

Vastineet kaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoon ja muistutukseen 5.11.2020

Toivakan kunnanhallitus on kokouksessaan 7.9.2020 § 212 hyväksynyt Rajakallion ranta-asemakaavan kaavaehdotuksen ja päättänyt asettaa sen nähtäville. Lisäksi hyväksyttiin luonnosvaiheessa kaavasta annettuihin palautteisiin vastineet. Kaavaehdotus pidettiin yleisesti nähtävillä 24.9. - 26.10.2020 välisen ajan kunnan kotisivulla <https://www.toivakka.fi/rajakallion-ranta-asemakaava-ehdotus/> sekä Toivakkatalolla, Iltaruskontie 2, TOIVAKKA. Kaavakarttaa merkkien selityksineen on ollut mahdollista tarkastella Toivakkatalon sisäänkäynnin läheisyydessä olevasta ikkunasta.

Kaavaehdotuksesta saatiin määräaikaan mennessä yksi lausunto ja yksi muistutus.

Lausunto Keski-Suomen museo, 13.10.2020. Keski-Suomen museo toteaa lausunnossaan, ettei sillä ole lausuttavaa Rajakallion kaavaehdotuksesta.

VASTINE: *Lausunto merkitään tiedoksi.*

Muistutus tilan Peippola 850-403-3-83 osaomistaja (omistajien puolesta), 26.10.2020.

Vapaa yhtenäinen ranta-alue

Kaavaselostuksessa sivulla 13 kohdassa 1. vastineessa todetaan mm. Kaavaratkaisun pääperiaatteena on siirtää yleiskaavalla osoitettua rakennusoikeutta kantatilan sisällä MRL 73 § 1 mom mukaisesti, erit. huomioiden se, että ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta. Sivulla 14 Kohta 5 ja 6 vastineen laatija siteeraa ja tulkitsee huomauttajan lausumaa: Huomauttaja toteaa myös, että tilan Rajakallio ranta-alue on alueen pidempi yhtenäinen alue ja se tulisi huomauttajan mielestä ilmeisesti säilyttää. Vastineessa todetaan: Se että onko vapaata rantaa käytännössä muutama metri vähemmän vai enemmän, ei liene tällä alueella käytännön merkitystä. Perustelut ovat puutteelliset. Selostuksesta ei selviä, miten kaavassa on erityisesti huomioitu se, että ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta rantaa. Esim. selostuksen kohdassa 5.5 Vaikutus yleiseen virkistykseen ja vapaan rannan riittävyys on huomioitu vapaa ranta yleensä, ei yhtenäistä rakentamatonta rantaa siten kuin MRL 73 § 1 edellyttää. Rajakallio on koko täyteen rakennetun emätilan ainoa pidempi yhtenäinen rakentamaton ranta-alue, sitä ei voi kaavoittamalla pätkiä.

VASTINE: *Kuten kaavaselostuksessa on todettu, ei ns. vapaan rannan alue kantatilalla merkittävästi muutu, ainoastaan siirtyy tilan Iltakallio puolelle, josta rakennusoikeus siirretään. Jos puhutaan vapaasta rannasta, tarkoitetaan usein yleisessä käytössä olevaa rantaa, jolla voi esim. marjastaa, sienestää ja retkeillä. Tällä hetkellä Rajakallion tilalla on maanomistajan käytössä oleva venelaituri ja veneenpitopaikka seka ns. selkeästi yksityisessä retkeilyssä käytettävä alue, joten kyse ei ole sellaisesta vapaasta rannasta joka olisi vapaasti toisten käytettävissä. Tilaa ei myöskään ole sellaiseen käyttöön hankittu eikä myyty.*

Kantatilan rakentamistilanne

Selostuksen sivulla 13 kohdassa 3 käsitellään rakentamistilannetta. Vastineessa mainittiin vireillä oleva VT4 yleiskaava. Nyt tämä kaava on ehdotusvaiheessa. Ehdotuksen emätilaselvityksestä voi laskea, että Rajakallion emätilan nykyiset rakennetut 6 rakennuspaikkaa vastaavat mitoitusta 10,7 rp/km. Voimassa olevassa kaavassa mitoitus on 5 rp/km ja uudessa ehdotuksessa 7rp/km. Tällä uudellakin mitoituksella Rajakallion emätila ylittää selvästi kaavalla saatavan rakennusoikeuden.

VASTINE: *VT4 yleiskaavaehdotus on ollut yhtä aikaa valmistelussa Rajakallion kaavan kanssa, ja sen tilanne tullaan päivittämään Rajakallion kaavaselostukseen. Vt4 kaavan laatijan mukaan VT4 kaavassa on noudatettu periaatetta, että saavutetuista eduista ei tarvitse tinkiä. Kaikki ne rakennuspaikat, mitkä ovat olleet voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa, ovat saaneet jäädä uuteenkin kaavaan, vaikka niillä ei olisi emätilaselvityksen mukaista rakennusoikeutta ja vaikka niitä ei olisi vielä rakennettukaan. Kantatilan*

kokonaisrakentamisen määrän tilanne tilanne tulee siis pysymään edelleen samanlaisena kuin se on tällä hetkelläkin voimassa olevassa kaavassa. Siksi olemassa oleva ja siis jo kaavassa osoitettu rakennusoikeus siirretään saman kantatilan sisällä. Kyse ei siis ole uudesta rakennusoikeudesta.

Sv luonnontilaisena hoidettava suojavyöhyke

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. Kaavamerkinnällä ei voi muuttaa tosiasiallisia mahdollisuuksia olosuhteita. Totean vielä, että kyse ei todellakaan ole mistään nimby-ilmiöstä.

VASTINE: *Muistuttajan mielestä heidän rakennuspaikkansa häiriintyy viereiselle kiinteistölle rakentamisesta. Kaavaa laadittaessa naapurien mielipide tulee huomioida kaavaprosessissa. Se on haluttu erityisesti huomioida kyseisen luonnontilaisena pidettävän alueen osoittamisella kaavamerkintänä tilojen väliselle alueelle Rajakallio-tilan puolelle. Todettakoon vielä, että muistuttajan omistama mökkirakennus sijaitsee useita metrejä kaavalla osoitettavaa rakennuspaikkaa korkeammalla. Esimerkiksi Rajakallio-tilan rakennuspaikalla taikka ranta-alueella oleillen ei ole mahdollista nähdä huomauttajan mökin etupihalle. Tätäkin mahdollista esitettyä häiriön kokemista ja rakentamisen maisemaan ja ympäristöön sopeutumista on erityisesti huomioitu osoittamalla suojavyöhykemerkintä tilojen väliin. Se on tehty erityisesti naapurin aseman turvaamiseksi.*

Yhteenveto

- Suunniteltu rakentaminen ei sopeudu muuhun ympäristöön
- Ranta-alueille ei jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta
- Maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus ei toteudu.

Näistä syistä kaava on tällaisenaan laitton.

Pyydän saada tiedon kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä.

VASTINE: *Huomauttajan esittämät syyt eivät tee kaavasta laitonta. Edellä mainittuihin kohtiin on annettu vastineet kaavan laatijan luonnosvaiheessa antamissa vastineissa sekä edellä mainituissa vastineissa. Muistuttaja pyytää saada tiedon kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä MRA 94 §:n mukaisesti. Kunta huolehtii kaavan hyväksymispäätöksen jälkeen tiedon päätöksestä toimitettavaksi muistuttajalle.*

Kaavaehdotuksesta annetussa lausunnossa eikä muistutuksessa ole esitetty mitään sellaista, joka antaisi aihetta muuttaa kaavaratkaisua. Kaavaselistusta on päivitetty Rajakallion ranta-asemakaavan prosessin sekä VT 4 yleiskaavan prosessin sekä kaavaehdotuksen Rajakalliota koskevin osin.

Kaavan laatija pyytää Toivakan kunnalta Rajakallion ranta-asemakaavan hyväksymiskäsittelyä.