41200/32. Rakentaminen ei sijaitse tavanomaista lähempänä uutta palvelutaloa eikä se merkittävästi huononna palvelutalon tontin olosuhteita.

Kaavaratkaisussa on merkitty istutettava ja tarvittaessa uudistettava puurivi Kankarepolun varteen ajatellen palvelutalon asukkaiden näkymiä. Myös osa kaavassa muodostuvista tonteista 41217/2 ja -/3 on merkitty alueen osana, jolla avokallio/kallio ja kasvillisuus tulee säilyttää. Merkinnän kohdalla olemassa olevan metsäinen luonne ja kallio säilyy. Kankarepolulla tehdään putkisiirtoja, joten siinä ei voida säilyttää olemassa olevaa puustoa.