

PALKERTIN ALUEEN OHJEELLISEN TONTTIJAON MUUTOS KORTTELEISSA 319, 320, 321, 326 JA 328

Khall 201 §

Kunnanjohtaja Kari Ojalahti:

Palkertin asemakaava-alueella on jäljellä vielä rakentamattomia omakotitalotontteja vajaat 30 kappaletta. Tonttien koot vaihtelevat 1.000-1.800 m²:öön. Omakotitontteihin kohdistuva palaute on osoittanut, että rakentamista suunnittelevat haluavat väljempää tonttikokoa. Samalla on myös todettava, että Palkertin alueen kaikki tontit eivät ole vetovoimaisia ja pahimmillaan vain osa näistä tulee hyödynnetyksi. Myös alueen eri osien perustamisolot voivat rajoittaa parasta vetovoimaisuutta. Alueen viehättävyyttä voidaan myös parantaa Ajankuluntien varteen sijoitettavilla puustoistutuksilla Luvian kunnan toimesta. Alueella on suoritettu alustava pohjatutkimus keväällä 2004 kortteleissa 319, 321 ja 325. Tutkimus osoittaa, että korttelin 319 tontin 1 kohdalla joudutaan perustamisessa käyttämään paaluja tai massanvaihtoa, jälkimmäisten korttelien tutkimuspisteiden antamien tietojen mukaan rakennukset voidaan näillä alueilla perustaa maan varaan.

Aiemmassa valmisteluvaiheessa tarkoitus on ollut toteuttaa alueella kaavamuuotos, jonka kautta väljempi tonttikokokysymys tulisi realisoitua. Aluearkkitehdin kanssa käydyissä keskusteluissa on käynyt ilmi, että kaavamuuotosprosessi ei ole tarpeellinen, vaan sama tavoitetilä voidaan saavuttaa nopeammin ja vaivattomammin alueen ohjeellista tonttijakoa muuttamalla tietyissä alueen kortteleissa.

Luvian kunnan alueella asemakaavoissa on käytetty ohjeellista tonttijakoa mikä ei vahvistu asemakaavan yhteydessä. Asemakaavaan merkitty tonttijako on suunnittelijan sen hetkinen näkemys kortteliin sopivasta tonttijaosta. Kortteli voidaan jakaa myöhemmin toisinkin. Ohjeellista tonttijakoa muutettaessa on huolehdittava siitä, ettei muutoksella aiheuteta haittaa kaavan toteutumiselle ja, että muutoksella muodostuvat tontit ovat tarkoituksenmukaisia.

Tavoitteena on ollut uudessa valmistelussa muuttaa Palkertin alueen tonttijaon muutoksessa suurempia ja houkuttelevampia tontteja kysynnän parantamiseksi. Suuremmilla tonteilla on myös tutkittu mahdollisuutta paritalojen rakentamiseen. Samalla on luonnosteltu korttelin 326 asuinpienalojen korttelialueen (AP) rakennusten sijoitustapaa.

Liitteenä nro 3 ehdotus kartalla Palkertin alueen ohjeellisen tonttijaon muutoksesta kortteleissa 319, 320, 326 ja 328; liitekartassa vain muutosalueet koko alueesta. Laajempi asemakaavakartta esillä kokouksessa. Liiteaineistossa myös aluearkkitehti Susanna Roslöfin laatima selvitysteksti muutoksesta.

Ehdotus: Kunnanhallitus päättää hyväksyä liitteen nro 3 mukaiset ohjeellisen tonttijaon muutokset Palkertin asemakaava-alueen kortteleissa 319, 320, 326 ja 328.

Päätös: Hyväksyttiin.