

Lausunnon antaminen Luopioisten Keskities ja kirkonkylän itäosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kaavaehdotuksesta.

RYJA 20.11.2023 § 161

Pälkäneen kunnanhallitus on päättänyt 03.10.2023 § 164 asettaa yleisesti nähtäville Luopioisten Keskities ja Kirkonkylän itäosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kaavaluonnoksen aineiston 30 päivän ajaksi varaten näin osallisille tilaisuuden muistutusten ja lausuntojen esittämiseen (MRL 62 §, MRA 30 §). Kunnanhallitus on pyytänyt lausuntoa rakennus- ja ympäristöjaostolta.

Tavoitteena on osoittaa asemakaavalla Keskities yleinen tiealue katualueeksi. Tavoitteena on, että asemakaava mahdollistaa tiealueen omistuksen siirtymisen valtiolta Pälkäneen kun-nalle maankäyttö- ja rakennuslain 86 a §:n mukaisella kadunpitopäätöksellä. Asemakaavassa on tavoitteena huomioida samanaikaisesti asemakaavahankkeen aikana Keskitiesille laadittava katualueen parantamissuunnitelma ja osalle Keskitiesiä laadittava maankäyttö- ja rakennuslain 85 §:n mukainen katusuunnitelma, joissa esitetään muun muassa liikenneturvallisuutta ja viihtyisyyttä parantavia toimenpiteitä. Aiemmin asemakaavoittamattomilla alueilla Keskitiesille on tavoitteena laatia asemakaava ja osoittaa alue katualueeksi.

Kaavan muilta osin tavoitteena on todeta toteutunut tilanne, huomioida ympäristön ominaispiirteet sekä mahdollistaa tarvittaessa lisärakentaminen ja muu ympäristön kehittäminen. Tavoitteena on poistaa Keskities itäosan toteutumattomat kortteli- ja katualueet asemakaavasta ja laatia asemakaava toteutuneiden rakennuspaikkojen ja tiealueiden pohjalta.



Kuva 1. Kaavaluonnos

Asemakaavan muutoksessa on osoitettu kirkonkylän itäosan tontit ja tiet toteutuneen tilanteen mukaisesti, nykyinen kiinteistöjako ja maanomistus sekä lisärakentamismahdollisuudet ja -toiveet huomioiden. Paikoin tonttijakoa on selkeytetty poikkeamalla kiinteistörajoista.

Kaavassa on osoitettu yhteensä 28 erillispientalon tonttia (AO), yksi asuinpientalojen tontti (AP), yksi asuin- ja liikerakennusten tontti (AL), yksi lomarakennusten tontti (RA) ja yksi yleis-ten rakennusten tontti (Y). Lisäksi on osoitettu yleistä pysäköintialuetta (LP), venevalkama (LV), lähivirkistysaluetta (VL) ja maa- ja metsätalousaluetta (M). Keskitie on osoitettu katualueeksi. Nahkurinkujalta Ritvankujalle on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie (pp/t). Luopioistentie on osoitettu yleisen tien alueeksi (LT).

Erillispientalojen tonteista 10 on uusia tontteja ja 18 toteutuneita tontteja.

Lähivirkistysalueiksi (VL) on osoitettu kunnan omistamalle kiinteistölle Uusi-Mikkola 635-451-7-216 sijoittuvat kortteleiden 5 ja 6 lännen, pohjoisen ja idän puoleiset alueet sekä yksi-tyisessä omistuksessa kiinteistön Kotirinne 635-451-4-110 alueella Nahkurinkujan päässä sijaitseva alue. Korttelin 5 länsipuolella olevalle alavalle kosteikkoalueelle on rajattu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo-1), jolla sijaitsevan kosteikon ominaispiirteet tulee säilyttää.

Rakennusala, jolla sijaitsee suojeltavia rakennuksia ja pihapiirejä (sr-1), on osoitettu korttelin 5 tonteille 1, 2, 3 ja 5, korttelin 17 tonteille 4,5, 7 ja 8, korttelin 19 tonteille 2 ja 3 sekä korttelin 22 tontille 8. Rakennusaloille on annettu kaavamääräys: *Alueella sijaitsevia kulttuuri-historiallisesti arvokkaita rakennuksia ei saa purkaa. Tontin lisärakentamisessa sekä raken-nusten laajentamisessa, muutostöissä ja korjaamisessa tulee huomioida, että rakennusten, pihapiirin ja ympäristön ominaispiirteet säilyvät.*

Toimivallan peruste

Hallintosäntö 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

Rakennus- ja ympäristöjaosto toteaa lausuntonaan seuraavaa: Tiealue, joka kaavoituksella muutetaan katualueeksi, sijaitsee 1- luokan pohjavesialueella (vedenhankintaa varten tärkeä) Luopioinen kk, ja sen varsinaisella muodostumisalueella. Lisäksi Pälkäneen kunnan vedenottamo sijaitsee kaduksi muutettavan alueen välittömässä läheisyydessä ja noin 400 metrin etäisyydellä Kirkonkylän itäosan kaava-alueesta. Kirkonkylän itäosan kaava-alue rajautuu läntiseltä osaltaan pohjavesialueeseen.

Rakennus- ja ympäristöjaoston näkemyksen mukaan tiealueen muutos katualueeksi ei aiheuta merkittäviä muutoksia alueen käyttöön tai sen vaikutuksiin pohjaveteen tai vedenottamoon.

Kirkonkylän itäosan kaavan osalta rakennus- ja ympäristöjaosto toteaa,

että suuri osa asemakaavoitetusta alueesta ei kuulu vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen. Vesihuoltolain (119/2001) 7 §:ssä todetaan, että kunnan alueella vesihuoltolaitosten toiminta-alueiden tulee kattaa alueet, joilla kiinteistöjen liittäminen vesihuoltolaitoksen vesijohtoon tai jätevesiviemäriin on tarpeen toteutuneen tai suunnitellun yhdyskuntakehityksen vuoksi. Rakennus- ja ympäristöjaosto katsoo, että vesihuoltolaitoksen toiminta-alue tulee laajentaa kattamaan Luopioisten kirkonkylän asemakaavoitetut alueet.

Kirkonkylän itäosan kaava rajautuu Natura2000- verkostoon kuuluvaan Kukkiajärveen. Kukkiajärvi on eräs Pohjois-Euroopan edustavimpia vesikasvijärviä, ja varsinkin pohjaversoiskasvillisuus on hyvin runsas. Natura2000 suojeluperusteena ovat hiekkamaiden niukkamineraaliset niukkaravinteiset vedet ja näitä vesistön luonnonarvoja, joiden perusteella se on verkostoon liitetty, ei saa heikentää. Kukkiajärveen voivat vaikuttaa pintavalunnan ja hulevesien määrän lisäksi myös hulevesien laatu, sillä kiintoainekuormituksen lisääntyminen voi aiheuttaa purkuvesistön veden samentumista, mikä puolestaan voi heikentää mm. uposkasvien kasvua.

Kaavaluonnoksessa on huomioitu hulevesien imeyttäminen kiinteistöillä ja mahdollisuuksien mukaan imeytymättömien vesien johtaminen olemassa olevaan hulevesiviemäriin. Kaavaselostuksessa on myös todettu, että osasta kaava-alueetta syntyvät hulevedet johtuvat Kukkiiaan. Rakennus- ja ympäristöjaoston näkemyksen mukaan kaavatyössä tulee selvittää kaavan vaikutukset syntyvien hulevesien määrään ja laatuun ja varmistua siitä, että alueelta syntyvillä hulevesillä ei ole heikentäviä vaikutuksia Kukkiian suojelun perusteina oleville arvoille.

Tämä pykälä tarkistetaan kokouksessa.

Päätös

Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.

Tämä pykälä tarkistettiin kokouksessa.

RYJA 07.02.2024 § 25
468/10.02.03/2022

Pälkäneen kunnahallitus on päättänyt 22.1.2024 § 12 asettaa nähtäville Luopioisten Keskkitien ja kirkonkylän itäosan asemakaavaehdotuksen ja pyytää lausuntoa rakennus- ja ympäristöjaostolta.

Lausuntojen perusteella kaavaehdotusta (kuva 2. kaavaehdotus) on täydennetty mm. lisäämällä kiinteistölle 635-451-7-216 suojelumerkintä sr-1 ja poistamalla Nahkurinkujan ja Ritvanpolun yhdistävä kevyen liikenteen väylä. Kaavan jatkotyössä on tarkoitus selvittää kaavan vaikutuksia syntyvien hulevesien määrään ja laatuun sekä tarkastella hulevesien hallintaa alueella ja erityisesti sitä, miten voidaan ehkäistä se, että hulevesillä ei ole heikentäviä vaikutuksia Kukkiian suojelun perusteina oleville arvoille. Hulevesiä koskevaa yleismääräystä on täydennetty määräyksellä, jonka mukaan tonttien rakentamattomilla alueilla ei saa käyttää vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja. Lisäksi kaavaselostukseen on lisätty tiedot vedenottamon sijainnista ja pohjavesien vaikutusten arviointia on täydennetty.



kuva 2. kaavaehdotus

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

Rakennus- ja ympäristöjaosto toteaa, että kaavaehdotuksessa on otettu riittävästi huomioon aiemmin antamassaan lausunnossa esitettyjä näkökohtia. Jaoston näkemyksen mukaan kaavamuutoksen aiheuttamaa vaikutusta alueelta syntyviin hulevesiin on käsitelty kattavammin. Jaosto kuitenkin kannattaa, että kaavan jatkotyössä edelleen tarkastellaan syntyvien hulevesien määrää ja laatua sekä niiden hallintaa. Jaoston pitää hyvänä hulevesien yleismääräykseen tehtyä täydennystä.

Jaosto katsoo, että ELY-keskuksen edellyttämässä Natura-arvioinnin tarvehankinnassa on kattavasti käsitelty kaavamuutoksen vaikutuksia Kukkian suojeluperusteina oleviin arvoihin.

Rakennus- ja ympäristöjaosto toteaa edelleen, että Luopioisten asemakaavoitetut alueet, kyseinen asemakaavan muutosalue mukaan lukien, tulee vesihuoltolain mukaisessa toiminta-alesuunnitelman päivityksessä sisällyttää osaksi vesihuoltolaitoksen toiminta-alueita.

Päätös

Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.

