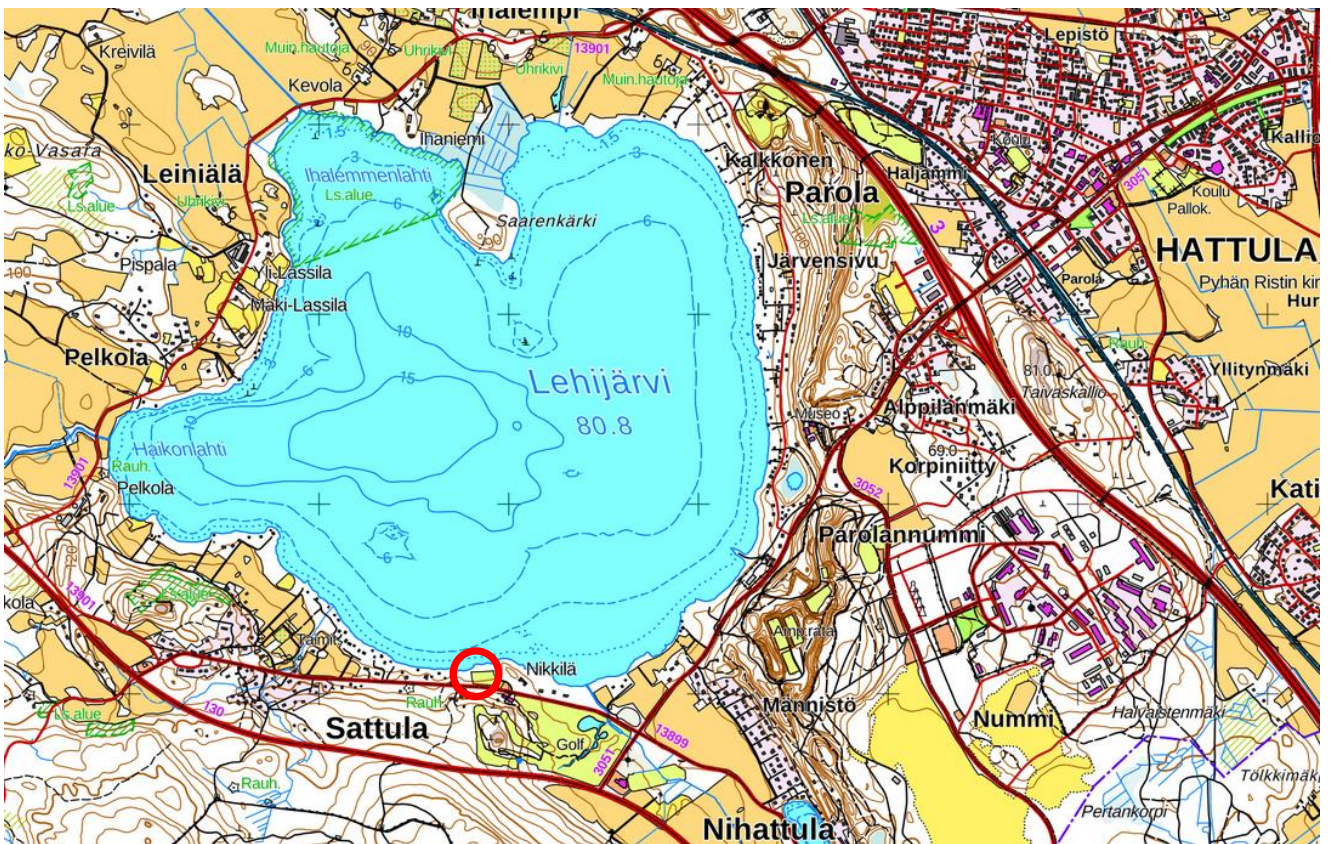




HATTULAN KUNTA

Määräalat 82-425-7-93-M604, 82-425-7-93-M605 ja 82-425-7-93-M606

SATTULANTIE 68 ASEMAKAAVA



Kuva 1. Kaava-alueen yleissijainti on esitetty punaisella ympyrällä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (oas)

5.3.2024, 14.5.2025

TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi: Sattulantie 68 asemakaava
Kunta: Hattula (82)
Tilat: Määräalat 82-425-7-93-M604, 82-425-7-93-M605 ja 82-425-7-93-M606 tilasta
Nikkilä 82-425-7-93

Alueen maanomistajat:

Rakennus-Ettan Oy, Mese Invest Oy ja yksityinen henkilö

Kaavan laatija:

Hattulan kunta
Pappilanniementie 9, 13880 HATTULA
kirjaamo@hattula.fi
Yhteyshenkilö: Maankäyttöpäällikkö Hans Nielsen
puh. 040 6201 946
hans.nielsen@hattula.fi

Kaavasuunnittelija:
Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa
Arto Remes, maanmittausinsinööri (AMK), YKS-617
Sibeliuksenkatu 11 B 1, 13100 HÄMEENLINNA
puh. 040 1629193
arto.remes@ymparistonsuunnittelu.fi

SUUNNITTELUALUE JA NYKYINEN MAANKÄYTTÖ

Suunnittelualue sijaitsee Hattulan kunnan Sattulan kylässä Lehijärven etelärannalla. Alue rajautuu Sattulantiehen (yhdystie 13899) (Kansilehden kuva 1). Alueelta on n. 4 km matkaa Parolan taajamaan.

Asemakaavoitettava alue on aiemmin kuulunut Nikkilän kartanon kiinteistöön. Asemakaava laaditaan Nikkilän tilasta 82-425-7-93 ostetuille määräaloille 82-425-7-93-M604, 82-425-7-93-M605 ja 82-425-7-93-M606. Määräalojen pinta-ala on yhteensä noin 1,71 ha. Suunnittelualue on pääosin Hattula Golfin entistä harjoituslyöntikentän aluetta, joka uuden harjoitusalueen käyttöönoton myötä on jäänyt käyttämättömäksi (Kuvat 2 ja 3).



Kuva 2. Suunnittelualueen likimääräinen raja on esitetty Maanmittauslaitoksen maastokartalla punaisella viivalla.



Kuva 3. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus on esitetty Maanmittauslaitoksen ilmakuvakartalla sinisellä viivalla.

3. SUUNNITTELUKÄYTÄVÄN MÄÄRITTELY JA TAVOITTEET

Asemakaavan tarkoituksena on kaavoittaa alue asuinpienaloalueeksi. Alueelle on suunnitteilla kuusi erillispientalotonttia, jotka on esitetty kuvan 4 tavoitekartalla. Tonteille ajo on suunniteltu tulevaisiksi Sattulantieltä olemassa olevan liittymän kautta.

Suunnittelualueen asemakaavoittaminen asuinkäyttöön on tullut mahdolliseksi, kun alueen aiempi käyttö Hattula Golfin harjoituslyöntialueena on loppunut harjoituslyöntialueen siirryttyä Kalvolatien ja Hattulantien risteykseen. Alue on nykyisin pääosin hoitamaton nurmialue. Viihtyisä ympäristö ja edullinen sijainti kylä- ja kuntarakenteessa sekä alueen sijainti kylätien vieressä ja alueella oleva valmis kunnallistekniikka tekevät asemakaavoitettavasta alueesta edullisen asuinrakentamiseen.

Maanomistajien ja Hattulan kunnan välillä laaditaan kaavan toteuttamiseen liittyvä maankäyttö-sopimus.



Kuva 4. Asemakaavan tavoitekartta.

4. SUUNNITELUN LÄHTÖKOHDAT

4.1 Aiemmat suunnitelmat ja päätökset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (Vat)

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Valtioneuvosto päätös 14.12.2017 uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018.

Maakuntakaava

Suunnittelualaue kuuluu Kanta-Hämeen maakuntakaavan 2040 alueeseen (Kuva 5). Maakuntakaava 2040 on kokonaismaakuntakaava, joka alueellisesti kattaa koko Kanta-Hämeen maakunnan. Maakuntavaltuuston 27.5.2019 hyväksymä maakuntakaava 2040 on 12.9.2019 kuulutettu tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman. Hallinto-oikeus hylkäsi kaikki maakuntakaavasta tehdyt valitukset ja Korkein hallinto-oikeus hylkäsi päätöksellään 24.9.2021 kaikki valituslupa-anomukset. Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 on siten lainvoimainen (kuulutus 21.10.2021).

Suunnittelualan eteläpuolinen Sattulantie on osoitettu maakuntakaavassa merkittävänä yhdystienä tai katuna (YTm). Sattulantien pohjoispuolelle on osoitettu rakennettu pääviemäri- ja päävesijohtolinja. Asemakaava-alue kuuluu maakuntakaavassa osoitettuun maakunnallisesti merkittävään maisema-alueeseen (Lehijärven kulttuurimaisemat). Lisäksi suunnittelualaue sijaitsee Ilveskallion ampumatoiminnan melualueella, 50dB LAeq (me-2) ja suojavyöhykkeellä (sv-b), jolla on Puolustusvoimien varaston sijoituksesta johtuva vaara.

Alueella ei sijaitse maakuntakaava 2040:n oikeusvaikutteisissa liitteissä esitettyjä pieniä luonnonsuojelualueita tai luontotyyppialueita eikä alueelle sijoitu maakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.



= **Merkittävä yhdystie tai katu.** Kehitettävä matkailu- tai maisematie.



= **Pääviemäri- ja päävesijohtolinja**

Linjamerkinnällä osoitetaan rakennetut seudulliset päävesijohdot tai pääviemäriinjat. Linja-alueilla on voimassa MRL 33§:n mukainen rakentamisrajoitus.



= **Maakunnallisesti merkittävä maisema-alue**

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet. Maakunnallisesti arvokkaisiin alueisiin sisältyvät myös valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventoinnin (ympäristöministeriö 2016) mukaiset kohteet.

Suunnittelumääräys: Suunnittelussa, käytössä ja rakentamisessa on varmistettava, että maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.



= **Melualue**

Ilveskallion ampumatoiminnan melualue, 50dB LAeq

Merkinnällä osoitetaan puolustusvoimien ampumatoiminnoista johtuva melualue, jolla melutaso ylittää ajoittain 50 dB LAeq (7-22). Merkintä on informatiivinen eikä siihen sisälly määräyksiä.



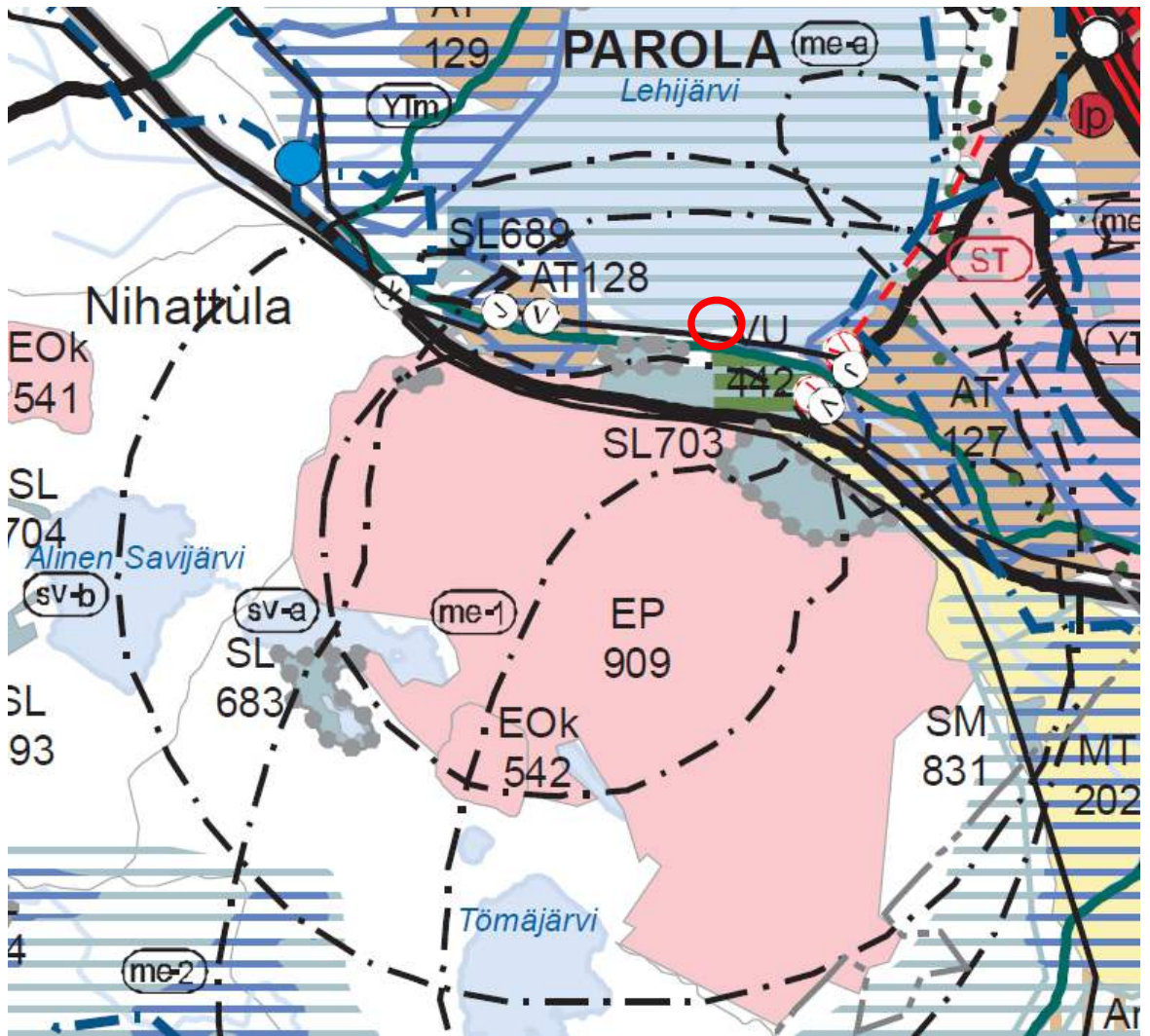
= **Suojavyöhyke**

Suojavyöhykemerkinällä (**sv-b**) osoitetaan alueita, joilla on Puolustusvoimien varaston sijoituksesta johtuva vaara. Merkintään liittyy MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus siten kuin jäljempänä ilmenee.

Rakentamismääräys (sv-b) Osa-alueella on ensisijaisesti sallittua maa- ja metsätalousrakentaminen ja puolustushallintoa palveleva rakentaminen.

Muun rakentamisen ollessa kyseessä, on puolustushallinnolle varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen. Merkintä ei estä olemassa olevan rakennuskannan peruskorjausta.

Aluekohtainen suunnittelumääräys (suoja-alue b): alueen rakennusluvista ja muusta maankäyttösuunnitelmista on pyydettävä puolustusvoimien lausunto.



Kuva 5. Ote Kanta-Hämeen maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty punaisella ympyrällä.

Yleiskaava

Suunnittelualue sijaitsee Hattulan kunnanvaltuuston 28.1.2004 hyväksymän Lehijärven-Armijärven oikeusvaikutteisen osayleiskaavan alueella (Kuva 6).

Suunnittelualueen pohjoisosa on osoitettu osayleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). MY-merkinnällä on osayleiskaavassa osoitettu rauhoitettujen ja uhanalaisten eliölaajien esiintymisaluet sekä Kanta-Hämeen perinnemaisemakohteet. Luku 8 MY- merkinnän alapuolella viittaa osayleiskaavan kaavaselostuksen kohdeluetteloon, jonka mukaan kyseessä on rauhoitettujen ja uhanalaisten eliölaajien esiintymisalue Nikkilän länsipuoleinen rantaniitty. MY 8- alue on kosteapohjainen rantaniittymäinen alue, jossa on uhanalaisten ja/tai rauhoitettujen eliölaajien esiintymisaluet.

Osayleiskaavan MY-alueita koskee kaavamääräys: *Rauhoitettujen ja uhanalaisten eliölaajien esiintymisaluiden hävittäminen ja heikentäminen on kielletty sekä suositus: Aluetta hoidettava laadittavan erillisen hoito- ja käyttösuunnitelman mukaisesti.*

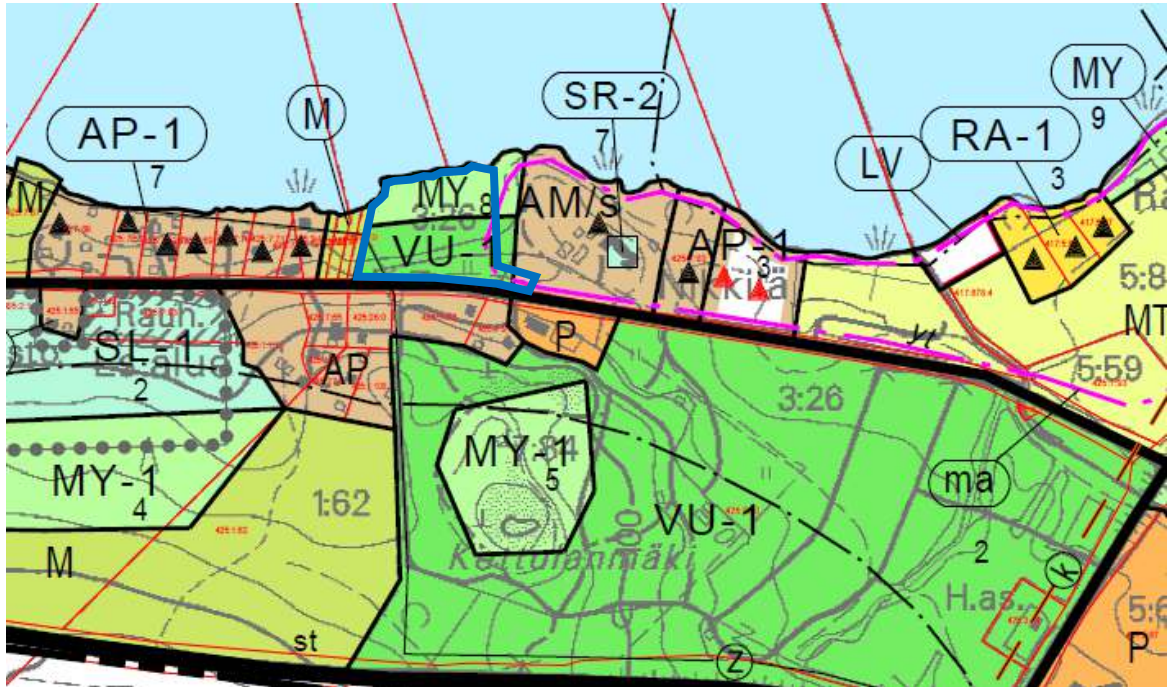
Asemakaavoitettavan alueen eteläosa on osoitettu yleiskaavassa pääosin urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU-1). Alue varataan golf-kentälle. VU-1-alueen lounaisosassa on sähkölinjan merkintä (z).

VU-1-alueen kaavamääräys: *Alueelle saa rakentaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia rakenteita ja laitteita. Rauhoitettujen ja uhanalaisten eliölaajien esiintymisaluiden hävittäminen ja heikentäminen on kielletty.*

Osayleiskaavassa osoitettu maisemallisesti arvokas alue (ma) ulottuu pieneltä osin asemakaavan suunnittelualueen itäosaan. Merkinnällä on osoitettu maakunnallisesti merkittävät

kulttuurihistorialliset ympäristöt. Alueet sisältyvät valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Luku merkinnän alapuolella viittaa osayleiskaavaselostuksen kohdeluetteloon.
ma- alueen kaavamääräys: *Alueella tapahtuva rakentaminen ja ympäristöhoito tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin.*

Suunnittelualueelle johtava tie sijaitsee pieneltä osin osayleiskaavassa osoitetulla maatilojen talouskeskusten alueella, jolla ympäristö säilytetään (AM/s). /s-merkinnällä on osoitettu kulttuurihistoriallisesti sekä kyläkuvan kannalta arvokas rakennettu alue tai ympäristö, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää.



Kuva 6. Ote Lehijärven-Armijärven osayleiskaavasta. Suunnittelualue on rajattu likimääräisesti sinisellä viivalla.

Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Hattulan kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 13.12.2023 (§ 76) ja se on tullut voimaan 31.1.2024.

4.2 Selvitykset ja suunnitteluaineisto

Olemassa olevat selvitykset ja suunnitteluaineisto

Rakennettu kulttuuriympäristö

- Museovirasto, Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY-inventointi 2009).
- Rakennettu Häme. Hämeen liitto 2003.
- Hämeen ympäristökeskus, Hämeen liitto, Hattulan kunta, Hämeenlinnan kaupunki: Vanajaveden laakson perusselvitykset – Rakennettu kulttuuriympäristö (2001).
- Ivars, Putkonen: Kyliä ja kortteleita, Hämeenlinnan kaupungin ja Hattulan kunnan rakennuskulttuuriselvitys.
- Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 selvitykset

Alue ei kuulu valtakunnallisesti merkittäviin eikä maakunnallisesti arvokkaisiin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.

Kiinteät muinaisjäännökset

- Museovirasto, Seppälä: Esihistoriallisten kiinteiden muinaisjäännösten inventointi (1999).
- Museovirasto, Maiseman muisti – valtakunnallisesti merkittävät muinaisjäännökset (2001)
- Kanta-Hämeen seutukaavaliitto, Kanta-Hämeen kiinteät muinaisjäännökset (1988)
- Hattulan arkeologinen perusinventointi, esihistoriallinen aika (Jyri Saukkonen 1985)
- Lehijärven-Armijärven osayleiskaavan selvitykset
- Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 selvitykset
- Museovirasto; Muinaisjäännösrekisteri

Alueelta ei ole tiedossa muinaismuistolain mukaisia kohteita.

Luonnonympäristö ja maisema

- Ympäristöministeriö, Syke: Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet VAMA 2021.
- Kanta-Hämeen maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi 2016.
- Heli Jutila 2016: Hattulan luonnonmuistomerkit, Hämeenlinnan ympäristöjulkaisuja 38.
- Ympäristöhallinnon Avoin tieto -palvelu
- Lehijärven-Armijärven osayleiskaavan selvitykset
- Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 selvitykset
- Hämeenlinnan kaupungin ympäristöasiantuntijan lausunto 28.09.2023 maisematyölupahakemusta varten

Alue ei kuulu valtakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin. Alue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (Lehijärven kulttuurimaisemat).

Alueella ei sijoitu suojelualueita. Lehijärvi on kansallisesti tärkeä lintualue (FINIBA).

Muut selvitykset

- Lehijärven-Armijärven osayleiskaavan selvitykset ja aineistot
- Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 selvitykset

Asemakaavaa varten laadittavat selvitykset ja pohjakartta

- Pohjatutkimukset ja perustamistapalausunto (Maavakio 24.1.2024)
- Luontoselvitys (Biologitoimisto Jari Venetvaara Ky, 8.11.2024, 15.4.2025)
- Maisema- ja kulttuuriympäristöselvitys (Tiina Holmberg arkkitehtiSAFA, maisema-arkkitehti-MARK, 30.12.2024)
- Liikennetarkastelu (WSP Finland Oy, muistio 8.4.2024)
- Asemakaavaa varten on laadittu 1:2000- mittakaavainen pohjakartta, jonka Hämeenlinnan kaupungingeodeetti on hyväksynyt asemakaavan pohjakartaksi (Viranhaltijapäätös, Kaupungingeodeetti 23 / 11.11.2024, HML/5365/10.02.03.00/2024)

5. VAIKUTUSALUE

Asemakaavan välittömään vaikutusalueeseen kuuluvat suunnittelualueen lisäksi lähimpien naapuritilojen alueet.

6. ASEMAKAAVAN OSALLISET

Osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

- Elenia Oy
- Hämeenlinnan Seudun Vesi Oy
- Lehijärven suojeluyhdistys ry

Viranomaiset

- Hämeen ELY-keskus, Uudenmaan ELY-keskus (liikenne)
- Hämeen liitto
- Hämeenlinnan kaupunginmuseo/Alueellinen vastuumuseo
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Puolustusvoimat, 2. logistiikkarykmentti

7. OSALLISTUMINEN JA KAAVOITUSMENETTELY

Kaavaprosessi

Vireilletulo- ja valmisteluvaihe	<ul style="list-style-type: none">• Päätös asemakaavan käynnistämisestä kunnassa• Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen• Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu• Selvitysten laatiminen• Asemakaavan pohjakartan laatiminen• Kaavakarttaluonnoksen laatiminen• Kaavaselostuksen laatiminen• Kaavan vireille tulon, osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen hallinnollinen käsittely kunnassa• Kuulutus ja tiedottaminen kaavan vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta• Kaavaluonnos ja kaavan valmisteluaineisto julkisesti nähtävillä (30 vrk)• Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä valmisteluaineistosta sekä kaavaluonnoksesta• Viranomaislausunnot valmisteluaineistosta sekä kaavaluonnoksesta• Tarvittaessa viranomaisten työneuvottelu
Kaavaehdotusvaihe	<ul style="list-style-type: none">• Vastineet luonnosvaiheen lausuntoihin ja mahdollisiin mielipiteisiin• Kaavaehdotusaineistojen laatiminen• Kaavaehdotuksen hallinnollinen käsittely kunnassa• Kuulutus ja tiedottaminen kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta• Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä (30 vrk)• Osallisilla on mahdollisuus tehdä kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus nähtävillä oloaikana• Viranomaislausunnot kaavaehdotuksesta• Tarvittaessa ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu
Hyväksymisvaihe	<ul style="list-style-type: none">• Vastineet ehdotusvaiheen lausuntoihin ja mahdollisiin muistutuksiin• Kaavan hyväksymisasiakirjojen laatiminen• Kaavan hyväksymisvaiheen hallinnollinen käsittely kunnassa: Asemakaavan hyväksymisestä päättää Hattulan kunnanvaltuusto• Kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen on mahdollista hakea muutosta valittamalla Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen

Tiedottaminen

Asemakaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta ja asemakaavan hyväksymisestä tiedotetaan Hämeen Sanomissa, kunnan ilmoitustaululla (Pappilanniemessä) sekä kunnan Internet-sivuilla osoitteessa <http://www.hattula.fi/>. Lisäksi naapuritilojen maanomistajille lähetetään tiedotuskirjeet kaavan luonnos- ja ehdotusvaiheissa.

8. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Asemakaavatyössä arvioidaan kaavaratkaisun vaikutuksia seuraavasti:

ARVIOITAVAT TEKIJÄT	SISÄLTÖ
Ympäristövaikutukset	Rakennettu ympäristö - kylä-/taajamakuva - kulttuuriympäristö - rakennuskanta, rakentamistapa Luonnonympäristö - luonnonympäristön arvot ja ominaispiirteet, maisema

Sosiaaliset vaikutukset	- Vaikutusalueen maanomistajat ja asukkaat - Alueen ja ympäristön viihtyvyys ja turvallisuus - Virkistyskäyttö
Yhdyskuntarakenne	- Taajamarakenne - Palvelujen saatavuus - Liikenne ja tekninen huolto
Taloudelliset vaikutukset	Kuntatalous, kiinteistöjen arvo

9. ALUSTAVA AIKATAULU

TYÖVAIHE	AJANKOHTA
Kaavan vireille tulo / oas ja kaavaluonnos nähtävillä	Tavoite 05-07/2025
Kaavaehdotus nähtävillä	Tavoite 08-10/2025
Kaavan hyväksyminen	Tavoite 2025

10. YHTEYSTIEDOT JA PALAUTE

Asemakaavan suunnittelutyöstä vastaa Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa / Arto Remes. Hattulan kunnan yhteyshenkilönä kaavahankkeessa toimii maankäyttöpäällikkö Hans Nielsen. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, mielipiteet kaavan valmisteluvaiheessa sekä muistutukset kaavaehdotuksesta tulee osoittaa kirjallisesti Hattulan kunnalle postitse: Pappilanniementie 9, 13880 HATTULA tai sähköpostitse: kirjaamo@hattula.fi

Kaavan laatija:

Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa
Sibeliuksenkatu 11 B 1
13100 Hämeenlinna

Yhteyshenkilö
Arto Remes
p. 040 162 9193
arto.remes@ymparistonsuunnittelu.fi



YMPÄRISTÖSUUNNITTELU OY

Hattulan kunta:

Hattulan kunta
Pappilanniementie 9
13880 HATTULA

maankäyttöpäällikkö Hans Nielsen
p 040 6201 946
hans.nielsen@hattula.fi

