

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Rutajärven ranta-asemakaava
tilalle Santala 86-413-1-120

Hausjärven kunta



9.9.2025

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan alueidenkäyttölain 63 §:n mukaisesti, miten osallistuminen ja vuorovaikutus sekä kaavan vaikutusten arviointi tapahtuvat kaavaprosessissa.

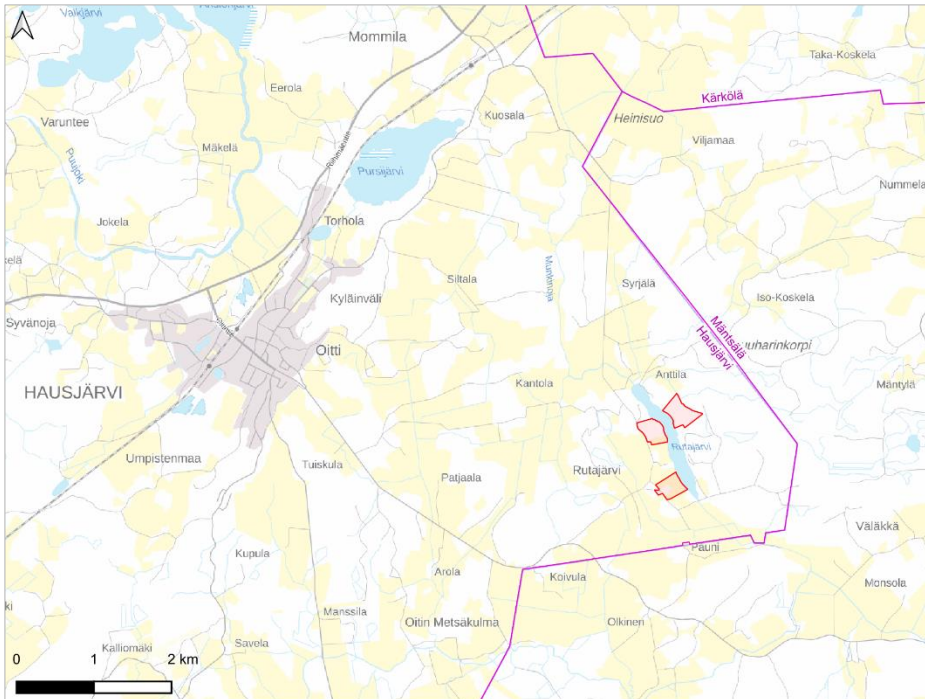
Kartta- ja ortokuva-aineistot © Maanmittauslaitos 2025

Sweco Finland Oy	Y-tunnus: 2661738-3
Projekti	Hausjärvi, Rutajärven ranta-asemakaava
Työnumero	25021231
Asiakas	Hausjärven kunta
Tekijä	Miska Muikkula, Hanna Töykkälä, Petri Hautala
Päiväys	9.9.2025
Dokumenttiviite	20250909_Rutajärven_ranta-ak_OAS.docx

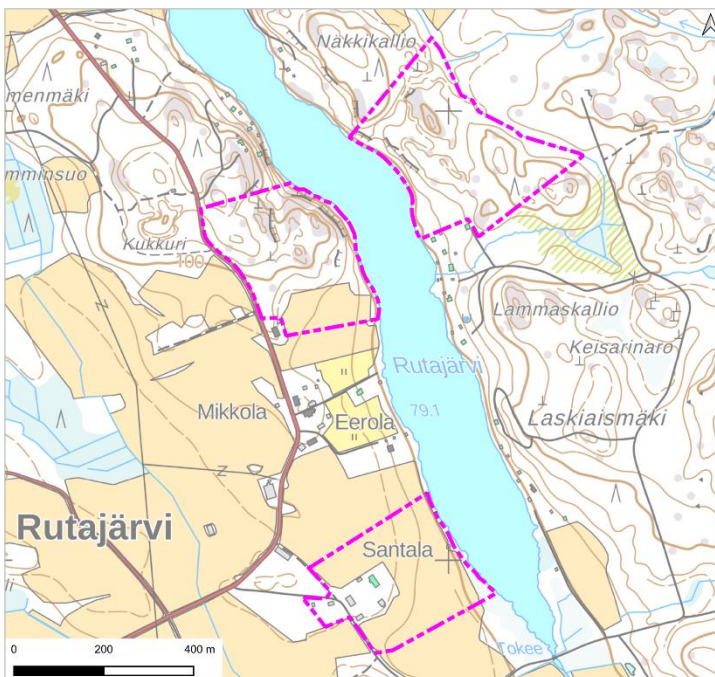
1. Suunnittelualue

Kaavoitettava alue sijaitsee Hausjärven kunnan itäosassa, lähellä Mäntsälän kunnan rajaa. Alueelta on matkaa Oitin taajamaan noin neljä kilometriä.

Kaava laaditaan osalle kiinteistöä 86-413-1-120 Santala. Kaavoitettava alue kattaa kiinteistön rantaan rajautuvat kolme palstaa. Suunnittelualan pinta-ala on yhteensä noin 27 hehtaaria ja luonnollisen rantaviivan pituus noin 980 metriä.



Kuva 1. Suunnittelualan sijainti Hausjärvellä punaisella aluerajauksella.



Kuva 2. Kaavoitettavat alueet violetilla pistekatsoviivalla.

2. Suunnittelun tarkoitus ja tavoitteet

Tavoitteena on laatia ranta-asemakaava, jolla osoitetaan yksityiskohtaisella suunnittelulla kiinteistön 86-413-1-120 enimmäisrakennusoikeus ja rakennusalat eri rakennuksille. Loma-asumisen mitoitusta ohjaa kaavatyötä varten laaditussa esiselvityksessä määritellyt mitoituserusteet.

Rantarakennusoikeuden mukainen rakentaminen osoitetaan omarantaisina rakennuspaikkoina. Rakennuspaikat osoitetaan käyttö, rakennettavuus, kiinteistökohtainen vesihuolto, maasto, maastonmuodot, luonto, maisema, rannan laatu sekä yleisten rantojen maankäytön suunnitteluperusteiden mukainen vapaan rannan muodostuminen huomioiden.

Alueen luontoarvot selvitetään ja huomioidaan kaavan laadinnassa alue- ja osa-aluevarauksin sekä kaavamääräyksiin.

3. Suunnittelun lähtökohdat

3.1 Maakuntakaava

Aluetta koskeva Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 27.5.2019 ja se on kuulutettu voimaan 21.10.2021.

Maakuntakaavassa järven koillisrannalle on osoitettu **arvokas geologinen muodostuma** (ge). Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaita harjualueita, kallioalueita ja moreeni-muodostumia. Merkinnällä osoitetut geologiset muodostumat sisältävät merkittäviä, maa-aineslain tarkoittamia geologisia, maisemallisia ja luonnontieteellisiä arvoja. Merkintä ei rajoita alueen maa- ja metsätalouskäyttöä. Metsälain mukaisissa toimenpiteissä ei edellytetä lausuntomenettelyä.

Suunnittelumääräys: Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon kohteiden sisältämien arvojen säilyminen sekä mahdollisten maisemavaurioiden korjaustarve.

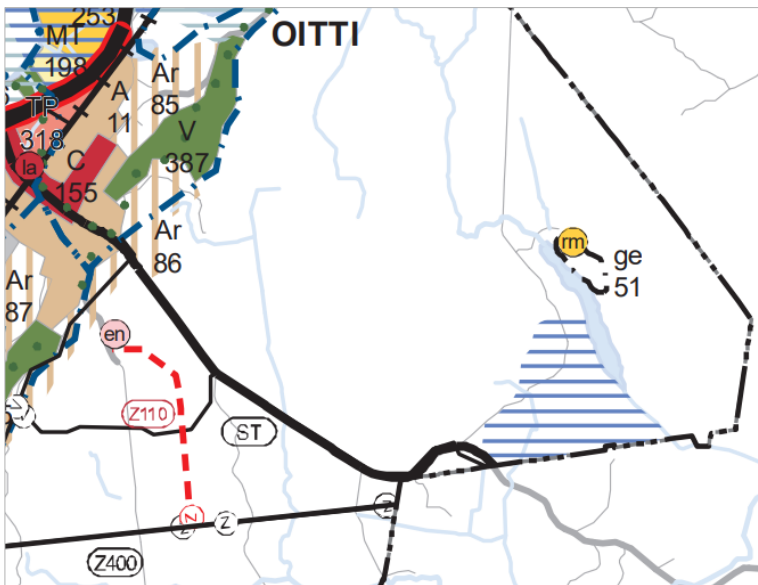
Rakentamismääräys: Rakennusten sijoituksessa tulee ottaa huomioon alueen geologiset ja maisemalliset arvot. Lisäksi maakuntakaavan selostuksessa todetaan, että ge-alueilla on hajakenttämisen sallittua siten, että rakentaminen ei vaaranna alueen merkittäviä geologiaan ja maisemaan liittyviä arvoja.

Järven lounaispuolelle sijoittuu **maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö** (Rutajärven kyläasutus; sininen vaakaviivitus).

Suunnittelumääräys: Alueiden ja liitekartalla esitettyjen kohteiden suunnittelussa ja ylläpidossa on otettava huomioon arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön turvaaminen. Suunnittelussa, käytössä ja rakentamisessa tulee turvata ja edistää kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

Suunnittelualueen pohjoispuolella on lisäksi **matkailupalvelujen kohde** (rm). Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät tai sellaisiksi kehitettävät matkailupalvelujen ja lomakeskusten alueet.

Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huomioitava toimintojen sopeutuminen ympäristöön sekä huolehdittava yhdyskuntateknisen huollon järjestämisestä.



Kuva 3. Ote Kanta-Hämeen maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualue sijaitsee itäosassa Rutajärven rannalla.

Hämeen maakuntavaltuusto päätti 27.11.2023 käynnistää Kanta-Hämeen maakuntakaavan 2040 1. vaihemaakuntakaavan laatimisen koko maakunnan alueelle. Kaavan OAS oli nähtävillä 9.4.–12.5.2024. Kaavassa tarkastellaan erityisesti puhdasta siirtymää, kestävästä liikkumasta sekä kulttuuriympäristöstä. Alustavan aikataulun mukaan kaavaluonnos on nähtävillä loppuvuodesta 2025 ja maakuntavaltuusto hyväksyy kaavan vuonna 2027.

3.2 Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

3.3 Asemakaava

Alueelle ei ole laadittu asemakaavaa eikä ranta-asemakaavaa.

3.4 Maanomistus

Suunnittelualue on Hausjärven kunnan omistuksessa.

3.5 Rakentamistilanne

Suunnittelualueella, Rutajärven lounaispuolella sijaitsee Santalan tilan päärakennus, joka on rakennettu 1800-luvulla. Rakennusrekisterissä talo on vapaa-ajan asuinrakennus. Tilan pihapiirissä on myös muita rakennuksia. Muilla suunnittelualueen palstoilla ei ole rakennuksia. Rutajärven rannoilla, suunnittelualueen ulkopuolella on jonkin verran asuin- ja lomarakennuksia.

3.6 Luonto ja maasto

Kapea, luoteis-kaakkosuuntainen Rutajärvi kuuluu Mustijoen vesistöön, Sulkavanjärven valuma-alueeseen. Järvi on pinta-alaltaan noin 25,3 hehtaaria ja järven pinta on 79,1 metriä merenpinnan yläpuolella.

Suunnittelualueen eteläisin palsta on pääasiassa viljelyskäytössä olevaa peltoa sekä vanhan päärakennuksen pihapiiri. Kaksi pohjoisempaa palstaa ovat pääasiassa metsäisiä ja nousevat paikoin jyrkkinä, yli 25-metrisinä kallioina järven rannasta. Järven itärannalla sijaitsevan palstan koillisreunassa kulkee Vääränoja, joka laskee Rutajärveen.

Suomen ympäristökeskuksen kartta-aineistojen mukaan suunnittelualueella ei sijaitse Natura-alueita, luonnonsuojelualueita tai pohjavesialueita.

3.7 Rakennettu kulttuuriympäristö

Santalalan tilan päärakennus mainitaan Rakennettu Häme -selvityksessä (2003) osana Rutajärven kylä-asutuksen maakunnallisesti arvokasta rakennettua ympäristöä. Hausjärven rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen (2005) mukaan Santalan päärakennuksen vanhin osa on vuodelta 1839 ja rakennusta on jatkettu myöhemmin 1800-luvulla. Pihapiirissä sijaitsee olympiavoittaja Elmer Niklanderin asuinrakennus ja harjoituskenttä.

Suunnittelualueella ei ole Museoviraston ja Suomen ympäristökeskuksen karttapalvelujen mukaan suojeltuja rakennuksia.

3.8 Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueella on yksi kiinteä muinaisjäänös (Santala, 86010002). Kyseessä on Museoviraston Kulttuuriympäristön palveluikkunan mukaan mahdollinen kivikautinen asuinpaikka, josta on löydetty kvartsi-iskoksia ja kourutaltta. Mahdollinen asuinpaikka sijaitsee noin 140 metriä järvenrannasta Santalan tilan päärakennuksen itäpuolella olevilla pelloilla. Kohde on inventoitu vuosina 1982 ja 2000. Suunnittelualueella ei ole Museoviraston karttapalvelun mukaan muita kulttuuriperintökohteita.



Kuva 4. Kiinteän muinaisjäänöksen Santala 86010002 aluerajaus violetilla vinoviivituksella.

3.9 Yhdyskuntateknikka ja liikenne

Alueella ei ole kunnallista vesijohto- ja viemäriverkkoa. Vesihuolto on järjestetty rakennuspaikkakohtaisesti.

Rutajärven länsipuolella kulkee Rutajärventie, pohjoispuolella Anttilantie ja etelä- ja länsipuolella Tokeen- tie. Nämä kaikki ovat yksityisteitä, ja niillä on Väyläviraston karttapalvelun (Suomen väylät) mukaan tie- kunta. Rannassa sijaitseville rakennuksille kulkee useita yksityisteitä.

3.10 Selvitykset

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä ja lähtöaineistoja ovat mm.

- Rakennettu Häme – Maakunnallisesti arvokas rakennusperintö (2003)
- Hausjärven rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (2005)
- Suomen ympäristökeskuksen avoimet paikkatietoaineistot
- Museoviraston kulttuuriympäristön avoimet paikkatietoaineistot

Suunnittelualueelle laaditaan luontoselvitys vuonna 2025. Selvitys huomioidaan kaavaehdotusta laadittaessa.

3.11 Rakennusoikeuden mitoittaminen ranta-alueilla

Loma-asumisen mitoitus ohjaa kaavatyötä varten laadittu esiselvitys, jossa tutkittiin alueelle sopivaa mitoituskerrointa. Rantarakentamisen mitoitusnormina käytetään Hausjärven kunnassa 7 lay (loma-asyks)/km.

Kantatilatarkastelu

Rantarakennusoikeus lasketaan kiinteistöittäin ns. kantatilaperiaatteella. Vuoden 1969 (15.10.1969) jälkeen kantatilasta muodostetut rantarakennuspaikat vievät kantatilan jäljellä olevaa rakennusoikeutta. Vuotta 1969 käytetään ns. kantatilavuotena, koska silloin tulivat rakennuslakiin ranta-asemakaavoitusta koskevat säännökset.

Rutajärven ranta-aluetta koskeva kantatilaselvitys on laadittu kesäkuussa 2025. Kantatilatarkastelun mukaan tilan 86-413-1-120 Santala (muodostettu 1.2.1994) kantatila on 22.2.1958 rekisteröity kiinteistö 86-413-1-65 Santala.

Mitoitusrantaviiva ja rakennusoikeus

Mitoituksen perusteena oleva mitoitusrantaviiva mitataan pohjakartalta 50 metrin murtoviivaa käyttäen. Tällä menettelyllä rannan pienmuodot sekä osa erittäin kapeista niemistä ja lahdistä karsiutuu pois. Näistä ei siten muodostu mitoitusrantaviivaa yhtä paljon kuin todellisesta, maastonmukaisesta rantaviivasta.

Mitoitusrantaviivan laskennassa käytetään seuraavia alennuskertoimia:

- niemen, kannaksen tai saaren leveys alle 50 m, ei mitoitusrantaviivaa (kerroin 0)
- niemen, kannaksen tai saaren leveys 50–100 m, alennuskerroin 0,5
- niemen, kannaksen tai saaren leveys 100–150 m, alennuskerroin 0,75
- alle 100 m leveä lahti tai salmi, alennuskerroin 0,25
- 100–200 m leveä lahti tai salmi, alennuskerroin 0,5
- 200–300 m leveä lahti tai salmi, alennuskerroin 0,75

Kaava-alueen kiinteistön Santala mitoitusrantaviivan määrä muodostuu edellä kerrotuin mittausperustein seuraavasti:

Rannanosa 1:

$275 \text{ m} * 0,5 \text{ (vastarannan vähennyskerroin)} = 137,5 \text{ m}$

Rannanosa 2:

$400 \text{ m} * 0,5 \text{ (vastarannan vähennyskerroin)} = 200 \text{ m}$

Rannanosa 3:

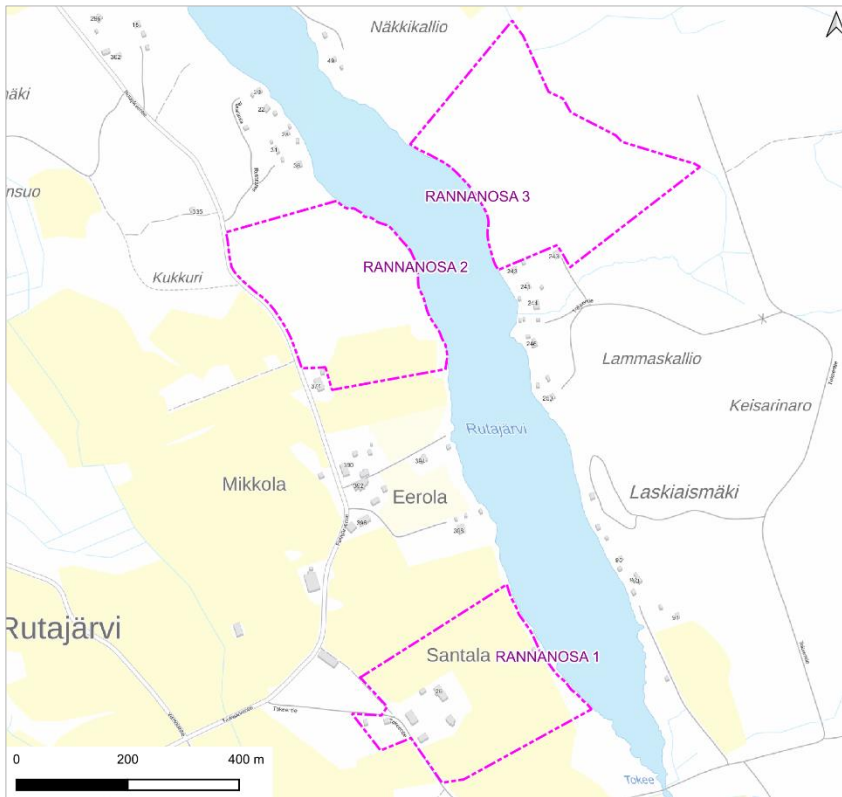
$300 \text{ m} * 0,5 \text{ (vastarannan vähennyskerroin)} = 150 \text{ m}$

Em. perustein kiinteistön mitoitusrantaviivan määrä on **487,5 metriä**.

Edellä kuvatun mitoitusrantaviivan ja mitoitusnormin mukaan kiinteistön rantarakennusoikeus on:

- $0,4875 \text{ km} * 7 \text{ lay/km} = \mathbf{3,41 \text{ loma-asuntoyksikköä (lay)}}$

Santalan tilan luonnollisen rantaviivan pituus on noin 980 m.



Kuva 5. Suunnittelualueen rannanosat.

4. Alustava aikataulu ja osallistuminen

Aikataulu	Työvaihe
06 / 2025	Aloitussvaihe
06–10 / 2025	Valmisteluvaihe
10–12 / 2025	Ehdotusvaihe
01 / 2026	Hyväksyminen
01–02 / 2026	Kaavan voimaantulo

Kaavoitusta koskevat ilmoitukset julkaistaan kunnan internetsivuilla osoitteessa <https://www.hausjarvi.fi/ajankohtaista/kuulutukset>, kunnanviraston ilmoitustaululla sekä paikallislehti Aamupostissa.

Kaavoitusta koskeva materiaali on nähtävillä Hausjärven kunnan internet-sivuilla osoitteessa <https://www.hausjarvi.fi/asuminen-ja-rakentaminen/kaavoitus> sekä nähtävilläolon aikana kunnanvirastolla (Keskustie 2–4, 12100 Oitti).

Asemakaava tehdään konsulttityönä, kaavakonsulttina toimii Sweco Finland Oy. Kaavoitusta ohjaa Hausjärven kunta.

5. Osalliset

Alueidenkäyttölain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asu-miseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat vi-ranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua, kirjallisesti tai suullisesti, mielipiteensä asi-asta.

Osallisia ovat:

Maanomistajat, asukkaat, yhdistykset, yritykset:

- alueen sekä naapurikiinteistöjen asukkaat ja maanomistajat
- muut lähialueiden asukkaat ja maanomistajat tarvittaessa

Kunnan hallintokunnat:

- tarvittavat lautakunnat
- kunnanhallitus
- kunnanvaltuusto

Viranomaiset:

- Hämeen ELY-keskus
- Hämeen liitto
- Hämeenlinnan kaupunginmuseo (Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo)
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Etelä-Hämeen ympäristöterveydenhuolto

Yhdyskuntatekniikka:

- Vesihuolto ja viemäröinti
- Sähköyhtiöt

Yhteisöt:

- Hausjärvi-Seura ry

Osallisten luetteloa täydennetään tarpeen mukaan.

6. Vaikutusten arviointi

Vaikutusten arvioinnin lähtökohtana ovat alueidenkäyttölain 9 §:n velvoite kaavan vaikutusten selvittä-misestä. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset. Vaikutuksia arvioitaessa otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Alueidenkäyttölain 9 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaisesti ranta-asemakaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan vaikutukset

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön; sekä
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

7. Yhteystiedot

Lisätietoja kaavoituksesta antaa Hausjärven kunta.

Kaavoittaja Pekka Säteri

osoite: Keskustie 2–4, 12100 Oitti

sähköpostiosoite: pekka.sateri(at)hausjarvi.fi

puhelin: 040 330 6041

Kaavaa laativa konsultti

Sweco Finland Oy

Suunnittelupäällikkö Petri Hautala

osoite: Lemminkäisenkatu 34, 20520 Turku

sähköposti: etunimi.sukunimi(at)sweco.fi

puhelin: 050 316 0078