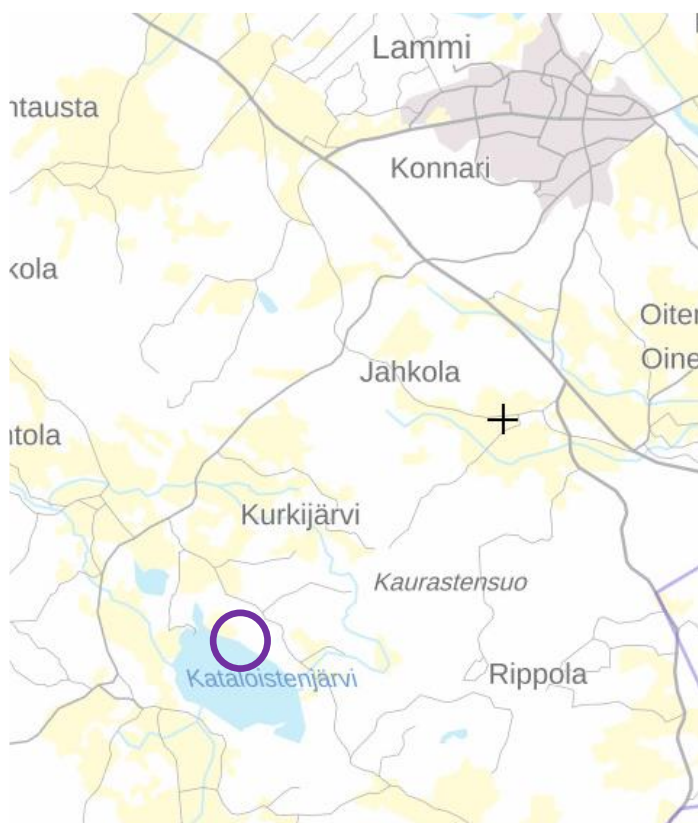


KESKI- JA ETELÄ-LAMMIN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS (Kataloistenjärvi)

Yleiskaavan muutos Hämeenlinnan kaupungissa, tilan Suvela 109-525-1-11 alueella
(Hoilolantie 55)

Kaavaehdotus hyväksyntään 14.11.2024



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu violetilla ympyrällä

Yleiskaavan muutoksen selostus, joka koskee Keski- ja Etelä-Lammin rantaosayleiskaavaa Kataloistenjärvellä.

1 PERUSTIEDOT

1.1 Suunnittelutilanne

1.11 Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040

Maakuntakaava 2040 on kuulutettu 21.10.2021 lainvoimaiseksi. Maakuntakaavassa alue on maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (sininen viivoitus) ja maakunnallisesti merkittävän maisema-alueen (siniharmaa viivoitus) taitekohdassa. Tärkeä tai vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue jää hieman suunnittelualan luoteispuolelle.

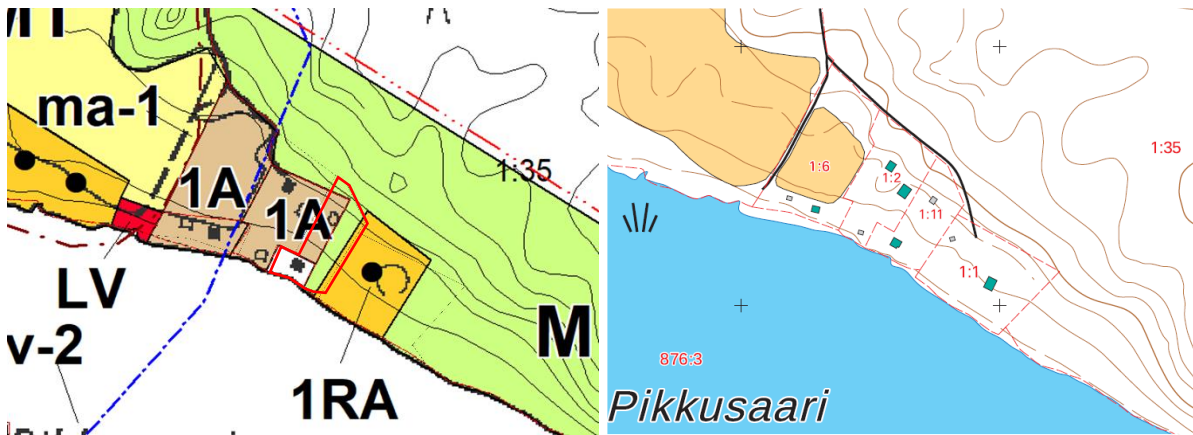


Maakuntakaava 2040

1.12 Yleiskaava

Alueelle on laadittu Keski- ja Etelä-Lammin rantaosayleiskaava, jonka Lammin kunnanvaltuusto hyväksyi 23.1.2003. Lopullisesti kyseinen kaava sai lainvoiman 13.3.2006 oikeuskäsittelyiden jälkeen. Ote alkuperäisestä yleiskaavasta on esitetty kaavakartan yhteydessä ja seuraavalla sivulla. Muutosalue on tällä hetkellä osittain erillispientalojen aluetta (A), osin maa- ja metsätalousvaltaista

aluetta (M) ja pienen kaistaleen osalta myös loma-asuntoaluetta (RA). Lakanneen tilan 1-20 (nyk. 1-11) osalta kaavassa on tyhjä alue tai ”reikä”, mikä johtuu alkuperäisessä kaavassa tapahtuneesta virheestä ja sitä seuranneesta hallinto-oikeuden päätöksestä. Juridisesti kyse on tältä osin tarkemmin sanottuna kaavan laajennuksesta, vieressä nykyinen maastokartta vastaavalta alueelta:



Sekavan tilanteen taustalla on alkuperäisen kaavan Lammin kunnanvaltuustossa hyväksytty virheelinen merkintä. Tilan pinta-ala oli silloin vain noin 1000 m² ja sille osoitettiin M-alueelle saunan rakennusoikeus. Kaavaratkaisu perustui siihen virheelliseen tietoon, että tilalla oleva rakennus olisi sauna, vaikka se rakennusluvan perusteella on loma-asunto. Kysymyksessä oli jo silloin siis olemassa oleva loma-asunnon rakennuspaikka, joka yleiskaavassa noudatetun periaatteen mukaan olisi pitänyt osoittaa myös loma-asunnon rakennuspaikaksi. Silloinen maanomistaja valitti valtuuston päätöksestä.

Hämeenlinnan hallinto-oikeus toteaa päätöksessään 23.12.2004, että kunnanvaltuuston päätöksellä hyväksytyllä kaavalla Suvelan tilalle osoitettu käyttö poikkeaa yleiskaavaa laadittaessa yleensä noudatetuista periaatteista eikä vastaa tilan nykyistä lainmukaista käyttöä. Kaava on tilalle RN:o 1:20 osoitetun maankäytön osalta lainvastainen, joten hallinto-oikeus kumosi kaavan tältä osin.

Lammin kunta tai Hämeenlinnan kaupunki eivät ole korjanneet kaavaa edellisen päätöksen mukaiseksi, joten se tehdään nyt maanomistajan käynnistämänä. Nykyisen yleiskaavan merkinnät:

A, ERILLISPIENTALOJEN ALUE

Alueelle voidaan rakentaa erillispientaloja ja niihin liittyviä talousrakennuksia sekä sijoittaa palveluja ja ympäristöä häiritsemättömiä työtiloja rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Luku A-merkinnän edessä osoittaa alueelle sallittujen rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Uudet rakennuspaikat on merkitty mustalla pisteellä.

Kullekin rakennuspaikalle saa sijoittaa:

-yhden asunnon pientalon

-saunan

-muita talousrakennuksia

M, MAA- METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

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

RA, LOMA-ASUNTOALUE

Luku RA-merkinnän edessä osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Uudet rakennuspaikat on merkitty mustalla pisteellä.

Kullekin vähintään 2000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa sijoittaa:

-loma-asunnon

-vierasmajan

-muita talousrakennuksia

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on rakennuspaikan koosta riippuen

Alle 5000 m²:n rakennuspaikat

-150 kerros-m²

Vähintään 5000 m²:n rakennuspaikat

-200 kerros-m²

Kullekin alle 2000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa sijoittaa:

-loma-asunnon

-saunan

-muita talousrakennuksia

-rakennusten enimmäismäärä on kolme

-rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 7,5 % rakennuspaikan pinta-alasta

Rakennusten enimmäiskoot ovat:

-vierasmaja 30 kerros-m²

-sauna 20 kerros-m²

1.13 Asema- ja ranta-asemakaavat

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa.

1.14 Pohjakartta

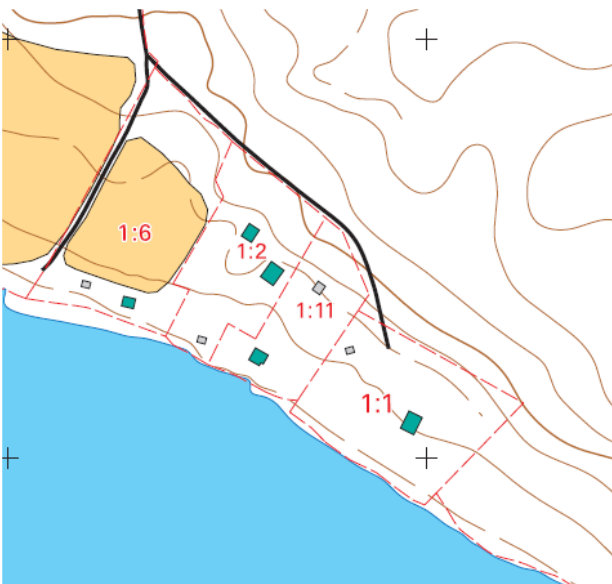
Pohjakarttana käytetään numeerista maastokarttarasteria mittakaavassa 1:5 000.

1.2 Maanomistus

Kaavamuutosalueen maanomistaja on yksityinen maanomistaja.

1.3 Sijainti ja nykyinen maankäyttö

Kaavamuutosalue sijaitsee Kataloistenjärven pohjoisrannalla, Lammin Kirkonkylältä noin 8 kilometriä lounaaseen osoitteessa Hoilolantie 55. Hämeenlinnan kaupunkialueelta on alueelle matkaa noin 25 kilometriä. Suunnittelualueen pinta-ala on tarkalleen 0,465 hehtaaria. Muutosalue koostuu yhdestä Suvelan tilasta 109-525-1-11, joka ulottuu rantaan saakka. Rantaviivaa on n. 60 metriä.



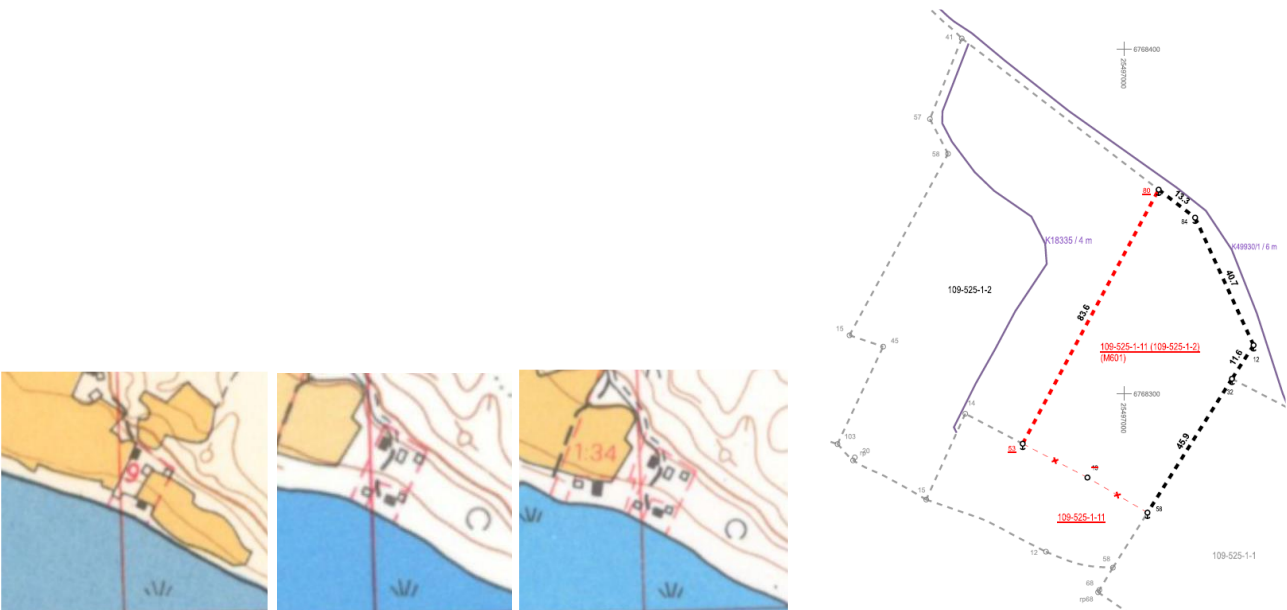
KUVAT 1 ja 2. Muutosalueen pihapiiriä ja rakennuspaikan rantaa alkutalvella 2023

Kyseinen tila on lohkottu nykyiseen muotoonsa 1.8.2023 liittämällä tilaan osia naapuritiloista. Tilalle on jo rakennettu pieni 33 neliön suuruinen loma-asunto vuonna 1958. Kuvissa on esitelty kyseistä pihapiiriä, joka on tässä yhteydessä tarkoitus muuttaa kaavallisestikin omarantaiseksi lomarakennuspaikaksi. Selostusosan lopussa on kesäisiä kuvia alueelta.



KUVA 3. Vanha päärakennus vuodelta 1958, taustalla huonokuntoinen ja purkukuntoinen piharakennus, joka on alun perin ilmeisesti sauna. Rakennuksilla ei ole historiallisia arvoja, sillä niitä on laajennettu ja saneerattu useaan otteeseen ja alkuperäiset rakenteet ja ulkomuoto ovat hävinneet.

Alueen kiinteistönmuodostuksen vaiheita vuosikymmenten varrelta (1964, 1979, 1988 ja 2023):



Vuonna 1958 rakennettu lomarakennus näkyy jo vuoden 1964 peruskartassa, pieni lakannut Suvelan tila 1-20 lohkottiin vuonna 1963, viimeisessä kuvassa lohkomiskartta tältä vuodelta

Hämeenlinnan kaupungin rakennusvalvonnasta ei löydy kyseiseltä tilalta rakennustietoja. Tiedot tarkentuvat jatkossa uusien rakennusten rakennuslupamenettelyiden yhteydessä.

Kaavamuutosalueella ei ole poikkeavia ympäristökohteita tai luonnonsuojelullisia tai maisemallisia arvoja. Valtaosa muutosalueesta on jo yhtä pihapiiriä rannalla ja sen taustalla on tavanomaista taalousmetsää tien varrella. Kulku ja rasiteoikeus tilalle on haasteellinen, sillä se kulkee läntisen naapurin pihapiiriin läpi. Jatkossa tieyhteys pihapiiriin on tarkoitus muodostaa tilan pohjoisosasta jo olemassa olevan tien kautta.

2 TAVOITTEET

Alkuperäisen kaavan virheen, Hallinto-oikeuden päätöksen ja monivaiheisen kiinteistönmuodostuksen kautta alueelle on muodostunut tilanne, joka ei vastaa alkuperäisen kaavan tai maanomistajan tavoitteita. Kaavamuutoksella todetaan ja selkeytetään alueelle jo nykyisin muodostunut tilanne yhden rakennuspaikan osalta. Vapaan rantaviivan määrä ei nykytilanteesta muutu. Naapuritilat jäävät varsinaisen muutosalueen ulkopuolelle.

Kaupungin edustaja on kaavatyön pohjaksi laatinut seuraavat ohjeet:

Tavoitteena jo rakennetun lomarakennuspaikan (RA) osoittaminen kaavassa omarantaiseksi nykyisten rakennusten ja rajojen kohdalle huomioiden alkuperäisen rantaosayleiskaavan määräystekniikka. Suunnittelussa hyödynnetään olemassa olevaa aineistoa selvitysten osalta, tiedossa ei ole lisäselvitystarpeita. Pohjakarttana käytetään otetta maastotietokannasta.

3 KAAVAPROSESSI JA OSALLISTUMINEN

Kaavamuutos on laadittu niiden periaatteiden mukaisesti, jotka yhteistyössä kaupungin viranhaltijoiden kanssa on sovittu. Kaavan muutosta koskeva luonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 9. – 29.5.2024 välisenä aikana (samalla vireilletulo/ MRL 62§ ja 63§). Nähtävillä olosta tiedotettiin kaupungin kuulemisprosessin mukaisesti, kuulutus Kaupunkiuutiset-lehteen ja sähköiselle ilmoitustaululle (www.hameenlinna.fi/ilmoitustaulu) sekä kaupungin internet-sivuille osoitteeseen www.hameenlinna.fi/kaavoitus. Aineistot tulivat yleisesti nähtäville (palvelupiste Kastelliin (Wetterhoffinkatu 2) ja Lammin kirjasto-palvelupisteeseen (Linjatie 12)). Tässä

vaiheessa myös lähetettiin naapurikirjeet ja pyydettiin viranomaislausunnot. Osalliset eivät jättäneet kaavaluonnoksesta mielipiteitä.

Vastineet viranomaislausuntoihin:

1. Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 29.5.2024

ELY-keskus huomauttaa, että kaavamääräyksissä on tarpeen huomioida alueen sijainti valtakunnallisesti arvokkaalla Lammin lounaisten viljelymaisemien alueella sekä Kataloisten ja Poikmetsän maakunnallisesti merkittävällä maisema-alueella.

Vastine: Lisätään kaavamääräyksiin lausunnon mukaisesti.

ELY-keskus esittää myös, että kaavaselostuksessa kuvataan tarkemmin ko. ranta-alueen rantarakennuspaikkojen mitoitusperiaate ja varmistetaan näin, että maanomistajien tasapuolinen kohtelu toteutuu.

Vastine: Tämä ei ole tarpeen. Kuten selostusosassa on todettu, niin kyseessä on virheen korjaus ja koska rakentamismahdollisuudet emätilan alueella eivät määrällisesti tule muuttumaan aikaisemmasta tilanteesta, toteutuu siltä osin kaavan alkuperäisten tavoitteiden mukainen maanomistajien tasapuolinen kohtelu edelleen muutoksenkin jälkeen.

2. Hämeenlinnan kaupunginmuseo / Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo 5.6.2024

Kaavamuutosalueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kohteita. Kataloistenjärven eteläpuolelta tunnetaan kivikautisen oikokirveen löytöpaikka *Ali-Brusila* (muinaisjäänösrekisteritunnus 1000038162), minkä perusteella järven rannoilla on potentiaalia kivikautisten muinaisjäänösten esiintymiseen. Kaavamuutosalue on pinta-alaltaan pieni ja jo osin rakennettu, joten vastuumuseo ei näe tarvetta alueen arkeologiselle inventoinnille. Jos kaavaprosessin yhteydessä tulee kuitenkin tietoa tai havaintoja mahdollisista arkeologisista kohteista tai alueelta havaitaan esimerkiksi kivikauteen viittaavia löytöjä, tulee niistä viipymättä olla yhteydessä alueelliseen vastuumuseoon.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Kaava-alue sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaaseen Lammin lounaisten viljelymaisemien alueeseen (VAMA) sekä Kataloisten ja Poikmetsän maakunnallisesti merkittävään maisema-alueeseen (MRKY). Lisäksi suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön, Kurkijärvi-Montola kulttuurimaiseman rajaus.

Museo katsoo, että kaavaselostuksessa tulee olla maininta kaava-alueen sijainnista valtakunnallisesti arvokkaalla Lammin lounaisten viljelymaisemien alueella sekä Kataloisten ja Poikmetsän maa-kunnallisesti merkittävällä maisema-alueella. Vastuumuseolla ei ole hankkeeseen muuta huomautettavaa.

Vastine: Lisätään selostukseen ja myös kaavamääräyksiin lausunnon mukaisesti.

Kaavaehdotus laadittiin saadun palautteen perusteella, käsiteltiin kaupunkirakennelautakunnassa syyskuussa 2024 ja asetettiin vielä 30 vrk ajan nähtäville 3.10. – 1.11.2024 (MRL 65§ ja MRA 19§) sekä pyydettiin tarpeelliset lausunnot (vrt. luonnosvaihe). Osalliset eivät jättäneet muistutuksia.

Vastineet viranomaislausuntoihin:

1. Hämeenlinnan kaupunginmuseo / Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo 23.10.2024
Kaavamuutos on pinta-alaltaan vähäinen ja kohdistuu jo pääosin rakentuneeseen kiinteistöön. Kanta-Hämeen alueellisella vastuumuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

2. Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 7.11.2024

ELY-keskus on tuonut aiemmassa lausunnossaan esiin tarpeen kuvata rannan rakennuspaikkojen mitoitusperiaate. Kaavoittaja esittää vastineessa, että mitoituksen kuvaaminen ei ole tarpeellista sillä rakentamismahdollisuudet emätilan alueella eivät tule muuttumaan. Tosiasiallisesti kaavamuutoksella muodostuu mitoituksellisesti yksi uusi lomarakennuspaikka, mikä on hyvä myös kaavaselostuksessa todeta ja kuvata sen merkitys suhteessa alkuperäisen yleiskaavan emätilakohtaiseen rakennuspaikkojen määrään.

Vastine: Kuten selostusosassa on todettu, niin kyseessä on virheen korjaus ja koska rakentamismahdollisuudet emätilan alueella eivät määrällisesti tule muuttumaan aikaisemmasta tilanteesta, toteutuu siltä osin kaavan alkuperäisten tavoitteiden mukainen maanomistajien tasapuolinen kohtelu edelleen muutoksenkin jälkeen. Alkuperäisen yleiskaavan mukainen emätila on lakannut Vierula 401-416-1-9 (rek. 27.10.1947), jonka alueella oli jo vuonna 1958 kaksi rakennuspaikkaa. Kyseiset rakennuspaikat lohkottiin omiksi tiloiksi vuonna 1963 ja ovat tänä päivänä tilat 1-2 ja suunnittelun kohteena oleva 1-11 lisämailla laajentuneena. Ks. muodostuminen sivun 5 kartoilta.

Kaupunginvaltuuston on tarkoitus hyväksyä kaavamuutos (arviolta loppuvuonna 2024). Päätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

4 OSAYLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT

Yleiskaavaratkaisu on edellä mainittujen tavoitteiden mukainen. Kaavamuutosalueen rantaan jo olemassa olevan rakennuspaikkarivistön keskelle on osoitettu yksi tavanomainen, omarantainen lomarakennuspaikka (0,47 ha). Lisäksi kiinteistörajoja on tarkennettu vastaamaan nykyistä jaotusta.

RA LOMA-ASUNTOALUE

Luku RA-merkinnän yläpuolella osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

Rakennuspaikalle saa sijoittaa

-loma-asunnon

-enimmäiskooltaan 30 k-m² vierasmajan

-muuta talousrakennuksia, joista sauna enintään 20 k-m²

Edellä mainittujen rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 m².

Saunarakennus voidaan sijoittaa 15 m etäisyydelle rannasta, muut rakennukset vähintään 30 m etäisyydelle.

Tämän lisäksi rakennuspaikalle saa sijoittaa taustamaastoon, vähintään 40 m etäisyydelle rannasta, katoksineen enintään 60 m² kokoisen talousrakennuksen varastointikäyttöön.

Rakennusten lukumäärä rakennuspaikalla saa yhteensä olla enintään viisi.

Taustamaaston lisärakennusoikeus noudattaa kaupungin ranta-asumisen maankäytöllisiä periaatteita (KH 21.2.2022 § 72). Kaavamääräyksissä on lisäksi todettu, että yleiskaavan RA-alueella saa myöntää rakennusluvan yleiskaavan mukaiseen rakentamiseen ilman asemakaavaa.

Rakennukset on sopeutettava ympäristöönsä sijainnin, mittakaavan, tyylin, materiaalin ja värityksen osalta (ks. kaavamääräykset). Kaavamääräyksiin on otettu myös tarvittavat ohjeet myös alueen vesi- ja jätehuollosta.

5 KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Laadittava yleiskaavan muutos ei muuta alkuperäisen osayleiskaavan yleisiä periaatteita, vaan käytännössä korjaa kaavan vastaamaan nykyistä todellista rakentamistilannetta ja vastaa varmasti myös jatkossa maanomistajan mahdollisiin rakentamistarpeisiin nykyistä joustavammin.

Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen sijoittuu pääosin jo nykyisen rakennuspaikan pihapiiriin, jossa se ei aiheuta maisemalle tai naapureille lisähaittoja. Kaavamuutosta voidaan pitää naapureiden kannalta hyvin kohtuullisena, kun otetaan huomioon, että käytännössä rakennuspaikka on jo olemassa. Tilanne on siltä osin toteava.

Koska rakentamismahdollisuudet emätilan alueella eivät määrällisesti tule muuttumaan aikaisemmasta tilanteesta, toteutuu siltä osin kaavan alkuperäisten tavoitteiden mukainen maanomistajien tasapuolinen kohtelu edelleen muutoksenkin jälkeen.

Naapureiden kannanotot kaavamuutoksesta saatiin vielä tarvittaessa kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana (ei muistutuksia). Lähimmät naapurit sijaitsevat muutamien kymmenien metrien päässä nykyisestä rakennetusta pihapiiristä.

14.11.2024



DI Jarmo Mäkelä
KARTTAAKO OY
Mussalontie 428
48310 Kotka

0400 220082 jarmo.makela@karttaako.fi www.karttaako.fi

Kaavaselostuksen yhteydessä ovat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Ote hyväksytystä yleiskaavasta ja kaavamuutoskartta merkintöineen (A3) 1:5 000

Kuvat rakennuspaikan rannasta ja päärakennuksen taustalta:

