

SYSMÄ

KAAVASELOSTUS

HÄMMÖLÄN RANTA-ASEMAKAAVAN OSITTAINEN KUMOAMINEN

Tilalla Kivinokka 781-401-8-152

Kaavaehdotus 10.10.2023



Maisemaa suunnittelualueelta Joutsjärven rannalta.

Karttaako

DI Jarmo Mäkelä
Mussalontie 428
48310 Kotka
p. 0400 220082
jarmo.makela@karttaako.fi

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Sijainti ja alue.....	2
1.2	Kaavan tarkoitus ja tavoitteet	3
2	LÄHTÖKOHDAT.....	3
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	3
2.11	Luonnonympäristö ja maisema.....	3
2.111	Aiemmat selvitykset ja päätökset.....	4
2.12	Pohjavesi	4
2.13	Rakennettu ympäristö.....	4
2.131	Kulttuuriympäristöt.....	4
2.132	Muinaisjäännökset.....	4
2.133	Rakennuskanta ja rakennettu ympäristö	4
2.14	Kunnallistekniikka	5
2.15	Maanomistus	5
2.2	Suunnittelutilanne.....	5
2.21	Maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	5
2.22	Yleiskaava	6
2.23	Asemakaava.....	7
2.24	Pohjakartta ja rakennusjärjestys	8
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	8
3.1	Kaavan vireille tulo.....	8
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	8
3.21	Osalliset	8
3.22	Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt	9
3.3	Ranta-asemakaavan tavoitteet	9
3.31	Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet	9
3.32	Maakuntakaavan ja yleiskaavan asettamat tavoitteet.....	9
3.33	Maanomistajan asettamat tavoitteet	9
3.4	Tutkitut vaihtoehdot.....	10
3.5	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	10
4	RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS	11
4.1	Mitoituksen perusteet.....	11
4.11	Loma-asuntojen korttelialueiden mitoituksen perusteet.....	11
4.2	Kaavan mitoitus.....	11
5	KAAVAN VAIKUTUKSET	11
5.1	Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan	11
5.2	Luontoarvot ja maisema	12
5.3	Liikenteelliset vaikutukset.....	12
5.4	Alueen virkistystarpeiden suuntautuminen	12
5.5	Sosiaaliset vaikutukset	12
5.6	Taloudelliset vaikutukset	12
6	RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	12

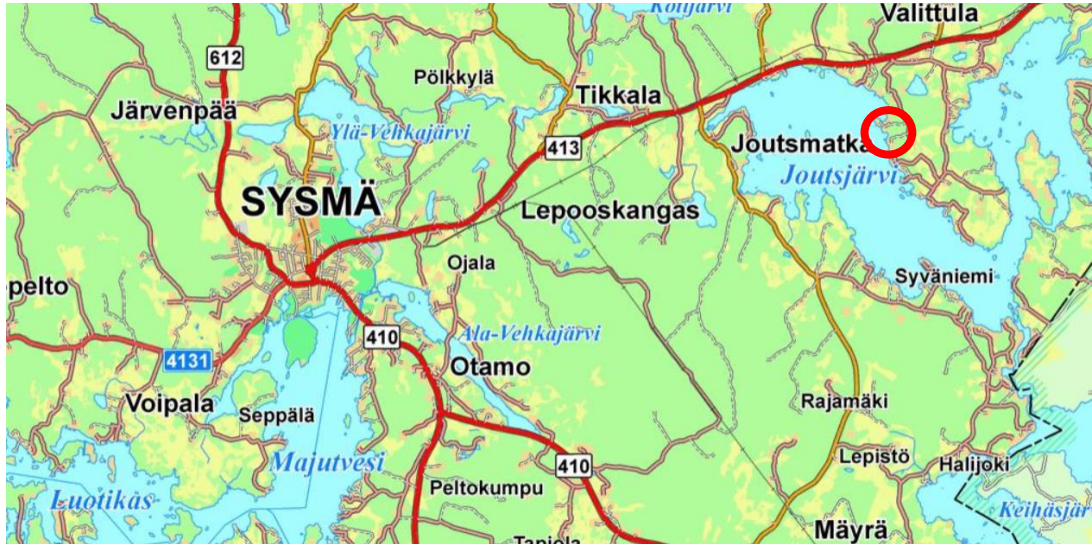
Kaavaselostuksen liitteinä ja yhteydessä ovat:

- Ranta-asemakaavan tilastolomake
- Nykyinen v. 1992 vahvistettu Hämmölän ranta-asemakaava, kumoamiskartta merkintöineen

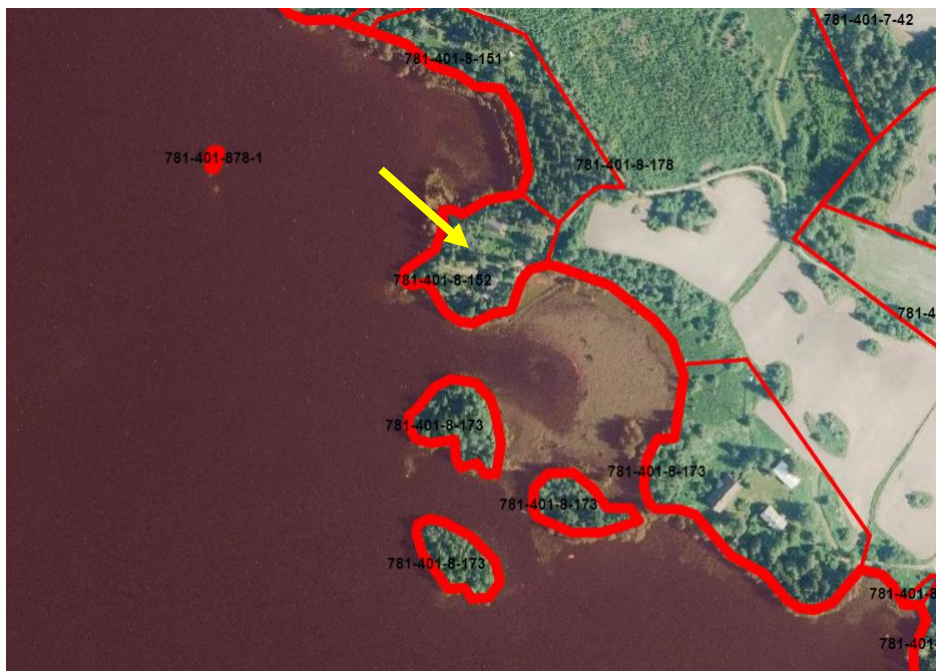
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Sijainti ja alue

Suunnittelualue sijaitsee Sysmän kunnan itäosassa Joutsjärven rannalla. Alueelta on noin 10 kilometrin matka Sysmän keskustaajamaan Kirkonkylälle. Suunnittelualue koostuu yksittäisestä tilasta Kivinokka 781-401-8-152, joka on yksityisessä omistuksessa.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Sysmän keskustaan nähden on ympäröity punaisella. (Lähde: Sysmän karttapalvelu 2022).



Keltainen nuoli osoittaa tilaa 781-401-8-152, jonka itäosaa ranta-asemakaavan kumoaminen koskee. Naapuritilat eivät kuulu suunnittelualueeseen (Lähde: Sysmän karttapalvelu, 2022.)

1.2 Kaavan tarkoitus ja tavoitteet

Kaavan tavoitteena on kumota vanha vuoden 1992 Hämmölän ranta-asemakaava yhden tilan itäosalta noin 5000 neliömetrin alueelta. Ranta-asemakaavan kumoamisen seurauksena siirrytään tällä tilalla yleiskaavan ohjaukseen. Tilan alueella on jo kokonaisuudessaan voimassa uudempi Etelä-Sysmän ranta- ja kyläyleiskaava vuodelta 2007 (voimaan 13.5.2009). Ranta-asemakaavan merkinnät ja aluerajaukset eivät ole ajantasaisia tämän tilan osalta, minkä vuoksi on järkevää siirtyä kokonaan ajantasaisemman yleiskaavan ohjaukseen.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

2.11 Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualueella on tehty maastotarkastelu kaavoittajan toimesta heinäkuussa 2022.



Kuvia maisemasta pihapiirissä ja sen laidoilla. Puusto on melko tyypillistä lehti- ja sekametsää.



Maisemaa tilan kaislikkoisesta pohjoisrannasta, jossa on venepaikka (vas.) sekä näkymä järvelle päin (oik.)

Maastotarkastelun perusteella alueen puusto on pääosin varttunutta ja harvennettua lehtimetsää ja sekametsää (koivu ja mänty yleisimmät puulajit). Kaava-alueen ranta on osittain hiekkapohjainen. Rannassa esiintyy tavanomaista vesikasvillisuutta ja se on melko kaislikkoinen. Koska alue on suurelta osin jo entuudestaan rakennettua ja loma-asumiskäytössä, merkittävien luontoarvojen esiintyminen on epätodennäköistä.

Kaavan kumoamisalueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole luonnonsuojelualueita tai Natura 2000-ohjelmaan kuuluvia alueita. Alueelta ei löydy myöskään arvokkaita elinympäristöjä. Alueella ei ole havaittu uhanalaisia tai silmälläpidettäviä lajeja, eikä alue ole linnustollisesti merkittävä.

2.111 Aiemmat selvitykset ja päätökset

- Yleiskaavan luontoselvitysraportti.

2.12 Pohjavesi

Alue ei ole vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta.

2.13 Rakennettu ympäristö

2.131 Kulttuuriympäristöt

- RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston 22.12.2009 päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.

Alue ei kuulu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.

2.132 Muinaisjännökset

Suunnittelualueella ei ole todettu muinaisjännöksiä seuraavissa lähteissä:

- SYSMÄ. Etelä-Sysmän ranta- ja kyläleiskaava-alueen muinaisjännösinventointi. H. Poutiainen 2004
- Päijät-Hämeen kiinteät muinaisjännökset. Päijät-Hämeen liitto 2008.
- Museoviraston muinaisjännösrekisteri.

2.133 Rakennuskanta ja rakennettu ympäristö

Kivinokan tilalla on jo nykyisin loma-asunto- ja talousrakennuksia (kuvia rakennuskannasta seuraavissa kuvissa). Varsinaisen loma-asunnon lisäksi tilalta löytyvät konevaja, talousrakennus, ranta sauna, vanha sauna, grillikota, grillipaikka sekä laituri ja venepaikka.



Rakennuskantaa, johon kuuluvat mm. lomarakennus sekä pienempiä talousrakennuksia.

Tilan pohjoisosassa sijaitseva konesuoja (kuva seuraavalla sivulla) on jo luvitettu ja rakennutun voimassa olevan ranta-asemakaavan M-alueelle, minkä vuoksi ranta-asemakaavan kumoaminen olisi niin ikään tarpeen.



Konesuojan laajennuksen asemapiirros



Näkymää pihapiiristä (vas.) sekä konesuoja, joka on luvitettu ja rakennettu voimassa olevan ranta-
asemakaavan vastaisesti M-alueelle (oik.).



Tontilla sijaitsee myös grillikota (vas.) rannassa on rantasauna sekä laituria ja uimaranta (oik.).

2.14 Kunnallistekniikka

Alueella ei ole keskitettyä kunnallistekniikkaa.

2.15 Maanomistus

Suunnittelualueeseen kuuluva tila on yksityisessä omistuksessa.

2.2 Suunnittelutilanne

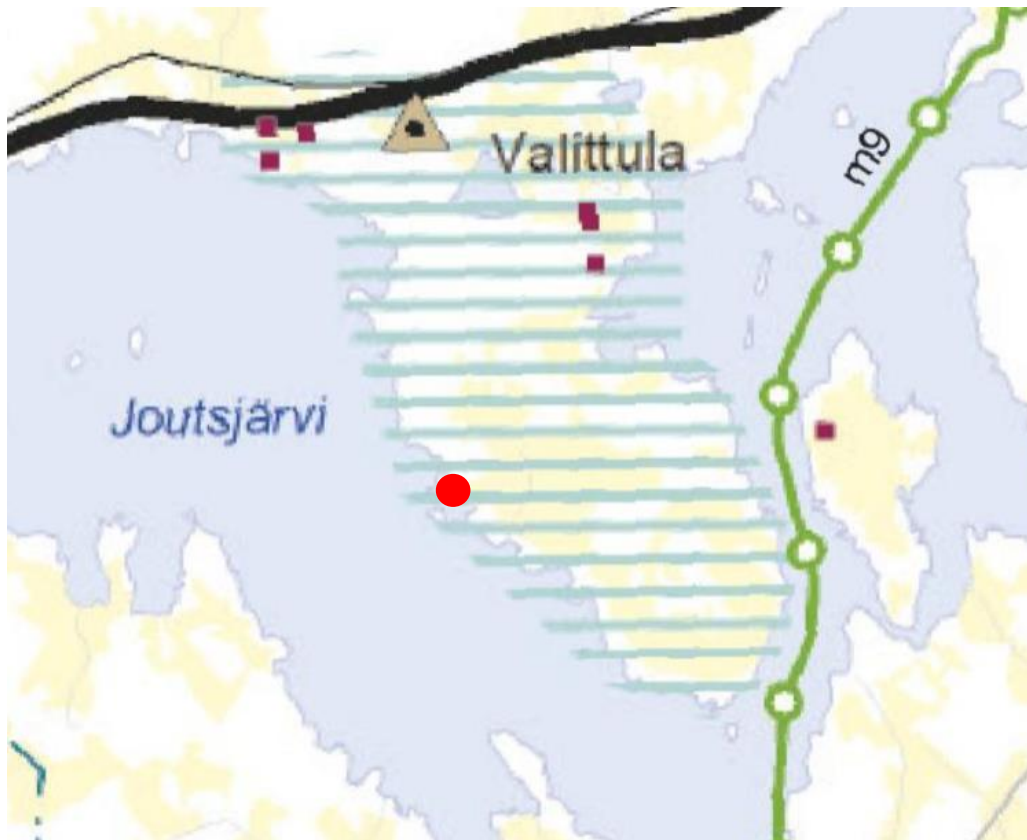
2.21 Maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Tällä päätöksellä valtioneuvosto korvasi vuonna 2000 tekemän ja vuonna 2008 tarkistamansa päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteutumista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Uudistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.


Maakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi 2.12.2016 Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 ja se on saanut lainvoiman 14.5.2019. Ote maakuntakaavasta ja suunnittelualueen sijainnista siihen nähden seuraavalla sivulla:



Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014 (Päijät-Hämeen liitto 2019). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti merkitty otteeseen punaisella pallolla.

Maakuntakaavassa varsinaista suunnittelualueutta koskee ainoastaan kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokkaan alueen merkintä (merkintä ja suunnittelumääräys alla).

 <p>Kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokas alue</p> <p>Alueen ominaisuuksia ilmaiseva merkintä, jolla osoitetaan maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita tai maisemanähtävyyksiä ja rakennettuja kulttuuriympäristöjä.</p>	<p>SUUNNITTELMÄÄRÄYS:</p> <p>Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, kehittämisessä ja hyödyntämisessä on vaalittava alueen keskeisiä erityispiirteitä ja omaleimaisuutta sekä huomioitava kokonaisuuden kannalta merkittävien maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilyminen.</p>
--	---

2.22 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Etelä-Sysmän ranta- ja kyläyleiskaava, jonka Sysmän kunnanvaltuusto hyväksyi 10.12.2007, voimaan 13.5.2009.

Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty RA-alueeksi eli loma-asuntoalueeksi. Numero 1 osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Keltaisella ympyrällä on merkitty lisäksi jo olemassa oleva rakennuspaikka. Tilaa sivuavat myös merkinnät M (maa- ja metsätalousvaltainen alue) ja MY (maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja tai ulkoilun ohjaamistarvetta).



Ote Etelä-Sysmän ranta- ja kyläyleiskaavasta (Sysmän karttapalvelu 2022).



LOMA-ASUNTOALUE.

Alue on tarkoitettu loma-asuntojen rakentamiseen. Numero osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 250 kem².

Alueella voimassa oleva yleiskaava vastaa jo nykyistä tilannetta hyvin. Kaavassakin osoitettu RA-alue vastaa tilan rajoja ja olemassa oleva rakennuspaikka on kohdillaan. Tämänkin vuoksi yleiskaavan ohjaukseen siirtyminen koko tilan osalta olisi järkevää.

Tilan rajan läheisyydessä kulkee myös kma-alueen rajausta violetilla katkoviivalla eli kyseessä on kulttuurihistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas kyläalue (kuva kaavamääräyksestä alla). Merkintä vastaa maakuntakaavassakin osoitettua kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokasta aluetta. Kivinokan tilalla ei ole näitä arvoja.

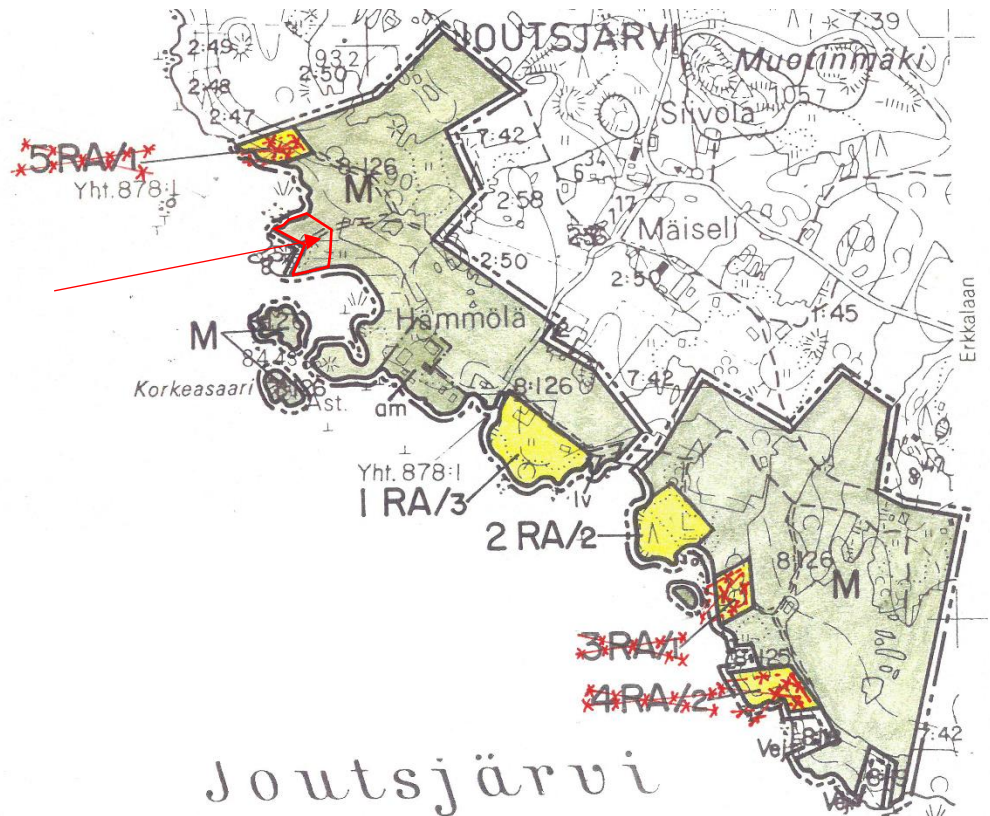


Kulttuurihistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas alue.

Alueella tehtävien korjaus- ja muutostoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen kulttuurihistoriallisesti/maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy. Alueella ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät sen suojeluarvoa. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen suojelukohteita koskevien lupahakemusten ratkaisemista. Alueen arvot on kuvattu kaavaselostuksessa ja alueet on numeroitu kaavakartalle sen mukaisesti.

2.23 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 4.6.1992 vahvistettu Hämmölän ranta-asemakaava. Tilan 781-401-8-152 kaavaratkaisu ei ole ajanmukainen, sillä yleiskaavassa esitetty loma-asuminen alue on laajempi. Sen sijaan itäosa tilasta on osoitettu M-alueeksi eli maa- ja metsätalousalueeksi. Nykyinen jo olemassa oleva rakennuspaikka sijoittuu osin M-alueelle sekä pääosaltaan ranta-asemakaavan ulkopuoliselle alueelle (alkuperäinen tila 8-57).



Nykyinen Hämmölän ranta-asemakaava vuodelta 1992 (Sysmän karttapalvelu 2022). Kumottavaa M-aluetta rajattu punaisella.

2.24 Pohjakartta ja rakennusjärjestys

Ranta-asemakaavan kumoaminen toteutetaan alkuperäisen ranta-asemakaavan pohjakartalla.

Sysmän kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2012.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Kaavan vireille tulo

Kaavan vireilletulosta kuulutettiin Sysmän kunnan ilmoitustaululla 24.8.2023. Kaavasta ei ole tarpeen laatia osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, koska kyseessä on vaikutuksiltaan vähäinen asemakaavan kumoaminen (MRL 63 §).

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.21 Osalliset

Osallisia ovat alueen omistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §). Osallisia ovat tässä hankkeessa ennen muuta:

- Viranomaiset: Hämeen ELY-keskus, Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo, Päijät-Hämeen pelastuslaitos ja Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymän ympäristöterveyskeskus
- Naapuritilojen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa

- Sysmän kunnan toimielimet ja hallintokunnat: kaavoitustoimikunta, kunnanhallitus, kunnanvaltuusto, toimintaympäristövaliokunta sekä valiokunnan tie- ja lupajaosto.

3.22 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaluonnos asetettiin nähtäville 24.8.-2.10.2023 ja siitä pyydettiin lausunnot tarvittavilta viranomaisilta.

Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotettiin kunnan virallisella ilmoitustaululla ja Lähilehdessä julkaistulla kuulutuksella sekä lähimmille naapureille postitetulla kirjeellä. Osallisilla oli tällöin mahdollisuus kertoa mielipiteensä valmisteluvaiheen aineistosta.

Loppuvuoden 2023 aikana edetään ehdotusvaiheeseen. Kaavaehdotus asetetaan nähtäville, jolloin osalliset voivat jättää muistutuksen aineistosta. Myös viranomaislausunnot pyydetään. Tavoitteena on saada kaavan kumoaminen kunnanvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn alkuvuonna 2024. Hyväksymispäätöksestä on mahdollisuus valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

3.3 Ranta-asemakaavan tavoitteet

3.31 Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet

Valtioneuvosto päätti uusista valtakunnallisista alueiden käytön tavoitteista 14. joulukuuta 2017 ja tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain sekä –asetuksen mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää, johon kuuluvat lisäksi maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet täsmentävät maankäyttö- ja rakennuslain yleisiä tavoitteita ja niistä johdettuja kaavojen sisältövaatimuksia valtakunnallisesta näkökulmasta. Ranta-asemakaavassa on huolehdittava valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista (MRL 24§).

Seuraavat tavoitteet koskevat erityisesti tätä kaavaa:

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

3.32 Maakuntakaavan ja yleiskaavan asettamat tavoitteet

Maakuntakaavassa osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta arvokas alue huomion arvoisilta osiltaan jää suunnittelualueen ulkopuolelle (ks. oikeusvaikutukseltaan vahvempi yleiskaava). Ranta-asemakaavan kumoutuessa tilan osalta, siirrytään ajantasaisemman yleiskaavan ohjaukseen.

3.33 Maanomistajan asettamat tavoitteet

Kaavan kumoamisen laatiminen on käynnistetty alueen maanomistajan ja kunnan aloitteesta. Tavoitteena on kumota vanha Hämmölän ranta-asemakaava Kivinokan tilan itäosalta. Ranta-asemakaavassa tilalle ei ole osoitettu rakennusoikeutta, sillä se sijaitisi aikanaan kokonaan kaavan ulkopuolella (lisämaa ostettu 1995). Sen sijaan uudemmassa

yleiskaavassa rakennusoikeutta RA-alueella ja koko tilalla on 250 kerrosneliometriä. Yleiskaavan ohjaukseen siirryttäessä rakennusoikeus voidaan sijoittaa laajemmalle alueelle ja vastaa enemmän nykypäivää. Rakennusoikeuden määrä on linjassa myös kunnan rakennusjärjestyksen kanssa.

Alue pysyy edelleen loma-asumiskäytössä kaavan kumoamisen myötä. Mahdollinen muutos ympärivuotiseen käyttöön tapahtuisi poikkeamismenettelyn ja/tai yleiskaavan muutoksen kautta.

3.4 Tutkitut vaihtoehdot

Ranta-asemakaavan kumoamisella ei ole tarkoitus muuttaa alueen maankäytön pääperiaatteita tai osoittaa uusia rakennuspaikkoja, jolloin varsinaisia maankäytön vaihtoehtoja ei ole myöskään ollut tarpeen tarkastella.

3.5 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Tavoitteet tarkentuvat kaavaprosessin aikana kuulemisissa. Kaavaluonnos oli nähtävillä 24.8.-2.10.2023 (yksi mielipide). Viranomaislausunnot pyydettiin samalla ja niitä jätettiin kaksi, tiivistelmät palautteesta ja vastineet seuraavassa:

Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (11.9.2023)

Vuodelta 1992 olevan Hämmölän ranta-asemakaavan osittainen kumoaminen koskee noin 0,5 hehtaarin aluetta, joka on yleiskaavan rajauksen mukainen, jo rakennettu rakennuspaikka. Ranta-asemakaavan kumoaminen ei ole ristiriidassa maakunta- tai yleiskaavan kanssa.

Kumottavan ranta-asemakaavan luonnonympäristöä kuvataan kaavaselostuksessa tavanomaiseksi ja suurilta osin rakennetuksi. Merkittävien luontoarvojen esiintymistä pidetään epätodennäköisenä alueen rakennetun luonteen vuoksi. Alueen luonnonympäristöä on kartoitettu yleiskaavatasolla Etelä-Sysmän ranta- ja kyläyleiskaavoitusta varten, joka jää voimaan kaava-alueella ranta-asemakaavan osittain kumoutuessa. ELY-keskuksen näkemyksen alueen luonnonarvot on huomioitu tarvittavalla tavalla yleiskaavoituksessa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo 17.10.2023 (lisätty selostusosaan 18.10.2023)

Suunnittelualue on potentiaalista rautakautista löytöaluetta sekä korkeutensa että sijaintinsa puolesta. Alue on kuitenkin isoin osin rakennettua ja siten siellä mahdollisesti sijainneet muinaisjäännökset ovat todennäköisesti häiriintyneet/tuhoutuneet. Edellä esitetyn pohjalta museo arvioi, ettei muinaisjäännöselvitykselle ole edellytyksiä eikä siten tarvetta.

Alueella voimassa oleva yleiskaava vastaa nykyistä tilannetta hyvin. Ranta-asemakaavan kumoamisella ei muuteta alueen maankäytön pääperiaatteita tai osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Kumottavassa kaavassa alueeseen ei myöskään kohdistu kaavamääräyksiä, joiden kumoaminen uhkasi alueen arvoja. Museo katsoo, että kaavamuutos on vähäinen, eikä sillä ole siihen huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Mielipide 1 (4 allekirjoittajaa) (1.10.2023)

Huomauttajat pyytävät kuntaa keskeyttämään päätöksenteon asiassa ja antamaan myös muille kiinteistön omistajille mahdollisuuden kaavamuutokseen/ kumoamiseen samalla Hämmölän kaava-alueella. Huomauttajat vaativat yhdenvertaisuutta ja tasapuolisuutta maanomistajien kesken ja ovat esittäneet myös palaveria aiheesta kunnan ja kaavoittajan kesken.

Vastine: Kivinokan tilan maanomistaja on toteuttanut MRL:n mukaista oikeuttaan ja toimitanut ranta-asemakaavan kumoamista koskevat asiakirjat kuntaan jo syyskuussa 2022. Prosessin käynnistäminen oli hidasta mm. kunnan henkilöstövaihdosten takia ja tapahtui vasta 12.6.2023 (khal). Nähtäville aineisto asetettiin 24.8.2023. Naapuritilojen mukaan ottaminen hankkeeseen viivästyttäisi merkittävästi nyt käsillä olevaa hanketta edelleen, joten kaavoittajan, kunnan ja maanomistajan kesken on sovittu pysyttävän alkuperäisessä kaavan rajauksessa.

Tämä ei estä naapuritilojen omistajia käynnistämästä kumoamis- tai muutoshankkeita omien tilojensa osalta ! Nyt käsiteltävä pienimuotoinen ja suppea kaavan kumoaminen ei myöskään vaikuta naapuritilojen ratkaisuihin.

Huomauttajat toteavat, että kumoamisessa on useita epäkohtia mm. kiinteistöjaotukseen ja emätilan rakennusoikeuteen liittyen.

Vastine: Kiinteistöjaotuksen osalta kaavaratkaisu on yksiselitteinen ja kohdistuu vain tilaan 781-401-8-152 (ks. kaavan selostusosa, kaavakartta ja Maanmittauslaitoksen ylläpitämä ajantasainen kiinteistörekisterikartta). Kyseessä on olemassa oleva jo rakennettu rakennuspaikka, joten rantaviivamitoitus esimerkiksi emätilan osalta ei muutu mihinkään. Kaavan kumoaminen esitetyllä tavalla toteuttaa kaavahierarkian mukaisesti täysin yleiskaavaa, joka ylempänä kaavatasona ohjaa ranta-asemakaavan ratkaisuja.

Huomauttajat katsovat, että kokonaisuudessaan kaikki kiinteistön omistajat Hämmölän ranta-asemakaava-alueella ovat oikeutettuja tekemään halutessaan vastaavanlaisia muutoksia.

Vastine: Tämä on totta, hankkeen saa käynnistettyä ottamalla yhteyttä kuntaan.

Seuraavaksi kaavaehdotus asetetaan syksyllä 2023 nähtäville ja siitä pyydetään myös viranomaislausunnot. Kaavaehdotuksesta saatava palaute pyritään mahdollisuuksien mukaan ottamaan vielä huomioon ennen kaavan hyväksyntää.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Mitoituksen perusteet

4.11 Loma-asuntojen korttelialueiden mitoituksen perusteet

Koko Kivinokan tilan alue suunnitellaan alueella ja sen lähistöllä osin jo toteutuneen maankäytön ja yleiskaavan mukaisesti loma-asumiseen.

4.2 Kaavan mitoitus

Kivinokan tilan nykyinen pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 0,7570 ha, josta nyt kumotaan ranta-asemakaavasta pinta-alaltaan 0,5140 ha suuruinen alue. Kumoamisalueella on rantaviivaa 120 metriä.

5 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.1 Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan

Maakuntakaavan huomioon otto

Maakuntakaavan sisältö on esitetty kohdassa 2.21. Maakuntakaavan kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokkaan alueen ydin jää varsinaisen kumoamisalueen ulkopuolelle.

Yleiskaavan huomioon otto

Yleiskaavan sisältö on esitetty kohdassa 2.22. Yleiskaavassa koko tila on jo osoitettu RA-alueeksi. Ranta-asemakaavan kumoamisen myötä siirrytään yleiskaavan ohjaukseen.

5.2 Luontoarvot ja maisema

Alueen maisema ja luonnonolot eivät tule merkittävästi muuttumaan kaavan kumoamisen myötä.

5.3 Liikenteelliset vaikutukset

Kaavaratkaisu nojautuu jo olemassa olevaan tieverkkoon. Uusia tieyhteyksiä ei kaavan kumoamisen takia tarvitse rakentaa.

5.4 Alueen virkistystarpeiden suuntautuminen

Tila on yksityisessä loma-asumiskäytössä, eikä alueella ole varsinaista yleistä virkistyskäyttöä.

5.5 Sosiaaliset vaikutukset

Sosiaaliset vaikutukset ja mahdolliset häiriöt naapureille jäävät hyvin pieniksi ranta-asemakaavan kumoamisen myötä, koska mahdollinen rakentaminen lisääntyy vain jo yleiskaavassa olemassa olevan rakennuspaikan alueella.

5.6 Taloudelliset vaikutukset

Kaavan kumoaminen ei aiheuta kunnalle taloudellisia velvoitteita. Rakennuspaikkakohtaiset muutokset ja niiden kustannukset jäävät maanomistajan vastuulle.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Ranta-asemakaavan kumoamisen jälkeen yleiskaavan toteuttamisesta ja aikataulusta vastaavat kiinteistönomistajat itse oman aikataulunsa ja tarpeidensa mukaan. Kunta seuraa kaavan toteuttamista osaltaan rakennusvalvonnan lupaharkinnan kautta.