



HÄMEENLINNAN KAUPUNKI

PORRASNIEMEN RANTA-ASEMAKAAVA JA RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Tilat 109-532-16-1 (osa), 109-532-16-65 ja 109-532-16-70

Selostusosa 8.7.2022



Korttelin 4 tasalaatuista rantaviivaa

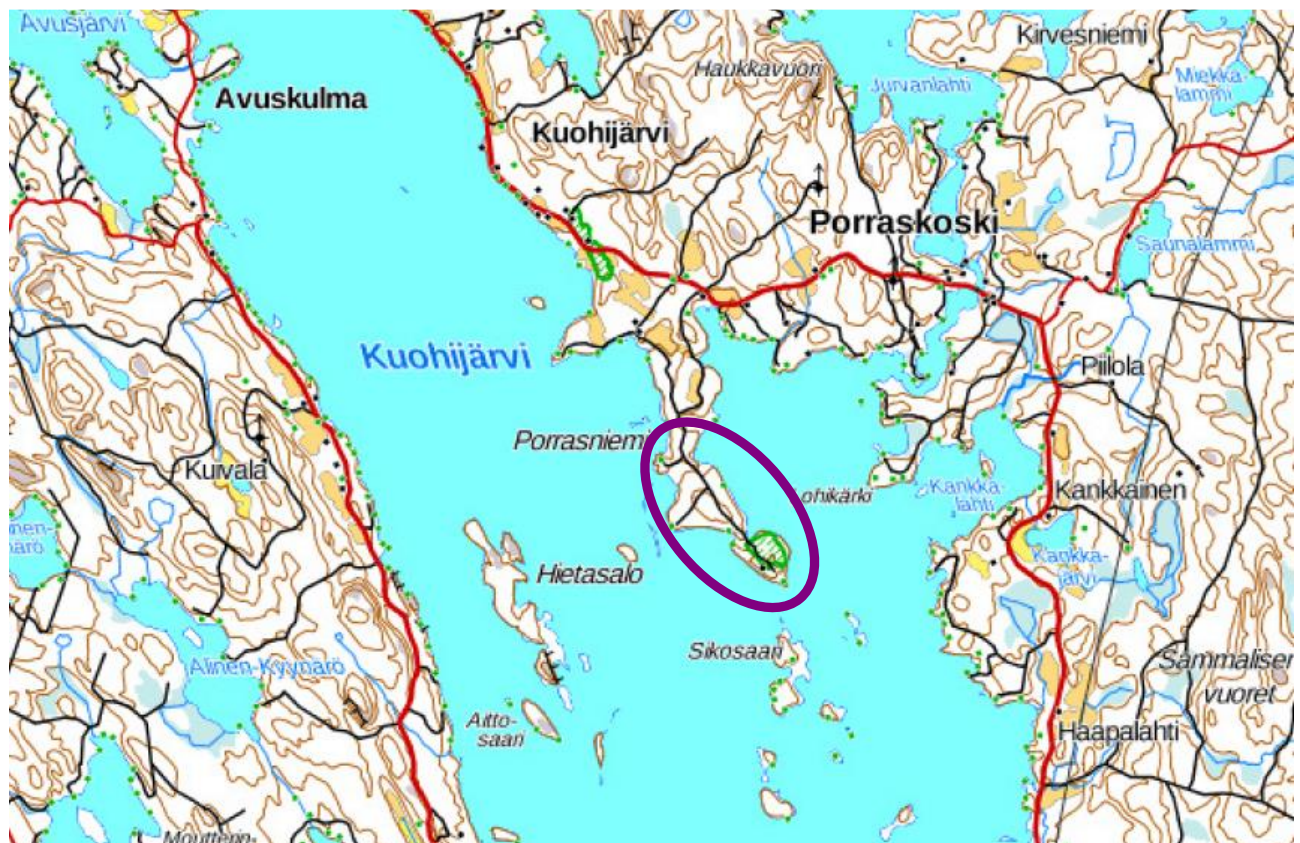


DI Jarmo Mäkelä
Heikinkatu 7
48100 Kotka
0400 220082
jarmo.makela@karttaako.fi

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen määrittely ja sijainti

Suunnittelualue muodostuu noin 40 hehtaarin kokoisesta alueesta entisen Lammin kunnan pohjoisosassa keskellä Kuohijärveä (= Yli-Matoniemen kantatilan 109-532-16-1 Porrasniemen palstan eteläosa). Yhden rakennuspaikan kokoisista tiloista mukana ovat Koivurinne 109-532-16-65 ja Toivonniemi 109-532-16-70.



*Yleissilmäyskartta suunnittelualueen seudullisesta sijainnista
Copyright Maanmittauslaitoksen karttapaikka*

1.2 Työn tarkoitus ja keskeiset tavoitteet

Tarve kaavamuutokseen syntyi alun perin Porrasniemen kärjen luonnonsuojelualueen laajentamisesta ELY-keskuksen ohjeistuksen mukaan. Sopimusneuvottelut alueesta käytiin vuoden 2019 aikana. Suojelualueen laajentaminen edellyttää kahden rakennuspaikan siirtoa pois kärjen pohjoisrannalta (nykyisen kaavan kortteli 1).

Maanomistajien tavoitteena on lisäksi nyt samassa yhteydessä päivittää ja saneerata täydellisesti yli 40 vuotta vanha nykyinen ranta-asetuskaava kokonaisuudessaan ja pyrkiä vastaamaan tämän päivän vaatimuksiin vetovoimaisten tonttien ja ranta-asumisen sekä myös tilan pääelinkeinon eli metsätalouden osalta.

1.3 Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaava-alueen määrittely ja sijainti	1
1.2	Työn tarkoitus ja keskeiset tavoitteet	1
1.3	Sisällysluettelo	2
1.4	Luettelo selostukseen liittyvistä asiakirjoista	2
2	LÄHTÖKOHDAT	3
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	3
2.11	Luonnonympäristö ja maisema	4
2.12	Rakennettu ympäristö	5
2.13	Maanomistus	6
2.2	Suunnittelutilanne	6
2.21	Maakuntakaava	6
2.22	Osayleiskaava	7
2.23	Ranta-asemakaava	8
2.24	Rakennusjärjestys	9
2.25	Rakennuskiellot	9
2.26	Pohjakartta	9
3	RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
3.1	Aiemmat käsittelyvaiheet ja päätökset	10
3.2	Ranta-asemakaavan tavoitteet	10
3.3	Tutkitut vaihtoehdot	12
3.4	Osallistuminen ja yhteistyö	12
4	RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS	17
4.1	Yhteenveto ja mitoitus	17
4.11	Kokonaismitoitus	17
4.2	Aluevaraukset	18
4.21	Korttelialueet (RA)	18
4.22	Tiealueet	18
4.23	Luonnonsuojelualueet sekä maa- ja metsätalousalueet	19
4.3	Tekninen huolto	19
4.31	Vesihuolto	19
5	KAAVAN VAIKUTUKSET	20
5.1	Suhde maakuntakaavaan	20
5.2	Suhde voimassa olevaan yleiskaavaan	20
5.3	Vaikutukset kulttuuriympäristöön ja muinaismuistoihin	20
5.4	Vaikutus luonnonarvoihin ja maisemakuvaan	20
5.5	Vaikutus yleiseen virkistykseen ja vapaan rannan riittävyys	23
5.6	Vaikutukset liikenteeseen ja ympäristön häiriötekijät	23
5.7	Taloudelliset vaikutukset ja kaavan toteuttaminen	23

1.4 Luettelo selostukseen liittyvistä asiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
2. Luontoselvitys (FM Jouko Sipari, raportti 10.10.2020)
3. Luontoselvitys koko suunnittelualueelta (FM Jouko Sipari, raportti 10.10.2021)
4. Tilastolomake
5. Kaavanlaatijan vastine kaavaehdotuksesta jätettyyn palautteeseen 29.3.2022
- Ranta-asemakaavakartta 1:2000 / Ranta-asemakaavan merkinnät ja määräykset

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Suunnittelualue muodostuu noin 40 hehtaarin kokoisesta alueesta entisen Lammin kunnan pohjoisosassa keskellä Kuohijärveä (= Yli-Matoniemen kantatilan 109-532-16-1 Porrasniemen palstan eteläosa, ks. seudullinen sijainti sivulta 1). Yhden rakennuspaikan kokoisista tiloista mukana ovat Koivurinne 109-532-16-65 ja Toivonniemi 109-532-16-70. Kantatilan pohjoisosa jää alkuperäisessä kaavassa ja edelleen nyt käsiteltävän muutosalueen ulkopuolelle.



*Yleissilmäyskartta suunnittelualan paikallisesta sijainnista keltaisella rajauksella
Copyright Maanmittauslaitoksen karttapaikka*

Suunnittelukohteena on osin jo rakennetut yksityisten maanomistajien omistamat Yli-Matoniemen, Koivurinteen ja Toivonniemen tilojen ranta-alueet, joilla rantaviivaa on noin 2,8 kilometriä. Asemakaavan ns. vaikutusalue on jonkin verran edellistä laajempi.

Yleisen virkistyskäytön näkökulmasta suunnittelualueelle ei ole tavoitteita jokamiehen oikeuksilla tapahtuvaa virkistyskäyttöä enempää.

2.11 Luonnonympäristö ja maisema

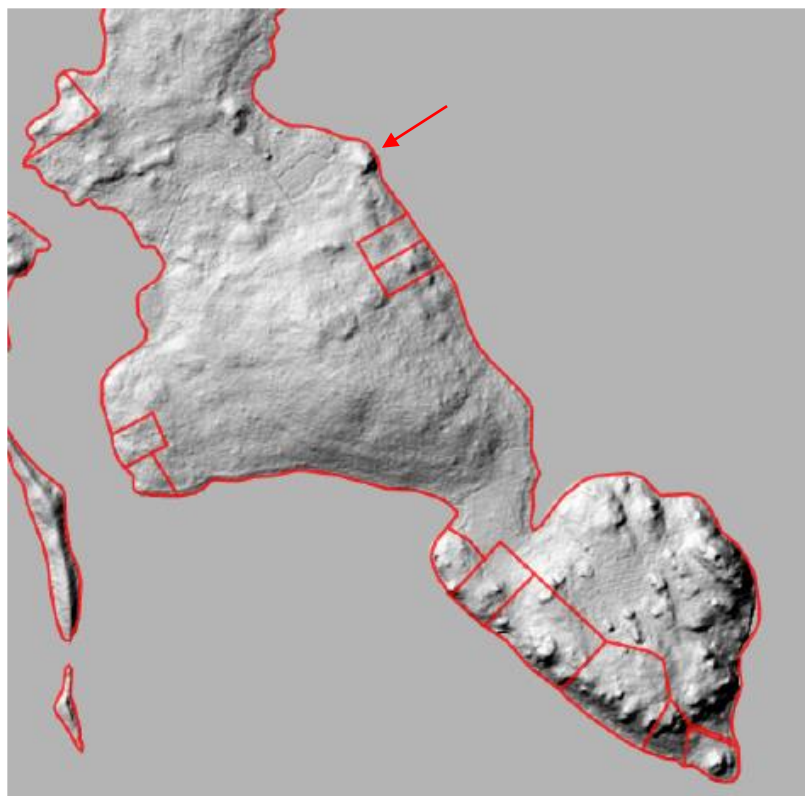
Keskeisen kaavamuuotosalueen luontoarvot on inventoitu heinäkuussa 2020 yksityiskohtaisessa luontoselvityksessä (ks. liite 2), jonka yhteenvedossa todetaan seuraavaa:

”Suositus. Alueella ei todettu rauhoitettuja tai uhanalaisia kasvilajeja, uhanalaisia lintulajeja tai uhanalaisille lajeille (direktiivin IV(a) lajit) soveltuvia elinympäristöjä, muita luontoarvoja tai sellaisia luontotekijöitä, jotka olisi erityisesti huomioitava maankäytön suunnittelussa. Suunnittelualueen maankäytöllä ei ole vaikutusta läheisen luonnonsuojelualueen lajiston monimuotoisuuteen tai suojeluarvoihin. Tämän inventoinnin perusteella maankäytön suunnittelulle ei ole rajoitteita.”

Tarkempi inventointi keskittyi alueelle, jolla maankäytön muutospaineet ovat suurimmat eli niemen ”etelärannalle”. Satunnaisia havaintoja tehtiin myös kyseisen alueen ulkopuolella ja kaavoittaja on tehnyt kattavan maastokatselmuksen koko alueelle. Pääosa kantatilasta on aktiivisessa metsätalousskäytössä, jonka maankäyttö jatkuu metsätaloussuunnitelman mukaisesti.

Nyt kaavassa osoitettavan niemen kärjen koillisrannan suojelualueen sisälle jää jo maakunta-kaavaankin merkitty Luonnonsuojelulain 29 § Suojeltu luontotyyppi: luontaisesti syntyneet, merkittävilä osin jaloista lehtipuista koostuva metsikkö. Lehdossa kasvaa huomattavan paljon metsälehmusta ja muuta lehtokasvillisuutta. Sopimus luonnonsuojelualueen perustamisesta on tehty ELY-keskuksen kanssa 26.1.2020.

Pienenä maisemallisesti arvokkaana yksityiskohtana voidaan mainita kallioinen jyrkkärantainen kumpare nykyisen korttelialueen 12 pohjoisosassa, jonka voisi säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena:



Edellisessä kuvassa Maanmittauslaitoksen Karttapaikan rinnevarjostuksesta erottuvat mainiosti maaston pinnanmuodot laajemminkin, niemen keskiosa ja ”eteläranta” ovat hyvin tasalaatuisia. Toisaalta niemen kärkeen muodostetulla suojelualueella on merkittäviä korkeuseroja ja kallioisia maisemallisesti arvokkaita rantoja. Eteläinen ranta on kauttaaltaan hiekkamoreenia pintamaalajiltaan ja soveltuu erinomaisesti uudisrakentamisen osoittamiseen.

Viranomaisten vaatimuksesta koko suunnittelualueelle tehtiin täydentävä luontoselvitys keväällä ja kesällä 2021 (ks. liite 3). Alueella ei edelleenkaan todettu sellaisia luontokohteita tai muita luontotekijöitä, jotka olisi otettava huomioon alueen maankäyttöä suunniteltaessa.

2.12 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on esitelty tarkemmin kohdassa 2.1. ja se muodostuu kolmesta eri tilasta. Ranta-asemakaavan ns. vaikutusalue on jonkin verran edellistä laajempi. Lähialueilla on paikoitellen hyvin tiivistäkin loma-asutusta sekä muutamia asuinrakennuksia. Suunnittelualueen yleispiirteinen rakennusinventointi tehtiin ranta-asemakaavoituksen lähtöaineistoksi kesän 2020 aikana, pohjakartasta löytyvät rakennusten ja rakennelmien sijainti. Alueella ei ole kulttuurihistoriallisia arvoja.



Lohkotilojen 16-65 ja 16-72 pihapiirit



”Etelärannan” itäosassa on pieni purkukuntoinen saunamökki ja viime aikoina vähällä käytöllä ollut pihapiiri, nykyisen kaavan korttelin 4 ainoa tontti

Suunnittelualueen maanomistajat ovat yksityisiä.

2.2 Suunnittelutilanne

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet konkretisoituvat pääasiassa kaavoituksen kautta. Maakuntakaavoituksella on tässä keskeinen rooli. Nyt käsiteltävää kaavahanketta koskevat tavoitteet ovat lähinnä:

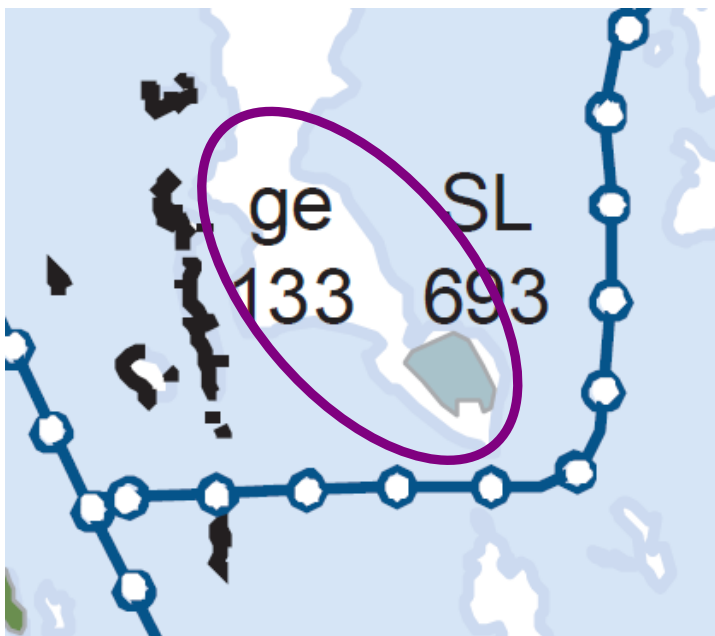
- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

2.21 Maakuntakaava

Maakuntakaava 2040 on kuulutettu voimaan 21.10.2021.

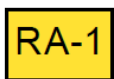
Maakuntakaavassa alueelle on osoitettu suoranaisesti suunnittelua ohjaavana merkintänä vain:

Luonnonsuojelualue SL 693 (alueesta on laajennettuna laadittu sopimus luonnonsuojelualueen perustamisesta 26.1.2020), merkittävä lehtoalue.



Ote maakuntakaavasta 2040

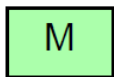
Alueelle on vahvistettu yleiskaava 30.11.1999. Aiemmin ranta-asemakaavassa käsitellyt tontit on osoitettu yleiskaavassa merkinnällä RA-1:



LOMA-ASUNTOALUE

Luku RA-merkinnän yläpuolella osoittaa rakennuspaikkojen lukumäärän Rakennuspaikalle rakentamista koskevat voimassaolevan rantakaavan määräykset.

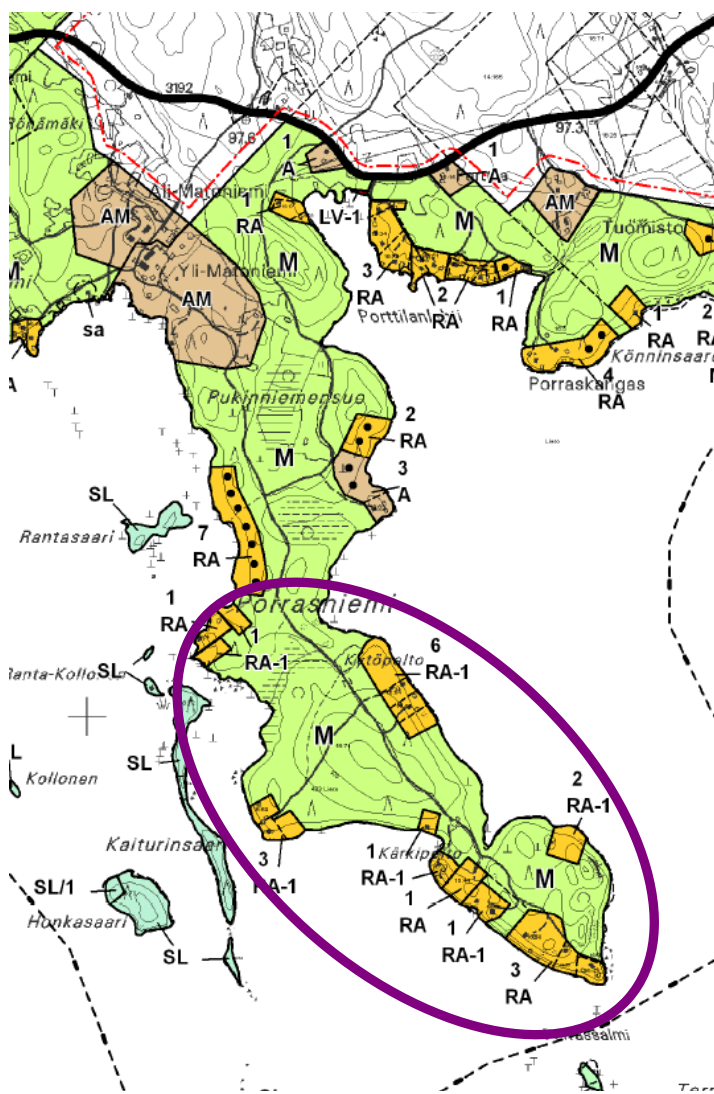
Muilta osin suunnittelualue on osoitettu tavanomaisena M-alueena (ks. seuraava kartta):



MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

Alueelle ei saa sijoittaa rakentamista, lukuunottamatta kaavassa osoitettua rakennusoikeutta sekä maa- ja metsätalouden rakennuksia. Alueelle ei saa muodostaa rakennuspaikkoja.

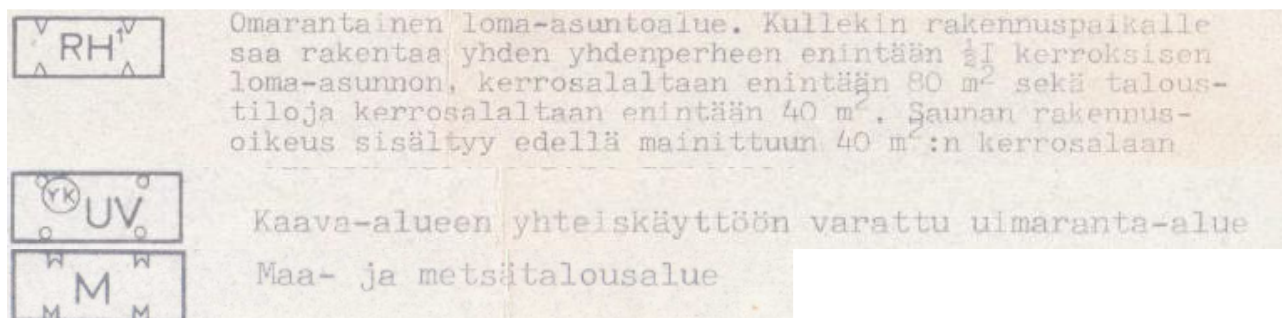


Täff Ote yleiskaavasta

Kantatilan pohjoisosaa tai niemessä sijaitsevia naapuritiloja (1+1+3 kpl, joilla on yleiskaavan tavanomainen **RA**-merkintä) ei käsitellä tässä kaavamuutoksessa.

2.23 Ranta-asemakaava

Alueen voimassa oleva ranta-asemakaava on iästään huolimatta voimassa olevista kaavamuu-
doista "vahvin" ja sitä siis on noudatettava toistaiseksi. Kaavaa laadittiin jo 1970-luvun alkupuol-
lella ja se vahvistettiin 1.10.1976 (Hämeen lääninhallitus).



Otteita nykyisen ranta-asemakaavan keskeisistä merkinnöistä



Ote nykyisen ranta-asemakaavan kaavakartasta, suunnittelualueena pääosin sama myös nyt tässä yh-
teydessä. Mukana eivät ole punaisella ympyrällä osoitetut neljä lohkotilaa.

Edellä mainitun kaavatyön aikana visioitiin niemen keskiosaan laajaa hotellialuevarausta, joka kuitenkin kumoutui vahvistuskäsittelyssä (raksi kartassa). Tavoitteena on nyt osoittaa kyseinen alue ja muitakin vanhentuneita aluevarauksia pääosin tavanomaisena metsätalousalueena (juridisesti kaavan laajennus).

2.24 Rakennusjärjestys

Kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty valtuustossa 28.1.2019 § 12 (voimaan 13.3.2019).

2.25 Rakennuskiellot

Alueelle ei ole tehty rakennuskieltopäätöstä.

2.26 Pohjakartta

Porrasniemen ranta-asemakaavan (rak ja rakm 9036) pohjakartta on laadittu ETRS-GK25 ta-sokoordinaatistossa ja N2000 korkeuskoordinaatistossa. Kartan mittausluokka on 3. Kartoitet-tavan alueen pinta-ala on 59 ha. Kartoitustyön on suorittanut 22.6.2022 mennessä Juha-Matti Hyvönen Maanmittauspalvelu Puttonen Oy:stä. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennus-lain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset sekä noudattaa JHS 185 suositusta (VIRAN-HALTIJAPÄÄTÖS Geodeetti vt. tonttipäällikkö 155 / 4.7.2022 HML/715/10.02.03.01/2020).

3 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Aiemmat käsittelyvaiheet ja päätökset

- Työneuvottelu kaupungilla 31.1.2020/ alustavat tavoitteet.
- Kaavoittaja toimitti alustavan **osallistumis- ja arviointisuunnitelman** (OAS) kaupungille huhtikuussa 2020. Ranta-asemakaavan muutoksen **vireilletulosta** (MRL 63§) ja OAS:masta tiedotetaan kaupungin nettisivuilla tarpeen mukaan kaupungin toimesta.
- Nykyisen asemakaavan tarkempi analysointi ja tilastointi sekä maastotyöt/ pohjakartan täydennykset tapahtuivat pääosin keväällä – kesällä 2020, täydentävä luontoselvitys.
- Vaihtoehtoisten maankäyttömallien laadinta ja **alustava kaavaluonnos** loppukesällä 2020, esittely maanomistajille ja tarpeen mukaan kaupungille.
- **Kaavaluonnos asetettiin yleisesti nähtäville** ja osallisilla oli mahdollisuus antaa siitä palautetta 30.11. – 29.12.2021 välisenä aikana (ei huomautuksia). Nähtävillä pitämisestä (MRL 62§) tiedotettiin kaupungin ohjeiden mukaan. Myös tarvittavat viranomaislausunnot pyydettiin tässä vaiheessa. Vastine lausuntoihin kohdassa 3.4.
- Kaupungin tarkennetut tavoitteet kaavaehdotukseen saatiin huhtikuussa 2021. Täydentävä luontoselvitys keväällä ja kesällä 2021 (ks. liite 3).
- > Kaavaehdotus laadittiin saadun palautteen perusteella ja toimitettiin kaupungille marraskuussa 2021.
- **Kaavaehdotus** asetettiin kaupunkirakennelautakunnan käsittelyn jälkeen yleisesti nähtäville (MRA 27§) ja siitä pyydettiin vielä tarvittavat lausunnot (23.12.2021 – 7.2.2022). Osallisilla oli mahdollisuus antaa siitä palautetta (muistutus). Kaavanlaatijan vastineet palautteesta ja pienet tarkistukset kaavaratkaisuun (ks. liite 5). Ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen päivitettiin pohjakartta ja se hyväksyttiin 4.7.2022 (ks. kohta 2.26).
- Kaupunkirakennelautakunnan on tarkoitus hyväksyä asemakaavaehdotus (syksyllä 2022).
- Mahdollisuus valitukseen hyväksymispäätöksestä (Hämeen hallinto-oikeus/ Korkein hallinto-oikeus).

3.2 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Maanomistajien tavoitteena on päivittää ja saneerata täydellisesti yli 40 vuotta vanha nykyinen ranta-asemakaava ja pyrkiä vastaamaan tämän päivän vaatimuksiin vetovoimaisten tonttien ja ranta-asumisen sekä myös pääelinkeinon metsätalouden osalta.

Suunnittelutyön alkuvaiheen aikana maanomistajien toimesta ja kaupungin virkamies-tapaamisessa 31.1.2020 listattiin seuraavia **alustavia tavoitteita** ja selvityskohteita suunnittelualueelta (asiat eivät ole tärkeysjärjestyksessä):

- kahden rakennuspaikan siirto niemen kärkeen perustetulta luonnonsuojelualueelta ELY-keskuksen ohjeistuksen mukaan (nykyinen kortteli 1)
- tonttikohtaisten (nykyisin yht. 120 k-m²) rakennusoikeuksien nosto
- tonttien uudelleen ryhmittely tarpeen mukaan kevään-kesän maastotarkastelun perusteella
- vesivessakiellon poistaminen
- mahdollisesti maisematyölupapalveloitteen poistaminen osalla aluetta
- vanhojen hotellivarausten jne. poistaminen asiakirjoista
- alueelle vuonna 1999 laadittu yleiskaava jäisi voimaan ranta-asemakaavan ulkopuolella osittain myös kantatilalla

Kaupungin edustajien mukaan alustavat tavoitteet olivat perustellut, tonttikohtaisissa rakennusoikeuksissa yleiskaavan määrät ovat hyväksyttävät (150 k-m² alle 5000 neliön tonteilla ja 200 k-m² yli 5000 neliön tonteilla). Alle 3000 neliön tonteilla rakennusoikeuden nosto ei välttämättä ole perusteltua.

Muita huomioitavia seikkoja:

- nykyisen kiinteistöjaotuksen huomiointi alue- ja tonttirajauksissa
- pohjakartan tarkistus ja hyväksyttäminen kaupungilla

Tonttien sijoittelun osalta tavoitteet tarkentuivat kevään-kesän 2020 maastokäyntien jälkeen. Alueelle tehty luontoselvitys ja maastotarkastelut ovat omalta osaltaan tuoneet vähäisiä reunaehtoja suunnittelulle (mm. yksittäisen kallion maisemalliset arvot).

Kaavaratkaisulla pyritään **siirtämään yhteensä viisi rakennuspaikkaa** rakentamiseen erinomaisesti soveltuvalla niemen ”etelärannalle” nykyisten korttelialueiden 4 ja 6 väliin:



Kyseinen siirtokohteena oleva ”eteläranta” varattiin 70-luvun kaavassa yhteiskäyttöiselle lomaa- asumiselle ja hotellille, mutta tämä varsinainen rakentamisalue kumottiin vahvistamiskäsittelyssä. Näin ollen tilan yksi parhaiten rakentamiseen soveltuvista rannoista on jäänyt lähes kokonaan hyödyntämättä kaavoituksessa ja rakentamisessa.

Kaksi tonteista siirretään jo muodostetulta luonnonsuojelualueelta, jolloin niemen koillisrannalle muodostuu hyvin merkittävä vapaan rannan jakso.

Luoteesta korttelin 11 ainoa tontti rakentamisolosuhteiltaan hankalasta ja alavasta notkelmasta siirretään kyseiselle alueelle.

Korttelin 12 pohjoisosasta siirretään myös kaksi tonttia etelään. Alkuperäisen kaavan tontit ovat ahtaita kyseisellä alueella kallioisesta kumpareestakin johtuen.

Muilta osin tontit jäävät entisille paikoilleen, rantaviivan määrää hieman kasvatetaan joillakin alueilla. Alkuperäisen kaavan tontit ovat lähes kauttaaltaan ahtaita tämän päivän tarpeisiin.

3.3 Tutkitut vaihtoehdot

Kaavaluonnoksen pohjaksi on tutkittu vaihtoehtoisia ratkaisuja uuden rakennusoikeuden määrän ja sijoittelun kannalta. Kaavaluonnoksen ja jatkosuunnittelun pohjaksi maanomistajat ovat valinneet vaihtoehdon, jossa uudisrakentaminen painottuu niemen eteläiselle rannalle. Maisemalliset arvot ja ympäristö otetaan huomioon olemassa olevien ja nyt tehtyjen selvitysten pohjalta.

3.4 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumista ja vuorovaikutusta sekä mm. osalliset on kuvattu tarkemmin liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Luonnoksen kuulemisvaiheen aikana 30.11. – 29.12.2020 aiheesta jätettiin neljä lausuntoa:

- Hämeenlinnan kaupungin ympäristöasiantuntijan lausunnossa (17.12.2020) todetaan mm., että liito-oravan suositeltavin kartoitus aika on keväällä helmi-toukokuussa, kun kellertävät papanat ovat helposti havaittavissa eivätkä ne ole vielä lionneet, eikä kasvillisuus peitä niitä. Heinäkuussa papanat eivät yleensä ole enää näkyvissä.

Luontoselvityksessä todettiin myös, että linnusto on tavanomaista boreaalisten havumetsien lajistoa. Etelä-Suomessa pesimälinnustonselvitykset on suoritettava kesäkuun puoleen väliin mennessä. Juhannuksen jälkeen linnut hiljenevät pesinnän alkaessa ja luotettavia tuloksia pesimäkannasta ei enää saada.

Alueelle on suoritettava asianmukainen liito-orava- ja linnustonselvitys sekä lepakkonselvitys.

Vastine: Koko suunnittelualueelle on tehty täydentävä luontoselvitys kesän 2021 aikana (ks. liite 3). Alueella ei todettu rauhoitettuja tai uhanalaisia kasvilajeja tai uhanalaisille lajeille (direktiivin IV(a) lajit) soveltuvia elinympäristöjä, jotka olisi erityisesti huomioitava maankäytön

suunnittelussa. Alueella ei todettu sellaisia luontokohteita tai muita luontotekijöitä, jotka olisi otettava huomioon alueen maankäyttöä suunniteltaessa.

- Kuohi-Nerosjärven suojeluyhdistys ry toteaa lausunnossaan (21.12.2020) mm. seuraavaa:

Kyseinen rantakaavahanke sijaitsee maisemallisesti merkittävällä ja laajalle ympäristöön näkyvällä Porrasniemen alueella Kuohijärven keskiosassa. Kuohijärven veden laatu on Suomen Ympäristökeskuksen luokituksen mukaan erinomainen ja sen veden laadun säilyminen erinomaisena on tärkeää myös koko Kanta-Hämeen maakunnan arvokkaiden vesistöjen näkökulmasta. Veden erinomainen laatu on merkittävää myös virkistyskäytön ja alueen vetovoimaisuuden kannalta, mikä vaikuttaa myös ranta-alueiden maan arvoon.

Vastine: Tämä on totta. Veden laatua ei haluta riskeerata kaavahankkeella millään lailla.

Kyseessä olevan kaavahankkeen tavoitteet ja lähtökohdat ovat perusteltuja ja kaavaratkaisussa on asianmukaisesti pitäydytty nykyisessä rakennuspaikkojen lukumäärässä. Rakennuspaikkoja on siirretty kaava-alueen sisällä siten, että niemen kärkeen jää koillisuuntaan yhtenäistä rakentamatonta aluetta ja muualta siirretyt rakennuspaikat on valittu siten, että ympäristöarvoja voidaan paremmin säilyttää. Myös sitä, että siirrettäviä rakennuspaikkoja keskitetään voidaan pitää oikeana periaateratkaisuna vaikka se supistaakin siellä vapaana olevan rannan osuutta. Kaavan periaatteet ovat myös alueelle laaditun Pohjois-Lammin rantayleiskaavan mukaiset. Kaavamääräyksillä on myös pyritty ohjaamaan rakentamista ja vähentämään siitä aiheutuvia haittoja.

Vastine: Merkitään mielipide tiedoksi.

Kaavaa varten laadittu luontoselvitys on tehty koskien vain rakennettavaksi aiottua aluetta ja se on toteutettu ainoastaan yhden maastokäyntipäivän aikana, jolloin ei ole voitu tehdä riittäviä havaintoja alueen mahdollisista luontoarvoista tai suojeltavista taikka uhanalaisista direktiivilajeista. Selvitys on siten puutteellinen eikä kaavaluonnoksessa näin ollen ole em. MRL 73 §:n vaatimusten huomioon ottamisen lisäksi voitu riittävästi arvioida mm. kaavaratkaisun toteuttamisen ympäristövaikutuksia koskien koko sitä aluetta, jolle kaavasta voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia (MRL 9 §).

Selvitys on erityisesti eläinlajiston osalta liian suppea eikä riitä varmistamaan esim. viitasammakoiden tai hyönteislajien (perhoset, sudenkorennot) yms. direktiivilajien osalta tilannetta. Kuohijärven ranta-alueella on säännöllisesti havaittu myös lepakoita.

Vastine: Koko suunnittelualueelle on tehty täydentävä luontoselvitys kesän 2021 aikana (ks. liite 3). Alueella ei todettu rauhoitettuja tai uhanalaisia kasvilajeja tai uhanalaisille lajeille (direktiivin IV(a) lajit) soveltuvia elinympäristöjä, jotka olisi erityisesti huomioitava maankäytön suunnittelussa. Alueella ei todettu sellaisia luontokohteita tai muita luontotekijöitä, jotka olisi otettava huomioon alueen maankäyttöä suunniteltaessa.

Alueen voimassa olevassa ranta-asetuksessa ei ole sallittu vesikäymälöitä. Kaavaluonnoksessa vesivessat ollaan sallimassa Porrasniemeen. Onko tämä tällä hetkellä yleinen linja Hämeenlinnassa? Ovatko kaavan tätä koskevat määräykset riittävät? Osa määräyksestä on itsessään selvää, kuten lain ja kaupungin määräysten noudattaminen. Samoin rakennusluvassa esitettävät asiakirjat. Jätevedet tulee kaavamääräyksen mukaan "käsitellä sellaisella tekniikalla,

ettei jätevesistä aiheudu missään olosuhteissa haittaa tai vaaraa pohjavesille tai Kuohijärven veden laadulle.” Mitä tämä käytännössä tarkoittaa ja kuka tätä valvoo? Kaavahanke ei saa aiheuttaa lisää jätevesikuormitusta Kuohijärveen. Myös hulevesistä tulee huolehtia niin, että ilmastomuutoksen seurauksena yleistyvien rankkasateiden johdosta rakennusten katoilta ja rakennetuilta piha-alueilta tulevat hulevedet eivät kuljeta kiintoaineksia järveen.

Vastine: Kaikkien alueen loma-asukkaiden ja viranomaisten yhteisenä tavoitteena on Kuohijärven veden laadun säilyttäminen. Kaavamääräyksissä viitataan kulloinkin voimassa olevaan lainsäädäntöön ja kaupungin määräyksiin, millä varmistetaan ajanmukaiset toimet rakennuspaikkojen jätevesien käsittelyyn. Tämä käytäntö on sovittu yhteistyössä kaupungin kanssa.

Sitovana määräyksenä vesikäymäläkielto ei ole tulevien maanomistajien edun mukaista, koska se sitoo ratkaisut vuosi(kymmeni)en päähän. Lähtökohtana ehdottomasti kuitenkin se, että jätevesistä ei missään olosuhteissa aiheudu haittaa tai vaaraa vesistöille tai pohjavesille. Pääosin kookkaat ja moreenipeitteiset rakennuspaikat sinällään mahdollistavat monenlaisia jätevesiratkaisuja, jotka ratkaistaan tapauskohtaisesti rakennuslupamenettelyn yhteydessä. Kaavamääräyksiä täydentävät myös rakennusjärjestys ja ympäristönsuojelumääräykset, joita päivittämällä voidaan ottaa huomioon uudetkin, nykyaikaiset ratkaisut (ilman kaavamuutosta). Myös hulevesien osalta kaavamääräykset ovat jo riittävät.

Luonnoksessa esitettyjen määräysten lisäksi tulisi edellyttää rakennusten sopeutumista rantamaisemaan, esim. kovin räikeän väriset katot tai julkisivut näkyvät ko. rakennettavalta alueelta avautuvalle järvenselälle hyvinkin pitkälle, mm. lähistöllä sijaitsevalle luonnontilaiselle Kaiturin harjusaaren virkistys- ja retkeilyalueelle. Myös ylisuurten ja kauas näkyvien laiturirakenteiden tekemistä tulisi rajoittaa kaavassa. Lisäksi pengerryksien ja leikkausten rajoittamisen tulisi koskea myös muita kuin rinnealueita. Koska puustoa joudutaan kaatamaan rakennusten ja niille johtavan tiestön takia voisi kaavamääräys tonteilla säilytettävän puuston osalta olla luonnontilan ja maiseman säilymisen takia velvoittavampi.

Vastine: Kaavamääräyksiä täsmennetään tältä osin.

Kaava-asiakirjoista ei riittävästi selviä, mihin perustuu maisematyölupavelvoitteen poistaminen osalla aluetta ja mitä tämä tarkoittaa? Luonnonsuojelualueella veloitetaan kaavassa noudattamaan luonnonsuojelualueen perustamisesta tehtyä päätöstä sekä alueella laadittua hoitosuunnitelmaa. Näiden sisältö tulisi kaavaselostuksessa kuvata tarkemmin. Kaavaselostuksesta ei myöskään käy ilmi, miten on ajateltu huolehtia siinä mainitusta "viheralueverkoston jatkuvuudesta" koko alueella? Samoin tulisi käydä ilmi, mitä rajoituksia jokamiehenoikeudella liikkumiseen suojelualueella on. Maa- ja metsätalousalueeksi osoitettavalle alueelle jää maiseman kannalta arkoja ja laajalle näkyviä alueita, joiden metsän käsittelyä tulisi kaavassa ohjata metsälakia tarkemmin. Nyt ainoastaan yksi pienialainen kohta on osoitettu maisemallisesti merkittäväksi. Kun kyseessä on koko Kuohijärven maisemakokonaisuuden kannalta hallitseva ja dominoiva keskeinen niemialue, tulisi kaavaan tältä osin liittää laajempi maisemallinen tarkastelu ja siihen perustuen osoittaa tarvittavat rantavyöhykkeet, joilla puuston säilyttäminen tai vähintään avohakkuun kieltäminen on tarpeen. Tätä koskien kaavaan tulisi sisällyttää myös maisematyölupavelvoite.

Vastine: Luontoselvityksessä ei löytynyt mitään sellaisia maisemallisesti arvokkaita alueita, joille olisi syytä osoittaa maisematyölupavelvoite.

Tilan pääelinkeino on metsätalous ja metsien käyttöä ohjaa jo nyt metsälaki, luonnonsuojelulaki ja vesilaki. Lisäksi metsänomistajat ovat mukana vapaaehtoisessa PEFC metsäsertifiointijärjestelmässä, joka pitää sisällään lain minimivaatimustason ylittäviä kriteerejä metsien luonnonhoitoon sekä ympäristö- ja virkistysarvojen turvaamiseen. Vaikka maisematyöluopalveloitusta ei kaavan maa- ja metsätalousalueella enää olisi, turvaa nämä lait ja PEFC kriteerit alueen suojelu- ja luontoarvoja jatkossakin. Esimerkiksi metsän käyttöä ohjaavat lait ja PEFC kriteerit edellyttävät jättämään suojavyöhykkeen vesistön rannoille, jossa metsänkäsittely poikkeaa ympäröivästä alueesta tai käsittelyä ei tehdä laisinkaan. Näin ollen erillisten rantavyöhykkeiden osoittaminen kaavoitukseen toimenpiderajoituksineen nähdään tarpeettomana.

Perustuslain mukaisella omaisuuden suojan nojalla metsänomistajan oikeuksiin kuuluu, että metsänomistaja voi itse valita, miten metsänsä hoitaa ja millaisia tavoitteita metsässään haluaa edistää. Toimenpiderajoituksilla (esim. avohakkuukiello) kaavan maa- ja metsätalousalueilla olisi merkittäviä vaikutuksia tilan pääelinkeinoon eli metsätalouden harjoittamiseen ja se heikentäisi metsänomistajien oikeutta päättää metsiensä käytöstä ja niiden tulevaisuudesta.

Koko kaavahankkeen tärkein peruste on lisäksi Kuohijärven keskeiselle paikalle tilasta osoitettu luonnonsuojelualue, jonka käytöstä maanomistaja ja ELY-keskus ovat sopineet. Viranomaiset huolehtivat siitä, että kyseisen alueen luonnonarvot ja maisema säilyvät. Alueesta tehty päätös ja hoitosuunnitelma ovat maanomistajan ja ELY-keskuksen välisiä asioita. Todettakoon kuitenkin, että jokamiehenoikeudella tapahtuva liikkuminen alueella sekä syötävien marjojen ja sienien poiminta on edelleen sallittua.

Kaavan vaikutusten arvioinnissa tulee ottaa huomioon myös kaavan mahdollistamasta rakentamisesta aiheutuva ympäristö- ja meluhaittojen huomattava lisääntyminen, kuten 12 tontin vesiliikenteen (moottoriveneet, vesiskootterit) takia nykyisten loma-asuntojen lähietäisyydellä. Nykytilassaan alue on pitkälti nk. hiljaista aluetta, jolla on myös merkitystä Kuohijärven keskellä sijaitsevien Hietasalon ja Kaiturin yleisten virkistys- ja retkeilyalueiden käytön kannalta. Viime vuosina esim. vesiskootterien huviajelu on lisääntynyt ja se aiheuttaa haittaa sekä loma-asutukselle, virkistyskäytölle että eläimistölle.

Vastine: Kaavoituksella ei voi suoranaisesti vaikuttaa näihin sinällään ikäviin häiriötekijöihin. Koko Kuohijärveä koskeva sääntely näitä häiriötekijöitä koskien on tervetullutta myös kaava-alueelle. Kaavamuutoksella ei lisätä näitä mahdollisia häiriötekijöitä, sillä rakennuspaikkojen/tonttien lukumäärä säilyy ennallaan.

- Kanta-Hämeen pelastuslaitoksella ei ole kaavaluonnokseen huomautettavaa (29.12.2020).

- Hämeen ELY-keskus (29.12.2020) toteaa lausunnossaan, että luontoselvitys on tehty ainoastaan osalle suunnittelualuetta, siitä ei selviä, mitä mahdollisia luontoarvoja selvitysalueen ulkopuolella esiintyy tai miksi ulkopuolista aluetta ei ole ollut syytä selvittää. Lisäksi luontoselvityksessä inventoitujen kohteiden sijainti ja rajausta tulisi esittää kartalla. Kaavan maisemavaikutukset tulee selvittää kaavan selostusosassa esitettyä tarkemmin. ELY-keskus pitää hyvänä, että kaksi luonnonsuojelualueen yhteydessä sijaitsevaa rakennuspaikkaa siirretään.

Vastine: Koko suunnittelualueelle on tehty täydentävä luonto- ja maisemaselvitys kesän 2021 aikana (ks. liite 3). Alueella ei todettu rauhoitettuja tai uhanalaisia kasvilajeja tai uhanalaisille lajeille (direktiivin IV(a) lajit) soveltuvia elinympäristöjä, jotka olisi erityisesti huomioitava

maankäytön suunnittelussa. Alueella ei todettu sellaisia luontokohteita tai muita luontotekijöitä, jotka olisi otettava huomioon alueen maankäyttöä suunniteltaessa.

Lisäksi kaavaehdotukseen tarkennettiin mm. rakennusten ja rakennuspaikkojen maisemointiin liittyviä määräyksiä sekä rakennusoikeuden osoittamista kaupungin kaavoituksen palautteen (sähköpostiviesti 9.5.2021) perusteella. Myös rakennusvalvonnan kommentaareista on tehty tarkennuksia kaava-asiakirjoihin. Kirkkaat värit on kielletty julkisivuissa. Kattomuodoista sallittuja ovat tummat harja- tai pulpettikatot, luonnonläheiset värit.

Kaavaluonnoksesta ei jätetty yhtään huomautusta.

Tavoitteet ovat edelleen tarkentuneet kaavaprosessin aikana ehdotusvaiheen kuulemisessa (ks. vastine palautteesta liitteenä 5).

4 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Yhteenveto ja mitoitus

Ranta-asemakaavalla ja ranta-asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 3, 4, 10 ja 12 sekä luonnonsuojelu- ja metsätalousaluetta.

4.11 Kokonaismitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 38,0 ha.

Kuohijärven rantaviivan pituus alueella on 2830 m, josta korttelialueiksi on osoitettu nyt 790 metriä eli 28%. Nykyisessä kaavassa rakentamiseen on osoitettu 690 metriä, joten lisäys on hyvin maltillinen (kookkaammat tontit).

Ranta-asemakaavan pinta-alat jakaantuvat eri käyttötarkoituksiin seuraavasti:

Alue	Kortteli	m ²	e	Rakennusoikeus, k-m ²
RA	3	4429	0.03	150
RA	4	38754	0.04	1400
RA	10	7068	0.03	200
RA	12	14304	0.04	550
SL		75785		
M		239385		
Yht.		379725	0.006	2300

Kaavalla esitetään suunnittelualueelle nykyistä ja uutta rakennusoikeutta yhteensä 2300 k-m² nykyisen yleiskaavan, kaupungin rakennusjärjestyksen, ympäristönäkökohtien, maastotarkastelujen ja alueen omistajien todennäköisten tarpeiden perusteella. Alueen kokonaistehokkuus säilyy tästä huolimatta hyvin väljänä ($e=0,006$). Alueen nykyisen rakennuskannan kerrosala on noin 200 k-m² hieman laskentatavasta riippuen (alueella on huonokuntoisia rakennuksia, jotka nostaisivat em. lukemaa jonkin verran). Rakennusoikeutta nykyisessä kaavassa on 1440 k-m².

Niemen koillisrannalle muodostuu kaavaratkaisun myötä noin kilometrin mittainen merkittävä vapaan rannan jakso yleiseen virkistykseen ja luonnonarvojen vaalimiseen. Myös niemen länsirannalle luontoarvoja omaavaa Kaiturinsaarta vastapäätä jää edelleen yli puolen kilometrin mittainen vapaan rannan jakso.

Mitoituksen osalta on olennaista, että kaavaratkaisun myötä alueen rakennuspaikkojen määrä säilyy ennallaan. Alkuperäisen ranta-asemakaavan mitoitus on otettu myös huomioon alueen yleiskaavaa laadittaessa ja kantatilan pohjoisosaankin jää edelleen runsaasti rakentamattomia lomarakennuspaikkoja. Yleiskaava-alueelta ei ole myöskään tehty siirtoja nyt käsiteltävälle alueelle. Yleiskaavan koko järviolueelle laadituilla mitoitusperusteilla on aikanaan laadittu maanomistajille tasapuolinen kaavaratkaisu.

4.2 Aluevaraukset

4.21 Korttelialueet (RA)

Loma-asuntojen korttelialue (RA). Kullekin tontille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen lomarakennuksen sekä sauna- ja muita talousrakennuksia siten, että talousrakennusten lukumäärä on enintään kolme. Päärakennus voi olla enintään 2/3 kokonaisrakennusoikeudesta ja talousrakennus 30 k-m². Rakennukset on sijoitettava vähintään 25 metrin etäisyydelle rantaviivasta, paitsi enintään 25 k-m² saunarakennus joka voidaan sijoittaa vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta. 100 k-m² ja sitä suurempien rakennusten etäisyys rantaviivasta on vähintään 40 m. Talousrakennusten tulee olla yksikerroksisia.

Tonttien pinta-alat korttelissa 4 ovat neliömetreissä: 1. 5055, 2. 5382, 3. 5381, 4. 6081, 5. 6176, 6. 5645 ja 7. 5034. Rantaviivaa kyseisillä tonteilla on keskimäärin noin 55 metriä. Tieyhteys on helposti vedettävissä alueelle rinteän yläosasta.



Tonttien 1, 2 ja 3 rantaa (ks. myös kansikuva)



Tonttien 4 ja 5 rantaa, edessä poikkeuksellisen kirkasvetisen Kuohijärven eteläosan suurin selkä

Muilta osin kaavaratkaisussa on osoitettu vanhan kaavan nykyiset korttelialueet niitä paikoin hieman laajentaen. Kortteleiden lähistölle on jätetty edelleen metsätalousaluetta suojavyöhykkeiksi, jolloin syntyy merkittäviä vapaan rannan jaksoja alueelle.

4.22 Tiealueet

Tiealueet on osoitettu lähes kokonaan olemassa olevan tilanteen mukaisesti ohjeellisina ajoyhteyksinä. Korttelin 4 täydentävät tieyhteydet tonttien taustalla on helposti toteutettavissa.

Maanomistajien ja Hämeen ELY-keskuksen kanssa tehdyn sopimuksen (26.1.2020) mukaisesti Porrasniemen kärjen pohjois-koillis-itäosa on osoitettu luonnonsuojelualueeksi (**SL**). Alueen käytössä ja hoidossa on noudatettava luonnonsuojelualueen perustamisesta tehtyä sopimusta/päätöstä sekä alueelle laadittavaa hoitosuunnitelmaa. Lisäksi alueella on voimassa MRL 128§:n mukainen toimenpiderajoitus (maisematyölupa). Valtaosa kaava-alueesta jää tavanomaiseksi maa- ja metsätalousalueeksi (**M**).



4.3 Tekninen huolto

4.31 Vesihuolto

Kaavaan sisältyy seuraavat mm. vesi- ja jätehuoltoakin koskevat yleiset määräykset:

Kaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen lukumäärää ei saa ylittää. Alueella on noudatettava rakennuksen koon, mittasuhteiden, materiaalin ja värityksen suhteen yhtenäistä rakentamista-paa samalla tontilla. Kirkkaat värit on kielletty julkisivuissa. Kattomuodoista sallittuja ovat tummat harja- tai pulpettikatot, luonnonläheiset värit. Rakennettaessa tulee välttää isoja pengerryksiä, leikkauksia ja korkeita sokkeleita.

Rakennuspaikkojen olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää sekä rantaviivan ja rakennusalan välinen vyöhyke on pidettävä mahdollisimman luonnonmukaisena ja puustoisena (rantapuuston säilyttäminen).

Alin suositeltava rakentamiskorkeus on 88,3m (N2000).

Hulevesien käsittelyssä ja kunnallistekniikan suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota vesiensuojelulliseen näkökulmaan. Hulevesistä ja viemäriveriesien johtamisesta on esitettävä tarkemmat suunnitelmat alueen jatkosuunnittelun ja rakennuslupamenettelyn yhteydessä. Hulevesien käsittely tulee tapahtua kiinteistökohtaisesti.

Jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa ympäristönsuojelulakia ja sen nojalla annettuja säädöksiä, jätevesiasetusta ja voimassa olevia kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä sekä terveyden- ja ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymiä ohjeita. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä jätevesien käsittelysuunnitelma tarvittavine maaperäselvityksineen. Jätevedet tulee käsitellä sellaisella tekniikalla, ettei jätevesistä missään olosuhteissa aiheudu haittaa tai vaaraa pohjavesistölle tai Kuohijärven veden laadulle.

5 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.1 Suhde maakuntakaavaan

Porrasniemen kärkeen esitetty kaavaratkaisu (SL) tukee voimakkaasti maakuntakaavan suojelualuemerkintöjä. Muita varauksia maakuntakaavassa ei ole. Kaavassa ei myöskään näin ollen käsitellä muita maakunnallisesti tai valtakunnallisesti tärkeitä asioita.

5.2 Suhde voimassa olevaan yleiskaavaan

Kaavaratkaisu on täysin neuvotteluissa esille tulleiden kaupungin ja entisen Lammin kunnan yleiskaavallisten periaatteiden mukainen. Kaavaratkaisussa pinta-alan mukaan yksilöidyt rakennusoikeuksien tonttikohtaiset määrät noudattavat yleiskaavan määriä. Soveltuvien osien esim. rakentamisen etäisyyksissä on pyritty huomioimaan myös kaupungin rakennusjärjestys.

5.3 Vaikutukset kulttuuriympäristöön ja muinaismuistoihin

Alueella ei ole kulttuurihistoriallisia arvoja tai muinaismuistoja. Maisemallisesti alue on muokkaantunut nykyiseen muotoonsa paikoin tehokkaan metsätalouden kautta.

5.4 Vaikutus luonnonarvoihin ja maisemakuvaan

Korttelialueet sijoittuvat pieneltä osin alueille, jotka ovat jo pihapiireinä ja muilta osin alueet kestävät hyvin uudisrakentamista. Kaavan seurauksena luonnonoloissa ja maisemakuvassa ei tapahdu erityisiä muutoksia. Luontoselvityksissä ja alueelle suoritetuissa lukuisissa maastotarkasteluissa ei ole havaittu mitään maisemallisia erityisarvoja (pienstä koillisrannan kumpareta lukuun ottamatta). Korttelialueen 4 maisemakuva muuttuu jonkin verran, kun metsäinen rinne muuttuu rakennetuiksi tonteiksi aikanaan. Tarkoilla kaavamääräyksillä on pyritty ohjaamaan kaavaratkaisua luonnonmukaiseksi tältäkin osin. Luonnonsuojelualueen perustaminen ja osoittaminen kaavassa parantaa selkeästi tilannetta luonnonarvojen ja maisemakuvankin osalta. Rannan läheisyyteen ei ole osoitettu tavanomaista määrää enemmän uudisrakentamista.

Maisemallisia vaikutuksia ja nykytilannetta on kuvattu myös luontoselvityksissä ja kaavanlaajan vastineessa liitteessä 5. Suurin osa kaava-alueen metsätalouden alasta on hiljattain harvennettuja nuoria ja varttuneita kasvatusmetsiä sekä taimikoita, joissa ei tule tapahtumaan maisemallisesti merkittäviä muutoksia seuraavien vuosikymmenten aikana eikä niissä tehtävät hoitotoimenpiteet edes edellytä maisematyöluvan hakemista. Rakennuspaikkojen/ tonttien puuston käsittelyä säädellään jo kaavamääräyksessä.

Kaavan maisemalliset muutokset Kuohijärven suojeltuihin harjusaariin päin jäävät kovin vähäisiksi, koska kaava-alueen länsipuolen metsätaloustähtäyksessä olevat metsät ovat pääosin taimikoita ja nuoria kasvatusmetsiä, joissa on jo ennestään leveät luonnontilaiset rantaan rajoittuvat suojavyöhykkeet. Etelärannalle (kortteli 4) siirrettävät rakennuspaikat takaavat sen, että ranta-alue säilyy pääosin puustoisena eikä alueelle kohdistu metsätaloudellisesti voimakkaita toimenpiteitä. Alueen nykytilannetta muutoskestävyyttä maiseman osalta havainnollistaa lisäksi seuraavan sivun ilmakuva:



Copyright Maanmittauslaitoksen karttapaikka

Vaikutusten arviointia täydentämään alue viistokuvattiin vielä huhtikuussa 2022:



Porrasniemen länsipuoleista rantaa suojeltua Kaiturinsaarta vastapäätä. Metsänkäsittelyssä on jo aiemmin huomioitu rantavyöhykkeelle jätettävät luonnontilaiset ja lehtipuuvaltaiset suoja-kaistat. Maisemakuva suojeltuihin harjusaariin päin ei tule merkittävästi muuttumaan lähitulevaisuudessa, sillä länsirannalle ei kohdistu metsätaloudellisesti voimakkaita toimenpiteitä seuraaviin vuosikymmeniin. Kuva: Juho Valonen.



Porrasniemen eteläpuoleista rantaa, jonne olemassa olevia rakennuspaikkoja siirretään. Kaavamääräyksillä ohjataan rakentamista niin, että maisemavaikutukset jäävät mahdollisimman pieniksi. Esimerkiksi kirkkaat värit on kielletty julkisivuissa ja katoissa tulee käyttää luonnonläheisiä värejä. Lisäksi rantaviivan ja rakennusalan välinen vyöhyke on pidettävä mahdollisimman luonnonmukaisena ja puustoisena. Kuvat: Juho Valonen.



5.5 Vaikutus yleiseen virkistykseen ja vapaan rannan riittävyys

Vapaan rannan määrä säilyy pitkälle nykytilanteen mukaisena. Niemen kärjestä siirrettävä rakennusoikeus kaventaa ”etelärannan” alueen vapaata rantaviivaa. Toisaalta niemen koillis-osaan syntyy samalla hyvin merkittävä vapaan rannan jakso virkistykseen ja luonnontilaan.



Suunnittelualueen koillisrantaa kuvattuna suojelualueen suunnasta luoteeseen

5.6 Vaikutukset liikenteeseen ja ympäristön häiriötekijät

Liikennejärjestelyihin kaavahankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia. Alueelta ei ole tiedossa ympäristön häiriötekijöitä. Rakennuspaikkojen määrä ei kasva kaavamuutoksen myötä alueella.

5.7 Taloudelliset vaikutukset ja kaavan toteuttaminen

Kaupungille kaavasta ei aiheudu kustannuksia, vaan kaavahanke tukee läheisen kyläalueen elinvoimaisuutta ja tunnettavuutta vahvistamalla loma-asumisen elinkeinoa. Yhdyskuntarakenteeseen hanke sulautuu saumattomasti (paikoitellen tiivis mökkiasutus lähiympäristössä, hyvä liikenteellinen saavutettavuus, suurelta osin nykyisen käyttömuodon säilyttäminen). Maanomistajilla on mahdollisuus tontinmyynnin kautta saada tuloja alueelta.

Uudisrakentaminen tapahtuu vaihteittain suhdanteiden ja kysynnän mukaan. Maanomistajat toteuttavat kaavan rakentamalla ja myymällä alueita harkintansa mukaan. Kaupunki seuraa kaavan toteuttamista rakennuslupamenettelyn yhteydessä rakennusvalvonnan avulla.

KARTTAAKO OY

DI Jarmo Mäkelä
Heikinkatu 7
48100 Kotka

0400 220082
jarmo.makela@karttaako.fi