

Päätös	Ympäristölautakunta päätti hyväksyä Aurinkorannan ranta-asetemakaavan muutoksen ehdotusvaiheen asiakirjat liitteineen ja asettaa ne nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti ja pyytää osallisilta viranomaisilta lausunnot ehdotusvaiheen asiakirjoista.
Esittelijä	tekninen johtaja Janne Myntti, 044 743 2252, etunimi.sukunimi(at)hartola.fi
Päätösehdotus	Ympäristölautakunta päättää hyväksyä Aurinkorannan ranta-asetemakaavan muutoksen ehdotusvaiheen asiakirjat liitteineen ja asettaa ne nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti ja pyytää osallisilta viranomaisilta lausunnot ehdotusvaiheen asiakirjoista.
Valmistelija / lisätiedon antaja	kaavoittaja, Nico Id, 044 797 5784, etunimi.sukunimi(at)heinola.fi
Asian valmistelu	Kiinteistönomistajat esittävät yhdessä kaavakonsulttinsa kanssa Hartolan kunnalle, että kunta hyväksyy Aurinkorannan ranta-asetemakaavan muutoksen ja kumoamisen ehdotusvaiheen asiakirjat ja asettaa ne julkisesti nähtäville. Kaavamuutos on lähtenyt vireille Hartolan kunnan ja maanomistajien aloitteesta. Hartolan kunnan tavoitteena on, että rakennuspaikat ja kiinteistöt ovat kokonaisina yhden kaavan alueella. Kaavoitettava alue sijaitsee Jääsjärven länsirannalla noin 2 kilometriä Hartolan keskustasta kaakkoon, ja on pinta-alaltaan noin 0,9 ha. Suunnittelualueella on voimassa Aurinkorannan ranta-asetemakaava vuodelta 2003 ja Kirkonkylän taajaman osayleiskaava, jonka viimeisin muutos on saanut lainvoiman vuonna 2019. Kaavalla mahdollistetaan esisopimuksen mukainen kiinteistökauppa siten, että Hartolan kunta myy kiinteistön 81-401-1-1576 kahdelle erilliselle maanomistajalle kahtena erillisenä määräalana. Esisopimuksen mukaan kaupan ehtona on ranta-asetemakaavan muuttaminen tai kumoaminen siten, että määräalojen mukaiset alueet liitetään näiden vieressä oleviin rakennuspaikkoihin. Määräalat on lohkotu 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. Ranta-asetemakaava koskee em. kiinteistöjen lisäksi kiinteistöä 81-401-1-3207. Määräalat on tarkoitettu liittämään maanomistajien rakennuspaikkoihin, jotka sijoittuvat kahteen eri kaavaan. Pohjoispuolinen mustalla katkoviivalla esitetty tulevan määräalan mukainen alue kumotaan ranta-asetemakaavasta. Tämä määräala on tarkoitettu liittämään myöhemmin Jääsjärven rantaosayleiskaavassa alueen pohjoispuoliseen tilaan 1:1957 rakennuspaikkaan. Eteläpuolinen vihreällä katkoviivalla esitetty tuleva määräala liitetään Aurinkorannan ranta-asetemakaavan mukaiseen rakennuspaikkaan (kortteli 13, tontti 4), joka sijoittuu määräalan länsipuolelle.

Kaavaprosessi ja sen osallistumisen vaiheet:
Valmisteluvaiheessa osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos asetettiin nähtäville saman aikaisesti. Osallisilla oli mahdollisuus jättää aineistoista mielipiteensä, lausuntoja saapui 2. Lausunnot ja vastineet niihin ovat liitteenä.
Toinen virallinen nähtävillä oloaika on kaavaehdotusvaihe, jossa on huomioitu valmisteluvaiheen aineistoihin annetut lausunnot.
Kaavaehdotuksesta on mahdollista jättää muistutuksia.

Muutoksenhaku Muutoksenhakukielto

Liite (t)

Oheismateriaali (t)

Aikaisemmat käsittelyt

Dnro

Kunnanhallitus 12.12.2022

Päätös Kunnanhallitus päätti hakea Maanmittauslaitokselta lohkomistoimitusta kiinteistön 081-401-0001-1576 Aurinkorannikko osalta sitä koskevien kiinteistökauppojen esisopimusten liitekarttojen mukaisesti.

Kunta vastaa ensivaiheen lohkomistoimituksen kustannuksista ja kustannukset huomioidaan kiinteistökaupan hinnassa.

Asian käsittely Keskustelun kuluessa kunnanjohtaja teki muutetun päätösehdotuksen, jonka mukaan päätösehdotuksen jälkimmäinen tekstikappale muutetaan muotoon:
"Kunta vastaa ensivaiheen lohkomistoimituksen kustannuksista ja kustannukset huomioidaan kiinteistökaupan hinnassa.

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti kunnanjohtajan muutetun päätösehdotuksen.

Esittelijä kunnanjohtaja Jarkko Seppälä, puh. 044 743 2217
etunimi.sukunimi(at)hartola.fi

Päätösehdotus Kunnanhallitus päättää hakea Maanmittauslaitokselta lohkomistoimitusta kiinteistön 081-401-0001-1576 Aurinkorannikko osalta sitä koskevien kiinteistökauppojen esisopimusten liitekarttojen mukaisesti.

Ennen lohkomistoimituksen hakemista on lohkomiskustannuksista sovittava kunnan ja ostajien kesken.

**Valmistelija /
lisätietojen antaja** kunnanjohtaja Jarkko Seppälä, puh. 044 743 2217
etunimi.sukunimi(at)hartola.fi

Aikaisemmat käsittelyt

Ympäristölautakunta 22.11.2022

Päätös	Ehdotuksen mukaan.
Esittelijä	ympäristönsuojelutarkastaja Kukkonen Roope
Päätösehdotus	Ympäristölautakunta esittää kunnanhallitukselle, että se hakisi Maanmittauslaitokselta lohkomistoimitusta kiinteistön 081-401-0001-1576 Aurinkorannikko osalta sitä koskevien kiinteistökauppojen esisopimusten liitekarttojen mukaisesti. Ennen lohkomistoimituksen hakemista on lohkomiskustannuksista sovittava kunnan ja ostajien kesken.
Valmistelija / lisätiedon antaja	kaavoittaja Kukkonen Roope, 044 743 2237, etunimi.sukunimi(at)hartola.fi
Asian valmistelu	Asian tausta ja aiempi käsittely on esitelty alempana. Aurinkorannan ranta-asemakaavan muutos ja kumoaminen on saatettu vireille noin vuosi sitten. Luonnosvaiheessa on havaittu, että ranta-asemakaavassa muutettavaksi suunniteltu kaavamerkintä VL/s ulottuu mahdollisesti Hartolan osakaskunnan omistamalle alueelle (081-876-0009-0001), jonka osalta merkintää ei voida muuttaa ilman osakaskunnan suostumusta. Osakaskunnan, ostajien ja kunnan välillä käytyjen keskustelujen ja neuvottelujen tuloksena ei olla päästy sopimukseen, jolla mahdollisesti osakaskunnan alueelle ulottuva kaavamerkintä saataisiin muutettua. Koska kaavamerkintää ei voida muuttaa ilman osakaskunnan suostumusta, on kaavamuutos rajattava myytävän kiinteistön määräalan rajojen mukaisesti. Kiinteistön rajoissa on kuitenkin todennäköisesti epätarkkuutta, joten ne olisi tarpeen selvittää, ettei ranta-asemakaavan muutoksessa merkinnöille määriteltäisi epämääräisiä rajoja. Maanmittauslaitokselta saadun tiedon mukaan myytävän kiinteistön määräalan viimeisimmät vahvistetut kiinteistörajat ovat viereisen kiinteistön (81-401-1-1957 Keloranta) vesijätön lunastustoimitukseen liittyneen rajankäynnin yhteydessä laaditun toimituskartan mukaiset. Kiinteistön rajat ovat kuitenkin selvästi muuttuneet hieman sitten vuoden 2004. Maanmittauslaitoksen arvion mukaan kiinteistön

rantaviiva on perusparannettu vastaamaan paremmin lainvoimaista rajaa, ja nyt raja vastaa suurin piirtein vuoden 1948 ilmakuvan mukaista rantaviivaa. Koska rajaa ei ole koskaan määritetty nykyaikaisin mittausmenetelmin, on raja ainoastaan suuntaa antava. Todellinen raja on selvitettävä toimitusasiakirjojen perusteella maastossa. Tämä voidaan tehdä joko erillisenä rajankäyntinä tai kiinteistön lohkomistoimituksen yhteydessä. Näistä kannattavampi vaihtoehto on kiinteistön lohkominen, koska se on joka tapauksessa tehtävä viimeistään kaupanteon yhteydessä.

Lohkomistoimituksen keskimääräinen käsittelyaika on noin 6 kk, joten sen hakeminen tässä vaiheessa edistää esisopimusten mukaisten lopullisten kiinteistökauppojen toteutumista, joihin sekä kunta että ostajat ovat sitoutuneet, mutta ennen kaikkea lohkomisella varmistetaan laadukas ranta-asemakaava, jossa merkintöjen rajaukset ovat selkeät.

Muutoksenhaku Muutoksenhakukielto

Jatkokäsittely Kunnanhallitus

Aikaisemmat käsittelyt

Dnro

Kaavatoimikunta 22.03.2022

Päätös Ehdotuksen mukaan.

Käsittely Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto on saap
Lausunnon mukaan pitää muutoksen liittää myös viereinen t

Esittelijä kaavoittaja Roope Kukkonen, 044 743 2237
etunimi.sukunimi(at)hartola.fi

Päätösehdotus Kaavatoimikunta merkitsee Aurinkorannan ranta-asemakaav
muutoksen ja kumoamisen tämänhetkisen tilanteen tiedokse

Valmistelija/
lisätietojen antaja kaavoittaja Roope Kukkonen, 044 743 2237
etunimi.sukunimi(at)hartola.fi
toimistos sihteeri Pirjo Kemppi, 044 743 2293
etunimi.sukunimi(at)hartola.fi

Valmistelu Aurinkorannan ranta-asemakaavan muutoksen ja kumoamis
aikaisempi käsittely on esityslistan liitteenä.

Aurinkorannan ranta-asemakaavan muutoksen ja kumoamis
asiakirjat (osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluo
on laitettu nähtäville 1.3. - 18.3.2022 väliseksi ajaksi ja asian
on tiedotettu asiasta kirjeitse.

Mielipiteet ja muistutukset on pyydetty 18.3.2022 mennessä.

Lausuntopyyntö on lähetetty Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Aikaisemmat
käsittelyt

Ympäristölautakunta 5.10.2021 § 66