

VASTINEET / EHDOTUSVAIHE

| | | |
|--|---|-----------------------|
| PROJEKTIN NIMI Haapaveden kaupunki Keskustan asemakaavan laajennus itä-Huiskan alueella | Kaavan laatija Elina Marjakangas Arkkitehti YKS 519 | Päiväys 12.12.2018 |
|--|---|-----------------------|

Asemakaavaehdotus oli osallisten lausuntoja ja mielipiteitä varten yleisesti nähtävillä 18.5. – 18.6.2017 välisen ajan (MRL 65 § ja MRA 27 §). Haapaveden kaupungin teknisessä toimistossa sekä kaupungin www-sivuilla. Nähtävillä pitämisestä kuulutettiin 15.5.2017.

Kaavan muutosehdotuksesta saatiin kuulemisen aikana seuraavat lausunnot ja muistutukset, joihin on laadittu vastineet.

LAUSUNNOT

1. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Lausunto 22.6.2017 / alueidenkäyttöryhmän päällikön sijainen Antti Huttunen, alueidenkäyttönasiantuntija Elina Saine

Lausunto

Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue

Luonto ja alueidenkäyttö -yksikkö

Alueidenkäyttöryhmä

Nähtävillä olleen kaavaehdotuksen uhanalaistiedot ovat ilmeisesti peräisin vuodelta 2002, jolloin alueelle on tehty luontoselvitys yleiskaavoitusta varten. Uhanalaistiedot tulee tarkistaa UHEX-rekisteristä. Lähtötiedoissa on kerrottu maaperäselvityksen tuloksia, mutta tuloksia ei ole esitetty karttamuodossa. Löyhien maa-ainesten sijoittuminen suunnittelualueelle jää näin epäselväksi, vaikka selostuksessa viitataan usein rakennettavuudeltaan paikoin huonoon maaperään. Alueen vesi- ja viemäriverkkokartasta puuttuvat selitteet, joten verkoston laajuus ei käy selville kuvasta (s. 9).

Kaavaselostukseen on päivitetty Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavan (2. VMKK) tilanne, mutta karttaote on edelleen 2. VMKK:n luonnoksesta. Myös tekeillä oleva 3. vaihemaakuntakaava tulisi huomioida informatiivisella tasolla. Koska pohjakartta suunnittelualueesta on vuodelta 2006, olisi kaavaselostuksessa hyvä olla mukana ote tuoreesta ortoilmakuvasta ja lisätä kuvan yhteyteen tieto ortoilmakuvan ottovuodesta. Sivulla 16 esitelty kuva vuonna 2007 laaditusta kaavarungosta on resoluutioltaan heikko (mm. merkintöjen selitykset eivät ole luettavissa) ja kannattaa vaihtaa tarkempaan lopullisessa kaavaselostuksessa. Kaava-aineistosta ei käy ilmi, mikä nykyinen pysyvä rakennuspaikka (asumaton) poistuu (kts. s. 25) tai kuinka paljon alempana tuleva asuntovaunualue (RV-1) on nykyistä asutusta.

Autopaikkamitoituksen osalta kannattaa vielä harkita, onko yksi autopaikka per asunto (AP-alueet) riittävä Itä-Huiskan tapaisella alueella, jossa ei ole toimivaa joukkoliikennettä ja jossa useimmissa perheissä on todennäköisesti vähintään kaksi autoa.

Asuntovaunualueelle (RV-1) on kaavamääräyksen mukaan sallittua tilapäinen yöpyminen. Viranomaisneuvottelussa 16.12.2016 Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus on todennut, että "jos RV-alueella yövytään, on alue verrattavissa melukysymysten osalta loma-asuntoalueeseen." Loma-asumiseen käytettävien alueiden ja leirintäalueiden päivämelun ohjearvo on 45 dB ja yömelun 40 dB (Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992). Tätäkin hankealuetta koskevassa Vattukylän meluselvityksessä koko alue kuuluu 45 dB:n päivämelualueeseen ja 40 dB:n yömelun alueeseen. Kaavaehdotuksessa on osoitettu yleisen tien alueen ja RV-1 -alueen väliin suojavihervyöhyke (EV), muttei rakenteellista meluntorjuntaa, kuten läheiselle pysyvän asumisen korttelialueelle 728. Meluselvityksessä ei ole tutkittu tilannetta, jossa rakenteellinen melusuojaus olisi tehty Nivalantien varteen, joten rakenteellisen melusuojauksen ja suojaviheralueen vaikuttavuutta RV-1 -alueen melutasoihin ei voida arvioida.

RV-1 —alueen toteuttamiskelpoisuudesta tulee pyytää kaupungin ympäristöviranomaisen lausunto.

Ympäristönsuojeluyksikkö

Ympäristönsuojeluyksiköllä ei ole lausuntoa antaessaan ollut käytettävissä Haapaveden kaupungin vastineessaan mainitsemaa päivitettyä ja laajennettua meluselvitystä. Ympäristönsuojeluyksikkö kiinnittää huomiota siihen, että kaavassa osoitettu asuntovaunualue sijoittuu melualueelle.

Vastine:

Alueen uhanalaistiedot (UHEX-rekisteri) ja LUMO-kohteet tarkistettiin. Kyseisissä rekistereissä ei ollut kaava-aluetta koskevia tietoja. Lähimmät uhanalaistiedot sijaitsevat keskustan Huikarninniemessä ja Länsi-Huiskan alueella. Lähimmät LUMO-kohteet sijaitsevat Länsi-Huiskassa Nivalantien toisella puolella ja Vattukylän alueella Myllyojan itäpuolella.

Vuonna 2007 tehty Huiskan maaperäselvitys koski Länsi- ja Itähuiskan alueita. Maaperäselvityksen tiedot tarkistetaan ja tehdään karttakuva selostukseen, jossa näkyvät Itähuiskan alueen kairauspisteet. Uutta rakentamista on osoitettu lähinnä olevan rakenteen yhteyteen. Alaville ja oletettavasti maaperältään löyhimmille alueille rakentamista ei ole osoitettu ollenkaan. Kaavan toteuttaminen edellyttää tarkempia rakennuspaikkakohtaisia maaperäselvityksiä.

Vesi- ja viemäriverkkokarttaan lisätään selitteet (kaavaselostus).

Kaavaselostukseen ja OAS:aan täydennetään Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavojen tilanne.

Ortoilmakuva ja sen kuvausvuosi lisätään selostukseen.

Kuva vuonna 2006 laaditusta kaavarungosta päivitetään resoluutioltaan parempaan kuvaan. Kuva oli tarkoituksella pieni, koska kaavarungon jälkeen sekä Länsi- että Itä-

Huiskaan on tehty lukuisia kaavarunkoa tarkempia luonnosvaihtoehtoja ja tavoitteet ovat täsmentyneet paljon 10 vuotta sitten laadittuun kaavarunkoon nähden.

Selostusta täydennetään myös muilta osin ja lisätään tieto, kuinka paljon alempana tuleva asuntovaunualue on nykyistä asutusta. Kaikki olevat rakennuspaikat säilyvät kaavassa, mutta huonokuntoiset ja asumattomat rakennukset on tarkoitus korvata uudisrakentamisella.

AP-alueiden autopaikkojen vähimmäismitoitukseksi muutetaan 2 autopaikkaa / asunto.

Nivalantien varteen asuntovaunualueen ja tiealueen väliin sijoittuvasta rakenteellisesta melusuojauksesta ei arvioitu olevan hyötyä suunnitellun asuntovaunualueen melusuojauksessa, koska asuntovaunualue sijaitsee järven rannassa, jonka vesipinnan kautta melu todennäköisesti kantautuu alueelle. Tästä syystä rakenteellista melusuojausta tien varteen sillan kupeeseen ei selvitetty tarkemmin. Tien suunnasta kantautuvaa melua voi torjua tehokkaammin sijoittamalla asuntovaunualueen huoltorakennukset tien suuntaisesti alueen tien puoleiselle laidalle, mihin on kiinnitetty huomiota kaavamääräyksissä.

Kylpyläsaaren asemakaava mahdollistaisi asuntovaunualueen sijoittamisen myös Kylpyläsaareen, joka on kokonaisuudessaan niin ikään melualue. Asuntovaunualueen sijoittaminen Itä-Huiskan alueelle on arvioitu sekä sijainnin, maiseman että meluolosuhteiden vuoksi paremmaksi sijaintipaikaksi.

RV-1 -alueen toteuttamiskelpoisuudesta on keskusteltu kaupungin ympäristöviranomaisen kanssa kaavaa valmisteltaessa, ja Ympäristöpalvelut Helmi on antanut kaavaehdotuksesta lausuntonsa.

2. Ympäristöpalvelut Helmi

Lausunto 13.6.2017 / ympäristötarkastaja Jari Heikkinen

Lausunto

ASIAN ESITTELY

Asemakaava perustuu olevaan rakenteeseen ja sitä täydentävään uuteen rakentamiseen. Uusia tontteja on sijoitettu kaava-alueen pohjois- ja länsiosiin keskittäen ne olevien kulkuyhteyksien ja liittymien varaan. Idässä on osoitettu oleva uimaranta ja venevalkama / veneenlaskupaikka nykyisen tilanteen ja yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Uusi ohjeellinen leikkipuiston aluevaraus on osoitettu lähelle rantaa muiden virkistystoimintojen läheisyyteen. Rantaan Nivalantien läheisyyteen on osoitettu kaupungissa suunnitteilla oleva asuntovaunualue, joka palvelee viereistä Kylpyläsaaren leirintä- ja matkailualueita. Toteutuksessa ja alueen käytössä on huomioitava mm. tulvauhka, maisema-arvot sekä tiedostettava alueelle kohdistuva meluhaitta.

Osa alueesta on liikennemelun vaikutusalueella. Länsi- ja Itä-Huiskan kaavahankkeita varten on tehty maastoon perustuva Nivalantien liikennemelua koskeva melulaskenta vuonna 2011 ja selvitetty alustavasti tarvittavaa melusuojausta Nivalantien varressa (meluaitojen sijainti ja vähimmäiskorkeus).

Kaavaselostuksen mukaan asumiseen ja virkistykseen käytettävillä alueilla ja rakennusten sisätiloissa meluohjearvot eivät ylity. Sen sijaan asuntovaunualue sijaitsee melualueella, ja alueen käytössä tulee tiedostaa meluhaitta. Asuntovaunualueen osoittaminen Kylpyläsaaren läheisyyteen ja tilapäisen yöpymisen salliminen selkeyttää Kylpyläsaaren ympäristön tilannetta, jossa asuntovaunujen pysäköintiä tapahtuu tällä hetkellä ohjaamattomasti mm. niin ikään melualueille sijoituvilla pysäköimispaikoilla. Leirintä- ja virkistyskäyttöalueena oleva Kylpyläsaari sijoittuu niin ikään melualueelle. Maanteiden varsilla oleville asuintonteille on lisätty rakenteidenääneneristävyttä koskeva kaavamääräys, jonka avulla asuinhuoneisiin kohdistuva, liikenteestä johtuva sisämelu pysyy ohjearvojen rajoissa. Nivalantien varren tonteille on merkitty lisäksi rakenteellinen melun suojaustarve-merkintä, jonka avulla kaavassa suunnitelluille uusille asuinpihoille kohdistuva melutaso pysyy ohjearvojen rajoissa. Meluaitojen vähimmäiskorkeus 1,5m perustuu tehtyyn meluselvitykseen.

Kärsämäentien varressa asuinpihoille kohdistuva meluhaitta jäänee myös vähäiseksi, sillä liikenne on melko vähäistä ja alueella on nopeusrajoitus. Kärsämäentien varteen osoitetaan kuitenkin kaavassa 2 uutta asuintonttia. Kärsämäentien varren tonteilla voidaan meluhaittaa vähentää huomattavasti sijoittamalla rakennukset tonteille siten, että ne suojaavat asuinpihoja melulta. Kaikki rakennukset on myös mahdollista sijoittaa siten, että rakentaminen on kokonaan 55 dBA:n päivämelualueen ulkopuolella.

TERVEYDENSUOJELUVIRANOMAISEN LAUSUNTO

Terveydensuojelulain mukaan elinympäristöön vaikuttava toiminta on suunniteltava ja järjestettävä siten, että väestön ja yksilön terveyttä ylläpidetään ja edistetään. Elinympäristöön vaikuttavaa toimintaa on harjoitettava siten, että terveyshaittojen syntyminen mahdollisuuksien mukaan estyy. Lisäksi asunnon ja muun sisätilan sisäilman puhtauden, lämpötilan, kosteuden, melun, ilmanvaihdon, valon, säteilyn ja muiden vastaavien olosuhteiden tulee olla sellaiset, ettei niistä aiheudu asunnossa tai sisätilassa oleskeleville terveyshaittaa.

Alueen toteutuksessa tulee erityisesti huomioida alueen suunnittelun aikana toteutetut meluselvitykset sekä esitetyt toimenpiteet meluhaittojen vähentämiseksi. Lisäksi todetaan, että terveydensuojelulain mukaan asunnon tai muun oleskelutilan terveydellisten olosuhteiden todentamiseen sisämelun päivä- ja yöajan keskiäänitasoon sovelletaan STM:n asetuksen 545/2015 liitteen 2 taulukon 1 toimenpiderajoja.

Kaava-alueella on myös Haapaveden kaupungin ylläpitämä STM:n asetuksen 354/2008 mukainen pieni yleinen uimaranta. Alueen toteutuksessa tulee huomioida, että uimarannan uimavedestä ei saa aiheutua terveyshaittaa uimareille.

Vastine:

Lausunto ei aiheuta toimenpiteitä kaavaan.

Liikennemelu ja siitä aiheutuva haitta tulee ottaa toteutuksessa huomioon kaavamääräysten mukaisesti.

Uimarannan terveellisyys ja turvallisuus tulee huomioida toteutuksen yhteydessä.

3. Pohjois-Pohjanmaan museo

Lausunto 16.6.2016 / museo- ja tiedekeskuksen johtaja Jonna-Marleena Härö, rakennustutkija Juhani Turpeinen

Lausunto

Haapaveden kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museolta lausuntoa Haapaveden keskustan asemakaava-alueen muutos- ja laajennusehdotuksesta koskien Itä-Huiskan aluetta. Suunnittelualue sijaitsee Haapaveden kaupungin keskustaajaman etelälaidalla, Kirkkojärven eteläpuolella Kokkoniemessä. Alue rajoittuu pohjoisessa Kirkkojärven rantaan, länsipuolella seututiehen 800 ja etelässä seututiehen 786 ja idässä peltoalueelle kiinteistöjaotuksen mukaan.

Suunnittelualueesta on laadittu maisemaselvitys vuonna 2002. Alueen rakennuskanta muodostuu eri-ikäisistä omakotitaloista 1940-luvulta 1990-luvulle. Alueen rakennuksilla ei katsota olevan erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa Haapaveden keskustan asemakaava-alueen muutos- ja laajennusehdotuksesta koskien Itä-Huiskan aluetta.

Vastine:

Lausunto ei aiheuta toimenpiteitä kaavaan.

4. Museovirasto

Lausunto 15.6.2017 / Osastonjohtaja Mikko Härö ja Intendentti Kaarlo Katiskoski

Lausunto

Virasto on antanut lausuntonsa arkeologisen kulttuuriperinnön suojelun osalta kaavamenettelyn luonnosvaiheessa 12.8.2016. Lausunnossa viitattiin laajempaan arkeologiseen inventointiin, joka arvioitiin riittäväksi myös Itä-Huiskan asemakaavamuutosalueen osalta. Alueelta ei ole tiedossa olevia muinaismuistolain (295/63) nojalla rauhoitettuja kohteita, eikä ennestään tuntemattomien kohteiden sijaintia alueella pidetty todennäköisenä. Edellisessä lausunnossa esitetty tarkentaminen muinaisjäännöksiä koskevaan tietolähteeseen viittaamalla valtakunnalliseen päivittyvään muinaisjäänösrekisteriin ja tarkistuksen päivämäärään on lisätty kaavaselostukseen.

Museovirastolla ei ole huomautettavaa Itä-Huiskan asemakaavamuutoksen ehdotuksesta arkeologisen kulttuuriperinnön suojeluasiassa. Rakennetun ympäristön ja kulttuurimaiseman osalta lausunnonantajana on Pohjois-Pohjanmaan museo.

Vastine:

Lausunto ei aiheuta toimenpiteitä kaavaan.

5. Elenia Oy

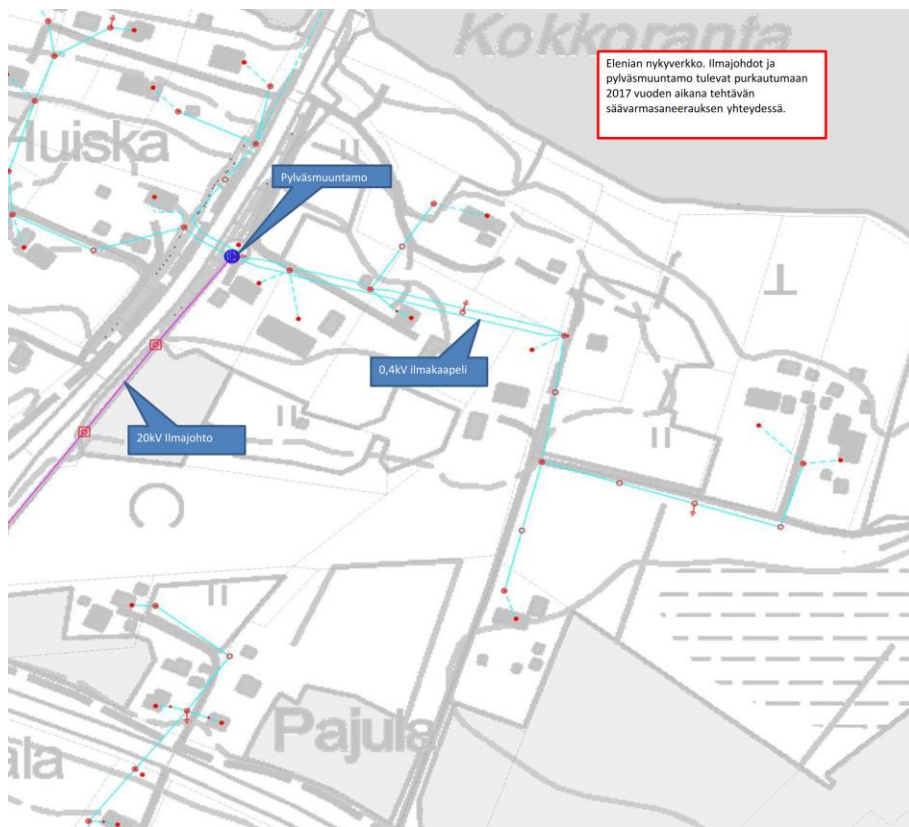
Lausunto 15.6.2017 / asiantuntija, jakeluverkko Henri Toijala

Lausunto

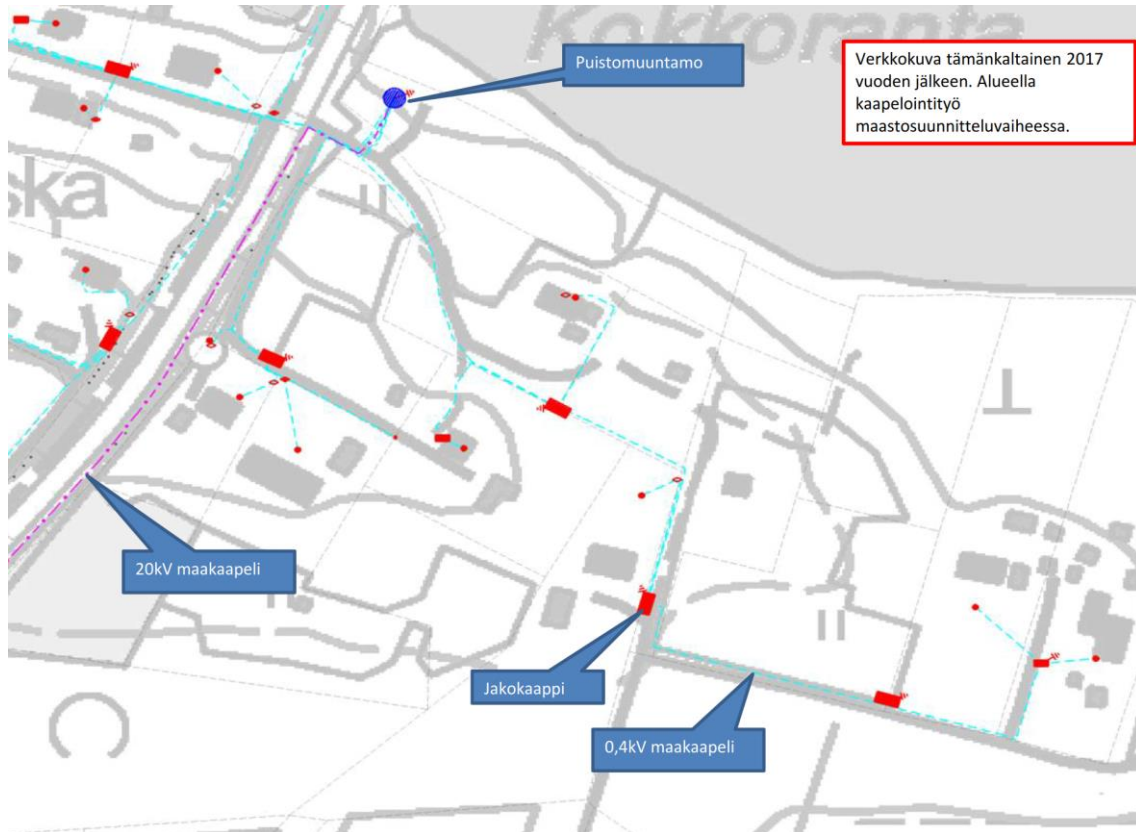
Elenia pyytää varaamaan suunnitellulle kaava-alueelle ET-alueen puistomuuntamon sijoittamista varten liitekartan osoittamaan paikkaan tai sen välittömään läheisyyteen. Varattavan alueen tulisi olla kooltaan noin 14 x 14 m. Vähimmäisetäisyydet ET-alueelle sijoitettavasta puistomuuntamosta lähimpiin rakennuksiin tulee olla vähintään 8 m.

Kaavoitettavalla alueella sijaitsee Elenian verkkoa oheisen suuntaa-antavan liitekartan mukaisesti. Työskenneltäessä ja rakennettaessa nykyisten sähköverkon rakenteiden läheisyyteen tulee huomioida sähköturvallisuuden edellyttämät etäisyysvaatimukset.

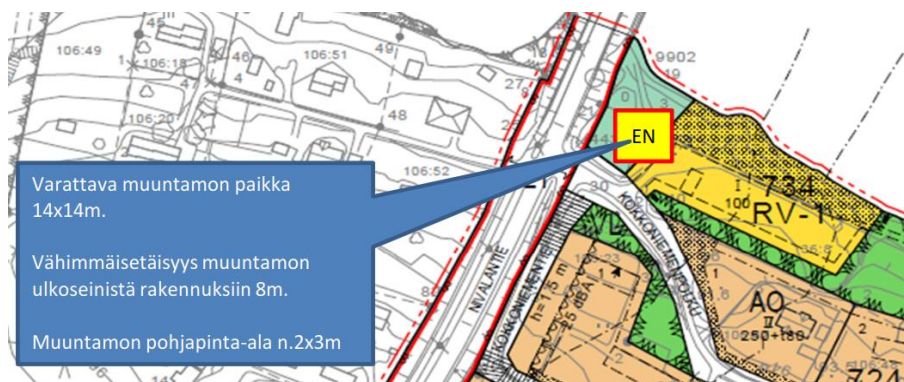
Elenian nykyisille rakenteille ei ole tarkoituksenmukaista varata kaavaan johtoalueita, mutta pyydämme huomioimaan, että mahdollisista ylimääräisistä johtomuutoksista aiheutuvat lisäkustannukset laskutetaan työn tilaajalta. Elenialla ei ole muuta huomauttamista asemakaavaan tai esitettyihin maankäyttöratkaisuihin.



Elenian nykyverkko, ilmajohdot ja pylväsmuuntamot tulevat purkautumaan 2017 vuoden aikana tehtävän säävarmasaneerauksen yhteydessä.



Verkkokuva tämänkaltainen vuoden 2017 jälkeen. Alueella kaapelointityö maastosuunnitteluvaiheessa.



Vastine:

Kaavaan lisätään varaus puistomuuntamoa varten, ja lisätään tiedot nykyisistä ilmajohdoista ja niihin kohdistuvista muutossuunnitelmista kaavaselostukseen.

6. Elisa Oyj

Lausunto 15.6.2017 / projektipäällikkö Erkki Harvala

Lausunto

Elisalla ei ole huomauttamista alueen asemakaavaehdotuksesta.

Alueella sijaitsee Elisan kaapeleita. Mahdollisista Elisan kaapeleiden siirtokustannuksista vastaa siirron tarvitsija.



Vastine:

Lausunto ei aiheuta toimenpiteitä kaavaan.

7. Jokilaaksojen pelastuslaitos

Lausunto 31.5.2017 / paloinsinööri Pentti Ukkola

Lausunto

Pelastusviranomainen on tutustunut luonnokseen ja lausuu seuraavaa.

Pelastuslain (379/2011) 30 §:n mukaan kunnan velvollisuus on huolehtia alueellaan sammutusveden hankinnasta pelastuslaitoksen tarpeisiin. Riittävän tehokkaaksi sammutusvesijärjestelmäksi katsotaan, jos veden tuotto on yli 2000 l/min. Sammutusvesipisteen olisi hyvä olla 300 m säteellä kaava-alueen kiinteistöistä. Kaavoituksen yhteydessä olisi syytä selvittää löytyykö riittävän tehokas vesiasema kaavamuutosalueen sisältä tai sen välittömästä läheisyydestä. Uusien, korjattavien tai poistettavien palopostien ja vesiasemien sijoituksesta ja tarpeellisuudesta päättää pelastusviranomainen. Tämä tulee huomioida uusien alueiden kaavoitusvaiheessa tai kaavamuutoksissa.

Pelastuslain (379/2011) 11 §:n mukaan hälytysajoneuvoille tarkoitetut tiet on pidettävä ajokelpoisina ja esteettöminä. Lisäksi teiden tulee mahdollistaa pelastustoimen tehtävien hoidon. Liikennejärjestelyiden tulee mahdollistaa kaavoitusalueella olevien kohteiden mahdollisimman hyvä saavutettavuus myös pelastuslaitoksen raskailla ajoneuvoilla.

Vastine:

Lausunto ei aiheuta toimenpiteitä kaavaan.

Kaupunki huolehtii alueellaan sammutusveden hankinnasta pelastuslain mukaisesti ja sammutusvesisuunnitelmassa määrätyllä tavalla.

8. Perusturvalautakunta

Lausunto 6.6.2017 / hallintosihteeri Tiina Pitkäaho

Lausunto

Lautakunnalla ei ole lausuttavaa ko. asemakaavan muutosehdotuksesta.

Vastine:

Lausunto ei aiheuta toimenpiteitä kaavaan.

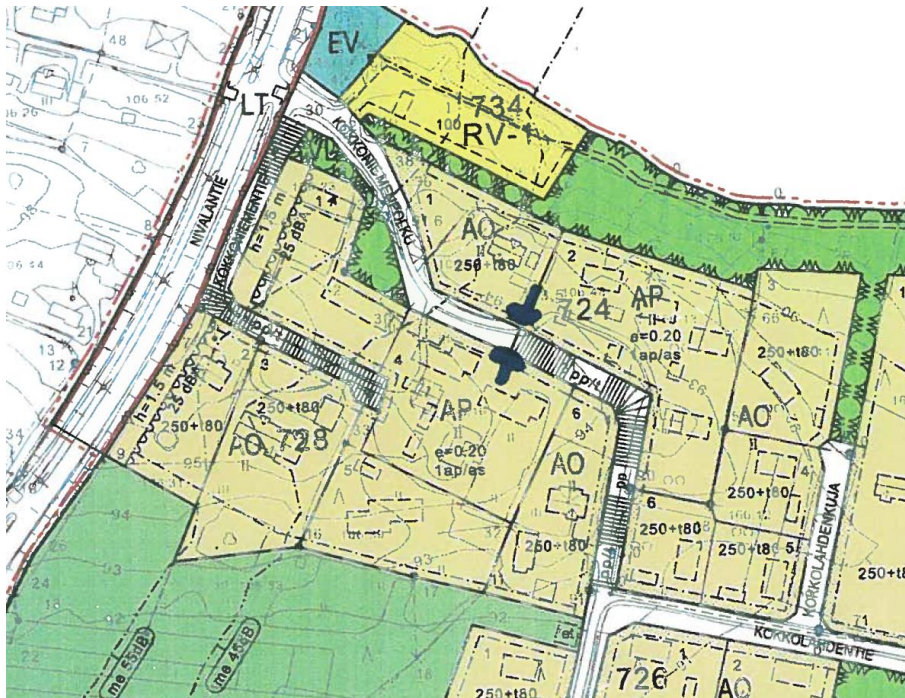
MUISTUTUKSET

9. Seppo Kallinen, Seija Kallinen, Tapio Saastamoinen, Tuija Saastamoinen

Muistutus 1.6.2017

Huomautus Itä-Huiskan kaavamuuos ehdotukseen!

Allekirjoittaneet eivät hyväksy esitettyä tontin käyttöä läpikulkuun seuraaville tonteille muuten kuin kevyen liikenteen osalta. Kulku täytyy ohjata Kokkolahdentieltä kevyenliikenteen väylää pitkin ja katkaista allekirjoittaneiden tontin rajalta betoniporsain. Jos läpiajo sallitaan, se aiheuttaa läpiajoa rakennetulle venevalkamalle ja uimarannalle jonka aiheuttama häiriö on kestävämpää varsinkin kesäaikaan ja viikonloppuisin. Kysymme myös, miksi Kokkonientie pitäisi muuttua Kokkonienpoluksi? Ehdotettu betoniporsaiden paikka merkitty karttaan nuolilla!

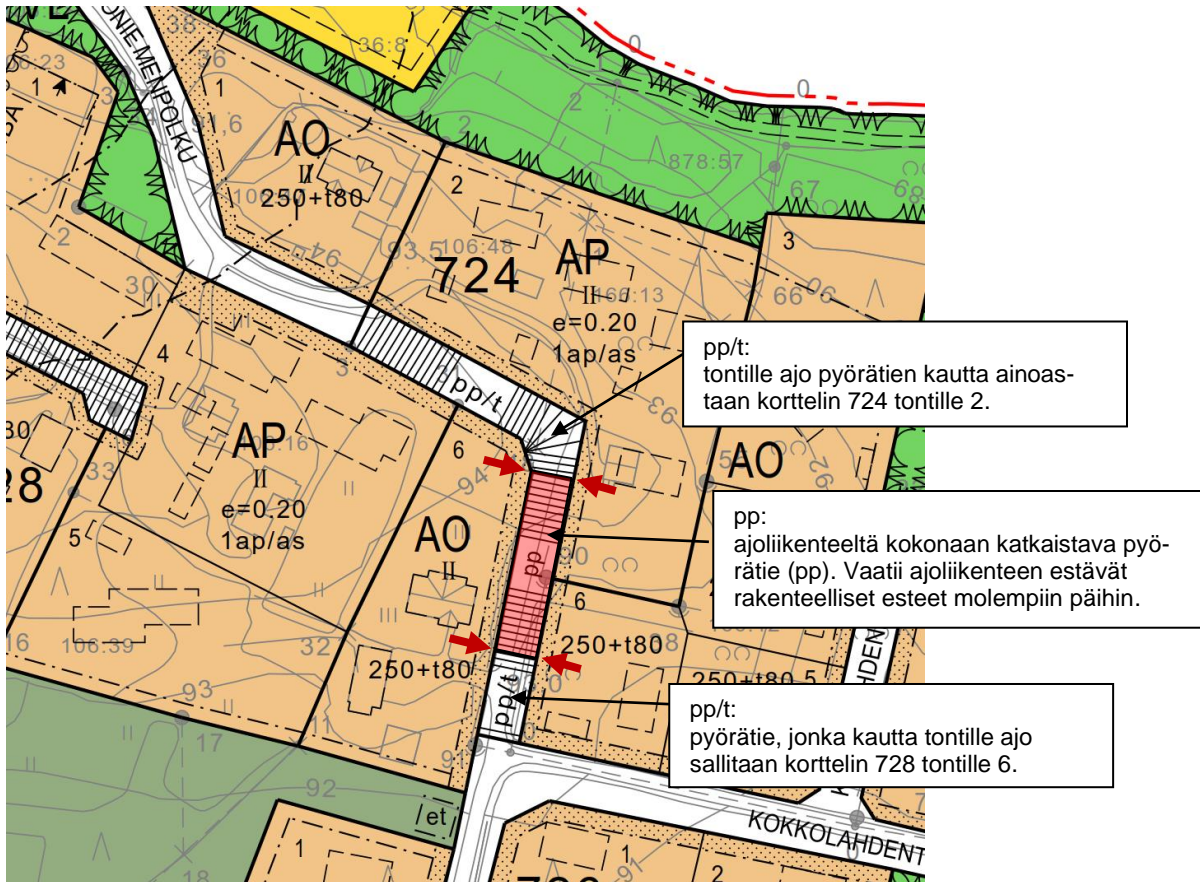


Vastine:

Asemakaavaehdotuksessa ajoliikenteelle tarkoitettu katu päättyy nuolien osoittamaan kohtaan, ja jatkuu Kokkolahdentielle saakka pyörätienä. Tontin kohdalta jatkuvan pyörätien kautta mahdollistetaan ainoastaan tontille ajo korttelin 724 tonteille 2 (AP) tuleville rakennuksille. Läpiajon mahdollisuus venevalkamalle ja uimarannalle on katkaistu kokonaan osoittamalla pieni pätkä katu pelkästään kevyelle liikenteelle (pp). Vaikka kaava ei salli läpiajoa, vaatisi läpiajon estäminen lisäksi rakenteelliset esteet, esim. betoniporsaat toteutusvaiheessa pyörätieosuuden molempiin päihin (ks. kartta jäljempänä).

10 (17)

VASTINEET



Kuvassa kaavaehdotuksen ratkaisu, johon on osoitettu punaisella katuosuus (pyörätie), jolla kaikki ajoliikenne on kokonaan kielletty. Tätä pyörätien osuutta ei ole tarkoitus käyttää edes tonteille ajoon. Muistutuksen allekirjoittaneiden tontin kautta on tarkoitus mahdollistaa ainoastaan tontille ajo korttelin 724 tontille 2.

Allekirjoittaneiden esittämä ratkaisu on sellainen, että tarvittavien ajoyhteyksien osoittamiseksi tonteille tulisi tonteille ajo sallia koko suunnitellun pyörätien alueella, mikä tuottaa kokonaisuutena enemmän häiriötä kuin kaavaehdotuksessa esitetty ratkaisu. Lisäksi, kun betoniesteet olisivat vain yhdessä kohdassa, joka ei näy Kokkolahdentielle, voisi esitetty ratkaisu aiheuttaa turhaa ajoneuvojen harhautumista pyörätielle etelän suunnasta ja kääntymispaikan tarpeen betoniesteiden kohdalle.

Koska korttelin 724 tontin 2 alueelle (kiinteistöt 106:48 ja 166:13) on ohjattu kulku nykytilanteesakin allekirjoittaneiden tontin kautta, ei tilanne allekirjoittaneiden osalta merkittävästi muutu toteutuneeseen tilanteeseen nähden.

Kaavoittajan esitys on, että kaavaratkaisua ei muuteta, mutta kaavaan lisätään määräysteksti, joka velvoittaa toteuttamaan Kokkolahdentien ja Kokkonienpolun välisen pyörätien ja ajoesteet pyörätien molempiin päihin ennen rakennuslupien myöntämistä uusille asemakaavalla muodostuville rakennuspaikoille.

Kadunnimet:

Nykyisten yksityisten ajoyhteysien tilalle asemakaavoitetaan katuverkko, jonka ylläpidosta ja rakentamisesta vastaa kaupunki. Myös Kokkonienpolun ja Kokkolahdentien välinen pyörätie on osoitettu katuna. Nykyinen Kokkonientie muodostuu kahdesta tiehaarasta, joille on kaupungin toiveesta annettu omat nimet. Toinen haara säilyy Kokkonientienä ja toinen nimetään Kokkonienpoluksi.

10. Marko ja Tytti Repo

Toivola II 71-402-177-17 ja Kotiranta 71-402-177-18

Kiinteistöille Toivola II 71-402-177-17 sekä Kotiranta 71-402-177-18 on meille annetun tiedon mukaan kulkuoikeus Kokkorannantieltä kiinteistön Kujansuu 71-402-177-16 kautta.

Liitteenä kiinteistörekisteriotteet.

Kiinteistön Toivola II 71-402-177-17 voisi myös leveytensä ja pinta-alan puolesta jakaa myös kahdeksi eri kiinteistöksi jolloin siihen voi osoittaa kaksi rakennuspaikkaa.

Olemme keskustelleet asiasta maankäyttöpäällikkö Paulos Tekan kanssa.

Olemme myös valmiit myymään kiinteistöt Toivola II 71-402-177-17 sekä Kotiranta 71-402-177-18 kaupungille 42.500 € kauppahinnalla. Tarjous on voimassa 23.06.2017 saakka.

Toivomme yhteyden pitoa asiaan koskien, että tulevat päätökset olisivat oikeudenmukaisia myös meidän kannaltamme!



Rasiteoikeus kartalla (vihreä viiva). Tieoikeuden leveys 7 m.

Vastine:

Kaupungilla ei ole tarvetta ostaa kyseisiä maa-alueita, eikä ole kaupungin tavoitteiden mukaista kaavoittaa uusia asuintontteja liikenteen melualueelle maisemallisesti tärkeälle paikalle. Lisäksi tonttien rakentaminen kiinteistöjen alueelle edellyttäisi uutta rakennettavaa

katuverkkoa tai ajoyhteyksiä, mikä ei myöskään ole kaupungin kaavoitukselle asettamien tavoitteiden mukaista.

Edellä mainituista syistä kaavaan ei enää lisätä uusia tontteja kiinteistöjen Toivola II tai Kotiranta alueille. Maanomistajan omista tavoitteista johtuen kaavaan on jo lisätty yksi tontti kiinteistölle Toivola II.

11. Ritva Ojalehto

Puskala 71-402-106-48 ja Kokkonieniemi 71-402-166-13

Pyyntö kulkuyhteyden varmistamiseksi

Omistamani Puskala 71-402-106-48 sekä Kokkonieniemi 71-402-166-13 tontti yhtenäinen

Pyydän, että Kaupunginhallitus käsitellessään kaavoitusasiaa huomioi mahdollisesti useammalle rakennettavalle omakotitalolle esteettömän pääsyn kaikilla ajoneuvoilla. Koska tontti on varsin kookas. Pyydän, että tarkistatte vielä kyseistä kaavaa käsitellessänne jotta myöhemmin ei ongelmaa synny.

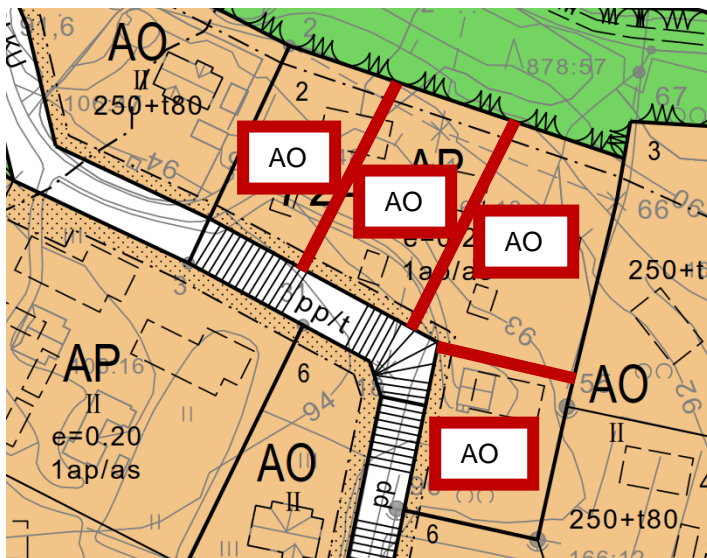
Vastine:

Tilannetta on pohdittu vastineen pohjalta seuraavasti:

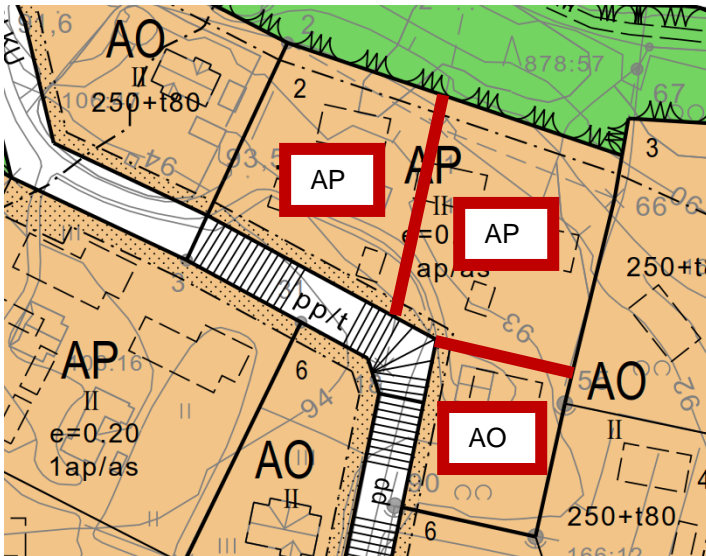
Jos maanomistaja tavoittelee alueelle nimenomaan omakotirakentamista ja tonttien myymistä/lohkomista, olisi kiinteistöjen alue selkeyden vuoksi hyvä muuttaa jo kaavaan AO-alueeksi ja osoittaa alueelle ohjeellinen tonttijako. Alueelle sopii 3-4 kpl erillistä AO-tonttia. Tonteille ajo sallitaan pyörätien kautta (pp/t), joka on merkitty katualueeksi. Kaupunki toteuttaa pyörätien niin, että tonteille ajo on mahdollista ja pyörätien leveys riittävä.

AP on hankalampi merkintä lohkomisen ja tonttien myymisen kannalta. Yksi kookas AP-alue sopii paremmin yhtiömuotoiselle tiiviimmälle rakentamiselle (ml. omakotitalot), jota ei suunnitella lohkotettavan erillisiksi tonteiksi, mutta esim. hallinnanjakosopimukset voivat tulla kyseeseen.

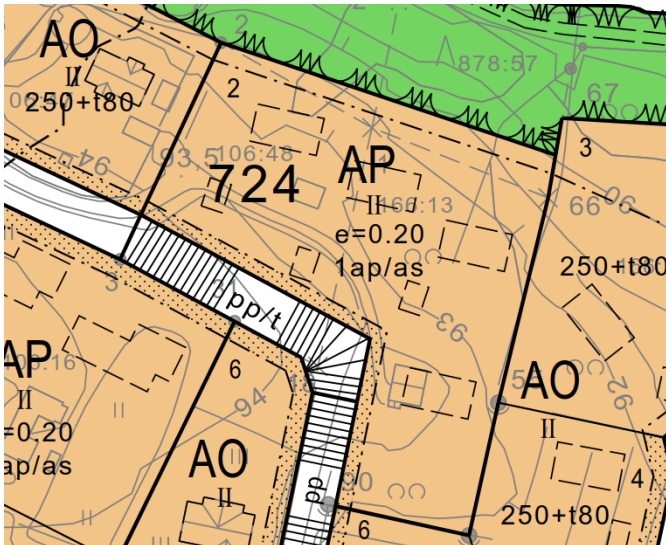
Seuraavassa on vaihtoehtoja alueen tonttijaolle ja käyttötarkoituserkinnöille:



VE1: 4 kpl erillistä lohkotettavaa omakotitalotonttia (AO). Muodostuu 4 kpl pienehköä omakotitalotonttia, joka ei noudata nykyistä kiinteistöjakoa. Rannan puoleiset tontit ovat n. 30-32 m leveitä.



VE2: 2 kpl AP-tonttia rannan puolelle nykyisen kiinteistöjaotuksen mukaisesti ja 1 kpl kiinteistöstä 166-13 lohkottava AO-tontti alueen eteläosaan. Tämä ratkaisu mahdollistaa suoraan myös 3 omakotitalotontin toteuttamisen, sillä molemmille AP-tonteille voi toteuttaa vaihtoehtoisesti joko paritalon tai yhden asunnon omakotitalon suurehkolle tontille.



VE3: Nähtävillä olleen kaavaehdotuksen mukainen ratkaisu. Ei tonttijakoa, mahdollista toteuttaa AP-alueelle esim. rivitaloja, paritaloja tai kerralla rakennettava omakotitaloalue, jolle tehdään hallinnanjakoa.

Vaihtoehdot on esitelty maanomistajalle ja keskustelun pohjalta on päädytty vaihtoehtoon 3. Kaavaratkaisuun ei tule muutoksia.

NÄHTÄVILLÄOLON JÄLKEEN TULLUT PALAUTE

12. Keijo Aho

Kokkoaho 71-402-166-12

Sähköposti 17.8.2017 Keijo Aho / Paulos Tekka

Tonttimme raja kulkee Kokkolahdentien kesiosassa. Toivomuksemme on, että suunnittelussanne ja mahdollisessa tien parannuksessa ja sijoittelussa otatte huomioon, että tie kulkisi siten, että ei leikkaisi tonttiamme, vaan saisimme sen kokonaan rakennuskäyttöön.

Vastine:

Katualueen tilanvaraus siirretään kokonaan kaupungin omistaman tilan puolelle maanomistajan esittämällä tavalla.

