

3.12.2025

KOTANIEMENKUJA 5 -ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavatunnus 70:023

KOOSTE EHDOTUSVAIHEEN PALAUTTEESTA JA KAAVOITTAJAN VASTINE

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 12.9.–26.9.2025 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta annettiin nähtävilläolon aikana yksi muistutus, lausuntoja ei annettu.

Muistutuksen esitti 18 yksityishenkilöä.

Alla on tiivistetty kooste muistutuksesta sekä kaavoittajan antama vastine siihen. Alkuperäinen lyhentämätön muistutus on mukana kaavaan liittyvässä päätöksenteossa.

MUISTUTUS

- Ajoyhteyden kunnostaminen muuttaa oleellisesti VL-alueen luontoarvoja.
- Kaavan mukaisella rakennusallalla puuston kaataminen aiheuttaisi järveltä katsottuna merkittävän luontoarvojen muutoksen.
- Kaavan mukainen rakentamisen tehokkuus nousee liian suureksi verrattuna naapurikiinteistöön.

Kaavoittajan vastine:

Suunnittelualueen pohjoispuolelle sijaitseva lähivirkistysalue on kapea, joten ajoyhteyden leveydellä on vaikutusta viheralueen luonteeseen ja virkistysarvoihin. Metsän ominaisuuksissa ja rakenteessa ei ole mitään erityisarvoja, mutta viheralueen puustoisuuden säilyttäminen tulee ajoyhteyden suunnittelussa ja toteutuksessa turvata. Asemakaavassa VL-alueelle on merkitty ajoyhteydelle varatun alueen rajausta, jonka leveys on kuusi metriä. Ajoyhteyden tulee mahtua tämän rajauksen sisälle, joten sen kunnostaminen ei tule oleellisesti muuttamaan VL-alueen luontoarvoja. Rajauksen ulkopuolelle jäävien puiden kaataminen ei ole sallittua. Ajoyhteyden kunnostaminen ja kunnossapito ovat sitä käyttävien kiinteistöjen vastuulla.

Uudisrakentaminen tulee näkymään järven puolelta, mutta rannassa istutettavan alueen osa suojaa rannan olemassa olevaa puustoa ja kasvillisuutta tuoden rakennuksille näkösuojaa. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna istutettavan alueen osaa on laajennettu sekä rakennusallaa on puolestaan pienennetty. Näiden molempien muutosten voidaan katsoa vähentävän rakentamisesta mahdollisesti aiheutuvia luontoarvojen muutoksia järveltä päin katsottuna.

Kaavaehdotuksessa tontin rakennusoikeus kasvaa 250 kerrosalaneliömetriä. Rakennusoikeutta on 500 kerrosalaneliömetriä, jolloin tehokkuusluku jää edelleen pieneksi (noin $e=0,1$). Tontin rakennustehokkuus on suurempi kuin lännen puoleisella AP-tontilla (noin $e=0,04$) mutta muihin lähialueen asuinrakennusten tontteihin verrattuna tehokkuus on hyvin maltillinen (tehokkuusluvut sijoittuvat noin $e=0,12-0,28$ välille).