

VASTAUKSIA YLEISKAAVAN TARJOAJILLE

1. Konsultin kysymykset

1. Rajataanko tehtävä maanomistajien esittämien muutostarpeiden osalta viiteentoista?
2. Rajataanko tehtävä kaavamuutoksella siirrettävien rakennuspaikkojen osalta kolmeen? Ja näidenkin osalta maankäytön muutoksen aiheuttama vaikutusten arviointi tehdään erikseen ranta-asemakaavassa, jonne rakennuspaikat siirtyvät?
3. Onko alkuperäistä yleiskaavaa tai ajantasayleiskaava saatavilla vektorimuotoisena. Jos on, niin millaisessa muodossa?
4. Siltayhteyden yleissuunnitelma vanhenee 2023. Rajataanko tehtävän ulkopuolelle Lossin korvaavan siltayhteyden aiheuttamien vaikutusten arviointi sekä mahdollinen vaihtoehtoisen siltayhteyden suunnittelu/vaihtoehtojen vertailu?
5. Hoitaako tilaaja maanomistajien kuulemisen kirjeitse ja maanomistajatietojen hankkimisen?
6. Saadaanko selvitysten paikkatiedot kaavoittajan käyttöön?
7. Sisältyykö tehtävään maastokäyntejä? Jos sisältyy, niin millä tavoin rajattuna?

VASTAUKSET

1. Aloitusvaiheessa meillä on tiedossa noin 15 maanomistajakohtaista muutostarvetta. Nämä käydään läpi valitun konsultin kanssa ensimmäisessä aloituskokouksessa. Muutoksia todennäköisesti tulee lisää luonnos- ja ehdotusvaiheen kuulemisen jälkeen. Nämä muutokset tulee sisällyttää hintaan.
2. Vastaus osittain kohdassa 1. Ranta-asemakaava-alueelle siirretyt rakennuspaikat ovat ainoastaan toteuttavia. Niiden osalta vaikutusten arviointi on tehty ranta-asemakaavassa.
3. Alkuperäinen kaava oli tehty 1990-luvulla käsin piirtämällä. Yleiskaava on vektoroitu mapinfolla 2000 luvulla. Konsultille luovutetaan paikkatietoaineisto. Voimassa olevaan yleiskaavaan on myös olemassa avoin WMS rajapinta, jota voi hyödyntää (Mapinfo, Qgis)
4. Tuleva silta ja nykyinen lossi ovat niin lähekkäin toisiaan, että nykyisellä viivarajauksella voidaan edetä. Ei tarvitse erikseen huomioida arvioinnissa, jos viranomaiset eivät sitä vaadi (mahdollinen lisätyö)
5. Kyllä
6. Kyllä
7. Kaavoittaja tekee oman harkintansa mukaan tarpeelliset maastokäynnit. Rakennustarkastaja tai tekninen johtaja voinevat tarjota kyydityksen saariin, mikäli se on tarpeellista. Tilaaja harkitsee talven 2023 aikana alueen viistokuvauksen tarpeellisuutta konsultin kanssa.

2. Konsultin kysymykset

1. Tarjouspyynnön mukaan kaava laaditaan oikeusvaikutteiseksi. Käytetäänkö kaavaa rakennusluvan myöntämisen perusteena (MRL 72 §)?
2. Tarjouspyynnön mukaan kaavamuutoksilla ei muuteta alkuperäisen yleiskaavan tavoitteita ja mitoitusperiaatteita. Tarkoittaako tämä, että nyt laadittavaan kaavan muutokseen liittyen ei tehdä kantatilatarkastelua ja kantatila / kiinteistökohtaista rakennusoikeuslaskentaa?
3. Tarjouspyynnön mukaan Kyläniemen osalta on ollut myös kiinnostusta vakituiseen asumiseen. Kaavan tavoitteena on selvittää vakituiseen asumiseen sopivat alueet ranta-alueilla ja sisämaassa. Kuuluuko kaavatyöhön näiden (AT) alueiden mitoitusperusteiden / -normien laatiminen ja näiden perusteella kiinteistökohtaisen rakennusoikeuden laskeminen? Laaditaanko kaava näiden alueiden osalta niin, että kaavaa käytetään rakennusluvan myöntämisen perusteena (MRL 44 §)?

VASTAUKSET

1. Kyllä
2. Lähtökohtaisesti näin voidaan tehdä. Mikäli mitoituslaskenta ja emätilaselvitys tulevat jostain syystä tarpeelliseksi prosessin aikana, konsultti voi laskuttaa sen lisätyönä.
3. Lähtökohtaisesti osoitetaan nykykaavan mukaiset sisämaan A/AT-alueet uusina vastaavina, jotka voidaan luvittaa MRL 44 §:n mukaisesti. AT-alueet osoitetaan aluevarausperusteisesti, ei mitoituksen mukaan. Normeissa ja perusteissa noudatetaan tänä kesänä voimaan tulleen Kattelussaari – Jänkäsalo osayleiskaavan vastaavia perusteita. Käyttötarkoituksen muutoksen soveltuvuus omarantaisilla rakennuspaikoilla loma-asumisesta vakituiseen asumiseen arvioidaan rakennuspaikan pinta-alan, rakennuspaikan muodon ja saavutettavuuden perusteella.