

## ASEMAKAAVAN SELOSTUS

# HONKARINTEEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

15.05.2022

Lopen kunta

Kaavan laatija

Matti Liukkonen,  
Arkkitehti Safa  
matti@artlabark.fi

## SISÄLLYS

<b>1.</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>3</b>
1.1	Tunnistetiedot .....	3
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus .....	3
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	4
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista .....	4
<b>2.</b>	<b>TIIVISTELMÄ .....</b>	<b>4</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet .....	4
2.2	Asemakaava .....	4
<b>3.</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>5</b>
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista.....	5
3.2	Suunnittelutilanne.....	5
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	5
<b>4.</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>6</b>
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	6
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	6
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö .....	6
4.3.1	Osalliset.....	6
4.3.2	Vireilletulo.....	6
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	6
4.3.4	Viranomaisyhteistyö .....	6
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	6
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	6
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen .....	7
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	8
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta .....	8
4.5.2	Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu .....	8
4.5.3	Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta .....	9
4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet .....	9
4.5.5	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	9

<b>5.</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>	<b>10</b>
5.1	Kaavan rakenne .....	10
5.1.1	Mitoitus.....	10
5.1.2	Palvelut .....	10
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	10
5.3	Aluevaraukset.....	10
5.3.1	Korttelialueet .....	10
5.3.2	Muut alueet .....	10
5.4	Kaavan vaikutukset.....	10
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	10
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	11
5.4.3	Muut vaikutukset .....	11
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	11
5.6	Kaavamerkinnot ja – määräykset .....	11
5.7	Nimistö .....	11
<b>6.</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....</b>	<b>11</b>
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	11
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus .....	11
6.3	Toteutuksen seuranta .....	11

## **LIITTEET**

LIITE 1/1-3 RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS 1/2000

LIITE 2. LAUSUNNOT, MIELIPITEET JA NIIHIN ANNETUT VASTINEET

LIITE 3. OTE MAAKUNTAKAAVASTA

LIITE 4. KIRKONJÄRVEN JOKINIEMEN YLEISKAAVA

LIITE 5. OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

LIITE 6. SEURANTALOMAKE

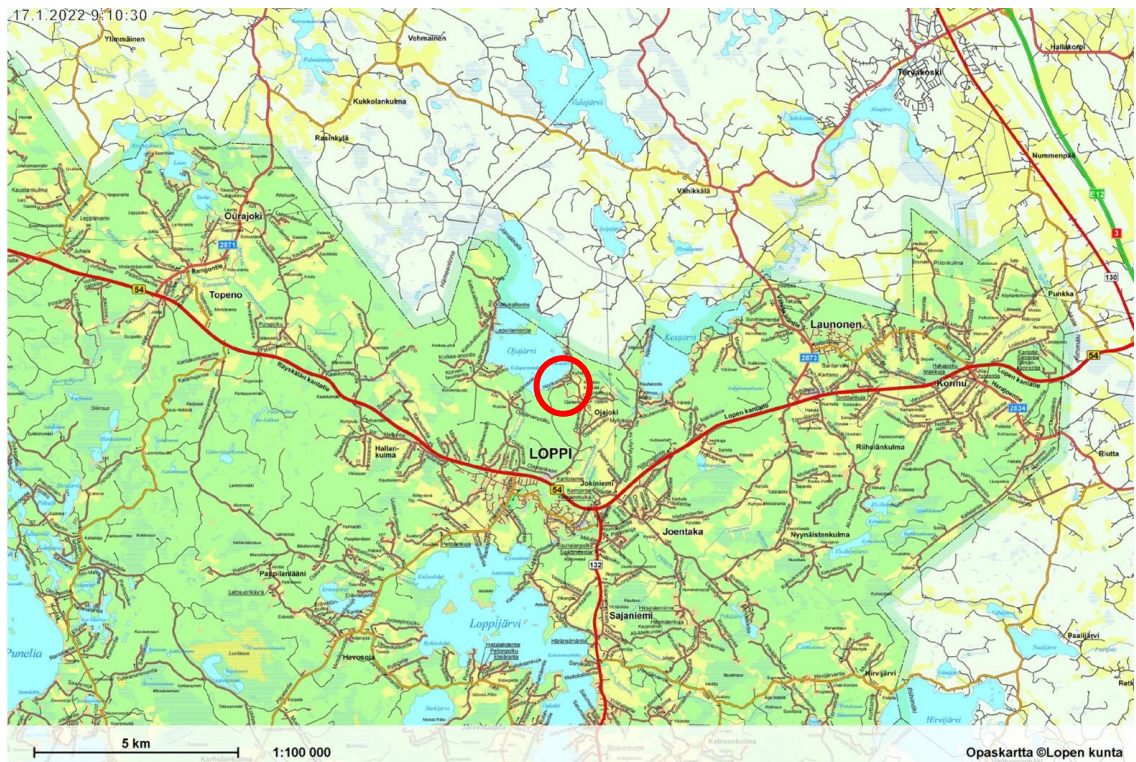
## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Honkarinteen ranta-asemakaava käsittää ranta-asemakaavan muutoksen Lopen kunnan Ojajärven ranta-alueen kiinteistöllä Honkarinne 433-405-21-40.

Kaava-alueen maanomistaja on ilmoittanut kunnalle maankäyttö- ja rakennuslain 63 § mukaisesti ranta-asemakaavan muutoksen vireille tulosta omistamallaan maa-alueella.

### 1.2 Kaava-alueen sijainti



*Rantakaava-alueen sijainti*

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaava-alueen nimi on ”Honkarinteen ranta-asemakaavan muutos” .

Ranta-asemakaava-alueen rakennusoikeus ja kaavamääräykset päivitetään ottaen huomioon kiinteistön olemassa oleva rakennuskanta, muut voimassa olevan kaava-alueen loma-asuntorakentamismääräykset, tehdyt poikkeamispäätökset ja loma-asuntojen muuttuneet tilavaatimukset niin, ettei heikennetä rakennetun ympäristön, luonnonympäristön tai maiseman laatua.

#### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Honkarinteen ranta-asemakaavan muutosluonnos
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.
- Liite 3. Ote maakuntakaavasta
- Liite 4. Ote yleiskaavasta
- Liite 5. Ote ajantasa-asemakaavasta

#### 1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040
- Kirkonkylän-Jokiniemen yleiskaava.
- Ojajärven alueen muut, aikaisemmat ranta-asemakaavat (Lopen karttapalvelu)
- Ojajärven ranta-asemakaavan muutos hyväksytty 11.11.2019.
- Ojajärven eteläosan ranta-asemakaava 29.5.1986
- Ojajärvi, Kerttulanmaa ranta-asemakaava 29.5.1986
- Ojajärvi, Keravannokka ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos 15.12.2003
- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
- Suomen rakennusmääräyskokoelma
- Muut, erityisesti ekologiset ja energian säästöön perustuvat Ympäristöministeriön määräykset ja ohjeet.
- Lopen rakennusvalvonnan RAHU-aineisto

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Ranta-asemakaavamutoksen laadinta kyseisille tiloille on tullut vireille Lopen kunnanhallituksen päätöksellä 14.2.2022 maanomistajan aloitteesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 30 päivää. Ranta-asemakaavan luonnosmateriaali on ollut nähtävillä 30 päivää. Kaavamutosehdotus (1.11.2022) selostuksineen oli maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaan nähtävillä 20.12.2022–19.1.2023.

### 2.2 Asemakaava

Alueella on voimassa 29.5.1986 hyväksytty ranta-asemakaava. Ranta-asemakaavan muutoksella nostetaan rakennusoikeutta samalle tasolle kuin viereisellä Ojajärven ranta-asemakaavan muutosalueella, hyväksytty 11.11.2019. Käytännössä se tarkoittaa loma-asuntojen rakennusoikeuden nostamista 60 kem<sup>2</sup>:sta 120 kem<sup>2</sup>:iin/rakennus sisältäen talousrakennukset ja saunat. Koska rakennuspaikkoja ei lisätä tai jaeta, yhteisöllisyyden tueksi sallitaan lisäksi 120 kem<sup>2</sup>:n yhteiskäyttörakennus tai vierasmaja. Kokonaisrakennusoikeus on silloin 1200 kem<sup>2</sup>. Rakennusten etäisyys rantaan säilyy nykyisellään. Saunarakennusten etäisyysvaatimus kasvaa voimassa olevan ranta-asemakaavan 10 metristä 15:een metriin. Täydennysrakentaminen ei aiheuta merkittävää rakentamista eikä heikennä luontoa, ympäristöä tai näkymiä. Uusi rakennusoikeus käytetään pääasiassa nykyisten loma-asuntojen laajentamiseen joko

lisärakennusosalla tai erillisellä pienellä talousrakennuksella. Alueella ei ole suojeltavia rakennuksia tai luonnonympäristöä, joihin kaavamuuos vaikuttaisi.

Ranta-asetmakaavan rakennusalaassa on huomioitu rakennusten nykyinen sijainti niin ettei uutta loma-asuntorakentamista sallita nykyistä lähempänä rantaa. Rakennusala laajenee hieman kiinteistörajan suuntaisesti ylärinteen puolella.

Kaavassa sallittaisiin rinneratkaisu niin että rinteessä muodostuvaan kellaritilaan voisi rakentaa puolet pääkerroksen alasta kerrosalaan kuuluvaa tilaa. Näin voidaan säästää hieman rakennuksen viemää pohjapinta-alaa rakennuspaikalla. Rakennuksia saa kunnostaa ja perusparantaa kaavan rakennusalaasta riippumatta. Uusien rakennusten kokoa rajoitetaan niin ettei muodostu maiseman mittakaavaan sopimatonta ympäristöä, ja kaikki yksityiskäyttöön tuleva uudisrakennusoikeus sijoitetaan samalle etäisyydelle tai kauemmas rannasta kuin nykyisessä kaavassa. Saunarakennusten vähimmäisetäisyyttä rannasta lisätään nykyisten määräysten mukaiseksi.

### **3. LÄHTÖKOHDAT**

#### **3.1 Selvitys suunnittelualan oloista**

Kiinteistön koko on noin 2,1 hehtaaria. Ranta-asetmakaavamuutoksen laadinta kyseisille tiloille on tullut vireille maanomistajan aloitteesta.

Rantakaava-alue on yksi osakeyhtiömuotoinen kiinteistö, jota ei ole tarkoitus jakaa lohkomalla tonteiksi tai rakennuspaikoiksi. Kiinteistön omistaja voi kuitenkin laatia kiinteistölle hallinnonjakosopimuksia.

Kiinteistöä on täydennetty jonkin verran poikkeamispäätöksillä. Rakennukset ovat nykyisen mittapuun mukaan pieniä, ja kaavasta johtuen huomattavasti pienempiä kuin viereisessä vuonna 2019 hyväksytyssä Ojajärven eteläosan ranta-asetmakaavan muutoksessa on sallittu tilalle 433-405-876-11 tuleville kiinteistöille. Niillä rakennusoikeutta on 8 % RA-alueen pinta-alasta, leikattuna kuitenkin niin, että rakennuksen enimmäiskoko rakennuspaikalla on enintään 200 kerrosneliötä, ja sisältää tarkennuksia rakennusten koosta ja käytöstä. Näillä rakennuspaikoilla ranta-asetmakaavan RA-alueet on jaettu noin 4000-5000 neliömetrin rakennuspaikkoihin. Tontti/rakennuspaikkajako on määritelty ohjeelliseksi. Ko. ranta-asetmakaavan yleisissä määräyksissä kuitenkin määrätään, että rakennuspaikkoja ei saa lisätä kaavakartalla olevista.

#### **3.2 Suunnittelutilanne**

##### **3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset**

Voimassa olevassa ranta-asetmakaavassa kiinteistö 433-405-21-40 eli kaava-alue on RA-2-loma-asuntorakennusten alue. Kaavamääräyksessä sallitaan 6 kpl loma-asuntoja, joiden pinta-ala on enintään 60 kem<sup>2</sup>/rakennus.

Lisäksi sallitaan 3 kpl yhteiskäyttöisiä saunoja enintään 25kem<sup>2</sup>/kpl. Kaava-alueelle on myönnetty useita poikkeamispäätöksiä, jotka ovat nostaneet käytettyä kerrosalaa

sallitusta rakennusoikeudesta 435 kem2 noin 593 kem2:iin. Tästä 341 kem2 on myönnetty 1987-89, ja 252 kem2 vuoden 2004 jälkeen. Voimassa oleva ranta-asemakaava on vuodelta 1986.

Alueella on voimassa 4.6.2007 hyväksytty Kirkonkylän-Jokiniemen yleiskaava. Siinä ilmoitetaan, että rakennusoikeus on ranta-asemakaavan mukainen (liite 4).

Alueella on voimassa *Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040*. Maakuntavaltuusto hyväksyi maakuntakaavan 27.5.2019. (Liite 3). Alueella ei ole maakuntakaavassa annettua käyttötarkoitusta. Vieressä oleva uimaranta-alue on osoitettu merkittäväksi virkistysaluekohteeksi. Kaava-alueen viereen on myös sijoitettu seudullinen ulkoilureitti. ja uimaranta-alueen pysäköintipaikka..

## **4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve**

Asemakaavan suunnittelu on lähtenyt maanomistajana toimivan yhteisön (kiinteistö-osakeyhtiö Honkarinne Oy) aloitteesta tarkoituksena nostaa rakennusoikeus nykyisiä ja tulevia vaatimuksia vastaavaksi.

### **4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Kaava-alueen maanomistaja on ilmoittanut kunnalle maankäyttö- ja rakennuslain 63 § mukaisesti ranta-asemakaavan muutoksen vireille tulosta omistamallaan maa-alueella.

### **4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **4.3.1 Osalliset**

Ks. osallistumis- ja arviointisuunnitelma liite 1.

#### **4.3.2 Vireilletulo**

Ranta-asemakaavan muutos on tullut vireille Lopen kunnanhallituksen päätöksellä 14.2.2022 maanomistajan aloitteesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 30 päivää.

#### **4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt**

Ks. osallistumis- ja arviointisuunnitelma liite 1.

#### **4.3.4. Viranomaisyhteistyö**

Ks. osallistumis- ja arviointisuunnitelma liite 1.

### **4.4 Asemakaavan tavoitteet**

#### **4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet**

Voimassa oleva ranta-asemakaava on hyväksytty 29.5.1986, ja jo ikänsä puolesta sisällöllisesti uudistamisen tarpeessa.

"Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa" on esitetty tavoitteet seuraavasti: "Ranta-asemakaava-alueen rakennusoikeus ja kaavamääräykset päivitetään ottaen huomioon kiinteistön olemassa oleva rakennuskanta, muut voimassa olevan ranta-asemakaavan loma-asuntorakentamismääräykset, tehdyt poikkeamis päätökset ja loma-asuntojen

muuttuneet tilavaatimukset niin, ettei heikennetä rakennetun ympäristön, luonnonympäristön tai maiseman laatua."

Voimassa olevan 1986 hyväksytyyn alkuperäisen ranta-asemakaavan johdosta kaavan tavoitteita ovat mm.

- Uusi loma-asutus pyritään keskittämään yhtenäiselle rakennusalueelle, jolloin muodostuu riittävän selvät ja yhtenäiset vapaa-alueet.
- Rakennusoikeuden tulisi nostaa naapurissa olevien ranta-asemakaavojen tasolle.
- Ratkaisussa käytetään hyväksi niin paljon kuin mahdollista olemassa olevaa tiestöä.
- Rakennuskannan peruskorjauksilla ja lisärakentamisella pyritään luomaan nykyistä paremmat mahdollisuudet vastata nykyaikaisiin ympäristövaatimuksiin. niin että vesistöön tai maaperään ei pääse minkäänlaista lisäkuormitusta.
- Alueen kaava ohjaa yhteisölliseen rakentamistapaan. Rakennuspaikkoja ei eroteta toisistaan, ja yhteisille toiminnoille varataan osa rakennusalueesta.

#### **Kunnan asettamat tavoitteet**

Ei tavoitteita.

#### **Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet**

Näistä lähtökohdista on päädytty Honkarinteen ranta-asemakaava-alueella siihen, että nykyisille jo rakennetulle yhdeksälle (9) lomarakennukselle tavoitteena on mahdollisuus rakentaa 120 neliön loma-asuntorakennus 60 neliön sijaan. Koska rakennuspaikka on yhteisöllinen ja jakamaton kiinteistön tavoitteena on siksi perusteltua sallia kaikkia omistajia palvelevia yhteisiä tiloja alkuperäisen kaavamääräyksen hengessä yksityisten tilojen lisäksi.

#### **Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet**

Tärkein ympäristötavoite on, että Ojajärven laatua ei heikennetä, vaan luodaan edellytyksiä sen parantamiselle, mikäli mahdollista. Lisäksi tavoitteena on rakennusoikeuden jakautuminen tasapuolisesti. Lähin vertailukohta on viereinen Ojajärven eteläosan ranta-asemakaavan muutoksen alue, ja sen sallima rakennusoikeus.

### **4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen**

#### **Osallisten tavoitteet**

Kiinteistön omistajan tavoitteena on päivittää tilan käyttö nykyisiä ja tulevia tarpeita varten, ja samalla huolehtia, että kunnossa pidolle ja huollolle syntyy kohtuulliset taloudelliset edellytykset tulevaisuuden ympäristötavoitteiden mukaan. Nykyinen rakennusoikeus on 360 kem<sup>2</sup> + 3 saunarakennusta, yhteensä 435 kem<sup>2</sup> kem<sup>2</sup>.

Rakennusoikeuden nosto tasapuolisesti tuottaa yhteistiloinen noin 1200 kem<sup>2</sup>:n rakennusoikeuden, mutta jakautuu käytännössä yhdeksään lomarakennukseen. Lisärakennusoikeus parantaa mahdollisuuksia rahoittaa myös kunnossapito- ja perusparannustöitä sekä ympäristötoimia.



## 4.5 Asemakaavavartkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

### 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

- 0** - **vaihtoehtona** on, että kaavamuutosta ei tehdä.
- 1** - **vaihtoehto** on tavoitteiden mukainen vaihtoehto, joka täyttää myös tasapuolisuuden vaatimuksen.

### 4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

#### Vaihtoehto 1. Kaavaluonnoksen toteuttaminen

Kaavan rakennusoikeuden lisääminen ei aiheuta merkittävää rakentamista, eikä muuta rakennusten sijaintia merkittävästi, esimerkiksi etäisyys rantaan säilyy vähintään samana. Rakennusten laajennukset sijoittuvat vanhan rakentamisen yhteyteen. Ajoneuvojen pysäköinti ja tiestö sijoittuvat nykyisen tiestön varteen nykyiseen tapaan.

Pysäköintiä ja huoltoa varten sallitaan avoimia katoksia ja autotalleja. Viimeksi mainitut luetaan kerrosalaan. Välttämättömiä teknisiä tiloja ja rakenteita voi rakentaa rakennusoikeudesta ja rakennusalasta riippumatta niin, että ne eivät vaikuta maisemaan ja ympäristöön.

Ranta-asemakaavan muutos ei lisää ympäristökuormitusta Ojajärveen, pikemminkin päinvastoin, kun varsinaisia loma-asuntoja ei rakenneta lisää, vaan täydennetään ja laajennetaan vanhaa rakennuskantaa lähinnä nykyisille asukkaille. Rakennusten laajentamisen ja kunnossapidon taloudelliset edellytykset paranevat lisärakennusoikeuden myötä. Ympäristöä, energiaa ja päästöjä säästävää uutta tekniikkaa voidaan siinä yhteydessä ottaa käyttöön ilmastomääräysten mukaisesti rakennuksia laajennettaessa ja ylläpidettäessä.

Aiottu lisärakentaminen ei lisää rakennuspaikkoja, eikä vaikuta rakennusten kokoon näkyvästi. Alueella on jo tehty jätehuoltoon liittyviä parannuksia nykyisten määräysten mukaisesti.

Honkarinne on noin 4 kilometrin päässä Lopen keskustasta eli myös pyöräilyetäisyydellä, ja se voi tukeutua kunnan keskustan palveluihin. Asutuksen vähäinen lisääminen ei vaikeuta yhdyskuntarakenteen kehittämistä. Päinvastoin, se on lähellä keskusta-aluetta, ja voi siten tukea kunnan palvelujenkin kehitystä.

Yhteiset tilat ovat yhteisöllisen toiminnan edellytys, joita halutaan kaavallisesti tukea.

Peruskorjaukseen ja ylläpitoon liittyviä toimenpiteitä ovat mm. seuraavat:

Energian säästöön ja ilmastomuutokseen kohdistuvat vaikutukset:

- Rakennusten vesi- ja lämmitysenergian sekä energian säästötoimenpiteet uusiutuneiden rakennusmääräysten mukaisesti.
- Investoinnit paikallisiin uusiutuviin energialähteisiin
- Muu huolto- ja kunnostus, mm. kosteusvauriot, etähallinta yms.
- Vesihuollon perusparannus ja mahdolliset ympäristönsuojelutekijät
- Yhteisten tilojen ylläpito
- ”Mökkikunnan” tilojen tehokas käyttö esimerkiksi perheen käyttäjien lisääntyessä, joka sekin liittyy energian säästöön, ja sen hallinta ympäristössä.

- Yleisen elintason nousu lisää oleskelutilan, makuuhuoneiden ja myös harrastus- ja työskentelytilojen tarvetta, keittiö- ja jätetalusteiden tilantarvetta sekä myös saunan oheistilojen: takkahuone, pukutila, terassi, lasitettu terassi ja käymälä - tarvetta.
- Mukautuminen vuoden aikojen vaihteluun, talvilomailu, ja muut mahdolliset perustellut tarpeet, esimerkiksi etätyö.

Ranta-asemakaavan luonnos noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Se ei ole Kanta-Hämeen maakuntakaavan vastainen, ja ottaa huomioon lähiympäristön kaavamerkinnät. Ranta-asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

**0-vaihtoehdossa** alueen tekninen ja yhteisöllinen kehittäminen on vaarassa jäädä toteuttamatta. Vastuullisesti hoidettuna muutokset ovat mahdollisia, jos niillä on kohtuullinen taloudellinen perusta. Honkarinteen alueella voimassa oleva ranta-asemakaava ei nykyisellään tue alueen tasapuolista kehitystä.

Rakennusten kunnossapito voi kuitenkin vaarantua, jos toimijana olevan osakeyhtiön toimintaedellytykset heikkenevät, mikä voi lisätä ympäristökuormitusta.

Ympäristön tilaan kaavan muuttamatta jättäminen ei vaikuta huomattavasti, jos vesihuolto toimii ekologisesti ja vesistöä pilaamatta nykyisessä laajuudessa.

#### 4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Vaihtoehto 1. tuottaa myönteisen kehitysnäkymän kiinteistön omistajalle, ja sitä kautta myös kunnalle. Se on tasapuolinen ratkaisu verrattuna muihin Ojajärven ympäristön loma-asuntoalueisiin, eikä vaikeuta ympäristön suojelua, mutta voi tuottaa myös myönteisiä ratkaisuja ilmastonmuutoksen torjuntaan ja energian säästöön. Yhdyskuntarakenteen kehityksen kannalta hankkeella ei ole kielteisiä vaikutuksia. Lopen keskustan palvelut ovat lähellä, ja loma-asuntoaluetta voi käyttää monipuolisesti vaarantamatta ympäristöä tai palvelutasoa. Alueen lisärakentaminen ei vaikuta alueen infrastruktuuriin, esimerkiksi energiahuollon ja kuntatekniikan investointien tarpeeseen.

Jos kaavamuutosta ei tehdä, ratkaisu ei ole naapurikaavoihin verrattuna tasapuolinen, ja on omistajilleen epäedullinen sekä taloudellisesti että ympäristön ja ilmastonmuutoksen kannalta, jos ottaa huomioon taloudellisten tekijöiden vaikutuksen ympäristöstä huolehtimiseen.

Ranta-asemakaavaratkaisu on ylempien kaavatasojen mukainen. Asemakaavan muutosluonnosmateriaalista ei saatu mielipiteitä.

#### 4.5.4. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Vaihtoehdon 1. eli kaavamuutoksen toteuttamiselle ei ole nähty esteitä.

#### 4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaavaehdotuksen johdosta saatujen lausuntojen lyhennelmät ja niihin annetut vastineet ovat liitteenä 2.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Kaavan rakenne on sama kuin aikaisemmin. Se sisältää yhden käyttötarkoituksen, RA-3, joka merkitsee nykyisen käyttötarkoituksen jatkumista.

#### 5.1.1 Mitoitus

Ranta-asemakaavan muutoksella kaava-alueelle hyväksytään nykyinen rakentamistilanne, jossa on 9 lomarakennusta. Rakennusoikeutta on esitetty 120 kem<sup>2</sup>/ rakennus, joka vastaa yhdeksän omistajan tarpeita. Koska rakennuspaikkoja ei ole tarkoitus lohkoa, sallitaan yhteisöllisyyttä vahvistavana etuna vielä 120 neliötä yhteis- tms. tilaa.

Yhden lomarakennuksen koko on enintään 120 kem<sup>2</sup>. Sen sisältämien rakennusten määrää ei ole tarpeen rajoittaa, koska nykyisin tarvitaan myös aikaisempaa monipuolisempia tiloja. ja pienet rakennukset voidaan myös sijoittaa maastoon joustavammin ja pienimittakaavaisemmin kuin isommat.

#### 5.1.2 Palvelut

Alueelle ei synny muita palveluja kuin kiinteistön asukkaita palvelevia yhteistiloja sallittu määrä.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevat määräyksiä koskevia määräyksiä ei ole esitetty tässä vaiheessa. Esimerkiksi maalämpökaivoja, aurinkokeräimiä - tai paneeleja yms. on mahdollista rakentaa rakennus- ja toimenpideluvilla noudattaen olemassa olevia ympäristömääräyksiä ja rakennusvalvonnan ohjeita.

### 5.3 Aluevaraukset

**RA-3** Lomarakennusten rakennuspaikka käsittää koko alueen. Kaavamääräyksen sisältö on avattu luvuissa 3-5.

#### 5.3.1 Korttelialueet

Aluetta ei voi lohkoa erillisiin rakennuspaikkoihin.

#### 5.3.2 Muut alueet

Muita alueita ei ole.

### 5.4 Kaavan vaikutukset

#### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakennusten koko lisääntyy käytännössä noin 20–40 kerrosneliötä/ lomarakennus. Poikkeamispäätöksillä voimassa oleva alimitoitettu lomarakennusten rakennusoikeus (360 kem<sup>2</sup>) lisääntynyt noin 170 kem<sup>2</sup>:llä, mikä sisältää kolme loma-asuntoa ja yhden pienemmän lisärakennuksen. Lisärakennuksia ja pienempiä talousrakennuksia, saunoja ja aittoja tullaan rakentamaan loma-asuntokohtaisina. Lisärakentaminen sijoittuisi vanhojen rakennusten lomaan tai niiden sijoille, jolloin yleisilme ei muutu. Yhteiset tilat sijoittuvat nekin rakennusosalalle. Yksittäisiä enintään 30 kem<sup>2</sup>:n saunoja on mahdollista

rakentaa vähintään 15 metrin päähän rannasta. Niiden lukumäärää ei ole enää rajoitettu, sillä lähimmät olemassa olevat rakennukset ovat jo nyt noin 15-20 metrin päässä rannasta, ja saunojen vähimmäisetäisyyttä rannasta on lisätty 10:stä 15 metriin.

#### **5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

Rakentaminen ei muuta luontoalueiden laatua tai määrää, eikä vaikuta luontoon eikä luonnon ympäristöön.

#### **5.4.3 Muut vaikutukset**

Ks. luku 4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehtojen ja niiden vaikutukset.

#### **5.5 Ympäristön häiriötekijät**

Rakentamisen laajentamisella on rakennusaikaisia lähinnä meluvaikutuksia, joiden häiritsevyyteen voi vaikuttaa mm. ajoituksella, rakennustavalla ja tiedotuksella.

#### **5.6 Kaavamerkinnot ja – määräykset**

Kaava-alue on RA-3- eli loma-asuntorakennusten aluetta kokonaan kuten ennenkin. Rakennusala laajennetaan hieman ylärinteen puolelle. Rannan puolella raja pysyy samana kuin voimassa olevassa ranta-asemakaavassa. Rakennusoikeuden määräytyminen on selvitetty kohdassa 5.1. *Kaavan rakenne*.

#### **5.7 Nimistö**

Ei muutoksia nimistöön.

### **6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

#### **6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

Asemakaava ei sisällä suunnitelmia tai rakentamishojeita.

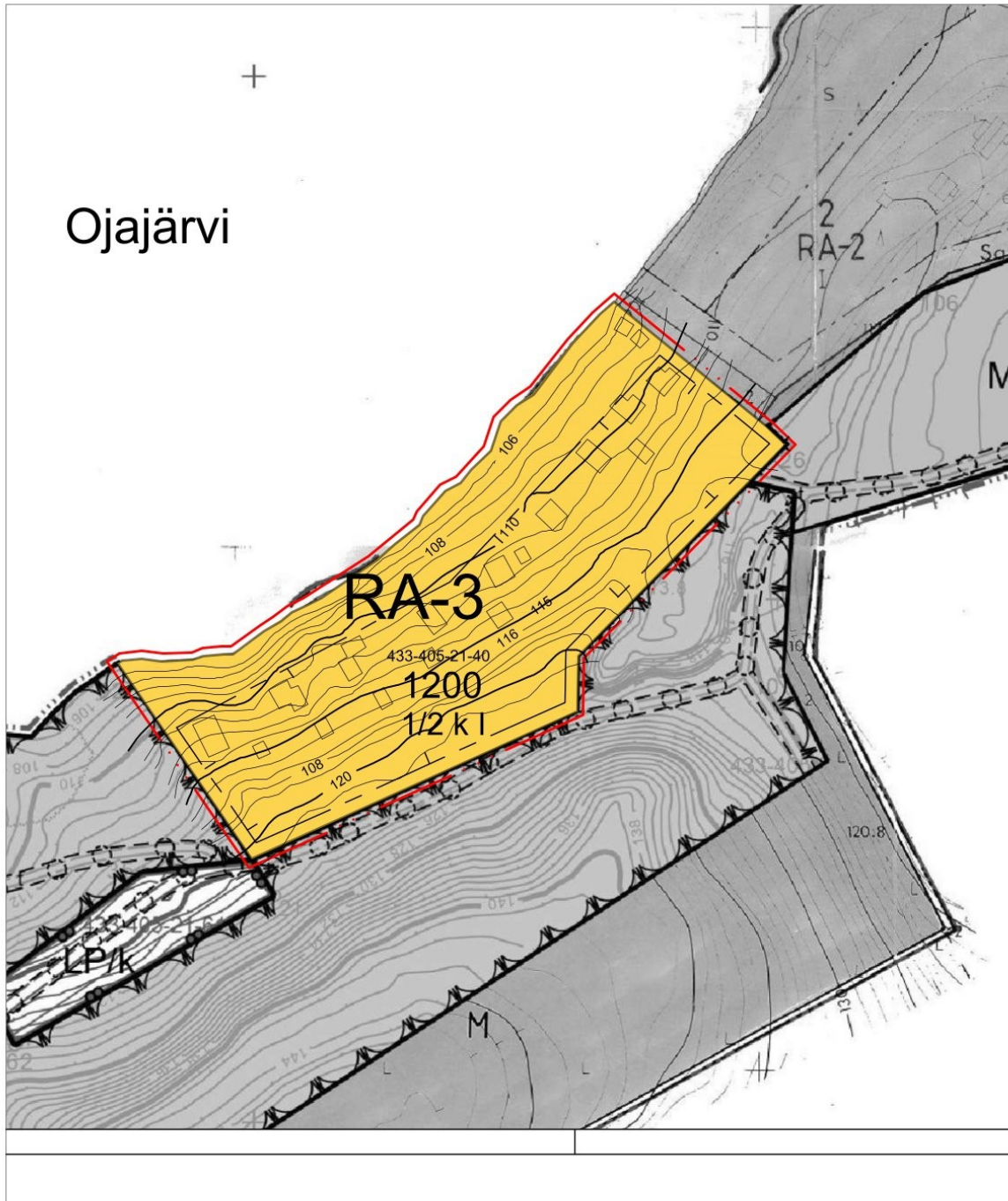
#### **6.2 Toteuttaminen ja ajoitus**

Ranta-asemakaavan toteuttamisesta ja ajoituksesta päättää kiinteistön omistaja. Suositeltavaa olisi tehdä laajentamiselle kokonaissuunnitelma yhtenäisyyden turvaamiseksi, ja muutenkin kiinnittää huomiota aluekokonaisuuden yhtenäisyyteen.

#### **6.3 Toteutuksen seuranta**

Ei erityistä seurantaa.

LIITE 1/1. HONKARINTEEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS 24.4.2023



**LIITE 1/2. HONKARINTEEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS 24.4.2023  
MÄÄRÄYKSET****HONKARINTEEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS  
KIINTEISTÖLLE 433-405-21-40****RANTA-ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET****RA-3**

Loma-asuntojen korttelialue.

Alueelle saa rakentaa loma-asuntoja tarvittavine apu- ja varastotiloineen enintään 1080 kem<sup>2</sup>. Loma-asuntoja saa olla enintään 9 kpl. Loma-asuntorakennuksen kerrosala saa olla enintään 120 kem<sup>2</sup>.

Loma-asuntojen lisäksi saa rakentaa enintään 120 kem<sup>2</sup> yhteiskäyttötilaa, jota voi käyttää esimerkiksi monitoimitilana, vierasmajana, saunana ja talousrakennuksena.

Erillisen saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 30 kem<sup>2</sup>. Sen saa rakentaa rakennusalaan riippumatta vähintään 15 metrin etäisyydelle keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta mitattuna rakennuksen tai katetun kuistin tai terassin rannan puoleisesta reunasta.

Olemassa olevia rakennuksia saa perusparantaa ja kunnostaa rakennusalaan riippumatta.

 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

 Osa-alueen raja.

1234 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

1/2 k IV Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi alaksi.

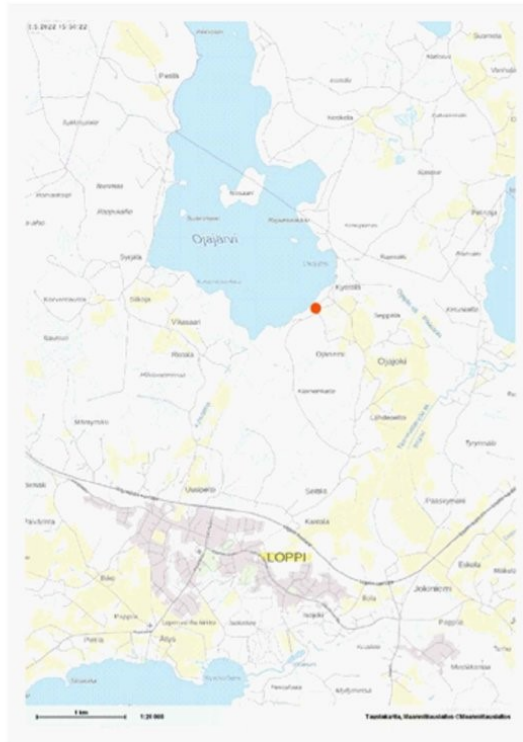
 Rakennusala.

 Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

**YLEISET MÄÄRÄYKSET**

Vesi- ja jätehuolto sekä kierrätys tulee järjestää kunnan viranomaisten määräysten ja ohjeiden mukaisesti.

## LIITE 1/3. RANTA-ASEMAKAAVAEHDOTUS 24.4.2023 NIMIÖ



Pohjakartta täyttää MRL 54a§:n vaatimukset .  
24.4.2023 Werner Franzen, Maankäyttöpäällikkö.

Tämä kaavakartta on Lopen kunnanvaltuuston päätöksen  
.....§..... mukainen. Pöytäkirjanpitäjä

K.osa/Kylä 405	Kortteli/Tila HONKARINNE	Tontti/Rn:o 4-33-405-21-40	Viranomaisten arkistointimerkintä varten
Rakennustoimenpide RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS		Piirustuslaji RANTA-ASEMAKAAVAEHDOTUS	
Rakennuskohteen nimi ja osoite HONKARINNE 12700 HONKARINNE LOPPI		Piirustuksen sisätilä ASEMAKAAVAKARTTA	Mittakaavat 1/2000
Suunnittelijan nimi Artlab Arkkitehdit Oy Matti Liukkonen Tilanhoitajankaari 30 B 24 00790 HELSINKI puh. 040 5492388 email: matti@artlabark.fi		Suunnittelualue, työnnumero ja piirustuksen numero KAAV 0002	
Päiväys Helsingissä 24.4.2023	Allekirjoitus <i>Matti Liukkonen</i>		

**LIITE 2. RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOSHDOTUKSESTA SAATUJEN LAUSUNTOJEN LYHENNELMÄT JA NIIHIN ANNETUT VASTINEET.**

**Nähtävillä oloaikana saatiin 7 lausuntoa, ei muistutuksia.**

**Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus**

Lausunto 19.1.2023 HAMELY/448/2022

**Lausunnon lyhennelmä**

Lopen kunta pyytää Hämeen ELY-keskukselta lausuntoa Ojajärven Honkarinteen ranta-asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheen aineistosta. Kaavamuutoksen tavoitteena on päivittää ranta-asemakaavan rakennusoikeus ja kaavamääräykset ottaen huomioon olemassa oleva rakennuskanta, muut voimassa olevan kaava-alueen loma-asuntorakentamismääräykset, tehdyt poikkeamispäätökset ja loma-asuntojen muuttuneet tilavaatimukset niin, ettei heikennetä rakennetun ympäristön, luonnonympäristön tai maiseman laatua.

Hämeen ELY-keskuksen luonnosvaiheessa antaman lausunnon mukaisesti on kaavaehdotuksessa täsmennetty RA-3 kaavamääräystä lisäämällä siihen rakennusten enimmäislukumäärä 9 kpl.

Hämeen ELY-keskuksella ei ole kaavaehdotukseen huomautettavaa.

**Hämeen liitto**

Lausunto HL/99/03.03.00/2022

Hämeen liitto ilmoittaa sähköpostissa, ettei se anna lausuntoa Honkarinteen ranta-asemakaavan muutosehdotuksesta.

**Kanta-Hämeen pelastuslaitos**

Lausunto 3129.

Ei huomautettavaa.

**Tekninen lautakunta Lopen kunta.**

Koska ranta-asemakaavan muutoksessa esitetään nykyisen rakennusoikeuden yli 100%:n korotusta nykyiseen toteutumaan, niin se tulee huomioida myös jätevesien (mustat ja harmaat) asianmukaisilla määräyksillä, jotka ottavat huomioon rakennusoikeuden kasvun mahdollistamat vaikutukset alueen käyttäjien määrän kasvussa. Näissä tulee ottaa huomioon Lopen kunnan ympäristömääräykset. Missä huomioidaan, ettei kasvava rakennusoikeuden määrä johda Ojajärveen johtuvien ravinteiden ja haitallisten aineiden kuormituksen lisääntymiseen. Tämä on erityisen tärkeää välittömästi n. alle 300 metrin etäisyydellä sijaitsevan Lopen kunnan



ylläpitämän Ojajärven yleisen uimapaikan vedenpuhtauden ja imagon kannalta. Lisäksi alueelle johtavat tieyhteydet on hyvä huomioida mahdollisen jätehuollon toimivuuden varmistamiseksi.

Ojajärven eteläpään ranta-asemakaavassa, mikä on vahvistettu 11.11.2019 tiloille 433-405-21-58 ja 21-61 on itsenäisten RA-lomarakenuspaikkojen rakennusoikeudeksi vahvistettu 120 m<sup>2</sup>/rakennuspaikka. Valmisteltavassa Honkarinteen ranta-asemakaavan muutoksessa yhdeksi RA-3 yhteiskäyttöiseksi osoitettavaa rakennuspaikkaa ei voi verrata tai arvioida yhteismitallisesti samoin perustein RA- lomarakenuspaikan kanssa.

### **Vastine**

Kaava-alueella on noudatettu ja tullaan noudattamaan uusimpia jätehuoltolakeja, -asetuksia ja -määräyksiä sekä kunnan viranomaisten määräyksiä ja ohjeita yhteistyössä kunnan kanssa. Jätelautakunta Kolmen kierto hyväksyi uudet määräykset 7.4.2022. Kaavassa ei sen vuoksi tarvita yksityiskohtaisia määräyksiä jätehuollosta, jotka voivat myös nopeasti vanheta. Kaava-alueen maanomistaja on tulevien rakennuslupien hankkeista vastaava taho, joka huolehtii, että määräyksiä noudatetaan tulevissakin hankkeissa. Kaavaselvityksessä on todettu, että kaava-alueen käyttäjämäärä ei nouse merkittävästi, koska uusia rakennuspaikkoja ei saa muodostaa, vaan vanhoja voidaan laajentaa ja parantaa samalla myös vesi- ja jätehuoltoa, mikäli se havaitaan tarpeelliseksi.

Koska asiaan on kuitenkin kiinnitetty lausunnoissa vielä huomiota, kaavaehdotukseen on lisätty vähäisenä muutoksena yleismääräys jätehuollosta muodossa *”Vesi- ja jätehuolto sekä kierrätys tulee järjestää kunnan viranomaisten määräysten ja ohjeiden mukaisesti.”* Maanomistaja on vahvistanut tiedot kunnan kanssa tehtävästä yhteistyöstä jätehuoltokysymyksissä. Ympäristö- ja rakennuslautakunta eikä myöskään ELY-keskus huomauttanut asiasta ehdotusvaiheessa. Kaavamuutos ei vaikuta tiestöön tai kaava-alueen saavutettavuuteen mm. siksi, että uusia rakennuspaikkoja ei kaavan mukaan saa tehdä. ja kun jätekuorma ei merkittävästi lisäänty.

Lausunnossa mainittiin myös kaava-alueiden rakennusoikeuksien vertailu. Kaavan vaikutusalueen lähtötilanteen kartoittamiseen kuuluu myös rakennusoikeuksien vertailu, johon on yleensä useampiakin perusteluja. Se on osa suunnittelutilanteen taustaselvityksiä kaavaselvityksessä, joka ei ole kaavaprosessissa vahvistuva asiakirja. Rakennusoikeus selvitetään kuitenkin aina kaavakohtaisesti.

### **Etelä-Hämeen Ympäristöterveys**

dnro 209/2.12.2022

#### **Lausunto**

Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava läheisen kunnan yleisen uimarannan viihtyvyyteen ja uimaveden laatuun vaikuttavia tekijöitä, kuten asumisajan lisääntymisen myötä muuttuvat jätevesien määrät.

Muodostuvien jätevesien kuormitus järven laatuun tulee huomioida.

**Vastine**

Ks. edellinen vastine.

**Ympäristö- ja rakennuslautakunta, Lopen kunta**

27.1.2023

Ei huomautettavaa.

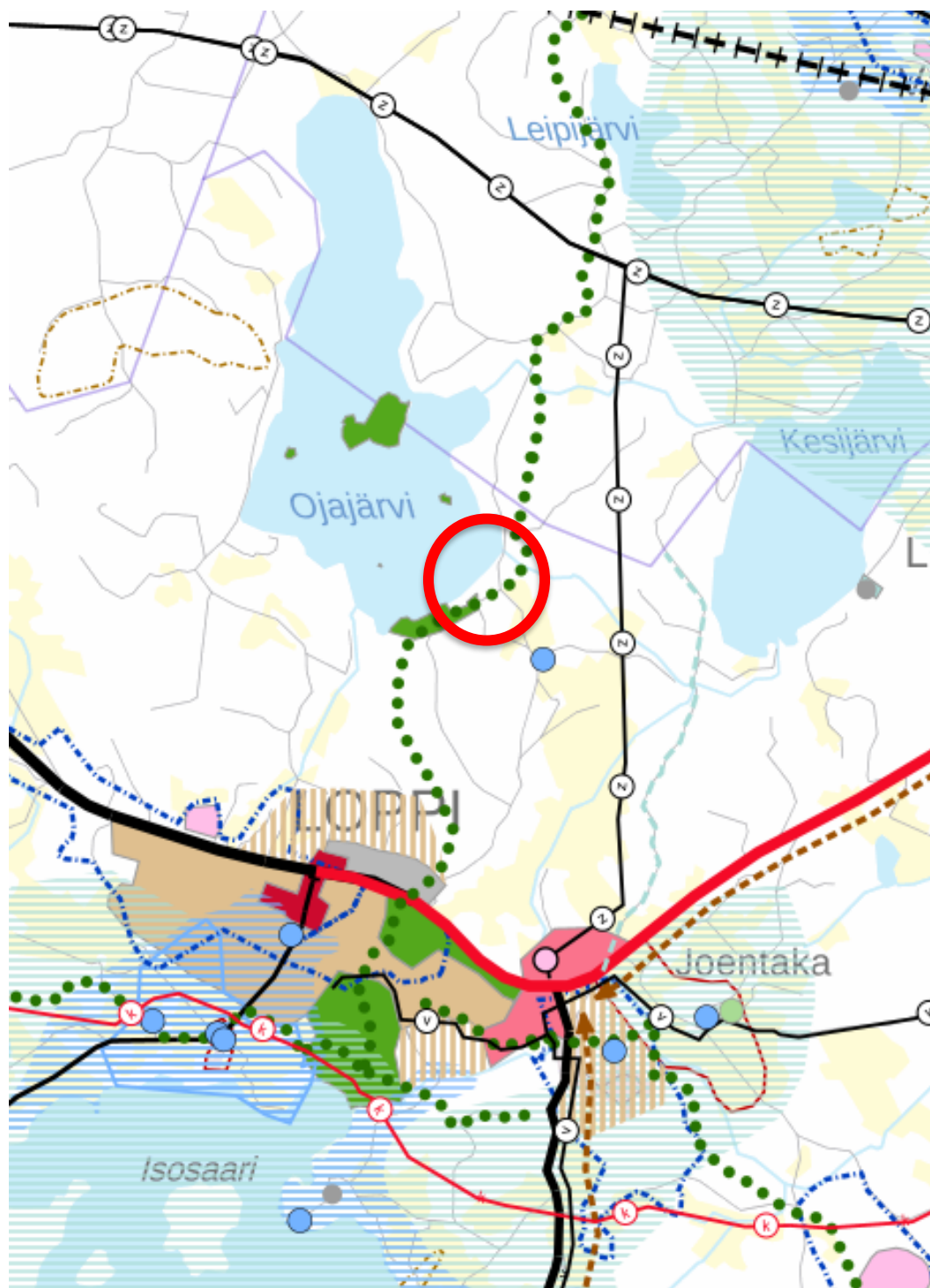
**Hämeenlinnan kaupunginmuseo**

Lausunto HMU101/12.03.03.08/2023

Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo on 21.6.2022 lausunut (HML/3534/12.03.03.08/2022) ranta-asetymakaavan luonnosvaiheesta ja todennut, ettei vastuumuseolla ole huomautettavaa kaavaluonnokseen.

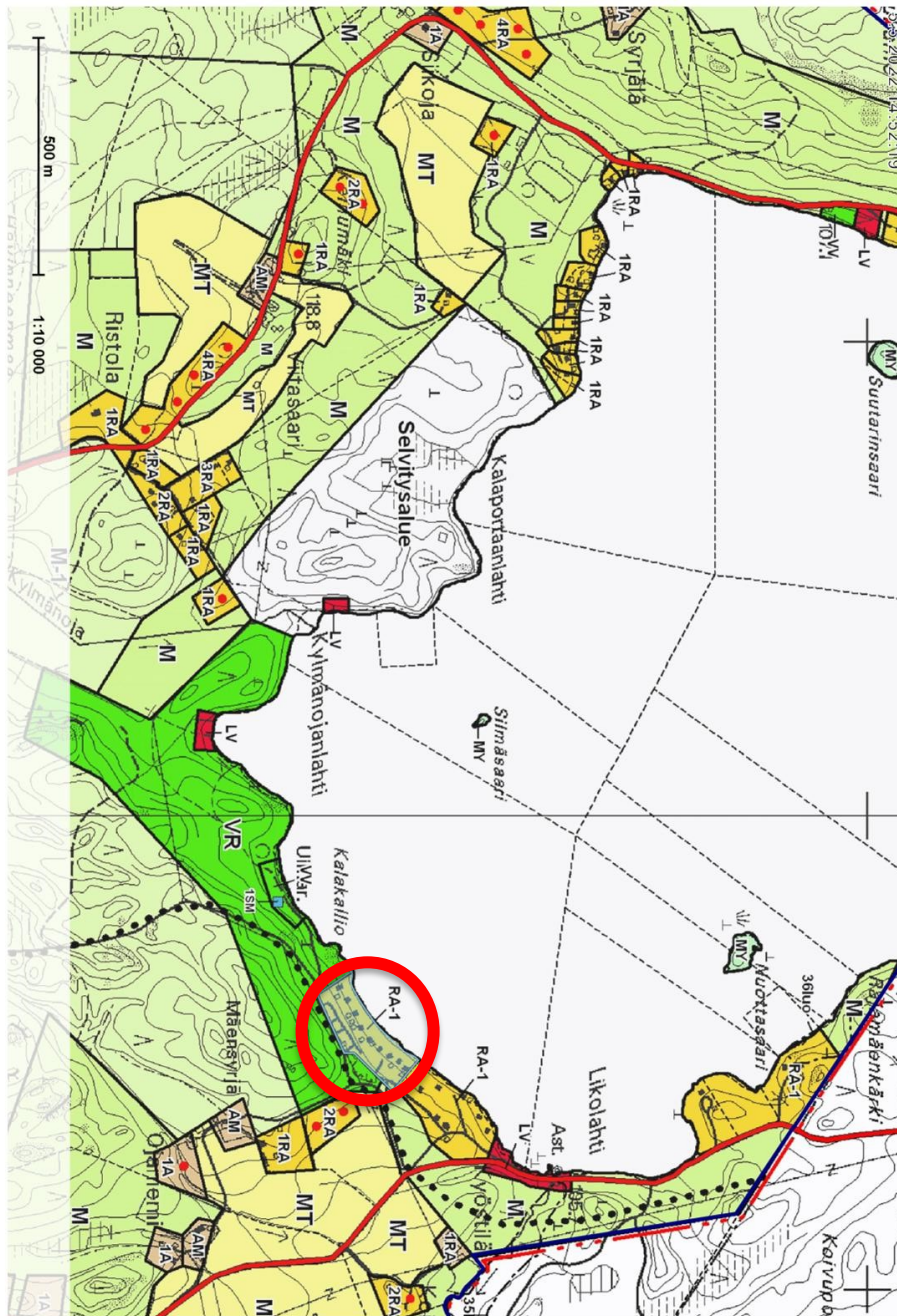
Kanta-Hämeen alueellisella vastuumuseolla ei ole huomautettavaa kaavaehdotukseen.

## LIITE 3. OTE MAAKUNTAKAAVASTA



Kaava-alueen vieressä on maakunnallisesti arvokas Ojajärven virkistysalue ja uimaranta. Alueen eteläpuolelle on sijoitettu seudullisesti merkittävä ulkoilureitti.

**LIITE 4. KIRKONJÄRVEN – JOKINIEMEN YLEISKAAVA**



5

**RA-1** LOMA-ASUNTOALUE RANTA-ASEMAKAAVA-ALUEELLA  
Rakennusoikeus on ranta-asemakaavan mukainen.



## LIITE 5. OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA



**RA-2**

Loma-asuntojen korttelialue. Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 6 kpl enintään 60 k-m<sup>2</sup>:n suuruisia loma-asuntoja tarpeellisine talousrakennuksineen. Erilliset saunarakennukset, joita saa olla enintään 3 kpl ja joiden pohjapinta-ala saa olla max. 25 m<sup>2</sup> rakennusta kohti, saa sijoittaa saunarakennuksia varten varatulle rakennusalueelle kuitenkin vähintään 10 m etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta.

**VR**

Retkeliy- ja ulkoilualue. Alue on tarkoitettu yleiseen käyttöön. Alueelle saa rakentaa enintään 100 k-m<sup>2</sup> alueen käyttötarkoituksen edellyttämiä rakennuksia ja rakennelmia.

**VV**

Uimaranta-alue. Alue on tarkoitettu yleiseen käyttöön.

Kaavassa esitettyjen rakennuspaikkojen lukumäärää ei saa ylittää.

Rantakaava-alueelle rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoltaan, materiaaliltaan ja väriltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia. Rakennuspaikkojen rakentamaton osa on säilytettävä luonnonmukaisena. Rakennusten ja rannan välissä on säilytettävä suojapuusto.

Alueelle ei saa rakentaa vesikäymälöitä. Kuivakäymälät on sijoitettava vähintään 40 m etäisyydelle rantaviivasta sekä varustettava vettä läpäisemättömällä säiliöllä ja niin, etteivät ne aiheuta haittaa viereisten rakennuspaikkojen käyttäjille.

Sauna-, pesu- ja muita jätevesiä varten on rakennettava maahan imeyttämistä varten tarpeelliset laitteet, joiden vähimmäisetäisyys on 15 m rantaviivasta.

Kiinteät jätteet on kuljetettava kaatopaikalle. Lahoavat jätteet on kompostoitava.

Pohjapinta-alalla tarkoitetaan rakennuksen alaa sisältäen myös kuistin ja avoverannan.

## LIITE 6. SEURANTALOMAKE

LOPEN KUNTA

HONKARINTEEN RANTA-ASEMAKAAVAN

MUUTOS

**Kuntanumero** 433**Kaava-alueen pinta-ala** 2,27

## YHTEENVETO ALUEVARASUKSISTA

Aluevaraukset yhteensä	Pinta- ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala m <sup>2</sup>	Tehokkuus	Pinta- alan muutos	Kerrosalan muutos
<b>ERITTELY</b>						
RM	0	0 %	0	0	0	0
RA	2,27	100 %	1200	0,05	0	765
EN/u	0	0	0	0,00	0	0,00
VL	0	0	0	0,00	0	0,00
VV	0	0	0	0	0	0,00
VU	0	0	0	0,00	0	0,00
Muut	0	0	0	0,00	00	0,00
	2,27	100,0 %	1200			765
<b>YHTEENVETO ALUEVARAUKSISTA</b>						
R yhteensä	2,27	100 %	1200	0,05	0	765
E yhteensä	0	0	0	0,00	0	0,00
V yhteensä	0	0	0	0,00	0	0,00
Muut	0	0	0	0,00	0	0,00
<b>YHTEENSÄ</b>	2,27	100,0 %	1200		0	765
Keskitehokkuus $e_k$				0,05		