

Kotkajärvi

Tilat:

Niemikotka 109-501-2-71 (osa tilasta)

Kotkansilmä 109-501-2-2

Leenala 109-501-2-45

NIEMIKOTKAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen yleissijainti on esitetty punaisella ympyrällä.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

23.5.2018, 16.1.2024, 9.2.2024, 20.8.2024

Tunnistetiedot

Kaavan nimi: Niemikotkan ranta-asemakaavan muutos
Kaavatunnus: 9031
Kunta: Hämeenlinna (109)
Tilat: Niemikotka 109-501-2-71 (osa tilasta), Kotkansilmä 109-501-2-2 ja
Leenala 109-501-2-45

Kaavamuutoksen laadittajat ja tilojen omistajat:

Yksityiset kiinteistöjen omistajat

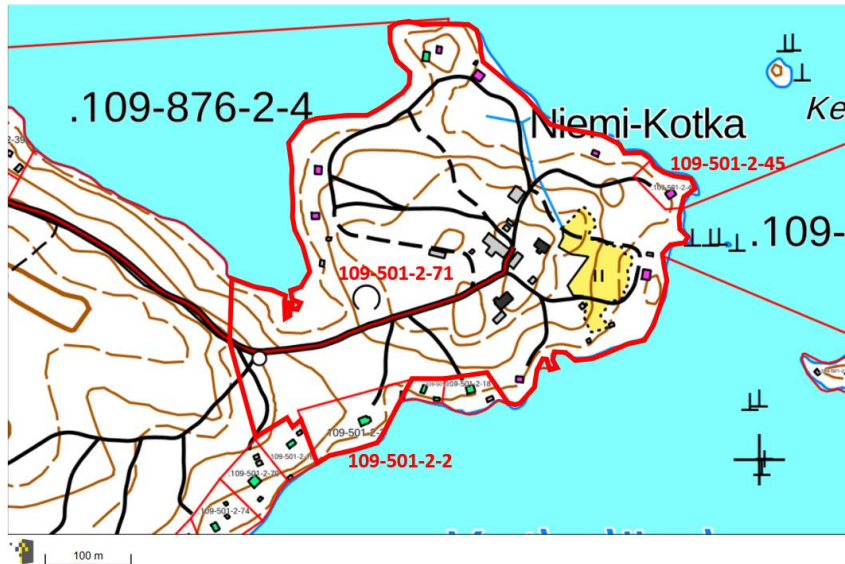
Kaavan laatija:

Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa
Yhteyshenkilö: Arto Remes
Sibeliuksenkatu 11 B 1, 13100 HÄMEENLINNA
p. 040 162 9193
s-posti: arto.remes@ymparistonsuunnittelu.fi

Suunnittelualue ja nykyinen maankäyttö

Suunnittelualue sijaitsee Hämeenlinnan kaupungin Kalvolan pitäjän Kotkajärven ranta-alueella (Kuva 1). Ranta-asemakaavan muutos laaditaan osalle Kotkajärven ranta-alueella sijaitsevan tilan Niemikotka 109-501-2-71 aluetta sekä tiloille Kotkansilmä 109-501-2-2 ja Leenala 109-501-2-45 (Kuva 2). Kaavan muutosalueen pinta-ala on n. 15,8 ha ja siihen kuuluu n. 1,6 km Kotkajärven rantaviivaa. Alueelta on n. 20 km matkaa Kalvolan pitäjän keskustaajamaan littalaan ja etäisyys Hämeenlinnan kaupungin keskustaan on lyhintä reittiä n. 35 km.

Niemikotkan tilalla on harjoitettu matkailuelinkeinotoimintaa 45 vuoden ajan (Niemikotkan lomamökit, <http://niemikotka.fi/>). Vuokrakäytössä olevat lomamökit sijaitsevat Kotkajärven keskelle ulottuvan laaja-alaisen niemen ranta-alueilla. Keskellä niemeä sijaitseva Niemi-Kotkan maatilan tilakeskus toimii asuinkäytön lisäksi matkailuyrityksen vastaanotto- ja huoltotiloina ja tilakeskuksen lasiterassilla järjestetään myös erilaisia tilaisuuksia. Vuokramökkien koko vaihtelee 1-2:lle henkilölle tarkoitetuista mökeistä maksimissaan 6:lle majoittujalle tarkoitettuihin huviloihin. Osa mökeistä soveltuu myös ympärivuotiseen käyttöön.



Kuva 2. Suunnittelualan likimääräinen raja (punaisella viivalla).

Tavoitteet

Niemikotkan ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Niemikotkan tilalla 45 vuoden ajan harjoitetun matkailuelinkeinotoiminnan jatkuminen ja kehittäminen. Kaavamuutoksella jäsennetään ja määritellään vanhan kaavan rakentamisalueiden käyttötarkoitus, rakennusoikeus ja laajuus uudelleen. Sukupolvenvaihdoksessa Niemikotkan tilan ulkopuolelle edellisen sukupolven yrittäjien omistukseen jääneiden tilojen Kotkansilmä 109-501-2-2 ja Leenala 109-501-2-45 vanhan kaavan mukaiset matkailupalvelujen rakennusyksiköt sekä nykyisten yrittäjien omassa käytössä olevat vanhan kaavan mukaiset matkailupalvelujen rakennusyksiköt on tavoitteena muuttaa loma-asuntojen rakennuspaikoiksi. Muiden vanhan kaavan mukaisten matkailupalvelujen rakennusyksiköiden osalta tavoitteena on mahdollistaa niiden kehittäminen nykyisten ja tulevaisuuden vaatimusten mukaisina matkailurakentamisen yksikköinä. Voimassa olevan kaavan rakennusyksikkökohtainen enimmäisrakennusoikeus 80 k-m² on tavoitteena nostaa kaikkien lomarakennusyksiköiden osalta Hämeenlinnan nykyisen rakennusjärjestyksen ja kaavoituskäytännön mukaiselle tasolle 150 k-m² / rakennusyksikkö sekä päivittää vanhan kaavan merkintä- ja määräystekniikka myös muilta osin nykyisen kaavoituskäytännön mukaiseksi. Lisäksi Niemikotkan maatilan tilakeskuksen AM- aluevarausta ja käyttötarkoitusta on tavoitteena täsmentää ja mahdollistaa jatkossakin vakituinen asuminen tilakeskuksen alueella sekä luoda edellytyksiä tilakeskuksen kehittämiseksi tulevaisuuden matkailutoimintojen alueena.

Aiemmat suunnitelmat ja päätökset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (Vat)

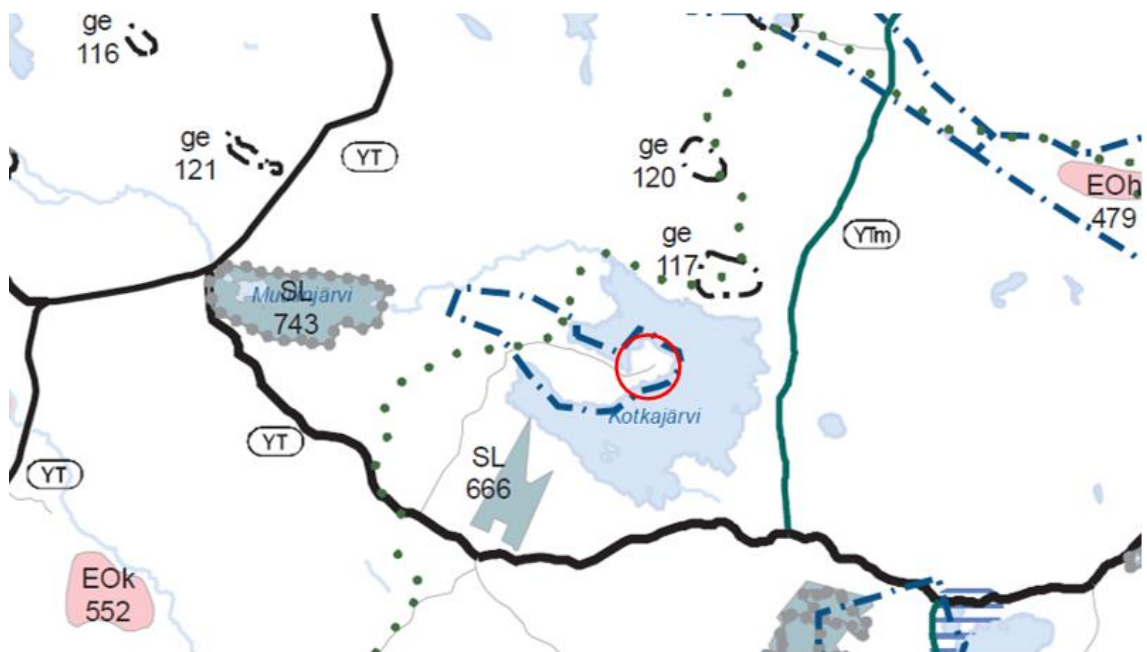
Valtioneuvoston päätöksen 14.12.2017 mukaiset uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Maakuntakaava

Suunnittelualue kuuluu Kanta-Hämeen maakuntakaavan 2040 alueeseen (Kuva 3). Maakuntakaava 2040 on kokonaismaakuntakaava, joka alueellisesti kattaa koko Kanta-Hämeen maakunnan. Maakuntavaltuuston 27.5.2019 hyväksymä maakuntakaava 2040 on 12.9.2019 kuulutettu tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman. Hallinto-oikeus hylkäsi kaikki maakuntakaavasta tehdyt valitukset ja Korkein hallinto-oikeus hylkäsi päätöksellään 24.9.2021 kaikki valituslupa-anomukset. Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 on siten lainvoimainen (kuulutus 21.10. 2021).

Suunnittelualue sijaitsee maakuntakaavassa osoitetulla tärkeällä tai vedenhankintakäyttöön soveltuvalla pohjavesialueella (sininen pistekatkoviiva, kuva 3).

Alueella ei sijaitse maakuntakaava 2040:n oikeusvaikutteisissa liitteissä esitettyjä pieniä luonnonsuojelualueita, luontotyyppialueita tai arvokkaita perinnemaisemia eikä aluelle sijoitu maakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.



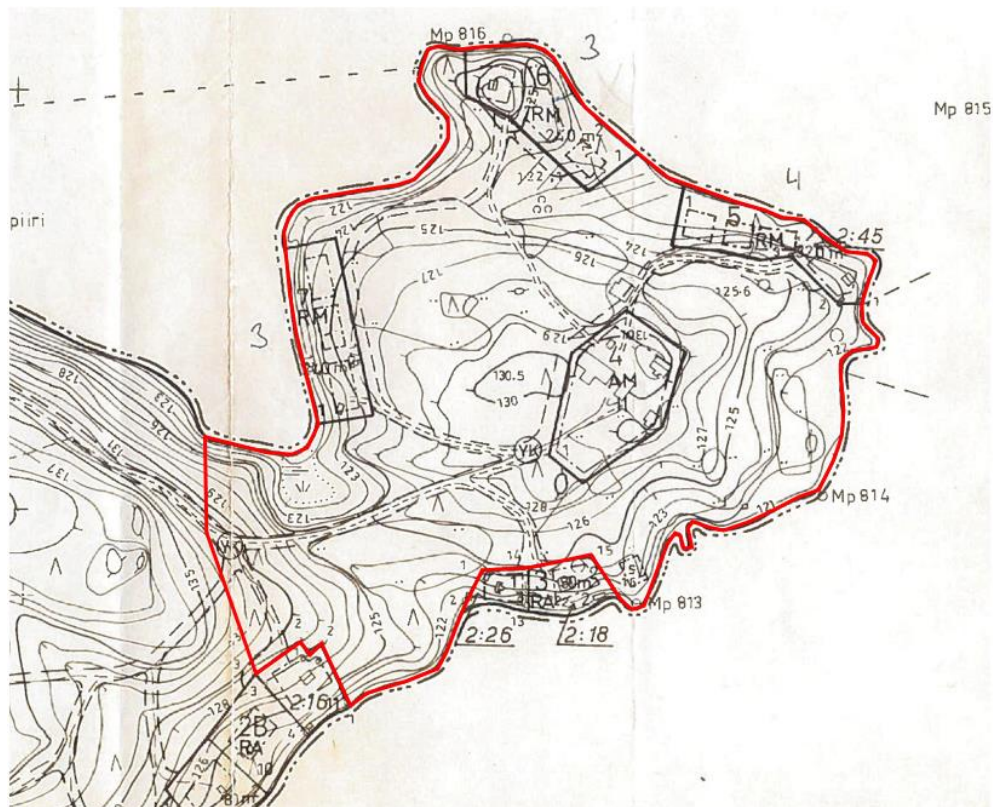
Kuva 3 Ote Kanta-Hämeen maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen sijainti on esitetty likimäärin punaisella ympyrällä.

Yleiskaava

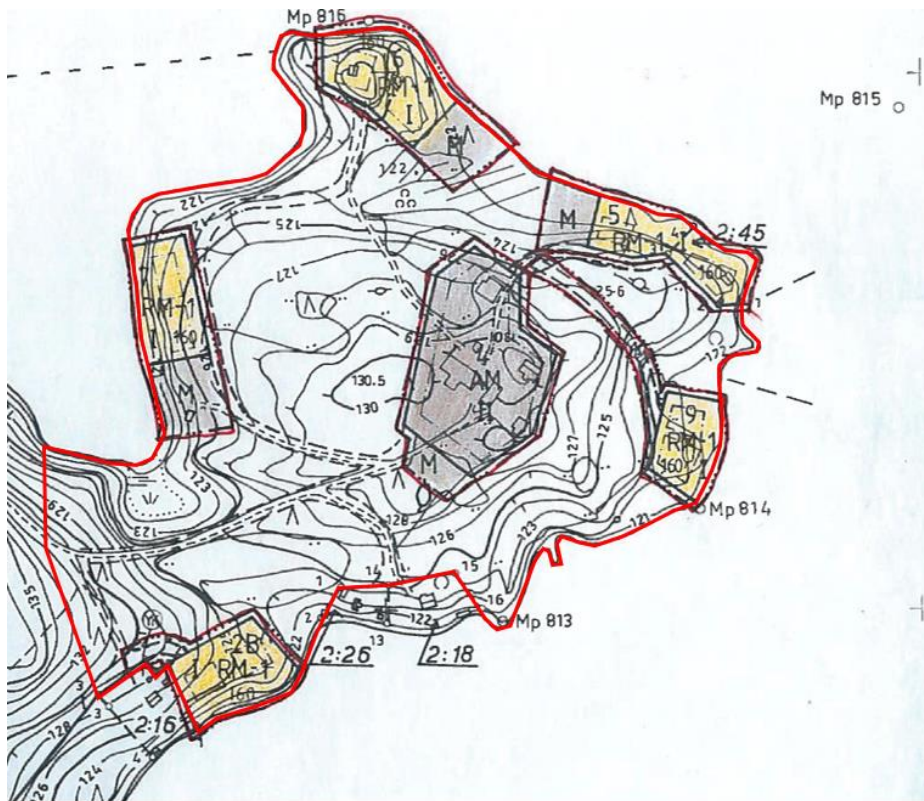
Suunnittelualueelle ei ole laadittu yleiskaavaa.

Ranta-asemakaava

Niemikotkan alkuperäinen ranta-asemakaava on tullut voimaan 21.11.1984. Suunnittelualan rakentamisalueilla on voimassa 21.7.2000 vahvistettu ranta-asemakaavan muutos. Ranta-asemakaavalla on osoitettu Niemialueen keskelle maatilojen talouskeskusten alue (AM) sekä viisi matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM-1). Kullekin RM-1 -alueelle saa rakentaa 2 loma-asuntoyksikköä. Ranta-asemakaavalla on osoitettu rakennusoikeutta 80 k-m² / loma-asuntoyksikkö. Muu osa suunnittelualueesta on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M). Maa- ja metsätalousalueelle osoitetulle saunan rakennusalalle (s) on osoitettu rakennusoikeutta 15 k-m² (Kuvat 4 ja 5).



Kuva 4. Ote 21.11.1984 voimaan tulleesta ranta-asemakaavasta. Suunnittelualan likimääräinen rajaus on esitetty punaisella viivalla.



Kuva 5. 21.7.2000 vahvistetun ranta-asemakaavan muutoksen kaavakartta. Suunnitelualueen likimääräinen raja on esitetty punaisella viivalla.

Päätös kaavan muutoksen käynnistämisestä

Hämeenlinnan kaupungin kaupunkirakennelautakunta teki 19.9.2017 (§ 47) Niemikotkan ranta-asemakaavan muutoksen käynnistämispäätöksen (Dnro HML/1599/10.02.04.01/2017).

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Hämeenlinnan kaupungin rakennusjärjestyksen 28.1.2019 § 12. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 13.3.2019. Rakennusjärjestystä noudatetaan ranta-asemakaavaa toteutettaessa siltä osin kuin ranta-asemakaava ei toisin määrää.

Ranta-asumisen maankäytölliset periaatteet

Kaupunginhallitus on hyväksynyt Hämeenlinnan kaupungin ranta-asumisen maankäytölliset periaatteet 21.2.2022 (§72). Periaatteet on tarkoitettu kaavallisen tarkastelun tueksi.

Olemassa oleva selvitysaineisto

Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset

- Museovirasto; Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY-inventointi 2009)
 - Alue ei kuulu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.
- Hämeen maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt. Hämeen liitto 2019.
 - Alue ei kuulu maakunnallisesti arvokkaisiin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.
- Museovirasto; Muinaisjäännösrekisteri.
- Kalvolan rakennusinventointi (Hämeen ympäristökeskus, Kalvolan kunta 2005)

Luonnonympäristö ja maisema

- Ympäristöministeriö, Syke: Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet VAMA 2021.
 - Alue ei kuulu valtakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin.
- Kanta-Hämeen maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi 2016. Hämeen liitto.
 - Alue ei kuulu maakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin.
- Ympäristöministeriön julkaisu 2011: Valtakunnallisesti arvokkaat tuuli- ja rantakerrostumat
 - Alueella ei sijaitse valtakunnallisesti arvokkaita tuuli- tai rantakerrostumia.
- Ympäristöhallinnon Avoin tieto -palvelu
 - Suunnittelualue sijaitsee Kotkajärven pohjavesialueella. Ympäristöhallinnon Avoin tieto -palvelusta ei tullut esille muita tietoja suunnittelualueita koskien.

Ranta-asemakaavaa varten laadittavat selvitykset

- Luontoselvitys (Luontoselvitys M. Ranta, 2024)
- Arkeologinen inventointi (Heilu Oy, 2024)
- Emätilaselvitys- ja rakennusoikeuslaskelma (Ympäristösuunnittelu Oy, 2024)
- Kaavan muutosalueelle on laadittu 6.5.2020 hyväksytty 1:2000-mittakaavainen ranta-asemakaavan pohjakartta

Vaikutusalue

Välittömään vaikutusalueeseen kuuluvat kaava-alueeseen rajautuvien naapuritilojen alueet.

Osalliset (MRL 62 §)

Naapuritilojen maanomistajat ja ne joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Viranomaiset

- Hämeen ELY-keskus
- Kanta-Hämeen hyvinvointialueen pelastustoimi
- Hämeenlinnan kaupungin museo
- Hämeenlinnan kaupungin hallintokunnat: Kaupunkirakennelautakunta

(Osallisuusluetteloa täydennetään tarvittaessa työn edetessä.)

Kaavaprosessi

Vireille tulovaihe	<ul style="list-style-type: none">• Ranta-asemakaavan muutoksen käynnistämispäätös (kaura)• Kuulutus ja tiedottaminen kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS)• Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
Valmisteluvaihe (Kaavaluonnosvaihe)	<ul style="list-style-type: none">• Kaavaluonnoksen valmistelu• Kaupungin hallinnollinen käsittely (kaura)• Kuulutus ja tiedottaminen kaavaluonnoksen nähtävälle asettamisesta• Kaavaluonnos ja valmisteluaineisto nähtävillä (30 vrk)• Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä valmisteluaineistosta sekä kaavaluonnoksesta• Viranomaislausunnot valmisteluaineistosta sekä kaavaluonnoksesta• Tarvittaessa viranomaisten työneuvottelu
Kaavaehdotusvaihe	<ul style="list-style-type: none">• Kaavaehdotuksen valmistelu• Kaupungin hallinnollinen käsittely (kaura)• Kaavaehdotus nähtävillä (30 vrk)• Osallisilla ja muilla kunnan jäsenillä on mahdollisuus tehdä kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus nähtävillä oloaikana

	<ul style="list-style-type: none"> • Viranomaislausunnot
Hyväksymisvaihe	<ul style="list-style-type: none"> • 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

Tiedottaminen

Ranta-asemakaavan muutoksen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta kuulutetaan Kaupunkiutisissa, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin Internet-sivuilla. Lisäksi suunnittelualueen välittömän vaikutusalueen maanomistajille lähetetään tiedotuskirje em. kaavavaiheissa.

Nähtävillä oleviin aineistoihin voi tutustua:

- Palvelupiste Kastellissa, Wetterhoffinkatu 2
- Kalvolan kirjasto -palvelupiste, Sauvalanaukio 4
- kaupungin Internet-sivuilla www.hameenlinna.fi/kaavoitus

Arvioitavat vaikutukset

Ranta-asemakaavatyössä arvioidaan kaavaratkaisun vaikutuksia seuraavasti:

Arvioitavat tekijät	Sisältö
Ympäristövaikutukset	<ul style="list-style-type: none"> - Luonnonympäristö - Vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet - Luonnon- ja vesiensuojelu - Rakennettu ympäristö - Arkeologinen kulttuuriperintö
Sosiaaliset vaikutukset	<ul style="list-style-type: none"> - Vaikutusalueen maanomistajat ja asukkaat - Alueen ja lähiympäristön virkistyskäyttö - Maanomistajien tasapuolinen kohtelu
Yhdyskuntarakenne	<ul style="list-style-type: none"> - Liikenne- ja kulkuyhteydet, liikennemäärät - Vesihuollon järjestäminen ja muu tekninen huolto - Liittyminen nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen
Taloudelliset vaikutukset	<ul style="list-style-type: none"> - Kiinteistön arvo, elinkeinotoiminta, kuntatalous

Alustava aikataulu

Työvaihe	Ajankohta
Kaavan vireilletulo / oas nähtävillä	26.5.2018 / 28.5.-28.6.2018
Kaavaluonnos nähtävillä	15.2.-15.3.2024
Kaavaehdotus nähtävillä	Tavoite 09-10/2024
Kaavan hyväksyminen	Tavoite 11-12/2024

Yhteystiedot ja palaute

Ranta-asemakaavan muutoksen suunnittelutyöstä vastaa Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaan Hämeenlinnan toimisto. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, mielipiteet kaavan valmisteluvaiheessa sekä muistutukset kaavaehdotuksesta tulee osoittaa Hämeenlinnan kaupungin kaupunkirakennelautakunnalle. Palaute toimitetaan osoitteella Hämeenlinnan kaupunki/kaupunkirakennelautakunta, Wetterhoffinkatu 2, 13100 Hämeenlinna tai sähköpostitse osoitteella kaupunkirakenne@hameenlinna.fi.

Hämeenlinnan kaupunki

Palvelupiste Kastelli
Wetterhoffinkatu 2

Kalvolan kirjasto -palvelupiste
Sauvalanaukio 4

Kaupunkirakenteen asiakaspalvelu

puh 03 6212310
mypalvelupiste@hameenlinna.fi
avoinna arkisin klo 9 – 11 ja 12 – 15

Hämeenlinnan kaupungin yhteyshenkilö

Yleiskaavasuunnittelija Katja Ojala
puh. 050 5090745
katja.s.ojala@hameenlinna.fi

Kaavan laatija

Ympäristösuunnittelu Oy
Arto Remes
Sibeliuksenkatu 11 B 1
13100 HÄMEENLINNA
puh. 040 162 9193
arto.remes@ymparistonsuunnittelu.fi