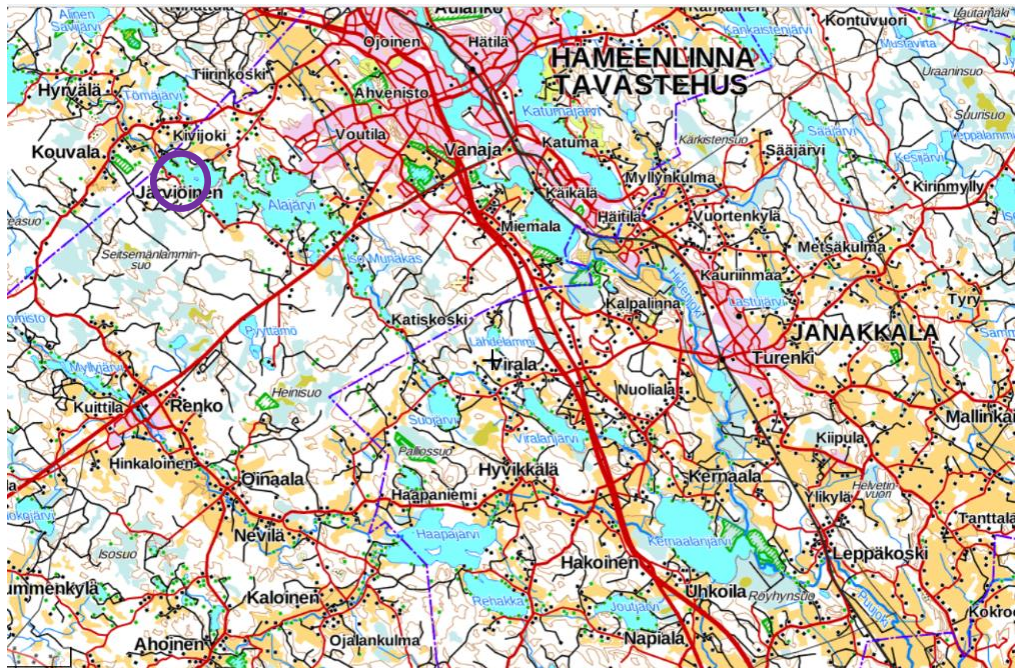


RENGON RANTAYLEISKAAVAN MUUTOS (Alajärvi)

Yleiskaavan muutos Hämeenlinnan kaupungissa,
tilan Näsiä 109-406-5-2 alueella.

Kaava nro 9524

Selostusosa 22.8.2022



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Alajärven luoteisosassa osoitettu violetilla ympyrällä



jarmo.makela@karttaako.fi

Kaupunginvaltuusto 3.10.2022 § 108

Lainvoimainen 21.12.2022

Yleiskaavan muutoksen selostus, joka koskee Rengon rantayleiskaavaa kartta pvm 22.8.2022.

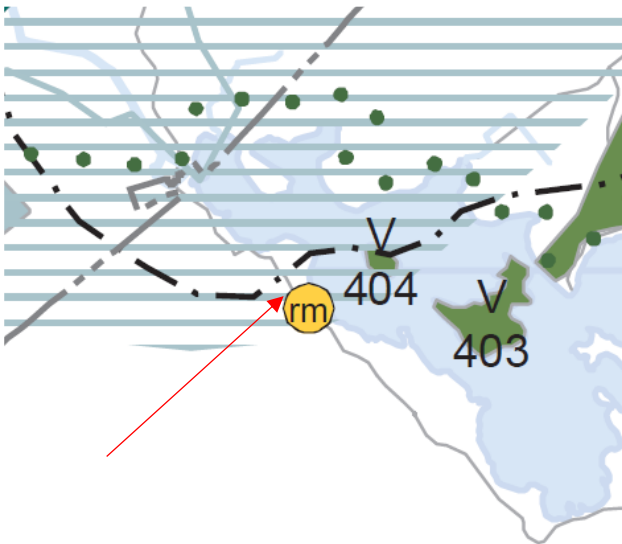
1 PERUSTIEDOT

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 Maa-
kunnallisesti merkittävä maisema-alue (siniharmaa vaakaviivoitus). Puolustusvoimien aluetta ympäröivä Melualue me-2 50dB LAeq ulottuu suunnittelualueen lähelle (musta pistekatkoviiva). Lähi-
naapurina kaakossa on Kielorannan lomakeskus, joka on maakuntakaavassa huomioitu matkailupal-
velujen alueena (rm).



Maakuntakaava 2040

1.12 Yleiskaava

Alueelle on laadittu Hämeen ympäristökeskuksen 23.5.2003 vahvistama Rengon rantayleiskaava. Ote yleiskaavasta on esitetty kaavakartan yhteydessä ja seuraavalla sivulla.

Muutosalue on pääasiassa osoitettu nykyisessä kaavassa seuraavalla merkinnällä:

M, Maa- ja metsätalousalue.

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen sekä rakennuslain 4 §:ssä tarkoitettuun haja-asutusluonteiseen rakentamiseen.

Rakennuslain 31 §:n 1 mom:n perusteella määrätään, että asuinrakennuksia ja lomarakennuksia ei saa sijoittaa 200 m lähemmäs rantaviivaa.

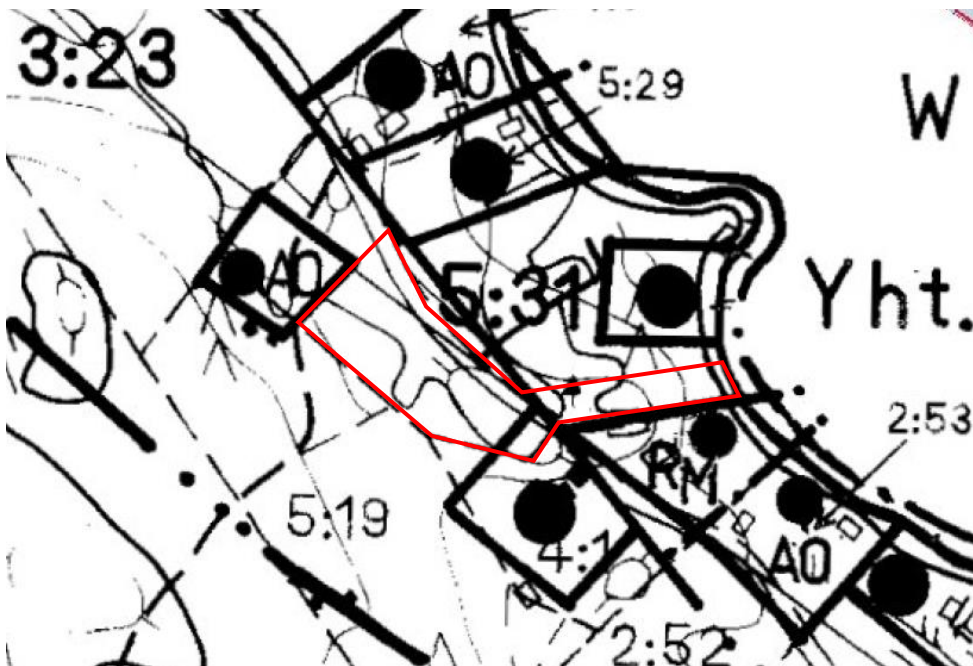
Maatilan talouskeskukseen, joka sijaitsee enintään 200 metrin etäisyydellä rantaviivasta käyttöön saa sijoittaa korkeintaan 25 m²:n saunarakennuksen.

Alueen rakentamisessa noudatetaan kunnan rakennusjärjestyksen määräyksiä, ellei kaavassa ole toisin osoitettu.

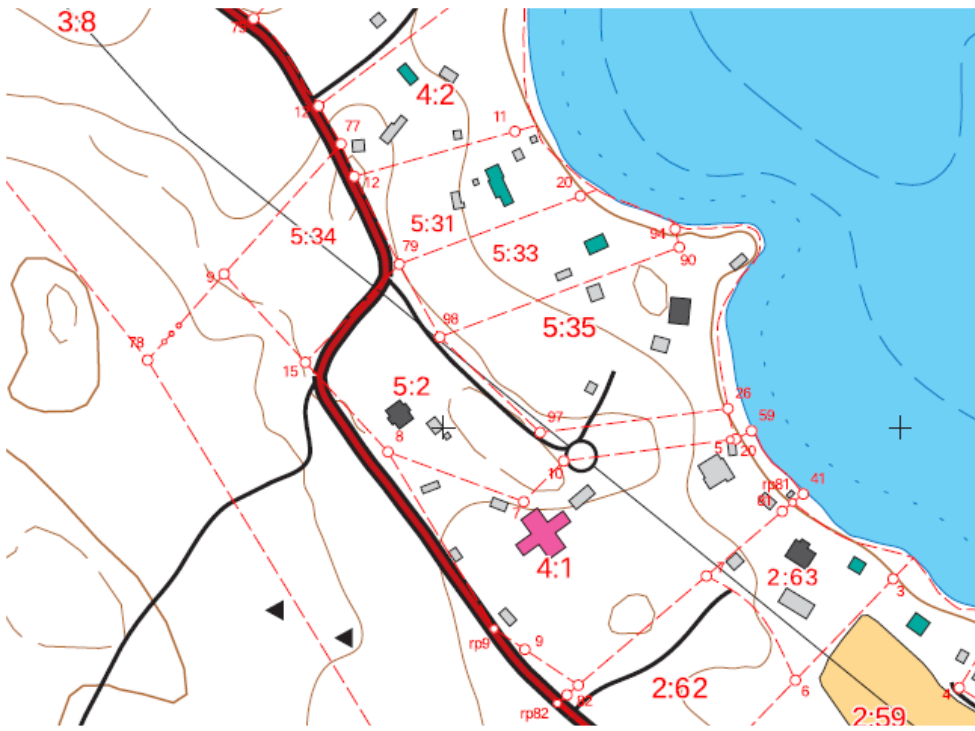
M-alueilta on rantarakennusoikeus siirretty maanomistajakohtaisesti AM-, AO-, AP-, RM- ja RA-alueille.

Rantayleiskaavassa lomarakennuspaikkojen rakennusoikeus 120 k-m². AO-rakennuspaikkojen rakennusoikeutta ei ole määritetty, jolloin rakennusoikeudesta määrätään Rakennusjärjestyksellä.

Pieni osa tilan etelänurkasta on (ilmeisesti vahingossa) osoitettu merkinnällä **RM, Matkailua palvelevien rakennusten alue**.



Ote nykyisestä yleiskaavasta



Ote maastokartasta

1.13 Asema- ja ranta-asemakaavat

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa.

1.14 Pohjakartta

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

1.15 Rakennusjärjestys ja ranta-asumisen periaatteet

Hämeenlinnan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 13.3.2019. Rakennusjärjestyksen 26 §:n mukaan Näsiän tilan rakennusoikeus on 225 k-m². Hämeenlinnan kaupunginhallituksen 21.2.2022 § 72 hyväksymän ranta-asumisen periaatteiden mukaan rakennuspaikalle voidaan Rakennusjärjestyksen osoittaman rakennusoikeuden lisäksi sijoittaa talousrakennus, joka on katoksineen enintään 60 m² kokoinen. Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 4000 m² ja rakennus pitää sijoittaa taustamaastoon.

1.2 Maanomistus

Kaavamuutosalueen maanomistaja on yksityinen maanomistaja.

1.3 Sijainti ja nykyinen maankäyttö

Yleiskaavamuutos koskee tilaa Näsiä 109-406-5-2 Alajärven luoteisnurkassa (osoitteessa Järviöis-tentie 256). Selostusosan kannessa on yleissilmäyskartta alueen sijainnista. Tilan pinta-ala on hie-man alle hehtaarin (9753 neliömetriä). Hämeenlinnan kaupunkialueelta on alueelle matkaa noin 10 kilometriä.

Muutosalue koostuu pääosin asuinrakennuspaikan pihapiiristä sekä kapeasta rantaan johtavasta osa-alueesta. Alla olevissa kuvissa on esitetty rakennuspaikan pihapiiriä.



KUVAT. Muutosalueen rakennettua pihapiiriä



KUVAT. Itäistä muutosaluetta rinteän yläosasta sekä rakentamattomasta rannasta

Hämeenlinnan kaupungin rakennusvalvonnasta löytyy kyseiseltä tilalta seuraavat rakennustiedot:

Käyttötarkoitus Yhden asunnon talot

Valmistunut 02.10.2008

Kerrosala 95

Kerrosluku 1

Tilavuus 300.0

Seuraavassa kaupungin kantakartalla on korostettu vihreällä tilaa rasittavat tieyhteydet. Järviöisten kylätie on aikojen saatossa laitettu kiertämään nyt käsiteltävän alueen ja viereisen lomakeskuksen.



Kaavamuutosalueella ei ole poikkeavia ympäristökohteita tai luonnonsuojelullisia tai maisemallisia arvoja. Valtaosa muutosalueesta on rakennettua pihapiiriä ja sen lähimetsää ja itäinen muutosalue rannassa monipuolista metsäaluetta sekä soistunut ranta.

2 TAVOITTEET

Monimutkaisten omistussuhteiden muutosten, kiinteistönmuodostuksen ja lupaharkinnan kautta rannan taustalle on muodostunut tilanne, joka ei vastaa nykyisen kaavan ratkaisua. Kaavamuutoksella todetaan ja selkeytetään alueelle jo nykyisin muodostunut tilanne yhden takamaaston rakennuspaikan osalta. Vapaan rantaviivan määrä ei nykytilanteesta muutu.

Tavoitteena on turvata kaavallisesti rantayleiskaavan maa- ja metsätalousalueella sijaitseva rakennuspaikka ja osoittaa taustamaastossa sijaitseva rakennuspaikka kaavassa vakituiseen asumiseen

(asuinrakennuspaikkana). Kiinteistölle on jo rakentunut asuinrakennus rantayleiskaavan laatimisen jälkeen alueelle myönnettyyn rakennuslupa perustuen. Näsiän kiinteistön rakennuspaikan rakentamista ohjataan lisäksi Hämeenlinnan kaupungin rakennusjärjestyksen ohjeistuksen mukaisesti.

Lähimaaston tavanomaista metsätalousaluetta osoitetaan tarpeen mukainen alue selkeyttämään kaavaratkaisun ulkoasua.

2.1 Kaavaprosessi

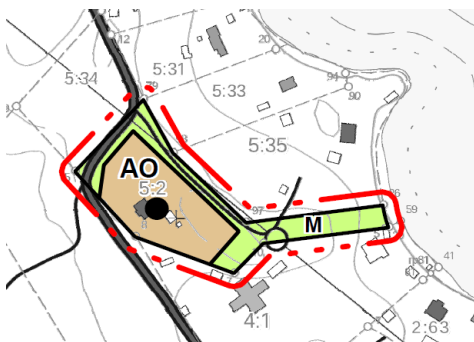
Kaavaluonnos oli nähtävillä 29.11.2021 – 3.1.2022 ja siitä jätettiin yksi viranomaislausunto ja yksi huomautus:

Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnon (20.12.2021) mukaan, jos rakentaminen on jo ratkaistu lainvoimaisella poikkeamis- ja rakennusluvalla, ei ELY-keskuksella ole tarvetta lausua kaavamutoksesta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Naapuritilan maanomistajan huomautuksessa (29.12.2021) todetaan, kaavaluonnoksessa esitetty alue (AO), mille rakentaminen esitetään kyseisellä tontilla sallittavan, ulottuu liian lähelle meidän tonttia ja kyseistä aluetta tulisi keskittää lähemmäs nykyistä olemassa olevaa Näsiän rakennuspaikkaa. Muukin rakentaminen tulisi rajaantua lähemmäs nykyistä Näsiän olemassa olevaa rakennusta. Siksi esitän, että tonttien välillä M-alue tulisivikin olla luonnoksessa esitettyä suurempi, jottei rakentaminen olisi mahdollista niin lähellä rajaa. Esitystä perustellaan mm. säilytettävällä pelto/metsämaisemalla.

Vastine: AO-rakennuspaikkaa on rajattu uudelleen kaavaehdotukseen huomautuksen mukaisesti. Rakennuspaikan etäisyys naapuritilaan on nyt naapurin päärakennuksen kohdalla yli 30 metriä, kun vastaavasti naapuritilan päärakennus on seitsemän metrin päässä Näsiän tilan rajasta (maastokartan mukaan). Kuva aiemmasta kaavaluonnoksesta:



Kaavaehdotus asetettiin nähtäville 6.6. – 5.7.2022 (ei palautetta osallisilta tai viranomaisilta). Kaavamuutos etenee seuraavaksi hyväksyntään syksyn aikana (kaupunginhallitus/ kaupunginvaltuusto).

3 OSAYLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT

Yleiskaavaratkaisu on edellä mainittujen tavoitteiden mukainen.

Kaavamuutosalueelle on osoitettu yksi tavanomainen asuinrakennuspaikka ja muutosalue on ympäröity maa- ja metsätalousalueella.

AO ERILLISPIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen ja enintään puolitoistakerroksisen asunnon, joka saa olla enintään 150 k-m². Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 4 yksikerroksista asumista palvelevaa talousrakennusta. Yksi talousrakennus saa katoksineen olla enintään 60 m², muut saavat olla enintään 30 k-m². Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten kerrosala saa olla yhteensä enintään 285 k-m².

Alueen rakentamisessa noudatetaan kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksiä, ellei kaavassa ole toisin määrätty.



Musta ympyrä RA-alueilla osoittaa olemassa olevan rakennuspaikan likimääräisen sijainnin.

M MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE

Alueelle rakentaminen on kielletty.

Kaavamääräyksissä on lisäksi todettu, että yleiskaavan AO-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 tarvittavat ohjeet myös alueen vesi- ja jätehuollosta.

4 KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Laadittava yleiskaavan muutos ei muuta Rengon rantayleiskaavan yleisiä periaatteita, vaan käytännössä korjaa kaavan vastaamaan nykyistä todellista rakentamistilannetta ja vastaa varmasti myös jatkossa maanomistajan mahdollisiin rakentamistarpeisiin nykyistä joustavammin.

Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen sijoittuu nykyisen rakennuspaikan pihapiiriin, 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 kantatilan alueella eivät määrällisesti tule muuttumaan aikaisemmasta tilanteesta, toteutuu siltä osin kaavan alkuperäisten tavoitteiden mukainen maanomistajien tasapuolinen kohtelu edelleen muutoksenkin jälkeen.

Naapureiden kannanotot kaavamuutoksesta pyydettiin vielä kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana kesällä 2022 (ei muistutuksia). Lähimmät naapurit sijaitsevat alueen koillis- ja kaakkoispuolella, muutamien kymmenien metrien päässä nykyisestä rakennetusta pihapiiristä.

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
- Ote hyväksytystä yleiskaavasta
- Kaavamuutuskartta merkintöineen (A3) 1:5 000