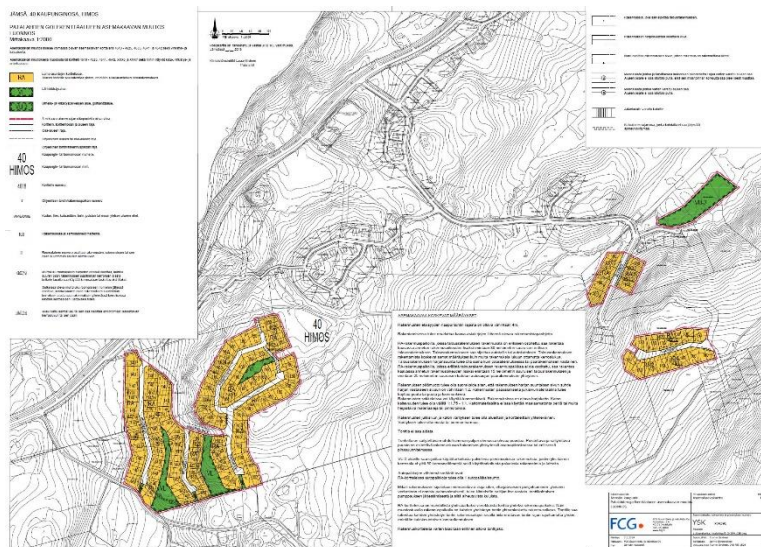


# PATALAHDEN GOLFKENTTÄALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN, PALAUTE JA VASTINEET

## 1 VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN

Valmisteluaineisto (kaavaluonnos) oli nähtävillä 22.2.-11.3.2019. Kaava-asiakirjat olivat nähtävillä kunnanvirastolla ja kunnan nettisivuilla osoitteessa

<https://www.jamsa.fi/palvelut/kaavoitus-ja-rakentaminen/kaavoitus/himosaluen-kaavat/vireilla-olevat-himosaluen-kaavat/4398-patalahden-golfkenttaaluen-asemakaavan-muutos>



Kuva 1: 22.2.-11.3.2019 nähtävillä ollut kaavaluonnos

### Palaute

Asemakaavaluonnoksesta saatiin kuulemisvaiheen aikana 3 lausuntoa ja kaksi mielipidettä. Raportissa on esitetty palautteiden keskeinen sisältö ja kaavan laatijan vastineet. Yksityiset mielipiteet esitetään anonymisti.

1	Valmisteluvaiheen kuuleminen.....	1
2	Lausunnot.....	2
2.1	ELY-keskus.....	2
2.2	Keski-Suomen Liitto.....	6
2.3	Rakennusvalvonta.....	6
3	Mielipiteet.....	7
3.1	Mielipide 1.....	7
3.2	Mielipide 2.....	7
4	Yhteenveto.....	8

## 2 LAUSUNNOT

### 2.1 ELY-keskus

#### 2.1.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

*Pyydettyinä lausuntonaan Keski-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa, että 5.3.2018 päivättyä kaavaan liittyvää osallistumis- arviointisuunnitelmaa tulee päivittää siten, että ei synny epäselvyyttä mitä alueita kaavamuu-  
tos koskee.*

**Vastine:** Kaavamuu-  
tosalue muuttui viime hetkellä ennen kaavaluonnoksen nähtäville laittoa, eikä OAS:ia ehditty päivittää. OAS:ia päivitetään ehdotusvaiheeseen siten, ettei synny epäselvyyttä siitä, mitä alueita kaavamuu-  
tos koskee.

#### 2.1.2 Yleiskaavan ohjausvaikutus

*ELY-keskus on jo aiemmin todennut, että voimassa olevaa asemakaavaa myöhemmin hyväksytyn ja v. 2017 voimaantulleen yleiskaavan tavoitteena ei ole lisärakennusoikeuden osoittaminen, vaan useille alueille ennen yleiskaavaa hyväksytyillä asemakaavoilla muodostuneen tilanteen toteaminen. Näin ollen yleiskaavassa ei ole voitu osoittaa vähäisempää aluetehokkuutta mitä asemakaavoissa on osoitettu, mutta tarkoituksena ei myöskään ole ollut sen lisääminen. Lisärakennusoikeuden osoittamista ei ole myöskään selvitetty tai sen vaikutuksia arvioitu yleiskaavatyön yhteydessä siten, että se olisi asemakaavojen muuttamiseen nähä riittävä.*

*ELY-keskuksen käsityksen mukaan lähinnä yleiskaavan aluetehokkuudesta johdetut perustelut eivät siten pelkästään ole riittävät asemakaavamuutosten perusteluna esim. maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun kannalta. Tähän kaavamuu-  
tokseen sisältyy lisäksi yleiskaavan aluevarauksista ja määräyksistä poikkeamia eivätkä kaavaselostuksen kappaleissa 1.3, 2.2, 4.4.1, 5.1 esitetyt yleiskaavan mukaisuutta koskevat tiedot osin pidä paikkaansa.*

*Yleiskaavan yleismääräyksissä todetaan mm., että asemakaavoja laadittaessa on kiinnitettävä huomioita maisema- ja ympäristöarvojen säilymiseen ja kehittä-  
miseen.*

**Vastine:** Yleiskaava mitoituksineen on MRL:n mukaisesti ohjeena asemakaavaa muutettaessa.

Yleiskaavassa on osoitettu myös täysin uusia RA – alueita, eli yleiskaavan laadinta ei ole ollut pelkästään voimassa olevan tilanteen tunnustamista.

Voimassa olevan, varsinkaan toteutumattoman, asemakaavan ei tulisi olla ohjeena yleiskaavaa laadittaessa. Esimerkki: Voimassa olevan asemakaavan rakentumaton kortteli 4635 on yleiskaavassa esitetty voimassa olevan asemakaavan mukaisesti RA – alueeksi. Myöhemmin todettiin, että alue on rakentamiskelvoton pehmeän maapohjan vuoksi. Nyt kyseessä olevassa asemakaavamuutoksessa ko. alue osoitetaan urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi. Yleiskaavan laadinnan yhteydessä olisi ollut hyvä tarkistaa maaperäolosuhteet.

Asemakaavamuutoksessa osoitettava rakennusoikeus on juuri yleiskaavan mukainen. Aluevarauksista poikkeamiset ovat vähäisiä, yksityiskohtaisemman kaavata-  
son laadinnassa toteutuvia, tavanomaisia tarkennuksia.

Asemakaavaa laadittaessa on tarkasteltu alueen maisema- ja ympäristöarvoja sekä sopeutettu rakentaminen siten, että arvot säilyvät.

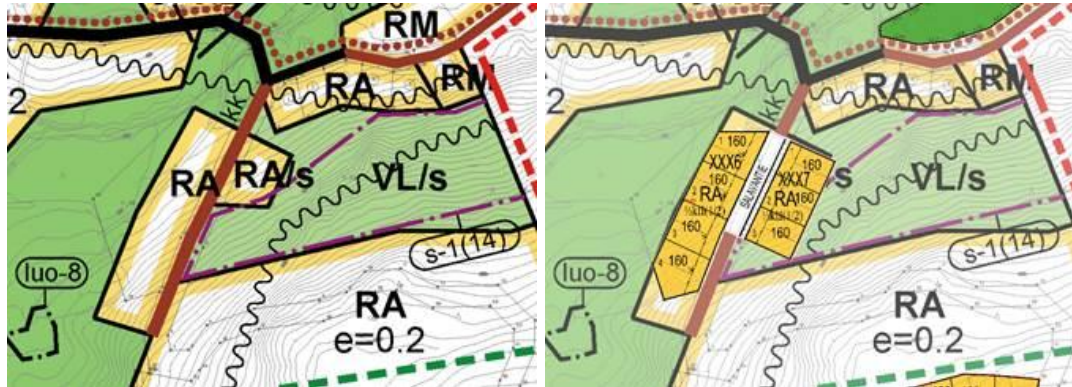
#### 2.1.3 Luontoarvoja koskevat muutokset ja selvitykset

*Kaavaselostuksen kohdasta 3.1. puuttuvat muutosalueiden luonnonolosuhteita koskevat tiedot. Puutteet koskevat erityisesti yleiskaavan sekä voimassa olevan asemakaavan mukaisia liito-oravan lisääntymis- ja levähdysalueita. Voimassa ole-  
vassa asemakaavassa ja yleiskaavassa osoitettuja RA/s, VR/s ja s-1 -alueita koskevat määräykset ovat kuitenkin tiukat.*

26.9.2019

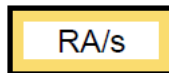
Palaute ja vastineet, luonnosvaihe

**Vastine:** Erityisesti asia koskee kaavaluonnoksen korttelia XXX7, joka voimassa olevassa asemakaavassa on VR/s - aluetta ja kaavamutoksen laadintaa ohjauksessa yleiskaavassa RA/s ja VL/s -aluetta.



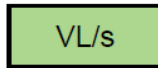
Kuva 2: Vasemmalla yleiskaava, oikealla kaavaluonnos

Kortteli XXX7 sijoittuu osin yleiskaavan RA/s -alueelle:



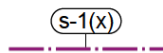
LOMA-ASUNTOALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN. UUSI TAI OLENNAISESTI MUUTTUVA.  
Aluetehokkuus on enintään 0.10.  
Alueen asemakaavoituksessa liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat säilytetään ja liito-oravan liikkuminen alueella turvataan.

Osa korttelista XXX7 levittäytyy yleiskaavan "nykyisellään säilyvälle lähivirkistysalueelle" VL/s:



LÄHIVIRKISTYSALUE. NYKYISELLÄÄN SÄILYVÄ.  
Metsäisenä säilytettävä alue, jolla luonnonarvojen säilyminen on turvattava. Alueen metsiä saa käsitellä vain harvennushakkuuna siten, että liito-oravan liikkuminen alueella turvataan.

Samainen korttelin osa sijoittuu myös yleiskaavan "liito-oravaesiintymä" - alueelle:



LIITO-ORAVAESIINTYMÄ.  
Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 § perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueen metsiä saa käsitellä vain harvennushakkuuna siten, ettei sinne muodostu yli 20 metriä leveitä puuttomia aukkoja ja liito-oravan pesäpuiden ympärille on jätettävä vähintään 10 metriä leveä suojavyöhyke. Harvennushakkuissa tulee säästää haavat. Numero x viittaa kaavaselostuksen kohdan 3.3 numerointiin.

Selostukseen lisätään muutosalueiden luonnonolosuhteita koskevat tiedot.

*Kaavaselostuksen kappaleessa 5.1.1 muutosaluetta 4 koskien kerrotaan, että alueella on tehty liito-oravaa koskeva tarkentava selvitys ja liito-oravien kannalta oleelliset puut on säilytetty. Kyseistä selvitystä ei ole kuitenkaan liitetty kaava-aineistoon eikä sitä ole myöskään selostuksessa referoitu. Tietyvästi alueella on suoritettu maisematyölupa perustuvia hakkuita.*

**Vastine:** Biologi on tehnyt alueella maastokäynnin 17.6.2017 ennen harvennushakkuuta. Maastokäynnin raportti sekä harvennukseen liittynyt maisematyölupa lisätään kaavaselostuksen liitteiksi.

*Kaavaluonnoksesta ei selviä, ulottuuko voimassa olevan asemakaavan mukainen s-1 alue edelleen Salavantielle vai onko rajausta kaavaluonnoksessa pienennetty uuden Salavantien itäpuolisen rakennuskorttelin mahdollistamiseksi. Kaavaselostukseen tulee liittää luontoselvitys, josta käy esille missä kohti s-1 alueen rajauksen tulisi kulkea sekä se, miksi alueen luonnonarvot ovat hävinneet, jos s-1 alueen rajausta on pienennetty suhteessa voimassa olevaan rajaukseen.*

**Vastine:** Asemakaavan muutosta ohjaa asemakaavaa uudempi yleiskaava. Salavantien itäpuolinen rakennuskortteli on mahdollinen, koska se on merkitty yleiskaavaan. Yleiskaavassa s-1(14) – varaus on pienempi kuin voimassa olevan asemakaavan s-1 – alueen raja. Osalle voimassa olevan asemakaavan s-1 –aluevarauksesta on yleiskaavassa osoitettu RA/s – alue (merkinnän selitys yllä).

Asemakaavaluonnoksen RA – korttelialue on merkitty hieman yleiskaavan RA/s – aluetta laajempaan, ulottuen myös yleiskaavan VL/s ja s-1(14) alueille. Ko. korttelin käyttötarkoitukseen lisätään indeksillä lisämääräyksiä, jotta yleiskaavassa esille tuodut arvot tulevat huomioituksi myös asemakaavassa. Asemakaavamuutoksessa ei ko. kohdalla oteta ympäröivää virkistysaluetta mukaan, sille jää voimaan voimassa olevan asemakaavan VR/s – käyttötarkoitus:



Retkeily- ja ulkoilualue.

Metsäisenä säilytettävä alue, jolla luonnonarvojen säilyminen on turvattava.

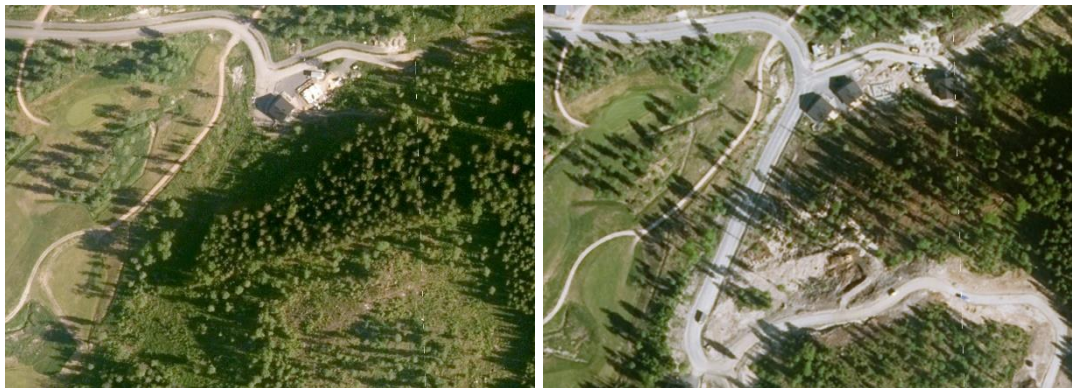
*Kaavaluonnoksen mukainen ratkaisu tulee olla perusteltavissa alueen nykytilaa kuvaavalla luontoselvityksellä, johon myös kaavassa esitettävä s-1 alueen raja perustuu.*

#### **Vastine:**

Biologi on tehnyt alueella maastokäynnin 17.6.2017. Käynnin yhteydessä selvitetiin ja merkittiin liito-oravan liikkumisen, levähtämisen ja lisääntymisen kannalta tärkeät puut. Puut merkittiin kuitunauhalla ennen harvennusta. Käynnistä on raportti, joka lisätään kaavaselostuksen liitteeksi. Maastokäynnin tehnyt biologi arvioi tuolloin, että liito-oravan kulkuyhteys luoteeseen oli jo ennen harvennustakin katkenut.

Harvennuksen yhteydessä alueella säilytettiin haavat, suuret puut, pesäpaikkoina toimivat kolopuut ja reuna-alueen puut. Merkittyjen pesäpaikkoina toimivien puiden ympärille jätettiin yleiskaavamääräyksen mukaisesti suojapuustoa 10 m säteellä.

Alueesta on tuore ilmakuva vuodelta 2018, jossa hakkuu on jo tehty ja jäljelle jääneet puut ovat nähtävissä.

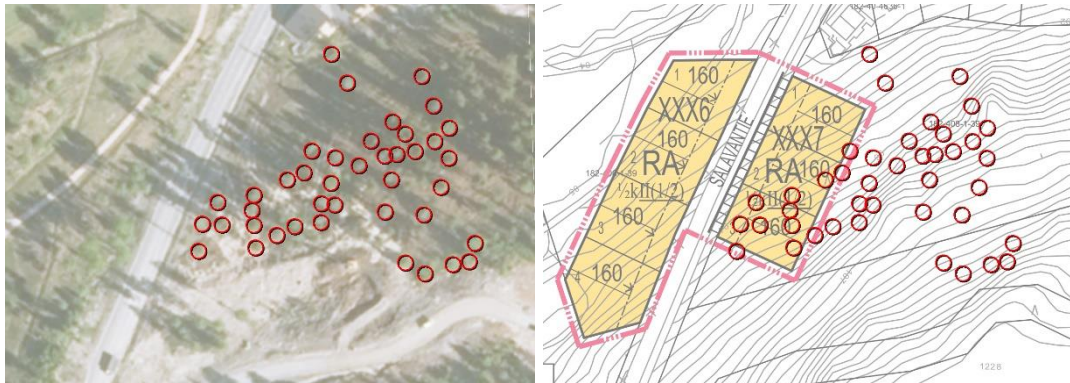


*Kuva 3: Vasemmalla ennen harvennusta, oikealla harvennuksen jälkeen*

MML:n ortoilmakuvassa näkyvän kohteen sijaintitarkkuus riippuu kameran rakenteesta ja kuvauskorkeudesta. Kuvaan aiheutuu geometrista virhettä johtuen maaston korkeuseroista ja keskusprojektiosta. Virhe on suurimmillaan kuvan reunoilla ja pienimmillään kuvan keskellä. Suunnittelualue sijoittuu kuvan reunaan.

26.9.2019

Palaute ja vastineet, luonnosvaihe



Kuva 4: Vasemmalla harvennuksen jäljiltä säilyneiden puiden sijainti ortoilmakuvan perusteella, oikealla puiden sijoittuminen suhteessa kaavaluonnokseen.

Biologin 8.4.2019 lähettämän sähköpostin mukaan kaavaluonnoksen korttelin XXX7 tontilla 3 ei vuonna 2017 papanapuita ollut ja reunakuuset olivat paahteessa kärsineet. Tontin rakentumisen biologi arveli estävän liito-oravan kulkuyhteydet länteen lopullisesti, mutta että ne olivat käytännössä katkenneet jo vuonna 2017. Biologi esitti kompensatiota (s-1 – alueen laajentamista muihin suuntiin).

Luontoasioiden kuvausta ja kaavaratkaisun perusteluja täydennetään kaavaselostukseen.

*Muutosalue 1:stä on jätetty ulos korttelin 4615 käsittävä nurkkaus, joka on yleiskaavassa RA/s merkinnällä. Jotta yleiskaavan ohjausvaikutus toteutuisi tulisi se ottaa mukaan kaavamuutosalueeseen.*

**Vastine:** Yleiskaavan ohjausvaikutus toteutuu siinä vaiheessa, kun ko. korttelin nurkkauksen voimassa olevaa asemakaavaa muutetaan. Kortteliin 4615 ei tässä kaavamuutoksessa kohdistu maanomistajan taholta muutostarpeita.

*Lähivirkistysalueille tulee asemakaavamuutoksessa antaa yleiskaavassa osoitettuja viheryhteystarvemerkinöjä tarkentavat määräykset, jotka turvaavat liito-oravien kulkuyhteyden säilymisen.*

**Vastine:** Asemakaavaluonnoksen kortteleiden 4620 ja 4621 väliselle lähivirkistysalueelle sijoittuu yleiskaavan mukainen ohjeellinen viheryhteystarvemerkinö:



OHJEELLINEN VIHERYHTEYSTARVE.

Asemakaavoja laadittaessa tai muita toimenpiteitä suoritettaessa tulee ottaa huomioon liito-oravan kulkuyhteyden säilyttäminen. Tarvittaessa kulkuyhteyttä on parannettava / turvattava puuistutuksin.

**Vastine:** Lisätään asemakaavan ao. viheralueelle määräykset, jotka varmistavat liito-oravien kulkuyhteyden säilymisen.

#### 2.1.4 Maisemalliset ja ympäristökuvalliset näkökohdat

*Asemakaavamuutoksen kaavaselostuksessa on viitattu yleiskaavan maisemaselvitykseen (Rapola 2010) ja kuvattu suunnittelualueen maisemarakennetta ko. selvitykseen perustuen maisemallisesti monimuotoiseksi. Nakkerpohjan alue sijoittuu tärkeälle näkymälinjalle sekä arvokkaaseen avoimeen maisematilaan ja arvokkaaseen lakimetsään. Kaakkoisin suunnittelualueista sijoittuu maisemallisesti arvokkaaseen kehysmetsään.*

*Asemakaavamuutoksen maisemavaikutusten arviointi on hyvin suppea, eikä siitä ilmene kuinka muutoksessa on huomioitu em. yleiskaavan yleismääräys maisemaja ympäristöarvojen säilyttämisestä ja kehittämisestä sekä maisemaselvityksessä todetut maiseman arvot.*

26.9.2019

Palaute ja vastineet, luonnosvaihe

*Rakennusoikeuden kasvattamisella on vaikutusta rakennusten massoihin ja alueesta muodostuvaan tiiviimpään yleiskuvaan. Kaavamuutoksen OAS:ssa on todettu, että lisärakentamisen vaikutuksia maisemaan arvioidaan havainnekuvin. Tarkastelua ei kuitenkaan sisälly kaava-aineistoon.*

*Asemakaavamuutoksen maisemavaikutusten arviointia tulee täydentää. Samoin kaavan suhdetta yleiskaavan sisältövaatimukseen (kaavaselostus luku 7.2) tulee kuvata maisema- ja ympäristöarvojen osalta ja erityisesti yleiskaavasta poikkeavan muutosalueen 4 maisemavaikutuksia on syytä arvioida. Arvioinnissa on syytä ottaa huomioon, mitä jäljempänä alueen rakennustapaohjeista todetaan.*

**Vastine:** Asemakaavaa havainnollistava virtuaalimalli päivitetään ja siitä tuotetaan havainnekuvia, joiden perusteella voidaan arvioida kaavan vaikutuksia maisemaan. Kaavan suhdetta yleiskaavan sisältövaatimukseen kuvataan maisema- ja ympäristöarvojen sekä erityisesti yleiskaavasta poikkeavan muutosalueen osalta.

*Alueelle on laadittu rakennustapaohjeet, mutta niitä ei nähtävästi ole tähänkään asti kaikilta osin noudatettu ja alueelle on syntynyt massoiltaan ja muodoiltaan rakennuskantaa, joita on esitetty jopa ohjeiden vastaisina esimerkkeinä. Tämä johdosta ELY-keskus toteaa, että mikäli alueella tavoitellaan ympäristökuvallisesti yhtenäistä rakennuskantaa, on perusteltua siirtää rakentamista ohjaavia määräyksiä osaksi asemakaavamääräyksiä. Rakennustapaohjeita tulee myös päivittää siten, että ne koskevat myös kaavamuutoksessa esitettyjä uusia kortteleita.*

**Vastine:** Rakentamista suoraan ja sitovasti ohjaavia määräyksiä on kaavassa jo suhteellisen paljon.

## 2.2 Keski-Suomen Liitto

*Patalahden golfkenttöalueen asemakaavan muutoksen tarkoituksena on vanhentuneen asemakaavan päivitys. Alueella on uudistunut yleiskaava, jossa on sellaisia RM- ja RA-alueita, joita ei ole voimassa olevassa asemakaavassa. Asemakaavamuutos koskee neljää aluetta.*

*Keski-Suomen maakuntakaavassa aluetta koskevat seuraavat merkinnät: Matkailupalvelujen alue, asumisen ja vapaa-ajan asumisen sekä matkailun ja virkistystyksen vetovoima-alueet, kulttuuriympäristön vetovoima-alue sekä ulkoilun yhteystarve.*

*Patalahden asemakaavamuutos tukee maakuntakaavan kehittämisajatuksia Hiimos-kokonaisuuden suhteen. Keski-Suomen liitolla ei ole huomautettavaa kaavamuutokseen. Liitto kuitenkin esittää, että kaavaselostuksessa avattaisiin kaavan suhdetta maakuntakaavan tavoitteisiin, kuten on tehty yleiskaavan sisältövaatimusten ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden osalta.*

**Vastine:** Kaavaselostukseen avataan kaavan suhdetta maakuntakaavan tavoitteisiin.

## 2.3 Rakennusvalvonta

*Salavantien varrelle esitetyt uudet lomarakennuspaikat sijoittuvat osin yleiskaavassa, sekä voimassa olevassa asemakaavassa esitetyle metsäisenä säilytettävälle alueelle. Alueella on havaittu liito-oravia. Kyseiset rakennuspaikat tulee sijoittaa siten, että liito-oravien kannalta oleelliset puut pystytään säilyttämään. Erityistä huomiota on kiinnitettävä varsinkin Salavantien itäpuoliseen alueeseen, jossa tontit on nyt esitetty sijoitettavaksi laajemmalle alueelle kuin mitä yleiskaavassa on esitetty.*

**Vastine:** Asemakaavaluonnoksessa yleiskaavan RA/s – aluetta laajemmalle osoitetulla RA – korttelialueella on ortoilmakuvan perusteella liito-oravan kannalta tärkeitä, biologin merkkeamia puita, joiden tarkkaa sijaintia ei kuitenkaan pysty ortoilmakuvan rajoitteista johtuen tarkasti selvittämään. Korttelialueelle lisätään määräys, joka kieltää harvennukselta säästettyjen puiden kaatamisen muista kuin välttämättömistä (esim. turvallisuus-) syistä.

26.9.2019

Palaute ja vastineet, luonnosvaihe

*Hulevesien hallinnan osalta rinteisiin esitetyt tontit ovat hyvin haasteellisia. Kaavaselistuksessa mainitut hulevesien johtamiseen liittyvät määröykset tulee kirjata suoraan kaavamääröyksiin.*

**Vastine:** Tarvittavat hulevesien johtamiseen ja käsittelyyn liittyvät määröykset lisätään kaavaan.

### 3 MIELIPITEET

#### 3.1 Mieliptide 1

*---tien tonttien nro --- omistajana esitän tasavertaisen kohtelun takaamiseksi, että myös ---tien tontit saavat 11.3.2019 asti nähtävillä olevassa kaavakartassa Vahverontien kortteliin 4642 esitetyt kem<sup>2</sup>-korotukset. Tämän kem<sup>2</sup>-korotuksen (130m<sup>2</sup> → 160 m<sup>2</sup>) lisäksi haluan vahvistettavan, että kaavamuunnoksessa kirjattu mahdollisuus yhdistää kaksi vierekköistä tonttia yhdeksi suuremmaksi pätee myös --tien tonttialueella, vaikkei sitä kaavakartassa korostettu kuten esim. --tien tontteja. Miköli kem<sup>2</sup>-korotukset aiheuttavat kustannuksia tontinhaltijalle, niistä tulee saada hintatieto ennakkoon.*

**Vastine:** Kyseessä oleva asemakaavamuutos on lähtöisin maanomistajan aloitteesta koskien omistuksessaan olevia maa-alueita.

Aloitteen kaavan laatimiseksi voi tehdä kuka tahansa maanomistaja, -haltija tai kunnan asukas. Hakemuksen kaavamuutoksesta voi tehdä kunnan mahdollisesti tarjoamalla valmiilla lomakkeella tai vapaamuotoisella kirjellä.

Jos hanke on pääosin yksityisin edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai -haltijan aloitteesta, kaavan laatimisesta ja kuuluttamisesta peritään hakijalta yleensä maksu, käytäntö ja hinnat ovat kuntakohtaisia.

Kaavan toteuttamisesta ja kustannuksista sovitaan kunnan ja maanomistajan kesken maankäyttösopimuksella. Yleensä maanomistajan aloitteesta laadittujen asemakaavojen kaavoitus- ja toteutuskustannuksista vastaa sopimuksen mukaisesti maanomistaja.

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksen 2018 yhteydessä ja kaava on ollut jo luonnoksena nähtävillä 22.2.-11.3.2019 välisen ajan. Merkittävien lisäalueiden osalta tarvittaisiin uusi vireilletulon kuulutus ja valmisteluvaiheen kuuleminen.

#### 3.2 Mieliptide 2

*Vastustamme --- tontin eteen tulevien uusien tonttien muodostamista. Kaupan yhteydessä meille luotiin kuva, että tämä alue on liito-orava-alue ja että meidän tontin ja tien väliin ei tule rakentamaan mitään. Uudet merkatut tontit tulevat suoraan meidän tontin eteen.*

**Vastine:** Ko. tontin ja kaavaluonnoksen mukaisten tonttien välille sijoittuu liito-oravien kannalta tärkeitä puita, joita ei kaavan myötä tulla kaatamaan.

Maasto viettää ko. kohdalla niin paljon, että uudisrakentaminen ei tule ylemmän tontin maiseman tielle.

Kaavaselistukseen lisätään asiaa havainnollistava kuva ja leikkaus.

#### 4 YHTEENVETO

Palautteen johdosta asiakirjoihin tehdään seuraavat muutokset ja täydennykset:

1. OAS:ia päivitetään ehdotusvaiheeseen siten, ettei synny epäselvyyttä siitä, mitä alueita kaavamuuos koskee.
2. Selostukseen lisätään muutosalueiden luonnonolosuhteita koskevat tiedot.
3. Biologin maastokäynnin raportti sekä harvennukseen liittynyt maisematyöluja lisätään kaavaselostuksen liitteiksi.
4. Korttelin XXX7 käyttötarkoituserkintään lisätään indeksillä määräyksiä, jotta yleiskaavassa esille tuodut arvot tulevat huomioiduksi myös asemakaavassa.
5. Luontoasioiden kuvausta ja kaavaratkaisun perusteluja täydennetään kaavaselostukseen.
6. Kortteleiden 4620 ja 4621 väliselle lähivirkistysalueelle lisätään määräykset, jotka varmistavat liito-oravien kulkuyhteyden säilymisen.
7. Asemakaavaa havainnollistava virtuaalimalli päivitetään ja siitä tuotetaan havainnekuvia, joiden perusteella voidaan arvioida kaavan vaikutuksia maisemaan. Kaavan suhdetta yleiskaavan sisältövaatimukseen kuvataan maisema- ja ympäristöarvojen sekä erityisesti yleiskaavasta poikkeavan muutosalueen osalta.
8. Kaavaselostukseen avataan kaavan suhdetta maakuntakaavan tavoitteisiin.
9. Hulevesien johtamiseen ja käsittelyyn liittyvät määräykset lisätään kaavaan.
10. Kaavaselostukseen lisätään näkyvääsyyttä rinteiltä havainnollistava kuva ja leikkaus.