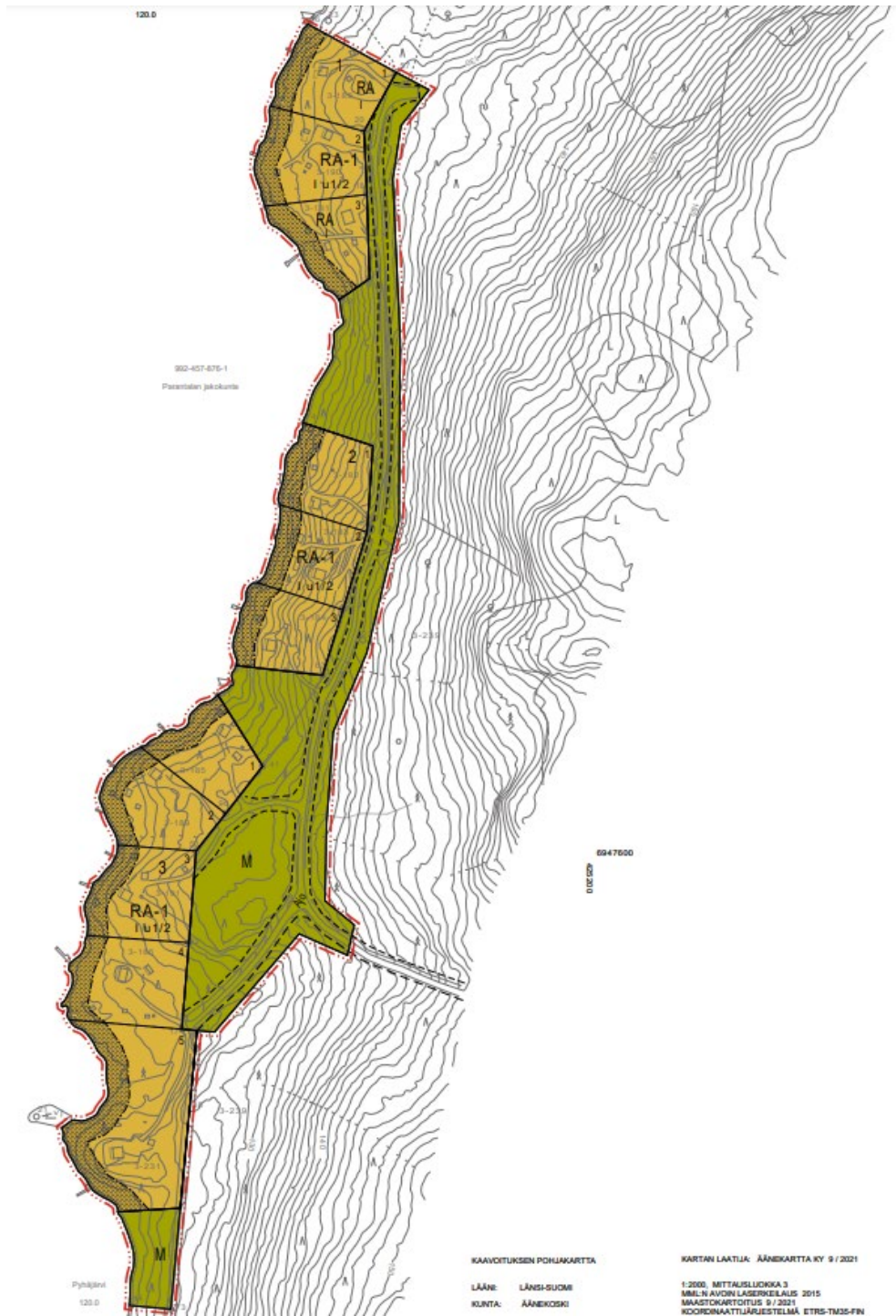


METSÄ-NIEMELÄN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS
KAAVANLAATIJAN VASTINE LUONNOSVAIHEEN PALAUTTEeseen

21.2.2022



Kuvassa ote 22.11.2021 päivätystä kaavaluonnoskartasta, johon palaute kohdistuu.

MRL 62 § ja MRA 30 § mukainen kuuleminen

Äänekosken kaupunki on julkaissut ilmoituksen kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja *Pikkukaupunkilainen* -lehdessä 24.11.2021. Kaavaluonnosaineisto on pidetty julkisesti nähtävillä 24.11.2021-5.1.2022 välisen ajan kaupungintalon ala-aulassa ja kaupungin kotisivuilla. Lausuntopyyntö toimitettiin kaupungin toimesta Keski-Suomen ELY-keskukselle, Keski-Suomen liitolle, Keski-Suomen pelastuslaitokselle, Äänekosken kaupungin ympäristölautakunnalle ja kaupunkirakennelautakunnalle sekä Elenia Verkko Oyj:lle. Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajille/haltijoille toimitettiin kaupungin toimesta kirje luonnosaineiston nähtäville asettamisesta. Määräaikaan mennessä kaavasta saatiin neljä lausuntoa ja kolme mielipidettä.

Palautteen antoi

- 1) Keski-Suomen liitto
- 2) Äänekosken kaupunkirakennelautakunta
- 3) Äänekosken ympäristölautakunta
- 4) Elenia Verkko Oyj
- 5) Yksityisten mielipiteet (3 kpl)

1. Keski-Suomen liitto

Keski-Suomen liitolla ei ole maakuntakaavoituksesta johtuvaa huomautettavaa Äänekosken kaupungin Parantalalan alueella vireillä olevaan Metsä-Niemelän ranta-asemakaavan muutokseen. Liitto ei anna asiasta erillistä lausuntoa.

Vastine: *Merkitään tiedoksi.*

2. Äänekosken kaupunkirakennelautakunta

Kaupunkirakennelautakunnalla ei ole huomauttamista Metsä-Niemelän ranta-asemakaavan muutoksesta.

Vastine: *Merkintään tiedoksi.*

3. Äänekosken ympäristölautakunta

Kaavamääräykset tulisi tarkastaa niin, että niissä ei ole ristiriitaa rakennusjärjestyksen kanssa, sekä selkeyttää määräyksiä RA ja RA-1 niin, että rakentamista ei sallita rantaviihvasta 15 metrin etäisyydelle puustoisena säilytettäväksi määrätylle alueelle.

RA-1 kaavamerkinnän osalta tulisi tarkentaa saunarakennuksen kokomääritelmässä onko kyse kerros-m² vaiko pohjapinta-ala.

Vastine: *Rakentamista ohjataan oikeusvaikutteisilla osayleiskaavoilla ja asemakaavoilla. Siltä osin, kun kaava ei rakentamista ohjaa, huomioidaan rakentamisessa rakennusjärjestyksessä olevat määräykset ja niiden ohjaus. Asemakaavassa voidaan osoittaa rakennusjärjestyksestä poikkeavia määräyksiä rakentamiseen liittyen. Kyseessä ei ole ristiriita, vaan hierarkian mukainen käytäntö suunnittelutason mukaan. Ranta-asemakaava laaditaan tietyille alueelle ja määräykset osoitetaan kaavakartalla tuon alueen maasto ja ympäristö huomioiden. RA-1 merkinnässä 10 m² pienimuotoinen rakennelma tukee loma-asumisen luonnetta, eikä rakentamisen määrän katsota olevan ympäristöön soveltumatonta.*

Merkinnässä on hyvä sallia yhden kooltaan pienen rakennelman rakentaminen. Muutosta kaavakartalle ei nähdä tarpeelliseksi.

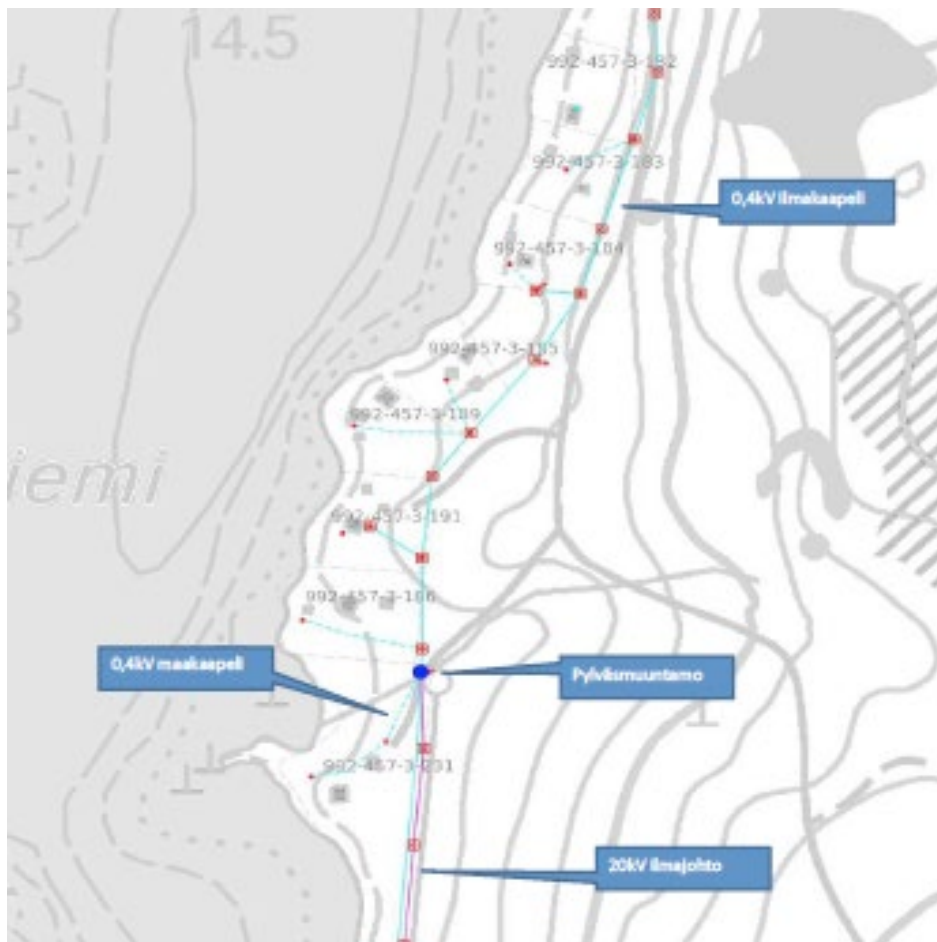
Tarkennetaan RA-1 kaavamerkinän osalta saunarakennuksen rakentamisen koskevan kerrosneliometriä.

4. Elenia Verkko Oyj

Elenia Verkko Oyj pyytää merkitsemään olemassa olevan pylväsmuuntamon, sekä 20 kV ilmajohtoa kaavaan liitekartan osoittamaan paikkaan. Vähimmäisetäisyydet pylväsmuuntamosta lähimpiin rakennuksiin tulee olla vähintään 8 m ja 20 kV ilmajohtosta 5,22 m reunimmaisesta johtimesta mitattuna.

Kaavoitettavalla alueella sijaitsee Elenian verkkoa oheisen suuntaa antavan liitekartan mukaisesti. Työskenneltäessä ja rakennettaessa nykyisten sähköverkon rakenteiden läheisyyteen tulee huomioida sähköturvallisuuden edellyttämät etäisyysvaatimukset.

Elenian muille mykyisille rakenteille ei ole tarkoituksenmukaista varata kaavaan johtoaluetta, mutta pyydämme huomioimaan, että mahdollisista ylimääräisistä johtomuutoksista aiheutuvat lisäkustannukset laskutetaan työn tilaajalta. Elenialla ei ole muuta huomauttamista asemakaavaan tai esitettyihin maankäyttöratkaisuihin.



Vastine: Täydennetään kaavakartalle pylväsmuuntamo sekä 20 kV ilmajohto esitetyn liitekartan osoittamiin paikkoihin. Ilmajohto sijoittuu aivan suunnittelualueen rajalle, joten osoitetaan kaavakartalle tarvittavilta osin. Täydennetään myös kaavaselistuksesta sähkönsiirron osalta. Muutoin lausunto merkitään tiedoksi.

5. Mielenpiteet (3 kpl)

MIELIPIIDE 1

RA-1 loma-asuntojen korttelialue: Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala max. 150 m². Rakennusten etäisyys toisen rajasta min. 5 m. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, erillisen 25 m² saunarakennuksen, rakennusalueen ulkopuolelle max. 10 m² huvimajan, grillikatoksen tai muun rakennelman.

Talusrakennukset: Aittojen määrä rajataan kahteen, enimmäiskoko 20 m², lisäksi puucee.

Parhaan lopputuloksen saamme, kun kaava ohjaa esittämilläni ehdotuksilla rakentamista. Oma päätäntävaltaa jää tontin omistajalle ihan riittävästi, vaikka sitä näin rajataankin. Rajaamalla kaikki tietävät mitä saa rakentaa ja mikä on sallittua. Sooloilu ja maiseman pilaaminen rajataan pois. Näin koko tonttialue ottaa huomioon luonnon arvot ja alueen arvostus säilyy. Luonnon säilyminen on tärkeässä osassa vapaa-ajan asumisessa.

Vastine mielipiteeseen 1: *Lisätään kaavan yleismääräyksiin määräys rakennusten 5 m etäisyydestä tontin rajasta. Rakennusoikeuden määrää ei nähdä tarpeelliseksi pienentää. Loma-asunnon ja 25 k-m² suuruisen saunarakennuksen jälkeen tontille jää vapaata rakennusoikeutta kuitenkin suhteellisen vähän. Kaavamerkintä mahdollistaa erilaisten talusrakennusten rakentamisen, kuten puuliiterin, varastorakennuksen ja aitan, jotka kaikki voivat viedä jäljelle jäävää rakennusoikeutta. Talusrakennusten tarve kullakin tontilla on erilainen, mikä tulee asemakaavalla mahdollistaa. Siltä osin ei määräyksen sisältöä kaavakartalle nähdä tarpeelliseksi muuttaa. Huomioiden lisäksi kaavoituksesta maanomistajille aiheutuvat kustannukset, ei rakennusoikeuden 75 k-m² korotus ole kohtuuton.*

MIELIPIIDE 2

Oikaisuvaatimus:

- 1) Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rajataan 130 k-m².
- 2) Yksi loma-asunto sallitaan.
- 3) Rantasauna 25 m² max.
- 4) Talusrakennuksia sallitaan 1 kpl max. 15 m².
- 5) Sallitaan yksi aitta max. 15 m²
- 6) Enintään 3 rakennusta/rakennelmaa sallitaan/tontti.
- 7) Grillikatos tai patio sallitaan max. 10 m²
- 8) Rakennelmia sallitaan 1 kpl max. 10 m²
- 9) Rakennusten etäisyys naapurien rajoista vähintään 5 m.
- 10) Rakentamisessa on aina kuunneltava naapureita, myös alle 5 m² rakennuksissa / rakennelmissa.
- 11) Nina Marjoniemi on kaavaehdotuksen päälaatija, hän on jäävi koska omistaa kesämökki kiinteistön kaavoitettavalla alueella.

Naapuritontilla oleva uusi patio on purettava! (37,5 m² avoin osa ja 9,75 m² umpiosa). Se on tehty luvatta. Sille on jälkeinpäin haettu ns. ilmoitusmenettely. Tontilla on rantaviivan läheisyydessä vanha entisen omistajan rakentama grillikatos. Patiota ei ole tehty ns. rantavyöhykkeelle minne sen olisi saanut rakentaa purkamalla ensin vanha grillikatos. Tontille saa rakentaa vain yhden grillikatoksen/pation.

Vastine mielipiteeseen 2: (1-6) *Rakennusoikeuden määrää ei nähdä tarpeelliseksi pienentää. Loma-asunnon ja 25 k-m² suuruisen saunarakennuksen jälkeen tontille jää va-*

paata rakennusoikeutta kuitenkin suhteellisen vähän. Kaavamerkintä mahdollistaa erilaisten talousrakennusten rakentamisen, kuten puuliiterin, varistorakennuksen ja aitan, jotka kaikki voivat viedä jäljelle jäävää rakennusoikeutta. Talousrakennusten tarve kullakin tontilla on erilainen, mikä tulee asemakaavalla mahdollistaa. Siltä osin ei määräyksen sisältöä kaavakartalle nähdä tarpeelliseksi muuttaa ja rajoittaa yksittäisten talousrakennusten tyyppiä ja kokoa. (7) Kaavamerkinnässä tämä on huomioitu. Avoin grillikatoks ja patio eivät vie kerrosalaa. (8) Kaavamerkinnässä tämä on huomioitu. Rakennelmat eivät osittain avoimena vie kerrosalaa. (9) Lisätään kaavan yleismääräyksiin määräys rakennusten 5 m etäisyydestä tontin rajasta. (10) Alle 5 m² rakennukset voidaan rakennusjärjestyksen mukaan tehdä ilman rakennuslupaa, joten niiden osalta ei naapureiden kuulemista velvoiteta. Niidenkin osalta tulee kuitenkin noudattaa 5 metrin etäisyyttä naapurin rajasta. Kaavassa ei oteta kantaa rakennusvalvontaviranomaisen toimivaltaan kuuluviin lupa-asioihin. (11) Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan maanomistajalla on oikeus laatia ranta-asemakaava omistamalleen maa-alueelle. Ranta-asemakaava voidaan laatia usean maanomistajan kanssa yhteisenä. Kaavanlaatija ei ole jäävi laatimaan kaavaa, vaikka itse omistaa suunnittelualueelta kiinteistön.

Loma-asuntotonttien piharakentaminen on sallittua tonttien omistajien tarpeiden mukaan. Kaavassa ei oteta kantaa rakennusvalvontaviranomaisen toimivaltaan kuuluviin lupa-asioihin.

MIELIPIIDE 3

Oikaisuvaatimus:

Uusi kaavaluonnos merkinnällä RA-1. Ehdotan että kaavaluonnosta muutetaan.

- 1) Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala 175 k-m². Oikaisuvaatimus: muutetaan 130 k-m².
- 2) Voi rakentaa yhden loma-asunnon, kyllä.
- 3) Saunan 25 vähintään 15 m etäisyydelle rantaviivasta, kyllä.
- 4) Talousrakennuksia. Oikaisuvaatimus: sallitaan yksi max. 15 m²
- 5) Rakennusalan ulkopuolelle saa rakentaa pohja-pinta-alaltaan korkeintaan 10 m² suuruisen grillikatoksen, huvimajan tai muun rakennelma. Oikaisuvaatimus: sallitaan vain yksi rakennelma.
- 6) Rakennusten lukumäärää ei ole rajoitettu. Oikaisuvaatimus: sallitaan tontille 3 kpl (enintään 3 rakennusta/rakennelmaa sallitaan / tontti)
- 7) Rakennusten pinta-aloja ei ole rajoitettu. Oikaisuvaatimus: 1 aitta max. 15 m².
- 8) Rakennusten etäisyys rajasta 4 metriä. Oikaisuvaatimus: muutetaan 5 metriin rajasta.
- 9) Kaikki umpinaiset rakennukset tontilla lasketaan kerrosalaa vieviksi, pois lukien puucee ja katokset, jossa on avoinna osa julkisivua. Oikaisuvaatimus: rakennukset rajataan kolmeen.

Rakennustarkastukseen liittyvät asiat:

- 1) Rakennelmalle tulee hakea toimenpidelupa, mikäli se ylittää 5 m²
- 2) Naapurina on kuunneltava ja toimenpidelupa tai ilmoituslupa vaaditaan myös alle 5 m² rakennuksissa.
- 3) Rakennelma on kevytrakenteinen avokatos, jossa ei ole tulisijaa.

Yleistä kaavaluonnoksesta:

Mikäli kaavaluonnos toteutetaan ehdotetulla tavalla, niin tonteille muodostuu koppikyliä. Se ei ole kenenkään etu.

Vastine mielipiteeseen 3: (1-4, 6, 7, 9) Rakennusoikeuden määrää ei nähdä tarpeelliseksi pienentää. Loma-asunnon ja 25 k-m² suuruisen saunarakennuksen jälkeen tontille jää vapaata rakennusoikeutta kuitenkin suhteellisen vähän. Kaavamerkintä mahdollistaa erilaisten talousrakennusten rakentamisen, kuten puuliiterin, varastorakennuksen ja aitan, jotka kaikki voivat viedä jäljelle jäävää rakennusoikeutta. Talousrakennusten tarve kullakin tontilla on erilainen, mikä tulee asemakaavalla mahdollistaa. Siltä osin ei määräyksen sisältöä kaavakartalle nähdä tarpeelliseksi muuttaa ja rajoittaa yksittäisten talousrakennusten tyyppiä ja kokoa. (5) Rakennusalan ulkopuolelle sallitaan kaavaluonnoksessa olevan määräyksen mukaan vain yksi rakennelma, joten siltä osin ei kaavamääräystä ole tarpeen muuttaa. Avoin grillikatos ja patio eivät vie kerrosalaa. Rakennelmat eivät osittain avoimina vie kerrosalaa. (8) Lisätään kaavan yleismääräyksiin määräys rakennusten 5 m etäisyydestä tontin rajasta.

(1-3) Kaavassa ei oteta kantaa rakennusvalvontaviranomaisen toimivaltaan kuuluviin lupasioihin.

Kaavaluonnos mahdollistaa kooltaan tarpeellisten rakennusten rakentamisen. Voimassa oleva kaava sallii ainoastaan kaksi rakennusta, joten sen voimassa ollessa alle 5 m² suuristen rakennusten rakentaminen on yleisempää, kuin kaavamuutoksen mahdollistama ratkaisu. Mikäli kaavamuutoksella ei tuoda joustavuutta rakentamiseen, voi nykytilanteessa alle 5 m² suuruisia rakennuksia toteuttaa hallitsemattomasti.