

HÄMEENLINNA

SALONSAAREN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA TÖLLIHAAN RANTA-ASEMAKAAVA 2

Iso-Roine / Rääkkiä

Ranta-asemakaavan muutos koskee loma-asuntojen korttelia 1 sekä maa- ja metsätalousaluetta (osaa tilasta Salonsaari 109-468-5-138)

Ranta-asemakaava koskee tilaa Siika 109-458-5-108 ja osaa tilasta Töllihaka 109-458-5-109

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)
14.8.2019, 14.4.2020, 14.8.2020

1. Tunnistetiedot

Kaavan nimi: Salonsaaren ranta-asetakaavan muutos ja Töllihkaan ranta-asetakaava 2
Kaavanro: 9034
Kunta: Hämeenlinna (109)
Tilat: Salonsaari 109-468-5-138 (osa tilasta)
Siika 109-458-5-108
Töllihaka 109-458-5-109 (osa tilasta)

Kaavan laadittutaja ja tilojen omistaja:

Yksityinen maanomistaja

Kaavan laatija:

Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa / yhteyshenkilö Arto Remes
Sibeliuksenkatu 11 B 1, 13100 HÄMEENLINNA
puh. 040 162 9193
s-posti: arto.remes@ymparistonsuunnittelu.fi

2. Suunnittelualue ja nykyinen maankäyttö

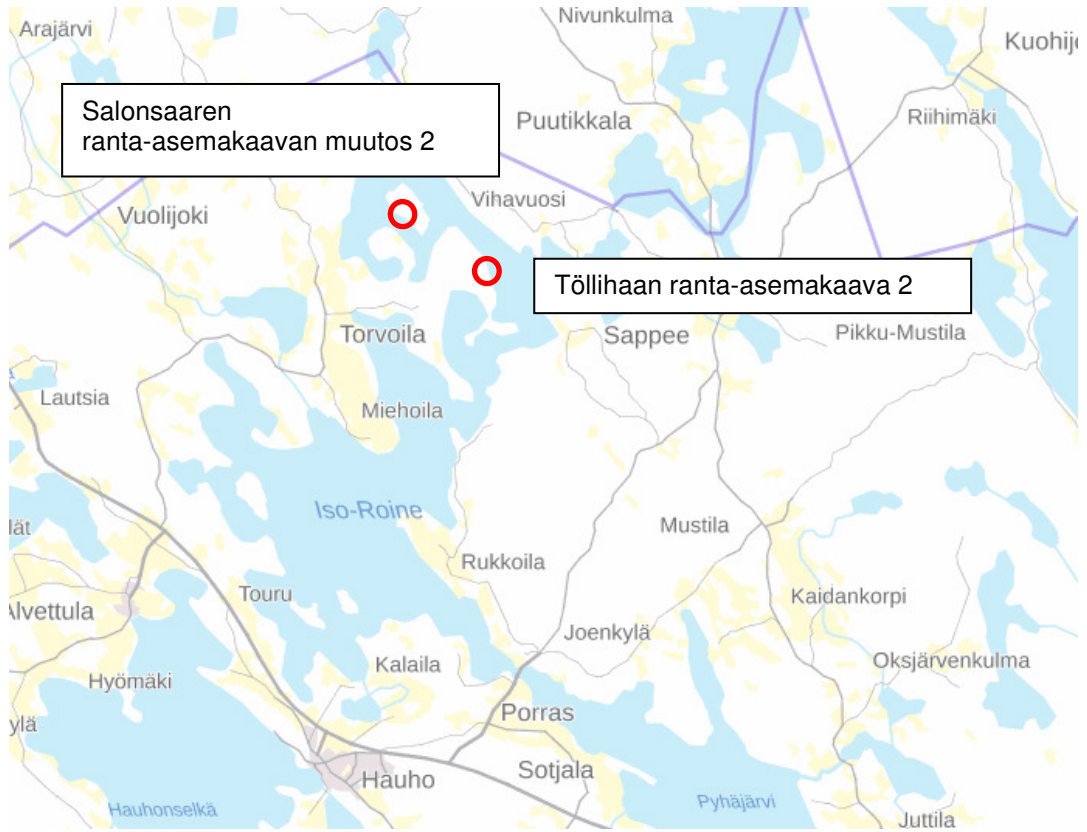
Suunnittelualue sijaitsee kahdessa osassa Hämeenlinnan kaupungin ja Iso-Roineen vesistön pohjoisosassa. Alue kuului ennen 1.1.2009 kuntaliitosta Hauhon kuntaan.

Salonsaaren ranta-asetakaavan muutosalue sijaitsee Iso-Roineen Salonsaari- nimisen saaren länsiosassa. Ranta-asetakaavan muutos koskee 17.3.2016 voimaan tulleen Salonsaaren ranta-asetakaavan loma-asuntojen korttelia 1 sekä maa- ja metsätalousaluetta (osaa tilasta Salonsaari 109-468-5-138).

Töllihkaan ranta-asetakaava 2 laaditaan Painonselän länsirannalla (Hiiriniemessä) sijaitsevalle tilalle Siika 109-458-5-108 ja osalle tilaa Töllihaka 109-458-5-109. Ranta-asetakaava laaditaan alkuperäisestä Töllihkaan ranta-asetakaavasta KHO:n päätöksellä 16.12.2016 kumoutuneelle ja kaavan voimaantulon ulkopuolelle jääneelle rannanosalle.

Töllihkaan kaava-alueelta on matkaa n. 20 km Hauhon kirkonkylälle. Salonsaaren ranta-asetakaavan muutosalueen pinta-ala on 1,20 ha ja alueeseen kuuluu 178 m Salonsaaren rantaviivaa. Töllihkaan ranta-asetakaava-alueen pinta-ala on 0,34 ha ja alueeseen kuuluu 57 m manneralueen rantaviivaa.

Salonsaaren ranta-asetakaavan muutosalueella (korttelin 1 tontilla) sijaitsee yksi loma-asunto. Alue on muuten metsätalouskäytössä. Myös Töllihkaan ranta-asetakaavoitettava alue on metsätalouskäytössä.



Kuva 1. Suunnittelualueiden likimääräiset sijainnit on esitetty punaisilla ympyröillä.



Kuva 2. Salonsaaren ranta-asemakaavan muutosalueen likim. raja on esitetty punaisella viivalla.



Kuva 3. Töllihaan ranta-asemakaava-alueen likim. raja- ja rajaus on esitetty punaisella viivalla.

3. Tavoitteet

Ranta-asemakaavan muutoksen tarkoituksena on osoittaa yksi loma-asuntotontti lisää Salonsaareen voimassa olevan ranta-asemakaavan RA- korttelin 1 vanhan loma-asuntotontin pohjoispuolelle. Uusi loma-asuntotontti sijoitetaan yhtenäisesti vanhan rakentuneen loma-asuntotontin viereen tarkoitukseen hyvin sopivalle rannanosalle. Alue sopii myös voimassa olevan kaavan selvitysten perusteella hyvin rakentamiskäyttöön. Töllihaan ranta-asemakaavan laajennuksella osoitetaan Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 16.12.2016 kumoutunut ja alkuperäisen Töllihaan ranta-asemakaavan voimaantulon ulkopuolelle jäänyt rannanosa maa- ja metsätalousalueeksi.

Ranta-asemakaavan muutos ja laajennus (ranta-asemakaava) laaditaan huomioiden Hämeenlinnan hallinto-oikeuden 9.12.2015 ja KHO:n 16.12.2016 päätökset koskien valituksia alkuuperäisen Salonsaaren ranta-asemakaavan muutoksen ja Töllihaan ranta-asemakaavan hyväksymispäätöksestä. Kaavassa osoitettujen uusien rakennuspaikkojen lukumäärä oli KHO:n päätöksen perusteella hyväksyttävä, mutta Töllihaan ranta-asemakaava kumoutui osittain yhden uuden rakennuspaikan osalta johtuen rakennusoikeuden siirrosta Salonsaaresta Töllihaan rakentamisesta vapaalle rannanosalle. Kaavaratkaisu oli kyseisen Töllihaan ranta-alueen rakennuspaikan sijoittamisen osalta ranta-asemakaavan erityisten sisältövaatimusten vastainen. Tällä kaavamuutoksella Ylhäisen emätilan jäljellä oleva rakennusoikeus osoitetaan Salonsaareen yhtenäisesti jo rakentuneen rakennuspaikan viereen.

Ranta-asemakaavan muutos ja laajennus laaditaan noudattaen 17.3.2016 voimaan tulleen Salonsaaren ranta-asemakaavan ja Töllihaan ranta-asemakaavan merkintä- ja määräystekniikkaa.

4. Aiemmat suunnitelmat ja päätökset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (Vat)

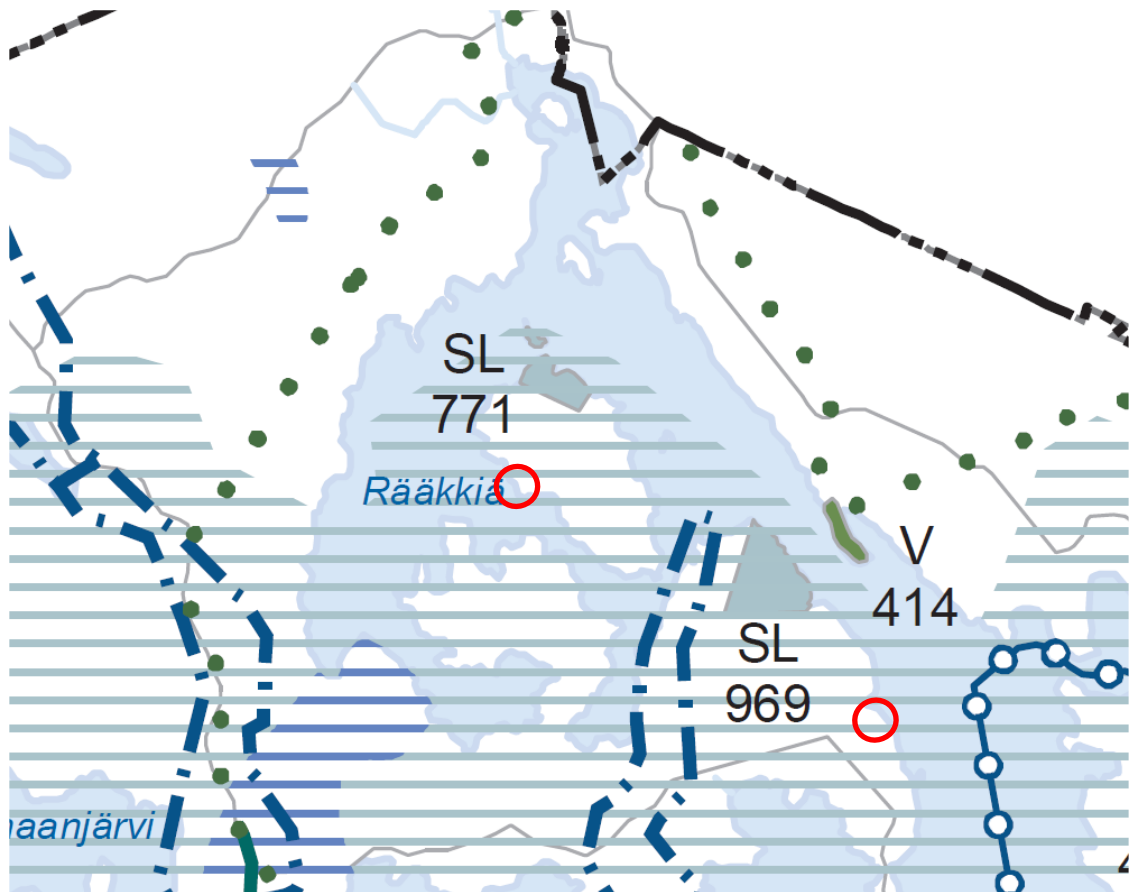
Valtioneuvoston päätöksen 14.12.2017 mukaiset uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Maakuntakaava

Suunnittelualue kuuluu Kanta-Hämeen maakuntakaavan 2040 alueeseen (Kuva 4). Maakuntakaava 2040 on kokonaismaakuntakaava, joka alueellisesti kattaa koko Kanta-Hämeen maakunnan. Maakuntavaltuuston 27.5.2019 hyväksymä maakuntakaava 2040 on 12.9.2019 kuultu tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman. Lähes koko Iso-Roineen / Rääkkiän vesistön alue on osoitettu maakuntakaavassa 2040 maakunnallisesti merkittäväksi maisema-alueeksi. Suunnittelualueille ei kohdistu muita maakuntakaavamerkintöjä.



= Maakunnallisesti merkittävä maisema-alue



Kuva 4. Ote Kanta-Hämeen maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueiden sijainti on esitetty likimääräisesti punaisilla ympyröillä.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Hauhon pohjoisosan rantayleiskaava, joka on vahvistettu 31.3.2000. Salonsaaren suunnittelualueen osalle on osoitettu rantayleiskaavassa yksi vanha lomarakennuspaikka (RA) ja yksi uusi lomarakennuspaikka. Töllihaan suunnittelualueen osa on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueeksi (M). (Kuva 5.)



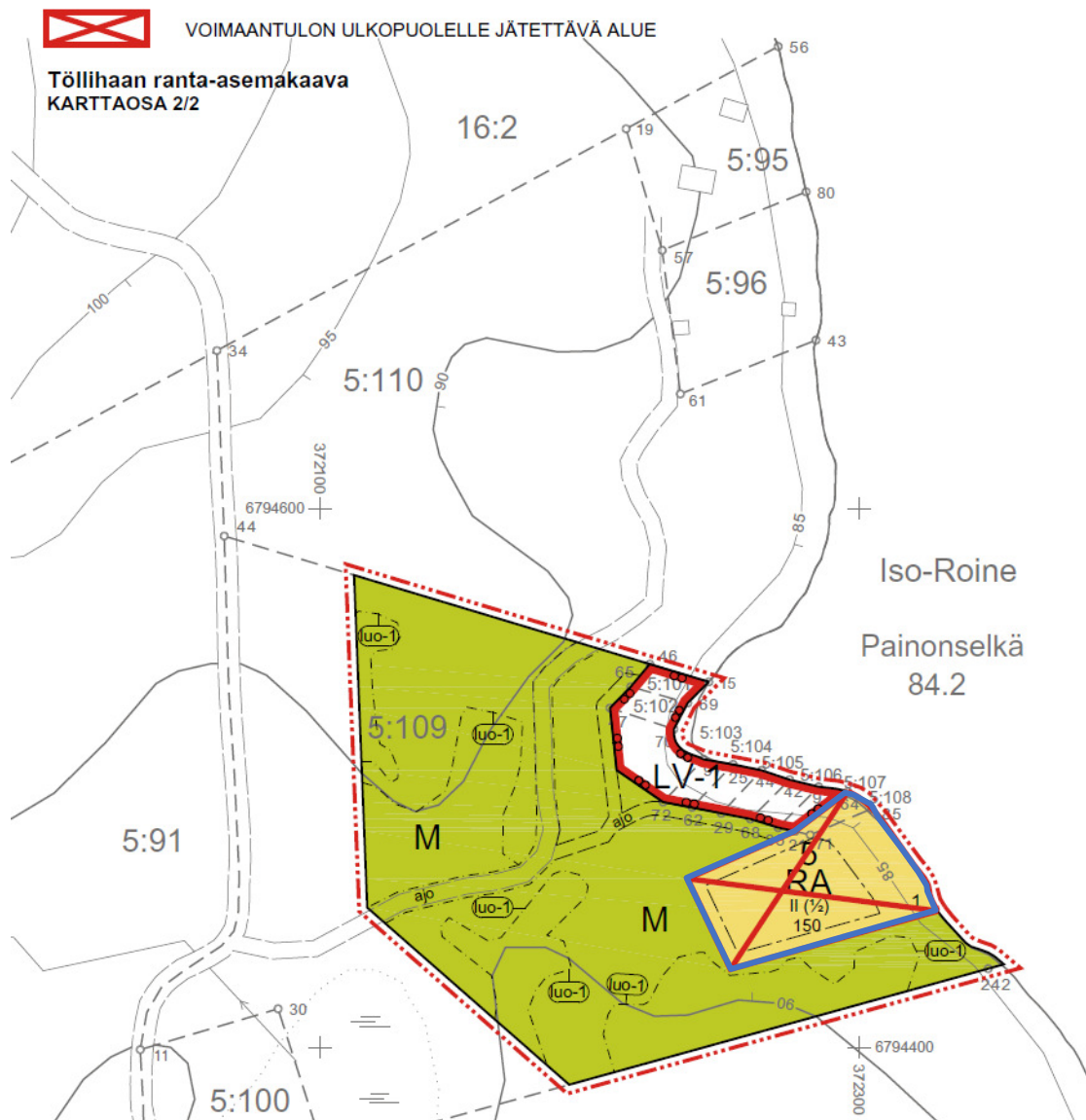
Kuva 5. Ote Hauhon pohjoisosan rantayleiskaavasta. Suunnittelualueiden sijainti on esitetty likimääräisesti punaisilla ympyröillä.

Ranta-asetmakaava

Salonsaaren ranta-asetmakaava on tullut voimaan 17.3.2016. Kaavan muutosalueelle on osoitettu loma-asuntoalueen korttelin 1 loma-asuntotontti (RA) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M). (Kuva 6.) Voimassa olevassa ranta-asetmakaavassa osoitettu urheilu-, virkistys-, ja leikki-alueeksi varattu alue (vu/le) on tarkoitettu myös korttelin 1 käyttöön. Töllihaan nyt ranta-asetmakaavoitettavalla alueella ei ole voimassa olevaa ranta-asetmakaavaa. Töllihaan ranta-asetmakaava kumoutui nyt kaavoitettavalta rannanosalta Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 16.12.2016. Töllihaan ranta-asetmakaava on tullut muilta osin voimaan 17.3.2016. (Kuva 7.) Töllihaan ranta-asetmakaavassa osoitettu yksityinen venevalkama (LV-1) on tarkoitettu myös korttelin 1 käyttöön.



Kuva 6. Ote voimassa olevasta Salonsaaren ranta-asetmakaavasta. Kaavan likimääräinen muutosalue on esitetty punaisella viivalla.



- Museovirasto; Muinaisjäänösrekisteri.
- *Alueelta ei ole tiedossa muinaismuistolain mukaisia kohteita.*
- Hämeen liiton julkaisu V:84 2007; Kanta-Hämeen muinaisrannat
- *Julkaisussa ei ole mainintoja siitä, että alueella sijaitseisi muinaisrantoihin liittyviä muodostelmia.*
- Rakennettu HÄME (Hämeen liitto 2003)
- *Alue ei kuulu maakunnallisesti arvokkaisiin rakennettuihin ympäristöihin.*
- Hämeen ympäristökeskus; Kolmen kunnan rakennusinventointi: Hauho, Lammi, Tuulos (Hattula 2001).
- *Aineistoissa ei ole mainintaa suunnittelualueella sijaitsevista rakennetuista kohteista.*

Luonnonympäristö ja maisema

- Ympäristöministeriö: Arvokkaat maisema-alueet (Maisema-alue työryhmän mietintö 1993)
- *Alue ei kuulu valtakunnallisesti maisemallisesti arvokkaiksi luettaviin kohteisiin.*
- Hämeen valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi 2011. Ehdotus Kanta-Hämeen ja Päijät-Hämeen valtakunnallisesti arvokkaiksi maisema-alueiksi. Hämeen ELY-keskus, Koski, K. 2011.
- *Alue ei kuulu valtakunnallisesti maisemallisesti arvokkaiksi luettaviin kohteisiin.*
- Hämeenlinnan seudun ktt:n ky:n ympäristöosaston julkaisu 32; Hauhon luonto-opas. Heli Juutila, 2004.
- Ympäristöministeriön julkaisu 2011: Valtakunnallisesti arvokkaat tuuli- ja rantakerrostumat
- *Alueella ei sijaitse valtakunnallisesti arvokkaita tuuli- tai rantakerrostumia*
- Ympäristöhallinnon Avoin tietopalvelu.
- *Aineistoissa ei ole mainintoja sellaisista suunnittelualueella sijaitsevista kohteista, jotka vaikuttaisivat alueen suunnitteluun.*
- Luontoselvitys (Luontoselvitys Kotkansiipi / Petri Parkko 2012, täydennys 2014)

Muut selvitykset ja aineistot

- Kanta-Hämeen maakuntakaavojen ja valmisteilla olevan maakuntakaava 2040 aineistot
- Hauhon Pohjoisosan rantayleiskaavan aineistot
- Voimassa olevan ranta-asemakaavan aineistot
- Maanmittauslaitoksen toimituskartta (toimitusnumero 2010-365650)
- Emätilaselvitys (Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa 2012, täydennys 2014)

6. Ranta-asemakaavan muutosta / ranta-asemakaavaa varten laadittavat selvitykset

Emätilaselvityksen tietosisältö tarkistetaan ja selvitys päivitetään Ylhäisen emätilan nykyistä rakentamis- ja kaavatilannetta kuvaavilta osin. Muilta osin ranta-asemakaavan muutos ja ranta-asemakaava laaditaan tukeutuen olemassa oleviin selvityksiin. Uusia selvityksiä ei ole tarpeen laatia.

7. Vaikutusalue

Välittömään vaikutusalueeseen kuuluvat suunnittelualueen lisäksi kaava-alueeseen rajautuvien naapuritilojen alueet. Myös laaja-alaisemmat vaikutukset mahdollisia (esim. vesistönäkymät, emätilan rakennusoikeudelliset seikat jne).

8. Osalliset (MRL 62 §)

Naapuritilojen maanomistajat ja ne joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- Hirniemen yksityistien tiekunta
- Sähköverkkoyhtiö Elenia ym.

Viranomaiset

- Hämeen ELY-keskus
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Hämeenlinnan kaupungin hallintokunnat: Kaupunkirakennelautakunta

(Osallisuusluetteloa täydennetään tarvittaessa työn edetessä.)

9. Kaavaprosessi

Vireilletulo- ja valmisteluaihe	• Kaupungin hallinnollinen käsittely (kaavan vireille tulo, kaavaluonnoksen hyväksyminen ja nähtäville asettaminen) • Kuulutus ja tiedottaminen kaavan vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) ja kaavaluonnoksesta • Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavan valmisteluaineisto ja kaavaluonnos nähtävillä (30 vrk) • Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipide valmisteluaineistosta sekä kaavaluonnoksesta • Viranomaislausunnot valmisteluaineistosta sekä kaavaluonnoksesta
Kaavaehdotusvaihe	• Kaavaehdotuksen valmistelu • Kaupungin hallinnollinen käsittely (kaavaehdotuksen hyväksyminen ja nähtäville asettaminen) • Kaavaehdotus nähtävillä (30 vrk) • Osallisilla ja muilla kunnan jäsenillä on mahdollisuus tehdä kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus nähtävillä oloaikana • Viranomaislausunnot kaavaehdotuksesta
Hyväksymisvaihe	• Kaavan hyväksymisasiakirjojen valmistelu • Kaupungin hallinnollinen käsittely; Ranta-asemakaavan muutoksen/ranta-asemakaavan hyväksymisestä päättää Hämeenlinnan kaupunginvaltuusto • Kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen on mahdollista hakea muutosta valittamalla Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen

10. Tiedottaminen

Ranta-asemakaavan muutoksen / ranta-asemakaavan vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta sekä kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta kuulutetaan Kaupunkiuutisissa, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin Internet-sivuilla. Lisäksi suunnittelualueen naapuritilojen maanomistajille lähetetään tiedostuskirje em. kaavavaiheissa.

Nähtävillä oleviin aineistoihin voi tutustua:

- Palvelupiste Kastellissa, Palokunnankatu 16
- Hauhon kirjasto- palvelupisteessä, Punnanmäentie 18
- Kaupungin Internet-sivuilla; <https://www.hameenlinna.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/vireilla-olevat-kaavat/>

11. Arvioitavat vaikutukset

Ranta-asemakaavatyössä arvioidaan kaavaratkaisun vaikutuksia seuraavasti:

ARVIOITAVAT TEKIJÄT	SISÄLTÖ
Ympäristövaikutukset	- Luonnonympäristö - Vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet - Rakennettu ympäristö
Sosiaaliset vaikutukset	- Vaikutusalueen maanomistajat ja asukkaat - Virkistystarpeet/ulkoilun ohjaamistarpeet: veneilijät, ulkoilukäyttö, jokamiehenoikeus - Maanomistajien tasapuolinen kohtelu
Yhdyskuntarakenne	- Liikenne- ja kulkuyhteydet - Vesihuollon järjestäminen - Liittyminen nykyiseen rantarakentamiseen - Rakentamisesta vapaat rannat - Kaavan mitoitustehokkuus
Taloudelliset vaikutukset	- Kiinteistön arvo

12. Aikataulu

TYÖVAIHE	AJANKOHTA
Kaavaluonnos nähtävillä	30.9 - 29.10.2019
Kaavaehdotus nähtävillä	14.5.- 15.6.2020
Kaavan hyväksyminen	Tavoite 08-09 / 2020

13. Yhteystiedot ja palaute

Ranta-asemakaavan suunnittelutyöstä vastaa Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaan Hämeenlinnan toimisto. Mielenpitoet kaavan valmisteluvaiheessa sekä muistutukset kaavaehdotuksesta tulee osoittaa kunkin kaavavaiheen nähtävillä oloaikana Hämeenlinnan kaupungin kaupunkirakennelautakunnalle postitse osoitteella Hämeenlinnan kaupunki, Kaupunkirakennelautakunta, PL 84, 13101 Hämeenlinna tai sähköpostilla osoitteeseen kaupunkirakenne@hameenlinna.fi

Kaavan laatija

Ympäristösuunnittelu Oy
Yhteyshenkilö: Arto Remes
Sibeliuksenkatu 11 B 1
13100 HÄMEENLINNA
arto.remes@ymparistonsuunnittelu.fi
p. 040 162 9193

Hämeenlinnan kaupunki

Kaavasuunnittelija Katja Ojala
Wetterhoffinkatu 2, 3 krs
katja.s.ojala@hameenlinna.fi
p. (03) 621 2514

