

VASTINEET ASEMAKAAVAEHDOTUKSEEN KORTEKANGAS 583-403-2-196

Asemakaavaehdotukseen saadut lausunnot 2 kpl, muistutus, huomautus ja vastineet niihin

Asemakaavaehdotusaineisto oli julkisesti nähtävillä 19.3-19.4.2021, jolloin lausunnon antoivat LAPELY-keskus ja Lapin maakuntamuseo, muistutuksen: 1. Kaj Mari Lampinen, huomautuksen 2. Jukka ja Marja Honkaniemi, Jukka ja Annamari Nihtilä, Kim Eriksson, Selena ja Janne Pesonen, Marita Ruoposa sekä Hannu Oikkonen.

LAUSUNNOT 2 kpl

LAPELY:n lausunto

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Kaavaa laadittaessa on tunnistettu kyseistä suunnittelualuetta koskevat VAT:et ja arvioitu kaavan vaikutuksia VAT:siin.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavamuutosehdotuksella ei edistetä kaavaselostusehdotuksen kohdan 4.7.4 mukaista viheralueiden jatkuvuutta. Nyt kyseessä oleva kaavamuutosehdotus ei tue viher- ja virkistysalueyhteyden jatkuvuutta.

Yleiskaavan ohjausvaikutus

ELY-keskus toistaa aiemmin lausumansa. Asemakaavan muutosehdotuksessa on päädytty yleiskaavasta poikkeavaan ratkaisuun. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan yleiskaavan mukaiset virkistysalueet eivät ole rakentamisen reservialueita. Poikkeamiselle ei myöskään ole esitetty tosiasiallisia asiaperusteluita. Kaavaselostusehdotuksessa ei ole tuotu esille asemakaavamuutoksessa osoitetun rakennusoikeuden tehokkuuden suhdetta yleiskaavan mukaiseen loma-asuntoalueiden rakennustehokkuuteen. ELY-keskus on kiinnittänyt huomiota muun muassa tähän 4.3.2020 antamassaan lausunnossa. Kaavaehdotuksessa ei ole huomioitu yleiskaavan ohjausvaikutusta myöskään pohjavesien ja liikennemelun osalta, kuten jäljempänä lausunnossa todetaan.

Pohjavesi

ELY-keskus toteaa, että pohjavesialuetta ei ole huomioitu kaavaselostuksessa, jossa pohjavesialueen osalta viitataan vain luontoselvitykseen. Rakentamisen vaikutuksia pohjavesimuodostumaan ei myöskään ole arvioitu.

Kaavamääräyksissä on tuotu esille, että kaikessa rakentamisessa on huomioitava rakentamisen sijoittuminen 2-luokan pohjavesialueelle. ELY-keskus katsoo, että pohjaveden suojelun turvaamiseksi kaavamääräystä on syytä tarkentaa: Pohjavesialueella rakentamista rajoittavat ympäristönsuojelulaki ja vesilaki. Jätevesien imeyttäminen maaperään on pohjavesialueella kielletty.

Hulevesien huomioiminen

Kaavaehdotuksessa ei ole otettu huomioon hulevesiä tai annettu määräyksiä hulevesien käsittelystä. Kaavaselostusehdotuksen kohdassa on todettu, että ”kaavamääräyksiin varaudutaan hulevesien hallitsemiseen”. Tältä osin asemakaavan muutosehdotus ja kaavaselostusehdotus ovat ristiriidassa.

Hulevesien hallinnasta säädetään pääosin maankäyttö- ja rakennuslain luvussa 13a (103 a-o §:t). Lainsäädännön tarkoituksena on muun muassa vähentää tulvariskejä, ehkäistä ja lieventää tulvista aiheutuvia vahinkoja sekä edistää tulviin varautumista. Tämä on huomioitu myös VAT:ssa (3.3 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö).

Asemakaavamääräyksillä voidaan asettaa vaatimuksia hulevesien hallinnasta – esimerkiksi viivyttämisestä, imeyttämisestä tai käsittelystä niiden puhdistamiseksi – tontti-, liikenne- ja viheralueilla. Hulevesien hallinnasta voidaan esittää korttelia ja yleisiä alueita koskevia yleismääräyksiä ja kaavakartassa voidaan osoittaa ohjeellisia paikkoja esimerkiksi hulevesien käsittely- tai viivytyalueille.

Hulevesirakenteille tarvittavat tilavaraukset määritellään asemakaavoituksen yhteydessä tehtävän erillisen suunnitelman perusteella. Kaavassa on varattava riittävä tila menetelmien – esimerkiksi imeytyksen ja maaperäsuodatuksen – tarvitsemalle tilapäiselle lammikoitumiselle.

Vaihtoehtona täsmällisille kaavamääräyksille on yleismerkintä tai ohjeellinen aluevaraus ja kaavamääräyksissä esitetty vaatimus menetelmien mitoituksen ja rakenteiden tarkentamisesta rakennuslupavaiheessa hulevesien hallintasuunnitelman perusteella. Asemakaavan tulee joka tapauksessa sisältää vaatimukset hulevesien käsittelystä sellaisessa muodossa, että asianmukaisesta toteutuksesta voidaan varmistua.

Nyt kyseessä olevassa kaavamuutoksessa on myös huomioitava, että esimerkiksi korttelin 10 rakennuspaikoilla on korkeuseroa 8–11 metriä rakennuspaikkojen sisällä. Kaavaselostusehdotuksessa on todettu, ”ettei hulevesiä kerääny lammikoiksi, koska maa-aines imee vedet sadekertymäpaikoilla”. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan rakennuspaikan hulevesillä on mahdollisesti haitallista vaikutusta myös jääntyneen maan aikaan keväällä, jolloin rakennuspaikkojen sulamisvedet voivat aiheuttaa todellisia vaaratilanteita Paloharjuntien käyttäjille, kun otetaan huomioon, että kaavaselostusehdotuksen mukaan teiden reunoissa ei ole ojia.

ELY-keskus pyytää Pelkosenniemen kuntaa myös huomioimaan, että kunta vastaa hulevesien hallinnan järjestämisestä asemakaava- alueella.

Luontoympäristö ja maisema

Asemakaavan muutosalueella ei ole tiedossa olevia luonnonsuojeluasetuksen (160/97) liitteen 3 (a) mukaisia koko maassa rauhoitettujen kasvilajien esiintymiä, luonnonsuojeluasetuksen liitteen 4 mukaisia uhanalaisten lajien ja erityisesti suojeltavien lajien havaintopaikkoja, luontodirektiivin (92/43/ETY) liitteen IV a mukaisia eläinlajien eikä liitteen IV b mukaisia kasvilajien havaintopaikkoja (19.3.2021 Lajitietokeskus).

Maisemaltaan ja elinympäristöltään merkittävä suoalue pohjoisemman Korttelammen eteläpuolella sijoittuu etäälle kaavamuutoksen kortteleista. Näin ollen suoalueelle ei kohdistu haitallisia vaikutuksia ja suo säilyy luonnontilaisena ja lähimaisemassa eheänä lammen ja suon kokonaisuutena.

Luontoselvitys

Luontodirektiivin liitteen IV a mukaisen eläinlajin viitasammakon esiintymistä koskeva koiraiden reviiiriääntelyyn perustuva kartoitus sekä pesimälinnuston selvitys on tehty oikea-aikaisesti kesäkuussa. Linnustosta on kaava-alueen lähiympäristöstä Kortelamminsuolta runsaasti havaintoja kosteikkojen ja soiden lintulajeista kuten lintudirektiivin lajeista liro, uivelo, keltävästäräkki sekä kulttuurivaikutteisesta haarapääskystä.

ELY-keskus katsoo, että luontodirektiivin liitteen IV a mukaisen eläinlajin pohjanlepakon selvittäminen ei ko. ympäristössä ole tarpeellista.

Maisema

ELY-keskus kiinnittää huomiota siihen, että kaavoitusta varten laaditussa luontoselvityksessä ei suositella rakentamista harjun korkeimmalle osalle, jonka on katsottu hallitsevan maisemaa ja olevan siten maisemallisesti herkkää aluetta (luontoselvitys, liite 4). Luontoselvityksen mukaan rakentamista ei suositella, jottei rakennuksista tule liian hallitsevia koko tunturikylän maisemakuvassa. Kaavaehdotuksessa kyseiselle alueelle on kuitenkin osoitettu loma- asuntojen rakentamista (RA, kortteli 10).

Kaavaehdotus mahdollistaa rakentamisen sijoittumisen korkeammalle harjualueelle, jolloin kaavan mahdollistama rakentaminen saattaa aiheuttaa haitallisia maisemavaikutuksia. Rakennuspaikan rakennusalan määrittely varmistaisi kortteliin yhteneväisen lomarakennusten sijoittumisen harjumuodostuman alemmalle osalle, jolloin myös mahdolliset haitalliset maisemavaikutukset olisivat mahdollisimman vähäiset. Kaavaehdotuksessa on esitetty ”ohjeellinen rakennusalueen raja”. Merkintä tulisi korjata kaavakartalla.

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, opas 12 kohdan 6.1 mukaiseksi rakennusalan merkinnäksi, huomioiden myös asemakaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen maisemavaikutukset maisemallisesti herkällä alueella. Maisemavaikutusten lieventämisen kannalta myös harjun ylärinteen puuston säilyttäminen on tärkeää.

Suunnittelualue on inventoitu vuonna 2015 ja on osa Pyhätunturin maisemakokonaisuutta ehdotuksessa valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi (MAPIO –työryhmän rajausehdotus).

Liikennemelu

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan asemakaavan muutosehdotuksen korttelit 10 ja 11 sekä osittain kortteli 12 sijaitsevat yleiskaavan melualueella. Kaavaehdotuksessa ei ole selvitetty liikennemelua. Valtioneuvoston päätöksessä melutasojen ohjearvoista on annettu melun päiväohjearvot sisä- ja ulkotiloissa (Vnp 993/1992).

Yhteenveto

Lapin ELY-keskus pyytää Pelkosenniemen kuntaa huomioimaan edellä lausuttu.

Lisäksi ELY-keskus toteaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa ei ole huomioitu MRL 42.1 §:n määräystä, jonka mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Pohjavesialuetta ei myöskään ole huomioitu kaavaselostuksessa, jossa pohjavesialueen osalta viitataan vain luontoselvitykseen. Rakentamisen vaikutuksia pohjavesimuodostumaan ei ole arvioitu. Kaavamuutosalueen hulevesien käsittelyä tai niitä koskevia määräyksiä tai määräysten perusteita ei ole käsitelty kaavaselostusehdotuksessa tai kaavaehdotuksessa. Kaavaehdotusaineisto ei sisällä myöskään selvitystä rakennuspaikkojen rakennuskelpoisuudesta tai liikennemelusta.

Vaikutusten arviointi on olennainen osa maankäytön suunnittelua. Kysymys ei ole erillisestä prosessista tai menetelmästä, vaan arviointi on tärkeä liittää koko kaavaprosessiin. Vaikutusten arviointi on aina sovitettava kunkin kaavatason ja kaavoitustehtävän erityispiirteiden mukaisesti - yhtä kaikkiin tilanteisiin soveltuvaa mallia ei ole.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

ELY-keskus katsoo, että asemakaavamuutosehdotus ei perustu tehtyihin selvityksiin ja niiden perusteella tehtyyn vaikutusten arviointiin, eikä siten täytä maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyjä asemakaavan sisältövaatimuksia.

LAPELY:n lausuntoon VASTINE asiakohdin:

ELY:n lausuntovastine kaavaselostuksessa mainittu maastoselvitys on otettu esiin liitteessä, Luontoselvitys kohta 2 maiseman arvottaminen ja kohta 3.4 maisema.

ELY:n lausuntovastine kaavaselostuksessa mainittu rakennettavuusselvitys :
Asemakaavan muutosalueet sijaitsevat soraharjulla ja rakennuspaikat sijoittuvat jo rakennettujen alueiden viereen. Aluetta aikaisemmin rakennettaessa mm. rakennusten ja kunnallistekniikan toteutuksen aikana, on alue osoittautunut erinomaiseksi rakennusmaastoksi. Tältä osin asemakaava-alueen rakennettavuus on todettu käytännössä ja siten selvitetty.

ELY:n lausuntovastine nykyinen yleiskaavan huomioonottaminen:

Voimassa oleva alueen yleiskaava on laadittu 2005-2007. Silloin yleiskaava on laadittu noudattaen vanhoja kaavoja sekä tiukkoja silloisia alueen topografiaa noudattavaa kaavamäärittä. Neljätoista vuotta on vanhentanut yleiskaavan tältä osin nykykäytännöistä rakennuspaikkojen toteutuksissa. Voimassa olevassa Yleiskaavassa on tieyhteydet Pyhäntiehen johdonmukaiset ja kaavaa uudistettaessa on pyritty säilyttämään nykyinen puusto ja maamuodot luonnonmukaisina. Poikkeaminen yleiskaavateistä on vähäistä ja jo alueella olevan rakentamisen mukaista. Uudistava kaava on toimintojen yhteensovittamista ja alueen infran

tehokasta käyttöä. Tielinjauksen korjaus turvallisen liittymän aikaansaamiseksi on suoritettu mm. Näätäharjun ja Kärppätien risteyksessä, kuin myös Uusipalon ja Vanhapalon risteyksessä. Kunnallistekniikka on nykyisillä tiealueilla ja uudet rakennuspaikat voidaan liittää alueiden hyvään, turvalliseen ja terveelliseen tekniikkaan. Ympäristön huomioiminen on kaavassa lähtökohta edellyttäen että terveelliset ja turvalliset kulkureitit säilyvät niitä parantaen uuden kaavan mukaiseksi.

ELY:n lausuntovastine viheralueiden jatkuvuudesta:

Uudet rakennuspaikat on muodostettu pääosin nykyisten teiden ja kunnallistekniikan piiriin, jotta viheralueet säilyvät luontoa säästävällä keskittämällä. Uudet korttelit on erotettu nykyisistä kortteleista viher-/puustovyöhykkein. Kaavassa on erotettu (EV) suojaviheralue Pyhäntien reunakaistalle. Näätäharjutien yhdistyessä Vanhapalontiehen ko viheralueen jatkumolla on metsäpolku harjanteen päälle jatkuen postuneelle sähkölinjalle suunnitellun kortteli 9 viereen.

ELY:n lausuntovastine pohjavesialueen huomioiminen:

Kaavaselosteessa on määräys; Kaikessa ko kaava-alueen rakentamisessa on huomioitava, että rakentaminen kohdistuu 2-luokan pohjavesialueelle. Jokainen kiinteistö on liitettävä alueen kunnallistekniikkaan. Omia puhdistamoja tai imeytyskenttiä eikä säiliöitä sallita. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kaavassa osoitetulla pohjavesialueella kielletty.

Kaikki rakentaminen tulee erottaa suodatinkankaalla perusmaasta, jotta perusmaa ei häiriinny ja päästä humusmaata soraharjun rakenteisiin.

ELY:n lausuntovastine hulevedet:

Viheralueet (V) ja suojaviheralueet (EV) toimivat maastonmukaisina luontaisina hulevesien käsittely ja viivytysalueina.

Lisätään kaavamääräykset: Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta. Hulevedet on ensisijaisesti imeytettävä kiinteistön alueella ja viivytettävä sopiviksi katsotuilla luontaisilla imeytysalueilla. Rakennuslupavaiheessa tulee laatia hulevesien hallintasuunnitelma. Muokatut piha-alueet lukuunottamatta kulkuteitä, on päällystettävä alueen luonnonmukaisella metsäkuntalla.

ELY:n lausuntovastine maiseman huomioimisesta:

Ely-keskus kiinnittää huomiota luontoselvityksen kuvan 4:n mukaan otettuun kantaan hyödyntää rakentamisessa maaston peitteisyyttä ja harjujen peittoa. Samaisessa kuvassa on merkitty violetilla korkein alue kaavoitettavalla alueella. Vanhan sora- ja hiekkamontun takainen maasto muodostaa rakentamiselle suojavyöhykkeen. Ko harjualueen pohjoispuolelle on osoitettu kaavassa mökkialue, jotka eivät maisemasta erotu ja jäävät harjun taa. Samoin on valokuva 4 violetin alueen oikealle puolelle kaavoitettu, kuitenkin niin, että reunalle on jätetty puustoinenreunavyöhyke. Rakentaminen on mökkimäistä.

ELY:n lausuntovastine liikennemelusta:

Nykyinen Pyhäntie on ns paikallistie, eikä tiellä ole läpiajavaa raskastaliikennettä. Nopeusrajoitus on Pyhäntiellä 60 km/h. Muita havaittuja melua aiheuttavia lähteitä ei kaavoitettavalla alueella ole havaittu.

Asemakaavan yhteydessä on laadittu meluselvitys ja se on huomioitu kaavoituksessa ja asemakaavakartassa. Pyhäntien liikenne-ennusteen mukaan on vapaa-ajan asuntojen oleskelualueet ulkona on melusuojattava kaavakartan esittämällä tavalla 5 tai 10 dBA rakentein. Lisätään kaavamääräys: rakennuslupavaiheessa tulee huomioida asemakaavassa tehty meluselvitys. Lisäksi tehdään merkinnät kaavakarttaan.

LAPIN MAAKUNTAMUSEO:n lausunto

Arkeologia

Suunnittelualue sijoittuu Pyhätunturin matkailualueelle Pyhätunturin koillis- puolelle. Alueen lähistöltä tunnetaan useita kiinteitä muinaisjäännöksiä, mutta ne eivät sijoitu suunnittelualueelle. Suunnittelualueen topografia on verrattain jyrkkäpiirteistä eikä ole järin potentiaalista muinaisjäännösten kannalta. Alueen tunnetut muinaisjäännökset sijoittuvat pääosin loivapiirteisemmille alueille lä- hemmäs soiden reunoja. Valtaosa lähistön tunnetuista kiinteistä muinaisjäännöksistä on pyyntikuoppia, jotka erottuvat Maanmittauslaitoksen 5p LiDAR-ai- neistosta tehdyssä vinovalovarjostemallissa. Mallia tarkastelemalla suunnitte- lualueelta puolestaan ei todeta epäilyttäviä anomaliaita.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Asemakaava-alueella ei ole tiedossa olevia rakennetun kulttuuriympäristön kannalta merkittäviä kohteita tai alueita, eikä alueella ole havaittavissa viitteitä rakennetun ympäristön erityisistä arvoista

Lapin maakuntamuseolla ei ole kaavaehdotuksesta huomautettavaa.

Lapin maakuntamuseon lausuntoon VASTINE.

Merkitään tiedoksi.

MUISTUTUS 1 kpl

Kaavaehdotuksen esitettiin kaksi yksityisen jättämää kirjallista muistutus ja huomautus:

Muistutus

Korttelin 12 rakennusoikeus: Valmisteluaineiston molemmissa kaavaluonnoksissa korttelin 12 neljälle tontille oli esitetty 120 k-m . Nyt rakennusoikeus on nostettu 140 k-m :iin. Ottaen huomioon viereiset tontit, joilla rakennusoikeus on noin 80 k-m², on tämä korotus liikaa. Vaadimme ehdottomasti, että rakennusoikeus asetetaan ko. korttelissa 120 k-m²:iin, mikä sisältää mahdollisen ulkorakennuksen rakennusoikeuden määrän.

RA-kaavamerkintä: Kaavamerkinnöissä on esitetty kaksi RA-merkintää, joilla on eri tarkoitus. Tällä hetkellä merkinnät sallivat mm. kortteleihin 10 – 12 paritalon rakentamisen, mikä ei luultavasti ollut kaavan tarkoitus. Tämä tulisi korjata ja huomioida. Toisen merkinnän voisi selvyuden vuoksi esittää esim. RA-1 -merkinnällä.

Kaavamääräys: ”Korttelissa ensimmäisenä toteutettu määrittää katualueen yhtenäisen vesikattomuodon, joko harja- tai pulpettikatto.”

Vaadimme kortteleihin 11 ja 12 vesikattomuodoksi harjakaton. Näätäharjuntiellä on kaikki nykyiset lomarakennukset harjakattoisia, joten pulpettikattoiset rakennukset eivät sovellu nykyisten rakennusten rivistöön.

Toivoisimme, että Pyhätunturin alueen kaavoissa tarkasteltaisiin hieman tarkemmin rakentamistapa- ohjeistusta, että alue säilyisi miellyttävänä. Vielä tähän on mahdollisuus.

Muistutus 1 VASTINE.

Naapurin esittämä mielipide 18.3.2021 kuulutuksen johdosta. Lisätään kaavamääräykset Kortteli 12 rakennusoikeus korjataan asemakaavakartalle esitetyn mukaiseksi, eli 120 k-m². Vesikaton muodot edellytetään olevan yhtenäiset – harjakatto. Korjataan toinen RA merkintä RA-1 merkinnäksi.

HUOMAUTUS 1 kpl

Kaavamuutosehdotuksessa korttelit on jaettu ohjeellisiin tontteihin rakennusoikeuksineen.

Kortteli nro 9 RA2 rakennusoikeus 800 m2. Kortteli nro 10 RA rakennusoikeus 900 m2 Kortteli nro 11 RA rakennusoikeus 320 m2 Kortteli nro 12 RA rakennusoikeus 560 m2 Kokonaisrakennusoikeus 2580 kerrosneliömetriä

Kaavamuutosehdotuksessa ei käy ilmi tonttien erillisiä kokoja tai rakennusoikeuden e lukuja. Asemakaavan seurantalomakkeessa on tonttien yhteiskoko sekä yhteistehokkuusluku 0,2. On mahdollista, että Kortteli nro 9:n tehokkuus on vieläkin korkeampi kuin 0,2 mutta tätä ei pysty annetuista tiedoista varmuudella todentamaan. Alueen vanhimmilla tonteilla e=0,08 ja uusimmilla 0,15 tehokkuusluvut ja olisikin suotavaa alueen yhdenmukaisuuden ja asukkaiden yhteisvertaisuuden vuoksi pitäytyä jo vakiintuneissa tehokkuusluvuissa.

Kortteliin 9 käynti tulee Pykälystieltä. Pykälystie yhtyy Kortelamentiehen, jolloin korttelin 9 liikenne kuormittaisi lisää kyseistä vilkasta mökkitietä. Kyseinen Kortteli 9 on kaikista kortteleista ainoa, jota ei ole lohkottu mökkitontteihin vaan 800m2 rakennusoikeusneliöt on mahdollista käyttää esim. paritaloihin ilman koko rajoitteita. Asemakaavaehdotusta lukien tulee vaikutus, että Kortteliin 9 on mahdollista rakentaa vaikka 10-15 asuntoa vuokratyöön. Autopaikkoja on sijoitettava alueelle RA- alueilla vähintään 2 kpl / lomahuoneisto. Tällöin uusia autopaikkoja tulisi vähintään 20-30 ja mökkiläisten ajon lisäksi tulisi Kortelamentielle siivous yms. huolto liikennettä.

Me allekirjoittaneet olemme huolissamme alueen kuormittumisesta erityisesti liikenteen osalta, ja tämän vaikutuksesta turvallisuuteen sekä viihtyvyyteen. Kortelamentie on jo nyt toisinaan vilkas tie, jota pitkin alueen asukkaat, ml. runsaat lapsiperheet, kulkevat rinteisiin. Suuri määrä lisämökkejä kuormittaisi Kortelamentietä lisää. Mikäli mökit olisivat pääasiallisesti vuokratyöön, olisi kuormitus erittäin merkittävää.

Me allekirjoittaneet toivomme, että kaavamuutosehdotuksen vahvistamisessa tarkennetaan seuraavia kohtia:

- 1) Kaavamuutosehdotuksessa ei käy ilmi kortteli nro 9 rakennusoikeuden e lukua. Alueen vanhimmilla tonteilla $e=0,08$ ja uusimmilla $0,15$. Toivomme että korttelin 9 rakennusoikeus on linjassaan alueen rakennustehokkuuden kanssa.
- 2) Toivomme että korttelin 9 olisi myös mökki tontteihin jaettuna niin että alueen ominaispiirre säilyisi sekä liikennekuormitus ei kasvaisi kohtuuttomasti.

Huomautus 1 VASTINE.

Kortteli 9 rakennusoikeus on linjassa uusimpien kaava-alueiden kanssa, e-luku on noin $0,15$. Kortteleiden tehokkuusluku e on merkitty seurantalomakkeelle. Mökkitonttien jaolla pyritään säilyttämään alueen ominaispiirre, rauhallisuus ja luonnonläheisyys. Kaavan muutosalueen kokonaisrakennusoikeus pienennetään 2500 kerrosneliometriin.

Sinettä 15.päivänä kesäkuuta 2021



Jukka Teppo, projektiarkkitehti
Arkkitehtitoimisto Suunnittelu Teppo Oy