

KESKI- JA ETELÄLAMMIN RANTAYLEISKAAVAN MUUTOS

Yleiskaavan muutos Hämeenlinnan kaupungissa,
kiinteistön 109-549-1-97 ja 109-549-1-1 alueella.

Kaavaselostus 7.9.2022



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti.

Hyväksytty KV 6.2.2023
Lainvoimainen 29.3.2023

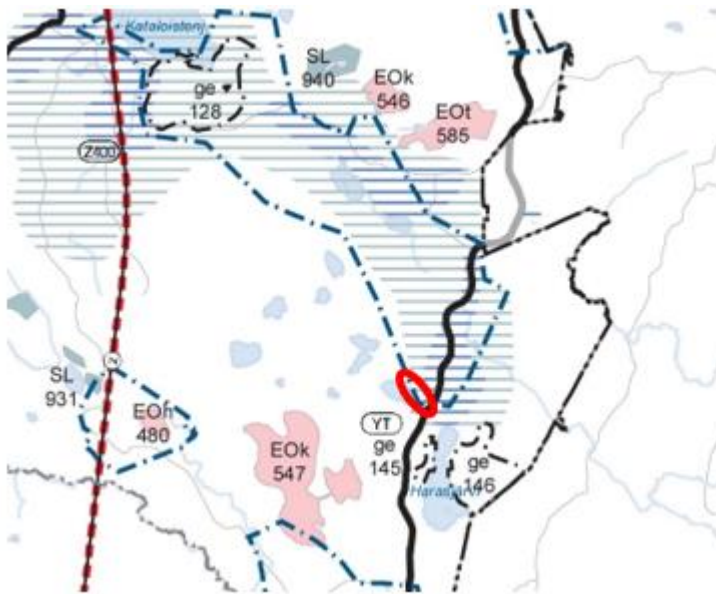
1. PERUSTIEDOT

1.1 SUUNNITTELUTILANNE

Kanta-Hämeen maakuntakaava

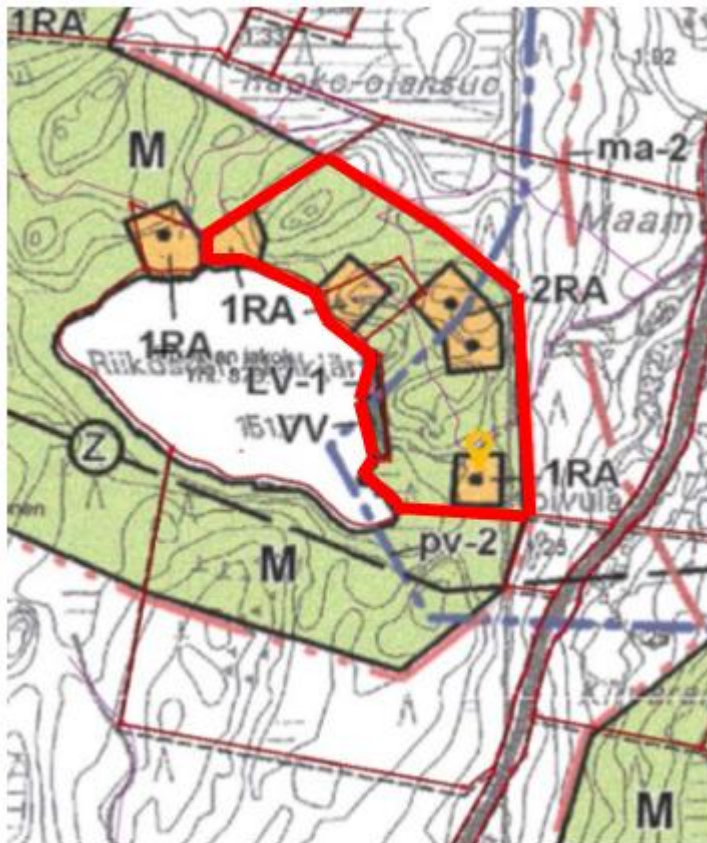
Rantayleiskaavan muutosalue kuuluu Kanta-Hämeen maakuntakaavan 2040 alueeseen.

Maakuntakaavassa alueelle on merkitty pohjavesialue sinisellä pistekatkoviivalla. Lisäksi muutosalueen itäpuolisen Mommilantien ympäristö kuuluu valtakunnallisesti merkittävään maisema-alueeseen, joka on merkitty harmaalla vaakaraidoituksella.



Kuva 2. Ote maakuntakaavasta, suunnittelualue merkitty punaisella.

Alueelle on laadittu 23.01.2003 voimaan tullut Lammin etelä- ja keskiosan rantayleiskaava. Yleiskaavassa kiinteistölle on osoitettu viisi rakennuspaikkaa, joista kaksi on toteutettu. Muutosalue on osoitettu M-alueeksi, jolla sijaitsee viisi kaavamerkinnällä RA-merkittyä rakennuspaikkaa, uimaranta-alue VV sekä yksityinen venevalkama LV-1.



Kuva 3. Ote Rantayleiskaavasta, muutosalue merkitty punaisella.



Kuva 4. Ote maanmittauslaitoksen maastokartasta samasta kohdasta.

Kaavamerkintä **RA** tarkoittaa loma-asuntoaluetta, luku merkinnän alussa tarkoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärää. Uudet rakennuspaikat on merkitty mustalla pisteellä.

Kullekin vähintään 2000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa sijoittaa loma-asunnon, vierasmajan ja muita talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on rakennuspaikan koosta riippuen:

- Alle 5000 m²:n rakennuspaikoilla 150 kerros-m² ja
- Vähintään 5000 m² rakennuspaikoilla 200 kerros-m².

Kullekin 2000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa sijoittaa loma-asunnon, saunan ja muita talousrakennuksia. Rakennusten enimmäislukumäärä on 3 ja rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 7,5% rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennusten enimmäiskoot ovat vierasmajalle 50 kerros-m² ja saunarakennukselle 20 kerros-m².

Kaavamerkintä **M** tarkoittaa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta. Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle ei saa muodostaa rakennuspaikkoja.

Kaavamerkintä **VV** tarkoittaa uimaranta-aluetta. Alueelle saa sijoittaa yleiseen uimaranta-käyttöön liittyviä rakennuksia ja rakennelmia.

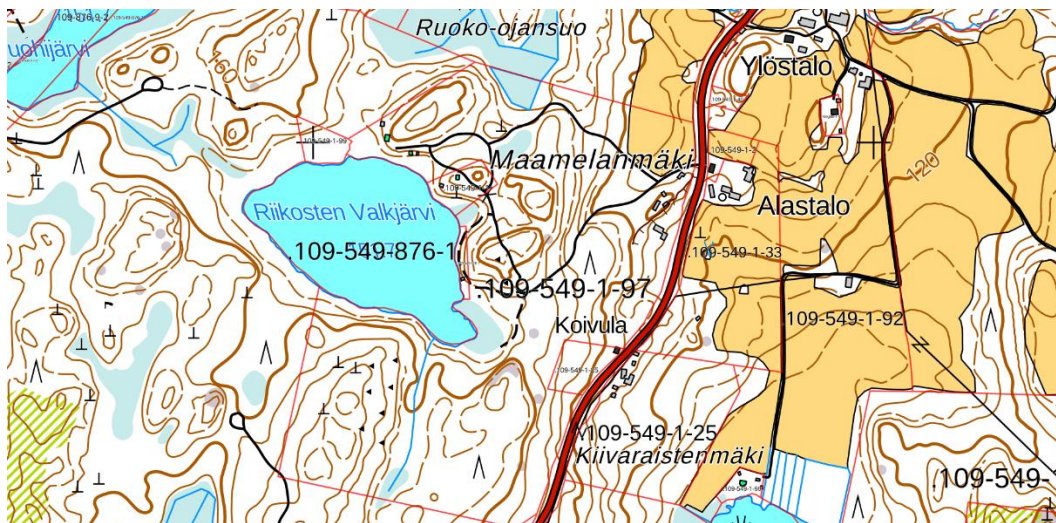
Kaavamerkintä **LV-1** tarkoittaa yksityistä venevalkamaa.

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa.

Pohjakarttana on käytetty numeerista maastorasteria mittakaavassa 1:10 000.

1.2 MAANOMISTUS

Kaavamuutosalueella on kaksi maanomistajaa.



Kuva 5. Ote maanmittauslaitoksen pohjakartasta kiinteistörajoin ja -merkinnöin.

1.3 SIJAINTI JA NYKYINEN MAANKÄYTTÖ

Kaavamuutosalue sijaitsee pienen Riikosten Valkjärven rannalla, Mommilantien länsipuolella. Matkaa Lammin keskusta on 13 km ja Hämeenlinnaan 47 km.

Kiinteistön kokonaispinta-ala on 34 hehtaaria, josta kaavamuutosaluetta on 9,2 ha. Kaava-alueelle on rakennettu 2 vapaa-ajan asuntoa, joista toinen on lohkottu omaksi kiinteistöksi. Molemmat toteutetut rakennuspaikat ovat omarantaisia.

Lohkotulla kiinteistöllä 1-1 sijaitsee loma-asuinrakennus, rantasauna ja venevaja. Rakennusten yhteenlaskettu pinta-ala on 48 m².

Lohkomattomalla mutta rakennetulla rakennuspaikalla sijaitsee vapaa-ajan asunto, sauna, talousrakennus ja puuvarasto. Rakennusten yhteenlaskettu pinta-ala on 189 m².



Kuva 6. Ote maanmittauslaitoksen ilmakuvasta Riikosten Valkjärveltä.

Kaavamuutosalueella ei ole poikkeavia luontokohteita tai erityisiä luonnonsuojelullisia tai maisemallisia arvoja. Alueella on peittävä havuvoittoinen sekapuusto. Lammen rannat ovat metsäiset lukuun ottamatta jo rakennettuja pihapiirejä pohjoisrannalla. Alueen tiestö on kapeaa ja kivituhkapintaista ja sopeutettu kumpuilevaan, pienipiirteiseen maastoon. Alueen merkittävimmät luontoarvot ovat rakentamattomilla yhtenäisillä metsäalueilla sekä rannan kosteikkoalueilla.

Kaavamuutoksen itäosa kuuluu pv-2 – luokiteltuun pohjavesialueeseen eli vedenhankintaan soveltuvaan pohjavesialueeseen. Alueen käyttöä suunniteltaessa tulee huolehtia siitä, ettei alueen käyttömahdollisuuksia vesilähteenä vaikeuteta tai pohjavesivarojen laatua heikennetä. Tällä alueella saattaa rakentamista tai muita toimenpiteitä rajoittaa vesilain 1 luvun 18§ (pohjaveden muuttamiskielto) ja ympäristösuojelulain 1 luvun 8§ (pohjaveden pilaantumiskielto). Alueella on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennusten sisätiloihin tai suoja- altaaseen, jonka tilavuus vastaa vähintään varastoitavan öljyn enimmäismäärää. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu

on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laadunmuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.

2. TAVOITTEET

Kaavamuutoksen tavoitteena on siirtää yksi rantayleiskaavaan merkityistä rakentamattomista rakennuspaikoista RA1. Motivaationa on parempi maastollinen sijainti sekä mahdollisuus käyttää nykyistä tieverkkoa ja talotekniikkaa. Samalla kyseinen rakennuspaikka siirtyy pois pohjavesialueelta pv-2.

Samassa yhteydessä toisen rakennuspaikan rajausta korjataan tehdyn lohkomisen mukaiseksi. Rakennuspaikka on lohkottu rantakaavan mukaisesti mutta rajalinjat eivät täysin täsmää rantaosayleiskaavan kanssa.

3. OSALYEISKAAVAMUUTOS JA SEN PERUSTELUT

Yleiskaavaratkaisu on edellä mainittujen tavoitteiden mukainen. Eteläisin rakennuspaikka 1RA siirretään järven pohjoispuolelle, jo toteutettujen rakennuspaikkojen läheisyyteen. Maaston korkeuseroista johtuen rakennuspaikat eivät häiritse toisiaan, etäisyys rantaan on suunnilleen sama kuin vanhassa rakennuspaikassa ja rakentamisolosuhteet ja näkymät hyvät.

Kiinteistörajoja on tarkistettu vastaamaan nykyistä jaotusta.

Kaavamerkinnot noudattavat voimassa olevaa kaavaa:

RA LOMA-ASUNTOALUE

Kullekin vähintään 2000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa sijoittaa loma-asunnon, vierasmajan ja muita talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on rakennuspaikan koosta riippuen:

- Alle 5000 m²:n rakennuspaikoilla 150 kerros-m² ja
- Vähintään 5000 m² rakennuspaikoilla 200 kerros-m².

Kullekin 2000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa sijoittaa loma-asunnon, saunan ja muita talousrakennuksia. Rakennusten enimmäislukumäärä on 3 ja rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 7,5% rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennusten enimmäiskoot ovat vierasmajalle 50 kerros-m² ja saunarakennukselle 20 kerros-m².

M MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle ei saa muodostaa asumiseen tarkoitettuja rakennuspaikkoja. Maa- ja metsätalouden harjoittamiseen liittyvä rakentaminen on sallittua ja sitä ohjaa kunnallinen rakennuslupamenettely.

VV UIMARANTA-ALUE.

Alueelle saa sijoittaa yleiseen uimarantakäyttöön liittyviä rakennuksia ja rakennelmia.

LV-1 YKSITYINEN VENEVALKAMA-ALUE

Alueelle saa sijoittaa venevalkamakäyttöön liittyviä rakennuksia ja rakennelmia.

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

Rakennuspaikkaa ja rakentamista koskevissa määräyksissä todetaan, että

- rakennusten ja rantaviivan väliin on jätettävä suojapuustoa.
- rakennusten ja rakenteiden tulee soveltua malliltaan, materiaaliltaan, mittasuhteiltaan ja värityksen puolesta luonnonmaisemaan sekä rakennettuun kulttuuriympäristöön ja
- lattiatason tulee olla vähintään 1 metri ylävesirajaa korkeammalla.

Vesi- ja jätehuoltoa koskevissa määräyksissä todetaan, että

- mitään jätevesiä ei saa päästää puhdistamatta vesistöön,
- jätevesien maaperäkäsittelyä varten on järjestettävä 2-3-osainen saostuskaivo ja imeytyskenttä vähintään 20 metrin etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta alueelle, missä maaperä on tarkoitukseen sopivaa ja minne tulvavesi ei nouse,
- mikäli maaperä ei sovellu jätevesien käsittelyyn, on jäteveden johdettava umpikaivoon,
- jätevesien käsittelytapa on tutkittava jokaisen rakennuslupahankkeen yhteydessä erikseen,
- vähäisille pesuvesille voidaan käyttää imeytyskaivoa tai -kuoppaa,
- rakennuslupaviranomainen voi maasto-olosuhteiden perusteella myöntää etäisyydestä poikkeuksen.

Erityisesti todetaan, että jätevesien imeyttäminen maaperään on pohjavesialueella kielletty. Maasuodatinta voidaan yleensä käyttää. Maasuodattimen jälkeen jätevedet tulee johtaa pinta- ja pohjavesien kannalta turvalliseen paikkaan. Rakennusluvan hakemisen yhteydessä hakijan on esitettävä talousvesien hankintaa ja jätevesien käsittelyä koskeva suunnitelma riittävine maaperä- ja korkeusasematietoineen. Kompostikäymälä tai tiivispohjainen kuivakäymälä on rakennettava vähintään 30 metrin etäisyydelle keskiveden pinnan mukaisesta rantaviivasta.

4. KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Laadittava rantakaavan muutos noudattaa Lammin etelä- ja keskiosan rantayleiskaavan periaatteita. Siirretty rakennuspaikka ei muuta rakennuspaikkojen lukumäärää kiinteistölle, joten maanomistajien tasapuolinen kohtelu toteutuu jatkossakin.

Kaavamuutos helpottaa rakentamattoman rakennuspaikan toteuttamista sekä vähentää rakentamisen aiheuttamia kustannuksia ja hiilijalanjälkeä pienentämällä rakentamiseen käytettävää uutta pinta-alaa sekä kunnallis- ja talotekniikkaan kuuluvia rakenteita. Siirretty rakennuspaikka sijaitsee omarantaisten rakennuspaikkojen takana ja niin suurella etäisyydellä, ettei siirron voi katsoa vaikuttavan negatiivisesti jo toteutettujen rakennuspaikkojen käyttöön, yksityisyyteen tai kiinteistön arvoon.

Kaavamuutos siirtää yhden rakennuspaikan pois pohjavesialueelta, mitä tulee pitää luonnon ja erityisesti pohjaveden kannalta hyvänä vaikutuksena.

Naapurien kannanotot kaavamuutoksesta saadaan kaavaluonnoksen nähtävilläolo aikana. Lähimmät naapurirakennukset sijaitsevat 450 metrin päässä toteutetuista rakennuspaikoista.



Kuva 7. Riikosten Valkjärven rantaa.

Liitteet:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Ote hyväksytystä yleiskaavasta ja kaavamuutoskartta merkintöineen.

7.9.2022 Tiina Holmberg

ArkkitehtiSAFA maisema-arkkitehtiMARK
Arkitektbyrå Tiina Holmberg Ab
0400-790383 tiina.holmberg@aland.net