

Emätilamitoitukseen perustuvan rantarakennusoikeuden siirto

Kuymltk 18.02.2026 § 17
10/10.02.02/2022

Valmistelija

palvelusuunnittelija Minna Siltala, p. 040 683 4600

Toivakan läntisen rantaosayleiskaava-alueen muutoksen, osa-alue 2, alueella sijaitsevat Honkalammit -vesistöalueet, sijoittuen osittain kiinteistölle 850-404-1-222.

Keski-Suomen ELY-keskus totesi kaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa (26.1.2023) seuraavasti:

ELY-keskus on antanut kaavan luonnosvaiheen kuulemisessa lausunnon. Kyseisen lausunnon perusteella on kaavaehdotukseen tehty osin muutoksia ja korjauksia, mitä ELY-keskus pitää hyvänä asiana. Varsinkin liinjärven Natura-alueelta tehdyt rakennuspaikkojen siirrot ja poistamiset voidaan pitää hyvänä ratkaisuna. Ongelmalliseksi kuitenkin kyseisellä Natura-alueella nousee vielä yhden uuden rakennuspaikan osoittaminen Honkalammin rantaan.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan liinjärven alueen Natura-alueelle uuden rakennuspaikan osoittaminen Honkalammin rantaan vaatii erillisen luontoselvityksen ja luonnonsuojelulain 65 §:n mukaisen vaikutusten arvioinnin, jolla tutkitaan heikentääkö uusi rakennuspaikka merkittävästi Natura-alueen suojelun perusteina olevia luontotyyppisiä ja lajeja. Tällä hetkellä ei ole esitetty minkäänlaista arviota rakennuspaikan vaikutuksista mm. alueen linnustoon. Honkalammin saattaa pesiä useita Natura-alueen suojeluperusteina olevia lintulajeja. Linnuston selvittäminen vaatii maastossa tehtävän linnustonselvityksen. Natura-arvioinnissa tulee selvittää mm. vaikutusmekanismit, vaikutusten merkittävyys, mahdolliset yhteisvaikutukset ja lieventävät toimet.

Alueelle tehtiin kunnan toimesta linnustonselvitys.

Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelussa (24.1.2024) alueen osalta kirjattiin muistioon seuraavasti:

Honkalammin ranta-alueelle osoitetun uuden lomarakennuspaikan maa-alue ei ole Natura-alueen perusteena olevaa luontotyyppiä, mutta koko lammen vesialue on Natura-alueen luontotyyppiä (humuslammet). Rannan rakentaminen heikentäisi tätä vesialueen luontotyyppiä välittömästi. Tehty linnustonselvitys ei ole riittävä sen varmistamiseksi, ettei uuden rakennuspaikan toteutuminen vaaranna myös alueen linnustoarvoja. Selvitystä tehdessä oli nähty joutsenpari lentämässä alueen yli. Joutsen on yksi Natura-alueen suojeluperuste. Perusteena myös pöllöjä sekä huuhkaja, joka on keskeinen erittäin häiriöherkkä laji. Lisäksi pitäisi kiinnittää huomioita mm. pohjantikkaan, palokärkeen ja metson soidinpaikkoihin. Riittävät selvitykset ja edelleen Naturavaikutusten arviointi pitäisi tehdä.

Kiinteistön omistajan kanssa on käyty keskustelua, miten asiassa päästään yhteisymmärrykseen ja kaikkia tyydyttävään loppuratkaisuun. Kiinteistöllä 850-404-1-222 on emätilamitoitukseen perustuen rantarakennusoikeutta, mutta sitä ei kuitenkaan voida osoittaa Honkalammit vesistöalueen rannalle kaavaehdotuksessa esitetyllä tavalla ilman vaikutuksia Natura- ja

viereisiin suojelualueisiin. Tämä rakennuspaikka poistetaan, mutta kaavakarttaan merkitään, että kyseessä olevalle kiinteistölle kohdistuu rantarakennusoikeutta xx m².

Kiinteistön 850-404-1-222 yksi palsta sijaitsee Nisulan kylällä, Päijänteen rannalla. Kyseinen alue sijaitsee kaavoituksellisesti Toivakan läntisen alueen rantaosayleiskaavan muutos, osa-alue 1, ja Nisulan kylän osayleiskaava, alueella.

Rakennuspaikkojen siirtoja on toteutettu saman kaavan alueella päivityksen yhteydessä, mutta siirto ei ole mahdollista jo hyväksytyyn ja voimassa olevalle kaava-alueelle. Mahdollista on toteuttaa muutos seuraavassa rantaosayleiskaavojen päivityksessä tai alueidenkäyttölain 74 §:n mukaisesti maanomistajalla on oikeus ranta-asemakaavan laatimiseen (Maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle.)

Toivakan kunnan rantaosayleiskaavojen päivitys oli tarkoitus toteuttaa kokonaisuutena, mutta tarkoituksenmukaisinta oli jakaa kunnan rantaosayleiskaavojen päivitys neljään eri osa-alueeseen. Päivitystyö on kestänyt vuosia, mutta neljännen osa-alueen osalta ollaan hyväksymisvaiheessa loppuvuodesta 2025. Toivakan itäisen alueen rantaosayleiskaavan muutos, laajennus ja osittainen kumoaminen, osa-alue 1 ja Huikon kylän osayleiskaava hyväksyttiin vuonna 2017 ja kaava tuli voimaan vaiheittain vuosien 2018 ja 2019 aikana. Itäisen alueen rantaosayleiskaavan muutos, osa-alue 2 hyväksyttiin 2019, voimaantulo toteutui vaiheittain vuosien 2019 ja 2021 aikana. Läntisen alueen rantaosayleiskaavan muutos, osa-alue 1 ja Nisulan kylän osayleiskaava hyväksyttiin 2021 ja kaava tuli voimaan vuonna 2022.

Edellä mainittuihin jo hyväksytyihin ja voimaantulleisiin kaavoihin on jo ilmennyt joitakin muutostarpeita. Päivitystyö on ajateltu käynnistettävän, kun kaikki neljä aluetta on päivitetty ja hyväksytty. Alustavan arvion mukaan tämä kaavoitushanke voidaan aloittaa aikaisintaan vuonna 2026.

Tämän päätöksen tarkoituksena on, että kiinteistön 850-404-1-222 osalta Toivakan kunta sitoutuu ottamaan mukaan kyseisen kiinteistön rantarakennusoikeuden siirron tulevassa rantaosayleiskaavojen päivityksessä ja pyrkii edistämään kiinteistölle kuuluvaa emätilamitoitukseen perustuvaa rantarakennusoikeutta. Kiinteistön omistajan kanssa on keskusteltu niin, että edistetään kiinteistön 850-404-1-222 Päijänteen rannassa, Nisulan kylässä jo olemassa olevan AO-rantarakennuspaikan jakoa kahteen erilliseen rantarakennuspaikkaan. Edellytyksenä on kaavoitusprosessin käynnistäminen ja eteneminen lainsäädännön mukaisessa järjestyksessä.

Esittelytekstin valmisteluun osallistunut myös kaavoittaja Arto Remes.

Esittelijä

Kuntaympäristöjohtaja Mika Karvonen

Päätösehdotus

Kuntaympäristölautakunta päättää, että Toivakan kunta sitoutuu ottamaan kiinteistön 850-404-1-222 osalta mukaan kyseisen kiinteistön rantarakennusoikeuden siirron tulevassa rantaosayleiskaavojen päivityksessä ja pyrkii edistämään kiinteistölle kuuluvaa emätilamitoitukseen perustuvaa rantarakennusoikeutta.

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.