

Lausunnon antaminen Lastenlinnan metsän asemakaavaehdotuksesta.

RYJA 13.12.2023 § 178
527/10.02.03/2023

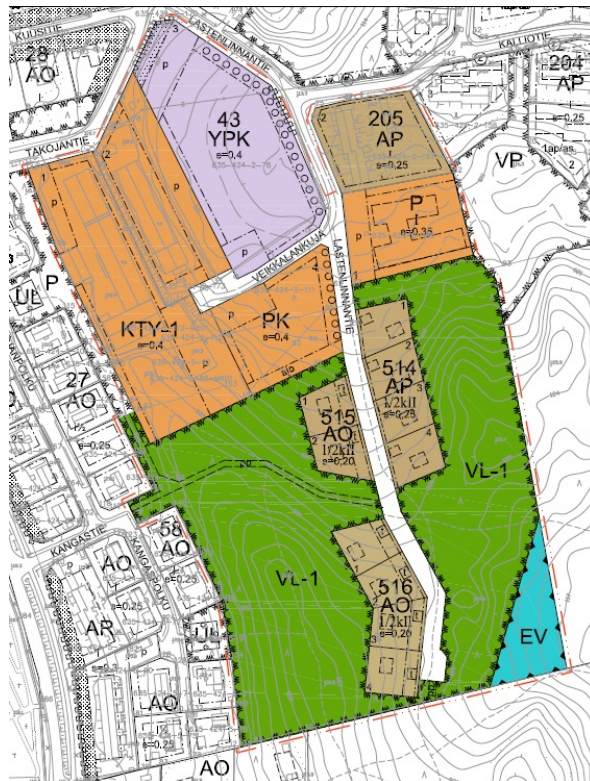
Pälkäneen kunnanvaltuuston on laittanut Lastenlinnan metsän asemakaavan vireille kaavoituskatsauksen yhteydessä kunnanhallituksen päätöksellä 25.4.2016 §104. Pälkäneen kunnalla on tavoitteena muodostaa alueelle viihtyisiä pientaloalue alueen luonto- ja virkistysarvot huomioiden.

Lastenlinnan metsän asemakaava-alue sijaitsee Lastenlinnan alueen eteläpuolella Onkkaalantien ja Lahdentien välisellä alueella. Kaavamuutosalue rajoittuu pohjoisessa Takojantiehen, Lastenlinnantiehen ja Kalliotiehen, idässä Lahdentien varteen jäävään metsäalueeseen, etelässä kiinteistön 635-407-1-280 rajaan ja lännessä Takojanpolun ja Kangaspolun varren asuinkortteleihin.

Kaavoituksen tavoitteena on laajentaa Lastenlinnan kaupunginosaa etelään päin ja muodostaa alueelle viihtyisiä pientaloalue, jossa asumisessa yhdistyvät kuntakeskuksen palveluiden helppo saavutettavuus sekä luonnon läheisyys. Tavoitteena on huomioida metsäalueen virkistys- ja luontoarvot.

Asemakaavan tavoitteena on laajentaa Takojantien teollisuustontteja ja mahdollistaa niiden kehittäminen myös toimisto- ja liiketiloiksi. Tavoitteena on, että korttelin itäosaan voi kehittyä erilaisten palvelujen kuten harrastustoimintojen, sosiaali- ja terveystalujen, elintarvikekaupan tai muiden kaupallisten palvelujen alue.

Korttelin 205 tonttien 1 ja 2 osalta kaavaa on tavoitteena tarkistaa toteutuneen tilanteen mukaiseksi.



Asemakaavassa on osoitettu 6 uutta erillispientalojen tonttia (515 ja 516, AO), yksi uusi asuinpientalojen kortteli (514, AP, 4 tonttia), kaksi toimitilarakennusten ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varistorakennusten tonttia (43, KTY-1), yksi uusi yleisten rakennusten sekä palvelu-, liike- ja toimistorakennusten tontti (43, YPK) ja yksi uusi palvelu-, liike- ja toimistorakennusten tontti (43, PK). Hoivakodin tontti (205, P) ja rivitalon tontti (205, AP) on osoitettu toteutuneen tilanteen mukaisesti. Muu osa kaava-alueesta on osoitettu lähi-virkistysalueeksi, taajametsäksi (VL-1) ja katualueeksi.

Asemakaavassa on jatkettu Lastenlinnantietä etelään ja kortteliin 43 on muodostettu katu-alue Veikkalankuja.

Toimivallan peruste

Hallintosääntö 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 toteaa lausuntonaan seuraavaa:

Kaavamääräykset

Kaavan yleismääräyksissä todetaan, että asuinrakennuksen etäisyyden naapuritontin rajasta on oltava vähintään 4 m:ä, ellei rakennustarkastaja erityisestä syystä hyväksy rakennuksen sijoittamista lähemmäksi rajaa. Rakennusvalvontaviranomainen ei näe tarpeellisenä erikseen ilmoittaa kaavan yleismääräyksissä, että rakennustarkastaja voi erityisestä syystä hyväksyä sijoittamisen lähemmäksi.

KTY-1, PK- ja YPK- korttelialueille voidaan yleismääräysten mukaan rakentaa yksi kiinteistön hoidon kannalta välttämätön asunto henkilökuntaa varten. Rakennusvalvontaviranomainen näkee haasteellisena tulkita mikä voidaan lukea kiinteistön hoidoksi ja toisaalta kuka luetaan kuuluvaksi henkilökuntaan. Kaavamääräystä tulisi tarkentaa joko sallivaksi tai poistaa se kokonaan ilman vaikeasti tulkittavia ehtoja.

Hankkeessa on laadittu hulevesiselvitys, joka sisältää suosituksia kaavamääräyksiksi. Selvityksessä on ehdotettu seuraavia määräyksiä:

- Hulevesien muodostuminen on ensisijaisesti ehkäistävä tai muodostumista on vähennettävä säilyttämällä alueella mahdollisimman paljon luonnontilaisia alueita ja suosimalla viheralueita sekä vettä läpäisevää pintaa.
- Hulevesiä on viivytettävä tonteilla 1 m³/100 m² uutta vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Rakenteiden tulee tyhjentyä viimeistään 12 tunnin kuluessa ja niillä tulee olla suunniteltu salaojitus ja ylivuoto.

Hulevesien imeyttäminen kiinteistöllä on huomioitu kaavaehdotuksessa, mutta kiinteistölle varattavaa viivytystilavuutta ei määräyksissä ole huomioitu. Hulevesien kertymä tulee kasvamaan merkittävästi kaavan myötä, joten selvityksen mukaiset suositukset vettä läpäisevistä pinnoista sekä hulevesien viivytyksestä ovat perusteltuja.

Kaavan yleismääräyksissä KTY-1, PK- ja YPK- korttelialueilla päällystetyiltä ja liikennöidyiltä alueilta kaikki hulevedet määrätään

johdettaviksi öljyn- ja hiekanerottimilla varustettuihin jäte- ja sadevesikaivoihin. Hulevesien johtaminen jätevesiverkostoon ei ole tarkoituksenmukaista, sillä se kuormittaa verkostoa ja voi aiheuttaa ongelmia jätevedenpuhdistamon prosesseissa. Kyseiset alueet kattavat suuren osan kaava-alueesta jolloin myös jätevesiviemäriin johdettavat vesimäärät voivat kasvaa suuriksi.

Ehdotusta on syytä tarkentaa ja täydentää näiltä osin tulkinnanvaraisuuden ja kaavamääräysten selkeyden turvaamiseksi.

Hulevesiselvitys

Kaava-alueelle laadittussa hulevesiselvityksessä todetaan, että tulevan maankäytön muutoksen aiheuttama hulevesien kertymän erotus nykytilaan on 314 m³. Jotta virtaama kaava-alueelta ei lisäänty, suositellaan tonttikohtaisten hulevesien hallintajärjestelmien lisäksi järjestettäväksi viivytystilavuutta myös yleisiltä alueilta syntyville hulevesille. Selvityksen mukaan tarvittava yleisiltä alueilta syntyvien hulevesien viivytystilavuus on 97 m³. Selvityksen liitteenä olevaan asemapiirrookseen on esitetty viivytykseen tarvittava pinta-ala ja myös ehdotus viivytysrakenteen sijainniksi. Sijainniksi on esitetty palvelurakennusten korttelialueen ja korttelin 514 tontin 1 väliin jäävää lähivirkistysalueen osaa.

Rakennus- ja ympäristöjaosto katsoo, että tehty hulevesiselvitys tulisi ottaa kaavaehdotuksessa paremmin huomioon.

Päätös

Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.