

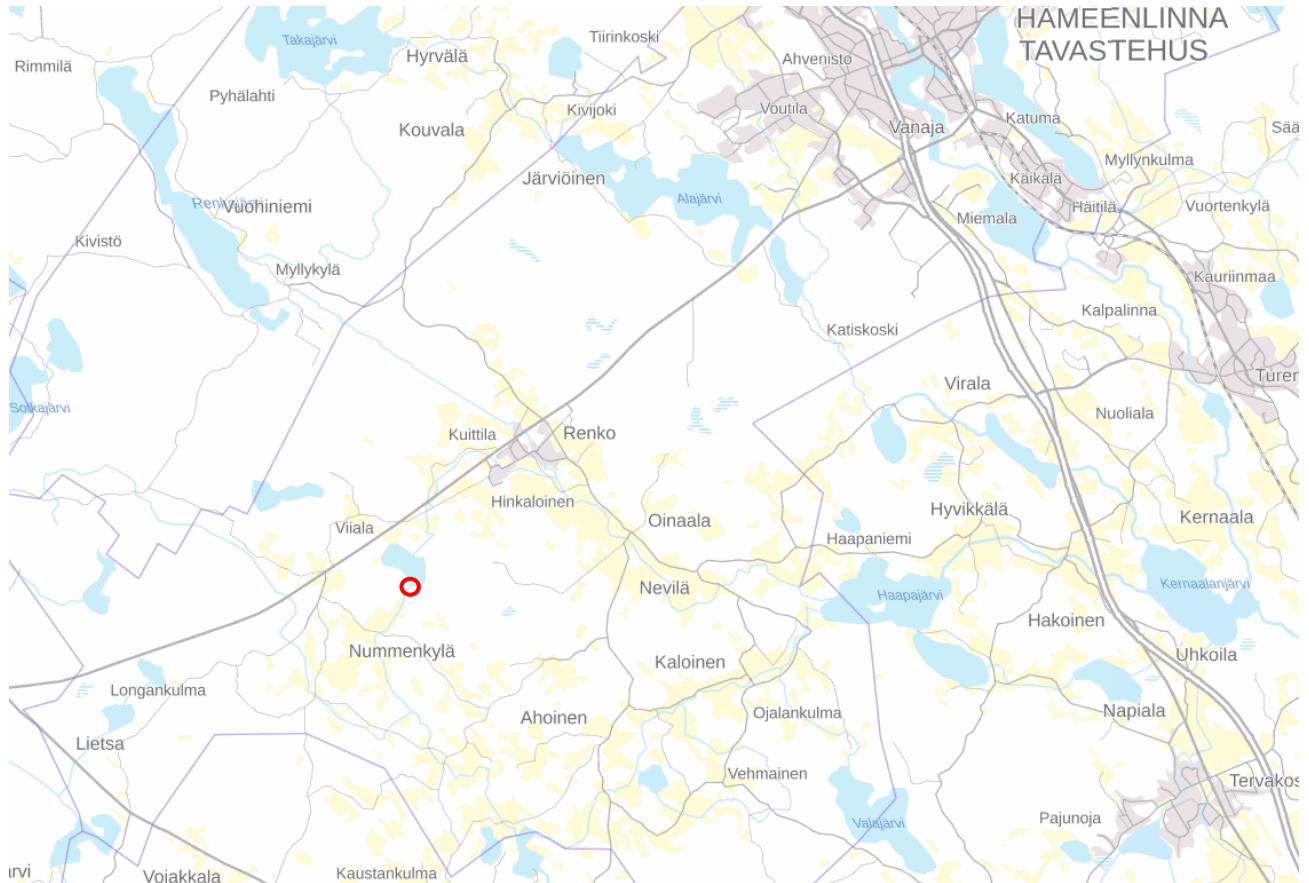
HÄMEENLINNA

RUOKOJÄRVENRANNAN RANTA-ASEMAKAAVA

OSA TILASTA RUOKOJÄRVENRANTA 109-575-6-279

Kaavanumero: 9030

Dnro: HML/448/10.02.04.00/2018



Kaava-alueen sijaintikartta

KAAVASELOSTUS

5.10.2020

Tämä kaavaselostus koskee 5.10.2020 päivättyä ranta-asetemakaavakarttaa.

1. TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi: Ruokojärvenrannan ranta-asetemakaava
Kaavanumero: 9030
Kaupunki: Hämeenlinna (109)
Tila: Osa tilasta Ruokojärvenranta 109-575-6-279

Kaavan laadittutaja ja tilan Ruokojärvenranta 109-575-6-279 omistaja:

Yksityinen maanomistaja

Kaavan laatija:

Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa / yhteyshenkilö Arto Remes
Sibeliuksenkatu 11 B 1, 13100 Hämeenlinna
puh. 040 162 9193
arto.remes@ymparistonsuunnittelu.fi

Suunnittelualan sijainti

Suunnitteluala sijaitsee Hämeenlinnan kaupungin Ruokojärven etelärannalla (Kansilehden kuva). Alue on kuulunut ennen 1.1.2009 kuntaliitosta Rengon kuntaan. Alueelta on n. 12 km Rengon kirkonkylälle ja n. 27 km Hämeenlinnan keskustaan.

Ranta-asetemakaavan vireille tulosta on kuulutettu 26.5.2018.

Käsittely- ja hyväksymispäivämäärät:

Hämeenlinnan kaupunginhallitus: 18.1.2021
Hämeenlinnan kaupunginvaltuusto: 8.2.2021
Voimaantulo: 27.3.2021

SISÄLLYSLUETTELO

2 TIIVISTELMÄ	2
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	2
2.2 Ranta-asemakaava.....	2
2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen.....	3
3 LÄHTÖKOHDAT	3
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista	3
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	3
3.1.2 Luonnonympäristö	4
3.1.3 Rakennettu ympäristö	7
3.1.4 Maanomistus	8
3.2 Suunnittelutilanne.....	8
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	8
4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve	11
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	11
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	11
4.3.1 Osalliset.....	11
4.3.2 Vireilletulo	11
4.3.3 Hallinnollinen käsittely	11
4.3.4 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	11
4.3.5 Viranomaisyhteistyö	13
4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet	13
5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS	13
5.1 Kaavan rakenne.....	13
5.2 Suunnitteluperusteet ja mitoitus	14
5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	17
5.4 Aluevaraukset.....	17
5.4.1 Korttelialueet.....	17
5.4.2 Muut alueet.....	18
5.4.3 Ajoyhteydet ja tekninen huolto	18
5.4.4 Virkistysyhteydet ja luontokohteet	18
5.5 Kaavan vaikutukset.....	18
5.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	18
5.5.2 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan.....	20
5.5.3 Sosiaaliset vaikutukset ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu.....	21
5.5.4 Taloudelliset vaikutukset	21
5.5.5 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	21
5.6 Ympäristön häiriötekijät	21
5.7 Kaavamerkinnot ja -määräykset	22
6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	23

LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Luontoselvitys
3. Asemakaavan seurantalomake
4. Havainnekuva
5. Vastineet osallispalautteeseen

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireille tulo- ja valmisteluvaihe

	Ruokojärvenrannan ranta-asetmakaavan valmistelu on aloitettu maanomistajan aloitteesta syksyllä 2017.
8.5.2018	Hämeenlinnan kaupunki teki ranta-asetmakaavan käynnistämispäätöksen (Diaarinumero HML/448/10.02.04.00/2018).
28.5.- 28.6.2018	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin julkisesti nähtävillä. Kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kuulutettiin 26.5.2018 Kaupunkiuutiset- lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin Internet-sivuilla. Lähiympäristön naapuritilojen maanomistajia tiedotettiin asiasta kirjeitse. Osallisilla oli mahdollisuus ilmaista osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta mielipiteensä. Kuulemisessa esitettiin viisi mielipidettä.
2.9.2018	Kaavan luontoselvitys valmistui.
26.9.2018	Hämeenlinnan kaupunki hyväksyi ranta-asetmakaavan pohjakartan.
11.12.2019 (§525)	Kaavaluonnoksen käsittely Hämeenlinnan kaupunkirakennelautakunnassa. Kaupunkirakennelautakunta päätti asettaa ranta-asetmakaavan luonnoksen nähtäville.
23.12.2019- 21.1.2020	Kaavaluonnos ja kaavan valmisteluaineisto pidettiin julkisesti nähtävillä (valmisteluvaiheen kuuleminen). Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta kuulutettiin 21.12.2019 Kaupunkiuutiset- lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin Internet-sivuilla. Lähiympäristön naapuritilojen maanomistajia tiedotettiin asiasta kirjeitse. Osallisilla oli mahdollisuus ilmaista kaavaluonnoksesta mielipiteensä. Kaavaluonnoksesta esitettiin yksi mielipide (mielipiteen allekirjoittanut 9 henkilöä).

Kaavaehdotusvaihe

9.6.2020 (§112)	Kaavaehdotuksen hallinnollinen käsittely kaupunkirakennelautakunnassa. Kaupunkirakennelautakunta päätti asettaa ranta-asetmakaavan ehdotuksen nähtäville osalliskuulemista varten.
18.6.- 24.7.2020	Kaavaehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta kuulutettiin 17.6.2020 Kaupunkiuutiset- lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin Internet-sivuilla. Naapuritilojen maanomistajia tiedotettiin asiasta kirjeitse. Osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteensä (muistutus) asiassa. Kaavaehdotuksesta esitettiin yksi muistutus, jonka oli allekirjoittanut Ruokojärven vastarannalla sijaitsevien yhdeksän kiinteistön omistajat ja myös yhden kiinteistön vuokraoikeuden omistajat. Viranomaiset eivät lausuneet kaavaehdotuksesta. Nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen ei tehty muutoksia muistutuksen perusteella. Nähtävillä olleen kaavaehdotuksen kaava-alueita koskeviin määräyksiin lisättiin Hämeenlinnan kaupungin kaavoituksen esityksestä määräys; <i>Rakennusten värin on oltava sävyltään tumma.</i>

2.2 Ranta-asetmakaava

Ranta-asetmakaava laaditaan osalle tilan Ruokojärvenranta 109-575-6-279 aluetta.

Ranta-asetmakaavalla muodostuu matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (**RM**) 1. RM-korttelialue on osoitettu yhdeksi tontiksi. Tontille on osoitettu rakennusalat jo rakentuneille kahdelle loma-asunnolle (ra) ja talousrakennuksen rakennusala (t) jo rakentuneelle huolto- ja varastorakennukselle. Kaavalla on osoitettu lisärakentamisalueina rakennusala, jolle saa sijoittaa yhden kokousrakennuksen (k), rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään neljä majoitusrakennusta (m) sekä rakennusalat saunalle (s-1), savusaunalle (ss) ja talousrakennukselle (t). RM-korttelialueen rakennusoikeus on yhteensä enintään 775 k-m².

Muu osa kaava-alueesta on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (**M**). Matkailualueelle johtava tie on osoitettu kaavassa ajoyhteysmerkinnällä (**ajo**). Uutena tieyhteytenä on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys (ajo) matkailupalvelujen alueelta alueen pohjoispuolelle tulevalle Ojansuuntielle. Matkailupalvelujen alueen länsipuolitse kaava-alueella kulkeva Ilvesreitti on huomioitu **ohjeellisen ulkoilureitin kaavamerkinnällä**. Kaava-alueen halki kulkevan puron länsipuolisen puronvarren lehtoalue on osoitettu kaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen kaavamerkinnällä (**luo**).

2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen

Kaavan mahdollistama rakentaminen toteutetaan maanomistajan tarpeiden ja aikataulun mukaisesti.

Kaavan rakentamisalueiden toteutumista valvoo kaupungin rakennusvalvontaviranomainen.

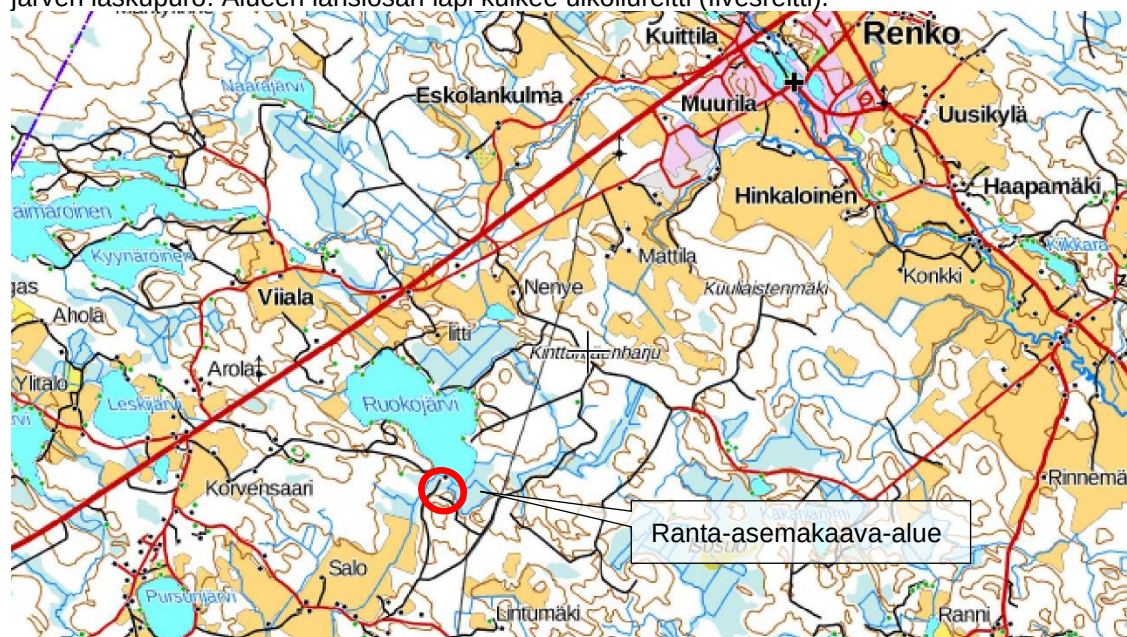
3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Ruokojärven eteläosassa. Ranta-asemakaava laaditaan osalle tilaa Ruokojärvenranta 109-575-6-279 (Kuvat 1 ja 2). Suunnittelualueen pinta-ala on 3,29 ha ja siihen kuuluu 260 m Ruokojärven rantaviivaa.

Ruokojärvenrannan tilalla 109-575-6-279 harjoitetaan matkailuelinkeinotoimintaa. Tilan ranta-alueella sijaitsee kaksi vuonna 2011 valmistunutta ympärivuotisesti vuokrattavaa n. 90 m²:n kokoista lomahuvilaa (Villa Salo -lomahuvilat) sekä huolto- ja varastorakennus. Alueelle johtavan tien itäpuolinen kaava-alueen alue osa on pääosin matkailuyritystoiminnan rakentamis- ja piha-alueita. Tien länsipuolinen alue on metsäaluetta. Alueen länsiosan poikki virtaa Ruokojärven laskupuro. Alueen länsiosan läpi kulkee ulkoilureitti (Ilvesreitti).



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen yleissijainti on esitetty punaisella ympyrällä.



Kuva 2. Suunnittelalueen rajaus.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelalueen länsipuolen metsät ovat pääosin mustikkatyyppin ja lehtomaisen kankaan varttuneita kuusikoita. Alueen keski- ja itäosan metsät ovat mäntyvaltaisia ja metsätyyppiltään mustikkatyyppin kangasta ja turvekangasta. Matkailutoimintojen alueella on säilytetty järeitä mäntyjä ja aivan rantavyöhykkeellä myös koivuja maisema- ja suojapuustona. Suunnittelualueen rannat ovat loivapiirteisiä. Matkailutoimintojen alueella maasto nousee korkeimmillaan noin 5 m Ruokojärven vedenpinnan tasosta.

Luonnonsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse Natura 2000 -ohjelmaan kuuluvia kohteita tai luonnonsuojelualueita, suojeluohjelmien alueita eikä merkittäviä ympäristöhäiriöiden lähteitä.

Luontoselvitys

Kaavaa varten on laadittu luontoselvitys kesällä 2018 (Luontoselvitys Kotkansiipi/Petri Parkko). Luontoselvitys on selostuksen liitteenä 2.

Luonnonsuojelualueet ja Natura 2000-alueet

Kaava-alueella tai sen läheisyydessä ei ole luonnonsuojelualueita eikä Natura 2000-ohjelmaan kuuluvia alueita.

EU:n luontodirektiivin IV-liitteen lajit (liito-orava, lepakot, viitasammakko, kirjoverkkoperhonen, sudenkorennot)

Luontoselvityksen mukaan:

- Suunnittelualue ei ole hyvää habitaattia silmälläpidettäväksi NT arvioidulle liito-oravalle (*Pteromys volans*), sillä lajin tärkein ravintopuu haapa puuttuu. Lajin esiintyminen alueella on mahdollista, mutta lisääntyminen melko epätodennäköistä.

- Kaava-alueella esiintyy hyvin todennäköisesti lepakoita, jotka ovat luontodirektiivin IV-liitteen lajeja, mutta niille sopivia lisääntymis- ja levähdyspaikkoja on vain alueen rakennuksissa. Rannan lisärakentamisella ei ole merkittävää heikentävää vaikutusta alueella todennäköisesti ruokaileviin lepakoihin.
- Viitasammakon (*Rana arvalis*) kutupaikaksi rannat vaikuttavat liian karulta. Laji suosii rehevämpiä ja kasvillisuudeltaan rikkonaisempia vesiä ja kutee suojaisiin paikkoihin. Viitasammakko voi kutea myös erilaisiin ihmisen luomiin ympäristöihin ja kausikosteisiin lammikoihin. Asemakaavalla ei ole merkittävää heikentävää vaikutusta viitasammakoille, eikä lisäselvityksiä todennäköisesti tarvita.
- Suunnittelualueella kasvaa sekä kangasmaitikkaa (*Melampyrum pratense*) että metsämitikkaa (*M. sylvaticus*), jotka ovat kirjoverkkoperhosen (*Euphydryas maturna*) toukkien ravintokasveja. Alueella ei ole kuitenkaan erityisen hyvää lisääntymishabitaattia lajille, joka munii yleensä valoisiin harvennettuihin kangasmetsiin sekä kallioalueiden ja metsäautoteiden reunoille.
- Alueella ei havaittu liitteen IV (a) sudenkorentolajeja, eivätkä kaava-alueeseen kuuluvat rannat ole niille erityisen hyvää habitaattia. Täplälampikorennolle (*Leucorrhinia pectoralis*) ranta on liian karu, eikä alueella ole riittävästi suojaisia poukamia ja ilmaversoiskasvustoja. Lajin suosi-milla paikoilla on yleensä hyvin monipuolinen ja mosaiikkimainen vesikasvillisuus. Lummelampikorento (*L. caudalis*) esiintyy hyvin todennäköisesti Ruokojärvellä, mutta laji on riippuvainen kelluslehtisistä kasveista, erityisesti ulpukasta (*Nuphar lutea*) ja lumpeista (*Nymphaea*), joita kaava-alueen rannoilla on ruoppauksesta johtuen hyvin vähän. Ruokojärven vesi on selvästi humuksen ruskeaksi värjäämää, mutta näkösyvyys on todennäköisesti riittävän hyvä näköais-tinsa avulla saalistaville lampikorentojen toukille.

Uhanalaislajisto

Luontoselvityksen mukaan luonnonsuojelullisesti merkittävän uhanalaislajiston esiintyminen kaava-alueella on melko epätodennäköistä.

Linnusto

Alueella ei ole erityisen merkittäviä linnustoarvoja.

Arvokkaat elinympäristöt

Kaava-alueen halki kulkevan puron länsipuolinen puronvarren alue on rajattu kaavan luontoselvityksessä arvokkaaksi elinympäristöksi, kostea keskiravinteinen lehto (Kuva 3). Luontoselvityksessä esitetään, että vaikka kohde ei ole luonnontilainen (vanhoja ojia, ei juurikaan lahopuuta), on se silti säästämisen arvoinen. Luontoselvityksen mukaan arvokas elinympäristö tulisi pyrkiä jättämään hakkuiden, kaivutoiminnan ja rakentamisen ulkopuolelle.



Kuva 3. Arvokas elinympäristö vihreällä rasterilla. Luontoselvityksen luonnon yleiskuvauksessa käytetyt kasvillisuusalueet numeroilla 1-5 (Kaavan luontoselvityksen kartta)

Luontoselvityksen loppupäätelminä esitetään, että alueen maankäyttötavoitteet eivät ole ristiriidassa luontoarvojen kanssa, eikä lisäselvityksiä katsota tarpeellisiksi. Arvokkaana elinympäristönä rajattu kohde pyritään jättämään rakentamisen, hakkuiden ja ojitusten ulkopuolelle. Kehityskelpoiset kuusivaltaiset metsät olisi hyvä jättää kokonaan hakkuiden ulkopuolelle tai suosia varovaisia poimintahakkuuta.

Vesistön ominaispiirteet

Ruokojärvi kuuluu Kokemäenjoen vesistöalueeseen ja Ruokojoen valuma-alueeseen. Järvellä on rantaviivaa 4,66 km ja vesialaa 76,47 ha (www.jarviwiki.fi). Suunnittelualueen itäosan poikki virtaa Ruokojärven laskupuro. Purossa on Ruokojärven vedenpinnan korkeutta säännöstelevä pohjapato.

Pohjavesialueet

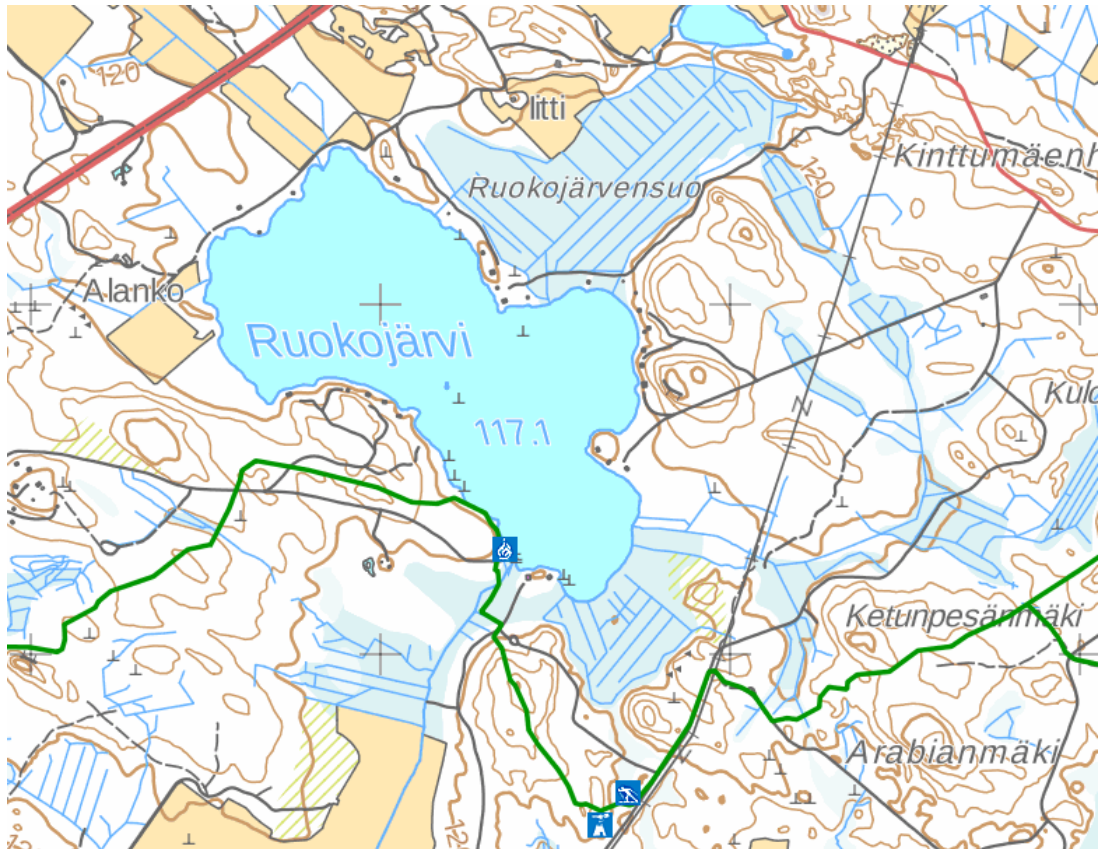
Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

Virkistys

Suunnittelualueen itäosan läpi kulkee maakunnallinen Hämeen Ilvesreitti. Ilvesreitti on merkitty maastoon ja osalle reittiä on syntynyt näkyvä polku. Ilvesreitistä on tehty Ruokojärvenrannan tilan alueella Hämeen Virkistysalueyhdistyksen ja tilan omistajien välinen sopimus. Sopimus on voimassa 10 vuotta kerrallaan.

Ilvesreitin varrella kaava-alueen pohjoispuolella on nuotiopaikka. Kaava-alueen läheisyydessä alueen etelä- /kaakkoispuolella sijaitsee myös Ruokojärven kota. Kota toimii Ilvesreitin retkeilijöiden, kyläläisten ja talvisin myös hiihtoharrastajien taukopaikkana. Kaava-alueen maanomistaja tekee alueelle ja ylläpitää talkootyönä talvisin yleisessä käytössä olevan hiihtoladun.

Ruokojärveä käytetään vesistönä virkistyskäyttöön. Ruokojärveltä ei ole veneilykelpoisia yhteyksiä muihin vesistöihin. Hämeen ELY- keskus on päätöksellään 22.12.2017 rajoittanut vesiliikennettä Ruokojärvellä. Ruokojärvellä on kielletty moottorikäyttöisillä ajoneuvoilla ajo jääpeitteisellä vesialueella ja moottorikäyttöisillä vesikulkuneuvoilla. Kielto ei kuitenkaan koske sähköperämoottoreita eikä koneellista latujen tekoa jääpeitteisellä vesialueella.



Kuva 4. Hämeen Ilvesreitti vihreällä viivalla (<https://www.infogis.fi/hame/>)

Maisema

Suunnittelualue ei kuulu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta tai sen läheisyydestä ei ole tiedossa kiinteitä muinaisjäännöksiä. Alue ei kuulu arvokkaiksi luokiteltuihin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.

Väestö ja rakennuskanta

Ruokojärvi on suosittu mökkijärvi. Järven ranta-alueilla sijaitsee 26 rakentunutta lomarakennuspaikkaa. Lisäksi järven itärannalla sijaitsee Renko-Seuran omistama vuokrakäytössä oleva entisen Ruokojärven leirintäalueen loma-asunto. Ruokojärven itärannan lähimmät Mustanokan alueen vanhat lomarakennuspaikat sijaitsevat n. 300 m etäisyydellä suunnittelualueesta ja länkirannan lähin vanha lomarakennuspaikka hieman yli 500 m etäisyydellä suunnittelualueesta.

Ruokojärvenrannan tilan ranta-alueella sijaitsee kaksi vuonna 2011 valmistunutta ympärivuotisesti vuokrattavaa n. 90 m²:n kokoista lomahuvilaa (Villa Salo -lomahuvilat) sekä huolto- ja varistorakennus.

Palvelut ja työpaikat

Suunnittelualueella harjoitetaan ympärivuotisesti matkailuelinkeinotoimintaa. Ruokojärvenrannan matkailualueen kaksi vuokramökkiä ovat kesäkaudella kokonaan vuokrattuina yhtäjaksoisesti noin 100 päivän ajan. Syys-toukokuun välisestä ajasta mökit ovat vuokrattuina noin 90 % viikonlopuista sekä kaikki yleiset loma-ajat.

Lähimmät julkiset ja kaupalliset palvelut sijaitsevat noin 12 km:n päässä Rengon kirkonkylällä. Alueelta on n. 27 km Hämeenlinnan keskustan palveluihin.

Liikenne

Ruokojärvenrannan matkailualueelle kuljetaan valtatie 10 (Turun valtatie), Hämeen Härkätien (yhdystie 2831) ja Ahoistentien (yhdystie 13641) kautta ja edelleen Ahoistentieltä erkanevaa Metsäpietiläntietä ja tilustiestöä pitkin. Sinällään toimivien liikenneyhteyksien hankaluutena on, että Metsäpietiläntie kulkee turvallisuuden kannalta epäedullisesti Metsäpietilän talon pihapiiriin läpi.

Tekninen huolto

Ruokojärvenrannan matkailualueen jätevesien käsittely ja vesihuolto on toteutettu kiinteistökohdaisesti. Matkailualue on liitetty sähköverkkoon.

Nykyisten vuokratyössä olevien loma-asuntojen WC- jätevedet johdetaan kahteen 10 m³:n umpisäiliöön. Lisäksi varalla on yksi ylimääräinen 10 m³:n umpisäiliö, joka voidaan tarvittaessa ottaa käyttöön. Harmaita jätevesiä varten kiinteistöllä on maasuodattamo. Käyttövesi saadaan kaava-alueen länsiosassa sijaitsevasta kaivosta. Jätevesien käsittelyjärjestelmä täyttää valtioneuvoston asetuksen 157/2017 jätevesien käsittelyvaatimukset.

3.1.4 Maanomistus

Tila Ruokojärvenranta 109-575-6-279 on yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

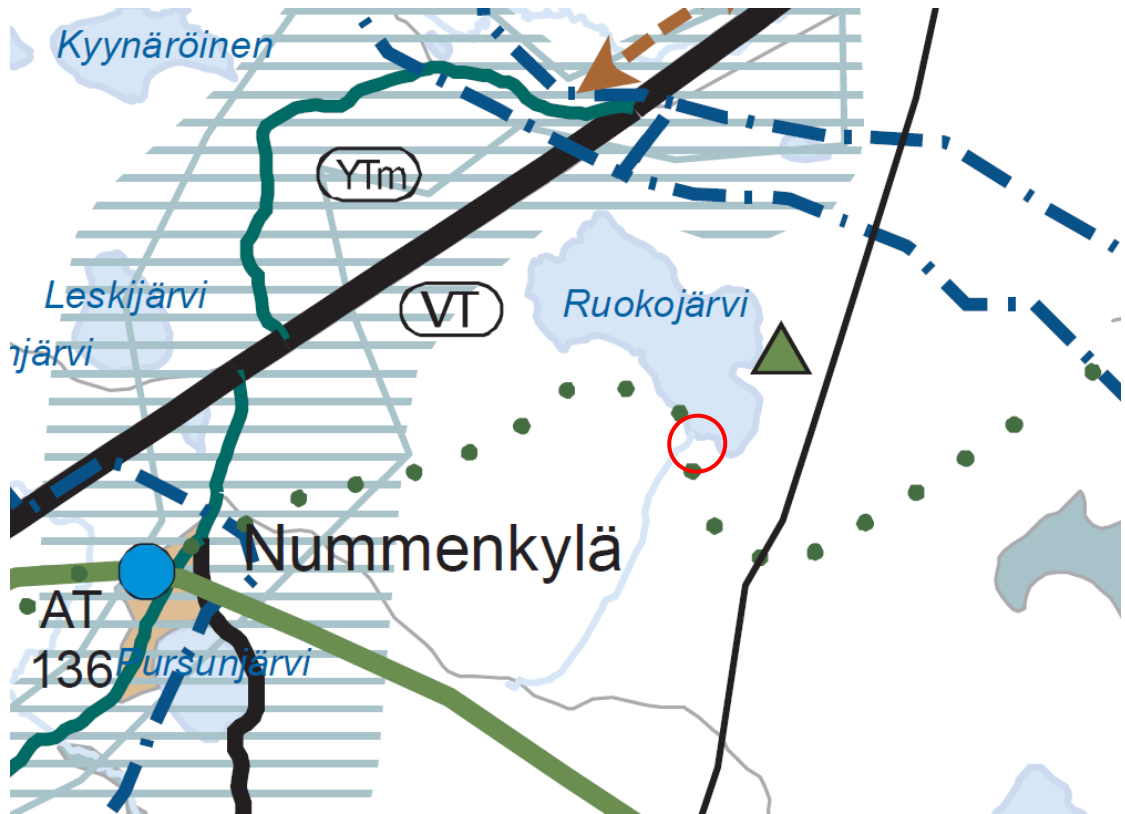
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (Vat)

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 5). Maakuntakaava 2040 on kokonaismaakuntakaava, joka alueellisesti kattaa koko Kanta-Hämeen maakunnan. Maakuntakaava 2040 on 12.9.2019 kuulutettu tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman.

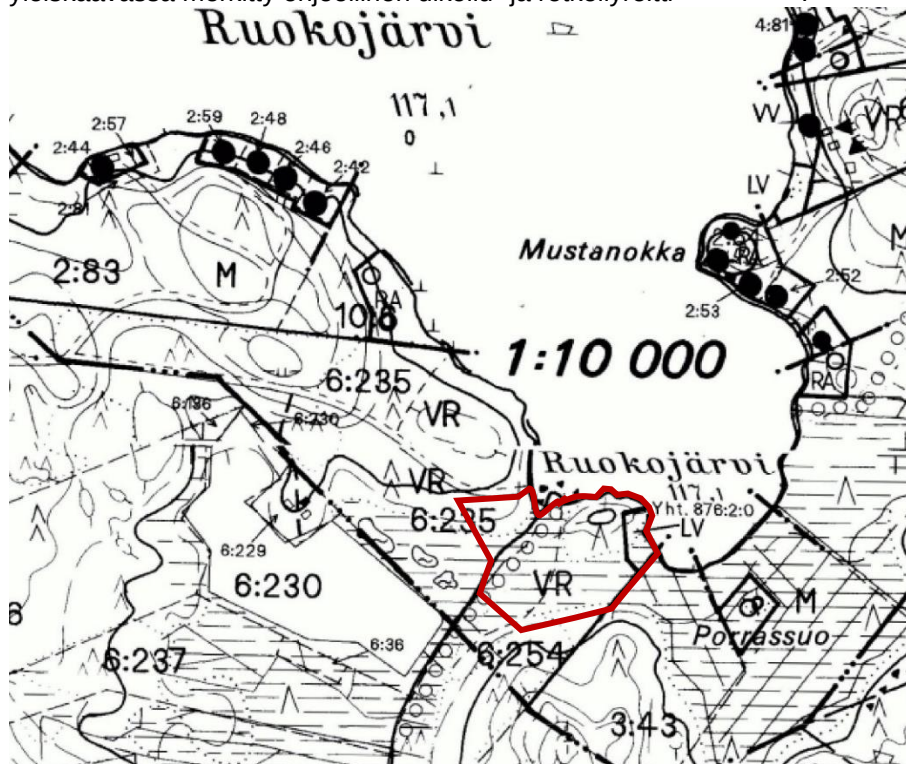
Suunnittelualueelle ei ole osoitettu maakuntakaavassa 2040 aluevarauksia. Alueen halki on osoitettu maakuntakaavassa ulkoilureittimerkintä (Ilvesreitti) • • • • •



Kuva 5. Ote Kanta-Hämeen maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen raja on esitetty likimääräisesti punaisella ympyrällä.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa 23.5.2003 voimaan tullut Rengon rantayleiskaava. Ruokojärvenrannan tilan 109-575-6-279 ranta-alue on osoitettu voimassa olevassa rantayleiskaavassa pääosin retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR). Tilan itäosan alueelle on osoitettu vesiliikenteen alue (LV). Yleiskaavamääräyksen mukaan LV-alueelle voidaan sijoittaa kalastusta, veneilyä ja muuta vesiliikennettä palvelevia rakennuksia ja rakenteita sekä laitteita. Alueen länsiosaan on yleiskaavassa merkitty ohjeellinen ulkoilu- ja retkeilyreitti ○○○○○○.



Rakennusjärjestys

Hämeenlinnan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 13.3.2019.

Päätös kaavan muutoksen käynnistämisestä

Hämeenlinnan kaupunki teki 8.5.2018 Ruokojärvenrannan ranta-asemakaavan käynnistämispäätöksen (Dnro HML/448/10.02.04.00/2018).

Pohjakartta

Ranta-asemakaavaa varten on laadittu 1:2000- mittakaavainen pohjakartta (Ympäristösuunnittelu Oy), jonka Hämeenlinnan kaupunki hyväksyi 26.9.2018 ranta-asemakaavan pohjakartaksi.

Rakennuskiellot

Suunnittelualuetta ei ole asetettu rakennuskieltoon.

Olemassa oleva selvitysaineisto ja inventoinnit

Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset

- 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.
- Rakennettu Häme. Hämeen liitto 2003.
-Alue ei kuulu maakunnallisesti arvokkaisiin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.
- Muinaisjäännösrekisteri (Museovirasto).
-Alueelta ei ole tiedossa muinaismuistolain mukaisia kohteita.

Luonnonympäristö ja maisema

- Ympäristöministeriö: Arvokkaat maisema-alueet (Maisema-alue työryhmän mietintö 1993)
-Alue ei kuulu valtakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin.
- Hämeen valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi 2011. Ehdotus Kanta-Hämeen ja Päijät-Hämeen valtakunnallisesti arvokkaiksi maisema-alueiksi. Hämeen ELY-keskus, Koski, K. 2011.
- Alue ei kuulu ehdotettuihin valtakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin
- Ympäristöministeriön julkaisu 2011: Valtakunnallisesti arvokkaat tuuli- ja rantakerrostumat
- Alueella ei sijaitse valtakunnallisesti arvokkaita tuuli- tai rantakerrostumia.
- Ympäristöhallinnon Avoin tieto -palvelu
- Alueella ei ole suunnittelutyössä erityisesti huomioitavia kohteita esim. suojelualueita tai pilaantuneita maa-alueita.

Muut selvitysaineistot

- Rengon rantayleiskaavan aineistot
- Maakuntakaava 2040 selvitysaineistot

Ranta-asemakaavaa varten laaditut selvitykset

- Luontoselvitys (Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko 2.9.2018)

4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve

Ranta-asemakaavan laatimiseen on ryhdytty, koska Ruokojärvenrannan tilan 109-575-6-279 omistajilla on tarve kehittää alueella harjoitettavaa matkailuelinkeinotoimintaa. Hämeenlinnan kaupunki on edellyttänyt ranta-asemakaavan laatimista alueelle.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Ranta-asemakaavan valmistelu on aloitettu maanomistajien aloitteesta syksyllä 2017.

Hämeenlinnan kaupunki teki 8.5.2018 Ruokojärvenrannan ranta-asemakaavan käynnistämispäätöksen (Dnro HML/448/10.02.04.00/2018).

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

- Muurilan osakaskunta
- Hevonoja-Ojansuu tiekunta

Viranomaiset

- Hämeen ELY-keskus
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Hämeenlinnan kaupungin hallintokunnat: Kaupunkirakennelautakunta

(Osallislueteloa täydennetään tarvittaessa työn edetessä.)

4.3.2 Vireilletulo

Ranta-asemakaavan vireille tulosta on kuulutettu 26.5.2018.

4.3.3 Hallinnollinen käsittely

8.5.2018	Hämeenlinnan kaupunki teki ranta-asemakaavan käynnistämispäätöksen (Dnro HML/448/10.02.04.00/2018).
KAURA 11.12.2019 (§525)	Hämeenlinnan kaupunkirakennelautakunta päätti asettaa Ruokojärvenrannan ranta-asemakaavan luonnoksen julkisesti nähtäville.
KAURA 9.6.2020 (§112)	Kaavaehdotuksen käsittely Hämeenlinnan kaupunkirakennelautakunnassa. Kaupunkirakennelautakunta päätti asettaa ranta-asemakaavan ehdotuksena nähtäville osalliskuulemistä varten.

4.3.4 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

AJANKOHTA	SUUNNITTELUVAIHE
28.5.-28.6.2018	Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin julkisesti nähtävillä. Kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kuulutettiin 26.5.2018 Kaupunkiuutiset- lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin Internet-sivuilla. Lähiympäristön naapuritilojen maanomistajia tiedotettiin asiasta kirjeitse. Osallisilla oli mahdollisuus ilmaista osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta mielipiteensä. Kuulemisessa esitettiin viisi mielipidettä. Kahdessa mielipiteessä vastustettiin kaavan tavoitteena olevan matkailualueen kaavoittamista mm. rantayleiskaavan vastaisuuden sekä ympäristö-, sosiaalisten ja taloudellisten vaikutusten perusteella. Lisäksi vastustettiin tavoitteena olevaa kulkuyhteyden järjestämistä Ojansuuntien kautta valtatielle 10 mm. liikenneturvallisuuden sekä melu- ja

	ympäristöhäiriövaikutuksen perusteella. Yhdessä mielipiteessä esitettiin, että ranta-asemakaavalla ei tule käyttää muiden kiinteistöjen rakennusoikeutta ja vaadittiin myös omalle kiinteistölle rakennusoikeutta. Yhdessä mielipiteessä tuotiin esille kulkuyhteyden järjestämistavoite Ojansuuntien kautta ja tästä aiheutuva tieyksiköiden määrityksen tasapuolinen päivitystarve tieosakkaiden kesken perustuen tarkkoihin ja tasapuolisiin liikennemäärätietoihin. Yhdessä mielipiteessä huomautettiin tavoitteena olevaa uutta tieyhteyttä koskien, että kaava-alueen halki kulkevan puron veden virtauksen pitää pysyä esteettömänä, koska kyseessä on Ruokojärven ainoa laskupuro. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tai kaavan tavoitteita ei muutettu mielipiteiden perusteella. Vastineet mielipiteisiin ovat kaavaselostuksen liitteenä 4.
23.12.2019- 21.1.2020	Kaavaluonnos ja muu kaavan valmisteluaineisto pidettiin julkisesti nähtävillä (valmisteluvaiheen kuuleminen). Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta kuulutettiin 21.12.2019 Kaupunki-uutiset- lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin Internet-sivuilla. Lähiympäristön naapuritilojen maanomistajia tiedotettiin asiasta kirjeitse. Osallisilla oli mahdollisuus ilmaista kaavaluonnoksesta mielipiteensä. Kaavaluonnoksesta esitettiin yksi mielipide (mielipiteen allekirjoittanut 9 henkilöä). Mielipiteessä vastustettiin ranta-asemakaavaluonnosta mm. rannanomistajien yhdenvertaisuuden ja muiden maanomistajien etujen vastaisena. Ranta-asemakaavalla osoitetut toiminnot sijoittuvat mielipiteessä esitetyn mukaan väärään paikkaan ottaen huomioon järven koko, rakennuskanta ja muut tekijät. Mielipiteenä vaaditaan, että kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tai kaavan tavoitteita on muutettava. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tai kaavan tavoitteita ei muutettu mielipiteen perusteella. Kaavaluonnosta täsmennettiin osaltaan esitetyn mielipiteen perusteella matkailupalvelujen alueen uuden rakentamisen rantamaisemaan sopeutumisen varmistamiseksi seuraavasti: - Nykyisten loma-asuntojen pihapiirien ja uuden kokousrakennuksen ja majoitusrakennusten rakennusalojen väliin sijoittuva järeitä mentyjä kasvava metsäalue osoitetaan luonnontilaisena säilytettäväksi alueen osaksi ja kaavalla määrätään, että alueen puusto tulee säilyttää. - Savusaunan rakennusalan ja rannan/nykyisen pihapiirin väliin osoitetaan luonnontilaisena säilytettäväksi alueen osa ja kaavalla määrätään, että alueen puusto tulee säilyttää. - RM- alueen rantaan lisätään alueen osan kaavamerkintä, jolla määrätään säilytettäväksi riittävä suojapuusto. Vastine mielipiteeseen on kaavaselostuksen liitteessä 5.
18.6.- 24.7.2020	Kaavaehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta kuulutettiin 17.6.2020 Kaupunki-uutiset- lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin Internet-sivuilla. Naapuritilojen maanomistajia tiedotettiin asiasta kirjeitse. Osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteensä (muistutus) asiassa. Kaavaehdotuksesta esitettiin yksi muistutus, jonka oli allekirjoittanut Ruokojärven vastarannalla sijaitsevien yhdeksän kiinteistön omistajat ja myös yhden kiinteistön vuokraoikeuden omistajat. Muistutuksessa vaadittiin mm. selvitystä, miten ja millä tavalla nykyisten lomarakennusten rakennuslupaprosessin kuuleminen ja muu lupaprosessi on tehty sekä nykyisten lomarakennusten purkamista ja

	siirtämistä rakennusjärjestyksen mukaiselle etäisyydelle rannasta. Lisäksi muistutuksessa esitetään, että suunnitellussa ranta-asemakaavassa jatketaan huonoa rakentamistapaa ja vaadittiin mm. selvitystä uuden saunarakennuksen sopeuttamisesta rantamaisemaan. Muistutuksessa esitetään, että uusi ajoyhteys Ojansuuntielle aiheuttaa melu- ja näköhäiriötä vastarannan kiinteistöille. Uutta tieyhteyttä ei tule osoittaa tai se tulee ainakin siirtää kauemmaksi rannasta. Muistutuksen yhteenvedon esitetään, että kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tai kaavan tavoitteita on muutettava, koska kyseessä on ylimitoitettu rakennussuunnitelma järven koko, olosuhteet ja muut tekijät huomioon ottaen. Olennaista on rannan- ja kiinteistönomistajien yhdenvertaisuuden rikkominen ja intressivertailussa rannan muiden omistajien edut eivät toteudu. Ottaen huomioon järven koko, rakennuskanta ja muut tekijät suunniteltu toiminto on väärässä paikassa. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tai kaavan tavoitteita ei muutettu muistutuksen perusteella. Nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen ei tehty muutoksia muistutuksen perusteella. Vastine muistutukseen on kaavaselostuksen liitteessä 5.
--	--

4.3.5 Viranomaisyhteistyö

AJANKOHTA	SUUNNITTELUVAIHE
23.12.2019- 21.1.2020	Hämeenlinnan kaupunki pyysi kaavaluonnoksesta tarvittavat lausunnot. Kanta-Hämeen pelastuslaitos antoi lausunnon kaavaluonnoksesta. Lausunnossa ei esitetty muutoksia kaavaluonnokseen. Hämeen ELY-keskus ilmoitti, että ei anna lausuntoa Ruokojärvenrannan ranta-asemakaavan luonnosvaiheesta.
18.6.- 24.7.2020	Hämeenlinnan kaupunki pyysi kaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot. Viranomaiset eivät lausuneet kaavaehdotuksesta.

4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavan tavoitteena on turvata kaavallisesti Ruokojärvenrannan tilan nykyiset matkailutoiminnot ja oleva rakennuskanta sekä mahdollistaa toiminnan kehittäminen osoittamalla alueelle uutta loma- ja matkailutoimintojen rakentamista seuraavasti; Erillinen saunarakennus (70 k-m²), kokousrakennus+sauna (150 k-m²), kaksi majoitusrakennusta (yht. 240 k-m²), savusauna (40 k-m²) sekä varasto- ja huoltorakennus (50 k-m²). Uusi rakentaminen on tarkoitettu sijoittamaan toiminnallisesti olevien lomahuviloiden kanssa yhdeksi kokonaisuudeksi. Ranta-asemakaavalla pyritään myös parantamaan matkailutoimintojen alueen kulkuyhteyksiä ohjaamalla alueen liikennöinti myös Ojansuuntien kautta valtatielle 10.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Ranta-asemakaava laaditaan osalle tilan Ruokojärvenranta 109-575-6-279 aluetta. Kaava-alueen pinta-ala 3,2939 ha ja siihen kuuluu 260 m Ruokojärven rantaviivaa.

Ranta-asemakaavalla muodostuu matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (**RM**) 1. RM-korttelialue on osoitettu yhdeksi tontiksi. Tontille on osoitettu rakennusalat jo rakentuneille kahdelle loma-asunnolle (ra) ja talousrakennuksen rakennusala (t) jo rakentuneelle huolto- ja varastorakennukselle. Kaavalla on osoitettu lisärakentamisalueina rakennusala, jolle saa sijoittaa yhden kokousrakennuksen (k), rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään neljä majoitusrakennusta (ma) sekä rakennusalat saunalle (s-1), savusaunalle (ss) ja talousrakennukselle (t). RM-korttelialueen rakennusoikeus on yhteensä enintään 775 k-m².

Muu osa kaava-alueesta on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (**M**). Matkailualueelle johtava tie on osoitettu kaavassa ajoyhteysmerkinnällä (**ajo**). Uutena tieyhteytenä on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys (ajo) matkailupalvelujen alueelta alueen pohjoispuolelle tulevalle Ojansuuntielle. Matkailupalvelujen alueen länsipuolitse kaava-alueella kulkeva Ilvesreitti on huomioitu **ohjeellisen ulkoilureitin kaavamerkinnällä**. Kaava-alueen halki kulkevan puron länsipuolisen puronvarren lehtoalue on osoitettu kaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen kaavamerkinnällä (**luo**).

Kaavan maankäyttöratkaisu on esitetty liitteenä 4 olevassa havainnekuvassa.

5.2 Suunnitteluperusteet ja mitoitus

Tausta

Suunnittelualueella on voimassa 23.5.2003 voimaan tullut Rengon rantayleiskaava. Rantayleiskaavassa ei ole osoitettu Ruokojärvenrannan tilan 109-575-6-279 alueelle rakennusoikeutta, koska Rengon rantayleiskaavaa laadittaessa on noudatettu periaatetta, jonka mukaan julkisyhteisöjen (kunta, seurakunta, Metsähallitus) omistamille ranta-alueille ei ole osoitettu rakennusoikeutta. Tästä syystä kaavan laatimisajankohtana Rengon kunnan ja seurakunnan omistuksessa ollut nykyisen Ruokojärvenrannan tilan 109-575-6-279 ranta-alue on rantayleiskaavassa osoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR) sekä venevalkama-alueeksi (LV) eikä alueelle ole osoitettu rantayleiskaavassa rakennusoikeutta. Rantayleiskaavassa noudatettu periaate ei kuitenkaan kohdellut eri maanomistajia tasapuolisella tavalla rantarakennusoikeutta osoitettaessa. Epätasapuolinen kohtelu tuli esille jo rantayleiskaavan vahvistusvaiheessa, jolloin Metsähallituksen omistamat Vaimaroisen, Kynäröisen ja Suolikkojärven ranta-alueet jätettiin Metsähallituksen valituksen vuoksi rantayleiskaavan vahvistamisen ulkopuolelle. Metsähallitus laaditti myöhemmin ko. ranta-alueille ranta-asemakaavan ja 7.10.2008 voimaan tulleessa ranta-asemakaavassa alueelle on osoitettu mm. loma-asuntotontteja ja erillispientalojen tontteja rantayleiskaavan suunnittelu- ja mitoitusperusteen mukaisesti.

Rengon kunta / Hämeenlinnan kaupunki tai valtio eivät ole toteuttaneet rantayleiskaavassa Ruokojärvenrannan tilan ranta-alueelle osoitettuja yleiseen käyttöön tarkoitettua VR- aluetta tai LV- aluetta tai muitakaan Ruokojärven virkistysaluevarauksia eikä alueita ole tarkoitus toteuttaa yleiseen virkistyskäyttöön.

Ruokojärvenrannan nykyinen 109-575-6-279 tila on nykyisin yksityisessä omistuksessa ja alueelle on rakentunut Rengon kunnan myöntämien rakennuslupien mukaisesti kahden ympäri-vuotisessa vuokratyössä olevan loma-asunnon matkailuelinkeinoyksikkö.

Rantayleiskaavan suunnittelu- ja mitoitusperusteet

Rengon rantayleiskaavassa on käytetty rantasuunnittelun emätilan rajaamisajankohtana ajankohtaa 1.7.1959. Ruokojärven mitoitusarvona on käytetty 7 rakennuspaikkaa / muunneltu ranta-km. Emätila- ja tilakohtaiset rakennusoikeudet on määritetty ns. muunnettuun rantaviivan ja vesistön mitoitusarvoon perustuen.

Rantayleiskaavan tavoitteisiin on kirjattu, että matkailun painopistealueita pyritään tukemaan sallimalla niille muita rantoja suurempia lomarakentamisen määriä.

Emätila ja rakennusoikeus

Ruokojärvenrannan tila 109-575-6-279 kuuluu rantasuunnittelun emätilan ALI-UOTILA 69240800060114 alueeseen (rekisteröity 1.4.1959) (Kuva 7).



Kuva 7. Ali-Uotilan emätilan alue.

Ruokojärvenrannan tilalla 109-575-6-279 on todellista rantaviivaa 0,26 km ja muunnettua mitoitusrantaviivaa 0,24 km. Rantayleiskaavan suunnittelu- ja mitoitusperusteen mukaan tilan rakennusoikeus on $0,24 \text{ km} \times 7 \text{ rakennusyksikköä/muunnettu ranta-km} = 1,68 = 2 \text{ rakennusyksikköä}$.

Ruokojärvenrannan tilan 109-575-6-279 rakennusoikeus on rantayleiskaavan suunnittelu- ja mitoitusperusteen mukaan kaksi omarantaista rakennuspaikkaa. Rantayleiskaavassa on osoitettu tavanomaisille lomarakennuspaikoille rakennusoikeutta $120 \text{ k-m}^2/\text{rakennuspaikka}$. Rantayleiskaavan tavoitteiden mukaan matkailun painopistealueita pyritään kuitenkin tukemaan sallimalla niille muita rantoja suurempia lomarakentamisen määriä.

Hämeenlinnan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan tavanomaisen lomarakennuspaikan rakennusoikeus on enintään 5 % (tehokkuusluku $e=0.05$) rakennuspaikan pinta-alasta, mutta kuitenkin enintään $150 \text{ k-m}^2/\text{lomarakennuspaikka}$.

Ranta-asemakaavan tavoitteena on kehittää tilan alueella toimivaa matkailuelinkeinoyksikköä yhtenä kokonaisuutena, eikä kaavalla ole osoitettu alueelle tavanomaisia erillisiä lohkottavia loma-asuntotontteja. Ranta-asemakaavalla on osoitettu yksi matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen (RM) tontti, jonka rakennusoikeus on yhteensä enintään 775 k-m^2 . RM-korttelialueen rakentamisen tehokkuusluku $e=0.041$ (n. 4,1 % RM-alueen pinta-alasta) ja aluetehokkuus $e^a = 0.023$ (rakennusoikeus on n. 2,3 % kaava-alueen pinta-alasta).

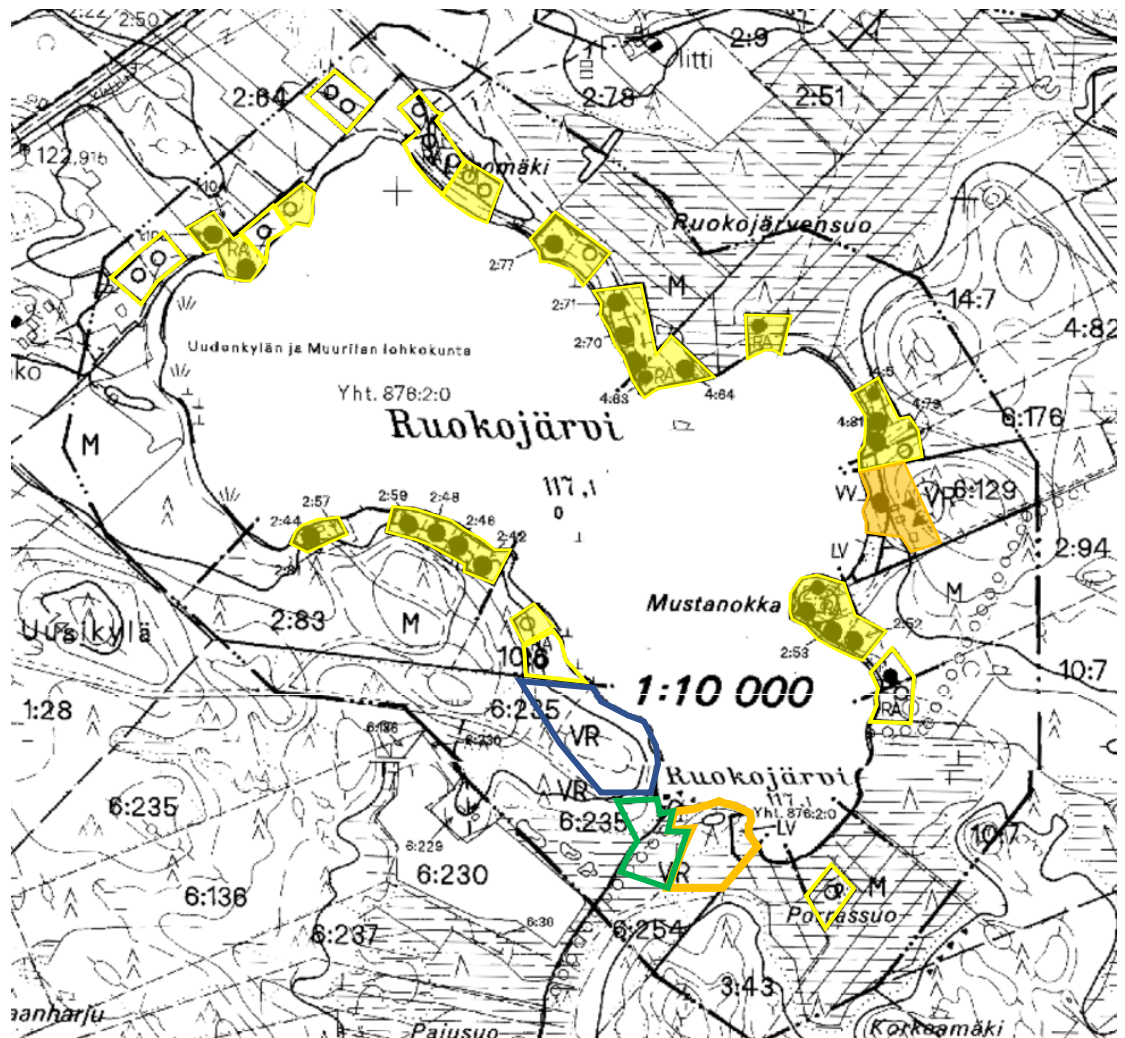
Ruokojärven kokonaismoitus

Ruokojärven ranta-alueiden rakentamisen mitoitus on pääosin ratkaistu 23.5.2003 voimaan tullessa oikeusvaikutteisessa Rengon rantayleiskaava. Rantayleiskaavalla on määritetty ja osoitettu tavanomaisina lomarakennuspaikkoina (RA) Ruokojärven ranta-alueiden rakennusoikeus lukuun ottamatta kaavan laatimisajankohtana Rengon kunnan, seurakunnan ja Renko-Seura ry:n omistamia Ali-Uotilan emätilan ranta-alueita. Ruokojärven muiden emätilojen ranta-alueiden rakennusoikeus on osoitettu rantayleiskaavan RA-alueille tavanomaisina lomarakennuspaikkoina (RA). Rakennusoikeus on siirretty kaavassa maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi (M) osoitetuilta ranta-alueilta emätila- ja tilakohtaisesti kaavan RA-alueille ja rantayleiskaavalla on kielletty rakentaminen kaavan M-alueille.

Rengon kunnan, seurakunnan ja Renko-Seura ry:n omistamat Ali-Uotilan emätilan ranta-alueet (Kuva 7) on osoitettu Rengon rantayleiskaavassa retkeily- ja ulkoilualueiksi (VR). VR-alueiden rantarakennusoikeutta ei ole rantayleiskaavassa määritetty eikä rakennusoikeutta ole siirretty/osoitettu rantayleiskaavassa osoitetuille rakentamisalueille. Ali-Uotilan emätilaan (Kuva 7) kuuluvan tilan 109-575-6-129 alue (rantayleiskaavan VR-alueella) on jo rakentamiskäytössä. Tilan 109-575-6-129 alueella sijaitsee Renko-Seura ry:n omistama vuokrakäytössä oleva entisen Ruokojärven leirintäalueen loma-asunto piharakennuksineen. Tällä ranta-asemakaavalla on määritetty Ali-Uotilan emätilaan kuuluvan Ruokojärvenrannan 109-575-6-279 tilan ranta-alueen rakennusoikeus matkailuelinkeinon harjoittamisen lähtökohdista ja osoitettu rakentaminen matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelle (RM).

Tämän ranta-asemakaavan voimaan tulon jälkeen yleiskaavassa VR- alueeksi osoitetuista rannanosista ainoastaan Ali-Uotlan emätilaan kuuluvan tilan 109-575-6-235 ranta-alue jää kokonaan rakentamattomaksi eikä tilan alueelle ole määritetty kaavallisesti rakennusoikeutta. Ruokojärven ranta-alueille ei siten jää tämän ranta-asemakaavan laatimisen jälkeen merkittäviä rakentamattomia rannanosia, joiden rantarakentamista ei olisi kaavallisesti ratkaistu, ja joilla olisi merkittävää vaikutusta Ruokojärven ranta-alueiden rakentamisen kokonaismitoitukseen.

Yleiskaavallinen tarkastelu Ruokojärven ranta-alueiden nykyisestä sekä tämän ranta-asemakaavan mukaisesta rakentamistilanteesta on esitetty kuvassa 8.



Kuva 8. Rengon rantayleiskaavan päällä esitetty yleiskaavallinen tarkastelu Ruokojärven ranta-alueen nykyisestä sekä tämän ranta-asemakaavan mukaisesta rakentamistilanteesta.

- = Rantayleiskaavan mukaisesti toteutuneiden lomarakennuspaikkojen alue
- = Rantayleiskaavan mukaisten vielä toteutumattomien lomarakennuspaikkojen alue
- = Entisen Ruokojärven leirintäalueen rakentunut alue, jolle ei ole määritetty kaavallisesti rakennusoikeutta
- = Ruokojärvenrannan ranta-asemakaavan matkailua palvelevien rakennusten kortteli-alue (RM)
- = Ruokojärvenrannan ranta-asemakaavan maa- ja metsätalousalue (M)
- = Rakentamaton ranta-alue, jolle ei ole määritetty kaavallisesti rakennusoikeutta

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueelle ei ole merkittäviä luonnonympäristön tai luonnonmaiseman arvoja. Kaava-alueen halki kulkevan puron länsipuolisen puronvarren lehtoalue on osoitettu kaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueena. Puron varteen ei ole osoitettu rakentamisalueita. Kaavalla osoitettu lisärakentaminen ohjataan yhtenäisesti olemassa olevien loma-asuntojen ja niiden pihapiirien yhteyteen eikä matkailualue tule laajentumaan alueellisesti nykyisestä merkittävästi. Kaavan mukaisesti toteutettuna matkailualueen rakentaminen sopeutuu hyvin alueen luonnonympäristöön ja rantamaisemaan. Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta Ruokojärvenrannan tilan 109-575-6-279 lähialueen ympäristön tilaan.

Haja-asutusalueen rakennuspaikkojen talousjätevesien käsittelyvaatimukset määritellään kaavam muutoksen laatimisajankohtana Valtioneuvoston asetuksessa 157/2017. Lisäksi Hämeenlinnan kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä on jätevesien johtamista ja käsittelyä koskevia määräyksiä. Kun kaavalla osoitetun matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen jätevesien käsittely hoidetaan asetuksen säädösten ja kaupungin määräysten mukaisesti, niin kaavan mukaisen rakentamisen toteutumisesta ei ole haitallista vaikutusta Ruokojärven vesistön tilaan.

5.4 Aluevaraukset

5.4.1 Korttelialueet

Ranta-asemakaavalla muodostuu yksi matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (**RM**) 1. RM- korttelialue on osoitettu yhdeksi tontiksi. RM- korttelialueen pinta-ala on 1,8871 ha.

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM)

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen (RM) tontille on osoitettu seuraavat rakentamisalueet:

- Kaksi rakennusala, joille kummallekin saa sijoittaa yhden kerrosalaltaan enintään 100 m²:n loma-asunnon (ra). ra- rakennusaloina on osoitettu Ruokojärvenrannan tilan nykyiset vuokra-käytössä olevat loma-asunnot.
- Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhden kerrosalaltaan yhteensä enintään 70 m²:n saunarakennuksen (s-1). Saunan rakennusala (s-1) on osoitettu nykyisten loma-asuntojen väliselle alueelle. Kaavalla määrätään, että pääosa rakennuslalle toteutettavasta kerrosalasta tulee käyttää sauna-, pesu- ja pukuhuonetiloihin. Sauna-, pesu- ja pukuhuonetilojen kerrosala saa olla enintään 50 m² ja muiden tilojen kerrosala enintään 30 m². Lisäksi kaavalla ohjataan saunan rakentamista siten, että rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema saa olla enintään +123,0 m(N2000).
- Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhden kerrosalaltaan enintään 40 m²:n savusaunarakennuksen (ss). Savusaunan rakennusala (ss) on osoitettu nykyisten loma-asuntojen länsipuolen alueelle, missä savusauna voidaan rakentaa riittävän etäälle alueen muista rakennuksista.
- Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhden kerrosalaltaan enintään 150 m²:n kokousrakennuksen (k). Rakennukseen saa sijoittaa kokous-, juhla-, ruokailu-, sauna-, keittiö- sekä yleisiä tiloja. Kokousrakennuksen rakennusala on osoitettu RM- alueen eteläosaan ja rakennusala on rajattu 25 m etäisyydelle rantaviivasta.
- Rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään neljä majoitusrakennusta (m). m- rakennusalan rakennusoikeus on enintään 240 k-m² ja yksittäinen rakennus saa olla kerrosalaltaan enintään 120 m². Majoitusrakennusten rakennusala on osoitettu muiden rakentamisalueiden taakse RM- alueen eteläosaan n. 55-70 m etäisyydelle rantaviivasta.
- Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhden kerrosalaltaan enintään 25 m²:n talousrakennuksen (t). Rakennuslalla sijaitsee Ruokojärvenrannan tilan nykyinen huolto- ja varastorakennus.
- Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhden kerrosalaltaan enintään 50 m²:n talousrakennuksen (t). Rakennusala on varattu matkailualueen uutta huolto- ja varastorakennusta varten. Uuden huolto- ja varastorakennuksen rakennusala on osoitettu toiminnallisesti keskeiselle alueen osalle.

Savusaunan rakennusalan (ss) ja rannan/vanhan loma-asunnon pihapiirin välinen rannanosa on osoitettu uuden rakentamisen rantamaisemaan sopeutumisen varmistamiseksi luonnontilaisena säilytettävän alueen osana, jonka puusto tulee säilyttää. Myös kokousrakennuksen (k) ja majoitusrakennusten (m) rakennusalojen ja vanhojen loma-asuntojen pihapiirien välinen järeitämäntyjä kasvava metsikkö on osoitettu uuden rakentamisen rantamaisemaan sopeutumisen

varmistamiseksi luonnontilaisena säilytettävän alueen osana, jonka puusto tulee säilyttää. Lisäksi RM- alueen rantaan on osoitettu alueen osan kaavamerkintä, jolla tulee säilyttää riittävä suojapuusto.

RM- korttelialueen rakennukset saavat olla korkeintaan 1- kerroksisia.

RM- korttelialueella huomioitavia kaavamääräyksiä

- Kaavassa esitettyjen tonttien lukumäärää (=yksi) ei saa ylittää.
- RM- alueella on säilytettävä ja ylläpidettävä riittävä puusto ja muu kasvillisuus, jolla varmistetaan rakennusten sopeutuminen ympäristöön.
- RM- alueelle rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia. Rakennusten värin on oltava sävyltään tumma.
- Rakennusten alimman lattiatason tulee olla vähintään 1,5 m keskivedenkorkeuden yläpuolella.
- RM- alueen vesihuolto on järjestettävä kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja Hämeenlinnan kaupungin määräysten mukaisesti. Jätevesistä ei saa aiheutua pohja- ja pintaveden pilaantumisvaaraa.

5.4.2 Muut alueet

Kaava-alue on osoitettu RM- korttelialueen ulkopuolisilta osin nykyisen maankäytön mukaisesti maa- ja metsätalousalueeksi (M). M- alueiden pinta-ala on 1,4068 ha.

5.4.3 Ajoyhteydet ja tekninen huolto

Ranta-asemakaavalla on osoitettu nykyinen ajoyhteys RM- korttelialueen tontille ajoyhteysmerkinnällä (ajo). Uutena tieyhteytenä on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys (ajo) matkailupalvelujen alueelta alueen pohjoispuolella kulkevalle Ojansuuntielle. Uuden ajoyhteyden tarkoituksena on ohjata matkailutoimintojen aluetta palveleva ajoneuvoliikenne kulkemaan Ojansuuntien kautta valtatielle 10. Uuden tieyhteyden toteuttaminen vaatii n. 120 m uuden tien rakentamista sekä Ruokojärven laskupuron ylityksen.

Kaavalla osoitetun RM- korttelialueen tontin vesi- ja jätevesihuolto tulee järjestää rakennuspaikalla. Kaavamuutoksella määrätään, että tontin vesihuolto tulee järjestää kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja Hämeenlinnan kaupungin määräysten mukaisesti. Kaavan laatimisaikana talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla määrätään Valtioneuvoston asetuksessa 157/2017. RM- korttelialueen nykyinen jätevesien käsittelyjärjestelmä täyttää valtioneuvoston asetuksen jätevesien käsittelyvaatimukset. Käyttövesi saadaan kiinteistöllä sijaitsevasta kaivosta. RM- korttelialue on jo liitetty sähköverkkoon.

5.4.4 Virkistysyhteydet ja luontokohteet

RM- korttelialueen länsipuolitse kaava-alueella kulkeva maakunnallinen Hämeen Ilvesreitti on osoitettu **ohjeellisen ulkoilureitin kaavamerkinnällä**.

Kaava-alueen halki kulkevan puron länsipuolella sijaitseva kostean keskiravinteisen lehdon alue on osoitettu kaavassa pääosiltaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen kaavamerkinnällä (luo).

5.5 Kaavan vaikutukset

5.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse arvokkaita rakennetun ympäristön kohteita eikä alue kuulu arvokkaihin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Ruokojärven ranta-alueilla sijaitsee pääasiassa tavanomaisia omarantaisia lomarakennuspaikkoja. Järven itärannalla sijaitsee entinen leirintäalue. Ruokojärven itärannan lähimmät Mustanokan alueen vanhat lomarakennuspaikat sijaitsevat n. 300 m etäisyydellä suunnittelualueesta ja länsirannan lähin vanha lomarakennuspaikka hieman yli 500 m etäisyydellä suunnittelualueesta.

Kaavalla osoitettu uusi rakentaminen on pääosin sijoitettu järveltä päin tarkasteltuna nykyisten loma-asuntojen taakse varsin etäälle rannasta. Kokousrakennuksen ja majoitustilojen rakennusalat on sijoitettu nykyisten loma-asuntojen eteläpuoliselle alueelle. Välittömästi nykyisten loma-asuntojen yhteyteen on osoitettu saunan ja savusaunan rakennusalat. Lisäksi kaavalla osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen rakentaminen on määrätty enintään yksikerroksiseksi ja kaavalla määrätään, että RM- alueella on säilytettävä ja ylläpidettävä riittävä puusto ja muu kasvillisuus, jolla osaltaan varmistetaan kokonaisuutena rakentamisen sopeutuminen ympäristöön.

Savusaunan rakennusala (ss) on osoitettu lahden pohjukan alueelle, missä rakentaminen ei tule rannan muotojen suojaava vaikutus huomioiden näkymään laaja-alaisesti vesistölle tai vastarannalle. Lisäksi savusaunan rakennusalan ja rannan/vanhan loma-asunnon pihapiirin välinen rannanosa on osoitettu uuden rakentamisen rantamaisemaan sopeutumisen varmistamiseksi luonnontilaisena säilytettävänä alueen osana, jonka puusto tulee säilyttää. Savusaunan rakennusalan sijainti ja suojapuuston säilyttävä kaavamerkintä huomioiden savusaunan toteutuminen ei aiheuta merkittävää vaikutusta rantamaisemaan Ruokojärven vanhoilta rakennuspaikoilta tai vesistöltä tarkasteltaessa.

Myös kaavalla osoitetun vanhojen loma-asuntojen väliin sijoittuvan saunan rakennusalan (s-1) edustalla on suojaavaa puustoa. Osaltaan puustoa säilyttämällä ja ranta-alueella olevaan kumpareeseen upotettuna myös tämä saunarakennus voidaan toteuttaa siten, että rakentaminen sopeutuu rantamaisemaan. Saunan rakennusalan ja rannan väliin on osoitettu alueen osan kaavamerkintä, jolla tulee säilyttää riittävä suojapuusto. Lisäksi kaavalla määrätään, että saunarakennuksen vesikaton ylimmän osan korkeus saa olla enintään +123,0 m (N2000). Merkinällä ohjataan saunan rakentamista siten, että saunarakennus tulee sovittaa osaksi maaston muotoja (kumpareta), jolloin rakentamisen vaikutus rantamaisemaan jää mahdollisimman vähäiseksi. Kaava ohjaa saunarakennuksen korkeimman kohdan enintään + 123,0 m korkeustasoon, jolloin saunarakennus on käytännössä toteutettava leikaten/ upottaen alueen + 122 m korkeaan kumpareeseen ja rakennus tulee näin toteutettuna sopeutumaan osaksi kumpareta ja rantamaisemaa. Nykyisten loma-asuntojen väliin kumpareeseen sovitettuna saunan rakentaminen saattaa näkyä Mustannokan vanhoille lomarakennuspaikoille ja Ruokojärven vesistölle, mutta saunan rakentamista vanhojen loma-asuntojen yhteyteen osana jo rakentunutta ympäristöä ei voida pitää merkittävänä muutoksena nykytilanteeseen verrattuna.

Uuden kokousrakennuksen ja uusien majoitusrakennusten alueet jäävät nykyisten rakennusten ja maastollisesti korkeamman rannanosan ja niemekkeen taakse lähialueen (Mustannokan) vanhojen lomarakennuspaikkojen suunnasta tai pohjoisen suunnasta järveltä päin tarkasteluna. Uuden kokousrakennuksen ja majoitusrakennusten rakennusalojen ja vanhojen loma-asuntojen pihapiirin välinen järeitä mäntyjä kasvava metsikkö on osoitettu kaavassa uuden rakentamisen rantamaisemaan sopeutumisen varmistamiseksi luonnontilaisena säilytettävänä alueen osana, jonka puusto tulee säilyttää. Lisäksi RM- alueen rantaan on osoitettu alueen osan kaavamerkintä, jolla tulee säilyttää riittävä suojapuusto. Alueen pohjoisrannan kumpare ja niemeke, nykyiset loma-asunnot, rannan puusto sekä nykyisten loma-asuntojen pihapiirien ja uusien rakennusalojen väliin jäävä metsäkaistale huomioiden, uuden kokousrakennuksen sekä majoitusrakennusten rakentaminen ei tule merkittävästi näkymään vesistölle tai vastarannan vanhoille rakennuspaikoille.

Kaavalla on pyritty edistämään mahdollisuutta ohjata matkailutoimintojen aluetta palveleva ajoneuvoliikenne kulkemaan Ojansuuntien kautta valtatielle 10. Kaavalla on osoitettu uutena tieyhteytenä ohjeellinen ajoyhteys (ajo) matkailupalvelujen alueelta alueen pohjoispuolelle tulevalle Ojansuuntielle. Kulkeminen Ojansuuntien kautta lyhentäisi matkan valtatielle noin puoleen (4,8 km > 2,4 km) ja reitti olisi kulkemisen kannalta selkeämpi. Lisäksi matkailutoimintojen aluetta palveleva ajoneuvoliikenne ohjautuisi pois Metsä-Pietilän talon pihapiiristä ja vähentäisi Nummenkylän läpi tapahtuvaa liikennettä. Vastaavasti ajoneuvoliikenne lisääntyy Ojansuuntien uuden tieyhteyden toteutuessa, mikä tulee huomioida tien hoidon ja kunnossapidon tieyksikkölaskelmissa.

Uusi tielinjaus sijaitsee yli 400 m etäisyydellä Ruokojärven vastarannan vanhoista lomarakennuspaikoista ja uuden tielinjan ja vesistön väliin jää metsäkaistale sekä puustoista vesijättöaluetta. RM- alueen läheisyydessä vastarannan lomarakennuspaikkojen ja uuden tielinjan väliin jää nykyiset rakennukset, puustoa ja mäenkumpare. Arvioidaan, että uuden tielinjan toteutumisesta ei aiheudu merkittävää häiriötä vastarannan vanhoille rakennuspaikoille.

Toteutuessaan uusi tieyhteys parantaisi Ruokojärvenrannan matkailualueen kulkuyhteyksiä nykyisestä. Voidaan arvioida, että uusi tieyhteys myös parantaisi Ojansuuntien kunnossapitoa nykyisestä, josta hyötyisivät tien kaikki käyttäjät

Arvioidaan, että kaavan rakentamisalueiden toteutumisella ei ole merkittävää vaikutusta Ruokojärven ranta-alueiden rakennettuun ympäristöön.

5.5.2 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan

Kaava-alueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse Natura 2000 -ohjelmaan kuuluvia kohteita, luonnonsuojelualueita tai suojeluohjelmien alueita eikä suunnittelualue kuulu arvokkaihin maisema-alueisiin.

Kaavan luontoselvityksen mukaan suunnittelualueella ei sijaitse EU:n luontodirektiivin IV-liitteen lajien (liito-orava, lepakot, viitasammakko, kirjo verkkoperhonen, sudenkorennot) lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Luontoselvityksen mukaan luonnonsuojellisesti merkittävän uhanalaislajiston esiintyminen kaava-alueella on myös melko epätodennäköistä eikä alueella ole erityisen merkittäviä linnustoarvoja.

Kaava-alueen halki kulkevan puron länsipuolinen puronvarren alue on rajattu kaavan luontoselvityksessä arvokkaaksi elinympäristöksi, kostea keskiravinteinen lehto. Luontoselvityksessä esitetään, että vaikka kohde ei ole luonnontilainen (vanhoja oja, ei juurikaan lahoppuuta), on se silti säästämisen arvoinen arvokkaaksi luontokohteeksi kehittyvä alue. Lehtoalue on osoitettu kaavassa uutta ajoyhteyttä lukuun ottamatta luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen kaavamerkinnällä (luo). Toteutuessaan uusi tieyhteys Ojansuuntielle supistaa pieneltä osin lehtoaluetta. Kokonaisuutena arvioiden mahdollinen tien rakentaminen ei kuitenkaan merkittävästi supista arvokkaaksi luontokohteeksi kehittymässä olevaa lehtoaluetta ja kaavalla osaltaan edistetään lehtoalueen säilymistä.

Kaavalla osoitetulla matkailua palvelevien rakennusten korttelialueella (RM) ei sijaitse huomioitavia luonnonympäristön arvoja. Uuden kokousrakennuksen rakennusala on osoitettu alueelle aiemmin loma-asunnolle myönnetyn rakennusluvan mukaiselle alueelle, jolle on jo tehty rakentamisen maanrakennustöitä. Kun lisäksi kaavalla osoitettu uuden saunan rakennusalat sijoittuvat olemassa olevien loma-asuntojen pihapiiriin, niin kaavan rakentamisalueiden toteutuminen muuttaa luonnontilaista ympäristöä hyvin vähän.

Kaavalla osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen rakentaminen on määrätty enintään yksikerroksiseksi. Kaavalla määrätään, että RM- alueella on kokonaisuutena säilytettävä ja ylläpidettävä riittävä puusto ja muu kasvillisuus, jolla varmistetaan rakentamisen sopeutuminen ympäristöön. Kaavalla määrätään myös, että RM- alueelle rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia. Ja että rakennusten värin on oltava sävyiltään tumma. Lisäksi uuden rakentamisen rantamaisemaan sopeutumisen varmistamiseksi kaavalla on osoitettu luonnontilaisena säilytettävää alueen osia, joiden puusto tulee säilyttää. RM- alueen rantaan on vielä osoitettu alueen osan kaavamerkintä, jolla tulee säilyttää riittävä suojapuusto. Kaavalla osoitettu uusi kokousrakennuksen rakennusala ja uusi majoitusrakennusten rakennusalue on sijoitettu järveltä päin tarkasteltuna nykyisten loma-asuntojen taakse varsin etäälle rannasta. Alueen pohjoisrannan kumpare ja niemeke, nykyiset loma-asunnot, rannan puusto sekä nykyisten loma-asuntojen pihapiirin ja uusien rakennusalojen väliin jäävä säilytettäväksi määrätty metsäkaistale huomioiden, uuden matalan yksikerroksisen kokousrakennuksen sekä majoitusrakennusten rakentaminen ei tule näkymään järven suunnasta tarkasteltuna lainkaan tai rakentaminen näkyy vesistölle tai vastarannalle vain hyvin suppea-alaisesti. Kaavan rakentamisen ohjaus ja suojapuustoa säilyttävät kaavamerkinnot huomioiden myöskään kaavalla osoitettujen uusien saunojen toteutumisella ei ole merkittävää vaikutusta alueen tavanomaiseen osin jo rakentuneeseen rantamaisemaan. Uuden rakentamisen sijoittelu, matala rakentaminen, suojapuuston säilyttäminen sekä muu kaavan rakentamisen ohjaus varmistavat, että kaavan rakentamisalueiden toteutuminen ei vaikuta merkittävästi alueen maisemaan.

Haja-asutusalueen rakennuspaikkojen talousjätevesien käsittelyvaatimukset määrittää kaavan laatimisajankohtana Valtioneuvoston asetuksessa 157/2017. Lisäksi Hämeenlinnan kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä on jätevesien johtamista ja käsittelyä koskevia määräyksiä. Kun kaavalla osoitetun matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen tontin jäteve-

sien käsittely hoidetaan nykytilanteen mukaisesti asetuksen säädösten ja kaupungin määräysten mukaisesti, niin kaavan mukaisten rakennuspaikkojen toteutumisesta ei ole haitallista vaikutusta Ruokojärven vesistön tilaan.

Arvioidaan, että kaavamutoksen mukaisen matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen rakentamisalueiden tai uuden tieyhteyden toteutumisella ei ole merkittävää vaikutusta suunnittelualueen tai sen läheisten ranta-alueiden luonnonympäristöön tai maisemaan eikä Ruokojärven vesistön tilaan.

5.5.3 Sosiaaliset vaikutukset ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu

Kaavalla pyritään edistämään toimivan matkailuelinkeinon kehittämistä ja kaavan toivotaan lisäävän matkailualueen asiakkaiden määrää ja käyttöastetta. Mahdollisesti lisääntyvät asiakasmäärät saatetaan kokea alueen vanhoilla rakennuspaikoilla uhkana ja häiriötekijänä. Ruokojärvenrannan matkailualue on ollut toiminnassa noin 8 vuoden ajan. Alueen yrittäjät ovat kiinnittäneet erityisesti huomiota siihen, että yritystoiminnasta ei aiheudu häiriötä Ruokojärvenrannan vanhalle rakennetulle ympäristölle. Elinkeinotoiminnasta ei ole tullut yrittäjille yhtään häiriöilmoitusta tai valitusta viimeisen kahdeksan vuoden aikana. Elinkeinotoimintaa on tarkoitus kehittää noudattaen samaa periaatetta siten, että kaavan mukaisesta lisärakentamisesta ja matkailualueen toimintojen kehittämisestä ei aiheudu merkittävää melu- tai muuta häiriötä ympäristölle tai Ruokojärven ranta-alueiden muille asukkaille.

Kaavassa on huomioitu alueen läpi kulkeva maakunnallinen retkeilyreitti (Ilvesreitti). Ruokojärvenrannan matkailupalvelut ja Ilvesreitti sopivat toiminnallisesti hyvin yhteen. Ruokojärvenrannan matkailualue tarjoaa majoituspalveluja retkeilyreitillä varrella ja kaikilla matkailualueen asiakkailla on mahdollisuus ulkoilla retkeilyreittiä pitkin, mikä puolestaan parantaa reitin polkujen säilyvyyttä ja näkyvyyttä maastossa.

Ranta-asemakaavalla ei käytetä muiden rantasuunnittelun emätilojen tai nykyisten tilojen rakennusoikeuksia. Ranta-asemakaavalla ei vaikeuteta Ruokojärven ranta-alueiden muiden maanomistajien tai Hämeenlinnan kaupungin muiden vesistöjen ranta-alueiden maanomistajien mahdollisuuksia hyödyntää ranta-alueitaan.

5.5.4 Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla mahdollistetaan alueella toimivan matkailuelinkeinon kehittäminen elinkeinonharjoittajien tavoitteiden mukaisesti. Kaava mahdollistaa toiminnan laajentamisen ja kehittämisen myös kokousmatkailun tarpeisiin. Matkailuelinkeinon mahdollisuuksien kehittämisellä voidaan nähdä positiivisia taloudellisia vaikutuksia yrittäjien kannalta, mutta myös laajemmin. Matkailualueen asiakkaat lisäävät palvelukysyntää Rengon ja Hämeenlinnan alueella. Kaavan toteutumisesta ei aiheudu kustannuksia Hämeenlinnan kaupungille. Kaavasta ei aiheudu taloudellisia vaikutuksia Ruokojärven ranta-alueiden muiden kiinteistöjen omistajille.

5.5.5 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

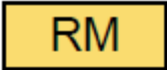
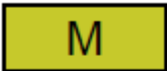
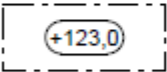
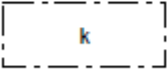
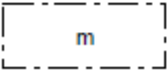
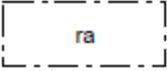
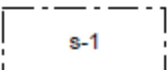
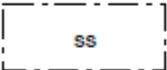
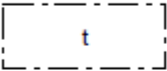
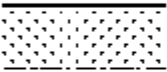
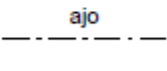
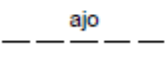
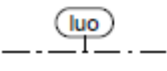
Kaavalla osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen tontti tukeutuu edullisesti olemassa olevaan tiestöön ja sähköverkostoon. Tontin lisärakentaminen on osoitettu alueellisesti ja toiminnallisesti nykyisten matkailukäytössä olevien rakennusten yhteyteen.

Kaavalla osoitetut lisärakentamisalueet tukeutuvat olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Kaavan toteutuminen ei merkittävästi muuta Ruokojärvenrannan ranta-alueiden yhdyskuntarakennetta nykyisestä.

5.6 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole todettu sijaitsevan ympäristöä kuormittavia tai muita häiriötekijöitä, eikä kaavan toteuttamisen voida arvioida aiheuttavan ympäristön häiriötekijöitä.

5.7 Kaavamerkinnot ja -määräykset

	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
	Maa- ja metsätalousalue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Korttelin numero.
	Ohjeellinen rakennuspaikan numero.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema (N2000).
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhden kokousrakennuksen. Rakennukseen saa sijoittaa kokous-, juhla-, ruokailu-, sauna-, keittiö- sekä yleisiä tiloja.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään neljä majoitusrakennusta. Rakennus saa olla kerrosalaltaan enintään 120 m ² .
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhden loma-asunnon.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhden saunarakennuksen. Rakennuksen kerrosala saa olla yhteensä enintään 70 m ² . Pääosa rakennusosalalle toteutettavasta kerrosalasta tulee käyttää sauna-, pesu- ja pukuhuonetiloihin. Sauna-, pesu- ja pukuhuonetilojen kerrosala saa olla enintään 50 m ² ja muiden tilojen kerrosala enintään 30 m ² .
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhden savusaunarakennuksen.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhden talousrakennuksen.
	Luonnontilaisena säilytettävä alueen osa. Alueen puusto tulee säilyttää.
	Alueen osa, jolla tulee säilyttää riittävä suojapuusto.
	Ajoyhteys.
	Ohjeellinen ajoyhteys.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Merkinnällä on osoitettu kostean keskivanteisen lehdon alue.

RANTA-ASEMAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

Kaavassa esitettyjen tonttien lukumäärää ei saa ylittää.

RM-alueella on säilytettävä ja ylläpidettävä riittävä puusto ja muu kasvillisuus, jolla varmistetaan rakentamisen sopeutuminen ympäristöön.

RM-alueelle rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia. Rakennusten värin on oltava sävyltään tumma.

Rakennusten alimman lattiatason tulee olla vähintään 1.5 m keskivedenkorkeuden yläpuolella.

RM-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 maanomistajan tarpeiden ja aikataulun mukaisesti.

Kaavan rakentamisalueiden toteutumista valvoo kaupungin rakennusvalvontaviranomainen.

Hämeenlinnassa 5.10.2020

Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa



Arto Remes
maanmittausinsinööri (AMK), YKS-617