HATTULAN KUNTA

Eteläosien vesistöjen rantaosayleiskaava

Tiivistelmä kaavaselostuksesta: tavoitteet, lupaukset asukkaille, hyödyt kunnalle sekä luonto ja ympäristö

Tämä tiivistelmä perustuu Kaavatalo Kivatekno Oy:n laatimaan kaavaselostukseen (Hämeenlinna 6.6.2006). Selostus on kaavaehdotusvaiheen versio: kaavaluonnos oli nähtävillä syksyllä 2005, ja kaavaehdotus käsiteltiin teknisessä lautakunnassa 6.6.2006 ja kunnanhallituksessa 26.6.2006.

Kaava lyhyesti

Kaava koskee Hattulan eteläosan vesistöjä vanhan kolmostien eteläpuolella, noin 200 metrin levyisellä ranta-alueella. Suurimmat vesistöt ovat Renkajärvi, Takajärvi, Sotkajärvi ja Tömäjärvi. Kaava on oikeusvaikutteinen, eli se on suoraan rakennuslupien perusteena tavanomaisille loma- ja asuinrakennuspaikoille.

Tunnusluku	Määrä
Rantaviivaa yhteensä	127,1 km (josta Renkajokea 6,1 km)
Ranta-asemakaavoitettua rantaa	26,7 km (n. 21 %)
Olemassa olevat lomarakennuspaikat	573
Olemassa olevat asuinrakennuspaikat	44 + 19 maatilan talouskeskusta
Uudet lomarakennuspaikat kaavalla	65 (58 omarantaista, 7 takamaastossa)
Uudet asuinrakennuspaikat kaavalla	0 (2 lomapaikkaa muutettu asuinkäyttöön)
Lomarakennuspaikat yhteensä kaavan toteutuessa	705
Loma- ja matkailupalvelujen alueet (RM)	12

1. Kaavoituksen tavoitteet

Päätarkoitus

Kaavan tavoitteena on, että kunta voi myöntää rakennusluvat tavanomaiselle loma- ja asuinrakentamiselle suoraan kaavan perusteella. Tavanomaisesta poikkeavaa rakentamista kaava ohjaa poikkeamislupien ja ranta-asemakaavojen kautta.

Selostus tiivistää kaavan päätehtävät neljään kohtaan:

- sovittaa yhteen ranta-alueisiin kohdistuvat intressit
- helpottaa rakentamista koskevaa päätöksentekoa
- turvata maanomistajien tasapuolinen kohtelu
- varmistaa, etteivät yleiset tarpeet unohdu

Tavoitteet maankäyttömuodoittain

- **Lomarakentaminen:** ensisijaisesti omarantaisia rakennuspaikkoja, ryhmiin olemassa olevan rakennuskannan yhteyteen. Saarten rakennusoikeus siirretään mahdollisuuksien mukaan mantereelle.
- **Asuinrakentaminen:** ohjataan kylien läheisyyteen ja olemassa olevan asutuksen yhteyteen, ei saariin. Lomarakennuksen muuttaminen asunnoksi on mahdollista tietyin ehdoin. Toimivien maatilojen kehitystarpeet huomioidaan.
- **Matkailu:** matkailuelinkeinoa tuetaan loma- ja matkailupalvelujen alueilla (RM). Suuremmat hankkeet edellyttävät ranta-asemakaavaa.
- **Virkistys:** vapaata rantaa säilytetään jokamiehenoikeuden käyttöön, ja yleiseen käyttöön osoitetaan uimaranta-, retkeily- ja venevalkama-alueita ensisijaisesti kunnan ja yhteisille maille.
- **Luonto ja kulttuuri:** luonto- ja maisema-arvot turvataan ensisijaisesti rakennuspaikkojen sijoittelulla ja rakennusoikeuden siirroilla. Muinaisjäännöksille ei osoiteta rakentamista, ja arvokkaiden kulttuuriympäristöjen säilymistä edistetään.
- **Liikenne:** uudet rakennuspaikat tukeutuvat olemassa olevaan tieverkkoon.
- **Puolustusvoimien alueet:** Ilveskallion suoja-alueelle ei osoiteta pysyvää asumista, ja Ruttanmäen ampuma-alueen melu huomioidaan.

2. Mitä kaava lupaa asukkaille ja maanomistajille

Rakennusoikeus ja oikeusturva

- Kaikkia maanomistajia kohdellaan tasapuolisesti kantatilaperiaatteella (kantatilan rajaamisajankohta 1.7.1959).
- Olemassa olevia rakennuspaikkoja ei poisteta. Vanhoja rakennuksia saa korjata ja uusia, vaikka paikka olisi kaavan periaatteiden vastainen.
- Rakentamaton kantatila saa vähintään yhden rakennusyksikön, jos se täyttää rakennusjärjestyksen vaatimukset.
- Naapurikantatilan ylirakentaminen ei vähennä oman tilan rakennusoikeutta.
- Kohtuuttomissa tapauksissa periaatteista voidaan poiketa (kohtuullisuusharkinta), ja tavoitteena on, ettei ratkaisuista aiheudu kohtuutonta haittaa.
- Pohjakartan virheet eivät vaikuta tilan rakennusoikeuteen.

Selkeyttä ja sujuvuutta

- Kaava luo rantarakentamiselle selvät pelisäännöt, jolloin tarve kilpailla rakennusoikeudesta naapurin kanssa poistuu.
- Poikkeamislupien tarpeen luvataan vähenevän merkittävästi, mikä vähentää rakentajan riskiä ja vaivaa.

Virkistys ja yhteiset alueet

- Tavoitteena on vähintään 50 % rakentamisesta vapaata rantaa sekä riittävän laajat yhtenäiset vapaat rantajaksot.
- Suurimmille järville osoitetaan venevalkamat (LV) kunnan, Metsähallituksen, UPM-Kymmenen, seurakunnan ja osakaskunnan rannoille.

- Retkeily- ja ulkoilualueiksi (VR) osoitetaan Takajärven Pyhäniemi ja Lumiriippa, Renkajärven saaret (Niinisaari, Vohlisaari, Koulunsaari, Häntäsaari) sekä Ahvenlammen pohjoisranta.
- Kaavaan merkitään ohjeelliset ulkoilureitit Renkajoen varteen ja Vinjalammenharjulle.
- Luontaisesti syntyneiden uimarantojen ja venevalkamien käyttömahdollisuudet säilyvät.

Ympäristö ja elinympäristö

- Kaavamääräysten mukainen rakentaminen ja jätevesien käsittely eivät vaaranna vesistöjä, pohjavesiä eivätkä maaperää.
- Puolustusvoimien mittausten mukaan melu ei ylitä asumisen tai loma-asumisen raja-arvoja kaava-alueella.
- Natura 2000 -alueiden suojeluperusteena olevat luontoarvot eivät kaavan mukaan merkittävästi heikkene.
- Vuohiniemen kylän ja Myllykylän kyläkuvaa sekä paikallisesti arvokkaita rakennuksia suojellaan kaavamerkinnöin.
- Vakituisten asukkaiden ja loma-asukkaiden kanssakäymisen lisääntyminen nähdään myönteisenä sosiaalisena vaikutuksena.

Huomioita lupausten toteutumisesta

- Monet tavoitteet on muotoiltu varauksin ("pyritään", "mahdollisuuksien mukaan").
- Selostus toteaa itse, että suurimmilla järvillä käyttökelpoisia vapaita rannanosia on hyvin vaikea järjestää vanhan tehokkaan rakentamisen vuoksi. Usealla järvellä keskimääräinen mitoitus ylittää jo nyt hyväksytyt mitoitusarvot.
- Tavoitteista huolimatta kaava ei osoita uusia asuinrakennuspaikkoja; kaikki 65 uutta paikkaa ovat lomarakennuspaikkoja.
- Vanhojen tonttien omistajat ja rakentamattomien tilojen omistajat ovat esittäneet vastakkaisia toiveita. Kaava toteaa olevansa kompromissi, joka ei voi tyydyttää kaikkia.
- Pyhäniemen virkistysalue on maakuntakaavaa suppeampi, koska yksityinen maanomistaja vastusti alueidensa osoittamista virkistyskäyttöön.

3. Kaavan hyödyt kunnalle

Selostus kuvaa hyödyt pääosin laadullisesti; euromääräisiä tai verotuloihin liittyviä arvioita siinä ei esitetä.

- **Hallinnollinen tehokkuus:** rakennusluvat voidaan myöntää suoraan kaavasta ja poikkeamislupien määrä vähenee. Tasapuolisuus ja yleiset tarpeet on ratkaistu kaavassa kerralla, joten niitä ei tarvitse selvittää jokaisen hankkeen yhteydessä.
- **Yhtenäinen linja:** mitoitusperusteet ja kaavamääräykset vastaavat kunnan aiempia rantayleiskaavoja, mikä turvaa tasapuolisuuden koko kunnassa. Kaava sitoo myös valtion ja kunnan viranomaisten maankäyttöön kohdistuvia toimenpiteitä.
- **Kylien elinvoima:** rantarakentamisella todetaan olevan merkitystä kylien elinvoimaisuudelle, ja kesäasukkaat ovat merkittävä väestönosa.
- **Paikallistalous:** tonttikaupan myyntitulot, rakentamisen työllistävät ja kerrannaisvaikutukset, loma-asukkaiden kesäaikainen rahankäyttö ja sen tuoma tulonlisä palveluyrittäjille sekä mökkien vuokraustoiminta.

- **Matkailuelinkeino:** kaavassa on 12 loma- ja matkailupalvelujen aluetta, joista uusia ovat muun muassa Renkaloman neljä aluetta, Myllykylän itäpuolen alue ja Kynnösjärven itärannan alue. Alueilla toimiville yrittäjille kaavalla voi olla huomattavaa taloudellista merkitystä.
- **Ei kustannuksia kunnalle:** kaava on laadittu niin, ettei kunnalle synny välillisiä velvoitteita. Vesihuolto järjestetään rakennuspaikkakohtaisesti, eikä uusia liittymiä yleisille teille juuri tarvita.
- **Virkistyspalvelut:** kunnan omat maa-alueet (Pyhäniemi, Ahvenlammi sekä Renkajärven ja Kynnösjärven koillisrannat) saavat kaavassa virkistys- ja venevalkamakäytön.

4. Luonto ja ympäristö

Selostuksen luontotiedot perustuvat pääosin biologi Teppo Häyhän vuonna 2004 kaavaa varten laatimaan luonto- ja maisemaselvitykseen.

Metsät

Rannat ovat suurelta osin metsätalouskäytössä. Metsämaisema on nykyään lähes kokonaan 1950-luvulta alkaneen metsänhoidon tulosta, mutta vanhan metsälaidunnuksen jäljet näkyvät vielä paikoin. Alueen pohjoisosa on lehtomaista, kun taas Renkajärven luoteispuolelta etelään metsät muuttuvat jyrkästi karummiksi.

Suurin osa rantaviivasta on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M), eli nykyinen maankäyttö jatkuu. Näillä alueilla asuin- ja lomarakentaminen on kielletty, ja niiden rakennusoikeus on siirretty rakentamisalueille. Vapaat metsärannat ovat selostuksen mukaan tärkeitä jokamiehenoikeudella liikkumiselle, rantautumiselle sekä vesilinnustolle ja muulle eliöstölle.

Maasto ja maaperä

- Maasto on pienipiirteisesti vaihtelevaa mäkimaastoa, jossa korkeuserot ovat vähäisiä. Vallitseva maalaji on moreeni, ja kalliopaljastumia on vain paikoin.
- Turvemaiden osuus on 20–30 %. Keidassoista Isosuo on turvetuotannossa, kun taas Löyttysuo, Kiimasuo ja Hepolamminsuo ovat osin säästyneet ojituksilta.
- Aluetta halkovat luode–kaakko-suuntaiset harjut, kuten Vinjalamminharju ja Jokijärven–Onkilammenharjun muodostuma. Niiden liepeillä on laajoja hiekkamaita.
- Rannat ovat pääosin hyvin rakennuskelpoisia.

Vedet

- **Vedenlaatu:** erinomainen Alisessa Savijärvessä, Renkajärvessä, Takajärvessä ja Tömäjärvessä, mihin vaikuttavat vähäinen kuormitus ja järviin purkautuva pohjavesi. Sotkajärvessä, Pukarojärvessä ja Ylisessä Savijärvessä vedenlaatu on hyvä. Tömäjärven pohjoispuolisen Mustalammen vedenlaatu on heikentynyt välttäväksi.
- **Pohjavedet:** I- ja II-luokan pohjavesialueita on Takajärven ja Renkajärven ympäristössä. Niillä on paljon vanhoja rakennuspaikkoja, ja kaava osoittaa niille myös jonkin verran uusia.
- **Vesistöalueet:** vedet kuuluvat neljään latvavesialueeseen. Renkajärvi laskee Renkajokea pitkin kaakkoon, Takajärvi ja Tömäjärvi Kernaalanjärveen ja Savijärvet Savijokea pitkin Äimäjärveen.

Suojellut ja arvokkaat luontokohteet

- **Luonnonsuojelualueet (SL):** Ylisen Savijärven suot (lettotyypit Etelä-Suomen laajimpia ja edustavimpia), Savijoen yläjuoksu, Hepolamminsuo, Myllyharjun lehtoalue sekä Metsähallituksen suojelumetsät Renkajärvellä, Salmenvuorella ja Renkajoella.

- **Natura 2000 -alueet:** Vinjalammenharju (uhanalainen hämeen kylmänkukka; Ahvenlampi on kaakkurin pesimälampi), Ylisen Savijärven suot sekä Onkilammi–Tunturilammi, joiden runsasravinteisilla läpivirtausaltailla on monipuolinen vesikasvillisuus.
- **Muut arvokkaat kohteet:** luontoselvityksessä arvokkaiksi todetut alueet on merkitty MY-alueiksi. Kaavaan on merkitty myös liito-oravan pesäpuut sekä rauhoitetut puut ja lähteet. Renkajärven saarten luonto- ja maisema-arvot on turvattu merkinnällä, jonka mukaan ympäristö säilytetään.

Kaavan vaikutukset luontoon

Selostuksen mukaan luontoarvot on turvattu ensisijaisesti rakennuspaikkojen sijoittelulla ja rakennusoikeuden siirroilla, eikä uusia suojelualueita tarvittu. Kokonaisuutena kaavan arvioidaan turvaavan luontoarvot hyvin, eikä luonnonsuojelulain mukaista Natura-arviointia pidetty tarpeellisena.

Selostus toteaa myös, että aiempi, pääosin suunnittelematon rakentaminen on voinut heikentää tai tuhota arvokkaitakin luontoarvoja. Tiiviisti rakennetuilla rannoilla kaavalla ei siksi ole käytännön vaikutusta nykytilaan, vaan vaikutukset korostuvat jäljellä olevilla vapailla ja arvokkailla rannoilla.

Joissakin tapauksissa on jouduttu kompromisseihin, joissa tasapuolinen rakennusoikeus on osoitettu arvokkaalle alueelle. Esimerkkejä ovat kuusi uutta rakennuspaikkaa Takajärvelle Vinjalammenharjun Natura-alueen rajalle ja kaksi Onkilammelle. Onkilammen osalta selostus myöntää, että rakentaminen voi vaikuttaa lammen tilaan esimerkiksi ruoppauksen kautta.

Ympäristön häiriötekijät

- Isosuon turvetuotanto voi heikentää Kynnösjärven virkistyskelpoisuutta.
- Korkeamäen kallionlouhinta voi vaikuttaa Alisen ja Ylisen Savijärven virkistyskelpoisuuteen.
- Puolustusvoimien Ilveskallion alueelta voi kantautua melua, mutta mittausten mukaan raja-arvot eivät ylity kaava-alueella.

Lähde: Hattulan kunta, Eteläosien vesistöjen rantaosayleiskaava, kaavaselostus. Kaavatalo Kivatekno Oy, Hämeenlinna 6.6.2006. Tiivistelmä ei korvaa alkuperäistä kaavaselostusta eikä kaavakarttaa määräyksineen.