

HARTOLAN KUNTA

AURINKORANNAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA KUMOAMINEN

Kaavaselostus



Sisällysluettelo

1	SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI JA KUVAUS	2
2	TAVOITTEET JA TARKOITUS	4
3	KAHAVAPROSESSI.....	4
3.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	4
4	LÄHTÖKOHDAT	5
4.1	Suunnittelutilanne	5
4.1.1	MAAKUNTAKAAVA	5
4.1.2	YLEISKAAVA.....	6
4.1.3	ASEMAKAAVA	8
4.1.4	POHJAKARTTA.....	8
4.1.5	RAKENNUSJÄRJESTYS.....	9
4.2	Luonto ja maisema.....	9
4.3	Kulttuuriympäristö	10
5	KAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT	11
6	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	13
6.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	14
6.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	14
6.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin 14	
6.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	14
6.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	14
6.6	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	14
7	TOTEUTTAMINEN	14
8	YHTEYSTIEDOT	15

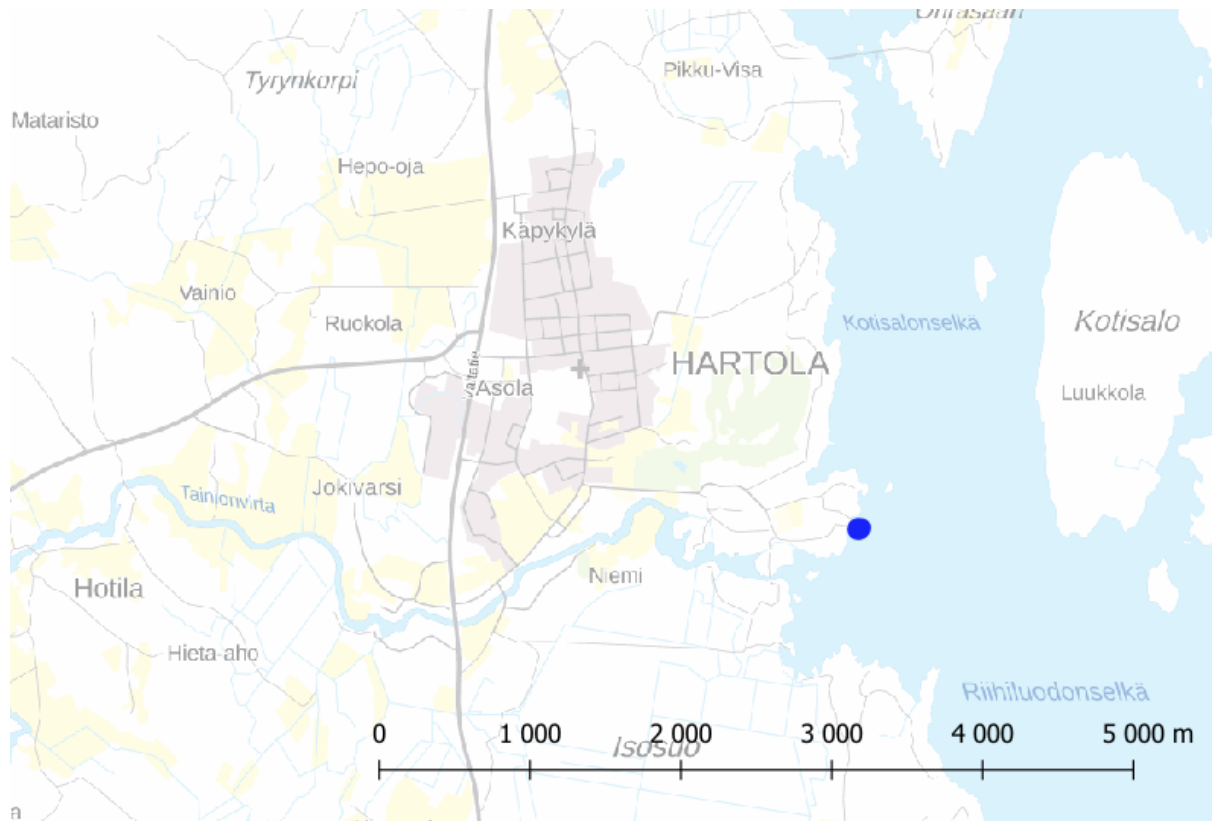
Kaavaselostukseen liittyy kaavakartta ja merkinnät

LIITTEET

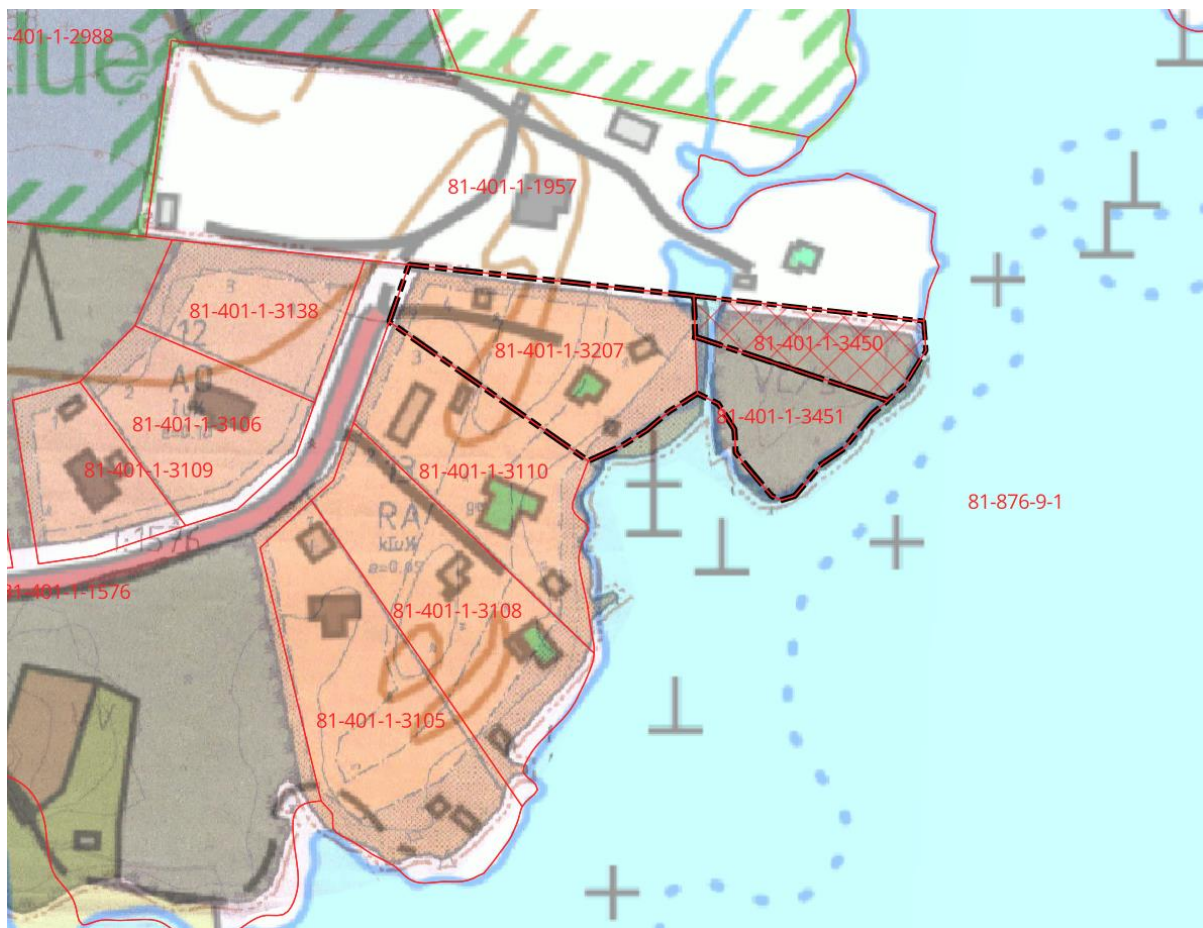
1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Arkeologinen maastotarkastusraportti
3. Voimassa oleva ranta-asetus
4. Vastineet kaavaluonnoksen palautteeseen

1 SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI JA KUVAUS

Suunnittelualue sijoittuu Hartolan taajaman kaakkoisosaan Jääsjärven rannalle Koukkuniemeen (tiloille 81-401-1-3450, 81-401-1-3451 ja 81-401-1-3207).



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



Kuva 2. Kaavamuutosalueen raja on esitetty mustalla katkoviivalla voimassa olevan ranta-asemakaavan päällä. Kaava kumotaan ruudutetulta alueelta muutosalueen pohjoispuolelta.

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 TARKOITUS

Hartolan kunnan ja yksityisen maanomistajan välinen kiinteistökauppa edellyttää voimassa olevan ranta-asemakaavan muuttamista tai kumoamista. Tämä johtuu siitä, että kunta ei voi myydä kaavan mukaista virkistysaluetta yksityiselle maanomistajalle. Kumottavalle ja muutettavalle alueelle ei ole tarkoitus mahdollistaa rakentamista, vaan liittää alueet osaksi viereisiä kiinteistöjä kiinteistökaupan mukaisesti.

Kaavaprosessin mukainen alue on voimassa olevassa yleiskaavassa kokonaisuudessaan varattu asuin- ja lomarakentamiselle merkinnällä ARA. Kaava saatetaan vastaamaan voimassa olevaa yleiskaavaa. Voimassa oleva yleiskaava tilanne on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.1.2.

3 KAAVAPROSESSI

3.1 Kaavaprosessin vaiheet

Tapahtuma	Ajankohta
Päätös kaavan laadinnasta	18.12.2021
Vireilletulo	1.3.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä	1.3.2022 >
Kaavaluonnos nähtävillä. Valmisteluvaiheen kuuleminen	1.3.2022 – 18.3.2022
Kaavaehdotus nähtävillä	
Viranomaisneuvottelu tarvittaessa	
Hyväksyminen kaupunginhallituksessa	
Hyväksyminen kaupunginvaltuustossa	
Kaavan voimaantulo	

Kaavaluonnoksen nähtävilläolo aikana ilmeni, että alueen kiinteistönrajoissa on epäselvyyttä. Ennen kaavaehdotuksen laatimista alueelle tehtiin kiinteistötoimitus, jossa mitattiin kiinteistöjen rantaviivat sekä lohkottiin kiinteistökaupan mukaiset tilat maastoon. Lisäksi kaavamuutosaluetta on laajennettu ELY-keskuksen lausunnon perusteella tilalle 81-401-1-3207, jolloin koko ranta-asemakaavan mukainen rakennuspaikka on mukana prosessissa. Kaavaluonnosvaiheessa alueella oli vain yksi kiinteistö. Kaavaehdotusvaiheessa kiinteistöjä on kolme.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistuminen ja yhteistyö on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (LIITE 1).

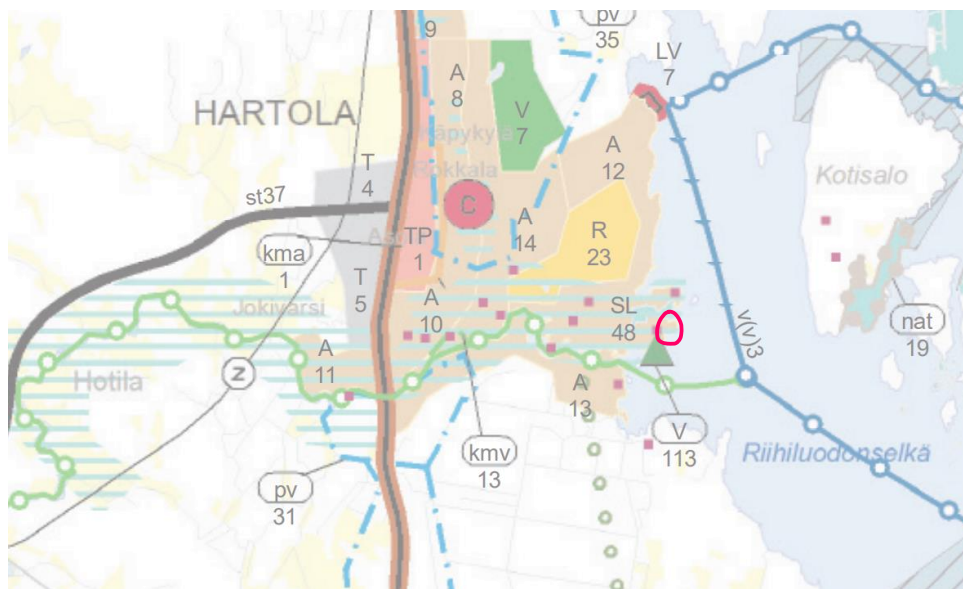
4 LÄHTÖKOHDAT

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 ortokuviin.

4.1 Suunnittelutilanne

4.1.1 MAAKUNTAKAAVA

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



Kuva 3. 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 rakentamisa­lu­eita, pää­väy­liä pienempiä liikenne­alueita, virkistys- ja puisto­alueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita sekä näiden tarvitsemia laajentumisa­lu­eita.	SUUNNITTELU­MÄÄRÄYS: 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 päi­vittaisten palveluiden saatavuus, riittävät kanssakäymis-, ulkoilu- ja virkistysmahdollisuudet sekä ulkoilureittien jatkuvuus taajamien sisällä, asuinympäristön selkeys ja esteettömyys. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon laajojen yhtenäisten peltolauiden 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 keskus-taajamatoimintojen alueiden osalta on esitetty maakuntakaavaselostuksen liiteosan liitteissä 28 ja 29.	SUUNNITTELMÄMÄÄRÄYS: 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”.

4.1.2 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.”

Kyseiseen yleiskaavaan tehdään parhaillaan muutoksia, joissa tarkennetaan joitakin merkintöjä sekä toteutetaan maanomistajien esittämiä muutostarpeita.

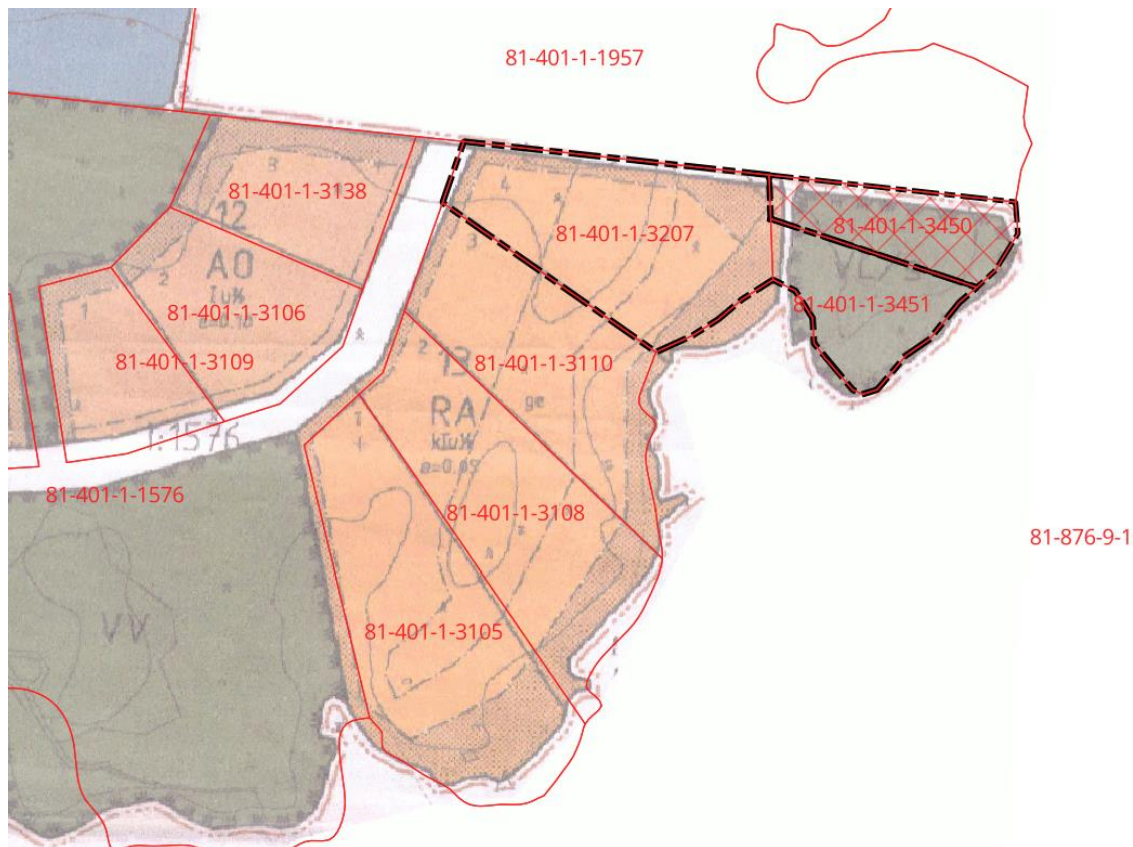


Kuva 4. Voimassa olevat yleiskaavat. Suunnittelualan likimääräinen sijainti on ympyröity kartalle punaisella. Voimassa olevien yleiskaavojen rajaukset on esitetty kartalla lilalla viivalla. Suunnittelualue on Kirkonkylän taajaman osayleiskaavan alueella ja Jääsjärven rantayleiskaava-alueen rajalla. Suunnittelualue sijoittuu Kirkonkylän osayleiskaavan alueelle, jossa alue on osoitettu merkinnällä ARA.

4.1.3 ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa Aurinkorannan ranta-asemakaava vuodelta 2003, jota kaavaprosessissa muutetaan ja osittain kumotaan. Suunnittelualue on lähivirkistysaluetta, jolla ympäristö säilytetään (VL/s) sekä loma-asuntojen korttelialuetta (kortteli 13, tontti 4). Rakennuspaikan rakennusoikeus on $e=0,05$. Voimassa olevan ranta-asemakaavan VL/s -merkintä perustuu kaavaa varten laadittuun selvitykseen, jossa alueen eteläosaan on osoitettu ekologisesti merkittävä kohde.

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



Kuva 5. Voimassa oleva ranta-asemakaava. Kaavan muutosalue on esitetty mustalla katkoviivalla ja kumottava alue on ruudutettu punaisella.

4.1.4 POHJAKARTTA

Pohjakarttana käytetään Hartolan kunnan asemakaavan pohjakarttaa. Pohjakartta on valmistunut vuonna 2020 ja se on hyväksytty 3.3.2021. Kiinteistönrajat on irrotettu maanmittauslaitoksen kiinteistörajapinnasta marraskuussa 2023 sen jälkeen kun suunnittelualueen tilojen rajat oli tarkemmitattu maastossa.

4.1.5 RAKENNUSJÄRJESTYS

Hartolan kunnan voimassa oleva rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2016. Koska kaavamuutoksella ei lisätä rakennusoikeutta, mutta arvioidaan rakentamisen sijoittamisen edellytyksiä rannalla, ovat rakennusjärjestyksen oleellimmat 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.”

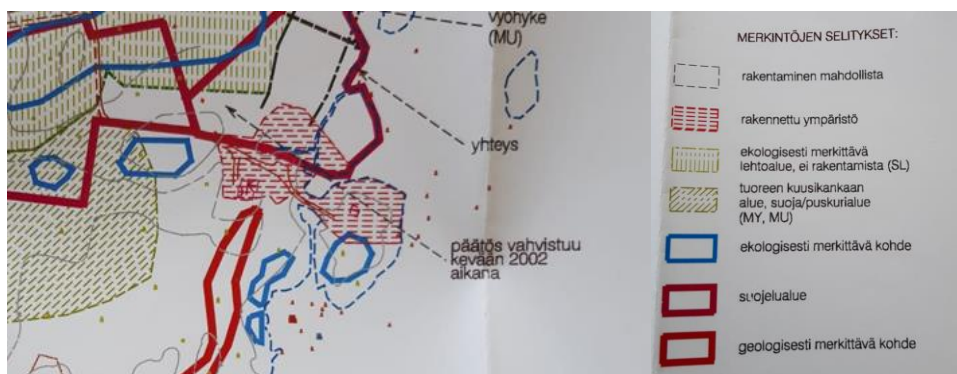
4.2 Luonto ja maisema

Suunnittelualue on pohjoisosastaan vähäpuustoisempaa pihamaista nurmialuetta. Eteläosa on luonnontilaista kuusivaltaista metsää. Eteläosan puusto on iältään pääasiassa noin 50 vuotta vanhaa ja on eteläosastaan kivikkoinen. Voimassa olevan ranta-asemakaavan luontoselvityksessä alueen eteläosaan on osoitettu ekologisesti merkittävä kohde, johtuen puuston iästä sekä rakentamiselta vapaana säilyneestä niemestä.



Kuva 6. Kuva suunnittelualueen pohjoisosasta. Kuvassa näkyy pohjoisosan pihapiirimäistä ympäristöä ja eteläosan puustoinen alue. (Maastotarkastusraportti, Esko Tikkala 6.5.2022)

Alueelle on laadittu ranta-asemakaavan laatimisen yhteydessä luontoselvitys. Alla on esitetty otteita selvityksestä.



Toimenpidesuosituskartalla on esitetty sinisellä katkoviivalla alueet, joilla on muusta, ympäröivästä metsäalueesta poikkeavia tai huomioitavia arvoja. Arvot voivat olla vähäisiäkin. Arvoina on pidetty mm puuston ikää, lehti-puuston runsautta, maapuita ja pötkelöitä, kookkaista puuyksilöitä, linnus-ton muutonaikaisia levähdys- ja ruokailupaikkoja sekä ruovikoita. Viimeksi mainittuja siitä syystä, että ne ovat ainakin potentiaalisesti otollisia pesi-mäympäristöjä.

Kuva 7. Ote alkuperäisen ranta-asemakaavan luontoselvityksen toimenpidesuosituskartasta sekä ote selvitys raportista koskien karttaan osoitettuja ekologisesti merkittäviä kohteita. Suunnittelualueen pohjoisosa on merkitty rakennetuksi ympäristöksi ja eteläosaan on osoitettu ekologisesti merkittävä kohde.

Vuonna 2022 tehdyn maastokäynnin perusteella voidaan todeta, että alueella ei ole muita erityisiä ympäristöarvoja. Alueen säilyminen puustoisena sekä rakentamiselta vapaana on kuitenkin suositeltavaa maisemallisista syistä.

4.3 Kulttuuriympäristö

Suunnittelualue sijoittuu Kirkonkylän ja ympäröivän kulttuurimaiseman maakunnallisesti arvokkaalle alueelle. Kohdassa maakuntakaava on kuvattu tarkemmin kyseisen alueen arvoja sekä ylempiin kaavatasoihin tästä johdettuja määräyksiä. Yleiskaavassa esitetyn määräyksen mukaisesti maiseman erityispiirteitä tulee vaalia.

Alueelle on laadittu arkeologinen maastotarkastusraportti, joka on liitteenä 2. Tämä perusteella alueelle ei sijoitu erityisiä arkeologisia arvoja.

5 KAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT

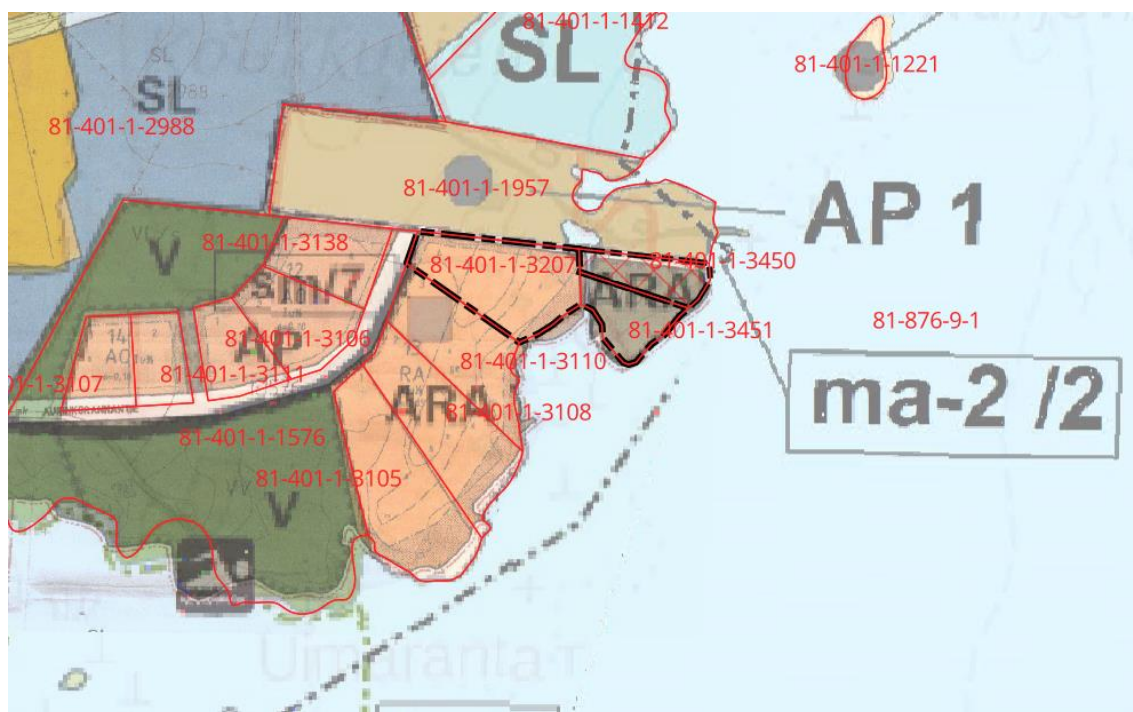
Kaavalla mahdollistetaan esisopimuksen mukainen kiinteistökauppa siten, että Hartolan kunta myy kiinteistön 81-401-1-1576 kahdelle erilliselle maanomistajalle kahtena erillisenä määräalana. Kaupan syntymisen ehtona on Aurinkorannan ranta-asemakaavan muuttaminen tai kumoaminen siten, että määräalojen mukaiset alueet liitetään näiden vieressä oleviin rakennuspaikkoihin. Määräalat on lohkottu kiinteistöiksi ennen kaavaehdotuksen laatimista ja niiden tunnuksat ovat 81-401-1-3450 ja 81-401-1-3451. Tila 1:1576 on kaavaehdotusvaiheessa lakannut olemasta ja siitä on muodostunut em. tilat.

Kaavan laadittaessa voimassa olevaa ranta-asemakaavaa on tulkittu siten, että tilalla 1:3207 oleva rakennuspaikka on kokonaisuudessaan kyseisellä tilalla. Myös voimassa olevan kaavan VL/s -alueen on tulkittu olevan kokonaisuudessaan tilojen 1:3450 ja 1:3451 alueella

Kaavamuutos on lähtenyt vireille Hartolan kunnan ja maanomistajien aloitteesta. Hartolan kunnan tavoitteena on, että rakennuspaikat ja kiinteistöt ovat kokonaisina yhden kaavan alueella.

Alla olevassa kuvassa punaisella ruudukoidulta alueelta kaava kumotaan (1:3450). Tämä mahdollistaa sen, että alue liitetään tilan 1:1957 rakennuspaikkaan, joka on osoitettu Jääsjärven rantaosayleiskaavassa. Kyseistä kaavaa muutetaan omana prosessinaan.

Tilan 1:3451 mukaiselta alueelta ranta-asemakaavaa muutetaan siten, että kaavan mukainen VL/s alue liitetään Aurinkorannan ranta-asemakaavan mukaiseen lomarakennuspaikkaan (kortteli 13, tontti 4), joka sijoittuu tilalle 1:3207. Lisäksi tilan 1:3451 mukainen alue osoitetaan /s -merkinnällä ja istutettavana alueen osana, kuten voimassa olevan Aurinkorannan ranta-asemakaavassa. Kaavamuutos ei mahdollista aiemmin VL/s merkinnällä olleelle alueelle rakentamista. Tilan 1:3207 alueelle ei tehdä kaavalla muutoksia. Alue on kaavamuutoksessa mukana, jotta muutosalue kattaa kokonaisen rakennuspaikan.



Kuva 8. Voimassa oleva Aurinkorannan ranta-asemakaava sekä Jääsjärven rantayleiskaava suhteessa kaava-alueeseen sekä lohkottuihin kiinteistöihin. Tila 1:3450 on mahdollista liittää rantayleiskaavan AP 1 -rakennuspaikkaan. Tila 3451 liitetään ranta-asemakaavan korttelin 13 tontin 4 rakennuspaikkaan.

Suunnittelualueen osalta voimassa olevan kaavan mukainen VL/s -merkintä poistuu noin 4 000 m² laajuiselta alueelta. VL/s merkintää kumotaan noin 1 911 m² laajuiselta alueelta sitä ja muuttuu RA -merkinnäksi noin 2 090 m² laajuiselta alueelta.

Kaava ei mahdollista rakentamista voimassa olevaa ranta-asemakaavaa laajemmalle alueelle, sillä kaavaan osoitetaan sitovat rakennusalat saman laajuisina kuin voimassa olevassa Aurinkorannan ranta-asemakaavassa. Lisäksi /s -merkintä turvaa alueen säilymisen nykyisen kaltaisena, vaikka se on osa rakennuspaikkaa. Kaavamuutoksella ei siis muuteta suunnittelualueen fyysistä nykytilaa, vaan mahdollistetaan alueen maanomistuksen siirtyminen viereisille kiinteistöille.

Tontin 4 rakennuspaikka laajenee kaavalla noin 2 000 m², jolloin sen suuruudeksi tulee noin 7 200 m². Tämä nostaa rakennuspaikan rakennusoikeutta 0,05 tehokkuudella noin 100 k-m²:iä. Kaavan myötä tontin rakennusoikeus on 350 k-m².

6 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 (81-401-1-3450) 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.

Varsinainen kaavamuutosalue (81-401-1-3451) muutetaan VL/s -merkinnästä osaksi tilan 1:3207 rakennuspaikkaa eli RA -merkinnäksi sekä /s -merkinnäksi. Alueelle ei osoiteta rakennusala 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. Kaavassa säilytetään edelleen /s -merkintä, jolla turvataan alueen säilyminen nykyisen kaltaisena.

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



Kuva 9. Ranta-asemakaavassa sitovasti rakentamiseen varatut alueet ortokuvalla.

6.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.

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

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

6.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

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

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

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

6.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

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

6.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

7 TOTEUTTAMINEN

Kaavan kumoamisella ja muuttamisella mahdollistetaan esisopimuksen mukaisen kiinteistökaupan toteuttaminen. Kaava ei mahdollista tai johda muihin toteuttamistoimenpiteisiin.

8 YHTEYSTIEDOT

Hartolan kunta

Harri Kuivalainen

harri.kuivalainen@heinola.fi

puh. 044 797 6907

Konsultti

PlanDisain Oy

Markus Hytönen

markus.hytonen@plandisain.fi

puh. 040 721 7527

www.plandisain.fi