

Lausunnon antaminen Harhalan koulun kaavaluonnoksesta.

RYJA 20.11.2023 § 160
429/10.02.03/2022

Pälkäneen kunnanhallitus on päättänyt 03.10.2023 § 165 asettaa yleisesti nähtäville Harhalan koulun kaavaluonnoksen aineiston 30 päivän ajaksi varaten näin osallisille tilaisuuden muistutusten ja lausuntojen esittämiseen (MRL 62 §, MRA 30 §). Kunnanhallitus on pyytänyt lausuntoa rakennus- ja ympäristöjaostolta.

Asemakaavan tavoitteena on tutkia Harhalan koulun jatkokäyttömahdollisuuksia. Samalla tavoitteena on osoittaa koulun ympäristöstä asuinrakentamiseen soveltuvia rakennuspaikkoja.

Alueella olevat asuinrakennuspaikat huomioidaan kaavaa laadittaessa nykytilanteen mukaisesti.

Kaavassa on rakennusoikeutta osoitettu yhteensä 4687 m²



Kuva 1. Kaavaluonnos

Asemakaavassa Harhalan koulun alueelle on muodostettu yleisten rakennusten sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, kortteli

numero 14 (14 YAL). Korttelialue on osoitettu koulun nykyisen piha-alueen mukaisesti. Korttelin pinta-ala on 7921 m². Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu 2. Rakennusoikeutta on yhteensä 1700 k-m²

Pajulantien varteen, koulun korttelin eteläpuolelle, on osoitettu uusi erillispientalojen kortteli-alue, kortteli numero 15 (15 AO). Kortteliin on osoitettu kaksi tonttia. Tontin 1 pinta-ala on 2668 m² ja tontin 2 pinta-ala on 2742 m². Tonttijako on ohjeellinen. Suurin sallittu kerrosluku on 2. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0,15. Tontilla 1 on rakennusoikeutta 400 k-m² ja tontilla 2 on rakennusoikeutta 411 k-m². Tonttien pohjois- ja etelärajoille on osoitettu johtoa varten varatut alueen osat. Tontin 2 eteläosaan on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitoksia varten varattu alueen osa (tek). Alueella sijaitsee puistomuuntamo.

Pajulantien eteläpuolelle on osoitettu erillispientalojen korttelialue, kortteli numero 16 (16 AO). Kortteliin on osoitettu 6 tonttia nykyisten kiinteistörajojen mukaisesti.

Pajulantien itäpäähän on osoitettu uusi erillispientalojen korttelialue, kortteli numero 17 (17 AO). Korttelialue on muodostettu osalle nykyistä peltoaluetta kiinteistörajoja noudattaen. Korttelin pinta-ala on 1785 m². Rakennusala on osoitettu 4 metriä tontin rajoista. Rakennus-oikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0,15. Rakennusoikeutta on 268 k-m².

Entinen tiealueisiin rajautuva taimitarhan alue on osoitettu puistoksi (VP). Puisto on osoitettu alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (/s). Alueelle on annettu kaavamääräys, jonka mukaan alueelle tulee laatia hoito- ja käyttösuunnitelma, jossa huomioidaan alueella sijainneen taimi-tarhan kasvillisuuden säilyminen.

Toimivallan peruste

Hallintosääntö 30 §

Valmistelija

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

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

Esitys

Johtava rakennustarkastaja Arttu Jokinen

Kaava-alue sijoittuu osin Kollolanharjun 1- luokan (vedenhankintaa varten tärkeä) pohjavesialueelle. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee myös Pälkäneen kunnan Harhalan vedenottamo.

Asemakaavassa ei ole annettu pohjaveden laatua ja määrää turvaavia kaavamääräyksiä. Rakentamiseen liittyvä kaivu ei saa aiheuttaa vesilain vastaisia vaikutuksia pohjaveden määrälle ja laadulle ja rakentamisen yhteydessä on lisäksi huomioitava alueella käytettävien maa-aineisten puhtaus. Rakennus- ja ympäristöjaosto katsoo, että pohjavesialueelle tulee antaa asianmukaiset kaavamääräykset. Kaavamääräyksistä tulee vähintään käydä ilmi, että pohjavesialueella rakentamista ja muuta toimintaa rajoittavat vesilaki ja ympäristönsuojelulain mukainen pohjaveden pilaamiskielto (YSL 17).

Hulevesien vaikutus pohjavesinäkökulmasta on myös otettava huomioon kaavassa. Puhtaat hulevedet tulee imeyttää alueella pohjaveden muodostumisen turvaamiseksi. Alueella syntyvät, likaantuneet hulevedet tulee johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle.

Harhalan vedenottamalla ei ole lupaviranomaisen määrittelemää vesilain mukaista suoja-aluetta. Vedenottamon läheisyys tulee kuitenkin huomioida alueen käytössä ja toiminnoissa. Myös tästä syystä on erityisen tärkeää antaa määräykset, joilla voidaan varmistua pohjaveden määrän ja laadun turvaamisesta.

Rakennus- ja ympäristöjaosto katsoo, että kaavakarttaan tulee lisätä määräykset pohjaveden suojele huomioon ottaen.

Tämä pykälä tarkistetaan kokouksessa.

Päätös

Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.

Tämä pykälä tarkistettiin kokouksessa.