

# Kaavaselostus

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



Kartta- ja ortokuva-aineistot © Maanmittauslaitos 2025

|                         |                                                        |
|-------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>Sweco Finland Oy</b> | Y-tunnus: 2661738-3                                    |
| <b>Projekti</b>         | Hausjärvi, Rutajärven ranta-asetakaava                 |
| <b>Työnumero</b>        | 25021231                                               |
| <b>Asiakas</b>          | Hausjärven kunta                                       |
| <b>Tekijä</b>           | Miska Muikkula, Hanna Töykkälä, Petri Hautala          |
| <b>Päiväys</b>          | 9.9.2025                                               |
| <b>Dokumenttiviite</b>  | Rutajarven_ranta-asetakaava_Kaavaselosus_20250909.docx |

# Sisältö

|       |                                                             |    |
|-------|-------------------------------------------------------------|----|
| 1     | Perus- ja tunnistetiedot.....                               | 5  |
| 1.1   | Kaava-alueen sijainti .....                                 | 5  |
| 1.2   | Kaavan tarkoitus .....                                      | 6  |
| 2     | Tiivistelmä.....                                            | 7  |
| 2.1   | Kaavaprosessin vaiheet .....                                | 7  |
| 2.2   | Ranta-asemakaava .....                                      | 7  |
| 2.3   | Ranta-asemakaavan toteuttaminen .....                       | 7  |
| 3     | Lähtökohdat.....                                            | 8  |
| 3.1   | Selvitys suunnittelualueen oloista .....                    | 8  |
| 3.1.1 | Alueen yleiskuvaus .....                                    | 8  |
| 3.1.2 | Luonnonympäristö ja maisema.....                            | 8  |
| 3.1.3 | Rakennettu ympäristö.....                                   | 8  |
| 3.1.4 | Liikenne.....                                               | 8  |
| 3.1.5 | Rakennettu kulttuuriympäristö .....                         | 8  |
| 3.1.6 | Arkeologinen kulttuuriperintö .....                         | 8  |
| 3.1.7 | Maanomistus.....                                            | 9  |
| 3.2   | Suunnittelutilanne.....                                     | 9  |
| 3.2.1 | Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....              | 9  |
| 3.2.2 | Maakuntakaava.....                                          | 10 |
| 3.2.3 | Yleiskaava.....                                             | 11 |
| 3.2.4 | Asemakaavat .....                                           | 11 |
| 3.2.5 | Rakennusjärjestys .....                                     | 11 |
| 3.2.6 | Maanomistus.....                                            | 11 |
| 3.2.7 | Pohjakartta.....                                            | 12 |
| 3.2.8 | Rakennuskiellot.....                                        | 12 |
| 3.2.9 | Aiemmat selvitykset ja inventoinnit .....                   | 12 |
| 4     | Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....                       | 13 |
| 4.1   | Asemakaavan suunnittelun tarve .....                        | 13 |
| 4.2   | Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo .....           | 13 |
| 4.3   | Osallistuminen ja yhteistyö.....                            | 13 |
| 4.3.1 | Osalliset .....                                             | 13 |
| 4.3.2 | Viranomaisyhteistyö.....                                    | 13 |
| 4.3.3 | Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....             | 14 |
| 4.4   | Asemakaavan tavoitteet.....                                 | 14 |
| 4.5   | Esiselvitys ja kantatilatarkastelu.....                     | 14 |
| 4.6   | Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset ..... | 14 |
| 5     | Asemakaavan kuvaus .....                                    | 15 |
| 5.1   | Kaavan rakenne .....                                        | 15 |
| 5.1.1 | Mitoitus.....                                               | 15 |
| 5.2   | Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....  | 16 |
| 5.3   | Aluevaraukset.....                                          | 17 |
| 5.3.1 | Korttelialueet .....                                        | 17 |
| 5.3.2 | Maa- ja metsätalousalueet sekä peltoalueet .....            | 18 |
| 5.3.3 | Suojelu .....                                               | 18 |
| 5.4   | Kaavan vaikutukset .....                                    | 18 |
| 5.4.1 | Ympäristövaikutukset.....                                   | 18 |
| 5.4.2 | Vaikutukset ilmastoon.....                                  | 19 |
| 5.4.3 | Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön .....         | 19 |

|     |                                                             |    |
|-----|-------------------------------------------------------------|----|
| 5.5 | Kaavamerkinnät ja -määräykset.....                          | 19 |
| 6   | Asemakaavan toteutus .....                                  | 20 |
| 6.1 | Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat ..... | 20 |
| 6.2 | Toteuttaminen ja ajoitus .....                              | 20 |
| 6.3 | Toteutuksen seuranta .....                                  | 20 |

## Kaavakartta

Asemakaavakartta, luonnos 1:2000

9.9.2025

## Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

9.9.2025

Seurantalomake

lisätään ehdotus-  
vaiheessa

Kantatilatarkastelu

6.5.2025

# 1 Perus- ja tunnistetiedot

Kaavan nimi: Rutajärven ranta-asemakaava

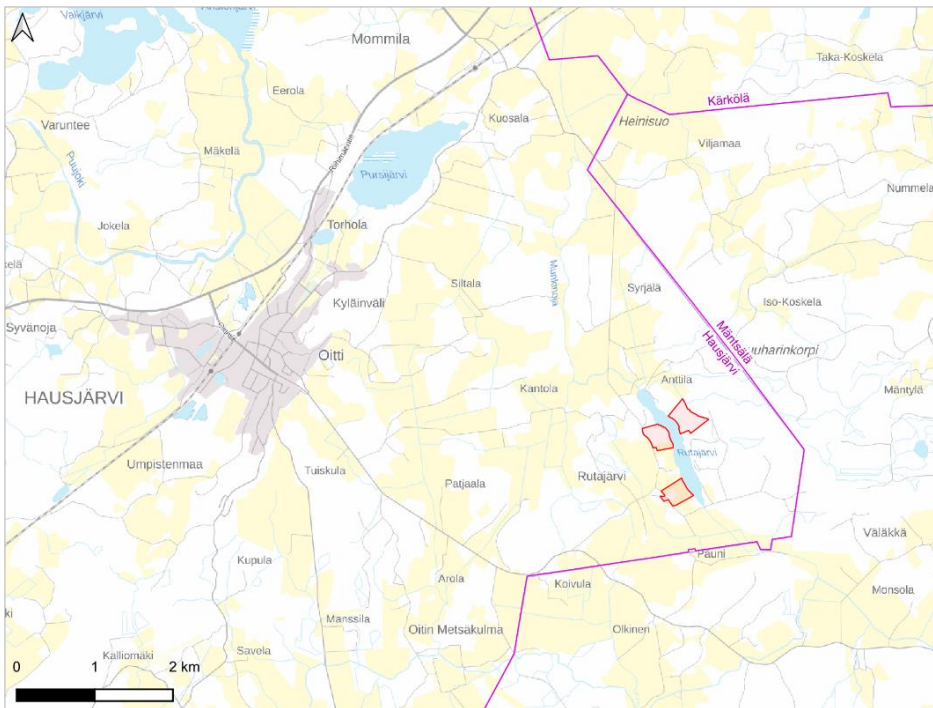
Ranta-asemakaava koskee osaa kiinteistöstä Santala 86-413-1-120.

Ranta-asemakaavalla muodostuvat korttelit 1 ja 2 sekä maa- ja metsätalousaluetta ja maisemallisesti arvokasta peltoaluetta.

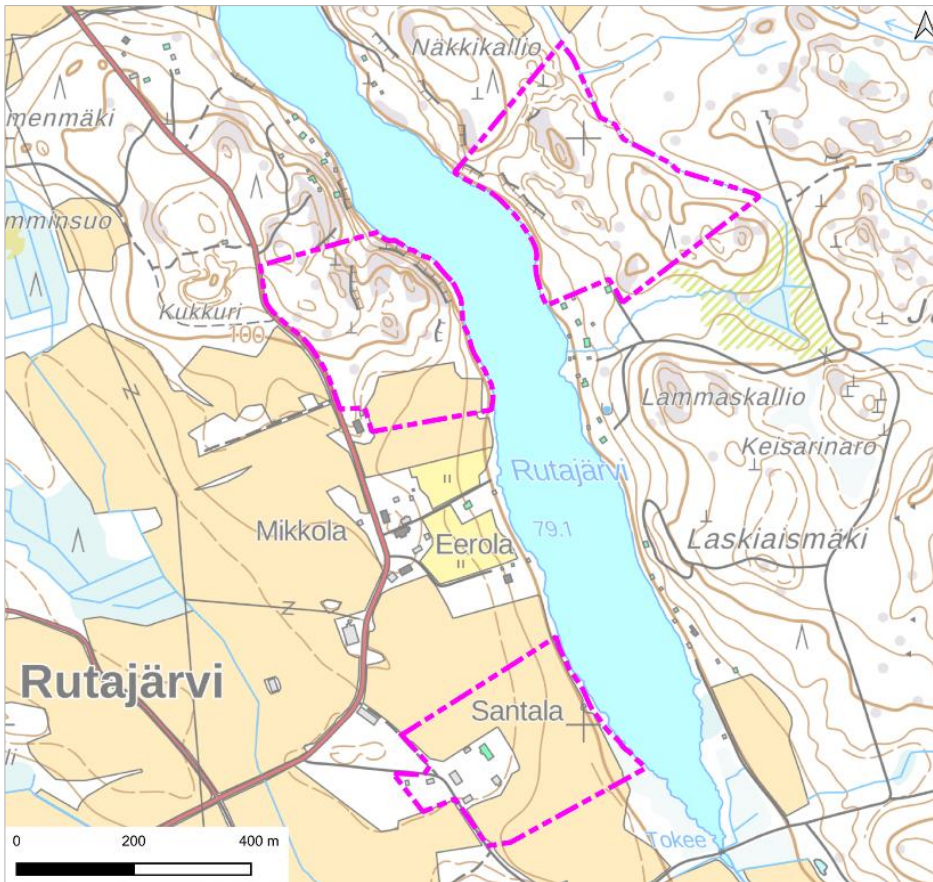
## 1.1 Kaava-alueen sijainti

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. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 27 hehtaaria ja luonnollisen rantaviivan pituus noin 980 metriä.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti Hausjärvellä punaisella aluerajauksella.



Kuva 2. Kaavoitettavat alueet violetilla pistekoviivalla.

## 1.2 Kaavan tarkoitus

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

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 osaluovaruksin sekä kaavamääräyksin.

## 2 Tiivistelmä

Ranta-asemakaava laaditaan alueidenkäyttölain 54 §:n edellyttämien sisältövaatimusten mukaisesti.

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- 2.6.2025 § 117 Kunnanhallitus, kaavoituspäätös
- pv.pv.vvvv Kuulutus vireilletulosta
- pv.pv.vvvv § xx Kunnan toimielin, kaavaluonnoksen käsittely
- pv.pv-pv.pv.vvvv Ranta-asemakaavaluonnos nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (AKL 62 § ja MRA 30 §)
- Viranomaislausunnot ja kaavan laatijan vastineet
- pv.pv.vvvv § xx Kunnan toimielin, kaavaehdotuksen käsittely
- pv.pv-pv.pv.vvvv Ranta-asemakaavaehdotus julkisesti nähtävillä (AKL 65 § ja MRA 27 §)
- Viranomaislausunnot ja kaavan laatijan vastineet
- pv.pv.vvvv Viranomaisneuvottelu tarvittaessa (AKL 66 § ja MRA 26 §)
- pv.pv.vvvv § xx Kunnan toimielin hyväksyi kaavaehdotuksen
- pv.pv.vvvv § xx Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen

Täydentyä kaavan laadinnan edetessä.

### 2.2 Ranta-asemakaava

Ranta-asemakaavalla mahdollistetaan kaksi rakennuspaikkaa Rutajärven länsipuoliselle ranta-alueelle peltoalueen reunaan loma-asuntojen korttelialueena (RA) sekä osoitetaan Santalan maatilan talouskeskuksen korttelialue AM.

### 2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen

Ranta-asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Toteutumista seurataan tarkempia suunnitelmia laadittaessa ja lupamenettelyjen yhteydessä.

## 3 Lähtökohdat

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Hausjärven kunnan itäosassa Rutajärven ranta-alueella. Rutajärven ympäristössä sijaitsee muutamia rakennettuja loma-asuntoja, mutta suurimmilta osin ranta-alue koostuu metsä- ja peltopalstoista.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Kapea, luoteis-kaakkosuuntainen Rutajärvi kuuluu Mustijoen vesistöön, Sulkanjärven 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-metrinä 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.

#### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

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.

#### 3.1.4 Liikenne

Alueella kulkee yksityistieverkosto, jolta on pääsy suunnittelualueen osa-alueille.

#### 3.1.5 Rakennettu kulttuuriympäristö

Santalan tilan päärakennus mainitaan Rakennettu Häme -selvityksessä (2003) osana Rutajärven kyläasutuksen 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 kartta-palvelujen mukaan suojeltuja rakennuksia.

#### 3.1.6 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.



Kuva 3. Kiinteän muinaisjäänneksen Santala (86010002) aluerajaus violetilla vinoviivituksella.

Suunnittelualueella ei ole Museoviraston karttapalvelun mukaan muita kiinteitä muinaisjäänneksiä tai kulttuuriperintökohteita.

### 3.1.7 Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistö Santala 86-413-1-120 on Hausjärven kunnan omistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueidenkäyttölain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Alueidenkäyttölain (AKL 24 §) mukaan tavoitteet on otettava huomioon siten, että edistetään niiden toteuttamista kaavoituksessa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa. Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita välitetään paikallissuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta, mutta myös yleis- ja asemakaavoituksessa on huomioitava tavoitteet.

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2000, ja tavoitteita on tarkistettu 2008. Alueidenkäyttötavoitteet on uudistettu, ja uudistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

Valtakunnallisilla alueiden käyttötavoitteilla pyritään edistämään

- siirtymistä vähähiiliseen yhteiskuntaan,
- luonnon monimuotoisuuden ja kulttuuriympäristön kestäväää käyttöä,
- mahdollisuuksia elinkeinojen uudistamiseen, sekä
- kaupungistumisen mahdollisuuksiin ja haasteisiin vastaamista.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kokonaisuudet ovat:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tämän ranta-asemakaavan osalta on otettava huomioon erityisesti terveellinen ja turvallinen elinympäristö sekä elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat.

### 3.2.2 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 moreenimuodostumia. 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 lausun-  
tomenettelyä.

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

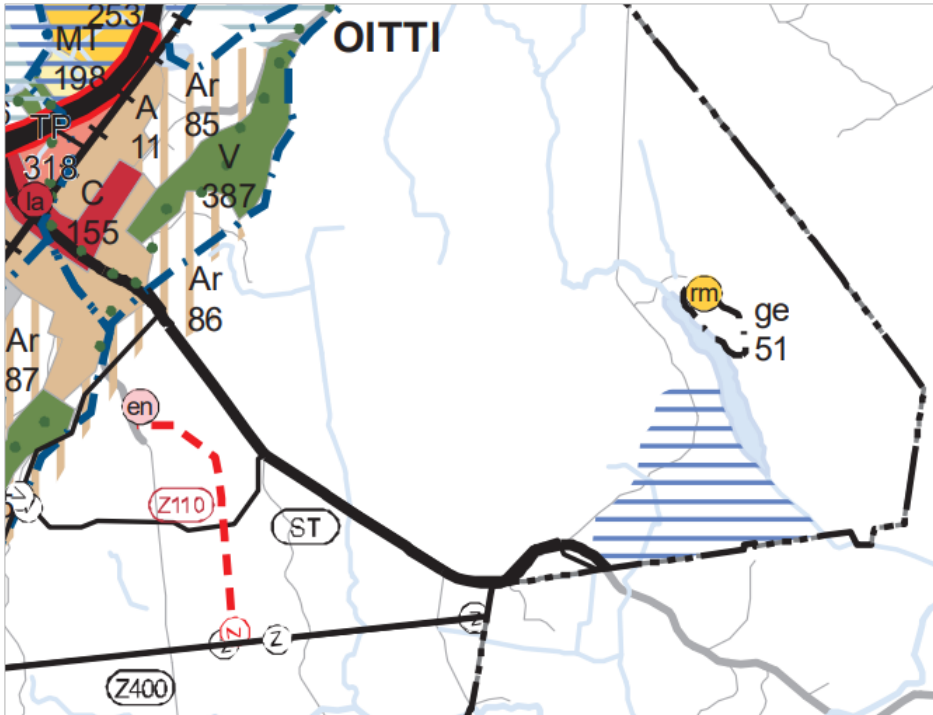
*Rakentamismääräys: Rakennusten sijoituksessa tulee ottaa huomioon alueen geologiset ja maisemalliset arvot. Lisäksi maakuntakaavan selostuksessa todetaan, että ge-alueilla on hajarakentaminen sallittua siten, että rakentaminen ei vaaranna alueen merkittäviä geologiaan ja maisemaan liittyviä arvoja.*

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

*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 4. Ote Kanta-Hämeen maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualue sijaitsee kuvan itäosassa Rutajärven rannalla.

Hämeen maakuntavaltuusto päätti 27.11.2023 käynnistää Kanta-Hämeen maakuntakaavan 2040 **1. vaihemaakuntakaavan** laatimisen koko maakunnan alueelle. Vaihemaakuntakaavan 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.

### 3.2.3 Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

### 3.2.4 Asemakaavat

Alueelle ei ole laadittu asemakaavaa eikä ranta-asemakaavaa.

### 3.2.5 Rakennusjärjestys

Hausjärven kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.6.2025.

### 3.2.6 Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistö Santala 86-413-1-120 on Hausjärven kunnan omistuksessa.

### 3.2.7 Pohjakartta

Ranta-asemakaava laaditaan asemakaavan pohjakartalle 1:2000. Suunnittelualueelle on laadittu asemakaavan pohjakartta kesällä 2025. Pohjakartta on hyväksytty 1.9.2025.

### 3.2.8 Rakennuskiellot

Suunnittelualueeseen ei kohdistu rakennuskielloja.

### 3.2.9 Aiemmat selvitykset ja inventoinnit

Suunnittelualueella 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. Luontoselvityksen raportti valmistuu syksyllä 2025. Selvitys huomioidaan kaavaehdotusta laadittaessa.

## 4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavan laadinta on lähtenyt liikkeelle Hausjärven kunnan aloitteesta.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Kaavan laadinta on lähtenyt liikkeelle Hausjärven kunnan tavoitteesta tutkia Rutajärven rantarakentamisen mahdollisuudet. Alueelle on tehty esiselvityksenä kantatilatarkastelu ja rakennusoikeuslaskelmat. Esiselvityksen perusteella on aloitettu nyt tehtävä kaavatyö.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Alueidenkäyttölain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

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 pelastuslaitos
- Etelä-Hämeen ympäristöterveydenhuolto

Yhdyskuntatekniikka:

- Vesihuolto ja viemärointi
- Sähköyhtiöt

Yhteisöt:

- Hausjärvi-Seura ry

Osallisten luetteloa täydennetään tarpeen mukaan.

#### 4.3.2 Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnos laaditaan maanomistajan ja kaavaa laativan konsultin välisenä yhteistyönä.

Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot osallisilta viranomaisilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot osallisilta viranomaisilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä.

Viranomaisneuvottelu järjestetään tarpeen mukaan, kun ehdotusvaiheen lausunnot on saatu ja niihin on annettu kaavan laatijan vastine.

Täydentyä kaavan laadinnan edetessä.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavaluonnos on nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (AKL 62 § ja MRA 30 §) pv.kk.–pv.kk.vvvv.

Asemakaavaehdotus on julkisesti nähtävillä (AKL 65 § ja MRA 27 §) pv.kk.–pv.kk.vvvv.

Täydentyä kaavan laadinnan edetessä.

### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kunnan tavoitteena on laatia ranta-asemakaava, jolla osoitetaan Rutajärven ranta-alueille esiselvityksen mukainen laskennallinen enimmäismäärä rakennuspaikkoja ja niiden rakennusalat.

Rantarakennusoikeuden mukainen rakentaminen osoitetaan omarantaisina rakennuspaikkoina.

Alueen kulttuurihistorialliset ja luontoarvot huomioidaan kaavan laadinnassa alue- ja osa-aluevarauksin sekä kaavamääräyksin.

### 4.5 Esiselvitys ja kantatilatarkastelu

Loma-asumisen mitoitusta ohjaa kaavatyötä varten vuonna 2025 laadittu esiselvitys, jossa tutkittiin alueelle sopivia mitoitusterusteita. Rantarakentamisen mitoitushormina käytetään Hausjärven kunnassa 7 lay (loma-as yks)/km.

Rantarakennusoikeus lasketaan kiinteistöittäin ns. kantatilaperiaatteella. Vuoden 1969 (15.10.1969) jälkeen kantatilasta muodostetut rantarakennuspaikat vievät kantatilan jäljellä olevaa rakennusoikeutta. Vuotta 1969 käytetään ns. kantatila-vuotena, 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.

### 4.6 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Luonnosvaiheessa on keskusteltu kunnan kanssa eri vaihtoehdoista ja laadittu kunnan tavoitteiden mukainen kaavaluonnos.

## 5 Asemakaavan kuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Hausjärven kunnan itäosassa, lähellä Mäntsälän kunnan rajaa. Alueelta on matkaa Oitin taajamaan noin neljä kilometriä. Kaava laaditaan kiinteistön Santala 86-413-1-120 alueelle.

Suunnittelualue sijoittuu Rutajärven ranta-alueille. Rutajärven ranta-alueilla sijaitsee muutamia loma-asuntoja.

### 5.1 Kaavan rakenne

Ranta-asetmakaavalla osoitetaan osalle kiinteistöä Santala 86-413-1-120 enimmäisrakennusoikeus ranta-alueille. Rakennusoikeuden mitoitus perustuu alueelle tehtyyn esiselvitykseen ja kunnan tavoitteisiin. Rakennuspaikkojen rakennusalat on osoitettu rakennuspaikkakohtaisesti maastonmuodot huomioiden.

Kaava-alueen kaavan pohjakartan mukainen karttarantaviivan määrä on noin 980 metriä. Rakennuspaikkojen ulkopuolelle jäävän karttarantaviivan määrä on noin 883 metriä. Näin ollen vapaan rannan määrä karttarantaviivan määräksi jää noin 90 % koko kaava-alueen rantaviivasta.

#### 5.1.1 Mitoitus

Loma-asumisen mitoitus ohjaa kaavatyötä varten laadittu esiselvitys sekä Hausjärven kunnan rantarakentamisen mitoitusnormi 7 lay (loma-asuntoyksikköä) per kilometri.

#### Kantatilatarkastelu

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

Rutajärven ranta-alueen 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 ka-peista niemistä ja lahdistä karsiutuu pois. Näistä ei siten muodostu mitoitusran-taviivaa 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 m \* 0,5 (vastarannan vähennyskerroin) = 137,5 m

Rannanosa 2:

400 m \* 0,5 (vastarannan vähennyskerroin) = 200 m

Rannanosa 3:

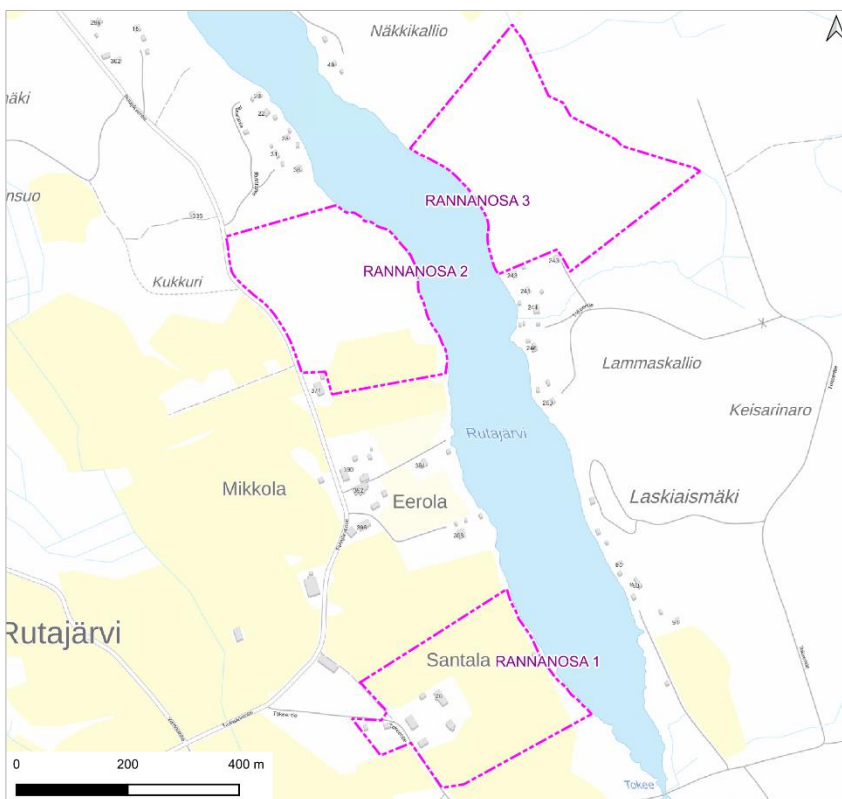
300 m \* 0,5 (vastarannan vähennyskerroin) = 150 m

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

Edellä kuvatun mitoitusrantaviivan ja mitoitusnormin mukaan kiinteistön rantakennusoikeus on:

- 0,4875 km \* 7 lay/km = **3,41 loma-asuntoyksikköä (lay)**

Santalalan tilan luonnollisen rantaviivan pituus on noin 980 m.



Kuva 5. Suunnittelualueen rannanosat.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan tavoitteena on laatia kahden laskennallisen rakennuspaikan mahdollistava ranta-asemakaava. Rakennuspaikat sijoitetaan kaavalla niin että niiden rakentamisella olisi mahdollisimman pieni negatiivinen vaikutus maisemakuvaan ja luonnonympäristöön. Rakentamisen ulkokuva ohjataan kaavan yleismääräyksien avulla niin että rakentaminen sopeutuu Rutajärven maisemaan.

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

**Maatilojen talouskeskusten korttelialueena (AM)** on osoitettu yksi korttelialue, jolla sijaitsee yksi rakennuspaikka.

Korttelialueen rakennusoikeus on osoitettu alueella jo rakennetun määrän ja kunnan tavoitteiden mukaisesti.

AM-korttelialueiden yhteispinta-ala on 1,6487 hehtaaria, joka on 6,18 % kaava-alueen pinta-alasta.

Rakennuspaikalla kaikkien rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa olla enintään 750 k-m<sup>2</sup>. Enimmäismäärään (750 k-m<sup>2</sup>) laskettaessa ei oteta huomioon maatalouteen / elinkeinon liittyvää rakentamista.

**Loma-asuntojen korttelialueena (RA)** on osoitettu yksi korttelialue, jolla on kaksi rakennuspaikkaa.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen enintään 150 k-m<sup>2</sup> loma-asunnon. Lisäksi saa rakentaa enintään 30 k-m<sup>2</sup> saunarakennuksen ja 25 k-m<sup>2</sup> vierasmajan sekä asumista palvelevia talousrakennuksia enintään 80 k-m<sup>2</sup>. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 250 k-m<sup>2</sup>.

**Rakennuspaikkoja koskevat myös seuraavat yleismääräykset:**

- Tonttijako on ohjeellinen.
- Rakennettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikykyyn.
- Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti maisemaan ja niiden tulee sopeutua olemassa olevaan rakennuskantaan.
- Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää mahdollisimman hyvin luontoon sopeutuvia, mielellään tummia materiaaleja ja värisävyjä.
- Rakennuksissa ei tule käyttää kirkkaita katemateriaaleja.
- Rakennuspaikan rakentamattomat osat tulee säilyttää luonnontilaisina.
- Rakennuksen korkeusaseman on sopeuduttava olemassa olevaan ympäristöön niin, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.
- Alin suositeltava rakentamiskorkeus on vähintään 1 metri ylävesirajaa korkeammalla. Alin suositeltava rakentamiskorkeus on korkeustaso, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita. Rakennuksen käyttötarkoituksen mukaan voidaan edellä mainitusta poiketa.
- Jätevedet on käsiteltävä ympäristönsuojelumääräysten ja ympäristönsuojeluviranomaisten ohjeiden mukaisesti.
- Kiinteistön jätehuollon järjestämistä koskevat yksityiskohtaiset määräykset annetaan kunnallisissa jätehuoltomääräyksissä.

Rakennuspaikat ja rakennusalat on tarkoin harkittu rakennettavuus, maasto, maisema ja luontoarvot huomioiden. Rakennuspaikat on sijoitettu järven länsirannalle. Sijoittumiseen on vaikuttanut Rutajärven rantojen jyrkkyys ja järven itäosan arvokas geologinen muodostuma. Sijoittuminen pääasiassa puuttomalle peltoalueelle edistää myös kaavoituksen ilmastokestävyyttä, kun metsää ei tarvitse poistaa rakennuspaikoilta. Sijoittumisessa on huomioitu lisäksi olemassa olevan tien läheisyys.

RA-korttelialueiden yhteispinta-ala on 0,9180 hehtaaria, joka on 3,44 % kaava-alueen pinta-alasta.

### 5.3.2 Maa- ja metsätalousalueet sekä peltoalueet

Ranta-alueista rakentamattomat alueet osoitetaan **maa- ja metsätalousalueina (M)** sekä **maisemallisesti arvokkaina peltoalueina (MA)**. M- ja MA-alueilla ei ole rakennusoikeutta lukuun ottamatta erikseen osoitettua alueen osaa, jolla sijaitsee olemassa oleva saunarakennus rannassa.

M- ja MA-alojen pinta-ala on kokonaisuudessaan 24,1079 hehtaaria, joka on 90,38 % kaava-alueen pinta-alasta.

### 5.3.3 Suojelu

**Is-merkinnällä** on osoitettu Hausjärven rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen (2005) perusteella Santalan päärakennus ja pihapiiri. Aluetta koskee seuraava kaavamääräys: *Täydennysrakentaminen tulee sijainnin, julkisivumateriaalien ja värityksen osalta sovittaa yhteen nykyisen rakennuskannan ja pihapiirin kanssa. Kohdetta koskevista suuremmista suunnitelmista tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa.*

**sm-alueen osana** on osoitettu Museoviraston Kulttuuriympäristön palveluikkunan mukainen muinaismuistolailalla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös (Santala, 86010002). Osa-alueella koskee seuraava kaavamääräys: *Kohteen kajoaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Kohdetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on pyydettävä alueellisen vastuumuseon lausunto.*

## 5.4 Kaavan vaikutukset

Alueidenkäyttölain mukaan kaavaa laadittaessa on selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset (AKL 9 § ja MRA 1 §). Vaikutuksen arvioinnin tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset ennakolta. Kaavan vaikutuksia selvitetäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

### 5.4.1 Ympäristövaikutukset

Kaavan toteuttamisen myötä alueelle muodostuu kaksi uutta rakennuspaikkaa Rutajärven länsirannalle. Rakennuspaikat on osoitettu rakentaminen, käyttö, maasto, maaperä, rannan laatu ja vapaan rannan muodostuminen huomioiden. Mitoitusrantaviivan ja mitoitusnormin mukaan kiinteistöllä on rakennusoikeutta 3,4 loma-asuntoyksikköä.

Rakennuspaikkojen käytön aiheuttama vesistökuormitus ei ole merkittävä, koska alueelle on toteutettava asetuksen mukaiset vesihuoltoratkaisut.

Kaava-alueella ei sijaitse luonnonsuojelun kannalta tärkeitä alueita. Kahden rakennuspaikan osoittaminen pääasiassa puuttomalle peltoalueelle ei juuri vaikuta alueen luonnolliseen tilaan, sillä puustoa ei juuri jouduta poistamaan rakennuspaikoilta. Kaavalla on vähäisesti vaikutusta alueen maisemaan – huomioiden alueen ja järvenrantojen nykyinen luonne vapaa-ajan asuntojen alueena ei vaikutus ole merkittävä.

### 5.4.2 Vaikutukset ilmastoon

Vapaa-ajan asutuksen hiilijalanjälki muodostuu vapaa-ajan asunnon rakentamisen, varustelun, ylläpidon, käytön sekä asunnolle matkustamisen hiilijalanjäljestä.

Kaavalla osoitetaan kaksi loma-asunnon rakennuspaikkaa nykyisellään rakentamattomalle peltoalueelle. Rakentamattoman alueen ottaminen rakennuskäyttöön lisää aina hiilijalanjälkeä, mutta hiilinieluna toimivaa puustoa ei juuri jouduta poistamaan rakennuspaikoilta. Maaperän muokkauksesta ja perustamistöistä syntyy aina ilmastovaikutuksia.

Kaavan kaavamääräykset osaltaan ohjaavat ja mahdollistavat rakentamisen ja rakennusten käytön ilmastovaikutukset huomioiden.

### 5.4.3 Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön

Kaava-alue sijaitsee maakuntakaavassa osoitetulla maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (Rutajärven kyläasutus) alueella. Rutajärven kyläasutusta edustavat järven länsipuolella, maantien varressa sijaitsevat Mikkolan ja Eerolan perinteisen asunsa säilyttäneet päärakennukset (Rakennettu Häme -selvitys 2003). Loma-asuntojen rakennuspaikat osoitetaan maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön pohjoisosaan, osin sen ulkopuolelle, ja em. päärakennuksia sekä Santalan tilan päärakennusta lähemmäs rantaa, minkä vuoksi niillä ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta arvokkaaseen kulttuuriympäristöön tai alueen maisemaan.

Kaavalla on jonkin verran vaikutusta paikallisesti järveltä ja vastarannalta aukeavaan maisemaan. Järven kapeus korostaa rannalla tapahtuvien muutosten merkittävyyttä, mutta järven jo rakennettu luonne toisaalta vähentää merkittävyyttä.

Maisemavaikutuksia on pyritty minimoimaan kaavamääräyksillä, jotka edellyttävät uusien rakennusten sovittamista huolellisesti maisemaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan, julkisivumateriaalinen ja -värien sopeutumista luontoon sekä rakennusten korkeusaseman sopeutumista ympäristöön.

Lisäksi kaavamääräyksillä otetaan huomioon Santalan tilan päärakennuksen pihapiiri sekä pihapiirissä sijaitseva kiinteä muinaisjäännös.

## 5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset todetaan kaavakartan yhteydessä. Erillisiä rakentamistapaohjeita ei ole laadittu.

## 6 Asemakaavan toteutus

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan toteutusta ohjaa alueesta laadittu kaavakartta ja siihen liittyvät asemakaavamääräykset.

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan mukainen kaavan toteuttaminen tapahtuu Santalan kiinteistön maanomistajien aikataulun ja tavoitteiden mukaisesti.

### 6.3 Toteutuksen seuranta

Kunnan rakennusvalvonta valvoo kaavan toteutusta.

Turussa 9.9.2025

---

Petri Hautala, maanmittausinsinööri

Sweco Finland Oy

Turku

---

Hanna Töykkälä, maanmittausinsinööri, AMK

Sweco Finland Oy

Turku

---

Miska Muikkula, maanmittausinsinööri, AMK

Sweco Finland Oy

Turku