

Kapuli 5 asemakaava ja asemakaavan muutos / Kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettaminen

Kuntakehityslautakunta 14.06.2023 § 47
8/10.02.03/2022

Kapuli 5 asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kaavaehdotus oli nähtävillä 5.10.-4.11.2022 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin viisi viranomaislausuntoa ja kaksi muistutusta. Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset sekä niihin laaditut vastineet on kuvattu selostuksen kappaleessa 4.3.3 Nähtävillä olo ja palaute. Vastineista on laadittu myös yhteenveto, joka on selostuksen liitteenä.

Lausuntojen johdosta on pidetty viranomaisuvottelu kanssa 15.12.2022. Kaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella aineistoon on tehty muun muassa seuraavia täydennyksiä ja muutoksia:

Muutokset kaavarajauksissa:

Muutettiin rajausta Isolammintien varren pohjoisimman T-6-korttelin osalta. Etäisyys asuinrakennuksiin kasvoi ja VL-alue laajeni. Pohjoisimmat E/VL-alueet (täyttömäet) rajattiin kauemmas Puirojantiensuon luo-1-alueesta. Lisättiin E/VL-alue (täyttömäki) riittävälle etäisyydelle Puirojantiensuon eteläpuolelle. Isolammi merkittiin vesialueena W.

Muutokset kaavamääräyksissä:

Eteläosan ET-alue (lämpölaitos) muutettiin ET/LH-alueeksi, joka mahdollistaa alueelle myös huoltoaseman toteuttamisen. Täydennettiin kaavamääräyksiä, jotka liittyvät Isolammin pinnantasoon ja läjitysalueiden rakentamisaikeisten valumavesien käsittelyyn. Täydennettiin kaavamääräystä, jossa Isolammintien varren pohjoisimmalle T-6-alueelle ei saa myöntää rakennuslupia ennen kuin valtatie 25 eritasoliittymä on toteutettu. Täydennettiin kaavamääräyksiin, että alueen maankäyttö pitää toteuttaa niin, että kaava-alueen itäpuolen luonnonsuojelualueella ei ylitetä melutason ohjearvoa 45 dB.

Lisäselvitykset ja täydennykset:

Tuotettiin Isolammintien jatkeen vaihtoehtoiset linjaukset, linjausten pituusleikkaukset ja melumallinnukset sekä arvioitiin vaihtoehtoisten linjausten vaikutukset yleiskaavatasoisesti. Tuotettiin Kapulin asemakaavan liikenteen yleiskaavallinen tarkastelu. Täydennettiin kaavaselistusta edellä mainittujen selvitysten ja selvitysten tulosten osalta.

Kaavan vaikutusten arviointi:

Kaavan vaikutukset kuvataan kaavaselistuksen luvussa 9. Vaikutusten arviointi on täydentynyt ja tarkentunut monen alaotsikon tasolla mm. lisäselvityksien tulosten myötä. Kokonaan uusia otsikoita ovat Isolammintien jatkeen vaihtoehtotarkastelu (9.8) ja Täyttömäkien ympäristövaikutukset (9.14). Muutettu kaavaehdotus täyttää kaavalle asetetut tavoitteet. Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ovat vähäistä merkittävämpiä, joten kaavaehdotus tulee asettaa uudelleen nähtäville. Voimassa olevan hallintosäännön mukaisesti kunnanhallitus päättää asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta

Valmistelija kaavainsinööri Mari Niinistö, mari.niinisto(at)mantsala.fi

Esittelijä Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa

Päätösehdotus Kuntakehityslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus hyväksyy 26.5.2023 päivätyn kaavaehdotuksen nähtäville muistutuksien jättämistä varten sekä pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

Tämän asian osalta pöytäkirja tarkastetaan kokouksessa.

Päätös Hyväksyttiin ehdotuksen mukaan.

Liite 1. Kapuli 5 AK kaavakartta 26.5.2023 ver2

Liite 2. Kapuli 5 kaavaselostus 05.06.2023

Liite 3. Vastineet 05.06.2023 kaavaehdotuksen 05.09.2022 lausuntoihin ja muistutuksiin

Liite 4. Kapulin liikenteen yleiskaavallinen tarkastelu 12.05.2023

Liite 5. Kapuli 5 massatarkastelu 10.01.2023