

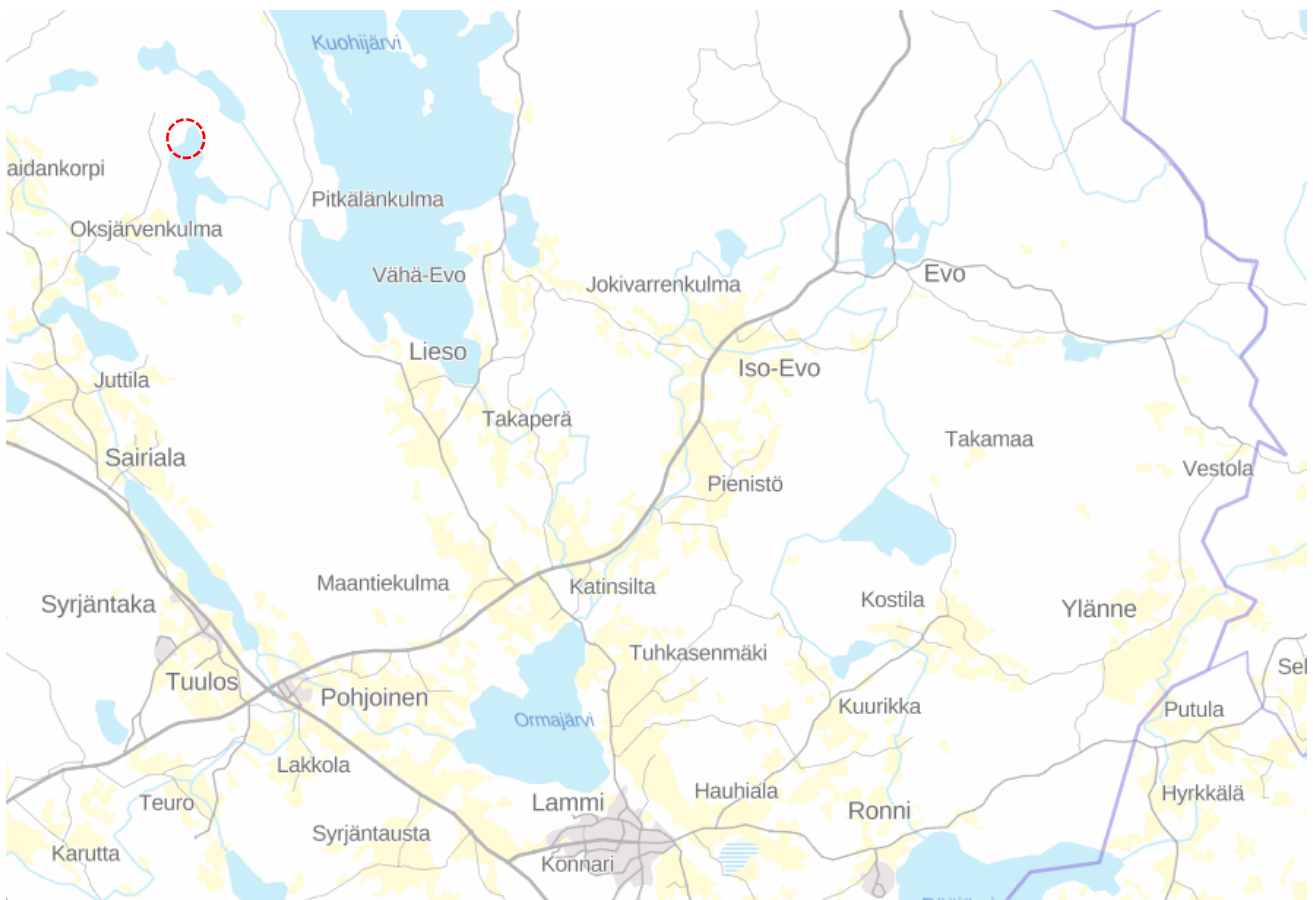
HÄMEENLINNA

OKSJÄRVEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

ISO-KYÖPELI 109-591-2-2

Kaavanumero: 9033

Dnro: HML/3731/10.02.04.01/2018



Kaava-alueen sijaintikartta

KAAVASELOSTUS

27.3.2019

Tämä kaavaselostus koskee 27.3.2019 päivättyä ranta-asetmakaavan muutoksen kaavakarttaa.

1. TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi: Oksjärven ranta-asetmakaavan muutos
Kaavanumero: 9033
Kaupunki: Hämeenlinna (109)
Tila: Iso-Kyöpelä 109-591-2-2

Kaavan laadittutaja ja tilan Iso-Kyöpelä 109-591-2-2 omistaja:

Anna Hillman

Kaavan laatija:

Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa / yhteyshenkilö Arto Remes
Sibeliuksenkatu 11 B 1, 13100 Hämeenlinna
puh. 040 162 9193
arto.remes@ymparistonsuunnittelu.fi

Suunnittelualan sijainti

Suunnitteluala sijaitsee Hämeenlinnan kaupungin Tuuloksen pitäjän Oksjärven luoteisrannalla (Kansilehden kuva). Alue on kuulunut ennen kuntaliitosta Tuuloksen kuntaan. Alueelta on n. 40 km Hämeenlinnan keskustaan.

Ranta-asetmakaavan muutoksen vireille tulosta on kuulutettu 23.2.2019.

Käsittely- ja hyväksymispäivämäärät:

Hämeenlinnan kaupunginhallitus:

Hämeenlinnan kaupunginvaltuusto:

Voimaantulo:

SISÄLLYSLUETTELO

2 TIIVISTELMÄ	2
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	2
2.2 Ranta-asemakaava	2
2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen	2
3 LÄHTÖKOHDAT	3
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista	3
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	3
3.1.2 Luonnonympäristö	3
3.1.3 Rakennettu ympäristö	4
3.1.4 Maanomistus	5
3.2 Suunnittelutilanne	6
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	6
4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
4.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve	9
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	9
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	10
4.3.1 Osalliset	10
4.3.2 Vireille tulo	10
4.3.3 Hallinnollinen käsittely	10
4.3.4 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	10
4.3.5 Viranomaisyhteistyö	10
4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet	10
5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS	11
5.1 Kaavan rakenne	11
5.2 Mitoitus	11
5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	11
5.4 Aluevaraukset	11
5.4.1 Korttelialueet	11
5.4.2 Muut alueet	12
5.4.3 Ajoyhteydet ja tekninen huolto	12
5.5 Kaavan vaikutukset	13
5.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	13
5.5.2 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan	13
5.5.3 Sosiaaliset vaikutukset	13
5.5.4 Taloudelliset vaikutukset	13
5.5.5 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	13
5.6 Ympäristön häiriötekijät	14
5.7 Kaavamerkinnot ja -määräykset	14
6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	15

LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Ympäristöasiantuntijan lausunto
3. Asemakaavan seurantalomake

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireille tulo- ja valmisteluvaihe

	Oksjärven ranta-asemakaavan muutoksen valmistelu on aloitettu maanomistajan aloitteesta kesällä 2018.
28.8.2018	Hämeenlinnan kaupunki teki ranta-asemakaavan muutoksen käynnistämispäätöksen (Diaarinumero HML/3731/10.02.04.01/2018).
23.2.- 25.3.2019	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavan muutosluonnos ja kaavamuutoksen valmisteluaineisto pidettiin julkisesti nähtävillä (valmisteluvaiheen kuuleminen). Kaavamuutoksen vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta kuulutettiin 23.2.2019 Kaupunkiuutiset-lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin Internet-sivuilla. Naapuritilojen maanomistajia tiedotettiin asiasta kirjeitse. Osallisilla oli mahdollisuus ilmaista kaavaluonnoksesta mielipiteensä. Kaavaluonnoksesta ei esitetty mielipiteitä.

Kaavaehdotusvaihe

	Hämeenlinnan kaupungin kaupunkirakennelautakunta asettaa ranta-asemakaavan muutoksen ehdotuksen nähtäville 30 vrk:n ajaksi.
XX.XX.- XX.X.2019	Kaavaehdotus pidetään julkisesti nähtävillä.

2.2 Ranta-asemakaava

Ranta-asemakaavan muutos koskee voimassa olevan ranta-asemakaavan loma-asuntojen RA-1- korttelialueen 4 tonttia 3 sekä maa- ja metsätalousaluetta (M). Ranta-asemakaavan muutosalueeseen kuuluu Oksjärven luoteisrannalla sijaitseva kiinteistö Iso-Kyöpelä 109-591-2-2. Voimassa olevan ranta-asemakaavan korttelin 4 loma-asuntotontti 3 sijaitsee Iso-Kyöpelin tilan itäreunassa. Ranta-asemakaavan RA-1- rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yhdenperheen loma-asunnon, erillisen rantasaunan ja talousrakennuksen. Rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu rakennusoikeus on enintään 80 k-m². Tilan länsiosa ja takamaaston osa on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Iso-Kyöpelin tilan 109-591-2-2 loma-asuntotontti on siirretty ranta-asemakaavan muutoksella tilan länsireunaan ja tontin aluetta on rajattu hieman suuremmaksi erityisesti syvyys suunnassa. Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu loma-asuntojen (RA) korttelin 9 tontti 1. Tontille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asunnon sekä sauna- ja talousrakennuksia. Rakennusten kokonaislukumäärä saa olla enintään neljä. Tontin rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 k-m². Muu osa Iso-Kyöpelin tilan 109-591-2-2 alueesta on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M).

2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen

Kaavan mahdollistama rakentaminen toteutetaan maanomistajan tarpeiden ja aikataulun mukaisesti.

Kaavan rakentamisalueiden toteutumista valvoo kaupungin rakennusvalvontaviranomainen.

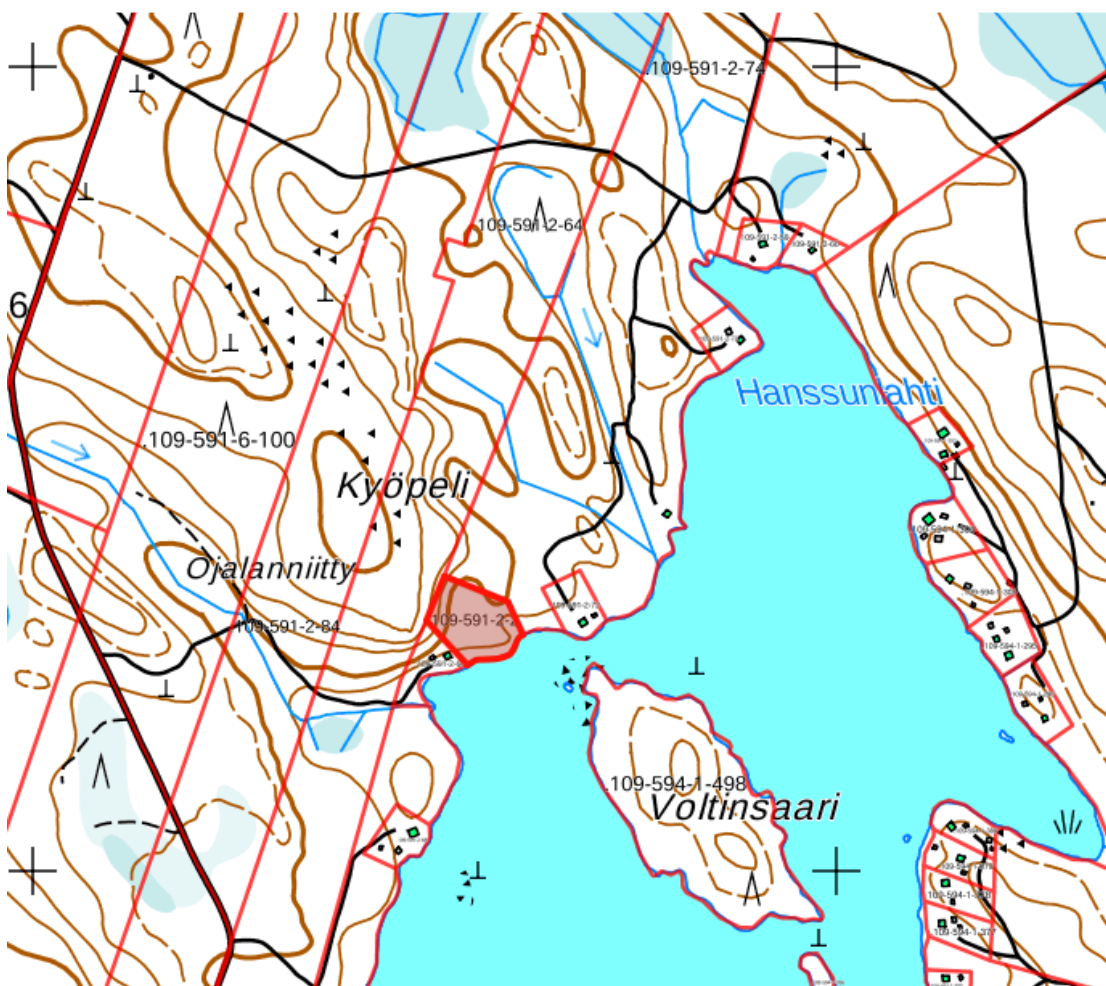
3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Ranta-asemakaavan muutos laaditaan tilalle Iso-Kyöpeli 109-591-2-2 (Kuva 2). Suunnittelualueen pinta-ala on n. 0,82 ha ja siihen kuuluu 85 m Oksjärven rantaviivaa.

Iso-Kyöpelin tilalla 109-591-2-2 on voimassa Hämeen lääninhallituksen 4.10.1993 vahvistama ranta-asemakaava. Ranta-asemakaavassa tilan alueelle on osoitettu yksi loma-asuntotontti (RA-1). Muu osa tilan alueesta on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M). Alue on nykyisin metsätalouskäytössä.



Kuva 1. Suunnittelualueen (tilan 109-591-2-2 alue) raja.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijaitsee kirkasvetisen, mutta humuspitoisen Oksjärven vesistön rannalla. Suunnittelualueen rannat ovat osin varsin kivisiä. Tilan Iso-Kyöpeli alue on metsätyypiltään pääosin mäntyvaltaista kuivahkoa kangasta (Kuvat 1 ja 2).

Maasto nousee tilan Iso-Kyöpeli ranta-alueella n. 5-6 m Oksjärven vedenpinnan tasosta tasaisesti n. 25-30 m matkalla, minkä jälkeen on varsin laaja-alainen tasainen alue. Tilan länsi- ja pohjoispuolella kohoaa osin jyrkkäpiirteinen Kyöpelinvuori.

Luonnonsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse Natura 2000 -ohjelmaan kuuluvia kohteita tai luonnonsuojelualueita, suojeluohjelmien alueita eikä merkittäviä ympäristöhäiriöiden lähteitä. Hämeenlinnan kaupungin ympäristöasiantuntijan lausunnon 19.9.2018 mukaan alueella ei ole uhanalaista, direktiivi- tai rauhoitettua lajistoa (Liite 2).

Vesistön ominaispiirteet

Oksjärvi kuuluu Kokemäenjoen vesistöalueeseen ja Pitkälänojan valuma-alueeseen. Järvellä on rantaviivaa 21,50 km ja vesialaa 2,26 km². Järven suurin syvyys on 16 metriä. (www.jarviwiki.fi)

Oksjärven vesi on laadultaan (ekologinen luokitus) hyvää. (Hämeenlinnan vesistöjen tilan seuranta vuosina 2015-2017, Heli Jutila, Hämeenlinnan ympäristöjulkaisuja 44, 2018).



Kuva 1. Näkymä Iso-Kyöpin tilalta kaakon suuntaan, kuvassa vasemmalla Voltinsaari.



Kuva 2. Näkymä Iso-Kyöpin tilan keskiosan tasaiselta alueelta lounaaseen/länteen. Kuvassa näkyy tilan 2-66 vanhan loma-asunnon katto ja taustalla kohoava Kyöpinvuori.

Pohjavesialueet

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

Virkistys

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse yleiseen virkistyskäyttöön soveltuvia erityisiä kohteita.

Oksjärvi tarjoaa vesistönä hyvät mahdollisuudet jokamiehenoikeudella tapahtuvaan virkistyskäyttöön. Oksjärveltä ei ole veneilykelpoisia yhteyksiä muihin vesistöihin.

Maisema

Suunnittelualue ei kuulu valtakunnallisesti arvokkaiseen tai arvokkaiksi luettaviin maisema-alueisiin.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta tai sen läheisyydestä ei ole tiedossa kiinteitä muinaisjäännöksiä. Alue ei kuulu arvokkaiksi luokiteltuihin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.

Väestö ja rakennuskanta

Oksjärvi on hyvin suosittu mökkijärvi. Järven ranta-alueille on rakentunut paljon loma-asuntoja mm. useisiin eri ranta-asetakaavoihin perustuen. Lähiympäristön ranta-alueista Oksjärven pohjoisosan Hanssunlahden ranta-alueille on rakentunut useita loma-asuntoja ja Iso-Kyöpin tilan itä-/koillispuolella sijaistee tilan 109-591-2-72 ranta-asetakaavan mukainen jo rakentunut lomarakennuspaikka. Iso-Kyöpin tila rajautuu länsi- /lounaisosastaan tilan Leppäkerttu 109-591-2-66 vanhaan lomarakennuspaikkaan. Tilan 109-591-2-66 alueella sijaitsee loma-asunto ja talousrakennus. Tilalla 109-591-2-66 ja Iso-Kyöpin tilalla on sama omistaja. Iso-Kyöpin tilan edustalla oleva Voltinsaari on rakentamaton. Nykyisen kaavatilanteen mukaan saari säilyy jatkossakin laajasti rakentamisesta vapaana. Voltinsaaren eteläosaan on osoitettu ranta-asetakaavassa ainoastaan yksi loma-asuntotontti.

Suunnittelualueella Iso-Kyöpin tilalla ei ole rakennuskantaa.

Palvelut ja työpaikat

Suunnittelualueella ei ole palveluita tai työpaikkoja. Lähimmät julkiset ja kaupalliset palvelut sijaitsevat noin 14 km:n päässä Tuuloksen Syrjantaan taajamaassa ja noin 17 km:n päässä Tuuloksen kauppakeskuksessa. Alueelta on n. 40 km Hämeenlinnan keskustan palveluihin.

Liikenne

Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa nykyistä tiestöä pitkin. Valtatieltä 12 (Tampereen valtatie) suunnittelualueelle kuljetaan Luopioistentien (yhdystie 3222), Oksjärventien ja Kyöpin tien kautta. Kyöpin tieltä pääsee raitiotietä pitkin samassa omistuksessa olevalle naapuritilan Leppäkerttu 109-591-2-66 vanhalle lomarakennuspaikalle.

Tilalle Iso-Kyöpi 109-591-2-2 on perustettu lohkomistoimituksessa MMLm/20678/33/2018 (Toimitusnumero 2018-593500) tieoikeus (6m) ranta-asetakaavassa osoitetun mukaisesti itäpuolisen tilan 109-591-2-74 kautta. Tieoikeus on perustettu tilan 109-591-2-74 alueella olevaan tiehen. Tieoikeuden mukainen kulku kaavamuutoksella osoitetulle loma-asuntotontille tapahtuu Kyöpin tieltä erkanevan Hanssunlahdentien ja edelleen Hanssunlahdenkujan kautta.

Tekninen huolto

Oksjärven ranta-alueiden rakennuspaikkojen vesi- ja jätevesihuolto on järjestetty pääosin rakennuspaikkakohtaisin ratkaisuin. Oksjärven ranta-alueiden rakennuspaikat on pääosin liitetty sähköverkkoon.

3.1.4 Maanomistus

Tilan Iso-Kyöpi 109-591-2-2 omistaja:

Anna Hillman

3.2 Suunnittelutilanne

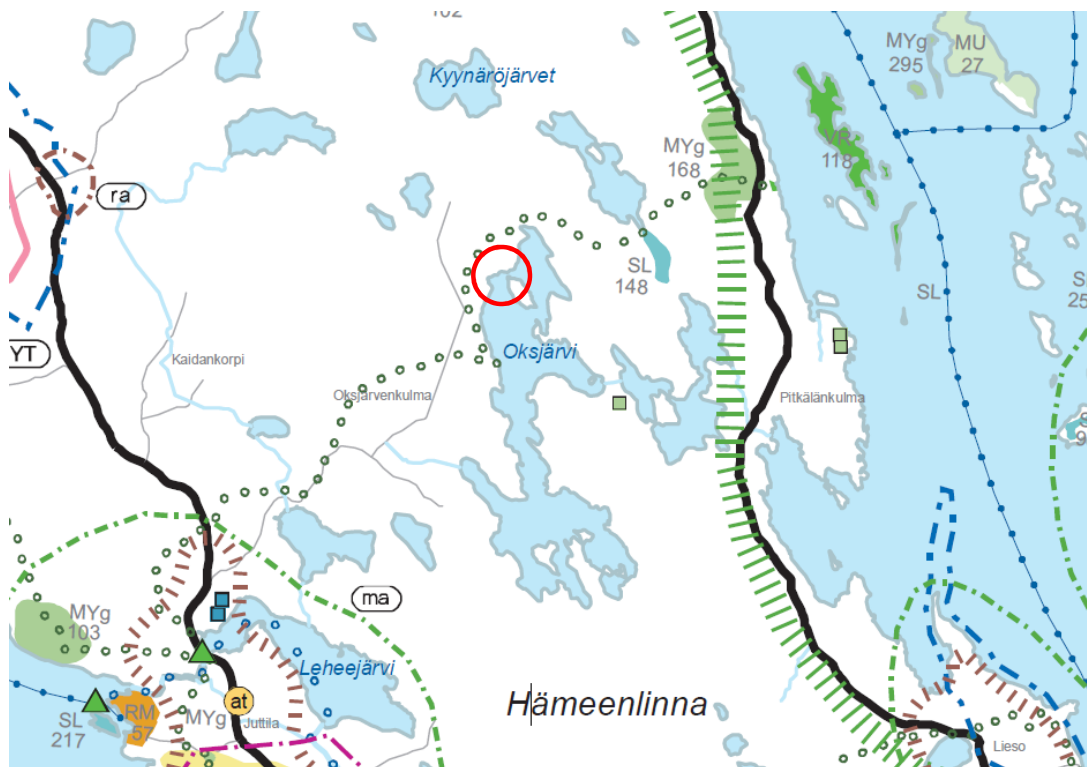
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (Vat)

Valtioneuvoston päätöksen 14.12.2017 mukaiset uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Maakuntakaava

Kanta-Hämeen maakuntakaava on saanut lainvoiman KHO:n päätöksellä 28.12.2007 (Kuva 3). Kanta-Hämeen 1.vaihemaakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 2.4.2014 ja Kanta-Hämeen 2. vaihemaakuntakaava 24.5.2016. Suunnittelualueelle ei ole osoitettu maakuntakaavassa tai vaihemaakuntakaavoissa merkintöjä.



Kuva 3. Ote Kanta-Hämeen maakuntakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualueen sijainti on esitetty likimääräisesti punaisella ympyrällä.

Hämeen maakuntavaltuusto on päättänyt 23.11.2015 käynnistää maakuntakaavan kokonaisuudistuksen ja maakuntakaava 2040 laatimisen. Voimaantullessaan maakuntakaava 2040 korvaa nykyisen maakuntakaavan ja vaihemaakuntakaavat. Maakuntakaava 2040:n laatiminen on edennyt ehdotusvaiheeseen ja maakuntakaava 2040 on ehdotuksena julkisesti nähtävillä 14.1. - 17.2.2019. Suunnittelualueelle ei ole osoitettu maakuntakaava 2040 ehdotuksessa merkintöjä.

Yleiskaava

Alueella on voimassa 15.10.1999 vahvistettu Tuuloksen rantayleiskaava. Rantayleiskaavassa on osoitettu nykyisen Iso-Kyöpin tilan 109-591-2-2 alueella voimassa olevan ranta-asema-kaavan mukaisesti yksi uusi lomarakennuspaikka (RA) ja tilan tausta-alue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Uuden lomarakennuspaikan alue on rajattu rantayleiskaavassa kuvausteknisesti kiinni tilan 109-591-2-66 vanhan lomarakennuspaikan alueeseen. (Kuva 4.)

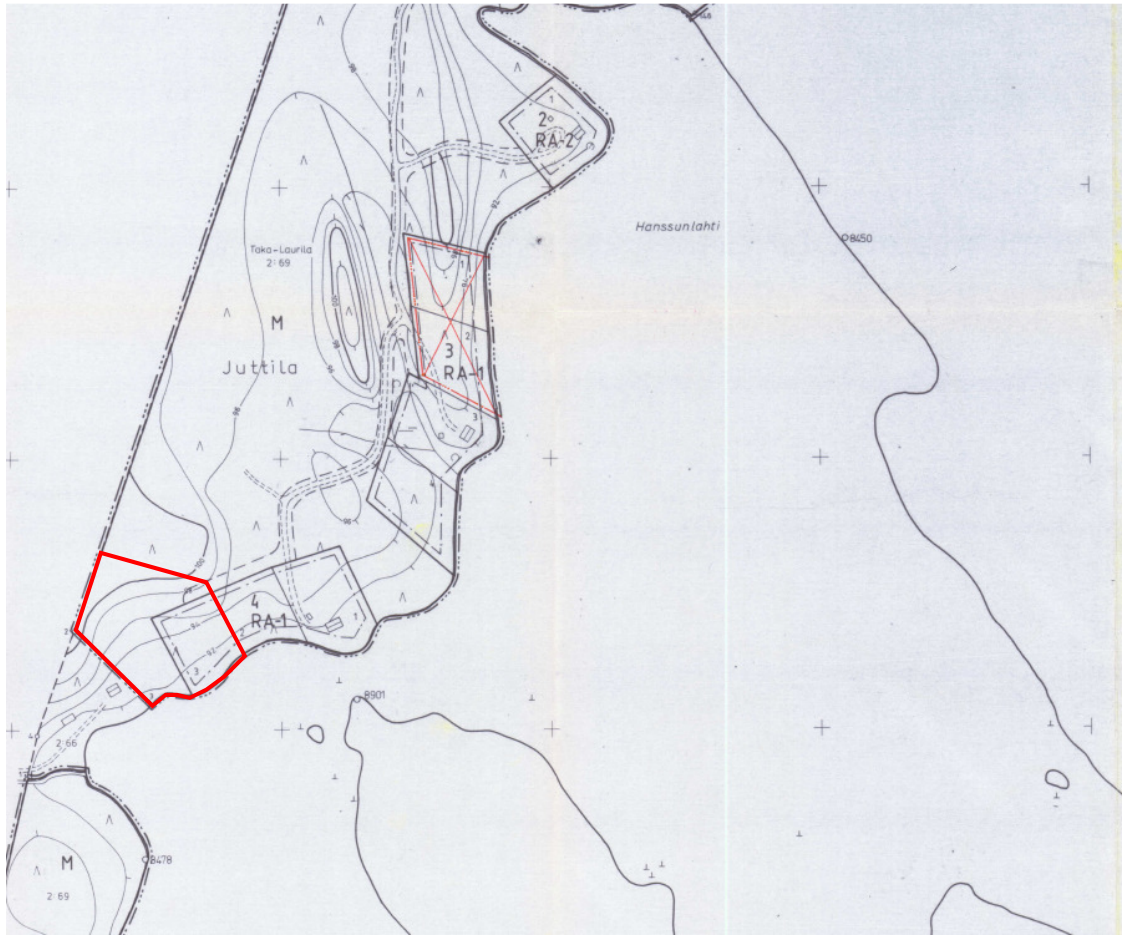
Rantayleiskaava ohjaa loma-asuntoalueiden rakentamista siten, että kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon sekä tarpeelliset sauna- ja talousrakennukset. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 m².



Kuva 4. Ote Tuuloksen rantayleiskaavasta. Suunnittelualueen likim. rajausta punaisella.

Ranta-asemakaava

Alueella on voimassa Hämeen lääninhallituksen 4.10.1993 vahvistama ranta-asemakaava. Ranta-asemakaavassa on osoitettu Iso-Kyöpelin 109-591-2-2 tilan alueelle yksi loma-asuntontontti (RA-1). Ranta-asemakaavan RA-1- rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yhdenperheen loma-asunnon, erillisen rantasaunan ja talousrakennuksen. Rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu rakennusoikeus on enintään 80 k-m². Muu osa tilan alueesta on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M). (Kuva 5.)



Kuva 5. Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta. Suunnittelualan likimääräinen rajausta punaisella.

Rakennusjärjestys

Hämeenlinnan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan **13.3.2019**.

Päätös kaavan muutoksen käynnistämisestä

Hämeenlinnan kaupungin asemakaava-arkkitehti teki 28.8.2018 ranta-asemakaavan muutoksen käynnistämispäätöksen (Dnro HML/3731/10.02.04.01/2018).

Pohjakartta

Ranta-asemakaavan muutosta varten on laadittu uusi 1:2000- mittakaavainen pohjakartta (Ympäristösuunnittelu Oy), jonka Hämeenlinnan kaupunki hyväksyi **26.3.2019** ranta-asemakaavan pohjakartaksi.

Rakennuskiellot

Suunnittelualuetta ei ole asetettu rakennuskieltoon. Voimassa oleva ranta-asemakaava ohjaa alueen rakentamista.

Olemassa oleva selvitysaineisto ja inventoinnit

Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset

- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (Museovirasto; RKY-inventointi 2009)
 - Alue ei kuulu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.

- Rakennettu HÄME (Hämeen liitto 2003)
- *Alue ei kuulu maakunnallisesti arvokkaisiin rakennettuihin ympäristöihin.*
- Kolmen kunnan rakennusinventointi: *Hauho, Lammi, Tuulos (Hämeen ympäristökeskus, Hatula 2001).*
- *Ahola, Teija: Rakennusinventointi - Tuulos. Hämeen ympäristökeskuksen moniste 42/2002. Hämeen ympäristökeskus - Tuuloksen kunta. Hämeenlinna 2002.*
- *Alueella ei sijaitse arvokkaita rakennuksia.*
- Muinaisjäännösrekisteri (Museovirasto)
- *Alueelta ei ole tiedossa muinaismuistolain mukaisia muinaisjäännöksiä.*

Luonnonympäristö ja maisema

- Ympäristöministeriö: Arvokkaat maisema-alueet (1993) (Maisema-alueityöryhmän mietintö 1993)
- *Alue ei kuulu valtakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin.*
- Lammin maisemaselvitys (Pro Agria, Hämeen maaseutukeskus ym., Paula Salomäki-Auli Hirvonen 2002)
- Hämeen valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi 2011. Ehdotus Kanta-Hämeen ja Päijät-Hämeen valtakunnallisesti arvokkaiksi maisema-alueiksi. Hämeen ELY-keskus, Koski, K. 2011.
- *Alue ei kuulu valtakunnallisesti maisemallisesti arvokkaiksi luettaviin kohteisiin.*
- Tuuloksen luonto-opas (Hämeenlinnan ympäristöjulkaisuja 4, Heli Jutila 2009)
- *Alueella ei sijaitse valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaita luontokohteita*
- Ympäristöhallinnon Avoin tietopalvelu
- *Alueella ei ole suunnittelutyössä huomioitavia kohteita esim. suojelualueita tai pilaantuneita maa-alueita*

Muut selvitysaineistot

- Vanhan ranta-asemakaavan aineistot
- Tuuloksen rantayleiskaavan aineistot
- Maakuntakaava 2040 selvitysaineistot

Ranta-asemakaavan muutosta varten laadittavat selvitykset

- Hämeenlinnan kaupungin ympäristöasiatuntija on tehnyt tarvittavan luontoselvityksen kaavan muutosalueelle ja antanut selvityksen perusteella lausunnon kaavamuutoksen tavoitteesta
- Ranta-asemakaavan muutosta varten ei ole tarpeen laatia muita selvityksiä

4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve

Iso-Kyöpin tilan 109-591-2-2 omistajalla on tarve siirtää voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen korttelin 4 loma-asuntotontti 3 tilan 109-591-2-66 vanhan lomarakennuspaikan viereen. Tilat 109-591-2-2 ja 109-591-2-66 ovat samassa omistuksessa ja maanomistaja haluaa toteuttaa Iso-Kyöpin tilan 109-591-2-2 rakentamisen lähemmäksi saman omistajan nykyistä tilan 109-591-2-66 kesämökkiä. Samalla vanhan kaavan mukaisen tontin rakennusoikeus (80 k-m²) on tarve päivittää Hämeenlinnan kaupungin nykyisen rakennusjärjestyksen ja kaavoituskäytännön mukaiselle tasolle 150 k-m² / loma-asuntotontti.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Ranta-asemakaavan muutoksen valmistelu on aloitettu maanomistajan aloitteesta kesällä 2018.

Hämeenlinnan kaupungin asemakaava-arkkitehti teki 28.8.2018 ranta-asemakaavan muutoksen käynnistämispäätöksen (Dnro HML/3731/10.02.04.01/2018).

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Naapuritilojen maanomistajat ja ne joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saat-
taa huomattavasti vaikuttaa.

Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

Viranomaiset

- Hämeen ELY-keskus
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Hämeenlinnan kaupungin hallintokunnat: Kaupunkirakennelautakunta

(Osallisuusluetteloa täydennetään tarvittaessa työn edetessä.)

4.3.2 Vireilletulo

Ranta-asetmakaavan vireille tulosta on kuulutettu 23.2.2019.

4.3.3 Hallinnollinen käsittely

28.8.2018	Hämeenlinnan kaupungin asemakaava-arkkitehti teki ranta-asetmakaavan muutoksen käynnistämispäätöksen (Dnro HML/3731/10.02.04.01/2018).
KAURA XX.XX.2019 §	Hämeenlinnan kaupunkirakennelautakunta päättää asettaa Oksjärven ranta-asetmakaavamuutoksen ehdotuksen nähtäville 30 vrk ajaksi.

4.3.4 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

AJANKOHTA	SUUNNITTELUVAIHE
23.2.2019	Kaavamuutoksen vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitel- masta ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta kuulutettiin Kaupunkiuuti- set- lehdessä, kaupungin ilmoitustauluilla ja kaupungin Internet-si- vuilla. Rajanaapurikiinteistöjen omistajia tiedotettiin kirjeitse.
23.2.- 25.3.2019	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja muu kaavan valmisteluaineisto pidettiin julkisesti nähtävillä. Osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta. Kaavaluonnoksesta ei esitetty mielipiteitä.

4.3.5 Viranomaisyhteistyö

AJANKOHTA	SUUNNITTELUVAIHE
23.2.- 25.3.2019	Viranomaiset eivät lausuneet kaavaluonnoksesta.

4.4 Ranta-asetmakaavan tavoitteet

Ranta-asetmakaavan muutoksen tavoitteena on siirtää voimassa olevan ranta-asetmakaavan mukaista loma-asuntojen alueen (RA-1) korttelin 4 tonttia 3 hieman etelämmäksi Iso-Kyöpin tilan 109-591-2-2 alueella. Tontti siirretään saman omistajan naapuritilan 109-591-2-66 van-
han lomarakennuspaikan viereen, jolloin Iso-Kyöpin tilan 109-591-2-2 rakentaminen voidaan toteuttaa lähemmäksi saman omistajan nykyistä kesämökkiä. Samalla tontin rakennusoikeus (80 k-m²) päivitetään Hämeenlinnan kaupungin nykyisen rakennusjärjestyksen ja kaavoitus-
käytännön mukaiselle tasolle 150 k-m² / loma-asuntotontti sekä päivitetään vanhan kaavan merkintä- ja määräystekniikka myös muilta osin nykyisen kaavoituskäytännön mukaiseksi.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Ranta-asemakaavan muutosalueeseen kuuluu Oksjärven luoteisrannalla sijaitseva kiinteistö Iso-Kyöpeli 109-591-2-2. Kaavan muutosalueen pinta-ala on 8210 m² ja siihen kuuluu 85 m Oksjärven rantaviivaa.

Ranta-asemakaavan muutos koskee vanhan ranta-asemakaavan loma-asuntojen RA-1- korttelialueen 4 tonttia 3 sekä maa- ja metsätalousaluetta (M). Vanhassa ranta-asemakaavassa korttelin 4 loma-asuntotontti 3 sijaitsee Iso-Kyöpin tilan 109-591-2-2 itäreunassa ja tilan länsiosaa ja takamaaston osa on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Ranta-asemakaavan muutoksella on siirretty tilan Iso-Kyöpeli 109-591-2-2 loma-asuntotontti tilan länsireunaan ja tontin aluetta on rajattu hieman suuremmaksi erityisesti syvyysuunnassa. Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu loma-asuntojen (RA) korttelin 9 tontti 1. Tontille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asunnon sekä sauna- ja talousrakennuksia. Rakennusten kokonaislukumäärä saa olla enintään neljä. Tontin rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 k-m². Muu osa Iso-Kyöpin tilan 109-591-2-2 alueesta on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M).

5.2 Mitoitus

Ranta-asemakaavan muutoksella ei lisätä rantarakennuspaikkojen määrää, joten kaavamuutoksella ei ole vaikutusta rantarakentamisen laskennalliseen mitoitukseen (rakennusyksikköä/ranta-km). Kaavamuutoksella nostetaan yhden loma-asuntotontin enimmäisrakennusoikeuden määrää 70 k-m².

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueelle ei ole erityisiä luonnonympäristön tai luonnonmaiseman arvoja. Kaavamuutoksen mukaisella loma-asuntotontin vähäisellä siirrolla ja rakennusoikeuden nostamisella ei ole merkittävää vaikutusta alueen ympäristöön. Kaavamuutoksen mukaisesti toteutettuna loma-asuntotontin rakentaminen sopeutuu hyvin alueen luonnonympäristöön ja rantamaisemaan.

Haja-asutusalueen rakennuspaikkojen talousjätevesien käsittelyvaatimukset määritellään kaavamuutoksen laatimisajankohtana Valtioneuvoston asetuksessa 157/2017. Lisäksi Hämeenlinnan kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä on jätevesien johtamista ja käsittelyä koskevia määräyksiä. Kun kaavalla osoitetun loma-asuntotontin jätevesien käsittely hoidetaan asetuksen säädösten ja kaupungin määräysten mukaisesti, niin kaavan mukaisen rakennuspaikan toteutumisesta ei ole haitallista vaikutusta Oksjärven vesistön tilaan.

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta kiinteistön Iso-Kyöpeli 109-591-2-2 lähialueen ympäristön tilaan.

5.4 Aluevaraukset

5.4.1 Korttelialueet

Loma-asuntojen korttelialue (RA)

Ranta-asemakaavan muutoksella poistuu kiinteistön Iso-Kyöpeli 109-591-2-2 alueella ollut vanhan ranta-asemakaavan RA-1- korttelialueen 4 tontti 3 (pinta-ala 2904 m²). Kaavamuutoksella on osoitettu tilalle Iso-Kyöpeli 109-591-2-2 loma-asuntojen korttelin 9 tontti 1. Tontin pinta-ala on 4962 m².

Kaavamuutoksella osoitettu korttelin 9 tontti 1 sopii korkeusasemaltaan ja maastollisesti erittäin hyvin rantarakentamiseen. Loma-asuntotontin pinta-ala mahdollistaa hyvin mm. jätevesien käsittelyn tontilla. Osaltaan tontin pinta-ala perustelee rakennuspaikan rakennusoikeuden nostamista Hämeenlinnan kaupungin rakennusjärjestyksen ja rantasuunnittelukäytännön mukaiselle enimmäistasolle 150 k-m²:iin.

RA- korttelialueen tontille sijoitettava loma-asunto saa olla korkeintaan 1 ½- kerroksinen. Kaavalla määrätään, että enintään puolet rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Tontille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asunnon sekä sauna- ja talousrakennuksia. Rakennusten kokonaislukumäärä saa olla enintään neljä. Tontin rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 m². Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 100 m², erillisen saunarakennuksen enintään 25 m² ja muun talousrakennuksen enintään 30 m². Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 25 m etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Erillinen saunarakennus voidaan sijoittaa myös kaavassa osoitetun rakennusalan ja rannan väliselle alueelle, kuitenkin vähintään 15 m etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Venevaja ei saa pääosin ulottua veden päälle.

Rakentamisalueella huomioitavia kaavamääräyksiä

- *Kaavassa esitettyjen tonttien lukumäärää ei saa ylittää.*

- *Alueelle rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia.*

- *Rakennusten alimman lattiatason tulee olla vähintään 1,5 m keskivedenkorkeuden yläpuolella.*

- *RA-tontilla on säilytettävä ja ylläpidettävä riittävä puusto ja muu kasvillisuus, jolla varmistetaan rakennusten sopeutuminen ympäristöön ja tontin rantavyöhykkeen luonnonmukaisena säilyminen.*

- *RA-alueen vesihuolto on järjestettävä kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja Hämeenlinnan kaupungin määräysten mukaisesti. Jätevesistä ei saa aiheutua pohja- ja pintaveden pilaantumisvaaraa.*

Kaavamutoksen rakentamisaluetta koskevat määräykset perustuvat Hämeenlinnan kaupungin rakennusjärjestykseen sekä kaupungin ohjeistukseen.

5.4.2 Muut alueet

Iso-Kyöpin tilan 109-591-2-2 alue on osoitettu loma-asuntontin ulkopuolisilta osin maa- ja metsätalousalueeksi (M). M- alueen pinta-ala on 3248 m².

5.4.3 Ajoyhteydet ja tekninen huolto

Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa nykyistä tiestöä pitkin. Kyöpinlantieltä pääsee rasitetiä pitkin samassa omistuksessa olevalle naapuritilan Leppäkerttu 109-591-2-66 vanhalle lomarakennuspaikalle.

Tilalle Iso-Kyöpi 109-591-2-2 on perustettu lohkomistoimituksessa tieoikeus (6m) itäpuolisen tilan 109-591-2-74 kautta voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisesti. Tieoikeus on perustettu tilan 109-591-2-74 alueella olemassa olevaan tiehen. Tieoikeuden mukainen kulku kaavamutoksella osoitetulle loma-asuntontille tapahtuu Kyöpinlantieltä erkanevan Hanssunlahdentien ja edelleen Hanssunlahdenkujan kautta. Uuden tien rakentamistarve kaavamutoksella osoitetulle tontille on tilan 109-591-2-74 alueella n. 60 m ja kaavan muutosalueella n. 22 m. Kulkuyhteys on osoitettu kaavan muutosalueen maa- ja metsätalousalueelle ohjeellisena ajoyhteyksimerkintänä (ajo).

Kaavamutoksella osoitetun tontin vesi- ja jätevesihuolto tulee järjestää rakennuspaikalla. Kaavamutoksella määrätään, että tontin vesihuolto tulee järjestää kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja Hämeenlinnan kaupungin määräysten mukaisesti. Kaavamutoksen laatimisaikana talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla määrätään Valtioneuvoston asetuksessa 157/2017. Tontti on tarvittaessa liitettävissä sähköverkkoon.

5.5 Kaavan vaikutukset

5.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse arvokkaita rakennetun ympäristön kohteita. Naapuritiloilla ja Oksjärven lähiympäristön ranta-alueilla sijaitsee tavanomaisia omarantaisia lomarakennuspaikkoja.

Kaavamuutoksella siirretään vielä rakentumaton loma-asuntotontti Iso-Kyöpin tilan 109-591-2-2 länsireunaan saman omistajan tilan 109-591-2-66 vanhan rakennuspaikan viereen. Loma-asuntotontti siirtyy kauemmaksi Iso-Kyöpin tilan 109-591-2-2 itäpuolella olevasta jo rakentuneesta tilan 109-591-2-72 loma-asuntotontista ja myös vielä rakentumattomasta ranta-asemakaavan RA-1- korttelin 4 loma-asuntotontista 2. Kaavamuutos lienee siten vaikutuksiltaan positiivinen naapuritilojen rakennuspaikkojen kannalta. Eniten kaavamuutos vaikuttaa tilan 109-591-2-66 vanhan rakennuspaikan ympäristöön, mutta koska tiloilla on sama omistaja, niin vaikutus on maanomistajan tavoitteen mukainen. Kaavamuutos mahdollistaa loma-asunnon rakentamisen Iso-Kyöpin tilalle 109-591-2-2 tilan 109-591-2-66 vanhan lomarakennuspaikan viereen kiinteistöjen omistajan tavoitteen mukaisesti.

Arvioidaan, että kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta naapuritilojen tai lähialueen rakennettuun ympäristöön.

5.5.2 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan

Kaavan muutosalueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse Natura 2000 -ohjelmaan kuuluvia kohteita, luonnonsuojelualueita tai suojeluohjelmien alueita eikä suunnittelualue kuulu arvokkaisiin maisema-alueisiin. Hämeenlinnan kaupungin ympäristöasiantuntijan lausunnon mukaan alueella ei ole uhanalaista, direktiivi- tai rauhoitettua lajistoa eikä kaavamuutoksen mukaiselle rakennuspaikan siirtämiselle siten ole estettä.

Haja-asutusalueen rakennuspaikkojen talousjätevesien käsittelyvaatimukset määritellään kaavan laatimisajankohtana Valtioneuvoston asetuksessa 157/2017. Lisäksi Hämeenlinnan kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä on jätevesien johtamista ja käsittelyä koskevia määräyksiä. Kun kaavalla osoitettujen loma-asuntotonttien jätevesien käsittely hoidetaan asetuksen säädösten ja kaupungin määräysten mukaisesti, niin kaavan mukaisten rakennuspaikkojen toteutumisesta ei ole haitallista vaikutusta Oksjärven vesistön tilaan.

Arvioidaan, että kaavamuutoksen mukaisen loma-asuntotontin toteutumisella ei ole merkittävää vaikutusta suunnittelualueen tai sen läheisten ranta-alueiden luonnonympäristöön tai maisemaan eikä Oksjärven vesistön tilaan.

5.5.3 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutoksesta ei aiheudu merkittäviä sosiaalisia vaikutuksia nykyiseen kaavatilanteeseen verrattuna.

5.5.4 Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksella täsmennetään Iso-Kyöpin tilan 109-591-2-2 loma-asuntotontin sijaintia ja nostetaan tontin rakennusoikeus Hämeenlinnan kaupungin nykyisen rakennusjärjestyksen ja kaavoituskäytännön mukaiselle tasolle 150 k-m² / loma-asuntotontti. Arvioidaan, että kaavamuutos osaltaan turvaa myös kiinteistöön liittyviä taloudellisia arvoja.

5.5.5 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Ranta-asemakaavan muutoksella vanhan ranta-asemakaavan mukainen tilan Iso-Kyöpi 109-591-2-2 loma-asuntotontti siirtyy tilan itäreunasta tilan länsireunaan. Loma-asuntotontti siirtyy ranta-asemakaavan mukaisen vielä rakentumattoman loma-asuntotontin vierestä tilan 109-591-2-66 vanhan rakennuspaikan viereen ja vastaavasti kaavan maa- ja metsätalousalueen kaistale siirtyy Iso-Kyöpin tilan 109-591-2-2 länsireunasta tilan itäreunaan. Käytännössä kyseisellä kaavallisella maa- ja metsätalousalueen kaistaleella ei ole nyt eikä kaavamuutoksen toteutuessa merkitystä rakentamisesta vapaana rannanosana yleisen virkistyskäytön kannalta.

Kaavamuutoksella osoitettu loma-asuntotontti tukeutuu olemassa olevaan tiestöön ja sähköverkostoon. Tontin toteuttaminen ei vaadi merkittävästi uuden tien rakentamista.

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta Iso-Kyöpin tilan 109-591-2-2 ja sen lähiympäristön nykyiseen rantarakentamisen yhdyskuntarakenteeseen.

5.6 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole todettu sijaitsevan ympäristöä kuormittavia tai muita häiriötekijöitä, eikä kaavan toteuttamisen voida arvioida niitä myöskään aiheuttavan.

5.7 Kaavamerkinnot ja -määräykset



Loma-asuntojen korttelialue.

Kullekin tontille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asunnon sekä sauna- ja talousrakennuksia. Rakennusten kokonaislukumäärä saa olla enintään neljä. Tontin rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 m². Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 100 m², erillisen saunarakennuksen enintään 25 m² ja muun talousrakennuksen enintään 30 m². Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 25 m etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Erillinen saunarakennus voidaan sijoittaa myös kaavassa osoitetun rakennusalan ja rannan väliselle alueelle, kuitenkin vähintään 15 m etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Venevaja ei saa pääosin ulottua veden päälle.



Maa- ja metsätalousalue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Ohjeellinen tontin / rakennuspaikan raja.

9

Korttelin numero.

1

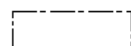
Ohjeellinen tontin / rakennuspaikan numero.

150

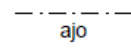
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I u ½

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



Rakennusala.



Ajoyhteys.

Kaavassa esitettyjen tonttien lukumäärää ei saa ylittää.

Alueelle rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia.

Rakennusten alimman lattiatason tulee olla vähintään 1,5 m keskivedenkorkeuden yläpuolella.

RA-tontilla on säilytettävä ja ylläpidettävä riittävä puusto ja muu kasvillisuus, jolla varmistetaan rakennusten sopeutuminen ympäristöön ja tontin rantavyöhykkeen luonnonmukaisena säilyminen.

RA-alueen vesihuolto on järjestettävä kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja Hämeenlinnan kaupungin määräysten mukaisesti. Jätevesistä ei saa aiheutua pohja- ja pintaveden pilaantumisvaaraa.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen toteutuu maanomistajan tarpeiden ja aikataulun mukaisesti. Maanomistajan tavoitteena on aloittaa loma-asunnon rakentaminen Iso-Kyöpin tilalle kesällä 2019.

Kaavan rakentamisalueiden toteutumista valvoo kaupungin rakennusvalvontaviranomainen.

Hämeenlinnassa 27.3.2019

Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa



Arto Remes
maanmittausinsinööri (AMK), YKS-617

