

Painokankaanmäen asemakaavamuutos

Työ-nro 2571

KAAVAPROSESSIN AIKAiset PALAUTTEET JA NIIDEN VASTINEET

KAVALUONNOS

Valmisteluvaiheen aineisto oli luonnoksena nähtävillä 1.7-5.8.2019, josta tiedotettiin kuulutuksella.

Kaavaluonnoksessa oli esitetty korttelit 98-102 sekä niiden läheisyydessä olevia Painokankaankatu ja kaksi uutta tonttikatua. Suunnittelualueeseen kuuluu myös osa aiemmin kaavoittamatonta aluetta kun korttelia 102 laajennetaan pohjoiseen voimassa olevaan kaavaan verrattuna. Viranomaisilta ja verkostonhaltijoilta pyydettiin lausunnot.

Saadut lausunnot ja vastineet:

Elenia Verkko Oy

Painokankaankadun varteen rakenteilla olevan puistomuuntamon sijoituspaikka on jo huomioitu kaavassa. Elenia Oy pyytää varaamaan myös toisen alueen puistomuuntamon sijoittamista varten kortteliin 99 oheisen kartan mukaisesti tai ehdotetun paikan läheisyyteen. Toteutettavien muuntamoiden pohjakoko on n. 2,5 x 3 m. Muuntamoiden ympärille tulee jäädä vapaata tilaa huoltoon varten vähintään n. 2 m. Vaakasuoja etäisyys puistomuuntamoista rakennusten lähimpiin osiin pitää olla vähintään 8 m (ilman rakennuksen rakenteille asetettavia erikoisvaatimuksia mm. palonkestoisuuden osalta).

Kaava-alueen käyttötarkoituksesta ja tonttien ohjeellisesta jaosta johtuen alueen sähkötarpeita ei ole mahdollista ennakoita ja mitoittaa tarkasti etukäteen. Em. johtuen on hyvin mahdollista, että alueelle on tarve rakentaa useampi muuntamo myöhemmin asiakas-/tapauskohtaisten todellisten tarpeiden tarkennuttua. Muun sähköverkon kannalta muuntamot on luontevinta sijoittaa tonttien kadunpuoleisille reuna-alueille. Elenia Oy pyytää lisäämään kaavaan veloitteen, että mikäli tontin toiminnot ja sähkötarpeet edellyttävät uuden jakelumuuntamon rakentamista, on tontin omistajalla / haltijalla tällöin velvoite osoittaa muuntamolle sopiva paikka tontin kadun puoleiselta reunalta. Lisäksi tulee aina huomioida muuntamon asennuksen vaatima tila sekä etäisyysvaatimukset.

Alueella ei ole vanhoja sähköverkon rakenteita, vaan alueen sähköverkko on rakentamassa Louhikkokadun ja Painokankaankadun rakentamistöiden yhteydessä rakentamislajisuuden mukaisesti. Mahdollisista ylimääräisistä johtomuutoksista aiheutuvat liiskustannukset laskutetaan työn tilaajalta. Rakentamisesta aiheutuvat kustannukset ja aikataulu on sovittava tapauskohtaisesti ennen työn aloitusta.

Vastine:

Kaavakartalle merkitään varaukset muuntamoille kortteleihin 101 ja 102. Lisäksi kaavan yleismääräyksiin lisätään: ”Mikäli tontin toiminnot ja sähkötarpeet edellyttävät uuden jakelumuuntamon rakentamista, on tontin omistajalla / haltijalla tällöin velvoite osoittaa muuntamolle sopiva paikka tontin kadun puoleiselta reunalta. Sijainnissa tulee huomioida muuntamon asennuksen vaatima tila sekä etäisyysvaatimukset.”

HS-vesi Oy

Vesijohtoverkoston painetaso alueella tulee olemaan noin 185 mvp. Tämä tulee ottaa huomioon tonttien rakentamissuunnittelussa siten, että vesikalusteiden sijoittamisessa huomioidaan niiden tuleva korkeusasema ja mikäli vesijohtoverkoston painetaso ei anna riittävää painetta vesikalusteen tarpeisiin huomioiden sen korkeusasema, tulee kiinteistö varustaa kiinteistökohtaisella paineenkorotuksella rakennushankkeeseen ryhtyvän toimesta.

Alueen hulevesien hallinta on haasteellista korkeuserojen ja tulevasta rakentamisesta aiheutuvan maaperän imeytymispinta-alan vähentymisen vuoksi. Alueelle ei ole suunniteltu rakennettavan hulevesiputkiverkostoa kiinteistöjen käyttöön. Voimassa olevan asemakaavan mukaisen vesi- ja viemärisuunnitelman mukaisesti ainoastaan katujen kuivatusta varten rakennetaan hulevesiverkosto, joka ohjaa katuverkoston vedet ojiin. Hulevesiin liittyen alueelta on laadittu jo aiemmin useampia suunnitelmia, joiden edellyttämät toimenpiteet tulee vielä tarkastella nyt käynnissä olevan asemakaavan muutoksen yhteydessä ja erityisesti ristiintarkastaa hulevesien hallinnassa tarvittavat aluevaraukset asemakaavaluonnoksessa.

Maasto laskee alueella koillisesta kaakkoon ja etelään. Hulevesien valunnan suhteen rakentamisessa olisi hyvä edellyttää, että tonttien väliin tulisi rajaojat, jotka estävät kiinteistöllä muodostuvien hulevesien hallitsemattoman valunnan korkeusasemaltaan alhaisemmalle tontille.

Vastine:

Lisätään kaavan yleismääräyksiin:” Rakentamissuunnittelun yhteydessä tulee tarkistaa alueen vesijohtoverkoston painetaso ja huomioida tarvittaessa vesikalusteiden tuleva korkeusasema. Mikäli vesijohtoverkoston painetaso ei anna riittävää painetta vesikalusteen tarpeisiin huomioiden sen korkeusasema, tulee kiinteistö varustaa kiinteistökohtaisella paineenkorotuksella rakennushankkeeseen ryhtyvän toimesta.”

Hulevesien hallintaan liittyviä määräyksiä täydennetään merkitsemällä kartalle vaadittavat niskaojat kortteleihin 99 ja 101. Lisäksi Taipaleentien varteen merkitään avo-oja hulevesien keräämiseksi ja ohjaamiseksi keskitetyksi Taipaleentien alitse. Kaavan yleismääräyksiin lisätään vaatimus tonttien rajaojista. Lisäksi hulevesien hallintaan edellytetään kiinnitettävän huomiota jo rakentamisen aikana, jolloin maanrakennustöiden myötä kiintoaineksia kulkeutuu hulevesiin eniten.

Pelastuslaitos

Kaavaluonnoksen mukaan merkinnällä T-15 varustetulla teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella on mahdollista sijoittaa rakennukseen rakennusoikeuden estä-

mättä varastointihyllystöjä ja niiden kantavia välitasoja. Tämän vaikutukset rakennuksen paloteknisiin vaatimuksiin tulee huomioida ja ne voidaan ratkaista rakennuslupamenettelyn yhteydessä. Muutoin ei pelastusviranomaisella ole huomautettavaa kaavaluonnokseen.

Vastine: Lausunnossa ei esitetä muutoksia aineistoon

Elenia Lämpö

*Kaavamuuotukseen ei ole huomautettavaa
Muodostettavat kiinteistöt on mahdollista liittää kaukolämmön jakeluun*

Vastine: Lausunnossa ei esitetä muutoksia aineistoon.

KAVAEHDOTUS

Ehdotusvaiheen aineisto oli nähtävillä 25.11.2019-3.1.2020, josta tiedotettiin kuulutuksella ja kirjeitse. Viranomaisilta ja verkostonhaltijoilta pyydettiin lausunnot.

Ehdotusvaiheessa suunnittelualuetta laajennettiin Karanojantien itäpuolelle ja muutokseen otettiin mukaan myös Karanojantie-Taipaleentie sekä kortteli 96 laajennusalueineen.

Pelastuslaitos

Pelastusviranomaisella ei ole luonnosvaiheen lausunnon jälkeen muuta huomautettavaa.

Vastine: Lausunnossa ei esitetä muutoksia aineistoon.

Telia Finland Oy

Telia oli mukana yhteisrakentamisessa Painokankaankadun ja Louhikkokadun osalta putkituksilla. Tulemme jatkamaan putkituksia myös näiden uusien katujen Soramäenkatu ja Lohkarekadun osalle. Alueella ei ole tarvetta kaapelisiirroille.

Vastine: Lausunnossa ei esitetä muutoksia aineistoon.