

Lausunto Aniankedon asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnosvaiheesta

YMPLTK 19.12.2023 § 97
456/02.08.00/2022

Asikkalan kunta on tehnyt aloitteen Aniankedon asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatimiseksi. Kunnanhallitus on kokouksessaan 23.5.2022 § 142 hyväksynyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja asettanut sen nähtäville 19.10.2022 alkaen sekä päättänyt asettaa hankkeen vireille.

Kaavoistusjaosto on päättänyt (KAAVJA 07.12.2023 § 30) esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy Aniankedon asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnosvaiheen asiakirjat liitteineen, asettaa ne nähtäville ja pyytää tekniseltä lautakunnalta ja ympäristölautakunnalta sekä muilta osallisilta viranomaisilta lausunnot. Kunnanhallitus on päättänyt hyväksyä esityksen kaavoitusjaoston ehdotuksen mukaisesti (KHALL 18.12.2023 § 310).

Ympäristölautakunnalta pyydetään lausuntoa Aniankedon asemakaavan ja asemakaava muutoksen luonnosvaiheeseen.

Asemakaavan suunnittelualue sijaitsee Anianpellon kylässä, Asikkalan kunnan Vääksyn taajamassa. Alue on pääosin viljeltyä peltomaata ja pieneltä osin metsää, puistoa sekä rakennettuja asuinkiinteistöjä. Asemakaavan muutos koskee Laidunpuiston puistoaluetta. Alue rajautuu Anianpellontiehen pohjoisessa, idässä Puotitiehen ja lännessä Markkinatiehen sekä etelässä olemassa olevaan asutukseen.

Aniankedon asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa pientalovaltaisen asuinalueen kehittäminen Vääksyn kuntakeskuksen välittömään läheisyyteen. Tämän lisäksi ne täydentävät Vääksyn taajamarakennetta. Asemakaavalla osoitetaan asuinkerrostalojen, rivitalojen, erillispientalojen ja autopaikkojen korttelialuetta. Asemakaavassa osoitetaan myös katualueet sekä virkistysalueet. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 15,7 hehtaaria, jossa kokonaisrakennusoikeutta on noin 27 000 kem². Katualueita on 1,3 hehtaaria ja puistoaluetta on noin 4,6 hehtaaria. Kaava mahdollistaa alueelle noin 350–500 asukasta. Alueelle on lisäksi tehty hulevesi-, rakennettavuus-, liikenne- ja meluselvitys sekä arkeologinen inventointi.

Suunnittelualue sijaitsee kokonaisuudessaan Anianpellon pohjavesialueella, joka on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue (1-luokka, 0401602). Rakennettavuusselvityksen perusteella pohjaveden pinta on paikoittain hyvin lähellä maanpintaa. Pohjavesi on huomioitu luonnosvaiheen asemakaavan merkinnöissä ja yleisissä määräyksissä muun muassa näin: Pohjavesialueella tulee maanmuokkaustöissä jättää riittävä suojakerros pohjaveden ylimmän pinnan ja rakennuksen perustusten alapinnan välille. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on toteutettava siten, ettei niistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.

Suunnittelualue on maastonmuodoiltaan pääosin hyvin tasaista, mutta sen eteläpuolella sijaitsee rinne. Hulevesiselvityksen mukaan suunnittelualueen kautta virtaa hulevesiä yhteensä noin 75 hehtaarin suuruiselta alueelta. Vedet laskevat pohjoispuolelle Päijänteen Asikkalanselkään. Asemakaavan myötä alueen läpäisemättömien pintojen määrä ja siten myös hulevesivirtaama tulee kasvamaan merkittävästi. Selvityksen mukaan

tulvaherkkiä alueita olisivat etenkin suunnittelualan pohjoisosan, Porkalintien itä- ja länsipuoliset alueet. Asemakaavan luonnoksessa on varattu alueita ohjeelliselle huleveden johtamiselle ja käsittelyllä varatulle osalle. Tämän lisäksi yleisissä määräyksissä on maininnat siitä, miten hulevesien viivyttämiskäytöiden tulee olla mitoitettuja ja toteutettuja, miten alueella tulee suosia vettä kokonaan tai osittain läpäiseviä päällysteitä. Huomattavaa kuitenkin on, että Anianpellontien puolella on vain yksi tien alittava purkupiste kohti pohjoista, eikä sen kuntoa ja riittävyyttä ole arvioitu. Tiheään rakennetulla alueella myös säilytettävien viheralueiden määrän merkitys korostuu.

Toteutuessaan uusi asemakaava muuttaa merkittävästi Anianpellon maisemaa. Alue on aiemmin ollut enimmäkseen avointa peltomaisemaa ja se on Vääksyn taajaman viimeinen yhtenäinen, isompi peltoalue.

Suunnittelualaue sijaitsee taajama-alueella sekä vesihuollon toiminta-alueella. Asemakaavan luonnosvaiheen asiakirjojen mukaan kaava-alueen rakennukset liitetään vesihuoltolaitoksen vesijohtoon sekä jätevesiviemäriin, mikä täyttää vesihuoltolaissa asetetut velvoitteet kiinteistöjen liittämistä vesihuoltolaitoksen verkostoon.

Luonnosasiakirjojen mukaan asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön ja se ei uhkaa alueen monimuotoisuutta tai lajistoa. Rakentamattoman alueen määrä kuitenkin vähenee merkittävästi. Kaava-alueen viheralueet toteutetaan lähinnä puistoina ja vähäisissä määrin lähivirkistysalueina. Tämän lisäksi on annettu asemakaavamääräys siitä, että viheralueita tulee säilyttää mahdollisimman paljon. Suunnitelma-alueesta noin 30 % on tarkoitus jäädä puistoalueeksi. Olemassa olevan ja uuden asuinrakentamisen väliin jää viheralueita ja jalankulkua ja pyöräilyä ohjataan viheralueille, jotka sopivat toteutuessaan myös virkistyskäyttöön. Tämän lisäksi kaavaan on osoitettu säilytettäviä/istutettavia puurivejä sekä istutettavia alueen osia.

Suunnittelualaueelle on tehty meluselvitys liittyen Anianpellontien (mt 313) sekä Lahdentien (vt 24) liikennemeluun. Mallinuksissa on käytetty vuoden 2050 ennusteliikennemääriä, mitkä on arvioitu merkittävästi suuremmiksi verrattuna nykyhetkeen.

Selvityksen perusteella päiväajan melutason ohjearvot (VNp 993/1992) ylittyvät ulkona Anianpellontien puoleisella suunnittelualaueella. Ylitykset koskevat länsiosan asuinkeuhkalojen vierustaa sekä itäosan rivitalojen päätyjä. Yöajan ohjearvot ylittyvät ulkoalueilla edellä mainittujen alueiden lisäksi myös länsiosan rivitalokorttelin piha-alueilla. Selvityksen arvioiden mukaan rivitalojen päätyihin rakennettavat melusuojaukset estäisivät pääosin ohjearvojen ylitykset sekä päivisin että öisin. Asemakaavaan on tehty merkinnät tarvittavista meluntorjuntatoimenpiteistä länsiosan asuinkeuhkalojen ja rivitalojen korttelialueelle sekä itäosan rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueelle.

Valmistelija

Rakennustarkastaja Henri Vidgren
puh. 044 778 0273, sähköposti: etunimi.sukunimi(a)asikkala.fi

Vs. ympäristönsuojelutarkastaja Kristiina Myller
puh. 044 778 0271, sähköposti: etunimi.sukunimi@asikkala.fi

Esittelijä

Vs. ympäristönsuojelutarkastaja Myller Kristiina

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta lausuu Aniankedon asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnosvaiheesta seuraavaa:

- Alueelle tehdyn alustavan rakennettavuusselvityksen perusteella alue soveltuu hyvin rakentamiseen, mutta on toisaalta routivaa. Kohdekohtaisesti on tehtävä maaperä- tai pohjatutkimus, jonka perusteella perustamistapalausunnot tehdään.
- Kaavaluonnoksessa sekä yleisissä määräyksissä on huomioitu se, että alue sijaitsee pohjavesialueella ja se, ettei rakentaminen saa aiheuttaa muutoksia pohjaveden laatuun tai pysyvään korkeuteen. Riittävän suojakerroksen jättäminen pohjaveteen on olennaista pohjaveden suojelun kannalta.
- Asemakaavassa on huomioitu hyvin erilaiset asumistarpeet ja se mahdollistaa monipuolisen asumisen ja asuinrakentamisen.
- Alueen hulevesien hallinnassa tulee huomioida, että viivytyspainanteet, -ojat sekä -altaat ovat mitoitukseltaan riittävät ja hulevesien johtaminen pois alueelta on hallittua ja poistumisreitit ovat riittävät. Hulevesistä ei saa aiheutua haittaa pohjavedelle, suunnitelma-alueen rakennuksille tai rakenteille, eikä myöskään Anianpellontien pohjoispuoliselle asutukselle tai Anianpellon markkinapaikan luonnonsuojelualueelle.
- Alueella tulee säilyttää riittävästi luonnonmukaisia viheralueita sekä monimuotoista puustoisuutta, jotta alueen viihtyvyys, viherympäristöjen jatkuvuus tai viheryhteydet eivät pääse heikentymään.
- Suunnittelualueen meluasiat tulee huomioida niin, etteivät melutasojen ohjearvot ylity asuinalueiden piha-alueilla yö- tai päiväsaikaan niin, että alueen viihtyisyys heikentyy.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.