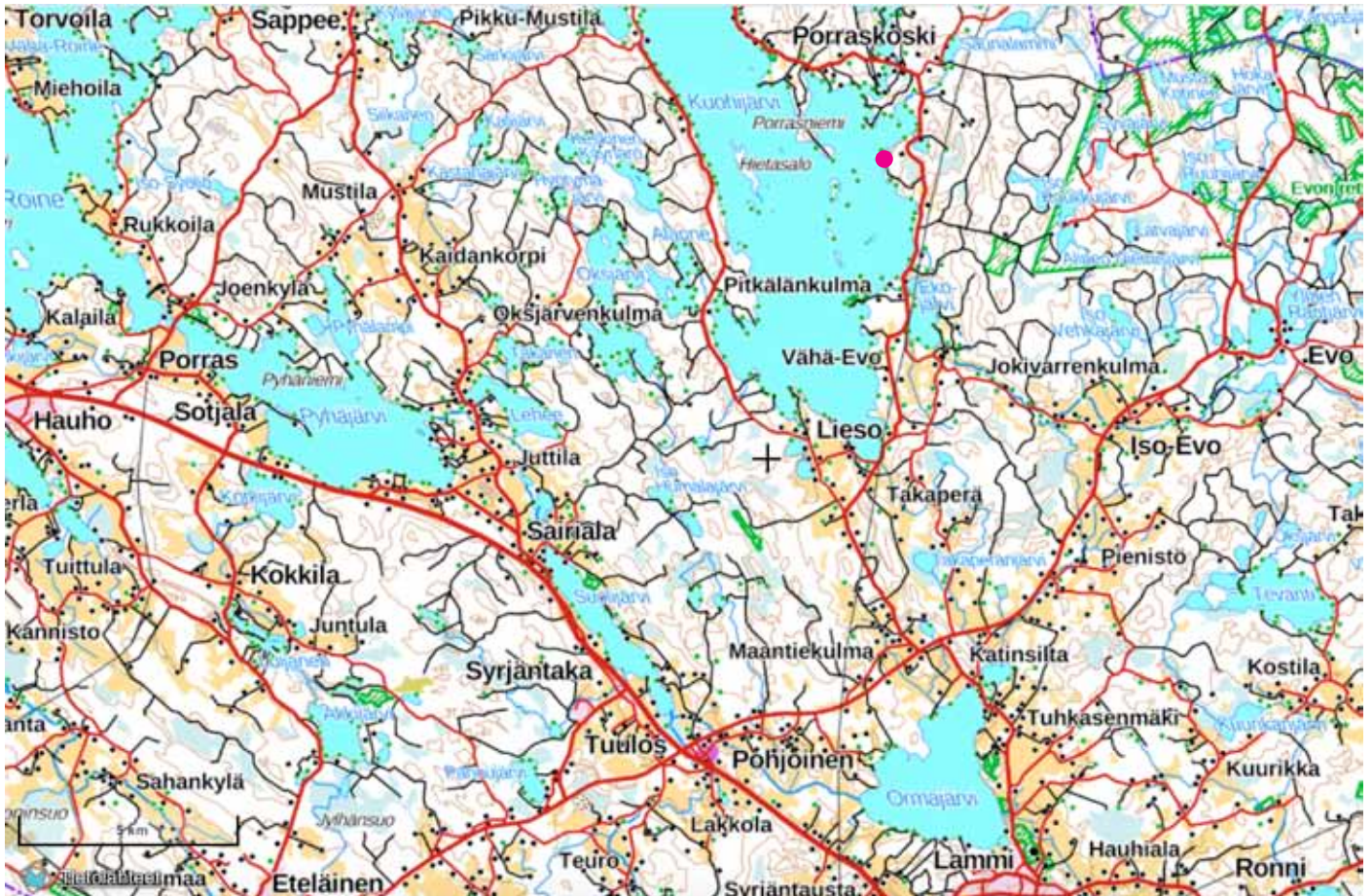


HÄMEENLINNA

Kuohijärven ranta-asemakaavan muutos

Kiinteistön 109-532-2-160 alueella



Kuva 1, Suunnittelualueen sijainti, kohde merkitty punaisella pallolla.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS) 24.10.2022

IAH – arkkitehtuuritoimisto Pekka Hänninen, www.iah.fi

Perus- ja tunnistetiedot

Kaavan nimi: Kuohijärven ranta-asemakaavan muutos kiinteistöllä 109-532-2-160

Kaavanro: 9039

Kunta: Hämeenlinna (109)

Kiinteistö: 109-532-2-160

Kaavan laadittaja ja alueen 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

s-posti: pekka.hanninen@iah.fi

Sisällysluettelo

Perus ja tunnistetiedot s. 2

Ranta-asemakaavamuutoksen tavoitteet s. 3

Suunnittelualueen sijainti s. 3

Lähtökohdat s. 4

Ranta-asemakaavan suunnittelun vaiheet s. 9

Tiedottaminen s. 9

Arvioitavat vaikutukset s. 10

Aikataulu s. 10

Yhteystiedot ja palaute s. 11

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.

Suunnittelun alueen sijainti ja alue

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.

Ranta-asemakaavan muutos koskee kiinteistöä 109-532-2-160 (Kuva 2). Suunnittelualueen pinta-ala on 5191 m² ja siihen kuuluu n. 80 m Kuohijärven rantaviivaa.

Suunnittelualueella sijaitsee:

- ympärivuotiseen käyttöön rekisteröity asunto, 95 m²
- saunarakennus, 30 m²
- autotalli/varasto, noin 25m²
- kesäkeittiö, noin 14 m²
- liiteri/varasto
- kuivakäymälä

Yllä mainitut kerrosalat suuntaa antavia, tarkistusmittauksia ei ole suoritettu.



Kuva 2, kohde merkitty punaisella pallolla.

Lähtökohdat

Päätös kaavan muutoksen käynnistämisestä

Hämeenlinnan kaupungin kaavoituspäällikkö Jari Mettälä teki 30.9.2021 ranta-asemakaavan muutoksen käynnistämispäätöksen (HML/4055/10.02.04.01/2021).

Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakartta (1:2000) täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta- asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Hämeenlinna kaupunki hyväksyi pohjakartan 14.12.2021.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset

Suunnittelualueella ei ole maisemallisesti tai kulttuurihistoriallisesti merkittäviä elementtejä. Rakennukset ja niiden sijainnit on esitetty tarkemmin kaavaselostuksessa sivuilla 5–6.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on tavanomaista järvenrantaan sijoittunutta loma-asutusmaisemaa. Sillä ei sijaitse merkittäviä tai suojeltavia luontoarvoja.

Vaikutusalue

Välittömään vaikutusalueeseen kuuluvat kaava-alueeseen rajautuvien naapurikiinteistöjen alueet.

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.

Suunnittelutilanne

Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Nykyiset kaavat ja määräykset

Kaavamuutosalueella on voimassa seuraavat kaavat:

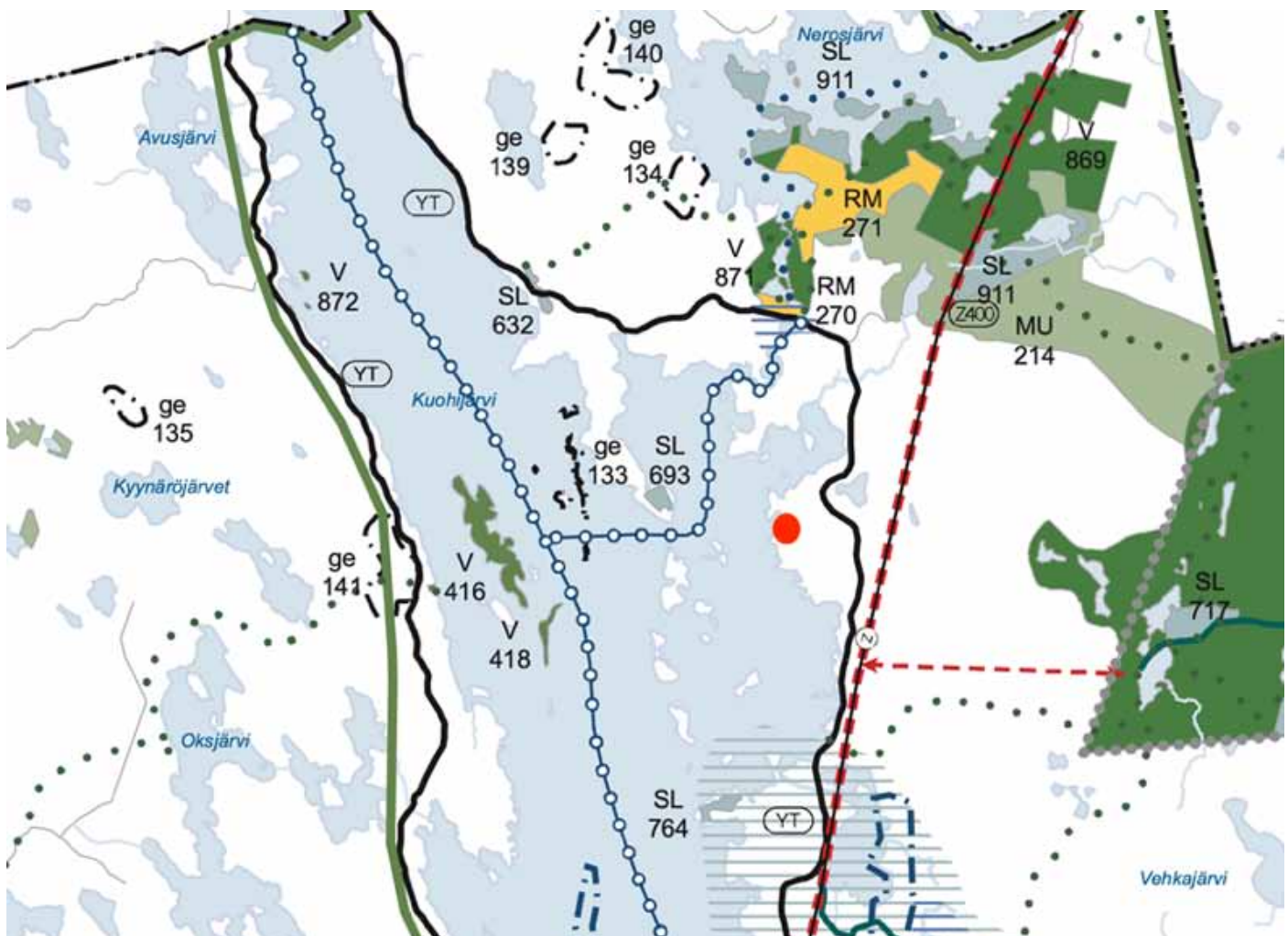
- Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040
- Pohjois-Lammin osayleiskaava (vahvistettu 30.11.1999, muutokset hyväksytyt 22.9.2005)
- ranta-asemakaava (109-401-30 , vahvistettu 26.3.1982).

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

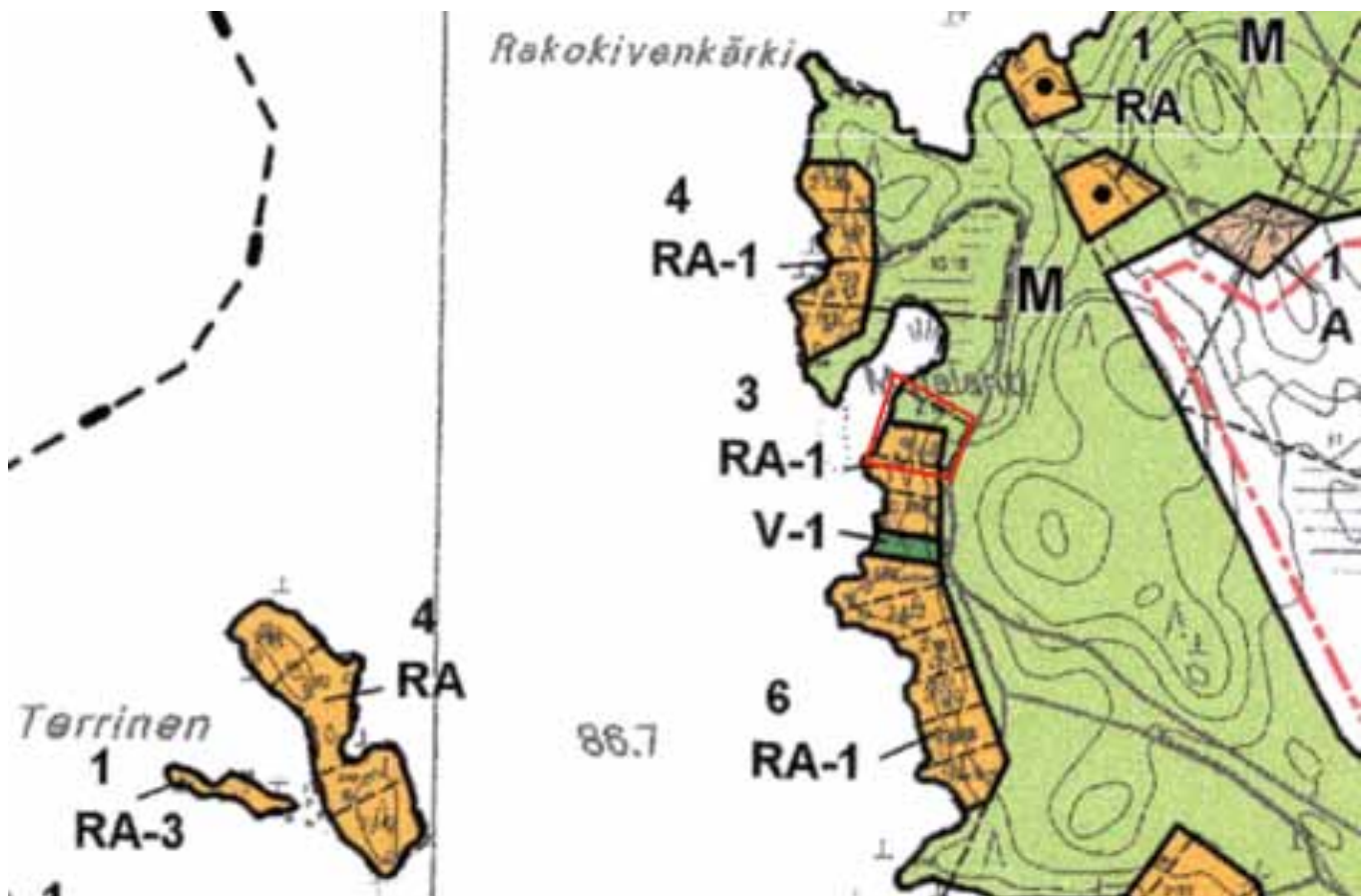
Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 on kokonaismaakuntakaava, mikä tarkoittaa, että kaava kattaa alueellisesti koko maakunnan. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen yksimielisesti 27.5.2019. Maakuntakaava 2040 on kuulutettu lainvoimaiseksi 21.10.2021. Suunnittelualueelle ei ole osoitettu maakuntakaava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



Ote maakuntakaavasta, kohde merkitty punaisella pallolla.

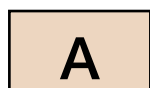
Yleiskaava

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 korttelialue

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, rakennus-oikeus 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 6).



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 rakennusalueella 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-asemakaavan suunnittelun vaiheet

Vireilletulo- ja valmisteluvaihe

- Kaupungin päätös kaavamuutoksen käynnistämisestä
- Kaupunkirakennelautakunta asettaa kaavaluonnoksen nähtäville
- Kuulutus ja tiedottaminen kaavan vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) ja kaavaluonnoksesta
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavan valmisteluaineisto ja kaavaluonnos nähtävillä (30 vrk)
- Valmisteluaineistosta sekä kaavaluonnoksesta on mahdollisuus esittää mielipide
- Viranomaislausunnot valmisteluaineistosta sekä kaavaluonnoksesta.

Kaavaehdotusvaihe

- Kaavaehdotuksen valmistelu
- Kaupungin hallinnollinen käsittely (kaavaehdotuksen hyväksyminen ja nähtäville asettaminen)
- Kaavaehdotus nähtävillä (30 vrk)
- Osallisilla ja muilla kunnan jäsenillä on mahdollisuus tehdä kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus nähtävilläoloaikana
- Viranomaislausunnot kaavaehdotuksesta.

Hyväksymisvaihe

- Kaavan hyväksymisasiakirjojen valmistelu
- Kaupungin hallinnollinen käsittely: Ranta-asemakaavan muutoksen hyväksymisestä päättää Hämeenlinnan kaupunginvaltuusto
- Kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen on mahdollista hakea muutosta valittamalla Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen
- Kaava tulee voimaan kuulutuksella.

Tiedottaminen

Ranta-asemakaavan vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta sekä kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta tiedotetaan kaupungin internetsivuilla. Nähtävilläolosta, kaavan hyväksymisestä ja lainvoimaistumisesta kuulutetaan Kaupunkiuutisissa ja sähköisellä ilmoitustaululla. Lautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa.

Tieto kaavan hyväksymisestä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana. Lisäksi suunnittelualueen vaikutusalueen maanomistajille lähetetään tiedostuskirje em. kaavavaiheissa.

Nähtävillä oleviin aineistoihin voi tutustua:

- Kaupungin Internet-sivuilla; <http://www.hameenlinna.fi/Palvelut/Kaavat-ja-rakentaminen/Kaavoitus/Vireilla-olevat-kaavat/>
- Erikseen ilmoitettavina nähtävilläoloaikoina kaava-aineisto on tutustuttavissa myös palvelupiste Kastellissa, Wetterhoffinkatu 2, arkena auki klo 9-16 sekä Lammin kirjastopalvelupisteessä sen aukioloaikoina.

Arvioitavat vaikutukset

Ranta-asemakaavatyössä arvioidaan kaavaratkaisun vaikutuksia seuraavasti:

Ympäristövaikutukset

- Luonnonympäristö
- Vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet
- Rakennettu ympäristö

Sosiaaliset vaikutukset

- Vaikutusalueen maanomistajat ja asukkaat
- Lähiympäristön virkistyskäyttö
- Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

Yhdyskuntarakenne

- Liikenne- ja kulkuyhteydet
- Vesihuollon järjestäminen
- Liittyminen nykyiseen rantarakentamiseen
- Rakentamisesta vapaat rannat

Taloudelliset vaikutukset

- Kiinteistön arvo

Laadittavalla asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne koskisivat valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai että ne olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

TYÖVAIHE	AJANKOHTA
Käynnistämispäätös	30.9.2021
Kaavan vireille tulo / oas ja kaavaluonnos nähtävillä	4.6.2022 / 6.6.2022–5.7.2022
Kaavaehdotus nähtävillä	8.9.–7.10.2022
Kaavan hyväksyminen	Tavoite 12 / 2022

Yhteystiedot ja palaute

Ranta-asemakaavan suunnittelutyöstä vastaa IAH – arkkitehtuuri- ja suunnittelutoimisto Pekka Hänninen. Mielipiteet kaavan valmisteluvaiheessa sekä muistutukset kaavaehdotuksesta tulee osoittaa kunkin kaavavaiheen nähtävillä oloaikana Hämeenlinnan kaupungin kaupunkirakennelautakunnalle postitse osoitteella:

Hämeenlinnan kaupunki
Kaupunkirakennelautakunta
PL 84
13101 Hämeenlinna

tai jättää palvelupiste Kastelliin tai Lammin kirjastopalvelupisteeseen

tai lähettää sähköpostilla osoitteeseen kaupunkirakenne@hameenlinna.fi

Yhteyshenkilöt:

Pekka Hänninen, arkkitehti SAFA
IAH – arkkitehtuuri- ja suunnittelutoimisto Pekka Hänninen
c/o Pekka Hänninen
Revontulentie 4 D 90
00740 Helsinki
pekka.hanninen@iah.fi
Puh. 040 747 25 78

Marja Suutari, kaavasuunnittelija
Hämeenlinnan kaupunki
kaupunkirakennepalvelut / kaavoitus
Wetterhoffinkatu 2, 3. kerros/PL 84
13100 HÄMEENLINNA
marja.suutari@hameenlinna.fi
Puh. 040 869 6443

www.hameenlinna.fi

Hämeenlinnan kaupunki
Kaupunkirakenteen asiakaspalvelu puh. (03) 621 2310 mypalvelupiste@hameenlinna.fi Wetterhoffinkatu 2, 3. krs
PL 84, 13101 Hämeenlinna