

Lausunto Patajoen etelänpuoleisen alueen asemakaavan toisesta ehdotusvaiheesta

Valja 17.03.2022 § 15
426/10.02.03/2021

Valmistelija: johtava rakennustarkastaja Teemu Kivinen, p. 0400 548 077.

Valvontajaostolle on varattu mahdollisuus lausunnon antamiseen Patajoen etelänpuoleisen alueen asemakaavan (osa 1) toisesta ehdotusvaiheesta.

Kaavamuuotosalue sijoittuu päijänteen ja Patalahden väliselle alueelle. Alunperin vuonna 2010 vireille tullut asemakaava käsittää kaikkiaan 57,4 hehtaarin kokoisen alueen. Osan 1, jota tämä lausunto koskee, koko on 2,6216 ha ja se sijoittuu alkuperäisen suunnittelualueen länsikärkeen. Osa-alue käsittää palan Patajoentietä, siltä Lintuvuorelle nousevan Lintutöyry-nimisen kadun, sen molemmin puolin sijoittuvat ARA-tontit sekä palan Lintuvuoren rinnettä lähivirkistysalueena (VL). Kaavaa laatii FCG Finnish Consulting Group Oy.

Rakennusvalvonnan huomioita asemakaavaehdotuksesta

Asemakaavaehdotuksessa ARA-tonttien rakennusoikeudeksi on määritelty 180 k-m² joka mahdollistaa jo melko suuren väkimäärän majoittumisen rakennuksissa. Viime aikoina Himoksen alueella suurempien mökkien ongelmaksi on osoittautunut monin paikoin liian ahtaat parkkitilat. Autopaikkojen mitoitusmäärä (2 autopaikkaa/huoneisto) vaikuttaa näin ollen liian pieneltä, varsinkin mikäli kyse on vuokrattavan loma-asunnon rakentamisesta tontille.

Kaavan määräykset ohjaavat rakentamaan rakennukset harjakattoisina ja kattokaltevuus on määrätty jyrkäksi (1:1,75 - 1:1). Nykytrendi rakentamisessa on kuitenkin selvästi loivemmat katot sekä paljolti suositaan myös pulpettikattoja. Himoksen alueella juuri missään kaavassa ei tällä hetkellä suoraan sallita pulpettikattoisia rakennuksia, joka on ollut pettymys monelle rakentajalle. Kaavamääräyksissä olisi syytä miettiä kattomuodon ja -kaltevuuden sallimista paremmin nykypäivän trendeihin soveltuvaksi.

Ympäristönsuojelun huomioita asemakaavaehdotuksesta

Kaavoituksen pohjaksi on laadittu riittäväksi katsottavat luonto- ja muut selvitykset. Nyt käsiteltävän osan 1 alueella ei selvitysten mukaan ole merkittäviä luonto-, ympäristö- tai maisema-arvoja, jotka pitäisi erityisesti huomioida kaavoituksessa. Rakennuspaikkojen sijoituessa rinteeseen on hulevesien käsittely huomioitu kaavamääräyksissä asianmukaisesti.

Toimivalta, johon päätös perustuu:
Hallintosääntö § 26

Ehdotus

Johtava rakennustarkastaja Teemu Kivinen

Valvontajaosto esittää lausuntonaan, että kaavoitusta jatkettaessa valmisteluosassa mainitut autopaikkamitoitukset sekä rakennusten ulkonäköä ohjaavat määräykset on syytä tarkastella uudelleen ja tarvittaessa korjata paremmin nykypäivän rakentamisen trendit ja tarpeet huomioiden.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.