

Poikkeamislupahakemus 834-420-26-7

YMPAR 15.04.2026

130/10.03.00.01/2026

Poikkeamista haetaan kiinteistön 834-420-26-7 Kurjenniemi ranta-
asemakaavan noin 20000 m² VM-alueelle alueen vuokralaisen
toimesta. VM-alueelle sijoittuu entinen Hämeen luontokeskus, nykyinen
Villa Erik, jolle suunniteltu majoitusrakentaminen ylittää rantakaavassa
VM-alueelle määritetyn rakennusoikeuden. Poikkeamista koskeva alue
kuuluu Hämeen Härkätien valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-
alueeseen.

Hakijan selostus poikkeamisesta:

*Haemme poikkeamislupaa ranta-asemakaavan määräyksistä poiketen
434 kem² lisärakennusoikeudelle 50-vuotisella vuokrasopimuksella
vuokratulle noin 20 000 m² määräalalle (kaavassa merkitty VM-
varauksena). Nykyinen kaava määrittelee rakennusoikeudeksi 1100
kem² ja lisärakennusoikeuden lisäyksen myötä kokonaisrakennusoikeus
alueelle olisi siten yhteensä 1534kem².*

*Poikkeaminen koskee Tammela Ruostejärvien itäosan osayleiskaavan
rakennusoikeuden enimmäismäärän lisäämistä 434 kem², joka
mahdollistaisi nykyisen käyttötarkoituksen yritysten ja yhteisöjen
koulutus- ja valmennustoiminnan lisäämisen sitä tukevalla
pienimuotoiseen majoitustoiminnalla (merkitty kaavakarttaan VM-
alueeksi). Tarkoituksena on mahdollistaa nykyisen toimipaikan
kehittäminen siten, että tontille voidaan toteuttaa nykyisen 699 kem²
kiinteistön lisäksi:*

*- kymmenen majoitusrakennusta, joissa kaksikymmentä
majoitusyksikköä (20 * 38 kem² = 760 kem²) sekä saunarakennus (75
kem²) yhteensä 835 kem²*

*Kyseessä on ympäristöön ja maisemaan sopiva, alueen luontoon
soveltuvan rakentamisen henkeä noudattava rakentaminen.
Majoitustiloja ympäröivän maaston korkeuksia ei lähtökohtaisesti
muokata, vaan korot rakentamisen jälkeen noudattavat alkuperäisiä
maaston korkeuksia. Rakennuksia ympäröivä maasto pidetään
mahdollisimman luonnontilaisena ja palautetaan vaurioituneilta osiltaan
luonnontilaiseksi mm. kuntalla. Turhaa puiden kaatamista vältetään ja
työkoneiden reitit optimoidaan kiertämään suurimmat puut.
Rakennusalueella säilytetään mahdollisimman paljon luonnontilaista
maastoa. Rakentamisen aikana muokatut alueet ennallistetaan
metsämaastoksi, hyödyntäen paikalliseen ympäristöön sopivia
kasvillisuus- ja maaperäratkaisuja. Rakennuksissa on
teräspaaluperustus.*

*Kaikki rakentaminen sijoitetaan saman rakennuspaikan sisälle, eikä
rannan luonnontilaan tai suojelualueisiin puututa.*

*Jätevesien käsittely toteutetaan umpisäiliöllä ja olemassa olevalla
imeytyskentällä, kunnes alueelle on saatavissa paineviemäri-
ratkaisu.*

Kiinteistölle 834-420-26-7 Kurjenniemi alueella on tullut ensimmäinen ranta-asemakaava voimaan 15.2.1990, jossa rakentaminen on osoitettu naapurialueelle Sarkinniemeen kolmelle yhteisöllisen rakentamisen tontille, ja hakemuksessa kyseessä oleva alue on ollut maa- ja metsätalousaluetta (M). Kaavaa on kuitenkin muutettu 26.6.1998 voimaan tulleella rantakaavalla, sillä alue siirtyi viiden kunnan omistukseen virkistysalueeksi ja valikoitui Hämeen luontokeskuksen sijoituspaikaksi. Hakemuksen kohteena olevalle alueelle on kaavassa osoitettu luontokeskuksen käyttöön varattu korttelialue (VM), jolle on määritetty rakennusoikeutta yhteensä enintään 1100 m². Koska kyseessä on alueidenkäyttölain mukainen maanomistajalähtöinen ranta-asemakaava, ei sitä koske säädökset asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista (AKL § 73). Poikkeamiseen on alueelle ranta-asemakaavan laadittaneiden maanomistajakuntien suostumus.

Koska hanke sijoittui Hämeen Härkätien valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle, pyydettiin hankkeesta Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseon lausunto. Vastuumuseo totesi lausunnossaan arkeologisen kulttuuriperinnön osalta, ettei näe paikalla sellaista potentiaalia entuudestaan tuntemattomien arkeologisten kohteiden esiintymiseen, mikä edellyttäisi arkeologista inventointia. Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta vastuumuseo totesi, että esitetty rakentamisen määrä ja laajuus muodostavat merkittävän muutoksen alueen maisemaan ja luonnonympäristöön. Vastuumuseo nosti esiin tarpeen havainnollistaa rakentamisen sopeutumista maisemaan havainnekuvin.

Hakija kommentoi vastuumuseon lausuntoa toteamalla, että hakemukseen on liitetty kirjallinen selvitys rakennusten / rakentamisalueen maisemallisesta sopeuttamisesta ympäristöön, ja hakija tarkentaa rakentamislupavaiheessa maisemaan sovittamista havainnekuvien muodossa Hämeen Härkätien maisema-alueen / Hämeen Härkätien kulttuurimaisema-alueen suuntaan.

Kunnassa poikkeamisluvat haetaan Lupapisteen kautta, ja tarkempi Lupapisteesä laadittu päätösehdotus on asian liitteenä perusteluineen, sijaintikarttoineen ja asemapiirroksineen. Hakemukseen liittyvä oheismateriaali esitellään kokouksessa.

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

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

Valmistelija: Kaavoittaja Miika Tuki, p. 050 464 3274

Esittelijä: Tekninen johtaja

Päätösehdotus: Ympäristölautakunta päättää antaa myönteisen poikkeamislupapäätöksen kiinteistön 834-420-26-7 Kurjenniemi ranta-
asemakaavasta poikkeamisesta VM-alueen osalta liitteenä olevan erillisen poikkeamispäätösehdotuksen mukaisesti.

Päätös: