



Kaupunkisuunnittelu

Pallaksen asemakaavan
muutosehdotus

1/1

NRO 002187

Lausunnot ja vastineet

5.6.2017

Kaupunginhallitus 20.3.2017 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavan muutosehdotuksesta **nro 002187 / Pallas**. Lausuntoja pyydettiin 5 ja saatiin 4 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 Keski- Uudenmaan pelastuslaitos	Tonttiliittymät, korkeiden rakennusten sijoittelu pelastuskaluston kannalta, pelastustiet, rakennusten paloturvallisuus, sammutusveden saanti turvattava.	-
NRO 2 Elisa Oyj	-	-
NRO 3 Helen Sähköverkko Oy, 2 lausuntoa	Ei huomautettavaa.	-
NRO 4 Vantaan Energia Oy	Sähkö- ja kaukolämpöverkon huomioiminen.	-
NRO 5 HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, 2 lausuntoa	Ei huomautettavaa.	-

NRO 1 Keski- Uudenmaan pelastuslaitos**Lausunto 28.3.2017:**

- Katujen ja tonttiliittymien suunnittelun yhteydessä on huomioitava osoitteiden selkeys ja loogisuus. Tonttiliittymän tulee sijaita osoitteen mukaisessa kohdassa.
- Suuret ja / tai korkeat rakennukset tulisi pyrkiä sijoittamaan tonteille siten, että pelastuslaitoksen raskaalla ajoneuvokalustolla pystytään operoimaan niiden välittömässä tuntumassa. On myös huomioitava mahdolliset kansirakenteet.
- Asuinrakennukset on sijoitettava tontille siten, että pelastusteiden rakentaminen on mahdollista kaikkiin yli 3 kerroksisiin rakennuksiin tai mikäli varatie sijaitsee yli 10 metrin korkeudessa. Asuinrakennusten varateiden suunnittelussa on huomioitava pelastustien rakentamisen mahdollistaminen siten, että lähtökohtaisesti nostopaikoilta on mahdollista tavoittaa kaikki edellä mainittua korkeammalle sijoitettavien asuntojen parvekkeet. Pelastusteiden ja nostopaikkojen suunnittelussa on huomioitava myös mahdolliset istutettavat ja säilytettävät puut. Huom! Kevyenliikenteenväylät ja ulkoilureitit eivät sovellu pelastustiekäyttöön.
- Asuinrakennusten sijoittelussa tulee huomioida lähelle rakentamisen asettamat vaatimukset paloturvallisuudelle. Mikäli rakennuksia sijoitetaan kiinteistön rajalle tai rajan tuntumaan, on huomioitava palomuurien rakentamisen mahdollistaminen. Vaihtoehtoisesti palomuurien rakentamisvelvollisuus voidaan korvata riittäväällä palo-osastoinnilla. Tällöin on kaavaan selkeästi kirjattava, millä ehdoilla palomuuuri voidaan jättää rakentamatta.
- Alueen sammutusveden saanti on turvattava.

Vastine:

Asemakaavassa rakennusalat on esitetty väljinä siten, että rakennussuunnittelussa voidaan ottaa huomioon esitetyt vaatimukset ja ohjeet.

Tarkistukset:

-

NRO 3 Helen Sähköverkko Oy



Lausunto 1, 20.4.2017:

Aihe: VD/3371/10.02.04.01/2013, Asemakaavamuutos nro 002187 sekä tonttijako ja

tonttijaon muutos, Länsimäki 91 / Pallas

Helen Oy:llä ei ole lausuttavaa asiasta.

Lausunto 2, 8.5.2017:

LÄNSIMÄKI 91 / PALLAS ALUEEN ASEMAKAAVAEHDOTUS (NRO 2187)

Olemme tarkistaneet otsikossa mainitun asemakaavan muutosehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen selostuksen.

Asemakaava-alueelle sijoittuvat Helen Sähköverkko Oy:n Mellunkylä-Vaarala sekä Mellunkylä-Suurmetsä 110 kV voimajohdot. Kyseisiä johtoja varten on lunastettu kiinteistöjen käyttöoikeuden supistus, joka koskee johtoaukeaa. Johtoaukea on 30 m leveä, kun virtapiirit ovat samassa pylväässä ja 40 m, kun virtapiirit ovat erillisissä pylväissä. Sen lisäksi johtoaukeiden reunoilla on 10 metriä leveät reunavyöhykkeet, joissa puiden korkeus on rajoitettu.

Kaavassa tulee noudattaa lunastustoimituksessa määritettyä rakennusrajaa.

Johtoaukealle ei saa ulottua mikään rakennukseen kuuluva osa, kuten parveke tai katos. Reunavyöhykkeillä on suositettava alle 10 m korkeaksi kasvavia puita.

Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole asemakaavan muutosehdotukseen huomautettavaa.

Vastine:

-

Tarkistukset:

-

NRO 4 Vantaan Energia Oy



Lausunto 25.4.2017:

Sähköverkko

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n vuonna 2016 käyttöönotettu puistomuuntamo M2854 ja pienjänniteverkko sijaitsevat karttaliitteen 1 mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. Ehdotettu muuntamopaikka sopii hyvin Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n tarpeisiin.

Kaukolämpöverkko

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti (Liite 2). Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Vastine:

Olemassa oleva kaukolämpöverkosto on merkitty asemakaavan alueella.

Tarkistukset:

-

NRO 5 HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut

Lausunto 1, 8.5.2017:



Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivitykseen.

Lausunto 2, 8.5.2017:

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on sijoittaa puretun Pallas-koulun tontille asumista tiivistäen samalla kaupunkirakennetta ja ottaen huomioon soveltuvuus lähialueeseen. Vanha koulun hammashoitola jää Länsimäen asukkaiden yhteiskäyttöön. Alueelle tulee arviolta 24 000 k-m2 asuntorakentamisoikeutta n. 600 uudelle asukkaalle. Alueella ei ole nykyisin asumista.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Alueen läheisyydessä sijaitsee rakennettua vesihuoltoa. Kaavamuutos edellyttää kuitenkin vesihuollon uudisrakentamista arviolta 150 000 € edestä. Uutta vesihuoltoa on vesihuollon esisuunnitelmassa osoitettu niin Pallastunturintielle kuin myös suunnitellulle Vuontiskerolle. Lisäksi yleistä vesihuoltoa on esitetty rakennettavan myös korttelin 91025 alueelle tonttia 3 varten. HSY:n näkemyksen mukaan tonttia 3 palvelevat johdot ovat tonttijohtoja, eivät yleistä vesihuoltoa. HSY ei siten katso olevansa veloitettu osallistumaan johtojen rakentamiskustannuksiin. Vesihuollon arvioitua rakentamiskustannusta 150 000 € tarkastetaan alaspäin vastaavasti. Kaavamerkintöihin lukeutuu merkintä ”ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa”. Kyseistä merkintää ei löydy kaavakartasta huolellisesta tarkastelusta huolimatta.

Vastine:

Kyseinen merkintä on Länsimäen koulun tontilla (YL) kaukolämpöverkon rasitemerkintänä. Maankäytön joustavuuden lisäämiseksi paikkaan sitova rasiteoikeus on muutettu ohjeelliseksi ja annettu lisämääräys ”Maanalaisen johdon sijainti on ohjeellinen mutta yhteystarve on sitova.”

Tarkistukset:

-