

## **Nabbskatan asemakaava**

**Asemakaavaluonnos, nähtävillä 9.6.– 10.7.2016**

## **KUNNAN JA KAAVANLAATIJAN VASTINEET MUISTUTUKSIIN JA LAUSUNTOIHIN**

Seuraavat lausunnot jätettiin asemakaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana:

1. Rune Jakobsson
2. Markku ja Annika Lepola
3. Sixten ja Cynthia Sandström
4. Johan ja Sofia Östman
5. Nina ja Tom Kjellman
6. Hans ja Ann-Christin Andtbacka
7. Keski-Pohjanmaan ja Pietarsaaren seudun pelastuslaitos
8. Ympäristölautakunta
9. Tekninen lautakunta
10. Pohjanmaan liitto
11. Pohjanmaan museo

### 1. Rune Jakobsson

Rune Jakobssonin mielestä hänen kiinteistönsä 5:89 (korttelin 202 tontin 1 ja korttelin 203 tontin 1 välissä) kohdalle osoitettu viheralue pitää poistaa ja jakaa sen sijaan kahden tontin kesken. Hän ei hyväksy alueen poikki kulkevaa ohjeellista polkua. Jakobsson painottaa myös, että pohjoisosan kiinteistöraja ei vastaa pohjakarttaa ja ehdottaa, että tonttirajaa korjataan siten, että alue kuuluu tonttiin.

*Vastine: Ohjeellinen polku (joka oli osoitettu 17.2.2014 päivätyssä asemakaavaluonnoksessa) ei ole enää mukana uudessa asemakaavaluonnoksessa. Viheralue korttelien 202 ja 203 välille jätetään, jotta tarvittaessa on olemassa kapea yhteys korttelin 202 pohjoispuolella olevalle virkistysalueelle. Korttelin 203 tontin 1 pohjoista rajaa muutetaan siten, että se seuraa kiinteistörajaa.*

### 2. Markku ja Annika Lepola

Markku ja Annika Lepola muistuttavat, että on olemassa erilaisia käsityksiä siitä, missä kiinteistöjen 11:67 ja 11:57/11:58 väliset kiinteistörajat kulkevat. Lepolat ovat sitä mieltä, että maanmittauslaitoksen tulee tehdä alueella rajakatselmus ja että rajoja ei voi piirtää niiden rajapyykkien mukaan, jotka ovat maastossa nyt. Lepolajen mukaan kaksi rajapyykkiä kaivettiin ylös viemärin rakentamisen yhteydessä ja niitä ei asetettu jälkikäteen oikeille paikoilleen. Lepolajen mielestä kunnan tai viemärin rakennusurakoitsijan tulee vastata rajakatselmuksen kustannuksista.

*Vastine: Asemakaava-alueella olevat rajat ovat kaavoituksen pohjakartan mukaisia. Pohjakartan rajat täsmäyvät maanmittauslaitoksen tietoihin, vaikka rajapyykkejä olisikin alueella siirretty.*

### 3. Sixten ja Cynthia Sandström

Sixten ja Cynthia Sandström ovat sitä mieltä, että heidän asemakaavatonttinsa, kortteli 204 / tontti 3, tulee käsittää koko kiinteistö 27:14 ennen kaikkea siksi, että asemakaavaluonnoksessa on osoitettu heidän tontilleen korotettu rakennusoikeus, ja Sandströmien mielestä viheralue estää tämän rakennusoikeuden hyväksikäyttämisen. Sandströmit ehdottavat, että heidän kiinteistönsä nykyinen sisäänajotie, joka sisältää tierasitteen, liitettäisiin heidän tonttiinsa. Sandströmien mielestä Nabbskatankujan päässä oleva kääntöpaikka tulee siirtää kohti korttelin 205 tonttia 2. Lisäksi Sandströmit toivovat, että laskuojan suulla VL-alueella sijaitsevia lähikiinteistöjen käyttämiä venepaikkoja voisi jatkossakin käyttää samassa laajuudessa ja mahdollisuuksien mukaan puhdistaa niitä ajoittain riittävän veden syvyyden ylläpitämiseksi.

*Vastine: Korttelin 204 tontin 3 pinta-ala on tarkistetussa luonnoksessa noin 4320 m<sup>2</sup>. Tontin koko ei aiheuta ongelmia 500 m<sup>2</sup>:n rakennusoikeuden käyttämiselle tontilla. Virkistysalue jätetään kaavaan mahdollisia tulevaisuuden tarpeita varten ajatellen kaavan laajentumista pohjoiseen. Sandströmien tontin rajoja muutetaan siten, että tontti sisältää laskuojan ja olemassa olevan sisäänajon, joka sijaitsee Luodon kunnan maa-alueella. Sandströmeillä on mahdollisuus ostaa maa-alue Luodon kunnalta. Nabbskatankujan katualue ja kääntöpaikka rakennetaan kokonaisuudessaan Luodon*

*kunnan maa-alueelle. Luodon kunta omistaa kokonaisuudessaan laskuojan viereisen VL-alueen, joka on tarkoitettu koko kaava-alueen asukkaiden käyttöön. Yksityiset veinapaikat eivät sovellu alueelle.*

*Maanomistajien (Sixten) kanssa kesällä ja syksyllä 2016 käytyjen keskustelujen jälkeen on palattu takaisin samaan rakennusoikeuteen kuin alueen muilla maanomistajilla on. Korkeampaan rakennusoikeuteen (tässä tapauksessa 500 kerrosalaneliömetriä) vaaditaan maanomistajien ja kunnan yhteisymmärrystä esisopimuksen ehdoista ja koska osapuolet eivät ole päässeet yhteisymmärrykseen, pidetään rakennusoikeus samalla tasolla kuin muilla olemassa olevilla alueen rakennuspaikoilla. Samalla AP-merkintä muutettiin AO:ksi, erillispientalojen korttelialue, sekä tonttirajaa tarkistettiin koillisessa.*

4. Johan ja Sofia Östman

Johan ja Sofia Östman pyytävät, että heidän kiinteistöihinsä 5:82 ja 5:167 rajoittuvaa katualuetta siirretään siten, että katu ei tule lähemmäksi heidän talonsa seinää kuin nykyään.

Vastine: *Katualuetta siirretään noin 1 m pohjoiseen. Kadun leventämisellä tavoitellaan ajotien etelärajan pitämistä ennallaan.*

5. Nina ja Tom Kjellman

Nina ja Tom Kjellman toivovat, että kiinteistölle 5:158 voisi suunnitella paritalon.

Vastine: *Rantatonteille osoitetaan ainoastaan AO-1-tontteja (erillispientalojen korttelialue, jolla rakennuspaikkaa kohden saa rakentaa vain yhden asuinhuoneiston).*

6. Hans ja Ann-Christin Andtbacka

Hans ja Ann-Christin Andtbackan mukaan koko nykyinen tie sijaitsee heidän kiinteistöllään 5:83 ja että he lisäksi omistavat maa-alueen tien pohjoispuolella. Tämän vuoksi Andtbackat vaativat, että tietä levennetään vain pohjoispuolella, jossa ei ole asuinrakennuksia tien vieressä. Lisäksi he vastustavat Risöhällintien leventämistä. Andtbackat vaativat, että pienvenesataman ehdotettu laajentaminen pienennetään kahdestatoista kuuteen paikkaan, koska tätä suurempi laajentaminen ei ole ajankohmainen. Andtbackat ehdottavat, että leikkipaikka-alueen yhteyteen voitaisiin rakentaa pieni venesatama.

Vastine: *Mielipiteeseen liitetyn luonnosmaisien kartan mukaan näyttää siltä, että koko katualue kuuluisi Andtbackojen kiinteistöön. Näin ei kuitenkaan ole. Maanmittauslaitoksen kiinteistörajojen mukaan kiinteistöraja kiinteistöjen 5:89 ja 5:83/5:82/5:167 välillä kulkee melkein keskellä ajotietä sillä poikkeuksella, että liittymä Risöhällintielle sijaitsee kiinteistöllä 5:83. Jo kaavaluonnoksessa on katualueen keskilinja osoitettu hieman pohjoisempaan (0...1,3 m) kuin kiinteistöraja kiinteistöjen 5:89 ja 5:83/5:82/5:167 välillä. Asemakaavaehdotuksessa siirretään katualuetta vielä noin metrin verran pohjoiseen. Kadun leventämisellä tavoitellaan ajotien etelärajan pitämistä ennallaan. Risöhällbergintien katualue on osoitettu ainoastaan 6,5...8 metrin levyisenä alueena. Ajoväylän mahdollinen leventäminen tehdään kadun länsi-*

*puolelle. Pienvenesataman korkeinta sallittua venepaikkojen määrää ei muuteta. Asemakaavassa ei osoiteta uutta pienvenesatamaa.*

#### 7. Keski-Pohjanmaan ja Pietarsaaren seudun pelastuslaitos

Keski-Pohjanmaan ja Pietarsaaren seudun pelastuslaitos muistuttaa, että kaavan laadinnassa tulee ottaa huomioon pelastusajoneuvojen esteetön pääsy alueen kaikkiin osiin ja että sammutus- ja pelastustehtävissä on saatavissa riittävästi sammutusvettä, vesiposteja, vesiasemia tai mahdollisuus ottaa vettä merestä.

Vastine: *Lausunto merkitään tiedoksi.*

#### 8. Ympäristölautakunta

Ympäristölautakunta ehdottaa, että erityisten määräysten tekstiä tarkennetaan erilaisten tulkintojen välttämiseksi.

Vastine: *Lausunto merkitään tiedoksi.*

#### 9. Tekninen lautakunta

Teknisellä lautakunnalla ei ole huomautettavaa.

Vastine: *Lausunto merkitään tiedoksi.*

#### 10. Pohjanmaan liitto

Pohjanmaan liitto ehdottaa, että kaavaselistusta täydennettäisiin kaava-alueen yleiskartalla sekä otteella vuoden 1990 oikeusvaikutuksettomasta yleiskaavasta ja otteella vuoden 2012 rantaosayleiskaavasta. Lisäksi Pohjanmaan liitto on sitä mieltä, että asemakaavamääräys saunan rakennusala on epäselvästi muotoiltu ja että ET-aseமாகাavamerkintää pitäisi täydentää.

Vastine: *Kaavaselistusta täydennetään sijaintikartalla ja otteella rantayleiskaavasta. Ote osayleiskaavasta jätetään pois, koska kaava on oikeusvaikutukseton ja vanhentunut. Asemakaavamääräystä, joka koskee saunan rakennusala, on käytetty Luodon kunnan aiemmissa kaavoissa, ja sitä ei muuteta. ET-aseமாகাavamerkintä tarkistetaan.*

#### 11. Pohjanmaan museo

Pohjanmaan maakuntamuseo muistuttaa, että rakennukset Risohällintie 139:ssä ja Nabbskatantie 25:ssä, jotka aiemmin on ehdotettu otettavaksi mukaan, puuttuvat selostuksesta. Museo toivoo, että kaikki rakennusten inventointia koskeva materiaali kerättäisiin kaavaselistuksessa yhteen paikkaan ja yhteen tiivistelmään arvokkaista ja/tai suojelurakennuksista. Pohjanmaan maakuntamuseon mielestä asemakaavaluonnos ei ota tarpeeksi huomioon alueen arvokasta rakennuskantaa. Kulttuurimiljöön arvotus on epäselvä ja sitä pitää korjata. Museon mielestä pitää myös tutkia mahdollisuus aluemarkintöjen käyttämisestä Risohällintien rakennusryhmän arvokkaan miljööön ottamiseksi huomioon.

Vastine: Selostuksessa ei otata huomioon Risöhällintie 139:ää, koska kaava-alue on pienennetty, ja talo on kaava-alueen ulkopuolella. Nabbskatantie 25 on rakennettu niinkin myöhään kuin vuonna 2003 vanhan tyylin mukaisesti ja sillä ei ole suojeluarvoja. Liite 4 on ainoastaan rakennusdokumentointi kaikista kohteista. Rakennusten inventointi niistä kohteista, joita on tarkasteltu lähemmin, löytyy kokonaisuudessaan kaavaselistuksesta. Korttelin 200 rakennuskanta on luonteeltaan erittäin sekoittunut ja ei muodosta arvokasta kokonaisuutta, minkä johdosta aluemerkinnot eivät anna lisäarvoa tässä asemakaavassa.

Pietarsaari 19.12.2016

AnneMo Kaitfors

Arkkitehti Oy Rajaniemi