

Lausunnon antaminen Kuulialankärjen asemakaavaehdotuksesta

RYJA 15.03.2023 § 34

Kunnanhallitus pyytää lausuntoa Kuulialankärjen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja asemakaavaluonnoksesta.

Asemakaavan tavoitteena on muuttaa voimassa olevassa ranta-
asemakaavassa tilalle Kuulialankärki 635-415-1-163 osoitettu vielä
rakentumaton loma-asuntotontti (RA-1) erillispientalon tontiksi (AO) ja
nostaa tontin rakennusoikeus 300 k-m²:iin. Lisäksi asemakaavan
tavoitteena on jäsentää tontin rakentamisalue uudelleen ja mahdollistaa
asuinrakennustontin käyttöön tarkoitetun erillisen rantasaunan
rakentaminen kiinteistön pohjois-/koillisosan niemekkeeseen.

Toimivallan peruste

Hallintosäntö 30 §

Valmistelija

Arttu Jokinen, johtava rakennustarkastaja
p. 040 546 0314, arttu.jokinen@palkane.fi

Elina Heinonen, ympäristötarkastaja
p. 040 829 1178, elina.heinonen@palkane.fi

Esitys

Johtava rakennustarkastaja Arttu Jokinen

Rakennus- ja ympäristöjaosto päättää antaa lausuntonaan:

- Kaava-alue sijaitsee maakuntakaavassa maakunnallisesti arvokkaalla Pälkäneen kulttuurimaisema-alueella. Alueen vieressä olevan Kuulialan asemakaavan rantaan rajoituvien tonttien kaavamääräyksissä on otettu rantavyöhyke huomioon my -merkinnällä: ”rakennuspaikan osa, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alue tulee säilyttää puustoisena. Avohakkuu alueella on kielletty. Alueella sallitaan metsänhoidolliset toimenpiteet, jotka eivät merkittävästi muuta rantamaisemaa tai maisemanrajaa.” Pappilan asemakaavan rantaan rajoituvien tonttien kaavamääräyksissä on otettu rantavyöhyke huomioon vastaavasti my-1 -merkinnällä: ”alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alue tulee säilyttää puustoisena. Avohakkuu alueella on kielletty. Alueella sallitaan metsänhoidolliset toimenpiteet, jotka eivät merkittävästi muuta rantamaisemaa.” Esitetystä asemakaavaluonnoksessa AO-korttelin pohjoisrannalle ei ole vastaavia kaavamerkintöjä osoitettu. Olisikin syytä harkita vastaavan merkinnän osoittamista suunnittelualueen pohjoisrannalle. Alueelle voidaan tarvittaessa, pohjoisosassa jo suoritettujen harvennusten johdosta, osoittaa esim. istutettavan alueen osa, jolle on istutettava puista reunavyöhyke siten, että huomoidaan alueen merkitys kulttuurimaisemallisesti.
- Kuulialanniementie on yksityistie ja sen rakenteiden kestävyyydestä tulee varmistua. Pelastusajoneuvojen ja vastaavien saavutettavuudesta vakituisen asumisen kiinteistölle tulee varmistua.

- Rakennusoikeutta sekä rakennuspaikkojen sijoittelua määritettäessä tulee ottaa huomioon kaikkien ranta-alueella olevien maanomastajien tasapuolinen kohtelu.
- Kaavamääräyksissä otettava huomioon rakennusjärjestyksen määräys saunan katetun terassin enimmäiskoosta, joka voi olla enintään 10 m².
- Rakennusjärjestyksen sallima julkisivun yhtenäinen pituus ranta-alueella saa olla enintään 20 m. Kulttuurimaiseman arvoista johtuen olisi syytä harkita kaavan yleismääräystä julkisivun yhtenäisen pituuden rajoittamista 15 m:n, kuten Kuulialan ja Pappilan kaavoissa.
- Jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa ympäristönsuojelulainsäädännön ohella Pälkäneen kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä. Kiinteistökohtaisen jätevesien käsittely edellyttää rakennuspaikan koon ja sijoittelun suunnittelua siten, että ympäristönsuojelumääräysten vähimmäisetäisyydet on mahdollista saavuttaa mm. keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta ja mahdollisten lämpökaivoista.
- Luontoselvityksessä on todettu, että alueen eteläosa sekä eteläranta kookkaine tervaleppineen sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeine lahoppustoineen, ovat säilyneet lähes luonnontilaisina. Lisäksi on todettu, että etelärannan ruovikkoa käyttää pesintään silmälläpidettävät ja uhanalaiset linnut härkälintu, västäräkki, silkkiuikku ja nokikana. Kuten selvityksessäkin on todettu puuston harvennus ja poisto todennäköisesti karkottaisivat kyseiset ruovikossa pesivät lajit. Kaavaluonnoksessa kyseinen alue on kuitenkin esitetty merkinnällä M, maa- ja metsätalousalue, joka mahdollistaa puuston poiston alueella. Ympäristönsuojelun näkökulmasta muodostuvan AO-korttelialueen ulkopuolelle jäävä alueen osa tulisi esittää merkinnällä, jolla varmistetaan alueen eteläosan ja -rannan arvokkaan puuston sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeän lahoppuston säilyminen.

Päätös Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.

RYJA 09.08.2023 § 98
471/10.02.03/2022

Kunnanhallitus pyytää lausuntoa Kuulialankärjen asemakaavaehdotuksesta.

Toimivallan peruste Hallintosääntö 30 §

Valmistelija Arttu Jokinen, johtava rakennustarkastaja
p. 040 546 0314, arttu.jokinen@palkane.fi

Esitys Johtava rakennustarkastaja Arttu Jokinen

Rakennus- ja ympäristöjaosto toteaa lausuntona, ettei sillä ole huomautettavaa Kuulialankärjen asemakaavaehdotuksesta.

Päätös Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.

