

HATTULA

PUKAROJÄRVI

Ihalemmen tilan ranta-asemakaavan muutos

KAAVASELOSTUS 03.09.2024



CASAGRANDE LABORATORY

Center of Urban Research Oy

Merimiehenkatu 36 C 522, 00150 Helsinki

Puh 050 3089166

marco.casagrande@casagrandelaboratory.com

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi:	Ihalemmen tilan ranta-asemakaavan muutos
Kaavan päiväys:	24.06.2021
Kunta:	Hattula
Kunnanosa:	Sotkajärvi-Pukarojärvi
Tilat:	82-405-3-54
Kaavan laatija:	Arkkitehtitoimisto Casagrande Laboratory Center of Urban Research Oy Marco Casagrande, arkkitehti SAFA – professori Merimiehenkatu 36 C 522 00150 Helsinki Puh 050 3089166 marco.casagrande@casagrandelaboratory.com
Vireilletulo:	Kaavamuutoshanke on laitettu vireille kuntaan 2020 ja Hattulan kunnanhallitus on käsitellyt asian kokouksessaan 18.2.2020
Hyväksymispäivämäärät:	Kunnahallitus, Kunnanvaltuusto,

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Hattulan kunnassa Pukarojärven etelärannalla.



Suunnittelualueiden sijainnit merkittynä punaisella rajauksella

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Ihalemmen tilan ranta-asemakaavan muutos. Tavoitteena on siirtää muutamaa nykyisen kaavan rakennuspaikkaa ja ohjeellisia rakennuspaikan rajoja ja määritellä suunnittelualan tontin rakennusoikeudet nykyisin kunnassa käytetyille tasolle. Vuoden 1987 asemakaava ei ole täyttänyt tarkoitustaan, ja silti se ohjaa vuoden 2010 yleiskaavaa. Torpan kolme takamaastotonttia yhteisellä rannalla ovat ainoat yhteisrantaiset tontit Pukarajärven ympärillä. Kaikki muut tontit järven ympärillä sijaitsevat suoraan oman rantaviivan äärellä. Voidaan todeta, että vuoden 1987 asemakaava on vanhentunut, eikä se ole täyttänyt tarkoitustaan, koska rakennustontteja ei ole toteutettu 37 vuoden aikana. Kaavan mitoitus rakennuspaikkojen suhteen pienenee kolmesta kahteen.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot.....	1
1.1 Tunnistetiedot.....	1
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	1
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo.....	2
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	3
2. Tiivistelmä.....	3
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	3
2.2 Ranta-asemakaava.....	4
3. Lähtökohdat.....	4
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista.....	4
3.1.1 Luonnonympäristö.....	4
3.1.2 Rakennettu ympäristö.....	4
3.1.3 Maanomistus.....	4
3.2 Suunnittelutilanne.....	4
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	4
4. Ranta-asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	6
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	6
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	6
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	6
4.3.1 Osalliset.....	6
4.3.2 Vireille tulo.....	6
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	6

4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	6
4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet.....	6
5. Ranta-asemakaavan kuvaus.....	7
5.1 Kaavan rakenne.....	6
5.1.1 Mitoitus.....	6
5.1.2 Palvelut.....	6
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	6
5.3 Aluevaraukset.....	7
5.3.1 Korttelialueet.....	7
5.3.2 Muut alueet.....	7
5.4 Kaavan vaikutukset.....	8
5.4.1 Yleiskaavan sisältövaikutukset.....	8
5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	8
5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	8
5.4.4 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset.....	9
5.5 Ympäristön häiriötekijät.....	9
6. Ranta-asemakaavan toteutus.....	9
Liitteet.....	9
Yhteystiedot.....	15

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, tark. 21.03.2024
2. Kaavan luontoselvitys, Faunatica 2021
3. Kaavan liito-oravaselvitys, Faunatica 2020
4. Kaavan arkeologinen selvitys, Mikroliitti Oy 2019
5. Vastineet kaavaehdotusvaiheen lausuntoihin

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty nähtävillä kunnanvirastossa aikana 25.10.2021-8.1.2022.

Osallisilla on oikeus esittää mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta joko suullisesti tai kirjallisesti suunnitelman nähtävillä oloaikana.

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 25.10.2021- 8.1.2022 aikana ja siitä on pyydetty lausunnot. Kaavanlaatija on antanut lausunnoista vastineet. Erillinen liite.

Viranomaisten kanssa on pidetty kaksi valmistelukokousta, joissa on ollut mukana edustajat Hämeenlinnan kaupunginmuseosta ja Hämeenlinnan ELY-keskuksesta 21.4.2021 ja 25.8.2021. Viranomaisasiat on saatettu kaavaehdotukseen.

Kaavaehdotus tulee nähtäville keväällä 2024 välisen ajan ja siitä pyydetään lausunnot.

2.2 Ranta-asemakaava

Ranta-asemakaavan muutoksella siirretään kaksi (2) loma-rakennuspaikkaa rantaviivaan liittyväksi siten, että alueella sijaitseva muiden kulttuuriperintökohteiden alue säilytetään nykyisessä tilassaan. Historialliseen peltoviljelykseen liittyvät kiviröykkiöt osoitetaan kaavassa s-alueena. Kaava-alueella sijaitseva VP-alue ei ole ollut virkistyskäytössä, eikä palvele yleisenä virkistysalueena.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella on tehty luontoarvoselvitys kesällä 2021 (Henna Makkonen & Marko Nieminen, Faunatica) ja liito-oravaselvitys keväällä 2020 (Henna Makkonen, Faunatica). Selvitysalueella ei ole lakisääteisesti suojeltavia luontotyyppikohteita tai muita arvokkaita ja erityisesti huomionarvoisia luontotyyppisiä. Selvitysalueella ei ole liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja, eikä se ole osa liito-oravan ydinaluetta tai elinpiiriä. Liito-oravan esiintyminen ei näin ollen rajoita maankäyttöä selvitysalueella.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella ei sijaitse rakennuksia. Alueella sijaitsee useita, historialliseen maanviljelyyn liittyviä pohjaltaan pyöreitä tai soikeita kiviröykkiöitä sekä myös kellarin jäännökset.

3.1.3 Maanomistus

Suunnittelualue on tällä hetkellä yhden maanomistusyksikön omistuksessa. Kaava-alueella sijaitseva VP-alue ei ole ollut virkistyskäytössä, eikä palvele yleisenä virkistysalueena.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet huomioidaan Ihalemme tilan ranta-asemakaavan muutoksen suunnittelussa lähinnä maakuntakaavan kautta.

Maakuntakaava

Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040

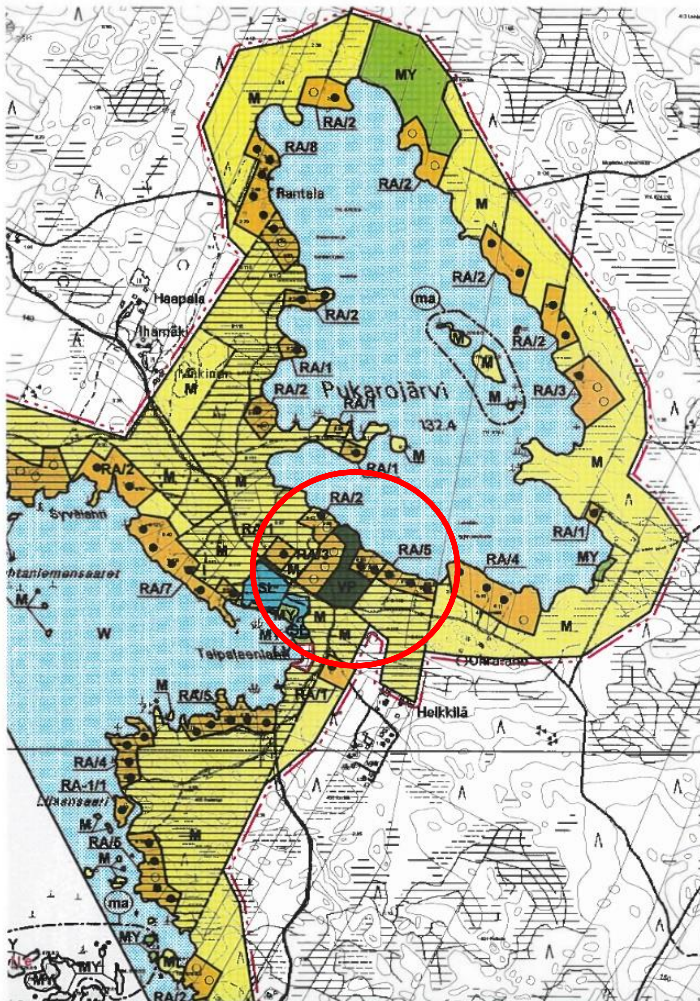
Maakuntavaltuusto on hyväksynyt kokonaismaakuntakaavan ehdotuksen yksimielisesti 27.05.2019. Maakuntakaava 2040 on 12.9.2019 kuulutettu tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain pykälän 201 § mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman. Kun maakuntakaava tulee voimaan,

se kumoo kaikki aiemmat maakuntakaavamme, joita ovat vuonna 2006 vahvistettu kokonaismaakuntakaava sekä ensimmäinen ja toinen vaihemaakuntakaava.

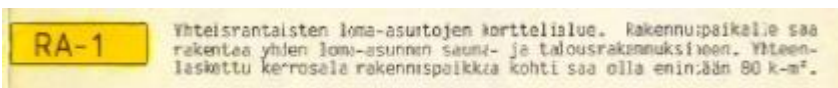
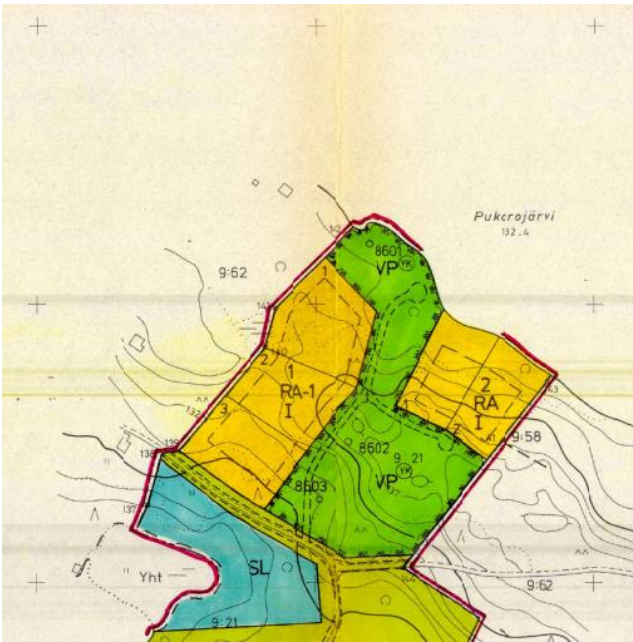
Yleiskaavatilanne

Suunnittelualuetta koskee Hattulan eteläosien vesistöjen rantaosayleiskaava 2010. Osayleiskaavassa kohdealue on osittain puistoa eli VP-aluetta ja osin loma-asuntojen aluetta / RA-aluetta. Osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu kolme rakennuspaikkaa.

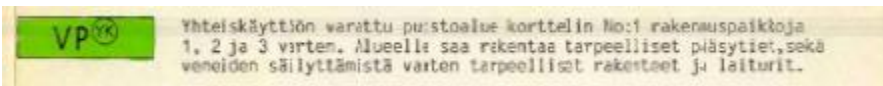
Kaavakuva alla.



Muutosalueella on voimassa Sotkajärven rantakaava 1987 ja siihen haetaan nyt muutosta, siinä kohdealue on yhteisrantaisten loma-asuntojen aluetta ja niille varattua puistoa.



RA-1 Yhteisrantaisten loma-asuntojen korttelialue. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon sauna- ja talousrakennuksineen. Yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikkaa kohti saa olla enintään 80 k-m².



VP Yhteiskäyttöön varattu puistoalue korttelin No:1 rakennuspaikkoja 1, 2 ja 3 varten. Alueelle saa rakentaa tarpeelliset pääsytiät, sekä veneiden säilyttämistä varten tarpeelliset rakenteet ja laiturit.

Rakennusjärjestys

Hattulan kunnan uusi rakennusjärjestys on tullut voimaan 31.01.2024.

Muinaisjäännökset

Alueella sijaitsee raivausröykkiöiden kokonaisuus, jotka liittyvät vuoteen 1979 mennessä päätyneeseen viljelyyn. Viljelyn alkupäätä ei voi vanhojen karttojen perusteella arvioida. On myös mahdollista, että viljelyröykkiöihin liittyy lähistöllä olevaa 1700-luvun lopun kyläasutusta, jota ei kuitenkaan havaittu suunnittelualueella. Suunnittelualueella sijaitsevat röykkiökokonaisuudet ovat hyvin säilyneitä, mutta niiden ajoitus on siis epävarma. Tutkimustulosten pohjalta tulkitaan suunnittelualueen rakenteiden muodostavan kokonaisuuden, jotka ovat suojelulajiltaan *muuta kulttuuriperintökohteita*. Ranta-asemakaavan muutoksessa niistä käytetään merkintää s. Kulttuuriperintöjen alue on historiallinen viljelyraunio nimeltään Taipaleenlahti 2 (Antti Krapu, Hämeenlinnan kaupunginmuseo).

4. Ranta-asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavamuutoksen tavoitteena on siirtää kahta nykyisen kaavan toteutumattomia RA-rakennuspaikkoja toisaalle alueen sisällä ja muuttaa rakennuspaikkakohtaisia rakennusoikeuksia noudattamaan Hattulan kunnan nykyisin käytettyjä rakennusoikeuksia.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavahanke on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat maanomistajat ja asukkaat, joiden asumiseen, työntekoon tai muuhun kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Viranomaisosallisia ovat:

- Hattulan kunta
- Hämeen Liitto
- Hämeen ELY-keskus
- Hämeenlinnan seudullinen ympäristötoimi
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Hämeenlinnan kaupunginmuseo

4.3.2 Vireille tulo

Ihalemman tilan ranta-asemakaavan muutos on tullut vireille 18.2.2020 kunnanhallituksen päätöksellä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Ihalemman tilan ranta-asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty yleisesti nähtävillä 25.10.2021- 8.1.2022 aikana. Nähtävillä oloaikanaan osalliset voivat lausua suunnitelmasta mielipiteensä joko suullisesti tai kirjallisesti.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö hoidetaan lausuntomenettelyllä.

4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksella tavoitteena on siirtää kahta nykyisen kaavan toteutumattomia lomarakennuspaikkoja (RA) toisaalle kaava-alueen sisällä ja muuttaa rakennuspaikkakohtaisia rakennusoikeuksia noudattamaan Hattulan kunnan nykyisin käytettyjä rakennusoikeuksia. Historialliseen viljelyyn liittyvät alueet osoitetaan s-alueina. Kaava-alueella sijaitseva VP-alue ei ole ollut virkistyskäytössä, eikä palvele yleisenä virkistysalueena.

5. Ranta-asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Ihalemman tilan ranta-asemakaavan muutoksella vähenee lomarakennuspaikkojen määrä kolmesta (3) kahteen (2). Tässä kaavaehdotuksessa yleiskaavan kantatilaperiaatetta ei ole noudatettu.

Vuoden 1987 asemakaavan mitoitustarkastelun perusteella Torpan tilalle on osoitettu asemakaavassa 3 lomarakennuksen rakennuspaikkaa. Torpan tilan naapuritonteille myönnettäessä omarantaiset rakennuspaikat ei myöskään noudatettu kantatilatarkastelua vaan keskimääräisen mitoituksen perustetta. Torpan tilan 3 rakennuspaikkaa on siirretty vuoden 2010 yleiskaavaan. Näiden paikkojen toteuttaminen on kuitenkin vaikeaa ottaen huomioon tontin olemus ja siellä olevat historiallisen viljelyn alueet. Kun tässä ranta-asemakaavassa rakennuspaikat on osoitettu rantaviivaan rajoittuvina omarantaisina rakennuspaikkoina, pystytään väistämään nuo historialliset alueet. Nykyisen kaavan mukaiset kolme rakennuspaikkaa yhteisrannalla ovat ainoat tämän tyyppiset tontit Pukarojärvellä, muut tontit ovat omarantaisia. Vuoden 1987 asemakaavaa ei ole täyttänyt tarkoitustaan koska rakennustontteja ei ole 37 vuoden aikana toteutettu.

Tässä on lisäksi samalla lomarakennuspaikkojen lukumäärä laskettu kolmesta kahteen siten, että kunkin lomarakennuspaikan rantaviivan pituus täyttää rantaosayleiskaavan vähimmäisvaatimukset. Rantaviivan pituus rakennuspaikkaa kohden tulisi olemaan noin 50 metriä. Kolmen yhteisrantaisten rakennuspaikan muuttaminen kahdeksi rantaan rajoittuvaksi tontiksi muodostaa kaksi samantyyppistä rakennuspaikkaa kuin lähinaapurissa olevat.

Käytetty keskimääräisen mitoituksen periaate. Pukarojärvellä on todellista rantaviivaa **6,64** km ja muunnettua mitoitusrantaviivaa **4,8** km. Torpan tilan rantaviivan pituus on **103** m. Pukarojärvellä keskimääräinen mitoitus yleiskaavan mukaan on **5,9** rakennusyksikköä rantakilometrille todellisen rantaviivan mukaan ja **8,2** rakennusyksikköä rantakilometrille muunnetun rantaviivan mukaan

Ihalemman tilan ranta-asemakaavan muutoksella vähenee lomarakennuspaikkojen määrä kolmesta (3) kahteen (2). Tämän muutoksen jälkeen mitoitus on 6 rakennusyksikköä rantakilometrille todellisen rantaviivan mukaan ja 8,3 rakennusyksikköä rantakilometrille muunnetun rantaviivan mukaan. Näillä muutoksilla Pukarojärven mitoitus noudattaa voimassa olevan kaavan keskimääräistä mitoitusta alueella, jotka ovat 6 rakennusyksikköä todellisen rantaviivan mukaan ja 8,7 rakennusyksikköä muunnetun rantaviivan mukaan.

5.1.2 Palvelut

Kuntakeskuksen Parolan taajaman palvelut sijaitsevat noin 35 km:n päässä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen

Kaavasunnitelmassa on huomioitu alueen luontoarvot v. 2021 laaditun luontoarvoselvityksen ja v. 2020 laaditun liito-oravaselvityksen mukaisesti. Jätevesien käsittely järjestetään kunnan jätevesimääräysten ja kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Loma-asuntojen korttelialue (RA)

Loma-asuntojen korttelialue. Lomarakennuspaikan kokonaiskerrosala saa olla 7,5 % rakennuspaikan pinta-alasta, alle 2000 m² suuruisilla rakennuspaikoilla kuitenkin 7 %. Kokonaiskerrosala saa olla enintään 150 k-m². Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden 1 ½ kerroksisen loma-asunnon ja yhden yksikerroksisen saunarakennuksen. Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 90 k-m². Saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 30 k-m². Saunarakennuksen saa sijoittaa vahvistuvan rakennusalan ulkopuolelle vähintään 15 m keskiveden mukaisesta rantaviivasta. Lisäksi saa rakentaa erillisiä talousrakennuksia. Lisäksi saa rakentaa erillisen vierasmajan, jonka kerrosala saa olla enintään 15 k-m². Rakennusten vähimmäisetäisyydet keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla seuraavat: saunarakennus 15 metriä, loma-asunto 20 metriä, muut rakennukset 20 metriä. Alle 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta ei saa rakentaa huvimajoja, grillikatoksia tai muita sellaisia rakennelmia, jotka muuttavat rantamaisemaa. Rakennuspaikalla saa olla enintään 4 rakennusluvallista rakennusta kerrallaan.

5.3.2 Muiden kulttuuriperintöjen alue (s)

Muiden kulttuuriperintöjen alue. Alueella olevat historialliset kiviröykkiöt on säilytettävä ja ne rajataan rakennuspaikkojen ulkopuolelle. Mikäli kulttuuriperintöjen alueelle kaavaillaan rakentamista, vaatii tämä muinaismuistolain mukaisesti alueellisen vastuumuseon (Hämeenlinnan kaupunginmuseo) tarkempaa tutkimusta.

5.3.3 Maa- ja metsätalousalue (M)

Muut alueet kaavassa on osoitettu maa- ja metsätalousalueina. Alueilla on sallittua normaali metsätalouden harjoittaminen. Alueilla ei ole rakennusoikeutta.

5.3.4 Muut asemakaavamääräykset

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Yleiskaavan sisältövaatimukset

Suunnittelualueella on voimassa Hattulan vesistöjen rantaosayleiskaava 2010.

MRL 10 luku 72 §

Suunnittelutarve ranta-alueilla

Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. (21.4.2023/752)

Ranta-asemakaava täyttää yleiskaavan sisältövaatimukset seuraavin perustein:

- 1. Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys, sekä olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö:*

Kaava-alueen tiestön suunnittelussa hyödynnetään jo olemassa olevaa runkotiestöä ja pääosin alueella jo olevaa sähköverkostoa.

- 2. Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus:*

Parolan taajaman kuntakeskuspalvelut sijaitsevat noin 35 km:n päässä.

- 3. Mahdollisuudet vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen:*

Jätevesien käsittely järjestetään kulloinkin voimassa olevan haja-asutusalueiden jätevesiasetuksen mukaisesti.

4. Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen:

Kaavasuunnittelussa on otettu huomioon alueen historiallisen ajan jäännöksiin liittyvät arvot osoittamalla uusi aluevaraus s muiden kulttuuriperintöjen alue.

Luontoselvityksen mukaan kaava-alueella ei ole lakisääteisesti suojeltavia luontotyyppikohteita tai muita arvokkaita ja erityisesti huomionarvoisia luontotyyppisiä. Liito-oravaselvityksen mukaan kaava-alueella ei havaittu merkkejä liito-oravasta.

5. Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys:

Kaavassa osoitetut maa- ja metsätalousalueet sallivat jokamiehen oikeuksien mukaisen virkistyskäytön.

Kaava-alueella sijaitseva VP-alue ei ole ollut virkistyskäytössä, eikä palvele yleisenä virkistysalueena.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Toteutuessaan kaava lisää hieman liikennöintiä alueen yksityisteillä.

Kulttuuriperintö ja muinaismuistot

Alueella sijaitseva muinaismuistokohde on huomioitu kaavamääräyksissä.

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutosalueella on tehty luontoselvitys vuonna 2021 ja liito-oravaselvitys vuonna 2020. Selvitysalueella ei ole lakisääteisesti suojeltavia luontotyyppikohteita tai muita arvokkaita ja erityisesti huomionarvoisia luontotyyppisiä. Liito-oravaselvityksen mukaan suunnittelualueella ei havaittu merkkejä liito-oravasta.

5.4.4 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei voida katsoa olevan sen koon ja luonteen johdosta merkittäviä yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia. Kaava-alueen ympäristössä on jo aiempaa loma-asutusta. Kaava tukeutuu kunnan palveluihin.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei sijaitse erityisiä ympäristön häiriötekijöitä.

6. Ranta-asemakaavan toteutus

Kaavan toteuttamista valvoo kunnan rakennusvalvontaviranomainen.

LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, tark. 25.10.2021.
2. Kaavan luontoarvoselvitys. 2021. Henna Makkonen & Marko Nieminen, Faunatica.
3. Kaavan liito-oravaselvitys. 2020. Henna Makkonen, Faunatica.

4. Kaavan arkeologinen inventointi. 2019. Juuso Koskinen, Mikroliitti Oy.
5. Vastineet kaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin.
6. Seurantalomake