

Vastine Hartolan rantayleiskaavojen muutosten ehdotuksesta II saatuun palautteeseen

LAUSUNNOT

Hämeen ELY-keskus

Hämeen ELY-keskus on antanut lausunnon kaavaluonnoksesta 15.9.2020 ja kaavaehdotuksen ensimmäisestä versiosta 10.8.2021. Kaavasta on järjestetty viranomaisneuvottelu 4.11.2021 ja työneuvottelut 16.1. ja 14.2.2024, joissa esitetyt ELY-keskuksen näkemykset on otettu huomioon kaavaehdotuksen valmistelussa.

Lausuntojen mukaisesti on laadittu arkeologisen inventoinnin täydennys sekä luontoselvitys uusien rakennuspaikkojen ja rakennuspaikkojen laajennuskohteiden osalta. Kaavaselostusta on täydennetty mm. mitoitukseen liittyvien tietojen, vaikutusten arvioinnin ja muutoskohteiden luonto- ja kulttuuriympäristöön liittyvillä tiedoilla.

Joitain kaavamääräyksiä on tarkennettu ja luovuttu yhdestä rakennuspaikan siirrosta viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikan vuoksi. Lisäksi on poistettu kaksi rakennuspaikan muutosta maanomistajien pyynnöstä ja 15 kohdetta ylittävän emätilamitoituksen vuoksi.

ELY-keskuksen luonnos- ja ehdotusvaiheessa sekä ehdotusvaiheen jälkeisissä työneuvotteluissa antama palaute koskien luontoselvityksiä ja yksittäisiä rakennuspaikkoja on otettu huomioon kaavaratkaisussa. Kaavaselostuksen perusteella uusille rakentamiseen osoitettaville alueille on suoritettu kasvillisuus- ja luontotyyppikartoitus ja luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeihin lukeutuvien liito-oravan ja viitasammakon erillisselvitykset. Selvityksissä tunnistetut luonnonarvoiltaan huomionarvoiset kohteet on huomioitu poistamalla rakennuspaikat kaavaehdotuksesta tai antamalla rakennuspaikoille suojele- ja monimuotoisuusarvot huomioiva kaavamääräys.

Vastine: Kirjataan tiedoksi.

Lahden museot

Arkeologinen kulttuuriperintö

Museolla ei ole huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Museo on arvioinut kaavahankkeen osana suoritettujen muinaisjäännösinventoinnit ja toteaa niiden olevan riittäviä. Kaavahankkeesta yleisellä tasolla, ks. lausunnon toiseksi viimeinen kappale.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema

Museo on lausunut edellisestä ehdotusvaiheesta 23.8.2021. Museon esittämät tarkennukset on otettu osittain huomioon uudessa ehdotusaineistossa. Museo esittää kuitenkin edelleen muutamia täsmennyksiä aineistoon.

Kohde B1: Tilan 5:270 sr-merkinnän poiston syiden lähde on merkittävä kaavaselostuksen perusteluihin. Päijät-Hämeen alueellisen vastuumuseon korjausrakentamisen asiantuntija teki 2.9.2021 kohteessa katselmuksen korjattavuuden arviointiin liittyen.

Kohde A8: Rakennuspaikalle on osoitettu vanhassa kaavassa oleva sr/1 merkintä. Kaavaselostukseen on kirjattava, mihin tietoihin suojelumerkintä perustuu Jääsjärven rantayleiskaavassa sekä esitettävä suojeltava rakennus valokuvin.

2.5. Kulttuuriympäristöt: Kaavaselostuksen kohtaa kulttuuriympäristöt on täydennettävä rakennettua kulttuuriympäristöä koskevilla tiedoilla kaava-alueille sijoittuvista kulttuuriympäristöalueista. Lisäksi kaavan pohja-aineistona käytetyt rakennetun kulttuuriympäristön selvitykset on listattava kaavaselostukseen (Hartolan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys KUKUSE, Könönen 2005; Maakunnallinen MARY-inventointi, Päijät-Hämeen Liitto 2006; Maakunnalliset maisema alueet, Päijät-Hämeen Liitto ja LAMK 2006; Valtakunnallinen RKY-inventointi, Museovirasto 2009).

4.5.5 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen: Kaavamuutoksen vaikutusten arviointia on rakennetun kulttuuriympäristön osalta täydennettävä. Kaavaselostuksesta ei käy ilmi, miksi kohteisiin A13 ja D2 tehtävät muutokset eivät heikennä kulttuuriympäristön arvoa.

Yleismääräykset: Museo esittää yleismääräykseen lisättäväksi huomion rakentamisen sopeutumisesta maisemaan ja rakennettuun ympäristöön sekä kulttuuriympäristöarvojen huomioimisen niille esitetyillä alueilla sekä niiden lähivyöhykkeillä.

Ranta-alueet ovat maisemallisesti herkkiä ja uudet rakennuspaikat vaativat tarkkaa harkintaa. Museo toteaa, että hajanaiset kaava-alueet vaikeuttavat tehtyjen selvitysten sekä kaavan vaikutusten arviointia kulttuuriympäristöarvojen osalta. Kunnan maankäytön kannalta vastaava toimintatapa jatkossa ei palvele MRL:n 9 §:n tarkoittamaa vaikutusten arviointia.

Lisäksi Hartolasta puuttuu systemaattinen loma- ja rantarakentamisen inventointi. Museo toistaa lausunnon 23.8.2021 toteamansa puutteen Hartolan rakennetun kulttuuriympäristön inventoinneissa. Inventointien ajantasaisuus ja täydentäminen koko kunnan alueelta helpottaa kaavojen laadintaa ja vaikutustenarviointia jatkossa.

Vastine: Lisätään B1-kohtaan tietoa tehdystä katselmuksesta.

A8: Kohteen suojelumerkintä perustuu Hartolan rakennetun kulttuuriympäristön selvitykseen (2005). Suojelumerkintään ei ole tehty muutoksia, valokuvien lisääminen kaavaselostukseen ei ole välttämätöntä.

Kulttuuriympäristöalueet on kuvattu tarpeellisin osin kunkin muutoskohteen yhteydessä. Ei ole tarpeen lisätä tietoa kaavaselostuksen kohtaan 2.5. Lisätään lista rakennetun kulttuuriympäristön selvityksistä.

Kohteiden A13 ja D2 vaikutukset kulttuuriympäristöön on kuvattu kaavaselostuksessa muutoskohteiden kuvauksissa. Lisätään nämä tiedot myös vaikutusten arviointi -kohtaan.

Yleismääräykset ovat voimassa olevien kaavojen mukaiset, eikä niitä ole perusteltua lähteä muuttamaan vain yksittäisten kohteiden osalta erilaisiksi mm. maanomistajien tasaapuolinen kohtelu ja kaavan perusteella tehtävä luvittaminen huomioiden.

MUISTUTUKSET

Muistutus 1:

Kaavaehdotuksessa rantakiinteistö Hiekkaniementie 68, 19540 Hartola on jaettu ARA sekä maa- ja metsätalousvaltaiseen alueeseen. Vaadin, että koko rantakiinteistö muutetaan ARA alueeksi, koska alue ei ole maa- tai metsätalousaluetta. Puusto on hakattu pois 4-5 vuotta sitten ja alueella kasvaa ainoastaan muutamia pihapuita.

Rannalla sijaitsee myös vuonna 2016 valmistunut saunarakennus. Mikäli ranta-alue jäisi maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, olisi kenellä tahansa oikeus oleskella tällä kyseisellä alueella.

Hartolan kunnan entinen rakennustarkastaja Matti Nikupeteri sekä Maanmittauslaitoksen kiinteistöinsinööri Pauli Laattala ovat vahvistaneet minulle sen, että kenellä tahansa on oikeus liikkua tällä kyseisellä maa- ja metsätalousvaltaisella alueella. Kotirauhan suoja ei ulotu maa- tai metsätalousalueelle.

Meillä on jo ollut ongelmia henkilöiden kanssa, jotka eivät ole suostuneet poistumaan saunarakennuksemme läheisyydestä, koska tällä hetkellä kaavassa alue on merkitty maa- ja metsätalousalueeksi. (Ongelmia on ollut. He poimivat mustikat ja puolukat rantasaunan vierestä ja käyttävät kyseistä aluetta kauttakulkuun EKO:n yleiselle rannalle tai venetalakselle, joka sijaitsee saunarakennuksemme toisella puolella.)

Perustelisin vaatimustani vielä sillä, että kyseisellä ranta-alueella on rakennusluvan mukainen rakennus, joka muodostaa yhtenäisen pihapiirin mökkini ja kesäkeittiöni kanssa, joka on kokonaisuudessaan rantavyöhykkeellä.

Lisäksi nykyinen esityksen mukainen kaavamerkintä asettaisi maanomistajat eriarvoiseen asemaan.

Rantaosayleiskaavassa on osoitettu rantavyöhykkeellä olevat rakennuspaikat rakennusalueiksi.

Vastine: Rajataan ARA-rakennuspaikka rantaan asti. Sauna kuuluu samaan pihapiiriin päärakennuksen kanssa.

Muistutus 2:**Taustaksi**

Muistutuksen tekijälle on kaavan valmisteluvaiheessa myönnetty rakennuspaikan siirron perusteella kaavaan merkitty rakennuspaikka B5 A14.

Muistutuksen tekijän yllätykseksi mainittu rakennuspaikka on 4.6.2024 esitetyssä kaavaluonnoksessa poistettu.

Muistutus

Muistutuksen tekijää uudistaa aiemmin tekemänsä vaatimuksen rakennuspaikan siirrosta tilalta 81-411-1-88

Mikäli nyt siirto vastoin muistutuksen tekijän käsitystä ei olisi mahdollinen, esitämme aiempaa täydentäen siirron kohteeksi vaihtoehtoista rakennuspaikkaa tilalta 081-411-0001-0081 Marjosaaresta.

Perustelut

Kaavaluonnoksessa ja sen perusteluissa esitetty käsittämätön väite 1950 luvulla tehdyn kantatilamitoituksen merkityksestä tässä asiassa on ilmeisen väärä.

Rakennuspaikan siirto ei lisää muistutuksen tekijän rakennusoikeutta ja varsinkin kun siirron kohteena oleva kiinteistö rakentamaton.

Muistutuksen tekijälle on valmisteluprosessin kuluessa mainittu asian etenevän nyt vaaditulla tavalla luontoselvitysten valmistuttua. Tapahtunut rakennuspaikan poistamista ei ole nyt kuitenkaan mitenkään perusteltu luontoselvityksillä. Lisäksi valmisteluprosessin kestäessä muistutuksen tekijä on ollut useita kertoja yhteydessä kaavakonsultti Timo Leskiseen, joka on antanut ymmärtää asian etenevän vaaditulla tavalla.

Todettakoon, että puheena olevan kiinteistöä Kurkela on käsitelty Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätöksessä HAO 6.10.2017 17/0383/2, jonka mukaan vastoin kunnan valituksen alaisessa päätöksessä vaadittua poikkeusta ranta-alueen suunnittelutarpeesta ei tarvita. Asia palautettiin Hartolan kunnalle mutta kunta ei ole missään vaiheessa lukuisista yhteydenotoista huolimatta mitenkään päätökseen reagoinut.

Hankkeen yhteydessä kunnan omistamia rakennuspaikkoja on siirretty täsmälleen samalla tavalla kuin nyt on vaaditut tehdyn päätöksen loukatessa törkeästi tasapuolista kohtelua.

Todettakoon vielä, että nyt tehty päätös on vastoin 10.6.2019 valtuuston hyväksymää rantarakentamisen strategiaa, jonka mukaan rakennuspaikkoja voidaan siirtää järveltä toiselle ja saaresta mantereelle. Edelleen mainitussa päätöksessä todetaan käyttötarkoituksen muuttamista puoltavina seikkoina mm rakennuspaikan sijoittuminen alueelle, jossa on jo ennestään pysyvää asutusta, alueella on vesi- ja viemäriverkosto, sähköverkko ja rakennuspaikka. Kurkelan tilan osalta kaikki mainitut edellytykset täyttyvät.

Yhteenveto

Esitetyillä perusteilla tehty ratkaisu on ilmeisen virheellinen, vastoin valtuuston aiemmin tekemien päätösten vastainen sekä myös kiinteistön omistajien tasapuolista kohtelua törkeästi loukkaava.

Vastine: Maanomistajien tasapuolisen kohtelun ja järven veden laadun varmistamisen sekä rakentamattoman rantaviivan säilymisen vuoksi on tehty emätilakohtainen mitoitustarkastelu Hartolan voimassa olevien rantaosayleiskaavojen mitoituseriaatteiden mukaisesti. Mitoitusten ylittymisille ei ole myöskään esitetty riittäviä perusteluja. Koskien vaihtoehtoista siirtokohdetta, muutosta ei voida ottaa vireillä olevaan kaavaan, koska kaavaehdotus pitäisi laittaa uudelleen nähtäville.

Muistutus 3:

Kohteet	A10: 81-411-4-77 ja A11: 81-411-4-72, 81-411-4-73
Vaatimus	<p>Rantaosayleiskaavojen pienet muutoksen kaavahankkeen kohteiden A10 ja A11 osalta on emätilaperiaatteen käyttö peruttava ja kohteet on palautettava osaksi kaavahanketta. Niille on osoitettava rakennuspaikkojen siirrot aiempien neuvottelujen ja lupausten mukaisesti.</p> <p>Lähtökohtaisesti myös muut samalla perusteella poistetut kohteet pitäisi palauttaa osaksi kaavahanketta.</p>
Perustelut	<p>Emätilaperiaatteen käyttäminen uudessa kaavahankkeessa on perusteeton ja virheellinen.</p> <p>Uuden rakentamislain valmistelun yhteydessä Perustuslakivaliokunta totesi PL 6 § ja HL 6 § perusteella, että emätilaperiaatetta ei voida suunnittelutarveratkaisujen kohdalla käyttää, ellei siitä erikseen säädetä laissa.</p> <p>Ympäristövaliokunta ja suuri sali tekivät tietoisin valinnan lain käsittelyssä ja jättivät emätilaperiaatteen pois laista.</p> <p>Emätilaperiaate ei ole myöskään tulossa osaksi valmisteilla olevaa alueidenkäyttölakia.</p> <p>Rakentamislaki tulee voimaan 1.1.2025 ja alueidenkäyttölain tavoitteena on tulla voimaan 1.1.2026. Näin lähellä lakien voimaantuloa ei ole perusteltua tehdä rantaosayleiskaavaa, jonka yhtenä perusteluna on käytetty emätilaperiaatetta, varsinkin kun siirtymäsäännöksen mukaan uutta lakia tultaneen noudattamaan 1.1.2017 valmistuneiden kaavojen osalta.</p> <p>Emätilaperiaatteen noudattaminen tulee rasittamaan tarpeettomasti Hartolan kuntaa suunnittelutarve- ja poikkeamislupamenettelyissä ensi vuoden alusta alkaen, mikäli se kaavaan kirjataan.</p> <p>Kohteiden A10 ja A11 osalta on todettavissa myös seuraavat perusteet:</p> <ul style="list-style-type: none">- kaavoituksen rakennettavuusselvitys on ollut puutteellinen ja johtanut virheellisiin johtopäätöksiin muun muassa rantojen käytön osalta- saaritoneille osoitettu venepaikka ei ole riittävän suuri eikä turvallinen- saaren rakennuspaikan vesialue on huono virkistyskäytön kannalta ja vaatisi pitkän laiturin tekemisen, mikä huonontaa alueen maisemallista ilmettä- rakennusoikeuden siirto ei loukkaa maanomistajien tasavertaisuutta, koska uusi kaava mahdollistaa jo sinällään tasavertaisen kohtelun- rakennusoikeutta ei lisätä vaan siirretään käyttökelpoiseen paikkaan

-
- rakennusoikeuden siirtäminen mantereelle mahdollistaa nykyaikaisen, kustannustehokkaan ja ekologisesti järkevän rakentamisen muun muassa seuraavien seikkojen ansiosta:
 - rakentamisen aiheuttama kuormitus luontoon on pienempi kuin herkässä saariympäristössä
 - vähemmän CO2-päästöjä
 - arvokas saariluonto säilyy koskemattomana
 - siirretyt rakennuspaikat mahdollistaisivat vakituisen asumisen, johon lakimuutokset myös tähtäävät
 - siirto tiivistäisi olemassa olevaa rakennuskantaa ja alueella on jo vakituista asumista
 - kunnallistekniikka ja tiestö ovat valmiina alueella
 - turvallinen saavutettavuus ympäri vuoden mahdollista
 - korkeampi käyttöaste tukee paikallisten palveluiden käyttöä
 - etätyömahdollisuudet paranevat
 - veneen omistaminen ei ole pakollista
 - kohteen siirtyminen sukupolvelta toiselle helpottuu

Vastine: Maanomistajien tasapuolisen kohtelun ja järven veden laadun varmistamisen sekä rakentamattoman rantaviivan säilymisen vuoksi on tehty emätilakohtainen mitoitustarkastelu Hartolan voimassa olevien rantaosayleiskaavojen mitoituseriaatteiden mukaisesti. Mitoitusten ylittymisille ei ole myöskään esitetty riittäviä perusteluja.

Muistutus 4:**Muistutus**

Hartolan kunta on päättäessään kaavasta ympäristölautakunnassa poistanut kohteen perusteenaan emätilamitoituksen ylittyminen. Tarkemmin asiaa on selitetty tasapuolisen kohtelun varmistamisella. Neljä vuotta kestäneen kaavoitushankkeen aikana tällainen asia ei ole tullut kertaakaan esiin lukuisissa keskusteluissa kunnan kanssa, vaikka mitoitussasiat ovat olleet kunnan tiedossa.

Päätös on B4/C8 osalta virheellinen useastakin syystä:

1. Mitoitustarkastelu sisältää jo nykyisessä kaavassa kyseessä olevan rakennuspaikan. Sitä ei ole osoitettu sen sijaan kaavakartassa. Näin ollen mitoitus muuttuisi ympäristöviranomaisten näkökulmasta suotuisasti tällä muutoksella, sillä yhden rakennuspaikan poisto taulukoista ja toisen rakennuspaikan pysyminen ennallaan alentaisi koko kaava-alueen rakennustehokkuutta. Tämä on osapuolille selvinnyt vasta 2024 keväällä kun materiaalia on saatu käyttöön
2. Rakennuspaikan siirron poisto kaavaluonnoksesta on vastoin kunnanvaltuuston päättämiä tavoitteita, jotka on edellä esitetty. On ollut koko ajan selvää, että koko kaavahanke tulee väistämättä kasvattamaan joillain emätiloilla tehokkuutta ja vastaavasti laskemaan toisilla. Tämä on ollut koko hankkeen keskeinen tarkoitus ja tasapuolisuus on turvattu sillä, että jokaisella on ollut mahdollisuus hankkeeseen osallistua. Järvi/kaavakohtaista tehokkuutta sen sijaan ei olla ylittämässä ja esimerkiksi Rautaveden osalta toteutunut tehokkuusluku asettuu saadun tiedon perusteella edelleen selvästi alle Jääsjärven vastaavaa, vaikka kaavojen mitoituseriaatteet tehokkuuden osalta ovat yhtenevät

3. Ympäristölautakunta on päättänyt vastoin kunnanvaltuuston linjauksia soveltaa kaavakohtaisia olemassa olevia mitoitusperiaatteita. Mitään sellaista perustetta kuitenkaan ei ole esitetty, jonka vuoksi näin olisi ollut pakko toimia.
4. Vaikka päätöksen mukaisesti hyväksyttäisiin, että kaavakohtaisia periaatteita noudatetaan, tulisi kohde B4/C8 palauttaa kaavaan, koska se toteuttaa lähes kaikki voimassa olevien kaavojen periaatteet mitoituksesta;
 - rakennuspaikka siirretään pienemmältä vesistöltä suuremmalle
 - rakennuspaikka siirretään olemassa olevan rakennetun ympäristön viereen rakentamattomalta alueelta
 - rakennuspaikka siirretään alueelta, jolla ei ole vesihuoltoa alueelle, joka sijaitsee Pohjois-Hartolan vesiosuuskunnan alueella
 - Mitoitustarkastelut tehdään tarvittaessa tapauskohtaisesti, mikäli kantatilatarkastelun katsotaan olevan kohtuuton tai mikäli on olemassa erityisiä syitä. Erityisenä syynä voidaan pitää sitä, että noin 30 ha kokoisella tilalla ei ole edes rantasaunan paikkaa osoitettuna kaavassa.
 - Rakennusoikeuksia laskettaessa huomioidaan rakentamisen etäisyys rannasta siten, että tehokkuutta voidaan nostaa etäisyyden kasvaessa rannasta
 - Mitoitusta voidaan korottaa erityisestä syystä, esim. alueen liittyminen viemäröintiin.
 - Omistaja -tai kantatilakohtaisesti pyritään aina kun siihen on mahdollisuus rakennusoikeuksien siirtoon seuraavien periaatteiden mukaisesti:
 - Maisemallisesti tai kulutuskestävyydeltään herkiltä alueilta rakentamiseen hyvin soveltuville alueille
 - Erityisiä luonnonarvoja omaavilta alueilta rakentamiseen hyvin soveltuville alueille
 - Vesistönsietokyvyn kannalta heikoilta alueilta selkävesille
 - Yhtenäisiltä rakentamattomilta alueilta jo rakennetuille alueille.
 - Rakennusoikeus lasketaan ja tutkitaan kiinteistöyksiköittäin
 - Ohjeista on mahdollista poiketa erityisin perustein esimerkiksi silloin, jos maanomistajalla ei ole muita rakentamiskelpoisia kohteita
 - Rantaan tukeutuva loma-asutus tulee mitoittaa siten, että turvataan luontoarvoiltaan arvokkaiden ranta-alueiden säilyminen sekä loma-asumisen viihtyisyys

Kaikki edellä kuvatut perusteet tulisi ottaa huomioon, mikäli muutos tulkittaisiin mitoitusylitykseksi siitä huolimatta, että tehokkuusluku emättilalla ei muuttuisi olemassa olevasta.

Lisäksi asialle on naapurien hyväksyntä. Lähimmät naapurit, joiden alueisiin asialla voisi olla vaikutusta puoltava rakentamista paikkaan B4.

Asiaan liittyen on Hartolan kunnalta pyydetty kaikkea hankkeeseen liittyvää päätösaineistoa keväällä 2024. Odottelun jälkeen saatiin kesällä 24 tietoon hinnat asiakirjoille; 30 eur perusmaksu/asia + 10 euroa/asiakirja ja vanhempien asiakirjojen

osalta 40 euroa/kappale. Uudempien osalta tiedot olisivat maksaneet arviolta 500 euroa ja vanhempien osalta ilmeisesti enemmän, mutta niistä ei ollut tiedossa asiakirjamäärää. Ilmeisesti kokonaisuudessaan asiakirjojen saanti kunnalta olisi maksanut siis yli tuhat euroa, jota pidämme ylimitoitettuna. Näin ollen meillä ei ole välttämättä ollut kaikki asiaan liittyvä aineisto käytössämme tätä kirjoittaessamme.

Pyyntö kunnalle kaavavalmistelun jatkoon

1. edellä esitetyin perustein ensisijaisesti lisätään Hakulisen ja Merosen välisen rakennuspaikan (B4) kaupan mukaisesti rakennuspaikan siirto kaavaan siten kuin se siinä oli vuosina 2020-2024, jonka lisäksi osoitetaan tilalle 81-405-8-39 rantasaunan paikka ja korjataan siten aiemmassa kaavoituksessa tapahtunut virhe tältä osin. Hartolan kunnan alueella on useissa kaavoissa ohjeena osoittaa rantasaunan paikka tilakeskukselle, jos etäisyys rannasta on alle 500 metriä. Tässä tapauksessa etäisyys on noin 350 metriä. Hartolan kunta on myös kirjallisesti lausunnossaan kaavavirheen tältä osin todennut. Lisäksi korjataan voimassa oleva kaavakartta vastaamaan nykyistä voimassa olevaa mitoitustarkastelua tilan 81-405-8-39 osalta osoittamalla siihen nykyisen mitoitustaulukon mukainen rakennuspaikka

tai

2. toissijaisesti lisätään Hakulisen ja Merosen välisen rakennuspaikan kaupan mukaisesti rakennuspaikan (B4) siirto kaavaan siten kuin se siinä oli vuosina 2020-2024 ja lisäksi korjataan voimassa oleva kaavakartta vastaamaan nykyistä voimassa olevaa mitoitustarkastelua tilan 81-405-8-39 osalta osoittamalla siihen myös toinen rakennuspaikka

tai

3. lisätään Hakulisen ja Merosen välisen rakennuspaikan kaupan mukaisesti rakennuspaikan (B4) siirto kaavaan siten kuin se siinä oli vuosina 2020-2024 ja osoitetaan tilalle 81-405-8-39 rantasaunan paikka ja korjataan siten aiemmassa kaavoituksessa tapahtunut virhe tältä osin. Hartolan kunnan alueella on useissa kaavoissa ohjeena osoittaa rantasaunan paikka tilakeskukselle, jos etäisyys rannasta on alle 500 metriä. Tässä tapauksessa etäisyys on noin 350 metriä. Hartolan kunta on myös kirjallisesti lausunnossaan kaavavirheen tältä osin todennut.

tai

4. lisätään Hakulisen ja Merosen välisen rakennuspaikan kaupan mukaisesti rakennuspaikan (B4) siirto kaavaan siten kuin se siinä oli vuosina 2020-2024

tai

5. korjataan voimassa oleva kaavakartta vastaamaan nykyistä voimassa olevaa mitoitusarkkitektuuria tilan 81-405-8-39 osalta osoittamalla siihen rakennuspaikka B4 tai
6. viimesijaisena toimenä osoitetaan tilalle 81-405-8-39 edes rantasaunan paikka B4 ja korjataan siten aiemmassa kaavoituksessa tapahtunut virhe tältä osin. Hartolan kunnan alueella on useissa kaavoissa ohjeena osoittaa rantasaunan paikka tilakeskukselle, jos etäisyys rannasta on alle 500 metriä. Tässä tapauksessa etäisyys on noin 350 metriä. Hartolan kunta on myös kirjallisesti lausunnossaan kaavavirheen tältä osin todennut

Nykyiset kaavaperiaatteet huomioivat tehokkuuden muutoksen etäisyyden kasvaessa rantaan. Rakennuspaikan etäisyydestä rantaan voidaan tarvittaessa poiketa siitä, mitä on yleisesti sovellettu.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 73 § sisältää erityisiä sisältövaatimuksia ranta-alueiden loma-asutuksen kaavoitukselle;

- 1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön;
- 2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon; sekä
- 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Nyt kyseessä oleva hanke B4/C8 toteuttaa kaikki edellä mainitut lakiin kirjatut sisältövaatimukset ja kestää myös tarkastelun perustuslakiin perustuvasta yhdenvertaisesta kohtelusta, johon kunnan viime aikaisissa muutoksissa on vedottu.

Toivomme että pyyntömme 1-5 huomioidaan esitetystä järjestyksessä ja että kaavaesityksessä palataan alkuperäiseen B4/C8 osalta tässä vaiheessa prosessia.

Vastine: Maanomistajien tasapuolisen kohtelun ja järven veden laadun varmistamisen sekä rakentamattoman rantaviivan säilymisen vuoksi on tehty emätilakohtainen mitoitusarkkitektuurin Hartolan voimassa olevien rantaosayleiskaavojen mitoitusperiaatteiden mukaisesti. Mitoitusten ylittymisille ei ole myöskään esitetty riittäviä perusteluja.

Tila 81-405-8-39 kuuluu samaan emätilaan 8:20 tilojen 8-28, 8-29, 8-37, 8-38 ja 8-84 kanssa. Emätilan laskennallinen rakennusoikeus on 3,5 (~4). Emätilalla on 5 käytettyä rakennusoikeutta (muilla kuin tilalla 8-39 kullakin yksi). Emätilalla ei ole osoittamatonta rantarakennusoikeutta.

Tilan 81-405-8-39 omistus on vaihtunut 10.5.1996 jälkeen, joten saunapaikkaa ei sinne myöskään voida osoittaa (MRL 72 §).

MRL 10 luvun 72 § Suunnittelutarve ranta-alueella:

”Mitä 1 momentissa säädetään, ei koske ennen 1 päivää tammikuuta 1997 olemassa olleeseen asuinrakennukseen tai maatilaan liittyvän saunarakennuksen rakentamista. Jos hakemus 1 momentin rajoituksesta poikkeamiseen koskee aluetta, jonka omistusoikeus on siirtynyt hakijalle ennen 10 päivää toukokuuta 1996 ja jota koskevan kaavan laatimista ei ole kohtuullisessa ajassa pantu vireille maanomistajasta riippumattomasta syystä, lupaa ei ilman painavaa syytä saa evätä, jos rakennus tulee hakijan henkilökohtaiseen käyttöön ja kunta puoltaa hakemusta eikä rakentaminen vaaranna luonnon tai maiseman arvoja.”

Muistutus 5:

Haluamme kohteliaasti muistuttaa ja pyytää että kaavoitussuunnitelmassa otetaan huomioon seuraavat omistamaamme tilaa Pirttiniemi nro: 81-408-2-336 koskevat muutokset.

Muutospyyntö 1 koskee kaavasuunnitelmassa olevaa uutta Metsäaluetta, joka on merkattu nykyiseen suunnitelmaan M alueena. Tämä pitäisi joko säilyttää nykyisen kaavan mukaisena alueena tai sisällyttää myöhemmin tässä esityksessä ehdottamaamme uuteen AM alueeseen eli maatilakeskuksen alueeseen. Tälle kaavamuutoksessa ehdotetulle metsäalueelle ei mielestämme ole perusteita tilan nykyisten omistajien ja tilan käyttötarkoitus huomioiden olemassa. Suunniteltu muutos rajoittaisi AM alueen käyttöä nykymuodossaan maatilakeskuksen oleviin ja tuleviin käyttötarpeisiin.

Muutospyyntö 2, joka koskee sekä nykyisen AM alueen että suunnitellun alueen muutosrajausta edellinen muutos huomioiden:

Tilalla nykyisellään olevan maatilakeskuksen ja sille kaavoitussuunnitelman muutoksessa rajatun rakentamisalueen laajuus tulee laittaa kattamaan oheisen liitteen mukaisessa karttapiirroksessa oleva alue. Tämä olisi siis uusi ehdotuksemme maatilakeskuksen alueeksi.

Perusteluna muutosesitykselle haluamme tuoda esille, että tila on nykyisellään sekä vakituksessa asumiskäytössä että siellä harjoitetaan tilan omistajien kokonaan omistaman yrityksen Trabica Oy (Y-tunnus: 3124790-3) kautta matkailu- ja metsästyskoirien koulutukseen liittyvää liiketoimintaa.

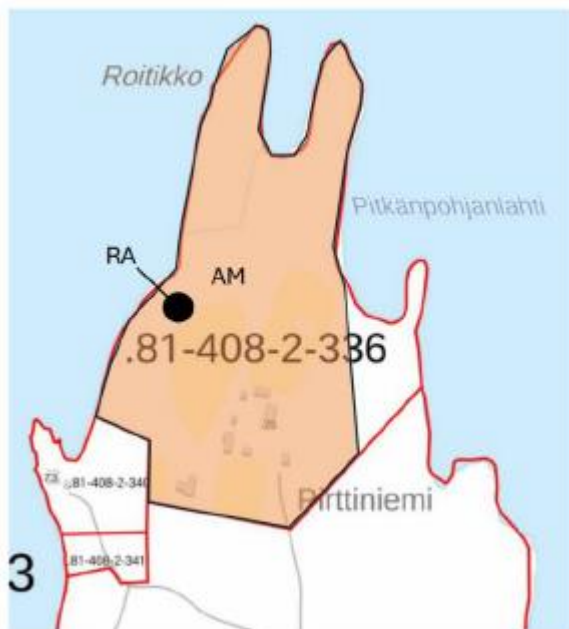
Tätä liiketoimintaa on tarkoitus kysyntä huomioiden merkittävästi laajentaa tulevien vuosien aikana. Tilalla nykymuodossaan olevaa ja tulevia käyttötarkoituksia varten on tilan oma rakennuskanta varsin vanhaa ja tilan pinta-ala sekä naapurustolla käytössä olevat ja uudessa kaavasuunnitelmassa osoitetut rakennuspaikat huomioiden tilan alue on erittäin harvaan rakennettua. Tilalla itsessään on tarvetta sekä nykyisten rakennusten uusimisille että kokonaan uusille liiketoimintaa ja asumista palveleville rakennuksille erityisesti liiketoiminnan erityistarpeet ja kasvavan asiakaskunnan palvelutarpeet huomioiden.

Muutospyyntö 3. Edellä mainitut perusteet huomioiden pyydämme kaavoittajaa harkitsemaan, voisiko ja tulisiko tilalle osoittaa kokonaan uusi/-a rakennuspaikka tilan pinta-ala ja harva rakentaminen sekä nykyinen kaavasuunnittelu ja naapuruston rakennuspaikat sekä uudet rakennuspaikat järkevästi huomioiden. Perusteltua olisi sekä tilakeskuksen nykyinen rakennusoikeus ja nykyinen rakennusten sijoittelu, että naapuruston nykyinen rakennustiheys ja suunnitellut kaavamuutokset huomioiden osoittaa tilalle jo tasapuolisuuden ja yhdenvertaisuuden nimissä vähintään yksi uusi rantarakennuspaikka ja sitä ehdotamme piirroksen mukaiseen kohtaan AM alueen sisällä yksi uusi rakennuspaikka ja AM-1 muuttaminen AM-2:ksi.

Nämä esitetyt muutokset tukisivat sekä nykyistä ehdotettua kaava-suunnitelmamuutosta että loisivat edellytykset tilan koko ja nykyinen rakennuskanta sekä naapuruston rakennustiheys tasavertaisesti huomioiden sekä asumisen että liiketoiminnan tarpeet paremmin huomioivalle rakentamissuunnitelmalle. Eli perustelumme muutoksille ovat sekä elinkeinopoliittisia so. Liiketoimintaa ja kunnan verotulojen kasvua tukevia, että nyt vireillä olevaan kaava-suunniteluun perustuen mielestämme erittäin perusteltuja, tasapuolisuutta ja yhdenvertaisuutta ajatellen myös toteuttamiskelpoisia.

Pyydämme kohteliaasti, että kaavoittaja ottaa nämä muutostoiveet ja -tarpeet huomioon päättäessään Rantaosayleiskaavan pienistä muutoksista tilaamme koskien.

Ehdotuksemme



Vastine: AM-merkinnän määräyksen mukaisesti rakennuspaikalle saa rakentaa maataloutta ja siihen soveltuvia elinkeinoja palvelevaa rakentamista asuin-, tuotanto-, ja talousrakennuksineen. Rakennuspaikalle saa rakentaa kaksi enintään 2-kerroksista asuinrakennusta ja rantaosaunan. Asuinrakentamisen määrä alueella on rajattu 600 k-m². Maatalouteen ja siihen liittyvien elinkeinojen rakentamisen määrää ei ole kaavamääräyksellä rajattu. Tilalle osoitettu AM-alue on kaavaehdotuksesta rajattu noin 3 ha kokoiseksi. Aluetta on jo laajennettu voimassa olevaan kaavan verrattuna. Aluetta ei ole perusteltua laajentaa. Lisäksi mitoituksen mukaiset rantarakennuspaikat on osoitettu tilalle kaavaehdotuksessa, uusia rakennuspaikkoja ei voida osoittaa.

Muistutus 6:

Rantaosayleiskaava muutokset-hanke.

Jätän oikaisuvaatimuksen kielteisestä päätöksestä koskien rakennuspaikan siirtoa

*Vastine: Muistutus koskee kohdetta C1. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun ja järven veden laadun varmistamisen sekä rakentamattoman rantaviivan säilymisen vuoksi on tehty emätilakoh-
tainen mitoitustarkastelu Hartolan voimassa olevien rantaosayleiskaavojen mitoituseriaatteiden mukaisesti. Mitoitusten ylittymisille ei ole myöskään esitetty riittäviä perusteluja.*

Muistutus 7:

Asiani koskee muutokohdetta C3. Omistan kiinteistön 81-410-1-211 ja haluaisin varmistaa, että minulle jää oikeus kiinteistölle rakentaa rakennusjärjestyksen mukainen saunarakennus nykyisen vanhan tilalle.

Olen käynyt aiheesta keskustelua Heinolan rakennusvalvonnan Juha Maran kanssa syksyllä 2022 ja silloin sovittiin, että rakennusoikeus uudelle saunalle on mahdollista vanhan tilalle ja uuteen kaavaan siirretään saunarakennuksen ”kolmio” merkki nykyisen saunan kohdalle.

Vastine: Laajennetaan kaava-aluetta koskemaan voimassa olevassa kaavassa osoitettua sauna-merkintää ja siirretään se olevan saunan kohdalle.

Muistutus 8:

Hienoa, että kaavahanke on edennyt ehdotusvaiheeseen.

Mutta koska prosessi on kestänyt sangen pitkään, kysyisin muutamasta yksityiskohdasta koskien etelä-Hartolan ranta- ja kyläyleiskaavassa olevaa rantatonttini siirtoa D12.

Rantatontin siirto oli toiveemme ja lopputulos toiveemme mukainen.

Mutta:

Kun tämä hanke käynnistyi oli Lammin tila suvun yhteisomistuksessa. D12 kartta on ollut voimassa tämän prosessin alkaessa aina 29.11.-22 asti, jolloin halkominen rekisteröity MMLlla. Teillä ei karttaa ole päivitetty nykytilanteen mukaiseksi.

Sekä rantatontti Kilpilammen rannalla (joka siirrettiin Lukkolammen rantaan), että tontin uusi paikka ovat allekirjoittaneen omistuksessa halkomisen jälkeen.(Syväniemen tila)

Vaatiiko tämä muuttunut omistajuus toimenpiteitä?

Vastine: Päivitetään kiinteistörajat kaavakartalle ja otetaan kaavamuutokseen mukaan vain rakentamaton rakennuspaikka tilalla 81-404-3-369.

Muistutus 9:

Muutoskohde: C9

Kaavat: Pohjois-Hartolan ranta- ja kyläyleiskaava

Tilat: 81-405-1-97 ja 81-405-1-157

Alueet: Siitimenjärvi, Hirvijärvi

Muutos: Rakennusoikeuden siirto tilalta 1:97 tilalle 1:157

Perusteluna esitän, että siirto on saman omistajan kiinteistöillä ja siirto on pienestä vesistöstä isompaan vesistöön. Luontoarvojen osalta Siitimenjärvi edustaa enemmän erämaajärveä ja mm. rakennuspaikan vasemmalla puolella olevan kalliolla on ollut vuosia kalasääsken pesä. Lisäksi tieyhteydet ja muu infra on helpommin saatavissa Hirvijärvelle tai se on jo valmiiksi olemassa siellä. Hirvijärvellä on tehty arkeologiset selvitykset samoin kuin selvitykset viitasammakosta.

Vastine: Maanomistajien tasapuolisen kohtelun ja järven veden laadun varmistamisen sekä rakentamattoman rantaviivan säilymisen vuoksi on tehty emätilakohtainen mitoitustarkastelu Hartolan voimassa olevien rantaosayleiskaavojen mitoituseriaatteiden mukaisesti. Mitoitusten ylittymisille ei ole myöskään esitetty riittäviä perusteluja.