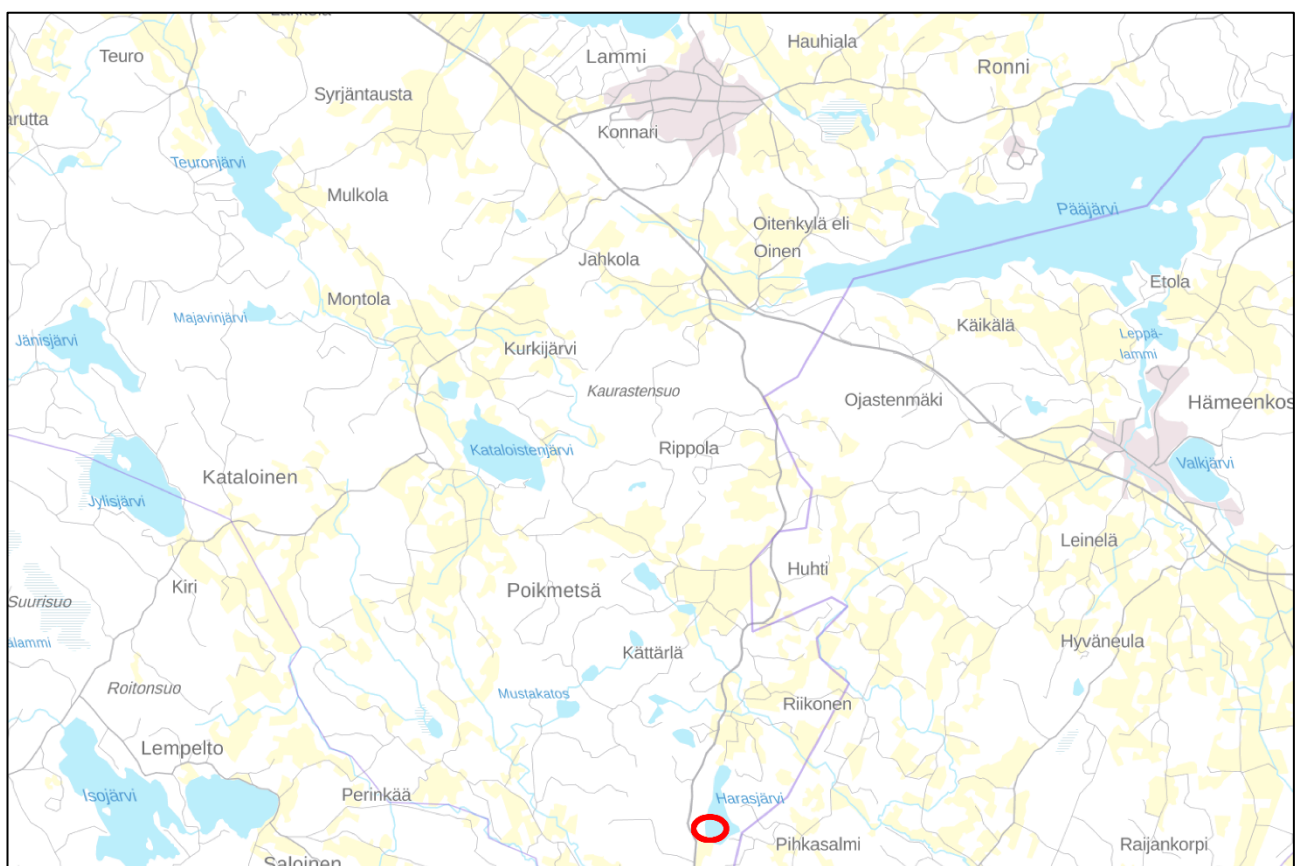


Lammin Etelä- ja keskiosan rantaosayleiskaavan muutos, Harasjärvi

Osayleiskaavan muutos Hämeenlinnan kaupungissa, kiinteistön 109-511-2-2 alueella.

Kiinteistön osoite on Mommilantie 1488, 16900 Hämeenlinna.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti ympyröity punaisella

(paikkatietoikkuna 2020, taustakartta)

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
2 TIIVISTELMÄ.....	3
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	3
2.2 Rantaosayleiskaavan sisältö.....	3
2.3 Rantaosayleiskaavan toteuttaminen.....	3
3 LÄHTÖKOHDAT.....	4
3.1 Alueen yleiskuvaus.....	4
3.2 Luonnonympäristö.....	4
3.3 Rakennettu ympäristö.....	5
3.4 Maanomistus.....	6
4 SUUNNITTELUTILANNE.....	7
4.1 Maakuntakaava.....	7
4.2 Yleiskaava.....	8
4.3 Ranta-asemakaava.....	11
4.4 Rakennusjärjestys ja pohjakartta.....	11
5 RANTAOSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET.....	11
5.1 Rantaosayleiskaavamuutoksen tarve.....	11
5.2 Osalliset.....	11
5.3 Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	12
5.4 Rantaosayleiskaavan tavoite.....	13
6 OSAYLEISKAAVAN KUVAUS.....	13
6.1 Kaavan rakenne	13
6.2 Mitoitus	13
6.3 Aluevaraus.....	13
6.4 Kaavan vaikutukset.....	14
7 OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS.....	15
7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	15
7.2 Toteutuminen ja ajoitus.....	15

Liitteet:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Rantaosayleiskaavan muutoksen kaavakartta (A3) 1:5000
3. Vastineet luonnosvaiheen lausuntoon ja mielipiteeseen
4. Havainnekuva asemapiirroksista 1:5000

Tämä 7.9.2021 päivätty kaavaselostus koskee 21.5.2021 päivättyä rantaosayleiskaavan muutoskaavakarttaa.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi: Lammin Etelä- ja keskiosan rantaosayleiskaavan muutos, Harasjärvi

Kaavanumero: 9522

Kaupunki: Hämeenlinna (109)

Kiinteistö: Rantala 109-511-2-2

Kaavan laadittajan ja kiinteistön omistaja:

Yksityinen maanomistaja

Kaavan laatija:

Suunnittelemo Oy / Anna Jokela, arkkitehti

Viinikankatu 47, 33800 Tampere

+358 40 779 4489, anna@suunnittelemo.fi

www.suunnittelemo.fi

Suunnittelualueen sijainti ja rajaus

Rantayleiskaavoitettava alue sijaitsee Hämeenlinnan kaupungista linnuntietä noin 27 km kaakkoon päin, Lammin alueen Harasjärven lounaisrannalla. Lammin keskustaan on maanteitse noin 15 km pohjoiseen ja vajaan kilometrin päässä sijaitsee kylä Arrankorpi. Yleiskaavamuutosalue koskee kiinteistöä 109-511-2-2 ja yleiskaavoitettavan alueen pinta-ala on yhteensä noin 3900 km².

Rantaosayleiskaavan vireilletulosta on kuulutettu 16.1.2021

Käsittely- ja hyväksymispäivämäärät

Lautakunnan hyväksymispäivämäärä: 15.6.2021

Kaupunginhallituksen hyväksymispäivämäärä: 20.9.2021

Valtuuston hyväksymispäivämäärät:

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

6.10.2020	Aloituvaiheen työneuvottelu (aloituskokous). Neuvotteluun osallistuivat kaavan laatija, joka edusti samalla maanomistajaa sekä Hämeenlinnan kaupungin kaavoituksen edustajat.
30.10.2020	Kaavoituksen käynnistämispäätös annettu.
16.1.2021	Kaava kuulutettiin vireille.
18.1.- 16.2.2021	Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä luonnosvaiheen kaavaluonnokset laitettiin nähtäville Hämeen Sanomissa, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin internet-sivuilla. Naapurikiinteistöjä tiedotettiin asiasta kirjeitse ja osallisilla oli mahdollisuus esittää lausuntoja ja mielipiteitä kaavaluonnoksesta. Lausuntoja kaavaluonnoksesta tuli yksi kappale Hämeen ELY-keskukselta ja mielipiteitä yksi kappale naapurikiinteistöltä.
15.6.2021	Kaavaehdotus käsiteltiin kaupunkirakennelautakunnassa.
1.7.- 10.8.2021	Kaavaehdotus oli nähtävillä Hämeen Sanomissa, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin internet-sivuilla. Naapurikiinteistöjä tiedotettiin asiasta kirjeitse ja osallisilla oli mahdollisuus esittää lausuntoja ja mielipiteitä kaavaehdotuksesta. Lausuntoja tuli yksi kappale Hämeen ELY-keskukselta sekä Palolaitokselta, ei ilmennyt muutoksia kaavaehdotukseen.
20.9.2021	Kaavaehdotus käsitellään kaupunginhallituksessa.

2.2 RANTAOSAYLEISKAAVAN SISÄLTÖ

Rantaosayleiskaavan laatiminen koskee Hämeenlinnan Harasjärven rannalla sijaitsevaa kiinteistöä Rantala 109-511-2-2.

Rantaosayleiskaavan muutoksen olennainen sisältö on, että kiinteistön 109-511-2-2 alueelle on määritetty yleiskaavassa loma-asuntoa sekä sitä palvelevien rakennusten rakentamisen alue (RA), sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Kaavamutoksessa osoitetaan kiinteistöllä sijaitseva rantaosayleiskaavan määräämää RA-merkintä käsittämään koko kiinteistön alueen, niin että rakennusoikeus kasvaa 52,5 m² ja koko kiinteistön aluetta voidaan käyttää rakentamiseen.

2.3 RANTAOSAYLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavan mahdollistama rakentaminen toteutuu maanomistajan tarpeiden ja aikataulun mukaisesti. Kaavan rakentamisalueiden toteutumista valvoo kaupungin rakennusvalvontaviranomainen.

Toteuttaessa osayleiskaavan muutosta olennaista on, että kiinteistön rakennukset eivät ylitä rakennusoikeutta ja ovat yleiskaavan mukaiset. Olemassa olevia rakennuksia tulee muokata, jotta ne voidaan luokitella talousrakennuksiksi, jotka palvelevat asumista. Rakennukset tulee sovittaa ympäristöön, joka on määritetty kulttuurisesti merkittäväksi.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 ALUEEN YLEISKUVAUS

Suunnittelualue sijaitsee Hämeenlinnan kaupungin Harasjärven rannalla Lammin alueella Mommilantien varrella. Alueen pinta-ala on 3900 m² ja siinä on yksi loma-asunto ja saunarakennus. Kaavamuutosalue rajautuu itäpuolelta vesistöön, Harasjärveen sekä länsi-, etelä- ja pohjoispuolilta naapurikiinteistöjen loma-asunto- ja metsäalueisiin. Rantaviivaa kiinteistöllä on noin 25 metriä.



Maastokartta. Magentalla merkitty kaavamuutoksen alue. (Maanmittauslaitos 2020)

3.2 LUONNONYMPÄRISTÖ

Harasjärvi on pieni järvi, jonka pinta-ala on noin 41 ha ja suurin syvyys 5 metriä. Harasjärvi luokitellaan kaislajärveksi. Länsiranta on moreeni- ja kalliorantaa. Rantavyöhyke on melko kapea ja rantakasvillisuutta on paikoin niukasti. Metsät rannan lähellä ovat havupuusekametsiä, puut ovat eri ikäisiä. Kasvillisuus käsittää mm. mustikkatyyppiä ja käenkaalimustikkatyyppiä.



Länsipuolen kallioalue on osittain MY aluetta, mutta ei kyseisen kaavamuutosalueen kohdalla. Kohdekiinteistön alueella valtaosa muutosalueesta on pihapiiriä, eri-ikäisiä puita ja matalaa kasvillisuutta. Alueen puita on harvennettu.

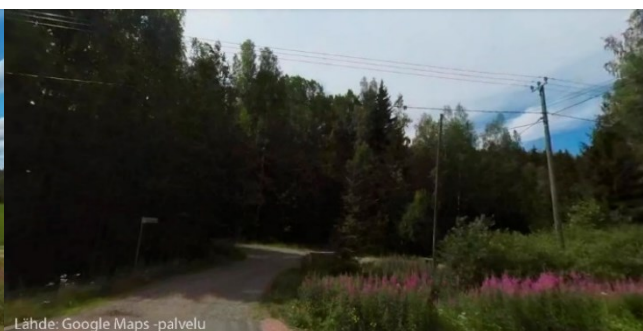
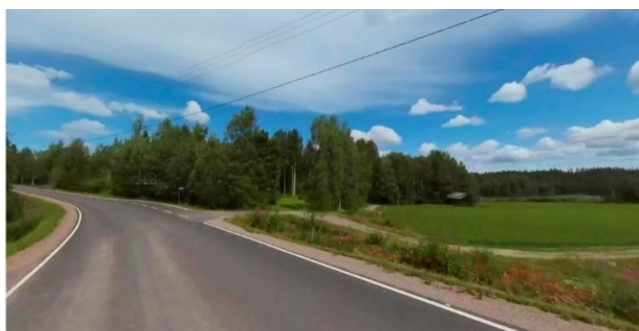
Muutosalueen pihapiiriä ja ympäristöä.



Näkymä länsipuolen naapurin suuntaan ja näkymä rannan suuntaan.

3.3 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Yleiskaavassa kiinteistö sijaitsee alueella, joka on määritelty paikallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi. Kaavassa on kirjattu, että alueen maisemalliset ominaispiirteet: peltojen yli avautuvat arvokkaat kylä- ja kartanonäkymät ja/tai tienäkymät tulee säilyttää. Päätien näkymissä vaihtelevat metsät sekä peltomaisemat. Pienemmät tiet ovat täysin puuston sekä niittymäisen kasvillisuuden reunustamia.



Oikea kuva on alueen päätieltä, Mommilantieltä. Vasen kuva on pieneltä nimettömältä tieltä, josta käännetään yleiskaavan muutoksen kohdekiinteistölle.

Muutosalueella sijaitsee olemassa oleva lomarakennus, jonka koko on 44 m². Rakennuksessa on eteinen ja kaksi huonetta, sekä portaat ullakkovarastolle. Rakennus on rakennettu vuonna 1953, siinä on sähköt mutta ei vettä tai viemäriä. Tilan käsienpesualtaassa on kantovesi, ja viemärin imeytys on piha-alueen kivipesään. Rakennuksessa on vanha sahanpurueristys, eli käytännössä niitä ei ole eristetty. Tilassa on vanha takka sekä sähköpatteri, tila on puolikylmä.

Toinen muutosalueen olemassa oleva rakennus on saunarakennus, 17 m², jossa on 6 m² katettu terassi. Rakennusvuosi on 1960, ja rakennuksessa on sähköt. Saunassa on kiuas mutta ei lämmitystä. Seiniä ei ole eristetty. Saunassa on kantovesi, ja vesi imeytetään kivipesään pihamaalle. Muutosalueella on kolmas rakennus, leikkimökki 5 m².

Rakennukset ovat puurakenteisia, julkisivut ovat perinnepunaisiksi maalattuja pystylomalaudoitus-verhouksella, ja ikkunoiden smyygit sekä nurkkalistat ovat valkoisia. Katot ovat harjakattoja, joissa on musta peltikatto.

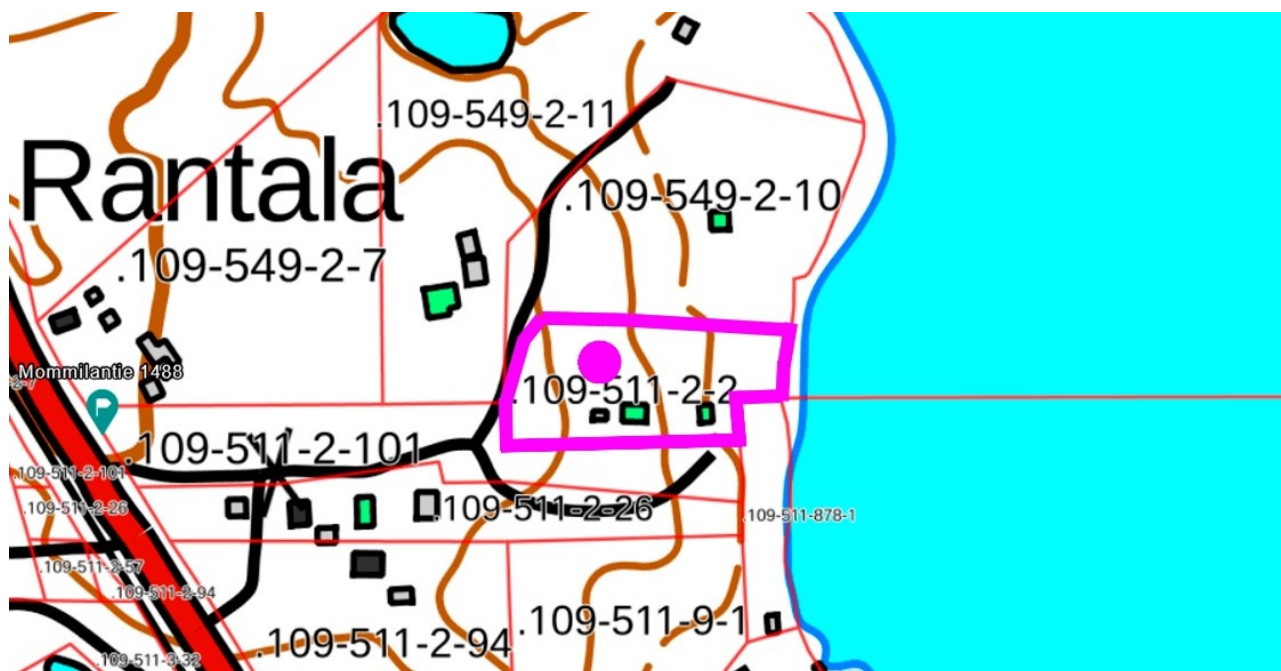


Valokuvia säilytettävistä mökistä ja saunasta.

Kiinteistön vesihuolto hoidetaan jatkossakin samalla tavalla kuin aikaisemmin, sillä alueella ei ole kunnallista vesi- ja viemäriverkostoa.

3.4 MAANOMISTUS

Kaavamuutosalueen maanomistus on yksityisellä maanomistajalla. Alla kiinteistökartta, jossa magentalla rajalla esitetty kiinteistö, jota muutos koskee. Ympyrällä on esitetty kohta, johon kiinteistönomistaja suunnittelee rakentavansa uuden loma-asunnon päärakennuksen.



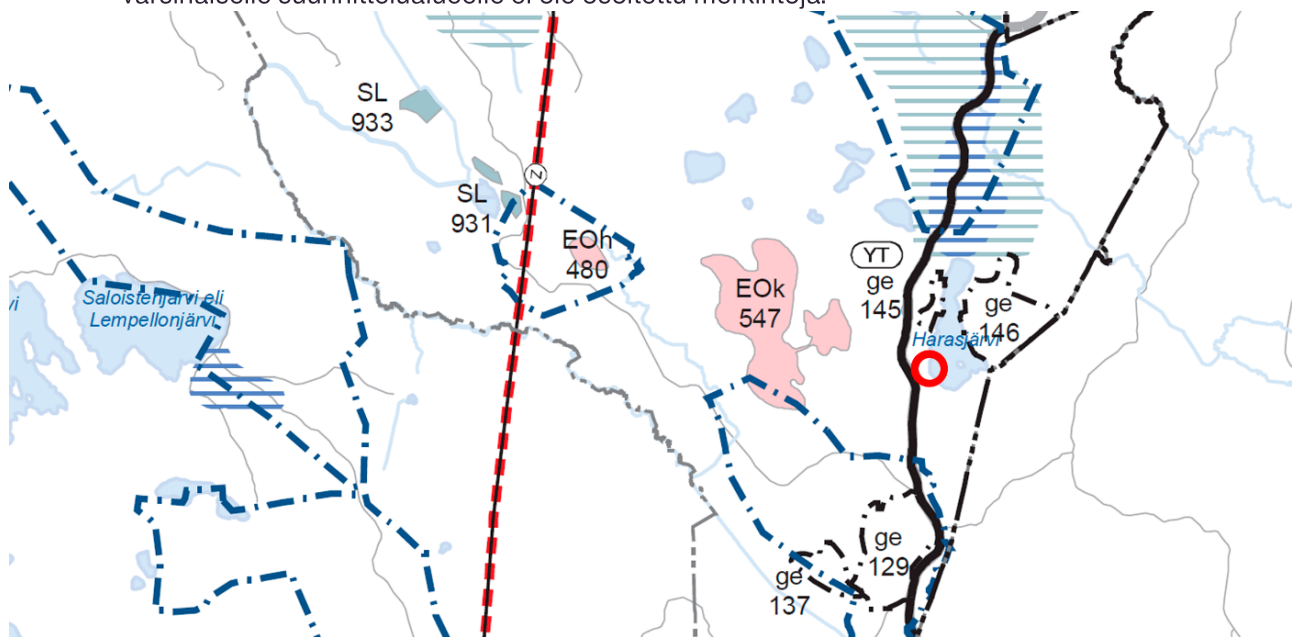
Kiinteistökartta. Magentalla esitetty kiinteistöraja sekä uusi rakennuspaikka.

Muutosalue rajautuu vesistöön, jonka omistaa osakaskunta. Muutosaluetta koskevan kiinteistön eteläpuolella on rantakiinteistö, joka on yhteiskäyttöalue, jossa on katettu grillialue ja laituri, ja jonka omistaja on järjestäytymätön osakaskunta. Muut muutosalueen naapurikiinteistöt ovat yksityisomisteisia, ja niillä on loma-asuntoja sekä apurakennuksia.

4 SUUNNITTELUTILANNE

4.1 MAAKUNTAKAAVA

Vahvistetussa maakuntakaavassa (Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040, hyväksytty 27.5.2019) varsinaiselle suunnittelualueelle ei ole osoitettu merkintöjä.



Muutosalue punaisella ympyröitynä maakuntakaavaotteessa.

Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia, lukuun ottamatta kaavassa osoitettua rakennusoikeutta sekä maa- ja metsätalouden rakennuksia.

ma-3 Paikallisesti arvokas kulttuuriympäristö:

Alueen maisemalliset ominaispiirteet: peltojen yli avautuvat arvokkaat kylä- ja kartanonäkymät ja/tai tienäkymät tulee säilyttää.

Alueelle rakennettaessa tai tehtäessä muutoksia olemassa oleviin rakennuksiin, on huolehdittava siitä, että uudisrakentaminen sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutuu kyläkuvaan, olemassa oleviin tilakeskuksiin ja rakennuskantaan sekä ympäristöön.

Rakennuspaikkaa ja rakentamista koskevat määräykset:

Rakennuspaikan rakennusoikeutta koskevien määräysten estämättä saadaan olemassa olevaa rakennusta peruskorjata tai rakennus voidaan korvata vastaavalla rakennuksella, mikäli rakennus soveltuu paikalle.

Rakennuksen ja rantaviivan väliin on jätettävä suojapuusto.

Rakennuksen ja rakenteiden tulee sopeutua malliltaan, materiaaliltaan, mittasuhteiltaan ja värityksen puolesta luonnonmaisemaan sekä rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Lattiatason tulee olla vähintään 1 metri ylävesirajaa korkeammalla.

Vesi- ja jätehuoltoa koskevat määräykset:

Mitään jätevesiä ei saa päästää puhdistamatta vesistöön. Jätevesien maaperäkäsittelyä varten on järjestettävä 2–3- osainen saostuskaivo ja imeytyskenttä tai maasuodin vähintään 20 m:n etäisyydelle keskiveden mukaisesti rantaviivasta alueelle, missä maaperä on tarkoitukseen sopivaa ja minne tulvavesi ei nouse. Erityisesti kallioperäisillä rantaosuuksilla tämä tulisi ottaa huomioon rakennuspaikkaa muodostaessa. Mikäli maaperä ei sovellu jätevesien käsittelyyn, on jätevedet johdettava umpikaivoon. Jätevesien käsittelytapa on tutkittava jokaisen rakennuslupahankkeen yhteydessä erikseen. Vähäisille pesuvesille voidaan käyttää imeytyskaivoa tai -kuoppaa. Rakennuslupaviranomainen voi maasto-olosuhteiden perusteella myöntää poikkeuksen.

Jätevesien imeyttäminen maaperään pohjavesialueilla on kielletty, maasuodinta voidaan yleensä käyttää. Maasuodattimen jälkeen jätevedet tulee johtaa pinta- ja pohjavesien kannalta turvalliseen paikkaan. Rakennusluvan hakemisen yhteydessä hakijan on esitettävä talousveden hankintaa ja jätevesien käsittelyä koskeva suunnitelma riittävine maaperä- ja korkeusasematietoineen.

Yleiset määräykset:

SL-, M-, MT-, MU-, MY-, LV-, ja VV-alueilta on yleiskaavan mitoitusperusteiden mukainen rakennusoikeus sijoitettu saman maanomistajan A-, AM-, R-, RA-, RA-2-, RA-3- ja VR-2- alueille.

Suosituks:

RA-alueita koskee seuraava suositus:

Suosittelava käymälä on muu ratkaisu kuin vesikäymälä.

Metsänhoidossa noudatetaan Metsäkeskus Tapion antamia luonnonläheistä metsänhoitoa koskevia metsänhoitosuosituksia.

RAKENNUSLUVAN SAA MYÖNTÄÄ ILMAN RANTA-ASEMAKAAVAA TÄMÄN YLEISKAAVAN MUKAISEEN RAKENTAMISEEN SEURAAVILLA ALUEILLA:

- AM-, A-, RA- JA RA-3-ALUEILLA
- M-, MU-, MY- JA MT-ALUEILLE OSOITETULLA SAUNAN RAKENNUSALALLA (sa).

4.3 RANTA-ASEMAKAAVA

Alueella ei ole voimassa olevaa ranta-asemakaavaa.

4.4 RAKENNUSJÄRJESTYS JA POHJAKARTTA

Hämeenlinnan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 13.3.2019.

Pohjakarttana käytetään numeerista maastokarttaa mittakaavassa 1:5000.

5 RANTAOSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET

5.1 RANTAOSAYLEISKAAVAMUUTOKSEN TARVE

Kiinteistö 109-511-2-53 oli kapea kiinteistö, joka oli kaavassa RA-aluetta ja pinta-alaltaan 1300 m². Kiinteistön koko ja muoto erosi merkittävästi alueen muista loma-rakentamisen kiinteistöistä, ja rajoitti alueen käyttöä loma-asumiseen. Vuonna 2018 tehtiin kiinteistökauppa: kapeaan kiinteistöön 109-511-2-53 liitettiin alue viereisestä kiinteistöstä 109-549-2-10, joka on kaavassa M-aluetta, ja näistä kahdesta alueesta muodostettiin isompi kiinteistö 109-511-2-2 Rantala. Liitetty alue on pinta-alaltaan 2600 m². Uuden muodostuneen kiinteistön koko on 3900 m². Nyt muodostunut kiinteistö soveltui hyvin loma-asumiseen, mutta rakentamiselle sallittu RA-alue oli kapea, ja rakennusoikeutta oli vähän jäljellä. Kiinteistön omistaja käynnisti osayleiskaavamuutoshankkeen, jotta kiinteistölle voidaan toteuttaa uuteen kohtaan loma-asunto, ja vanhat rakennukset voidaan säilyttää. Kiinteistön omistaja oli yhteydessä Hämeenlinnan kaavoitukseen sähköpostitse syksyllä 2020, ja sovittiin aloituspalaveri hankkeelle lokakuun alussa 2020. Aloituskokouksessa todettiin, että osayleiskaavan muutoksessa voidaan edetä. Kunnan kaavoituspäätös hyväksyttiin lokakuun lopussa 2020.

5.2 OSALLISET

Kaavamuutoksen osallisia ovat kuntalaiset ja ne ryhmät, joita tarkastelualueen kehittäminen erityisesti koskettaa. Osallisia ovat kohdekiinteistön naapurikiinteistön asukkaat, sekä Harasjärven kalastus osakaskunta. Hämeenlinnan kaupunki ja kaavoitusyksikkö ovat julkisen puolen osalliset.

Keskeiset osalliset:

- Suunnittelualueen maanomistaja
- Suunnittelualueeseen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajat ja asukkaat
- Harasjärven kalastus osakaskunta
- Hämeen ELY-keskus
- Hämeenlinna kaupungin hallintokunta

5.3 OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Kaikista merkittävistä kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan Hämeenlinna kaupungin ilmoitustaululla ja internet-sivuilla www.hameenlinna.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/viereilla-olevat-kaavat/ sekä Hämeen Sanomissa.

Rantayleiskaava laaditaan vuorovaikutteisesti keskisiä osallisia kuullen. Yleiskaavaprosessi ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Suunnittelualueen välittömän vaikutusalueen maanomistajille lähetetään tiedotuskirje kaavan luonnos- ja ehdotusvaiheissa.

Tähän on koottu eri osallistumisvaiheissa esille tullut keskeinen asiasisältö.

Vireilletulo

Rantaosayleiskaavamuutoksen laadinta on tullut vireille maanomistajan aloitteesta. Tässä yhteydessä laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Vireilletulosta on kuulutettu 16.1.2021.

Viranomaisyhteistyö

Aloituvaiheessa pidettiin neuvottelu aloituskokouksen merkeissä yhdessä Hämeenlinnan kaupungin kaavoituksen kanssa.

Lausunnot, mielipiteet ja niiden huomioonottaminen (valmisteluvaihe)

Valmisteluvaiheen nähtävillä olo ajan oli mahdollista antaa lausuntoja ja mielipiteitä valmisteluaineistosta.

Valmisteluaineistosta saatiin yksi lausunto ja yksi mielipide. Lausunnon jätti Hämeen ELY-keskus ja mielipiteen naapurikiinteistön omistaja. Lausunnoista ja mielipiteistä on tehty yhteenveto sekä vastineet kerätty erilliseksi liitteeksi.

Hämeen ELY-keskus ei esittänyt lausunnossaan muutoksia kaavaluonnokseen. Naapurin jättämän mielipiteen perusteella kaavaratkaisuun ei tehty muutoksia. Kaupungin kaavoitusyksikön kommenttien perusteella kaavamääräyksiä täydennettiin loma-asunnon käyttötarkoituksen muutosta ohjaavien määräyksien lisäämisellä.

Lausunnot, mielipiteet ja niiden huomioonottaminen (ehdotusvaihe)

Ehdotusvaiheen nähtävillä olo ajan oli mahdollista antaa lausuntoja ja muistutuksia kaava-aineistosta.

Kaava-aineistosta saatiin kaksi lausuntoa. Lausunnot jättivät Hämeen ELY-keskus ja Hämeen Pelastuslaitos. Lausunnoissa ei ilmennyt muutoksia koskien kaavaehdotusta. Naapurit eivät jättäneet muistutuksia.

Suunnitteluvaiheen käsittelyt ja päätökset

- Rantayleiskaavaluonnos on pidetty yleisesti nähtävillä 18.1.-16.2.2021
- Rantayleiskaavaehdotus on pidetty yleisesti nähtävillä 1.7.-10.8.2021

5.4 RANTAOSAYLEISKAAVAN TAVOITE

Kaavan tavoitteena on korjata nykyinen kaavatilanne vastaamaan kiinteistörajojen muutoksen jälkeistä tilannetta. Kiinteistö 109-511-2-53 oli kapea, leveydeltään 15 metriä oleva tontti, joka on oli kaavassa RA-alueella. Vuonna 2018 liitettiin viereisestä kiinteistöstä 106-549-2-10 alue, joka oli kaavassa M-alueella. Näistä kahdesta alueesta muodostui isompi kiinteistö 109-511-2-2 Rantala. Tämän kiinteistön kaavamerkintä koostuu siis RA- ja M-alueista, ja tällä kaavamuutoksella halutaan määrittää koko kiinteistölle lomarakennusten RA-alue.

Keskeinen tavoite on parantaa kiinteistön soveltuvuutta loma-asumiseen ja mahdollistaa uuden loma-asunnon rakentaminen. Tämä muutoksen myötä uusi loma-asunto voidaan sijoittaa rinnetontilla parhaiten rakentamiseen soveltuvaan kohtaan. Olemassa oleva vanha mökkirakennus säilytetään ja sen käyttötarkoitus muutetaan vierasmajaksi tiloja muokkaamalla tai purkamalla, sekä vanha saunarakennus säilytetään saunana. Perustelu vanhan mökkirakennuksen säilyttämiselle on, että olemassa olevan rakennuskannan säästäminen ja käyttöönotto on kestävää olemassa olevan rakennuskannan käyttämistä.

Tämä muutos mahdollistaa kiinteistönomistajan tulevaisuuden rakennushankkeen kaava-alueella. Kaavamuutoksen yhteydessä kaavamääräyksiä päivitetään vastaamaan paremmin tämän päivän rakentamisen ohjeistusta esimerkiksi jätevesien käsittelyn osalta.

6 OSAYLEISKAAVAN KUVAUS

6.1 KAAVAN RAKENNE

Osayleiskaavamuutoksella muodostetaan Lammin keski- ja eteläosan rantayleiskaavalla määräämää loma-asumisaluetta (RA) koskemaan koko kiinteistön aluetta, joka on aikaisemmin ollut RA- ja M-alueella. Kulku kaava-alueelle tapahtuu nykytilanteen mukaisesti yksityistien kautta, johon rakennetaan uusi ajoyhteys uudelle lomarakennukselle.

6.2 MITOITUS

Rantaosayleiskaavan muutosalueen kokonaispinta-ala on noin 3900 m². Ennen tätä kaavamuutosta olemassa oleva RA-alueen kokonaispinta-ala on 1300 m² ja M-alueen 2600 m². Kun koko alue muodostuu RA-alueeksi, rakennuspaikan ala on yli 2000 m² ja alle 5000 m². Tämä vaikuttaa siihen, että rakennusoikeus kasvaa alkuperäisestä 97,5 m² uuteen 150 m². Yhteensä rakennusoikeus kasvaa 52,5 m².

6.3 ALUEVARAUS

RA Lomarakennusten alue:

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, saunan sekä tarpeellisia talousrakennuksia. Rakennuspaikan rakennusten suurin sallittu yhteenlaskettu kerrosala on 150 m². Rakennusten enimmäiskoot ovat vierasmajalla 30 m² ja saunalla 20 m². Nykyinen loma-asunto (44 m²) voidaan muuttaa palvelemaan vierasmajana 30 k- m² osalta, kun keittotila puretaan ja ylijäämä 14 m² rakennuksesta tulee muuttaa varastoksi tai purkaa. Mikäli vanha lomarakennus

korvataan uudisrakennuksella, uusi vierasmaja saa olla enintään 30 k- m². Rakennusten etäisyydet rannasta ovat saunalla 15 metriä ja muut rakennukset 30 metriä.

ma-3 Paikallisesti arvokas kulttuuriympäristö:

Alueen maisemalliset ominaispiirteet: peltojen yli avautuvat arvokkaat kylä- ja kartanonäkymät ja/tai tienäkymät tulee säilyttää.

Alueelle rakennettaessa tai tehtäessä muutoksia olemassa oleviin rakennuksiin, on huolehdittava siitä, että uudisrakentaminen sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutuu kyläkuvaan, olemassa oleviin tilakeskuksiin ja rakennuskantaan sekä ympäristöön.

Suunnittelumääräykset ja suositukset:

Tämän yleiskaavan RA-alueella saa myöntää rakennusluvan yleiskaavan mukaiseen rakentamiseen ilman ranta-asemakaavaa.

Rakennuksen ja rantaviivan väliin on jätettävä riittävä suojapuusto.

Rakennusten ja rakenteiden tulee sopeutua malliltaan, materiaaliltaan, mittasuhteiltaan ja värityksen puolesta luonnonmaisemaan sekä rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Rakennuksen alimman lattiatason tulee olla vähintään 1 metri ylävesirajaa korkeammalla.

Rakennuspaikan jätevesien käsittelyssä noudatetaan voimassa olevaa lainsäädäntöä ja yleiskaavan sekä kaupungin määräyksiä. Jätevesiä ei saa päästää puhdistamatta vesistöön.

6.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yleiskaavamuutoksella on pieni vaikutus rakennettuun ympäristöön, kun kaava-alueen rakennusoikeus nousee. Kaavamuutoksen ansiosta rakentaminen voi sijoittua vapaammin tontille, noudattaen rakennusjärjestystä. Muutos mahdollistaa sen, että 44 m² vanha loma-asunto voidaan säilyttää. Vanha loma-asunnon rakennus voidaan säilyttää sen käyttötarkoitusta ja tiloja muuttamalla. Rakennuksen säilyttäminen ei nosta kiinteistön kokonaisrakennusoikeutta.

Vaikutukset luontoon

Laadittava yleiskaavan muutos ei vaikuta merkittävästi suunnittelualueen luontoon tai luontoarvoihin. Uuden lomarakennuksen rakennuspaikka sijoittuu alueelle, jolla ei ole suurta luontoarvoa. Alueen puustoon ei kosketa ja alue on jo valtaosin harvennettua puustosta. Ranta-alue pyritään säilyttämään kasvullisena alueena.

Vaikutukset kulttuuriympäristöön

Arvokas kulttuuriympäristö säilyy kaavamuutoksen myötä: kiinteistöllä ei sijaitse peltoja eikä kylän pääteitä. Uudisrakennusta tehtäessä huomioidaan, että se sopii kyläkuvaan: rakennus on verhoiltu puulla, vastaa kooltaan ympäröiviä rakennuksia, ja väritys sopii ympäröivien rakennusten

väriin. Kaavamuutoksen pinta-ala on verrattain pieni, joten muutoksella ei ole laajoja vaikutuksia ympäristöön.

7 OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS

7.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Rantaosayleiskaavan suunnittelualueesta on tehty havainnepiirros, jossa on esitetty asemapiirroksen avulla kaavan toteutuminen ja uusi lomarakennus suunnittelualueella.

7.2 TOTEUTUMINEN JA AJOITUS

Rantaosayleiskaavan toteuttaminen edellyttää, että kiinteistön vanha lomarakennus muutetaan vierasmajaksi niin, että keittotila puretaan ja 14 m² rakennuksen kerrosalasta muutetaan varastoksi tai puretaan.

Rantaosayleiskaavan muutos hyväksytään Hämeenlinnan kaupunginvaltuustossa.

Rakennusluvut voidaan myöntää lainvoimaisessa yleiskaavassa osoitetulle rakentamisille kaavassa määritellyillä reunaehdoilla. Kaavan rakentamisalueiden toteutumista valvoo kaupungin rakennusvalvontaviranomainen.

Kaavan toteutuminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman. Rakentamisen toteuttaminen ja ajankohta ovat maanomistajan päätettävissä.