

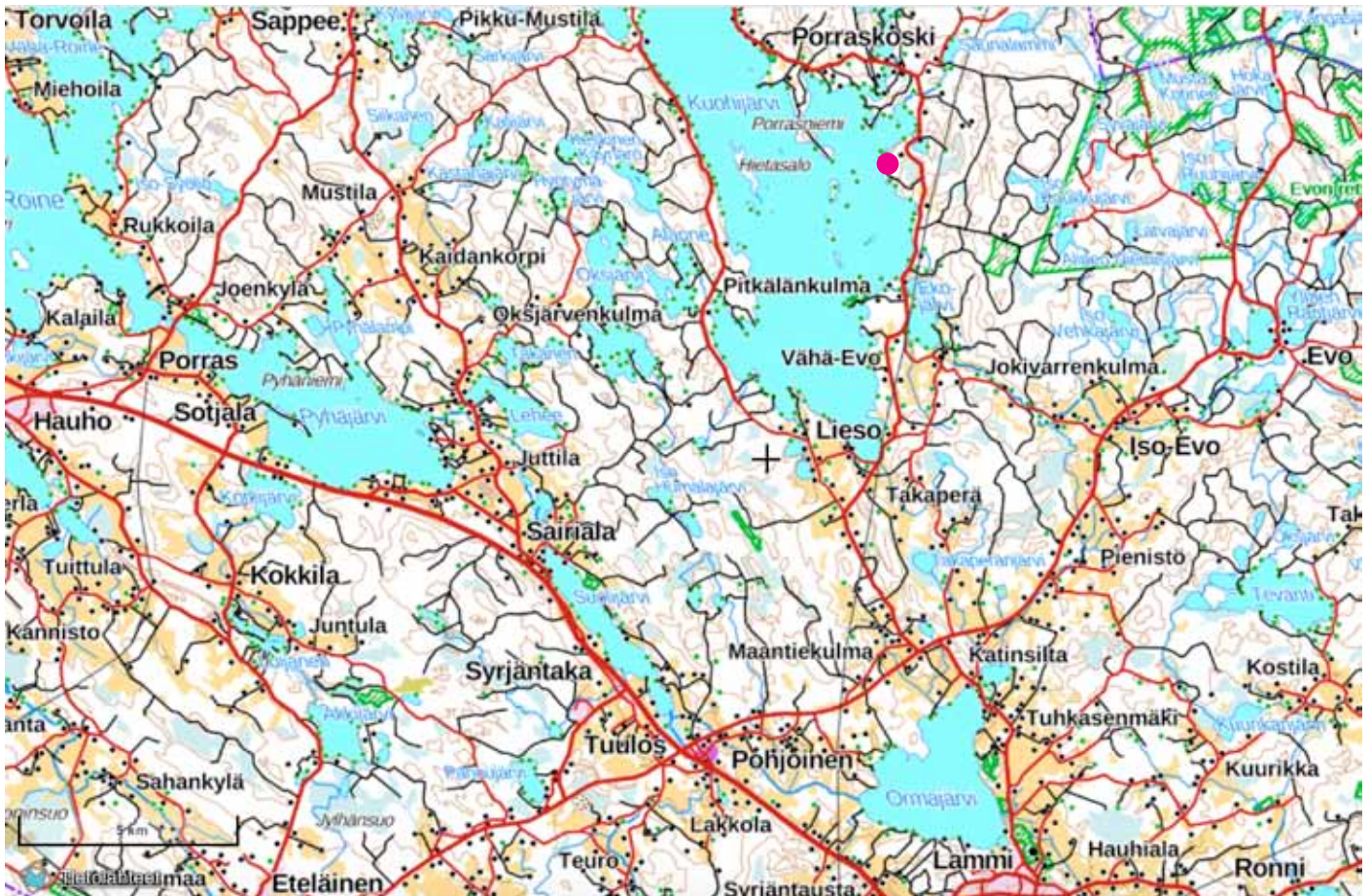
HÄMEENLINNA

Kuohijärven ranta-asemakaavan muutos

Kiinteistön 109-532-2-160 alueella

Kaavanumero: 9039

Dnro: HML/4055/10.02.04.01/2021



Suunnittelualueen sijainti, kohde merkitty punaisella pallolla.

Kaavaselostus, 24.10.2022

Tullut vireille: 4.6.2022

Hämeenlinnan kaupunginvaltuusto hyväksynyt: NNNNN

Tullut voimaan: NNNN

Perus- ja tunnistetiedot

Päivitetään 4.5.1982 voimaan tullut Kuohijärven rantakaava (kaavanro 109-401-30) vastaamaan nykyisiä tarpeita kiinteistön 109-532-2-160 osalta.

Kaavan nimi: Kuohijärven ranta-asemakaavan muutos 9039

Kunta: Hämeenlinna (109)

Kiinteistö: 109-532-2-160

Kaavan laadittaja ja maanomistaja:
yksityishenkilöt

Kaavan laatija:

Pekka Hänninen, arkkitehti SAFA

IAH – arkkitehtuuritoimisto Pekka Hänninen

c/o Pekka Hänninen

Revontulentie 4 D 90

00740 Helsinki

puh: 040-747 25 78

sähköposti: pekka.hanninen@iah.fi

Suunnittelun sijainti:

Suunnittelualue sijaitsee Hämeenlinnan kaupungin Lammin pitäjän Kuohijärven itärannalla (kartta sivu 1) osoitteessa Savikivi 130. Suunnittelualueella ja sen ympäristössä on loma-asutusta sekä metsätalousmaata. Alue on kuulunut ennen kuntaliitosta Lammin kuntaan. Alueelta on linnuntietä 35 km Hämeenlinnan keskustaan ja Lammin kyläkeskukseen 17 km.

SISÄLLYSLUETTELO

Tiivistelmä s. 3

Lähtökohdat s. 4

Suunnittelualue s. 4

Maakuntakaava s. 7

Osayleiskaava s. 8

Nykyinen ranta-asemakaava s. 10

Ranta-asemakaavan muutoksen suunnittelun vaiheet s. 11

Ranta-asemakaavan muutoksen kuvaus s. 12

Kaavamääräykset s. 14

Kaavakartta s. 15

Ranta-asemakaavan muutoksen toteutus s. 15

Liitteet:

Liite 1: Osallistumis- ja arvionnitsuunnitelma

Liite 2: Asemakaavan seuranta lomake

Tiivistelmä

Ranta-asemakaavan muutos

Tavoitteena on muuttaa 4.5.1982 voimaan tullutta Kuohijärven rantakaavaa (kaavanro 109-401-30) laajentamalla siinä osoitettua loma-asuntoaluetta (RA) kiinteistöön (kaavamuutosalue) kuuluvalla maa- ja metsätalous (M) -alalla (sivu 14). Samalla tarkistetaan kaavan rakennusoikeuden määrä, kaavamääräykset sekä päivitetään kaavamerkintä aiemman poikkeamapäätöksen mukaisesti ympärivuotisen asumisen sallivaksi (AO). Kaavamuutos noudattaa Pohjois-Lammin voimassaolevan osayleiskaavan määräyksiä (sivu 8).

Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulo- ja valmisteluvaihe:

Syyskuu 2021

Ranta-asemakaavan muutoksen valmistelu on aloitettu maanomistajan aloitteesta.

17.5.2022

Kaupunkirakennelautakunta päätti asettaa kaavaluonnoksen nähtäville.

30.9.2021

Hämeenlinnan kaupunki teki käynnistämispäätöksen ranta-asemakaavan muutoksesta, Savikivi 130 Lammi, 109-532-2-160, HML/4055/10.02.04.01/2021

6.6–5.7.2022

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavan muutosluonnos ja kaavamuutoksen valmisteluaineisto pidettiin julkisesti nähtävillä (valmisteluvaiheen kuuleminen).

Kaavamuutoksen vireilletulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksen nähtävilläolosta kuulutettiin 4.6.2022, Kaupunkiuutisissa, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin verkkosivuilla. Naapuritilojen maanomistajia tiedotettiin asiasta kirjeitse. Osallisilla oli mahdollisuus ilmaista kaavaluonnoksesta mielipiteensä. Kaavaluonnoksesta esitettiin / ei esitetty mielipiteitä.

Kaavaehdotusvaihe

23.08.2022

Hämeenlinnan kaupungin kaupunkirakennelautakunta asettaa ranta-asemakaavan muutoksen ehdotuksen nähtäville 30 vrk:n ajaksi.

08.09.–7.10.2022

Kaavaehdotus pidetään julkisesti nähtävillä.

Ranta-asemakaavan toteuttaminen

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

Lähtökohdat

Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Kuohijärven itärannalla loma-asuntojen korttelialueella. Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse merkittäviä tai suojeltavia kohteita eikä kaava toteutessaan muuta oleellisesti nykyistä maisemaa. Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole palveluita. Kaavamuutos ei oleellisesti muuta suunnittelualueen arvoa eikä rakennusten määrä muutu.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on ollut kesäasumiskäytössä 1980-luvulta lähtien, jolloin rakennusalueen alkupe räinen puusto on kaadettu. Rakennuspaikkaan liitettävä metsämaa on nuorta ja harvaa talousmet sää. puusto on sekalaista koostuen pääosin männyistä, koivuista ja kuusista. Seassa on jokunen kataja. Maaperä on kivikkoista ja lohkareista moreenimaata. Maanpinta nousee melko jyrkästi rantaviivasta.

Kuohijärven vesi on melko kirkasta, mutta humuspitoista. Järven pinta-ala on 34,7 km². Keskisy vyvyys on 9,6 metriä ja suurin syvyys 33 metriä. Rannat ovat kivikkoisia. Keskimääräinen vuotuinen vaihtelu on 51 cm. Järven ekologinen tila on luokiteltu erinomaiseksi.

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole luonnonsuojelualueita tai Natura 2000 verkostoon kuuluvia alueita

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

Käytetyt tietolähteet:

- Karpalo karttapalvelu (<https://www.wp2.ymparisto.fi/karpalo>, katsottu 8.8.2022)
- Maakuntakaava 2040 (<https://www.hameenliitto.fi/alueidenkaytto-ja-saavutettavuus/aluesuunnittelu/maakuntakaava-2040/>, kts myös s. 7).
- Järviwiki (www.karviwiki/wiki/kuohijarvi, katsottu 8.8.2022)

Rakennettu ympäristö

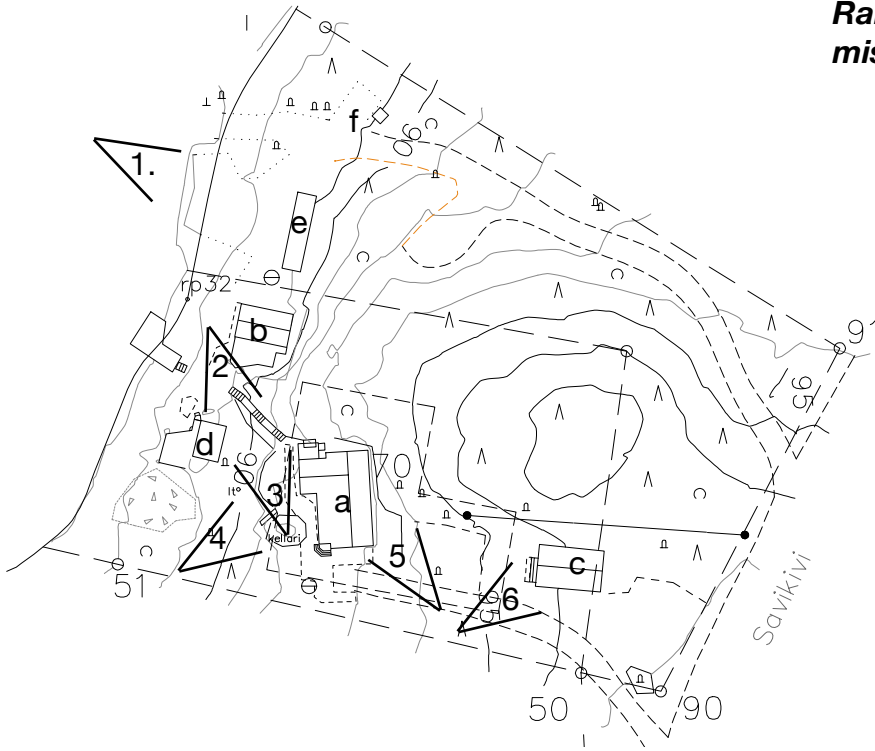
Rantavuohykkeellä on loma-asutusta. Suunnittelualueella sijaitsee:

- ympärivuotiseen käyttöön rekisteröity asuinrakennus, 95 m² (1984, laajennettu 2002)
- saunarakennus, 30 m²
- autotalli/varasto, noin 25 m²
- kesäkeittiö, noin 14 m²
- liiteri/varasto
- kuivakäymälä

Kerrosalat ovat suuntaa antavia, tarkistusmittauksia ei ole suoritettu. Rakennusten sijainnit ja kuvat sivuilla 5–6.

Tontti nousee rannasta melko jyrkästi, ja olemassa olevat rakennukset on jouduttu asemoimaan maaston mukaisesti, jolloin sauna on jouduttu sijoittamaan lupaviranomaisen harkinnan mukaan lähemmäs rantaa kuin rantakaavassa suositellaan.

Rakennusten sijainnit ja kuvien ottamispaikat tontilla.



- a asuinrakennus
- b saunarakennus
- c autotalli/varasto
- d kesäkeittiö
- e liiteri/varasto
- f kuivakäymälä



1. Vaja ja sauna rannalta päin nähtynä.



2. Keittokatos ja asuinrakennus saunalta nähtynä.



3. Keittokatos ja sauna asuinrakennuksen edestä nähtynä.



4. Asuinrakennus edestä.



5. Asuinrakennus yläviistosta.



6. Autotalli.



Yleisnäkömää rannasta kesällä.

Alue on päättäván mökkitien varressa. Lähimmät palvelut ovat 20 km päässä Lammin kyläkeskuk- sessa (koulut, kirjasto, uimahalli, kauppa, jne.) sekä Tuulosen kauppakeskuksessa (kauppa, hotelli, ravintola, jne.).

Alue ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokas eikä sillä sijaitse rakennussuojelukohteita, muisto- merkkejä tai muinaismuistoja.

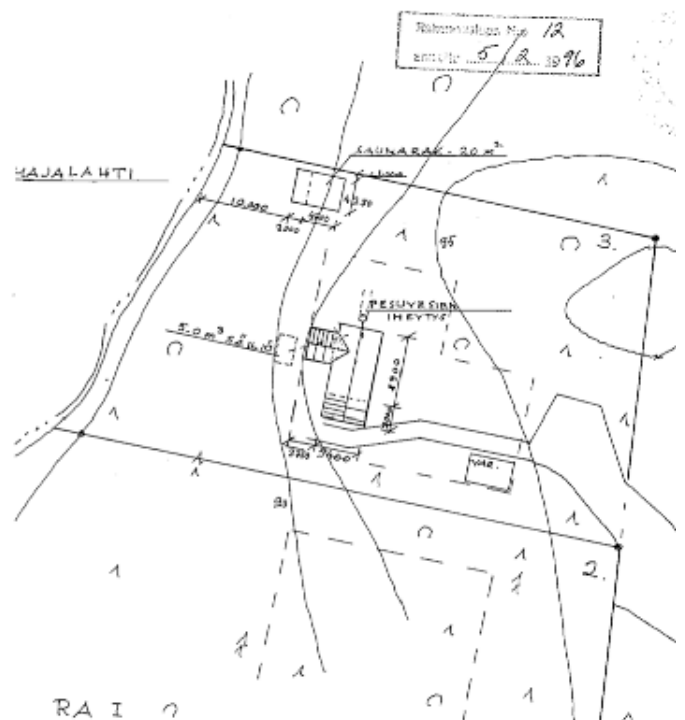
Alueella ei ole sähkön lisäksi kuunnalistekniikkaa ja jätevesien käsittely tapahtuu rakennuspaikka- kohtaisesti. Tontin (109-532-2-160) harmaa vedet käsitellään tontilla (järjestelmä uudistettu 2018). Nykyisen päärakennuksen WC-jäte johdetaan umpisäiliöön ja toimitetaan käsiteltäväksi muual- le.

Maanomistus

Ympäröivät maa-alueet ovat etupäässä yksityis- omistuksessa, kaava-alueeseen rajoittuva metsä on UPM:n omistuksessa.



Yleisnäkömää saavuttaessa tontille Savikiven- tieltä.



Päärakennuksen ja saunan lupa-asemapiirros.

Suunnittelutilanne

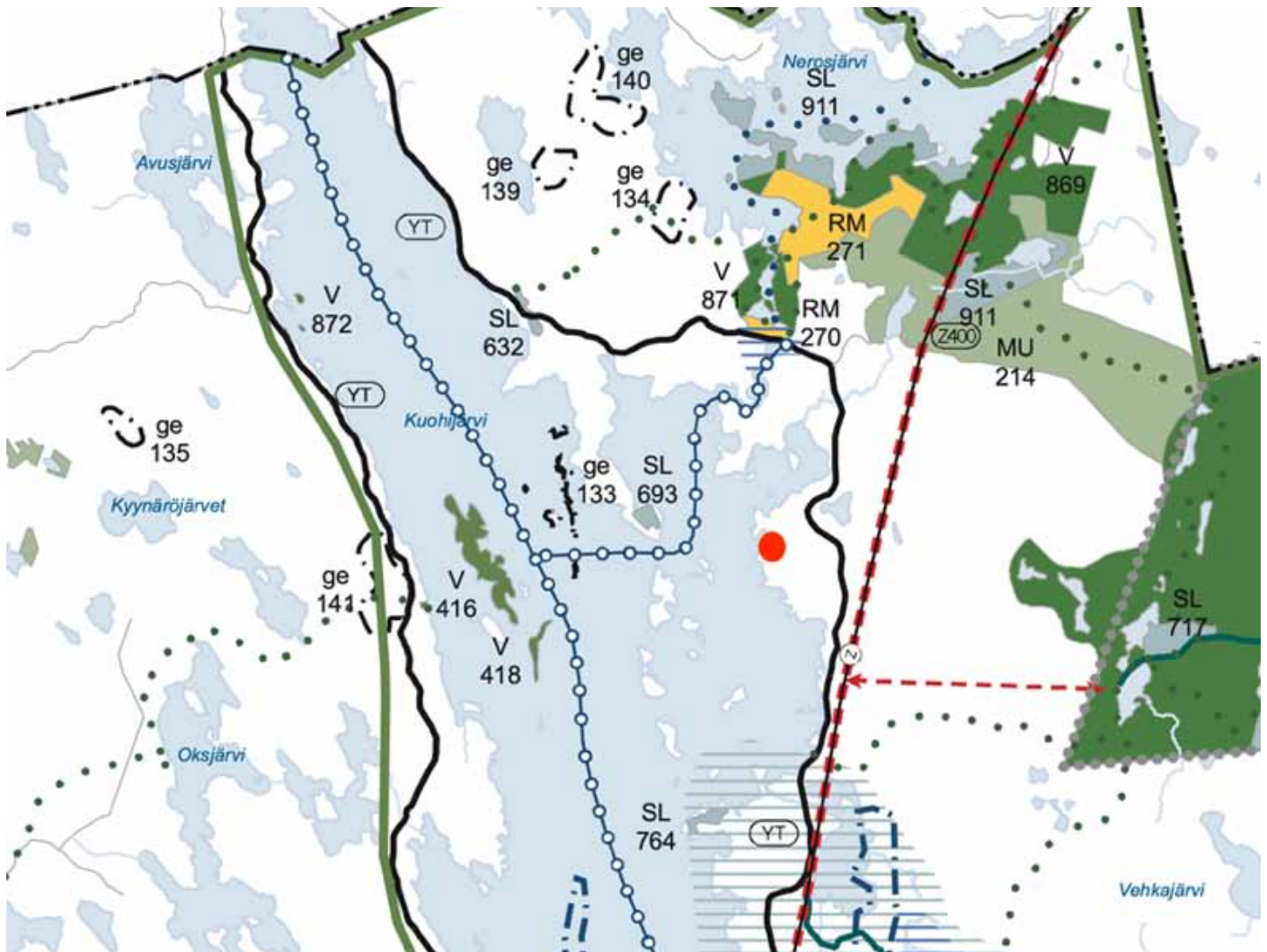
Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (Vat)

Valtioneuvoston päätöksen 14.12.2017 mukaiset uudistetut valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet 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

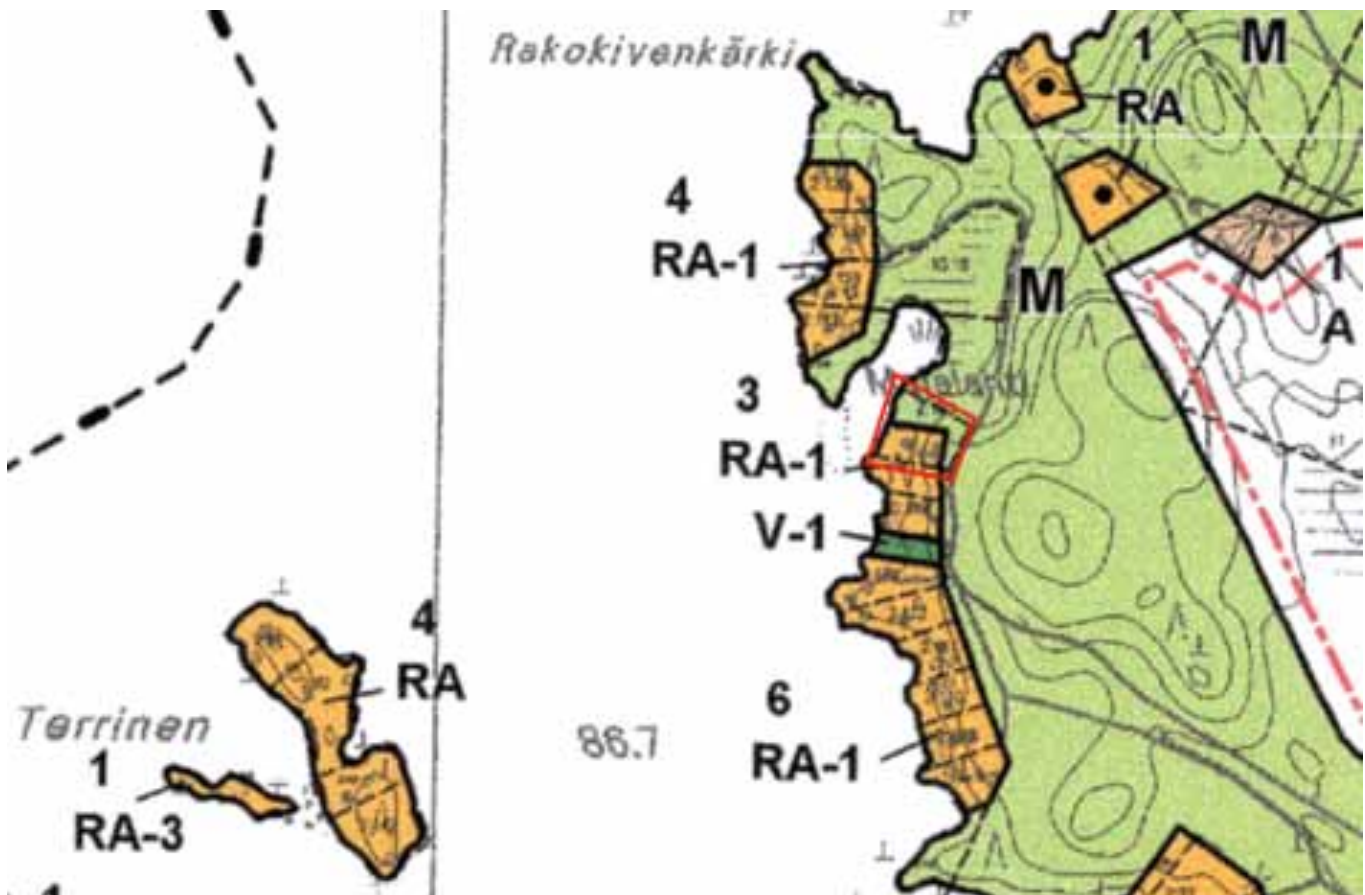
Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 on kokonaismaakuntakaava, mikä tarkoittaa, että kaava kattaa alueellisesti koko maakunnan. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen yksimielisesti 27.5.2019. Maakuntakaava 2040 on kuulutettu lainvoimaiseksi 21.10.2021. Suunnittelualueelle ei ole osoitettu maakuntakaava 2040 merkintöjä.



Ote maakuntakaavasta, kohde merkitty punaisella pallolla.

Yleiskaava

Suunnittelua alue sijaitsee Pohjois-Lammin osayleiskaavan alueella, joka on vahvistettu 30.11.1999, (muutokset hyväksytyt 22.9.2005).



Ote yleiskaavasta. Suunnittelualue rajattu punaisella.

Osayleiskaavan kaavamerkinnot ja määräykset:



ERILLISPIENTALOJEN ALUE

Alueelle voidaan rakentaa erillispientaloja ja niihin liittyviä talousrakennuksia sekä palveluita ja ympäristöä häiritsemättömiä työtiloja rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Luku A-merkinnän yläpuolella osoittaa alueelle sallittujen rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Uudet rakennuspaikat on merkitty mustalla pisteellä.

Kullekin rakennuspaikalle saa sijoittaa

- yhden asunnon pientalon*
- saunan*
- muita talousrakennuksia*

Jos A-alueen erottaa rannasta toisen omistama kiinteistö, rakennusoikeus kohdistuu tausta-alueeseen.

RA

LOMA-ASUNTOALUE

Luku RA-merkinnän yläpuolella osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Uudet rakennuspaikat on merkitty mustalla pisteellä ().

Rakennuspaikalle saa sijoittaa

- loma-asunnon
- vierasmajan
- muita talousrakennuksia

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on rakennuspaikan koosta riippuen

Alle 5 000 m² rakennuspaikat

- 150 kerros-m²

Vähintään 5 000 m² rakennuspaikat

- 200 kerros-m²

Rakennusten enimmäiskoot ovat:

- vierasmaja 30 kerros-m²
- sauna 20 kerros-m²

Jos RA-alueen taustaosan erottaa rannasta toisen omistama kiinteistö, rakennusoikeus kohdistuu tausta-alueeseen.

RA-1

LOMA-ASUNTOALUE

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

Osayleiskaava esittää saunan vähimmäisetäisyydeksi 15 ja muiden rakennusten 30 metriä, mutta rakennuslupaviranomainen voi myöntää etäiyttä koskevan poikkeuksen, jos se maasto-olosuhteiden johdosta on perusteltua ja rakennus sopeutuu maastoon.

M

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINENALUE

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

Ranta-asemakaava

Alueella on voimassa 26.3.1982 vahvistettu ranta-asemakaava. Siinä suunnittelu-alueelle on osoitettu yksi lomarakennuspaikka (RA). Myöhemmin tilaan on liitetty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M) osoitettua aluetta (vertaa sivu 14).



Kuva: Ote ranta-asemakaavasta. HUOM kiinteistöön liitetty metsäosuus ei näy tässä kaavakartassa.

Ranta-asemakaavan kaavamerkinnot ja määräykset:

AO

Erillispientalojen korttelialue

RA

Loma-asuntoalue

Kullekin rakennuspaikalle saa rakennusalueelle rakentaa yhden perheen loma-asunnon kerrosalaltaan enintään 80 m² ja siihen liittyen taloustiloja enintään 30 m². Rakennusalan ulkopuolelle saa rakentaa yhden, kerrosalaltaan enintään 20 m² suuruisen yksikerroksisen saunarakennuksen, joka on sijoitettava vähintään 15 m:n etäisyydelle rantaviivasta. Kaavassa esitettyjen rakennuspaikkojen lukumäärää ei saa ylittää.

M

Maa- ja metsätalousalue

Alueelle saa rakentaa maa- ja metsätalouden harjoittamiselle tarpeellisia rakennuksia, rakenteita ja laitteita.

Kaupunginhallituksen päätös 21.2.2022 § 72.

Kiinteistö sijaitsee edullisuusvyöhykkeellä, jossa loma-asuntojen käyttötarkoituksen muuttaminen vakituisen asumiseen ranta-alueella on kaupungin yhdyskuntarakenteen kannalta mahdollista.

Ranta-asemakaavamuutoksen suunnittelun vaiheet

Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavamuutos on tarpeellinen ja välttämätön, jotta tontilla oleva huonokuntoinen asuinrakennus voidaan korvata paremmin käyttötarkoitusta vastaavalla ympärivuotiseen käyttöön soveltuvalla 120 kem asunnolla sekä korvata purkukuntoiset talusrakennukset (kesäkeittiö, autotalli). Hämeenlinnan kaupungin kanssa käydyn keskustelun perusteella kaavamuutos todettiin välttämättömäksi tarvittavien muutosten läpiviemiseksi.

Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavamuutos tehdään maanomistajien aloitteesta. Käynnistämispäätös, ranta-asemakaavan muutos, Savikivi 130 Lammi, 109-532- 2-160, annettu 29.9.2021.

Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Asukkaat sekä muut lähiympäristön käyttäjät.

Naapurikiinteistöjen maanomistajat.

Viranomaiset:

- Hämeen ELY-keskus
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Hämeenlinnan kaupungin hallintokunnat: Kaupunkirakennelautakunta
- Hämeenlinnan kaupungin rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu ja terveysturvallisuus.

Vireilletulo

Hallinnollinen käsittely

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Viranomaisyhteistyö

Ranta-asemakaavan tavoitteet

Muutoksen tavoitteena on muuttaa 4.5.1982 voimaan tullutta Kuohijärven rantakaavaa (kaavanro 109-401-30) laajentamalla siinä osoitettua loma-asuntoaluetta (RA) kiinteistöön (kaavamuutos-alue) kuuluvalla maa- ja metsätalous (M) -alalla. Samalla tarkistetaan kaavan rakennusoikeuden määrä, kaavamääräykset sekä päivitetään kaavamerkintä aiemman poikkeamapäätöksen mukaisesti ympärivuotisen asumisen sallivaksi (AO). Kaavamuutos noudattaa Pohjois-Lammin voimassaolevan osayleiskaavan määräyksiä (sivu 8).

Ranta nousee melko jyrkästi, ja nykyiset olemassa olevat rakennukset on sovitettu rannan ja töyrään väliin. Tuleva uudisrakentaminen toteutetaan sopeuttaen järvimaisemaan.

Ranta-asemakaavan muutoksen kuvaus

Kaavan rakenne

Ranta-asemakaavan muutosalueeseen kuuluu Kuohijärven itärannalla sijaitseva kiinteistö 109-532-2-160. Suunnittelualueen pinta-ala on 5191 m² ja siihen kuuluu n. 80 m Kuohijärven rantaviivaa.

Mitoitus

Kaavamuutoksella nostetaan yhden kiinteistön enimmäisrakennusoikeuden määrä 260 kerrosneliöksi ja muutetaan käyttötarkoitus ympärivuotiseksi. Rakennuspaikkojen määrä ei lisäännä.

Kaavan mitoitus perustuu Pohjois-Lammin osayleiskaavan alueella noudatettuun rakennusoikeuteen, jossa vähintään 5000 m² suuruisten rakennuspaikkojen yhteenlaskettu kerrosala on 200 kerros-m². Ranta-asemakaavassa tästä kerrosalasta 130 k-m² voidaan käyttää yhteen asuinrakennukseen ja talousrakennuksiin 70 m². Talousrakennus saa olla kerrosalaltaan enintään 40 m². Talousrakennuksiin laskettavan saunan enimmäiskoko on 25 m² ja etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 15 m, ellei maaston muodosta tai avoimuudesta muuta johdu.

Lisäksi osoitetaan taustamaaston 60 m² talousrakennuksen rakennusoikeus, joka puolestaan perustuu ranta-asumisen maankäytöllisiin periaatteisiin, kaupunginhallituksen päätös 21.2.2022 § 72.

Talusrakennuksia saa olla lukumäärältään enintään neljä.

Katettujen terassien ja katosten pinta-ala saa päärakennukseen liittyvinä olla enintään 30 % kerrosalan määrästä ja saunaan liittyvinä enintään 40 % kerrosalan määrästä.

Rakennusten lukumäärä ja rakennusten etäisyyksimääräykset perustuvat edellä mainitun kaupunginhallituksen päätöksen lisäksi Hämeenlinnan rakennusjärjestykseen 26 §. Määräyksiä on sovellettu siten, että osoitettu rakennusoikeus pystytään kiinteistöllä käyttämään.

Palvelut

Lähimmät palvelut ovat 20 km päässä Lammin kyläkeskuksessa (koulut, kirjasto, uimahalli, kauppa, jne.) sekä Tuulosen kauppakeskuksessa (kauppa, hotelli, ravintola, jne.). Suunnittelualue on saavutettavissa nykyistä tiestöä pitkin.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta kiinteistön 109-532-2-160 lähialueen ympäristön tilaan.

Aluevaraukset

Korttelialueet

Loma-asuntojen korttelialue (RA)

Ranta-asemakaavan muutoksella muutetaan kiinteistön 109-532-2-160 alueella ollut vanhan ranta-asemakaavan RA-1- ja M-korttelialueet AO-alueeksi.

Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 260 kerros-m², josta asuinrakennuksen kerrosala kasvaa 80 m²:stä enimmillään 130 kerros-m²:iin ja käyttötarkoitus muuttuu kesäasunnosta ympärivuotiseksi. Uutena määräyksenä (t 60) kaavassa voidaan rakennusoikeuden lisäksi kiinteistön taustamaastoon rakentaa katoksineen enintään 60 m²:n kokoinen rakennus, mikäli se voidaan sijoittaa siten, että rakennus ei näy rantamaisemassa.

Asuinrakennuksen enimmäiskerrosala on linjassa Hämeenlinnan kaupungin Ranta-asumisen maankäytöllisten periaatteiden (KH 21.2.2022) kanssa, joka sallii enintään 120 m² rakennuksen alle 40 m päässä rannasta. Kaavan yhteydessä rakennusoikeuden käyttö tutkitaan tarkemmin kuin poikkeamisen yhteydessä.

Kaavamuutoksen alue tukeutuu olemassa olevaan tiestöön ja sähköverkostoon.

Vaikutukset luonnon ympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta suunnittelualan tai sen läheisten ranta-alueiden luonnonympäristöön tai maisemaan eikä Kuohijärven vesistön tilaan.

Rakennusten muodon ja materiaalien on oltava ympäröivään luontoon soveltuvia ja värin tummasävyinen, kirkkaiden kateaineiden käyttö on kielletty. Rakennusten on oltava harjakattoisia ja kattokaltevuuden 15–30 astetta. Katto voidaan toteuttaa symmetrisenä harjakattona tai vaihtoehtoisesti epäkeskeisenä harjana, jolloin katossa sallitaan myös jyrkempiä tai loivempia osia.

Rakennuspaikan rakentamattoman osan puusto ja muu kasvillisuus, topografia sekä rantaviiva on hoidettava mahdollisimman luonnonmukaisena.

Rakennusten ja rantaviivan väliin on jätettävä suojapuusto.

RA-alueen vesihuolto on järjestettävä kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja Hämeenlinnan kaupungin määräysten mukaisesti. Jätevedet on käsiteltävä siten, ettei niistä missään olosuhteissa aiheudu haittaa tai vaaraa pohjavesille tai Kuohijärven veden laadulle.

Hulevedet käsitellään kiinteistökohtaisesti imeyttämällä maastoon.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutoksesta ei aiheudu merkittäviä sosiaalisia vaikutuksia nykyiseen kaavatilanteeseen verrattuna. Kaavamuutos ei nosta kiinteistön 109-532-2-160 arvoa oleellisesti eikä muuta kiinteistön ominaisuuksia merkittävästi verrattuna naapurikiinteistöihin.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutos ei muuta yhdyskuntarakennetta.

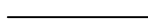
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Erillispientalojen korttelialue. Kiinteistölle saa sijoittaa yhden, enimmillään 130 k-m²:n suuruisen asunnon. Kerrosalaltaan 100 k-m² suuruisen asuinrakennuksen voi sijoittaa 25 m keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Mikäli asunto on tätä suurempi, sen etäisyys rantaviivasta on vähintään 40 m. Päärakennuksen rakennusoikeudesta yli jäävää kerrosalaa voi käyttää talousrakennuksiin huomioiden muut talousrakennuksia koskevat rajoitteet. Kiinteistön kokonaisrakennusoikeus on 260 k-m².



Rakennusala



Alueen raja



3 m alueen ulkopuolella oleva viiva

4

Korttelin numero

3

Tontin numero

130

Rakennusoikeus

t 70

Talousrakennuksen kerrosala. Yksittäinen talousrakennus saa olla kerrosalaltaan enintään 40 m².

taus 60

Taustamaaston talousrakennus. Kiinteistön taustamaastoon voidaan rakentaa katoksineen enintään 60 m²:n kokoinen talousrakennus, mikäli se voidaan sijoittaa siten, että rakennus ei näy rantamaisemassa, etäisyys keskivedenmukaisesta rantaviivasta on vähintään 60 m.

I

Roomalainen numero ilmoittaa sallitun kerrosmäärän

Talousrakennusten lukumäärä on enintään neljä.

Saunarakennuksen voi sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle. Sen kerrosala on enintään 25 m², etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 15 m, ellei maaston muodosta tai avoimuudesta muuta johdu. Etäisyys mitataan lähimpään katettuun rakennuksen osaan.

Katettujen terassien ja katosten pinta-ala saa päärakennukseen liittyvinä olla enintään 30 % kerrosalan määrästä ja saunaan liittyvinä 40 % kerrosalan määrästä.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Kaavassa esitettyjen rakennuspaikkojen lukumäärää ei saa ylittää.

Alin rakentamiskorkeus 88,30 m merenpinnasta (N2000).

Rakennusten muodon ja materiaalien on oltava ympäröivään luontoon soveltuvia ja värin tummasävyinen, kirkkaiden kateaineiden käyttö on kielletty. Rakennusten on oltava harjakattoisia ja kattokaltevuuden 15–30 astetta. Katto voidaan toteuttaa symmetrisenä harjakattona tai vaihtoehtoisesti epäkeskeisenä harjana, jolloin katossa sallitaan myös jyrkempiä tai loivempia osia.

Alle 15 m:n etäisyydelle rantaviivasta ei saa rakentaa huvimajoja, grillikatoksia tai muita sellaisia rakennelmia, jotka muuttavat häiritsevästi rantamaisemaa.

Rakennuspaikan rakentamattoman osan puusto ja muu kasvillisuus, topografia sekä rantaviiva on hoidettava mahdollisimman luonnonmukaisena.

Rakennusten ja rantaviivan väliin on jätettävä suojapuusto.

RA-alueen vesihuolto on järjestettävä kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja Hämeenlinnan kaupungin määräysten mukaisesti. Jätevedet on käsiteltävä siten, ettei niistä missään olosuhteissa aiheudu haittaa tai vaaraa pohjavesille tai Kuohijärven veden laadulle.

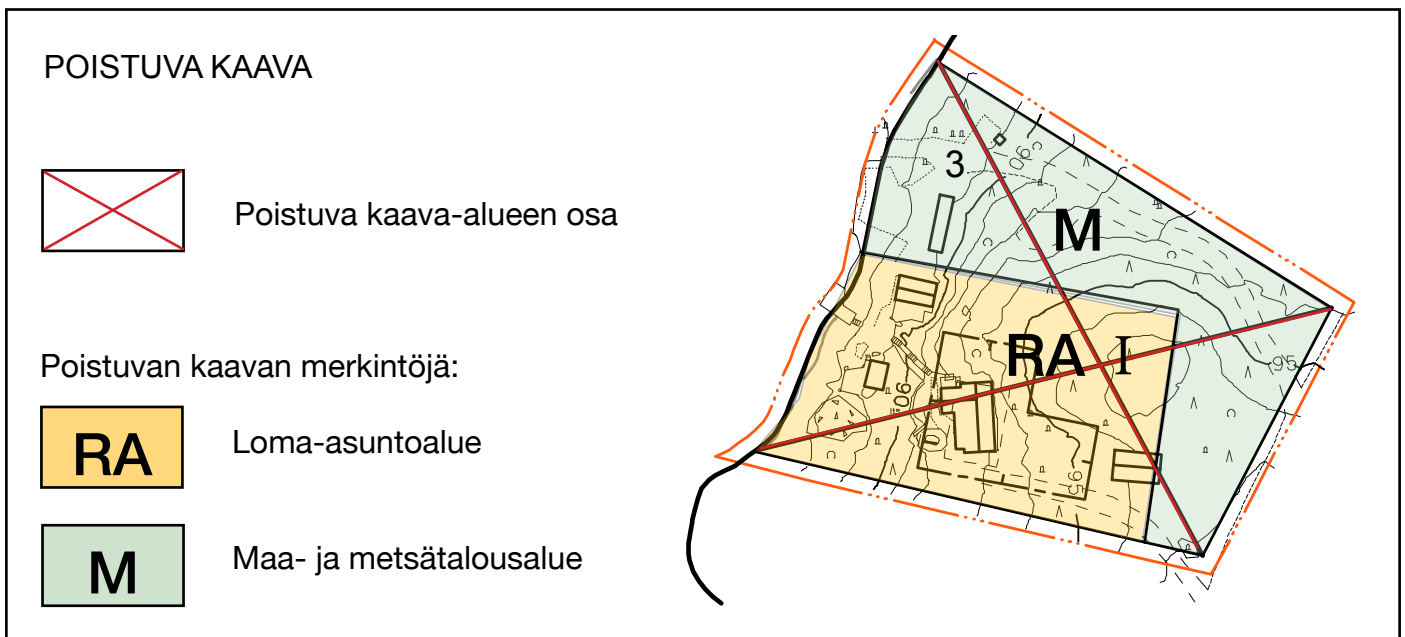
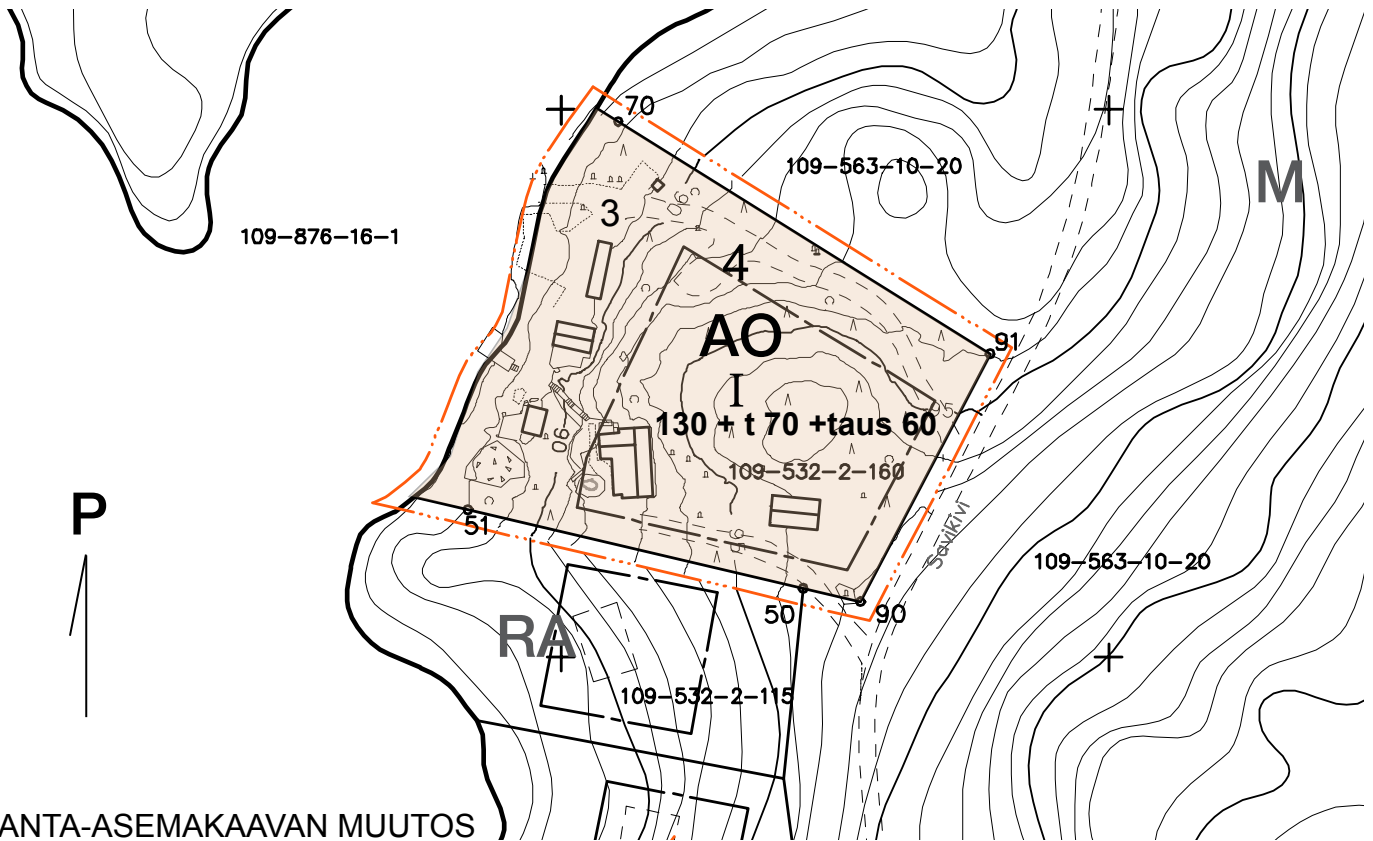
Hulevedet käsitellään kiinteistökohtaisesti imeyttämällä maastoon.

Rakennuspaikan rakentamattoman osan puusto ja muu kasvillisuus, topografia sekä rantaviiva on hoidettava mahdollisimman luonnonmukaisena.

Rakennusten ja rantaviivan väliin on jätettävä suojapuusto.

RA-alueen vesihuolto on järjestettävä kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja Hämeenlinnan kaupungin määräysten mukaisesti. Jätevedet on käsiteltävä siten, ettei niistä missään olosuhteissa aiheudu haittaa tai vaaraa pohjavesille tai Kuohijärven veden laadulle.

Hulevedet käsitellään kiinteistökohtaisesti imeyttämällä maastoon.



Ranta-asemakaavan muutoksen toteutus

Kaavan mahdollistama rakentaminen toteutetaan maanomistajan tarpeiden ja aikataulun mukaisesti.

Kaavan rakentamisalueiden toteutumista valvoo kaupungin rakennusvalvontaviranomainen.

Liitteet

Liite 1: Osallistumis- ja arviontisuunnitelma (erillinen liite)

Liite 2: Luonnosvaiheen lausunnot ja kommentit

Liite 3: Asemakaavan seuranta lomake

LIITE 2, lausunnot ja kommentit

Kuohijärven ranta-asemakaavan muutos kiinteistön 109-532-2-160 alueella, kaavanumero: 9039

Kaavaluonnos, kaavaselostus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä 6.6. – 5.7. Määräaikaan mennessä saatiin ELY-keskuksen lausunto sekä kommentit Hämeenlinnan rakennusvalvonnasta ja ympäristötarkastajalta.

ELY-keskuksen lausunto:

Lausunto, Pienialainen ranta-asemakaavan muutos, Kuohijärvi, Savikivi, Hämeenlinna

Hämeenlinnan kaupunki pyytää Hämeen ELY-keskukselta lausuntoa Kuohijärven ranta-asemakaavan muutoksen luonnoksesta. Ranta-asemakaava koskee yhtä loma-asuntojen korttelialueen rakennuspaikkaa ja sitä ympäröiviä maa- ja metsätalousalueita. Kaavaluonnoksessa rakennuspaikka ja sitä ympäröivät alueet on tarkoitus muuttaa erillispientalojen korttelialueeksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 74 §:n mukaan maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Maanomistajan toimesta laadittavan asemakaavan alueen tulee muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus. Kuohijärvellä on voimassa laaja Pohjois-Lammin osayleiskaava, jossa rantojen maankäytön periaatteet on ratkaistu. Ranta-asemakaava on tarkoitettu pääasiassa loma-asutuksen järjestämistä varten. Yksittäistä rakennuspaikkaa koskevassa ja voimassa olevasta rantayleiskaavasta poikkeavassa ranta-asemakaavamuutoksessa tulee arvioida, täyttyykö rantakaavoituksessa olennainen maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus ja yleiskaavan tavoitteen toteutuminen.

Yleiskaavasta poikkeavassa ranta-asemakaavassa kaavan suunnittelukysymyksiä tulee tarkastella suhteessa laajempaan kokonaisuuteen. Lähtökohtaisesti yleiskaavan mukaista vapaan rannan määrää ei tule ranta-asemakaavoituksella pienentää. Vaikutusten arviointi tulee laajentaa yleiskaavalliseen tarkasteluun.

Kaavaselostuksen mukaan suunniteltavalle rakennuspaikalle on aiemmin myönnetty poikkeamislupa vakituista asumista varten, johon nyt esitetty kaavaratkaisu perustuu. Hämeen ELY-keskuksella ei ole edellä kuvattujen vaikutusten arviointeihin ja yleiskaavan tavoitteen toteutumiseen liittyvien seikkojen lisäksi muuta lausuttavaa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt alueidenkäytön asiantuntija Olli Ruokonen ja ratkaissut yksikön päällikkö Annu Tulonen.

HÄMEEN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS

Puhelin 0295 025 000 PL 29 <http://www.ely-keskus.fi/hame> 15141 LAHTI

Lausunto 17.6.2022

HAMELY/1183/2022

Tämä asiakirja HAMELY/1183/2022 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument

HAMELY/1183/2022 har godkänts elektroniskt

Tulonen Annu 17.06.2022 17:08 Ruokonen Olli 17.06.2022 17:07

Vastine ELY-keskukselle:

Hämeenlinnan kaupunki on valmistellut ranta-asumisen maankäytölliset periaatteet, jotka kaupunginhallitus on hyväksynyt kokouksessaan 21.2.2022. Selvityksessä on tunnistettu vakituisen asumisen edullisuusvyöhykkeet ja kyläalueet sekä tutkittu niiden kehittämisedellytyksiä uudisrakentamisen suhteen. Selvitystyö on tehty tänä vuonna käynnistyvän koko kaupungin kattavan yleiskaavan 2045 tueksi ja sen tarkoituksena on yhtenäistää kunnan omaa lupapolitiikkaa ja edistää maanomistajien tasapuolista kohtelua ranta-alueilla. Rantarakentamisen edullisuusvyöhykettä ja rantarakentamisen periaatteita tarkastellaan uudestaan käynnistyvän oikeusvaikutteisen yleiskaavatyön yhteydessä.

Käsillä olevalla ranta-asemakaavan muutoksella ei lisätä rakennuspaikkoja, mutta sallitaan edullisuusvyöhykkeeseen kuuluvan loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi ja tietyt ehdot täyttävä uudisrakentaminen. Muuttamalla kiinteistöön kuuluva maa- ja metsätalousalue (M) kuuluvaksi erillispientalokorttelialueeseen (AO) vähenee laskennallinen vapaan rannan määrä n. 40 metrillä. Käytännössä 5191 m² kokoisen kiinteistön M-alue on ollut osa pihapiiriä, eikä muutos kavenna jokamiehenoikeuksia. Yleisen virkistyksen kannalta merkittävät alueet on jätetty rakentamisen ulkopuolella jo alun perin osayleiskaavaa laadittaessa. Asemakaavamutoksella suurennetaan rakennusala ja ohjataan rakentaminen kauemmas rantaviivasta.

Rakennusvalvonnan kommenttien perusteella kaavakartasta:

- poistettiin kohta ”Rakennusvalvonta viranomaisen voi myöntää 40 m:n etäisyydestä poikkeuksen, jos se maasto-olosuhteiden johdosta on perusteltua ja rakennus sopeutuu maastoon”.
- poistettiin merkintä ”taus 60” ja vaihdetaan se talousrakennuksen rakennusala t 60.
- AO:n määräyksen tekstiin lisätään yleisistä määräyksistä kolme ensimmäistä kappaletta.
- todettiin, että rakennusoikeuden nosto perustuu Pohjois-Lammin osayleiskaavassa osoitettuun rakennusoikeuteen vastaavilla rakennuspaikoilla sekä kaupunginhallituksen 21.2.2022 päätökseen ranta-asumisen periaatteista.

Ympäristötarkastajan kommenttien perusteella:

- Selostuksen lähtökohtatietoja ja vaikutusten arviointia on täydennetty luonnonympäristön tiedoilla ja käytetyt lähteet lisätty.

Kaavaehdotus, kaavaselostus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä 08.09.–7.10.2022. Määräaikaan mennessä saatiin ELY-keskuksen lausunto

ELY-keskuksen ehdotusvaiheen lausunto:

ELY-keskus pitää MRL:n mukaisen kaavahierarkian ja yleiskaavan ohjausvaikutuksen toteutumisen kannalta tärkeänä, että pysyvän rakentamisen edellytykset selvitetään jatkossa yleiskaavalla yksittäisten poikkeamislupien tai maanomistajien teettämien pienialaisten ranta-asemakaavamuutosten sijaan.

Vastine ELY-keskukselle:

Poliittinen tahtotila Hämeenlinnassa on ollut vakituisen asumisen salliminen rannoilla laajasti ja siihen liittyen on laadittu yhteisesti hyväksytyt rantarakentamisen periaatteet. Periaatteisiin liittyvällä edullisuusvyöhyketarkastelulla ohjataan loma-asuntojen muutokset vakituisiksi alueille, joissa se on yhdyskuntarakenteen- ja talouden kannalta järkevää. Edullisuusvyöhykkeen muodostaminen on vastannut yleiskaavallista tarkastelua vakiasumisen sijoittumisesta. Näitä periaatteita käytetään kaavaohjauksen ja rakennusjärjestyksen lisänä ja ne ovat osa tulevan yleiskaavatyön selvitysaineistoa. Hämeenlinnan kaupungilla ei ole mahdollista muuttaa kaikkia rantayleiskaavoja sillä tarkkuudella, että niiden perusteella voitaisiin myöntää suoraan rakennuslupa ko. muutokseen. Poikkeamislupakäytäntö tulee siten säilymään. Kaikissa tapauksissa poikkeaminen ei kuitenkaan ole riittävä rakennuslupaa edeltävä käsittely, vaan tarvitaan asemakaavatasoinen tarkastelu ja ratkaisu. Nyt kaavamuutoksen kohteena olevalla kiinteistöllä on vakiasunto ja olemassa oleva tilanne vahvistetaan kaavan avulla.

Rantarakentamisen edullisuusvyöhykettä ja rantarakentamisen periaatteita tarkastellaan uudestaan käynnistyneen oikeusvaikutteisen yleiskaavatyön yhteydessä. Yleiskaavassa otetaan tarkemmin kantaa em. periaatteita hyödyntäen loma-asuntojen muuttamiseen vakituiseseen asumiseen koko kaupungin alueella. Samoin tässä vaiheessa on kertynyt lisää kokemuksia edullisuusvyöhykkeillä tapahtuneista loma-asuntojen muutoksista. Rakennusoikeuden määrään ja sen jakautumiseen tulee jatkossa kiinnittää huomiota tulevan yleiskaavatyön ja kaavamuutosten yhteydessä ja myöhemmin rakennusjärjestystä uudistettaessa. Rakennusoikeuden määrä ja sen jakautuminen on ratkaistu kaavoituksen laatimien ”sisäisten” ohjeiden mukaisesti, millä pyritään lomarakennuspaikkojen yhtenäiseen ja tasapuoliseen kohteluun. Rantarakentamisen periaatteet ovat olleet käytössä 10.5.2021 lähtien. Vuosien 2021 ja 2022 aikana on saapunut 23 poikkeamishakemusta ja yksi kaavamuutoshakemus, joissa tavoitteena on muuttaa loma-asunto vakituiseseen asumiseen. Tällä hetkellä näyttää siltä, että vuosittaiset ko. asiaa koskevat muutoshakemukset jäävät määrältään varsin pieniksi ja siten niiden vaikutukset jäävät myös vähäisiksi.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 109 Hämeenlinna Täyttämispvm 31.10.2022
Kaavan nimi Kuohijärven ranta-asemakaavan muutos, Savikivi
Hyväksymispvm Ehdotuspvm 23.08.2022
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 04.06.2022
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 1099039
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,5319 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,5319

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5319	100,0	260	0,05	0,0000	0
A yhteensä	0,5319	100,0	260	0,05	0,5319	130
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä					-0,2679	-130
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä					-0,2640	
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5319	100,0	260	0,05	0,0000	0
A yhteensä	0,5319	100,0	260	0,05	0,5319	130
AO	0,5319	100,0	260	0,05	0,5319	130
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä					-0,2679	-130
RA					-0,2679	-130
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä					-0,2640	
M					-0,2640	
W yhteensä						