

Rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunto Seidan alueen asemakaavan ja asemakaavam muutoksen asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä aineistosta.

RakYmplk 13.12.2023 § 171
390/10.02.03/2023

Valmistelija rakennustarkastaja 0400396074

Kittilän tekninen lautakunta pyytää rakennus- ja ympäristölautakunnan lausuntoa Seidan alueen (Levin Taalojärven rinne) asemakaavan ja asemakaavam muutoksen asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvään aineistosta. Asemakaavaehdotus ja siihen liittyvä aineisto on nähtävillä 4.12.2023 - 3.1.2024.2016 Kittilän kunnan teknisellä osastolla os. Valtatie 15, 99100 Kittilä ja Kittilän kunnan kotisivuilla osoitteessa <https://kittila.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/vireilla-olevat-kaavat>. Lausuntopyyntö on pyydetty toimittamaan 3.1.2024 mennessä.

Asemakaavaehdotus koskee rakentamatonta aluetta, jossa sijaitsee ulkoilureittejä. Alue on varattu Levin osayleiskaavassa RA -alueeksi eli loma-asuntojen alueeksi ja VU -alueeksi eli urheilu- ja virkistysalueeksi. Suunnittelualan koko on noin 66 hehtaaria. Alueelle on suunniteltu 55 kpl RA - tontteja ja 1 RM - tontti, rakennusoikeutta yhteensä 14350 m²

Lautakunta on antanut seuraavan lausunnon asemakaavan luonnosvaiheesta 15.12.2016

”Ra - tonttien kerroskorkeuden tarkentaminen alleviivauksien ja kerroskorkeuden suhteen.

- Kerroskorkeusmerkinnän k alleviivaus on perusteltua koska tonttien rakennusalojen korkeusvaihtelut ovat 2 - 5 metriä ja kaavamääräykset kieltää leikkaukset ja pengertämisen.

- Kortteleiden 1239, 1240, 1241 ja 1246 osalta rakennusoikeuden ollessa 180 m² + t30 ja kerroskorkeus I sekä kattokaltevuudella 1:2 muodostuu kerroksen päälle määräyksiä noudattaen parvi tai ullakotilaa.

- Koska alleviivattu kerroskorkeus II osoittaa ehdottomasti toteutettavan kerrosluvun, täytyy jollain tavalla määritellä minimiehto kerroksellisuuden täyttymiseksi. Esitetyillä määräyksillä on annettu vain rakentamisen enimmäismäärä, (1/2) ilman alleviivausta.

Rakennusten sijoitus tulee tarvittaessa osoittaa nuolilla kiinni rakennusalueen rajaan riittävän padotuskorkeuden saamiseksi viemäri liittymissä.”

Kaavan laatija on vastineessaan todennut, että osa lautakunnan luonnosvaiheen lausunnossa esittämistä asioista huomioidaan

kaavan ehdotusvaiheen määräyksiin. Merkintöjä ei ole päivitetty karttaosaan.

Esittelijä

Rakennustarkastaja Niska Matti

Päätösehdotus

Esitän asemakaavan ehdotusvaiheen lausunnoksi seuraavaa Ra - tonttien kerroskorkeuden tarkentaminen alleviivauksien ja kerroskorkeuden suhteen.

Kerroskorkeusmerkinnän k alleviivaus on perusteltua koska tonttien rakennusalojen korkeusvaihtelut ovat 2 - 5 metriä ja kaavamääräykset kieltää leikkaukset ja pengertämisen.

Kortteleiden 1239, 1240, 1241 ja 1246 osalta rakennusoikeuden ollessa 180 m² + t30 ja kerroskorkeus I sekä kattokaltevuudella 1:2 muodostuu kerroksen päälle määräyksiä noudattaen parvi tai ullakkotilaa.

Kerroskorkeudella k II (½) saadaan alarinteen puolella julkisivullisesti noin 12 metriä korkeita rakennuksia. Kerroskorkeuden muuttamisella k I u ½ alleviivattuna merkinnäksi saataisiin julkisivun korkeutta madallettua noin 3 metriä.

Autopaikkoja on määrätty yleismääräyksissä tontille vähintään 2 kpl huomioimatta sitä onko tontti RA – vai RM – tontti. Tarkennuksena oma määräys RA :lle ja RM:lle ja RM – tontin autopaikkojen määrän suhteen ja rakennusalan korkeusero huomioiden maanalaisen pysäköinnin mahdollistaminen korttelin 1247 RM tontille.

Korttelin 1247 rakennusoikeus on 2500 + t250. Rakennusten määrää tai koko ei ole määritelty. Rakennuksen vähimmäiskooksi esitetään 160 m². koko vastaa RA – tontille annettua pienintä rakennusoikeutta.

Korttelin 1230 tontin 1 rajausta siten, että tontin länsikulman s-1 alue jäisi pois.

Korttelin 1248 tonteille 1 ja 2 tulee osoittaa merkinnällä ajomahdollisuus jk+pp alueen kautta tonteille.

Yleismääräyksiin pintavaaitus ja pihasuunnitelman laatiminen lupavaiheessa.

Yleismääräyksiin tonteille 1 pihaliittymä.

Päätös

Ympäristötarkastaja Liisa Arpiainen oli läsnä asian käsittelyn ajan. Esitys hyväksyttiin.