

RYJA 16.10.2024 § 138

Pälkäneen kunnanhallitus pyytää rakennus- ja ympäristöjaoston lausuntoa Santamäen asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Santamäen asemakaavan muutoksen laatiminen on käynnistynyt Pälkäneen kunnan aloitteesta. Pälkäneen kunnanhallitus on 16.9.2024 § 132 asettanut kaavan vireille ja hyväksynyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman. MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville 30 vrk ajaksi ja sitä täydennetään tarvittaessa suunnittelun edetessä.



Kuva. 1. Kaavamuutosalueen rajausta esitetty sinisellä viivalla.

Suunnittelun tavoitteet ja lähtökohdat

Nykyinen asemakaava vastaa heikosti toteutunutta tilannetta. Korttelin 126 kiinteistöillä on Nuijankujan osoitteet, vaikka niille kuljetaan hiekkakentän puolelta. Osoittamalla kenttä asemakaavassa nimetyksi katuaukioksi, voidaan kiinteistöjen osoitteet muuttaa tämän mukaisiksi.

Harjun päiväkodin rakennuspaikan käyttötarkoitus ei vastaa toteutunutta tilannetta ja sitä on tarpeen tutkia, kun suunnitellaan tontin tulevaa käyttöä.

Kaavahanketta on käsitelty aiemmin kunnan kaavoituskatsauksessa 2023–2024 nimellä Simontien asemakaavamuutos.

Selvitykset

Alustavan arvion mukaan asemakaavan muutos ei vaadi erillisten lisäselvitysten laatimista, vaan vaikutuksia voidaan arvioida sanallisesti osana kaavaselostusta.

Lähtötietoaineistona suunnittelualueen historiasta on käytetty teosta: Vuorensola, Hannu: Pälkäneen historia II. Jyväskylä 1988.

Osalliset ja vaikutusten arvionti

Asemakaavan osallisia ovat:

- Kaava-alueen ja siihen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajat ja asukkaat
- Pälkäneen kunnan tekninen lautakunta
- Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaosto
- Viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.
- Muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Kaavan vaikutuksia arvioidaan mm. seuraavien tekijöiden osalta:

- Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.
- Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon. Alue sijaitsee pohjavesialueella.
- Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.
- Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.
- Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.
- Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

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 lausuu Santamäen asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta seuraavaa:

Santamäen asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitelty riittävän kattavasti suunnittelualue ja suunnitteluun vaikuttavat tekijät.

Rakennus- ja ympäristöjaosto pitää hyvänä, että korttelin 125 käyttötarkoitusta tarkastellaan vastaamaan toteutunutta käyttöä.

Osoitteiden ja osoitenumeroinnin muuttaminen tulevan aukion puolelta selkeyttää alueen osoitejärjestelmää ja alueella tapahtuvaa toimintaa, liikkumista ja turvallisuutta.

Kaavan osallisten lista kattaa kaikki oleelliset tahot. Vaikutuksia arvioidaan riittävän monipuolisesti eri näkökulmista. Ehdotusvaiheeseen tulee

tarkentaa pohjavesialueita ja hulevesien käsittelyä koskevia kaavamääräyksiä, jolloin niihin voidaan ottaa tarkemmin kantaa.

Voimassa olevan kaavan eteläosaan osoitettu pysäköimisalue LP-1 palvelee nykyisellään syrjänharjun kuntoradan käyttäjiä. Käyttäjien tarpeet on järjestettävä kaavamuutoksessa tarpeellisilla pysäköimistöillä yleiseen käyttöön. Suunnittelussa tulee varmistaa kiinteisöille pääsy turvallisesti ja esteettömästi.

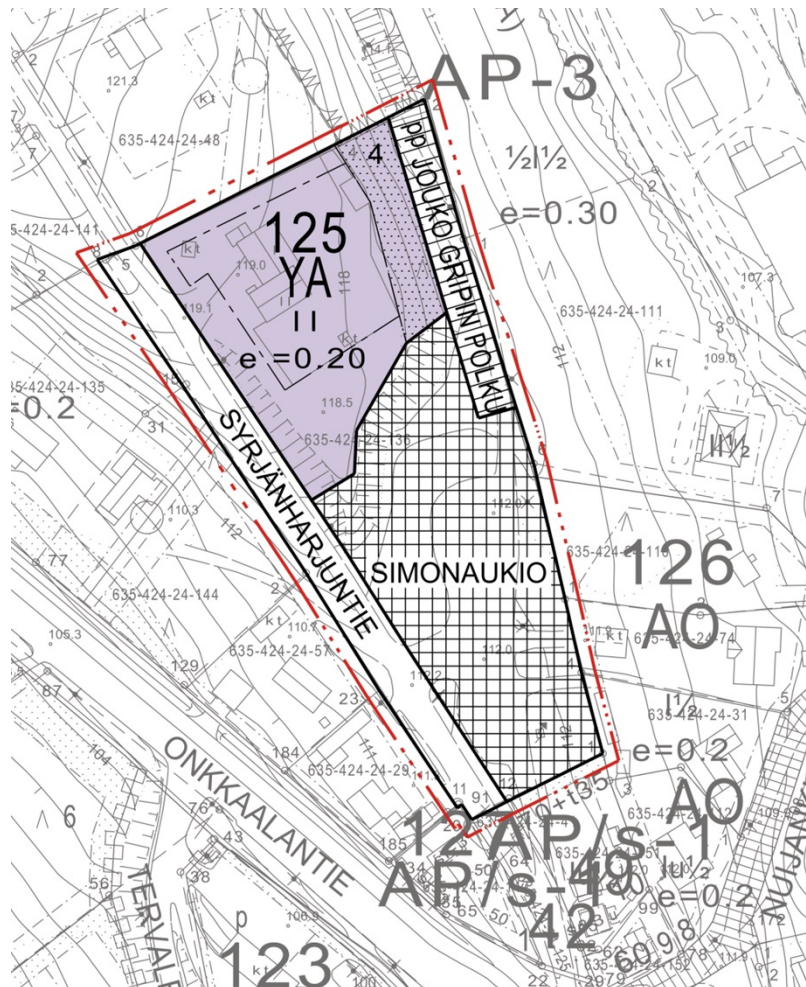
Päätös

Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.

RYJA 05.02.2025 § 22
371/10.02.03/2024

Pälkäneen kunnanhallitus on päättänyt asettaa Santamäen asemakaavamuutoksen nähtäville kunnanhallituksen päätöksellä 20.1.2025 § 9 ja pyytää siitä rakennus- ja ympäristöjaoston lausuntoa.

Laaditussa kaavaluonnoksessa Harjun päiväkodin tontti on osoitettu yleisten rakennusten ja asuinpientalojen rakennuspaikaksi (YA). Tämä antaa kunnalle mahdollisuuden jatkaa tontin käyttöä 2023 laaditussa Onkkaalan kouluselvityksessä esitetyllä tavalla tai myydä sen asuinpientalon rakennuspaikaksi. Tonttia ja sen rakennusoikeutta on rajattu paremmin sijainnilleen sopivaksi. Tontin alapuolella sijaitseva aukio on osoitettu Simonaukio -nimiseksi katuaukioksi.



Kuva 1. Asemakaavamuutokse kaavaluonnos

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 ympäristöjaostolla toteaa lausuntonaan Santamäen asemakaavamuutoksen kaavaluonnoksesta seuraavaa:

Rakennus- ja ympäristöjaosto on osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antamassaan lausunnossa pyytänyt tarkentamaan pohjavesialueita ja hulevesien käsittelyä koskevia kaavamääräyksiä, jolloin niihin voidaan ottaa tarkemmin kantaa. ELY-keskus on lausunnossaan todennut, että jos kaavamuutosalueelle jää pysäköinnille varattu tila, tulee kiinnittää erityistä huomioita hulevesien hallintaan sillä alueella. ELY-keskus myös lausunnossaan muistuttaa, että pohjavesialueelle voi imeyttää vain puhtaita hulevesiä. Kaavaselostuksen mukaan katuaukiolle tullaan edelleen varaamaan tilaa pysäköinnille. Kaavassa ei ole esitetty hulevesiä koskevia ratkaisuja tai määräyksiä.

Pälkäneen kunnalla ei ole laadittuna ohjetta pohjavesialueiden hulevesien hallintaa koskevista laadullisista periaatteista. Esimerkiksi Tampereen kaupungin laatimassa ohjeessa Pohjavesialueiden hulevesien laadullisen hallinnan periaatteet, pienten rivitalo- tai pienkerrostalotalojen pysäköintialueiden, käsittäen alle 20 pysäköintipaikkaa, hulevedet voidaan käsitellä laadullisesti esimerkiksi biosuodatuksen, hiekkasuodatuksen, viherpainanteiden tai suojaviherkaistojen avulla (parasta käyttökelpoista tekniikkaa noudattaen). Ennen imeyttämistä hulevesistä tulee erottaa mahdollinen kiintoaines ja tarvittaessa järjestää imeytettävien hulevesien näytteenottomahdollisuus. Ohjeen mukaan käsittelyn jälkeen vedet voidaan imeyttää (Tampereen hulevesiohjelma ja valuma-alue selvitys 2023-2030, liite 2 Pohjavesialueiden hulevesien laadullisen hallinnan periaatteet).

Kaavassa osoitettavat pysäköintipaikat ovat pääosin kuntoradan käyttäjien käytössä ja sitä voidaan mahdollisesti verrata käyttäjämäärältään yllä mainitun mukaisiin pienten rivitalo- tai pienkerrostalotalojen pysäköintialueisiin. Kaavamuutoksen yhteydessä tulee pysäköintialueen paikkamäärää rajata ja laatia alueelle hulevesien laadullisen käsittelyn suunnitelma.

Päätös

Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.