

VASTINEET LUONNOSVAIHEEN LAUSUNTOON JA MIELIPITEISIIN

3.5.2022

Hämeenlinnan kaupunki

HÄMEEN ELY-KESKUKSEN LAUSUNTO (10.9.2021) KIVIRANNAN JA NIEMELÄN TILOJEN RANTA-ASEMAKAAVAN LUONNOKSESTA

Lausunto: *Ranta-asemakaava laaditaan tiloille Kiviranta 109-591-11-5 ja Niemelä 109-591-11-108. Ranta-asemakaavan tavoitteena on tilan Kiviranta 109-591-11-5 osalta turvata alueen nykyiset matkailutoiminnot ja oleva rakennuskanta.*

Kivirannan tilan alueella harjoitetaan matkailuelinkeinotoimintaa. Kokous-, koulutus-, virkistys- ja juhlaikäytössä toimivan Kivirannan alueella sijaitsevat yrityskäytössä oleva päärakennus sekä siihen liittyvät majoitus-, sauna ja kotarakennukset. Ranta-asemakaavalla ei lisätä rantarakennuspaikkojen määrää, vaan kaavassa todetaan jo toteutuneet rakennuspaikat ja niillä olemassa olevat rakennukset. Kivirannan tilalle on osoitettu alueella voimassa olevassa Tuuloksen rantayleiskaavassa (vahv.15.10.1999) yksi loma-asunnon rakennuspaikka ja (RA) ja maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M).

Hämeen ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavaselistusta on tarpeen täydentää lähtötietojen ja perusteluiden osalta. Vapaan rakentamattoman rannan ja rantaviivan osuus tulee turvata.

Kaavaselistukseen esitetään lisättäväksi yleiskaavan RA- ja M-alueen kaavamääräykset ja mahdolliset yleismääräykset, sekä kuvaus vastaavatko RA- ja M-alueelle toteutuneet rakennukset yleiskaavan tavoitetta, ja mitkä Kivirannan tilan rakennuksista sijaitsevat yleiskaavan mukaisilla RA- ja M-alueilla. Kaavaselistukseen esitetään täydennettäväksi kaikkien rakennusten osalta niille myönnettyt rakennusluvut.

Lähtökohtaisesti uuden matkailualueen kaavoittaminen rannalle tulee ratkaista yleiskaavalla osana laajempaa yleiskaavakokonaisuutta. Ranta-alueiden kaavoituksen erityissäännökset (MRL 73 §) edellyttävät mm., että ranta-alueille jää riittävästi rakentamatonta ranta-aluetta ja maanomistajien kohtelu on tasapuolista. Vaatimukset eivät toteudu, mikäli yleiskaavasta poiketen yhden maanomistajan osuus rakentamatomasta alueesta ja rantaviivasta poikkeaa merkittävästi muiden kohtelusta.

Alueelle myönnettyjen ja lainvoiman saaneiden rakennuslupien mukaisten rakennusten rakennusoikeuden osoittaminen ranta-asemakaavassa on perusteltua. Koska ranta-asemakaavan tarkoitus on turvata nykyiset matkailutoiminnot, ELY-keskus ei pidä perusteltuna RM-alueen laajentamista esitetystä laajuudesta yleiskaavan

mukaiselle M-alueelle ennen yleiskaavan päivityksen yhteydessä tehtävää laajempaa tarkastelua vaikutusten arviointeinen.

Ranta-alueiden kaavoituksen erityissäännökset (MRL 73 §) edellyttävät myös vesien-suojelun ja vesihuollon järjestämisen otettavaksi huomioon. Ranta-alueiden kaavojen selostuksessa on hyvä kuvailla tonttikohtaista järjestämistä tarkemmin. Kaavaselostuksesta tulee selvitä, miten vesihuolto, ml. jätevedet, on nykyisin järjestetty. Mikäli vesihuoltojärjestelmät edellyttävät parantamista, tulee varmistua, että toimenpiteet ovat toteutettavissa vesiensuojelun edellyttämällä tavalla. Lehee-järven ekologinen tila on tyydyttävä, joten vesihuollon järjestämiseen ja toimivuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Tuuloksen Lehee-järven rantaan sijoittuvan ranta-asemakaavan alue ei ole kovin suuri eikä luonnontilainen. Siitä huolimatta tarvitaan asiantuntijan luontoselvitys tai lausunto, jossa otetaan kantaa direktiivilajien (liito-oravan, lepakoiden ja viitasamakon) esiintymiseen ja huomioon ottamiseen kaavassa.

Vastine: Täydennetään kaavaselostusta lisäämällä rantayleiskaavaan liittyvät tiedot. Suunnittelualueen rakennuksille myönnettyjen rakennuslupien tiedot löytyvät kaavaselostuksesta.

Hämeenlinnan kaupungilla ei ole vireillä eikä suunnitteilla laajaa Tuuloksen rantayleiskaavan muutosta. Mikäli alueella harjoitetaan matkailuelinkeinoa, on sitä pysyttävä kehittämään, jotta se pysyy elinkelpoisena. Tämä on nykytilanteessa mahdollista ratkaista ainoastaan ranta-asemakaavoituksella. Alueen maanomistus on vuosikymmenten aikana pirstaloitunut. Pelkästään rantaviivan pituuteen perustuvan rakennusoikeuden perusteella alueelle ei voisi syntyä majoitus- ja matkailutoimintaa harjoitettavia yrityksiä tai ei voisi kehittää olemassa olevia matkailuyrityksiä. Paloniitty Oy:llä on mökkivuokrausta Kivirannan lisäksi kahdessa muussa kohteessa Hämeenlinnan alueella. Näiden toiminnat tukevat toisiaan ja mahdollistavat kehittyessään myös uusien työpaikkojen syntymisen.

Kivirannan tilan rakennuksista päärakennus, majoitusrakennus ja kota sijaitsevat rantayleiskaavan RA-alueella ja saunarakennus M-alueella. Saunarakennuksen etäisyys RA-alueen rajasta on alle 10 m. Tuuloksen rantayleiskaavan määräyksissä mainitaan, että AO, AM, AV, RA, RM ja V-alueiden rajaukset ovat osayleiskaavan suunnittelutarkkuudesta johtuen ohjeellisia siten, että rakennusluvan myöntävä viranomainen voi myöntää rajauksesta vähäisen poikkeuksen, mikäli se maasto-olosuhteiden, rakennushankkeen laadun tai ympäristön kannalta on edullista, eikä poikkeus toisaalta aiheuta vähäistä enempää haittaa luonnon arvoille, maisemalle, rantojen yleiselle käytölle tai alueen muille maanomistajille.

Hämeenlinnan kaupunki on edellyttänyt RM-alueen rajaamista niin, että rakennusoikeuden määrä on 5 % rakennuspaikan pinta-alasta (Hämeenlinnan kaupungin rakennusjärjestys).

Täydennetään kaavaselostukseen tiedot vesihuollon järjestämisestä.

Koska ranta-asemakaavan alue ei ole kovin suuri eikä luonnontilainen, luontoselvityksen laatimista ei katsota aiheelliseksi. Ranta-asemakaavalla vahvistetaan olemassa olevien rakennusten rakennusoikeus. Alueelle ei tulla rakentamaan uusia rakennuksia.

Esitetään, että RM-alueen etelä- ja pohjoisrajalle merkitään puustoisena säilytettävät alueen osat. Maa- ja metsätalousalueelle lisätään kaavamääräys alueen säilyttämisestä puustoisena.

Tampereella 3.5.2022

Ympäristösuunnittelu Oy

Mika Heikkilä
maanmittausteknikko

3.5.2022

Hämeenlinnan kaupunki

MIELIPIDE 1 (10.8.2021) KIVIRANNAN JA NIEMELÄN TILOJEN RANTA-ASEMAKAAVAN LUONNOKSESTA

Mielipide:

Mielipiteen esittäjät haluavat jättää ko. tilan ns "naapuritilan omistajina" yleisen kannanoton liittyen käsiteltävään asiaan. Ranta-asemakaavan ja muun kaava-alueen päivittäminen on asiaankuuluvaa. Haluavat huomauttaa, että näin pienen järven läheisyydessä ei ole aiheellista laajentaa kokous/majoitus/juhlatoimintaa järvimaiseman/järven kuormituksen uhalla. Ranta-alueen runsas vakituinen käyttö kuormittaa järveä, varsinkin ihmismäärän ollessa huomattavan paljon isompi majoituselinkeino kaavoitusalueella kuin yksittäisten kesämökkiläisten kaava-alueella. Selontekoon lisäisivät kuitenkin alueen suuren vesilinnuston määrän, joka myös mainitaan esim. Tuuloksen luonto-oppaassa. Linnustonkin vuoksi ylimääräinen ja tarpeeton elinkeinorakentaminen tulisi kieltää järven ranta-alueelta (sekä myös samalla tapaa muiden pienempien järvien ranta-alueelta).

Vastine:

Lehee-järvi ei ole vesilinnustoltaan merkittävä. Kaavan vaikutukset eivät ulotu lintujen pesintään vaikuttaville alueille. Kun tonttien jätevesien käsittely hoidetaan nykytilanteen mukaisesti asetuksen säädösten ja kaupungin määräysten mukaisesti, niin kaavan toteutumisesta ei ole haitallista vaikutusta vesistön tilaan.

Esitetään, että kaavaluonnosta ei muuteta mielipiteen perusteella.

Tampereella 3.5.2022

Ympäristösuunnittelu Oy

Mika Heikkilä
maanmittausteknikko

3.5.2022

Hämeenlinnan kaupunki

MIELIPIDE 2 (29.7.20219) KIVIRANNAN JA NIEMELÄN TILOJEN RANTA-ASEMAKAAVAN LUONNOKSESTA

Mielipide:

Mökkipaikkaa hakiessa mielipiteen esittäjä sai tietää, että hänen omistamansa tontin sekä Pekka Mäkelän tontin välille ei koskaan tule rakennuksia. Kyseiselle alueelle on aikanaan Raimo Lehtosen isä "kaavoittanut" luonnonvaraiseksi niityksi.

Alue alkoi täyttyä rakennuksista. Silloin alkoi mökkivuokraus. Aittarakennus oli ensimmäinen vuokramökki.

Vuonna 2017 mielipiteen esittäjä kuuli, että kyseisillä rantatonteilla ei ole lupa harjoittaa kaupallista vuokratoimintaa. Rannat kaavoitettu yksityiskäyttöön. Ollut silloin asiasta yhteydessä Hämeenlinnan kaupungin rakennusvalvontaan.

Paloniitty oli jo hakenut rakennuslupaa 80 m² mökille ja pyysi vielä 7 m² lisää (nyt sen mökin rakennusala on 250 m²).

Alueella sijaitsee:

"Sauna" sa-1 40, jonka pinta-ala 65 m²: parvi 40 m², tupakeittiö 30 m², eteinen 9 m², makuuhuone 9 m², wc, saunaosasto 18 m², parvi 2 h, makuutilat yht. 14 henkilölle. Pinta-alaan huomioitava myös umpinainen keskiosa (ei ole avokuisti).

Aitta m28, pinta-ala 28 m². Majoitustilaa myös.

Grillikota 22 m²

Alkuperäinen sauna 9 m² (jossakin vaiheessa ilmoitettu jäteastiatilaksi)

Uusin mökki k-250, jonka pinta-ala piti olla 80 m² (vuonna 2017) ja siihen haettiin 7 m² lisäystä. Nyt tämä mökki on 250 m².

Kyseiset rakennukset voisi purkaa ja mökkivuokraus lopettaa. Kaikkihan on ollut alusta lähtien laitonta. Yksityishenkilönä kokee toiminnan häiritsevän mökkirauhaa. Liikennettä on vuorokauden ympäri ja liikutaan kaikilla mahdollisilla kulkuneuvoilla.

Myös rantaviivaa on muokattu useaan otteeseen. Pekka Mäkelä on ottanut kuvia rannasta ja käynyt niiden kanssa ELY-keskuksessa. Ensin on sanottu, ettei niin saa tehdä, kuin kuvista näkee. Kun on tullut ilmi, että kuvat

koskevat Paloniittyä niin on vedetty sanat takaisin ja kaikki on kuulemma tehty laillisesti.

Vastine:

Ainakaan kaavoituksesta ja rakentamisesta vastaavat viranomaiset eivät ole voineet antaa sellaista lausuntoa, että Kivirannan tila jäisi rakentamattomaksi. Vuonna 1999 vahvistetussa Tuuloksen rantayleiskaavassa Kivirannan tilan alueelle on merkitty uusi lomarakennuspaikka. Mielenpiteen esittäjä on ollut tietoinen yleiskaavasta.

Rakennusluvut on myönnetty vuosina 2007-2012 eivätkä niihin naapurit ole aikanaan tehneet oikaisuvaatimuksia. Aluetta on sittemmin edelleen kehitetty matkailukäyttöön. Vireillä olevalla ranta-asemakaavalla tutkitaan alueelle sallittava rakentamisen määrä.

Kivirannassa häiritsevää toimintaa rajoitetaan mm. seuraavin keinoin:

- Lemmikkieläimiä ei saa tuoda
- Päihteiden käyttö on kielletty
- Moottoriveneen käyttö on erikseen luvan varaista
- Vesiskootterilla ajo kielletty
- Kaikilla moottoriajoneuvoilla (mönkijät ym.) ajo on kiellettyä kiinteistön alueella.

Esitetään, että RM-alueen eteläosaan merkitään puustoisena säilytettävä alueen osa. Maa- ja metsätalousalueelle lisätään kaavamääräys alueen säilyttämisestä puustoisena.

Tampereella 3.5.2022

Ympäristösuunnittelu Oy

Mika Heikkilä
maanmittausteknikko