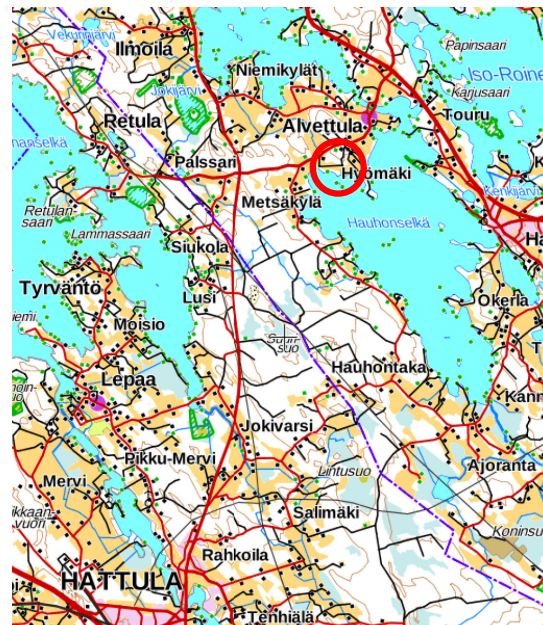


HAUHON ETELÄOSAN RANTAYLEISKAAVAN MUUTOS

Yleiskaavan muutos Hämeenlinnan kaupungissa, tilojen
Vatukka 109-442-3-99 ja Timontalo 109-442-3-106 alueella.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti



jarmo.makela@karttaako.fi

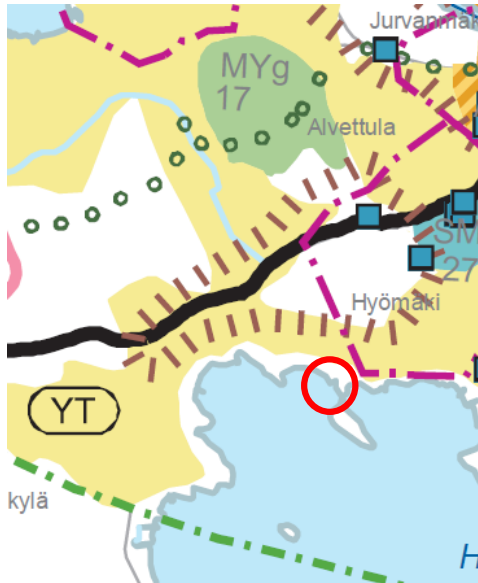
Yleiskaavan muutoksen selostus, joka koskee Hauhon eteläosan rantayleiskaavaa.

1 PERUSTIEDOT

1.1 Suunnittelutilanne

1.11 Hämeen maakuntakaava

Vahvistetuissa maakuntakaavoissa varsinaiselle suunnittelualueelle ei ole osoitettu merkintöjä. Hyömäen valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, sitä ympäröivät merkittävät yhtenäiset peltoalueet, muinaismuistot ja maaseudun kehittämisen kohdealue jäävät nyt käsiteltävän alueen koillispuolelle.



Maakuntakaavayhdistelmä

1.12 Yleiskaava

Alueelle on laadittu Hämeen ympäristökeskuksen 31.3.2000 vahvistama Hauhon eteläosan rantayleiskaava. Ote yleiskaavasta on esitetty kaavakartan yhteydessä. Muutosalue on osoitettu nykyisessä kaavassa seuraavilla merkinnöillä (RA ja M):

RA	Loma-asuntojen alue. Ympyröiden (○) lukumäärä osoittaa uusien rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Mustat ympyrät (●) osoittavat kaavan laatimishetkellä jo toteutetut rakennuspaikat. Ympyrät osoittavat myös rakennusten ohjeellisen sijainnin. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon sekä tarpeelliset sauna- ja talousrakennukset. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 m². Pinta-alaltaan alle 2 ha:n saarilla, joilla on nykyisin olemassaolevia rakennuksia ja jonne tässä yleiskaavassa on osoitettu rakennusoikeutta, rakennuksia saadaan peruskorjata ja uusia rakentaa nykyistä kerrosalaa ylittämättä. Loma-asuntorakennusten etäisyys keskivedenkorkeuden määrittämästä rantaviivasta tulee olla vähintään 20 m. Erillinen, kerrosalaltaan enintään 25 m² suuruinen saunarakennus voidaan sijoittaa vähintään 10 m:n etäisyydelle rantaviivasta, ei kuitenkaan rantavyöhykkeen avoimiin osiin. Rakennusluvan myöntävä viranomais voi myöntää edelle mainituista etäisyyismääräyksistä poikkeuksen, jos se selvästi parantaa rakennuksen sopeutumista maastoon ja maisemaan.
----	--



Maa- ja metsätalousalue.

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen sekä rakennuslain 4 §:ssä tarkoitettuun haja-asutusluontoiseen rakentamiseen.

Rakennuslain 31 §:n 1. mom:n perusteella määrätään, että asuinrakennuksia ja lomarakennuksia ei saa sijoittaa 200 m lähemmäksi rantaviivaa.

Maatilan talouskeskuksen, joka sijaitsee enintään 200 metrin etäisyydellä rantaviivasta käyttöön saa sijoittaa korkeintaan 25 m²:n saunarakennuksen.

Alueen rakentamisessa noudatetaan kunnan rakennusjärjestyksen määräyksiä, ellei kaavassa ole toisin osoitettu.

M- alueilta on rantarakennusoikeus siirretty maanomistajakohtaisesti AM-, A0-, AP-, RM- ja RA-alueille.

1.13 Asema- ja ranta-asemakaavat

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa.

1.14 Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään numeerista maastokarttarasteria mittakaavassa 1:10 000 + kiinteistöt vektorina.

1.2 Maanomistus

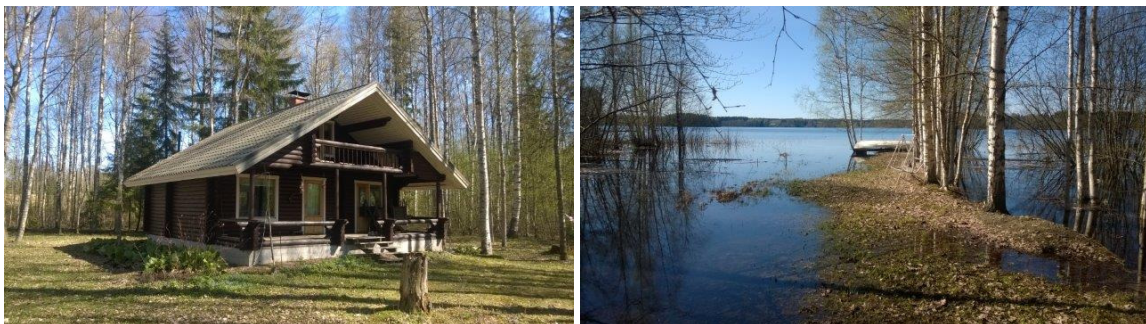
Kaavamuutosalueen maanomistajat ovat yksityisiä maanomistajia.

1.3 Sijainti ja nykyinen maankäyttö

Kaavamuutosalue sijaitsee Suur-Längelmäveden Hauhonselän järven rannalla, Hauhon Kirkonkylältä noin 5 kilometriä luoteeseen. Hämeenlinnan kaupunkialueelta on alueelle matkaa noin 20 kilometriä.

Muutosalue koostuu yhdestä osa-alueesta, jonka länsiosassa sijaitsee yksi omarantainen kesäasunto/ lomarakennuspaikka pihapiireineen. Itäisempi alue on pääosiltaan varttunutta koivikkoa hyvin alavassa niemessä.

Alla olevissa kuvissa on esitetty rakennuspaikan pihapiiriä.



KUVAT 1 ja 2. Muutosalueen pihapiiriä ja rakennuspaikan rantaa keväällä 2018 korkean veden aikana



KUVAT 3 ja 4. *Itäinen kapea niemi jossa kaavan mukainen rakennuspaikka, taustalla Varissaari*

Kaavamuutosalueella ei ole poikkeavia ympäristökohteita tai luonnonsuojelullisia tai maisemallisia arvoja. Valtaosa läntisestä muutosalueesta on pihapiiriä ja sen taustametsää joka itäisen muutosalueen lisäksi on pääosin varttunutta koivuvaltaista metsää. Keväällä 2018 alava alue oli veden valtaama.

2 TAVOITTEET

Alkuperäisessä rantayleiskaavan laatimisessa on tapahtunut suunnittelualueen osalta virhe. Vatukan lohkotila 3-99 on erotettu Timontalon emätilasta jo vuonna 1996. Tämä on jäänyt kaavatyön yhteydessä huomioimatta ja rakennuspaikka on osoitettu kapeaan ja alavaan niemeen. Kaavassa lohkotilan alueella on maa- ja metsätalousaluetta joka tarkoittaa sitä, että nykyisen jo osin toteutetun rakennuspaikan alueella ei voida tiettyihin rakennushankkeisiin myöntää suoraa rakennuslupaa.

Kaavamuutoksella korjataan rakennuspaikka oikealle paikalleen ja aluerajaukset täsmätään nykyisiin kiinteistörajoihin. Molempien tilojen omistajat ovat hakeneet korjausta kaupungilta maaliskuussa 2018.

3 OSAYLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT

Yleiskaavaratkaisu on edellä mainittujen tavoitteiden mukainen.

Läntiselle kaavamuutosalueelle jo olemassa olevan rakennuspaikkarivistön jatkeeksi on osoitettu yksi tavanomainen, omarantainen lomarakennuspaikka ja itäiseltä kaavamuutosalueelta on tätä vastoin poistettu yksi omarantainen lomarakennuspaikka. Lisäksi rajoja on tarkennettu vastaamaan nykyistä jaotusta.

RA LOMARAKENNUSTEN ALUE

Rakennuspaikalle voidaan rakentaa yksi enintään yksiasuntainen lomarakennus sekä enintään yksikerroksisia sauna- ja talousrakennuksia. Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten kerrosala saa olla yhteensä enintään 120 m².

Alueen rakentamisessa noudatetaan kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksiä, ellei kaavassa ole toisin määrätty.



Musta ympyrä RA-alueella osoittaa olemassa olevan rakennuspaikan likimääräisen sijainnin.

M MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE

Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. MRL 72 §:n nojalla alueen rantavyöhykkeellä on muu kuin 72 § 3 mom. mukainen rakentaminen kielletty.

Maa- ja metsätalousalueen rantarakennusoikeus on siirretty maanomistajakohtaisesti RA-alueille.

Kaavamääräyksissä on lisäksi todettu, että yleiskaavan RA-alueella saa myöntää rakennusluvan yleiskaavan mukaiseen rakentamiseen ilman asemakaavaa.

Rakennukset on sopeutettava ympäristöönsä sijainnin, mittakaavan, tyylin, materiaalin ja värityksen osalta (ks. kaavamääräykset).

Kaavamääräyksiin on otettu myös tarvittavat ohjeet myös alueen vesi- ja jätehuollosta.

4 KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Laadittava yleiskaavan muutos ei muuta Hauhon eteläosan rantayleiskaavan yleisiä periaatteita millään tavoin, vaan käytännössä korjaa kaavan vastaamaan nykyistä todellista rakentamistilannetta ja vastaa varmasti myös jatkossa maanomistajien mahdollisiin rakentamistarpeisiin nykyistä joustavammin.

Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen sijoittuu nykyisen rakennuspaikan pihapiiriin, jossa se ei aiheuta maisemalle tai naapureille lisähaittoja. Kaavamuutosta voidaan pitää naapureiden kannalta hyvin kohtuullisena, kun otetaan huomioon, että käytännössä rakennuspaikka on jo olemassa. Tilanne on siltä osin toteava.

Itäisen muutosalueen osoittaminen maa- ja metsätalousalueeksi lisää kaavaan yhtenäistä vapaata rantaa. Koska rakentamismahdollisuudet emätilan alueella eivät määrällisesti tule muuttumaan aikaisemmasta tilanteesta, toteutuu siltä osin kaavan alkuperäisten tavoitteiden mukainen maanomistajien tasapuolinen kohtelu edelleen muutoksenkin jälkeen.

Naapureiden kannanotot kaavamuutoksesta pyydettiin ensimmäisen kerran kaavaluonnoksen nähtävillä olon aikana (ei huomautuksia). Lähimmät naapurit sijaitsevat läntisen alueen länsipuolella, muutamien kymmenien metrien päässä nykyisestä rakennetusta pihapiiristä. Itäisen niemen vaikutusalueeseen kuuluvat lähinnä Varissaaren lähimmät kiinteistöt. Naapurit kuultiin vielä kertaalleen ehdotusvaiheessa (ei muistutuksia). Kaava on valmis hyväksymiskäsittelyyn.

19.2.2019



DI Jarmo Mäkelä

KARTTAAKO OY

**Heikinkatu 7
48100 Kotka**

0400 220082

jarmo.makela@karttaako.fi

www.karttaako.fi

Kaavaselostuksen yhteydessä ovat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Ote hyväksytystä yleiskaavasta ja kaavamuutuskartta merkintöineen (A3) 1:10 000