

Tekninen lautakunta	§ 124	30.09.2021
Tekninen lautakunta	§ 135	02.11.2021
Tekninen lautakunta	§ 69	29.04.2022
Tekninen lautakunta	§ 163	05.10.2022

Levin Ahvenjärven asemakaavaehdotus

204/10.02.03/2016

Teknlk 30.09.2021 § 124

(Lisätietoja: Maanmittausinsinööri p. 040 7622 917)

Levin Ahvenjärven asemakaava ja asemakaavamuutos käsittää noin 144 hehtaarin alueen Immeljärven ja Immellompolon välisellä alueella Levitunturin länsipuolella. Asemakaavalla muodostetaan lo-ma-asuntojen korttelialueita (RA), matkailua palvelevien rakennusten korttelialueita (RM), Immeljärven itärannalla yksi asuinpientalon kortteli (AP), venesatama/venevalkama-alueita (LV) sekä niihin liittyviä katuja ja virkistysalueita.

Asemakaavan valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 27.5.-17.6.2021. Valmisteluvaiheen kuulemisessa saatiin kuusi lausuntoa ja kuusimielipidettä, joihin kaavanlaatija on antanut vastineet ja ne on pyritty huomioimaan asemakaavaehdotusta laadittaessa. Kaavanlaatijan vastineet oheismateriaalina.

Maanomistajien kanssa tehdään maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 91b §) mukaiset maankäyttösopimukset ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista.

Tekninen johtaja

Tekninen lautakunta päättää, että Levin Ahvenjärven asemakaavan ja asemakaavamuutoksen asemakaavaehdotus laitetaan nähtäville, kun kunnanhallitus on hyväksynyt maanomistajien allekirjoittamat maankäyttösopimukset.

Päätös:

Raili Fagerholm esitti, että kaavassa huomioidaan pysyvän asutuksen (/a) rakentamismahdollisuus kaikissa alueen RA tonteissa. Asko Jussila kannatti esitystä.

Ville Jokela esitti, että lisärakennusten neliömääriä tarkennetaan kohtelevaan tasapuolisesti maanomistajia. Jukka Niva kannatti esitystä.

Lautakunta päätti, että palautetaan asia valmisteluun jossa huomioidaan edellä mainitut kohdat.

Kunnanhallituksen edustaja Marita Toivanen poistui kokouksesta klo 15:04 - 15:15 väliseksi ajaksi.

Teknlk 02.11.2021 § 135

Levin Ahvenjärven asemakaavasta ja asemakaavamuutoksesta on laadittu uusi asemakaavaehdotus (pvm 11.10.2021), jossa pysyvä asuminen on merkitty mahdolliseksi kaikilla RA tonteilla ja talousrakennusten rakennusoikeudet on jaettu kolmeen tasoon tontin pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden mukaisesti.

Valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen 28.10.2021 on Synkroni Oy:n kanssa käyty neuvottelu heidän laajoista (kartta oheismateriaalina) toteutumattomista tavoitteistaan. Neuvotteluissa esiin tuotujen seikkojen johdosta on kaavanlaatija laatinut liitteenä olevan kaavaotteen mukaisen uuden ehdotuksen korttelista 1513. Kortteli on jaettu kahteen tonttiin nykyisin yhden sijasta. Kerroslukuun on lisätty u1/2, tällä tavoin voidaan hyödyntää ullakotiloja ullakolla kuten muissakin alueen kortteleissa. Yhteenlaskettu rakennusoikeutta on nostettu ullakotilojen rakentamista vastaavalla määrällä 2700 m²:stä 3300 m²:n joka vastaa tonttitehokkuutta $e=0,18$

Lisäksi kaavatoimikunta on ehdottanut lisätekstiä rakennustapaohjeisiin koirahäkkien rakentamisen kiellosta. Asemakaavamääräyksen mukaan rakentamisessa tulee noudattaa kaavaa varten laadittuja erillisiä rakennustapaohjeita.

Tekninen johtaja:

Tekninen lautakunta päättää seuraavaa:

- Tarkentaa Levi Ahvenjärven asemakaavan kaavaehdotuksen korttelia 1513 kaavanlaatijan esittämällä tavalla (liite). Kaavatoimikunnan esitys koirahäkin rakentamisen kiellosta lisätään rakennustapaohjeisiin. Kaavaselistusta täydennetään em. muutoksin.
- Hyväksytään kaavanlaatijan vastineet annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin (kaava-selostuksen liite 3)
- Levin Ahvenjärven asemakaavan ja asemakaavamuutoksen asemakaavaehdotus laitetaan nähtäville em. lisäyksin sen jälkeen, kun kunnanhallitus on hyväksynyt maanomistajien allekirjoittamat maankäyttösopimukset.

Päätös:

Kaavanlaatija Eva Persson-Puurula oli asiantuntijana teams yhteyden välityksellä esittelemässä kaavaa käsittelyn aluksi.

Esitys hyväksyttiin.

Teknlk 29.04.2022 § 69

Levin Ahvenjärven asemakaava-alueen maanomistajien kanssa on neuvoteltu maankäyttösopimuksista ja suurin osa maanomistajista on ilmoittanut hyväksyvänsä maankäyttösopimuksen. Sopimusten neuvottelun aikana teknisen lautakunnan 2.11.2022 § 135 hyväksymään asemakaavaehdotukseen on tullut tarpeelliseksi tehdä muutoksia.

Asemakaava-alueen rajausta pienennetään lounas ja etelä puolelta vastaamaan kaavoituksen käynnistämissopimusten rajausta, poistettavat alueet oli osoitettu urheilu ja virkistysalueiksi (VU).

Maanomistajan toiveesta kortteliä 1507 hieman laajennetaan ja rakennusoikeutta korotetaan 50 kerrosneliömetriä 250 kerrosneliömetriin sekä kellarin rakentamisen mahdollistava merkintä (1/2k) lisätään kerroskorkeuteen.

Synkroni Oy on valmis tekemään maankäyttösopimuksen korttelin 1510 osatonteista 1 ja 2, muusta yhtiön omistamasta alueesta ei maankäyttösopimusta saada aikaan. Kyseisen maanomistajan kiinteistöjen alueelle asemakaavaan merkitään Tuomikuruntien, Ahvenrannan sekä Ahvenmutkan katualueet, muilta osin yhtiön omistamat alueet jäävät asemakaavoittamattomaksi alueeksi.

Samoin kunnan omistama kortteli 1518 ja sen ympärillä olevat urheilu ja virkistysalueet on syytä kaavataloudellisista syistä jättää tässä vaiheessa pois kaavasta, näin toimien Ahvenrannan kadun rakentaminen lyhenee noin 290 metriä.

Tekninen johtaja:

Tekninen lautakunta päättää, että liitteenä oleva Levin Ahvenjärven asemakaavan ja asemakaavamuutoksen asemakaavaehdotus ja siihen liittyvä aineisto laitetaan nähtäville sen jälkeen, kun kunnanhallitus on hyväksynyt maanomistajien allekirjoittamat maankäyttösopimukset.

Päätös:

Esitys hyväksyttiin.

Teknlk 05.10.2022 § 163

Levin Ahvenjärven asemakaava-alueen maanomistajista suurin osa on allekirjoittanut maankäyttösopimukset, jotka menevät kunnanhallituksen käsittelyyn 11.10.2022. Korttelin 1510 osatonttien 1 ja 2 osalta Synkroni Oy ei ole allekirjoittanut maankäyttösopimusta.

Asemakaavan eteenpäin viemiseksi muiden maanomistajien osalta asemakaavaehdotuksen rajausta on tarpeen muuttaa niin, että alue josta ei ole maankäyttösopimusta rajataan pois asemakaavaehdotuksesta. Toisen maanomistajan omistamien osatonteista muodostetaan yksi tontti ja pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeus muutetaan 230 kerrosneliömetriin, tällöin se vastaa maankäyttösopimuksessa sovittua osallistumiskorvausta, eikä toiselle maanomistajalle koidu muutoksesta vahinkoa.

Muutokset esitetty oheismateriaalissa.

Vs tekninen johtaja:

Tekninen lautakunta päättää, että Levin Ahvenjärven asemakaavan ja asemakaavamuutoksen asemakaavaehdotuksen aluerajausta muutetaan niin, että alue josta ei ole tehty maankäyttösopimusta, rajataan pois asemakaava-alueesta. Toisen maanomistajan osalta osatonteista muodostetaan yksi tontti ja jonka rakennusoikeus on 230 + t50 kerrosneliömetriä. Muutettu Levin Ahvenjärven asemakaavan ja asemakaavamuutoksen asemakaavaehdotus ja siihen liittyvä aineisto laitetaan nähtäville sen jälkeen, kun kunnanhallitus on hyväksynyt maanomistajien allekirjoittamat maankäyttösopimukset.

Päätös:

Esitys hyväksyttiin.
