

**Hartolan kunta**  
**Pohjois-Hartolan ranta- ja kyläleiskaavan muutos ja**  
**Putkijärven ranta-asemakaavan kumoaminen**

SELOSTUS Kaavaluonnos 21.1.2021

Osayleiskaavan muutos  
tilojen Putkijärvi 81-410-1-290 ja Haijunkallio 81-410-1-262 alueilla



*Näkymää nykyisen ranta-asemakaavan korttelialueen 2 pohjoisrajalta koilliseen päin*



DI Jarmo Mäkelä  
Heikinkatu 7  
48100 Kotka

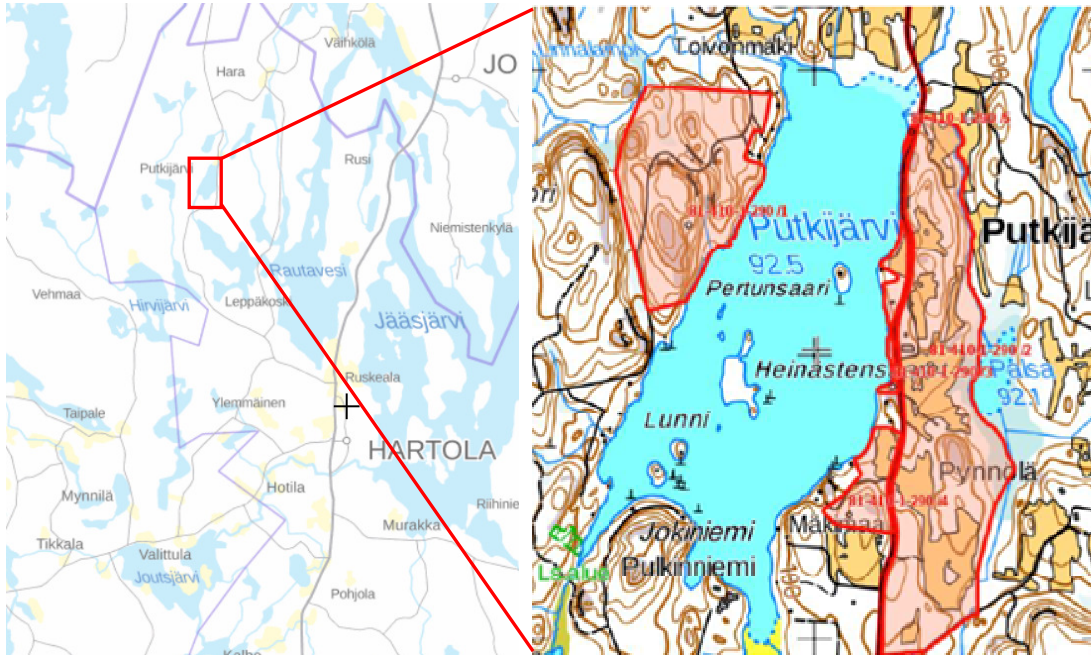
[jarmo.makela@karttaako.fi](mailto:jarmo.makela@karttaako.fi)

Kaavamuutoksen ja kumoamisen selostus, joka koskee Pohjois-Hartolan ranta- ja kyläyleiskaavan muutosta sekä Putkijärven ranta- asemakaavan kumoamista.

## 1 PERUSTIEDOT

### 1.2 Yleistiedot ja sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee noin 15 kilometrin päässä Hartolan kuntakeskuksen luoteeseen. Kaavamuutosalue käsittää noin 90 hehtaarin kokoisen alueen Putkijärven rannalla sisältäen Putkijärven tilan 81-410-1-290 kaikki palstat sekä Haijunkallion lohkotilan 81-410-1-262.



KUVA Suunnittelualueen likimääräinen sijainti sekä sijainti paikallisella tasolla

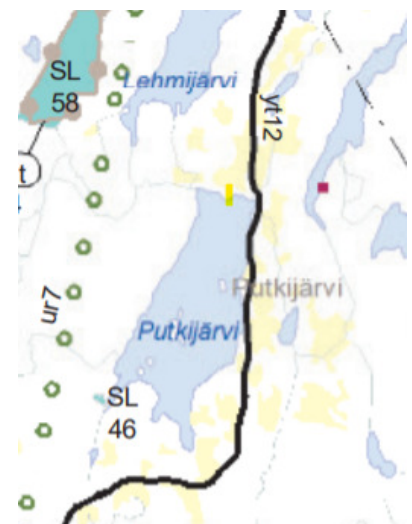
### 1.2 Suunnittelutilanne

#### 1.2.1 Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on lainvoimainen kuulus-  
ten myötä ja korkeimman hallinto-oikeuden hylättyä valituksen.  
Maakuntakaava 2006 on kumottu uuden kaavan tullessa voi-  
maan. Maakuntakaava sai lainvoiman 14.5.2019.

Maakuntakaavassa alueelle ei ole osoitettu suoranaisesti suunnit-  
telua ohjaavia merkintöjä muita kuin alueen läpi kulkeva Yhdistie  
6134, joka johtaa Hartolasta Vuorenkylän ja Rutalahden kautta  
Toivakan Viisarimäkeen. Kyseisen tien roolista tässä hankkeessa  
keskustellaan edelleen tieviranomaisten kanssa.

KUVA Ote maakuntakaavasta



## 1.22 Yleiskaava

Alueelle on hyväksytty Pohjois-Hartolan ranta- ja kyläleiskaava 25.2.2010, joka tuli voimaan 10.6.2011. Aiemmin ranta-asemakaavassa jo käsitellyt alueet on osoitettu yleiskaavassa vain to-teavasti:



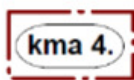
Ranta-asemakaava-alue. Alueella on voimassa ranta-asemakaava.



Ranta-asemakaavan mukainen rakennuspaikka

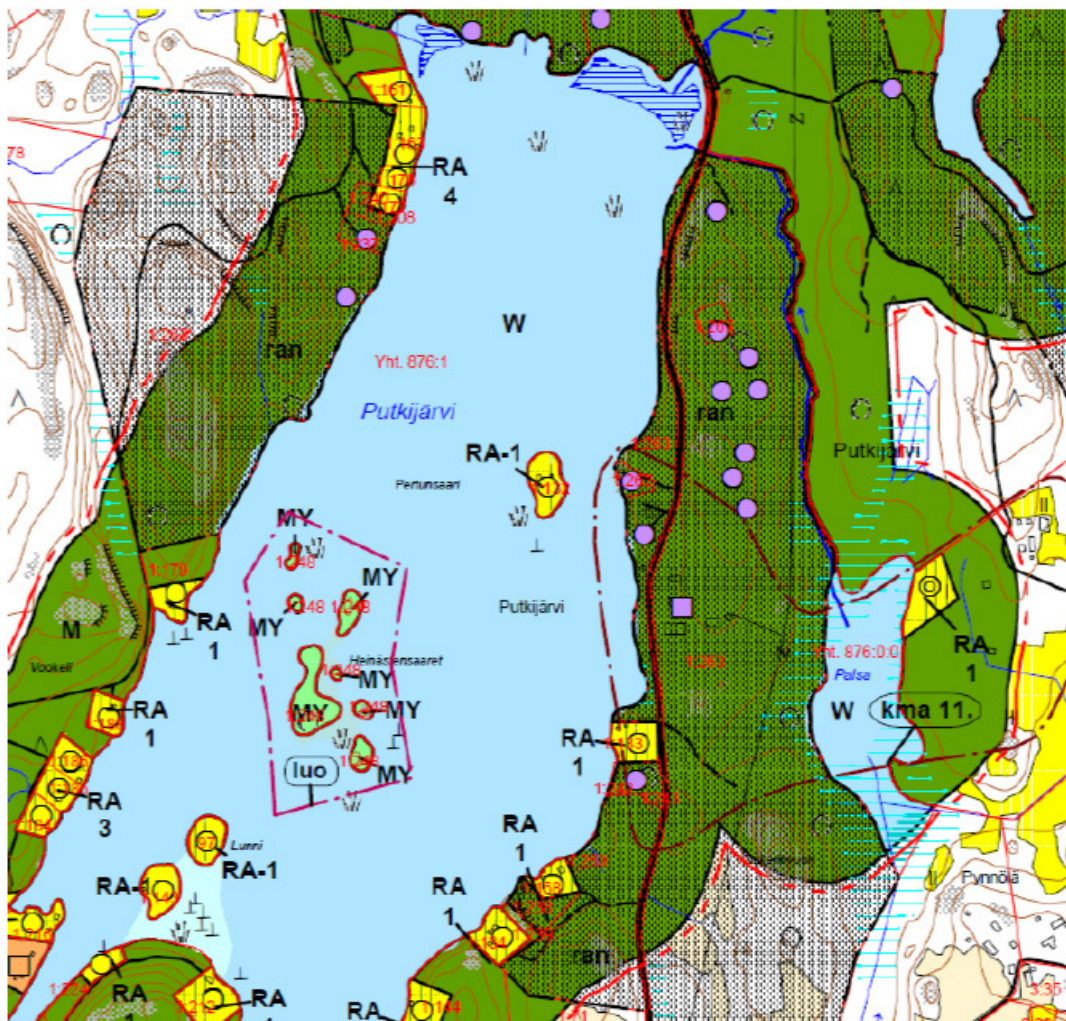
Huomionarvoista on järven länsirannalle osoitetut kaksi uutta rakennuspaikkaa, jotka on osoitettu sinne yleiskaavan mitoitusperusteiden kautta. Näistä pohjoisempi (1-237) on jo lohkottu erilleen ja rakennettu.

Yleiskaavassa on myös huomioitu talouskeskuksen ja sen lähiympäristön kulttuurimaisemaa:



Kulttuurihistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas alue. Alueella tehtävien korjaus- ja muutostoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen kulttuurihistoriallisesti/maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy. Alueella ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät sen suojeluarvoa.

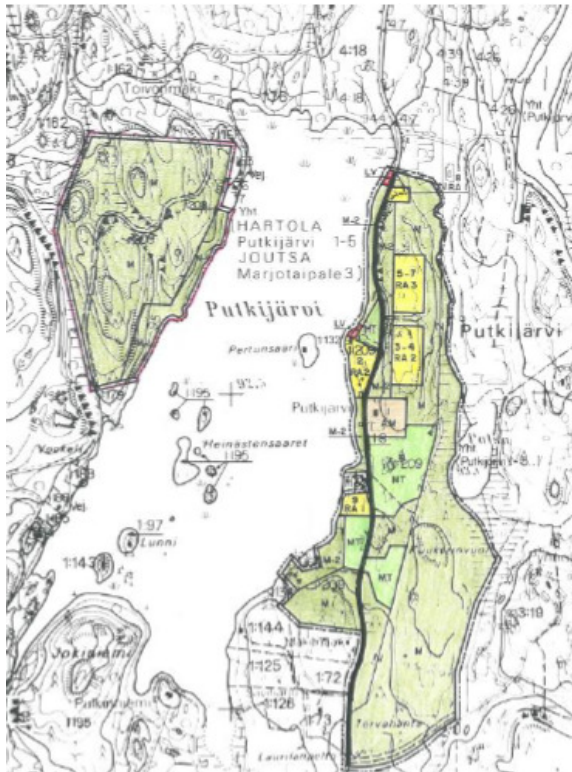
Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen suojelukohteita koskevien lupahakemusten ratkaisemista. Alueen arvot on kuvattu kaavaselostuksessa ja alueet on numeroitu kaavakartalle sen mukaisesti.



KUVA Ote yleiskaavasta

### 1.23 Asema- ja ranta-asemakaavat

Alueen voimassa oleva Putkijärven ranta-asemakaava on iästään huolimatta voimassa olevista kaavamuodoista "vahvin" ja sitä siis on noudatettava toistaiseksi. Kaavaa laadittiin jo 1990- luvun alkupuolella ja se vahvistettiin 16.6.1993 (Mikkelin lääninhallitus).



#### PUTKIJÄRVEN RANTAKAAVA

HARTOLA

PUTKIJÄRVI

PUTKIJÄRVI 1:209

YLEISSILMÄYSKARTTA 1:10 000

Hartolan kunnanvaltuuston 16.12.1992  
§:n 126 kohdalla tekemän päätöksen  
mukaisesti laadittu

Hartolassa 16.01.1993

Kaija Nautilainen  
pöytäkirjansihteeriksi

#### Merkintöjen selitykset:

- AM Maatilan talouskeskuksen korttelialue.
  - RA Loma-asuntojen korttelialue.
  - MT Maatalousalue.
  - LV Venevalkama.
  - M Maa- ja metsätalousalue.
  - M-1 Maa- ja metsätalousalue.  
- Maisemallisesti merkittävä alue. Alueella ei saa suorittaa avohakkuita.  
- Alueella tulisi suosia lehtipuustoa ja välttää pystyn kuolleiden puiden hävittämistä.
  - M-2 Maa- ja metsätalousalue. Luonnonmukaisena säilytettävä alue.
  - 2 Korttelin numero.
  - RA 2 Numero korttelialueen merkinnän yhteydessä osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäislukumäärän.
- Aluerajaus.  
--- Ohjeellinen tietyhtöys.  
— Yleinen maantie.

KUVA Ote nykyisen ranta-asemakaavan yleissilmäyskartasta. Suunnittelualueena pysyy pääosin karttaa vastaava alue

### 1.24 Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään numeerista maastokarttarasteria, lisättyinä vektorimuotoisella kiinteistö-tiedolla.

### 1.24 Rakennusjärjestys

Kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty valtuustossa 14.4.2016 (voimaan 1.9.2016).

### 1.2 Maanomistus

Kaavamuutosalueen omistavat yksityiset henkilöt.

### 1.3 Luonto- ja maisema

Putkijärven ympäristö on inventoitu v. 2006 Pohjois-Hartolan ranta- ja kyläyleiskaavatyötä varten. Selvityksen tarkoituksena oli selvittää alueen luonnon ja maiseman yleispiirteet sekä luonto ja maisema-arvoiltaan merkittävät kohteet.

Selvitysalueeseen ovat kuuluneet Pohjois-Hartolan järvien ja lampien kaavoittamattomat ranta-alueet sekä Vuorenkylän kyläalue. Yhteensä järviä ja lampia selvityksen piirissä on noin 50.

Alueella on inventoinnissa tuotu esille paikallisesti arvokkaana kulttuurimaisema-alueena, jonka maankäyttösuositukseksi on km (Putkijärven kylä, selvityksen kohde 26.).

Alueesta selvityksessä mainitaan seuraavaa:

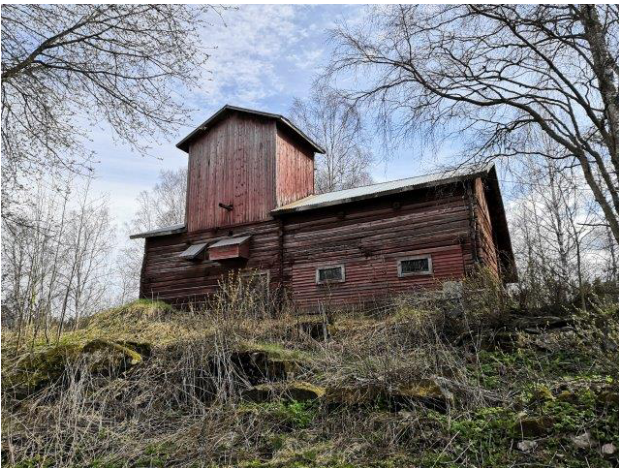
*”Putkijärven itä- ja pohjoispuolella Vuorenkylään johtavan tien varrella on Putkijärven kylän vanhaa rakennuskantaa (Könönen 2005). Jo osittain metsitetyn viljelymaiseman keskellä sijaitsee suorantainen Palsalampi. Kaksolan pihapiirissä kasvoi ainakin vielä 1990-luvun alussa alueellisesti uhanalaista nurmilaukkaa (RT).”*

#### 1.4 Nykyinen maankäyttö

Alueelle tehtiin maastokäynti keväällä 2020. Alue tarkasteltiin jalkaisin ja siitä otettiin valokuvia maastotarkastelun ohella. Putkijärven tilan alue on maatilatoiminnassa ja tilan talouskeskuksen alueella kasvatetaan karjaa.



*Putkijärven tilan päärakennus sekä talousrakennuksia*



*Vanha riihi maantien ja rannan välissä sekä päärakennus tieltä päin*

## 2 TAVOITTEET

Maanomistajan tavoitteena on kumota lähes 30 vuotta vanha nykyinen ranta-asemakaava ja pyrkiä vastaamaan tämän päivän vaatimuksiin vetovoimaisten tonttien ja ranta-asumisen sekä varsinakin kantatilan nykyisen pääelinkeinon eli perusmaatalouden ja metsätalouden osalta. Juridisesti tämä tapahtuu ensin alueen yleiskaavaa muuttamalla.

Tavoitteena on siis sekä kumota alueen voimassa oleva ranta-asemakaava että laatia alueelle rakentamista ohjaava rantayleiskaava.

Suunnittelutyön alkuvaiheen aikana on maanomistajien toimesta listattu seuraavia **alustavia tavoitteita** ja selvityskohteita suunnittelualueelta (asiat eivät ole tärkeysjärjestyksessä):

- takamaaston korttelialueiden 3, 4, 5, 6, 7 ja 8 poistaminen
- tonttikohtaisten (RA, nykyisin yht. 140 k-m<sup>2</sup>) rakennusoikeuksien nosto
- tonttien uudelleen ryhmittely kevään maastotarkastelun perusteella
- tarpeettoman LVA-alueen muutos lomarakennuspaikaksi
- tarpeettoman laajojen M-alueiden kumoaminen
- AM-korttelialueen laajentaminen pohjoisen suuntaan ja rakennusoikeuden nosto
- jätevesimääräysten tarkistaminen nykyisten määräysten mukaiseksi
- mahdollisesti maisematyölupavelvoitteen poistaminen osalla aluetta
- yleisen tien poistaminen kaavasta (tämä tarkentunee prosessin aikana)
- järven länsirannalla yleiskaavan mukaisten rakennuspaikkojen osoittaminen

Aiheesta pidettiin viranomaisneuvottelu 8.10.2020. Neuvottelun jälkeen maanomistajan toiveesta **”kaavatyökalua” vaihdettiin ranta-asemakaavan muutoksesta yleiskaavan muutokseen ja ranta-asemakaavan kumoamiseen.** Tavoitteet hankkeelle ovat edelleen täysin samat.

Muita huomioitavia seikkoja:

- nykyisen kiinteistöjaotuksen huomiointi alue- ja tonttirajauksissa
- tavoitteet tulevat edelleen tarkentumaan prosessin aikana

Yleiskaavaratkaisu sekä ranta-asemakaavan kumoaminen ovat edellä mainittujen tavoitteiden mukaiset.

#### YLEISKAAVARATKAISU

Yleiskaavan muutosalueelle Putkijärven rannalle on osoitettu neljä omarantaista lomarakennuspaikkaa. Omarantaista rakennuspaikoista kolme sijoittuu tilan itärannan keskivaiheille, tilakeskuksen (Putkijärvi) ranta-alueelle. Keskimäinen näistä on jo erotettu lomarakennuspaikka, Haijünkallion tila. Alueen keskiosaan varsinaisen ranta-alueen taustalle Putkijärven itäpuolelle jää kantatilan talouskeskus rakennuksineen. Tilan itäosaan on osoitettu merkintä kma 11. alkuperäisen yleiskaavan mukaisesti, kulttuurihistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas alue. Rajauksella osoitetaan Putkijärven kyläaluetta.

Muilta osin alue osoitetaan maa- ja metsätalouskäyttöön M.



#### MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN ALUE.

Alue on tarkoitettu maatilojen talouskeskusten alueeksi. Numero osoittaa alueella sijaitsevien rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Alueelle saa sijoittaa maataloutta ja siihen soveltuvia elinkeinoja palvelevaa rakentamista asuin-, tuotanto- ja talousrakennuksineen. Rakennuspaikalle saa rakentaa kaksi enintään 2-kerroksista asuinrakennusta ja rantasaunan. Asuinrakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 600 k-m<sup>2</sup>.



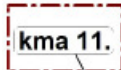
#### LOMA-ASUNTOALUE.

Alue on tarkoitettu loma-asuntojen rakentamiseen. Numero osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 250 k-m<sup>2</sup>.



#### MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Ranta-alueen mahdollinen rakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti siirretty RA- ja AM-alueille. Alueen metsänkäsittelyssä on noudatettava kulloinkin voimassa olevia ranta-alueita koskevia metsänhoitosuosituksia.



Kulttuurihistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas alue. Alueella tehtävien korjaus- ja muutostoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen kulttuurihistoriallisesti/maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy. Alueella ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät sen suojeluarvoa. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen suojelukohteita koskevien lupahakemusten ratkaisemista. Alueen arvot on kuvattu kaavaselostuksessa ja alueet on numeroitu kaavakartalle sen mukaisesti.



Säilytettävä, rakennettu vapaa-ajanasunnon rakennuspaikka. Rakennuspaikan rakennusoikeus kuuluu sille tilalle, jonka alueelle ohjeellinen symboli on merkitty.



Suunniteltu, rakentamaton vapaa-ajanasunnon rakennuspaikka. Rakennuspaikan rakennusoikeus kuuluu sille tilalle, jonka alueelle ohjeellinen symboli on merkitty.



Oleva maatilan erillinen rantasauna. Rantasaunasta ei voida muodostaa erillistä rantarakennuspaikkaa. Saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 25 k-m<sup>2</sup> ja kokonaispintaala enintään 35 k-m<sup>2</sup>.



10 METRIÄ KAAVAMUUTOSALUEEN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIIVA

Yleisissä määräyksissä sanotaan lisäksi:

**TÄMÄN YLEISKAAVAN MUUTOKSEN AM-, RA- JA M-ALUEILLA SAA MYÖNTÄÄ RAKENNUSLUVAT YLEISKAAVAN MUKAISEEN RAKENTAMISEEN ILMAN ASEMAKAAVAA.**

Rakennusten minimirantaviivaetäisyydessä, sopeutumisessa ympäristöön, sijoittelussa ja rakennusten enimmäismäärässä tulee noudattaa Hartolan kunnan rakennusjärjestyksen määräyksiä.

Rakennusten sopeutumiseen ympäristöön ja sijoittumiseen rakennuspaikalle tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennuspaikoilla tulee rakennusten ja rannan väliin jättää tai istuttaa riittävä suojapuusto. Maisemallisesti merkittäviä puita ei saa poistaa.

Rakennuspaikan jätevesien käsittelyssä sekä jätehuollossa noudatetaan voimassa olevaa lainsäädäntöä sekä määräyksiä.

Uusien rakennuspaikkojen pääsytiet tulee johtaa ensisijaisesti olemassa olevien liittymien kautta yleiselle tielle. Vierekkäisten rakennuspaikkojen kulku tulee ensisijaisesti tapahtua samasta liittymästä. Tieviranomaisen kanssa tulee neuvotella hyvissä ajoin uuden liittymän sijainnista tai liittymän käyttötarkoituksen muutoksesta.

Yleiskaavakartalla on osoitettu nykyinen yleiskaavakartta poistuvalla merkinnällä. Siinä ranta-  
asemakaava-alue on osoitettu lähinnä informatiivisella merkinnällä (rasterointi). Kartalla on osoi-  
tettu yleiskaavan ohjaava mitoitus violetein pallosymbolein.

## RANTA-ASEMAKAAVAN KUMOAMINEN

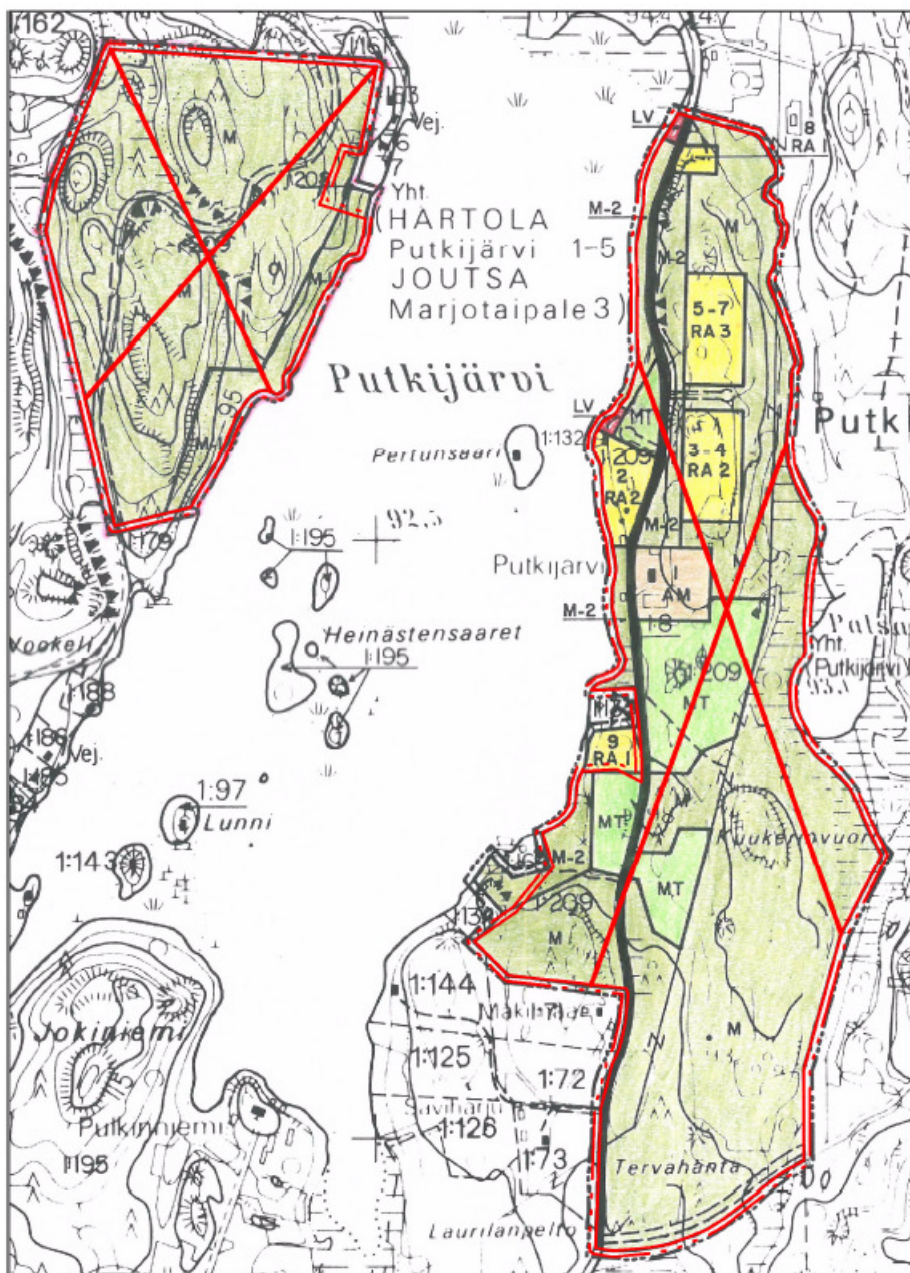
**RANTA-ASEMAKAAVASTA KUMOTAAN KORTTELIT 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 JA 8  
SEKÄ MAATALOUS-, LIIKENNE- SEKÄ MAA- JA METSÄTALOUSALUETTA.**

Alkuperäiset kaavakartat olivat mittakaavassa 1:2000 sekä osittain mittakaavassa 1:10 000.

Kumoamiskartat ovat mittakaavassa 1:4000 ja 1:10 000.



Kumottava alue ja neljä tai kymmenen metriä sen  
ulkopuolella oleva punainen pistekatkoviiva



Kumottava ranta-asemakaava (yleiskartta)

Laadittava yleiskaavan muutos ei muuta Pohjois-Hartolan ranta- ja kyläyleiskaavan yleisiä periaatteita ja esimerkiksi vapaan yhtenäisen rakentamattoman rannan osuus pysyy edelleen alueella merkittävänä. Rakentamattoman rantaviivan yhtenäisyys on pystytty kaavaratkaisulla säilyttämään melko hyvin. Rannankin käyttöä rasittavia taustamaan aluevarauksia ja rakennuspaikkoja on poistettu tilan koillisosasta huomattava määrä, joka vapauttaa kaavallisestikin taustamaan myös tavanomaiseen maa- ja metsätalouden käyttöön. Tämä on kaavatyön keskeinen tavoite.

Toisaalta ranta-asemakaavan tarpeettoman laajat taustamaan maa- ja metsätalousvaraukset poistetaan ja siten maisematyöluvan tarve poistuu niiltäkin osin. Maatalouden tuotantotoiminnan kannalta ratkaisu on järkevä, mutta ei toisaalta vaaranna mitään erityisarvoja. Kaikki rannan taustalta poistuvat aluevaraukset ja rakennuspaikat ovat jo aktiivisessa käytössä olevia maa- ja metsätalousalueita, joilla ei ole erityisiä ympäristöarvoja. Kulttuurimaisemarajauksen sisällä kuitenkin edelleen suojeluarvoja vähentävät toimenpiteet kielletään ja paikalliset maisema/ kulttuuriarvot turvataan tällä tavoin.

Aikaisemmin alueen maankäyttö oli ratkaistu ranta-asemakaavalla, joten alueella ranta-asemakaavan kumoaminen selkeyttää kaavallista tilannetta ja päivittää samalla myös kaavaratkaisun tähän päivään erityisesti merkintöjen sisältöjen suhteen. Myös maisematyöluvapalveloite poistuu tarpeettoman laajoilta maa- ja metsätalousalueilta. Rakennusoikeuksien suhteen pysytään kunnan yleisellä nykytasolla ja varsinkin alkuperäisen yleiskaavan mukaisella mitoitustasolla.

Alueella ei ole tiedossa sellaisia maisemallisia arvoja tai luontotyyppejä, joita kaavaratkaisulla tulisi erityisesti huomioida. Omarantainen uudisrakentaminen tiivistyy itärannalla maatilakeskuksen reunamille, vaikkakin selkeästi erilleen omiksi ryhmikseen. Järven länsirannan (jo alkuperäisessä yleiskaavassa osoitettu) yksittäinen uusi rakennuspaikka on sijoitettu rakennettavuudeltaan parhaalla paikalla loivapiirteiseen niemeen, pohjoisempaan ranta on huomattavasti jyrkempää rakentamiseen.

Alueen liikenteeseen kaavaratkaisu ei tuo käytännössä muutoksia, vaikka ranta-asemakaava kumotaankin yleisen tien osalta.

**Kotkassa 21.1.2021**

**Karttaako Oy**



**Jarmo Mäkelä**  
**DI, YKS 125**

**Liitteet:**

Kaavaselostuksen yhteydessä ovat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Kaavamerkinnot ja kaavamuutoskartta
- Kumottava ranta-asemakaava ja kaavamerkinnot