

TOIVAKAN KUNTA

Rajakallion ranta-asemakaava

Selostus 17.8.2020

(päivitetty 5.11.2020)

Hyväksytty kunnanvaltuustossa 14.12.2020 § 87



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

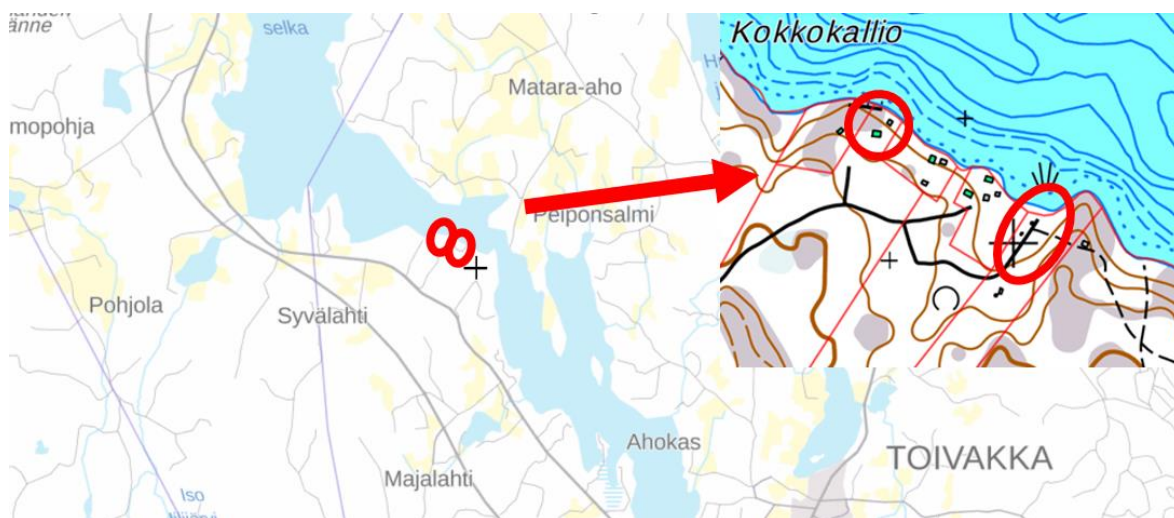
48100 Kotka

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 kartta-
paikka.

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 rajaus. 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>	9
2.22	<i>Osayleiskaava</i>	10
2.23	<i>Ranta-asemakaava</i>	12
2.24	<i>Rakennusjärjestys</i>	12
2.25	<i>Rakennuskiellot</i>	12
2.26	<i>Pohjakartta</i>	12
3	RANTA-ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
3.1	Aiemmat käsittelyvaiheet ja päätökset	12
3.2	Ranta-asemakaavan tavoitteet	13
3.3	Tutkitut vaihtoehdot	13
3.4	Osallistuminen ja yhteistyö	13
4	RANTA-ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS	16
4.1	Yhteenveto ja mitoitus	16
4.11	<i>Kokonaismitoitus</i>	16
4.2	Aluevaraukset	17
4.21	<i>Korttelialue RA</i>	17
4.22	<i>Tie- ja liikennealueet</i>	17
4.23	<i>Virkistysalueet sekä maa- ja metsätalousalueet</i>	17
4.3	Tekninen huolto	17
4.31	<i>Vesihuolto</i>	17
5	KAAVAN VAIKUTUKSET	18
5.1	Suhde maakuntakaavaan	18
5.2	Suhde voimassa olevaan yleiskaavaan, maanomistajien tasapuolinen kohtelu	18
5.3	Vaikutukset kulttuuriympäristöön	18
5.4	Vaikutus luonnonarvoihin ja maisemakuvaan	18
5.5	Vaikutus yleiseen virkistykseen ja vapaan rannan riittävyys	19
5.6	Vaikutukset liikenteeseen, ympäristön häiriötekijät ja sosiaaliset vaikutukset	19
5.7	Taloudelliset vaikutukset ja kaavan toteuttaminen	20

1.4 Luettelo selostukseen liittyvistä asiakirjoista

Liite1_Asemakaavan seurantalomake

Liite2_Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite3_Kaavaehdotuksesta annetut vastineet 5.11.2020

Liite4_Kulonpalonkallioiden ranta-asemakaavan luontoselvitys (Ympäristöpalvelut Latvasilmu osk, Marjo Pihlaja, raportti 24.8.2018)

Lisäksi omana kaava-asiakirjanaan:

- Kaavakartta 1:2000 merkintöineen

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-alueetta. Vasemmalla kuva kohti itärajaa, oikeassa kuvassa rannan taustaa.



Kuvissa tilan Rajakallio-alueetta. Sisääntulotie.

Luontoselvitys

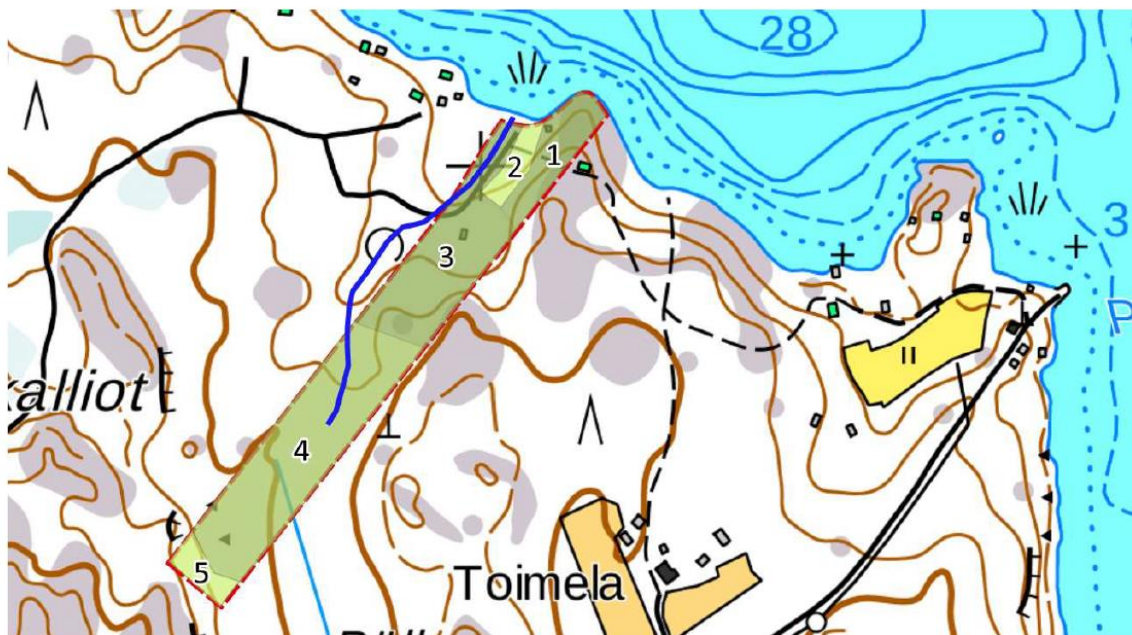
Selvitysalueelle tehtiin luontoselvityskäynti 3.6.2018, raportti on päivätty 24.8.2018. Luontoselvitys on laadittu koko tilan Rajakallio alueelta. Alla selvityksen pääkohdat:

”Lämpimän kevään johdosta kasvillisuuden kehittyminen oli ajankohtaan nähden jo pitkällä, ja luontotyypit 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 luontotyypit, kasvillisuus yleisesti, linnusto ja

luontodirektiivin liitteen IV(a) lajiston mahdollinen esiintyminen. Kaikki suojellisesti arvokkaat lajit ja luontotyypit kirjattiin muistiin. Liito-oravan esiintymistä arvioitiin yleisesti käytettävällä papanakartoitusmenetelmällä. Selvitysalueen kaikkien varttuneiden kuusien ja koivujen, sekä kaikkien haapojen tyvet tarkastettiin ja lisäksi tehtiin tarkastukset elinpiirikuvion 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 tilitalti. Selvitysalueella ei ole juurikaan lahoppua, kolopuita tai varttunutta metsää, joita vaateliammat 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 soveliasta 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 määritelty 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 seurauksena. Puusto on osin varttuvaa ja osin nuorta kuusta ja koivua. Kasvupohjat vaihtelevat lehdon ja tuoreen kankaan välillä. Puron varressa on kosteaa keskiravinteista lehtoa (AthOT). 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), metsälehväsammal, 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 luonnontilaista, 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.

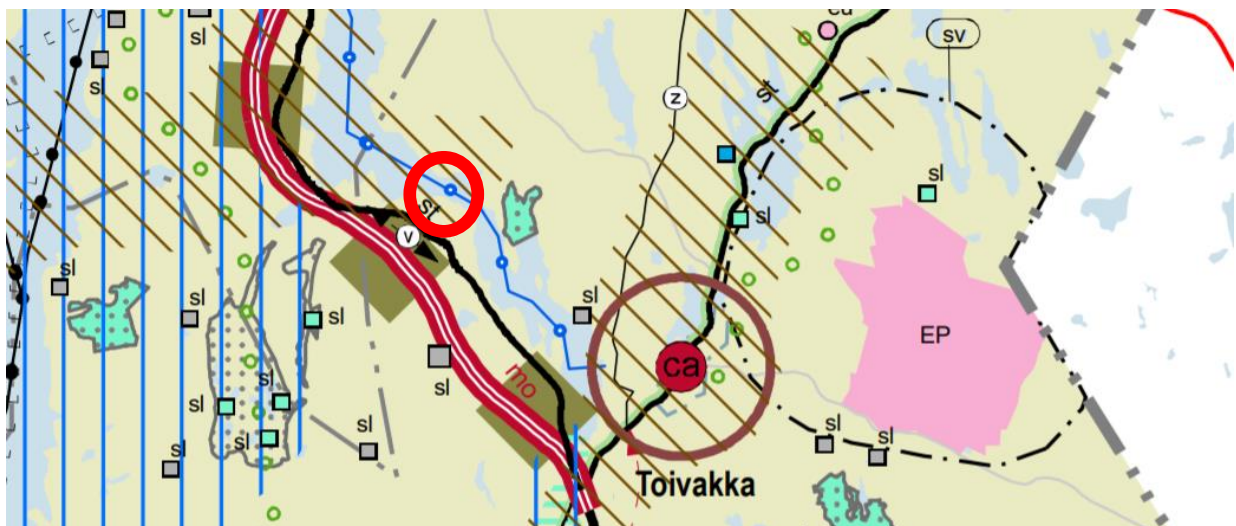
Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa osoitettuun kulttuuriympäristön vetovoima-alueeseen. Merkinnällä on osoitettu maakunnan kulttuuriympäristön monimuotoiset aluekeskittymät. Maakuntakaavan kulttuuriympäristön vetovoima-alueen suunnittelumääräyksessä todetaan seuraavaa:

Alueen kehittämisessä tulee hyödyntää kulttuuriympäristön monimuotoisuutta. Alueidenkäytön suunnittelulla edistetään kulttuuriympäristöjen kestäväää käyttöä 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, peltojen ja soiden toimintojen suhteen. Vetovoima-alueilla on myös ekologiaa vyöhykkeitä ja hiljaisia alueita.”

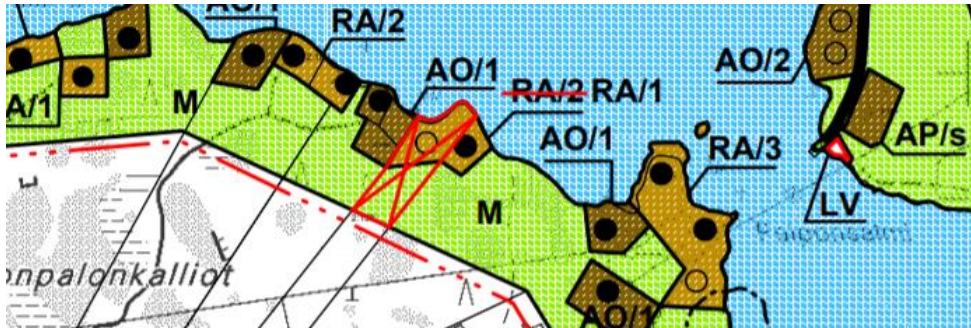
Lisäksi maakuntakaavassa on suunnittelualueen edustan vesialueelle osoitettu veneväylän merkintä.



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).



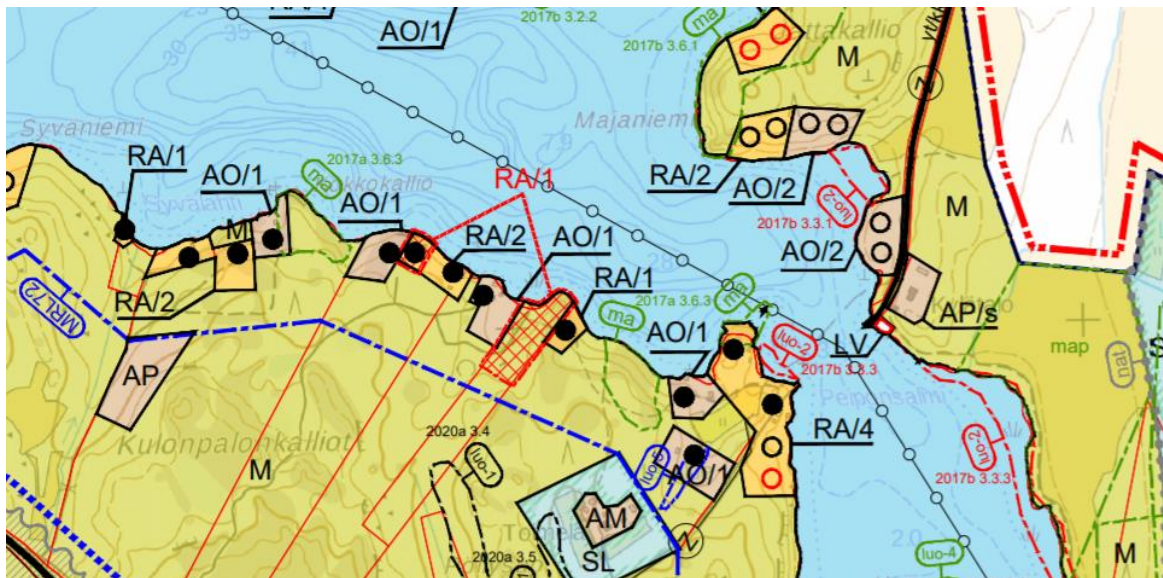
Ote Leppäveden rantaosayleiskaavasta 13.8.2007 (voim. 1.7.2009)

Alueella on vireillä VT4 osayleiskaava ja Leppäveden rantaosayleiskaavan kumoaminen sekä Läntisen alueen rantaosayleiskaavan osittainen kumoaminen. Projektista on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 23.4.2020. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 18.6.-20.7.2020. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 24.9. – 26.10.2020. VT4:n osayleiskaavalla pyritään hyödyntämään alueen muuttuneiden olosuhteiden luomat mahdollisuudet, päivittämään rantarakennusoikeus ja luonto- sekä maisema-arvojen huomiointi. Suunnittelualueen olosuhteissa on tapahtunut merkittävä muutos valtatie 4 siirryttyä lännemmäksi 2010. Siirron myötä liikenteen häiriötekijät, kuten melu- ja turvallisuusongelmat, ovat vähentyneet oleellisesti ja seututieksi muuttunut vanha linjaus tarjoaa mahdollisuuksia uusille maankäyttötavoille. Osana Toivakan yleiskaavojen kokonaisuudistusta Leppäveden rantojen emätilaselvitys päivitetään, samoin kuin muuallakin, muuttamalla rajaamisajankohtaa (1.7.1959 ja 15.10.1969). Mitoitusta päivitetään samoin perusteiden kuin muissa rantaosayleiskaavoissa, uudet luontoselvitykset huomioiden.

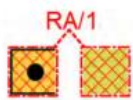
Yleiskaavaehdotuksessa ranta-alueiden mitoitus on muutettu voimassa olleesta, pääsääntöisesti nostamalla sitä samoin kuin muissa Toivakan rantaosayleiskaavoissa, kuitenkin huomioiden päivitettyjen luontoselvitysten yhteydessä löydetyt luonto- ja maisema-arvot. Ehdotusvaiheessa luonnosvaiheen mitoitukseen nähden on tehty hieman tarkennuksia.

Voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa alueen järvien ja lampien mitoitus on ollut välillä 3-5 rakennusyksikköä / muunnettu ranta-km. Rantaosayleiskaavan muutoksella mitoitus pyritään nostamaan alueen pienimpiä vesistöjä lukuun ottamatta tasolle 4-7 rakennusyksikköä / muunnettu ranta-km.

Rajakallion ja Iltakallion osalta VT4 yleiskaavaehdotuksessa on käytetty selvitysalue-merkintää. Merkinnän mukaan rakennuspaikan sijainti selvitetään vireillä olevassa ranta-asemakaavoituksessa (kuva alla).



Ote VT4 yleiskaavaehdotuksesta 3.9.2020



Selvitysalue.

Alueella on vireillä ranta-asemakaava. Alue koostuu kahdesta osasta, joita käsitellään yhtenä kokonaisuutena. Alueelle kuuluu yksi loma-asunnon rantarakennuspaikka. Ranta-asemakaavassa voi maanomistajien keskinäiseen sopimukseen perustuen esittää rakennuspaikalle uutta sijaintia alueen sisällä. Ranta-asemakaavalla osoitettava rakennuspaikka voi sijoittua jommalle kummalle alueen osista. Se osa, jolle ranta-asemakaavassa ei osoiteta rakennuspaikkaa, on osoitettava ranta-asemakaavassa maa- ja metsätalousalueeksi M ja siellä sijaitsevat mahdolliset rakennukset on purettava.

Ote VT4 yleiskaavaehdotuksen kaavamerkinnoistä 3.9.2020

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 (pätös KHO 7.4.2009), joten hallinto-oikeuden päätös jäi tilan osalta voimaan.

Toivakan kunnan kaikille ranta-alueille oli aiemmin vuosituhanen 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)
- Toivakan kunnanhallitus 4.5.2020 § 119
- kaavaluonnosaineisto nähtävillä 14.5.-15.6.2020 (kaksi lausuntoa ja yksi huomautus)
- Toivakan kunnanhallitus 7.9.2020 § 212
- kaavaehdotusaineisto nähtävillä 24.9. - 26.10.2020 (yksi lausunto ja yksi muistutus)
- Toivakan kunnanhallitus/hyväksyminen 7.12.2020 § 305
- Toivakan kunnanvaltuusto/hyväksyminen 14.12.2020 § 87

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 (päivätty 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.

Toivakan kunnanhallitus on 4.5.2020 § 119 käsitellyt Rajakallion ranta-asemakaavan luonnosaineiston nähtävillä asettamisesta ja lausuntopyyntöistä.

Rajakallion ranta-asemakaavan luonnosaineisto on ollut virallisesti nähtävillä 14.5.-15.6.2020 kunnan internetsivuilla. Lisäksi luonnosaineiston kaavakartta sekä kaavamerkinnot ovat olleet nähtävillä poikkeusolojen takia erikseen Toivakkatalon sisäänkäynnin läheisessä ikkunassa. Ranta-asemakaavan nähtävillä olosta on ollut kuulutus kunnan kotisivuilla ja kuulutus on lisäksi julkaistu Paikallisuutiset- lehdessä.

Osalliset ovat voineet jättää kaavaluonnosaineistosta huomautuksen. Ranta-asemakaavaluonnoksesta on pyydetty lausunnot Keski-Suomen liitolta, Keski-Suomen museolta, Keski-Suomen pelastuslaitokselta ja Järvi-Suomen energialta. Lausunnot ja huomautukset on pyydetty toimittamaan 16.6.2020 klo 15.00 mennessä.

Asiakirjoista saapui 2 kpl pyydettyä lausuntoa sekä yksi huomautus.

Keski-Suomen museo 3.6.2020. Keski-Suomen museo ilmoittaa lausuntonaan, ettei sillä ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

VASTINE: *Merkitään tiedoksi.*

Keski-Suomen liitto 5.6.2020. On esittänyt sähköpostitse, ettei sillä ole tarvetta lausua asiasta.
VASTINE: Merkitään tiedoksi.

**Naapuritilan 850-403-8-83 Peippola maanomistaja (osaomistaja), mielipide (huomautus)
16.6.2020**

Huomautuksessa on kohdittain esitetty mielipiteitä siitä, miten kaavaratkaisua tulisi muuttaa tai mitä asioita ei tulisi hyväksyä.

1. Yleisesti huomautuksessa on esitetty, että vaikka ylemmän tason kaavassa (yleiskaavassa) ei ole alueelle voitu rakennuspaikkaa aikaisemmin osoittaa, niin se nyt alemman tason kaavassa se hoituisi toteamalla, että rakennusoikeus ei kasva ja vapaan rantaviivan osuus pysyy samana.
VASTINE: Tällä hetkellä Rajakallion tilalla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, kuten kaikilla muilla kiinteistöillä saman alueen, rannan ja kantatilan alueella on. Tämä on maanomistajan ja myös naapuruston kannalta kestävä ja epäoikeudenmukainen tilanne. Tilannetta pyritään ratkaisemaan tarkemman tason kaavalla, eli laatimalla alueelle ranta-asemakaava. Ranta-asemakaavan laatii maanomistaja kustannuksellaan ja se on maankäyttö- ja rakennuslain mukaan mahdollista. Kaavaratkaisun pääperiaatteena on siirtää yleiskaavalla osoitettua rakennusoikeutta kantatilan sisällä MRL 73 § 1 mom mukaisesti, erit. huomioiden se, että ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamaton aluetta.

2. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutuminen tulee täydentää selostukseen
VASTINE: Kaavan laatimisperiaatteiden mukaan rantarakentamisen ja rantojen mitoituksen tulee perustua maanomistajien tasapuoliseen kohteluun. Koska ranta-asemakaava perustuu täysin alueella voimassa olevaan rantayleiskaavaan, kuten sen tuleekin perustua, myös mitoitus perustuu voimassa olevaan yleiskaavaan. Rakennusoikeuden määrä ei kantatilan alueella muutu, sitä ainoastaan järjestellään uudelleen ranta-asemakaavalla. Selostus täydennetään tältä osin. Sillä mitä tarkoitetaan maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumisessa ranta-alueiden suunnittelussa eri emätilojen välillä, tarkoitetaan myös kantatilan/ emätilan sisäistä tasapuolisen kohtelun toteutumista. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että jokainen kantatilan sisällä oleva kiinteistö on myös toisiinsa nähden oltava tasavertaisessa asemassa. Se tarkoittaa myös, että mikäli yksi maanomistaja on jäämässä kaavoituksessa muita emätilan tiloja huonompaan asemaan, niin kantatilan sisäinen tasapuolinen kohtelu ei tällöin toteudu. Silloin kohtuullisuus ja tasapuolisuusperiaatteita noudattaen tulisi kaikille osoittaa yhtäläinen mahdollisuus rakentaa, jos olosuhteet ovat yhteneväiset.

3. Uusi -Syvälahti 2:30 rakentamistilanteesta on annettu selitys, jonka mukaan Uusi Syvälahti muodostuu kahdesta palstasta, jossa on 6 rakennettua rakennuspaikkaa, joista 5 kpl rantarakentamissäännösten jälkeen. Tämä vastaa huomauttajan mukaan 10-11 rp/km, kun yleiskaavassa alue kuuluu mitoitusvyöhykkeeseen 5 rp/km.

VASTINE: Yleiskaavan mitoitusasia on ratkaistu aikanaan rakennuslupamenettelyssä, sekä sen jälkeen yleiskaavassa. Tässä ranta-asemakaavassa ei lisätä rakennuspaikkoja, eikä siis muuteta mitoitusta. Alueella on vireillä uusi vt4 yleiskaava, jossa ollaan muuttamassa voimassa olevan yleiskaavan periaatteita osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan siten, että aikaisempi v. 59 perustuva kanta-/emätilajako muutetaan vastaamaan ajankohdan 17.10.1969 emätilajakoa

(ns. poikkileikkausvuosi). Lisäksi yleiskaavassa tullaan tarkastelemaan rakennuspaikkakohtaista rakennusoikeuden määrää lisäävästi. Tämä tulee muuttamaan tulevaisuudessa alueen rakentamisperiaatteita entistä tiheämmäksi. Miten paljon, on toki tässä vaiheessa vielä arvoitus. Tosiikka on, että alueen tämänhetkisessä tilanteessa eletään voimassa olevan yleiskaavan mukaan ja sen puolesta rakennusoikeus on siis ratkaistu voimassa olevassa yleiskaavassa. Ympäristöoppaassa nro 120 (rantojen maankäytön suunnittelu) on todettu, että mikäli kanta-tila on ylittänyt rakennusoikeutensa, voidaan arvioida, tuleeko ylitystä kompensoida esimerkiksi pienemmällä rakennuspaikkakohtaisella rakennusoikeuden määrällä. Tämä tulee todennäköisesti myös todellisuudessa olemaan tulevaisuuden tilanne, koska Rajakallion osalta ranta-asemakaava tulisi vahvistuessaan edelleen jäämään voimaan, vaikka alueelle laadittaisi yleiskaava, jossa rakennusoikeuden rakennuspaikkakohtainen määrä kasvaisi.

4. Huomautuksessa todetaan, että on totta, että kantatilan rakennustiheyteen ei tule muutosta, mutta että lähialueella on kantatiloja, joita ei voida rakentaa samalaisella tehokkuudella. **VASTINE:** Alueelle ollaan laatimassa uutta yleiskaavaa, jolla kantatilan poikkileikkausvuosi muuttuu, rakentamistiheyttä ollaan kasvattamassa ja rakennuspaikkakohtaista rakennusoikeutta nostamassa. Se tulee mahdollistamaan todennäköisesti lähialueen kantatilojen tehokkaamman rakentamisen. Koska yleiskaavan laatiminen vie ajallisesta pidempään, on maanomistajan mahdollista tässä tilanteessa laatia ranta-asemakaava, jolla tilanne ratkaistaan aiemman yleiskaavan mahdollistamalla tavalla. Tässä noudatetaan täysin kaavahierarkiaperiaatetta, eli yleiskaava on ohjeena asemakaava laadittaessa. Laadinnassa otetaan huomioon ranta-alueiden loma-asutusta koskevien kaavojen erityiset sisältövaatimukset. Yksityiskohtaisemmassa asemakaavatason suunnittelussa on sisältövaatimusten huomioiminen otettu huomioon mm. siten, että on laadittu alueelle luontoselvitys, jossa on voitu huomioida alueen erityispiirteet luonnonarvojen osalta ja jättää ne rakentamisen ulkopuolelle. Lisäksi on annettu tarkempia rakentamisen laatua koskevia määräyksiä (sopeutumiseksi rantamaisemaan, väritys, yms.) sekä pystytty aidosti huomioimaan myös naapuritilojen rakennuskannan asettamat vaatimukset mm. etäisyyksien suhteen. Suoja-alueen merkitystä korostetaan kaavaehdotukseen.

5. ja 6. Vapaan rannan osuus ei huomauttajien mielestä pysy samana, koska tilan Iltakallio -rajanaapurit huomauttajan mielestä varaavat rannan tosiasiasa itselleen. Huomauttaja toteaa myös, että tilan Rajakallio ranta-alue on alueen pidempi yhtenäinen alue ja se tulisi huomauttajan mielestä ilmeisesti säilyttää. Rajakallion ja huomauttajan tilan välistä M-aluetta (suojavyöhyke) kritisoidaan ja huomauttajan mielestä häiriötä tulee näkemien puolesta ainoastaan heidän tilalleen.

VASTINE: Kaavalla ei voi määrätä kuka käyttää maa- ja metsätalousaluetta. M-alueelle rakentaminen on kaavan määräysten mukaan kielletty, joten ainakaan varsinaista pihapiiriä alueelle ei voida muodostaa. Kaavan laatijan käsityksen mukaan vapaan rannan käyttöön liitettävät yleiseen virkistytymiseen ja jokamiehenoikeuteen perustuvat säännökset ovat voimassa alueella jatkossakin. Se että onko vapaata rantaa käytännössä muutama metri vähemmän vai enemmän, ei liene tällä alueella käytännön merkitystä. Ei Rajakallion ja huomauttajan välinen suojakaistale tokikaan palvelisi yleistä virkistystä ihan jo vaikeakulkuisuutensa vuoksi, vaan lähinnä ajatus on ollut tarjota huomauttajan kiinteistön ja Rajakallion rakennuspaikan väliin ns. suojavyöhyke ja myös säästää kaunis kalliojaljastuma rannan alueella rakentamattomana ja siten säilyttää luonnonmuodostelma luonnontilaisena. Huomauttajan kannalta voisi kuvitella olevan parempi, että Rajakallion alueen kaavatilanne rakennuspaikkana ja M-alueena ns.

suojavyöhykkeenä toteutuisi. Mikäli Rajakallio- kiinteistö osoitetaan rakennuspaikaksi, tarkoittaisi se sitä, että alueella käytännössä liikkuisi vain tämä kiinteistön omistaja hänen lähipiirinsä, jolloin myös naapuruston kannalta alue pysyisi rauhallisena.

Rajakallio tilaa käytetään tällä hetkellä kalastuksen tukikohtana ja veneenpitopaikkana.

Näkemien osalta on todettava, että korkeuseroja ei voi alueella muuttaa. Onneksi huomauttajien kiinteistö on niin korkealla kallion laella, että käytännössä huomauttajien (käyttämättömän) mökin terassilta on näkemät kallioiden yli vesistölle todella hyvät. Kaavan laatijan on pyrkinyt tällä suojavyöhykejatoksella, jonka tarkemman tason kaavamalli on mahdollistanut, luomaan erityisesti huomauttajien kiinteistön huomioonottava kaavaratkaisu. Tämä erityinen ympäristön huomioon ottaminen on myös ranta-alueen kaavan laadinnan edellytys. Se, että alue on tällä hetkellä harvapuustoinen, ja puusto on iältään nuorta ei tarkoita, että se olisi sitä jatkossa ja nimenomaan siihen tulevaisuuden suojaan myös kaavaratkaisu tähtää. Kaavaratkaisuun otetaan tarkempi uusi määräys suojavyöhykkeestä.

7. Huomauttajan mukaan heidän kiinteistönsä arvo laskee Rajakallio-tilan kaavaratkaisun myötä.

VASTINE: Rajakallio-tilan alueella kaavatilanne on tällä hetkellä avoin, ts. alueella on voimassa 1990-luvun alun oikeusvaikutuksen yleiskaava, kun muualla alueella kaavatilanne on ratkaistu oikeusvaikutuksellisella kaavalla. Kaavan laatijan mielestä tämä avoin ja siten epävarma kaavatilanne on myös naapuruston kannalta kiinteistön arvoa mieluummin laskeva kuin nostava arvo. Jos taas jokaisen rakennettavan kiinteistön arvo laskisi siitä, että naapuriin rakennetaan, olisi se koko kaavalaadintaperiaatteiden kannalta hyvin kestäväntöytä. Käytännössä se johtaisi siihen, että jokaisen kiinteistön ympärille tulisi osoittaa laaja metsämaa-alue, jossa ei naapurista kuuluisi tai näkyisi. Tämä ei täyttäisi lainkaan ranta-alueen suunnittelun peruseriaatteita (rakentaminen ryhmiin).

Annetuissa lausunnoissa ei ole esitetty mitään sellaista, joka antaisi aiheutta muuttaa kaavaratkaisun peruseriaatteita. Huomauttajan mielipiteen perusteella tarkennetaan Rajakallio-tilan ja huomauttajan tilojen välisen alueen suojavyöhykeratkaisua sekä tarkennetaan kaavaratkaisun perusteita kaavaselostukseen mitoituksen ja muiden perusteiden osalta. Lisäksi päivitetään osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sekä kaavaselostukseen vt4 yleiskaavan laadintatilanne ja alustavat tavoitteet.

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	m²	e	Rakennusoikeus, k-m²
RA	1	4 756	0,03	150

M	7 593	0,00	0
Yht.	12 349	0,01	150

Kaavamuuoksella 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).

Muilta osin mitoituksen suhteen tukeudutaan täysin Leppäveden rantayleiskaavan mitoitukseen, eli asemakaavatasolla ainoastaan järjestellään yleiskaavalla osoitettua rakennusoikeutta.

4.2 Aluevaraukset

4.21 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.

4.22 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-alueita kaakkoispuolen naapuritilaan nähden.

Rajakallio-tilan ja naapuritilan väliin on osoitettu luonnontilaisena hoidettava suojavyöhyke (**sv**), jolla korostetaan erityisesti kallioalueen luonnontilaisena pitämistä Rajakallio-tilan sekä naapuritilan 850-403-3-83 Peippola välillä.

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-asemakaavaa, 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. virkistäytymisen 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-asemakaavalla 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. suojavaöhykettä 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-alue merkintä 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. Tätä korostamaan on otettu kaavamerkintänä kaavaehdotukseen osa-alue merkintä sv, luonnontilaisena hoidettava suojavyöhyke (alueen osa).

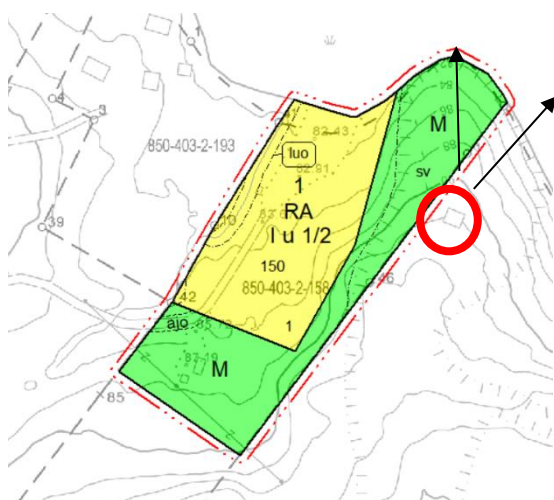
Yleisten metsäkäsittelysuositusten mukaan rantapuustoa pyritään säilyttämään, joka osaltaan edellisten lisäksi turvaa alueen maisemallisen arvon.

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 hyvin omaan rauhaansa, kun Rajakallio-tilan rakennuspaikan kaakkoisreuna on osoitettu M-alueena (suojapuusto). Lisäksi rannan kallio on jätetty niin ikään hyvinkin leveästi M-alueeksi, joka toimii luonnollisena näkemäesteenä myös ranta-alueiden (oleskelu) välillä. Lisäksi kaavaehdotukseen on lisätty varsinaisen kallioalueen kattava suojavyöhyke-merkinnällä osoitettu osa-alue, eli luonnontilaisena hoidettava suojavyöhyke. Merkintä korostaa entisestään ajatusta siitä, että tilojen väliin jäävä alue takaa naapurustossa omat rauhaisat alueet ja väliin jää näkemien kannalta suojaava luonnontilainen alue.



Naapuritilan ranta-alue jää luonnollisesti mökistä katsoen koilliseen, eli täysin kallion taakse.



Jo nyt näkyvää säilytettävää suojapuustoa, kuva lehdettömänä aikana, naapuritilan mökki kalliolla

5.7 Taloudelliset vaikutukset ja kaavan toteuttaminen

Kunnalle ei aiheudu kaavasta kustannuksia. Maanomistajalle koituu kustannuksia tontin rakentamisesta. Rajakallio-kiinteistön arvo kohoaa rakennuspaikan myötä. Naapuritilojen arvo stabilisoiuu, kun Rajakallio-tilan kaavatilanne ratkeaa eikä ole entiseen tapaan ns. oikeusvaikutuksettomassa tilassa.

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

KARTTAAKO OY

Kaavoitusins. Hanna Nirikko
Heikinkatu 7
48100 Kotka

045 2533 454

hanna.nirkko@karttaako.fi

DI Jarmo Mäkelä
Heikinkatu 7
48100 Kotka

0400 220082

jarmo.makela@karttaako.fi