

HARTOLAN KUNTA

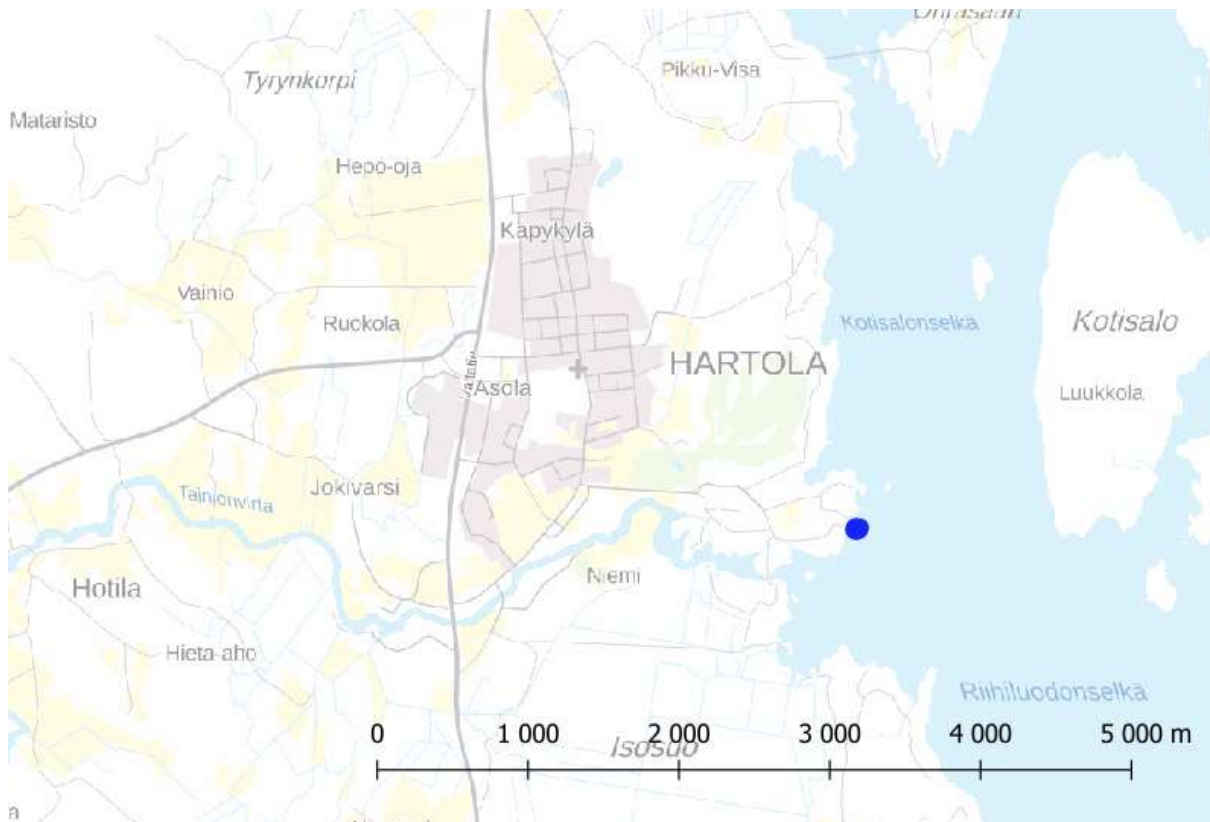
AURINKORANNAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA KUMOAMINEN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma – Kaavaluonnos

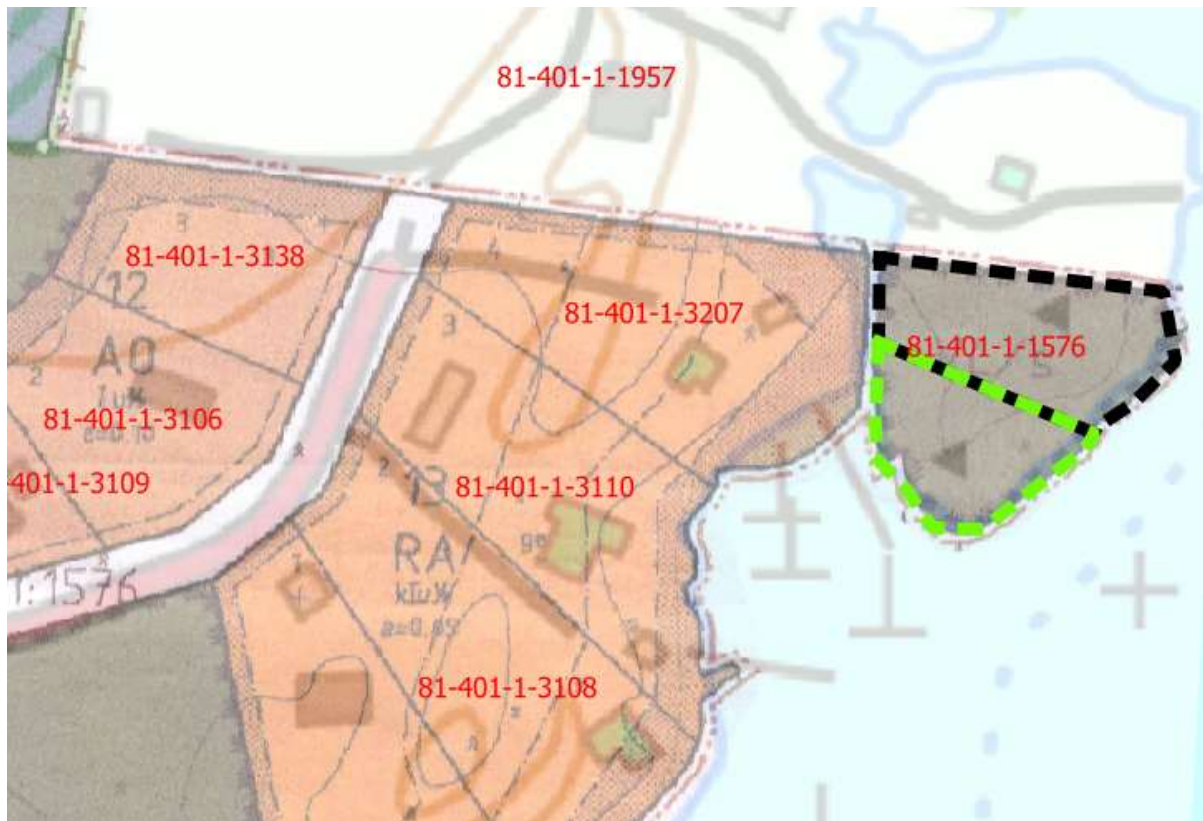


1 SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI JA KUVAUS

Suunnittelualue sijoittuu Hartolan taajaman kaakkoisosaan Jääsjärven rannalle Koukkuniemeen (tila 81-401-1-1576).



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti on esitetty kartassa sinisellä symbolilla



Kuva 2. Kaavamuutosalueen likimääräinen raja on esitetty vihreällä voimassa olevan ranta-asetuksen päällä. Alue, jolta kaava kumotaan on esitetty likimääräisenä mustalla katkoviivalla.

Suunnittelualue sijoittuu saareen, jonne on tieyhteys. Suunnittelualueeseen kuuluu saaren rakentamaton eteläosa. Suunnittelualue on puustoinen. Saari on Metsävaratietojen mukaan pääasiassa tuoretta kangasta sekä osin lehtomaista kangasta.

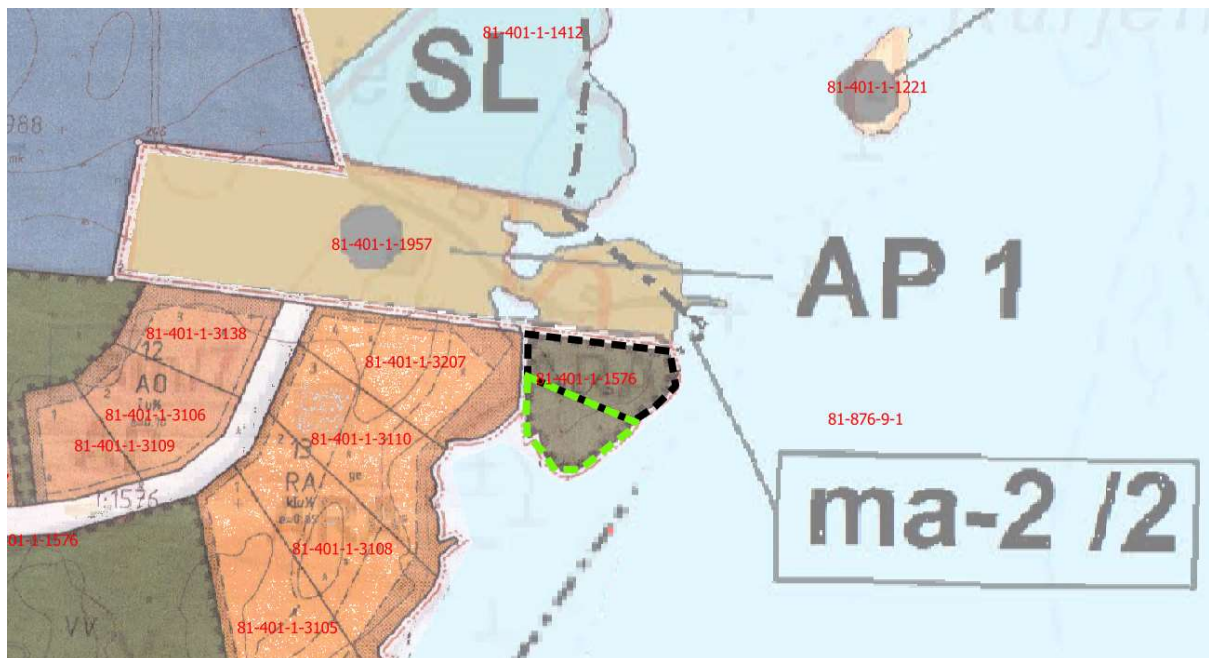
2 TAVOITTEET JA KAAVAN KUVAUS

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa esisopimuksen mukainen kiinteistökauppa siten, että Hartolan kunta myy alueen kahdelle erilliselle maanomistajalle kahtena erillisenä määräalana. Kaupan syntymisen ehtona on Aurinkorannan ranta-asemakaavan muuttaminen siten, että tulevat määräalat liitetään näiden vieressä oleviin rakennuspaikkoihin.

Kaavamuutos on lähtenyt vireille Hartolan kunnan ja maanomistajien aloitteesta.

Hartolan kunnan tavoitteena on, että rakennuspaikat ja kiinteistöt ovat kokonaisina yhden kaavan alueella. Määräalat on tarkoitus liittää maanomistajien rakennuspaikkoihin, jotka sijoittuvat kahteen eri kaavaan:

- Pohjoispuolinen mustalla katkoviivalla esitetty tulevan määräalan mukainen alue kumotaan ranta-asemakaavasta.
- Eteläpuolinen vihreällä katkoviivalla esitetty tuleva määräala liitetään Aurinkorannan ranta-asemakaavan mukaiseen rakennuspaikkaan (kortteli 13, tontti 4), joka sijoittuu määräalan länsipuolelle.

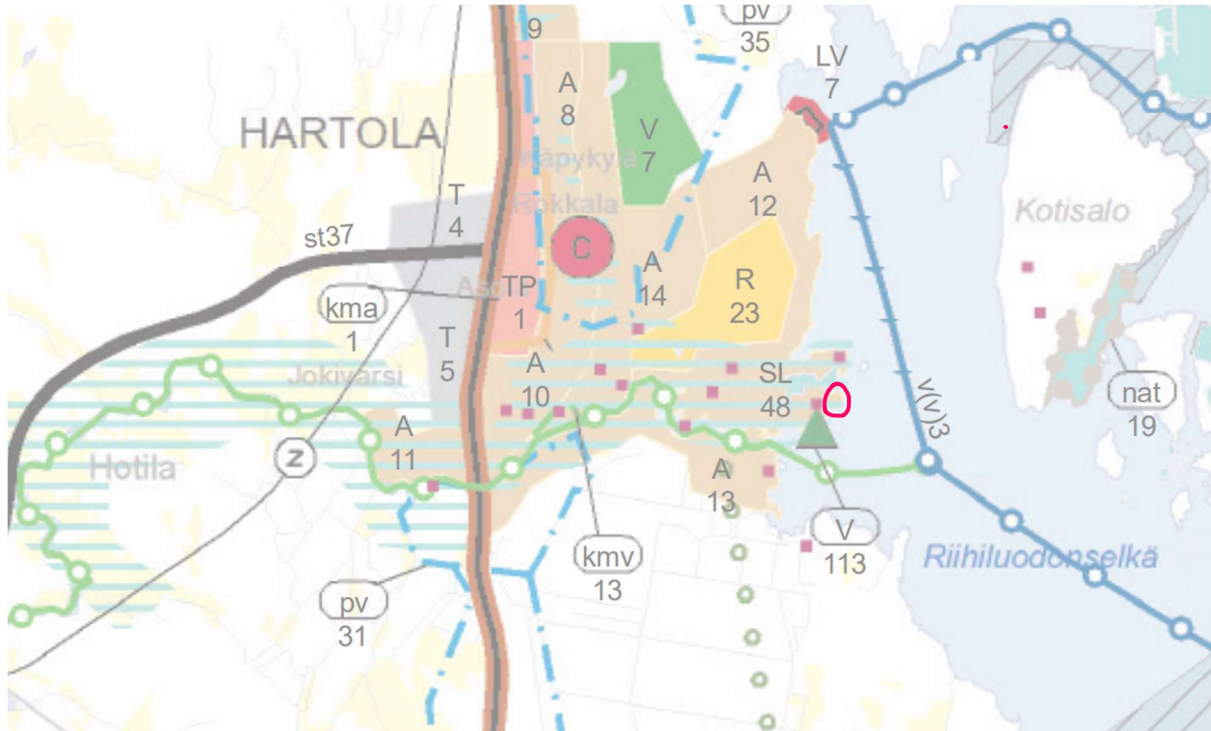


Kuva 3. Voimassa oleva Aurinkorannan ranta-asemakaava sekä Jääsjärven rantayleiskaava suhteessa kaava-alueeseen sekä maanomistajien tuleviin määräaloihin. Pohjoispuolinen määräala (musta raja) on tarvittaessa myöhemmin mahdollista liittää rantayleiskaavan AP 1 -rakennuspaikkaan (tila 1:1957). Eteläpuolinen määräala (vihreä raja) liitetään ranta-asemakaavan korttelin 13 tontin 4 rakennuspaikkaan (tila 1:3207).

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 MAAKUNTAKAAVA

Alueella on voimassa Päijät-Hämeen maakuntakaava, joka on saanut lainvoiman 14.5.2019. Suunnittelualueelle kohdistuu kaksi maakuntakaavan mukaista merkintää.



Kuva 4. Voimassa oleva Päijät-Hämeen maakuntakaava. Suunnittelualue on ympyröity kartalla punaisella.

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavan mukaiselle Taajamatoimintojen alueelle (A), jonka määräys on:

MAAKUNTAKAAVAMERKINTÄ Merkinnän kuvaus	MAAKUNTAKAAVAMÄÄRÄYS MRL 30 §
A Taajamatoimintojen alue Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamislueita, pääväyliä pienempiä liikennealueita, virkistys- ja puistoalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita sekä näiden tarvitsemia laajentumislueita.	SUUNNITTELMÄÄRÄYS: Alueiden yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee ottaa lähtökohdaksi taajaman rakenteellinen eheyttäminen ja elinympäristön laadun parantaminen niin, että palvelut ja työpaikat ovat mahdollisimman hyvin saavutettavissa kävelen, pyöräillen tai joukkoliikenteellä. Liikennejärjestelyillä tulee erityisesti turvata kävelyn, pyöräilyn, huolto- ja joukkoliikenteen toimivuus ja turvallisuus. Alueiden käyttöönotossa ja mitoituksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota tarkoituksenmukaiseen toteuttamisjärjestykseen, toiminnalliseen joustavuuteen, ympäristön laatuun ja varautumiseen myrskyjen, rankkasateiden ja tulvien aiheuttamien haittojen vähentämiseksi. Alueiden suunnittelussa on osoitettava riittävästi sijoittumismahdollisuuksia ympäristöhäiriöitä tuottamattomalle elinkeinotoiminnalle. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava päivittäisten palveluiden saatavuus, riittävät kanssakäymis-, ulkoilu- ja virkistysmahdollisuudet sekä ulkoilureittien jatkuvuus taajamien sisällä, asuinympäristön selkeys ja esteettömyys. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon laajojen yhtenäisten peltomaiden säilyminen.

Kyseistä taajamatoimintojen aluetta kuvattu maakuntakaavassa seuraavasti:

- NIMI** Visainlahden-Koukkuniemen taajamatoimintojen alue
- KUVAUS** Ranta-alueelle sijoittuva taajama-alue, jonka eteläosa on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeällä alueella. Koukkuniemessä luontoarvoja. Alue rajautuu maakunnallisesti arvokkaaseen lintualueeseen.

Lisäksi alue on osa laajaa kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokasta aluetta (ma), jonka määräys on:

 Kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokas alue Alueen ominaisuuksia ilmaiseva merkintä, jolla osoitetaan maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita tai maisemanähtävyyksiä ja rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Päijät-Hämeen kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot on esitetty liitteessä 24. Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta arvokkaat alueet Lahden ja Heinolan keskustatoimintojen alueiden osalta on esitetty maakuntakaavaselostuksen liiteosan liitteissä 28 ja 29.	SUUNNITTELMÄÄRÄYS: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, kehittämisessä ja hyödyntämisessä on vaalittava alueen keskeisiä erityispiirteitä ja omaleimaisuutta sekä huomioitava kokonaisuuden kannalta merkittävien maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilyminen.
---	---

Kyseistä alue on maakuntakaavan mukaan nimeltään ”Kirkonkylä ja ympäröivä kulttuurimaisema”.

3.2 YLEISKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa Kirkonkylän taajaman osayleiskaava, jonka viimeisin muutos saanut lainvoiman vuonna 2019. Alue on merkitty voimassa olevassa yleiskaavassa pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (ARA), jonka määräys on seuraava:

ARA	PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE / LOMA-ASUNTOALUE Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alue varataan pääasiassa erillispientaloille tai loma-asunnoille
-------------------	---

Lisäksi suunnittelualue on osa laajempaa maakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisema-aluetta, jonka määräys on:

ma-2/2	MAAKUNNALLISESTI ARVOKAS KULTTUURIMAISEMA-ALUE Alueiden erityispiirteitä tulee vaalia. Alueiden täydennysrakentamisessa tulee edistää luonto-, maisema- ja kulttuuriperintöarvojen säilymistä sijoittamalla uudet pihapiirit niin, etteivät ne peitä näkymiä vesistöihin ja pelloille eivätkä sijoitu häiritsevän lähelle vanhoja, arvokkaita pihapiirejä. Alueiden erityispiirteet on kuvattu kaavaselostuksessa.
----------------------	---

Suunnittelualueen pohjoispuolella on voimassa Jääsjärven rantayleiskaava. Suunnittelualue rajautuu kyseiseen kaavaan ja siinä merkintään AP-1, jonka määräys on seuraava:

AP 1	ERILLISPIENTALOJEN ALUE Alue on tarkoitettu ympärivuotisten erillispientalojen rakentamiseen. Numero merkinnän jälkeen osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Rakennuspaikalle saa asuinrakennuksen lisäksi rakentaa saunarakennuksen ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 350 k-m². Alle 2000 m² rakennuspaikoilla saa rakentaa siten, ettei tehokkuusluku e=0,10 ylitä.
--------------------	---

Lisäksi kaavan yleisissä määräyksissä määrätään oleellisimmilta osin seuraavaa:

”Rakennusten minimirantaviivaetäisyydessä, sopeutumisessa ympäristöön, sijoittelussa ja rakennusten enimmäismäärässä tulee noudattaa Hartolan kunnan rakennusjärjestyksen määräyksiä, mikäli rakennuspaikan kaavamääräyksessä ei ole asiasta määrätty. Rakennusten sopeutumiseen ympäristöön ja sijoittumiseen rakennuspaikalle tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennuspaikoilla tulee rakennusten ja rannan väliin jättää tai istuttaa riittävä suojapuusto. Maisemallisesti merkittäviä puita ei saa poistaa.”

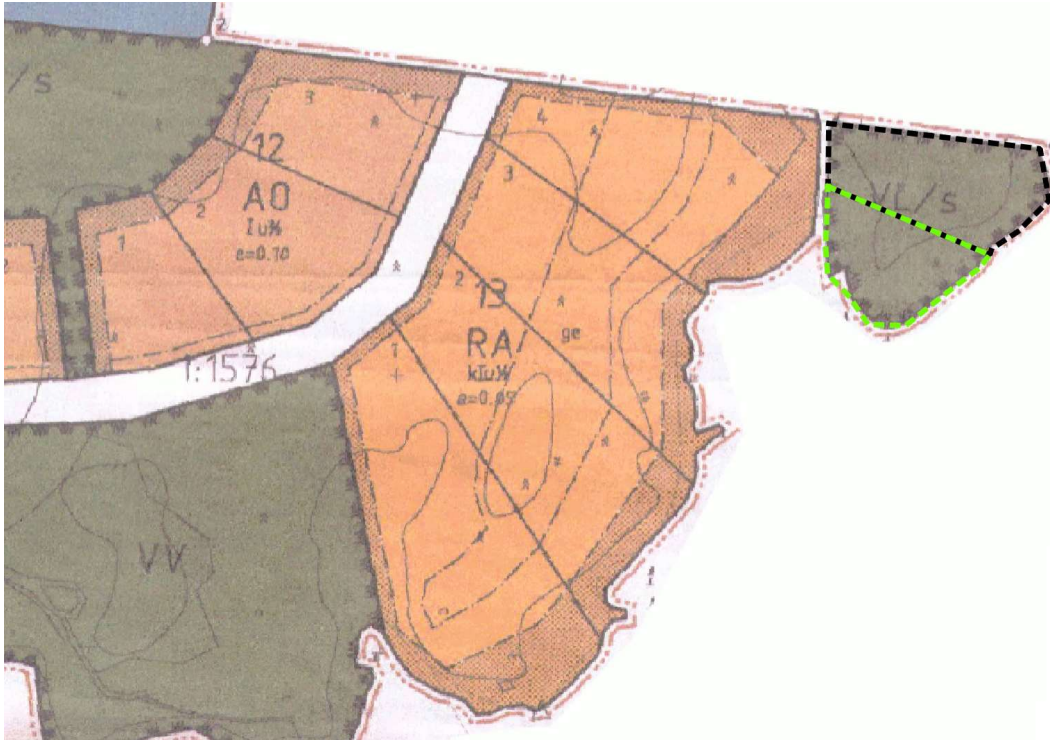


Kuva 5. Voimassa olevat yleiskaavat. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on ympyröity kartalle punaisella. Voimassa olevien yleiskaavojen rajaukset on esitetty kartalla lilalla viivalla. Suunnittelualue on Kirkonkylän taajaman osayleiskaavan alueella ja Jääsjärven rantayleiskaava-alueen rajalla.

3.3 ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa Aurinkorannan ranta-asetmakaava vuodelta 2003, jota kaavaprosessissa muutetaan ja osittain kumotaan. Suunnittelualue on lähivirkistysaluetta, jolla ympäristö säilytetään (VL/s). Länsipuolella on loma-asuntojen korttelialue (RA), jossa rakennuspaikan rakennusoikeus on $e=0,05$.

Ranta-asetmakaavassa on lisäksi esitetty sitova rakennusalat, jolloin rakentaminen tulee sijoittaa näille alueille.



Kuva 6. Voimassa oleva ranta-asemakaava. Kaavan muutosalue on esitetty vihreällä katkoviivalla ja kumottava alue mustalla katkoviivalla.

3.4 POHJAKARTTA

Pohjakarttana käytetään Hartolan kunnan asemakaavan pohjakarttaa.

3.5 RAKENNUSJÄRJESTYS

Hartolan kunnan voimassa oleva rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2016. Koska kaavamutoksella ei lisätä rakennusoikeutta, mutta arvioidaan rakentamisen sijoittamisen edellytyksiä rannalla, ovat rakennusjärjestyksen oleelliset määräykset seuraavat:

"Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 28 m² ja avoimen katetun kuistin ala enintään 12 m², saa rakentaa muita rakennuksia lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden keskiveden korkeuden mukaan laskettavasta rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään 10 metriä.

Lomarakennuksen vähimmäisetäisyys rantaviivaan nähden on seuraava:

- kerrosala on alle 100 m² vähintään 20 m rannasta
- kerrosala on yli 100 m² vähintään 30 m rannasta
- kerrosala on yli 130 m² vähintään 40 m rannasta
- kerrosluku 1 vähintään 20 m rannasta
- kerrosluku 1 ½ vähintään 30 m rannasta
- kerrosluku 2 vähintään 40 m rannasta

Rakennusten alimman lattiatason tulee olla vähintään 0,8 metriä ylävesirajaa korkeammalla. Ellei ylävesiraja ole tiedossa, on alimman lattiatason oltava vähintään 1,5 metriä keskiveden korkeudesta. Alle 5 metrin etäisyydelle rantaviivasta ei saa rakentaa huvimajoja, grillikatoksia tai muita sellaisia rakennelmia, jotka muuttavat rantamaisemaa. Alle 12 m²:n huvimajan, grillikatoksen tai muun vastaavan rakennelman saa sijoittaa 5 m päähän keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Ulkokäymälän tulee olla tiivispohjainen. Se on sijoitettava vähintään 5 m:n etäisyydelle naapurin rajasta ja vähintään 20 m:n etäisyydelle rantaviivasta tulvavesirajan yläpuolelle."

4 LAADITTAVAT SELVITYKSET

Kaavan tulee lain mukaan perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa varten ei ole lähtökohtaisesti tarpeen laatia maastoinventointeja, koska kaavalla ei mahdollisesta merkittäviä maankäytön muutoksia voimassa olevaan kaavaan nähden. Selvitykset perustuvat olemassa oleviin lähtötietoihin, karttoihin ja ortokuvaan.

5 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavaprosessin aikana arvioidaan kaavan toteuttamisen merkittäviä välittömiä ja välillisiä vaikutuksia (MRL 9 § ja MRA 1 §). Vaikutustenarviointi on koko kaavaprosessin ajan kestävä menettely ja sen tulee perustua riittäviin lähtötietoihin.

Vaikutukset arvioidaan suhteessa voimassa olevaan kaavaan sekä nykytilanteeseen nähden. Tämän johdosta kuvataan mitä voimassa oleva kaava mahdollistaa suhteessa kaavamuutokseen ja kaavan kumoamiseen.

Kumoamisalueen (musta raja) osalta kaava ei mahdollista alueen rakentamista. Alueella ei tällöin ole kaavaa, joka mahdollistaisi suoran rakentamisen. Voimaan jää ainoastaan Kirkonkylän keskustaajaman yleiskaava, joka ei mahdollista suoraa rakentamista. Mikäli alue liitetään osaksi pohjoispuolista Jääsjärven rantayleiskaavan mukaista rakennuspaikkaa, tulee tämän muutoksen vaikutukset arvioida kyseisen prosessin yhteydessä.

Kaavamuutosalue (vihreä raja) muutetaan VL/s -merkinnästä RA-merkinnäksi ja osaksi länsipuolista tonttia 4. Alueelle ei osoiteta rakennus-alaa ja alue osoitetaan, kuten tontin muu lähiranta istuttavana alueen osana. Tämä muutos ei mahdollista alueelle rakentamista eikä alueen merkittävää muuttamista. Kaavamuutosalue on puustoinen, joten varsinaisen istutusten toteuttamiseen ei ole tarpeen ryhtyä.

Edellä mainitun perusteella voidaan todeta, että kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia.



Kuva 7. Kaava-alue ortokuvalla ja voimassa oleva ranta-asemakaava.

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.

5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

5.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.

5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

5.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

6 OSALLISET

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava vaikuttaa:

1. Maanomistajat ja asukkaat

- Kaava-alueen ja tähän rajoittuvien alueiden maanomistajat ja asukkaat
- Kaavan vaikutusalueen asukkaat

2. Kunnan hallintokunnat ja toimielimet

- Kaavoitustoimikunta
- Ympäristölautakunta

3. Viranomaiset

- Hämeen ELY- keskus

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä.

7 KAAVAPROSESSI JA OSALLISTUMINEN

Kaavaprosessi ja sen osallistumisen vaiheet on kuvattu alla olevassa taulukossa. Valmisteluvaihe sisältää yhden nähtävilläolon, jossa osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos asetetaan nähtäville saman aikaisesti. Toinen virallinen nähtävilläolovaihe on kaavaehdotusvaihe, jossa on huomioitu mahdolliset valmisteluvaiheen aineistoihin annetut mielipiteet. Myös kaavaehdotuksesta on mahdollista jättää muistutuksia.

Kaavan vaihe	Tiedottaminen/osallistuminen	Ajankohta
Vireilletulo ja kaavaluonnos	Kuulutukset paikallislehdessä, kunnan internet-sivuilla. Kirjeet naapurimaanomistajille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja luonnos nähtävillä kunnan internet-sivuilla	Lokakuu 2021
Kaavaehdotus nähtäville	Kuulutukset paikallislehdessä, kunnan internet-sivuilla ja aineistot kunnan internet-sivuilla.	Marraskuu 2021
Kaavan hyväksyminen	Mahdolliset vähäiset muutokset kaava-asiakirjoihin. Niitä osallisia kuullaan erikseen, joita mahdolliset muutokset koskevat	Tammikuu 2022
Kaavan voimaantulo	Mikäli kaavasta ei valiteta 30 vrk kuluessa hyväksymispäätöksestä kuuluttamisen jälkeen, astuu kaava voimaan	Helmikuu 2022

Kaikki nähtäville asetettu aineisto löytyy koko kaavaprosessin ajan kunnan internet-sivuilta. Lisäksi aineisto löytyy kunnan viralliselta ilmoitustaululta aineistojen nähtävilläoloaikoina.

8 YHTEYSTIEDOT

Hartolan kunta

Roope Kukkonen

roope.kukkonen@hartola.fi

puh. 044 743 2237

Konsultti

PlanDisain Oy

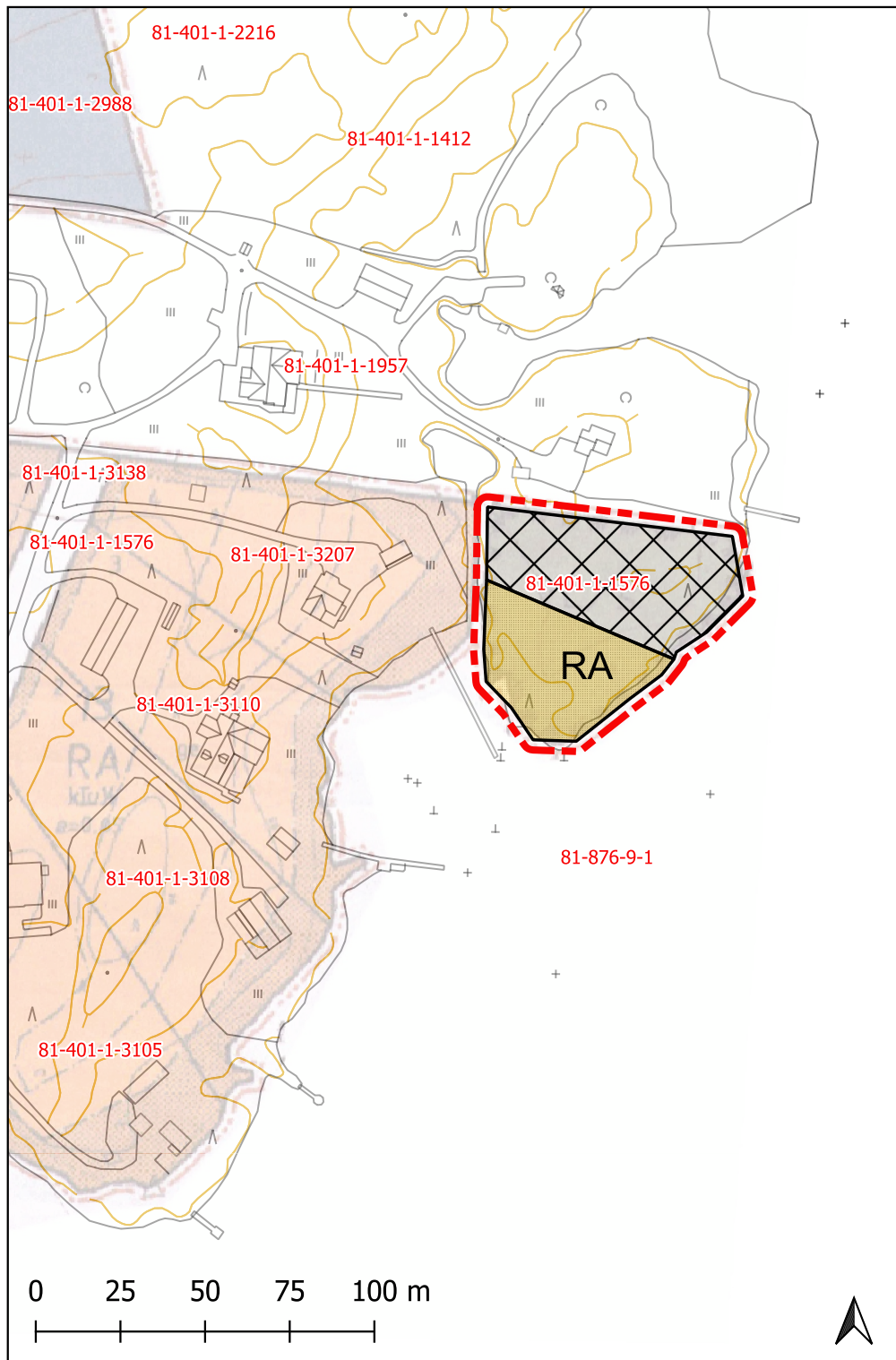
Markus Hytönen

markus.hytonen@plandisain.fi

puh. 040 721 7527

www.plandisain.fi

LIITE Kaavaluonnoskartta ja määräykset



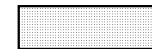
AURINKORANNAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA KUMOAMINEN

KAVALUONNOS

KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:



LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE



ISTUTETTAVA ALUEEN OSA



ALUE, JOLTA KAAVA KUMOTAAN



3 METRIÄ KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Korttelit on toteutettava yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Vesi-, jätevesi- ja jätehuollossa on noudatettava voimassa olevia viranomaismääräyksiä.

HARTOLAN KUNTA

Ranta-asemakaava koskee tilaa 81-401-1-1576

Laatija
Markus Hytönen
PlanDisain Oy

Vireilletulo
MRA 30 §:n muk. nähtävillä
MRA 27 §:n muk. nähtävillä
Hyväksyminen
Lainvoimainen

MK 1:2 000

Päiväys 10.9.2021