

Lausunnon antaminen Peikkorinteen asemakaavan muutoksesta

Valja 20.01.2022 § 6
108/10.02.03/2021

Valmistelija: johtava rakennustarkastaja Teemu Kivinen, p. 0400 548 077 ja ympäristöpäällikkö Piia Koski, p. 0400 243 351

Valvontajaostolle on varattu mahdollisuus lausunnon antamiseen Peikkorinteen asemakaavan muutoksesta.

Kaavamuuotosalue sijoittuu Himos Centerin vieressä olevalle Peikkorinteen alueelle. Kaavamuuotosta hakevat alueen kiinteistöjen omistajat. Asemakaavan muutos koskee voimassa olevan kylpylän alueen asemakaavan korttelin 4022 RM-9 -korttelialueen tontteja 7-11, niihin liittyvää korttelialuetta LPA sekä katualueita Länsi-Himoksentie, Haapanantie ja Peikkometsäntie. Kaavaa laatii FCG Finnish Consulting Group Oy.

Voimassa oleva asemakaava on suunniteltu sillä oletuksella, että viereen olisi toteutunut suuri kylpylähanke. Hankkeen siirtyessä on tarkoituksenmukaista päivittää kaavaa siten, että sillä edesautetaan alueen matkailuliiketoiminnan kehittymistä ja rakentumista. Kaavahankkeen keskeisin tavoite onkin mahdollistaa alueelle lomarakentamisen ja paikoituksen lisäksi myös matkailua palvelevia liikunta- ja ravintolapalveluja. Asemakaavaluonnos on laadittu maanomistajien teettämän hankesuunnitelman pohjalta.

Suunnittelualan pinta-ala on noin 1,5 hehtaaria ja rakennusoikeutta on kaavaluonnoksessa osoitettu 15 000 k-m², joka vastaa yleiskaavassa alueelle osoitettua rakennusoikeuden määrää.

Kaavoituksen pohjaksi on laadittu riittäväksi katsottavat luonto- ja muut selvitykset jo aiemman kaavoituksen yhteydessä.

Rakennusvalvonnan ja ympäristönsuojelun huomioita asemakaavaluonnoksesta

Asemakaavaluonnoksessa koko kortteli on merkitty RM-merkinnällä (matkailua palvelevien rakennusten korttelialue). Kaavoituksen pohjana käytetyssä hankesuunnitelmassa alueelle on esitetty hyvin monenlaista toimintaa loma-asumisen lisäksi, mm. liikunta- ja ravintolapalveluja sekä liiketiloja. Kaavamääräyksiin olisi hyvä lisätä millä kaavan alueilla mitäkin palveluita sallitaan.

Asemakaavan määräykset noudattelevat monilta osin aiemmassa kaavassa olleita määräyksiä mm. hulevesien käsittelystä. Voimassa olevassa kaavassa mainittuja meluun liittyviä määräyksiä ei kuitenkaan ole luonnokseen otettu mukaan. Alueen yleiskaavan mukaisesti kaavoituksessa ja rakentamisessa tulee huomioida niin liikenteestä kuin

konserteistakin muodostuvat meluhaitat. Jotta nämä tulee huomioitua rakentamisessa, tulisi ne lisätä myös uuden kaavan määräyksiin.

Luontoselvityksen perusteella alueelle ei sijoitu arvokkaita, kaavallisesti huomionarvoisia eläin- tai kasvilajeja. Sen sijaan Patalahdella on merkittävää virkistysarvoa paikallisten asukkaiden keskuudessa ja lisäksi Säyrylänsalmen alueella pesii rauhoitettu lokkiyhdyskunta. Tästä johtuen hulevesien johtamiseen ja mahdollisten viivytysaltaiden rakentamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Patalahden vedenlaatu ei saa heiketä nykyisestä hulevesijärjestelyistä johtuen.

Toimivalta, johon päätös perustuu:
Hallintosääntö § 26

Ehdotus

Johtava rakennustarkastaja Teemu Kivinen

Valvontajaosto esittää lausuntonaan, että kaavoitusta jatkettaessa erityistä huomioita on kiinnitettävä valmisteluosassa mainittuihin huomioihin ja kaavamääräyksiä tulee tarvittaessa täydentää valmisteluosassa esitetyiltä osin.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.