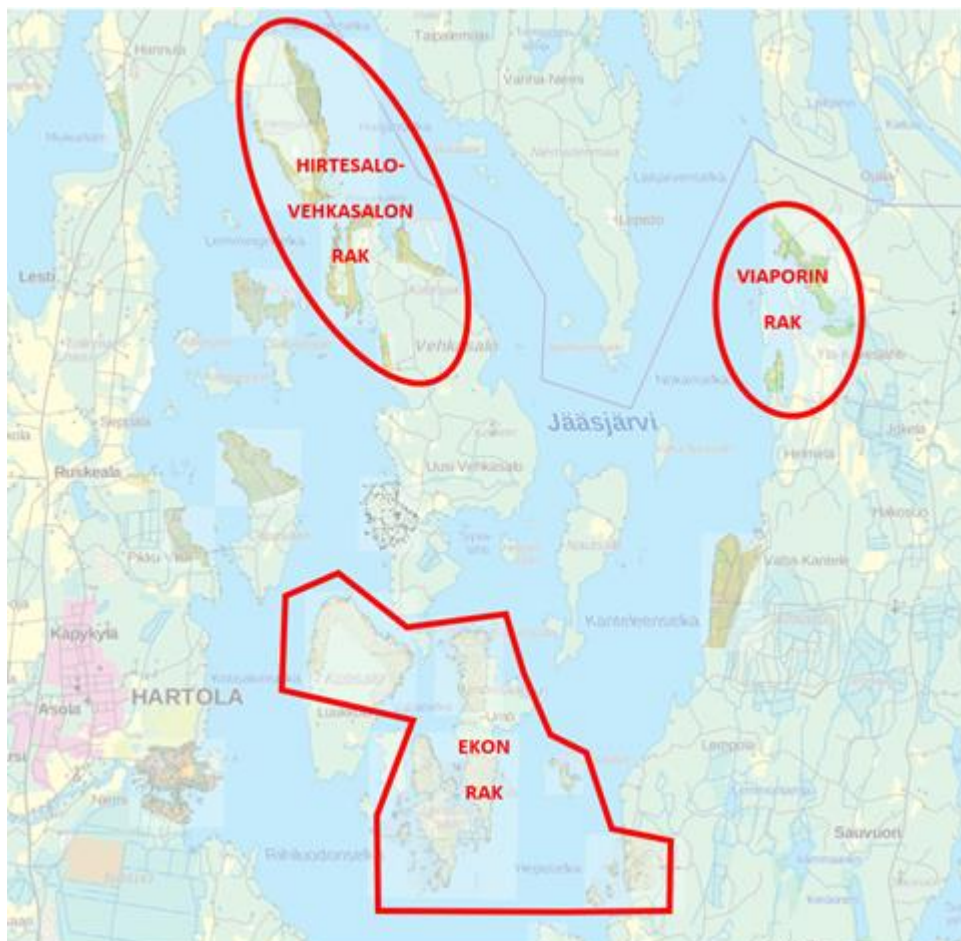


HARTOLAN KUNTA

VIAPORIN, HIRTESALO-VEHKASALON JA EKON RANTA-ASEMAKAAVOJEN KUMOAMINEN

Kaavaselostus

Kaavaehdotus 16.6.2020



Kaavan kumoamisalue sijoittuu Jääsjärvelle

Asemakaavojen kumoamisen selostus, joka koskee 16.6.2020 päivättyjä asemakaavakarttoja.

1 PERUS JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualueet sijoittuvat Hartolan kuntakeskuksen itäpuolelle Jääsjärven saariin ja itärannalle. Suunnittelualueet on kuvattu likimääräisesti kansikuvassa suhteessa keskustajaman sijaintiin.

Suunnittelualueella on voimassa kolme ranta-asetmakaavaa:

1. Viaporin ranta-asetmakaava (alkup. rantakaava), voim. 22.3.1988.
2. Hirtesalo-Vehkasalon ranta-asetmakaava, voim. 13.2.1998
3. Ekon ranta-asetmakaava, voim. 9.8.1996 (KValt 26.1.1994 § 8)

Kumoamisalueelle sijoittuvat tilat on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelman erillisessä liitteessä (LIITE 1). Tilat on lueteltu osa-alueiden mukaisesti ryhmissä.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on ”Viaporin, Hirtesalo-Vehkasalon ja Ekon ranta-asetmakaavojen kumoaminen”. Kaavan tarkoituksena ja tavoitteena on kumota sisällöltään vanhentuneet ranta-asetmakaavat kokonaisuudessaan. Alueelle on valmistunut vuonna 2017 Jääsjärven rantaosayleiskaava, jossa alueen maankäyttö on ratkaistu siten, että rakentaminen voidaan tulevaisuudessa toteuttaa yleiskaavan perusteella.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
- Tilastolomake (hyväksymisvaiheessa)

- Ranta-asetmakaavakartat merkintöineen 1:10 000
 - *Hirtesalo-Vehkasalo ranta-asetmakaavan kumoaminen, kartat 1-2
 - *Viaporin ranta-asetmakaavan kumoaminen, kartta 1
 - *Ekon ranta-asetmakaavan kumoaminen, kartat 1-4

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alueen yleiskuvaus on laadittu luontoselvityksen (FCG 5.12.2014) tekstiä lainaten: *”Hartolan Jääsjärvi sijaitsee Hartolan ja Joutsan kuntien rajalla Päijät-Hämeessä. Selvitysalueeseen kuuluu Jääsjärven rantaviivaa noin 197 km, josta muunnettua rantaviivaa on noin 125 km. Suunnittelualan kokonaispinta-ala on noin 98,5 km², josta maapinta-ala on noin 32,5 km². Järvalueella on useita kymmeniä saaria, joista suurimmat ovat Vehkasalo, Hirtesalo, Kotisalo, Ohrasaari, Urrionsaari ja Nautsalo.*

Hartola sekä Jääsjärven alue kuuluvat Pohjois-Hämeen eliömaakuntaan ja valtakunnallisessa maisemamaakuntajaossa Itäisen Järvi-suomen Lounais-Savon järvisuutuun, joka on järvien, metsien ja haja-asutuksen mosaiikkia. Alue kuuluu eteläboreaaliseen kasvillisuusvyöhykkeen Järvi-suomen alueeseen, jossa vallitsevat tuoret ja lehtomaiset kangasmetsät. Rantojen yleisimmät puulajit ovat kuusi, mänty, haapa, harmaa- ja tervaleppä sekä koivut.”

2.1.2 Luonnonympäristö

Alueelle on tehty luontoselvitys yleiskaavaa varten (5.12.2014), jolloin alueelta on kokonaisuudessaan inventoitu luonto- ja maisemakohteet ja -alueet. Maastotyöt selvitystä varten on tehty 27.6.-5.7. sekä 17.8.2013.

Pääkohtia luontoselvityksestä liittyen kumottaviin alueisiin:

”Yleispiirteet ja rantojen kasvillisuus

Selvitysalue kuuluu eteläboreaaliseen kasvillisuusvyöhykkeen Järvi-suomen alueeseen, missä vallitsevat pääasiassa mustikkatyypin kangasmetsät. Alueen metsät ovat pääosin tehokkaassa metsätaloustyössä ja ne ovat iältään melko nuoria. Varttuneempaa ja luonnontilaisempaa puustoa esiintyy runsaammin rantojen suojeleohjelman alueella. Järven rannoilla yleisin kasvupaikkatyypin on tuore, mustikkatyypin kangas. Valtapuuston muodostavat vaihtelevasti kuusi ja mänty, sekapuuna esiintyy yleisesti raudus- ja hieskoivua sekä terva- ja harmaaleppää. Paikoin esiintyy myös metsälehmusta, raitaa ja pihlajaa. Kuivahkoa puolukkatyyppin kangasta alueella on vähän ja kasvillisuustyyppi keskittyy karujen kallioalueiden läheisyyteen. Yleisin ranta-alueiden suotyyppi ovat suojaisiin lahdenpohjukoihin ja mataliin lahtiin syntynyt rantaluhta. Tyypillisimmin luhdet ovat suhteellisen laajoja järviruoko- ja saraluhtia, jotka alavilla rannoilla vaihtuvat pajuluhdiksi. Laajoja luhtaisia ranta-alueita on mm. Ruskealan ja Vehkalahden sekä Suojoensuun alueilla. Avoluhdilla tyypillisiä lajeja ovat kastikat, pullosara ja järviruoko. Lisäksi tavallisia lajeja ovat jouhisara, järvikorte, kurjenjalka, suoputki, terttualpi, rentukka, vehka, luhtavilla, suo-orvokki ja luhtavuohennokka. Matalissa

lahdelmissa on havaittavissa selvä vyöhykkeisyys ja niillä sara-, ruovikko- tai kortevaltainen vyöhyke vaihtuu kelluslehtisiä kasveja kasvavaksi vyöhykkeeksi. Kelluslehtistä lajistoa edustavat yleisinä ulpukka, lumme sekä uistinviita. Paikoin esiintyy heinävitaa sekä melko harvinaisena pikkulummetta. Rantametsissä esiintyy hyvin vähän puustoisia suoluontotyyppisiä kuten metsäluhtia tai korpia.

Selvitysalueen saaret eroavat ovat selvästi rehevämpiä ja niillä esiintyy runsaammin lehtomaista kangasta sekä paikoin myös tuoreita lehtoja ja lehtokorpia. Myös metsäluhdet ovat saarten rannoilla yleisempiä. Suurimmilla saarilla esiintyvää kasvillisuutta on käsitelty erikseen.

Vehkasalo

Vehkasalo on Jääsjärven saarista suurin ja saareen on tieyhteys. Saarella sijaitsee yhdeksän pienehköä luonnonsuojelualuetta. Saaren itäreuna ja eteläkärki kuuluvat rantojensuojeluohjelmaan. Saaren lännenpuoleisella rannalla on runsaasti kesämökkejä, itä- ja etelärannat ovat rakentamattomampia. Pohjois- ja sisäosissa on myös pieniä peltoalueita. Vähä-Vehkasalon alueella on laidunnettua metsälaidunta, jolla on kasvillisuus- (perinnebiotooppi) ja maisema-arvoja.

Saarella esiintyvät pääkasvupaikkatyypit ovat tuore mustikkatyypin kangas sekä lehtomainen käenkaali-mustikkatyypin kangas. Saaren luonnonsuojelualueilla esiintyy myös tuoretta lehtoa ja lehtokorpea. Kuivahkoja puolukkatyypin mäntykankaita esiintyy vain vähän ja ne keskittyvät Hulkonniemen, Kulonpalon ja Korkeimman alueille. Hulkonniemen alueella on virkistyskäyttöä ja alueella on mm. nuotiopaikka. Alueella on metsälain 10§:n mukaisia vähätuottoisia kallioalueita, jotka ovat paikallisen luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita. Rannat ovat pääpiirteissään melko karuja ja paikoin erittäin kivikkoisia.

Vehkasalon puusto on iältään melko nuorta tai keski-ikäistä ja paikoin on uusia avohakkuualoja. Lahopuuaste rantametsissä on melko alhainen ja lahopuu on pääasiassa riukumaapuuta. Rantojensuojeluohjelmaan kuuluvalla osalla puusto on varttuneempaa ja lahopuuaste on saaren muita osia korkeampi. Varttunutta ja luonnonarvoiltaan monimuotoista kuusisekametsää on etenkin saaren itäosissa Humalalahden ja Mustaslahden rannoilla.

Pieniin lahdelmiin kuten Hulkonlahteen, Simonlahteen ja Riihilahteen on muodostunut ruovikko- ja saraluita, joilla vallitsevia kasvilajeja ovat järviruoko, pullo- ja jouhisara sekä luhtakastikka. Muuta lajistoa edustavat ranta-alpi, suokurjenjalka, keltakurjenmiekka, luhtavuohennokka sekä myrkkyykeiso. Saaren pohjoisosiin, Kulonpalon koillispuolelle sijoittuu saaren ainoa puustoinen suo, pieni ojittamaton räme nimeltä Sammalsuo. Sammalsuon ja Kaitueensaaren välisellä rantaosuudella on nuorta lehtomaista sekakangasmetsää, jossa kasvaa paikoin runsaasti nuorta metsälehmusta.

Hirtesalo

Hirtesalo sijoittuu Vehkasalon pohjoispuolelle. Saareen kulkee tieyhteys Uitonniemestä pengertietä pitkin. Saareen sijoittuu kahdeksan yksityistä luonnonsuojelualuetta, joista osa on suojeltu ns. luontotyyppipäätöksellä eli alueilla

esiintyy erityisesti suojeltavaa luontotyyppiä. Saaren itäreunalle sijoittuu virkistyskäytössä oleva Sohvan maja. Rakentamattonta rantaa on etenkin saaren koillis- ja kaakkoisosissa. Hirtsalon rantametsien yleisin kasvupaikkatyyppi lehtomainen kangas ja saari on yleisilmeeltään hyvin rehevä. Lehtipuustoa esiintyy runsaasti ja rantojen valtapuina ovat monin paikoin raudus- ja hieskoivu, harmaaleppä ja tervaleppä. Saaren keskiosat ovat kuusivaltaisempia mustikkatyyppin tuoreita kankaita. Vanhoja peltoja on paikoin istutettu koivulle. Luonnonarvoiltaan monimuotoista rantametsää esiintyy rakentamattomilla alueilla saaren koillis- ja erityisesti lounaisosissa. Lounaisrannan rantakoivikossa esiintyy runsaasti lahoppua sekä varttuneita puuyksilöitä. Ranta on paikoin luhtainen. Saaren koillisosassa, Sohvan majalta pohjoiseen kasvaa harvennettua, erittäin kivikkoista mäntykoivusekametsää ja rannassa kulkee virkistyskäytössä oleva polku. Pohjoisempaan esiintyy myös metsäluhtaa, jossa valtapuu on tervaleppä. Hirtsalossa on tavattu luonnonsuojeluasetuksessa (160/1997) rauhoitetun pesäjuuren (*Neottia nidus-avis*) kasvupaikka. Saaren eteläkärki on monimuotoista ja paikoin lahoppurikasta metsä-, pensaikko- ja avoluhtaa.

Kotisalo

Kotisaloon ei ole tieyhteyttä ja saari on luonteeltaan hyvin metsäinen. Vapaa-ajan asutus on keskittynyt saaren länsirannalle. Saaren keskiosiin sijoittuvat vanhat Kotisalonsen ja Luukkolan tilat. Entiset pellot on pääosin istutettu koivulle ja kuuselle ja avointa niittyä on enää Kotisalonsen tilan ympäristössä. Saarella risteilee muutamia polkuja mutta ei varsinaisia teitä. Kotisalonsen länsiosiin sijoittuu rautakautinen kalmisto, joka käsittää hyvin laajan rökkiöalueen ja uhrikiviä (Museovirasto 2014). Saaren kaakkoisosaan sijoittuu Kotisalonsen lehdon Natura-alue, joka on myös suojeltu yksityisenä luonnonsuojelualueena. Alue kuuluu myös lehtojensuojeluohjelmaan. Kotisalonsen pohjois- ja itäosat kuuluvat rantojensuojeluohjelmaan. Kotisalonsen metsien pääkasvupaikkatyyppit ovat tuore ja lehtomainen kangas. Saaren pohjoisosiin on tehty hyvin laajoja avohakkuita. Keskiosissa on varttuvaa, lehtomaista kuusikangasmetsää. Tuoretta lehtoa sekä lehtokorpea esiintyy Kotisalonsen lehdon luonnonsuojelu- ja Natura-alueella sekä saaren lounaisrantaa reunustavalla, koivu- ja tervaleppävaltaisella metsäalueella.

Urrion- ja Lehtisensaaret sekä Lammassalo

Urrion- ja lehtisensaaret sekä Lammassalo sijoittuvat hyvin tiiviisti toistensa tuntumaan Vehkasalonsen ja Kotisalonsen saarten eteläpuolelle. Saaret ovat pienehköjä, melko rakentamattomia ja rantaviivaltaan hyvin rikkonaisia. Niitä erottavat toisistaan vain kapeat ja hyvin kivikkoiset salmet, Lehtisensalmi ja Majasalmi. Saarien välisillä alueilla on avoluhtia sekä suojaisia lahdelmia, jotka sopivat mm. lummelampikorenon (luontodirektiivin liite IV(a)) elinalueiksi vaikka lajia ei kartoituksissa havaittu. Vapaa-ajan asutus on kaikilla saarilla hyvin vähäistä eikä saariin ole tieyhteyttä. Urrionsaaren eteläpuolisko ja Lehtisensaaren itäosat kuuluvat rantojensuojeluohjelmaan.

Urrionsaaren keskiosiin sijoittuu vanha Urrion tila, jonka ympäristössä on säilynyt avoimena entisiä peltoalueita. Muutoin saari on metsäinen. Kasvupaikkatyyppi vaihtelee tuoreista kuusi- ja sekapuukankaista, mäntyvaltaisiin tuoreisiin sekä

sekapuustoiisiin lehtomaisiin kankaisiin. Saaren itärannalle sijoittuu kaksi laajempaa lahdelmaa, joilla esiintyy monipuolista ranta- ja vesikasvillisuutta. Lehtisensaaren keskiosissa vanhat peltoalueet ovat kasvamassa umpeen. Metsäalueet ovat hyvin reheviä ja kasvupaikkatyypit vaihtelee mosaiikkimaisesti. Alueella esiintyy lehtomaista kangasmetsää, tuoretta kuusikangasta ja metsäluhtaa. Paikoin esiintyy myös valoisia, tuoreita mäntykankaita. Lehtisensaaren rantametsät ovat monin paikoin hyvin luhtaisia ja etenkin pienehköihin lahdenpoukamiin sekä saaren länsireunalle on kehittynyt ruoho- ja ruovikkoluhtia. Lehtisensaaren pesimälinnusto on erityisen runsas ja alueella havaittiin mm. sirittäjä, mustapääkerttu, peukaloinen ja viitakerttunen. Saaren länsirannikolla havaittiin ruokailemassa mm. tavi- ja sinisorsapoikueet, kuikkapari sekä laulujoutsen. Lammassalo on pääosin harvennettua, tuoretta kuusi- ja mäntykangasta. Saaren länsireunalle sijoittuu korpikastikkavaltainen luhta-alue joka vaihettuu harvennettuun korpimaiseen, nuoreen koivikkoon.”

Alueen todetut luontoarvot:

Viapori	Hirtesalo-Vehkasalo	Eko
luo-2/5	luo-1/5 (pitäisi olla 2-5)	SL (osa rantojensuojeluohjelman alueista)
luo-1/8	luo-1/8	luo-1/14
	luo-1/9	MU
	luo-1/10 (myös merk. 3/10)	
	luo-1/11	
	luo-1/16	
	luo-3/7	

Koko Jääsjärven alue kuuluu FINIBA-alueisiin. Lisäksi osia Viaporin sekä Ekon ranta-
asemakaava-alueista kuuluu rantojensuojeluohjelman (rso) alueisiin.

Selitykset:

- Jääsjärven luhtarannat: luo-1/8
- Hirtessalon koillisrannan metsä: luo-1/9
- Hirtessalon etelärannan metsäluhta: luo-1/10
- Hirtessalon lounaisranta: luo-1/11
- Lehtisensaaren metsät: luo-1/14
- Jääsjärven kalliorannat: luo-1/16
- Luhtarannat, joilla esiintyy luontodirektiivin liitteen IV(a) korentojen elinalueita: luo-2/5
- Muut arvokkaat lintujen pesimäluodot: luo-3/7

SL-merkinnällä osoitetut alueet perustuvat maakuntakaavassa osoitettuihin rantojensuojeluohjelman alueisiin.

luo -merkinnöillä osoitetut kohteet ovat luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita.

Maa- ja metsätalousalueiksi, joilla on erityisiä ympäristöarvoja (MU) on osoitettu Jääsjärven yleiskaavan (1999) ja sen muutoksen (2005) mukaiset MU -alueet.

Alueen luontoselvityksessä todetut arvot on otettu huomioon alueen tuoreessa yleiskaavassa.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Viaporin ranta-asetmakaava-alueella kaavalla osoitetut rakennuspaikat ovat kaikki rakennettuja. Niissä sijaitsee pääsääntöisesti tavanomaisia loma-asuntoja talousrakennuksineen. Kaavalla osoitettuja rakennuspaikkoja on kaikkiaan 18 kpl. Lisäksi alueella sijaitsee venevalkama/uimarannaksi osoitettu alue Pitkäniemessä. Venevalkama on lisäksi osoitettu Viaporinniemeen. Alueelle on rakentunut kattava yksityisverkosto, joilta on pääsy rakennuspaikoille. Ainoastaan Suojoensuunlahden alueelle, joka on metsätalousmaana, ei ole tieyhteyttä. Tämän alueen suot on ojitettu.

Hirtesalo-Vehkasalon ranta-asetmakaava-alueella on kaavalla osoitetut rakennuspaikan käytännössä kaikki rakennettuja. Rakennuspaikkoja on yhteensä osoitettu 46 kpl. Lisäksi alueella on Hirtesalon puolelle osoitettu venevalkama-alue. Alueelle on rakennettu kattava yksityistieverkosto. Kaavassa osoitettuja virkistysalueita ei ole toteutettu.

Ekon ranta-asetmakaava-alueella suurin osa kaavalla osoitetuista rakennuspaikoista on toteuttamatta. Ainoastaan Autionmäen alueelle on rantapaikat rakentuneet järjestelmällisemmin. Alueella on muutamia venevalkamapaikkoja. Kaavalla osoitettuja rakennuspaikkoja on 60 kpl.

2.1.4 Muinaisjäännökset ja kulttuuriympäristö

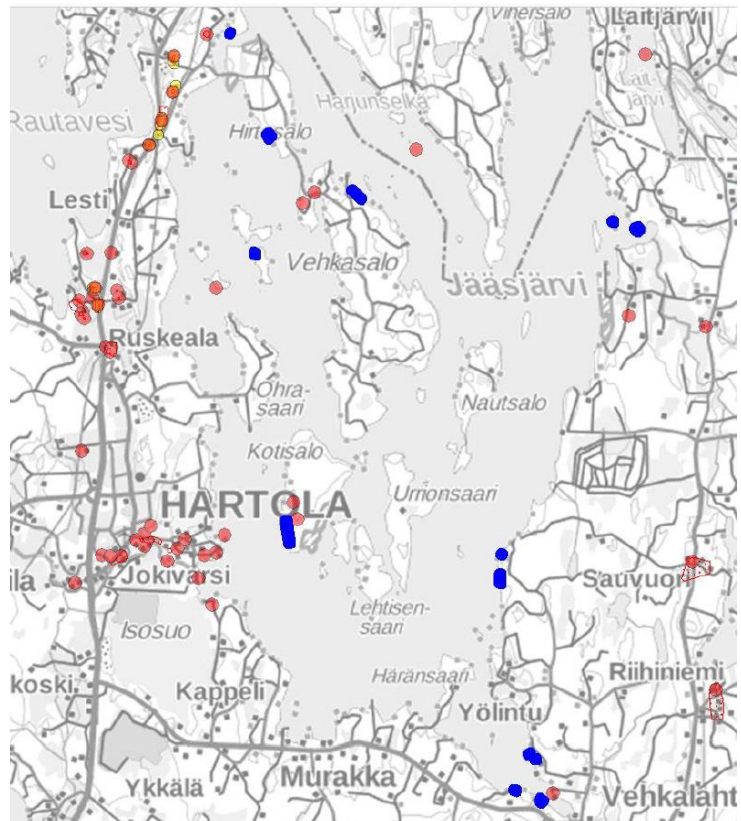
Arkeologia

Alueelle on laadittu vuonna 2016 Hartola Jääsjärven rantayleiskaavan ajantasaistaminen, arkeologinen inventointi. Inventoinnin maastotöissä keskityttiin maankäytön muutosalueille.

Kaavan kumoamisalueilla on todettu yksi kohde:

- Sm 4 Pirtinniemi (Hirtesalo-Vehkasalo kaava-alueen rajalla)

Arkeologinen inventointi 2016, sinisellä tutkitut maankäytön muutosalueet



Rakennushistoria

Alueella ei ole todettu rakennushistoriallisesti arvokkaita rakennuksia tai rakenteita.

Kulttuurimaisema

Alueella ei ole kulttuurimaisemakohteita.

2.1.5 Maanomistus

Kaavamuutosalue on suurilta osiltaan yksityisomistuksessa. Ekon kaava-alueen omistajana on pääosin Ekon yhteismetsän osakaskunta. Lisäksi maa-alueita omistaa eri yritykset sekä yhdistykset.

2.2 Suunnittelutilanne

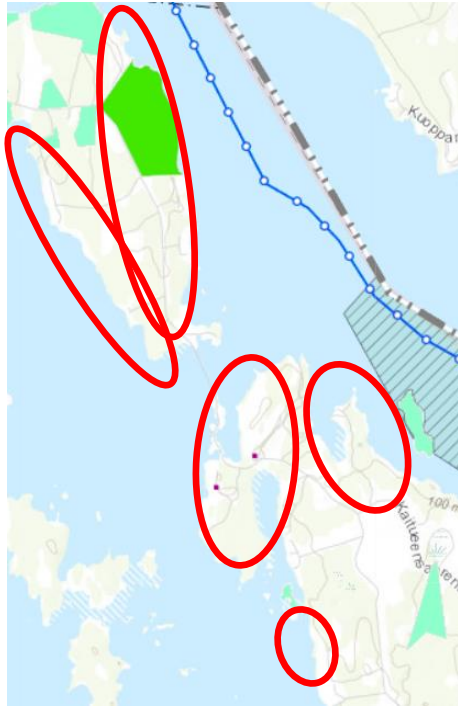
Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (lainvoima 14.5.2019) on suunnittelualueelle osoitettu merkintöjä.

Viaporin RAK-alueelle osoitettu maakuntakaavassa seuraavat merkinnät:



- **Sv1 - sv2 Puolustusvoimien Hartolan varastoalueiden suojavyöhyke, ulompi**
Suunnittelumääräys: Alueella on ensisijaisesti sallittua maa- ja metsätalousrakentaminen ja puolustushallintoa palveleva rakentaminen. Alueelle ei tule sijoittaa sairaalaa, vanhainkotiä, päiväkotia tai muuta vastaavaa laitosta.
- **SL323, SL59 Luonnonsuojelualue,**
rantojensuojeluohjelma. Merkinnällä osoitetaan luonnonsuojelulain nojalla suojeltuja tai suojeltavaksi tarkoitettuja alueita. Merkintään liittyy MRL 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.
Suojelumääräys: Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka saattavat vaarantaa alueen suojeluarvoja.

Hirtesalo-Vehkasalon RAK-alueelle on maakuntakaavassa osoitettu seuraavat merkinnät:



• **V6 - Hirtesalon virkistysalue**

Merkinnällä osoitetaan yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun tarkoitettuja alueita. Merkintään liittyy MRL 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus. Alue varataan yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava virkistyskäyttöedellytyksien ja niiden erityispiirteiden säilyminen sekä kehittämismahdollisuudet, alueen saavutettavuus, riittävä yleis- ja erityispiirteisiin liittyvä palvelu-, ja varustetaso sekä ympäristöarvot ja viher- tai ulkoilureittien jatkuvuus virkistysalueilla.

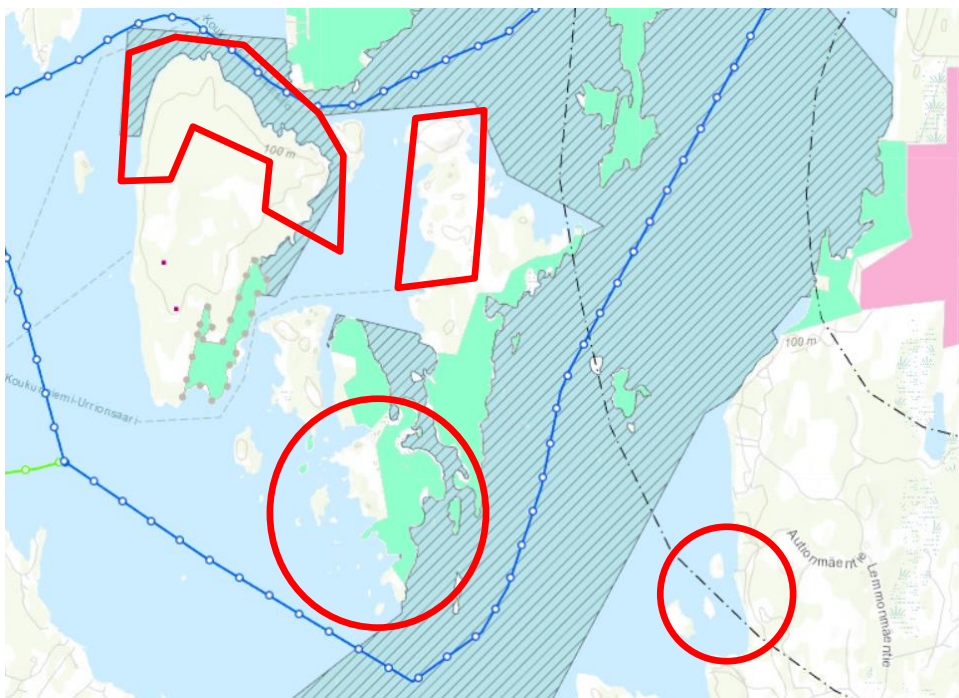
• **SM – muinaismuistokohde Hulkko ja Pirtinniemi (kohteet ak-alueen rajalla)**

Merkinnällä osoitetaan muinaismuistolain rauhoittamia muinaisjäännösalueita tai kohteita.

Merkintään liittyy MRL 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus

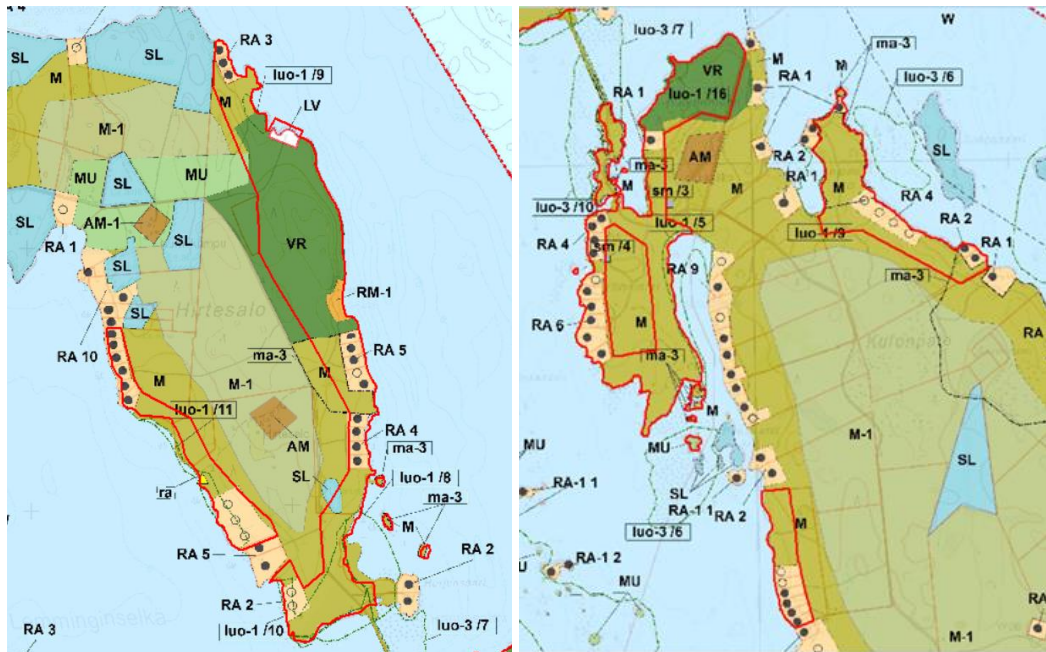
Muinaisjäännösalueiden ja –kohteiden ja niiden lähialueiden maankäyttöä, rakentamista ja hoitoa suunniteltaessa on itse muinaisjäännösten lisäksi otettava huomioon muinaisjäännösten suoja-alueet, maisemallinen sijainti ja mahdollinen liittyminen arvokkaisiin maisema-alueisiin ja/tai kulttuuriympäristöihin.

Hirtesalo-Vehkasalon RAK-alueelle on maakuntakaavassa osoitettu seuraavat merkinnät:

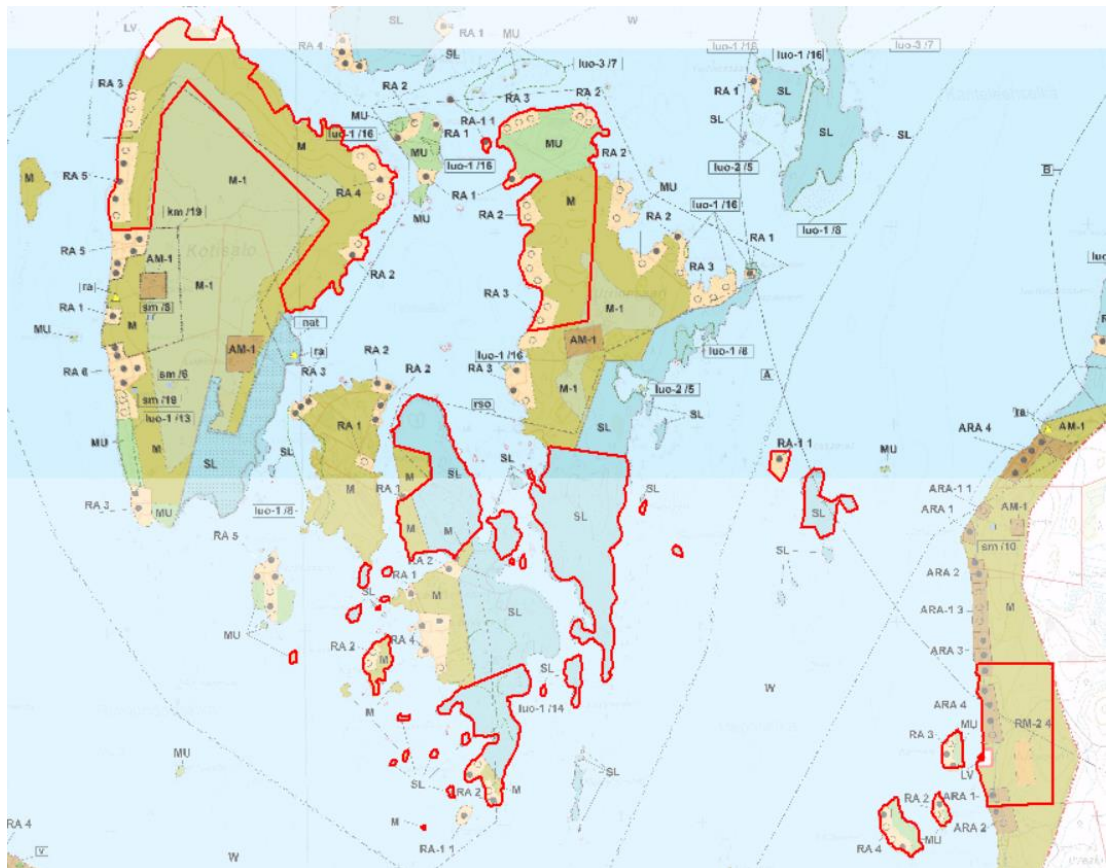


• **SL323, SL59 Luonnonsuojelualue, rantojensuojeluohjelma.** Merkinnällä osoitetaan luonnonsuojelulain nojalla suojeltuja tai suojeltavaksi tarkoitettuja

• **Sv1 - sv2 Puolustusvoimien Hartolan varastoalueiden suojavyöhyke, ulompi**
Suunnittelumääräys: Alueella on ensisijaisesti sallittua maa- ja metsätalousrakentaminen ja



Ote Jääsjärven yleiskaavasta Hirtesalo-Vehkasalon ranta-asemakaavan alueelta (punainen raja)



Ote Jääsjärven yleiskaavasta Ekon ranta-asemakaavan alueelta (punainen raja)

Nyt **voimassa oleva rakennusjärjestys** on hyväksytty Hartolan kunnanvaltuustossa 14.4.2016 ja on tullut voimaan 1.9.2016.

Ranta-asemakaavan kumoamisen **pohjakarttoina on käytetty** alkuperäisten ranta-asemakaavojen pohjakarttoja.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Aloite kaavan laatimiseen on tullut alueen maanomistajilta sekä kunnalta jo Jääsjärven rantaosayleiskaavan laatimisen aikaan.

Kaavojen kumoamiset on todettu vireillä olevaksi vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa, joka on käsitelty Hartolan ympäristölautakunnassa 5.3.2020 § 15. Kaavoituskatsaus on ollut nähtävillä Hartolan rakennusvalvonnan ilmoitustaululla 4.5. - 4.6.2020 ja nettisivuilla. Lisäksi kaavoituskatsauksesta on tiedotettu Lähilehden kesäjulkaisussa 14.5.2020, joka on ollut täyspeittojakelu kaikille alueen kotitalouksille.

Kaavaehdotus käsitellään seuraavaksi Hartolan kaavatoimikunnassa sekä ympäristölautakunnassa. Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotetaan ainakin paikallislehdessä ja kirjeitse kaava-alueen sekä lähialueen maanomistajille. Suunnitelmat pidetään nähtävillä kunnanvirastolla sekä mahdollisuuksien mukaan kunnan nettisivuilla. Kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumista ja vuorovaikutusta on kuvattu tarkemmin liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

3.3 Asemakaavan kumoamisen tavoitteet

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Hartolan Jääsjärven alueelle sijoittuu kolme ranta-asemakaavaa, joiden alueella maankäyttö on ratkaistu Jääsjärven tuoreessa rantayleiskaavassa (voim. 2017). Näillä ranta-asemakaava-alueilla Jääsjärven yleiskaava on laadittu nimenomaan sitä silmällä pitäen, että nämä kolme ranta-asemakaavaa tullaan kumoamaan. Jääsjärven rantayleiskaavan muutoksen ja osittaisen kumoamisen kaavaselostuksessa (20.4.2017, kohta 3.1) asiasta on kerrottu seuraavaa:

”Ekon, Hirtesalo-Vehkasalon ja Viaporin ranta-asemakaavat on tarkoitus kumota. Ranta-asemakaavat kumotaan erillisessä prosessissa, josta vastaa Hartolan kunta. Kumottavien ranta-asemakaavojen alueet sisällytetään Jääsjärven rantayleiskaavaan muutokseen ja ranta-asemakaavojen kumoamisen jälkeen kyseisten alueiden rakentamista ohjaa rantayleiskaava.”

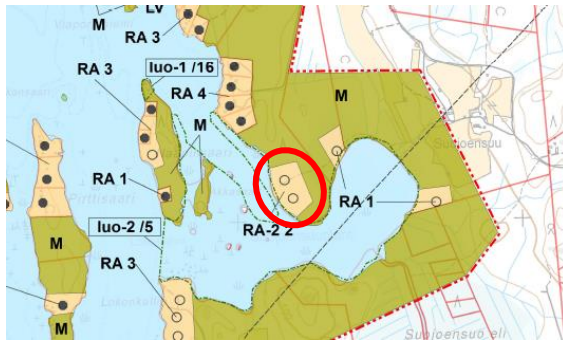
Kaavojen kumoamisen yleisenä tavoitteena on rantarakennuspaikkojen rakennusoikeuden nosto nykytasolle, eli tuoreen yleiskaavan mukaiseksi sekä maisematyölupavelvoitteen poistuminen niiltä alueilta, joissa sitä ei yleiskaavalla vaadita. Lisäksi yleiskaavan laatimisen yhteydessä selvitetty luonto, maisema- ja muut inventoidut ja todetut erityisarvot saadaan kaavallisesti ajantasalle.

Viaporin ranta-asemakaavan kuvaus sekä suhde yleiskaavaan

Viaporin ranta-asemakaavan alueella on 18 kpl lomarakennuspaikkoja, maa- ja metsätalousaluetta ja venevalkama-/uimaranta-aluetta. Rakennuspaikkojen rakennusoikeus on 100 k-m².

Yleiskaava alueella vastaa rakennuspaikkojen määrän osalta ranta-asemakaavaa muutoin, paitsi Suojoensuunlahden pohjoispuolelle on osoitettu kaksi uutta rakennuspaikkaa. Ne on yleiskaavaan selostuksen mukaan siirretty Etelä-Hartolan rantayleiskaavan alueelta.

”Etelä-Hartolan rantaosayleiskaavassa on UPM:n omistamalla alueella Iso-Suojärvellä 7 rakennuspaikkaa, jotka on tarkoitus siirtää, koska puolustusvoimien tarpeet estävät rakennuspaikkojen toteuttamisen kyseisessä paikassa. Rakennuspaikoista 5 on tavoitteena siirtää Jääsjärven rantayleiskaavan alueelle. Kunta on neuvotellut asiasta ELY-keskuksen kanssa (9.5.2014). Tavoitteena on siirtää 2 rakennuspaikkaa kumottavan Viaporin ranta-asemakaavan alueelle ja 3 rakennuspaikkaa Yöllinnun alueelle.”



Näiden Suojoensuunlahden suulle sijoittuvien rakennuspaikkojen rakentuminen mahdollistuu ranta-asemakaavan kumoamisella.

Viaporin kumoamisalueella maa- ja metsätalousalueet on osoitettu yleiskaavassa tavanomaisena metsätalousalueena merkinnällä M, eli metsäalueella ei ole yleiskaavan laatimisen aikaan todettu erityisiä luonnon- tai maisemallisia arvoja. Kumoamisalueen edustalle Joensuunlahdelle ja Pitkälähdelle pohjukkaan osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita (luo-2/5, tod. Luo-1/5). Lisäksi yleiskaavan rajausta RSO (rantojensuojeluohjelma) rajoittuu Viaporin kaavan eteläosaan pieniltä osin, samoin merkintä (luo-1/8). Rajausta A (Suojavyyhyke) sijoittuu osaksi ranta-asemakaavan alueelle, mutta jää pääosin M-alueelle. Yhtään rakennuspaikka ei jää alueen sisään.

Hirtesalo-Vehkasalon ranta-asemakaavan kuvaus sekä suhde yleiskaavaan

Alueella on 46 kpl ranta-asemakaavan mukaisia lomarakennuspaikkoja, joissa rakennusoikeus vaihtelee alueen mukaan 80 tai 150 k-m². Lisäksi kaavan alueella on osoitettu retkeily- ja ulkoilualueita (VR), maa- ja metsätalousaluetta (M) ja venevalkama-alueita. Lisäksi on osoitettu säilytettäviä alueen osia, esim. merkinnät RA-1/s, M/s. M-alueella on osoitettu myös yksi rantasaunan paikka kortteleiden 5 ja 6 väliin, mutta tähän ei ole kaavassa osoitettu rakennusoikeutta.

Yleiskaavassa alueelle on osoitettu 47 kpl rakennuspaikkoja. Yksi rakennusoikeus on siirretty alueelle Simonlahdelta. Kortteleiden rakennuspaikkojen sijoittelussa on tehty joitakin muutoksia verrattuna ranta-asemakaavaan. Nämä siirrot johtuvat pääosin alueella yleiskaavoituksen yhteydessä todetuista luonnonarvoista ja siirrot mahdollistavat näiden luontoarvojen säilymisen jatkossa.

Alueella on yleiskaavoituksen yhteydessä todettu useita luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen merkittäviä alueen osia (luo-1/5, 8, 9 10,11 ja 16 sekä luo-3/7 ja 10). Nämä alueet sijoittuvat sekä kumoamisalueen sisälle, että edustalle, ns. vesialueen puolelle. Lisäksi yleiskaavassa on osoitettu muinaismuistokohde (sm 4) ja pienialaisia osa-alueita, joille jää voimaan maisematyölupavelvoite (ma-3). Rantavyöhykealueen takana sisämaassa on käytetty merkintää M-1, joka on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta sillä erotuksella, että alueelle sallitaan käyttötarkoituksenmukainen rakentaminen.

Ekon ranta-asemakaavan kuvaus sekä suhde yleiskaavaan

Yleiskaavassa ranta-asemakaavalla kumottavalle alueelle on osoitettu 55 kpl rakennuspaikkoja. Ranta-asemakaavan mukaiset neljä rakentamatonta rakennuspaikkaa on siirretty yleiskaavassa toisaalle. Lainaus Jääsjärven rantayleiskaavan kaavaselostuksesta:

”Ekon ranta-asemakaavan mukainen uusi, rakentamaton rakennuspaikka Jääsjärven itärannalla Autionmäen alueella (Ekon yhteismetsän alue, 81-874-1-0), on siirretty Vehkalahden alueelle Lavianniemeen. Siirretty rakennuspaikka on osoitettu ARA-1 merkinnällä.

Ekon ranta-asemakaavan mukaiset kolme uutta, rakentamatonta rakennuspaikkaa Lehtisensaarella Lehtisensalmessa (Ekon yhteismetsän alue, 81-874-1-0), on siirretty Vehkalahden alueelle Lehtimäelle (2 kpl, Riuttalahden ja Piinalahden väliselle ranta-alueelle) ja Lavialle (1 kpl, Lavianniemen eteläpuolelle). Siirretyt rakennuspaikat on osoitettu ARA-1 merkinnällä.”



Kun lasketaan Ekon ranta-asemakaavan mukaiset rakennuspaikat 55 kpl yleiskaavassa ja siirretyt 4 kpl, saadaan 59 rakennuspaikkaa. Yksi rakennuspaikka on jäänyt yleiskaavassa epähuomiossa osoittamatta Siippaluodolla. Tämä rakennuspaikka otetaan huomioon yleiskaavan muutoksissa, jotka ovat vireillä yhtäaikaaisesti ranta-asemakaavojen kumoamisten kanssa. Kun huomioidaan yleiskaavan virheellisesti osoittamatta jäänyt rakennuspaikka, voidaan todeta, että ranta-asemakaavan ja yleiskaavan rakennuspaikkamäärä 60 kpl vastaa toisiaan. Osa rakennuspaikoista on osoitettu merkinnällä ARA, eli niille voi jatkossa rakentaa joko omakotitalon tai loma-asunnon. Nämä rakennuspaikat sijoittuvat yleiskaavassa

mantereelle ja keskitetyn vesihuollon piiriin. Rakennusoikeus Ekon ranta-
asemakaava-alueella kasvaa pääosin ranta-asemakaavan 100 k-m²:sta yleiskaavan
250 k-m²:een. RM-2 alueella rakennusoikeus on 100 k-m² rakennuspaikkaa kohti.
ARA-alueilla rakennusoikeus määräytyy käyttötarkoituksen mukaan, 250-350 k-m².
Saarissa rakennusoikeus pysyy pääosin entisellä tasolla tai kohoaa muutamalla
kymmenellä neliöllä.

Ekon alueella on osa rannoista osoitettu RSO eli rantojensuojeluohjelman alueena.
Nämä alueet on pääosin osoitettu yleiskaavassa suojelualueiksi merkinnällä SL.
Lisäksi pieniltä osin aluetta tulee huomioitavaksi rajaus A (suojavyöhyke), eli tällä
merkinnällä osoitetaan alueita, joiden käyttöä on vaaraa tai huomattavaa häiriötä
aiheuttavan toiminnan vuoksi rajoitettava. Suunniteltaessa alueen käyttöä on
Puolustusvoimille varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Rantavyöhykealue on osoitettu alueella pääosin merkinnällä M, maa- ja
metsätalousvaltainen alue. Rantavyöhykealueen takana sisämaassa on käytetty
merkintää M-1, joka on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta sillä erotuksella, että
alueelle sallitaan käyttötarkoituksenmukainen rakentaminen.

4 ASEMAKAAVAN KUMOAMISEN KUVAUS

4.1.1 Asemakaavan kumoamisen mitoitus

Kaavaratkaisu on edellisellä sivulla esitettyjen tavoitteiden mukainen.

Viaporin alue

Rakennusoikeutta **RA** -alueilla kumoutuu $18 \times 100 \text{ k-m}^2 = \mathbf{1\ 800 \text{ k-m}^2}$.

Kumoutuvat rakennuspaikat yhteensä **18** kpl ja rakennusoikeuden määrä **1800 k-m²**.
Lisäksi kumoutuu maa- ja metsätalous (M), uimaranta (VV) ja venevalkama-alueita
(LV).

Hirtesalo-Vehkasalon alue

Rakennusoikeutta **RA-1**-alueilla kumoutuu $33 \times 150 \text{ k-m}^2 = \mathbf{4\ 950 \text{ k-m}^2}$.

Rakennusoikeutta **RA-2** -alueilla kumoutuu $13 \times 80 \text{ k-m}^2 = \mathbf{1\ 040 \text{ k-m}^2}$.

Kumoutuvat rakennuspaikat yhteensä **46** kpl ja rakennusoikeuden määrä **5 990 k-m²**.
Lisäksi kumoutuu maa- ja metsätalous (M), retkeily- ja ulkoilualueita (VR) ja
venevalkama-alueita (LV).

Ekon alue

Rakennusoikeutta **RA-1** alueilla kumoutuu $53 \times 100 \text{ k-m}^2 = \mathbf{5300 \text{ k-m}^2}$.

Rakennusoikeutta RA-2 alueilla kumoutuu $3 \times 50 \text{ k-m}^2 = 150 \text{ k-m}^2$.

Rakennusoikeutta RM -alueilla kumoutuu $4 \times 100 \text{ k-m}^2 = 400 \text{ k-m}^2$.

Kumoutuvat rakennuspaikat yhteensä **60 kpl** ja rakennusoikeuden määrä **5 850 k-m²**.
Lisäksi kumoutuu maa- ja metsätalous (M) ja venevalkama-alueita (LV).

Rakennusoikeutta asemakaava-alueella kumoutuu yhteensä **13 640 k-m²**.

Tarkempi tilastointi pinta-aloineen esitetään tilastolomakkeella (viim. hyväksymisvaihe).

4.2 Kaavan vaikutukset

4.2.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen

Kaavaratkaisulla mahdollistetaan alueen yleiskaavalla toteutettava rakentaminen. Tuleva rakentaminen on sopusoinnussa ympäröivän yleiskaava-alueen kanssa. Yleiskaavamuutoksen yhteydessä on arvioitu yleiskaavallisia vaikutuksia kokonaisuutena. Koska yleiskaavalla on suunniteltu toteutettavaksi myös kumottavien ranta-asemakaavojen alue, on vaikutukset arvioitu siltä osin jo yleiskaavassa.

Rakennettuun ympäristöön vaikutukset muodostuvat kumottavalla alueella siten, että jatkossa mahdollistuu suurempi tonttikohtainen rakennusoikeus. Vertailussa rakennuspaikkojen koon kanssa, on voitu todeta, että ranta-asemakaavoissa osoitetut tonttikoot lähes vastaavat yleiskaavan tonttikokoja. Siten jo muodostetuille tonteille ei pääsääntöisesti näyttäisi aiheutuvan painetta lisämaan ostoon sen perusteella, että tonttikoko olisi liian pieni uuden rakennusoikeuden määrälle. Tontit yleiskaavaan on muodostettu pääsääntöisesti vallitsevan kiinteistöjaon mukaan.

Kaavojen kumoaminen ei muuta käytännössä vallitsevaa kaavallista ja toteutunutta tilannetta yhdyskuntarakenteen kannalta kuin pieniltä osin. Suurin muutos yleiskaavan voimaan tullessa yhdyskuntarakenteen näkökulmasta on Ekon kaava-alueella, jossa ns. Autionmäen alueella mantereella on osoitettu rakennuspaikkoja merkinnällä ARA, joka sallii lomarakentamisen vaihtoehtona myös vakituisen asunnon rakentamisen. Toisaalta tämä on linjassa muun ympäristön kanssa, vastaava on sallittu kaikkien kylien ranta-alueella, jossa on mahdollisuus liittyä vesiosuuskunnan verkostoon. Tämä on ympäristön kannalta monessa tapauksessa kiinteistökohtaista vesihuoltoa parempi vaihtoehto ja kylien ja maaseudun elinvoimaisuuden kannalta positiivinen ratkaisu.

4.2.2 Vaikutukset järviluontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan

Kaavan kumoamisella alueelle jää voimaan ajantasaiset yleiskaavan laatimisen aikana tutkitut osa-aluevaraukset, jotka pyrkivät säilyttämään erityisesti

luonnonarvoja alueella. Tähän pohjautuen asemakaavan kumoaminen parantaa selkeästi luonnonympäristön huomioimista, koska asemakaavalla luontoarvoiltaan erityisiä kohteita ei ollut näin laajasti osoitettu.

Jääsjärven vesistöön kaavamuutoksella on vaikutuksia siten, että rakennusoikeus entisillä ranta-asemakaava-alueilla nousee. Tilanne tosin myös uudisrakentamisen suhteen kuitenkin paranee, jos verrataan tilannetta nykyiseen kaavatilanteeseen, koska yleiskaavaan on otettu mukaan nykyaikaiset kaavamääräykset esim. jätevesihuollosta ja maiseman hoidosta. Kun aletaan laajentamaan tai muutoin lisärakentamaan, samalla esim. vanhentuneet jätevesijärjestelmät tulevat uudistuksen piiriin. Tämä on ympäristön kannalta erittäin positiivinen asia.

Kun tonttikohtainen rakennusoikeus kasvaa, maisema muuttuu mahdollisten suurempien rakennushankkeiden myötä. Toisaalta jo Jääsjärven yleiskaavan uudistamisen myötä on sama tapahtunut vesistöllä kautta linjan. Pienet saaret ja luodot, jotka ovat jo olleet rakentamisen piirissä, pysyvät edelleenkin maltillisen rakennusoikeuden piirissä.

Tavanomaisen maa- ja metsätalousalueen osalta poistuu maisematyöluvan velvoite, mikä on tietysti maanomistajan kannalta hyvä asia. Luonnonarvoiltaan tärkeät kohteet edelleen on osoitettu yleiskaavalla maisematyövelvoitteen alaisiksi ja siltä osin turvaa alueen erityiset ympäristöt myös yleiskaavassa.

4.2.3 Vaikutukset puolustusvoimien toimintaedellytyksiin

Alueista käytännössä vain Ekon alueella on rakennuspaikkoja (3 kpl), jotka jäävät täpärästi yleiskaavalla määritellyt A suojavyöhykkeen sisään eli sijoittuvat tuon vyöhykkeen rajalle. Kaikki näistä rakennuspaikoista on osoitettu merkinnällä ARA, joka siis mahdollistaa joko loma- tai vakituisen asunnon rakentamisen. Kaikki paikat ovat jo vanhoja, eli aiemmin rakennettuja. Käytännössä vaikutusta puolustusvoimien toimintaedellytyksiin tällä kaavojen kumoamisella ei siis ole, koska kumoaminen ei käytännössä muuta nykytilannetta. Mikäli puolustusvoimilla on tilanteeseen muutostarpeita, jotka aiheuttaisivat kaavallisia tarkasteluja, ranta-asemakaavojen kumoaminen käytännössä helpottaa jatkossa kaavallista tarkastelua sijoittuen vain yhdelle kaavatasolle (yleiskaava).

Viaporin alueella raja-alue jää maa- ja metsätalousalueelle, eikä alueen sisään jää yhtään rakennuspaikkaa. Tältä osin kaavan kumoamisella ei ole vaikutusta puolustusvoimien toimintaedellytyksiin.

5 TOTEUTUS

Maanomistajat voivat ryhtyä kaavan kumoamisen seurauksena toteuttamaan yleiskaavan mukaista rakentamista. Kunta seuraa yleiskaavan toteuttamista rakennuslupamenettelyn yhteydessä rakennusvalvonnan avulla.

Karttaako oy



Hanna Nirkko
Ins. AMK
YKS 591



Jarmo Mäkelä
DI
YKS 125