



HARTOLA

HARTOLAN KUNTA

PURNUVUOREN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Tilat Seppälä 81-410-2-248 ja Rentola 81-410-2-184

Selostusosa, ehdotusvaihe 10.1.2022



Näkymä Purnuvuorelta länteen päin



DI Jarmo Mäkelä

Heikinkatu 7

48100 Kotka

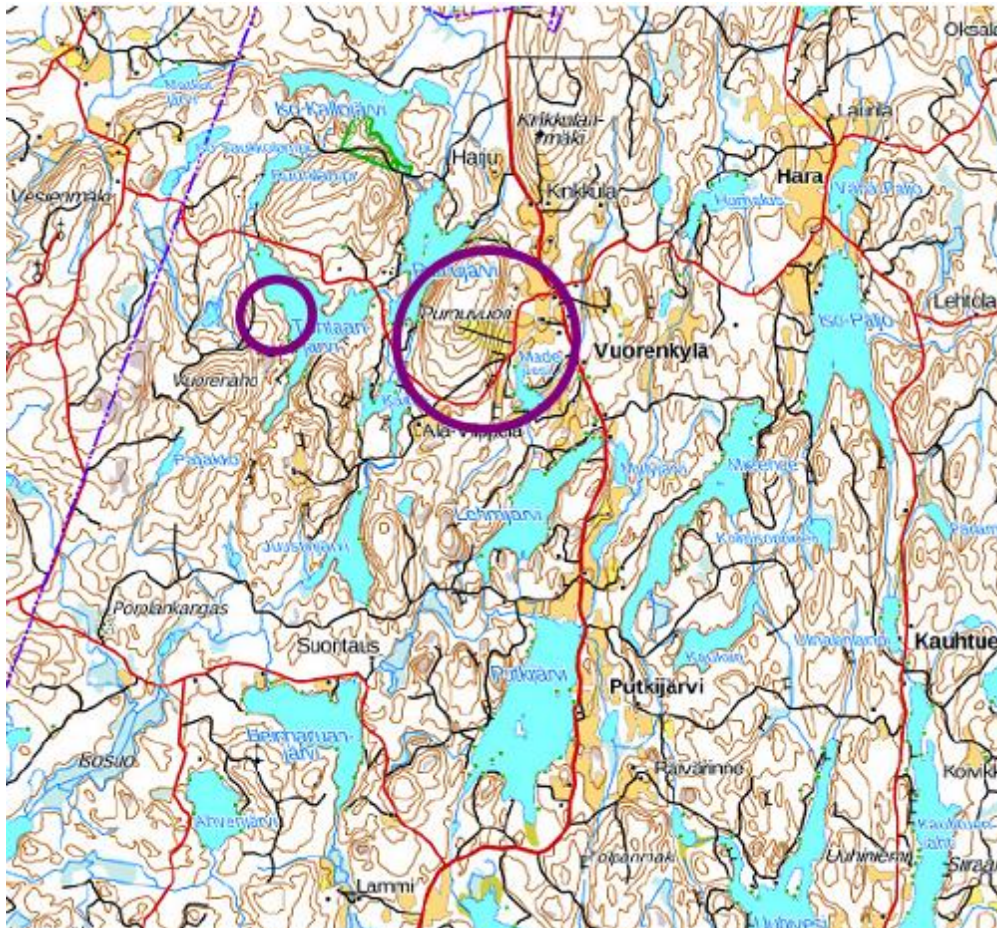
0400 220082

jarmo.makela@karttaako.fi

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen määrittely ja sijainti

Suunnittelualue muodostuu noin 150 hehtaarin kokoisesta alueesta kunnan luoteisosassa Purnuvuoren laskettelurinteiden lähialueilla sekä Tohtanjärvellä, Purnujärvellä ja Madevedellä (= Seppälän tilan 81-410-2-248 kaikki palstat sekä saman omistajan tila Rentola 81-410-2-184 Madeveden rannalla).



Yleissilmäyskartta suunnittelualueen seudullisesta sijainnista
Copyright Maanmittauslaitoksen karttapaikka

1.2 Työn tarkoitus ja keskeiset tavoitteet

Tarve kaavamuutokseen syntyi alun perin Hartolan kunnan alulle laittaman HARAKUMU-hankkeen myötä. Jo aiemmin alueelle valmisteltiin kaavamuutosta, joka sittemmin kariutui valituksiin. Siinä Purnuvuoren alueelle kaavailtiin mm. tuulivoimaloita. Tuulivoimahankkeesta on sittemmin luovuttu. Nyt maanomistajan tavoitteena on päivittää ja saneerata täydellisesti lähes 30 vuotta vanhat nykyiset ranta-asemakaavat ja pyrkiä vastaamaan tämän päivän vaatimuksiin vetovoimaisten tonttien ja ranta-asumisen sekä varsinkin kantatilan nykyisen pääelinkeinon eli metsätalouden osalta.

1.3 Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaava-alueen määrittely ja sijainti	1
1.2	Työn tarkoitus ja keskeiset tavoitteet	1
1.3	Sisällysluettelo	2
1.4	Luettelo selostukseen liittyvistä asiakirjoista	2
2	LÄHTÖKOHDAT	3
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	3
2.11	Luonnonympäristö ja maisema	4
2.12	Rakennettu ympäristö	5
2.13	Maanomistus	6
2.2	Suunnittelutilanne	6
2.21	Maakuntakaava	6
2.22	Osayleiskaava	7
2.23	Ranta-asemakaava	8
2.24	Rakennusjärjestys	9
2.25	Rakennuskiellot	9
2.26	Pohjakartta	9
3	RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
3.1	Aiemmat käsittelyvaiheet ja päätökset	10
3.2	Ranta-asemakaavan tavoitteet	10
3.3	Tutkitut vaihtoehdot	12
3.4	Osallistuminen ja yhteistyö	12
4	RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS	15
4.1	Yhteenveto ja mitoitus	15
4.11	Kokonaismitoitus	15
4.2	Aluevaraukset	16
4.21	Korttelialueet (RA)	16
4.22	Tiealueet	16
4.23	Maa- ja metsätalousalueet sekä maisema-alueet	16
4.24	Yleiset määräykset	17
4.3	Tekninen huolto	17
4.31	Vesihuolto	17
5	KAAVAN VAIKUTUKSET	18
5.1	Suhde maakuntakaavaan	18
5.2	Suhde voimassa olevaan yleiskaavaan	18
5.3	Vaikutukset kulttuuriympäristöön ja muinaismuistoihin	18
5.4	Vaikutus luonnonarvoihin ja maisemakuvaan	18
5.5	Vaikutus yleiseen virkistykseen ja vapaan rannan riittävyys	18
5.6	Vaikutukset liikenteeseen ja ympäristön häiriötekijät	19
5.7	Taloudelliset vaikutukset ja kaavan toteuttaminen	19

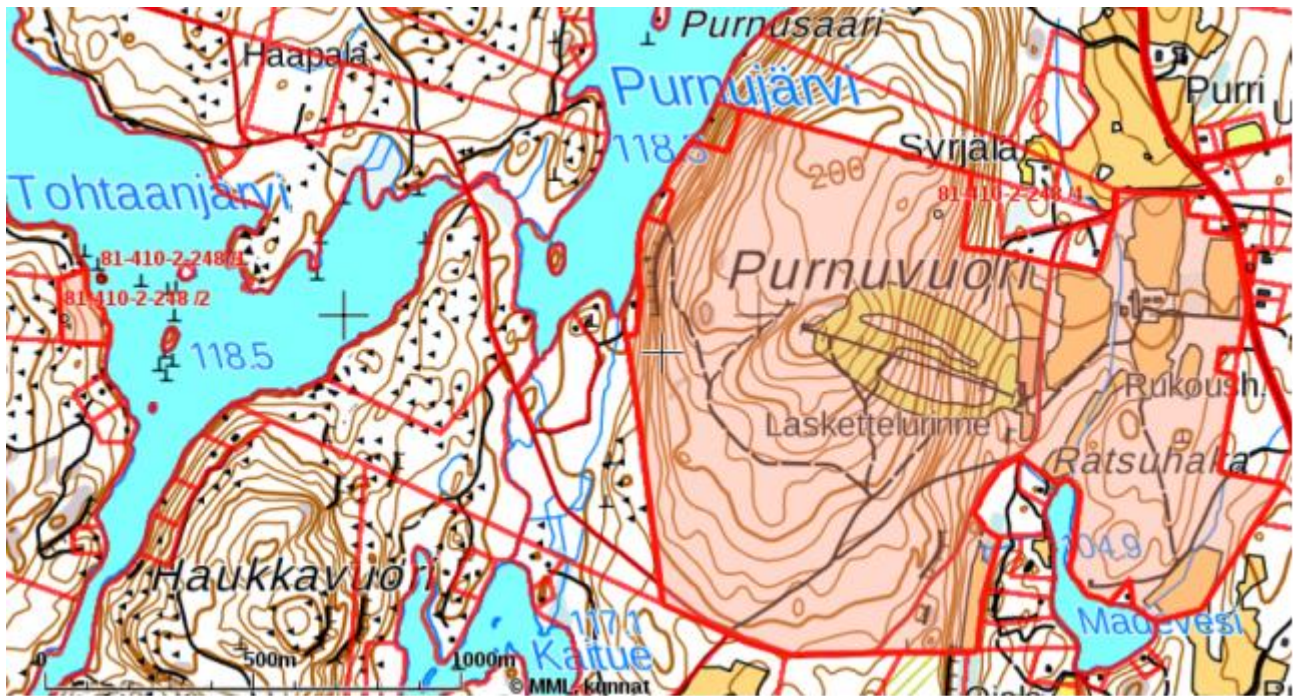
1.4 Luettelo selostukseen liittyvistä asiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
 2. Muistio viranomaisneuvottelusta 8.10.2020
 3. Tilastolomake
- Ranta-asemakaavakartta 1:4000 / Ranta-asemakaavan merkinnät ja määräykset

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Suunnittelukohteina ovat osin jo rakennetut yksityisen maanomistajan omistaman Seppälän tilan ranta- ja rinnealueet Vuorenkylällä. Pinta-alaa on noin 150 hehtaaria ja rantaviivaa noin 1030 metriä. Asemakaavan ns. vaikutusalue on jonkin verran edellistä laajempi.



Yleissilmäyskartta suunnittelualan paikallisesta sijainnista punaisella korostettuna

Copyright Maanmittauslaitoksen karttapaikka

Yleisen virkistyskäytön näkökulmasta suunnittelualueella on jokamiehen oikeuksilla tapahtuvaa virkistyskäyttöä enemmän merkitystä. Alueella toimii pienimuotoinen hiihtokeskus (www.purnu.com), jolle nykyisessä kaavassa on varattu merkittävä määrä majoituskapasiteettia. Yhtään kyseisestä rakennusoikeudesta ei ole toteutunut, eikä keskuksen toiminnassa ole nähtävissä merkittävää kasvupotentiaalia ainakaan majoittumisen osalta. Rinnealueen alaosaan sijaitsee kahvilaravintola ja suksivuokraamo sekä erilaisia huoltotiloja. Keskus voi toistaiseksi jatkaa toimintaansa, vaikka kaavan majoitusaluevarauksia ollaan purkamassa.

Rinteiden lisäksi Purnuvuorella risteilee joitakin virkistysreittejä, latuja jne. Paikallisena nähtävyytenä on Purnujärvelle avautuvat hienot maisemat sekä louhikkoinen ns. Kelperin luolasto.



Yllä olevissa kuvissa on Purnun hiihtokeskuksen rinnekartta, jossa on esitelty alueen eri toimintojen sijainnit. Toinen kuva on otettu rinteeltä kohti hiihtokeskuksen vastaanottorakennuksia. Ympäröivä metsä- ja peltomaisema avautuu taustalla.

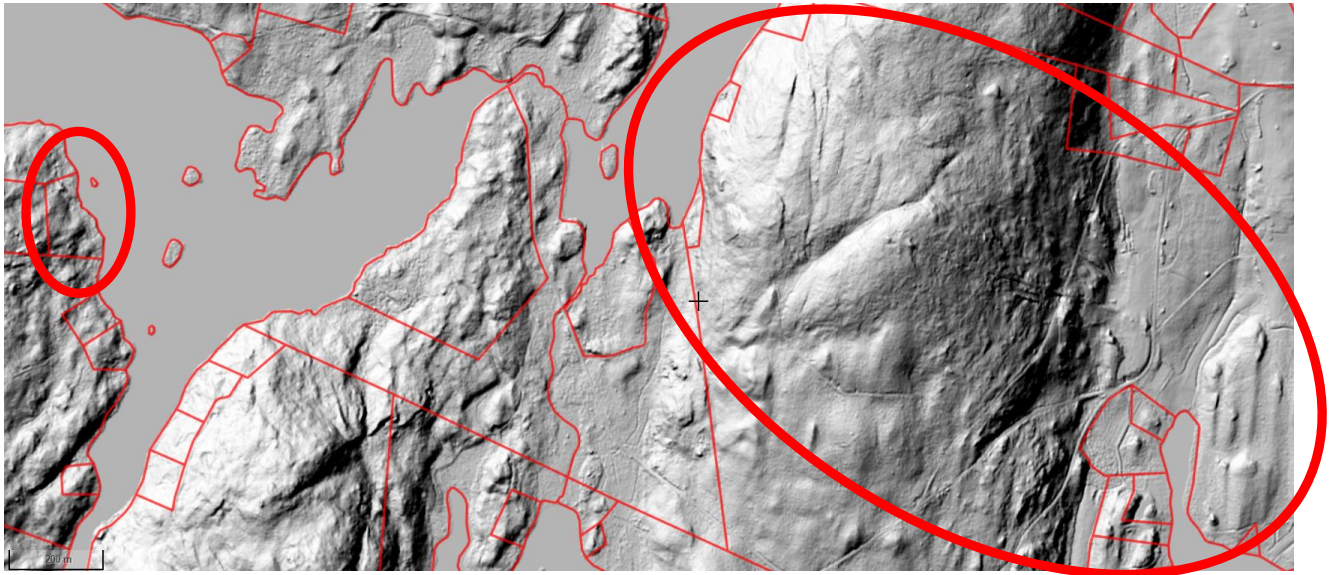
2.11 Luonnonympäristö ja maisema

Alueen luontoarvot on jo riittävällä tarkkuudella inventoitu alkuperäisen ranta-asemakaavan yhteydessä, sekä varsinkin kariutuneen tuulivoimahankkeen yhteydessä:

- Suunnittelualueelta ei löytynyt liito-oravien jätöksiä, eikä alueella siten ole luonnonsuojelulain 49 §:n tarkoittamia liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueen kasvillisuus koostuu yleisistä kangasmetsien lajeista, eikä hankealueella tavattu uhanalaisten kasvilajien tai luontotyyppien esiintymiä, eikä myöskään metsälain, vesilain tai luonnonsuojelulain tarkoittamia arvokkaita elinympäristöjä (HARTOLAN PURNUVUOREN LIITO-ORAVA- JA KASVILLISUUSSELVITYS, RAMBOLL FINLAND OY 30.7.2012).
- Lepakoiden lukumäärä oli hankealueella erittäin pieni. Alueella havaitut lepakot kuuluvat Suomessa yleisiin ja elinvoimaisiksi (LC = Least Concern) luokiteltuihin lajeihin. Alueella oli odotettua vähemmän lepakoita, vaikka hankealueella ja sen läheisyydessä on rakennuksia, peltoja, vesistöjä sekä varttuneita sekametsiä, joita monet lepakkolajit suosivat saalistusalueinaan (HARTOLAN PURNUVUOREN LEPAKKOSELVITYS, RAMBOLL FINLAND OY 11.9.2012).
- Maastokartoitusten perusteella Purnuvuorella alueella ei sijaitse aktiivista metson soidinpaikkaa (HARTOLAN PURNUVUOREN METSON SOIDINPAIKKASELVITYS, RAMBOLL FINLAND OY 2.5.2012).

Selvityksiä täydentävä kaavoittajan maastokäynti alueelle on tehty 8.5.2020. Maisemallisesti alueelta nousee esille varsinkin ns. Kelperin kallioluolasto Purnujärven rannalla:





Edellisessä kuvassa Maanmittauslaitoksen Karttapaikan rinnevarjostuksesta erottuvat mainiosti maaston pinnanmuodot laajemminkin, Purnun rinnealue erottuu hyvin.

2.12 Rakennettu ympäristö

Edellä esitellyn rinnealueen lisäksi rannoilla on loma-asutusta:



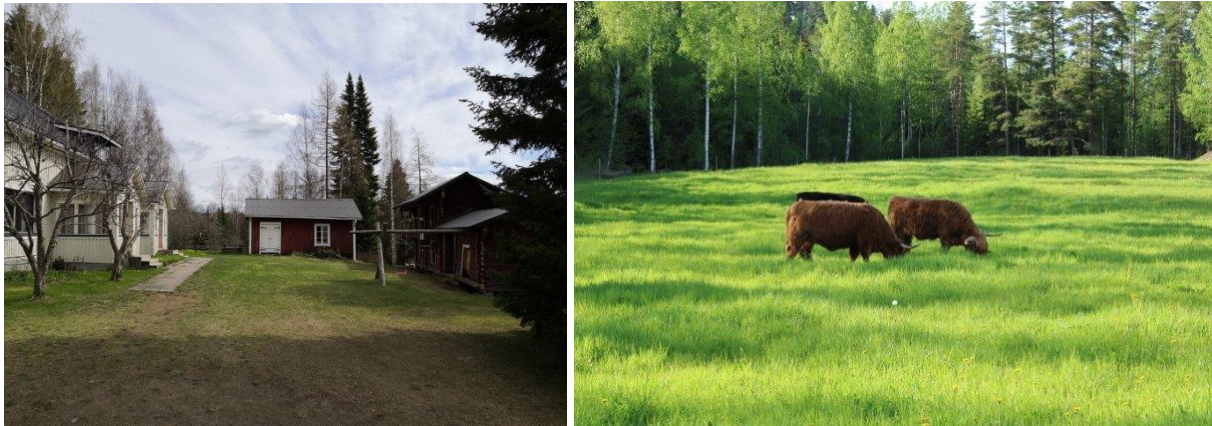
Keskeneräinen rakennuspaikka Tohtaanjärvellä



Seppälän tilan lomarakennus sekä Rentolan tilan rakennuskantaa Madevedellä

2.13 Maanomistus

Suunnittelualueen maanomistajat ovat yksityisiä. Seppälän tilan pääelinkeinot ovat metsätalous sekä karjatalous, kuvat talouskeskuksen ympäristöstä:



2.2 Suunnittelutilanne

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös tuli voimaan 1.4.2018.

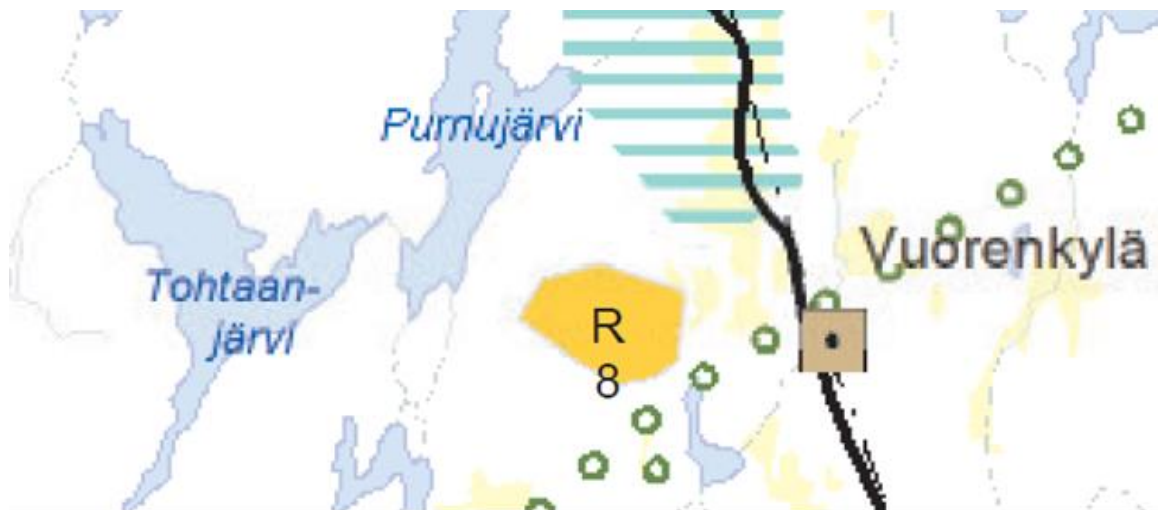
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet konkretisoituvat pääasiassa kaavoituksen kautta. Maakuntakaavoituksella on tässä keskeinen rooli. Nyt käsiteltävää kaavahanketta koskevat tavoitteet ovat lähinnä:

- *Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi.*
- *Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.*
- *Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.*

2.21 Maakuntakaava

Maakuntakaava 2014 on lainvoimainen kuulutusten myötä ja korkeimman hallinto-oikeuden hylättyä valituksen. Maakuntakaava 2006 on kumottu uuden kaavan tullessa voimaan. Maakuntakaava sai lainvoiman 14.5.2019.

Maakuntakaavassa alueelle on osoitettu suoranaisesti suunnittelua ohjaavina merkintöinä Purnuvuoren loma- ja matkailualue (R). Aluetta sivuavat Vuorenkylän Lähikeskuskylän merkintä, Yhdystie 6134 joka johtaa Hartolasta Vuorenkylän ja Rutalahden kautta Toivakan Viisarimäkeen sekä ohjeellinen ulkoilureitti.



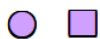
Ote maakuntakaavayhdistelmästä

2.22 Osayleiskaava

Alueelle on hyväksytty Pohjois-Hartolan ranta- ja kyläyleiskaava 25.2.2010, joka tuli voimaan 10.6.2011. Aiemmin ranta-asemakaavassa jo käsitellyt alueet on osoitettu yleiskaavassa vain toteavasti:

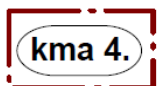


Ranta-asemakaava-alue. Alueella on voimassa ranta-asemakaava.



Ranta-asemakaavan mukainen rakennuspaikka

Yleiskaavassa on informatiivisena merkintänä varsinaisen rantavyöhykkeen ulkopuolelta huomioitu myös talouskeskuksen ja sen lähiympäristön kulttuurimaisemaa:

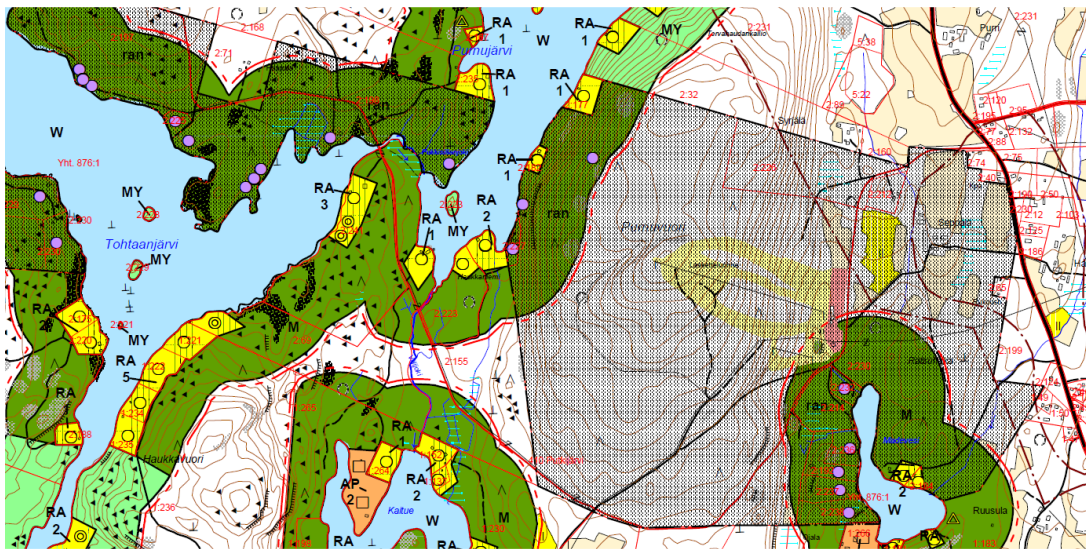


Kulttuurihistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas alue. Alueella tehtävien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että alueen kulttuurihistoriallisesti/maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy. Alueella ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät sen suojeluarvoa.

Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen suojelukohteita koskevien lupahakemusten ratkaisemista. Alueen arvot on kuvattu kaavaselostuksessa ja alueet on numeroitu kaavakartalle sen mukaisesti.

kma 3. Vuorenkylän kulttuurimaisema (maakunnallisesti arvokas)

Vuorenkylään Purnuvuoren länsipuolelle Haraan johtavan tien risteyksen lähetyville on muodostunut kylänkeskus kyläkauppoineen ja entisine kouluineen. Eteläpuolella on tien varrella pienipiirteistä asunrakentamista. Kyläkeskuksen pohjoispuolella aukeaa kumpuileva viljelymaisema johon vanhat tilakeskukset Harju, Ruuli ja Purri sijoittuvat. Peltoalueet sijoittuvat pääosin tein varrelle avaten kauniita näkymiä. Kylän länsipuolella kohoaa Purnuvuori. Irrallaan kylärakenteesta on Niittylän pieni tila keskus. Pihapiirissä on päärakennus mahdollisesti 1900-luvun alkupuolelta, luhtiaitta sekä sementtitiilinen navetta.



Ote yleiskaavasta

Naapuritiloja, joilla on yleiskaavan tavanomainen RA-merkintä ei käsitellä tässä kaavamuutoksessa. Seppälän tilan lomarakennuspaikka Madevedellä on yleiskaavassa väärässä kohdassa, korjataan tässä yhteydessä. Tohtaanjärveltä puuttuu yksi informatiivinen merkintä, ranta-asemakaavan mukainen lomarakennuspaikka. Purnujärvellä kyseisiä merkintöjä on yksi liikaa.

2.23 Ranta-asemakaava

Alueen voimassa olevat ranta-asemakaavat ovat iästään huolimatta voimassa olevista kaavamuodoista "vahvimmat" ja niitä on siis noudatettava toistaiseksi. Kaavoja laadittiin yhdessä jo 1990-luvun alkupuolella ja ne hyväksyttiin kunnanvaltuustossa samanaikaisesti 9.3.1992.



Ote nykyisen Tohtaan palstan ranta-asemakaavan kartasta, suunnittelualueena kaavan kaakkoisnurkka, pyritään lisäämään yksi tontti nykyisten väliin



Ote nykyisen Purnuvuoren ranta-asemakaavan kartasta, suunnittelualueena pääosin sama myös nyt tässä yhteydessä. Kantatilasta erotettuja lohkotiloja ei käsitellä tässä yhteydessä (punaiset raksit likimäärin kartalla).

2.24 Rakennusjärjestys

Kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty valtuustossa 14.4.2016 (voimaan 1.9.2016).

2.25 Rakennuskiellot

Alueelle ei ole tehty rakennuskieltopäätöstä.

2.26 Pohjakartta

Kaavan pohjakarttana käytetään nykyistä karttaa kiinteistörajoilla täydennettynä, kartta on vielä hyvin ajan tasalla olennaisilta osiltaan.

3 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Aiemmat käsittelyvaiheet ja päätökset

- Työneuvottelu ja maastokäynti maanomistajan kanssa 8.5.2020/ alustavat tavoitteet.
- Kaavoittaja toimitti alustavan **osallistumis- ja arviointisuunnitelman** (OAS) kuntaan toukokuussa 2020. Ympäristölautakunta (2.7.2020 § 48) hyväksyi osaltaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja päätti asettaa sen nähtäville. Ranta-asemakaavan muutoksen **vireilletulosta** (MRL 63§) ja OAS:masta tiedotettiin kunnan nettisivuilla ja pyydettiin lausunnot. Kaavoituksen laajempi yleisötilaisuus kunnassa 28.8.2020. Viranomaisneuvottelu 8.10.2020, muistio selostusosan liitteenä.
- Nykyisen asemakaavan tarkempi analysointi ja tilastointi sekä pohjakartan täydennykset tapahtuivat pääosin kesällä 2020, täydentävä luontoselvitys jne. vain tarvittaessa.
- Vaihtoehtoisten maankäyttömallien laadinta ja **alustava kaavaluonnos** jo loppusyksyllä 2020, esittely maanomistajille ja tarpeen mukaan kunnalle.
- **Kaavaluonnos (10.12.2020) asetettiin yleisesti nähtäville** ja osallisilla oli mahdollisuus antaa siitä palautetta (huomautus) vasta 15.9. – 15.10.2021 välisenä aikana. Nähtävillä pitämisestä (MRL 62§) tiedotettiin kunnan ohjeiden mukaan. Myös tarvittavat viranomaislausunnot pyydettiin joulukuun alkuun 2021 mennessä (ks. kohta 5).
- > Kaavaehdotus on laadittu saadun palautteen perusteella ja toimitetaan kuntaan tammikuussa 2022.
- **Kaavaehdotus** asetetaan kaavatoimikunnan käsittelyn jälkeen yleisesti nähtäville (MRA 27§) ja siitä pyydetään vielä tarvittavat lausunnot (arviolta helmi-maaliskuussa 2022). Osallisilla on mahdollisuus antaa siitä palautetta (muistutus). Kaavanlaatijan vastineet palautteesta ja mahdolliset tarkistukset kaavaratkaisuun.
- Kunnanvaltuuston on tarkoitus hyväksyä asemakaavaehdotus (kevättalvella 2022).
- Mahdollisuus valitukseen hyväksymispäätöksestä (Hämeenlinnan hallinto-oikeus/ Korkein hallinto-oikeus).

3.2 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Maanomistajan tavoitteena on päivittää ja saneerata täydellisesti lähes 30 vuotta vanhat nykyiset ranta-asemakaavat ja pyrkiä vastaamaan tämän päivän vaatimuksiin vetovoimaisten tonttien ja ranta-asumisen sekä varsinkin kantatilan nykyisen pääelinkeinon eli metsätalouden osalta.

Suunnittelutyön alkuvaiheen aikana on maanomistajien toimesta listattu seuraavia **alustavia tavoitteita** ja selvityskohteita suunnittelualueelta (asiat eivät ole tärkeysjärjestyksessä):

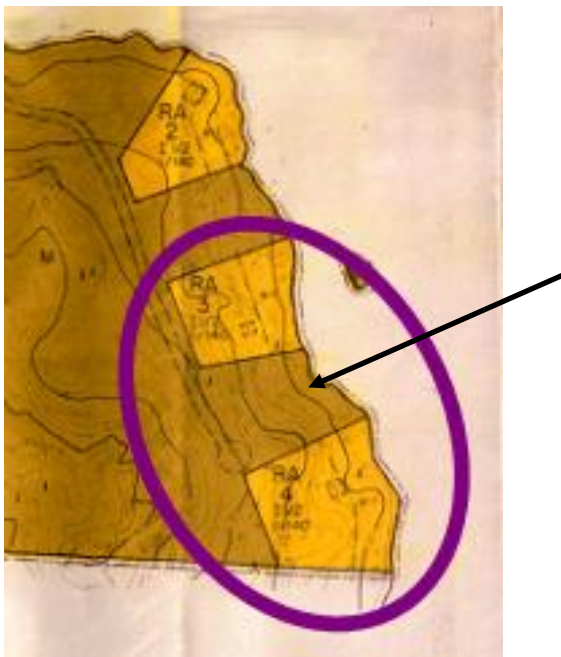
- takamaaston korttelialueiden poistaminen kumoamalla nykyistä kaavaa laajamittaisesti

- tonttikohtaisten (RA, nykyisin yht. 140 k-m²) rakennusoikeuksien nosto
- tonttien uudelleen ryhmittely tarpeen mukaan kevään maastotarkastelun perusteella
- lisätään Tohtaanjärvelle yksi loma-asumisen tontti nykyisten tonttien väliin
- tarpeettoman laajojen M- ja VU-1 alueiden kumoaminen
- jätevesimääräysten tarkistaminen
- maisematyölupavelvoitteen poistaminen

Muita huomioitavia seikkoja:

- nykyisen kiinteistöjaotuksen huomiointi alue- ja tonttirajauksissa
- pohjakartan tarkistus ja tarpeen mukaan uudelleen hyväksyttäminen

Kaavaratkaisulla pyritään **osoittamaan yksi rakennuspaikka Tohtaan palstan ranta-
asemakaava-alueelle kortteleiden 3 ja 4 väliin** (nyk. M-aluetta) rakentamiseen hyvin soveltu-
valle rannanosalle. Vastineeksi nykyisestä kaavasta kumotaan hyvin merkittävä määrä raken-
nusoikeutta.



Kyseinen siirtokohteena oleva alue on kahden rakennuspaikan väliin jäävää "suojamaastoa", jolle voidaan hyvin sijoittaa yksi rakennuspaikka. Kyseessä ei ole pidempi yhtenäinen vapaan rannan jakso, joka soveltuisi hyvin yleiseen virkistyskäyttöön.

Ranta-asemakaava kumotaan muilta osin, paitsi Madeveden rannalle muodostuvalla alueella, jonne on tarkoitus sijoittaa kaksi jo rakennettua tonttia sekä maa- ja metsätalousaluetta. Madevedelle osoitettavien rakennuspaikkojen osalta kyseessä on juridisesti osittainen ranta-asemakaavan laajennus. Lisäksi Purnujärven rantaan on tarkoitus jättää niin ikään maa- ja metsätalouskaistale rantavyöhykkeelle (ei rakennusoikeutta).

Purnun hiihtokeskuksen rinnealueille on tarkoitus jättää MU-kaistale, joka sallii hiihtokeskustoimintojen jatkumisen. Alueelle olisi tarkoitus osoittaa rakennusoikeus hiihtokeskustoimintaa palvelevien rakennusten toimintojen säilyttämisen ja pienimuotoisen kehittämisen tueksi.

3.3 Tutkitut vaihtoehdot

Kaavaluonnoksen pohjaksi on tutkittu vain hieman toisistaan eroavia ratkaisuja. Kaavan päälähtökohtana on ollut laajat kumoamiset matkailua palvelevien rakennusten korttelialueilla, joiden osalta ei ole tapahtunut rakentamista lainkaan viimeisten vuosikymmenten aikana. Samalla kumotaan laajamittaisesti rantavyöhykkeen ulkopuolelle jääviä metsätalousalueita. Muilta osin suuria muutostarpeita ei ole tullut, ainoastaan yhden rakennuspaikan osalta on päädytty tutkimaan vaihtoehtoa sijoittamiselle Tohtaan palstan ranta-asemakaavan alueelle, jolla samalla maanomistajalla on maanomistusta (Seppälän tilan erillinen palsta).

Poikkeuksen kumoamiselle tekevät Purnun laskettelurinteiden alue, jolle kaavallisesti halutaan turvata toimintaedellytykset entiseen malliin. Alun perin oli tarkoitus kumota kaava myös tämän alueen osalta, mutta ennakkopalautteen perusteella nähtiin tärkeäksi kuitenkin rinteiden kaavallinen huomiointi ja ne päätettiin jatkossakin sisällyttää kaava-alueeseen.

Perusteena tonttikohtaisten rakennusoikeuksien nostoissa on pidetty alueen yleiskaavan tasoa (250 k-m² / rakennuspaikka). Maisemalliset arvot ja ympäristö otetaan huomioon olemassa olevien ja uusien selvitysten pohjalta.

3.4 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumista ja vuorovaikutusta sekä mm. osalliset on kuvattu tarkemmin liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Tavoitteet tarkentuvat kaavaprosessin aikana kuulemisissa. Kaavaluonnos oli nähtävillä 15.9. – 15.10.2021 (ei huomautuksia). Viranomaislausunnot pyydettiin vuoden 2021 lopulla ja niitä jätettiin kolme kappaletta, tiivistelmät ja vastineet seuraavassa:

Päijät-Hämeen pelastuslaitos (12.11.2021), ei huomautettavaa.

Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo (30.11.2021)

Kaavamuutoksen myötä suunnittelualueella on kaksi muuttuvan maankäytön aluetta. RA 2 -alue sijaitsee Madeveden itärannalla. Kyse on kahdesta jo rakennetusta rakennuspaikasta. Alueella mahdollisesti sijainneet muinaisjäännökset ovat rakentamisesta johtuen luultavasti pääosin tuhoutuneet/sekoittuneet. Tarvetta rakennuspaikkojen tarkastukselle ei tällä hetkellä ole. RA 3 -alueen rakennuspaikat (uusi ja rakentamaton rakentamaton) sijaitsevat Tohtaanjärven kivikkoisella/louhikkoisella itärannalla, yli 120 m mpy. Paikat ovat korkeutensa, topografiinsa ja maaperän perusteella varsin epätodennäköisiä esihistoriallisille ja myös historiallisen ajan löydöille ja jäännöksille. Edellä esitetyn perusteella museo katsoo, ettei tarvetta näiden rakennuspaikkojen tarkastukselle ole.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman viranomaisneuvottelussa 8.10.2020 sovitun mukaisesti alueellisen vastuumuseon rakennustutkija on tehnyt katselmuskäynnin alueella. Katselmuksen tarkoituksena oli vaikutusten arviointia varten päivittää ja täydentää aiempia selvityksiä. Hartolan rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä (2005) inventoitu Seppälän talouskeskuksen alue tulee kuitenkin luonnosvaiheen esityksen mukaan jäämään asemakaavamuutoksessa kaa-

voitettavan alueen ulkopuolelle. Kaavaselostuksessa todetaan, että tilakeskukseen kohdistuisi Pohjois-Hartolan ranta- ja kyläyleiskaavan (2010) km-määräys. Hartolan kunnan kaavakartta-palvelun perusteella kyseinen kaava ei kuitenkaan ulotu tilakeskuksen alueelle. Yleiskaavan selostuksen mukaan Vuorenkylän kyläalue on ollut mukana vielä ehdotusvaiheessa, mutta poistettu lopullisesta yleiskaavasta. Tämä asia tulee tarkistaa sekä tarvittaessa arvioitava vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön uudelleen asemakaavarajauksen osalta.

Vastine: Talouskeskus jää tosiaan kaavamuutosalueen ulkopuolelle. Yleiskaavamerkintä kma on informatiivinen talouskeskuksen alueella ja ohjaa jatkossa riittävällä tavalla alueen maankäyttöä (rakennusvalvonta, rakennusjärjestys). Nykyisen ranta-asemakaavan merkintä (AM-1) ei sisällä mitään suojelumerkintöihin viittaavaa.

Päijät-Hämeen liitto (1.12.2021)

Liitto toistaa kaavan viranomaisneuvottelussa 8.10.2020 esitetyn kannanoton siitä, että toiminnassa olevan ja maakuntakaavassa loma- ja matkailualueeksi osoitetun Purnuvuoren hiihtokeskuksen aluevaraus on rinnealueen ja sitä palvelevien rakennusten osalta hyvä pitää urheilu- ja virkistyspalvelujen alueena.

Vastine: Kaavaratkaisussa esitetty päämaankäyttömuoto MU-1 määräyksineen sekä sille esitetty rakennusoikeus (1000 k-m²) riittävät turvaamaan pienimuotoisen rinnekeskuksen toiminnan myös tulevaisuudessa. Samalla toissijainen maankäyttömuoto M turvaa myös maanomistajan tilanteen, jos rinnekeskuksen toiminta lakkaa. Lausunto ei anna tarvetta muuttaa kaavaratkaisua.

Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (3.12.2021)

Hiihtokeskuksen toiminnan pienimuotoisuus huomioiden on kaavan mittavien majoitustarkoitukseen kaavoitettujen RA-korttelialueiden poistaminen perusteltua. Keskus voi kaavaselostuksen mukaan jatkaa toimintaansa tästä huolimatta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Hiihtokeskuksen aluetta koskee kaavaluonnoksessa määräys, jossa esitetään, että alue palautuu maa- ja metsätalousalueeksi, mikäli hiihtokeskuksen toiminta päättyy. Rakennusoikeuden lisäksi kaavakartalle on rajattu rakennusala. Olisi tarpeen vielä tarkentaa millaisia käyttöjä ja minkä tyyppistä rakentamista alueelle mahdollistetaan. Lisäksi tulisi varmistaa, että etäisyys yksityistien reunaan on riittävä. Kaavamerkintää olisi myös hyvä selventää osoittamalla kaavamerkinnällä ja määräyksellä nykyinen toiminta ja vaihtoehtoinen tilanne esimerkiksi MV-1/M.

Vastine: Tarkennukset tehty lausunnon mukaisesti.

Tohtaan palstan osalta on syytä vielä tarkentaa kaavamuutoksen sisältöä ja vaikutuksia vapaan rantaviivan vähentyessä. Kaava-aineistosta tulee käydä myös ilmi mistä ko. rakennuspaikka siirtyy kyseiseen paikkaan. Suhdetta voimassa olevaan osayleiskaavaan tulee myös tarkastella lähemmin.

Vastine: Kaavaratkaisun myötä läheiseltä Purnuvuoren alueelta häviää yli 80 rakennuspaikkaa ja rakennusoikeutta lähes 10 000 k-m². Siihen nähden luonnonympäristön, järvimaiseman ja

maanomistajien tasapuolisen kohtelun kannalta on hyvinkin kohtuullista, että saman maanomistajan alueelle osoitetaan yksi lomarakennuspaikka nykyisten paikkojen väliin. Kyseinen kapea rantakaistale ei ole oikeuskäytännön mukainen merkittävä yhtenäinen vapaan rannan jakso, jolla olisi esimerkiksi yleisen virkistyskäytön kannalta mitään merkitystä. Yleiskaava on kyseisellä alueella vain informatiivinen. Kyseisellä ratkaisulla on ainoastaan paikallista merkitystä hyvin suppealla alueella. Tältä osin lausunto ei anna tarvetta muuttaa kaavaratkaisua.

Maakuntakaavassa esitetty ohjeellinen ulkoilureitti tulisi osoittaa myös ranta-asemakaavan kaavakartalla.

Vastine: Kyseinen reitti löytää paikkansa alueelta ilman merkintää kaavamuuoksessa, kunhan sitä varten käynnistyy tarkempi suunnittelu ja ulkoilureittitoimitus.

Kaavamuuotosalueen osa-alueilla, joiden käyttötarkoitus muuttuu, tulee esittää ajantasaiset tiedot luonnonolosuhteista (luontotyytit ja alueen lajisto ja näiden uhanalaisuus, puuston rakenne, luonnonsuojelu-, metsä- ja vesilain tarkoittamat suojellut luontotyytit tai arvokkaat elinympäristöt, direktiivilajeille soveltuvat elinympäristöt ja mikäli näitä on, erillisselvitykset ko. lajeista), jotta vaikutuksia luonnonarvoihin voidaan arvioida. Myös kaavamuuoksen vaikutukset maisemaan tulee arvioida.

Vastine: Kaavamuuoksen myötä alueiden käyttötarkoitus muuttuu ainoastaan jo edellä mainitulla suppealla Tohtaanjärven rantakaistaleella. Kyseinen alue on rannan osalta hyvin kivikkoista ja valtapuustona on kitukasvuinen männikkö (ks. kuva sivulla 16). Rannan taustalla rinne on tavanomaista ja nuorehkoa mäntyvaltaista talousmetsää kuten viereisilläkin tonteilla.

MRL 9 §:n mukaan ”Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.” Kyseisen alueen lisäselvityksille ei ole perustetta MRL 9§:n tai myöskään oikeuskäytännön nojalla. Kyseisellä ratkaisulla on ainoastaan paikallista merkitystä hyvin suppealla alueella.

Kaavamuuoksen mukaan Purnujärven ranta-alue muuttuu M-alueeksi, jossa on yksi ma-rajaus. Nykyisessä ranta-asemakaavassa Purnujärven itärannan alue on M-1-aluetta (hallitseva maisema, avohakkuukiello). Kaavaslostuksessa ei ole perusteltu tätä muutosta eikä arvioitu sen vaikutuksia rantamaisemaan järveltä päin katsottuna. Voimassa olevan ranta-asemakaavan yleismääräyksen mukaan alue on maisemallisesti hallitseva ja rajautuu maisemallisesti merkittävään kyläalueeseen ja edelleen määräyksen mukaan kaikessa rakentamisessa ja metsähoi-dossa on kiinnitettävä erityistä huomiota hankkeiden ympäristövaikutuksiin. Hämeen ELY-keskuksen näkemyksen mukaan tarve maisemallisten asioiden huomioimiseen kaavassa ja metsänhoidossa ei ole hävinnyt, joten tulisi harkita ranta-alueen merkitsemistä esimerkiksi merkinnällä MY.

Vastine: Tarkennukset kaavakartalle ja määräyksiin tehty lausunnon mukaisesti.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Yhteenveto ja mitoitus

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 2 ja 3 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Ranta-asemakaavan muutoksen yhteydessä kumotaan korttelit 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23 ja 24 sekä maatalous-, virkistys-, liikenne- sekä maa- ja metsätalousaluetta.

4.11 Kokonaismitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 29,4 ha.

Maveden rantaviivan pituus alueella on 510 metriä, josta korttelialueiksi on osoitettu nyt 150 metriä eli 29 %.

Purnujärven rantaviivan pituus alueella on 260 metriä, joka on kokonaisuudessaan maa- ja metsätalousaluetta (MY).

Tohtanjärven rantaviivan pituus alueella on 260 metriä, josta korttelialueiksi on osoitettu nyt 200 metriä eli 80 %. (ent. Tohtaan palstan ranta-asemakaava).

Ranta-asemakaavan pinta-alat jakaantuvat eri käyttötarkoituksiin seuraavasti:

Alue	Kortteli	m ²	e	Rakennusoikeus, k-m ²
RA	2	7652	0.07	500
RA	3	10552	0.07	750
M		69499		0
MY		56714		
MU-1/M		149133	0.01	1000
Yht.		293550	0.008	2250

Kaavamuutoksella esitetään suunnittelualueelle nykyistä ja uutta rakennusoikeutta yhteensä 2250 k-m² nykyisen yleiskaavan, kunnan rakennusjärjestyksen, ympäristönäkökohtien, maastotarkastelujen ja alueen omistajien tarpeiden perusteella. Alueen kokonaistehokkuus säilyy tästä huolimatta hyvin väljänä (e=0,008). **Rakennusoikeutta nykyisessä kaavassa on suunniteltavalla alueella peräti 11 394 k-m².** Tilastolomake on selostusosan liitteenä.

Mitoituksen osalta on olennaista, että kaavaratkaisun myötä alueen rakennuspaikkojen määrä supistuu erittäin paljon. Poistuvat rakennuspaikat (n. 80 kpl) sijoittuvat pääsääntöisesti takamaalle, mutta rakennusoikeuden kokonaismäärä supistuu silti huomattavasti alkuperäisestä.

4.2 Aluevaraukset

4.21 Korttelialueet (RA)

Loma-asuntojen korttelialue (**RA**). Kullekin tontille saa rakentaa yhden kaksiasuntoisen lomarakennuksen (max. 180 k-m²) sekä sauna- ja muita talousrakennuksia siten, että talousrakennusten lukumäärä on enintään neljä. Rakennusten etäisyydet rantaviivasta ja naapuritiloista on määrätty rakennusjärjestyksessä.

Tonttien pinta-alat ovat 2/1 4022 m², 2/2 3630 m², 3/1 3114 m², 3/2 3597 m² ja 3/3 3841 m².

Madevedelle jää pitkäkhö vapaan rannan jakso korttelin pohjoispuoliselle alueelle. Purnujärvelle ei osoiteta lisärakentamista maisemallisesti arvokkaalle rinteelle.



Tohtaan uuden tontin kivistä rantaa

4.22 Tiealueet

Tiealueet on osoitettu ohjeellisina ajoyhteyksinä. Tieyhteys on jo olemassa korttelin 2 alueella ja kortteliin 3 suhteellisen helposti vedettävissä myös tonteille 2 ja 3. Rinnealue tukeutuu nykyiseen tiestöön.

4.23 Maa- ja metsätalousalueet sekä maisema-alueet

Valtaosa kaava-alueen rannoista jää tavanomaiseksi Maa- ja metsätalousalueeksi (**M**). Purnujärven rantajaksoa on korostettu vielä **MY**-merkinnällä (Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alueen metsiä saa käsitellä vain puistomaisena harvennushakkuuna siten, että alueen viihtyisyyden ja järvimaiseman kannalta riittävä puusto säilytetään).

Ns. Kelperin luolan alueelle on vielä osoitettu maisemallisesti arvokas alueen osa (**ma**), joka tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena. Alueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus eli maisematyölupavelvoite. Alueella on mm. maisemallisesti tärkeä kalliojyrkäne.

Purnun hiihtokeskuksen rinteet ja huolto- sekä pysäköintialue on osoitettu Maa- ja metsätalousalueena, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (**MU-1/M**). Alueella sijaitsee Purnun hiihtokeskuksen rinnealueet, ravintola ja huoltorakennuksia. Alueen käyttö palautuu tavanomaiseksi maa- ja metsätalousalueeksi, jos hiihtokeskuksen toiminta lakkaa. Rakennusoikeudesta (1000 k-m²) on jo merkittävä osa rakennettu, mutta lisärakentaminenkin on mahdollista.

4.24 Yleiset määräykset

Kaavaratkaisussa on käytetty seuraavia yleisiä määräyksiä:

Alueella on sopivina ryhminä noudatettava rakennuksen koon, mittasuhteiden, materiaalin ja värityksen suhteen yhtenäistä rakentamistapaa.

Korttelialueiden rakentamattomat osat, joita ei käytetä liikenteeseen, oleskeluun tai muuhun sellaiseen, on pidettävä huolitellussa kunnossa. Rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus on säilytettävä erityisesti rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä.

Rakennuksen alapohjan kosteudesta tai vedestä vaurioituvan alimman osan on oltava vähintään keskimäärin kerran sadassa vuodessa toistuvan tulvakorkeuden (HW/100) tasolla. Tämän lisäksi on huomioitava aaltoiluvara.

Hulevesien käsittelyssä ja kunnallistekniikan suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota vesiensuojelliseen näkökulmaan. Hulevesistä ja viemäriveriesien johtamisesta on esitettävä tarkemmat suunnitelmat alueen jatkosuunnittelun ja rakennuslupamenettelyn yhteydessä. Hulevesien käsittely tulee tapahtua kiinteistökohtaisesti.

Jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa ympäristönsuojelulakia ja sen nojalla annettuja säädöksiä ja voimassa olevia kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä sekä terveyden- ja ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymiä ohjeita. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä jätevesien käsittelysuunnitelma tarvittavine maaperäselvityksineen. Jätevedet tulee käsitellä sellaisella tekniikalla, ettei jätevesistä missään olosuhteissa aiheudu haittaa tai vaaraa pohjavesistölle tai järviveden laadulle.

Jätehuollossa on noudatettava jätelain ja kunnan jätehuoltomääräysten säädöksiä.

4.3 Tekninen huolto

4.31 Vesihuolto

Alueella ei ole mahdollista liittyä keskitettyyn vesihuoltoverkkoon, rinneravintola esimerkiksi turvautuu jätevesien osalta umpisäiliöön. Rantarakentamisen osalta pidättäydytään todennäköisesti kiinteistökohtaisissa ratkaisuissa. Rakentamisessa tullaan noudattamaan kulloinkin voimassa olevia jätevesien käsittelystä annettuja lakeja, asetuksia ja muita määräyksiä.

5 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.1 Suhde maakuntakaavaan

Purnun hiihtokeskuksen osalta kaavassa on varauduttu toiminnan jatkumiseen ja siten matkailuun, kuten maakuntakaavassa varaus mahdollistaa. Alueen virkistysreitin mahdollisuus säilyy edelleen kaavaratkaisun myötä tarkemman ja kokonaisvaltaisemman suunnittelun myötä.

5.2 Suhde voimassa olevaan yleiskaavaan

Kaavaratkaisu on Hartolan kunnan yleiskaavallisten periaatteiden mukainen. Kaavaratkaisussa tonttikohtaiset rakennusoikeuden määrät vastaavat Hartolan tuoreimpien yleiskaavojen rakennusoikeuksien määriä. Rakentamisen etäisyyksissä on huomioitu myös kunnan rakennusjärjestys.

5.3 Vaikutukset kulttuuriympäristöön ja muinaismuistoihin

Kaavamuutosalueella ei ole merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja tai muinaismuistoja. Kumottavana oleva talouskeskuksen alue on kyllä yleiskaavassa osoitettu kulttuurihistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaaksi alueeksi, mutta se jää varsinaisen kaava-alueen ulkopuolelle. Nyt esitetty kaavaratkaisu ei muuta tilannetta alueella, talouskeskus sijaitsee alueella, jolla uudisrakentamisen sijoitteluun ja ulkonäköön on syytä kiinnittää huomiota rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

5.4 Vaikutus luonnonarvoihin ja maisemakuvaan

Korttelialueet sijoittuvat pieneltä osin alueille, jotka ovat jo pihapiireinä ja muilta osin alueet kestävät hyvin uudisrakentamista. Kaavan seurauksena luonnonoloissa ja maisemakuvassa ei tapahdu erityisiä muutoksia. Rannan läheisyyteen ei ole osoitettu tavanomaista määrää enemmän uudisrakentamista. Maisemallisesti arvokas kallioalue on Purnujärvellä huomioitu omana merkintänään (ma) ja alue laajemminkin MY-merkinnällä.

Hiihtokeskuksen osalta kaavallinen ratkaisu on maisemavaikutuksiltaan positiivinen ja merkittävä, sillä rinnealueen läheiset rinteeseen sijoittuneet rakennuspaikkavaraukset häviävät kaavaratkaisussa suunnittelualueen osalta kokonaan. Maisemalliset arvot on siten turvattu, joskin metsätalous alueella tulee jatkumaan ja muutoksien maisemallisesti voi esim. hakkuiden osalta jatkossa tulla. Ne ovat kuitenkin väliaikaisia ja metsätaloudelle ominaisia. On myös mahdollista, että nykyiset rinnealueet metsitetään, jos toiminta alueella lakkaa tulevaisuudessa.

5.5 Vaikutus yleiseen virkistykseen ja vapaan rannan riittävyys

Vapaan rannan määrä säilyy lähes nykytilanteen mukaisena. Yksi uusi osoitettava rakennusoikeus kaventaa hieman Tohtaanjärven palstan alueen vapaata rantaviivaa ja Madeveden osalta todetaan vallitseva tilanne rakennuspaikkojen rajausten suhteen. Toisaalta rinnealueiden läheltä vapautuu alueita hyvin merkittävästi vapaaseen virkistykseen ja luonnon tilaan.

5.6 Vaikutukset liikenteeseen ja ympäristön häiriötekijät

Liikennejärjestelyihin kaavahankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia. Purnun rinteiden toiminta aiheuttaa talviaikaan toki liikennettä alueelle kesää enemmän, mutta tila on ollut vallitseva rinteiden aukiolon ajan ja on tuttua seudun asukkaille. Hiihtokeskuksen toimintaan ei ole tulos-
sa kaavan vuoksi muutoksia.

Hiihtokeskuksen toiminnan ollessa käynnissä alueelta kuuluu jonkin verran ääniä ja hiihtohissien surinaa. Lisäksi alueella on ilta-aikaan valaistus, joka saattaa kajastaa sopivalla kelillä ympäristöön ja lähialueille, jonka joku voi kokea häiritseväksi. Kaavamuutos ei kuitenkaan vaikuta jo vallitsevaan tilanteeseen.

5.7 Taloudelliset vaikutukset ja kaavan toteuttaminen

Kunnalle kaavasta ei aiheudu kustannuksia, vaan kaavahanke tukee läheisen kyläalueen elinvoimaisuutta ja tunnettavuutta rinteiden toiminnan turvaamisella. Maanomistaja voi hyödyntää aluetta metsätalouteen aikaisempaa helpommin, eikä rakentumattomilta korttelivarauksilta tule myöskään verotuksen suunnasta ikäviä yllätyksiä.

Uudisrakentaminen tapahtuu vaihteittain suhdanteiden ja kysynnän mukaan. Maanomistaja toteuttaa kaavan rakentamalla, vuokraamalla tai myymällä alueita harkintansa mukaan. Kunta seuraa kaavan toteuttamista rakennuslupamenettelyn yhteydessä rakennusvalvonnan avulla.

KARTTAAKO OY

DI Jarmo Mäkelä
Heikinkatu 7
48100 Kotka

0400 220082
jarmo.makela@karttaako.fi