

# Jokipuiston asemakaavamuutos 226 – OAS- ja luonnosvaiheen kuuleminen

*Yhteenveto 22.4.2021*

## YHTEENVETO ASUKASTILAISUUDESTA, LAUSUNNOISTA JA MIELIPITEISTÄ & VASTINEET

OAS ja luonnokset nähtävillä 15.3. – 16.4.2021, asukastilaisuus Teamssissa 23.3.2021 klo 17.00-19.00

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuuleminen tehdään sitä varten, että sen riittävyttä arvioidaan ja sisältöön voidaan esittää täydennyksiä. Yleensä mitään selvityksiä ei vielä tässä vaiheessa ole tehty. Jokipuiston asemakaavamuutoksessa karkea rakennettavuusselvitys tehtiin sitä varten, että voidaan arvioida, sopiiko kohde ylipäätään rakentamiseen. Sama tavoite oli joulukuussa tehdyllä luontolausunnonla. Rakentamismuutosehdotusluonnokset laadittiin siksi, että jatkoselvitysten ja arvioinnin tarve voidaan arvioida.

Lausunnoista ja mielipiteistä saatiin hyvää tietoa jatkoselvitysten tarpeesta, suunnittelussa huomioitavista asioista ja alueen linnustosta.

Liitteet:

- Asukastilaisuuden muistio ja vastaukset
- Lausunto- ja mielipidekooste ja vastineet
- Kuntalaisaloite 3.2.-6.4.2021: 453 nimeä, joista 405 kunnan asukasta

### **Yhteenveto asukastilaisuuden palautteesta, lausunnoista ja mielipiteistä:**

1. Luontolausunto on päivitettävä luontoselvitykseksi
2. Hankkeen vaikutukset lintuihin (harvinaisia lajeja) ja liito-oravaan selvitettävä
3. Rakentamisen vaikutukset rinteiden vakavuuteen sekä kosteusolosuhteiden muutosvaikutukset kasvillisuuteen ja luontoon selvitettävä
4. Massiivinen kerrostalorakentaminen ei sovellu Kannaksen kulttuurihistoriallisesti arvokkaan pientaloalueen viereen
5. Karjaanjoenvarren arvokas luontokohde muuttuu ja eläimet kaikkoavat
6. Karjaanjoen virkistysreitien viihtyisyys heikkenee ja käyttö vähenee
7. Kohteen asunnoista tulee liian kalliita
8. Palvelut liian kaukana ikäihmisille
9. Parkkipaikkoja pitäisi olla paljon enemmän
10. Kahilaisentien vaarallinen risteys tulee ratkaista
11. Rakentamisaikainen melu häiritsee Kannaksen asukkaita ja karkottaa eläimet
12. Pyydetään lausunnot myös Länsi-Uudenmaan vesi ja ympäristö ry:ltä ja Virtavesien hoitoyhdistykseltä

⇒ JOHTOPÄÄTÖS

### **Tarvitaan teknisen lautakunnan linjaus lisätutkimusten tilaamiseen ja suunnittelun jatkamiseen**

Ennen kuin tehdään tarvittavat jatkotutkimustilaukset ja suunnitelmat, on syytä linjata, aiotaanko hanketta jatkaa saadun palautteen, hankkeen tuottaman julkisen keskustelun ja kuntalaisaloitteen pohjalta.

⇒ JATKOTOIMENPITEET

**Tehty:**

1. Jokipuiston kerrostalohankkeen infrakustannukset ja kate tontinmyyntitulojen jälkeen arvio tehty
2. Luonnoksiin on lisätty liike- ja vierasparkkipaikkoja Vihdintien varteen
3. Talvieläinkartoitus välillä Myllykoski-Maijalankoski valmistunut
4. Liito-oravan esiselvitys 2021 valmistunut
5. Lepakkojen mahdollisen esiintymisen esiselvitys on käynnissä
6. Linnustoselvitys välillä Myllykoski-Maijalankoski tilattu ja valmistuu 31.8.2021

**Tilataan jatkotyötä varten:**

1. Rakennettavuus- ja rakentamiskustannus selvitys vaihtoehdosta B: 3 ja 4 kerroksisina
2. Luontolausunto päivitetään tarpeellisin osin kevät – ja kesäinventoinneilla
3. Luontovaikutusten arviointi ja rannan virkistyspolun käyttömäärien vaikutusten arviointi
4. Kysytään rakentamishalukkuutta tulosten pohjalta muutamalta rakennusyritykseltä

**Jatketaan vaihtoehdon B kehittämistä:**

- tutkitaan 1krs matalampaa vaihtoehtoa
- palo- ja pelastustoimen kommentit
- tehdään havainnekuvat julkisivusta ja pihasta
- tutkitaan seurantalonsisäistä kaava-alueeseen, omistajan halukkuus?
- tehdään viitesuunnitelma Vihdintien kehittäminen

<b>JOKIPUISTON KERROSTALOHANKKEEN INFRAKUSTANNUKSET JA KATE TONTINMYNTITULOJEN JÄLKEEN</b>					
MENOT		%	€/m	m	Yht. €
Tontin leveydeltä uusi jalkakäytävä + autopaikat			300	140	42 000
Vihdintien hidasteet ja suojatiet (risteykset samassa kohdassa paras vaihtoehto)					20 000
Vihdintien kl-järjestelyt ja katuvihreä Helsingintielle asti			50	260	13 000
Hulevesiputken siirto ja hulevesihuolto					10 000
					85 000
TULOT			€/k-m <sup>2</sup>	k-m <sup>2</sup>	
Tontin myyntitulot			120	4200	504 000
Kansipysäköinti- ja haastavan rakennuspaikan alennus		-25 %			-126 000
					378 000
<b>TONTINMYynti NETTO</b>					<b>293 000</b>
<b>MUUT LIIKENTEELLISET VAIKUTUKSET</b>					
Jokipuiston liikenne (noin 50 autoa, 150matkaa/vrk) on tarkoitettu kulkemaan Vihdintien ja Helsingintien kautta.					
Muussa kaupungin liikenneverkossa, paitsi Kantolankadulla vaikutukset eivät ole merkittävät, eikä niillä ole kustannusvaikutusta.					
Kantolankatu katkaistaan esim. kunnossapitoportilla, koska vaarallinen risteys jyrkän mäen takia.					0
Kantolankadusta tulee kokoojkatu Suorakadun liittymään ja lopusta tonttikatua.					
Vaihtoehto voi olla perusteltu ilman Jokipuiston toteuttamistakin.					
			€/m	m	
Osa asukkaista käyttäisi varmasti Kantolan katua läpikulkuun, vaikka se on sorapäällysteinen. Arvio		30 %			105 000
Kantolankadun vanha tiepohja on kaupungin saneeraussuunnitelmassa. Kokonaiskustannusarvio: (saneeraus sisältää myös vesijohtoverkoston ja valaistuksen)			700	500	350 000
Jokipuiston tontin rakentaminen nopeuttaa saneerauksen aikataulua ja tuo resurssia siihen.					
<b>Jokipuiston tontinmyynnistä jäisi NETTOA KAUPUNGIN KASSAAN ve1</b>					<b>293 000</b>
<b>Jokipuiston tontinmyynnistä jäisi NETTOA KAUPUNGIN KASSAAN ve2</b>					<b>188 000</b>

**JOKIPUISTON ASEMAKAAVAMUUTOS 226 – OAS JA LUONNOKSET A, B 15.3.2021****LAUSUNNOT**

TAHO	VASTINE
<b>Uudenmaan liitto</b>	
Asemakaavan muutoksen tavoitteet tiivistää ja tehostaa asumista, ja monipuolistaa asumisen tapoja kaupungin keskusta-alueella on kannatettavaa ja myös maakuntakaavan tavoitteiden mukaista. Virkistys- ja luontoarvojen sekä kulttuuriympäristön tarkempi huomioon ottaminen ja selvittäminen sekä osoittaminen tarpeellisilla kaavamerkinnöillä on tärkeää. Asemakaavamuutos tukee Karkkilan keskustan elinvoimaisuutta.	Selvityksiä jatketaan.
<b>ELY-keskus</b>	
<u>Yhdyskuntarakenne</u> ELY-keskus olettaa, että osayleiskaavaa laadittaessa on tunnistettu, että Jokipuiston alue ei ole sopivinta keskusta-asumisen aluetta, koska yleiskaavaselostuksessa on todettu, että asuntojen lisärakentamiseen sopivimpia C-alueita on Keskuskadulla, Huhdintiellä sekä Helsingintiellä Rajakadun ja Värjärinkadun risteysten alueella (s.15). Lisäksi valmisteluvaiheen ratkaisu ei täysin toteuta yleiskaavan periaatteita, koska siinä ei ole mukana palveluja ja liiketiloja. Edellä todettuun viitaten ELY-keskus kysyy, onko yleiskaavaratakaisu jo vanhentunut.	ELY-keskus ei ole tunnistanut eikä ottanut selvää siitä, että osayleiskaavassa suositellut C-alueiden kerrostalokohteet ovat yksityisessä omistuksessa ja jo kaavoitettu kerrostaloille. Jokipuiston kaavoituksessa on kyse uuden, kaupungin omistaman maapohjan kaavoituksesta keskusta-alueella. Liiketilojen lisärakentamiseen ei pienten kaupunkien keskustoissa ole kysyntää, koska suuri osa nykyisestäkin tarjonnasta on tyhjillään. Siksi hankkeessa ei ole osoitettu liiketiloja. Aikanaan C-aluevarauksella on haluttu jättää väljyyttä kaavoitusajankohdan kysyntätilanteeseen soveltuvan käyttötarkoituksen valintaan. Jokipuiston kohteen tavoitteena on tarjota kilpailukykyistä asumista, jossa yhdistyy keskustan palvelut, joki ja miljö. Kustan pääteiden varren kerrostalokohteet ovat toisen tyyppisiä.
<u>Kulttuuriympäristö</u> Esitetty massiivinen kerrostalorakentaminen on vierasta kulttuuriympäristöjä koskevien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden näkökulmasta. Kannaksen alueen kaupunkikuva on pienirakeinen.	Kannaksen alue rajautuu pohjoisessa Helsingintiehen ja Helsingintien kerrostaloihin. Vihdintie rajaa Kannaksen alueen lännessä samalla tavalla, joten sen toiselle puolelle osoitetut pienkerrostalot eivät riko Kannaksen pienipiirteistä rakennetta vaan muodostavat uuden rajan alueelle. Jokipuisto ei kuulu Kannaksen pientaloalueeseen.
<u>Luonnonsuojelu</u> Luontolausunto tulee päivittää luontoselvitykseksi ja maastotutkimukset tulee tehdä oikeaan aikaan. Erityinen huomio liito-oravatutkimuksessa. Kaavaratkaisun vaikutukset luonnonolosuhteisiin ja uhanalaisiin luontotyyppisiin tulee arvioida osana kaavaprosessia.	Kaavahankkeen tavoitteena on päivittää luontolausunto niiltä osin kuin kerrostalotontilla, sen rakentamisella ja käytöllä on vaikutuksia ympäristöön. Linnustaselvitys ja liito-oravaselvitys on jo tilattu. Talvieläin kartoitus on tehty. Tulosten ja tarkennetun rakennettavuusselvityksen perusteella tehdään vaikutusten arviointi, kuten OAS:ssa on todettu.

<p><u>Rakennettavuus, hulevedet, tulvariski</u>  Maaperän kokonaisvakavuuteen ja sortumariskiin on kiinnitettävä erityistä huomiota, tarvittaessa tonttia laajemmalla alueella.  Rakennettavuusselvityksen periaatteet mukaan kaavamääräyksiin.  Rakentamisen aikaisten hulevesien laadulliseen käsittelyyn kiinnitettävä erityistä huomiota.  Alueella muodostuvia hulevesiä viivytettävä (ohjeet lausunnossa). Periaatteet kirjattava kaavamääräyksiin.  Tulvaturvallisuus on varmistettava.</p>	<p>Maaperän kokonaisvakavuus ja sortumariski selvitetään tarkennetussa rakennettavuusselvityksessä.   Esitetyt asiat lisätään kaavamääräyksiin.</p>
<p>Länsi-Uudenmaan museo</p>	
<p>Uudisrakentaminen Vihdintien varteen työväentalon naapuriin vaikuttaa mahdolliselta. Rakentamisen mittakaava on syytä harkita uudelleen. Miljöö näkökulmasta matalampi, kolmikerroksinen vaihtoehto on parempi, mutta parempi vaihtoehto olisi vieläkin matalampi ja pienimittakaavaisempi rakentaminen. Kerrostalorakentaminen sopeutuu huonosti suojeltuun puisto- ja pientalomiljööseen. Alueella ei ole arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita.</p>	<p>Talojen korkeutta tarkastellaan uudelleen ja struktuuria kehitetään.</p>
<p>Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos</p>	
<p>Pelastuslaitos nostaa esille asioita, jotka vaikuttavat yksittäisten rakennusten rakentamiseen varateiden ja paloluokitusten suhteen. (tarkemmin lausunnossa)</p>	<p>Tavoitteet otetaan mukaan suunnitteluun ja kaavamääräyksiin.</p>
<p>MUUT TOIMIALAT</p>	
<p>Karkkilan Museotoimi</p>	
<p>Uudisrakentaminen Vihdintien varteen vaikuttaa rakennetun kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan näkökulmista mahdolliselta. Högforsin ruukin tuotantolaitokset muodostavat Karjaanjoen koskien kulttuuriympäristön jo 1800-luvulta lähtien. Jokipuiston rakentamisen mittakaava on kuitenkin syytä harkita uudelleen. Naapurustoon korkeampien ja mittakaavaltaan massiivisempien kerrostalojen sopeutuminen onnistuneesti on hankalaa.</p>	<p>Rakennusten korkeutta ja mittakaavaa tarkastellaan uudelleen.   Kannaksen pientaloalue rajautuu pohjoisessa Helsingintien kerrostaloihin, jotka ovat alueella.</p>
<p>Yhdyskuntatekniikan palvelualuepäällikkö</p>	
<p>Yleisen liikenteen näkökulmasta ratkaisu on toimiva ja turvallisella paikalla sopivan lähellä keskustaa. Asemakaavamuutoksen sijainti on hyvä kevyen liikenteen, keskusta-alueen liikenteen kehityksen ja palvelujen saatavuuden näkökulmista.</p>	

Ympäristöpäällikkö	
<p>Kaavaluonnoksen mukainen rakentaminen ei vaaranna Jokipuiston luontoarvoja, mikäli rakentaminen ja sen suunnittelu toteutetaan korkealaatuisesti ja rakentamatta jäävä puistoalue suojellaan tai sille vähintäänkin laaditaan luontoarvoja säilyttävä hoitosuunnitelma.</p> <p>Maanrakentamisessa tulee huolehtia siitä, että pengerrykset toteutetaan huolellisesti ja sopeutetaan maastoon eivätkä maantäytöt pääse valumaan alapuoliselle puistoalueelle. Erytystä huolellisuutta tulee noudattaa hulevesien ohjaamisessa; niitä ei saa johtaa suoraan jokeen, niistä ei saa aiheutua maan syöpymistä eivätkä ne saa aiheuttaa liikaa vettymistä tai maan kuivumista suojeltavaksi tarkoitetulla puistoalueella.</p> <p>Laadukkaalla rakentamisella on mahdollista sopeuttaa uudet rakennukset kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Puurakentamista tulee suosia. Esitetyistä rakentamisen vaihtoehdoista ehdotan edistettäväksi vaihtoehtoa B.</p>	<p>Esitetyt tavoitteet huomioidaan jatkotutkimuksissa, suunnittelussa ja kaavamääräyksissä.</p>
YHDISTYKSET	VASTINE
Karkkilan kotiseutuyhdistys ry	
<p>Karkkilan kasvun edistäminen on hyvä asia, mutta Vihdintien varren hanke ei edistä tätä tavoitetta koska:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kulttuurihistorian ja luonnon arvojen takia vain pienimuotoinen lisärakentaminen on suotavaa.</li> <li>2. Alue on työväentaloa lukuunottamatta vanhaa pientaloaluetta, johon kerrostalot eivät sovi. Rikkoo kaupunkirakennetta.</li> <li>3. Karkkilan latu on rakentanut alueelle ulkoliikunta-alueen, joka tulee olla kaikkien saatavilla. Kerrostalot vievät alueen luonnon arvot merkittävilä osin.</li> <li>4. Kaavoittamalla rannat vetovoimatekijänä on lyhytnäköistä ja vaikutukset päinvastaiset.</li> </ol> <p>Rakennuspaikka on rakennusteknisesti haasteellinen ja kustannukset siirtyvät asuntojen myyntihintoihin. Vaihtoehtoisia, rakentamattomia tontteja löytyy.</p> <p><u>Vetoomus päättäjille:</u> Jokipuiston rakentamishankkeesta tulee luopua. Sen sijaan jo nyt kaavoitettujen kerrostalotonttien rakentamista tulisi edesauttaa ja käynnistää neuvottelut yksityisten</p>	<p>Kannaksen pientaloalue rajautuu Vihdintiehen.</p> <p>Kaavahanke ei poissulje kaikkien jo olemassa olevien tai tulevien kerrostalotonttien tehostettua markkinointia ja kaavoitusta.</p> <p>Kaupunki ei paljon voi vaikuttaa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien liikkumiseen. Maanhankintaneuvotteluja käydään, mutta kaupungin hankintabudjetti estää aktiivisemmän hankintavauhdin. Jokipuiston tontti saadaan myyntiin nopeasti.</p> <p>Ranta säilyy kaikkien käytössä. Myös kerrostalojen asukkaat voivat liikkua virkistyspolulla, rakennetaan kerrostalo mihin tahansa. Sen sijaa rannan arvokas linnusto, jota selvitetään, voi aiheuttaa tarpeen rajoittaa rannalla liikkumista.</p> <p>Rakentamisen hinta selvitetään jatkotutkimuksissa. Jatkotutkimusten perusteella tiedustellaan rakennuttajien kiinnostusta.</p>

maanomistajien kanssa kerrostalotonttien saamiseksi keskustan läheisyydestä.	
<b>Karkkilan Luonnonsuojeluyhdistys ry</b>	
<p><b>Johtopäätökset:</b>  Kerrostalorakentaminen vaarantaa Jokipuiston ja Karjaanjoen ranta-alueen luontoarvot ja eläimistön elinolosuhteet, eikä edistä luonnon monimuotoisuuden säilymistä. Rakennusvaiheen aikaiset melu ja pöly karkottavat eläimistön ja luontoliikkujat koko alueelta. Lähiluontokohde menetetään mahdollisesti pysyvästi. Tukipaalut luovat riskin pohjavesien pilaantumiselle. Maansiirrot saattavat lisätä valumia eroosioherkällä rantatöyräällä ja vaarantavat vesiluonnon ja vaelluskalojen elvyttämishankkeet.  Asemakaavatyö tulee tässä keskeyttää ja siirtää hanke Karkkilan keskustaan.  Jos hanketta edistetään, tulee tehdä uusi, kattava luontoselvitys, johon sisältyy liito-orava- ja lepakkoselvitys.  Lisäksi on tehtävä riskiarviointi maatäyttöjen, tukirakenteiden, maaperän kosteuden muutosten, hulevesien uudelleenjärjestelyjen, puiden kaatamisten ja pienilmaston muutosten vaikutuksista alueen luontoon. On tutkittava vaarantaako rakentaminen myös pohjaveden laadun.  Autopaikkamitoitus on päivitettävä 1/50m<sup>2</sup> eli B vaihtoehdossa 84 autopaikkaa.  Lausunnot tulisi pyytää myös Länsi-Uudenmaan vesi ja ympäristö ry:ltä ja Virtavesien hoitoyhdistykseltä.</p>	<p>Rakentaminen kohdistuu pääasiassa vanhalle pellolle ja Vihdintien varrelta kaadettaisiin vanhat kuuset ja muutama iso koivu.</p> <p>Luontolausuntoa täydennetään siinä esitetyillä tarkennuksilla niiltä osin kuin kerrostalotontin rajaus ja käyttö vaikuttavat alueeseen. Luontokartoittajan mukaan vanhan pellon alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja.</p> <p>Karjaanjoen rannalle osoitetaan luonnonsuojelualuevaraus. Metso-kohteeksi soveltuva rinnemetsä kuuluu myös luonnonsuojelualuevaraukseen. Liito-oravaselvitys on tehty ja luontoselvitystä tarkennetaan erityisesti linnuston ja vaikutusten arvioinnin näkökulmista.</p> <p>Ikärakenteen vanheneminen, yhteiskäyttöautot ja ekologiset tavoitteet vähentävät parkkipaikkatarvetta.</p> <p>Lausunnot pyydetään myös Länsi-Uudenmaan vesi ja ympäristö ry:ltä ja Virtavesien hoitoyhdistykseltä.</p>
<b>Karkkilan latu ry</b>	
<p>Karkkilan latu ry aloitti Karjaanjoen vartta kulkevan polun rakentamisen. Polku on osoittautunut hyvin suosituksi. Rakennukset, pihat ja rakenteet eivät estä polun käyttöä, mutta vaikuttavat merkittävästi alueen yleisilmeeseen. Rakennukset tulevat näkymään polulta ja vaikuttaisivat polun käyttöön.  Karkkilaan on hyvä saada lisää uusia, houkuttelevia asuntoja, mutta kyseiseen paikkaan emme halua taloja rakennettavan.</p>	
<b>ASUKKAIDEN MIELIPITEET</b>	<b>VASTINE</b>
Ve	
<p>Luontolausunto ei ole luontoselvitys. Miksi kaupunki haluaa rakentaa näin monimuotoiselle ja arvokkaalle luontoalueelle yhtään mitään?</p>	<p>Luontoselvitystä täydennetään ja vaikutukset arvioidaan.</p> <p>Kuntalaisaloite huomioidaan asukaspalautteena.</p>

<p>Haluaako Karkkila profiloitua luonnon monimuotoisuuden suojelijana vai vesittää Karkkilan vahvan suojelualueiden ideologian? Hanketta vastustavassa kuntalaisaloitteessa some-näkyvyydellä jo 440 nimeä. Kerrostalo ei ole vetovoimatekijä pääkaupunkiseudulta muuttajille, mutta luonto on.</p> <p>Asunnoista tulee liian kalliita.</p> <p>Pitäisi kunnostaa vanhoja kohteita esim. kerrostaloissa ja tehtaan alueen rakennusten ottamista asuinkäyttöön tutkia.</p> <p>Uusille kerrostaloille on otollisempia paikkoja Sudetin pellolla ja Nyhkäläntiellä, tai Rantakadulla, ja Kahilaisentiellä.</p>	
<p>Vu</p>	
<p>Muutos tulee muuttamaan jokivarren maisemaa kaupunkimaisemmaksi, ja rajapinnat tulevat entistä jyrkemmin esille. Virkistyskäyttöä ajatellen nykytilanteessa joen varren maisemasta nauttiminen on tasapuolisempaa. Nykytilanne on varsin rauhaisa ja viihtyisä sekä ihmisille että alueen eläimistöille.</p>	
<p>Sa</p>	
<p>Vastaa kerrostalojen rakentamista Jokipuistoon, koska luonto kuormittuu paljon isommalta alueelta lisääntyvän liikenteen ja ihmisten liikkumisen seurauksena.</p> <p>Parempi paikka olisi Pyhäjärven peltoaukea, jossa järvinäkymä ja virkistyspalvelut lähellä.</p> <p>Rakennusajan melu häiritsee asumista.</p> <p>Ravintola Rinteestä kantautuu meteliä myöhään yöaikaan, josta myös Jokipuiston asukkaat tulisivat kärsimään.</p>	<p>Luontovaikutusten arviointi tehdään osana kaavatyötä.</p>
<p>Et</p>	
<p>Tonttiliittymä Vihdintielle tulee vaaralliseksi Kantolankadun kanssa.</p> <p>Vihdintien omakotitalojen jokinäkymä peittyy.</p> <p>Suorakadun talojen jokinäkymä peittyy, jos talot nelikerroksisia.</p> <p>Kerrostalot vaativat jätevesipumppaamon ja vesi- ja viemärijohto kulkee Vihdintien toisella puolella.</p> <p>Tukimuurit vievät puistomaisuuden ja ovat spreijausalusta.</p> <p>Maaston haasteellisuuden vuoksi kaupunki joutuu luovuttamaan tontit lähes ilmaiseksi.</p> <p>Suunnittelu- ja konsulttipalkkiot otettava huomioon tonttien myyntiarvossa.</p> <p>Helpompia kerrostalotontteja keskeisemmältä paikalta = jokiranta puistona.</p>	<p>Pumppaamo tarvitaan, mutta ei ole kerrostalorakentamisessa olennainen kustannus.</p> <p>Jokuoma on yli 100m:n päässä noin 10m alempana Vihdintien taloista ja siinä on kuusimetsää välissä.</p> <p>Kerrostalot voivat jopa lisätä jokuoman näkyvyyttä Vihdintielle niiden välistä.</p> <p>Tonttien infrakustannuksista ja katteesta on tehty luonnoksiin perustuva laskelma, jonka mukaan myyntivoitto olisi noin 200 000€ + noin 100 000€ Kantolankadun saneeraukseen.</p>

<p>Ah</p> <p>Luo- ja rky1-aluetta ei ole esitetty ja poikkeamaa perusteltu. Työväentalo syytä sisällyttää kaavamuutokseen ja suojeluarvo tutkia.</p> <p>Tarkentavia kommentteja: Runkosyvyys Massoittelu vs. pientaloalue Todellinen korkeus Tehokkuus ja lisärakennusoikeuden kaavamerkintä Pihan laajuus paloturvallisuuden, käyttöturvallisuuden ja esteettömyyden näkökulmista Tukimuurien korkeus Kerrosluke -1 Havainnekuvia, joissa piharakenteet tukimuureineen huomioitu</p> <p>Syytä laatia rakentamistapamääräykset</p> <p>Korkeampia taloja ydinkeskustaan, ei arvokkaan pientaloalueen kylkeen</p>	<p>On esitetty: OAS:n sivulla 15 on esitetty osayleiskaavavaraukset. Osayleiskaavarajaukset ovat ohjeellisia. Luontoselvityksessä luonnon kannalta arvokkaan alueen rajaus on tarkentunut.</p> <p>Työväentalon ottaminen mukaan kaavamuutokseen otetaan selvitykseen.</p> <p>Lamellitalojen runkosyvyys on suunnitelmassa 13m mikä on samaa suuruusluokkaa Työväentalon kanssa. Lopullinen runkosyvyys tarkentuu toteutussuunniteluissa.</p> <p>Vihdintien varren pientaloalueen rakennukset ovat I – 1/2II korkeita ja Työväentalon korkeampi osa vastanee III kerroksista taloa. Uusien talojen korkeutta ja tehokkuutta arvioidaan pientaloalueeseen ja Työväentaloon sekä keskustan vaikutuspiiriin ja C-merkintään peilaten. Räystään korkeus tarkentuu jatkosuunnittelussa.</p> <p>Rakennuksien madaltamista punnitaan kaupunkikuva ja toteutettavuus huomioiden.</p> <p>Tontti on rajattu pieneksi, jotta luontoarvoja sekä puistoa säästyy ja se nostaa tehokkuuslukua, joka ei ole kerrostalokohteeksi erityisen korkea.</p> <p>Väestönsuoja ja teknisiä tiloja on mahdollista sijoittaa kellariin.</p> <p>Pelastustien minileveys 3,5m toteutuu sen ollessa suunnitelmassa 5m ja nostopaikan leveys 6m toteutuu sen ollessa suunnitelmassa 7m.</p> <p>Pelastusreitti ja paikat varmistetaan ja tarkennetaan jatkosuunnittelussa. Kannen päällä ei ole nostopaikkoja. Kansi ja I asuinrks ovat Vihdintien tasossa.</p> <p>Ajotien muurien korkeudet ovat noin 1-1,5m ja ne tarkentuvat jatkosuunnittelussa. Muureja maisemoidaan istutuksilla. Pihan suunnittelu ja havainnollistavaa materiaalia tarkennetaan jatkosuunnittelussa.</p>
<p>Vä</p> <p>Suurin ongelma on Vihdintien liikenneturvallisuus ja lisääntyvä liikenne: risteysten turvallisuus ja liikennemelu. Hidasteet eivät missään nimessä ole ratkaisu. Hidasteista aiheutuu maatalousliikenteen melua, joka häiritsee yöllä. Rakentamisaikaisen paalutuksen meluhaitta karkottaa eläimet. Kerrostalot liian korkeita ympäröivään rakennuskantaan nähden. Autopaikkoja liian vähän, koska palvelut kaukana.</p>	<p>Risteysturvallisuus taataan risteys- ja suojatiejärjestelyin. Liikennemeluarvot mitataan. Töyssyjen geometrialla voidaan vähentää melua. Yhdyskuntatekniikan päällikön mukaan liikenneongelmia ei synny – Kahilaisentien ongelma on nykyinen ja ratkaistaan joka tapauksessa viimeistään tien saneerauksen yhteydessä. Rakennusaikainen meluhaitta arvioidaan eläimistön näkökulmasta. Matalampia taloja tutkitaan.</p>



<p>Eläkeläiset ja 55+ tarvitsevat palveluja, joita ei ole Vihdintiellä = parempi asuinpaikka palvelujen läheisyydessä.</p> <p>Hyöty tontista saatavista tuloista olisi todella vähäinen, koska suurin osa hinnasta valuu tontin rakennuskelpoiseksi saattamiseen.</p> <p>Kerrostalon arvo ei ole niin suuri kuin luontomatkailun haitat. Voimavarat Helsingintielle ja Närön tilan maille.</p>	<p>Helsingintielle on 300m ja Torille 0,8km, eli paikka on hyvin keskeinen.</p> <p>Palvelujen läheisyyteen on tavoitteena rakentaa myös kerrostaloja.</p> <p>Tonttikustannukset kattaa rakentaja.</p> <p>Infrastruktuuri- ja myyntikatelaskelman mukaan tontin myyntituloilla voidaan aikaistaa ja kattaa Kantolankadun saneerausta ja vielä jää noin 200 000€ kaupungille voittoa.</p>
<p><b>INTRESSIRYHMIEN MIELIPITEET</b></p>	<p><b>VASTINE</b></p>
<p>Helsingin seudun lintutieteellinen yhdistys Tringa (entinen Uudenmaan maakunta)</p>	
<p>Asemakaavataso tarkkuuden edellyttämä luonto- että linnustoseelvitys vaikutusten arvioimiseksi.</p>	<p>Luontolausunto päivitetään ja tarvittavat lisäselvitykset tilataan.</p>
<p>Karjaanjokilaakso on MAALI-alue eli tärkeä lintujen kerääntymisalue tai niillä tavataan maakunnallisesti merkittäviä määriä harvalukuisia, keskittyviä tai uhanalaisia lajeja.</p> <p>Havaittuja lajeja ovat kuningaskalasta (mahdollinen pesintä alueella selvitettävä), virtavästäräkki, pohjantikka, palokärki.</p> <p>Kohdealueella on vaikutuksia linnustoon virkistysreitin lisääntyvän käytön, alueen lisääntyvän liikenteen ja kerrostaloelämästä aiheutuvien vaikutusten myötä.</p> <p>Linnustoseelvityksessä huomioitava kohdealuetta laajempi alue.</p> <p>Hyvää: SL-merkintä ja kaavamääräystavoite lintujen törmäysriskin vähentämiseksi.</p>	<p>Linnustoseelvitys on tilattu, kuten OAS:ssa on todettu.</p> <p>Linnustoseelvitys on tilattu välille Myllykoski – Maijalankoski, samoin kuin talvieläinkartoitus, joka on valmistunut.</p> <p>Luontoseelvityksen laajuuden perustelu ei tule esille.</p>