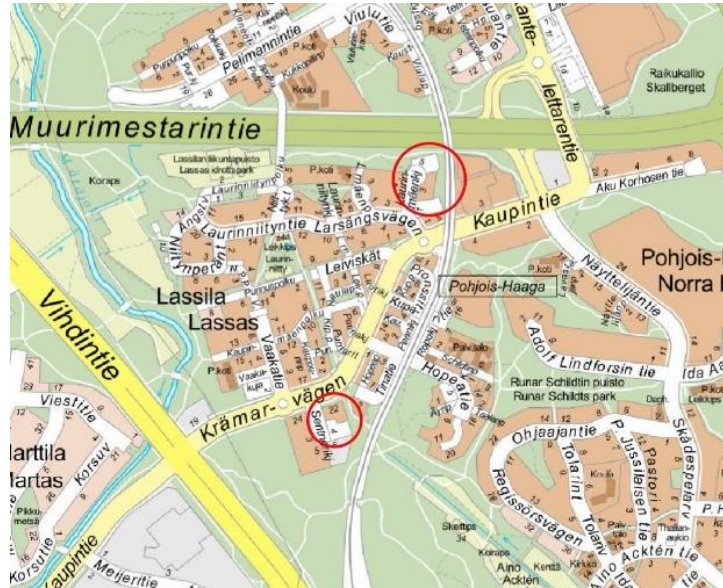


VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Laurinmäenkuja 3:n ja Sentnerinkuja 2 ja 4:n asemakaavan muutos (nro 12670)



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, puhelimitse 09 310 13700 ja sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2020 yksityisten tonttien omistajien hakemuksesta ja kaupungin aloitteesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 15.4.–11.5.2020
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Helsingin Uutiset -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot

- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään lautakunnalle arviolta vuonna 2021
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat
- lautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



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.

YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 15.4.–11.5.2020

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen vesihuoltoon, junaliikenteen aiheuttamien melu-, runkomelu- ja värinähaittojen huomioimiseen, museoviranomaisten väliseen työnjakoon sekä kulttuuriympäristön suojeleluun ja säilymiseen. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että on tehty yhteistyötä kaupunginmuseon kulttuuri-perintöyksikön kanssa ja laadittu tarvittavat liikennemelu-, värinä- ja runkomeluserelvitykset.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Väylävirasto
- Museovirasto
- kaupunginmuseo

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Kaavaratkaisu ei edellytä vesihuollon lisärakentamista.

Mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja värinähaitat radan läheisyydessä sijaitseville alueille on huomioitu teettämällä kortteliin 29186 suunnitellusta uudesta AK-korttelialueesta liikennemeluserelvitys sekä värinä- ja runkomeluserelvitys (Promethor 1.4.2020 ja 5.11.2019). Selvitysten perusteella kaavaratkaisussa on annettu tarvittavat kaavamerkinnot ja -määräykset, joilla varmistetaan AK-korttelialueen jatkosuunnittelussa terveelliset ja turvalliset asumisen olosuhteet. Kyseisen korttelialueen rakennuttaja vastaa melun- ja runkomeluntorjunnan kustannuksista. Myös korttelin 29174 liikennemeluserelvityksessä (A-Insinöörit Suunnittelu Oy 3.4.2020) ja sen pohjalta annetuissa kaavamääräyksissä on huomioitu junaliikenne. Kortteliin ei ole laadittu erillistä värinä- ja runkomeluserelvitystä. Rakennuksen lähimmän nurkan kohtisuora etäisyys on sillalla kulkevasta raiteesta noin 60 metriä, lähimpien nykyisten asuinrakennusten sijaitessa hieman yli 20 metrin päässä raiteesta. Junaliikenteen ei arvioida todennäköisesti aiheuttavan merkittävää runkoääntä tai värinää kortteliin 29174.

Korttelin 29186 itäpuolella sijaitsevista 1. maailmansodan aikaisista linnoiterakenteista on pidetty muinaismuistolain 13 § mukainen neuvottelu. Muinaisjäännös tulee otetuksi huomioon ja kohteen raja-alue on merkitty kaavakarttaan sm-merkinnällä. Kaupunginmuseo on todennut,

ettei Laurinmäenkuja 3:n purettavalla rakennuksella ole merkittäviä rakennustaiteellisia tai muita arvoja. Kaupunginmuseolle on lähetetty tiedoksi Sentnerikuja 2:n viitesuunnitelmat.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat Laurinmäenkuja 3:n uudisrakentamiseen, liikenteeseen ja pysäköintiin sekä Sentnerikujan muiden kiinteistöjen kehittämismahdollisuuksiin. Kaavan kokonaisratkaisu ja tavoitteet huomioon ottaen Laurinmäenkujan alueen kehittämistä mielipiteessä esitetyllä tavalla, huomattavasti vähäisemmällä uudisrakentamisella tai muuttamalla tontti puistoksi, ei ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi. Laurinmäenkujan katukuva muuttuu kaupunkimaisemmaksi. Sentnerikujan kiinteistöihin liittyen on laadittu selvitys Vihdintien länsipuolella sijaitsevien tuotantolaitosten vaikutuksesta maankäytön suunnitteluun ja huomioitu pysäköintilaitoksen tuleva laajentamismahdollisuus.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Laurinmäenkuja 3:n uudisrakentaminen

Pohjois-Haaga seura ry toteaa, että elinkaarensa päähän tulleen toimistorakennuksen korvaaminen uusilla asuinrakennuksilla on luontevaa. Uusien asuinkerrostalojen pitää sopia ja sijoittua luontevasti jo rakennettuun ympäristöön, eivätkä ne saa aiheuttaa kohtuutonta haittaa vanhoille asuintaloille esimerkiksi varjostamalla enemmän kuin vallitsevassa tilanteessa.

Toisen mielipiteen esittäjän mukaan kaavahanke tulisi ottaa uudelleen arvioitavaksi. Asuinrakentamisen pelätään heikentävän lähistön asumisviihtyisyyttä. Uudisrakentaminen tulisi sopeuttaa lähiympäristön rakennuskantaan. Kadunvarsien viheralueet mainitaan keskeisenä tekijänä. Laurinmäenkujan varren pelätään rakentuvan liian tiiviiksi ja korkeaksi. Uudisrakentamisen todetaan sijoittuvan melualueelle. Uuden asuinrakentamisen sijaan Laurinmäenkuja 3:n tontille toivotaan puistoa. Tontin läheisyydessä olevien bunkkerien tulisi olla asukkaiden saavutettavissa.

Vastine

Kaupungin tavoitteena on lisätä asukkaiden määrää hyvien joukkoliikennedyhteyksien alueilla. Uudisrakentaminen muuttaa Laurinmäenkujan itäpuolen kaupunkikuvaa, mutta uudisrakentaminen ei kohtuuttomasti poikkea ympärivästä kaupunkirakenteesta. Laurinmäenkujan itäpuolen rakennettu ympäristö poikkeaa jo nykytilanteessa Laurinmäenkujan länsipuolisesta pienkerrostaloalueesta.

Suunniteltu kadunvarren uudisrakennus ei viisikerroksisena tule olemaan korkeampi kuin lähellä sijaitsevat viisikerroksiset rakennukset

Laurinniityntie 1 ja Laurinniityntie 2. Laurinmäenkujan varrella kaavaratkaisu mahdollistaa uuden asuinrakennuksen etelä- ja pohjoispuolelle piha- ja autohallirakenteita istutuksineen, joten kadun itäreunaan ei tule koko pituudelta kerrostalorakentamista eikä varjostusvaikutusta voida pitää kohtuuttomana. Laurinmäenkuja 3:n itäosaan suunniteltujen 8-kerroksisten asuinrakennusten on katsottu liittyvän radan varren suuremman mittakaavan rakennuskantaan ja siten sopeutuvan suurmaisemaan. Niiden varjostusvaikutus ei merkittävästi ulotu Laurinmäenkujan länsipuolelle.

Lassilan pienkerrostaloalueella on tyypillistä, että tontin kadunvastaisessa reunassa on istutettu vyöhyke tai pensasaita. Maankäytön tehossuudessa on usein silti tarkoituksenmukaista sijoittaa rakennus katualueen reunaan, mikä parantaa kiinteistön oleskelupihan kokoa. Laurinmäenkujan itäpuoli on nykytilanteessa pitkälti rakennettu tai pysäköintikäytössä. Viitesuunnitelman mukaisesta pysäköintijärjestelystä ja kadun kaltevuudesta johtuen uusi kansipiha istutuksineen jää tontin eteläosassa kadun tasoa ylemmäksi. Kaavaratkaisu edellyttää pihakannen istuttamista ja osa istutuksista tulee näkymään katumaisemassa.

Liikennemeluserelvityksen perusteella on laadittu tarvittavat kaavamerkinnot ja määräykset siten, että asunnoissa, parvekkeilla ja pihan oleskelualueilla saavutetaan melutason ohjearvot.

Neuvottelussa museoviranomaisten kanssa on todettu, että suojeltavien linnoiterakenteiden aitaaminen putoamisen estämiseksi ei ole tavoiteltavaa. Museoviranomaisten suositus oli, että etenkin lasten pääsyä linnoitteiden alueelle tulisi rajoittaa rajaamalla uudisrakennettavan pihapiirin itäreuna rakennuksin. Linnoitteiden alueelle on kuitenkin pääsy Kehä I:n eteläreunan ulkoilutieltä. Varsinaiseksi virkistysalueeksi linnoitteiden alue soveltuu heikosti junaliikenteen melun takia.

Laurinmäenkuja 3:n yksityisomistuksessa olevan tontin lunastaminen kaupungille ja muuttaminen puistoksi ei ole kaupungin tavoitteiden mukaista, koska lähialueella on hyvä virkistysalueiden tarjonta: mm. kunnostettu Laurinniityn leikkipuisto, Lassilan liikuntapuisto ja Mätäjoen varsi.

Liikenne ja pysäköinti Laurinmäenkujan ympäristössä

Kääntöpaikan kaventamista ei pidetä perusteltuna. Nykytilanteessa Laurinmäenkujan kiinteistöjen sisääntuloteitä käytetään kääntöpaikkoina. Uudisrakentamisen myötä liikenne tulisi häiritsevästi lisääntymään kunnossapito- ja kotiinkuljetuspalvelujen liikenteen takia. Onko selvitetty, olisiko lähipysäköintilaitoksissa kapasiteettia irrottaa pysäköintitilaa, jottei lisää pysäköintiluolia tarvitsisi rakentaa? Parkkipaikkakysymyksissä olisi tärkeää toimia yhteistyössä.

Vastine

Laurinmäenkujan kääntöpaikan pienentäminen on katsottu mahdolliseksi, koska katu muuttuu työpaikka-alueen kadusta asuntoalueen tonttikaduksi. Tonttikadun kääntöpaikan suunnitteluohje edellyttää henkilöauton kääntymistä suoraan ja kuorma-autolla peruuttaen. Mikäli kääntymistä tonttiliittymissä ilmenee nykyisin, ei syynä ole kadun päässä olevan kääntöpaikan koko. Asiointiliikenne nykyiseen toimisto-kiinteistöön poistuu kaavan toteutumisen myötä. Pysäköinnin yhteisratkaisut ovat tavoiteltavia ja usein tilankäytöltään tehokkaita. Laurinmäenkuja 3:n eteläisellä naapuritontilla sijaitsee Lassi-Parkki –niminen pysäköintiyhtiö, jonka hallinnoimassa pysäköintilaitoksessa on usean lähi-alueen kiinteistön pysäköintipaikkoja osakkeina. Laurinmäenkuja 3:n omistaja on selviteltyt pysäköinnin yhteisjärjestelyjen mahdollisuutta mutta päätenyt tavoitteeseen järjestää uuden asuntorakentamisen tarvitsemat pysäköintipaikat oman kiinteistön alueella.

Sentnerikujan varren kiinteistöjen kehittämismahdollisuudet

Keskinäinen Vakuutusyhtiö Fennia, joka omistaa toimitilakiinteistön Sentnerikuja 1 ja osuuden Sentnerikuja 4:n pysäköintiyhtiöstä toivoo omistamansa toimitilakiinteistön käyttötarkoituksen muuttamista alueellisten suunnitteluperiaatteiden mukaisesti. Nyt valmisteltavassa kaavaratkaisussa tulee varmistaa, että yhteisessä omistuksessa oleva pysäköintilaitos tulee palvelemaan tasapuolisesti omistajiaan ja heidän omistamiensa kiinteistöjen tulevaisuuden tarpeita. Koska alue tulee kehittymään suunnitteluperiaatteiden mukaiseksi, asemakaava tulee laatia niin, että se huomioi myös naapurikiinteistöt. Koska alueen kiinteistönomistajilla on välittömiä asemakaavan muutostarpeita, tulee varmistaa osapuolten tasapuolinen kohtelu alueen kehittämisessä sekä tutkia mahdollisuudet esim. yhteiselle asemakaavamuutokselle.

Vastine

Kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymät alueelliset suunnitteluperiaatteet antavat lähtökohdan kiinteistöjen käyttötarkoituksen muutosten tarkastelulle alueen tulevissa kaavahankkeissa, joiden valmistelu aloitetaan kiinteistönhaltijoiden aloitteesta ja hakijoiden teettämien viitesuunnitelmien perusteella. Sentnerikujan kohdalla erityistä selvittämistä vaatinut asia on Vihdintien länsipuolella sijaitsevien tuotantolaitosten aiheuttamat mahdolliset rajoitteet uudelle asumiselle ja muille ns. herkille toiminnoille. Ennen vaarojen arviointiselvityksen valmistumista (joulukuussa 2020) uuden maankäytön suunnitteluun Sentnerikujan ympäristössä on liittynyt epävarmuuksia. Asemakaavoitus on todennut tarkoituksenmukaiseksi edistää korttelin muiden toimitilakiinteistöjen kaavallista tarkastelua ja kiinteistöjen teettämää viitesuunnittelua vasta alueen lähtökohtatietojen tarkennuttua.

Sentnerikuja 4:n pysäköintitontin osalta kaavaratkaisussa muuttuu suurin sallittu kerrosluku neljään. Tämä mahdollistaa tulevaisuudessa neuvottelut pysäköintilaitoksen laajentamisesta ja pysäköinnin yhteisjärjestelyistä Sentnerikujan korttelin länsipuolisen alueen kaavoituksen yhteydessä. Lisäksi kaavaratkaisu mahdollistaa viereisiä kiinteistöjä palvelevien pyöräpaikkojen sijoittamisen Sentnerikuja 4:n tontille, mikäli kyseisten kiinteistöjen velvoiteautopaikkojen tarve vähenee. Asemakaavoituksen näkemyksen mukaan kumpikaan kaavaratkaisun muutos ei heikennä pysäköintiyhtiön osakkaiden asemaa eikä tulevia kehittämismahdollisuuksia.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 18.3.–16.4.2021

Muistutukset ja kirjeet

Kaavaehdotuksesta tehtiin kaksi muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui yksi kirje.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat Valio Oy:n teollisen liiketoiminnan ja alueen linnuston olosuhteiden huomioimiseen.

Kirjeessä ei esitetty huomautuksia kaavaehdotuksesta.

Vastineet aihepiireittäin

Valio Oy:n teollisen liiketoiminnan huomioiminen

Valio Oy pitää muistutuksessaan positiivisena, että kaavoitusta kehitetään Haagan alueella. Alueen toimijoiden kannalta on tärkeää, että kiinteistöille löytyy jatkokäyttöä. Kuitenkaan kaavamuuoksella ei saa aiheuttaa rajoitteita alueella toimivien yritysten liiketoimintaan. Valio Oy:n omistamalla kiinteistöllä harjoitetaan teollista liiketoimintaa, jonka toiminnalliseen kokonaisuuteen liittyy ammoniakkikylmälaitos ja vaarallisten kemikaalien käsittely on kemikaaliturvallisuuslain mukaisesti laajamittaista.

Vastine

Valion laitos ja sen toiminnan luonne ovat olleet tärkeänä lähtökohtana asemakaavaa valmisteltaessa. Alueen asemakaavoituksen tueksi on laadittu ammoniakkikylmälaitoksen riskien päivitys. Työn lähtökohtana on ollut sen valmistelu yhteistyössä toiminnanharjoittajan kanssa. Riskiselvityksessä tai asemakaavoituksessa ei ole todettu merkittäviä vaikutuksia Valion nykyisen toiminnan edellytyksiin. Asemakaava ei mahdollista asumista nykyistä lähemmäksi laitosta eikä asemakaavassa ole esitetty Valion toiminnan järjestämiseen sidottuja ehtoja tai määräyksiä.

Linnuston olosuhteiden huomioiminen

Muistutuksessa tuodaan esiin, että rakennettuun pihaympäristöön tulisi jättää linnuille suojaavaa pensaskasvillisuutta, rakennusten ja parvekkeiden lasipintoja tulisi turva- ja varjostuskuvioida ja rakennuksiin toteuttaa kolopesijälinnuille sopivia pesäpaikkoja ja –laatikkoja.

Vastine

Asemakaavassa ei anneta yksityiskohtaisia määräyksiä lasitusten ja ikkuna-aukotusten suunnittelusta. Oleskeluparvekkeet on määrätty sijoitettavaksi ja tarvittaessa suojattavaksi siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä. Kaavaratkaisu ohjaa viherkerrointarkastelun avulla vehreyteen piha-alueiden istuttamisen kautta. Uudisrakennusten ja pihojen tarkempaa suunnittelua ohjataan rakennuslupa-vaiheessa. Kaavamuutosalueelle ei kaupungin luontotietojärjestelmän mukaan sijoitu tärkeitä lintualueita. Kaupungilla ei ole linjauksia kolopesijälintujen huomioimisesta rakennussuunnittelussa, eikä asiasta ole tarkoituksenmukaista määrätä yksittäisessä kaavaratkaisussa.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat ympäristöhäiriöihin, ympäristöturvallisuuteen, kulttuuriympäristöön ja kunnallistekniikkaan.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Väylävirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- pelastuslaitos
- kaupunginmuseo

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy.

Vastineet lausuntoihin

Ympäristöhäiriöt (liikenteen haitat)

Liikenteen melu, tärinä ja runkomelu

ELY-keskus toteaa, että Laurinmäenkuja 3 sijoittuu meluntorjunnan kannalta erittäin vaikeaan ympäristöön johtuen Kehä I:n ja Kehäradan läheisyydestä. Kohteeseen tehtyä meluselvitystä pidetään riittävänä ja piha-alueilla voidaan saavuttaa ja alittaa melutason ohjearvot. Radan aiheuttamasta mahdollisesta tärinä- ja runkomeluhaitasta on tehty riittävä selvitys ja asiasta annettu kaavamääräys on riittävä. Sen sijaan

asuinrakennuksiin kohdistuu melutason ohjearvot ylittäviä keskiäänitasoja.

ELY toteaa, että Sentnerikuja 2 sijoittuu Kaupintien puolella meluisaan ympäristöön. Laaditun meluselvityksen mukaan piha-alueilla voidaan saavuttaa ja alittaa melutason ohjearvot.

ELY toteaa, että Laurinmäenkuja 3:n useilla julkisivuilla ja Sentnerikuja 2:n Kaupintien puoleisella julkisivulla melutason ohjearvot ylittyvät. ELY toteaa, että asuinhuoneistojen tulee aueta myös rakennuksen hiljaiselle puolelle 55 dB:stä lähtien. Kaupunkirakenteen tiivistämisen yhteydessä on ohjearvosta voinut poiketa riittävien meluselvitysten ja vaikutusarviointien perusteella. 65 dB korkeammilla tasoilla on aina vaadittu asuntojen avautumista myös ohjearvojen mukaisille julkisivuille. ELY-keskus muistuttaa, että melun ohjearvoista poikkeamisen tulee aina olla suunniteltua, selvitettyä ja poikkeusten välttämättömiä sekä perusteltuja hankkeen toteuttamisen kannalta.

Laurinmäenkuja 3:n osalta ELY toteaa, että meluselvitys on laadittu, mutta vaikutusarviota ei ole tehty eikä valintoja perusteltu. Meluselvityksen johtopäätös läpitalon huoneistojen tarpeesta ei ole välittynyt asemakaavamääräyksiin. Vaikutusarviossa tulee arvioida mm. kuinka moni huoneisto avautuisi vain meluisimman julkisivun suuntaan sekä mahdolliset terveysvaikutukset. Lisäksi tulee esittää, mitkä erityiset tekijät estävät ko. asuntojen avautumisen myös ohjearvojen mukaisen julkisivun suuntaan ja mitkä muut kaavaan liittyvät tekijät puoltavat esitettyä ratkaisua. ELYn mielestä esitettyä ratkaisua ei voi pitää terveellisuuden ja turvallisuuden kannalta riittävänä.

Sentnerikuja 2:n osalta ELY toteaa, että meluselvitystä on syytä täydentää siten, että esitetään melutasot kaikissa kerroksissa rakennuksen eri puolilla sekä alueen melutasot laajemmalla alueella. Kaupintien puolella keskiäänitaso ylittää ohjearvot. Tulevaisuudessa samalle julkisivulle kohdistuu raitiovaunuliikenteen melua. ELY toteaa, että kaava ei sisällä määräyksiä asuntojen avautumisesta hiljaisille julkisivuille, eikä näin ollen riittäviä määräyksiä asukkaiden suojaamiseksi melulta. Perusteluja ja vaikutusten arviointeja ei ole laadittu.

Väylävirasto toteaa antaneensa kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta lausunnon (koskien Kehäradan junaliikenteen aiheuttamien haittojen huomioimista kaava-alueen suunnittelussa), joka on huomioitu kaavaratkaisussa.

Ilmanlaatu

ELY toteaa, että Laurinmäenkuja 3:a koskien ei ole tehty tarkempaa selvitystä ilmanlaadusta, vaan arvioitu asiaa HSY:n ilmanlaatuvelyöhykeisiin perustuen. Kohde sijaitsee pääosin minimietäisyyden päässä Kehä I:stä, suositusetäisyyden alittuessa. ELY:n näkemyksen mukaan alueen muut ilmanlaatuun vaikuttavat päästölähteet aiheuttavat tarpeen

tarkastella ilmanlaatua tarkemmin. Rakennusten tuloilman otosta annetun kaavamääräyksen riittävyys tulee varmistaa selvityksin.

Vastine

Liikennemelu ja ilmanlaatu

Lausunnon johdosta AK-korttelialueen itäreunan rakennusten oleskelu-parvekkeiden ja asuntojen avautumissuuntiin liittyviä kaavamääräyksiä on selkeytetty ja täydennetty. Nämä kaavamääräykset on kohdistettu niille kohdin, joilla melutasot ovat selvityksen mukaan suurimmat.

Kaavaratkaisussa AK-korttelin itäreunan pohjoisemman rakennuksen länsijulkisivulle kohdistuvaa melua on pyritty torjumaan yhtäjaksoisella parvekevyöhykkeellä. Lausunnon johdosta merkintää kaavakartalla on muutettu erottuvammaksi ja merkinnän selitettä tarkennettu kuvaavammaksi.

Sentnerikuja 2:n liikennemeluselvitystä on täydennetty lausunnossa esitetyn mukaisesti siten, että siinä esitetään päivä- ja yöajan keskiäänitasot sekä raideliikenteen aiheuttamat enimmäisäänitasot kaikissa kerroksissa rakennuksen eri puolilla. Viitesuunnittelun lähtökohdiana on olemassa olevan rakennusrungon säilyttäminen rakennuksen käyttötarkoituksen muuttuessa. Rakennuksen runkosyvyys ohjaa keski-ikäväratkaisuun, jolloin osa asunnoista avautuu vain Kaupintien suuntaan, jolla julkisivuun kohdistuvat päiväajan keskiäänitasot ovat korkeimmillaan 66 dB, pääosin 65 dB. Annetulla äänitasoerovaatimuksella on kuitenkin varmistettu melutason ohjearvojen ja enimmäisäänitason suositusarvon alittuminen sisällä, jolloin saavutetaan riittävän hyvä asuinviihtyvyys myös niissä tilanteissa, joissa asunto avautuu ai-noastaan liikennemelun suuntaan.

Kehäradan tai Kaupintielle suunnitteilla olevan raitioradan aiheuttamat enimmäisäänitasot on selvitetty ja otettu huomioon molemmilla suunnittelualueilla. Enimmäisäänitasot eivät ole poikkeuksellisen kovia, eivätkä ne muodostu äänitasoerovaatimusten kannalta mitoittaviksi minkään julkisivun osalta.

Lausunnon johdosta kaavaselistusta on täydennetty ilmanlaadun arvioinnin osalta. Alueen ilmanlaatua on arvioitu asiantuntijatyönä HSY:n tuottaman kattavan ilmanlaatuaineiston ja Ilmatieteen laitoksen tekemän pääkaupunkiseudun päästöjen leviämismalliselvityksen (2016) pohjalta.

Kaavaselistusta on täydennetty myös meluntorjuntaa koskevien kaavamääräysmuutosten ja -täydennysten mukaisesti. Lisäksi kaavan meluntorjuntaratkaisuja on pyritty selventämään selostuksessa muiltakin osin erityisesti lausunnossa esiin nostettujen asioiden osalta.

Edellä mainitut täydennykset huomioon ottaen kaavassa on annettu monipuoliset ja riittävät kaavamääräykset, jotka varmistavat melutason

ohjearvojen saavuttamisen rakennusten sisätiloissa, ulkona leikkiin ja oleskeluun käytettävillä piha-alueilla ja oleskeluparvekkeilla sekä riittävän hyvän ilmanlaadun. Kaava luo siten edellytykset terveellisen ja viihtyisän asuinympäristön jatkosuunnittelulle ja toteuttamiselle etenkin ottaen huomioon kaavan tavoitteet asuntotuotannon edistämisestä Kehäradan ja Vihdintien pikaraitiotievarauksen tarjoamien erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien äärelle.

Ympäristöturvallisuus

Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) mukaan kaavamuutokselle ei ole estettä käytössä olevien selvitysten ja nykytilanteen perusteella. Tukes huomauttaa, että herkkien kohteiden sijoittaminen ei ole mahdollista Sentnerikuja 2 ja 4:ssä, jotka sijaitsevat Valio Oy:n konsultointivyöhykkeellä. Lisärakentaminen myös heikentää Valio Oy:n laajenemismahdollisuuksia. Pelastuslaitos yhtyy lausunnossaan Tukesin kantaan ja toteaa, että herkkien kohteiden, kuten hoitolaitosten, koulujen ja päiväkotien sijoittaminen ei ole mahdollista. Vyöhykkeelle sijoitettavat kerrostalot tulisi suojata mm. ilmanvaihtoon liittyvin teknisin järjestelmin.

ELY haluaa kiinnittää kaupungin huomiota siihen, että käyttötarkoituksen muutos tarkoittaa paineita ja mahdollisuutta yhdenvertaisen kohtelun näkökulmasta koko Sentnerikujan korttelin käyttötarkoituksen muutokseen asuinkäyttöön. ELY toteaa, että Valion alueella varastoitavan ammoniakkin takia terveyteen kohdistuva riski on olemassa. ELY toteaa, että Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan kaavaratkaisu joko on tai ei ole terveellinen ja turvallinen ja viittaa korkeimman hallinto-oikeuden Kolikkokujan asemakaavaa koskevaan kumoavaan päätökseen.

Pelastuslaitos tuo lausuntonsa perusteluissa esiin, että se pitää ammoniakkilymälaitoksen vuotoskenaariossa esitettyä vuotoaikaa, 600 sekuntia, kemikaalipelastuksen kannalta liian lyhyenä aikana. Kokonaisriskiä arvioitaessa tulisi ottaa myös huomioon tulipalon ja siihen liittyvän kemikaaliriskin yhdistyminen. Pelastuslaitos kiinnittää huomiota pelastuslaitoksen yksiköiden paikalle saapumiseen, vuototapauksen aiheuttamien kiertoreittien käyttöön ja pelastustyön aloittamiseen kuluvaan aikaan.

Pelastuslaitos suosittaa, ettei Laurinmäenkuja 3:n uusia kerrostaloja tulisi rakentaa liian lähelle vilkasliikenteistä Kehä I:ä, jolla mm. kuljetaan vaarallisia kemikaaleja.

Tukes suosittelee, että mahdolliset onnettomuustilanteet huomioidaan kaavoitettavissa kohteissa mm. ilmanvaihdonsuunnittelussa sekä pelastussuunnitelmissa. Pelastuslaitos nostaa lausunnossaan esille vastaavat aiheet todeten mm., että kerrostalorakentamisessa rakennukset tulisi suojata kaikilla paloteknisesti käytettävissä olevilla nykyaikaisilla laitteistoilla, esim. automaattisella ilmastoinnin sulkevalla laitteistolla, joka reagoi savuun ja kemikaaliin.

Tukesilla käytössä olevien tietojen mukaan Helenin Lassilan lämpökeskuksen onnettomuuksien välittömät vaikutukset eivät aiheuta vaaraa Laurinmäenkuja 3:n alueelle. ELY ja pelastuslaitos ovat lausunnoissaan samalla kannalla.

Tukes toteaa, että Laurinmäenkuja 3:n pohjoispuolella Kehä I:n varressa sijaitsee Gasgrid Finland Oy:n korkeapaineinen maakaasun DN 400 -siirtoputki, jonka etäisyys kiinteistöstä on pienimmillään noin 130 metriä. Etäisyyden on todettu olevan Valtioneuvoston asetuksen maakaasun käsittelyn turvallisuudesta (551/2009) mukaan riittävä. Pelastuslaitos lausuu asiasta vastaavalla tavalla.

Vastine

Asemakaava ei mahdollista asumista tai muutakaan herkkää toimintaa lähimpänä Valion laitosta sijaitsevan Sentnerikuja 4:n alueelle. Kaavaratkaisu mahdollistaa tavanomaisen asumisen sallivan käyttötarkoituksen muutoksen vain Sentnerikuja 2:n tontille. Hitaasti evakuoitavat herkäät toiminnot, kuten päiväkodit, koulut ja hoitolaitokset eivät ole kaavan sallimia käyttötarkoituksia. Rakennukset tullaan varustamaan uudisrakennuksia koskevien määräysten mukaisin ilmanvaihdon pysäytysmahdollisuuksin.

Tasapuolisuuden näkökulmaa toteutetaan Helsingin maankäytön suunnittelussa niin, että jokaisen kiinteistön tai hankkeen lähtökohdat tutkitaan ja otetaan huomioon kohteittain. Kaupunki on tietoinen ammoniakkikylmälaitoksen maankäytölle muodostamista rajoitteista ja on tiedottanut mm. suunnitteluperiaatteisiin liittyvistä kylmälaitoksen vaikutusten lähtökohtien tarkentumisesta myös lähialueen muiden kiinteistöjen omistajia. Suunnitteluperiaatteet ovat oikeusvaikutukseton näkemys laajan alueen kehittämisen linjauksista yleiskaavan tavoitteiden pohjalta pidemmälle tulevaisuuteen. Sentnerikujan alueella lähtökohdat ovat tarkentuneet suunnitteluperiaatteiden laatimisen jälkeen, mikä tullaan ottamaan huomioon kaikkien hankkeiden etenemismahdollisuuksien tarkastelussa ja jatkosuunnittelussa.

Sentnerikuja 2:n kiinteistö on turvallisuuslähtökohdiltaan muita kyseisen kadun varren kiinteistöjä suotuisampi. Sen etäisyys täyttää laaditun selvityksen ja siitä saadun kemikaaliviranomaisen lausunnon perusteella tavanomaisen kerrostaloasumisen vaatimukset.

Asemakaava ei tuo asumista nykyistä lähemmäksi ammoniakkikylmälaitosta, eikä se aiheuta oleellista muutosta Pelastuslaitoksen nykyisiin operatiivisiin toimintaedellytyksiin. Operatiivisen toiminnan riittävien edellytysten turvaaminen tulisi huolehtia ja varmistaa muussa suunnittelussa ja resursoinnissa. Nykyisen laitoksen toiminta on viranomaisten valvomaa.

Asemakaavaan on pelastuslaitoksen lausunnon johdosta varovaisuusperiaatteen mukaisesti lisätty määräys automaattisesta, savuun ja ammoniakkiiin reagoivasta ilmanvaihdon pysäytysjärjestelmästä, vaikka

selvitysten perusteella ei tarvetta olekaan todettu. Asemakaavan selostuksen ympäristöturvallisuutta koskevaa kappaletta on täydennetty lausuntojen johdosta. Kappaleeseen on liitetty riskikartoitus selvityksen ote skenaariosta S3.

Kulttuuriympäristö

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan, että museon aiemmin esittämät näkemykset rakennetun ympäristön muutosten osalta on otettu kaavaratkaisussa huomioon. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta kaava-alueella sijaitsevista ensimmäisen maailmansodan aikaisista linoiterakenteista on käyty tarvittavat neuvottelut, todettu niiden säilyttäminen perustelluksi ja suoritettu maastossa tarkentavia mittauksia. Museo toteaa, että suojeltavat muinaisjäännökset on kaavakartassa varustettu sm-merkinnöin ja tulevat täten huomioon otetuksi kaavaratkaisussa.

Kunnallistekniikka

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) toteaa, että aluetta palvelevat vesihuoltolinjat on rakennettu valmiiksi, eikä kaavaratkaisu edellytä vesihuollon lisärakentamista.

Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Julkisen nähtävilläolon jälkeinen vuorovaikutus

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