

TOIVAKAN KUNTA

Rajakallion ranta-asetmakaava Kaavaluonnos

Selostus 31.3.2020



Maisemaa tilan Rajakallio rannasta



Hanna Nirkko
Heikinkatu 7
48100 Kotka
045 2533 454
hanna.nirkko@karttaako.fi

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi: Rajakallion ranta-asemakaava

Kunta: Toivakka

Tilat, joita kaava koskee: Rajakallio 850-403-2-158 (osa), Iltakallio 850-403-2-180

Kaava-alueen maanomistus:

Rajakallio 850-403-2-158, om. Myyryläinen Eila ja Reijo

Iltakallio 850-403-2-180, om. Arvela, Pentti Johannes ja Pelkonen, Risto Sakari

Kaavaa laatii:

Karttaako Oy

Heikinkatu 7

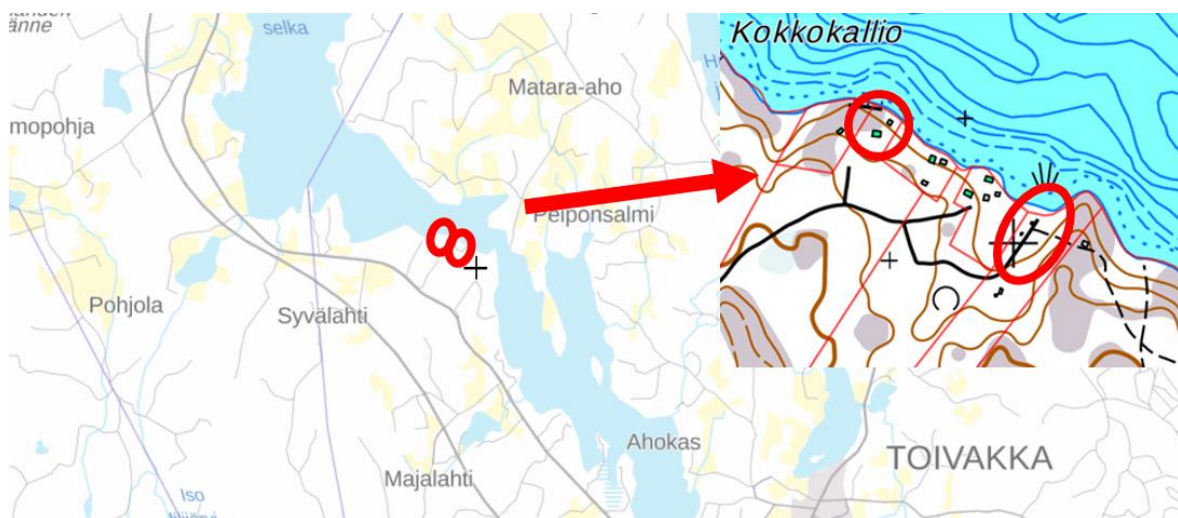
48100 Kotka

Yhteyshenkilö: kaavoitusinsinööri Hanna Nirkko

Puh. 045 2533454, hanna.nirkko@karttaako.fi

1.1 Kaava-alueen määrittely ja sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Toivakan kunnan Leppäveden ranta-alueella. Toivakan kirkonkylälle on alueelta matkaa reilu 10 kilometriä. Ranta-asemakaavaa laaditaan tiloille Rajakallio ja Iltakallio. Ne sijaitsevat samalla rantaosuudella vajaan 200 metrin päässä toisistaan. Rajakallion tilaan kuuluu Leppäveden rantaviivaa noin 110 metriä ja Iltakallio-tilaan noin 40 metriä. Suunnittelualueen koko on noin 1,2 hehtaaria.



Yleissilmäyskartta ja tarkempi sijaintikartta suunnittelualueen sijainnista. Lähde: Maanmittauslaitoksen karttapaiikka.

1.2 Työn tarkoitus ja keskeiset tavoitteet

Ranta-asemakaavan laatimisen tavoitteena on osoittaa tilalle Rajakallio yksi uusi lomarakennustontti. Tilan Iltakallion alue osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi, sillä siellä ollut loma-asunto on purettu ja alue on saatettu luonnontilaan. Uuden lomarakennustontin rakennusoikeus perustuu Toivakan kunnan Leppäveden rantaosayleiskaavassa tilalle Iltakallio osoitetun lomarakennuspaikan siirtoon tilalle Rajakallio. Siirrosta on tehty sopimus maanomistajien kesken. Rakennuspaikan siirto toteutetaan tämän ranta-asemakaavan avulla (kaavojen alisteisuus).



Kaava-alueen likimääräinen raja. Rakennusoikeuden siirto osoitettu nuolella (kartasta poiketen, tilalla Iltakallio ei ole enää rakennuksia)

Rajakallio-tilan alue on aikanaan hankittu lomarakennuksen rakentamista varten. Alueelle laadittujen yleiskaavojen tuloksena ei rakennusoikeutta alueelle ole saatu ja tilanne on ollut maanomistajille raskas. Alue toimii tällä hetkellä tilan omistajan kalastuksen tukikohtana. Alueelle on koetettu saada rakennuslupaa loma-asunnon rakentamiseksi poikkeamismenettelyllä ja yleiskaavoituksella, mutta aihe on herkkä myös naapurustolle ja kuulemistilanteissa asiasta on jätetty huomautuksia, muistutuksia ja valituksia. Rakennusoikeutta ei ole aiempien hankkeiden myötä tilalle kuitenkaan saatu.

Tilanne on nyt entiseen nähden kuitenkin täysin uusi, sillä tilan Rajakallion alueelle ollaan siirtämässä yleiskaavan mukaista, jo olemassa olevaa rakennusoikeutta tilalta Iltakallio. Tilat kuuluvat samaan kantatilaan. Siirrosta on tehty sopimus maanomistajien kesken. Siirto ratkaistaan laatimalla siirtoalueille ranta-asemakaava kummankin kiinteistönomistajan suostumuksella.

Alueen rakennusoikeus ei siis nykytilanteesta kasva, vaan pysyy samana ainoastaan sijainnin muuttuessa noin 200 metrin verran.

1.3 Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaava-alueen määrittely ja sijainti	1
1.2	Työn tarkoitus ja keskeiset tavoitteet	2
1.3	Sisällysluettelo	3
1.4	Luettelo selostukseen liittyvistä asiakirjoista	4
2	LÄHTÖKOHDAT	4
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
2.11	<i>Luonnonympäristö ja maisema</i>	4
2.12	<i>Rakennettu ympäristö</i>	7
2.13	<i>Maanomistus</i>	8
2.2	Suunnittelutilanne	8
2.21	<i>Maakuntakaava</i>	8
2.22	<i>Osayleiskaava</i>	9
2.23	<i>Ranta-asemakaava</i>	11
2.24	<i>Rakennusjärjestys</i>	11
2.25	<i>Rakennuskiellot</i>	11
2.26	<i>Pohjakartta</i>	11
3	RANTA-ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
3.1	Aiemmat käsittelyvaiheet ja päätökset	11
3.2	Ranta-asemakaavan tavoitteet	11
3.3	Tutkitut vaihtoehdot	11
3.4	Osallistuminen ja yhteistyö	12
4	RANTA-ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAAUS	12
4.1	Yhteenveto ja mitoitus	12
4.11	<i>Kokonaismitoitus</i>	12
4.2	Aluevaraukset	12
4.21	<i>Korttelialue RA</i>	12
4.22	<i>Tie- ja liikennealueet</i>	12
4.23	<i>Virkistysalueet sekä maa- ja metsätalousalueet</i>	13
4.3	Tekninen huolto	13
4.31	<i>Vesihuolto</i>	13
5	KAAVAN VAIKUTUKSET	13
5.1	Suhde maakuntakaavaan	13
5.2	Suhde voimassa olevaan yleiskaavaan, maanomistajien tasapuolinen kohtelu	13
5.3	Vaikutukset kulttuuriympäristöön	14
5.4	Vaikutus luonnonarvoihin ja maisemakuvaan	14
5.5	Vaikutus yleiseen virkistykseen ja vapaan rannan riittävyys	14
5.6	Vaikutukset liikenteeseen, ympäristön häiriötekijät ja sosiaaliset vaikutukset	14
5.7	Taloudelliset vaikutukset ja kaavan toteuttaminen	15

1.4 Luettelo selostukseen liittyvistä asiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Kaavakartta 1:2000 merkintöineen
- Kulonpalonkallioiden ranta-asemakaavan luontoselvitys (Ympäristöpalvelut Latvasilmu osk, Marjo Pihlaja, raportti 24.8.2018) oheismateriaalina.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.11 Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on Leppäveden Peiponsalmen länsipuolella sijaitsevat rakentamattomat ranta-alueet kiinteistöillä Rajakallio ja Iltakallio. Alueen pinta-ala on noin 1,2 hehtaaria ja rantaviivaa on noin 150 metriä. Suunnittelualueen kiinteistöt rajoittuvat Leppävedeen. Tila Iltakallion rannassa on tasanne ja tasanteelta laskee rinne rantaan. Alueelta on purettu vanhat rakennukset kokonaan pois ja maasto on siistitty ja tasattu. Rajakallio-tilan ranta on tasaista, loivasti rantaan laskevaa harvapuustoista maastoa. Rantaan on raivattu puustosta vapaa alue ja siellä sijaitsee kalatarvikevaja ja laituri. Alueella suoritettiin maastokatselmus 1.12.2019.



Kuvissa tilan Iltakallio-rantaa. Rakennukset on purettu ja maasto siistitty.



Rajakallio-tilan rantaa, kaunis kallio koilliskulmalla



Kuvissa tilan Rajakallio-alueita. Vasemmalla kuva kohti itärajaa, oikeassa kuvassa rannan taustaa.



Kuvissa tilan Rajakallio-alueita. Sisääntulotie.

Luontoselvitys

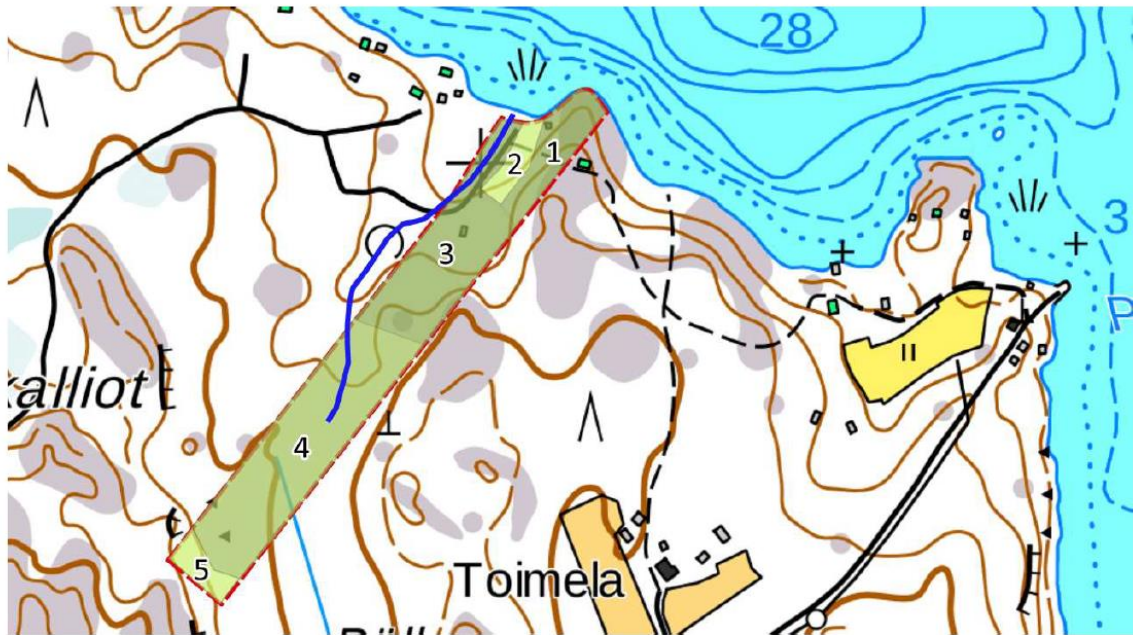
Selvitysalueelle tehtiin luontoselvityskäynti 3.6.2018, raportti on päivätty 24.8.2018. Luontoselvitys on laadittu koko tilan Rajakallio alueelta. Alla selvityksen pääkohdat:

”Lämpimän kevään johdosta kasvillisuuden kehittyminen oli ajankohtaan nähden jo pitkällä, ja luontotyyppit olivat maastokäynnin aikaan hyvin todennettavissa. Ajankohta soveltui erinomaisesti myös liito-oravaselvitykseen. Selvityksessä koko kaava-alue kierrettiin läpi. Myös lähialueen muut mahdolliset kohteet, joihin kaavalla voi olla vaikutusta, tarkastettiin. Suunnittelualueelta selvitettiin luontotyyppit, kasvillisuus yleisesti, linnusto ja luontodirektiivin liitteen IV(a) lajiston mahdollinen esiintyminen. Kaikki suojellisesti arvokkaat lajit ja luontotyyppit kirjattiin muistiin. Liito-oravan esiintymistä arvioitiin yleisesti käytettävällä papanakartoitusmenetelmällä. Selvitysalueen kaikkien varttuneiden kuusien ja koivujen, sekä kaikkien haapojen tyvet tarkastettiin ja lisäksi tehtiin tarkastukset elinpiirikuvioiden mahdollisten reunapuiden osalta. Samalla tarkasteltiin liito-oravan pesäpaikoiksi soveltuvien kolopuiden, pönttöjen ja risupesien esiintymistä.”

”Alueella ei havaittu uhanalaista tai muuten huomionarvoista lintulajistoa. Havaitut lajit ovat rehevän kangasmetsän ja lehtojen tyypillistä lajistoa. Selvityksessä havaittiin peippo, pajulintu, mustarastas, räkättirastas, peukaloinen, metsäkirvinen, rautiainen ja tiltalitti. Selvitysalueella ei ole juurikaan lahoppuita, kolopuita tai varttunutta metsää, joita vaate-

liaammat metsälajit tarvitsevat. Kaava-alue ulottuu rantaan vain kapealti, eikä tällä kohtaa havaittu vesi- tai rantalinnustoa.”

”Selvitysalueelta ei löytynyt merkkejä liito-oravan esiintymisestä. Alueella oli jossain määrin lajille soveliaasta elinympäristöä, mutta melko pienialaisesti. Pesäpaikoiksi sopivia kolopuita ei havaittu. Muiden uhanalaisten ja/tai liitteen IV(a) lajien esiintymistä ei todettu eikä alueella ollut niille erityisesti soveltuvia elinympäristöjä. Kiinteistön ranta-alue ei sovellu viitasammakon elinympäristöksi eikä luontodirektiivin liitteen IV(a) sudenkorentolajeille.”



Kuva 3. Kaava-alueen/kiinteistön luontotyyppien eri osa-alueiden jako. Sinisellä on merkitty purouoman sijainti.

Kuvassa 3 rajattujen kuvioiden kuvaukset:

1. Rantakallio ja kalliomännikköä. Rantakallio on rantamaisemassa erottuva, mutta ei erityisen merkittävä. Kohdetta ei rantayleiskaavan maisemaselvityksessä arvioitu merkittäväksi kohteeksi.

2. Ojitettu entinen rehevä korpi, joka on muuttunut tuoreen keskiravinteisen lehdon tyyppiseksi turvekankaaksi (RHTK). Puusto (kuusi) on taimikkovaiheessa. Kasvillisuutta ovat mm. metsäalvejuuri, metsäimarre, metsäkorte, oravanmarja, metsätähti ja huopaohdake.

3. Varttuvaa kuusikkoa, jossa kasvupohja on tuoretta keskiravinteista lehtoa (OMat). Lehtotyyppi on määriteltä vaarantuneeksi (VU), mutta puusto alueella ei omaa luonnontilaisen metsän piirteitä. Lehto vaihettuu ylärinteeseen suuntaan lehtomaisesta kankaasta (OMT) tuoreeseen kankaaseen (MT). Kasvillisuutta ovat mm. mustikka, metsäalvejuuri, hiirenporras, oravanmarja, metsäimarre, metsämansikka, metsätähtimö ja kurjenpolvi.

4. Kuviolla on purouoman alkamiskohta. Kuviolle tulee myös Pöllysuolta tuleva ojalinja ja sillä kulkee vanha ajoura. Purouoma on muodostunut ojituksen valumavesien seuraukse-

na. Puusto on osin varttuvaa ja osin nuorta kuusta ja koivua. Kasvupohjat vaihtelevat lehdon ja tuoreen kankaan välillä. Puron varressa on kosteaa keskiravinteista lehtoa (At-hOT). Lehtotyyppi on arvioitu silmälläpidettäväksi (NT). Vaateliaampaa lajistoa edustaa lehtomatara. Muuta kasvillisuutta kuviolla ovat mm. korpi- ja metsäimarre, metsäkorte, punaherukka, suo-ohdake, ojakellukka, käenkaali, mesiangervo (pienikasvuisena), metsä-lehväsammal, nokkonen, terttualpi, kielo, lillukka ja maitohorsma. Ylempänä rinteessä oravanmarja on runsas.

5. Nuoren metsän kuvio (kuusi ja mänty) tuoreen kankaan (MT) kasvupohjalla.

JOHTOPÄÄTÖKSET

Selvitettävällä ja kaavoitettavalla kiinteistöllä ei todettu merkittäviä luontoarvoja. Kohteen puro on metsälain 10 § tarkoittama erityinen elinympäristö, joka on huomioitava metsän käsittelyssä. Puron ympäristössä ja rinteiden alaosissa on lehtoluontotyyppisiä, jotka on luonnontilaisina luokiteltu silmälläpidettäväksi tai vaarantuneiksi. Puron suositellaan merkittäväksi kaavaan luo-merkinnällä (luo = luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä kohde, joka huomioidaan alueen maankäytössä). Metsä kaava-alueella ei ole luonnontilaisia, mutta luonnon monimuotoisuuden kannalta myös talousmetsiin sijoittuvat lehdot ovat tärkeitä ja niiden huomioiminen metsän käsittelymenetelmiä valittaessa on suositeltavaa. **Selvityksen perusteella alueella todetut luontotyypit eivät estä rakennuspaikan sijoittamista kaava-alueelle.**

2.12 Rakennettu ympäristö

Tilat ovat rakentamattomia, paitsi tilan Rajakallion alueella on rakennettu kevytrakenteinen verkkovaja. Lisäksi tilalla, kaava-alueen takarajalla on vajoja, jotka on maaomistajan mukaan tarkoitus purkaa. Alueelle on rakennettu kunnollinen tieyhteys.

Tilalta Iltakallio on purettu vanhat lomarakennukset ja alue on tasattu ja siistitty.



Tilan Rajakallio taustamaan vaja sekä alueelle rakennettu tie.

2. 121 Palvelut

Etäisyys Toivakan kunnan keskustan palveluihin on reilu 10 kilometriä. Jyväskylän keskustaan on matkaa reilu 20 kilometriä.

2.13 Maanomistus

Ranta-asemakaava-alueella on seuraavat kiinteistöt:

Rajakallio 850-403-2-158 (osa), om. Myyryläinen Eila ja Reijo
Iltakallio 850-403-2-180, om. Arvela, Pentti Johannes ja Pelkonen, Risto Sakari

Ranta-asemakaavassa käsitellään tilaa Rajakallio vain osittain, koska kiinteistö ulottuu yli 500 metrin päähän sisämaassa, eikä ranta-asemakaavaa ole tarkoituksenmukaista laatia niin kauas varsinaisesta ranta-alueesta.

Asemakaavan ns. vaikutusalue on toki jonkin verran varsinaista asemakaava-aluetta laajempi.

2.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvoston päätöksen 14.12.2017 mukaiset uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteutumista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisen toiminnassa.

Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja
- uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Näistä kokonaisuuksista Rajakallion ranta-asemakaavaa koskettavat **erityisesti terveellinen ja turvallinen elinympäristö sekä elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat.**

2.21 Maakuntakaava

Keski-Suomen tarkistettu maakuntakaava on tullut voimaan 26.1.2018.

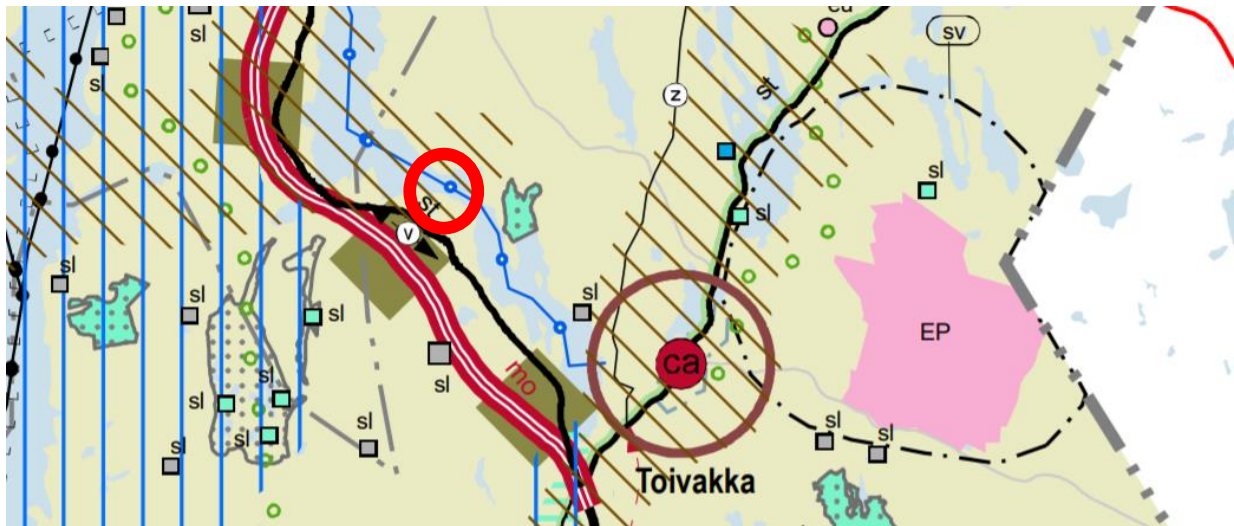
Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa osoitettuun kulttuuriympäristön vetovoima-alueeseen. Merkinnällä on osoitettu maakunnan kulttuuriympäristön monimuotoiset aluekeskittymät. Maakuntakaavan kulttuuriympäristön vetovoima-alueen suunnittelumääräyksessä todetaan seuraavaa:

Alueen kehittämisessä tulee hyödyntää kulttuuriympäristön monimuotoisuutta. Alueidenkäytön suunnittelulla edistetään kulttuuriympäristöjen kestävästä käytöstä ja hoitoa. Alueilla metsien hoito ja käyttö perustuu voimassa olevaan metsälainsäädäntöön.

Maakuntakaavan selostuksessa todetaan alueen kuvauksessa seuraavaa:

..”Kulttuuriympäristön vetovoima-alueet ovat niiden erityisiin ominaisuuksiin perustuvia kehittämisalueita, eikä niihin ole liitetty suojelutavoitteita tai alueiden käyttöön liittyviä rajoitteita. Alueilla voi olla yhteensovittamistarvetta biotalouden metsien, peltujen ja soiden toimintojen suhteen. Vetovoima-alueilla on myös ekologiaa vyöhykkeitä ja hiljaisia alueita.”.

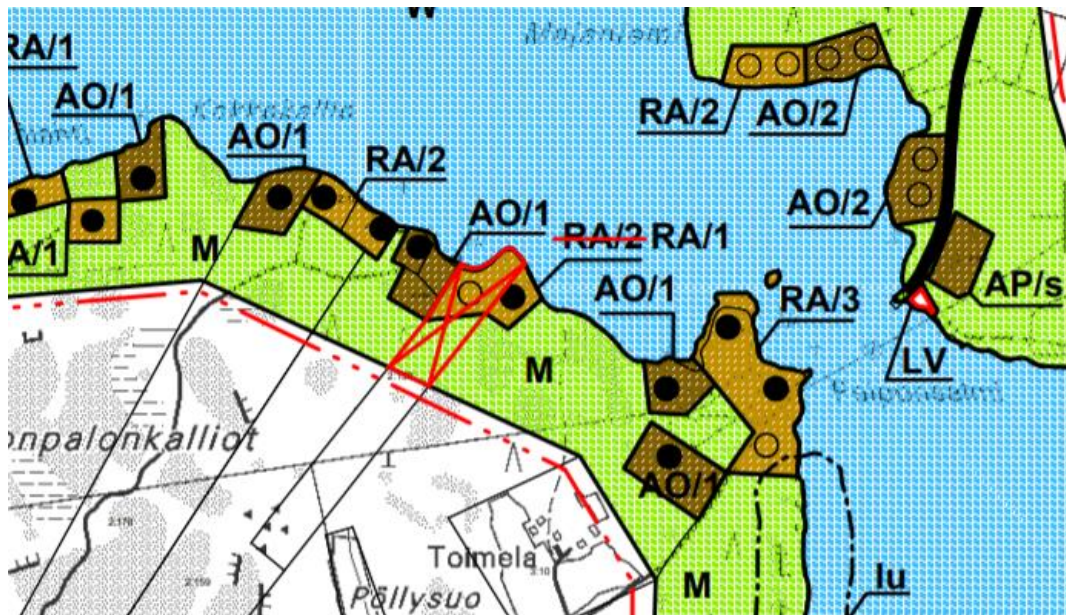
Lisäksi maakuntakaavassa on suunnittelualueen edustan vesialueelle osoitettu veneväylän merkintä.



Ote maakuntakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.

2.22 Osayleiskaava

Iltakallion tilan alueella on voimassa Toivakan kunnanvaltuuston 13.8.2007 hyväksymä ja 1.7.2009 voimaan tullut Toivakan Leppäveden rantaosayleiskaava (osa-alue 2). Iltakallion tilalle on osoitettu vanhan lomarakennuspaikan merkintä (RA).



Ote Leppäveden rantaosayleiskaavasta 13.8.2007 (voim. 1.7.2009)

Rajakallio-tilan alueella aiemmin mainittu Leppäveden rantaosayleiskaava ei ole voimassa, vaan Leppäveden rantayleiskaava (osa-alue 2) kumoutui Rajakallion tilan osalta Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätöksellä (HML hao 9.12.2008). Korkein hallinto-oikeus ei tutkinut jatkovalitusta (päätös KHO 7.4.2009), joten hallinto-oikeuden päätös jäi tilan osalta voimaan.

Toivakan kunnan kaikille ranta-alueille oli aiemmin vuosituhannen vaihteessa valmisteltu rantayleiskaava, joka hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 28.8.2000 § 47, mutta se kumottiin kokonaan Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätöksellä 28.11.2001 Nro 10/0635/2.

Näistä yleiskaavavaiheista johtuen tilan alueella on voimassa edelleen Toivakan oikeusvaikutukseton yleiskaava vuodelta 1991. Siinä alue on pääosin osoitettu merkinnällä M.



Toivakan oikeusvaikutukseton yleiskaava

2.23 Ranta-asemakaava

Alueella ei ole aikaisemmin laadittu ranta-asemakaavaa.

2.24 Rakennusjärjestys

Toivakan kunnan uusi rakennusjärjestys hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 23.4.2018 §15 ja se tuli voimaan 7.6.2018.

2.25 Rakennuskiellot

Alueella ei ole tehty rakennuskieltopäätöstä.

2.26 Pohjakartta

Suunnittelualueelle on laadittu ranta-asemakaavan pohjakartta mittakaavaan 1:2 000, jonka Toivakan kunta on hyväksynyt 23.10.2018.

3 RANTA-ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Aiemmat käsittelyvaiheet ja päätökset

- tekninen lautakunta 22.1.2020 § 8
- kunnanhallitus 3.2.2020 § 26
- kaavan vireillepano ja OAS nähtävillä 6.2. - 9.3.2020 (ei palautetta)

3.2 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Suunnittelutyön alkuvaiheen aikana on maanomistajien toimesta listattu alustavia tavoitteita ranta-asemakaavalle. Suunnittelualueella tehtiin maastokatselmus 1.12.2019, ja paikalla oli kiinteistön Rajakallio maanomistajat. Alustavia tavoitteita tarkennettiin maastokäynnillä ja palaverissa maastokäynnin jälkeen.

- Lomarakennuspaikan rakennusoikeuden osoittaminen Rajakallio-tilalle
- Rakennusoikeuden poistaminen tilalta Iltakallio

Muita huomioitavia seikkoja:

- tilan Iltakallio ja Rajakallio maanomistajien välinen sopimus rakennusoikeuden siirrosta tilojen välillä (päiväty 18.10.2019)

3.3 Tutkitut vaihtoehdot

Alustava kaavaluonnos laadittiin edellä mainituin tavoittein ja sitä on tarkennettu maanomistajien palautteen perusteella.

3.4 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumista ja vuorovaikutusta on esitelty tarkemmin liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4 RANTA-ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS

4.1 Yhteenveto ja mitoitus

4.1.1 Kokonaismitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on n. 1,2 ha.

Rantaviivan pituus on noin 150 m.

Ranta-asemakaavan muutoksen pinta-alat jakaantuvat eri käyttötarkoituksiin seuraavasti:

Alue	Kortteli	m ²	e	Rakennusoikeus, k-m ²
RA	1	4 756	0,03	150
M		7 593	0,00	0
Yht.		12 349	0,01	150

Kaavamutoksella esitetään suunnittelualueelle rakennusoikeutta 150 k-m² kunnan rakennusjärjestyksen, alueelle laaditun yleiskaavan, ympäristönäkökohtien ja maastotarkastelujen perusteella. Alueen kokonaistehokkuus säilyy erittäin väljänä (e=0,01). Ks. tilastolomake liitteenä (ehdotusvaihe).

4.2 Aluevaraukset

4.2.1 Korttelialue RA

Kortteli **1 RA** sisältää yhden lomarakennuspaikan ja on lomarakennusten korttelialuetta. tarpeellisia talousrakennuksia siten, että kaikkien rakennuspaikalla sijaitsevien rakennusten yhteenlaskettu määrä voi olla enintään viisi. RA- korttelin rakennusten etäisyys keskivedenkorkeuden määrittämästä rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä. Erillinen, kerrosalaltaan enintään 25 m² suuruinen saunarakennus voidaan sijoittaa vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Tontilla on rakennusoikeutta 150 kerrosneliömetriä aluetta ympäröivän yleiskaavan mukaisesti.

Korttelialueen sisällä, tilan Rajakallio luoteisrajan tuntumassa kulkee puro, jonka alue ja lähiympäristö on osoitettu merkinnällä **luo**, luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeäksi alueeksi.

4.2.2 Tie- ja liikennealueet

Pyritään hyödyntämään nykyistä tiestöä. Olemassa oleva kulkuyhteys kortteliin 1 on osoitettu ohjeellisena ajoyhteytenä. Uusia tieyhteyksiä ei ole ollut tarpeen osoittaa.

4.23 Virkistysalueet sekä maa- ja metsätalousalueet

Alueen itäosassa, tilan Iltakallio on osoitettu kaavaratkaisussa kokonaan maa- ja metsätalousalueena (**M**). Lisäksi tilan Rajakallio kaakkoisosan kallioreunama, rannan kaunis rantaan laskeva kallioalue sekä rakennuspaikan tausta-alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueena. Se antaa samalla ns. suoja-alueen kaakkoispuolen naapuritilaan nähden.

4.3 Tekninen huolto

4.31 Vesihuolto

Alueella ei ole tällä hetkellä eikä luultavasti tulevaisuudessakaan kunnallista vesihuoltoa. Vesi- ja jätehuolto hoidetaan kiinteistökohtaisesti.

5 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.1 Suhde maakuntakaavaan

Nykyinen maakuntakaava ei vaikuta millään tavalla kaavamuutokseen.

5.2 Suhde voimassa olevaan yleiskaavaan, maanomistajien tasapuolinen kohtelu

Iltakallion tilan alueella on voimassa Toivakan kunnanvaltuuston 13.8.2007 hyväksymä ja 1.7.2009 voimaan tullut Toivakan Leppäveden rantaosayleiskaava (osa-alue 2). Siinä tilan alueelle on osoitettu olemassa oleva lomarakennuspaikka, joka nyt tarkemman tason kaavaratkaisulla muutetaan maa- ja metsätalousalueeksi rakennusten purkamisen jälkeen. Rajakallio-tilan alueella tämä Leppäveden rantaosayleiskaava ei ole jäänyt valituksen jälkeen voimaan, vaan Rajakallion tilan alueelle on jäänyt voimaan vanha Toivakan oikeusvaikutukseton yleiskaava vuodelta 1991. Tässä yleiskaavassa on alue osoitettu pääosin maa- ja metsätalousalueena. Tällä yleiskaavalla ei ole varsinaisia oikeusvaikutuksia.

Alueella voimassa oleva yleiskaava ei vastaa ranta-asetymää, mutta asemakaavassa voidaan hyväksyä sellainen perusteltu yleiskaavasta poikkeava ratkaisu, joka kuitenkin riittävällä tavalla tukeutuu yleiskaavan ohjausvaikutukseen. Tässä tapauksessa ohjausvaikutus on riittävä kaavoitettavan kokonaisuuden kannalta, jolloin saman ranta-alueen osalla ja kantatilan sisällä tehdään rakennuspaikan siirto. Rakennusoikeus ei alueella kasva ja vapaan rantaviivan osuus pysyy samana. Vapaan rannan osalta ei tällä ole kuitenkaan käytännössä merkitystä esim. virkistytymisen kannalta, koska vapaan rantaviivan pituus jää käytännössä niin lyhyeksi. Lisäksi alueella on tarkasti selvitetty luonnonarvot siltä osin, kuin maankäytön muutosten osalta on tarkoituksenmukaista eli keskittyen rakentamisalueisiin. Luontoarvot on selvityksen mukaisesti huomioitu alueen rakennuspaikan suunnittelussa asianmukaisin merkinnöin.

Aluetta on ranta-asetymällä pystytty suunnittelemaan yleiskaavaa tarkemmin. Tällä on merkitystä erityisesti naapureiden kannalta, kun on voitu tarkemmalla suunnittelulla varmistaa naapureille lomarakentamisen mahdollisimman vähän häiriötä aiheuttava sijoittelu. Varsinkin

rajanaapurina olevan tilan osalta on ranta-asemakaavalla voitu huomioida riittävät etäisyydet ja siten varmistaa mahdollisimman paljon ns. suojavyöhykettä kaakossa sijaitsevaan naapuriin nähden.

5.3 Vaikutukset kulttuuriympäristöön

Kaava-alueella ei ole varsinaista säilytettävää kulttuuriympäristöä.

5.4 Vaikutus luonnonarvoihin ja maisemakuvaan

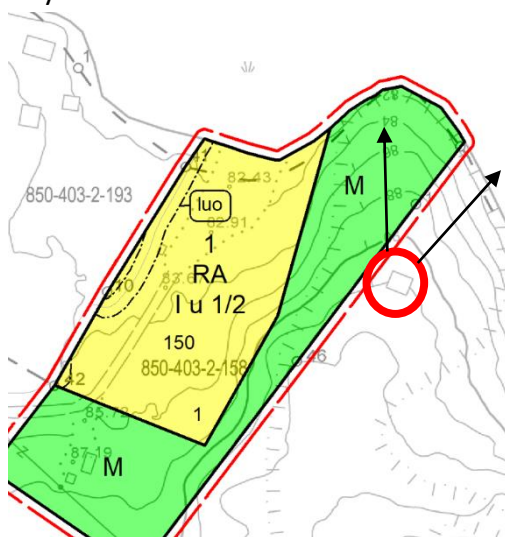
Arvokkaat luontokohteet, eli lähinnä Rajakallio-tilan puron alue on osoitettu omana luomerkintänään. Luo-osa-aluemerkintä sijoittuu rakennuspaikan rajaan, jonne ei muutenkaan voisi rakentaa (etäisyys naapurin rajasta). Merkinnällä on pystytty hyvin turvaamaan puron ympäristö ja säilytettävä puron ympäristö antaa alueelle tiettyä omaleimaisuutta. Muilta osin metsäkäsittelystä on annettu suosituksia monimuotoisuuden huomioimiseksi muussa metsäkäsittelyssä. Rannan kallioalue antaa niin ikään alueelle omaleimaisuutta ja on tietynlainen maisemallinen kiintopiste. Se on kaavaratkaisussa jätetty rakentamisen ulkopuolelle. Rannan kallioalueella ei ole metsätaloudellista arvoa, joten se jäänee jatkossakin hyvin nykytilaiseksi. Myös yleisten metsäkäsittelysuositusten mukaan rantapuustoa pyritään säilyttämään, joka osaltaan turvaa alueen maisemallisen arvon.

5.5 Vaikutus yleiseen virkistykseen ja vapaan rannan riittävyys

Alueen virkistyskäyttö pysyy aiempaan nähden hyvin samanlaisena. Vapaan rannan osuus ei kokonaisuutena muutu lainkaan, vaan vaihtaa ainoastaan paikkaa.

5.6 Vaikutukset liikenteeseen, ympäristön häiriötekijät ja sosiaaliset vaikutukset

Kaavalla ei ole suoraa vaikutusta liikenteeseen. Muutoksista ei aiheudu merkittävää häiriötä ympäristöön. Varsinkin kaakkoisrajalla olevaan naapuriin nähden on kaavaratkaisulla pyritty erityisesti varmistamaan mahdollisimman vähän häiriötä tuottava kaavaratkaisu. Rajan suunta



ja korkeuserot tilojen välillä on näkemien suhteen haasteellinen, mutta hyvällä suunnittelulla on saatu erinomainen ratkaisu naapureitakin ajatellen. Varsinkin M-alueen muodolla ja leveydellä on alueella hyvin suuri merkitys molempien naapurien omaa rauhaa silmällä pitäen. Korkeuserot aiheuttavat sen, että korkeammalla kallion päällä sijaitseva naapurin mökki jää hyvinkin omaan rauhaansa, kun Rajakallio-tilan rakennuspaikan kaakkoisreuna on osoitettu M-alueena (suojuapuusto). Lisäksi rannan kallio on jätetty niin ikään hyvinkin leveästi M-alueeksi, joka toimii luonnollisena näkemäesteenä myös ranta-alueiden (oleskelu) välillä. Naapuritilan ranta-alue jää luonnollisesti mökistä katsoen koilliseen, eli täysin kallion taakse.

Naapuritilan merkittävät näkymät



Suojapuusto kaakkoisrajalla

5.7 Taloudelliset vaikutukset ja kaavan toteuttaminen

Kunnalle ei aiheudu kaavasta kustannuksia. Maanomistajalle koituu kustannuksia tontin rakentamisesta. Rajakallio-kiinteistön arvo kohoaa rakennuspaikan myötä.

Maanomistajat toteuttavat kaavan rakentamalla aluetta harkintansa mukaan. Kunta seuraa kaavan toteuttamista rakennuslupamenettelyn yhteydessä rakennusvalvonnan avulla.

KARTTAAKO OY

Kaavoitusins. Hanna Nirkko
Heikinkatu 7
48100 Kotka

045 2533 454
hanna.nirkko@karttaako.fi

DI Jarmo Mäkelä
Heikinkatu 7
48100 Kotka

0400 220082
jarmo.makela@karttaako.fi