



TAMMELAN KUNTA

LIESJÄRVEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

Versio 1.1



~~23.10.2023~~ 29.8.2024

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	6
1.4. Ranta-asemakaavan esitystapa	6
2. Lähtökohdat	7
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	7
Alueen yleiskuvaus	7
Luonnonympäristö ja maisema	7
Rakennettu ympäristö	8
Muinaismuistot	8
Maanomistus	8
2.2. Suunnittelutilanne	8
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	8
Maakuntakaava	9
Yleiskaava	10
Ranta-asemakaava	10
Rakennusjärjestys	11
Emätilaselvitys	13
Luontoselvitys	14
Vanha rakennuskanta	14
Tekninen huolto	14
Kaavan pohjakartta	14
Rakennuskiellot	14
3. Suunnittelun vaiheet	15
3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	15
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	15
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	15
Viranomaisyhteistyö	15
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos	15
Kaavaehdotus	16
Kaavan hyväksyminen	16

4. Ranta-asemakaavan kuvaus..... 17

4.1.	Kaavan rakenne	17
	Mitoitus.....	17
	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	17
4.2.	Aluevaraukset	17
	Korttelialueet	17
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	18
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	18
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	19
	Taloudelliset vaikutukset.....	20

5. Ranta-asemakaavan toteutus..... 21

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	21
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	21
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	21

LIITTEET	1) Asemakaavan seurantalomake (lisätään hyväksymisvaiheen jälkeen)
	2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
	3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset
	4) Suunnittelualan rakennuskanta
	5) Luontoselvitys
	6) Lausunnot kaavaluonnoksesta
	7) Vastine lausuntoihin kaavaluonnoksesta
	8) Lausunnot kaavaehdotuksesta
	9) Vastine lausuntoihin kaavaehdotuksesta

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	24.11.2022	Käsitelty Tammelan kunnanhallituksessa 6.2.2023 § 16
1.0	Kaavaehdotus	23.10.2023	Käsitelty Tammelan kunnanhallituksessa 25.3.2024 § 45
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	29.8.2024	Hyväksytty Tammelan kunnanvaltuustossa __.__.2024 § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

TAMMELAN KUNTA LIESJÄRVEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Ranta-asemakaavan muutos koskee:

Kiinteistöjä 834-421-5-27 Granbacka, 834-421-5-28 Hiissyrrjä, 834-421-5-29 Lieskivi, 834-421-5-30 Kelorinne, 834-421-5-31 Touhula, 834-421-5-32 Kivipoukama, 834-421-5-34 Metsäranta, 834-421-5-35 Paratiisi, 834-421-5-36 Suviranta, 834-421-5-37 Viidakko, 834-421-5-38 Tuulennokka, 834-421-5-39 Repola, 834-421-5-40 Purola, 834-421-5-41 Lehtiniemi ja 834-421-5-42 Metsäranta.

Voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisia kortteleita 3 ja 4 sekä osaa korttelista 1 (rakennuspaikat 1-6 ja 8).

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Loma-asuntojen korttelit 3 ja 4 sekä osa korttelia 1 (rakennuspaikat 1-6 ja 8).

Suunnitteluorganisaatio

Ranta-asemakaavan muutoksen laadinnasta on vastannut dipl.ins. Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	4.6.2023
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	5.6.2023 – 6.7.2023
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	27.5. – 26.6.2024
Kunta on hyväksynyt kaavan	__.__.2024

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Tammelassa Liesjärven rannalla, noin 27 kilometriä Tammelan keskustasta kaakkoon. Suunnittelualue sijaitsee aivan Kanta-Hämeen ja Varsinais-Suomen sekä Kanta-Hämeen ja Uudenmaan maakuntarajojen tuntumassa. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys Metsäjoensuuntieltä.

Sijainnista on kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 2).

1.3. Kaavan tarkoitus

Laadittavan ranta-asemakaavamuutoksen tavoitteena on päivittää lomarakennuspaikkojen rakennusoikeuksia ja maankäyttöä vastaamaan alueen nykytarpeita. Suunnittelualueella voimassa oleva ranta-asemakaava on hyväksytty vuonna 1974.

Tammelan kunnassa on parhaillaan vireillä rakennusjärjestyksen uusiminen. Rakennuspaikkakohtainen tavoitteellinen kokonaisrakennusoikeus on osoitettu rakennusjärjestysehdotuksen mukaisesti 300 k-m².

Toteutuessaan kaavamuutoksella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

1.4. Ranta-asemakaavan esitystapa

Lisätty 29.8.2024:

Ranta-asemakaava on laadittu siinä muodossa, mitä asemakaavan esitystavasta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 55 §:ssä ennen 1.1.2024 voimaan tullutta lakimuutosta (23.3.2023/432). Lain siirtymäsäännös huomioiden asemakaavan aiempaa esitystapaa voidaan soveltaa vuoden 2028 loppuun asti.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue koskee kiinteistöjä 834-421-5-27 Granbacka, 834-421-5-28 Hiissyryjä, 834-421-5-29 Lieskivi, 834-421-5-30 Kelorinne, 834-421-5-31 Touhula, 834-421-5-32 Kivipoukama, 834-421-5-34 Metsäranta, 834-421-5-35 Paratiisi, 834-421-5-36 Suviranta, 834-421-5-37 Viidakko, 834-421-5-38 Tuulennokka, 834-421-5-39 Repola, 834-421-5-40 Purola, 834-421-5-41 Lehtiniemi ja 834-421-5-42 Metsäranta. Suunnittelualue käsittää voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaiset korttelit 3 ja 4 ja osan korttelia 1 (rakennuspaikat 1-6 ja 8).

Suunnittelualue on pinta-alaltaan yhteensä noin 5,8 hehtaaria. Suunnittelualueella on todellista rantaviivaa yhteensä noin 800 metriä ja mitoitusrantaviivaa noin 740 metriä.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on pääosin loma-asuntojen puustoista pihapiiriä. Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee maa- ja metsätalous-alueita.

Suunnittelualue sijaitsee Liesjärven rannalla. Liesjärvi on Tammelassa ja osin myös Lohjalla sekä Somerolla sijaitseva järvi, joka kuuluu Turpoonjoen valuma-alueeseen sen pääjärvenä. Osa Liesjärven rannoista kuuluu osaksi Liesjärven kansallispuistoa. Kansallispuistoaluetta ei sijaitse suunnittelualueella.

Suunnittelualueella ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita. Liesjärven vastarannalla sijaitsee Liesjärven kansallispuisto.



Suunnittelualueelta on laadittu kevään ja kesän 2023 aikana luontoselvitys (Turkka Korvenpää, Luonto- ja ympäristötutkimus Enviobio Oy). Alueelta havaittiin vesilain mukaiseen pienveden määrittelymään lukeutuva noron uoma, joka tulisi säilyttää luonnontilaisena ja jonka varrelle olisi hyvä jättää kapea kaistale puustoa. Muita maankäytössä huomioitavia luontoarvoja alueelta ei löytynyt. Eteläisempien rakennuspaikkojen alueella maasto on puustoista, paikoin jopa lehtomaista kangasmetsää. Puustoon kuuluu kuusta, mäntyä, koivua sekä haapaa. Pohjoisen alueen puusto koostuu lähinnä lehtipuista ja sen maasto on melko rehevää. Luontoselvitys on kokonaisuudessaan selostuksen liitteenä 5.

Kaava-alueen kortteleille on voimassa olevassa kaavassa osoitettu yhteiskäyttöalueeksi osoitettua urheilualuetta, jolle saa rakentaa alueen käyttöön liittyviä laitteita ja vähäisiä rakennuksia. Yhteiskäyttöalueet ovat päätehakattuja, ja niistä pohjoisemmalla kasvaa tiheää lehtipuutaimikkoa. Kaava-alueen ympäristössä on lisäksi maa- ja metsätalousalueita.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualan rakennuspaikoilla sijaitsee vapaa-ajan asuinrakennuksia talousrakennuksineen. Selostuksen liitteenä 4 on tarkempi kuvaus suunnittelualan rakennuskannasta.

Suunnittelualan välittömässä läheisyydessä korttelissa 1 sijaitsee yksi loma-asunto.

Liesjärven länsirannalla, suunnittelualueesta lounaaseen sijaitsee valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi osoitettu Korteniemen metsänvartijan tila.

Muinaismuistot

Suunnittelualan alueelta ei ole tiedossa muinaisjäänneksiä.

Liesjärven länsirannalta tunnetaan muutamia kiviakautisia asuinpaikkoja ja löytöjä (mj-tunnukset 1000006760, 834010006, 1000006874 ja 834010018).

Maanomistus

Suunnittelualan kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

2.2. Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston

vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

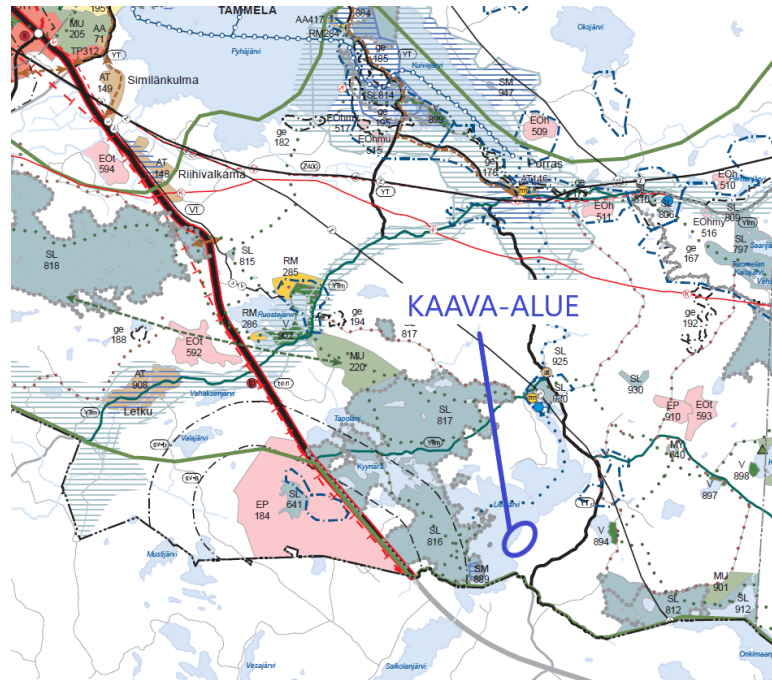
Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Hämeen maakuntakaava 2040. Hämeen maakuntakaava 2040 on 12.9.2019 kuulutettu tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain pykälän 201 § mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman. Voimaan tultuaan Maakuntakaava 2040 on kumonnut kaikki aiemmat maakuntakaavat, joita ovat vuonna 2006 vahvistettu kokonaismaakuntakaava sekä ensimmäinen ja toinen vaihemaakuntakaava.


Maakuntavaltuuston hyväksymispäätöksestä valitettiin Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden mukaan maakuntavaltuuston päätös ei ollut valituksissa esitetyillä perusteilla lainvastainen, ja hylkäsi kaikki valitukset. Hallinto-oikeuden päätöksestä valitettiin edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Korkein hallinto-oikeus puolestaan on päätöksellään (H3263/2021, 24.9.2021) hylännyt kaikki valituslupa-anomukset eikä se anna ratkaisua valitukseen. Kanta-Hämeen maankuntakaava on näin ollen saanut lainvoiman 21.10.2021.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu luontomatkailun kehittämisen kohdealueeksi.

Suunnittelualueen sijainti maakuntakaavassa:



Lähde: Kanta-Hämeen maakuntakaava

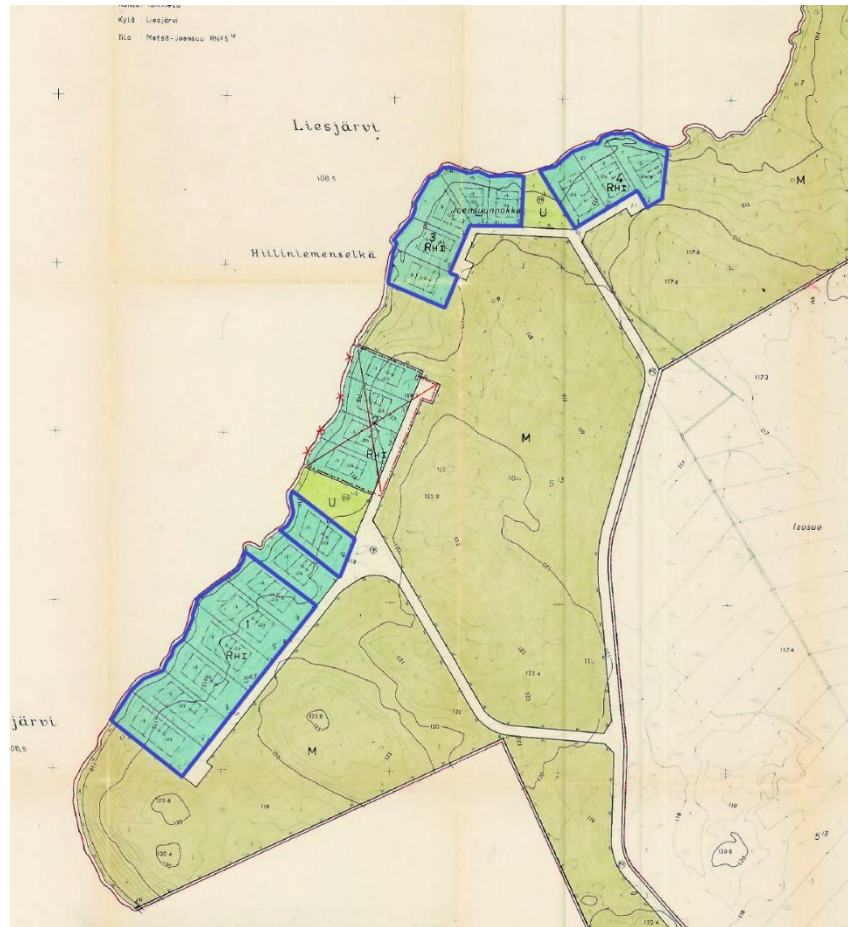
 Luontomatkailun kehittämisen kohdealue**Yleiskaava**

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

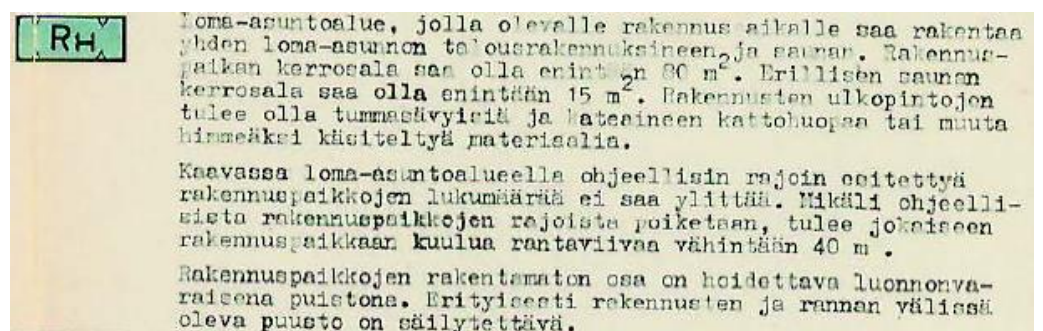
Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa lääninhallituksen 9.4.1974 vahvistama Liesjärven ranta-asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana).

Ote muutettavasta ranta-asemakaavasta (suunnittelualueen likimääräinen rajaus sinisellä):



Lähde: Liesjärven ranta-asemakaavakartta



Rakennusjärjestys

Tammelan kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 20.2.2012.

- Rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 2000 m², ellei oikeusvaikutteinen kaava muuta määrää.
- Erillisen saunan kerrosala saa olla enintään 25 m².

- Rakennettaessa ranta-alueelle tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen.
- Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen puusto ja kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua. Vesistöön kaatuneet puut tulee rannanomistajan poistaa.
- Asuinrakennuksen / rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla vähintään 25 metriä ja asunnon alimman lattiataason vähintään 1 metrin ylävesirajaa korkeammalla. Ellei ylävesiraja ole tiedossa, on alimman lattiataason oltava vähintään 1,5 metriä keskiveden korkeudesta.
- Saunarakennuksen, jonka pohjapinta-ala on enintään 25m², saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla lasketta- vasta rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään 15 metriä.
- Grilli- ja huvimajan etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 15 metriä.

Rakennuspaikka vapaa-ajan asumiseen

- Ranta-alueella rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 200m² ja kerrosten lukumäärä enintään 2. Rakennettavaksi sallittu kerrosala saa kuitenkin olla enintään 10% rakennuspaikan pinta-alasta.
- Ranta-alueella rakennuspaikalla saa olla enintään yksi yksi-asuntoinen vapaa-ajanasunto. Vapaa-ajanasunnon suurin sallittu kerrosala saa olla enintään 150 m².
- Rantaviivan pituuden rakennuspaikalla tulee olla vähintään 40m.
- Rantarakennuspaikalla rakennusten lukumäärä saa olla enintään 5 rakennusta (esim. rannassa loma-asunto, ranta-sauna, aitta, varasto/wc, savusauna) ellei ranta-ase- ma- kaava toisin määrää.

Rakennusjärjestyksellä ei ole lain mukaan sitovaa oikeusvaikutusta ranta-ase- ma- kaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

Tammelan kunnalla on parhaillaan käynnissä rakennusjärjestyksen uudistaminen. Rakennusjärjestysehdotus liitteineen sekä päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä 17.5.2023 alkaen 30 päivää.

Rakennusjärjestysehdotuksessa on esitetty

- Erillisen saunan kerrosala saa olla enintään 30m². Rakennuksen kerrosalasta enintään 15m² voi olla muuta kuin pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa.
- Muutettaessa vanhaa alle 50 m² vapaa-ajan asuntoa käyttötarkoitukseltaan talousrakennukseksi (työtiloiksi, vierasmajaksi, varastotiloiksi), voi myös saunan sisältävä kokonaisuus sijoittua alkuperäisessä koossaan olemassa olevalle sijaintipaikalleen, riippumatta etäisyydestä rantaviviasta.
- Ranta-alueella rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 300m² ja kerrosten lukumäärä enintään 2.
- Vapaa-ajan asunnon rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kaksiasuntoisen vapaa-ajan asuinrakennuksen, kerrosalaltaan enintään 180 m². Samaan pihapiiriin voi lisäksi rakentaa vierasmajan (talousrakennus), jonka kerrosala saa olla enintään 30 m². Vapaa-ajan asuinrakennuksen ja vierasmajan on sijoitettava kiinteästi samassa pihapiirissä muodostaen yhdessä yhden rakennuspaikan, ja hyödynnettävä samoja teknisiä järjestelmiä (talosuvesi, jäteveden käsittely) sekä tieliittymä.
- Rantaviivan pituus rakennuspaikalla tulee olla vähintään 40 m.
- Rantarakennuspaikalla rakennusten lukumäärä saa olla enintään 6 rakennusta (esim. asuinrakennus, sivuasuinrakennus, rantasauna, aitta, varasto/autokatos, venevaja) ellei ranta-asemakaava toisin määrää.

Täydennetty 29.8.2024:

Kunnan vuoden 2024 kaavoituskatsauksen mukaan: "Koska uusi rakentamislaki tulee voimaan 1.1.2025, on samanaikaisesti MRL:n mukaisen rakennusjärjestyksen päivitystyön kanssa valmistauduttu myös uuden rakennuslain mukaisen rakennusjärjestyksen laadintaan vuoden 2024 aikana."

Emätilaselvitys

Kaavamuutoksessa päivitetään maankäyttöä sekä rakennusoi-keuksia olemassa olevilla loma-asuntojen korttelialueilla, eikä muutoksessa osoiteta uusia rakennuspaikkoja, joten emätilaselvitykselle ei ole tarvetta.

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys kevään ja kesän 2023 aikana, jonka tulokset on huomioitu kaavaehdotuksessa.

Vanha rakennuskanta

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa vanhaa rakennuskantaa, joka tulisi erityisesti ottaa huomioon kaavoituksessa.

Tekninen huolto

Suunnittelualue ei kuulu vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen. Vesihuolto on järjestetty kiinteistökohtaisesti.

Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakartta (1:2000) täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajien aloitteesta. Laadittavan ranta-asemakaavamuutoksen tavoitteena on päivittää maankäyttöä sekä rakennuspaikkakohtaisia rakennusoikeuksia vastaamaan alueen nykytarpeita.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 10.11.2022

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään tarvittaessa lausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS, liite 2).

Tammelan kunnanhallitus on tehnyt ranta-asemakaavatyön vireilletulopäätöksen 6.2.2023 § 16. Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu 4.6.2023. Lisäksi osallisille on ilmoitettu vireilletulosta kirjeitse.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 24.11.2022 päivätty kaavaluonnos ovat olleet yleisesti nähtävillä 5.6. - 6.7.2023 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta ei saatu mielipiteitä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin Hämeen ELY-keskuksen, Etelä-Hämeen ympäristöterveyden, alueellisen vastuumuseon sekä ympäristölautakunnan lausunnot. Lausunnot ovat selostuksen liitteenä 6 ja kaavanlaatijan vastine lausuntoihin liitteenä 7.

Kaavakartalle on ennen kaavaehdotusvaihetta tehty seuraavia muutoksia:

- Alimman perustamistason korkeusluku on muutettu 110,10 metriin
- Lomarakennuksen yhteyteen rakennettavan sivuasunnon nimitys on muutettu määräyksissä vierasmajaksi päivittyneen Tammelan rakennusjärjestysehdotuksen mukaisesti

- Kaavakartalle on lisätty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsee vesilain suojaama pienvesi, noro.

23.10.2023 päivätty kaava-aineisto etenee kaavaehdotusvaiheen käsittelyyn.

Kaavaehdotus

Lisätty 29.8.2024:

Tammelan kunnanhallitus on käsitellyt 23.10.2023 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan 25.3.2024 § 45. Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 27.5.–26.6.2024.

Kaavaehdotuksesta ei saatu muistutuksia osallisilta. Kaavaehdotuksesta saatiin Kanta-Hämeen alueellisen vastuumuseon, Hämeen ELY-keskuksen sekä Tammelan ympäristölautakunnan lausunnot. Lausunnot ovat selostuksen liitteenä 8 ja kaavan laatijan vastine lausuntoihin liitteenä 9.

Kaavan luo-1 alueen määräystä on ennen hyväksymiskäsittelyä täydennetty lauseella: Noroa ympäröivä kasvusto tulee säilyttää luonnontilaisena.

29.8.2024 uudelleen päivätty kaava etenee hyväksymisvaiheen käsittelyyn.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavassa osoitetaan loma-asuntojen korttelialuetta (RA).

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 5,8 hehtaaria.

Kaava-alueen rakennuspaikkakohtaiseksi rakennusoikeudeksi on osoitettu Tammelan kunnan rakennusjärjestysluonnoksen mukaisesti 300 k-m². Loma-asuntojen korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 4 500 k-m².

Kaavamutoksella rakennusoikeuden määrä lisääntyy 3300 k-m².

Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeella (liite 1) / Lisätään hyväksymisvaiheen jälkeen.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Noudattamalla kaavassa rakentamisesta annettuja määräyksiä alueen toteutus ei vaaranna luonto-, maisema- tai kulttuuriarvoja. Kaavassa on tarkoituksenmukaisin aluevarauksin, merkinnöin ja määräyksin pyritty vähentämään rakentamisesta johtuvia vaikutuksia sekä turvattu terveellisen ja turvallisen ympäristön muodostuminen.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteenä ovat kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset (liite 3).

Korttelialueet

Kaavassa on osoitettu 15 loma-asuntojen rakennuspaikkaa

Osa korttelia 1 (rakennuspaikat 1-6 ja 8) sekä korttelit 3 ja 4



Loma-asuntojen korttelialue.

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen lomarakennuksen, vierasmajan, saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 300 k-m². Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 150 k-m² ja vierasmajan enintään 50 k-m². Asuntojen yhteinen kerrosala ei saa kuitenkaan ylittää 180 k-m². Saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 30 k-m². Rakennuspaikalla rakennusten lukumäärä saa olla enintään 6 rakennusta.

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Ranta-asemakaavan muutoksessa on otettu huomioon luonnon-suojelu, maisema-arvot, vesiensuojelu sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet. Rakennuspaikkojen huolellisella suunnittelulla ranta-asemakaavan toteuttaminen aiheuttaa mahdollisimman vähän muutoksia luonnonympäristössä.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavamutoksella päivitetään rakennusoikeuksia voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisilla lomarakennusten korttelialueilla. Kaavassa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Kaavamutoksella ei arvioida olevan vaikutusta alueen väestönkehitykseen.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutosalueen ympäristössä on pääosin loma-asumista. Kaavamuutos ei hajauta yhdyskuntarakennetta. Kaava-alueelle on kiinteä ajoyhteys.

Palvelut

Kaavamuutos tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Lähimmät palvelut sijaitsevat Karkkilassa, noin 25 kilometrin päässä suunnittelualueesta. Tammelan keskustan palvelut sijaitsevat noin 27 kilometrin päässä suunnittelualueesta.

Tekninen huolto

Kaavamutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alueen tekniseen huoltoon.

Liikenne

Kaavaratkaisulla ei ole tiedossa merkittävää vaikutusta liikenteen määrään. Kaava-alueelle on olemassa oleva kiinteä ajoyhteys. Kaavamuuotuksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuistoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Liesjärven länsirannalla sijaitsee RKY-kohteeksi luokiteltu Korteniemen Metsänvartijan tila. Kaavassa osoitettuja määräyksiä noudattamalla ei kaava-alueen lisärakentamisella arvioida olevan vaikutusta kulttuuriympäristöön.

Virkistys

Kaavamuuotoksella ja laajennuksella ei arvioida olevan vaikutuksia alueen virkistykseen. Kaavamuuotuksessa virkistysalueen määrä ei muutu alueella.

Kaava-alueen kortteleille on voimassa olevassa kaavassa osoitettu yhteiskäyttöalueeksi osoitettua urheilualuetta, jolle saa rakentaa alueen käyttöön liittyviä laitteita ja vähäisiä rakennuksia. Yhteiskäyttöalueet ovat päätehakattuja, ja niistä pohjoisemmalla kasvaa tiheää lehtipuutaimikkoa.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Kaavamuuotoksella ei arvioida olevan merkittäviä maisemavaikutuksia. Kaavamuuotuksessa päivitetään maankäyttöä sekä rakennusoikeuksia voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisilla lomarakennusten korttelialueilla.

Ranta-asemakaava-alueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Suunnittelualueelta on laadittu kevään ja kesän 2023 aikana luontoselvitys (Turkka Korvenpää, Luonto- ja ympäristötutkimus Envio Oy). Alueelta havaittiin noron uoma, joka tulisi säilyttää luonnonominaisena ja jonka varrelle olisi hyvä jättää kapea kaistale puustoa. Muita maankäytössä huomioitavia luontoarvoja alueelta ei löytynyt.

Pohjavedet ja pienilmasto

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavamuutoksella ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

Maa- ja kallioperä

Alueen maaperä on pääosin hiekkamoreenia (Lähde: <http://gtkdata.gtk.fi/maankamara/#>).

Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksella ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajille.

5. Ranta-asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun ranta-asemakaava on tullut kuulutuksella voimaan. Maanomistaja vastaa ranta-ase-
makaavan toteuttamisesta omistamillaan maa-alueilla.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Tammelan kunta.

Turussa ~~23.10.2023~~ 29.8.2024

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742



TAMMELAN KUNTA

LIESJÄRVEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



24.11.2022 (23.10.2023)

Nosto Consulting Oy

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuvaa ranta-asemakaavan tavoitteet sekä sen, miten laatis- ja suunnittelumenettely etenee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältää myös perustiedot kaava-alueesta.

1. Suunnittelualue ja sijainti

Suunnittelualue koskee kiinteistöjä 834-421-5-27 Granbacka, 834-421-5-28 Hiissyryjä, 834-421-5-29 Lieskivi, 834-421-5-30 Kelorinne, 834-421-5-31 Touhula, 834-421-5-32 Kivipoukama, 834-421-5-34 Metsäranta, 834-421-5-35 Paratiisi, 834-421-5-36 Suviranta, 834-421-5-37 Viidakko, 834-421-5-38 Tuulennokka, 834-421-5-39 Repola, 834-421-5-40 Purola, 834-421-5-41 Lehtiniemi ja 834-421-5-42 Metsäranta.

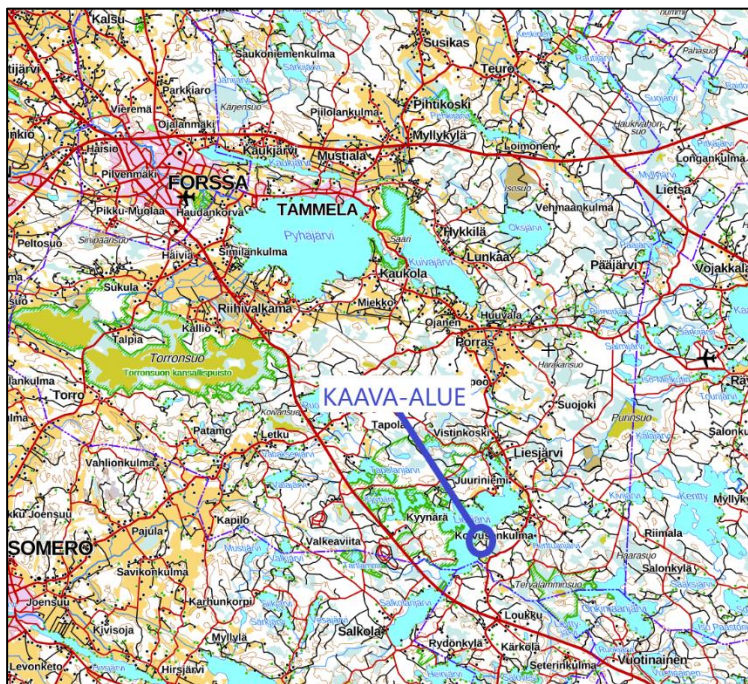
Suunnittelualue käsittää voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaiset korttelit 3 ja 4 sekä osan korttelia 1 (rakennuspaikat 1-6,8)

Suunnittelualue sijaitsee Tammelassa Liesjärven rannalla. Suunnittelualueelle kuljetaan Liesjärventietä sekä Metsäjoensuuntietä. Osa suunnittelualueen kiinteistöstä sijaitsee Joensuunnokan varrella ja osa Metsäjoensuuntienellä.

Suunnittelualue on pinta-alaltaan yhteensä noin 5,8 hehtaaria. Suunnittelualueella on todellista rantaviivaa yhteensä noin 800 metriä ja mitoitusrantaviivaa yhteensä noin 740 metriä.

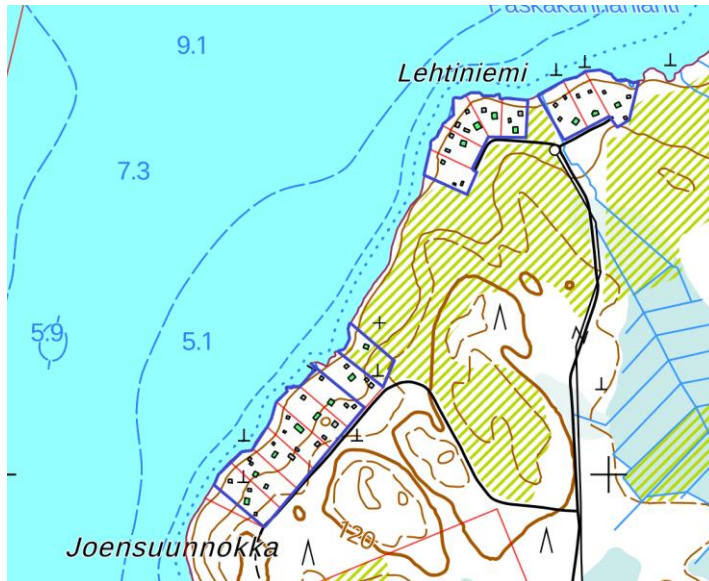
Suunnittelualueen kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti kartalla:



Lähde: Maanmittauslaitos, taustakarttasarja. ©MML

Suunnittelualueen ohjeellinen rajaus:



Lähde: Maanmittauslaitos, maastokarttaraja. ©MML

Suunnittelualue ilmakuvassa:



Lähde: Kiinteistöpalvelu, Maanmittauslaitos

2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Lähtökohdat

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin loma-asuntojen puustoista pihapiiriä. Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee maa- ja metsätalousalueita.

Alueella ei sijaitse maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee vapaa-ajan asuinrakennuksia talousrakennuksineen. Suunnittelualan välittömässä läheisyydessä ei sijaitse asuinrakennuksia.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

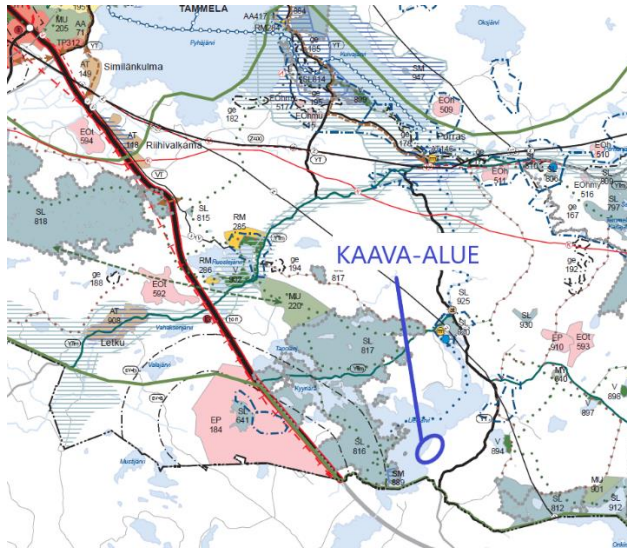
Maakuntakaava

Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 on 12.9.2019 kuulutettu tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain pykälän 201 § mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman. Voimaan tultuaan Maakuntakaava 2040 on kumonnut kaikki aiemmat maakuntakaavat, joita ovat vuonna 2006 vahvistettu kokonaismaakuntakaava sekä ensimmäinen ja toinen vaihemaakuntakaava.

Maakuntavaltuuston hyväksymispäätöksestä valitettiin Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden mukaan maakuntavaltuuston päätös ei ollut valituksissa esitetyillä perusteilla lainvastainen, ja hylkäsi kaikki valitukset. Hallinto-oikeuden päätöksestä valitettiin edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Korkein hallinto-oikeus puolestaan on päätöksellään (H3263/2021, 24.9.2021) hylännyt kaikki valituslupa-anomukset eikä se anna ratkaisua valituksiin. Kanta-Hämeen maankuntakaava on näin ollen saanut lainvoiman 21.10.2021 kuulutuksella.

Suunnitteluala on maakuntakaavassa osoitettu luontomatkailun kehittämisen kohdealueeksi.

Suunnittelualan sijainti maakuntakaavassa:



Lähde: Kanta-Hämeen maakuntakaava

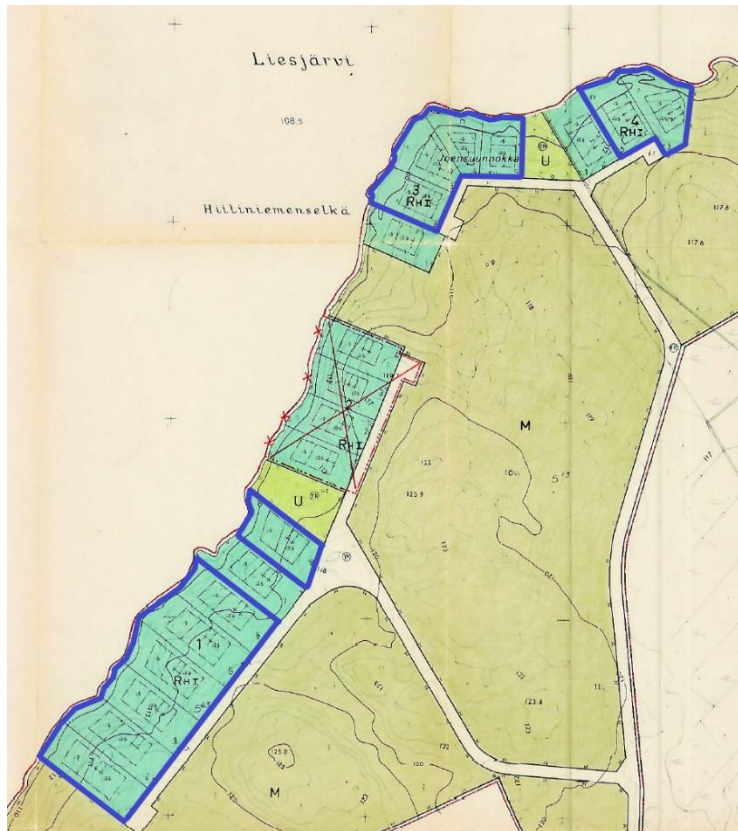
Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

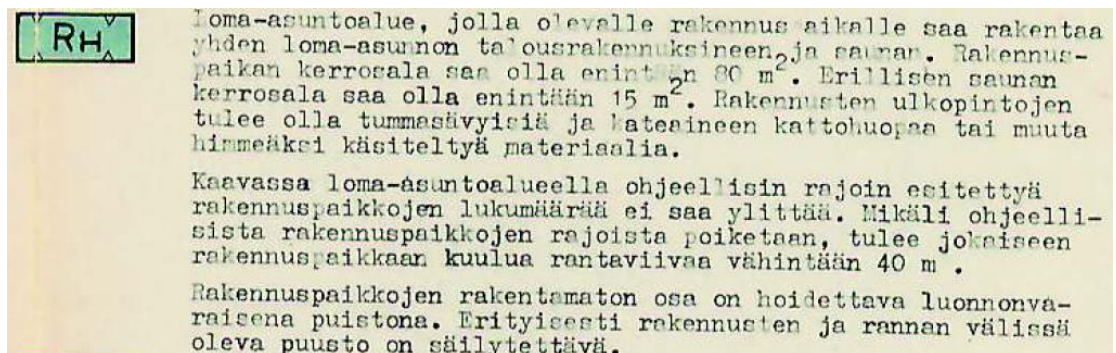
Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa lääninhallituksen 9.4.1974 vahvistama Liesjärven ranta-asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana). Suunnitteluala on ranta-asemakaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 80k-m². Suunnittelualan kortteleille on osoitettu ranta-asemakaavassa myös yhteiskäyttöalueiksi varatut urheilualueet. Urheilualueet sijaitsevat suunnittelualan ulkopuolella.

Ote muutettavasta ranta-asemakaavasta (suunnittelualueen likimääräinen rajaus sinisellä):



Lähde: Liesjärven ranta-asemakaavakartta



Rakennusjärjestys

Tammelan kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 20.2.2012. Tammelan kunnalla on parhaillaan käynnissä rakennusjärjestyksen uudistaminen. Rakennusjärjestyslunnot sekä päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä 11.3.2022 alkaen 30 päivää.

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueelta on laadittu virallinen kaavan pohjakartta (1:2000), joka täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle

asetetut vaatimukset (pohjakartan hyväksyminen todennetaan viimeistään kaavaehdotusvaiheessa).

2.2 Tavoite

Laadittavan ranta-asemakaavamuutoksen tavoitteena on päivittää lomarakennuspaikkojen maankäyttöä sekä rakennusoikeuksia vastaamaan alueen nykutarpeita.

2.3 Kaavan vaikuttavuus

Laadittavalla ranta-asemakaavan muutoksella ja laajennuksella ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne koskisivat valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai että ne olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

2.4 Laadittavat selvitykset

Suunnittelualueelle on laadittu seuraavat selvitykset:

- Nykytilanneselvitys
- Luontoselvitys kevät – kesä 2023

2.5 Arvioitavat vaikutukset

Kaavaa arvioidaan seuraavien ominaisuuksien osalta:

- Ympäristölliset vaikutukset
- Sosiaaliset vaikutukset
- Taloudelliset vaikutukset
- Mahdolliset muut vaikutukset

Vaikutuksista keskustellaan tarvittaessa viranomaisneuvottelujen yhteydessä. Lopullinen arviointi esitetään kaavaehdotuksen selostusosassa.

3. Osalliset

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaava koskee.

Osallisia kaavahankkeessa ovat ainakin:

- suunnittelualueen maanomistaja, käyttöoikeuden haltijat, naapuri-kiinteistöjen maanomistajat sekä mahdolliset vuokra-alueen haltijat
- Tammelan kunnan hallintoelimet: tekninen toimi, rakennusvalvonta, kunnan elinkeino-, ympäristö- ja vapaa-aika-toimet

- viranomaiset: Hämeen ELY-keskus, Hämeen liitto, Kanta-Hämeen hyvinvointialueen pelastuslaitoksen, Hämeenlinnan kaupunginmuuseon kulttuuriympäristöyksikkö, Etelä-Hämeen ympäristöterveysyksikkö

4. Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Valmistelu- eli luonnosvaihe

Tammikuu 2023: Ranta-asemakaavan laadinnan vireille tulo sekä *osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi ja nähtäville yhdessä kaavan valmisteluaineiston (luonnoksen) kanssa* kunnanvirastossa sekä internet-sivuilla, ilmoitus kunnan ilmoituslehdissä, tiedoksi kaavatyön osallisille. Aineisto pidetään nähtävillä 30 päivää, jonka aikana osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä, jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Kaavaluonnoksesta kunta pyytää lausunnot viranomaisilta.

Ehdotusvaihe

Lokakuu 2023: *Kaavaehdotus nähtäville*. Kunta asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 30 päiväksi ja ilmoittaa siitä osallisille sekä kuuluttaa kunnan virallisissa ilmoituslehdissä, jolloin osalliset voivat tehdä vielä muistutuksen kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta kunta pyytää tarvittaessa lausunnot viranomaisilta.

Hyväksymisvaihe

Joulukuu 2023: Kunnanvaltuuston *hyväksymispäätös*. Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista *valita* Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

5. Yhteystiedot

Kaavan laatimisesta hyväksymiskäsittelyvaiheeseen asti vastaa Nosto Consulting Oy (y-tunnus 2343223-6).

Kaavan laatija:

dipl.ins. Pasi Lappalainen
puh. 0400 858 101, pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

Suunnittelija, Iris Hongisto
puh. 050 551 6777, iris.hongisto@nostoconsulting.fi

Nosto Consulting Oy
Brahenkatu 7, 20100 TURKU

Tammelan kunta:

kaavoittaja, Miika Tuki
puh. 050 464 3274, miika.tuki@tammela.fi

Hakkapeliitantie 2, 31300 Tammela

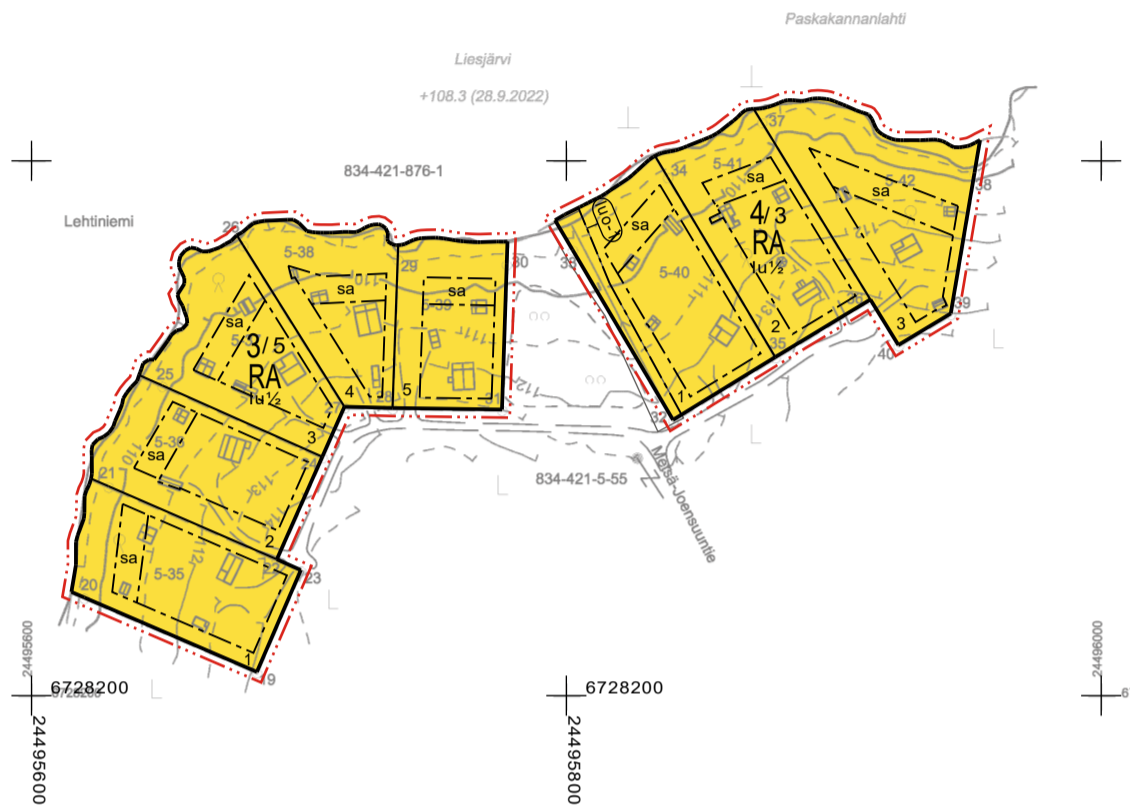
6. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat parannusehdotukset voi osoittaa yllä nimetyille henkilöille kaavoitustyön aikana.

Nosto Consulting Oy

00959442
6728600
24495600

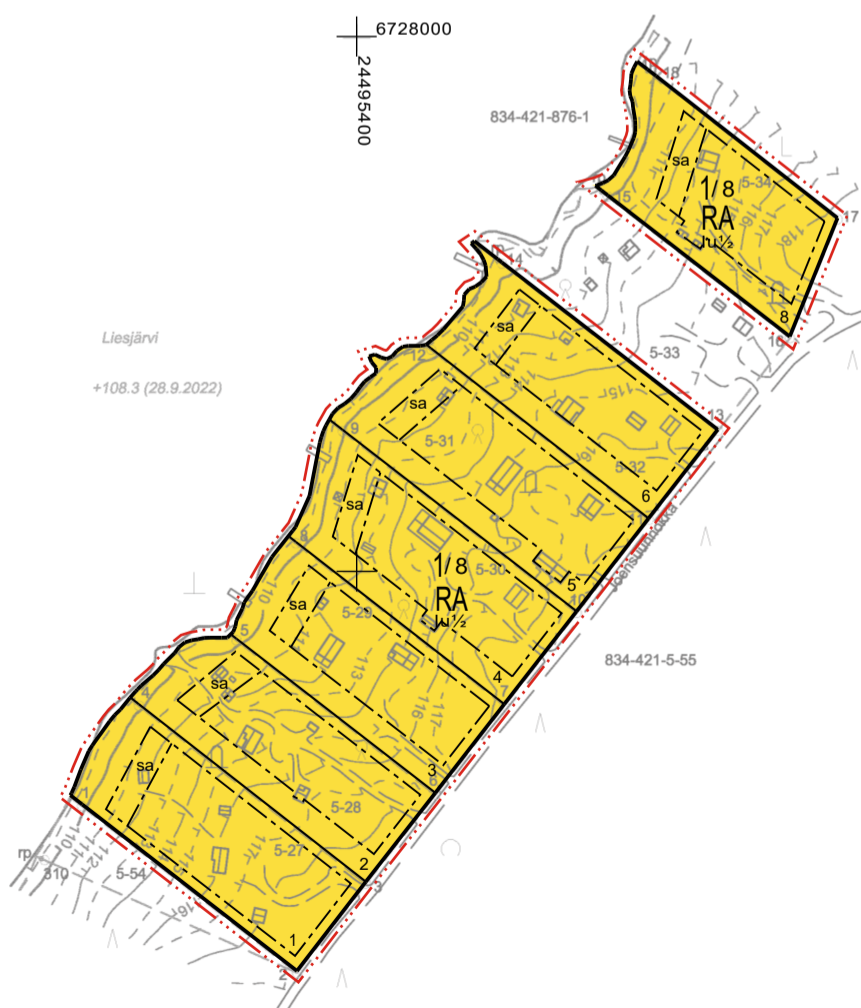
00959442
24496000



00959442
6728000
24495200

6728000
24495400

00959442
6728000



+

+

00959442
6727600
24495200

6727600
24495400

00959442
6727600

A3 EI MITTAKAAVASSA

0 10 20 30 40 50 100

Kaavoituksen pohjakartta Mittausluokka: 3	Mk: 1:2000	Kartan laatija: Maanmittauspalvelu Puttonen Oy
Kunta: Tammela Alue: Liesjärvi		Kartan laatimistapa: Ilmakuvadigitointi, MML laserkeilausaineisto, MML maastotietokanta ja Maastomittaukset
		Kartan laatimispvm: 12.10.2022
		Kartta hyväksytty:
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK24 Korkeusjärjestelmä: N2000		Hyv. Pvm:



TAMMELAN KUNTA

LIESJÄRVEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

~~23.10.2023~~ 29.8.2024

1:2000

Ranta-asetakaavan muutos koskee:

Voimassa olevan ranta-asetakaavan mukaisia loma-asuntojen korttelialueita 1 (rakennuspaikat 1-6,8), 3 ja 4.

Kiinteistöjä 834-421-5-27 Granbacka, 834-421-5-28 Hiissyryjä, 834-421-5-29 Lieskivi, 834-421-5-30 Kelorinne, 834-421-5-31 Touhula, 834-421-5-32 Kivipoukama, 834-421-5-34 Metsäranta, 834-421-5-35 Paratiisi, 834-421-5-36 Suviranta, 834-421-5-37 Viidakko, 834-421-5-38 Tuulennokka, 834-421-5-39 Repola, 834-421-5-40 Purola, 834-421-5-41 Lehtiniemi ja 834-421-5-42 Metsäranta.

Ranta-asetakaavan muutoksella muodostuu:

Osa loma-asuntojen korttelia 1 (rakennuspaikat 1-6 ja 8) sekä loma-asuntojen korttelit 3 ja 4.

RANTA-ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

RA

Loma-asuntojen korttelialue.

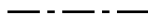
Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen lomarakennuksen, vierasmajan, saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 300 k-m². Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 150 k-m² ja vierasmajan enintään 50 k-m². Asuntojen yhteinen kerrosala ei saa kuitenkaan ylittää 180 k-m². Saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 30 k-m². Rakennuspaikalla rakennusten lukumäärä saa olla enintään 6 rakennusta.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

1

Korttelin numero.

1 / 3

Korttelin numero / korttelissa sallittu rakennuspaikkojen enimmäismäärä.

3

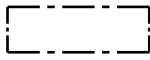
Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

I

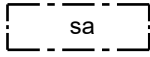
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Iu ½

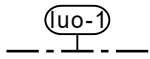
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



Rakennusala.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa saunarakennuksen.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsee vesilain suojaama pienvesi, noro. Noroa ympäröivä kasvusto tulee säilyttää luonnontilaisena.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakentamisen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen. Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua. Puustoa ei saa kokonaan poistaa.

Rakennus tulee sopeuttaa ranta-alueilla ympäristöön ja olemassa olevaan rakennuskantaan niin, ettei maisemakuvaa rikota. Rakennuksen väritys tulee valita niin, ettei rakennus tarpeettomasti erotu ympäristöstään.

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ranta-asemakaava-alueella ilman kunnan rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää maisematyölupaa. Lupaa ei kuitenkaan tarvita ranta-asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin.


Loma-asunnon sekä mahdollisen rakennuspaikalle sijoittuvan vierasmajan on sijaittava kiinteästi samassa pihapiirissä muodostaen yhdessä yhden rakennuspaikan, ja hyödynnettävä samoja teknisiä järjestelmiä (talousvesi, jäteveden käsittely) sekä tieliittymä.

Rakennukset on perustettava siten, että kosteudelle arat rakenteet ovat vähintään korkeustasossa +110,10 (korkeusjärjestelmä N2000).



Poistuva kaava (1:8000)
3 metriä kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva,
jota otsakkeessa mainittu kaavamuutos koskee
ja jolta aiemmat kaavamerkinnot ja -
määräykset poistuvat.



<p>TAMMELAN KUNTA</p> <p>Liesjärven ranta-asemakaavan muutos</p>	<p>Nähtävillä: 27.5.-26.6.2024</p> <p>Hyväksytty: KV __.__.202_ § __</p> <p>Tullut voimaan: __.__.202_</p>
 <p>Nosto Consulting Oy Brahenskatu 7, 20100 Turku www.nostoconsulting.fi puh. 0400 858 101</p>	<p>Työnumero, versio 1:2000</p> <p>YSK 582-RAK2210</p> <p>Tiedosto: Liesjarven_RAKM_hyvaksynta.dwg</p>
<p>Päiväys:</p> <p>Turussa 29.8.2024</p>	<p>Pasi Lappalainen, dipl.ins.</p>

24.11.2022

TAMMELAN KUNTA
LIESJÄRVEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Suunnittelualan rakennuskanta

Olemassa oleva rakennuskanta suunnittelualan kiinteistöillä 834-421-5-27 Granbacka, 834-421-5-28 Hiissyryjä, 834-421-5-29 Lieskivi, 834-421-5-30 Kelorinne, 834-421-5-31 Touhula, 834-421-5-32 Kivipoukama, 834-421-5-34 Metsäranta, 834-421-5-35 Paratiisi, 834-421-5-36 Suviranta, 834-421-5-37 Viidakko, 834-421-5-38 Tuulennokka, 834-421-5-39 Repola, 834-421-5-40 Purola, 834-421-5-41 Lehtiniemi ja 834-421-5-42 Metsäranta.

834-421-5-27 Granbacka



Kiinteistöllä 834-421-5-27 sijaitsee kunnan rakennusrekisterin mukaisesti 46 m² vapaa-ajan asunto sekä 20 m² ja 16 m² talousrakennukset.

834-421-5-28 Hiissyriä



Kiinteistöllä 834-421-5-28 sijaitsee kunnan rakennusrekisterin mukaisesti 57 m² sekä 12 m² vapaa-ajan asunnot.

834-421-5-29 Lieskivi



Kiinteistöllä 834-421-5-29 sijaitsee kunnan rakennusrekisterin mukaisesti 54,5 m², 44 m² sekä 8 m² vapaa-ajan asunnot.

834-421-5-30 Kelorinne



Kiinteistöllä 834-421-5-30 sijaitsee kunnan rakennusrekisterin mukaisesti 80 m² vapaa-ajan asunto sekä 16 m² saunarakennus.

834-421-5-31 Touhula



Kiinteistöllä 834-421-5-31 sijaitsee kunnan rakennusrekisterin mukaisesti 66 m² vapaa-ajan asunto, 23 m² saunarakennus sekä 24 m² varistorakennus.

834-421-5-32 Kivipoukama



Kiinteistöllä 834-421-5-32 sijaitsee kunnan rakennusrekisterin mukaisesti 45 m² vapaa-ajan asunto sekä 24 m² ja 15 m² talousrakennukset.

834-421-5-34 Metsäranta



Kiinteistöllä 834-421-5-33 sijaitsee kiinteistörekisterin mukaisesti 24 m² vapaa-ajan asunto.

834-421-5-35 Paratiisi



Kiinteistöllä 834-421-5-35 sijaitsee kunnan rakennusrekisterin mukaisesti 50 m² vapaa-ajan asunto, 18 m² saunarakennus sekä 15 m² talousrakennus.

834-421-5-36 Suviranta



Kiinteistöllä 834421-5-36 sijaitsee kunnan rakennusrekisterin mukaisesti 49 m² vapaa-ajan asunto, 13 m² saunarakennus sekä 13 m² talousrakennus.

834-421-5-37 Viidakko



Kiinteistöllä 834-421-5-37 sijaitsee kunnan rakennusrekisterin mukaisesti 65 m² vapaa-ajan asunto, 21 m² talousrakennus, 24 m² varastorakennus sekä 23 m² saunarakennus.

834-421-5-38 Tuulennokka



Kiinteistöllä 834-421-5-38 sijaitsee kunnan rakennusrekisterin mukaisesti 65 m² sekä 15 m² vapaa-ajan asunnot.

834-421-5-39 Repola



Kiinteistöllä 834-421-5-39 sijaitsee kunnan rakennusrekisterin mukaisesti 60 m² sekä 20 m² vapaa-ajan asunnot.

834-421-5-40 Purola



Kiinteistöllä 834-421-5-40 sijaitsee kunnan rakennusrekisterin mukaisesti 63 m² vapaa-ajan asunto, 13 m² saunarakennus sekä 11 m² ja 21 m² talousrakennukset.

834-421-5-41 Lehtiniemi



Kiinteistöllä 834-421-5-41 sijaitsee kunnan rakennusrekisterin mukaisesti 63 m² vapaa-ajan asunto, 28 m² talousrakennus sekä 13m² saunarakennus.

834-421-5-42 Metsäranta



Kiinteistöllä 834-421-5-42 sijaitsee kunnan rakennusrekisterin mukaisesti 57 m² vapaa-ajan asunto, 11,5 m² saunarakennus sekä 8 m² ja 17 m² talousrakennukset.

LIESJÄRVEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN LUONTOSELVITYS



FM (biologi) Turkka Korvenpää

12.10.2023

 Envibio

Sisällys:

1. JOHDANTO.....	3
2. ALUEEN YLEISKUVAUS	4
3. LUONTOARVOT	4
3.1 Eteläisempi osa-alue	4
3.2 Pohjoisempi osa-alue	7
4. KIRJALLISUUS JA LÄHTEET	9

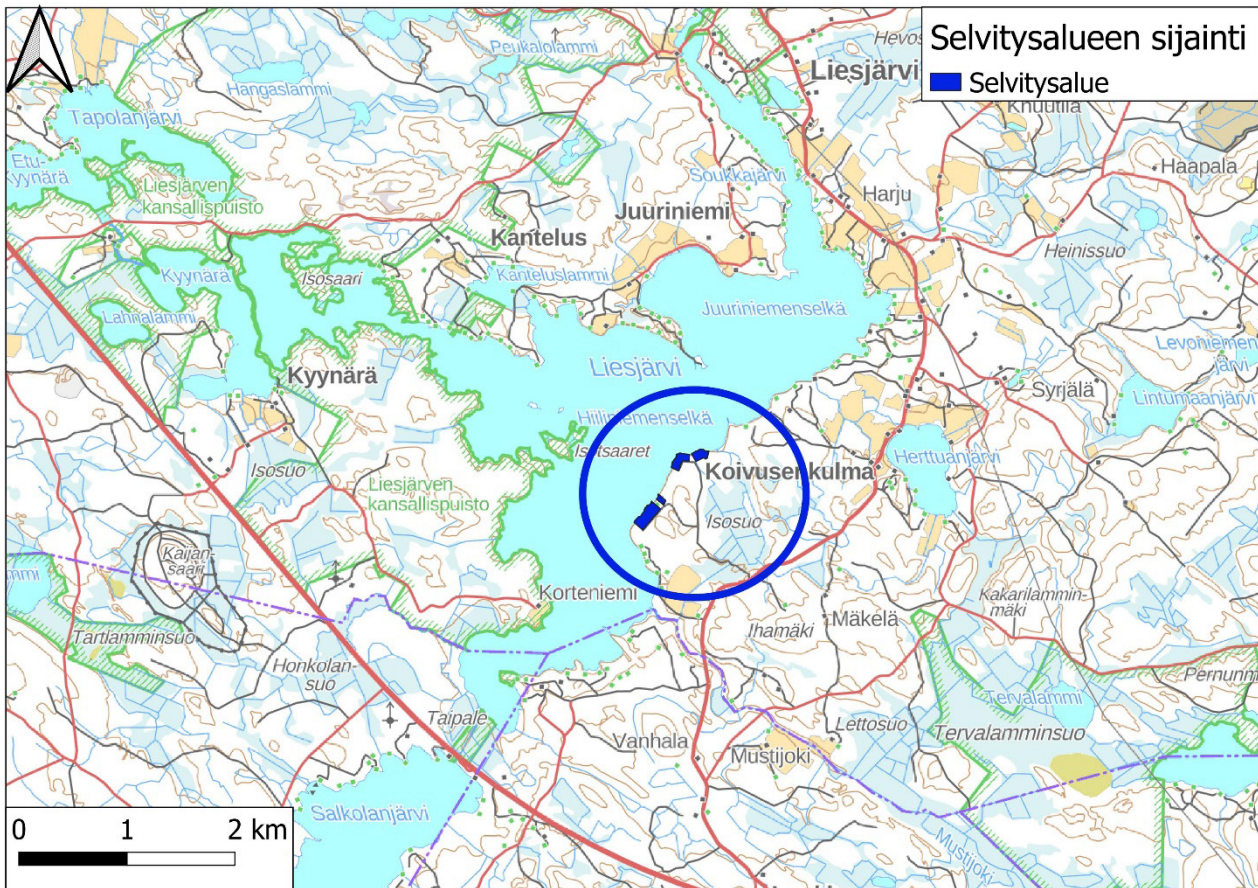
Kannen kuva: Kiinteistöille johtava tie eteläisemmällä osa-alueella. Tien vasen reuna selvitysalueetta.

Pohjakartta ja ilmakekuva: © Maanmittauslaitos 10/2023

Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy
Hanhenkaari 10 as 16
21420 Lieto
Puh. 045-6793602
www.envibio.net

1. JOHDANTO

Nosto Consulting Oy tilasi Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy:ltä Tammelassa sijaitsevan Liesjärven ranta-asemakaavan muutosalueen luontoselvityksen (kartta 1).



Kartta 1. Selvitysalueen sijainti.

Luontoselvityksen tarkoituksena oli kartoittaa alueen luontoarvot ja arvioida niiden vaikutusta maankäyttöön. Selvitysalue koostuu kokonaan rakennetuista mökkitonteista, joten tavanomaista suppeampi luontoselvitys katsottiin riittäväksi. Selvityksessä kartoitettiin alueen luontotyytit ja kasvillisuus sekä viitasammakon ja liito-oravan esiintyminen. Työn tausta-aineistoksi hankittiin Suomen Lajitietokeskuksesta tiedot alueelta ja sen lähiympäristöstä ennestään tunnetuista lajesiintymistä (aineistopyyntö 15.7.2023). Saadussa aineistossa oli muutamia lajihavaintoja, jotka kaikki koskivat elinvoimaisiksi arvioituja kovakuoriaisia ja perhosia. Luontoselvityksen laati FM (biologi) Turukka Korvenpää, ja siihen sisältyi kaksi maastokäyntiä.

2. ALUEEN YLEISKUVAUS

Selvitysalue sijaitsee Tammelassa Liesjärven itärannalla Koivusenkulmalla. Se koostuu kahdesta erillisestä osasta, jotka ovat toisistaan runsaan 250 metrin etäisyydellä laajan avohakkuun eri puolilla. Varsinkin eteläisemmän osa-alueen tontit ovat suhteellisen puustoisia.

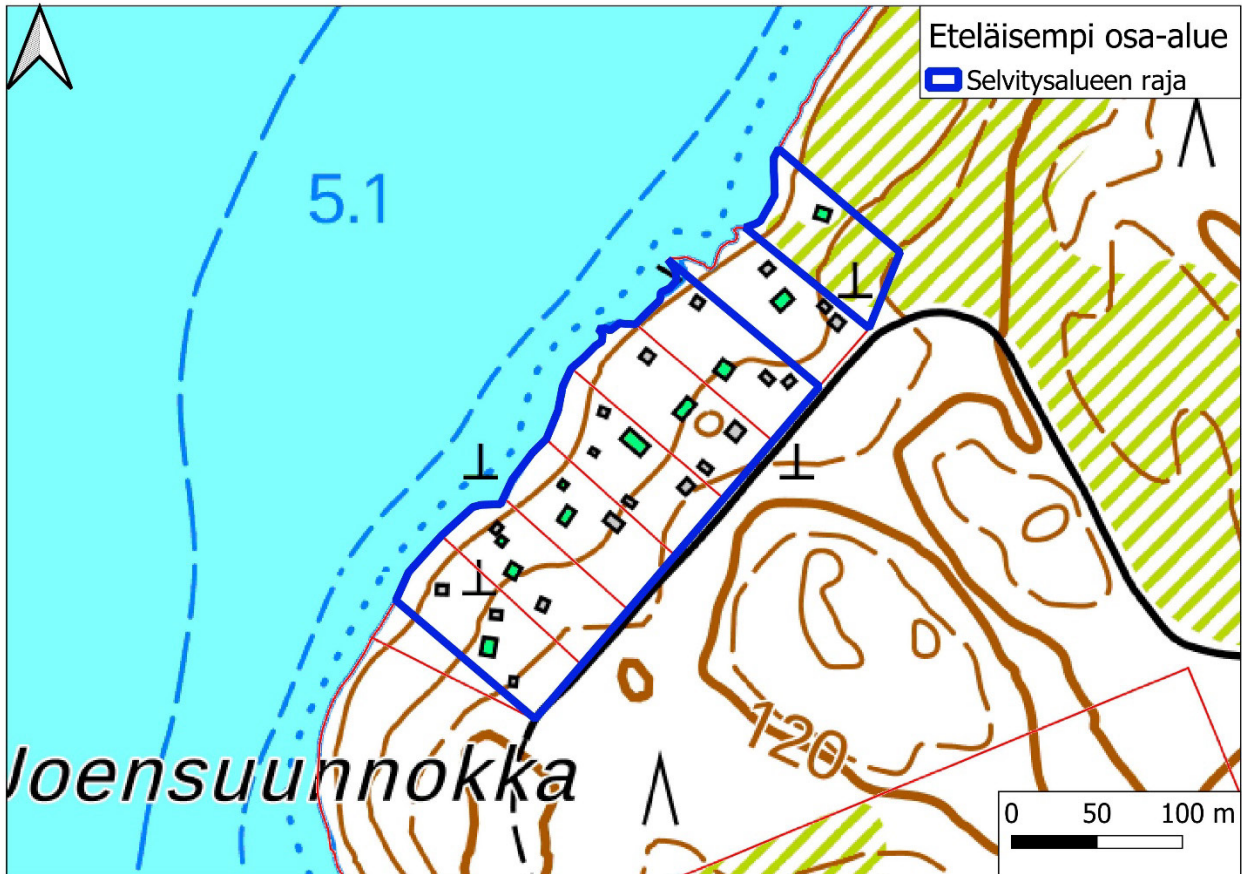
3. LUONTOARVOT

Selvitysalueelle tehtiin kaksi maastokäyntiä. Ensimmäinen niistä suoritettiin 8.5.2023 ja tuolloin keskityttiin selvittämään liito-oravan esiintymistä sekä etsimään mahdollisia viitasammakolle sopivia kutupaikkoja. Lisäksi havainnointiin myös kasvillisuutta, luontotyyppejä ja muuta eliöstöä kuten lintuja. Toinen maastokäynti tehtiin 3.9.2023. Tällöin keskityttiin kasvillisuuden ja luontotyyppien kartoitukseen.

3.1 Eteläisempi osa-alue

Eteläisemmän osa-alueen (kartat 2-3) kiinteistöt ovat melko puustoisia. Paikoin niillä kasvaa jopa lehtomaista kangasmetsää. Puusto on suhteellisen tiheää ja vanhaa (kuva 1) ja siihen kuuluu kuusta, mäntyä, koivua ja varsinkin heti tonttien ulkopuolella tien (kannen kuva) laidassa haapaa. Kauempana kiinteistölle johtavalta tieltä selvitysalueen ulkopuolella kasvaa kuusitaimikkoa. Kiinteistöjen metsäisten osien kenttäkerroksessa tavataan runsaasti mustikkaa, lillukkaa, metsäkastikkaa ja kieloa. Muuta lajistoa ovat mm. sananjalka, metsäimarre ja kultapiisku. Alue soveltuu melko hyvin liito-oravan elinympäristöksi, mutta liito-oravan papanoita tai muita merkkejä lajista ei havaittu. Papanoita etsittiin runkomaisten haapojen sekä kookkaiden koivujen ja kuusten tyviltä. Eteläisemmän osa-alueen pohjoisin kiinteistö poikkeaa muista, sillä se on järvenrannan kapeaa suojavyöhykettä lukuun ottamatta avohakattu (kuva 2). Hakkuulle on jätetty muutama vanha siemenpuumänty, ja sillä kasvaa esim. mustikkaa, puolukkaa, maitohorsmaa, kanervaa ja metsäkastikkaa. Osa-alueeseen sisältyvällä rannalla ei ole ruovikkoa, osmankäämikköä tai muuta rehevää ilmaversoiskasvillisuutta, joka voisi sopia viitasammakon kutupaikaksi. Linnustossa ei havaittu huomionarvoisia lajeja.

Eteläisemmältä osa-alueelta ei löytynyt maankäytössä huomioitavia luontoarvoja.



Kartat 2-3. Eteläisempi osa-alue maastokartalla ja ortoilmakuvalla.



Kuva 1. Metsää eteläisemmällä osa-alueella.



Kuva 2. Eteläisemmän osa-alueen pohjoisin kiinteistö on avohakattu.

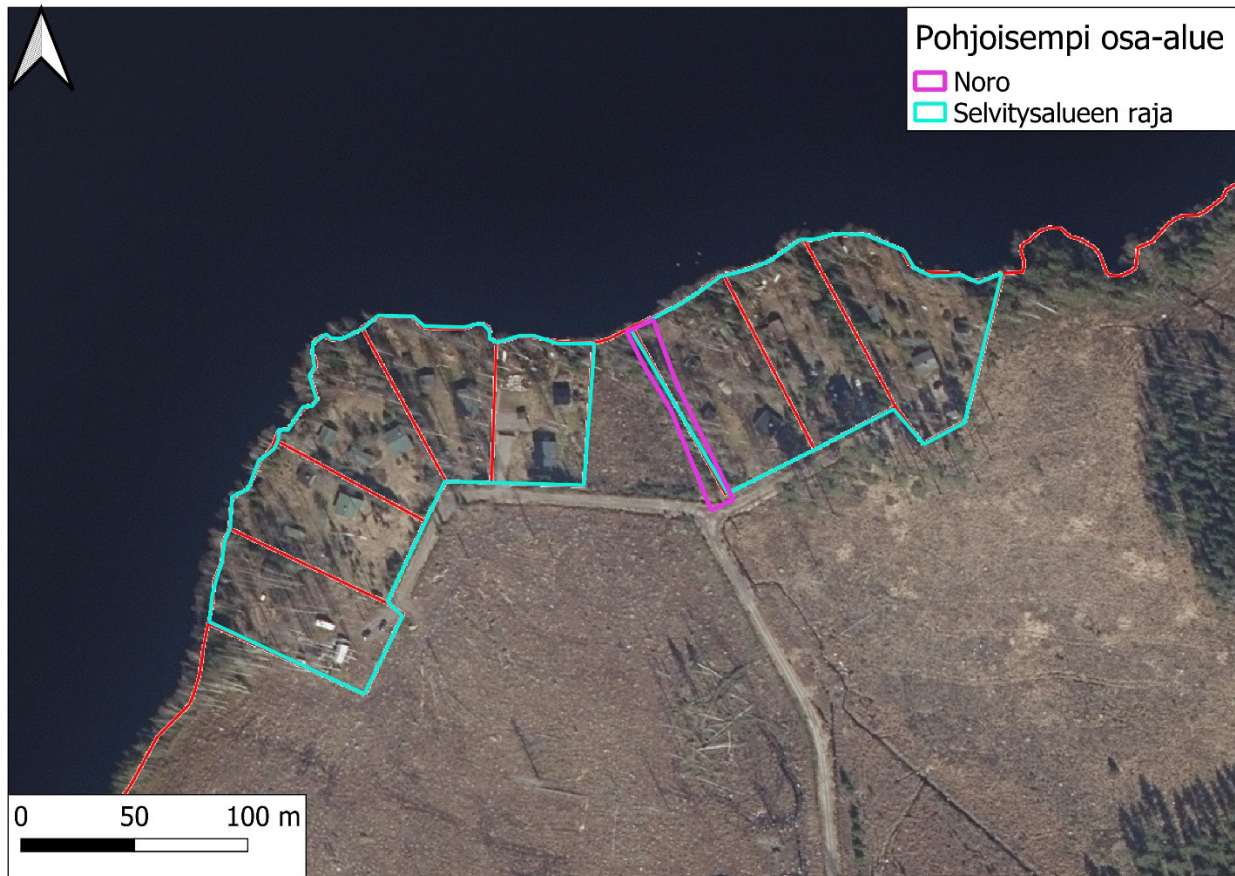
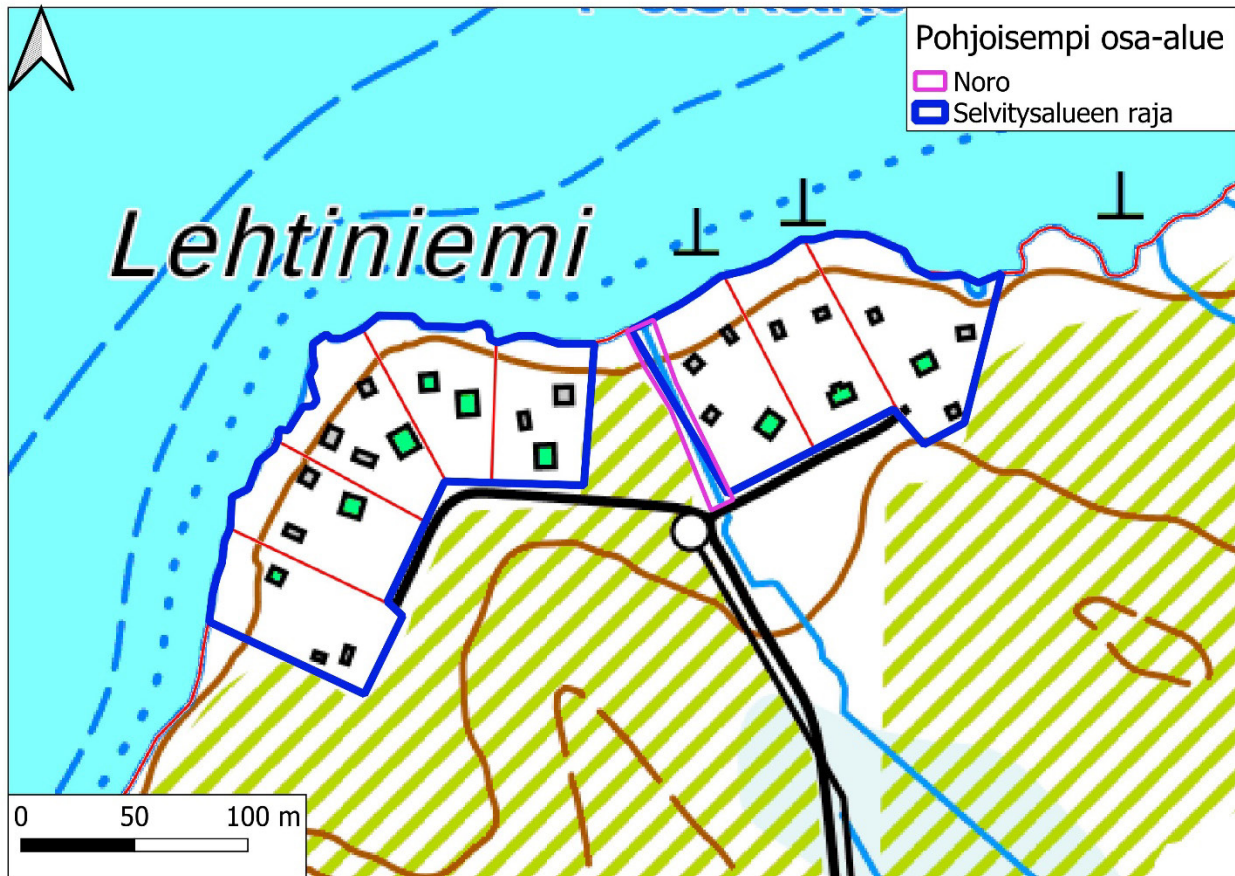
3.2 Pohjoisempi osa-alue

Pohjoisemman osa-alueen (kartat 4-5) kiinteistöillä puustoa on keskimäärin vähemmän kuin eteläisemmällä osa-alueella. Puusto koostuu lähinnä lehtipuista (kuva 3), ennen kaikkea koivuista, mutta alueella on myös mm. tervaleppää ja pihlajaa. Maaperä on melko rehevää, ja kasvistoon kuuluvat esim. metsäkastikka, mustikka, lillukka, sananjalka, metsäimarre, oravanamarja, kielo, nuokkuhelmikkä, metsäkurjenpolvi, huopaohdake, ahomansikka ja nurmitädyke. Selvitysalueeseen sisältyvien kiinteistöjen keskellä sijaitsee tiheää lehtipuutaimikkoa kasvava hakkuu. Sen itäreunalla kiinteistön rajalla virtaa uomaltaan melko luonnontilainen noro (kuva 4), joka täyttää vesilain suojaaman pienveden määritelmän. Noron itäpuolella kesämökkintontilla noroa reunustaa nuori lehtipuusto. Pohjoisemmalla osa-alueelta ei löytynyt liito-oravan papanoita tai muita merkkejä lajista. Alueella kasvaa vain vähän suojaa tarjoavia kuusia, joten se sopii melko huonosti liito-oravalle. Lisäksi laaja avohakkuu eristää osa-alueen ympäristön metsistä. Osa-alueeseen sisältyvällä rannalla ei ole ruovikkoa, osmankäämikköä tai muuta rehevää ilmaversoiskasvillisuutta, joka voisi sopia viitasammakon kutupaikaksi. Linnustossa ei havaittu huomionarvoisia lajeja.

Karttoihin 4-5 merkityn noron uoma tulisi säilyttää luonnontilaisena ja noron varrelle on hyvä jättää kapea kaistale puustoa samaan tapaan kuin tälläkin hetkellä.



Kuva 3. Näkymä pohjoisemmalta osa-alueelta.



Kartat 4-5. Pohjoisempi osa-alue maastokartalla ja ortoilmakuvalla.



Kuva 4. Noron uomaa tieltä kuvattuna.

4. KIRJALLISUUS JA LÄHTEET

- Hyvärinen, E., Juslén, A., Kemppainen, E., Uddström, A. & Liukko, U.-M. (toim.) 2019. Suomen lajien uhanalaisuus – Punainen kirja 2019. Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus. Helsinki. 704 s.
- Kontula, T. & Raunio, A. (toim.). Suomen luontotyyppien uhanalaisuus 2018. Luontotyyppien punainen kirja – Osa 1: tulokset ja arvioinnin perusteet. Suomen ympäristökeskus ja ympäristöministeriö, Helsinki. Suomen ympäristö 5/2018.
- Kontula, T. & Raunio, A. (toim.). Suomen luontotyyppien uhanalaisuus 2018. Luontotyyppien punainen kirja – Osa 2: luontotyyppien kuvaukset. Suomen ympäristökeskus ja ympäristöministeriö, Helsinki. Suomen ympäristö 5/2018. 925 s.
- Lindholm, T. & Tuominen, S. 1993. Metsien puuston luonnontilaisuuden arviointi. Metsähallituksen luonnonsuojelujulkaisuja A 3. 40 s.
- Meriluoto, M. & Soininen, T. 1998. Metsäluonnon arvokkaat elinympäristöt. Metsälehti Kustannus & Tapio. 192 s.

- Mäkelä, K. & Salo, P. 2021. Luontonselvitykset ja luontovaikutusten arviointi. Opas tekijälle, tilaajalle ja viranomaiselle. Suomen ympäristökeskuksen raportteja 47/2021. Suomen ympäristökeskus, Helsinki. 350 s.
- Nieminen, M. 2017. Liito-orava (*Pteromys volans* Linnaeus, 1758). - Julkaisussa: Nieminen, M. & Ahola, A. (toim.). Euroopan unionin luontodirektiivin liitteen IV lajien (pl. lepakot) esittelyt, s. 48-55. Suomen ympäristö 1/2017.
- Pääkkönen, P. & Alanen, A. 2000. Luonnonsuojelulain luontotyyppien inventointiohje. Suomen ympäristökeskuksen monisteita 188. Suomen ympäristökeskus. 128 s.
- Saarikivi, J. 2017. Viitasammakko (*Rana arvalis* Nilsson, 1842). - Julkaisussa: Nieminen, M. & Ahola, A. (toim.). Euroopan unionin luontodirektiivin liitteen IV lajien (pl. lepakot) esittelyt, s. 90-96. Suomen ympäristö 1/2017.
- Suomen Lajitietokeskus 2023. Aineistopyyntö 15.7.2023.
- Syrjänen, K., Hakalisto, S., Mikkola, J., Musta, I., Nissinen, M., Savolainen, R., Seppälä, J., Seppälä, M., Siitonen, J. & Valkeapää, A. 2016. Monimuotoisuudelle arvokkaiden metsäympäristöjen tunnistaminen. METSO-ohjelman luonnontieteelliset valintaperusteet 2016-2025. Ympäristöministeriön raportteja 17/2016. 75 s.
- Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus (2021). Suomen lajien alueellinen uhanalaisuusarviointi 2020. <https://www.ymparisto.fi/punainenlista>

Kaija Kaikkonen

Lähettäjä: hameenliitto@hame.fi
Lähetetty: keskiviikko 14. kesäkuuta 2023 15.52
Vastaanottaja: Kirjaamo
Aihe: Vastaus lausuntopyyntöön: Tammelan kunnan Liesjärven ranta-asemakaava, OAS ja luonnos

Tämä viesti on lähetetty Hämeen liiton asiankäsittelyjärjestelmästä.
Lähetyspäivämäärä: 14.06.2023

Asianumero: HL/282/03.03.00/2023
Lähettäjä: Mustonen Paula
Lähettäjän puhelinnumero: 050 375 3218
Lähettäjän sähköpostiosoite: paula.mustonen@hame.fi

Hämeen liitto kiittää mahdollisuudesta lausua Liesjärven ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta. Hämeen liitto toteaa, ettei se anna asiasta lausuntoa. Mikäli kaavaan ei luonnosvaiheen jälkeen tule merkittäviä muutoksia, ei kaavan ehdotuksesta tarvitse pyytää Hämeen liiton lausuntoa.

Hämeen liitto / Regional Council of Häme
Niittykatu 5, 13100 Hämeenlinna, Finland
hameenliitto@hame.fi

@hameenliitto
#hameenliitto
www.hameenliitto.fi



Tammelan kunta
Hakkapeliitantie 2
31301 TAMMELA

Viite: lausuntopyyntö 5.6.2023

Lausunto kaavan valmisteluaineistosta, ranta-asemakaavan muutos, Tammela, Liesjärvi

Suunnittelualue sijaitsee Tammelan kunnan eteläosassa, Liesjärven rannalla. Suunnittelualueelle on kunnan keskustasta maanteitse matkaa noin 27 kilometriä. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 5,8 hehtaaria ja siihen sisältyy yhteensä noin 800 metriä todellista rantaviivaa.

Laadittavan ranta-asemakaavamuutoksen tavoitteena on nostaa lomarakennuspaikkojen rakennusoikeuksia parhailaan laadittavana olevan Tammelan kunnan rakennusjärjestyksen mukaiseksi. Suunnittelualueella voimassa oleva ranta-asemakaava on hyväksytty vuonna 1974. Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040:ssa suunnittelualue on osoitettu luontomatkailun kehittämisen kohdealueeksi. Suunnittelualueella ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita. Liesjärven vastarannalla sijaitsee Liesjärven kansallispuisto.

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

ELY-keskus nostaa esiin sen, että ranta-asemakaavan muutoksesta on syytä tehdä yleiskaavallinen tarkastelu, jossa on huomioitava maanomistajien tasapuolinen kohtelu Liesjärven ranta-alueilla.

Luonto, vesihuolto ja alin rakentamiskorkeus

Suunnittelualueelta laaditaan kevään ja kesän 2023 aikana luontoselvitys, jonka tulokset ovat käytettävissä vasta ehdotusvaiheessa. ELY-keskus ottaa kantaa luontovaikutusten arviointiin ehdotusvaiheessa luontoselvitysten valmistuttua.

Suunnittelualue ei kuulu kunnan vesihuoltoverkoston toiminta-alueeseen. Vesihuolto on järjestetty kiinteistökohtaisesti. Hämeen ELY-keskuksen arvion mukaan kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia Liesjärven tilaan. Vaikutuksia voi aiheutua lähinnä jätevesistä ja rantojen laajamittaisesta muokkaamisesta (esimerkiksi vesikasvillisuuden poistaminen, ruoppaaminen tai muu rannan muotoilu). Jätevesien käsittelyn toimivuudesta kiinteistöillä tulee huolehtia.

30.6.2023

Hämeen ELY-keskus esittää kaavan yleismääräykseen seuraavaa muutosta: *Rakennukset on perustettava siten, että kosteudelle arat rakenteet ovat vähintään korkeustasossa +110,10 (korkeusjärjestelmä N2000)*. Muutosesitys perustuu Hämeen ELY-keskuksen suositukseen alimmaksi rakentamiskorkeudeksi Liesjärven rannalla, joka on 110,10 m + N2000. Suosituksia on koottu Hämeen tulvariskien aluesivuilta löytyvään tiedostoon sivustolla vesi.fi. (<https://www.vesi.fi/tulvariskien-alueisivut-hame/>).

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Lausunnon valmisteluun ovat osallistuneet alueidenkäytön asiantuntija Rauno Penttinen, johtava asiantuntija Elina Laine (vesitalous) ja hydrobiologi Petri Horppila. Asian on esitellyt alueidenkäytön asiantuntija Tuula Vuorinen ja ratkaissut johtava asiantuntija Anna-Kaisa Ahtiainen.

Tiedoksi

Hämeen liitto, Hämeenlinnan kaupunginmuseo

Tämä asiakirja HAMELY/1071/2023 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument HAMELY/1071/2023 har godkänts elektroniskt

Vuorinen Tuula 30.06.2023 11:05

Ahtiainen Anna-Kaisa 30.06.2023 11:10

Tammelan kunta / kunnanhallitus
Hakkapeliitantie 2
31300 TAMMELA
sp kirjaamo@tammela.fi

Tammelan kunnan lausuntopyyntö Liesjärven ranta-asetemakaavamuutoksesta

Tammelan kunta pyytää Etelä-Hämeen ympäristöterveydeltä lausuntoa Liesjärven ranta-asetemakaavapäivityksestä.

Liesjärven ranta-asetemakaavan suunnittelualue sijaitsee Tammelassa Liesjärven rannalla ja käsittää voimassa olevan ranta-asetemakaavan mukaiset korttelit 3 ja 4 sekä osan korttelia 1 (rakennuspaikat 1–6,8). Suunnittelualue on pinta-alaltaan yhteensä noin 5,8 hehtaaria ja alueella on todellista rantaviivaa yhteensä noin 800 metriä. Alueella sijaitsee vapaa-ajan rakennuksia talousrakennuksineen, kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa. Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee maa- ja metsätalousalueita. Suunnittelualue ei kuulu vesihuoltoverkoston toiminta-alueeseen. Vesihuolto on järjestetty kiinteistökohtaisesti.

Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 on tullut voimaan v. 2021. Suunnittelualue on osoitettu maakuntakaavassa luontomatkailun kehittämiskohteeksi. Suunnittelualueella ei ole yleiskaavaa, siellä on voimassa oleva v. 1974 Liesjärven ranta-asetemakaava, joka on osoitettu loma-asuntoalueeksi.

Laadittavan ranta-asetemakaavan tavoitteena on päivittää lomarakennuspaikkojen maankäyttöä ja rakennusoikeuksia vastaamaan alueen nykytarpeita. Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajien aloitteesta. Kaava-alueen rakennuspaikkakohtaiseksi rakennusoikeudeksi on osoitettu Tammelan kunnan rakennusjärjestysluonnoksen mukaisesti 300 k-m². Loma-asuntojen korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 4500 k-m². Kaavamuutoksella rakennusoikeuden määrä lisääntyy 3300 k-m².

Lausunto

Ympäristöterveys toteaa lausuntonaan, että ranta-alueen kiinteistöillä syntyvien jätevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityisesti huomiota ja toteuttaa sitä ympäristönsuojeluviranomaisen määräysten mukaisesti. Kiinteistöillä käytettävän talousveden on oltava terveydelle haitatonta ja tarkoitukseensa soveltuvaa.

RIIHIMÄEN KAUPUNKI
Etelä-Hämeen ympäristöterveys



Tarja Andersson
Ympäristöterveystarkastaja

Tiedoksi

Alueellinen ympäristöterveysjaosto

LAUSUNTO HML2182/12.03.03.08/2023

30.6.2023

Tammelan kunta / kunnanhallitus

Hakkapeliitantie 2

31300 Tammela

Viite Lausuntopyyntö 02.06.2023

Asia **TAMMELA, Liesjärven ranta-asemakaavapäivitys, OAS ja kaavaluonnos**

Tammelan kunta pyytää Hämeenlinnan kaupunginmuseon - Kanta-Hämeen alueellisen vastuumuseon lausuntoa Liesjärven ranta-asemakaavapäivityksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä luonnosvaiheen kaavamateriaalista. Suunnittelualue on pinta-alaltaan yhteensä noin 5,8 hehtaaria ja sillä on todellista rantaviivaa yhteensä noin 800 metriä ja mitoitusrantaviivaa noin 740 metriä. Suunnittelualueella on voimassa lääninhallituksen 9.4.1974 vahvistama Liesjärven ranta-asemakaava, jossa suunnittelualue on osoitettu loma-asuntoalueeksi. Alueella ei ole voimassa olevaa yleis- tai osa yleiskaavaa. Hämeen maakuntakaavassa alue on osoitettu luontomatkailun kehittämisen kohdealueeksi.

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajien aloitteesta, ja ranta-asemakaavamuutoksen tavoitteena on päivittää lomarakennuspaikkojen rakennusoikeuksia ja maankäyttöä vastaamaan alueen nykytarpeita. Tämä tarkoittaa rakennuspaikan kerrosalan nostamista voimassa olevan kaavan (1974) mukaisista rakennuspaikkojen kerrosaloista seuraavasti: Kun nykyisin kerrosala saa olla enintään 80 m², ranta-asemakaavapäivityksen tarkoituksena on nostaa rakennuspaikkakohtaista kerrosalaa 300 m²:iin, joka on Tammelan kunnan rakennusjärjestyksen (2012) mukainen kokonaisrakennusoikeus. Tammelan kunnan uusi rakennusjärjestysehdotus on parhaillaan lausuttavana, ja sen on tarkoitus korvata kunnanvaltuuston vuonna 2012 hyväksymä rakennusjärjestys. Rakennusjärjestysluonnoksessa on esitetty, että myös ranta-alueella vähintään 2000 m²:n rakennuspaikalla rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa

rakennuspaikalla olla enintään 300 m² ja kerrosten lukumäärä enintään 2. Erillisen saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 30 m². Rakennusjärjestysluonnoksen mukaan rantarakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Loma-asuntojen korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 4500 k-m². Kaavamuutoksella rakennusoikeuden määrä lisääntyy 3 300 k-m².

Alueen kulttuuriympäristö

Ranta-asemakaavapäivityksen alue sijaitsee Liesjärven itärannalla. Järven länsirannalta tunnetaan muutamia kivikautisia asuinpaikkoja ja löytöjä (mj-tunnukset 1000006760, 834010006, 1000006874 ja 834010018, www.kyppi.fi), mitkä osoittavat, että alueella on ollut asutusta ja toimintaa jo kivikaudelta lähtien. Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolailia (295/1963) suojeltuja kiinteitä muinaisjäänöksiä tai arkeologisia löytöjä. Suunnittelualueella ei ole myöskään muita arvotettuja kulttuuriympäristökohteita ja valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

Liesjärven länsipuolella, suunnittelualuetta vastapäätä, sijaitsee Liesjärven kansallispuisto, joka muodostettiin vanhoista valtionmaista 1956 ja 1981. Aluetta laajennettiin vuonna 2000. Liesjärven länsirannalla, suunnittelualueesta lounaaseen, sijaitsee Korteniemen metsänvartijan tila, joka on arvotettu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Metsänvartijantilan historia ja Liesjärven kansallispuisto kuuluvat olennaisilta osilta yhteen. Metsänvartijantilan tilakeskus siirrettiin Metsähallituksen toimesta nykyiselle paikalleen 1880-luvun puolella, jolloin viljelykset raivattiin rakennusten ympärille. Tilan toinen rakennusvaihe ajoittuu 1900-luvun alkupuolelle, jolloin tontille rakennettiin uusia talousrakennuksia. Nämä rakennukset leimaavat yhä edelleen tilan ilmettä paritupatyypin asuinrakennuksen lisäksi. Korteniemen puutarha perustettiin 1910-luvulla.

Alueellisen vastuumuseon kannanotto

Alueellinen vastuumuseo pitää hyvänä suunnitelmassa esille tuotua nykyisen Tammelan kunnan rakennusjärjestyksen (2012) linjausta, jonka mukaan ranta-alueille rakennettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikykyyn. Kaavapäivityksen mukaisesti ranta-alueen rakennusoikeus kasvaisi, jolloin rakentamisessa tuleekin kiinnittää erityistä huomiota uudisrakennusten massaansa, korkeuteen, sijoitteluun, materiaaleihin ja värikykyyn.

Uusista valtakunnallisista alueiden käyttötavoitteista kaavahankkeessa on noteerattu pyrkimys edistää elinvoimaista luonto- ja kulttuuriympäristöä. Tätä tavoitetta tukee rakennusjärjestyksen mukainen pyrkimys säilyttää pääosin rantavyöhykkeen puusto ja kasvillisuus, mikä on hyvä ratkaisu myös Metsävirtijan tilan ja Liesjärven kansallispuiston kannalta. Rakennukset on sovittava alueelle ympäristö ja näkymä vesistöltä huomioiden, jolloin ympäristön tarkasteluun tulee sisällyttää myös Liesjärven länsirannalla sijaitsevat Liesjärven kansallispuisto ja Korteniemen Metsävirtijan tila.

Vaikka ranta-asemakaavapäivityksen kohteena oleva alue ei sijaitse kulttuuriympäristöalueella, alueen muutosten vaikutukset heijastuvat laajemmin ympäristönsä. Liesjärven kansallispuiston ja rky-kohteeksi arvetun Korteniemen metsävirtijan tilan vaaliminen maisemassa on tärkeää kulttuuriympäristötyötä. Koska kohteet ovat vaikutuksille herkkiä, Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo pyytää täydentämään kaavaselostuksen vaikutusten arviointia laajemmin ympäristönsä ja edellä mainittuihin kohteisiin.

Alueellinen vastuumuseo haluaa myös muistuttaa, että vaikka asemakaavamuutos suunnitelma kohdistuu alueelle, joilta ei toistaiseksi tunneta muinaismuistolain mukaisia kiinteitä muinaisjäännöksiä (295/1963) ja löytöjä, alueella voi olla säilyneenä esihistoriallisen ja historiallisen ajan jäännöksiä, jotka saattavat paljastua alueen maankäytön ja rakentamisen yhteydessä.

Vs. Museonjohtaja Antti Krapu

Kulttuuriympäristöasiantuntija Liisa Seppänen

JAKELU Tammelan kunta
Hämeen ELY-keskus
Hämeen liitto

Lisätietoja: kulttuuriymparisto@hameenlinna.fi



LS / sk, ls

Tämä asiakirja on hyväksytty sähköisesti Hämeenlinnan kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Lausunnon antaminen kunnanhallitukselle Liesjärven ranta-asetemakaavamuutoksen luonnoksesta

YMPAR 16.08.2023 § 37
59/10.02.04/2023

Tammelan kunnanhallitus on päättänyt asettaa Liesjärven ranta-asetemakaavapäivityksen luonnosvaiheen asiakirjat yleisesti nähtäville 5.6.-4.7.2023 sekä pyytää mahdollista lausuntoa. Asiakirjat ovat nähtävillä kunnan kotisivuilla *Ajankohtaisissa kaavoissa* osoitteessa: <https://www.tammela.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-maankaytto-ja-rakentaminen/kaavoitus/vireilla-olevat-kaavahankkeet>

Lausunnon antamiseen on annettu lisääaikaa.

Lapsivaikutusten arviointi (Kvalt 60 §, 23.9.2019)
Päätöksen lapsivaikutukset: Ei

Yritysvaikutusten arviointi (Kvalt 66 §, 20.12.2010):
Vaikuttaako yritysten kilpailutilanteeseen: Ei
Onko päätöksellä vaikutuksia yritysten määrän kehittymiseen: Ei
Vaikuttaako päätös positiivisesti työpaikkojen muodostumiseen: Ei
Onko palvelu mahdollista ulkoistaa: Ei

Valmistelija: Ympäristöpäällikkö Niina Salminen-Åberg, p. 03 4141 5267
Johtava rakennustarkastaja Jukka Laaksonen p. 03 4141 5320.

Esittelijä: Tekninen johtaja Jari Kauppi

Päätösehdotus: Ympäristölautakunta päättää antaa asemakaavamuutosluonnoksesta kunnanhallitukselle seuraavan lausunnon:

Voimassa oleva Liesjärven ranta-asetemakaava on lääninhallituksessa vahvistettu 9.4.1974. Voimassa olevassa rantakaavassa sallittu rakennusoikeus on 80 m².

Kaavan päivityksessä kokonaistilanteen ja vaikutusten arvioimiseksi on paikallaan tuoda esiin voimassa olevan ranta-asetemakaavan muutkin päivitettäviin kiinteistöihin vaikuttavat ja ympäröivät alueet, kuten M-alueet, U-alueet, kulkutieyhteydet, muut rakennuspaikat, ymv.

Kaavaselostuksessa kerrotaan luonto- ja maisemaselvityksen tehtävän, mutta asiakirjaliitteenä niitä ei nyt ilmennyt. Myös eri asiakirjayhteyksissä ajankohdan toteutusvuosi vaihtelee kevään/ kesän 2022 ja 2023 välillä.

Kaavaluonnoksessa ilmenee muutaman kiinteistön jättäytyvän asemakaavapäivityksen ulkopuolelle. Tässä kohdin tulee korostaa, huomioida ja tuoda esiin, että kyseisten kiinteistöjen osalta tässä päivittyvän kaavan myötä muodostuvien seikkojen selvittäminen toteutuu näillä kiinteistöillä vain vastaavanlaisen asemakaavapäivitystyön kautta.

Yhdenvertaisuusperiaatteen toteuttamiseksi laajempi rakennuspaikkojen tarkastelu on välttämätöntä. Vain näin pystytään arvioimaan mahdollisuudet kasvattaa yksittäisten tonttien rakennusoikeuksia asettamatta maanomistajia perusteetta toisistaan poikkeavaan asemaan.

Kaavaselostuksessa on tuotu esiin rakennusjärjestysluonnos, jonka mukaan kaavaan on asetettu lähtökohtia. Rakennusjärjestyksen luonnosvaiheessa, tai muutenkaan valmisteluvaiheessa olevan järjestyksen, ennen lainvoimaisuutta, ei ole oikeudellista laillisuus pohjaa, joka ei voine tällöin toimia kaavan laatimisen pohjana tai perusteena. Kaavan laatimisessa tulee pidättäytyä voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräysten mukaisessa tasossa ja tulkinnessa.

Kaavamuuotosluonnoksessa esitetään 15 rantarakennuspaikan päivitystä. Kaavaluonnoksessa esitetään rakennuspaikan rakennusoikeudeksi 300 ke-m². Tällä hetkellä voimassa olevan rantakaavan kiinteistöjen yhteinen kokonaisrakennusoikeus on 1 200 ke-m². Päivityksen myötä rakennusoikeus kasvaisi 4 500 ke-m²:öön. Voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä mahdollistetaan rantarakennuspaikan rakennusoikeudeksi oikeudeksi 200 m².

Kaavamääräyksissä sallitaan sivuasunnon 50 k-m² rakentaminen, joka mahdollistaa 180 m² käyttämisen loma-asuntoihin. Nyt olemassa olevat toteutuneet mökit vaihtelevat n. 45 - 65 ke-m² välillä. Sivuasunnolle esitetty kokomääritys saattaa aiheuttaa hankaluuksia tapauksissa, joissa tarkoituksena on säilyttää vanha mökki. Ympäristöllisesti ja sijoituksellisesti voisi tällä kaava-alueella selkiyttää asiaa, olla rajaamatta olemassa olevan mökin kokoa ja asettaa mökkien yhteenlasketuksi ylärajaksi yksiselitteisesti 150 ke-m². Sijoituksellisesti on paikallaan joka tapauksessa ohjata sijoittamaan toinen, ehkä isompi, mökki rannalta katsoen rakennuspaikan takareunaan n. 50 - 60 metrin etäisyydelle rannasta.

Saunarakennuksen kerrosalaksi esitetään kaavaluonnoksessa 30 m². Rakennuksen käyttötarkoitus määräytyy rakennuksen tilojen käyttötarkoituksen ja niiden suhteen mukaan. Saunarakennuksen käyttötarkoitus muodostuu sauna- ja pesutiloista, joiden osuus tulee olla vähintään 50 % rakennusosalasta. Monesti saunaan liittyy myös pukeutumistila. Saunarakennuksen näistä käyttötarkoituksilähtökohdista muodostuu tavanomaisen vapaa-ajan kiinteistön saunapinta-alaksi n. 20 m². Vääjäämättä isompiin yhdistetään vapaa-ajan asuntoa kuvastavaa huonetilaa, jolloin rakennus tulee määrittää vapaa-ajan asunnoksi. Saunojen enimmäislukumäärä on syytä asettaa, joko lukumääränä tai nimikkeinä. Määräystä tulee selkeyttää edellä mainituilta osin opastavammaksi, jotta välttytään ristiriitatilanteilta, myös uuden rakentamislain aikana.

Kaavaluonnoksessa rakennuspaikan rakennusten lukumääräksi on asetettu enintään 6 rakennusta. Määräysluonnos ei ota kantaa rakennelmien määrään. Esitettyyn lukumäärän on syytä sisällyttää myös rakennelmat.

Kaavaluonnoksen yleiset määräykset esittävät kliseenomaisesti varsin yleisluontoisia periaatteita, kohdistumatta kuitenkaan tätä aluetta

koskevana konkreettisena ohjaavana määräyksenä tai veloitteena. Yleisissä määräyksissä esitetään myös maisematyöluopelvoitetta mm. puiden kaatamiseen, lukuun ottamatta vähäisiin toimenpiteisiin. Määräys ei avaa kuitenkaan vähäisen toimenpiteeksi katsottavan sisältöä ja toimenpiteitä. Yleiset määräykset tulee asettaa periaatteiltaan konkreettiseksi, ohjaaviksi ja selkeästi ymmärrettäväksi määräyksiksi. Toinen vaihtoehto on laatia kaavaan liittyvät rakennustapaohjeet.

Kaavaluonnos mahdollistaa rantakiinteistöille merkittävämpää ja tehokkaampaa käyttöä. Käytännössä luonnos mahdollistaa kaksin tai kolmin kertaisen kiinteistön käytön. Voimassa oleva rantakaava ja kaavaluonnoksessa olevat kiinteistöt muodostavat varsin tiheät rakentamisalueet. Haasteeksi tulee kiinteistöjen kiinteistökohtaisen vesi-, jätevesi- ja hulevesihuollon järjestäminen vierekkäisillä kiinteistöillä. Kaavamääräyksissä ja valmisteluasiakirjoissa tulee selvittää ja ottaa kantaa kiinteistökohtaisten järjestelmien sijoitteluun suhteessa vesistöön kuin vierekkäisillä kiinteistöillä. Edellytyksenä kaavaluonnoksessa esitetyille merkittävälle laajennuksille tulisi olla veloitteena järjestää ja liittää vesi- ja viemäriverkostoon.

Vaikka kaavaselostuksessa kerrotaan, että kaavamuutoksessa päivitetään maankäyttöä sekä rakennusoikeuksia olemassa olevilla loma-asuntojen korttelialueilla, eikä muutoksessa osoiteta uusia rakennuspaikkoja, niin asia tulee vahvistaa myös kaavamääräyksessä. Määräykseen voisi esimerkiksi kirjoittaa, että kyse on sitovasta tonttijaosta. Tämä vahvistaisi sen, että ei syntyisi hallitsematonta rakentamista eikä tonttia jaettaisi kahdeksi erilliseksi rakennuspaikaksi tilanteissa, kun tontille sallitaan rakentaa kaksi mökkiä.

Käsittely kokouksessa: Ympäristöpäällikkö Niina Salminen-Åberg esitteli asiaa kokouksessa ja poistui ennen tämän pykälän päätöksentekoa.

Päätös: Ympäristölautakunta päättää antaa asemakaavamuutosluonnoksesta kunnanhallitukselle seuraavan lausunnon:

Voimassa oleva Liesjärven ranta-asemakaava on lääninhallituksessa vahvistettu 9.4.1974. Voimassa olevassa rantakaavassa sallittu rakennusoikeus on 80 m².

Kaavan päivityksessä kokonaistilanteen ja vaikutusten arvioimiseksi on paikallaan tuoda esiin voimassa olevan ranta-asemakaavan muutkin päivitettäviin kiinteistöihin vaikuttavat ja ympäröivät alueet, kuten M-alueet, U-alueet, kulkutieyhteydet, muut rakennuspaikat, ymv.

Kaavaselostuksessa kerrotaan luonto- ja maisemaselvityksen tehtävän, mutta asiakirjaliitteenä niitä ei nyt ilmennyt. Myös eri asiakirjayhteyksissä ajankohdan toteutusvuosi vaihtelee kevään/ kesän 2022 ja 2023 välillä.

Kaavaluonnoksessa ilmenee muutaman kiinteistön jättäytyvän asemakaavapäivityksen ulkopuolelle. Tässä kohdin tulee korostaa, huomioida ja tuoda esiin, että kyseisten kiinteistöjen osalta tässä päivittyvän kaavan myötä muodostuvien seikkojen selvittäminen

toteutuu näillä kiinteistöillä vain vastaavanlaisen asemakaavapäivitystyön kautta.

Yhdenvertaisuusperiaatteen toteuttamiseksi laajempi rakennuspaikkojen tarkastelu on välttämätöntä. Vain näin pystytään arvioimaan mahdollisuudet kasvattaa yksittäisten tonttien rakennusoikeuksia asettamatta maanomistajia perusteetta toisistaan poikkeavaan asemaan.

Kaavaselostuksessa on tuotu esiin rakennusjärjestysluonnos, jonka mukaan kaavaan on asetettu lähtökohtia. Rakennusjärjestyksen luonnosvaiheessa, tai muutenkaan valmisteluvaiheessa olevan järjestyksen, ennen lainvoimaisuutta, ei ole oikeudellista laillisuus pohjaa, joka ei voine tällöin toimia kaavan laatimisen pohjana tai perusteena. Kaavan laatimisessa tulee pidättäytyä voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräysten mukaisessa tasossa ja tulkinnessa.

Kaavamuuotosluonnoksessa esitetään 15 rantarakennuspaikan päivitystä. Kaavaluonnoksessa esitetään rakennuspaikan rakennusoikeudeksi 300 ke-m². Tällä hetkellä voimassa olevan rantakaavan kiinteistöjen yhteinen kokonaisrakennusoikeus on 1 200 ke-m². Päivityksen myötä rakennusoikeus kasvaisi 4 500 ke-m²:öön. Voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä mahdollistetaan rantarakennuspaikan rakennusoikeudeksi oikeudeksi 200 m².

Ympäristöllisesti ja sijoituksellisesti voisi tällä kaava-alueella selkiyttää asiaa, olla rajaamatta olemassa olevan mökin kokoa ja asettaa mökkien yhteenlasketuksi ylärajaksi yksiselitteisesti 150 ke-m². Sijoituksellisesti on paikallaan joka tapauksessa ohjata sijoittamaan toinen, ehkä isompi, mökki rannalta katsoen rakennuspaikan takareunaan n. 50 - 60 metrin etäisyydelle rannasta.

Saunarakennuksen kerrosalaksi esitetään kaavaluonnoksessa 30 m². Rakennuksen käyttötarkoitus määräytyy rakennuksen tilojen käyttötarkoituksen ja niiden suhteen mukaan. Saunarakennuksen käyttötarkoitus muodostuu sauna- ja pesutiloista, joiden osuus tulee olla vähintään 50 % rakennusalasta. Monesti saunaan liittyy myös pukeutumistila. Saunarakennuksen näistä käyttötarkoituksilähtökohdista muodostuu tavanomaisen vapaa-ajan kiinteistön saunapinta-alaksi n. 20 m². Vääjäämättä isompiin yhdistetään vapaa-ajan asuntoa kuvastavaa huonetilaa, jolloin rakennus tulee määrittää vapaa-ajan asunnoksi. Saunojen enimmäislukumäärä on syytä asettaa, joko lukumääränä tai nimikkeinä. Määräystä tulee selkeyttää edellä mainituilta osin opastavammaksi, jotta välttyään ristiriitatilanteilta, myös uuden rakentamislain aikana.

Kaavaluonnoksessa rakennuspaikan rakennusten lukumääräksi on asetettu enintään 6 rakennusta. Määräysluonnos ei ota kantaa rakennelmien määrään. Esitettyyn lukumäärään on syytä sisällyttää myös rakennelmat.

Kaavaluonnoksen yleiset määräykset esittävät kliseenomaisesti varsin yleisluontoisia periaatteita, kohdistumatta kuitenkaan tätä aluetta koskevana konkreettisena ohjaavana määräyksenä tai velvoitteena.

Yleisissä määräyksissä esitetään myös maisematyölupapalveloitetta mm. puiden kaatamiseen, lukuun ottamatta vähäisiin toimenpiteisiin. Määräys ei avaa kuitenkaan vähäisen toimenpiteeksi katsottavan sisältöä ja toimenpiteitä. Yleiset määräykset tulee asettaa periaatteiltaan konkreettiseksi, ohjaaviksi ja selkeästi ymmärrettäväksi määräyksiksi. Toinen vaihtoehto on laatia kaavaan liittyvät rakennustapaohjeet.

Kaavaluonnos mahdollistaa rantakiinteistöille merkittävämpää ja tehokkaampaa käyttöä. Käytännössä luonnos mahdollistaa kaksin tai kolmin kertaisen kiinteistön käytön. Voimassa oleva rantakaava ja kaavaluonnoksessa olevat kiinteistöt muodostavat varsin tiheet rakentamisalueet. Haasteeksi tulee kiinteistöjen kiinteistökohtaisen vesi-, jätevesi- ja hulevesihuollon järjestäminen vierekkäisillä kiinteistöillä. Kaavamääräyksissä ja valmisteluasiakirjoissa tulee selvittää ja ottaa kantaa kiinteistökohtaisten järjestelmien sijoitteluun suhteessa vesistöön kuin vierekkäisillä kiinteistöillä. Edellytyksenä kaavaluonnoksessa esitetyille merkittävillä laajennuksille tulisi olla veloitteena järjestää ja liittyä vesi- ja viemäriverkostoon.

Vaikka kaavaselostuksessa kerrotaan, että kaavamuutoksessa päivitetään maankäyttöä sekä rakennusoikeuksia olemassa olevilla loma-asuntojen korttelialueilla, eikä muutoksessa osoiteta uusia rakennuspaikkoja, niin asia tulee vahvistaa myös kaavamääräyksessä. Määräykseen voisi esimerkiksi kirjoittaa, että kyse on sitovasta tonttijaosta. Tämä vahvistaisi sen, että ei syntyisi hallitsematonta rakentamista eikä tonttia jaettaisi kahdeksi erilliseksi rakennuspaikaksi tilanteissa, kun tontille sallitaan rakentaa kaksi mökkiä.

VASTINEET

TAMMELAN KUNTA
LIESJÄRVEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Liesjärven ranta-asemakaavan muutos on ollut nähtävillä 5.6.–6.7.2023. Kaavaluonnoksesta ei saatu mielipiteitä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin neljä lausuntoa. Kaavan laatijana olen tehnyt näihin vastineet.

Lausunnot

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>Hämeen ELY-keskuksen lausunto (30.6.2023):</p> <p>Maanomistajien tasapuolinen kohtelu</p> <p>ELY-keskus nostaa esiin sen, että ranta-asemakaavan muutoksesta on syytä tehdä yleiskaavallinen tarkastelu, jossa on huomioitava maanomistajien tasapuolinen kohtelu Liesjärven ranta-alueella.</p> <p>Luonto, vesihuolto ja alin rakentamiskorkeus</p> <p>Suunnittelualueelta laaditaan kevään ja kesän 2023 aikana luontoselvitys, jonka tulokset ovat käytettävissä vasta ehdotusvaiheessa. ELY-keskus ottaa kantaa luontovaikutusten arviointiin ehdotusvaiheessa luontoselvitysten valmistuttua.</p> <p>Suunnittelualue ei kuulu kunnan vesihuoltoverkoston toiminta-alueeseen. Vesihuolto on järjestetty kiinteistökohtaisesti. Hämeen ELY-keskuksen arvion mukaan kaavamutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia Liesjärven tilaan. Vaikutuksia voi aiheutua lähinnä jätevesistä ja rantojen laajamittaisesta muokkaamisesta (esimerkiksi vesikasvillisuuden poistaminen, ruoppaaminen tai muu rannan muotoilu). Jätevesien käsittelyn toimivuudesta kiinteistöillä tulee huolehtia.</p> <p>Hämeen ELY-keskus esittää kaavan yleismääräykseen seuraavaa muutosta: Rakennukset on perustettava siten, että kosteudelle arat rakenteet ovat vähintään korkeustasossa +110,10 (korkeusjärjestelmä N2000). Muutosesitys perustuu Hämeen ELY-keskuksen suositukseen alimmaksi rakentamiskorkeudeksi Liesjärven rannalla, joka on 110,10 m + N2000. Suosituksia on koottu Hämeen tulvariskien aluesivuilta löytyvään tiedostoon sivustolla vesi.fi.</p>	<p>Kaava-alueen rakennusoikeudet on osoitettu ennakoiden Tammelassa vireillä olevan uuden rakennusjärjestysehdotuksen voimaantuloa. Liesjärven alueella on runsaasti ranta-asemakaavoittamatonta vapaa-ajan asutusta. Tullevan rakennusjärjestyksen mukaisen rakennusoikeuden osoittaminen kaava-alueelle ei aseta maanomistajia eriarvoiseen asemaan, sillä Liesjärven rannan kaavoittamattomilla rakennuspaikoilla noudatetaan rakennusjärjestyksessä osoitettua rakennusoikeutta.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Muutetaan korkeustaso osoitettuun muotoon ennen kaavaehdotusvaihetta.</p>
<p>Etelä-Hämeen ympäristöterveyden lausunto (4.7.2023):</p> <p>Ympäristöterveys toteaa lausuntonaan, että ranta-alueen kiinteistöillä syntyvien jätevesien käsittelyyn tulee</p>	

VASTINEET pp.kk.2023

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>kiinnittää erityisesti huomiota ja toteuttaa sitä ympäristösuojeluviranomaisen määräysten mukaisesti. Kiinteistöillä käytettävän talousveden on oltava terveydelle haitatonta ja tarkoitukseensa soveltuvaa.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>Alueellisen vastuumuseon lausunto (30.6.2023):</p> <p><i>Alueen kulttuuriympäristö</i></p> <p>Ranta-asemakaavapäivityksen alue sijaitsee Liesjärven itärannalla. Järven länsirannalta tunnetaan muutamia kivikautisia asuinpaikkoja ja löytöjä (mj-tunnukset 1000006760, 834010006, 1000006874 ja 834010018, www.kyppi.fi), mitkä osoittavat, että alueella on ollut asutusta ja toimintaa jo kivikaudelta lähtien. Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolaita (295/1963) suojeltuja kiinteitä muinaisjäännöksiä tai arkeologisia löytöjä. Suunnittelualueella ei ole myöskään muita arvotettuja kulttuuriympäristökohteita ja valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.</p> <p>Liesjärven länsipuolella, suunnittelualuetta vastapäätä, sijaitsee Liesjärven kansallispuisto, joka muodostettiin vanhoista valtionmaista 1956 ja 1981. Aluetta laajennettiin vuonna 2000. Liesjärven länsirannalla, suunnittelualueesta lounaaseen, sijaitsee Korteniemen metsänvartijan tila, joka on arvotettu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Metsänvartijantilan historia ja Liesjärven kansallispuisto kuuluvat olennaisilta osilta yhteen. Metsänvartijantilan tilakeskus siirrettiin Metsähallituksen toimesta nykyiselle paikalleen 1880-luvun puolella, jolloin viljelykset raivattiin rakennusten ympärille. Tilan toinen rakennusvaihe ajoittuu 1900-luvun alkupuolelle, jolloin tontille rakennettiin uusia talousrakennuksia. Nämä rakennukset leimaavat yhä edelleen tilan ilmettä paritupatyypisen asuinrakennuksen lisäksi. Korteniemen puutarha perustettiin 1910-luvulla.</p> <p><i>Alueellisen vastuumuseon kannanotto</i></p> <p>Alueellinen vastuumuseo pitää hyvänä suunnitelmassa esille tuotua nykyisen Tammelan kunnan rakennusjärjestyksen (2012) linjausta, jonka mukaan ranta-alueille rakennettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen. Kaavapäivityksen mukaisesti ranta-alueen rakennusoikeus kasvaisi, jolloin rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota uudisrakennusten massaan, korkeuteen, sijoitteluun, materiaaleihin ja väritykseen.</p> <p>Valtakunnallisista alueiden käyttötavoitteista kaavahankkeessa on noteerattu pyrkimys edistää elinvoimaista luonto- ja kulttuuriympäristöä. Tätä tavoitetta tukee rakennusjärjestyksen mukainen pyrkimys säilyttää pääosin rantavyöhykkeen puusto ja kasvillisuus, mikä on hyvä ratkaisu myös Metsänvartijan tilan ja Liesjärven kansallispuiston kannalta. Rakennukset on sovittava alueelle ympäristö ja näkymä vesistöltä huomioiden, jolloin ympäristön tarkasteluun tulee sisällyttää myös Liesjärven länsirannalla sijaitsevat Liesjärven kansallispuisto ja Korteniemen Metsänvartijan tila.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>

VASTINEET pp.kk.2023

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>Vaikka ranta-asemakaavapäivityksen kohteena oleva alue ei sijaitse kulttuuriympäristöalueella, alueen muutosten vaikutukset heijastuvat laajemmin ympäristöön. Liesjärven kansallispuiston ja rky-kohteeksi arvoitetun Korteniemen metsänvartijan tilan vaaliminen maisemassa on tärkeää kulttuuriympäristötyötä. Koska kohteet ovat vaikutuksille herkkiä, Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo pyytää täydentämään kaavaselostuksen vaikutusten arviointia laajemmin ympäristöön ja edellä mainittuihin kohteisiin.</p> <p>Alueellinen vastuumuseo haluaa myös muistuttaa, että vaikka asemakaavamuutosuunnitelma kohdistuu alueelle, joilta ei toistaiseksi tunneta muinaismuistolain mukaisia kiinteitä muinaisjäänöksiä (295/1963) ja löytöjä, alueella voi olla säilyneenä esihistoriallisen ja historiallisen ajan jäänöksiä, jotka saattavat paljastua alueen maankäytön ja rakentamisen yhteydessä.</p>	<p>Täydennetään vaikutusten arviointia mainituilta osin.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>Ympäristölautakunnan lausunto (16.8.2023):</p> <p>Voimassa oleva Liesjärven ranta-asemakaava on lääninhallituksessa vahvistettu 9.4.1974. Voimassa olevassa rantakaavassa sallittu rakennusoikeus on 80 m².</p> <p>Kaavan päivityksessä kokonaistilanteen ja vaikutusten arvioimiseksi on paikallaan tuoda esiin voimassa olevan ranta-asemakaavan muutkin päivitettäviin kiinteistöihin vaikuttavat ja ympäröivät alueet, kuten M-alueet, U-alueet, kulkutiyhteydet, muut rakennuspaikat, ymv.</p> <p>Kaavaselostuksessa kerrotaan luonto- ja maisemaselvityksen tehtävän, mutta asiakirjaliitteenä niitä ei nyt ilmennyt. Myös eri asiakirjayhteyksissä ajankohdan toteutusvuosi vaihtelee kevään/ kesän 2022 ja 2023 välillä.</p> <p>Kaavaluonnoksessa ilmenee muutaman kiinteistön jätettyvän asemakaavapäivityksen ulkopuolelle. Tässä kohdin tulee korostaa, huomioida ja tuoda esiin, että kyseisten kiinteistöjen osalta tässä päivittyvän kaavan myötä muodostuvien seikkojen selvittäminen toteutuu näillä kiinteistöillä vain vastaavanlaisen asemakaavapäivitystyön kautta.</p> <p>Yhdenvertaisuusperiaatteen toteuttamiseksi laajempi rakennuspaikkojen tarkastelu on välttämätöntä. Vain näin pystytään arvioimaan mahdollisuudet kasvattaa yksittäisten tonttien rakennusoikeuksia asettamatta maanomistajia perusteetta toisistaan poikkeavaan asemaan.</p> <p>Kaavaselostuksessa on tuotu esiin rakennusjärjestysluonnos, jonka mukaan kaavaan on asetettu lähtökohtia. Rakennusjärjestyksen luonnosvaiheessa, tai muutenkaan valmisteluvaiheessa olevan järjestyksen, ennen lainvoimaisuutta, ei ole oikeudellista laillisuus pohjaa, joka ei voine tällöin toimia kaavan laatimisen pohjana tai perusteena. Kaavan laatimisessa tulee pidättäytyä voimassa</p>	<p>Merkitään tiedoksi. Täydennetään kaavaselostusta tarvittaessa.</p> <p>Kaavaselostuksen sivulla 12 on virheellisesti lukenut luontoselvityksen toteutusvuotena 2022. Samassa asiayhteydessä on kuitenkin todettu, että luontoselvityksen tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa. Luontoselvitys ei ole ollut käytettävissä vielä kaavaluonnosvaiheessa.</p> <p>Kaikilta kaava-alueen kiinteistönomistajilta on tiedusteltu halukkuutta liittyä mukaan ranta-asemakaavan muutokseen. Ainoastaan yksi kaava-alueen rakennuspaikoista jäi pois kaavamutoksesta, koska rakennuspaikan omistaja ei nähnyt tarvetta osallistua kaavamutokseen. Maanomistajalla on oikeus laatia ranta-asemakaava omistamalleen ranta-alueelle. Täten ranta-asemakaavan muutosta on laadittu ainoastaan muutokseen liittyvien maanomistajien kiinteistöillä.</p> <p>Voimassa oleva rakennusjärjestys sallii asemakaava-alueen ulkopuolisille loma-asuntojen rakennuspaikoille 200 m² rakennusoikeuden. Nyt käsillä olevan rakennusjärjestysehdotuksen voimaan tullessa sallitaan lomarakennuspaikalle 300 m² rakennusoikeus. Täten ranta-asemakaavamuutoksessa tulevan rakennusjärjestyksen mukaisen kerrosalan salliminen ei aseta maanomistajia eriarvoiseen asemaan.</p> <p>Ranta-asemakaavan muutoksessa on päivitystyön yhteydessä pyritty ennakoimaan kunnassa lyhyellä aikavälillä tapahtuvia tulevia muutoksia. Rakennusjärjestysehdotus on ollut kunnassa nähtävillä ja siitä saatuja lausuntoja on käsitelty ympäristölautakunnan kokouksessa 11.10.2023</p>

VASTINEET pp.kk.2023

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>olevan rakennusjärjestyksen määräysten mukaisessa ta- sossa ja tulkinnaissa.</p> <p>Kaavamuutosluonnoksessa esitetään 15 rantarakennus- paikan päivitystä. Kaavaluonnoksessa esitetään raken- nuspaikan rakennusoikeudeksi 300 ke-m². Tällä hetkellä voimassa olevan rantakaavan kiinteistöjen yhteinen ko- konaisrakennusoikeus on 1 200 ke-m². Päivityksen myötä rakennusoikeus kasvaisi 4 500 ke-m²:öön. Voi- massa olevassa rakennusjärjestyksessä mahdollistetaan rantarakennuspaikan rakennusoikeudeksi oikeudeksi 200 m².</p> <p>Ympäristöllisesti ja sijoituksellisesti voisi tällä kaava- alueella selkiyttää asiaa, olla rajaamatta olemassa olevan mökkin kokoa ja asettaa mökkien yhteenlasketuksi ylära- jaksi yksiselitteisesti 150 ke-m². Sijoituksellisesti on pai- kallaan joka tapauksessa ohjata sijoittamaan toinen, ehkä isompi, mökki rannalta katsoen rakennuspaikan ta- kareunaan n. 50 - 60 metrin etäisyydelle rannasta.</p> <p>Saunarakennuksen kerrosalaksi esitetään kaavaluonnok- sessa 30 m². Rakennuksen käyttötarkoitus määräytyy rakennuksen tilojen käyttötarkoituksen ja niiden suhteen mukaan. Saunarakennuksen käyttötarkoitus muodostuu sauna- ja pesutiloista, joiden osuus tulee olla vähintään 50 % rakennusalasta. Monesti saunaan liittyy myös pu- keutumistila. Saunarakennuksen näistä käyttötarkoituis- lähtökohdista muodostuu tavanomaisen vapaa-ajan kiin- teistön saunapinta-alaksi n. 20 m². Vääjäämättä isompiin yhdistetään vapaa-ajan asuntoa kuvastavaa huonetilaa, jolloin rakennus tulee määrittää vapaa-ajan asunnoksi. Saunojen enimmäislukumäärä on syytä asettaa, joko lu- kumääränä tai nimikkeinä. Määräystä tulee selkeyttää edellä mainituilta osin opastavammaksi, jotta välttyään ristiriitatilanteilta, myös uuden rakentamislain aikana.</p> <p>Kaavaluonnoksessa rakennuspaikan rakennusten luku- määräksi on asetettu enintään 6 rakennusta. Määräys- luonnos ei ota kantaa rakennelmien määrään. Esitettyyn lukumäärään on syytä sisällyttää myös rakennelmat.</p> <p>Kaavaluonnoksen yleiset määräykset esittävät kliseen- omaisesti varsin yleisluontoisia periaatteita, kohdistu- matta kuitenkaan tätä aluetta koskevana konkreettisenä</p>	<p>§ 50. Ympäristölautakunta on päättänyt valmistella vas- tineet ehdotuksesta saatuihin lausuntoihin, jonka poh- jalta rakennusjärjestysehdotus tarkennetaan hyväksyn- tää varten. Mikäli rakennusjärjestysehdotus on tarkoitus hyväksyä esitetyllä vapaa-ajan asunnon rakennusoikeu- della, myös kaavaluonnoksen mukaista rakennusoikeutta voidaan pitää vähintäänkin oikeudenmukaisena.</p> <p>Selvennyksenä todettakoon, että lain mukaan rakennus- järjestys ei ole sitovana ohjeena ranta-asemakaavaa laa- dittaessa tai muutettaessa.</p> <p>Kunnan voimassa oleva rakennusjärjestys sallii tällä het- kellä lomarakennuspaikoille 200 k-m² rakennusoikeuden. Kaavaluonnoksessa osoitettu 300 k-m² rakennusoikeus on kunnan vireillä olevan rakennusjärjestysuudistuksen mukainen. Kaavaluonnoksessa osoitetuilla rakennusoi- keuksilla on pyritty ennakoimaan kunnassa lyhyellä aika- välillä tapahtuvia muutoksia.</p> <p>Viitaten rakennusjärjestysluonnokseen on mökkien yh- teenlasketuksi kerrosalaksi osoitettu 180 k-m². Kaavan yleisissä määräyksissä on lisäksi määrätty loma-asunnon sekä mahdollisen rakennuspaikalle sijoittuvan sivuasun- non sijoittumisesta kiinteästi samaan pihapiiriin muodos- taen yhdessä yhden rakennuspaikan. Onkin todennä- köistä, että rakennuspaikkojen nykyinen muoto ohjaa toi- sen rakennuksen sijoittamista toisen taakse rannan suun- nasta katsottuna.</p> <p>Kaavaluonnoksen RA-määräyksen mukaan alueen raken- nuspaikalle saa rakentaa saunarakennuksen (yksikkö- muodossa). Määräyksen mukaisesti alueelle saa täten ra- kentaa yhden saunarakennuksen.</p> <p>RA-määräyksen mukaisesti rakennuspaikalle saa raken- taa yhden yksiasuntoisen lomarakennuksen, sivuasun- non, saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talusrakennuksia.</p>

VASTINEET pp.kk.2023

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>ohjaavana määräyksenä tai veloitteena. Yleisissä määräyksissä esitetään myös maisematyölupaveloitetta mm. puiden kaatamiseen, lukuun ottamatta vähäisiin toimenpiteisiin. Määräys ei avaa kuitenkaan vähäisen toimenpiteeksi katsottavan sisältöä ja toimenpiteitä. Yleiset määräykset tulee asettaa periaatteiltaan konkreettiseksi, ohjaaviksi ja selkeästi ymmärrettäväksi määräyksiksi. Toinen vaihtoehto on laatia kaavaan liittyvät rakennusta-paohjeet.</p> <p>Kaavaluonnos mahdollistaa rantakiinteistöille merkittävämpää ja tehokkaampaa käyttöä. Käytännössä luonnos mahdollistaa kaksin tai kolmin kertaisen kiinteistön käytön. Voimassa oleva rantakaava ja kaavaluonnoksessa olevat kiinteistöt muodostavat varsin tiheät rakentamisalueet.</p> <p>Haasteeksi tulee kiinteistöjen kiinteistökohtaisen vesi-, jätevesi- ja hulevesihuollon järjestäminen vierekkäisillä kiinteistöillä. Kaavamääräyksissä ja valmisteluasiakirjoissa tulee selvittää ja ottaa kantaa kiinteistökohtaisten järjestelmien sijoitteluun suhteessa vesistöön kuin vierekkäisillä kiinteistöillä. Edellytyksenä kaavaluonnoksessa esitetyille merkittävälle laajennuksille tulisi olla veloitteena järjestää ja liittyä vesi- ja viemäriverkostoon.</p> <p>Vaikka kaavaselostuksessa kerrotaan, että kaavamuu-toksessa päivitetään maankäyttöä sekä rakennusoikeuksia olemassa olevilla loma-asuntojen korttelialueilla, eikä muutoksessa osoiteta uusia rakennuspaikkoja, niin asia tulee vahvistaa myös kaavamääräyksessä. Määräykseen voisi esimerkiksi kirjoittaa, että kyse on sitovasta tontti-jaosta. Tämä vahvistaisi sen, että ei syntyisi hallitsematonta rakentamista eikä tonttia jaettaisi kahdeksi erilliseksi rakennuspaikaksi tilanteissa, kun tontille sallitaan rakentaa kaksi mökkiä.</p>	<p>Kaavaluonnoksessa annetut yleismääräykset vastaavat pitkälti kunnassa lähiaikoina hyväksytyjen ranta-asema-kaavojen yleismääräysten tasoa ja niiden on katsottu olevan riittäviä.</p> <p>Maisematyölupaa koskevan kaavamääräyksen sanamuodot ovat peräisin maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:stä. Vähäisen toimenpiteen määrittelmä on kunnan rakennus-valvontaviranomaisen harkittavissa hankekohtaisesti.</p> <p>Alueella on runsaasti olemassa olevaa rakennuskantaa, ja rakennukset poikkeavat esimerkiksi väritykseltään ja malliltaan toisistaan eri rakennuspaikkojen kesken reilusti. Tästä syystä määräyksen rakennuksen sopeuttamisesta ympäristöönsä sekä olemassa olevaan rakennuskantaan on nähty sopivan alueelle. Uusien rakennusten sijoittamisessa keskeisimpänä on nähty muodostaa yhtenäisiä pihapiirejä niin, että kiinteistön rakennukset muodostavat yhdessä tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden.</p> <p>On syytä huomioida, että alueen voimassa oleva ranta-asemakaava on verrattain vanha (hyväksymisestä noin 50 vuotta) ja kaavassa osoitettu rakennusoikeus on nykymitoitusten mukaisesti melko niukka. Jo voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukainen rakentaminen sallii pääsääntöisesti lomarakennuspaikoille yli kaksinkertaisen rakentamisoikeuden suhteessa Liesjärven ranta-asemakaavan lomarakennuspaikkojen rakennusoikeuteen.</p> <p>Alueella on jo toteutunutta rakentamista, ja vesihuolto on järjestetty alueella kiinteistökohtaisesti. Vesihuoltolain mukaan kunta päättää vesihuoltolaitosten toiminta-alueista. Vain vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella on lain mukaan velvoite liittää kiinteistö laitoksen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin.</p> <p>Kaavassa on osoitettu korttelissa sallittujen rakennuspaikkojen enimmäismäärä, joka on osoitettu nykyisen kiinteistöjaotuksen mukaan. Kaavassa on myös määrätty, että loma-asunnon sekä mahdollisen rakennuspaikalle sijoittuvan vierasmajan on sijaittava kiinteästi samassa pihapiirissä muodostaen yhdessä yhden rakennuspaikan, ja hyödynnettävä samoja teknisiä järjestelmiä (talousvesi, jäteveden käsittely) sekä tieliittymä. Annetut määräykset turvaavat luotettavasti, ettei yhdestä rakennuspaikasta muodosteta kahta rakennuspaikkaa ranta-asemakaavan voimassaoloaikana. Todettakoon, että vastaava kiinteistöjen osittamisrajoitus puuttuu voimassa olevasta ranta-asemakaavasta.</p>

Turussa 23.10.2023

Nosto Consulting Oy


VASTINEET pp.kk.2023

Pasi Lappalainen
dipl.ins.

Liesjärven ranta-asemakaavan päivitys

tarja.andersson@riihimaki.fi
kirjaamo@tammela.fi, veikko.niskanen@riihimaki.fi

Hei!

Etelä – Hämeen ympäristöterveydellä ei ole lisättävää edelliseen 4.7.2023 annettuun Tammelan kunnan hallituksen lausuntopyyntöön Liesjärven ranta-asemakaavasta ja sen päivityksestä.

Ystävällisin terveisin

Tarja Andersson

ympäristöterveystarkastaja

Etelä-Hämeen ympäristöterveys

Keskuskatu 29 C

31600 Jokioinen

tarja.andersson@riihimaki.fi

puh 050 5403 279

SIGNATORIES

Name	Authentication method	Date and time
Sanni Venla Sofia Vattulainen	Strong	17.06.2024 12:31:09 UTC+03
Tuija-Liisa Soininen	Strong	17.06.2024 13:45:30 UTC+03



This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document



Lausunto

KHVM/169/2024

14.06.2024

Tammelan kunta
Hakkapeliitantie 2
31300

Viite Lausuntopyyntö 24.5.2024

Asia **Tammela, Liesjärven ranta-asemakaavapäivitys, ehdotusvaihe**

Tammelan kunta pyytää Hämeenlinnan kaupunginmuseon - Kanta-Hämeen alueellisen vastuumuseon lausuntoa Liesjärven ranta-asemakaavapäivityksen ehdotuksesta. Hankealueella ei ole voimassa olevaa yleis- tai osayleiskaavaa. Kanta-Hämeen maakuntakaavassa alue on osoitettu luontomatkojen kehittämisen kohdealueeksi. Kaava-alue sijaitsee Tammelassa Liesjärven rannalla, noin 27 kilometriä Tammelan keskustasta kaakkoon. Ranta-asemakaavamuutoksen tavoitteena on päivittää lomarakennuspaikkojen rakennusoikeuksia. Kaavassa osoitetaan loma-asuntojen korttelialuetta (RA). Lisäksi kaavamuutoksella rakennusoikeuden määrä lisääntyy 3300 k-m².

Suunnitellulta ranta-asemakaavan muutosalueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) suojaamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. On kuitenkin mahdollista, että alueella voi olla säilyneenä esihistoriallisen ja historiallisen ajan jäännöksiä, jotka saattavat paljastua alueen maankäytön ja rakentamisen yhteydessä. Mikäli alueen maankäytön ja rakentamisen yhteydessä havaitaan merkkejä kiinteistä muinaisjäännöksistä tai muusta arkeologisesta kulttuuriperinnöstä, tai esiin nousee muinaisesine, tulee havainnoista ilmoittaa viipymättä Kanta-Hämeen alueelliseen vastuumuseoon. Kanta-Hämeen alueellisella vastuumuseolla ei ole muuta huomautettavaa kaavaehdotukseen.

museonjohtaja Tuija-Liisa Soininen

rakennustutkija Sanni Vattulainen

Liitteet

Tiedoksi

Museovirasto, Hämeen ELY-keskus

SV / hm



Tammelan kunta
PL 14
31301 TAMMELA

Lausuntopyyntö 24.5.2024

Lausunto kaavaehdotuksesta, Ranta-asemakaava, Tammela, Liesjärvi

Suunnittelualue sijaitsee Tammelan kunnan eteläosassa, Liesjärven rannalla. Suunnittelualueelle on kunnan keskustasta maanteitse matkaa noin 27 kilometriä. Kaavamuutoksen tavoitteena on nostaa lomarakennuspaikkojen rakennusoikeuksia laadittavana olevan Tammelan kunnan rakennusjärjestyksen mukaiseksi.

Luonnosvaiheen lausunnossaan Hämeen ELY-keskus nosti esiin yleiskaavallisen tarkastelun tarpeen maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi. Vastineessa kaavoittaja vetoaa vireillä olevaan rakennusjärjestyksen uudistukseen, mitä ei voi pitää riittävänä perusteluna rakennusoikeuden lisäämiselle, ja vaikutukset koko järven ranta-alueiden kannalta jäivät epäselviksi. ELY-keskus näkee edelleen, että on tarpeen arvioida mitkä ovat vaikutukset, kun rakennusoikeutta lisätään vastaavasti koko vesistön alueella.

Määräys rakentamisen alimmasta korkeusasemasta on muutettu ELYn esityksen mukaiseksi.

Luonto

Kaavaehdotusta varten suunnittelualueella on suoritettu luontoselvitys, jossa selvitysalueen ympäristö on kuvattu pääosin rakennetuiksi mökkitonteiksi, joiden luonnonympäristö on runsaspuustoista. Selvityksessä on kartoitettu alueen kasvillisuus ja luontotyypit sekä luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeihin lukeutuvien liito-oravan ja viitasammakon esiintyminen suunnittelualueella. Selvityksessä suunnittelualueelta on tunnistettu vesilain 2. luvun 11 §:n suojelema noro, joka on osoitettu kaavakartalle luo-1 -merkinnällä (Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue). ELY-keskus esittää kaavamerkintää täydennettävän noron lähiympäristön kasvillisuuden huomioivalla suunnittelumääräyksellä luontoselvityksen suosituksen mukaisesti.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Lausunnon valmisteluun ovat osallistuneet

vesitalousasiantuntija Jukka Sainio (hulevedet) ja
luonnonsuojeluasiantuntija Teppo Mehtonen (luonto). Asian on esitellyt
alueidenkäytön asiantuntija Rauno Penttinen ja ratkaissut johtava
asiantuntija Anna-Kaisa Ahtiainen.

Tämä asiakirja HAMELY/1071/2023 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument
HAMELY/1071/2023 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Penttinen Rauno 13.06.2024 15:34

Ratkaisija Ahtiainen Anna-Kaisa 13.06.2024 15:35

**Lausunnon antaminen kunnanhallitukselle Liesjärven ranta-
asemakaavapäivitysehdotuksesta****YMPAR 19.06.2024 § 57**

59/10.02.04/2023

Tammelan kunnanhallitus on päättänyt asettaa Liesjärven ranta-
asemakaavapäivityksen ehdotusvaiheen asiakirjat yleisesti nähtäville
27.5.-26.6.2024 väliseksi ajaksi sekä pyytää mahdollista lausuntoa.
Asiakirjat ovat nähtävillä kunnan kotisivuilla *Ajankohtaisissa kaavoissa*
osoitteessa: [https://www.tammela.fi/kaavoitus/kaavat/liesjarven-ranta-
asemapaivitys](https://www.tammela.fi/kaavoitus/kaavat/liesjarven-ranta-
asemapaivitys)

Vastaavasta Liesjärven ranta-asemakaavaluonnoksesta
ympäristölautakunta on lausunut 16.8.2023.

Lapsivaikutusten arviointi (Kvalt 60 §, 23.9.2019)

Päätöksen lapsivaikutukset: Ei

Valmistelija: Johtava rakennustarkastaja Jukka Laaksonen puh. (03) 4141 5320.

Esittelijä: Tekninen johtaja Jari Kauppi

Päätösehdotus: Ympäristölautakunta päättää antaa Liesjärven ranta-
asemakaavapäivitysehdotuksesta kunnanhallitukselle seuraavan
lausunnon:

Luonnosvaiheeseen verrattuna ehdotuskaavakarttaan ja -määräyksiin
ei ole juurikaan tarkennuksia tehty. Ympäristölautakunnan aiemmin
antama lausunto on edelleen ajankohtainen
kaavaehdotuslausuntovaiheessakin. Aiemmin lausutuista muutamaa
kohtaa on syytä korostaa uudelleen.

Kokonaistilanteen ja sen vaikutusten kannalta, on tarkoituksenmukaista
esittää voimassa olevan ranta-asemakaavan muutkin päivitettäviä
kiinteistöjä vaikuttavat ja ympäröivät alueet, kuten ympäröivät M-alueet,
U-alueet, kulkutieyhteydet, ymv. Varsinkin kun päivitettävä ranta-
asemaakaava on vanha (vuodelta 1974), jolloin siltäkin osin se on
tarvetta ajantasaistaa niin sisällöltään kuin selvityksiltäänkin.

Liitteenä 5 esitetään laadittu luontoselvitys. Luontoselvitys on laadittu
varsin kapea-alaisena kattaen pääosassa vain rakennuspaikkojen
alueen, huomioimatta lainkaan, yksittäisiä mainittuja lukuun ottamatta,
rakennuspaikkoja ympäröiviä alueita. Esitetty luontoselvitys ei tässä
laajuudessaan anna riittävän kattavaa kokonaiskuvaan ranta-alueesta
ja ympäröivästä luonnosta.

Päivitettävän kaava-alueen ulkopuolelle rajautuvat kiinteistöt jäävät
varsin epäoikeudelliseen asemaan suhteessa nyt päivittyviin.

Aiemmasta kaavakäsittelystä (luonnosvaihe) on aikaa lähes vuosi. Edelleen viitataan lainvoimaa vailla olevaan valmisteltavaan rakennusjärjestykseen sekä tuodaan se esiin ja verrataan siinä esitettyjä seikkoja. Toistamalla uudelleen valmistelussa oleva keskeneräinen rakennusjärjestysvalmistelu ei anna oikeudellista laillisuus- tai vertailupohjaa kaavavalmisteluun. Kaavan valmistelussa tulee pidättäytyä voimassa olevan lainvoimaisen rakennusjärjestyksen määräysten mukaisessa tasossa ja tulkinnassa. Kaavoittajan vastineessa aiheellisesti mainitaan, että rakennusjärjestys ei ole sitova asemakaavaa laadittaessa. Tällöinkin esitettävät vertaukset tulee kohdistua yksinomaan lainvoimaiseen rakennusjärjestykseen. Valmisteilla olevan rakennusjärjestyksen lopullista tasoa kun ei voida tietää, ennen kuin sen käsittely on viety loppuun.

Kaavaehdotus esittää ranta-alueille edelleen merkittävää rakentamisen lisäämistä, lähes nelinkertaista rakennusoikeuden kasvua. Aiemmin mainitun sivuasunnon nimike on muutettu vierasmajaksi. Kaavavalmistelussa ilmenee korostettavan uuden rakentamislain huomioimista. Oli sitten maankäyttö- ja rakennuslaki tai uusi rakentamislaki, molempien lakien mukaan 50 m² vierasmaja vaatii rakennusluvan. Rakennusluokitus 2018 ohjaa rakennusten käyttötarkoitusten mukaista luokittelua. Vierasmajalle ei ole sitä vastaavaa luokkaa. Epäselvyyksien välttämiseksi on selkeintä nimetä määräyksiin, toinen vapaa-ajan asunto. Vertailuna kaava-alueen toteutuneisiin mökkeihin, jotka vaihtelevat kooltaan 45 – 65 kem² välillä.

Mahdollisen sivuasunnon, toisen vapaa-ajan asunnon, sijoittamisen ohjaaminen rakennuspaikan taustalle rannalta katsoen parantaisi ympäristöllisiä arvoja, johon ei ilman kaavaohjausta päästä. Sitovalla tonttijaolla saadaan varmistettua asemakaavassa rakennuspaikkojen säilyminen yhtenäisinä. Ilman sitovaa tonttijakoa, mahdollistuu rakennuspaikkojen jakaminen kahdeksi erilliseksi vapaa-ajan asuntokokonaisuudeksi.

Kaavaluonnos mahdollistaa rantakiinteistöille merkittävämpää ja tehokkaampaa käyttöä. Voimassa oleva rantakaava ja kaavaluonnoksessa olevat kiinteistöt muodostavat varsin tiheet rakentamisalueet. Selvitettäväksi tulee kiinteistöjen kiinteistökohtaisen vesihuollon ja jätevesihuollon järjestäminen vierekkäisillä kiinteistöillä. Kaavamääräyksissä ja valmisteluasiakirjoissa tulee selvittää ja ottaa kantaa kiinteistökohtaisten järjestelmien sijoitteluun suhteessa vesistöön kuin vierekkäisillä kiinteistöillä. Edellytyksenä kaavaluonnoksessa esitetyille merkittäville laajennuksille tulisi olla velvoitteena järjestää ja liittyä vesi- ja viemäriverkostoon.

Viimeisimmän tiedon rakentamislain ja siihen liittyvän rakennusjärjestysmallin valmistelun pohjalta rakennusjärjestyksessä ei voisi enää määrätä rakennusten, rakennelmien ymv. lukumääristä, sijoittelusta, etäisyyksistä, vaan ne tulee olla määritettyinä ko. asemakaavoissa. Kaavavalmistelussa on syytä ottaa huomioon

Ympäristölautakunta

§ 57

19.06.2024

rakentamislain mahdollistavien lisäksi myös tarvittavat ohjaavat määritteet.

Käsittely kokouksessa: Johtava rakennustarkastaja Jukka Laaksonen esitteli asiaa kokouksessa ja poistui ennen tämän pykälän päätöksentekoa.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Otteen oikeaksi todistaa

26.06.2024

Katrianna Vahaniitty
Hallintosihteeri

Ote on allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä.

TAMMELAN KUNTA

OTE PÖYTÄKIRJASTA

Ympäristölautakunta

§ 57

19.06.2024

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 57

Muutoksenhakukielto

Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.

VASTINEET

TAMMELAN KUNTA
LIESJÄRVEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Liesjärven ranta-asemakaavan muutos on ollut ehdotuksena nähtävillä 27.5.–26.6.2024. Kaa-vaehdotuksesta ei saatu muistutuksia osallisilta. Kaa-vaehdotuksesta saatiin 3 lausuntoa. Kaavan laatijana olen tehnyt näihin vastineet.

Lausunnot

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>Kanta-Hämeen alueellisen vastuuseumeon lausunto (14.6.2024):</p> <p>Suunnitellulta ranta-asemakaavan muutosalueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) suojaamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. On kuitenkin mahdollista, että alueella voi olla säilyneenä esihistoriallisen ja historiallisen ajan jäännöksiä, jotka saattavat paljastua alueen maankäytön ja rakentamisen yhteydessä. Mikäli alueen maankäytön ja rakentamisen yhteydessä havaitaan merkkejä kiinteistä muinaisjäännöksistä tai muusta arkeologisesta kulttuuriperinnöstä, tai esiin nousee muinaisesine, tulee havainnoista ilmoittaa viipymättä Kanta-Hämeen alueelliseen vastuuseumeroon. Kanta-Hämeen alueellisella vastuuseumeolla ei ole muuta huomautettavaa kaa-vaehdotukseen.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>Hämeen ELY-keskuksen lausunto (13.6.2024):</p> <p>Luonnosvaiheen lausunnossaan Hämeen ELY-keskus nosti esiin yleiskaavallisen tarkastelun tarpeen maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi. Vastineessa kaavoittaja vetoaa vireillä olevaan rakennusjärjestyksen uudistukseen, mitä ei voi pitää riittävänä perusteluna rakennusoikeuden lisäämiselle, ja vaikutukset koko järven ranta-alueiden kannalta jäävät epäselviksi. ELY-keskus näkee edelleen, että on tarpeen arvioida mitkä ovat vaikutukset, kun rakennusoikeutta lisätään vastaavasti koko vesistön alueella.</p> <p>Määräys rakentamisen alimmasta korkeusasemasta on muutettu ELYn esityksen mukaiseksi.</p> <p>Luonto</p> <p>Kaavaehdotusta varten suunnittelualueella on suoritettu luontoselvitys, jossa selvitysalueen ympäristö on kuvattu pääosin rakennetuiksi mökkitonteiksi, joiden luonnonympäristö on runsaspuustoista. Selvityksessä on kartoitettu alueen kasvillisuus ja luontotyytit sekä luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeihin lukeutuvien liito-oravan ja viitasamakon esiintyminen suunnittelualueella. Selvityksessä suunnittelualueelta on tunnistettu vesilain 2. luvun 11 §:n suojelema noro, joka on osoitettu kaavakartalle luo-1 -merkinnällä (Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityi-</p>	<p>Jo voimassa oleva rakennusjärjestys sallii ranta-asemakaavoittamattomilla lomarakennuspaikoilla 200 k-m² rakennusoikeuden, suunnittelualueella voimassa olevan kaavan salliessa ainoastaan 80 k-m² suuruisen rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden. On syytä huomioida, että suunnittelualueella voimassa oleva ranta-asemakaava on laadittu noin 50 vuotta sitten, ja on mitoitukseltaan melko niukka. Jo nykytilanteessa vastarrannan kaavoittamattomilla rakennuspaikoilla rakennusoikeutta on siis jopa 120 k-m² enemmän, kuin käsillä olevalla kaavamuuotosalueella.</p>

VASTINEET 29.8.2024

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>sen tärkeä alue). ELY-keskus esittää kaavamerkintää täydennettävän noron lähiympäristön kasvillisuudenhuomioivalla suunnittelumääräyksellä luontoselvityksen suosituksen mukaisesti.</p>	<p>Noro on osoitettu kaavakartalle luontoselvittäjän tekemän rajauksen mukaan. Noro on luontoselvittäjän tekemässä rajauksessa osoitettu noin 10-12 metrin levyisenä vyöhykkeenä, jossa on huomioitu myös noroa ympäröivä kasvusto. Rajaus sijoittuu kuitenkin osittain kaava-alueen ulkopuolelle noron sijoitussa aivan kaava-alueen rajalle. Täydennetään noroa koskevaa kaavamääräystä lauseella: "Noroa ympäröivä kasvusto tulee säilyttää luonnontilaisena."</p>
<p>Ympäristölautakunnan lausunto (19.6.2024):</p> <p>Luonnosvaiheeseen verrattuna ehdotuskaavakarttaan ja -määräyksiin ei ole juurikaan tarkennuksia tehty. Ympäristölautakunnan aiemmin antama lausunto on edelleen ajankohtainen kaavaehdotuslausuntovaiheessakin. Aiemmin lausutuista muutamaa kohtaa on syytä korostaa uudelleen.</p> <p>Kokonaistilanteen ja sen vaikutusten kannalta, on tarkoituksenmukaista esittää voimassa olevan ranta-asemakaavan muutkin päivitettäviä kiinteistöjä vaikuttavat ja ympäröivät alueet, kuten ympäröivät M-alueet, U-alueet, kulkutieyhteydet, ymv. Varsinkin kun päivitettävä ranta-asemakaava on vanha (vuodelta 1974), jolloin siltäkin osin se on tarvetta ajantasaistaa niin sisällöltään kuin selvitysiltäänkin.</p> <p>Liitteenä 5 esitetään laadittu luontoselvitys. Luontoselvitys on laadittu varsin kapea-alaisena kattaen pääosin vain rakennuspaikkojen alueen, huomioimatta lainkaan, yksittäisiä mainittuja lukuun ottamatta, rakennuspaikkoja ympäröiviä alueita. Esitetty luontoselvitys ei tässä laajuudessaan anna riittävän kattavaa kokonaiskuvaan ranta-alueesta ja ympäröivästä luonnosta.</p> <p>Päivitettävän kaava-alueen ulkopuolelle rajautuvat kiinteistöt jäävät varsin epäoikeudelliseen asemaan suhteessa nyt päivityviin.</p>	<p>Maankäyttö- ja rakennuslain 74 §:n 1 mom. mukaan maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Ranta-asemakaavat ovat ns. maanomistajan kaavoja, jolloin kaavoituksen kustannuksista vastaavat kaavahankkeeseen ryhtyvät maanomistajat. Onkin kohtuutonta olettaa, että hankkeeseen ryhtyvät maanomistajat kustannuksellaan ryhtyisivät kaavoittamaan naapurialueita, jotka eivät ole heidän omistuksessaan. Maanomistajilla ole myöskään lain puitteissa oikeutta kaavoittaa muita kuin omistamiaan alueita. Luonnosvaiheen vastineessa todetusti kaikilta kaava-alueen kiinteistönomistajilta on tiedusteltu halukkuutta liittyä mukaan ranta-asemakaavan muutokseen.</p> <p>Laadittavassa ranta-asemakaavan muutoksessa ei kohdistu maankäytöllisiä muutoksia muualle kuin kaavoitettavalle alueelle, jolta luontoselvitys on luonnollisestikin laadittu. Luontoselvityksen tarkoituksena on ollut selvittää kaava-alueen luontoarvot sekä arvioida niiden vaikutusta maankäyttöön.</p> <p>Kaava-alueen ulkopuolelle rajautuu yksi loma-asuinkiinteistö. Alueen maanomistajalta on jo luonnosvaiheen vastineessa todetusti tiedusteltu halukkuutta osallistua kaava-muutokseen, mutta maanomistaja ei ole kokenut tarvetta muutokseen omistamansa kiinteistön osalta.</p> <p>Vastaavasti on hyvä huomioida, kuinka nykyinen rakennusjärjestys sallii ranta-asemakaavoittamattomilla ranta-alueilla 200 k-m² rakennusoikeuden voimassa olevan Liesjärven ranta-asemakaavan salliessa ainoastaan 80 k-m² rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden. Tammelan kunnan, ja myös jo ainoastaan Liesjärven rannan alueella loma-asukkaat ovat täten keskenään jo lähtötilanteessa melko eriarvoisessa asemassa.</p>

VASTINEET 29.8.2024

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>Aiemmasta kaavakäsittelystä (luonnosvaihe) on aikaa lähes vuosi. Edelleen viitataan lainvoimaa vailla olevaan valmisteltavaan rakennusjärjestykseen sekä tuodaan se esiin ja verrataan siinä esitettyjä seikkoja. Toistamalla uudelleen valmistelussa oleva keskeneräinen rakennusjärjestysvalmistelu ei anna oikeudellista laillisuus- tai vertailupohjaa kaavavalmisteluun. Kaavan valmistelussa tulee pidättäytyä voimassa olevan lainvoimaisen rakennusjärjestyksen määräysten mukaisessa tasossa ja tulkinassa. Kaavoittajan vastineessa aiheellisesti mainitaan, että rakennusjärjestys ei ole sitova asemakaavaa laadittaessa. Tällöinkin esitettävät vertaukset tulee kohdistua yksinomaan lainvoimaiseen rakennusjärjestykseen.</p> <p>Valmisteilla olevan rakennusjärjestyksen lopullista tasoa kun ei voida tietää, ennen kuin sen käsittely on viety loppuun.</p> <p>Kaavaehdotus esittää ranta-alueille edelleen merkittävää rakentamisen lisäämistä, lähes nelinkertaista rakennusoikeuden kasvua. Aiemmin mainitun sivuasunnon nimike on muutettu vierasmajaksi.</p> <p>Kaavavalmistelussa ilmenee korostettavan uuden rakentamislain huomioimista. Oli sitten maankäyttö- ja rakennuslaki tai uusi rakentamislaki, molempien lakien mukaan 50 m² vierasmaja vaatii rakennusluvan. Rakennusluokitus 2018 ohjaa rakennusten käyttötarkoitusten mukaista luokittelua. Vierasmajalle ei ole sitä vastaavaa luokkaa. Epäselvyyksien välttämiseksi on selkeintä nimetä määräyksiin, toinen vapaa-ajan asunto. Vertailuna kaava-alueen toteutuneisiin mökkeihin, jotka vaihtelevat kooltaan 45 – 65 kem² välillä.</p> <p>Mahdollisen sivuasunnon, toisen vapaa-ajan asunnon, sijoittamisen ohjaaminen rakennuspaikan taustalle rannalta katsoen parantaisi ympäristöllisiä arvoja, johon ei ilman kaavaohjausta päästä.</p>	<p>Kaavan ei ole katsottu erityisesti lisäävän tätä eriarvoisuutta.</p> <p>Kaava on toimitettu kuntaan ehdotusvaiheen käsitteilyyn 23.10.2023 luontoselvityksen valmistuttua.</p> <p>Rakennusjärjestyksen uusimisen esiin tuomisella ei olla pyritty viittaamaan voimassa oleviin oikeuskäytäntöihin. Kuten jo luonnosvaiheen vastineessa on todettu, on kaavassa pyritty ennakoimaan kunnassa lyhyellä aikavälillä tapahtuvia muutoksia. Kunnan tavoitteena on ollut osoittaa uudessa rakennusjärjestyksessä lomarakennuspaikoille 300 k-m²:n rakennusoikeus. Tästä syystä on nähty oikeudenmukaisena osoittaa vastaava rakennusoikeus myös kaavamuutosalueen rakennuspaikoille.</p> <p>Kunnassa rakennusjärjestyksen uusimista käsittelevien kokousten päätöksissä ei ole tullut esille, että rakennusjärjestysehdotukseen olisi tarpeen tehdä suuria muutoksia. Ympäristölautakunnan kokouksessa 11.10.2023 § 50 on päätetty, että aineistoon voidaan tehdä teknisluonteisia korjauksia ja täydennyksiä, huomioiden myös käynnissä oleva lakimuutos.</p> <p>Edelleen on hyvä huomioida, että alueella voimassa oleva ranta-asemakaava on noin 50 vuotta vanha, ja kaavassa osoitettu rakennusoikeus on nykymitoitusten mukaisesti melko niukka.</p> <p>Sivuasunnon nimike on muutettu kaavamuutosehdotuksessa vierasmajaksi, sillä rakennusjärjestysluonnoksen mukainen sivuasunnon nimike vaihdettiin rakennusjärjestysehdotuksessa vierasmajaksi. Vierasmajalle on osoitettu 50 k-m² rakennusoikeus, jotta alueella sijaitsevia nykyisiä loma-asuntoja voitaisiin kaavan voimaantulon myötä uusien loma-asuntojen rakentuessa muuttaa tarvittaessa vierasmajoiksi.</p> <p>Mikäli nykyinen enintään 50 m² vapaa-ajan asunto halutaan ottaa käyttöön vierasmajana, olisi uusi vapaa-ajan asuinrakennus (päärakennus) sijoitettava vastaavan ohjaamisen vuoksi rakennuspaikan etualalle, ja uudella rakentamisella saattaisi olla tällöin toivottua päinvastaisia vaikutuksia. Tästä syystä on päädytty ohjaamaan rakentamista määräyksellä loma-asunnon ja mahdollisen vierasmajan sijoittumisesta kiinteästi samaan pihapiiriin muodostaen yhdessä yhden rakennuspaikan. Mainittakoon, että kaavan yleisissä määräyksissä on määrätty myös rakennusten sopeuttamisesta ranta-alueella ympäristöön ja olemassa olevaan raken-</p>

VASTINEET 29.8.2024

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>Sitovalla tonttijaolla saadaan varmistettua asemakaavassa rakennuspaikkojen säilyminen yhtenäisinä. Ilman sitovaa tonttijakoa, mahdollistuu rakennuspaikkojen jakaminen kahdeksi erilliseksi vapaa-ajan asuntokokonaisuudeksi.</p> <p>Kaavaluonnos mahdollistaa rantakiinteistöille merkittävämpää ja tehokkaampaa käyttöä. Voimassa oleva rantakaava ja kaavaluonnoksessa olevat kiinteistöt muodostavat varsin tiheät rakentamisalueet. Selvitettäväksi tulee kiinteistöjen kiinteistökohtaisen vesihuollon ja jätevesihuollon järjestäminen vierekkäisillä kiinteistöillä. Kaavamääräyksissä ja valmisteluasiakirjoissa tulee selvittää ja ottaa kantaa kiinteistökohtaisten järjestelmien sijoitteluun suhteessa vesistöön kuin vierekkäisillä kiinteistöillä. Edellytyksenä kaavaluonnoksessa esitetyille merkittäville laajennuksille tulisi olla veloitteena järjestää ja liittää vesi- ja viemäriverkostoon.</p> <p>Viimeisimmän tiedon rakentamislain ja siihen liittyvän rakennusjärjestysmallin valmistelun pohjalta rakennusjärjestyksessä ei voisi enää määrätä rakennusten, rakennelmien ymv. lukumääristä, sijoittelusta, etäisyyksistä, vaan ne tulee olla määritettyinä ko. asemakaavoissa. Kaavavalmistelussa on syytä ottaa huomioon rakentamislain mahdollistavien lisäksi myös tarvittavat ohjaavat määrittelyt.</p>	<p>nuskantaan niin, ettei maisemakuvaa rikota. Rakennuksen väriytyks tulee valita niin, ettei rakennus tarpeettomasti erotu ympäristöstään.</p> <p>Kuten jo luonnosvaiheen vastineessa on todettu, kaavassa on osoitettu korttelissa sallittujen rakennuspaikkojen enimmäismäärä. Kaavassa on lisäksi määrätty edellä mainitusti, että loma-asunnon sekä mahdollisen rakennuspaikalle sijoittuvan vierasmajan on sijaittava kiinteästi samassa pihapiirissä muodostaen yhdessä yhden rakennuspaikan, ja hyödynnettäviä samoja teknisiä järjestelmiä (talousvesi, jäteveden käsittely) sekä tie-liittymä. Annetut määräykset turvaavat luotettavasti, ettei yhdestä rakennuspaikasta muodosteta kahta rakennuspaikkaa ranta-asemakaavan voimassaoloaikana.</p> <p>Vaikka voimassa oleva ranta-asemakaava muodostaisi näkemyksen mukaan tiheät rakentamisalueet, on niissä sallittu rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus yli kaksi kertaa pienempi, kuin jo voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukainen sallittu rakennusoikeus on, puhumattakaan valmistelussa olevan uuden rakennusjärjestyksen mukaisesta sallitusta rakennusoikeudesta.</p> <p>Kaavaehdotusalue kattaa 15 jo rakentunutta lomarakennuspaikkaa, joiden vesihuolto hoidetaan kiinteistökohtaisesti. Vesihuoltolain mukaan kunta päättää vesihuoltolaitosten toiminta-alueista. Vain vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella on lain mukaan velvoite liittää kiinteistö laitoksen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin. Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen laajentamisesta alueelle ei ole tehty päätöstä.</p> <p>Kaavamuutosehdotuksessa on osoitettu rakentamiselle sallitut alueet, kerroskorkeudet, enimmäiskoot sekä rakennusten yhteislukumäärä.</p>

Turussa 29.8.2024

Nosto Consulting Oy


Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742