

Leskinen Timo

Vastine Hartolan rantayleiskaavojen muutosten ehdotuksesta saatuun palautteeseen

LAUSUNNOT

Lahden kaupunginmuseo/Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo

Hartolassa on vireillä kaavahanke, jossa Rautavesi-Rusin, Etelä-Hartolan, Pohjois-Hartolan ja Jääsjärven rantaosayleiskaavoihin tehdään pieniä muutoksia. Muutosten tavoitteina on korjata virheellisiä merkintöjä, tehdä kaavoihin maanomistajien haluamia muutoksia (rakennuspaikkojen siirrot, käyttötarkoituksen muutokset, rakennusoikeuden nostot) sekä rakennusoikeuden siirtoja maanomistajalta toisille. Luonnosvaiheen jälkeen hankkeeseen on tullut mukaan uusia muutoskohteita. Kaavamuutoskohteet on kuvattu kaavaselostuksessa yksitellen muutostarpeineen sekä perusteluineen.

Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo lausuu FCG:n 28.1.2021 päivätystä kaavaehdotusaineistosta seuraavaa.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Museo edellytti 10.9.2020 antamassaan lausunnossa kaavamuutosalueilla suoritettavaa muinaisjäännösten inventointia. Inventointi toteutettiin syksyllä 2020 Mikrolliitti oy:n toimesta, FCG:n tilaamana (T. Sepänmaa, J. Soisalo & J. Rahtola 2020: *Hartola. Rantayleiskaavojen uusien RA-alueiden ja -paikkojen arkeologinen inventointi*). Museo edellyttää sen perusteella kaavahankkeeseen seuraavia tarkennuksia/lisäyksiä:

- 1) Suoritetun muinaisjäännösinventoinnin tulokset on otettava huomioon kaavahankkeessa: Muinaismuistolain (295/1963) suojaamat kaskiröykkiöt on merkittävä kaavakarttaan sm-aluemerkinnällä ja otettava rakennuspaikalla (muutoskohde C12) huomioon siten, että ne säilyvät vahingoittumattomina.
- 2) Kaavaselostusten kaavamääräysten tekstit yhdenmukaistetaan ja muutetaan vastaamaan Museoviraston ohjeistusta: *Muinaismuistokohde. Merkinnällä osoitetaan muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevasta suunnitelmista on pyydyttävä Päijät-Hämeen alueellisen vastuumuseon lausunto.*
- 3) Museo muistuttaa kaavoittajaa siitä, että riittävät selvitykset ovat yksi tärkeä maankäyttö- ja rakennuslakiin (132/1999 + myöh. täydennykset) sisältyvä vaatimus, myös kulttuuriperinnön osalta (MRL 9§, MRA 1§). Kaavahankkeen selvityksenä teetetty muinaisjäännösinventointi ei

ole riittävä, koska osaa kaava-alueista/rakennuspaikoista ei ole inventoitu. Inventointia on täydennettävä seuraavissa muutoskohteissa:

muutoskohde A1/B1: rakennusoikeuden siirto Sikosaareen, kiinteistölle 81-401-1-3044

muutoskohde A12: rakennusoikeuden siirto kiinteistölle 81-401-1-1845

muutoskohde A16: rakennuspaikan siirto kiinteistölle 81-413-2-23

muutoskohde A17/D15: rakentamattomat rakennuspaikat Suurijärven ja Jääsjärven rannoilla.

Mahdollisesti löytyvien uusien kiinteiden muinaisjäännösten rajat tulee inventoinnin yhteydessä määrittää ja ottaa huomioon kaavahankkeessa. Museo muistuttaa kaavoittajaa myös siitä, että inventointiraportti on toimitettava alueelliselle vastuumuseolle arvioitavaksi ennen sen liittämistä kaava-aineistoon (tämä jäi tekemättä luonnosvaiheessa). Tämä mahdollistaa kaavaprosessin sujuvan etenemisen.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema

Kma-alueille tai suojeltuihin kohteisiin kohdistuvilla yksittäisilläkin muutoksilla voi olla vaikutuksia kulttuuriympäristöön ja maisemaan, joiden arvioimiseksi kohdekuvauksia on syytä täsmentää. Seuraavien kohteiden osalta kaavaselostuksesta ei käy ilmi, mihin perustuvat arviot siitä, etteivät esitetyt muutokset vaikuta kulttuuriympäristön arvoihin. Kaavamuutoskohteiden kuvauksia ja perusteluita tulee näiltä osin täydentää.

Muutoskohteessa A1/B1 esitetään suojelumerkinnän poistamista. Kohteelle on kaksi vuotta sitten haettu purkamislupaa, josta museo on antanut kielteisen lausunnon 9.10.2019. Museon ja Ely-keskuksen lausunnoissa on tuolloin edellytetty puolueetonta selvitystä rakennuksen kunnosta. Selvitys on välttämätön, jotta suojelumerkinnän poistamisen edellytyksiä voi kaavamuutoksen yhteydessä arvioida. Museon korjausrakentamisen asiantuntija voi suorittaa arviointikäynnin ja laatia selvityksen virkatyönään.

Muutoskohteessa A13/D13 on osoitettu uusi rakennuspaikka olemassa olevan viereen kma-alueella, ja todettu, ettei tämä heikennä alueen kulttuuriympäristön arvoja. Kohdekuvaukseen tulee täydentää kohteen arvot, sekä perustella toteamus esim. kuvamateriaalilla täydentäen.

Muutoskohteessa D2 kma-alueen kuvaus on sisällytetty kohdekuvaukseen. Rakennuspaikka on osoitettu olemassa olevan saunan kohdalle, eikä kaavamuutos selostuksen mukaan edellytä rakennusten purkamista. Lisärakentamisen mahdollistavalla kaavamuutoksella voi olla maisemallisia vaikutuksia, jotka tulee arvioida kohdekuvauksessa.

Muutoskohteessa D7 ma-alueelle osoitetaan asuinrakennuspaikka. Kohdekuvaukseen tulee täydentää alueen arvot.

Muutoskohteessa D10 on siirretty rakennuspaikka kma-alueelle todeten, ettei siirrolla ole heikentävää vaikutusta alueen arvoille. Kohdekuvaukseen tulee täydentää kohteen arvot, sekä perustella toteamus esim. kuvamateriaalilla täydentäen.

Muutoskohteessa D16 on laajennettu rakennuspaikkaa kma- ja ma-alueilla maakunnallisesti arvokkaassa Hotilankosken kulttuurimaisemassa (MARY 2006) todeten, ettei laajennus merkittävästi heikennä alueen kulttuuriympäristön arvoja. Kohdekuvaukseen tulee täydentää kohteen arvot, sekä perustella toteamus esim. kuvamateriaalilla täydentäen.

Hartolan kunnassa on jatkossakin tavoitteena operoida rantayleiskaavojen yksittäisten kohteiden päivitysten kautta nykyisistä yleiskaavarajoista riippumatta (Hartolan kunnan rantarakentamisen strategia, FCG 2019). Yksittäiset muutoksetkin vaikuttavat osaltaan kokonaisuuteen, mutta MRL 9§ ja MRA 1§ edellyttämä vaikutusten arviointi hankaloituu vailla kokonaisvaltaista tietoperustaa ja kaavatyön pirstoutuessa yksittäisten kohteiden muutoksiin. Rantavyöhykkeet ja loma-asuminen eivät ole olleet Hartolassa kulttuuriympäristöselvitysten kohteena ja muutkin inventoinnit ovat 15 vuotta vanhoja, monin paikoin puutteellisia. Alueellinen vastuumuseo esittää Hartolan kunnalle kulttuuriympäristöselvityksen ajantasaistamista ja täydentämistä, mikä helpottaa myös kaavatyötä jatkossa. Museo myös pyytää työneuvottelun järjestämistä käsillä olevan kaavamuutoksen osalta uusien muutoskohteiden sekä pyydettyjen täydennys- ja selvitystarpeiden osalta ennen kaavoituksen seuraavaa vaihetta.

Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo

tutkimuspäällikkö	Hannu Takala
tutkija, arkeologi	Esko Tikkala
rakennustutkija	Reetta Nousiainen
tutkija, korjausrakentamisen asiantuntija	Anssi Malinen

Viite: Lausuntopyyntönnö 7.7.2021, täydennys alueellisen vastuumuseon lausuntoon 23.8.2021

Asia: Hartolan rantayleiskaavojen pienet muutokset: täydennys kohteen A1/B1 osalta

Alueellinen vastuumuseo edellytti lausunnossaan 23.8.2021 puolueetonta selvitystä kohteen A1/B1 rakennuksen kunnosta suojelumerkinnän poistamisen edellytysten arvioimiseksi. Kohteella on Rautavesi-Rusin rantaosayleiskaavassa suojelumerkintä SR-1: *Arvokas rakennuskohde. Rakennuksia tai rakennusryhmää ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssa tarkoitettua lupaa. Korjausrakentaminen ja muut ympäristöä muuttavat toimenpiteet tulee sopeuttaa ympäristön ominaispiirteisiin. Rakennusten luvanvaraisiin korjauksiin tulee kysyä museoviranomaisen kantaa.*

Kohde on Rautaveden etelärannalla sijaitseva Vuorilahti-niminen entinen torpan paikka, joka näkyy jo Kuninkaan kartastossa lähellä Kirkkolan kartanoa. Vuorilahti edustaa harvinaistuvaa rannan tuntumaan sijoittunutta torppariasutusta. Rautavesi-Rusin rantayleiskaavaa (2007) laadittaessa tietoperustana toimineessa Hartolan rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä (2005) pihapiirissä on uudemman lomarakennuskannan ohella vielä ollut hahmotettavissa vanhan torppariasutuksen aikainen rakennusryhmä: tupa, aitta ja venetalas.

Museon korjausrakentamisen asiantuntija on tehnyt kohteessa 2.9.2021 katselmuksen, jonka raportti on liitteenä. Vanha tupa on kunnossapidon puuttuessa vaurioitunut korjauskelvottomaksi. Kunnossapidon puute yksistään ei ole suojelun purkuperuste, mutta tässä tapauksessa selvitys perustelee kohteen suojelumerkinnän poistamista. Tuvan purkamisen myötä uudempi rakennuskanta jää selvästi hallitsevaksi eikä pihapiiristä enää hahmota vanhan torppariasutuksen piirteitä.

Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo

tutkimuspäällikkö	Hannu Takala
tutkija, korjausrakentamisen asiantuntija	Anssi Malinen
tutkija	Reetta Nousiainen

Vastine:

Arkeologinen kulttuuriperintö:

Tehdyn selvityksen perusteella kohteen C12 rakennuspaikan alkuperäistä sijaintia on muutettu siten, että rakennusalue sijoittuu kokonaisuudessaan SM-kohteiden pohjoispuolelle. Inventointikartassa oleva uusi rakennuspaikka -merkintä ei ole samalla kohtaa kuin kaavamutoksen siirretty rakennuspaikka. SM-kohteita ei voida merkitä kaavakartalle, koska ne eivät sijoitu kaavamutoksen alueelle.

Kohteet A16, A1/B1, A12 ja D15 on inventoitu Mikroliitti Oy:n toimesta 2021-2022. Alueilta ei havaittu arkeologisia kohteita.

Muutetaan sm-merkinnän määräys muotoon: Muinaismuistokohde. Merkinnällä osoitetaan muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen tai muu siihen kajoaminen on kielletty. Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Rakennettu kulttuuriympäristö:

Museo on tehnyt kuntokatselmuksen ja antanut täydennyslausunnon koskien Perviikki tilalla olevaa vanhaa asuinrakennusta. Näiden mukaan suojelumerkinnän poisto kaavasta on perustelua. Liitetään kuntokatselmuksen osaksi kaava-aineistoa.

Kohteen A13/D13 osalta kaavaselistusta täydennetään. Uusi rakennuspaikka tulee olemassa olevan rakentamisen läheisyyteen mutta kuitenkin noin 60 m päähän lähimmästä rakentamisesta. Todettakoon vielä, alue on jo voimassa olevassa yleiskaavassa rakentamisaluetta. Alueen rakennuskanta on muutoinkin melko tiheää, joten uusi rakennuspaikka soveltuu nykyiseen rakentamistiheyteen. Rakennuspaikka tuo toteutuessaan uutta kerroksellisuutta alueelle.

Lomarakennuksen rakentaminen olemassa olevan rantasaunan yhteyteen (D2) ei laajenna rakentamisen piirissä olevaa ranta-alueetta. Ranta-alueella on suojapuustoa, joten maisemalliset vaikutukset kohdistuvat aivan lähialueelle ja maisemakokonaisuuteen rakentamisella ei ole vaikutusta.

Täydennetään kohteen D7 osalta kaavaselistusta. Rakentaminen sijoittuu olemassa olevan rantasaunan ja viereisen asuinrakentamisen yhteyteen samaiselle puustoiselle alueelle. Rakentaminen täydentää olevaa rakennuskantaa, mutta ei muuta eikä turmele maisemarakennetta.

Kohteen D10 uusi rakennuspaikka sijoittuu olemassa olevien rakennuspaikkojen väliin jo rakennetulle ja peitteiselle alueelle. Uudisrakentaminen ei muuta maisemakuvaa tai rakennetta.

D16 kohteella maatilan talouskeskuksen aluetta on laajennettu tapahtuneen rakentamisen johdosta.

Lisätään voimassa olevien kaavojen kohdekuvaukset kaavaselistukseen.

Neuvottelu viranomaisten kanssa on pidetty 4.11.2021.

Päijät-Hämeen liitto**LAUSUNTO RANTAOSAYLEISKAAVOJEN PIENET MUUTOKSET
KAVAEHDOTUKSESTA**

Hartolan kunta on asettanut nähtäville rantaosayleiskaavojen pienet muutokset (Rautavesi-Rusi, Etelä-Hartolan, Pohjois-Hartolan ja Jääsjärven) kaavaehdotuksen ja Päijät-Hämeen liitto antaa siitä lausunnon.

Kaavaan on luonnosvaiheen jälkeen otettu mukaan lukuisia uusia muutoskohteita. Maakuntakaavan aluevarausten osalta uusista muutoskohteista haastavimpana Päijät-Hämeen liitto näkee kohteen A16/C13. Tässä muutoskohteessa Kangassaareen sijaitsevat neljä rakennuspaikkaa siirrettäisiin Hirtesaloon alueelle, joka on voimassa olevassa maakuntakaavassa osoitettu virkistysalueeksi. Kangassaareen ei maakuntakaavassa ole osoitettu merkintöjä, mutta voimassa olevassa yleiskaavassa osa Kangassaaresta on osoitettu virkistyskäyttöön. Päijät-Hämeen liitto toteaa lausuntonaan, että kaavamuutosehdotus on Hirtesaloon rakennuspaikkojen ja virkistysalueen poiston osalta maakuntakaavan vastainen. Kaavaehdotuksessa ei ole perusteltu maakuntakaavasta poikkeamista tai arvioitu vaikutuksia virkistykseen soveltuvan vapaan rantaviivan määrään vähenemistä. Hirtesalossa sijaitseva virkistysalue on tieyhteydestä johtuen laajemman käyttäjämäärän tavoitettavissa, kuin yleiskaavan mukainen virkistysalue Kangassaareen.

Lausunnon antaa ennakkoon aluesuunnittelujohtaja Päijät-Hämeen liiton hallintosäännön 124 §:n nojalla toimistopäätöksensä, johon maakuntahallituksella on ns. otto-oikeus. Maakuntahallituksen seuraava kokous on 13.9.2021, jolloin sillä on mahdollisuus ottaa asia halutessaan käsiteltäväksi tai hyväksyä se sellaisenaan. Jos maakuntahallitus päättää ottaa asian käsiteltäväkseen, toimitamme teille siitä tiedon.

Lausunnon valmisteluun ovat osallistuneet Kaisa Torri ja Niina Ahlfors.

Vastine: Kunta on päättänyt luopua rakennuspaikkojen siirrosta Kangassaarresta Hirtesaloon (muutoskohde A16).

Hämeen ELY-keskus

Hartolan rantayleiskaavaehdotukset; Rautavesi-Rusi, Etelä-Hartola, Pohjois-Hartola ja Jääsjärvi

Hämeen ELY-keskukselta pyydetään lausuntoa asiakohdassa mainittujen rantayleiskaavojen muutosehdotuksista. ELY-keskus on lausunut asiasta kaavamuuostosten valmisteluvaiheessa ja tuonut esiin erityisesti selvityksiin, ympärivuotiseen asumiseen osoitettuihin rakennuspaikkoihin, maanomistajien yhdenvertaiseen kohteluun, mitoittukseen sekä käyttötarkoituksimerkintöihin ja rakennusoikeuteen liittyviä seikkoja. Kaavaehdotukset mahdollistavat mm. 3 uutta rakennuspaikkaa, olevien rakennuspaikkojen siirtoja sekä loma-asuinpaikkojen muuttamista pysyvään asumiseen tarkoitettuiksi rakennuspaikoiksi. Kaavoittaja on vastineessaan esittänyt perusteluja em. ratkaisuille sekä tarkentanut kaavojen vaikutusten arviointia.

Selvitykset ja vaikutusten arviointi

Luonto

Hämeen ELY-keskus on esittänyt kaavan valmisteluaineistosta antamassaan lausunnossa, että kaava-aineistossa tulee kuvata luonnonympäristön ominaispiirteet, ja mikäli alueilla on arvokasta lajisto- tai elinympäristöpotentiaalia, tulee ko. alueista laatia tarkemmat erillisselvitykset.

Ehdotusvaiheen kaavaselostukseen uusien rakennuspaikkojen tai rakennuspaikkojen laajennusten luonnonolosuhteiden kuvausta on täydennetty metsätyyppiluokituskartoilla ja ortoilmakuvilla. Selostuksen mukaan nämä alueet ovat luontoarvoiltaan tavallista talousmetsää, eikä Metsäkeskuksen paikkatietoaineiston perusteella muutostuotteiden alueelle sijoitu metsälain mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä muutostuotetta A7 lukuun ottamatta. Kaavaehdotusaineistossa esitetty luonnonympäristön kuvaus ei vastaa yleiskaavatyölle asetettua vaatimusta luonnonympäristön selvittämisestä tai kuvauksesta. Niissä kohteissa, joissa rakentamista osoitetaan aiemmin rakentamattomille alueille, tulee luontoon kohdistuvat vaikutukset arvioida kohteittain ja perustuen riittäviin selvityksiin. Selvitysten tulee sisältää kohteittain alueiden luontotyyppit, lajisto, puuston ikä ja rakenne, mahdolliset erityispiirteet (esim. pienvedet, kuten lähteet, purot, norot) ja alueen mahdollinen potentiaali uhanalaisten lajien elinympäristöksi sekä tarvittaessa erillisselvitykset ko. lajeista. Selostuksesta ei käy ilmi, onko lajitietoja tarkastettu käytössä olevista tietolähteistä. Lajihavaintotietoja pääsee katselemaan ja tilaamaan Suomen lajitietokeskuksen Laji.fi-portaalin kautta.

Koska yleiskaava mahdollistaa rakennuslupien myöntämisen suoraan yleiskaavan perusteella, on erityisesti huolehdittava, että tiedot ovat riittävät ja esitetty ratkaisu mahdollinen toteuttaa.

Mikäli kaavamuutosalue rajautuu tai on lähellä kaavaan merkittyä luo- tai suojelualueita, tulee kaavaselostuksessa esittää näiden alueiden määräykset ja arvot sekä arvioida kaavamuutoksen vaikutukset alueiden luontoarvoihin.

Vastine: Ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen on laadittu kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys sekä liito-orava- ja viitasammakkoselvitys (FCG 2022) uusien rakennuspaikkojen ja rakennuspaikkojen laajennuskohteiden osalta. Selvityksen maastotyöt tehtiin 12.-14.5.2022. Rakennuspaikoilla ei todettu olevan erityisiä luontoarvoja, lukuunottamatta C7 ja C12 kohteiden rannassa olevia viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. C12 kohteen osalta siirto tapahtuu kauemmas lahdenpohjukasta, jossa viitasammakoita esiintyy, joten muutos on positiivinen voimassa olevaan kaavaan verrattuna. C7 kohteen ranta on kokonaisuudessaan viitasammakkoaluetta, joten ELY:n kanssa käydyn neuvottelun perusteella rakennuspaikan siirtoa ei tehdä. C12 kohteen RA-merkintä muutetaan RA-3:ksi ja annetaan sille lisämääräys: Rakennuspaikan edustalla on viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikka, jota ei saa luonnonsuojelulain nojalla hävittää tai heikentää.

Selvitys liitetään osaksi kaavaselostusta. Täydennetään kaavaselostusta.

Kulttuuriympäristö ja maisema

Hämeen ELY-keskus viittaa kulttuuriympäristöä koskevien selvitysten osalta Päijät-Hämeen alueellisen vastuumuseon hankkeesta antamaan lausuntoon. Kaavamuutosalueiden kulttuuriympäristövaikutusten arvioimiseksi maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla, tulee käytettävissä olla riittävät kohdekohtaiset tiedot.

Maiseman osalta kokonaisvaikutusten todetaan olevan vähäisiä. Koska kaavamuutosten tarkoitus on muuttaa aiempia kaavaratkaisuja yksittäisten rakennuspaikkojen osalta, ei maisemaa ole tarkoituksenmukaista arvioida Hartolan rantojen näkökulmasta yleisesti. Arviointi tulee kohdentaa muutoskohteisiin ja etenkin uusiin tai rakennusoikeudeltaan merkittävästi muuttuviin kohteisiin.

Vastine: Täydennetään vaikutusten arviointia.

Rakennuspaikkojen siirto ja pysyvien asuinpaikkojen osoittaminen ranta-alueille

Rakennuspaikkojen siirrossa tulee varmistua, että maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja voimassa olevien rantaosayleiskaavojen järvi- ja järvikohtaiset mitoitusperiaatteet toteutuvat. Kaavaselostusta ja vaikutusten arviointia tulee täydentää näiltä osin. Siirretyt rakennuspaikat tulee osoittaa kaavassa asianmukaisella merkinnällä.

Rakennuspaikkojen siirrolla on vaikutusta vapaan rantaviivan määrään vesistökohtaisesti. Koko kunnan vapaan rantaviivan määrän näkökulman lisäksi tulee riittävyys arvioida niillä rannoilla, joilla rakennuspaikat muutoksen myötä lisääntyvät.

Pysyvän asutuksen osoittaminen rannoille tulee perustua maankäyttöisiin syihin ja suunnittelulla tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttä. Pysyvän asumisen mahdollistavat ARA-merkinnöin osoitetut alueet liittyvät osaksi aiemmissa osayleiskaavoissa määritellyjä ARA-alueita. Rannoille mahdollistetaan siten laajoja alueita, joilla on mahdollisuus sekä loma- että vakituiseen asumiseen. Kaavaselostuksessa ja vastineraportissa esitetään perusteluita yksittäisille ratkaisuille, mutta arvio kokonaisvaikutuksista yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen ja palveluiden saavutettavuuteen puuttuu. Rakennuspaikan käyttötarkoitus vaikutusten arviointineen tulee ratkaista kaavoituksen yhteydessä eikä sitä tulisi siirtää lupaharkinnassa tehtäväksi.

Vastine: Rakennuspaikat on siirretty pääsääntöisesti pieniltä vesistöiltä isoille (7 kpl) tai samalla vesistöllä toisalle tai likimäärin samankokoisilta vesistöiltä toiselle (11 kpl). Ainoastaan 3 rakennuspaikkaa on siirretty isolta vesistöltä pienelle. Näistä yksi on olevan rakennuspaikan huomioiminen, yksi kunnan siirto omilla mailla ja yksi samalla tilalla viereiseltä järveltä toiselle. Järvikohtaiset mitoituset eivät kasva merkittävästi, koska lukumääräisesti eniten siirtoja on tehty Jääsjärvelle (kokonaisuudessa +5 rakennuspaikkaa), jolla on rantaviivaa noin 300 km. Pienemmillä järvillä siirrot ovat yksittäisiä, ja niillä ei ole merkitystä virkistyskäytön tai vapaan rantaviivan riittävyyden kannalta.

Rantarakennuspaikkoja (ARA) on osoitettu voimassa olevassa Jääsjärven rantayleiskaavassa. Merkintä on muutoinkin yleisesti käytetty. Yleiskaavassa on ollut mahdollista osoittaa vaihtoehtoisia käyttötarkoituksia, ja lainsäädäntö ei ole muuttunut siten, että niiden osoittaminen olisi vastoin lainsäädäntöä. Vaikutukset on arvioitu riittävällä laajuudella kaavan yleispiirteisyys huomioiden.

Vesihuolto

Kaavaselostuksen mukaan suurimmalla osalla kaavamuutosalueita ei ole vesihuoltoa. Asutuksen lisääntyessä kunnalle voi jossakin vaiheessa tulla huolehtimisvelvoite vesihuollon järjestämisestä (vesihuoltolaki 6 §), mikä on hyvä tiedostaa myös taajamien ulkopuolelle kaavoitettavan asutuksen yhteydessä. Jääsjärven yleiskaavan yleismääräykseen tulisi lisätä muissa ko. yleiskaavoissa esitetyt jätevesien käsittelyä koskevat tarkemmat määräykset.

Vesihuolto kattaa myös talousveden. Kaavan valmistelun yhteydessä tulee varmistaa, että talousvesikaivojen toteuttamiseen on kiinteistöillä teknistaloudelliset mahdollisuudet.

Vastine: Kunkin rakennuslupahakemuksen yhteydessä rakentajan tulee selvittää jätevesihuollon järjestelmät sekä mahdollisuus talousveden saantiin. Voimassa olevissa laaja-

alaisissa yleiskaavoissa ei ole ollut mahdollista eikä tarpeellista selvittää yksittäisten rakennuspaikojen maaperää tai vesikaivon mahdollisuutta. Yleiskaavoja koskevassa muutoksessa ei ole tarpeellista selvittää vesihuoltoa voimassa olevia kaavoja yksityiskohtaisemmin.

Maatilojen talouskeskukset

Rantaan rajoittuvien maatilojen talouskeskusten alueiden (kuten D4 ja D16) rakentamista ohjataan esittämällä enimmäisrakennusoikeus asuinrakentamiselle. Rakennusoikeutta ei ole määritelty kokonaisuutena. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rantojen suunnittelussa tulee erityisesti huomioida vapaan rantaviivan säilyttäminen sekä luonnon- ja maiseman arvot. Koska Hartolan rakennusjärjestyksen rantarakentamisen määräykset koskevat vain lomarakentamista, tulee yleiskaavaan täydentää rantaan rajoittuvien maatilojen talouskeskusten rakentamista ohjaavia määräyksiä, kuten rakentamisen etäisyys rannasta ja muut tarpeelliset rakennustapaa ohjaavat ja rantamaiseman arvoja turvaavat määräykset.

Alkujaan maatilojen talouskeskuksina toimineille kaavamuutoksissa AP- tai RA-alueiksi merkityille alueille on esitetty kaavakartalla keskenään erilaisia rakennusoikeuksia. Kaava-aineistosta ei selviä millaisin yhtenäisiin mitoitusperiaatteisiin vaihtelevat rakennusoikeudet perustuvat. Rakentamista tulee ohjata yhdenvertaisin periaattein.

Vastine: Voimassa olevat yleiskaavat on laadittu eri aikaan ja tällä kaavamuutoksella on eri alueille annettu vastaavat rakennusoikeudet kuin muillakin vastaavilla rakennuspaikoilla kullakin kaava-alueella on. AM-alueita on osoitettu vain Etelä-Hartolan ranta- ja kyläyleiskaavan alueella. AM-määräystä ei ole muutettu ja muutokselle ei ole perusteita, koska silloin maanomistajien yhdenvertainen kohtelu vaarantuisi.

Rakennusjärjestyksessä ei ole erikseen puhuttu myöskään asuinrakentamisesta, mutta pitää olettaa rakennusjärjestyksen liitteen 1 osalta, että loma-asuntoja koskevat rakentamisetäisyydet koskevat myös talouskeskusten rakentamista. Rakennusjärjestyksessä on myös todettu:

”Rakennettaessa ranta-alueella tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen. Katemateriaalien tulee olla himmeäpintaisia tai himmeiksi pintakäsiteltyjä.

Suuria yhtenäisiä lasipintoja tulee välttää. Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Rakennuspaikalla tulee ranta-alueen puusto pääosin säilyttää monimuotoisena ja vain sen harventaminen on sallittua.

Rakennuksen sijoittamisessa on aina otettava huomioon maiseman erityispiirteet. Rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen rakennettavaksi alla esitetyjä metrimääriä kauemmaskin, mikäli se alueen erityispiirteet huomioiden on tarpeen.”

Rakennusjärjestyksessä on riittävät määräykset rakennusten sijoittamiselle ja ulkonäön huomioimiselle.

Kaavamuutoksia koskevat kohdekohtaiset huomiot

Edellä esitettyjen yleisten huomioiden lisäksi ELY-keskus esittää kohdekohtaisesti seuraavaa.

A1; Kaavamuutoksella osoitetaan uusi rakennuspaikka Sikosaareen ja poistetaan SR-1 merkintä tilalta 5:270 paikalla sijaitsevan rakennuksen huonokuntoisuuden vuoksi. Päijät-Hämeen maakuntamuseo ja Hämeen ELY-keskus ovat antaneet vuonna 2019 kyseisen rakennuksen purkamislupahakemuksesta kielteisen lausunnon ja edellyttäneet rakennuksen kunnosta riittävää ja puolueetonta arviota. Arvio tulee tehdä asian ollessa nyt uudelleen vireillä kaavamuutoksena Rakennuspaikan siirto Sikosaareen vähentää rakentamattoman rannan osuutta, mitä kaavamuutosten lähtökohtana pitäisi välttää. Sikosaaren luontoarvot ja rakentamisen vaikutus maisemaan tulee selvittää ennen lopullista kaavaratkaisua, ellei saareen rakentamisesta pidättäydytä.

Vastine: Museo on tehnyt kuntokatselmuksen ja antanut täydennyslausunnon koskien Perviikki tilalla olevaa vanhaa asuinrakennusta. Näiden mukaan suojelumerkinnän poisto kaavasta on perustelua. Liitetään kuntokatselmus osaksi kaava-aineistoa.

Sikosaari on mukana ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen laaditussa luontoselvityksessä (FCG 2022). Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Täydennetään kaavaselostusta rakennuspaikan siirron maisemavaikutusten osalta.

Vapaan rantaviivan osuuden pieneneminen on hyvin vähäistä ja kun huomioidaan kaavamuutos kokonaisuudessaan, on muutos merkitykseltään erittäin vähäinen.

A4; Rantojensuojeluohjelmaan kuuluvalla Siippaluodolle ei ole tarkoituksenmukaista osoittaa yleiskaavassa rakennuspaikkaa. Yleiskaavoituksen periaatteet alle hehtaarin kokoisten saarien ja luotojen jättämisestä mitoituksen ulkopuolelle eivät toteudu. Rakentamisen vähimmäisetäisyyksiä rannasta on mahdoton toteuttaa. Luoto kuuluu rantojensuojeluohjelmaan, jonka tarkoituksena on säilyttää ranta-alueet luonnonmukaisina ja rakentamattomina. Maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:n mukaisesti rantojen suunnittelussa tulee muun ohella ottaa huomioon luonnonsuojelu- ja maisema-arvot. Kaavan sisältövaatimuksista seuraa, että kaava-alueelle osoitettavat rakennuspaikat on pyrittävä sijoittamaan muualle kuin näille suojeltaviksi tarkoitetuille alueille (mm. KHO:2017:123).

Edellä mainitut seikat huomioiden Hämeen ELY-keskus ei puolla esitettyä muutosta voimassa olevaan yleiskaavaan. Se seikka, että saareen on rantakaavassa aikanaan osoitettu rakennuspaikka sen aikaisen lainsäädännön ja suunnitteluperiaatteiden perusteella, ei edellytä paikan osoittamista yleiskaavassa.

Vastine: Osoitetaan Siippaluoto SL-aluevarauksella ja merkitään oleva rakennus omalla pistemerkinällä (Olemassa oleva lomarakennus, jota saa korjata ja ylläpitää).

A7; Rakennusoikeus siirretään pieneltä lammelta suuremmalle vesistölle olevien rakennuspaikkojen yhteyteen. Metsäkeskuksen paikkatietoaineiston perusteella rakennuspaikan ranta-alueelle sijoittuu erityisen tärkeä elinympäristö (suoenympäristö). Kaavaselostuksessa tulee olla selvitys ko. erityisen tärkeästä elinympäristöstä ja kaavamuu-
toksen vaikutuksesta siihen. Metsälakia on noudatettava yleiskaavan M- ja V-alueilla. Luontoarvot eivät katoa, kun kaavamerkintä muutetaan M-alueesta RA-alueeksi. Mikäli rakennuspaikan osoittaminen ko. alueelle on välttämätöntä, tulee arvokas elinympäristö merkitä esim. luo-merkinnällä ja antaa määräykset luontoarvojen huomioimisesta.

Vastine: Maanomistajan toiveesta muutostilanne on poistettu kaavasta.

A13; Murakan arvokkaaseen kulttuurimaisemaan, sahan läheisyyteen osoitetaan uusi rakennuspaikka. Muutoksen kulttuuriympäristövaikutuksia tulee tarkastella lähemmin ja myös varmistaa, ettei alueella ole sahan toiminnan vuoksi riskiä pilaantuneista maa-alueista. Kaavamuutosalue rajautuu luo-alueeseen. Kaavan vaikutukset ko. alueen arvoihin tulee arvioida asianmukaisesti. Autionmäen alueelle siirretty toinen ARA-paikka täydentää voimassa olevan rantayleiskaavan ARA-alueita. Pysyvän asumisen perusteluja ja vapaan rantaviivan vähenemisen vaikutuksia ei ole esitetty. Ratkaisu vähentää taustamaaston RM-alueen käyttäjien virkistysmahdollisuuksia rannassa, miltä osin muutos saattaa vaikeuttaa RM-alueen toteuttamista.

Vastine: Sahan läheisyyteen osoitettu uusi rakennuspaikka tulee olemassa olevan rakennuspaikan viereen. Alue on jo ennestään suhteellisen tiheästi rakennettua aluetta, joten yhden uuden rakennuspaikan osoittaminen ei oleellisesti muuta alueen maisema-arvoja.

Uuden rakennuspaikan aluetta ei ole käytetty varastoalueena tai muutoinkaan sellaiseen sahaan liittyvään toimintaan vanhojen ilmakuvioiden perusteella, jonka perusteella olisi oletettavaa, että alueen maaperä olisi voinut pilaantua. Myöskään sahaa koskeviin maaperän tilan tietojärjestelmän tietoihin ei ole kirjattu, että MATTI-merkintä koskisi kaavamuutosaluetta. MATTI-kohteen tiedoissa lukee, että merkintä koskee tiloja 81-401-51-2 ja 63-0.

Autionmäen RM-alue sijoittuu samalla kiinteistölle siirretyn rakennuspaikan kanssa. Taustalla olevan RM-alueen rakennuspaikat voivat käyttää ranta-asemakaavassa osoitettua LV-aluetta, joten niiden pääsy vesistölle on turvattu.

A16; Kaavaehdotukseen on tuotu luonnosvaiheen jälkeen uutena kohteena neljän rakennuspaikan siirto Hirtosaloon, maakuntakaavan ja voimassa olevan yleiskaavan mukaiselle virkistysalueelle (maakuntakaavan V10-alue, yleiskaava VR-alue/retkeily ja ulkoilualue). Alueen virkistyskäyttö heikkenee ja vapaan rantaviivan määrä vähenee. Esiitettyjen tietojen perusteella ELY-keskus ei puolla ratkaisua. Muutosta tulee arvioida uudelleen ottaen huomioon maakuntakaavan oikeusvaikutukset suhteessa yleiskaavaan.

Vastine: Kunta on päättänyt luopua rakennuspaikkojen siirrosta Kangassarresta Hirtosaloon (muutoskohde A16).

B2; ELY-keskus suhtautui valmisteluvaiheessa antamassaan lausunnossa varauksella esitetyn kaltaiseen uuden rakennuspaikan osoittamiseen rantavyöhykkeen taustamaastoon. Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun näkökulmasta ratkaisu on arveluttava.

Vastine: Kaikilla maanomistajilla on ollut mahdollisuus esittää muutostoiveita voimassa oleviin kaavoihin. Osoitettu rakennuspaikka sijoittuu noin 200 m päähän rantaviivasta ja ei ole siten rantarakentamista. Rakennuspaikka sijoittuu myös olemassa olevan tilakeskuksen läheisyyteen alueelle, jonne on hyvät yhteydet. Muillekin maanomistajille olisi voitu osoittaa vastaavilla perusteilla rakennuspaikkoja. Maanomistajia ei ole kohdeltu eriarvoisesti.

Yhteenveto

Hämeen ELY-keskus toteaa yhteenvetona Hartolan rantaosayleiskaavojen muutoksista seuraavaa.

Ranta-alueiden yleiskaava on tarkoitettu pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle. Yksittäisten muutosten sijaan rantojen tarkastelu kokonaisuutena tai laajempina osa-alueina vastaisi paremmin yleiskaavan tarkoitusta.

Yksittäisten rakennuspaikkojen muutoksia tulee arvioida myös osana yleiskaavakokonaisuutta. Alueilla, joilla sekä loma- että pysyvä asuminen ovat mahdollisia, tulee kaavan vaikutukset arvioida pysyvän asutuksen vaikutuksina. Rakennuslupavaiheeseen ei voida siirtää velvoitetta ratkaista ja selvittää asiaa, joka on tarkoitettu kaavoituksen tehtäväksi.

Edellä luetteloidut kaavamuutokset vaativat vielä tarkistamista ja täydentämistä. Erityisesti vaikutusten arviointia tulee täydentää luonnon- ja kulttuuriympäristön sekä lisääntyvän pysyvän asutuksen osalta.

Rantarakentamisen mitoitusperiaatteiden ja maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun toteutuminen tulee varmistaa ja perustella kaava-aineistossa.

Hämeen ELY-keskus esittää MRL:n mukaisen ehdotusvaiheen neuvottelun järjestämistä. Vastineet ja mahdollisesti täydennetyt asiakirjat tulee toimittaa osallistujille hyvissä ajoin ennen neuvottelua.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Lausunnon valmisteluun on osallistunut asiantuntija Pauliina Kauppinen (luonto). Asian on esitellyt alueidenkäytön asiantuntija Hannele Kuitunen ja ratkaissut johtava alueidenkäytön asiantuntija Annu Tulonen.

Vastine: Hartolan kunnan ranta-alueet on jo kokonaisuudessaan kaavoitettu. Kunta on jo päivittänyt vanhimman kaava-alueen, Jääsjärven rantayleiskaavan. Hartolan kunnanvaltuusto on päättänyt rantarakentamisen strategiasta vuonna 2019. Strategian mukaisesti kunta tulee jatkossakin päivittämään yleiskaavoja laajempina kokonaisuuksina kunnan resurssien puitteissa. Maanomistajilla on kuitenkin yksittäisiä muutostarpeita, jotka eivät voi odottaa laajempien kokonaisuuksien kaavoittamista.

Yleiskaavan muutoksilla on huomioitu olemassa oleva asuinrakentaminen ja palveluiden läheisyys. Kaavamuutoksella on muutettu 17 rakennuspaikan käyttötarkoitusta, joista osa on olemassa olevan tilanteen huomioimista ja 10 sijoittuu Jääsjärven alueelle lähelle kuntakeskusta. Kaikkien kohteiden lähellä on myös jo olevaa asutusta. Kun huomioidaan Hartolan kunnan rantarakentamisen kokonaisuus, 10–15 uuden asuinrakennuspaikan rakentumisesta ei aiheudu merkittäviä vaikutuksia rakennuskannan/yhdyskuntarakenteen kokonaisuuteen, kun huomioidaan vielä se, että rakennuspaikkoja on siirretty lähemmäksi Hartolan kirkonkylää. Käyttötarkoituksen muutoksissa on myös noudatettu rantarakentamisen strategian periaatteita.

Neuvottelu viranomaisten kanssa on pidetty 4.11.2021.

MUISTUTUKSET

Muistutus 1:

KAAVAMUUTOS

Pyydämme liittämään kiinteistöllä 81-401-1-1576 olevan määräalan vireillä olevaan Jääsjärven rantayleiskaavan muutokseen AP-1 alueeksi. Määräalasta on 16.08.2019 allekirjoitettu esisopimus, jossa edellytetään kaavamuutosta.

Hartolassa 20.08.2021.

Vastine: Tila 1-1576 ei ole Jääsjärven osayleiskaava-alueella. Alueella on voimassa Aurinkorannan ranta-asemakaava. Tässä vaiheessa kaavaprosessia kaava-alueen laajentaminen ei ole enää mahdollista ilman, että aineisto laitetaan uudelleen nähtäville.

Muistutus 2:

Valtatie 4 parannus: Harkinnassa yhdistää Leppäniementie Rantatöyryntiehen, jolloin yhdistys tapahtuisi tonttiemme läpi. Olen ollut yhteydessä väylävirastoon, tien paikasta meille olisi vähiten haittaa, jos se menisi vain toisella tontilla. Talo jouduttaisiin purkamaan. Joten rakennuspaikan siirto tulisi ajankohtaiseksi. Roope Kukkosen kanssa olen ollut yhteydessä. Ilmoitan lisää, kun saan tietoa.

Vastine: Kaava-alue ei voida laajentaa enää tässä vaiheessa kaavaprosessia. Yleiskaavaa ei muutoinkaan ole tarkoituksenmukaista muuttaa ennakoivasti tiesuunnitelman ollessa kesken. Muutos voi olla turha, jos tiesuunnitelma muuttuu.

Muistutus 3:

Kirjallinen muistutus koskien Hartolan rantayleiskaavojen muutokset esitystä. Esityksen kohta A11 kiinteistö Vaimonranta RN:o 1:2428

Aihetta koskevan kaavaselostuksenkohteen A11 kohdalla sivulla 26 todetaan seuraavaa:

A11: Perustelut: Rakennuspaikat siirretään saaresta mantereelle olevien rakennuspaikkojen yhteyteen. Maanomistajat ovat sopineet rakennusoikeuden siirrosta 6.8.2020. Alueen etelärajalle sijoittuu 10 metriä leveä venevalkamarasite, joka on merkitty virkistyksen tai veneilyn tukikohta -merkinnällä voimassa olevan kaavan mukaisesti.

Kaavaehdotuksen perustelut ovat alleviivaamassani kohdassa virheelliset. Toinen virheistä koskee alueeseen kohdistuvien rasitteiden kokoa/sisältöä ja toinen mainittua virkistyksen tai veneilyn tukikohta - merkintää. Haluan tällä kirjallisella muistutuksella oikaista rasitteita ja "virkistyksen tai veneilyn tukikohta" merkintää koskevat virheelliset tiedot ja että ne korvataan oikeilla.

Tunnen Vaimonranta tilaan kohdistuvat rasitteet hyvin, koska rasitteet on perustettu mm. omistamani Kerttula -nimisen kiinteistön, yhdessä vaimoni kanssa omistaman Hirvenpää kiinteistön, sisarteni omistaman Hirvisaari kiinteistön sekä erään muun kiinteistön hyväksi. Rasitteet on perustettu useassa vaiheessa useina vuosikymmeninä, alkaen vuodesta 1947 jolloin isovanhempani ostivat ensimmäisen huvilatontin Vaimoniemi tilan omistajalta, mistä syystä tarkan selvyyden saaminen rasitteista vaatii tietojen kokoamista useista virallisista dokumenteista. Kaikki rasitteet on perustettu, dokumentoitu ja kirjattu kiinteistörekisteriin asianmukaisesti viranomaisen toimesta. Kaikki rasitteet ovat pysyviä. Alla näitä asioita koskeva selvitys.

Rasitteet

Tausta ja peruste Vaimonranta kiinteistöä rasittaville rasitteille on se, että kaikki edunsaajakiinteistöt ovat aikoinaan kuuluneet Vaimoniemi - kantatilaan tai kuuluneet sen omistajalle, joka on myynyt kiinteistöt kesähuvilapaikoiksi. Omat isovanhempani esim. ovat näin ostaneet Hirvenpää - kiinteistön jo vuonna 1947. Näiden myyntien yhteydessä on perustettu käsiteltävät rasitteet, joita rasitteita on joiltain osin myöhemmin saatettu hieman siirtää tms.

a) Tierasite. Pitkin Vaimonranta kiinteistön etelärajaa kulkee lännen suunnasta 5 metriä leveä tierasite, joka on perustettu edellä mainittujen kiinteistöjen hyväksi, ja joka vie Vaimonranta kiinteistöllä olevalle autopaikkarasitealueelle. Tierasitealueen leveys on siis 5 metriä. Tämän rasitteen paikka on siirretty nykyiseen kohtaan rasitetoimituksessa vuonna 1989, jonka jälkeen Hartolan kunta vastasi toimituksessa sovittu uuden rasitetien rakentamisesta.

b) Autopaikkarasite. Vaimonranta kiinteistöllä, keskellä sen etelärajaa, on kiinteistöjemme hyväksi rasitetoimituksessa perustettu autopaikkarasite, jonka suuruus on 15 x 15 metriä. Tämänkin rasitteen paikkaa siirrettiin rasitetoimituksessa vuonna 1989, ja alue merkittiin maastoon kaakkoiskulmastaan yhdellä pykillä. Hartolan kunta vastasi sovittu uuden autopaikan rakentamisesta nykyiselle paikalleen. Autopaikka-aluetta rakennettaessa, kunnan esityksestä ja edunsaajien suostumuksella, kunta rakensi autopaikka-alueen muutaman metrin lännempään kuin pykillä on maastoon merkitty, koska tämä oli rakentamisen kannalta helpompaa. Alueen koko oli kuitenkin sovittu 15 x 15 metriä.

c) Venevalkamarasite. Vaimonranta kiinteistöllä rannassa, sen etelärajaan rajoittuen, on mainittujen kiinteistöjen hyväksi perustettu venepaikkarasite. Rasite on merkitty kolmella rajapyykillä maastoon, ja sen koko on samaa suuruusluokkaa kuin autopaikkarasite eli noin 15 x 15 metriä.

d) Kulkurasite. Edellä mainittujen erillisten autopaikka- ja venevalkama rasitealueiden välillä on etäisyyttä noin 15 metriä, mutta alueet yhdistää 4 metriä leveä kulkurasite, näiden alueiden välillä kulkemiseksi. Kaikista rasitteista on piirretty kartta niitä muodostettaessa ja ne näkyvät myös virallisessa kiinteistörekisterin karttaotteessa (liite).

Koska edellä käsitellyt tie-, autopaikka-, venevalkama ja kulkurasitteet muodostavat yhteneväisen kaistaleen Vaimonranta kiinteistön eteläreunalla, rajaavat ne Vaimonranta kiinteistön omistajan omaa käyttöä/toimintaa tällä n. 15 metrin levyisellä ja suuren osan kiinteistön eteläreunaa peittävällä alueella voimakkaasti, koska ne ovat juridisesti ensisijaisia muuhun käyttöön nähden. Kaikki rasitteet ovat pysyviä. Pyydämme, että nämä tiedot korjataan kaavamuutosehdotukseen ja niiden vaikutus kaavamuutoksen sisältöön huomioidaan.

Virkistykseen tai veneilyn tukikohta -merkintä kaavassa

Kaavaehdotuksen mukaan "Alueen etelärajalle sijoittuu 10 metriä leveä venevalkamarasite, joka on merkitty virkistykseen tai veneilyn tukikohta -merkinnällä voimassa olevan kaavan mukaisesti."

Tämä tieto on täysin virheellinen ja myös epälooginen. "Virkistykseen tai veneilyn tukikohta" kaavamerkintä ei koske venevalkama rasitealuetta eikä se liity rasitealueeseen. Kaavamerkintä koskee kyllä Vaimonranta kiinteistöä muutoin, mutta ei sen venevalkamarasitealuetta. Kaavaehdotuksessa oleva tieto on siten virheellinen.

Venevalkamarasite on noin 70 vuotta vanha, juontuen vuoteen 1947, jolloin isovanhempani osivat Hirvenpää kesämökkipaikan Vaimoniemi tilan isännältä. Rasitteen paikkaa on siirretty muutama kymmen metriä rasitetoimituksessa noin 35 vuotta sitten.

Virkistykseen tai veneilyn tukikohta merkinnän tausta on se, että kun Vaimonranta kiinteistö siirtyi Hartolan kunnan omistukseen 1980 -luvun lopulla, niin kunnassa joillain luottamusmiehillä syntyi ajatus, voisiko Vaimonranta kiinteistö palvella kuntalaisia virkistyskäytössä. Ajatus oli, että voisiko kiinteistölle perustaa yleisen uimarannan kuntalaisille ja voisiko kuntalaisille antaa mahdollisuuden pitää veneitään kiinteistön rannassa. Jotta tällainen olisi mahdollista lisäsi kunta omistamalleen Vaimonranta kiinteistölle kaavaan "virkistykseen tai veneilyn tukikohta" merkinnän. Näiden kummankin hankkeen (uimaranta ja veneranta) osalta kunnassa tietääkseni tehtiin jonkinlainen päätös niiden perustamisesta, mutta muuta niiden toteuttamiseksi ei tehty kuin laitettiin "Uimaranta" -kyltti Vaimoluodontielle osoittamaan kohti rantaa. Uima- ja venerannan perustaminen olisivat edellyttäneet mm. kiinteistön puuston raivaamista niin että siellä voisi jalan liikkua, rannan tiiviiden puiden ja puskien raivaamista niin että rantaan pääsee sekä parkkipaikan perustamista jne. Mitään näistä ei kuitenkaan tehty. Uimarantaa/venerantaa ei siis koskaan alueelle perustettu, ilmeisesti johtuen mm. alueen syrjäisyydestä. Ainoa mitä kyltin lisäksi tapahtui oli että Murakan kylässä aikoinaan asunut, mutta Hartolaan keskustaan muuttanut, kunnanvaltuutettu Kalle Moisio toi pusikkoiseen rantaa yhden veneensä, jonka veneen käyttö

havaintojeni mukaan jäi muutamaan kertaan, minkä jälkeen vene makasi siellä pusikossa käyttämättömänä noin 25 vuotta. Vene ei ollut venevalkama rasite alueella vaan kiinteistön muulla ranta-alueella. Uimareita ei alueella ole koskaan näkynyt.

Selvää tietysti on, että mikäli kunta uimarannan olisi halunnut perustaa, se olisi ollut mahdollista vain Vaimonranta kiinteistön muuhun kohtaan kuin siihen, johon venevalkama rasite kohdistuu. Rasitteen mukainen veneiden pito esti uimisen venevalkama alueella, koska veneet täyttävät rasitealueen rannan kokonaan ja aiheuttavat liikkueessaan vaaraa uimareille. Näin ollen este kuntalaisten uimaranta/veneidenpito alueen perustamiseen meidän venevalkamarasite alueelle oli sekä juridinen että käytännöllinen; rasitteen ollessa juridisesti ensisijainen. Tämä ei luonnollisesti ole ollut mikään ongelma kunnalle, koska Vaimonranta kiinteistöllä on riittävästi sellaista rantaviivaa johon venevalkamarasite ei kohdistu, ja johon uimarantaa silloin suunniteltiin. Keskustelimme tuolloin kunnan kanssa uimarannan/venevalkaman perustamisesta ja meille vaikutettiin, että se ei kohdistuisi tai häiritsisi meidän hyväksymme olevien rasitealueiden käyttöä.

Hartolassa on lukuisia venevalkamarasitteita, eikä yleinen menettely ole, että kaavoittaja merkitsisi näitä kaavaan, eikä näin ole menetelty ainakaan tässä tapauksessa. Näin ollen syy "Viriksen tai veneilyn tukikohta" kaavamerkinnälle ei ole meidän venevalkamarasitteemme vaan kunnan suunnitelmat muulle osaa aluettaan. Se onko kaavamerkintä tässä kaavamuutoksen yhteydessä syytä/mahdollista kumota, ja millaiset vaikutukset sillä voimassa pysyessään on mahdollisesti Vaimonranta kiinteistöön, ei ole arvioitavakseni kuuluva asia.

Vaimonranta kiinteistön myynti

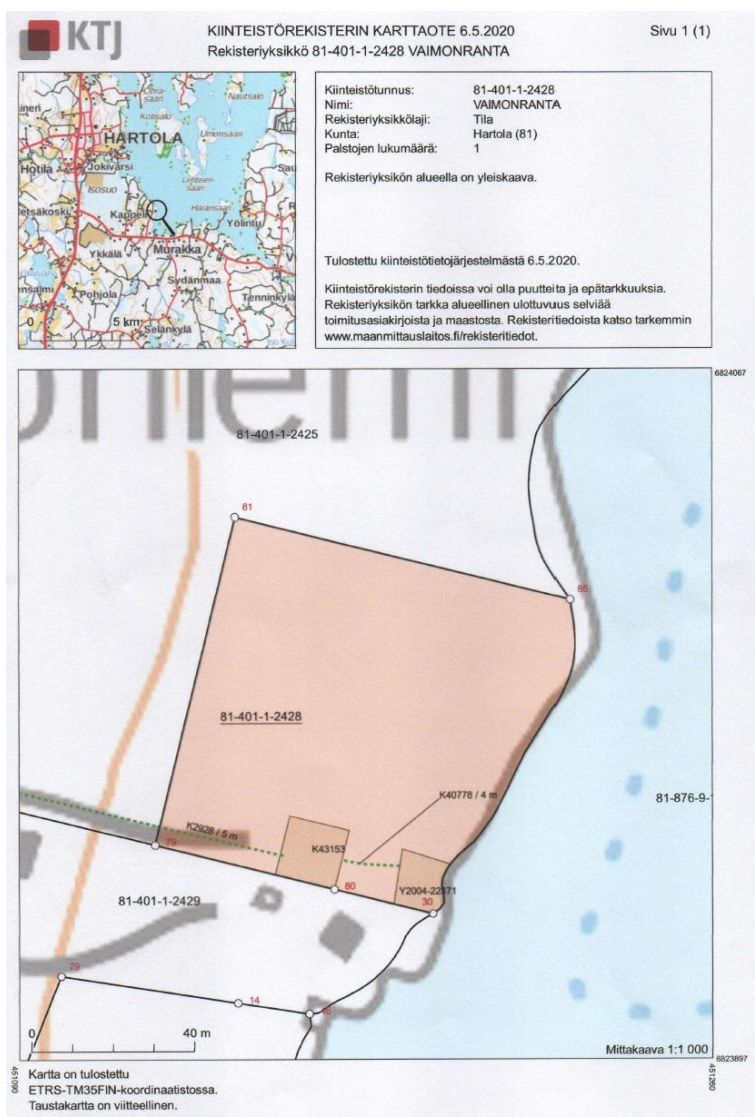
En tunne Hartolan kunnan kaavoitus- tai omaisuudenhoitoperiaatteita, mutta toimittuani aikoinaan kotikaupungissani mm. kaupunginvaltuutettuna ja kaupunginhallituksessa herättää Vaimonranta kiinteistön myyntihinta ihmetystä näin Hartolan kunnan pitkäaikaisena mökkiläisenä ja kiinteistöveron maksajana.

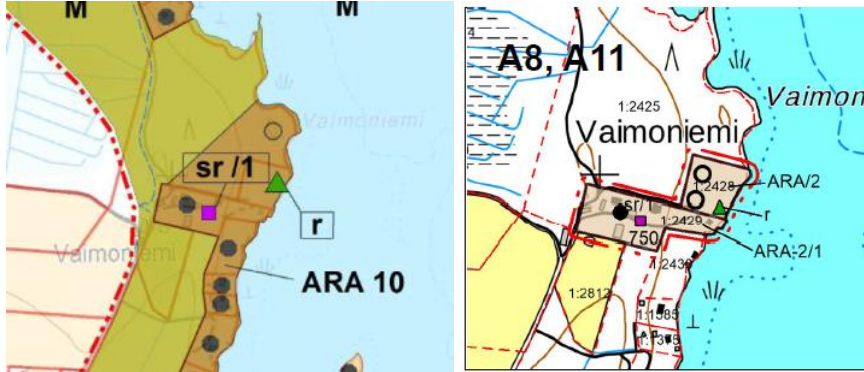
Hartolan kunnanvaltuusto möi 10.6.2020 päätöksellään omistamansa Vaimonranta kiinteistön (6630 m2) kunnanvaltuutettu Olli Eskolalle ja tämän pojalle Tero Eskolalle 20.000 euron kauppahinnalla. Asian esittelyssä korostettiin, ettei kiinteistöön kohdistu rakennusoikeutta, millä perusteltiin hintaa. Kiinteistölle tulee tässäkin kirjelmässä käsitelty valmis tie ja sillä on Murakan vesiosuuskunnan vesiliittymät. Kiinteistö on mantereella ja sillä on hyvää Jääsjärven rantaviivaa arviolta noin 80 metriä. Oman arvioni mukaan kiinteistö on erinomainen ja varmasti haluttu mökkitontti. Kiinteistölle ollaan nyt siirtämässä kahta rakennuspaikkaa.

Kunnalla on kaavoitus-oikeus alueeseensa. Kunta olisi voinut kaavoituksella lisätä kaksi rakennuspaikkaa omistuksessaan olevalle Vaimonranta kiinteistölle, ja myydä sen vasta tämän jälkeen. Ellei kahden rakennuspaikan lisäämisestä kunnan omistuksessa olevalle Vaimonranta kiinteistölle haluttu/voitu tehdä erillispäätöstä niin kesällä 2020 varmaan jo valmisteltiin tätä Hartolan rantayleiskaavojen muutokset hanketta ja kunnalla on varmasti muitakin kaavahankkeita, joissa se olisi voinut lisätä omistamalleen Vaimonranta kiinteistölle ne kaksi rakennuspaikkaa, jotka siihen tässä kaavahankkeessa ollaan nyt siirtämässä. Vaimonranta kiinteistöä myytäessä sillä ei kaavan mukaan ollut rakennusoikeutta, mikä vaikutti ratkaisevasti myyntihinnan alhaisuuteen. Mikäli kunta olisi lisännyt kiinteistölle nyt kaavamuutoksessa sille esitettävät kaksi rakennuspaikkaa ennen myyntiä, olisi kiinteistön myyntihinta ollut varovaisesti arvioiden n. 70.000 euroa markkinoilla. Mikään ei ymmärtääkseni olisi estänyt kuntaa lisäämästä rakennuspaikkoja

omistamalleen kiinteistölle ja myymästä kiinteistöä vasta sen jälkeen käypään hintaan; vaikka samoille ostajillekin jos he olisivat halunneet ostaa. Näin toimien kunta olisi saanut omaisuudestaan (tai oikeastaan kuntalaisten omaisuudesta) kunnan hinnan vahvistamaan kunnan taloutta. Se että kunta tämän kaavahankkeen yhteydessä on valmis hyväksymään rakennuspaikkojen siirron kiinteistölle osoittaa, ettei kunta näe estettä rakennuspaikkojen sijoittumiseen kiinteistölle. Ihmettelyn onko kunnan toiminta asiassa ollut sen ja kuntalaisten edun mukaista.

Liitteenä Kiinteistörekisterin karttaote, johon on merkitty Vaimonranta kiinteistön rasitteet.



Vastine:

Korjataan kaavaselostusta rasiitteen ulottuvuuden osalta ja muutetaan virkistyksen ja veneidyn tukikohta merkintä merkinnäksi v / venevalkama tai veneiden pitopaikka, mikä kuvaa alueen nykyistä luonnetta paremmin. Kohdamerkinnän voidaan katsoa käsittävän kaikki venevalkaman toimintaan kuuluvat oikeudet.

Kiinteistön myyntiin kuuluvat asiat eivät ole kaavaprosessissa ratkaistavia asioita.

Muistutus 4:

Vastustan kyseisessä ehdotuksessa esitettyä rakennusoikeuden siirtoa kiinteistölle 081-405-0006-0258 eli A14 (B5).

Kiinteistölle on haettu useita rakennus-, ja poikkeamislupia jo n. 40 vuoden ajan. Myös rakennusoikeutta kaavoituksen yhteydessä. Hakemuksista kaikki, ELY-keskuksen, hallinto-, ja korkeimman hallinto-oikeuden päätökset, ovat olleet kielteisiä. Päätöksistä löytyy myös vahvat perustelut rakennusoikeuden eväämisestä. Tiedot löytyvät Hartolan kunnan rakennusvalvonnasta.

Jos esitetty rakennusoikeuden siirto hyväksytään, Hartolan kunta mitätöi ja ohittaa useat, aikaisemmat hallinto- ja korkeimman hallinto-oikeuden, ELY-keskuksen sekä kunnan omat päätökset. Mielestäni tässä tapauksessa rakennusoikeuden siirtoa ei voi toteuttaa "siinä laajuudessa, kuin kaavoitusperiaatteet sen mahdollistavat". Kaavoituksen tarkoitus menettää merkityksensä, jos kaavaa muutetaan aina kulloisenkin "maanomistajan halujen" mukaisesti.

Myöskään maanomistajien tasapuolinen kohtelu ei tässä ehdotuksessa toteudu.



Vastine: Aikaisemmissa rakennuslupa- ja poikkeuslupaprosesseissa on tutkittu sitä, että onko tilalla 6-258 itsellään rakennusoikeutta. On tiedossa, että tilalla ei ole itsellään rakennusoikeutta. Mutta nyt tilanne on toinen, koska tilalle on siirretty yleiskaavan mukainen rakennuspaikka toisaalta. Siirto on perusteltu, koska alueella on jo vesihuolto ja muu infra valmiina.

Muistutus 5:

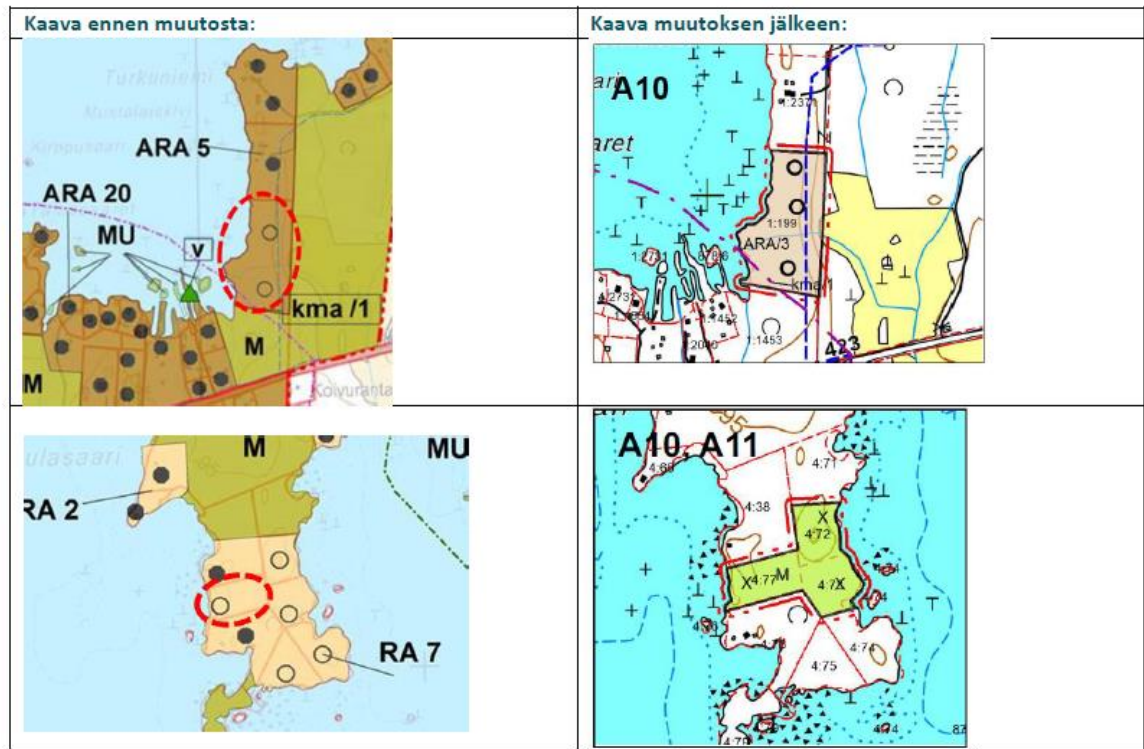
Muistutus koskien tontteja 1:199 (081-401-0001-199) ja 1:2371 (081-401-0001-2371) Murakassa Jääsjärven rannalla, nk. Turkuniemen alueella

Muutosehdotuksessa aikaisemmasta ARA 5:sta, johon kuuluvat tontit 1:2370 (kaksi rakennuspaikkaa), 1:2371 (yksi rakennuspaikka) ja 1:199 (kaksi rakennuspaikkaa) on erotettu osa eli tonttia 1:199 koskeva osuus omaksi ARA/3:ksi. Olemme jo aikaisemmin esittäneet tonttillemme 1:2371 kahta rakennuspaikkaa tasapuolisuuden nimissä, koska molemmin puolin suurin piirtein samankokoisilla tonteille oli määrätty kaksi paikkaa. Se tyrmättiin sillä perusteella, että kyseisten tonttien yhteisellä rantaviivalla (noin 1 km) ei voi kaavoitusmääräysten mukaan olla enemmän kuin viisi rakennuspaikkaa. Nyt kuitenkin rakennuspaikkoja vastaavalle alueelle on lisätty, ei kuitenkaan meidän toivomusten mukaisesti.

Muutosten perusteluissa sanotaan, että tehdään muun muassa maanomistajien hakemia rakennuspaikkojen siirtoja siinä laajuudessa, kuin kaavoitusperiaatteet sen mahdollistavat. Aikaisemmista meille ilmoitetuista ja meihin sovelletuista periaatteista ollaan nyt lipsumassa meitä vahingoittavalla tavalla. Yksi keskeisistä periaatteista pitäisi olla tontinomistajien tasapuolinen kohtelu. Koemme joutuvamme huonoon asemaan, jos nyt (tai myöhemmin) esteenä toiseen rakennuspaikkaan tonttillemme on taas liian tiheä rantarakentaminen, sen takia että naapuritontille on saatu kikkailemalla muualta siirtämällä vielä yksi ylimääräinen rakennuspaikka. Muutosta ennakoiden naapuritontin ensimmäinen rakennuspaikka teineen ja pihoineen on jo sijoitettu aivan tonttimme rajalle. Siitä huolimatta haluamme edelleenkin tonttillemme toisen rakennuspaikan. Jos tämä naapurin ensimmäisen rakennuksen sijoittaminen tai kolmas rakennuspaikka naapurin tontilla on esteenä paikan saamiselle meidän tontille, koemme joutuneemme todella väärin kohdelluiksi. Kartassa naapuritontin kaksi meidän rajaa lähimpänä olevaa rakennuspaikkaa eivät ole yhtään väljemmin sijoitettuja kuin mitä olisi mahdollista sijoittaa meidänkin tontille

Vastine:

Muutoskohde: A10
Kaavat: Jääsjärven rantayleiskaava
Tilat: 81-411-4-77 ja 81-401-1-199
Alueet: Jääsjärvi, Satulasaari
Muutos: Rakennusoikeuden siirto tilalta 4:77 tilalle 1:199.



Perustelut: Rakennuspaikka siirretään saaresta mantereelle saman maanomistajan tilalta toiselle. Uusi alue sijaitsee vesiosuuskunnan toiminta-alueella ja alueella on vesihuoltoverkosto. Lisäksi uusi rakennuspaikka sijaitsee Murakan kylän alueella. Siirrolle ei ole estettä.

Voimassa olevassa kaavassa osoitetun rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaan alueen Murakan kyläkunta (kma/1) rajausta osuu pieneltä osin kaavamuuotosalueen rakennuspaikan alueelle, ja se on osoitettu kaavakartalle. Kaavamuuotoksen osalta merkinnällä ei ole käytännössä merkitystä, koska suurin osa rakentamisalueesta sijoittuu osa-alueen ulkopuolelle.

Rakennusoikeus siirtyy emätilalta 81-411-4-38 Kettukallio (28.09.1959) emätilalle 81-401-1-199 SIVULA (13.04.1907)

Luonnosvaiheessa esitetyn lisäksi voidaan todeta: Muistuttajien tila 1-2371 sijoittuu samaisen ARA5 keskelle. Voimassa olevassa kaavassa tilalle on osoitettu yksi rakennuspaikka, koska tilalla on ranta- viivaa noin 170 m ja mitoitusranta- viivaa saman verran. Tilan laskennallinen rakennusoikeus on 1. Muistuttajien oikeusasema ei nyt tehdystä rakennuspaikan siirrosta muutu, koska alue on jo voimassa

olevassa yleiskaavassa kokonaisuudessaan osoitettu rakentamisalueeksi ja muistuttajien tilalla on rantaviivaa riittävästi toiselle rakennuspaikalle.

Tilalla, jolle on yksi rakennuspaikka siirretty, on rantaviivaa noin 270 m eli kaavaehdotuksen 3 rakennuspaikalle tulisi rantaviivaa keskimäärin 88 m / rakennuspaikka, eli likimäärin sama kuin muistuttajan tilan osalta on, jos sille osoitetaan toinen rakennuspaikka.

Muistutus 6:

Hei,

sain kiinteistön omistajana tiedotteen Hartolan kunnasta rantaosayleiskaavojen pienet muutokset kaavahankkeesta ja haluaisin tehdä pyynnön kaavamuutokseen tonttini rantarakennuksen osalta.

Kaavamuutospyyntö koskee kiinteistöä 81-404-2-118, osoitteessa Lepsalan-tie 503, 19540 Koitti

Kiinteistön rakennukset; Päärakennus (rakennettu 30-luvulla) , liiterirakennus ja purkukuntoinen vanha saunarakennus. Tontin halkoo maantie. Haettava rakennuslupa koskisi rannan puolta missä ei ole rakennuksia) ja siihen olisi tarkoitus saada lupa pienelle saunarakennukselle, jossa pieni tupa/nukkumasoppi. Pinta-alaltaan näin ollen 25-40 m2.

Päärakennus ollut vuoteen 2005 vapaa-ajan asumuksena ja vanhempieni hallintaoikeudella kokoaikaisena asuntona alkaen 2005. Vanhan purkukuntoisen saunarakennuksen purkamisen voidaan tehdä mikäli sillä vaikutusta asiaan.

Omistamani kiinteistö on lohkottu kantatilasta; 081-404-2-113.

Lisäksi haluaisin selvittää kustannukset (ainakin suuntaa antavan) tähän kaavamuutokseen ennen asian toimeenpanoa. Maksaako isompi rakennusoikeus enemmän?

Onko tähän muutoshakemukseen virallisempaa hakemusta/kaavaketta valmiina?

Vastine:

Voimassa olevassa kaavassa tilalle on osoitettu rakennuspaikka maantien taakse. Paikalla on ollut rakennuspaikka ennen vuotta 1969. Vaikka rakennuspaikka on erotettu emätilasta vuoden 1969 jälkeen, voidaan rakennuspaikkaa pitää kuitenkin emätilan kaltaisena rakennuspaikkana, jolle kuuluu myös rantarakennusosoikeus. Vireillä olevaan kaavaa muutosta ei kuitenkaan voida enää ottaa, koska kaavaehdotus pitäisi laittaa uudelleen nähtäville.

Muistutus 7:

Olemme tehneet jakosopimuksen 19.10.2012, josta liite ja siinä olemme sopineet:

Verkkolahti tilalla on oikeus kaavan mukaiseen rantasaunaan Rautaveden rantaan. Tämä kantatilalle kuuluva oikeus siirretään tällä sopimuksella määräalan B ensisijaiseksi oikeudeksi.

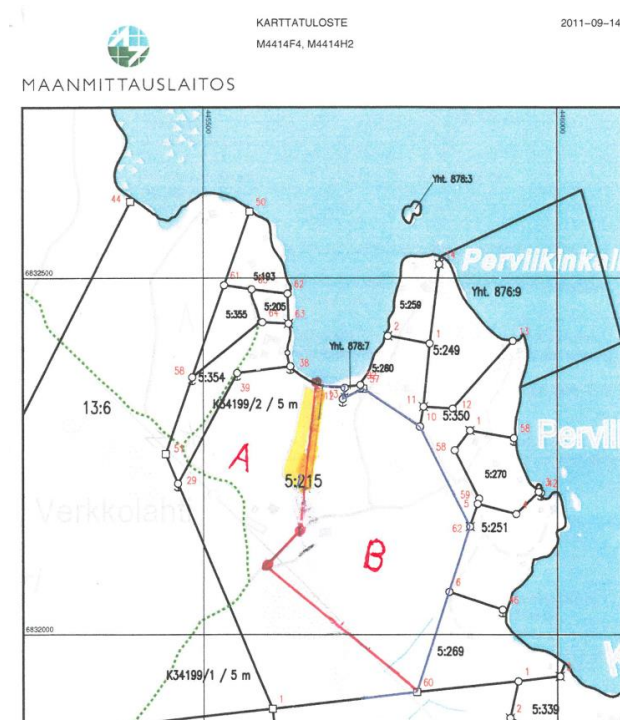
Ellei molemmille määräaloille kuulu rantasauno-oikeutta, haluaisin, että tämä merkattaisiin tulevaan kaavamuutokseen.

Kantatila Verkkolahti R N:o 5:215

Karttaliitteessä määräala A

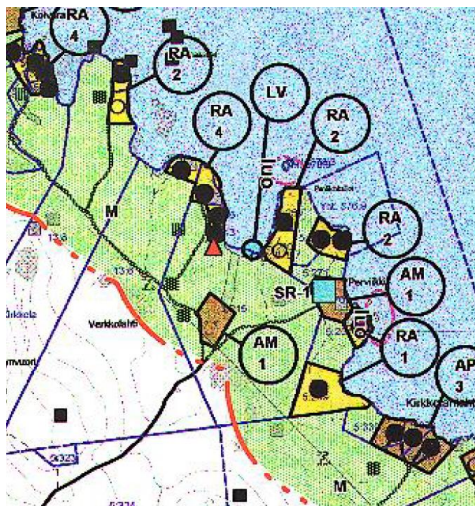
Määräala Patrakka R N:o 81-405-5-215 M604

Karttaliitteessä määräala B



Vastine:

Voimassa olevassa Rautaveden-Rusin rantayleiskaavassa sauna on merkitty tilan 81-405-5-215 alueelle (muistutuksen mukainen A-alue). Kaavamuutoksella rantasauno-oikeus on mahdollista siirtää tilalle 81-405-5-387 (muistutuksen mukainen B-alue), mutta vireillä olevaan kaavaa muutosta ei kuitenkaan voida enää ottaa, koska kaavaehdotus pitäisi laittaa uudelleen nähtäville.



Rantasaunan rakennuspaikka.
Merkinän osoittamaan paikkaan saa rakentaa enintään 25 k-m² suuruisen rantasaunan
siihen liittyvine talousrakennuksineen.



FCG Finnish Consulting Group Oy

Timo Leskinen,
 DI