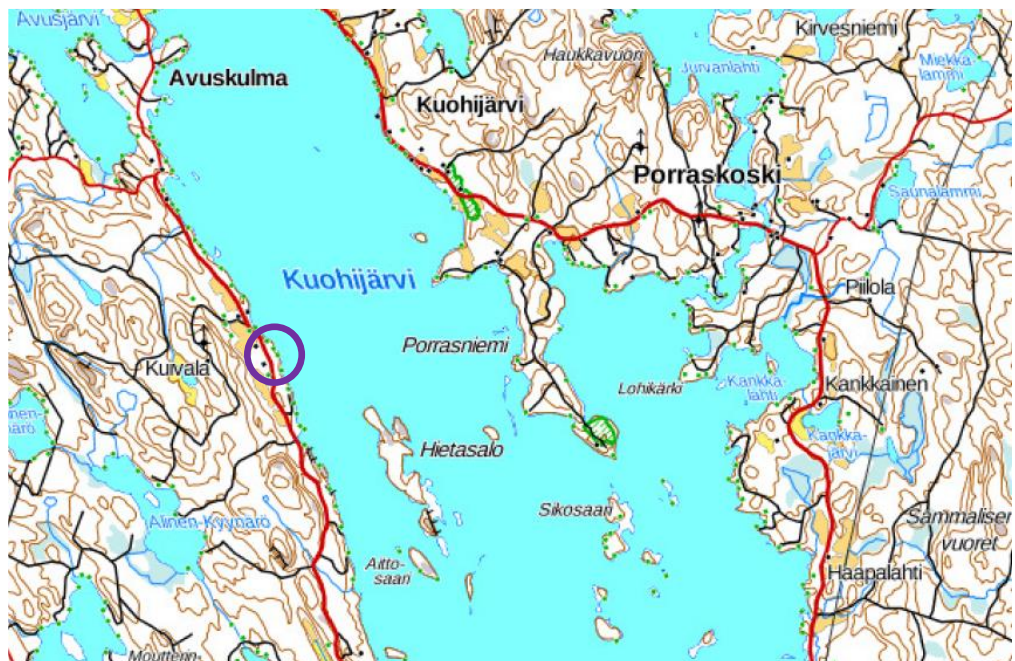


POHJOIS-LAMMIN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS (Kuohijärvi)

Yleiskaavan muutos Hämeenlinnan kaupungissa, tilojen Vattumäki 109-532-11-1, Käyrämänty 109-532-11-85 ja Taivaskallio 109-532-11-88 alueella (Pitkäläntie 837).

Selostusosa 22.8.2022



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu violetilla ympyrällä



jarmo.makela@karttaako.fi

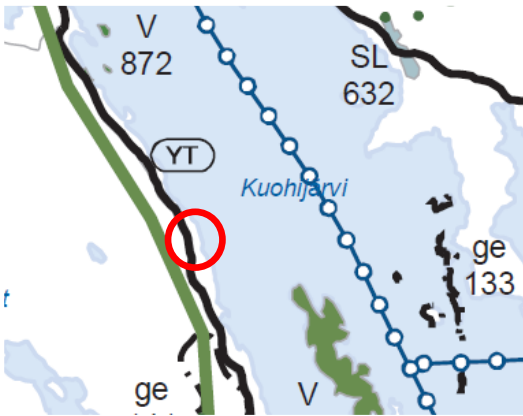
Yleiskaavan muutoksen selostus, joka koskee Pohjois-Lammin osayleiskaavaa Kuohijärvellä.

1 PERUSTIEDOT

1.1 Suunnittelutilanne

1.11 Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040

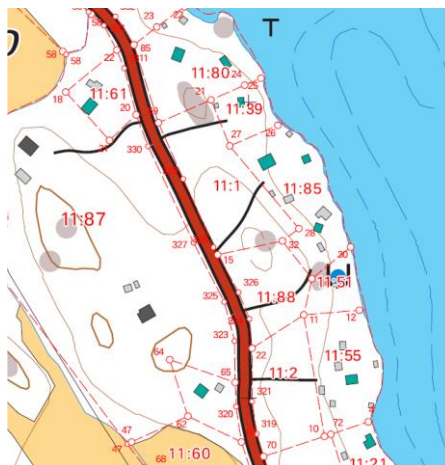
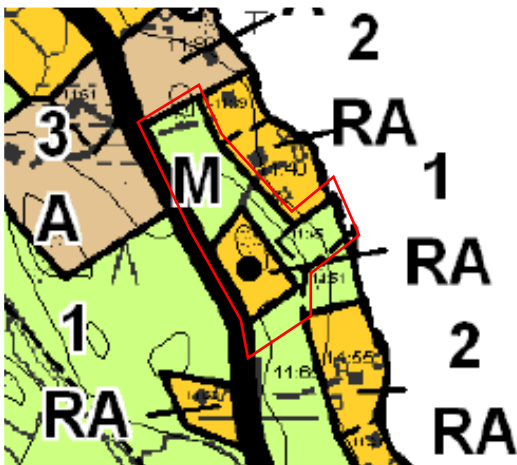
Maakuntakaava 2040 on kuulutettu 21.10.2021 lainvoimaiseksi. Maakuntakaavassa alueelle on osoitettu suoranaisesti suunnittelua ohjaavina merkintöinä vain Liesosta Kuohijoelle johtava yhdystie sekä laajaa järviylänköä koskeva strateginen merkintä: Luontomatkailun kehittämisen kohdealue (vihreä aluerajaus).



Maakuntakaava 2040

1.12 Yleiskaava

Alueelle on laadittu Hämeen ympäristökeskuksen 30.11.1999 vahvistama Pohjois-Lammin osayleiskaava. Ote yleiskaavasta on esitetty kaavakartan yhteydessä. Muutosalue on osoitettu nykyisessä kaavassa merkinnöillä **(1 RA (0,34 ha) ja M)**, vieressä maastokartta vastaavalta alueelta:



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

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.

1.13 Asema- ja ranta-asemakaavat

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa.

1.14 Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään numeerista maastokarttarasteria mittakaavassa 1:5 000 sekä kiinteistöt vektorina.

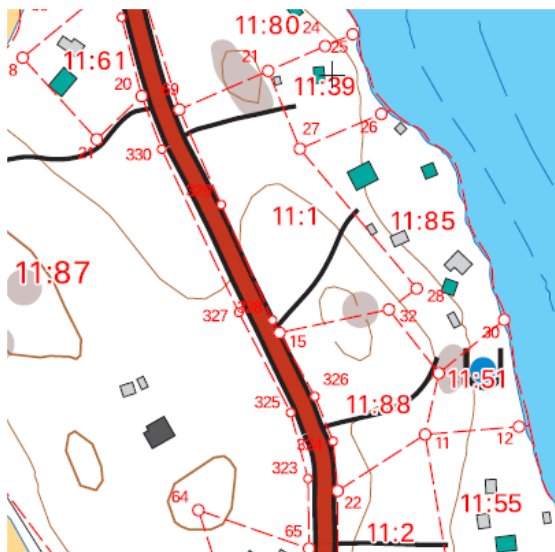
1.2 Maanomistus

Kaavamuutosalueen maanomistajat ovat yksityisiä maanomistajia.

1.3 Sijainti ja nykyinen maankäyttö

Kaavamuutosalue sijaitsee Kuohijärven luoteisrannalla, Lammin Kirkonkylältä noin 20 kilometriä luoteeseen osoitteessa Pitkäläntie 837. Hämeenlinnan kaupunkialueelta on alueelle matkaa noin 40 kilometriä. Suunnittelualan pinta-ala on 1,35 hehtaaria.

Muutosalue koostuu kolmesta tilasta, joista pinta-alaltaan 6000 neliömetrin kokoinen tila 11-85 ulottuu rantaan. Takamaastossa ovat tilat 11-1 ja 11-88. Kyseisen tilan 11-85 pohjoisosassa sijaitsee yksi omarantainen kesäasunto/ lomarakennuspaikka pihapiireineen. Kaava ei muutu tältä osin.



Alla olevissa kuvissa on esitetty rakennuspaikan pihapiiriä.



KUVAT 1 ja 2. Muutosalueen pohjoispuolen pihapiiriä ja rakennuspaikan rantaa syksyllä 2020

Kyseinen tila on jaettu kahteen osaan hallinnonjakosopimuksella 16.1.2010 (2/3 sekä 1/3). Em. pohjoisosalla on rantaviivaa noin 80 metriä ja eteläosalla noin 40 metriä. Eteläosaan on jo rakennettu saunamökki ja kesäkeittiö sekä käytetty aluetta muutenkin ”omarantaisena” takamaaston tilan ja

rakennuspaikan Taivaskallio 11-88 kanssa. Seuraavissa kuvissa on esitelty kyseistä pihapiiriä, joka on tässä yhteydessä tarkoitus myös muuttaa kaavallisestikin omarantaiseksi rakennuspaikaksi.



KUVAT 3 ja 4. Tilan Käyrämänty 11-85 eteläosan pihapiiriä, taustalla siintää Kuohijärven keskistä selkää

Hämeenlinnan kaupungin rakennusvalvonnasta löytyy kyseiseltä tilalta seuraavat tiedot:

VALMIIT RAKENNUKSET

Rakennustunnus	Kerrosala	Vertailu (US250 mm)	Käyttötarkoitus	Valmistunut	Luvat
109-532-11-85-1	80	80	11 Yhden asunnon talot	01.01.1969	
109-532-11-85-2	22	22	41 Erilliset vapaa-ajan asunnot	01.01.1968	
109-532-11-85-3	24	24	941 Talousrakennukset	01.01.1967	
109-532-11-85-4	25	0	931 Saunarakennukset	01.08.2013	109-2009-1000
109-532-11-85-5	19	0	941 Talousrakennukset	01.08.2013	109-2009-1000
109-532-11-85-751	0	0	941 Talousrakennukset	01.01.2012	
109-532-11-85-752	0	0	941 Talousrakennukset	01.01.2012	

Kerrosala yhteensä: 170 Vertailu (US250 mm) yhteensä: 126

Rakennuksista nyt kaavoitettavalla alueella ovat v. 2012 valmistuneet talousrakennukset **11-85-751** ja **11-85-752** sekä v. 2013 valmistuneista rakennuksista 25 k-m² saunarakennus **11-85-4**. Rakennukset 751: ilmoitettu pinta-ala 15 m² ja 752: ilmoitettu pinta-ala 15 m². Tiedot maanomistajan ilmoittamat kiinteistöverotuksen tarkistuksen yhteydessä. Rakennuksilla ei siis välttämättä ole lupia tai tehty varsinaista ilmoitusta rakennusvalvontaan, joten rekisterin tiedot eivät niiltä osin ole tarkkoja. Kerrosalan määrät taulukossa voivat olla myös eri maastossa, näissä paikoin virheellisyyksiä vanhojen rakennusten osalta, kerrosalaan luettavan tilan tulkinnessa. Tiedot tarkentuvat jatkossa uusien rakennusten rakennuslupamenettelyiden yhteydessä.

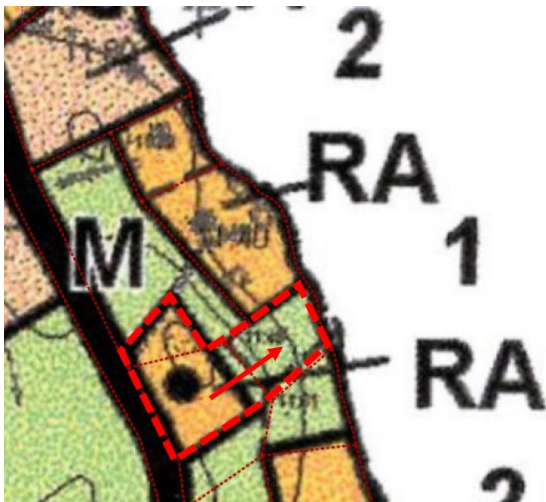
Kaavamuutosalueella ei ole poikkeavia ympäristökohteita tai luonnonsuojelullisia tai maisemallisia arvoja. Valtaosa läntisestä muutosalueesta on jo kahta pihapiiriä rannalla ja sen taustalla on kahdesta tilasta (Vattumäki ja Taivaskallio) muodostuvaa tavanomaista talousmetsää Kuohijoen yhdystien varrella.

2 TAVOITTEET

Monimutkaisten omistussuhteiden muutosten, hallinnonjakosopimuksen, kiinteistönmuodostuksen ja lupaharkinnan kautta alueelle on muodostunut tilanne, joka ei vastaa nykyisen kaavan ratkaisua. Kaavamuutoksella todetaan ja selkeytetään alueelle jo nykyisin muodostunut tilanne kahden rakennuspaikan osalta. Kaikkien kolmen tilan omistajat (2 kpl) ovat hakeneet tilanteen selkiyttämistä kaupungilta kesällä 2020. Vapaan rantaviivan määrä ei nykytilanteesta muutu. Samaan kokonaisuuteen kuuluva Lähdekallion tilan 11-52 jää edelleen M-alueeksi ja varsinaisen muutosalueen ulkopuolelle.

Kaupungin edustaja on kaavatyön pohjaksi laatinut seuraavat ohjeet:

Tavoitteena rakentamattoman lomarakennuspaikan (RA) siirto omarantaiseksi nykyisten rakennusten kohdalle huomioiden Pohjois-Lammin rantayleiskaavan määräystekniikka. Suunnittelussa hyödynnetään olemassa olevaa aineistoa selvitysten osalta, tiedossa ei ole lisäselvitystarpeita. Pohjakarttana käytetään otetta maastotietokannasta.



Ote kaupungin esittämästä tavoiteasettelusta

3 KAAVAPROSESSI JA OSALLISTUMINEN

Kaavamuutos laaditaan niiden periaatteiden mukaisesti, jotka yhteistyössä kaupungin viranhaltijoiden kanssa on sovittu. Kaavan muutosta koskeva luonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 18.1. – 16.2.2021 välisenä aikana (samalla vireilletulo/ MRL 62§ ja 63§). Nähtävillä olosta tiedotettiin kaupungin kuulemisprosessin mukaisesti, kuulutus Kaupunkiuutiset-lehteen ja sähköiselle ilmoitustaululle ([www.hameenlinna.fi/ ilmoitustaulu](http://www.hameenlinna.fi/ilmoitustaulu)) sekä kaupungin internet-sivuille osoitteeseen [www.hameenlinna.fi/ kaavoitus](http://www.hameenlinna.fi/kaavoitus). Aineistot tulivat yleisesti nähtäville (palvelupiste Kastelliin (Wetterhoffin-katu 2) ja Lammin kirjasto-palvelusteeseen (Linjatie12)). Tässä vaiheessa myös lähetettiin naapurikirjeet ja pyydettiin viranomaislausunnot:

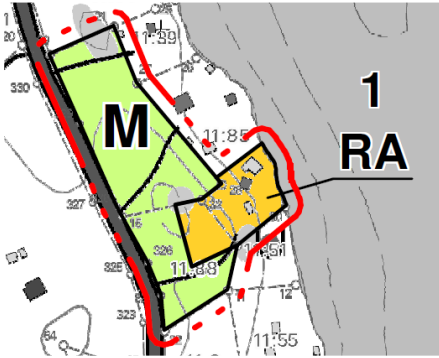
- Hämeen ELY-keskuksella ei ole kaavaan huomautettavaa (12.3.2021).
- Kuohi-Nerosjärven suojeluyhdistyksellä ei ole huomautettavaa kaavaratkaisusta, kartasta tai kaavamääräyksistä (8.2.2021). Myös kaavan vaikutusten arviointi on sen laajuuteen nähden riittävä. Tausta-aineistona olevia luontoselvityksiä tulisi päivittää, jos olosuhteet alueella ovat muuttuneet. Kaavaselostuksessa on tosin todettu nyt RA- alueeksi muuttuvan alueen olevan jo rakennettua pihapiiriä ja että siellä ei ole poikkeavia ympäristökohteita tai luonnonsuojelullisia ja maisemallisia arvoja. Kaavaselostusta olisi kuitenkin hyvä tältä osin tarkentaa ja mikäli mahdollista täydentää tuoreilla maastohavainnoilla.

Vastine: Tuoreiden maastohavaintojen perusteella olosuhteet alueella ovat täysin ennallaan.

Vesiensuojelun osalta kaavamääräyksissä on viitattu jätevesien käsittelyn osalta noudatettavan voimassa olevaa lainsäädäntöä sekä kaupungin määräyksiä. Kaavaselostuksessa olisi kuitenkin hyvä tarkentaa, muuttuuko tilanne tältä osin voimassa olevaan rantayleiskaavaan verrattuna, mikä on jo rakennetun kiinteistön jätevesien käsittelyn tilanne ja mikä on menettely mahdollisen vesikäymälän rakentamisen osalta jatkossa. Ranta-alueiden jätevesien käsittelyssä tulee huolehtia Kuohijärven veden laadun säilymisestä erinomaisena jatkossakin.

Vastine: Kaikkien alueen loma-asukkaiden tavoitteena on Kuohijärven veden laadun säilyttäminen. Kaavamääräyksissä viitataan kulloinkin voimassa olevaan lainsäädäntöön ja kaupungin määräyksiin, millä varmistetaan ajanmukaiset toimet rakennuspaikan jätevesien käsittelyyn. Lisäksi Kuohijärven rannat on kaupungin ympäristönsuojelumääräysten mukaista vesiensuojelun kannalta tärkeää ranta-alueita, jolla edellytetään laadukkaampaa puhdistustasoa kuin jätevesiasetuksen vähimmäispuhdistustaso on.

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaavaratkaisua on maanomistajan esityksestä hieman täsmennetty rannan taustalla, rakennuspaikalle johtavan tien luona. Rakennuspaikan rajausta on siirretty muutamia metrejä etelään päin paremmin maastoon sopivaksi. Vaikutukset jäävät hyvin vähäisiksi, ratkaisu säästää hieman kallioista mäen lakea. Kuva kaavaluonnoksesta:



Kaavaehdotus laadittiin saadun palautteen perusteella, käsiteltiin kaupunkirakennelautakunnassa 17.5.2022 ja asetettiin vielä 30 vrk ajan nähtäville 6.6.-5.7.2022 (MRL 65§ ja MRA 19§) sekä pyydettiin tarpeelliset lausunnot (vrt. luonnosvaihe). Osalliset jättivät kaavaehdotuksesta yhden muistutuksen (ks. vastine liitteenä). Muistutukset kaavaehdotuksesta tuli osoittaa nähtävillä oloaikana Hämeenlinnan kaupungin kaupunkirakennelautakunnalle postitse osoitteella Hämeenlinnan kaupunki, Kaupunkirakennelautakunta, PL 84, 13101 Hämeenlinna tai sähköpostilla osoitteeseen kaupunkirakenne@hameenlinna.fi

Kaupunginvaltuuston on tarkoitus hyväksyä kaavamuuotos (arviolta alkusyksystä 2022). Päätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

4 OSAYLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT

Yleiskaavaratkaisu on edellä mainittujen tavoitteiden mukainen.

Kaavamuuotosalueen rantaan jo olemassa olevan rakennuspaikkarivistön jatkeeksi on osoitettu yksi tavanomainen, omarantainen lomarakennuspaikka (0,37 ha) ja kaavamuuotosalueen takamaastosta on tätä vastoin poistettu yksi takarantainen lomarakennuspaikka (0,34 ha). Lisäksi kiinteistörajoja on tarkennettu vastaamaan nykyistä jaotusta.

RA LOMA-ASUNTOALUE

Luku RA-merkinnän yläpuolella osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

Rakennuspaikalle saa sijoittaa

- loma-asunnon
- vierasmajan
- muita talousrakennuksia

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 m²

Rakennusten enimmäiskoot ovat:

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

Rakennusten etäisyydet rannasta: sauna 15 m ja muut rakennukset 30 m.

M MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

Alueelle ei saa sijoittaa rakentamista. Alueelle ei saa muodostaa rakennuspaikkoja.

Kaavamääräyksissä on lisäksi todettu, että yleiskaavan RA-alueella saa myöntää rakennusluvan yleiskaavan mukaiseen rakentamiseen ilman asemakaavaa.

Rakennukset on sopeutettava ympäristöönsä sijainnin, mittakaavan, tyylin, materiaalin ja värityksen osalta (ks. kaavamääräykset).

Kaavamääräyksiin on otettu myös tarvittavat ohjeet myös alueen vesi- ja jätehuollosta.

5 KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Laadittava yleiskaavan muutos ei muuta Pohjois-Lammin osayleiskaavan yleisiä periaatteita, vaan käytännössä korjaa kaavan vastaamaan nykyistä todellista rakentamistilannetta ja vastaa varmasti myös jatkossa maanomistajien mahdollisiin rakentamistarpeisiin nykyistä joustavammin.

Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen sijoittuu pääosin jo nykyisten rakennuspaikkojen pihapiireihin, jossa se ei aiheuta maisemalle tai naapureille lisähaittoja. Kaavamuutosta voidaan pitää naapureiden kannalta hyvin kohtuullisena, kun otetaan huomioon, että käytännössä rakennuspaikka on jo olemassa. Tilanne on siltä osin toteava.

Koska rakentamismahdollisuudet emätilan alueella eivät määrällisesti tule muuttumaan aikaisemmasta tilanteesta, toteutuu siltä osin kaavan alkuperäisten tavoitteiden mukainen maanomistajien tasapuolinen kohtelu edelleen muutoksenkin jälkeen.

Naapureiden kannanotot kaavamuutoksesta saatiin vielä kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana (ks. vastine liitteenä). Lähimmät naapurit sijaitsevat muutamien kymmenien metrien päässä nykyisestä rakennetuista pihapiireistä.

22.8.2022



DI Jarmo Mäkelä
KARTTAAKO OY
Heikinkatu 7
48100 Kotka

0400 220082 jarmo.makela@karttaako.fi www.karttaako.fi

Kaavaselostuksen yhteydessä ovat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Vastine kaavaehdotuksesta jätettyyn palautteeseen
- Ote hyväksytystä yleiskaavasta ja kaavamuutoskartta merkintöineen (A3) 1:5 000