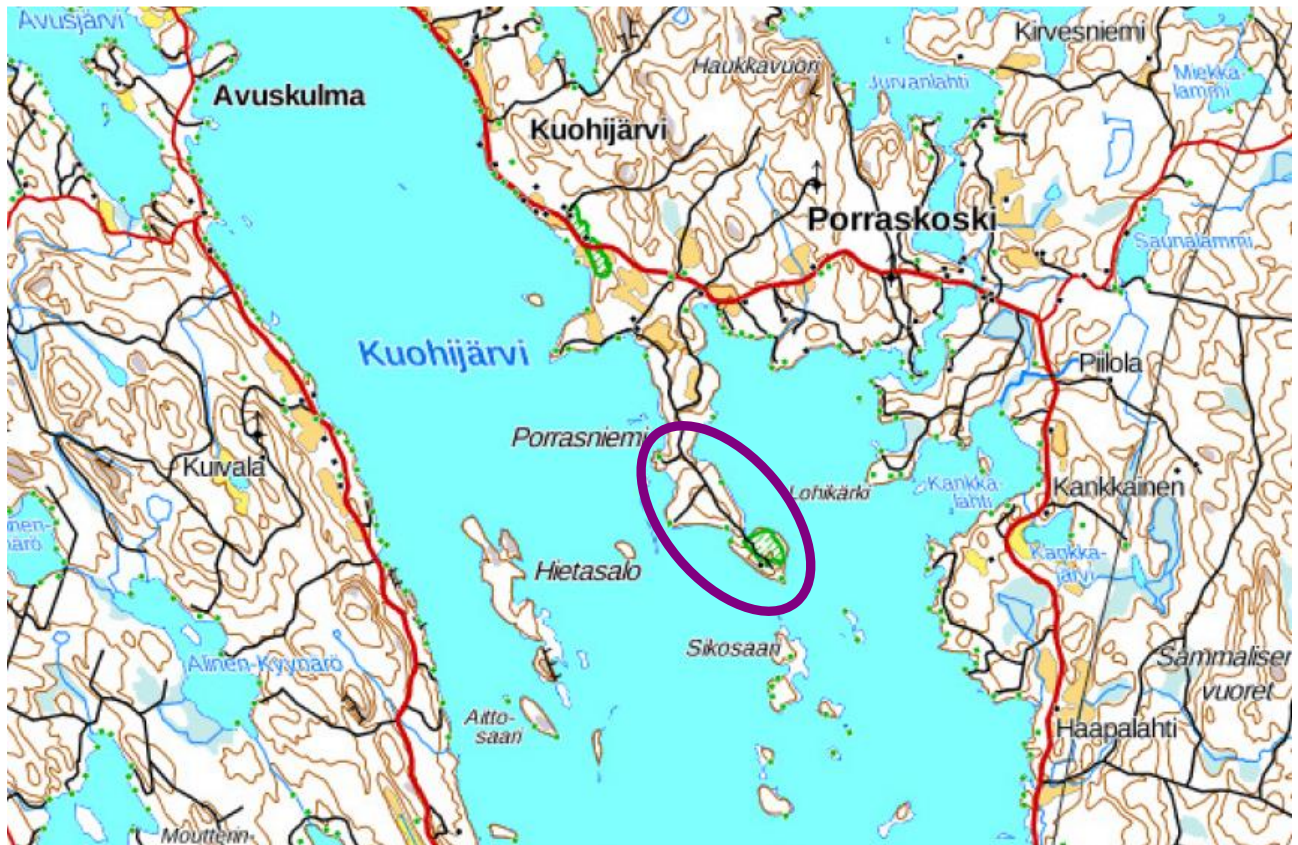




Porrasniemen ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 24.6.2020



*Yleissilmäyskartta suunnittelualueen seudullisesta sijainnista
Copyright Maanmittauslaitoksen karttapaikka*



DI Jarmo Mäkelä
Heikinkatu 7
48100 Kotka
0400 220082
jarmo.makela@karttaako.fi

A) Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

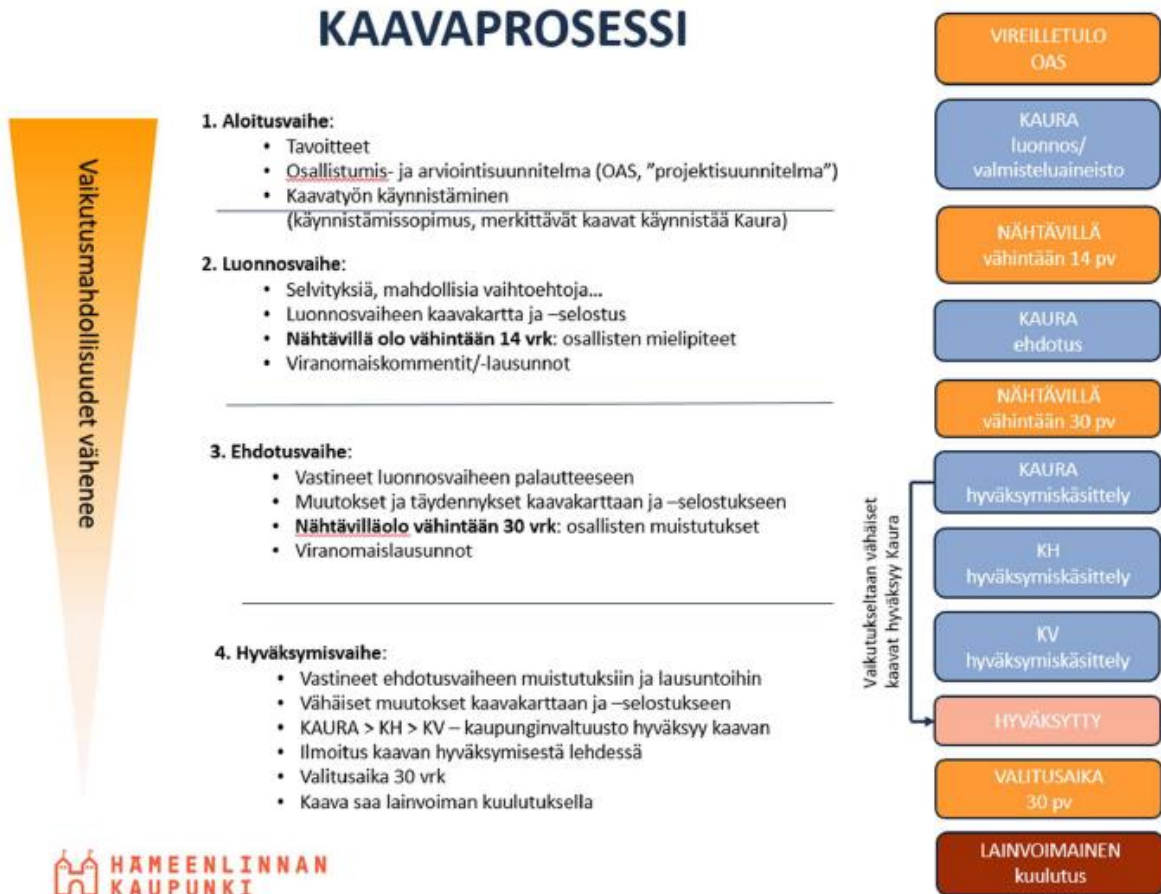
Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

B) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelyistä. Ilmoittaminen on järjestettävä kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Ilmoittaminen voi tapahtua myös kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

C) Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on saatavissa Hämeenlinnan kaupunkirakenteen asiakaspalvelusta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa palautetta suoraan kaavan laatijalle: Karttaako Oy:n Jarmo Mäkelälle (0400) 220 082 tai kaupunkirakenteelle (yhteystiedot kohta 6). Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään koko suunnitteluprosessin ajan aina tarpeen mukaan. Kaupungin prosessikaavio kaavoitukseen:



PORRASNIEMEN RANTA-ASEMAKAAVAN JA RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laaditaan kaavoituksen alkaessa osana kaavatyön ohjelmointia. Siinä esitellään suunnitelma osallistumisen ja muun vuorovaikutuksen järjestämisestä sekä vaikutusten arvioinnista (MRL 63 §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tarkoitettu lähialueen asukkaita, työntekijöitä, järjestöjä, kunnan ja valtion viranomaisia sekä muita osallisia varten.

1. TAUSTAA JA ALUSTAVAT TAVOITTEET

Suunnittelualue muodostuu noin 40 hehtaarin kokoisesta alueesta entisen Lammin kunnan pohjoisosassa keskellä Kuohijärveä (= Yli-Matoniemen kantatilan 109-532-16-1 Porrasiemenen palstan eteläosa, ks. seudullinen sijainti kansilehdeltä). Yhden rakennuspaikan kokoisista tiloista mukana ovat Koivurinne 109-532-16-65 ja Toivonniemi 109-532-16-70. Kantatilan pohjoisosa jää alkuperäisessä kaavassa ja edelleen nyt käsiteltävän muutosalueen ulkopuolelle.



*Yleissilmäyskartta suunnittelualueen paikallisesta sijainnista keltaisella rajauksella
Copyright Maanmittauslaitoksen karttapaikka*

Maanomistajien tavoitteena on päivittää ja saneerata täydellisesti yli 40 vuotta vanha nykyinen ranta-asemakaava ja pyrkiä vastaamaan tämän päivän vaatimuksiin vetovoimaisten tonttien ja ranta-asumisen sekä myös pääelinkeinojen metsätalouden osalta.

Suunnittelutyön alkuvaiheen aikana on maanomistajien toimesta ja kaupungin virkamies-tapaamisissa 31.1.2010 listattu seuraavia **alustavia tavoitteita** ja selvityskohteita suunnittelualueelta (asiat eivät ole tärkeysjärjestyksessä):

- kahden rakennuspaikan siirto ELY-keskuksen ohjeistuksen mukaan (nykyinen kortteli 1)
- tonttikohtaisten (nykyisin yht. 120 k-m²) rakennusoikeuksien nosto
- tonttien uudelleen ryhmittely tarpeen mukaan kevään maastotarkastelun perusteella
- vesivessakiellon poistaminen
- mahdollisesti maisematyöluopavelvoitteen poistaminen osalla aluetta
- vanhojen hotellivarausten jne. poistaminen asiakirjoista
- alueelle vuonna 1999 laadittu yleiskaava jäisi voimaan ranta-asemakaavan ulkopuolella osittain myös kantatilalla

Kaupungin edustajien mukaan tavoitteet ovat perustellut, tonttikohtaisissa rakennus-oikeuksissa yleiskaavan määrät ovat hyväksyttävät (150 k-m² alle 5000 neliön tonteilla ja 200 k-m² yli 5000 neliön tonteilla). Alle 3000 neliön tonteilla rakennusoikeuden nosto ei välttämättä ole perusteltua.

Muita huomioitavia seikkoja:

- nykyisen kiinteistöjaotuksen huomiointi alue- ja tonttirajauksissa
- pohjakartan tarkistus ja hyväksyttäminen kaupungilla
- tavoitteet tarkentuvat kevään maastokäynnin jälkeen...

2. SUUNNITTELUN KOHDEALUE JA NYKYINEN TILANNE

Suunnittelukohteena on osin jo rakennetut yksityisten maanomistajien omistamat Yli-Matoniemen, Koivurinteen ja Toivonniemen tilojen ranta-alueet Porrasiemen eteläosassa Kuohijärvellä. Pinta-alaa on noin 40 hehtaaria ja rantaviivaa noin 2,5 kilometriä. Suunnittelualue tarkentuu vielä mahdollisesti maastokäyntien ja kuulemisten perusteella prosessin aikana. Asemakaavan ns. vaikutusalue on jonkin verran edellistä laajempi.

Yleisen virkistyskäytön näkökulmasta suunnittelualueelle ei ole tavoitteita jokamiehen oikeuksilla tapahtuvaa virkistyskäyttöä enempää.

3. ALUEEN VOIMASSA OLEVAT SUUNNITELMAT

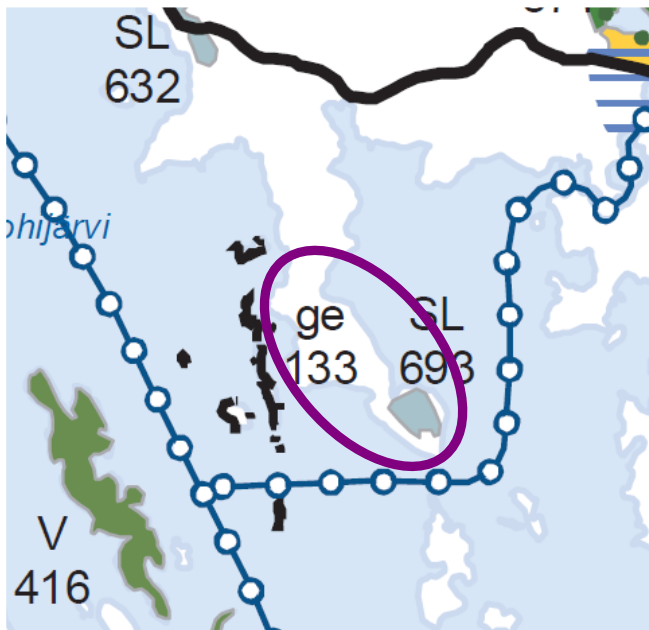
Valtioneuvosto päätti **valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista** 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet konkretisoituvat pääasiassa kaavoituksen kautta. Maakuntakaavoituksella on tässä keskeinen rooli. Nyt käsiteltävää kaavahanketta koskevat tavoitteet ovat lähinnä:

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava 2040 on 12.9.2019 kuulutettu tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain pykälän 201 § mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman. Maakuntakaavassa alueelle on osoitettu suoranaisesti suunnittelua ohjaavina merkintöinä vain:

Luonnonsuojelualue SL 693 (alueesta on laadittu sopimus luonnonsuojelualueen perustamisesta 26.1.2020), merkittävä lehtoalue



Ote maakuntakaavayhdistelmästä

Alueelle on vahvistettu **yleiskaava 30.11.1999**. Aiemmin ranta-asemakaavassa käsitellyt tontit on osoitettu yleiskaavassa merkinnällä RA-1:

RA-1

LOMA-ASUNTOALUE

Luku RA-merkinnän yläpuolella osoittaa rakennuspaikkojen lukumäärän Rakennuspaikalle rakentamista koskevat voimassaolevan rantakaavan määräykset.

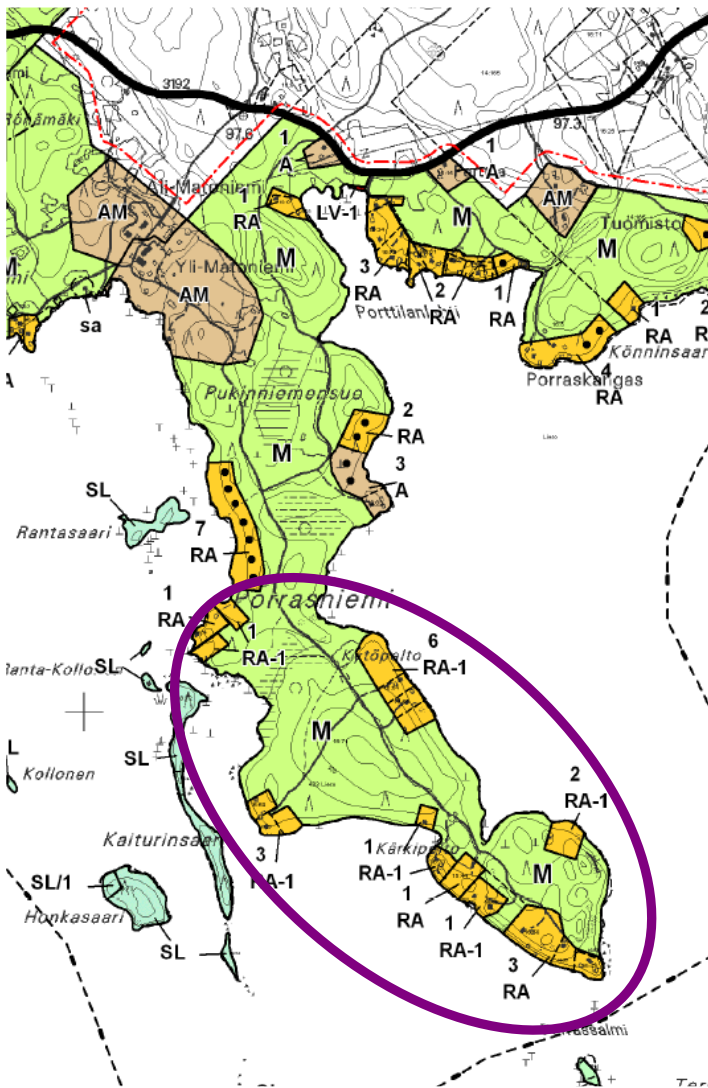
Muilta osin suunnittelualue on osoitettu tavanomaisena M-alueena (ks. seuraava kartta):

M

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

Alueelle ei saa sijoittaa rakentamista, lukuunottamatta kaavassa osoitettua rakennusoikeutta sekä maa- ja metsätalouden rakennuksia. Alueelle ei saa muodostaa rakennuspaikkoja.



Ote yleiskaavasta

Kantatilan pohjoisosaa tai niemessä sijaitsevia naapuritiloja (1+1+3 kpl, joilla on yleiskaavan tavanomainen **RA**-merkintä) ei käsitellä tässä kaavamuutoksessa.

Alueen voimassa oleva **ranta-asemakaava** on iästään huolimatta voimassa olevista kaavamuodoista "vahvin" ja sitä siis on noudatettava toistaiseksi. Kaavaa laadittiin jo 1970-luvun alkupuolella ja se vahvistettiin 1.10.1976 (Hämeen lääninhallitus).

	<p>Omarantainen loma-asuntoalue. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yhdenperheen enintään 1 kerroksisen loma-asunnon, kerrosalaltaan enintään 80 m² sekä talous-tiloja kerrosalaltaan enintään 40 m². Saunan rakennus-oikeus sisältyy edellä mainittuun 40 m²:n kerrosalaan</p>
	<p>Kaava-alueen yhteiskäyttöön varattu ulmaranta-alue</p>
	<p>Maa- ja metsätalousalue</p>

Otteita nykyisen ranta-asemakaavan keskeisistä merkinnöistä, ks. kaavakartta seuraavalla sivulla



Ote nykyisen ranta-asemakaavan kaavakartasta, suunnittelualueena pääosin sama myös nyt tässä yhteydessä. Tässä vaiheessa mukana eivät ole punaisella ympyrällä osoitetut neljä lohkotilaa.

Kyseisen kaavatyön aikana visioitiin niemen keskiosaan laajaa hotellialuevarausta, joka kuitenkin kumoutui vahvistuskäsittelyssä (raksi kartassa). Tavoitteena on nyt osoittaa kyseinen alue ja muitakin vanhentuneita aluevarauksia pääosin tavanomaisena metsätalousalueena (juridisesti kaavan laajennus).

Kaupungin **rakennusjärjestys** on hyväksytty valtuustossa 28.1.2019 § 12 (voimaan 13.3.2019).

Kaavan **pohjakarttana** käytetään todennäköisesti laserkeilausaineistoa kiinteistörajoilla, tiestöllä ja rakennuksilla täydennettynä. Pohjakartan vaatimuksista ja täydentämisestä keskustellaan vielä prosessin aikana kaupungin kanssa.

4. ASEMAKAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOIMINEN

Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 § Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

”Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.”

Porrasniemen ranta-asemakaava-alueen suunnittelun eri vaiheissa pyritään selvittämään asemakaavan muutoksen tulevia vaikutuksia ja niiden merkittävyyttä sekä mahdollisten kielteisten vaikutusten minimoimista. Erityistä huomiota kiinnitetään:

1. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
 - uudisrakentamisen suhde jo rakennettuun ympäristöön
2. Taloudelliset vaikutukset
 - metsätalouden elinvoimaisuus
 - yhdyskuntatekniikka
 - palveluiden järjestäminen
3. Ympäristölliset vaikutukset
 - vaikutus jo perustettuun suojelualueeseen
 - vaikutus maisemakuvaan
 - vaikutus luontoarvoihin ja luonnon monimuotoisuuteen
 - vaikutukset pohjaveteen, vesistöihin ja pienilmastoon
4. Kulttuurilliset vaikutukset
 - vaikutukset kulttuurihistoriallisiin arvokohteisiin
 - vaikutukset järvimaisemaan
 - muinaismuistot, ei tiedossa
5. Liikenteelliset vaikutukset
 - liittymät yleisille teille
 - tieverkon toimivuus
6. Sosiaaliset vaikutukset
 - turvallisuus ja viihtyisyys
 - virkistyskäyttö, ulkoilureitit, venepaikat

5. OSALLISET

Osallisia ovat kaikki, jotka kokevat kuuluvansa kaavan vaikutuspiiriin. Näistä mainittakoon mm. seuraavat:

Asukkaat, yritykset ja yhdistykset

- suunnittelualueen ja lähialueiden asukkaat, maanomistajat sekä työntekijät
- kylätoimikunnat, yhdistykset yms.
- vesialueen osakaskunnat

Luottamuselimet ja kaupungin organisaatio

- kaupunkirakennelautakunta
- rakennusvalvonta
- ympäristönsuojelu
- kaupunginvaltuusto ja kaupunginhallitus (vain tarvittaessa)

Viranomaiset ja muut yhteistyötahot

- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Hämeen liitto
- Museovirasto (vain tarvittaessa)
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos

6. YHTEYSTIEDOT

Kaavan laatija:

Karttaako Oy / DI Jarmo Mäkelä
Heikinkatu 7
48100 Kotka

p. 0400 220082

sähköposti: jarmo.makela@karttaako.fi

Hämeenlinnan kaupungin yhteyshenkilö:

Kaavasuunnittelija Eeva-Maija Hyvärinen
Kaupunkirakenne
PL 84 (Käyntiosoite Wetterhoffinkatu 2, 3 krs.)
13101 Hämeenlinna

p. 03 621 5115

sähköposti: eeva-maija.hyvarinen@hameenlinna.fi

7. OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Kaavahankkeen taustoja on selvitetty suunnitelman alussa.

- Työneuvottelu kaupungilla 31.1.2020/ alustavat tavoitteet.

- Kaavoittaja toimittaa alustavan **osallistumis- ja arviointisuunnitelman** (OAS) kaupungille huhtikuussa 2020. Ranta-asemakaavan muutoksen **vireilletulosta** (MRL 63§) ja OAS:masta tiedotetaan kaupungin nettisivuilla.

- Nykyisen asemakaavan tarkempi analysointi ja tilastointi sekä maastotyöt/ pohjakartan täydennykset tapahtuvat pääosin keväällä 2020, täydentävä luontoselvitys.

- Vaihtoehtoisten maankäyttömallien laadinta ja **alustava kaavaluonnos** kesällä 2020, esittely maanomistajille ja tarpeen mukaan kaupungille.

- **Kaavaluonnos asetetaan yleisesti nähtäville** ja osallisilla on mahdollisuus antaa siitä palautetta (huomautus) xxxxxxxxxxxx välisenä aikana. Nähtävillä pitämisestä (MRL 62§) tiedotetaan kaupungin ohjeiden mukaan. Myös tarvittavat viranomaislausunnot pyydetään tässä vaiheessa (ks. kohta 5).

- Tarpeen mukaan työneuvottelut kaupungilla xxxxxxxxxxxx/ kaupungin tarkennetut tavoitteet kaavaehdotukseen.

-> Kaavaehdotus laaditaan saadun palautteen perusteella ja toimitetaan kaupungille syksyllä 2020.

- **Kaavaehdotus** asetetaan kaupunkirakennelautakunnan käsittelyn jälkeen yleisesti nähtäville (MRA 27§) ja siitä pyydetään vielä tarvittavat lausunnot (arviolta vuoden 2020 lopussa). Osallisilla on mahdollisuus antaa siitä palautetta (muistutus). Kaavanlaatijan vastineet palautteesta ja mahdolliset tarkistukset kaavaratkaisuun.

- Kaupunkirakennelautakunnan on tarkoitus hyväksyä asemakaavaehdotus (vuoden vaihde 2020-21).

- Mahdollisuus valitukseen hyväksymispäätöksestä (Hämeen hallinto-oikeus/ Korkein hallinto-oikeus).