

HÄMEENLINNA

Niemikotkan ranta-asemakaavan muutos

Kotkajärvi

Tilat:

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

Kotkansilmä 109-501-2-2

Leenala 109-501-2-45

Kaavanumero: 9031

Dnro: HML/501/10.02.04.00/2017

Kaavaselostus

26.11.2024

Sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot	3
1.1	Tunnistetiedot.....	3
1.2	Kaava-alueen sijainti	4
1.3	Kaavan tarkoitus	4
2	Tiivistelmä	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2	Ranta-asemakaavan sisältö.....	6
2.3	Ranta-asemakaavan toteuttaminen	7
3	Lähtökohdat	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2	Luonnonympäristö	9
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	14
3.1.4	Maanomistus	22
3.2	Suunnittelutilanne.....	22
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	22
3.2.2	Maakuntakaava.....	22
3.2.3	Yleiskaava	23
3.2.4	Ranta-asemakaava	23
3.2.5	Muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	25
4	Ranta-asemakaavan suunnittelun vaiheet	27
4.1	Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	27
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	27
4.2.1	Vireille tulovaihe	28

4.2.2	Luonnosvaihe	28
4.2.3	Ehdotusvaihe.....	28
4.3	Kaavan tavoitteet.....	29
5	Ranta-asetakaavan kuvaus.....	29
5.1	Kaavan rakenne.....	29
5.2	Mitoitus.....	30
5.3	Aluevaraukset	34
5.3.1	Korttelialueet	34
5.3.2	Muut alueet.....	38
5.3.3	Ajoyhteydet ja tekninen huolto	38
5.4	Kaavan vaikutukset	39
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	39
5.4.2	Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan	41
5.4.3	Sosiaaliset vaikutukset	42
5.4.4	Taloudelliset vaikutukset	43
5.4.5	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen.....	44
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	45
5.6	Kaavamerkinntät ja -määräykset	46
6	Ranta-asetakaavan toteutus	48

Liitteet

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS
 2. Luontoselvitys (Luontoselvitys M. Ranta, 2024)
 3. Arkeologinen inventointi (Heilu Oy, 2024)
 4. Emätilaselvitys- ja rakennusoikeuslaskelma (Ympäristösuunnittelu Oy, 2024)
 5. Vuorovaikutusraportti (Kooste luonnosvaiheen lausunnoista sekä vastineet)
 6. Vuorovaikutusraportti (Kooste ehdotusvaiheen lausunnoista sekä vastineet)
 7. Asemakaavan seurantalomake
-

Tämä kaavaselostus koskee 26.11.2024 päivättyä ranta-asemakaavakarttaa.

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 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
puh: 040 162 9193
s-posti: arto.remes@ymparistonsuunnittelu.fi

Vireilletulopäivä: Kuulutus vireilletulosta 26.5.2018

Kaupunkirakennelautakunta: 6.2.2024 §12

Kaupunkirakennelautakunta: 18.9.2024 §166

Kaupunginhallitus: 16.12.2024 §438

Kaupunginvaltuusto: 17.2.2025 §6

Voimaantulo: 7.5.2025

1.2 Kaava-alueen sijainti

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. 22 km matkaa Kalvolan pitäjän keskustaajamaan littalaan ja etäisyys Hämeenlinnan kaupungin keskustaan on lyhintä reittiä n. 37 km.



Kuva 1. Ote Paikkatietoikkunan taustakartasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty punaisella ympyrällä.

1.3 Kaavan tarkoitus

Niemikotkan ranta-asemakaavan muutoksen tarkoituksena on päivittää ranta-asemakaava huomioiden Niemikotkan tilalla äskettäin tehty sukupolvenvaihdos. Kaavamuutoksella pyritään mahdollistamaan Niemikotkan tilalla 45 vuoden ajan harjoitetun matkailuelinkeinotoiminnan jatkuminen ja kehittäminen. Samalla on myös tarkoitus muuttaa sukupolvenvaihdoksessa Niemikotkan tilan ulkopuolelle edellisen sukupolven yrittäjien omistukseen jääneiden tilojen Kotkansilmä 109-501-2-2 ja Leenala 109-501-2-45 lomarakennusyksiot sekä nykyisten yrittäjien omassa käytössä olevat

lomarakennusyksiköt kaavallisesti loma-asuntotonteiksi. Kaavamuutoksella on tarkoitus jäsentää ja määritellä vanhan kaavan rakentamisalueiden käyttötarkoitus, rakennusoikeus ja laajuus kokonaisuutena uudelleen. Lomarakennusyksikkökohtainen rakennusoikeus on tarkoitus nostaa Hämeenlinnan kaupungin nykyisen ranta-alueiden kaavoituskäytännön mukaiselle enimmäistasolle. Lisäksi Niemikotkan maatilán tilakeskuksen AM- aluevarausta ja käyttötarkoitusta on tarkoitus täsmentää ja mahdollistaa jatkossakin vakituinen asuminen tilakeskuksen alueella sekä luoda edellytyksiä tilakeskuksen kehittämiselle tulevaisuuden matkailutoimintojen alueena.

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireille tulo- ja valmisteluvaihe

Niemikotkan ranta-asetmakaavan muutoksen laatiminen on aloitettu maanomistajien aloitteesta. Hakemus ranta-asetmakaavan muutoksen laatimisesta toimitettiin Hämeenlinnan kaupungille 20.12.2016. Hämeenlinnan kaupungin kaupunkirakennelautakunta teki ranta-asetmakaavan muutoksen käynnistämispäätöksen 19.9.2017 (Diaarinumero HML/1599/10.02.04.01/2017).

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) pidettiin yleisesti nähtävillä 28.5.-28.6.2018 kaupungin palvelupiste Kastellissa, Kalvolan kirjasto- palvelupisteessä (Hyvinvointikeskus Sauvola) sekä Hämeenlinnan kaupungin internet-sivuilla. Kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kuulutettiin 26.5.2018 Kaupunkiuutisissa, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin Internet-sivuilla. Naapuritilojen omistajia tiedotettiin asiasta kirjeitse. Osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Hankkeesta esitettiin nähtävillä olon aikana yksi mielipide/tiedustelu.

Hämeenlinnan kaupunki hyväksyi ranta-asetmakaavan pohjakartan 6.5.2020.

Hämeenlinnan kaupunkirakennelautakunta käsitteli kaavaluonnoksen 6.2.2024 (§12). Kaupunkirakennelautakunta päätti asettaa ranta-asetmakaavan luonnoksen nähtäville 30 vrk ajaksi.

Kaavaluonnos ja kaavan valmisteluaineisto pidettiin 15.2.-15.3.2024 yleisesti nähtävillä (valmisteluvaiheen kuuleminen).

Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta kuulutettiin 14.2.2024 Kaupunkiuutiset-lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin Internet-sivuilla. Naapuritilojen omistajia tiedotettiin asiasta kirjeitse. Osallisilla oli mahdollisuus ilmaista kaavaluonnoksesta mielipiteensä. Kaupunki pyysi viranomaisilta lausunnot kaavaluonnoksesta.

Kaavaluonnoksesta ei esitetty mielipiteitä. Viranomaisista Hämeen ELY-keskus, Hämeenlinnan kaupunginmuseumuseo sekä Kanta-Hämeen hyvinvointialueen pelastustoimi antoivat lausunnon kaavaluonnoksesta. Kooste luonnosvaiheen lausunnoista sekä niiden vastineet on esitetty vuorovaikutusraportissa (Liite 5).

Kaavaehdotus pidettiin 3.10.-1.11.2024 yleisesti nähtävillä (ehdotusvaiheen kuuleminen).

Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta kuulutettiin 2.10.2024 Kaupunkiuutiset-lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin Internet-sivuilla. Naapuritilojen omistajia tiedotettiin asiasta kirjeitse. Osallisilla oli mahdollisuus ilmaista kaavaehdotuksesta mielipiteensä (muistutus). Kaupunki pyysi viranomaisilta lausunnot kaavaehdotuksesta.

Kaavaehdotuksesta ei esitetty muistutuksia. Viranomaisista Hämeen ELY-keskus ja Hämeenlinnan kaupunginmuseumuseo antoivat lausunnon kaavaluonnoksesta. Viranomaisilla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Kooste ehdotusvaiheen lausunnoista sekä niiden vastineet on esitetty vuorovaikutusraportissa (Liite 6).

2.2 Ranta-asemakaavan sisältö

Ranta-asemakaavan muutos koskee osaa 21.11.1984 voimaan tulleesta Niemikotkan ranta-asemakaavasta sekä 21.7.2000 vahvistettua ranta-asemakaavan muutosta.

Ranta-asemakaavan muutos koskee osaa tilasta Niemikotka 109-501-2-71 sekä tiloja Kotkansilmä 109-501-2-2 ja Leenala 109-501-2-45. Ranta-asemakaavan muutos koskee maatilojen talouskeskusten korttelia 4 (AM), matkailua palvelevien rakennusten kortteleita 5-7 ja 9 (RM-1), osaa matkailua palvelevien rakennusten korttelista 2B (RM-1) sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu maatilojen talouskeskusten kortteli 4 (AM-1), matkailua palvelevien rakennusten ja loma-asuntojen korttelialueet 5-7 (RM, RA), loma-asuntojen

korttelialueen osa 2B (RA), matkailua palvelevien rakennusten korttelialue 9 (RM-1) sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Ranta-asemakaavan muutoksella on muutettu voimassa olevan ranta-asemakaavan matkailua palvelevien rakennusten korttelin 5 (RM-1) Leenalan tilan 109-501-2-45 alueelle sijoittuva lomarakennusyksikkö, RM-1- kortteleiden 6 ja 7 pohjoisemmat lomarakennusyksiköt sekä RM-1- korttelin 2B Kotkansilmän tilan 109-501-2-2 alueelle sijoittuvat kaksi lomarakennusyksikköä loma-asuntojen korttelialueen (RA) tonteiksi. Voimassa olevan kaavan lomarakennusyksikkökohtainen enimmäisrakennusoikeus 80 k-m² on nostettu kaavamuuotosalueeseen kuuluvan 2B- korttelinosan sekä kortteleiden 5, 6 ja 7 osalta Hämeenlinnan nykyisen rakennusjärjestyksen, ranta-asumisen maankäytöllisten periaatteiden (KH 21.2.2022) ja kaavoitus käytännön mukaiselle enimmäistasolle 150 k-m² / lomarakennusyksikkö ja korttelin 9 pinta-alaltaan yli 4000 m²:n suuruisten tonttien osalta enimmäistasolle 210 k-m² / rakennusyksikkö. Ranta-asemakaavan muutoksella on lisäksi täsmennetty ja hieman laajennettu voimassa olevan ranta-asemakaavan maatilojen talouskeskusten korttelialuetta (AM) alueen nykyinen rakentamistilanne sekä matkailuelinkeinon ja maa- ja metsätalouselinkeino kehittä mistarpeet huomioiden. Muodostuvalle maatilan talouskeskuksen AM-1- korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 3569 k-m² rakentamisen tehokkuusluvulla e=0.15. Niemikotkan kaavamuuotosalue on osoitettu muilta osin nykyisen maankäytön mukaisesti maa- ja metsätalousalueeksi (M).

2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen

Kaavan mahdollistama rakentaminen toteutuu maanomistajien tarpeiden ja aikataulun mukaan.

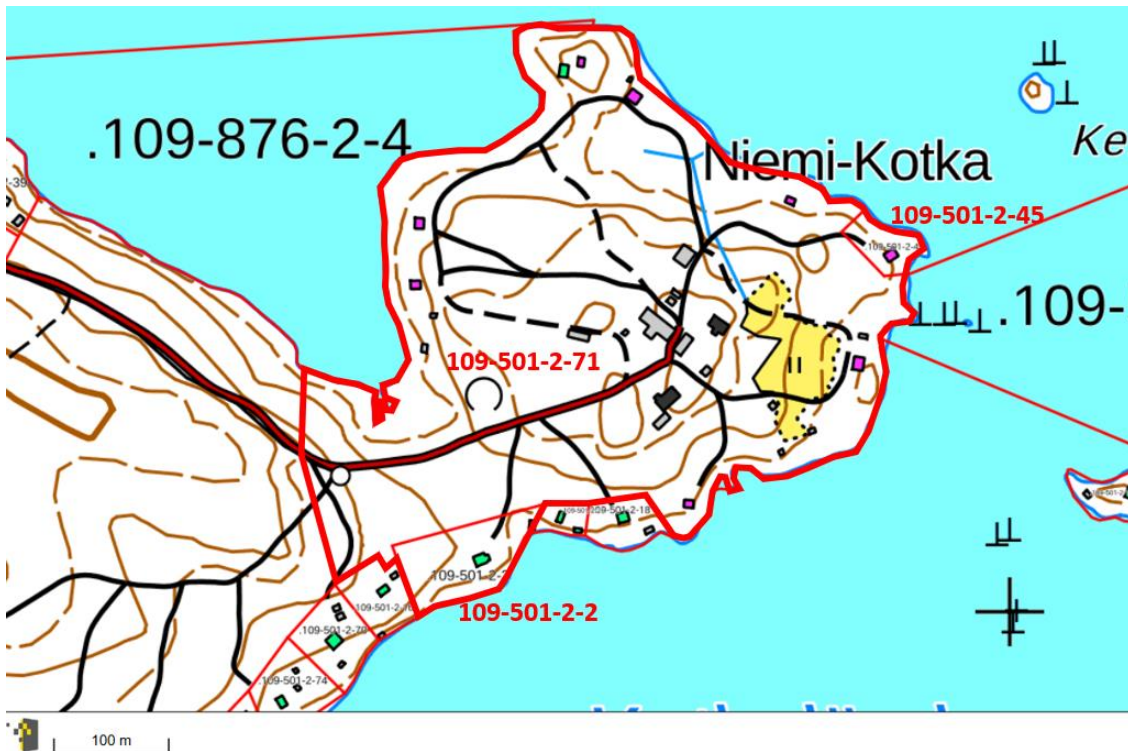
3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Hämeenlinnan kaupungin Kalvolan pitäjän Kotkajärven ranta-alueella. Ranta-asemakaavan muutos laaditaan osalle 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 (Kuvat 2 ja 3).

Niemikotkan tilalla on harjoitettu matkailuelinkeinotoimintaa 45 vuoden ajan (Niemikotkan lomamökit, <https://www.niemikotka.fi/>). Vuokrakäytössä olevat lomamökit sijaitsevat Kotkajärven keskelle ulottuvan laaja-alaisen niemen ranta-alueilla. Keskellä niemeä sijaitseva Niemi-Kotkan maatilan tilakeskus toimii asuinkäytön sekä maa- ja metsätalouskäytön 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. Alueella sijaitsee yhteensä kahdeksan loma-asuntoa, joista osa on nykyisin omistajien yksityiskäytössä. Lisäksi alueella on kaksi erillistä rantasaunaa, jotka kuuluvat Niemi-Kotkan maatilan talouskeskuksen rakennuskantaan, mutta ovat palvelleet myös matkailukäytössä.



Kuva 2. Suunnittelualue on esitetty Maanmittauslaitoksen maastokartalla punaisella rajauksella.



Kuva 3. Suunnittelualueen aluerajaus on esitetty Maanmittauslaitoksen ilmakuvassa sinisellä viivalla.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen luonnonympäristö muodostuu pääosin metsätaloustaloudessa olevista kotimaisista puita kasvavista metsäalueista sekä nykyisten rakentamisalueiden pihapiirien puustoisista osista. Loivapiirteisen niemialueen keskiosissa Niemikotkan maatilan talouskeskuksen alueella ja sen ympäristössä sijaitsee mäntyvaltaisia metsiköitä sekä yksittäisiä isoja mäntyjä pihapuina. Paikoin myös vanhojen rantarakennuspaikkojen piha- ja rantapuustona kasvaa järeitä mäntyjä. Alueella on myös pienialaisia kuusikoita sekä yksittäisiä kuusia sekapuustona ja pihapuina. Alueen laaja-alaisimmat niemialueen koillis- ja luoteisosiin sijoittuvat metsäkuviot ovat pääosin entisille laidunalueille 1970- ja 1980- luvuilla istutettuja talousmetsinä hoidettuja rauduskoivikoita. Alueen länsiosassa sisääntulotien pohjoispuolella on nuorta koivuntaimikkoa kasvava metsäkuvio. Lisäksi talouskeskuksen alueella ja vanhojen rantarakennuspaikkojen pihapuina kasvaa yksittäisiä isoja koivuja tai muutaman koivun ryhmiä. Talouskeskuksen länsipuolella sijaitsee pienialainen haapametsikkö. Muutoin alueen metsissä kasvaa haapoja ja leppiä lähinnä sekapuustona yksittäisinä puina tai muutaman puun ryhminä. Vääräväri- ilmakuvassa (Kuva 4.) mänty- ja kuusimetsät / mänty- ja

kuusipuut kuvautuvat tummanpunaishina, koivumetsät/-puut kuvautuvat vaaleanpunaishina ja haavikot/yksittäiset haavat harmaalla värillä. Maatilan talouskeskuksen pihapiirin hoidetut nurmikko-alueet erottuvat punaishina pelto- ja nurmialueista.

Luontoselvitys

Suunnittelualueen luonnonympäristöä on selvitetty tarkemmin alueelle laaditussa luontoselvityksessä (Luontoselvitys M. Ranta, 2024). Luontoselvityksen maastokäynti tehtiin 4.5.2024, jolloin selvitettiin alueen pääkasvillisuustyyppit sekä kartoitettiin liito-oravat ja viitasammakot. Maastokäynnin ajankohta ajoittui viitasammakoiden kutuaikaan. Maastokäynnillä ei löytynyt mitään merkkejä liito-oravan oleskelusta alueella, eikä siellä näin ollen ole liito-oravan lisääntymis- tai levähtämisalueeksi luokiteltavia alueita, jotka täytyisi huomioida maankäyttöä suunniteltaessa. Alueella ei ole myöskään viitasammakoiden lisääntymisalueita.

Luontoselvityksen johtopäätöksinä ja suosituksina esitetään, että alueelta ei löytynyt vesilain, luonnonsuojelulain, metsälain tai EU:n luonto- tai lintudirektiivien tarkoittamia elinympäristöjä tai lajeja, joita tulisi erityisesti ottaa huomioon alueen maankäyttöä suunniteltaessa. Luontoselvityksen maastokäynnillä selvitettiin alueen liito-orava- ja viitasammakkotilanne, sekä arvioitiin yleisesti alueen luontoarvoja kasvillisuustyyppien kautta. Mahdollisia lisäselvityksiä kasvillisuuden tai eläimistön osalta ei tämän maastokäynnin havaintojen pohjalta ole tarpeen tehdä.

Alueen rantojen karuuden, vesikasvillisuuskasvustojen pienialaisuuden ja rantojen rakentuneisuuden vuoksi alueella ja sen lähiympäristössä ei oletettavasti ole erityistä merkitystä vesilinnuille ja niiden pesinnälle.

Kaavamutoksen johdosta ei ole tarkoitus purkaa alueella olevia tilakeskuksen rakennuksia, jotka saattaisivat olla lepakkolajien kannalta merkittäviä kohteita, joten erillistä lepakkoselvitystä ei tässä kohtaa ole luontoselvityksen laatijan näkemyksen mukaan tarpeellista tehdä.

Luontoselvitysraportti on selostuksen liitteenä 2.



Kuva 4. Vääräväri- ilmakuva suunnittelualueelta, jossa mänty- ja kuusimetsät / mänty- ja kuusipuut kuvautuvat tummanpunaisina, koivumetsät/-puut kuvautuvat vaaleanpunaisina ja haavikot/yksittäiset haavat harmaalla värillä. Maatilan talouskeskuksen pihapiiriin hoidetut nurmikkoalueet erottuvat punaisina pelto- ja nurmialueista.

Luonnonsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei sijaitse luonnonsuojelualueita tai Natura 2000 verkostoon kuuluvia alueita. Alueelta ei ole tiedossa pilaantuneita maa-alueita. Lähde: SYKE, Ympäristökarttapalvelu Karpalo. Alueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja.

Vesistön ominaispiirteet

Kotkajärvi kuuluu Kokemäenjoen päävesistöön ja Tarpianjoen yläosan valuma-alueeseen. Järvellä on rantaviivaa 17,8 km ja vesialaa 283,84 ha. Järven syvyys on keskimäärin 3 metriä. Järven valuma-alue koostuu paljolti metsistä ja ojitetuista soista. Myös kaksi pientä lampea, Perälampi ja Uljalanlampi, ovat osa valuma-aluetta. Kotkajärvestä vesi kulkee Sahajokea pitkin länteen

Muulinjärveen. Kotkajärven vesi on melko humuspitoista, mutta kuitenkin kirkasta. Näkösyvyys on jopa 3 m. Järvi luokitellaan oligotrofiseksi eli karuksi vesistöksi. Järvi on siis niukkaravinteinen.

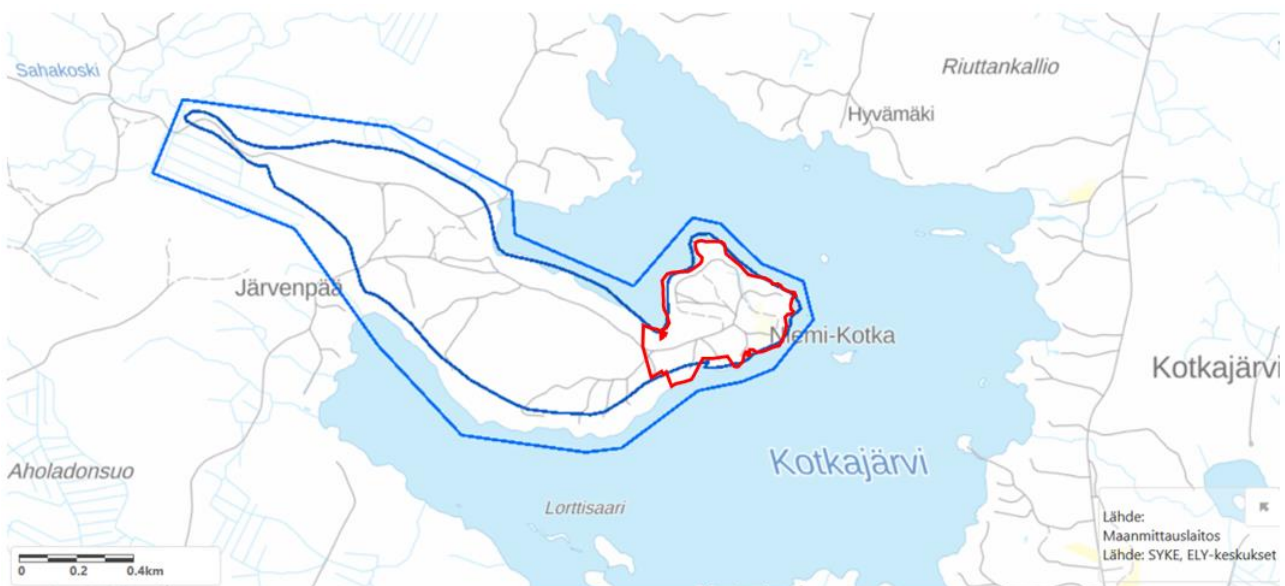
Lähde: Järvi-meriwiki, www.jarviwiki.fi.

Kotkajärven ekologinen tila on hyvä. Lähde: Suomen ympäristökeskuksen valtakunnallinen vesistöjen ekologisen ja kemiallisen tilan luokittelu 2019.

Kotkajärvellä toimii aktiivinen Kotkajärven kehittämis- ja suojeluyhdistys ry. Kotkajärven omat verkkosivut löytyvät osoitteesta <http://www.kotkajarvi.fi>.

Pohjavesialueet

Suunnittelualue sijaitsee Kotkajärven vedenhankintakäyttöön soveltuvalla 2- luokan pohjavesialueella 0421009 (Kuva 5). Hämeenlinnan pohjavesialueiden suojelusuunnitelmassa (Ramboll Finland Oy 2.5.2016) Kotkajärven pohjavesialueen hydrogeologiaa on kuvattu seuraavasti: Kotkajärven pohjavesialue muodostuu luode-kaakko –suuntaisesta pitkittäisharjusta, joka idässä rajoittuu Kotkajärveen. Harjun maa-aines on hiekkavaltaista. Pohjavesialueen pinta-ala on 1,33 km², josta pohjaveden muodostumisaluetta on 0,79 km². Pohjavesialueella muodostuvan pohjaveden arvioitu kokonaismäärä on 440 m³/d. Muodostuva pohjavesi purkautuu pääosin Kotkajärveen.



Kuva 5. Kotkajärven pohjavesialueen raja on esitetty kartalla vaaleansinisellä ja pohjaveden muodostumisalueen raja tummansinisellä viivalla. Suunnittelualue on esitetty punaisella rajauksella. Lähde: SYKE, Ympäristökarttapalvelu Karpalo.

Virkistys

Suunnittelualue on alueen omistajien ja alueella vierailevien matkailijoiden virkistyskäytössä. Suunnittelualueella ei ole yleisessä virkistyskäytössä olevia kohteita.

Kotkajärvellä on vesistönä merkittävä virkistyskäyttöarvo. Kotkajärvi tarjoaa erinomaisia mahdollisuuksia esim. uimiseen, kalastukseen, ravustukseen ja veneilyyn. Kotkajärveltä ei kuitenkaan ole veneilykelpoisia yhteyksiä muihin vesistöihin. Kotkajärvellä on kehittämis- ja suojeluyhdistyksen laavu, jonka luona myös minifrisbee- ja lentiskenttä. Kotkajärven ympäristössä on hyviä maastoja esim. marjastukseen ja sienestyskseen. Alueella on kehittämis- ja suojeluyhdistyksen laavun kautta kulkeva merkitty patikkareitti Kotkajärveltä Pirttikosken entisen koulun alueella sijaitsevalle lintutornille. Pirttikosken entisen koulun alueella toimii myös kesäteatteri. Lähiympäristön tiestö tarjoaa hyviä mahdollisuuksia lenkkeilyyn ja pyöräilyyn.

Kotkajärvellä toimii Kotkajärven kehittämis- ja suojeluyhdistys ry sekä Kotkajärven kalastusseura. Kotkajärven omat verkkosivut löytyvät osoitteesta <http://www.kotkajarvi.fi> ja Kotkajärven kalastusseuran verkkosivut osoitteesta <http://www.kotkajarvi.fi/kalastusseura.html>

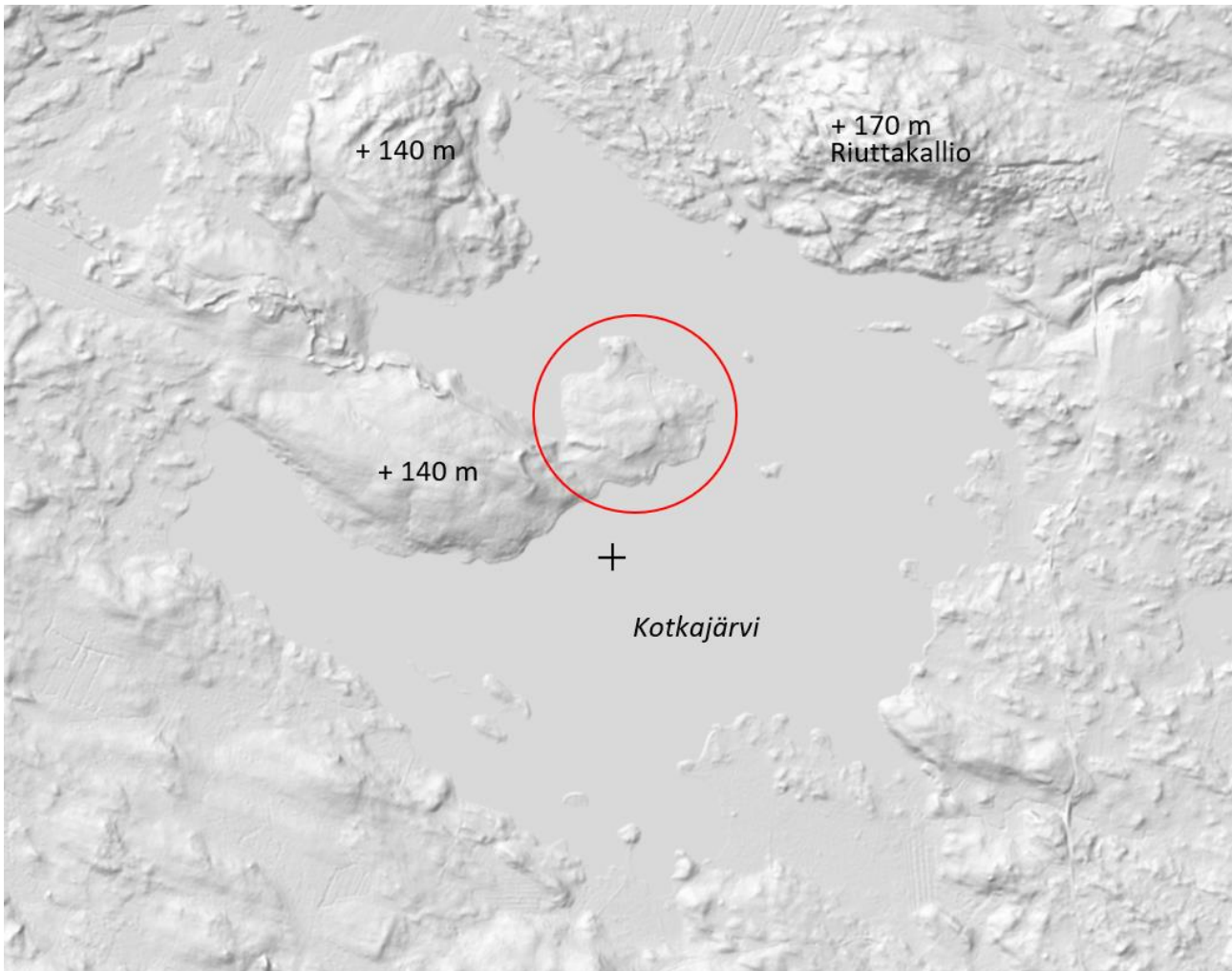
Maisema

Suunnittelualue ei sijaitse maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkailla maisema-alueilla.

Suunnittelualue sijaitsee Kotkajärven keskelle ulottuvan laaja-alaisen niemialueen päässä. Niemikotkan talouskeskus on rakentunut suunnittelualueen keskelle alueen maastollisesti korkeimmalle kohdalle. Niemialue on suunnittelualueen osalta loivapiirteinen ja rantaviivan osalta varsin suorapiirteinen. Maasto nousee tasaisen loivasti niemialueen rannoilta talouskeskukselle. Korkeuseroa Kotkajärven vedenpinnan tasosta alueen korkeimpiin osiin (noin + 130 m N2000) on noin 9 m. Laaja-alaisen niemialueen maaston korkeimmat osat sijaitsevat suunnittelualueen länsipuolella, missä maasto nousee yli + 140 m korkeudelle. Myös niemialueen pohjoispuolinen Kotkajärven luoteispuolella sijaitseva mäkialueen maasto nousee yli + 140 m korkeudelle. Kotkajärven pohjoispuolella sijaitseva Riuttakallio on vesistön kaukomaiseman näkyvin kohde. Riuttakallion korkeus on noin + 170 m (Kuva 6).

Laaja-alainen Kotkajärven keskelle ulottuva leveä niemialue näkyy Kotkajärven kaukomaisemassa varsin tasalaatuisina metsäisinä rantoina. Loivapiirteinen korkeusasemaltaan muuta niemialuetta matalampi sekä rantojen osalta puustoinen suunnittelualueeseen kuuluva niemialueen osa

sulautuu kauempaa vesistöltä ja vastarannoilta tarkasteltuna niemialueen ja Kotkajärven muihin ranta-alueisiin eikä merkittävästi erotu järven rantamaisemassa.



Kuva 6. Maamittauslaitoksen rinnevarjostekartta Kotkajärven alueelta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty punaisella ympyrällä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen rakennettu ympäristö muodostuu Niemi-Kotkan tilakeskuksen rakennuksista, piha-, pelikenttä- ja puutarha-alueista, tiestöstä ja pelloista sekä vuokra- ja yksityiskäytössä olevista lomamökeistä (Kuva 8). Peltoja ja hoidettuja nurmikkoalueita on yhteensä noin 3,35 ha.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualue ei sijaitse paikallisesti, maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaiden rakennettujen kulttuuriympäristöjen alueilla. Alueella ei ole suojeltua rakennuskantaa. Kotkajärven itärannalla sijaitsee paikallisesti merkittävä Kotkajärven kylän kulttuuriympäristöalue. Kaavan

muutosalueen ulkopuolella Niemikotkan tilakeskuksen lounaispuolisella ranta-alueella sijaitsee Kotkaranta niminen kiinteistö 109-501-2-18, josta on inventoitu Kalvolan rakennusinventoinnissa rakentamisasussaan säilynyt asuinrakennus vuodelta 1929.

Suunnittelualueelta ei ole aiemmin tunnettu arkeologisia kohteita. Alueella on kuitenkin ollut asutusta historiallisella ajalla ja Kotkanjärven alueelta on tehty kivikautisia irtolöytöjä. Tästä syystä ja vanhentuneesta arkeologisesta selvitystilanteesta johtuen (Kalvolan perusinventointi vuodelta 1985) alueellinen vastuumuseo (Hämeenlinnan kaupunginmuseo) edellytti kaavan muutosalueen arkeologista inventointia antamassaan luonnosvaiheen lausunnossa.

Arkeologinen inventointi

Heilu Oy/FM Sinikka Kärkkäinen teki kaavan muutosalueen arkeologisen inventoinnin maastotyöt 28.5.2024. Arkeologisen inventoinnin raportti valmistui 26.6.2024. Arkeologisessa inventoinnissa alueen länsiosasta havaittiin kaksi uutta kiinteää muinaisjäännöstä (Kuva 7), hiilihauta (Niemikotka 2) sekä pieni tervahauta (Niemikotka). Niemen alueelta havaittiin myös useita raivauskivikoita, joita ei huomioitu arkeologisina kohteina todennäköisen nuoren iän vuoksi. Kaava-alueen rantatontit ovat yhtä lukuun ottamatta rakennettuja, eikä esihistoriallisia havaintoja tehty.

Arkeologisen inventoinnin yhteenvedona esitetään, että alueelta havaittiin kaksi uutta historiallisen ajan elinkeinotoimintaan liittyvää kiinteää muinaisjäännöstä, pieni tervahauta ja mahdollinen hiilihauta. Alueen rantoja tarkasteltiin kivikautta silmällä pitäen, mutta suurin osa rannan tonteista on jo rakennettuja. Luonnontilassa olevia hiekkaisia maastonkohtia ei juurikaan ollut, eikä mitään kivikauteen viittaavaa havaittu. Viimeistään 1700-luvulla perustetun asuinrakennuspaikan ympäristö on nykyisinkin hoidettua pihapiiriä, eikä paikalta havaittu mitään historialliseen asuinpaikkaan viittaavia rakenteita.

Arkeologisessa inventoinnissa esitetyt uusien kiinteiden muinaisjäännösten tiedot:

1. Niemikotka

Muinaisjäännöstunnus: uusi kohde

Muinaisjäännösstatus: kiinteä muinaisjäännös

Muinaisjäännöstyyppi: työ- ja valmistuspaikat, tervahaudat

Ajoitus: historiallinen

Koordinaatit: N 6767139 E 337432 z 126-128 m mpy

Koordinaattiselite: tervahaudan keskipiste

Inventointihavainnot:

Tervahauta sijaitsee Niemikotkantien varrella, noin 8 metriä tiestä pohjoiseen. Hauta on tehty koilliseen laskevan rinteän reunaan. Hauta on muodoltaan soikeahko ja sen koko valleineen on noin 8,5 x 12 metriä. Vallien leveys on noin 2,5-3 metriä, korkeus noin 0,8 m ja alarinteen puolella on aukko. Keskellä olevan kuopan syvyys on noin metrin. Kuopan keskelle tehdyssä lapionpistossa havaittiin noen ja hiilensekaista hiekkaa ainakin 35 cm:n syvyyteen saakka.

2. Niemikotka 2

Muinaisjäännöstunnus: uusi kohde

Muinaisjäännösstatus: kiinteä muinaisjäännös

Muinaisjäännöstyyppi: työ- ja valmistuspaikat, hiilimiilut

Ajoitus: historiallinen

Koordinaatit: N 6767097 E 337467 z m mpy

Koordinaattiselite: kohteen keskipiste

Inventointihavainnot:

Metsän reunassa, loivassa pohjoiskoilliseen laskevassa rinteessä havaittiin soikeahko, loivareunainen kuoppa. Kuopan pituus on noin 3,5 metriä ja leveys noin 1,8 metriä. Kuopan pitkällä sivulla on loivat ja matalat vallit, joiden leveys noin 1,4 metriä ja korkeus noin 20 cm. Kuopan koko valleineen on noin 4,5 x 6 metriä. Keskelle kuoppaa tehtiin lapionpisto, jossa turpeen (n. 5 cm) alla oli kerros hiekkaa (7 cm), jonka alta tuli noen ja hiilensekaisen hiekan kerros (n. 10 cm). Kuopan pohjalla havaittiin kappale hiiltynyttä puuta, eikä kuoppaa kaivettu syvemmälle. Kuoppa on mahdollinen hiilihauta.

Tiedot arkeologisessa inventoinnissa (Heilu Oy/Sinikka Kärkkäinen 2024) löytyneistä kiinteistä muinaisjäännöksistä on viety 18.7.2024 Museoviraston muinaisjäännösrekisteriin, missä tervahaudan (Niemikotka) tunnus on 1000052080 ja hiilimiilun (Niemikotka 2) tunnus 1000052082 (Kuva 7.1).



Kuva 7. Kiinteät muinaisjäännökset, 1=tervahauta ja 2=hiilimiilu (Arkeologinen inventointi, Heilu Oy 2024).



Kuva 7.1 Kiinteät muinaisjäännökset, 1000052080 = tervehauta (Niemikotka) ja 1000052082 =hiilimiilu (Niemikotka 2) (Museovirasto, kulttuuriympäristön palveluikkuna 14.8.2024).

Väestö ja rakennuskanta

Kotkajärvi on suosittu mökkijärvi. Järven ranta-alueilla sijaitsee noin 110 rakentunutta lomarakennuspaikkaa ja noin 10 vakituisen asunnon rakennuspaikkaa.

Niemi-Kotkan tilakeskuksessa asutaan vakituisesti ja harjoitetaan maa- ja metsätalous- sekä matkailuelinkeinotoimintaa. Tilakeskuksen rakennuskannan lisäksi suunnittelualueella sijaitsee kahdeksan rakentunutta loma-asuntoa. Niemi-Kotkan tilakeskuksen rakennuskantaan kuuluvat vuonna 1990 valmistunut asuinrakennus/matkailuyritystoiminnan vastaanottorakennus, lasiterassi-/juhlatilarakennus (rakentamisvuosi 2008), vanha asuinrakennus (rakentamisvuosi 1926), navetta (rakentamisvuosi 1953), 2000- luvulla rakentunut puuvarasto- ja konekatosrakennus, talouskeskuksen eteläpuolisella ranta-alueella sijaitsevat kaksi 1990- luvulla rakentunutta saunarakennusta sekä riihi, aitta, talli ja matkailupalvelujen huoltotiloina palvelevia pieniä rakennuksia/rakennelmia. Niemi-Kotkan tilakeskuksen alueen nykyisten rakennusten yhteenlaskettu rakentamisala on noin 2400 m² kaavan pohjakartalta mitattuna. Laskelmassa on huomioitu asuinrakennukset 2-kerroksisina, navetta ja tallirakennus 1,5- kerroksisina, muut rakennukset yksikerroksisina.

Suunnittelualueen ranta-alueiden loma-asunnot:

Tila Niemikotka 109-501-2-71

- 1980- luvulla rakentunut nykyisin yksityiskäytössä oleva loma-asunto, n. 60 m², kaavamuutoksen korttelin 7 RA- tontti 1 (Kalvolan kunnan rakennuslupa 12/83, 16.3.1983).
- 1990- luvulla rakentunut vuokratäytössä oleva loma-asunto Kalakotka, 80 m², kaavamuutoksen korttelin 7 RM- tontti 2 (Kalvolan kunnan rakennuslupa 91/89, 9.5.1989) (Kuva 9).
- 1990- luvulla rakentunut vuokratäytössä oleva loma-asunto Ilves, 80 m², kaavamuutoksen korttelin 5 RM- tontti 2, (Kalvolan kunnan rakennuslupa 13/89, 20.6.1989) (Kuva 10).
- 1990- luvulla rakentunut vuokratäytössä oleva saunamökki Teerenkieppi, n. 30 m², kaavamuutoksen korttelin 5 RM- tontti 2 (Kalvolan kunnan rakennuslupa)
- Vuonna 2001 rakentunut vuokratäytössä olevat loma-asunto Kotkansiipi, 80 m², kaavamuutoksen korttelin 9 RM-1- tontti 2 (Kalvolan kunnan rakennuslupa 210-2001-23, 3.4.2001) (Kuva 11)
- 2023 valmistunut nykyisin yksityiskäytössä oleva loma-asunto, kaavamuutoksen korttelin 5 RA- tontti 1 (Kalvolan kunnan rakennuslupa 210-2008-118, 4.11.2008)

Tila Kotkansilmä 109-501-2-2

- Vuonna 2005 rakentunut yksityis- ja vuokratäytössä oleva loma-asunto, 80 m², kaavamuutoksen korttelin 2B RA- tontti 2 (Kalvolan kunnan rakennuslupa 210-2004-113, 10.12.2004)
-

Tila Leenala 109-501-2-45

- 1970- luvulla rakentunut nykyisin yksityis- ja vuokratyössä oleva loma-asunto, kaavamuutoksen korttelin 5 RA- tontti 2, (Kalvolan kunnan rakennuslupa)

Niemikotkan 109-501-2-71, Kotkansilmän 109-501-2-2 ja Leenalan 109-501-2-45 tilojen loma-asunnot on rakennettu Kalvolan kunnan tai Hämeenlinnan kaupungin myöntämien rakennuslupien mukaisesti ja rakennusvalvonta on suorittanut rakennusten loppukatselmuksen.



Kuva 8. Viistoilmakuva suunnittelualueelta etelän suunnasta kuvattuna.



Kuva 9. Vuokramökki Kalakotka.



Kuva 10. Vuokramökki Ilves.



Kuva 11. Vuokramökki Kotkansiipi.

Palvelut ja työpaikat

Suunnittelualueella harjoitetaan maa- ja metsätalous- sekä matkailuelinkeinotoimintaa. Lähimmät julkiset ja kaupalliset palvelut sijaitsevat n. 22 km:n päässä Hämeenlinnan littalan keskustaajamassa. Akaan Toijalan palvelut ovat n. 25 km:n ja Urjalan kirkonkylän palvelut noin 30 km:n etäisyydellä suunnittelualueelta. Tiestön kunto huomioiden Akaan Toijalan lähipalvelut ovat tällä hetkellä alueelta parhaiten saavutettavissa. Alueelta on n. 37 km Hämeenlinnan kaupunkikeskustan ja n. 45 km Forssan kaupungin palveluihin.

Liikenne

Suunnittelualueelle kuljetaan valtatie 3 (littalan rampin), Heinuntien (yhdystie 13903), littalantien (yhdystie 2853) ja Kotkajärventien (yhdystie 13671) kautta ja edelleen Rimmiläntieltä (yhdystie 13669) erkanevaa Niemikotkantietä (yksityistie). Niemikotkantie on hyväkuntoinen yksityistie, joka palvelee kulkuyhteytenä tämän ranta-asemakaavan muutosalueen kiinteistöjen lisäksi laajasti alueen pysyvää- ja loma-asutusta sekä maa- ja metsätaloustaloudessa olevia kiinteistöjä.

Tekninen huolto

Suunnittelualueen jätevesien käsittely ja vesihuolto on toteutettu rakennusyksikkökohtaisesti. Vesihuolto perustuu omiin käyttövesikaivoihin. Tilakeskuksen alueella on oma käyttövesikaivo ja yleensä kahden loma-asunnon käytössä on yhteinen käyttövesikaivo. Varusteltujen (vesi- WC) loma-asuntojen ja maatilan tilakeskuksen asuinrakennuksien jätevedet johdetaan umpisäiliöihin. Kullakin rakennusyksiköllä on kaksi umpisäiliötä, toinen WC- vesille ja toinen harmaille jätevesille. Umpisäiliöt tyhjennetään Toijalan tai Hämeenlinnan jätevesienpuhdistamoille. Kantoveden varassa oleva loma-asunto Teerenkieppi on varustettu kompostoivalla ulkokäymälällä. Kaikki loma-asunnot ja Niemi-Kotkan tilakeskuksen rakennuskanta on liitetty sähköverkkoon. Alueella on keskitetty sekajätteen keräys, josta on sopimus Kiertokapulan kanssa. Lisäksi kaikilla loma- ja matkailupalvelujen sekä asumisen yksiköillä on omat kompostorit biojätteelle.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

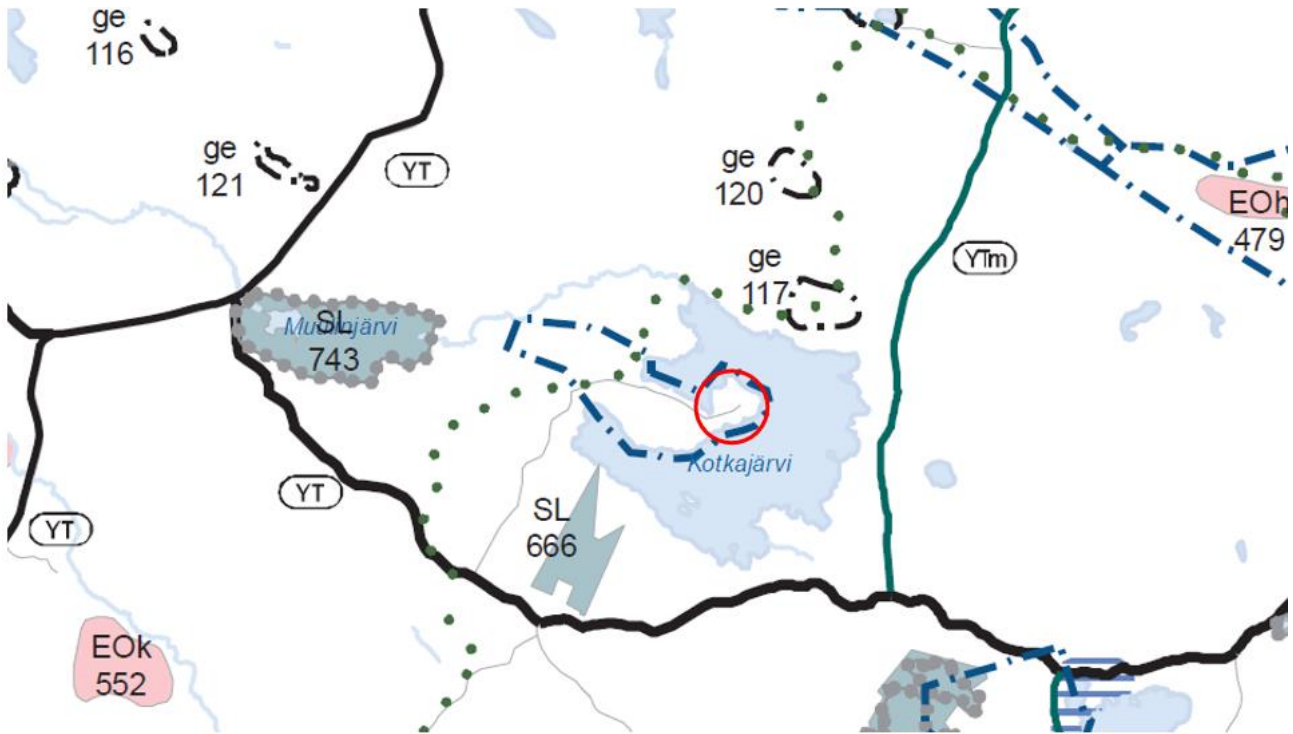
Valtioneuvoston päätöksen 14.12.2017 mukaiset uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten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

3.2.2 Maakuntakaava

Suunnittelualue kuuluu Kanta-Hämeen maakuntakaavan 2040 alueeseen (Kuva 12). 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 12). Alueella ei sijaitse maakuntakaava

2040:n oikeusvaikutteisissa liitteissä esitettyjä pieniä luonnonsuojelualueita, luontotyyppialueita tai arvokkaita perinnemaisemia eikä alueelle sijoitu maakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.



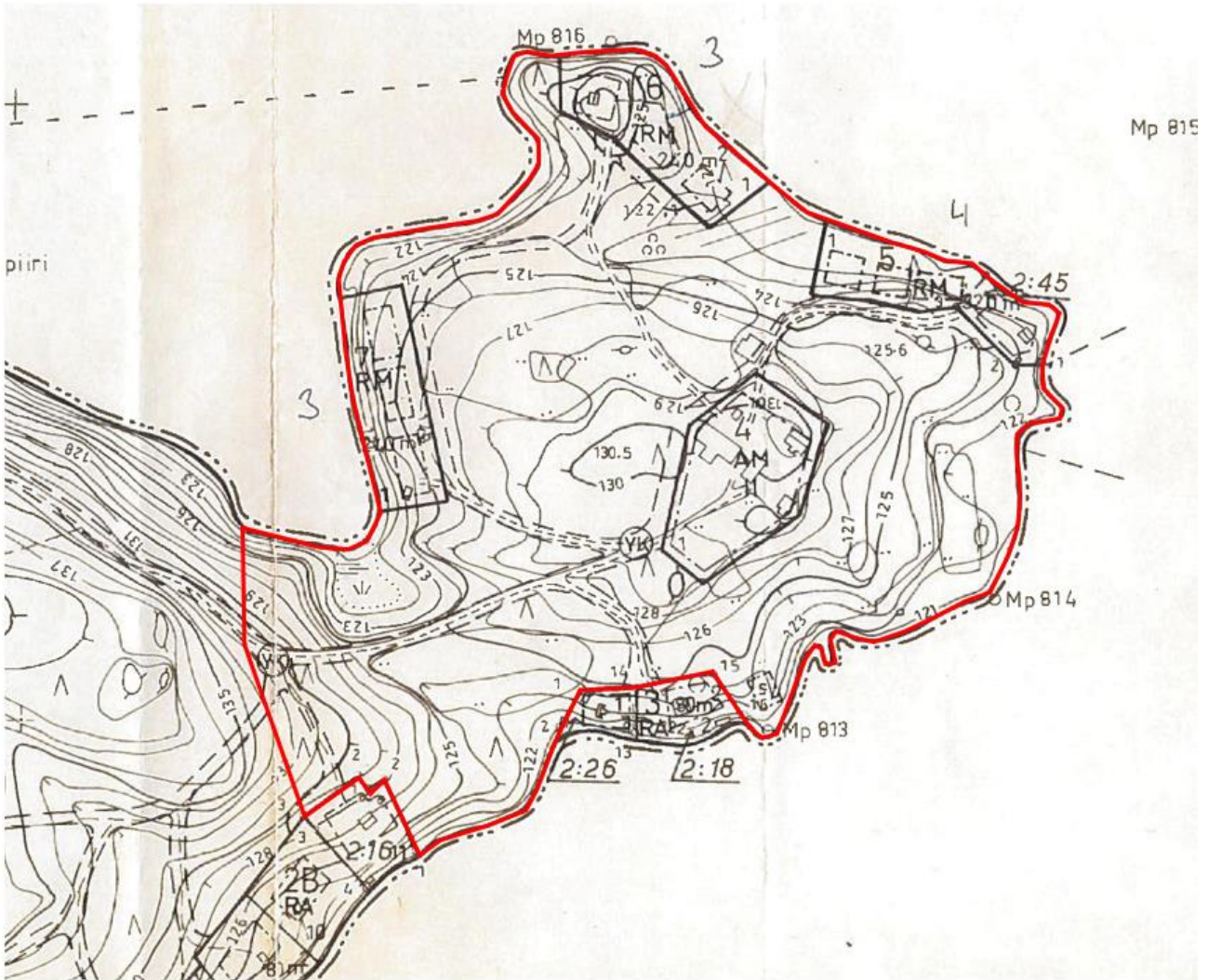
Kuva 12. Ote Kanta-Hämeen maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen sijainti on esitetty likimäärin punaisella ympyrällä.

3.2.3 Yleiskaava

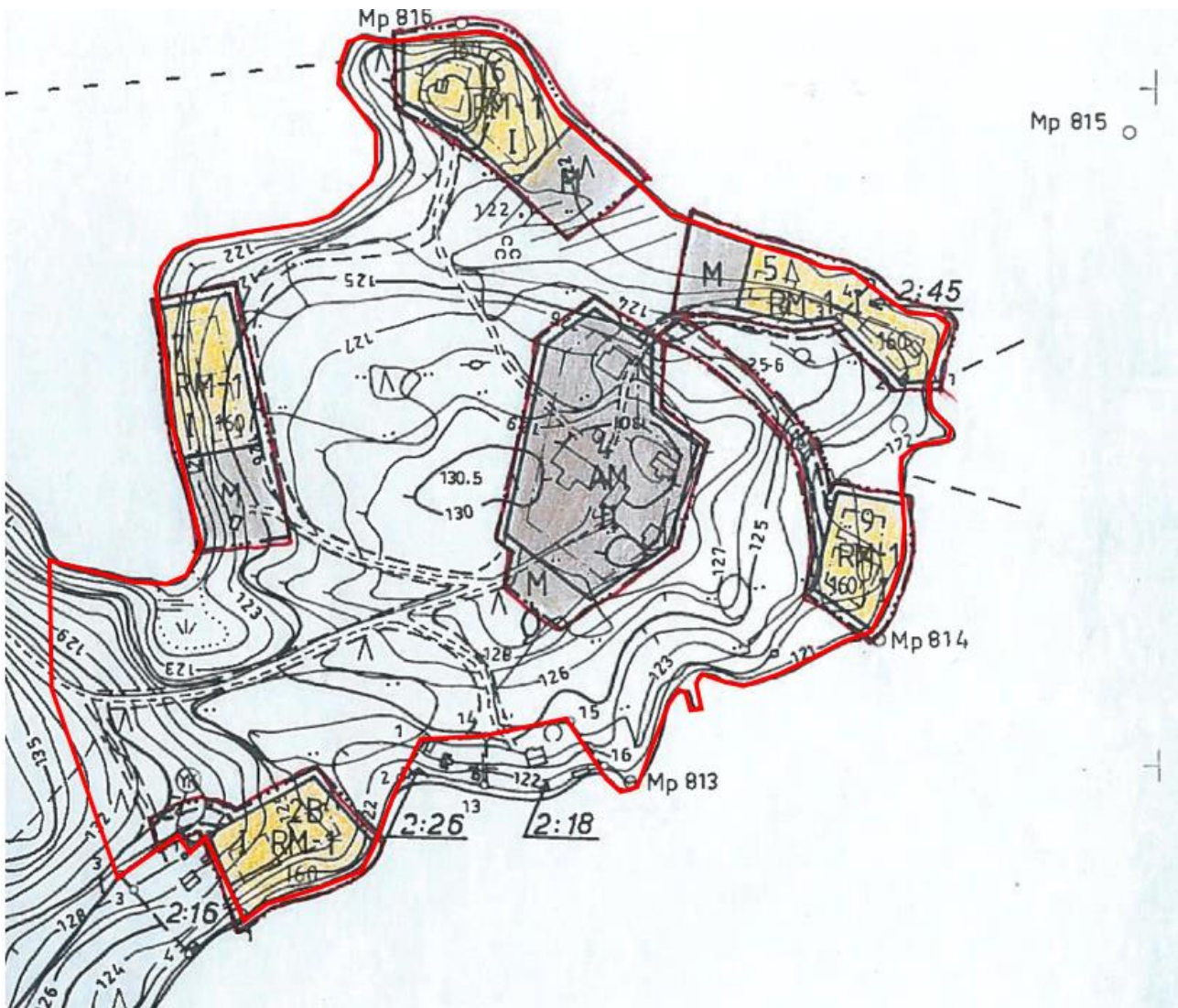
Suunnittelualueella ei ole yleiskaavaa.

3.2.4 Ranta-asemakaava

Niemikotkan alkuperäinen ranta-asemakaava on tullut voimaan 21.11.1984. Suunnittelualueen rakentamisalueilla on voimassa 21.7.2000 vahvistettu ranta-asemakaavan muutos. Ranta-asemakaavalla on osoitettu niemialueen keskelle maatilojen talouskeskusten alue (AM) sekä rantaan 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 rakennusalueelle (s) on osoitettu rakennusoikeutta 15 k-m² (Kuvat 13 ja 14).



Kuva 13. Ote 21.11.1984 voimaan tulleesta ranta-asemakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus on esitetty punaisella viivalla.



Kuva 14. Ote 21.7.2000 vahvistetusta ranta-asemakaavan muutoksen kaavakartasta. Suunnittelualan likimääräinen raja on esitetty punaisella viivalla.

3.2.5 Muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Hameenlinnan 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 maankäytännölliset periaatteet

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

Rakennuskielto

Kaavamuutosaluetta ei ole asetettu rakennuskieltoon.

Pohjakartta

Ranta-asemakaavan muutosta varten on laadittu uusi 1:2000- mittakaavainen pohjakartta (Ympäristösuunnittelu Oy), jonka Hämeenlinnan kaupunki hyväksyi 6.5.2020 ranta-asemakaavan pohjakartaksi.

Selvitykset ja aineistot

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.
- Kalvolan rakennusinventointi (Hämeen ympäristökeskus, Kalvolan kunta 2005)
- Museovirasto; Muinaisjäännösrekisteri.

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 suunnittelualueetta koskien.

Ranta-asemakaavan muutosta varten laaditut selvitykset

- Luontoselvitys (Luontoselvitys M. Ranta, 2024)
 - Arkeologinen inventointi (Heilu Oy, 2024)
 - Emätilaselvitys- ja rakennusoikeuslaskelma (Ympäristösuunnittelu Oy, 2024)
-

4 Ranta-asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoitus on tullut vireille suunnittelualueen omistajien aloitteesta. Hämeenlinnan kaupungin kaupunkirakennelautakunta teki 19.9.2017 (§ 47) Niemikotkan ranta-asemakaavan muutoksen käynnistämispäätöksen (Dnro HML/1599/ 10.02.04.01/2017).

Ranta-asemakaavan muutoksen vireilletulosta on kuulutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 26.5.2018

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset ja palaute

- Naapuritilojen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.
- Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.
- Viranomaiset
 - o Hämeen elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus
 - o Kanta-Hämeen hyvinvointialueen pelastustoimi
 - o Hämeenlinnan kaupunginmuseo
 - o Hämeenlinnan kaupungin hallintokunnat: Kaupunkirakennelautakunta

(Osallisluetteloa täydennetään tarvittaessa työn edetessä.)

Kaavan aineisto pidetään esillä kaupungin verkkopalvelussa www.hameenlinna.fi/kaavat koko kaavoitusprosessin ajan. Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset toimitetaan kaupunkirakennelautakunnalle osoitettuna palvelupiste Kastelliin tai osoitteella Hämeenlinnan kaupunki/kaupunkirakenne, Wetterhoffinkatu 2, 13100 Hämeenlinna tai sähköpostitse osoitteella kaupunkirakenne@hameenlinna.fi.

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavaluonnoksesta ja tarvittaessa kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaisilta lausunnot.

Nähtävilläoloajoista tiedotetaan kuulutuksella Kaupunkiuutisissa ja kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla. Välittömän vaikutusalueen naapurustoa tiedotetaan kirjeitse. Osallistuminen ja vuorovaikutus on kuvattu selostuksen liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

4.2.1 Vireille tulovaihe

Ranta-asemakaavan muutoksen vireilletulosta kuulutettiin Kaupunkiuutisissa, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin Internet-sivuilla osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 26.5.2018. Naapuritilojen omistajia tiedotettiin asiasta kirjeitse. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) pidettiin yleisesti nähtävillä 28.5.-28.6.2018. Osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Hankkeesta esitettiin nähtävillä olon aikana yksi mielipide/tiedustelu.

4.2.2 Luonnosvaihe

Kaavaluonnos ja kaavan valmisteluaineisto pidettiin julkisesti nähtävillä 15.2.-15.3.2024 (Valmisteluvaiheen kuuleminen). Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta kuulutettiin 14.2.2024 Kaupunkiuutiset-lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin Internet-sivuilla. Välittömän vaikutusalueen naapuritilojen omistajia tiedotettiin kirjeitse. Osallisilla oli mahdollisuus ilmaista kaavaluonnoksesta mielipiteensä. Viranomaisilta pyydettiin lausunnot kaavaluonnoksesta ja kaavamutoksen valmisteluaineistosta.

Kaavaluonnoksesta ei esitetty mielipiteitä. Viranomaisista Hämeen ELY-keskus, Hämeenlinnan kaupungin museo sekä Kanta-Hämeen hyvinvointialueen pelastustoimi antoivat lausunnon kaavaluonnoksesta. Kooste luonnosvaiheen lausunnoista sekä niiden vastineet on esitetty vuorovaikutusraportissa (Liite 5).

4.2.3 Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus pidetään julkisesti nähtävillä 3.10.-1.11.2024 (Ehdotusvaiheen kuuleminen). Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta kuulutettiin 2.10.2024 Kaupunkiuutiset-lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin Internet-sivuilla. Välittömän vaikutusalueen naapuritilojen omistajia tiedotettiin kirjeitse. Osallisilla oli mahdollisuus ilmaista kaavaehdotuksesta mielipiteensä (muistutus). Viranomaisilta pyydettiin lausunnot kaavaehdotuksesta.

Kaavaehdotuksesta ei esitetty muistutuksia. Viranomaisista Hämeen ELY-keskus ja Hämeenlinnan kaupungin museo antoivat lausunnon kaavaehdotuksesta. Viranomaisilla ei ollut huomautettavaa

kaavaehdotuksesta. Kooste ehdotusvaiheen lausunnoista sekä niiden vastineet on esitetty vuorovaikutusraportissa (Liite 6).

4.3 Kaavan 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.

5 Ranta-asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Ranta-asemakaavan muutos koskee osaa 21.11.1984 voimaan tulleesta Niemikotkan ranta-asemakaavasta sekä 21.7.2000 vahvistettua ranta-asemakaavan muutosta.

Ranta-asemakaavan muutos koskee osaa tilasta Niemikotka 109-501-2-71 sekä tiloja Kotkansilmä 109-501-2-2 ja Leenala 109-501-2-45. Ranta-asemakaavan muutos koskee maatilojen talouskeskusten korttelia 4 (AM), matkailua palvelevien rakennusten kortteleita 5-7 ja 9 (RM-1), osaa matkailua palvelevien rakennusten korttelista 2B (RM-1) sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Ranta-asetakaavan muutoksella muodostuu maatilojen talouskeskusten kortteli 4 (AM-1), matkailua palvelevien rakennusten ja loma-asuntojen korttelialueet 5-7 (RM, RA), loma-asuntojen korttelialueen osa 2B (RA), matkailua palvelevien rakennusten korttelialue 9 (RM-1) sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Ranta-asetakaavan muutoksella on muutettu voimassa olevan ranta-asetakaavan matkailua palvelevien rakennusten korttelin 5 (RM-1) Leenalan tilan 109-501-2-45 alueelle sijoittuva lomarakennusyksikkö, RM-1- kortteleiden 6 ja 7 pohjoisemmat lomarakennusyksiköt sekä RM-1- korttelin 2B Kotkansilmän tilan 109-501-2-2 alueelle sijoittuvat kaksi lomarakennusyksikköä loma-asuntojen korttelialueen (RA) tonteiksi. Voimassa olevan kaavan lomarakennusyksikkökohtainen enimmäisrakennusoikeus 80 k-m² on nostettu kaavamuutosalueeseen kuuluvan 2B- korttelinosan sekä kortteleiden 5, 6 ja 7 osalta Hämeenlinnan nykyisen rakennusjärjestyksen, ranta-asumisen maankäytöllisten periaatteiden (KH 21.2.2022) ja kaavoitus käytännön mukaiselle enimmäistasolle 150 k-m² / lomarakennusyksikkö ja korttelin 9 pinta-alaltaan yli 4000 m²:n kokoisten tonttien osalta enimmäistasolle 210 k-m² / rakennusyksikkö. Ranta-asetakaavan muutoksella on lisäksi täsmennetty ja hieman laajennettu voimassa olevan ranta-asetakaavan maatilojen talouskeskusten korttelialuetta (AM) alueen nykyinen rakentamistilanne sekä matkailuelinkeinon ja maa- ja metsätalouselinkeinon kehittämistarpeet huomioiden. Muodostuvalle maatilatalouskeskuksen AM-1- korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 3569 k-m² rakentamisen tehokkuusluvulla e=0.15. Niemikotkan kaavamuutosalue on osoitettu muilta osin nykyisen maankäytön mukaisesti maa- ja metsätalousalueeksi (M).

5.2 Mitoitus

Niemikotkan alkuperäisessä ranta-asetakaavassa vuodelta 1984 on tehty emätilaselvitys mitoitusmenetelmällä, joka on selvitetty Kymenlaakson Seutukaavaliiton julkaisussa B/54 Kotka 1978. Kyseinen mitoitusmenetelmä on laadittu yhteistyössä vesihallituksen, sisäasiainministeriön ja seutukaavaliittojen edustajien kanssa. Menetelmän on laatinut erityinen asiantuntijaryhmä. Alkuperäisen ranta-asetakaavan suhteelliseksi mitoitusarvoksi on esitetty 6,9 rp/ranta-km. Koko silloisen Niemikotkan tilan rakennusoikeuden teoreettiseksi arvoksi on saatu 25,8 rakennuspaikkaa ja alkuperäisessä ranta-asetakaavassa on osoitettu kaikkiaan 25 lomarakennuspaikkaa sekä maatilatalouskeskus. Laskelmassa on huomioitu kaava-alueen ulkopuoliset Niemikotkan tilan alueelta muodostetut lomarakennuspaikat siltä osin, kun ne on erotettu rakennuslain voimaantulon jälkeen.

Kymenlaakson Seutukaavaliiton julkaisun (B/54 Kotka 1978) mukaiseen mitoitusmenetelmään perustuvaa alkuperäisen ranta-asemakaavan mukaista mitoitus tapaa ei ole ollut tämän ranta-asemakaavan muutoksen yhteydessä tarpeen tarkemmin selvittää, koska kyseistä mitoitusmenetelmää ei käytetä Hämeenlinnan kaupungin rantasuunnitteluperiaatteena. Sen sijaan Niemikotkan emätilalle on määritetty rantarakennusoikeuden kokonaismäärä Hämeenlinnan kaupungin alueen rantayleiskaavoissa (Hauhon rantayleiskaavat, Rengon rantayleiskaava ja Tuuloksen rantayleiskaava) noudatettujen suunnittelu- ja mitoitusperusteiden mukaisesti. Emätilaselvitys- ja rakennusoikeuslaskelma on liitteenä 4.

Hämeenlinnan kaupungin alueen rantayleiskaavoissa (Hauhon rantayleiskaavat, Rengon rantayleiskaava ja Tuuloksen rantayleiskaava) noudatettujen suunnittelu- ja mitoitusperusteiden mukaisesti määritetty Niemikotkan emätilan rantarakennusoikeuden kokonaismäärä (26 rakennusyksikköä) on sama, mihin alkuperäisen ranta-asemakaavan mitoitusmenetelmällä oli päädytty. Myös kaavamuutoksella osoitettujen rakennuspaikkojen määrä pysyy entisellään. Kaavamuutoksella ei lisätä alueen rantarakennusyksiköiden määrää nykyisestä.

Rantasuunnittelun emätila

Emätilan rajaamisajankohtana käytetään vuotta 1959 Hämeenlinnan kaupungin alueen rantayleiskaavoissa (Hauhon rantayleiskaavat, Rengon rantayleiskaava ja Tuuloksen rantayleiskaava) noudatetun rantasuunnittelukäytännön mukaisesti.

Ranta-asemakaavan muutosalueeseen kuuluvat tilat kuuluvat 29.5.1956 rekisteröidyn rantasuunnittelun emätilan NIEMIKOTKA 210-422-2-29 (X) alueeseen. Niemikotkan emätilaan kuuluvat nykyiset kiinteistöt sekä emätilan alueen kartta on esitetty selostuksen liitteenä 4 (Emätilaselvitys- ja rakennusoikeuslaskelma).

Rantaviivan pituudet ja muunto

Emätilaan NIEMIKOTKA 210-422-2-29 (X) kuuluu Kotkajärven todellista rantaviivaa yhteensä 3,88 km ja muunnettua mitoitusrantaviivaa 3,68 km. Emätilan muunnettu mitoitusrantaviiva on määritetty Hämeenlinnan kaupungin rantayleiskaavoissa (Hauhon rantayleiskaavat, Rengon rantayleiskaava ja Tuuloksen rantayleiskaava) käytetyn rantaviivan muuntomallin mukaisesti. Niemikotkan emätilan rantaviivan pituudet on esitetty selostuksen liitteenä 4 (Emätilaselvitys- ja rakennusoikeuslaskelma).

Emätilan rantarakennusoikeus

Niemikotkan emätilan rantarakennusoikeuden määrittäminen on tehty Hämeenlinnan kaupungin rantayleiskaavoissa (Hauhon rantayleiskaavat, Rengon rantayleiskaava ja Tuuloksen rantayleiskaava) käytetyn rantaviivan muuntomallin mukaiseen mitoitusrantaviivaan ja mitoitusarvoon 7 rakennuspaikkaa / muunnettu ranta-km perustuen. Mitoitusarvoa 7 rakennuspaikkaa/muunnettu ranta-km perustelee mm. Kotkajärven vesipinta-ala 284 ha, vesistön ominaisuudet; hyvä ekologinen tila ja erinomainen virkistyskäyttöarvo, ranta-alueiden ominaisuudet; erinomainen sopivuus rantarakentamiseen, sekä ranta-alueiden loma- ja vakituisten asutuksen nykytilanne. Pinta-alaltaan Kotkajärven (284 ha) vertautuvilla vesistöillä ja myös Kotkajärveä selvästi pienemmillä vesistöillä on käytetty Hämeenlinnan kaupungin eri rantayleiskaavoissa mannerrannoilla mitoituslukua 7 rakennuspaikkaa/muunnettu ranta-km. Esimerkkejä Hämeenlinnan rantayleiskaavojen vesistöistä, joilla on käytetty mitoitusarvoa 7 rakennuspaikkaa/muunnettu ranta-km: Hauhon pohjoisosan rantayleiskaava; Konaanjärvi (106 ha), Rengon rantayleiskaava Ruokojärvi (77 ha), Pääjärvi (119 ha), Haapajärvi (350 ha), Valajärvi (373 ha), Tuuloksen rantayleiskaava; Lehee (104 ha), Suolijärvi (203 ha), Teuronjärvi (132 ha), Jänisjärvi (107 ha) ja Jylisjärvi (169 ha).

Niemikotkan emätilan suunnittelu- ja mitoitusperusteen mukainen rakennusoikeus on 3,68 km (muunnettu ranta-km) X 7 rakennuspaikkaa / muunnettu ranta-km = 25,76 = **26** rakennuspaikkaa.

Emätilan alueella käytetty rantarakennusoikeus

Ranta-asetmakaavan muutoksella on osoitettu Niemikotkan maatalan tilakeskuksen (AM-1) lisäksi pääosin jo rakentuneiden vanhan kaavan loma-asuntoyksiköiden lukumäärän mukaisesti yhteensä 10 tonttia, joista viisi on loma-asuntotontteja (RA) ja toiset viisi matkailua palvelevan rakentamisen tontteja (RM ja RM-1). Ranta-asetmakaavan muutoksella on osoitettu maatalan talouskeskuksen käytössä olevalle erilliselle saunarakennukselle rakennusala (sa-1) maa- ja metsätalousalueelle. Takamaastossa sijaitseva maatalan talouskeskuksen alue ja talouskeskuksen sauna muodostavat kokonaisuutena yhden käytetyn rantarakennusyksikön. Ranta-asetmakaavan muutoksella on osoitettu yhteensä 11 rantarakennusyksikköä.

Ranta-asetmakaavan muutosalueen ulkopuolisella Niemikotkan emätilan ranta-alueella sijaitsee yhteensä 15 lohkontua ja rakentunutta rakennuspaikkaa.

Niemikotkan emätilan alueella on käytetty rantarakennusoikeutta yhteensä **26** rakennusyksikköä.

Emätilan jäljellä oleva ja ranta-asemakaavan muutoksella osoitettu rakennusoikeus

Niemikotkan emätilan 210-422-2-29 (X) jäljellä oleva rakennusoikeus kuuluu nykyiselle Niemikotkan tilalle 109-501-2-71 ja sukupolvenvaihdoksessa sovitun mukaisesti tilalle Kotkansilmä 109-501-2-2. Kaikki ranta-asemakaavan muutosalueen ulkopuoliset emätilaan kuuluvat kiinteistöt ovat jo rakentuneita lohkotontteja, joille ei suunnittelu- ja mitoitusperusteen mukaan kuulu jo käytettyä yhtä rakennusyksikköä enempää rakennusoikeutta.

Suunnittelu- ja mitoitusperusteen mukainen Niemikotkan emätilan 210-422-2-29 (X) kokonaisrakennusoikeus 26 rakennusyksikköä tulee käytetyksi, kun ranta-asemakaavan muutosalueelle osoitetaan vanhan ranta-asemakaavan mukaisesti yhteensä 11 rantarakennusyksikköä. Kaavamuutoksella ei lisätä emätilan alueen lomarakennusyksiköiden määrää nykyisestä, joten kaavalla ei ole vaikutusta nykytilanteen mukaiseen rantarakentamisen laskennalliseen mitoitukseen (rakennusyksikköä/ranta-km).

Rakennusoikeuden määrä (kerrosala)

Niemikotkan maatilan talouskeskukselle ei ole osoitettu rakennusoikeutta voimassa olevassa ranta-asemakaavassa. Kaavamuutoksella osoitetutulle maatilan talouskeskuksen AM-1- alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 3569 k-m² (tehokkuusluku e=0.15). Maatilan talouskeskuksen käytössä olevalle erilliselle saunarakennukselle on osoitettu rakennusala (sa-1) maa- ja metsätalousalueelle ja rakennusoikeutta 40 k-m².

RA- ja RM-tonteille on osoitettu rakennusoikeutta Hämeenlinnan kaupungin rakennusjärjestyksen ja nykyisen rantasuunnittelukäytännön mukainen enimmäismäärä 150 k-m² / tontti ja kahdelle pinta-alaltaan yli 4000 m²:n RM-1- tontille 210 k-m² / tontti. Vanhan kaavan rakennusyksikkökohdainen rakennusoikeus on 80 k-m². Kaavamuutos lisää RA-, RM- ja RM-1- tonteiksi osoitettujen rakennuspaikkojen rakennusoikeutta yhteensä 820 k-m² ja pinta-alaa yhteensä 1,3991 ha.

Asemakaavan seurantalomake liitteenä 6 (puuttuu ehdotusvaiheessa).

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Maatilojen talouskeskusten korttelialue (AM-1)

Ranta-asemakaavan muutoksella on Niemikotkan maatilan tilakeskus osoitettu maatilojen talouskeskusten korttelialueeksi (AM-1) 4. Kortteliin 4 on osoitettu yksi tontti. AM-1-alue on tarkoitettu nykyisen maankäytön mukaisesti asumiseen, maa- ja metsätaloutta ja niiden liitännäiselinkeinoja sekä matkailua palvelevaan rakentamiseen.

AM-1-alueen pinta-ala on 2,3790 ha. Ranta-asemakaavan muutoksella on laajennettu voimassa olevan ranta-asemakaavan maatilojen talouskeskusten korttelialuetta 1,1305 ha. Kaavamuutoksella osoitetun AM-1- alueen laajuus kuitenkin vastaa vanhaa kaavaa yksityiskohtaisemmin tilakeskuksen nykyisen rakennuskannan ja muodostuneen pihapiirin aluetta. Kaavamuutoksella on osoitettu talouskeskuksen laajenemisaluetta nykyisen tiiviisti rakentuneen pihapiirin länsi- ja pohjoispuolelle niemialueen keskiosaan. Kaavamuutoksella osoitetun maatilan talouskeskuksen AM-1- alueen rakennusoikeus on 3569 k-m² (tehokkuusluku e=0.15). AM-1- korttelialueen rakentamisen kerrosluku on enintään II.

Ranta-asemakaavan muutos täsmentää tilakeskuksen rakentamisen ohjausta rakennusoikeuden määrän ja rakentamisen käyttötarkoituksen osalta. Maatilan talouskeskuksen AM-1- alueella sijaitsevien kahden asuinrakennuksen alueet on osoitettu nykytilanteen mukaisesti rakennusaloiksi, jolle saa sijoittaa yhden asuinrakennuksen (as/rm). Lisäksi as/rm- rakennusalan asuinrakennukseen saa sijoittaa matkailua palvelevia tiloja. AM-1- alueen uudempi asuinrakennus toimii jo nykyisin asuinkäytön lisäksi matkailukäytössä. Muu osa tilakeskuksen AM-1- alueesta on tiealueita lukuun ottamatta osoitettu rakennusaloiksi, joille saa sijoittaa maa- ja metsätaloutta ja niiden liitännäiselinkeinoja sekä matkailua palvelevia rakennuksia (am/rm). Rakennusalojen rajauksessa on huomioitu tilakeskuksen läpi rannan rakennuspaikoille kulkeva tiestö.

Loma-asuntojen korttelialueet (RA)

Ranta-asemakaavan muutoksella on muutettu voimassa olevan ranta-asemakaavan matkailua palvelevien rakennusten korttelin 5 (RM-1) Leenalan tilan 109-501-2-45 alueelle sijoittuva lomarakennusyksikkö, RM-1- kortteleiden 6 ja 7 pohjoisemmat lomarakennusyksiköt sekä RM-1- korttelin 2B Kotkansilmän tilan 109-501-2-2 alueelle sijoittuvat kaksi lomarakennusyksikköä loma-asuntojen

korttelialueen (RA) tonteiksi. Samalla rakennuspaikkojen rajauksia on täsmennetty huomioiden korttelin 2B tonteilla uuden Kotkansilmän tilan 109-501-2-2 rajat, alueen tiestö sekä vanhojen rakennuspaikkojen täydennysrakentamismahdollisuudet. Syvyysuunnassa kapeaan Leenalan tilan 109-501-2-45 vanhaan rakennuspaikkaan on osoitettu lisäaluetta Niemikotkan tilan 109-501-2-71 alueelta. Kaavamuutoksella osoitetut RA- tontit on suunniteltu vähintään 3000 m²:n kokoisiksi, jolloin Hämeenlinnan kaupungin rantarakentamista ohjaavien rakennusjärjestyksen ja ranta-asumisen maankäytöllisten periaatteiden mukaisesti tonttien rakennusoikeudeksi on voitu osoittaa 150 k-m²/tontti.

Korttelin 2B RA- tontti 2 on vielä rakentumaton. Muille kaavamuutoksella osoitetuille RA- tonteille on jo rakentunut loma-asunto. Loma-asuntojen korttelialueiden (RA) pinta-ala on yhteensä 1,7065 ha.

Kullekin loma-asuntojen korttelialueiden (RA) 2B, 5, 6 ja 7 loma-asuntotontille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asunnon sekä sauna- ja talousrakennuksia. Rakennusten kokonaislukumäärä saa olla enintään neljä. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 m². Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 100 m², erillisen saunarakennuksen enintään 25 m² ja muun talousrakennuksen enintään 30 m².

Loma-asuntojen korttelialueen (RA) 6 tontin 1 kerrosluku on enintään II ja RA-korttelialueiden 2B, 5 ja 7 RA- tonttien kerrosluku on enintään I u ½. Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakkokerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueet (RM)

Ranta-asemakaavan muutoksella on osoitettu nykyisen maankäytön mukaisesti matkailua palvelevien rakennusten korttelin 5 (RM) tontti 1, korttelin 6 (RM) tontti 2 ja korttelin 7 (RM) tontti 2. Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueiden (RM) pinta-ala on yhteensä 0,9632 ha. RM-korttelialueiden tonteille on jo rakentunut vuokrakäytössä olevat loma-asunnot. RM- tontit on rajattu tukeutumaan alueella olevaan tiestöön ja tonttien rajauksissa on huomioitu vanhojen rakennuspaikkojen täydennysrakentamismahdollisuudet. Kaavamuutoksella osoitetut RM- tontit on suunniteltu vähintään 3000 m²:n kokoisiksi, jolloin Hämeenlinnan kaupungin rantarakentamista

ohjaavien rakennusjärjestyksen ja ranta-asumisen maankäytöllisten periaatteiden mukaisesti tonttien rakennusoikeudeksi on voitu osoittaa 150 k-m²/tontti.

Kullekin RM-tontille saa rakentaa enintään neljä matkailua palvelevaa rakennusta. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 m². Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 100 m², erillisen saunarakennuksen enintään 25 m² ja muun talousrakennuksen enintään 30 m².

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueiden (RM) tonttien kerrosluku on I u ½. Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakkokerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM-1)

Ranta-asemakaavan muutoksella on osoitettu nykyisen maankäytön mukaisesti matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM-1) 9, jolla on kaksi tonttia. Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen (RM-1) pinta-ala on 0,9092 ha. RM-1- korttelialueen tontille 2 on jo rakentunut vuokratyössä oleva loma-asunto Kotkansiipi. Tontilla 1 sijaitsee pieni loma-asunto/saunarakennus ja tontin takaosassa alun perin lämpökeskukseksi rakennettu rakennus, jota mahdollisesti voidaan hyödyntää jatkossa matkailupalvelukäytössä.

RM-1- korttelialueen tontit tukeutuvat alueella olevaan tiestöön ja tonttien rajauksissa on huomioitu vanhojen rakennuspaikkojen täydennysrakentamismahdollisuudet. Kaavamuutoksella osoitetut RM-1- tontit on suunniteltu yli 4000 m²:n kokoisiksi, jolloin Hämeenlinnan kaupungin ranta-asumisen maankäytöllisten periaatteiden mukaisesti tonttien rakennusoikeudeksi on voitu osoittaa 210 k-m²/tontti, josta 60 m² on tarkoitettu yhden vähintään 40 m etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta sijoitettavan talousrakennuksen rakentamiseen

Kullekin RM-1- tontille saa rakentaa enintään viisi matkailua palvelevaa rakennusta. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 210 m², josta 60 m² on tarkoitettu vähintään 40 m etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta sijoitettavan talousrakennuksen rakentamiseen. Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 100 m² tai, mikäli rakennus sijoitetaan vähintään 40 m päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta, niin enintään 120 m². Erillinen saunarakennus saa olla enintään 25 m².

Kaavakartalta mitatut tonttien pinta-alat (m²) ja tonttien rakennusoikeudet (k-m²):

Kortteli	Tontti	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Rak.oikeus
kortteli 2B	tontti 1	RA	3053	150
	tontti 2	RA	3474	150
kortteli 4	tontti 1	AM-1	23790	3569
kortteli 5	tontti 1	RM	3613	150
	tontti 2	RA	3504	150
kortteli 6	tontti 1	RA	3678	150
	tontti 2	RM	3008	150
kortteli 7	tontti 1	RA	3356	150
	tontti 2	RM	3011	150
kortteli 9	tontti 1	RM-1	4742	210
	tontti 2	RM-1	4350	210
YHTEENSÄ:			59579	5189

Kaavamuutoksella on annettu lisäksi seuraavia yleismääräyksiä:

- Kaavassa esitettyjen tonttien lukumäärää ei saa ylittää.
- Alueelle rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia.
- Alin suositeltava rakentamiskorkeus on +122,45 (N2000- järjestelmä).
- RA-, RM ja RM-1- tonteilla on säilytettävä ja ylläpidettävä riittävä puusto ja muu kasvillisuus, jolla varmistetaan rakennusten sopeutuminen ympäristöön ja tontin rantavyöhykkeen luonnonmukaisena säilyminen.
- RA-, RM-, RM-1- ja AM-1- tonttien hulevesien käsittely tulee järjestää kiinteistökohtaisesti. Hulevesien käsittelyssä on kiinnitettävä erityistä huomiota vesiensuojelulliseen näkökulmaan.
- Kaava-alue sijaitsee Kotkajärven vedenhankintakäyttöön soveltuvalla 2- luokan pohjavesialueella. Alueen rakentamista ja muita toimintoja rajoittaa pohjaveden ja maaperän pilaamiskiellot sekä ohjaa vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus.
- Alueen vesihuolto on järjestettävä kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja Hämeenlinnan kaupungin määräysten mukaisesti. Jätevesistä ei saa aiheutua pohja- ja pintaveden pilaantumisvaaraa.

5.3.2 Muut alueet

Pääosa kaavan muutosalueesta (62,2 %) on osoitettu nykyisen maankäytön mukaisesti maa- ja metsätalousalueeksi (**M**). Maa- ja metsätalousalueen (M) pinta-ala on 9,8023 ha. M-alueen pinta-ala vähenee kaavamuutoksella 2,5296 ha.

Niemi-Kotkan tilakeskuksen käytössä olevalle saunarakennukselle on osoitettu rakennusala (**sa-1**) kaavan maa- ja metsätalousalueelle. sa-1- rakennusosalalle saa sijoittaa yhden AM-1- korttelin 4 käyttöön tarkoitetun saunarakennuksen. Rakennuksen kerrosala saa olla yhteensä enintään 40 m². Pääosa sa-1- rakennusosalalle toteutettavasta kerrosalasta tulee käyttää sauna-, pesu- ja pukuhuone-tiloihin.

Kaavamuutosta varten laaditussa arkeologisessa inventoinnissa löytyneet kiinteät muinaisjäännökset (Tervahauta, Niemikotka, 1000052080 ja hiilimiilu, Niemikotka 2, 1000052082) on osoitettu sm- kaavamerkinnöin (Muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös) kaavan maa- ja metsätalousalueelle. Kaavalla määrätään muinaismuistolakiin perustuen, että sm- alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. sm- aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä Kanta-Hämeen alueellisen vastuumuseon lausunto.

5.3.3 Ajoyhteydet ja tekninen huolto

Niemikotkan ranta-asemakaava-alue on hyvin saavutettavissa nykyistä tiestöä pitkin. Suunnittelualueelle kuljetaan valtatie 3 (littalan rampin), Heinuntien (yhdystie 13903), littalantien (yhdystie 2853) ja Kotkajärventien (yhdystie 13671) kautta ja edelleen Rimmiläntieltä (yhdystie 13669) erkanee Niemikotkan yksityistietä. Niemikotkantie kulkee Kotkajärven niemialueen halki Niemi-Kotkan tilakeskukselle asti ja toimii kaavan tonttialueita palvelevana kokoojatienä. Ranta-asemakaavan muutosalueelle on rakentunut kattava sisäinen tiestö. Kaikille rakentuneille rakennuspaikoille on olemassa hyväkuntoinen kulkuyhteys.

Kaava-alueen nykyinen käytössä oleva vanhoille rakennuspaikoille johtava tiestö on osoitettu kaavassa ajoyhteysmerkinnällä (ajo) ja uudet tieyhteydet on osoitettu ohjeellisina ajoyhteyksinä (ajo). Kulku korttelin 2B RA- tonteille on järjestetty kaavamuutoksella uudelleen tukeutuen rannan naapurikiinteistöjen vanhoille lomarakennuspaikoille Niemikotkan tilan kautta kulkeviin teihin. Kulku korttelin 2B rakentumattomalle tontille 1 on osoitettu uutena ajoyhteytenä tontin länsipuolella kulkevalta tieltä ja tontille 2 on osoitettu uusi ajoyhteys idän suunnasta vanhan naapurikiinteistöjä

palvelevan tien kautta. Uusien teiden rakentamistarve on yhteensä n. 115 m. Kaavamuutoksessa on osoitettu ajoyhteydet kaavamuutoksella osoitettujen loma-asuntotonttien ja maatilatalouskeskuksen lisäksi kaavan muutosalueen ulkopuolisille naapurikiinteistöjen tonteille niiltä osin, kun näille tonteille kuljetaan kaavan muutosalueen kautta.

Kaavalla osoitettujen jo rakentuneiden AM-1-, RA-, RM- JA RM-1 – tonttien vesihuolto on järjestetty rakennuspaikkakohtaisesti. Jätevedet johdetaan pääosalla alueen rakennuspaikosta umpisäiliöihin. Kaavalla määrätään, että kaavalla osoitettujen tonttien vesihuolto tulee järjestää kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja Hämeenlinnan kaupungin määräysten mukaisesti. Haja-asutusalueen rakennuspaikkojen talousjätevesien käsittelyvaatimukset määritellään kaavan laatimisaikana Valtioneuvoston asetuksessa 157/2017.

Niemi-Kotkan tilakeskuksen rakennukset ja rakentuneet loma-asunnot on liitetty sähköverkkoon.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Ranta-asemakaavan muutosalueelle ei kohdistu suoraan paikallisia, maakunnallisia tai valtakunnallisia rakennetun kulttuuriympäristön tai maiseman arvoalueita. Kotkajärven itärannalla sijaitsee paikallisesti merkittävä Kotkajärven kylän kulttuuriympäristöalue. Kaavan muutosalueen ulkopuolisella naapurikiinteistöllä 109-501-2-18 sijaitsee Kalvolan rakennusinventoinnissa inventoitu rakentamisasussaan säilynyt asuinrakennus vuodelta 1929.

Kaavan muutosalueen länsiosassa sijaitsee kaksi kaavamuutosta varten laaditussa arkeologisessa inventoinnissa (Heilu Oy/Sinikka Kärkkäinen 2024) löytynyttä historiallisen ajan kiinteää muinaisjäännöstä. Tervahauta (Niemikotka, 1000052080) sijaitsee Niemikotkantien varrella, noin 8 metriä tiestä pohjoiseen ja hiilimiilu (Niemikotka 2, 1000052082) Niemikotkantien eteläpuolella pohjoiskoilliseen laskevassa rinteessä.

Kotkajärvi on suosittu mökkijärvi. Järven ranta-alueilla sijaitsee noin 110 rakentunutta lomarakennuspaikkaa ja noin 10 vakituisen asunnon rakennuspaikkaa. Ranta-asemakaavan muutosalueen rakennettu ympäristö muodostuu Niemi-Kotkan tilakeskuksen rakennuksista, piha-, pelikenttä- ja puutarha-alueista, tiestöstä ja pelloista sekä vuokra- ja yksityiskäytössä olevista lomamökeistä.

Kaavamuutoksella mahdollistetaan Niemi-Kotkan tilakeskuksen alueen kehittäminen maa- ja metsätalouselinkeinon lähtökohdista sekä osana Niemikotkan tilalla harjoitettavaa matkailuelinkeinotoimintaa. Kaavamuutos jäsentää tilakeskuksen rakennuskannan nykyisen ja tulevan käyttötarkoituksen ja turvaa vanhan rakennuskannan rakennusoikeuden ja mahdollistaa tarkoituksenmukaisen lisärakentamisen maa- ja metsätalouden sekä matkailuelinkeinon tulevaisuuden tarpeisiin.

Kaavamuutoksella osoitetut loma- ja matkailupalvelujen rakennusyksivät (RA, RM ja RM-1) perustuvat vanhaan ranta-asemakaavaan ja nykyiseen rakentamistilanteeseen. Kaavamuutoksella ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Kaavamuutoksella on määritetty vanhan kaavan mukaisten rakennuspaikkojen käyttötarkoitus, rakennusoikeus ja laajuus uudelleen. Kaavamuutos nostaa rantarakennusyksiköiden tonttikohtaisen rakennusoikeuden paremmin loma- ja matkailurakentamisen nykyvaatimusten mukaiselle tasolle ja laajentaa jonkin verran vanhan kaavan varsin suppea-alaisia rakentamisalueita. Kaavamuutoksella osoitettujen loma- ja matkailupalvelujen tonttien pinta-alat ja tonttikohtaiset rakennuspaikat perustuvat Hämeenlinnan kaupungin rantarakentamista ohjaavien rakennusjärjestyksen ja ranta-asumisen maankäytöllisten periaatteiden ohjaisvaikutukseen ja ovat Hämeenlinnan nykyisen rantasuunnittelukäytännön mukaisia.

Kotkajärven itäpuolella Kotkajärventien varressa sijaitsevan paikallisesti merkittävän Kotkajärven kylän kulttuuriympäristöalueen pellot ovat pääosin metsittyneet ja Kotkajärven itärannalle on muodostunut taajaa loma-asutusta. Ranta-asemakaavan muutosalue ei näy Kotkajärven kyläalueelta tarkasteltuna. Kun lisäksi huomioidaan, että kaavan muutosalue sijaitsee yli kilometrin etäisyydellä Kotkajärven itärannan kyläalueesta eikä kaavamuutoksella ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja eikä nykytilannetta merkittävästi muuttavaa maankäyttöä, niin ranta-asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta paikallisesti merkittävän Kotkajärven kylän kulttuuriympäristöalueen kannalta. Ranta-asemakaavan muutoksella ei ole myöskään osoitettu uutta rakentamista tai muutoin muutettu nykyistä maankäyttöä naapurikiinteistöllä 109-501-2-18 sijaitsevan Kalvolan rakennusinventoinnissa inventoidun rakentamisasussaan säilyneen vuodelta 1929 olevan asuinrakennuksen läheisyydessä. Kiinteistöön 109-501-2-18 rajautuva kaava-alueen osa on osoitettu vanhan ranta-asemakaavan ja nykyisen maankäytön mukaisesti maa- ja metsätalousalueeksi. Ranta-asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta naapurikiinteistön 109-501-2-18 rakennuksen arvoihin.

Arvioidaan, että ranta-asemakaavan muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta kaavan muutosalueen ja sen lähiympäristön rakennetun ympäristön kannalta.

Kaavamuutosta varten laaditussa arkeologisessa inventoinnissa löytyneet kiinteät muinaisjäännökset (Tervahauta, Niemikotka, 1000052080 ja hiilimiilu, Niemikotka 2, 1000052082) sijaitsevat maa- ja metsätalousalueella eikä kaavamuutoksella ole muutettu muinaisjäännösalueiden nykyistä maankäyttöä. Muinaisjäännökset on osoitettu kaavamuutoksessa sm- alueina (Muinaismuistolaki (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös). Kaavalla määrätään muinaismuistolakiin perustuen, että sm- alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. sm- aluetta koskevasta tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä Kanta-Hämeen alueellisen vastuumuseon lausunto.

Arvioidaan, että kaavamuutoksella edistetään arkeologisen kulttuuriperinnön säilymistä.

5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan

Ranta-asemakaavan muutosalueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse luonnonsuojelualueita tai Natura 2000 – verkoston kohteita. Kaava-alue ei sijaitse maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkailla maisema-alueilla. Kaavan muutosalue sijaitsee Kotkajärven vedenhankintakäyttöön soveltuvalla 2- luokan pohjavesialueella.

Suunnittelualan luonnonympäristöä on selvitetty tarkemmin alueelle laaditussa luontoselvityksessä (Luontoselvitys M. Ranta, 2024). Luontoselvityksessä kartoitettiin alueen liito-orava- ja viitasammakkotilanne, sekä arvioitiin yleisesti alueen luontoarvoja kasvillisuustyyppien kautta. Alueelta ei löytynyt luontoselvityksessä vesilain, luonnonsuojelulain, metsälain tai EU:n luonto- tai lintudirektiivien tarkoittamia elinympäristöjä tai lajeja. Luontoselvityksessä arvioitiin alueen rantojen karuuden, vesikasvillisuuskasvustojen pienialaisuuden ja rantojen rakentuneisuuden perusteella, että alueella ei oletettavasti ole erityistä merkitystä vesilinnuille ja niiden pesinnälle. Luontoselvityksen perusteella kaavan muutosalueella ei ole huomioitavia luontoarvoja.

Kaavan muutosalueen sijoittuminen Kotkajärven vedenhankintakäyttöön soveltuvalla 2- luokan pohjavesialueelle on huomioitu koko kaavan muutosaluetta koskevissa kaavamääräyksissä. Kaavalla määrätään, että alueen rakentamista ja muita toimintoja rajoittaa pohjaveden ja maaperän pilaamiskiellot sekä ohjaa vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus. Kaavamääräysten mukaisesti toteutettava kaavamuutoksen mukainen maankäyttö ei vaaranna Kotkajärven 2- luokan pohjavesialuetta.

Kaavamuutoksella ei osoiteta uusia rakennusyksiköitä vanhaan kaavaan verrattuna. Kaavamuutoksella osoitettujen loma- ja matkailupalvelujen tonttien laajenemisalueet ovat pääosin nykyisten rakennuspaikkojen piha-alueita tai Niemi-Kotkan tilakeskukseen kuuluvia hoidettuja nurmialueita. Pääosa ranta-asemakaavan muutosalueesta säilyy edelleen maa- ja metsätalousalueena.

Ranta-asemakaavan muutosalue on loivapiirteinen ja korkeusasemaltaan muuta niemialuetta matalampi sekä rantojen osalta puustoinen. Alueen vanhat loma-asunnot on toteutettu säilyttäen rannassa riittävästi suojapuustoa, jolloin rakentaminen sopeutuu hyvin rantamaisemaan. Lomarakennukset ovat myös väritykseltään hyvin rantamaisemaan sopivia. Ranta-asemakaavan muutosalue sulautuu kauempaa vesistöltä ja vastarannoilta tarkasteltuna niemialueen korkeampiin ranta-alueisiin ja Kotkajärven muihin ranta-alueisiin. Alueen vanha rakentaminen ei merkittävästi erotu järven rantamaisemassa.

Kaavalla määrätään, että RA-, RM- ja RM-1- tonteilla on säilytettävä ja ylläpidettävä riittävä puusto ja muu kasvillisuus, jolla varmistetaan rakennusten sopeutuminen ympäristöön ja tontin rantavyöhykkeen luonnonmukaisena säilyminen. Lisäksi kaavalla määrätään, että alueelle rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia. Kaavamääräykset osaltaan turvaavat, että myös kaavamuutoksen mahdollistama lisärakentaminen sopeutuu ympäristöön ja rantamaisemaan.

Arvioidaan, että kaavamuutoksesta ei aiheudu merkittävää vaikutusta luonnonympäristöön ja rantamaisemaan.

5.4.3 Sosiaaliset vaikutukset

Kaava mahdollistaa alueen vanhan kaavan mukaisten rantarakennusyksiköiden sekä Niemi-Kotkan tilakeskuksen kehittämisen tulevaisuudessa. Niemikotkan sukutilan ja matkailuelinkeinon kehittämisen kannalta on eduksi, että kaksi-kolme sukupolvea pystyy asumaan tilalla yhtäaikaaisesti sesonkikaudella, mistä syystä myös tarvitaan ranta-asumista/asumista eikä vain matkailukäyttöön kaavoitettua rakennuskantaa. Niemikotkan tilalla on harjoitettu matkailuelinkeinotoimintaa 45 vuoden ajan, joten alueen vakituisen asumisen, tavanomaisen loma-asutuksen ja matkailutoiminnan yhteensovittamisesta on kertynyt kokemusta. Eri toimintojen yhteensovittaminen on onnistunut hyvin ja voidaan arvioida näin olevan jatkossakin. Vanhojen loma- ja matkailuelinkeinokäytössä olevien rakennuspaikkojen osoittaminen loma-asuntotonteiksi (RA) ja matkailua palvelevan rakentamisen tonteiksi (RM, RM-1) ja tonteille osoitettu lisärakentamismahdollisuus ei muuta

nykytilannetta merkittävästi. Tontit ovat pääosin jo nykyisin rakentuneita ja loma- ja matkailukäytössä. Korttelin 2B vielä toteutumattoman kaavamuutoksella tavanomaiseksi loma-asuntotontiksi muutetun RA- tontin 1 toteutumisen myötä alueen vapaa-ajan asukkaiden määrä hieman lisääntyy ja tästä saattaa aiheutua sosiaalista kanssakäymistä uusien loma-asukkaiden ja naapuritilojen vanhojen loma-asukkaiden välillä. Yhden uuden tavanomaisen loma-asuntotontin toteutumisen vaikutus ei kuitenkaan ole merkittävä. Vaikutus on suurin lähimpien naapureiden kannalta.

Ranta-asemakaavan muutosalueella ei ole yleisessä virkistyskäytössä olevia tai yleiseen virkistyskäyttöön sopia alueita. Kaavamuutoksella ei varata merkittävästi lisää Kotkajärven ranta-alueita rakentamisalueeksi. Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen, lähiympäristön tai Kotkajärven vesialueen jokaisenoikeuteen perustuvan yleisen virkistyskäytön kannalta.

Ranta-asemakaavan muutoksella ei käytetä muiden rantasuunnittelun emätilojen tai nykyisten tilojen rakennusoikeuksia. Kaavamuutoksella osoitettujen rakennusyksiköiden määrä (mitoitus) vastaa Hämeenlinnan kaupungin noudattamaa rantasuunnittelukäytäntöä olosuhteiltaan ja ominaisuuksiltaan Kotkajärven vertautuvilla vastaavilla vesistöillä. Ranta-asemakaavalla ei vaikeuteta Kotkajärven ranta-alueiden muiden maanomistajien tai Hämeenlinnan kaupungin muiden vesistöjen ranta-alueiden maanomistajien mahdollisuuksia hyödyntää ranta-alueitaan.

Arvioidaan, että kokonaisuutena kaavamuutoksesta ei aiheudu merkittäviä sosiaalisia vaikutuksia nykytilanteeseen verrattuna.

5.4.4 Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla mahdollistetaan alueella toimivan maa- ja metsätalouselinkeinon sekä matkailuelinkeinon kehittäminen elinkeinonharjoittajien tavoitteiden mukaisesti. Ranta-asemakaavan muutos mahdollistaa mökkikannan modernisoimisen nykytarpeita vastaaviksi, mikä vahvistaa matkailuelinkeinon kannattavuutta ja mahdollistaa ympärivuotisemman käytön. Matkailuelinkeinon mahdollisuuksien kehittämisellä voidaan nähdä positiivisia taloudellisia vaikutuksia yrittäjien kannalta, mutta myös laajemmin. Matkailualueen asiakkaat lisäävät palvelukysyntää Kalvolan ja Hämeenlinnan alueella.

Kaavamuutoksella osoitetut loma-asunto- ja matkailutontit osaltaan jäsentävät ja turvaavat rantoihin liittyviä taloudellisia arvoja.

Kaavan toteutumisesta ei aiheudu kustannuksia Hämeenlinnan kaupungille. Kaavasta ei aiheudu taloudellisia vaikutuksia Kotkajärven ranta-alueiden muiden kiinteistöjen omistajille.

5.4.5 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Vanhojen matkailua palvelevien rakennusyksiköiden käyttötarkoituksen muuttaminen osittain loma-asuntotonteiksi ei muuta alueen nykyistä rantarakentamisen yhdyskuntarakennetta. Vanhat jo rakentuneet rakennuspaikat ovat osa alueen rantojen nykyistä yhdyskuntarakennetta. Kaava-muutoksella osoitettu vielä kokonaan toteumaton korttelin 2B loma-asuntotontti 1 tukeutuu ranta-alueen nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen (vanhat rakennuspaikat, tiestö). Korttelin 2B vielä toteutumaton loma-asuntotontti sijoittuu rannanosalle, jolla ei ole rannanosan pituus, korttelin 2B tontin 2 rakentunut loma-asunto ja naapuritilojen nykyinen rakentamistilanne huomioiden yleisen virkistyskäytön kannalta merkitystä yhtenäisesti rakentamisesta vapaana rannanosana.

Kokonaisuutena tarkasteltuna kaavamuutoksella ei supisteta merkittävästi alueen rakentamisesta vapaiden rantojen määrää nykytilanteeseen verrattuna. Kaavamuutoksella on turvattu alueen laajimpien rakentamattomien rannanosien säilyminen edelleen yhtenäisesti rakentamisesta vapaina.

Kaava-aluetta palvelevana kokoojatienä toimii hyväkuntoinen Kotkajärventie. Kaavamuutoksella osoitetut loma- ja matkailupalvelujen tontit sekä maatilan talouskeskuksen alue sijoittuvat edullisesti tukeutuen Kotkajärventiehen ja alueen sisäiseen olemassa olevaan tiestöön. Uusien teiden rakentamistarve on vähäinen kaavamuutoksen toteuttamiseksi. Kaavamuutoksella ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja vanhaan kaavaan verrattuna eikä kaavamuutos lisää tiestön liikennemääriä nykytilanteeseen verrattuna. Liikennemäärät voivat hieman vähentyä, kun osa vanhan kaavan matkailupalvelujen rakennusyksiköistä on muutettu loma-asuntojen tonteiksi. Kun huomioidaan ranta-asemakaava-aluetta palvelevan nykyisen tiestön ominaisuudet ja se, että kaavamuutos ei lisää tiestön liikennemääriä nykytilanteeseen verrattuna, niin voidaan arvioida, että alueen liikennejärjestelyt ovat nykyisen tiestön osalta riittävät. Kaavamuutoksen toteutuminen ei aiheuta yleisten maanteiden tai Kotkajärventien osalta normaalista yllä- ja kunnossapidosta poikkeavia parantamistarpeita.

Kaava-alueen rakennuspaikkojen vesi- ja jätevesihuolto on järjestetty ja tullaan jatkossakin järjestämään rakennuspaikkakohtaisin ratkaisuin. Vesihuolto perustuu omiin käyttövesikaivoihin. Tilakeskuksen alueella on oma käyttövesikaivo ja yleensä kahden loma-asunnon käytössä on yhteinen käyttövesikaivo. Varusteltujen (vesi- WC) loma-asuntojen ja maatilan talouskeskuksen

asuinrakennuksien jätevedet johdetaan umpisäiliöihin. Kantoveden varassa oleva loma-asunto Teerenkieppi on varustettu kompostoivalla ulkokäymälällä. Kiinteistöjen vedenhankinta ja jätevesien käsittely pystytään hyvin järjestämään jatkossakin rakennuspaikkakohtaisesti kaavamuutoksella osoitetuilla pinta-alaltaan suurilla loma- ja matkailupalvelujen tonteilla. Sopiva ja riittävä jätevesien käsittelyjärjestelmä riippuu rakennuspaikan rakentamisen varustelutasosta. Kaikki alueen loma-asunnot ja Niemi-Kotkan tilakeskuksen rakennuskanta on liitetty sähköverkkoon. Alueella on kattava jakelujännitteinen sähköverkko. Kaavamuutoksella osoitetut vielä toteutumattomat korttelin 2 B tontti 1 ja korttelin 9 tontti 1 ovat helposti liitettävissä sähköverkkoon. Alueella on keskitetty sekajätteen keräys, josta on sopimus Kiertokapulän kanssa. Lisäksi kaikilla rakentuneilla loma- ja matkailupalvelujen sekä asumisen yksiköillä on omat kompostorit biojätteelle, mikä vähentää sekajätteen määrää ja kuljetustarvetta. Kaavamuutos ei aiheuta alueen jätehuoltoon muutostarpeita.

Arvioidaan, että kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen nykyiseen rantarakentamisen yhdyskuntarakenteeseen.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Ranta-asemakaavan muutoksen toteutuminen ei aiheuta merkittävää häiriötä ympäristölle.

5.6 Kaavamerkinnyt ja -määräykset

AM-1	Maatilojen talouskeskusten korttelialue. Alue on tarkoitettu asumiseen, maa- ja metsätaloutta ja niiden liitännäiselinkeinoja sekä matkailua palvelevaan rakentamiseen.
RA	Loma-asuntojen korttelialue. Kullekin tontille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asunnon sekä sauna- ja talousrakennuksia. Rakennusten kokonaislukumäärä saa olla enintään neljä. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 m². Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 100 m², erillisen saunarakennuksen enintään 25 m² ja muun talousrakennuksen enintään 30 m².
RM	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Kullekin tontille saa rakentaa enintään neljä matkailua palvelevaa rakennusta. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 m². Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 100 m², erillisen saunarakennuksen enintään 25 m² ja muun talousrakennuksen enintään 30 m².
RM-1	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Kullekin tontille saa rakentaa enintään viisi matkailua palvelevaa rakennusta. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 210 m², josta 60 m² on tarkoitettu yhden vähintään 40 m etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta sijoitettavan talousrakennuksen rakentamiseen. Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 100 m² tai, mikäli rakennus sijoitetaan vähintään 40 m etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta, enintään 120 m². Erillisen saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 25 m².
M	Maa- ja metsätalousalue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen tontin / rakennuspaikan raja.
2B	Korttelin numero.
1	Ohjeellinen tontin / rakennuspaikan numero.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
I u ½	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
150	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
e=0.15	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

	Rakennusala.
am/rm	Rakennusala, jolle saa sijoittaa maa- ja metsätaloutta ja niiden liitännäiselinkeinoja sekä matkailua palvelevia rakennuksia.
as/rm	Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhden asuinrakennuksen. Rakennukseen saa sijoittaa matkailua palvelevia tiloja.
sa	Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhden kerrosalaltaan enintään 25 m ² saunarakennuksen.
sa-1	Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhden AM-1- korttelin 4 käyttöön tarkoitetun saunarakennuksen. Rakennuksen kerrosala saa olla yhteensä enintään 40 m ² . Pääosa rakennusallalle toteutettavasta kerrosalasta tulee käyttää sauna-, pesu- ja pukuhuonetiloihin.
sm	Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä Kanta-Hämeen alueellisen vastuumuseon lausunto.
ajoyhteys	Ajoyhteys.
ajoyhteys	Oheellinen ajoyhteys.

RANTA-ASEMAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

KAAVASSA ESITETTYJEN TONTTIEN LUKUMÄÄRÄÄ EI SAA YLITTÄÄ.

ALUEELLE RAKENNETTAVIEN RAKENNUSTEN, RAKENTEIDEN JA LAITUREIDEN TULEE OLLA MUODOILTAAN, MATERIAALEILTAAN JA VÄREILTÄÄN LUONTOON JA YMPÄRISTÖÖN SOVELTUVIA.

ALIN SUOSITELTAVA RAKENTAMISKORKEUS ON +122,45 (N2000-JÄRJESTELMÄ).

RA-, RM- JA RM-1 -TONTTEILLA ON SÄILYTETTÄVÄ JA YLLÄPIDETTÄVÄ RIITTÄVÄ PUUSTO JA MUU KASVILLISUUS, JOLLA VARMISTETAAN RAKENNUSTEN SOPEUTUMINEN YMPÄRISTÖÖN JA TONTIN RANTAVYÖHYKKEEN LUONNONMUKAISENA SÄILYMINEN.

RA-, RM-, RM-1- JA AM-1 -TONTTIEN HULEVESIEN KÄSITTELY TULEE JÄRJESTÄÄ KIIINTEISTÖ-KOHTAISESTI. HULEVESIEN KÄSITTELYSSÄ ON KIINNITETTÄVÄ ERITYISTÄ HUOMIOTA VESIEN-SUOJELULLISEEN NÄKÖKULMAAN.

KAAVA-ALUE SIJAITSEE KOTKAJÄRVEN VEDENHANKINTAKÄYTTÖÖN SOVELTUVALLA 2- LUOKAN POHJAVESIALUEELLA. ALUEEN RAKENTAMISTA JA MUITA TOIMINTOJA RAJOITTAA POHJAVEDEN JA MAAPERÄN PILAAMISKIELLOT SEKÄ OHJAA VESITALOUSHANKKEEN YLEINEN LUVANVARAISUUS.

ALUEEN VESIHUOLTO ON JÄRJESTETTÄVÄ KULLOINKIN VOIMASSA OLEVAN LAINSÄÄDÄNNÖN JA HÄMEENLINNAN KAUPUNGIN MÄÄRÄYSTEN MUKAISESTI. JÄTEVESISTÄ EI SAA AIHEUTUA POHJA-JA PINTAVEDEN PILAANTUMISVAARAA.

6 Ranta-asemakaavan toteutus

Kaavan mahdollistama rakentaminen toteutuu maanomistajien tarpeiden ja aikataulun mukaisesti. Kaavan rakentamisalueiden toteutumista valvoo kaupungin rakennusvalvontaviranomainen.

Hämeenlinnassa 26.11.2024

Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa

Arto Remes

maanmittausinsinööri (AMK), YKS-617

