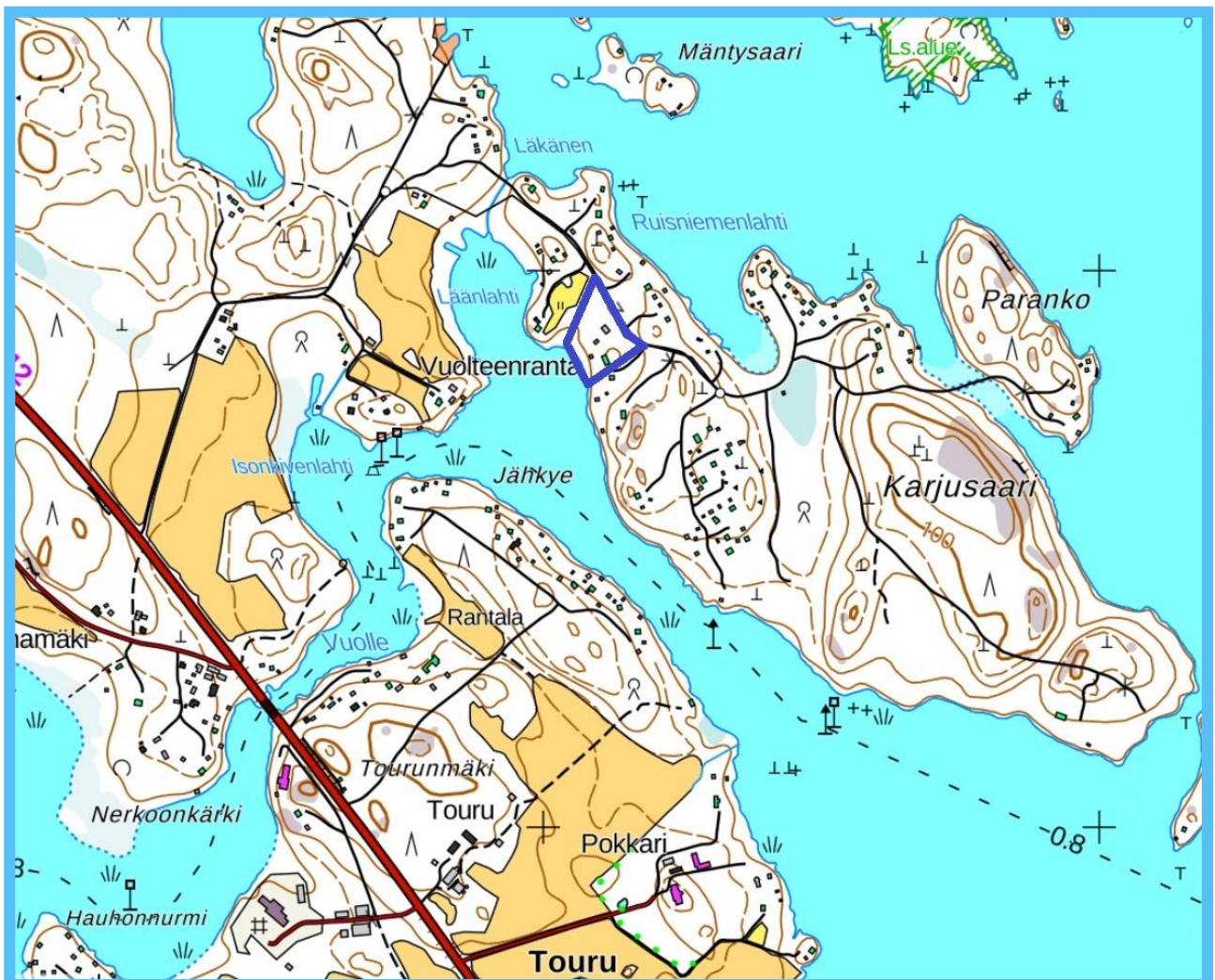


HÄMEENLINNA

Hauho, Karjusaaren ranta-asemakaavan muutos,
tila 109-474-2-92



KAAVASELOSTUS / Kaavaluonnos 30.8.2024

*INSINÖÖRITOIMISTO
POUTANEN OY*

1. Perus- ja tunnistetiedot

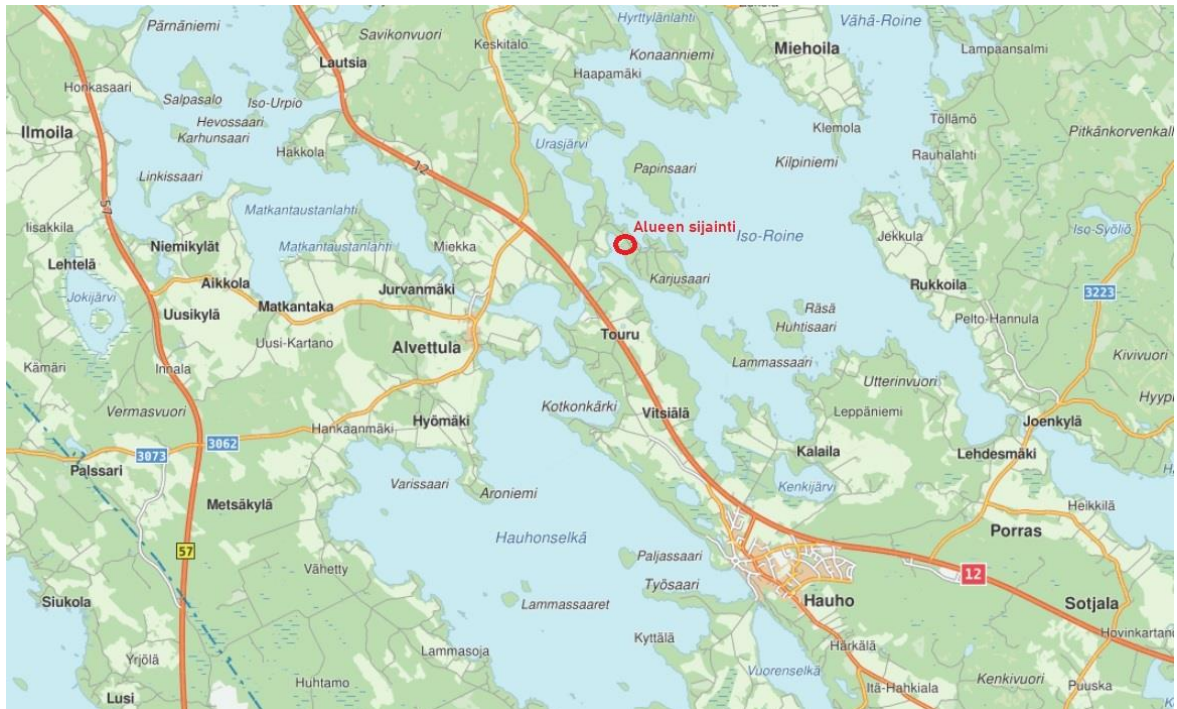
1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi:	Hauhon Karjusaaren ranta-asemakaavan muutos, tila 109-474-2-92
Kaavan numero :	9043
Kaavan päiväys:	30.8.2024
Hyväksymispäivämäärät:	Hämeenlinnan kaupunginhallitus x.x.2024 § x Hämeenlinnan kaupunginvaltuusto x.x.2024 § x
Kunta:	HÄMEENLINNA (109)
Tila:	Haavikko, 109-474-2-92
Kaavan laatija:	Insinööritoimisto Poutanen Oy Juha Poutanen, DI, YKS 361 Sairionrannankatu 8 A, 13220 Hämeenlinna Puh 0400 480338 toimisto(at)poutanenoy.fi
Vireilletulo:	Kaavoituspäällikkö 18.4.2024

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Hämeenlinnassa noin 6,5 km etäisyydellä Hauhon keskustasta, Karjusaarella. Rantakaavan muutosalue on saavutettavissa autolla Hauhon keskustasta lounaaseen valtatie 12 pitkin, josta käännytään Karjusaarentielle. Hämeenlinnasta alueelle kertyy matkaa noin 32 km.

Suunnittelualue sijaitsee Karjusaaren pohjoisosan etelärannalla, josta ohi kulkee vene-reitti Iso-Roineelta Hauhonselälle alittaen valtatie 12.



Kuva 1. Suunnittelualue merkitty likimäärin punaisella soikiolla

1.3 Kaavan tavoitteet

Kaavanmuutoksen tavoitteena on muuttaa 15.11.1975 voimaan tullutta Hauhon Karjusaaren ranta-asemakaavaa (kaavanro 109-083-3) ja ajantasaistaa kaavaa tilan nykyisen rakentamistilanteen ja nykyisin käytettävien kaavamääräysten mukaiseksi tilan 109-474-2-92 osalta. Kaavanmuutoksen tavoitteena on myös muuttaa tilan nykyinen loma-rakennuspaikka (RH) vakituisen asumisen rakennuspaikaksi erillispientalojen korttelialueena (AO).

Kaavanmuutoksen laatiminen on käynnistynyt yksityisen omistajatahon aloitteesta.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1 Tunnistetiedot	1
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan tavoitteet	2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
2. Tiivistelmä	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Ranta-asemakaava	4
3. Lähtökohdat	4
3.1 Selvitys suunnittelun alueen oloista	4
3.1.1 Luonnonympäristö ja maisemaolosuhteet	4
3.1.2 Rakennettu ympäristö	5
3.1.3 Maanomistus	5
3.2 Suunnittelutilanne	5
4. Ranta-asemakaavan suunnittelun vaiheet	11
4.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve	11
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	11
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	11
4.3.1 Osalliset	11
4.3.2 Vireilletulo	11
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	11
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	12
4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet	12
5. Ranta-asemakaavan kuvaus	12
5.1 Kaavan rakenne	12
5.1.1 Mitoitus	12
5.1.2 Palvelut	12
5.3 Aluevaraukset	12
5.3.1 Korttelialueet	12
5.3.2 Muut alueet	12
5.4 Kaavan vaikutusten arviointi	12
5.4.1 Maakuntakaavan huomioonottaminen	13
5.4.2 Osayleiskaavan huomioonottaminen	13
5.4.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	13
5.4.4 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön, virkistyskäyttöön ja maisemaan ..	13
5.4.5 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskuntatalouteen sekä lii- kenteeseen	13
5.5 Ympäristön häiriötekijät	13
6. Ranta-asemakaavan toteutus	14

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 1.7.2024
2. Seurantalomake (täydentyy myöhemmin)

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään julkisesti nähtävillä kaupungin kaavoitustoimistossa kaavoitusvaiheen ajan.

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä x.x-x.x.2024 välisen ajan ja siitä on pyydetty lausunnot viranomaisilta ja saatu yhteisöjen ja yksityisten mielipiteitä. Kaavanlaatija on antanut vastineet lausunnoista ja mahdollisista mielipiteistä.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä x.x-x.x.2024 välisen ajan ja siitä on pyydetty lausunnot viranomaisilta ja saatu yhteisöjen ja yksityisten muistutuksia. Kaavanlaatija on antanut vastineet lausunnoista ja mahdollisista muistutuksista.

Hämeenlinnan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt ranta-asemakaavan muutoksen x.x.202X.

2.2 Ranta-asemakaava

Kaavalla on osoitettu yksi rakentamisen osalta jo toteutunut rakennuspaikka erillispientalon korttelialueena (AO) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asumiskäyttöön tarkoitetun rakennuksen. Sen lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa neljä (4) asumista palvelevaa talousrakennusta. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 210 k-m², josta 60 k-m² on tarkoitettu yhden vähintään 40 m etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta sijoitettavaan talousrakennukseen. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 100 k-m² tai, mikäli rakennus sijoitetaan vähintään 40 m etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta, rakennus saa olla enintään 120 k-m². Erillisen saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 25 k-m², saunarakennus tulee sijoittaa vähintään 20 m:n etäisyydelle keskiveden korkeuden määrittämästä rantaviivasta.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Luonnonympäristö ja maisemaolosuhteet

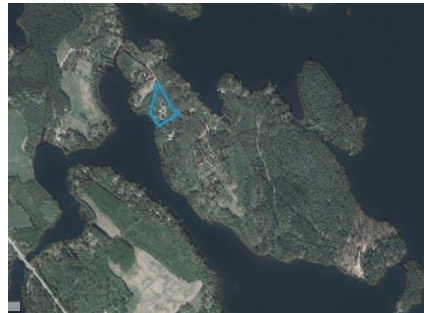
Luonnonympäristö on muuttunut koko Karjusaassa puustoisempaan suuntaan aikavälillä 1949-2022 ilmakuvia verrattaessa, vaikka alueelle on rakentunut uusia loma-asuntoja noin 30 kpl.

1949



Kuva 2.

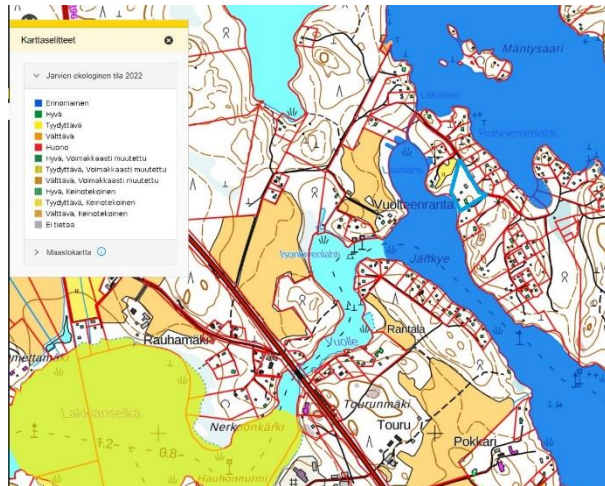
2022



Kuva 3.

Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Alue sisältää lomarakennuksen ja muiden rakennusten lisäksi tavanomaista muokattua pihapiiriä nurmikkoalueineen, puustoa on alueen takaosassa.

Alueen puusto on lehtipuuvaltaista. Korkeuseroa noin 100 metrin matkalla järveltä tilan rajalle Karjusaarentielle on noin 5 m. Iso-Roineen ekologinen tila on erinomainen.



Kuva 4. Iso-Roineen ekologinen tila 2022

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue, tila 109-474-2-92, rajautuu pohjoisen puolella Karjusaarentiehen, jonka varrelle sijoittuu kolmisenkymmentä lomakiinteistöä Karjusaarella vanhan rantakaavan (1975) mukaisesti. Vuolteenrannassa suunnittelualueen lännenpuoleisella vastarannalla sijaitsee vakituista asutusta ja loma-asutusta. Suunnittelualueella sijaitsee nykyinen loma-asuinrakennus ja siihen liittyviä talousrakennuksia. Päärakennus on 100 k-m², sauna 30 k-m², puuvaja 40 k-m² ja maa- ja metsätalousvarasto 80 k-m². Puuvajalle ja metsätalousvarastolle on saatu rakennusluvat M-alueelle maa- ja metsätalusrakennuksina.

3.1.3 Maanomistus

Kaava-alue on yksityisomistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-alueella koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisien toiminnassa. Valtioneuvosto päätti tavoitteiden uudistamisesta 14.12.2017. Uudet valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet astuivat voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

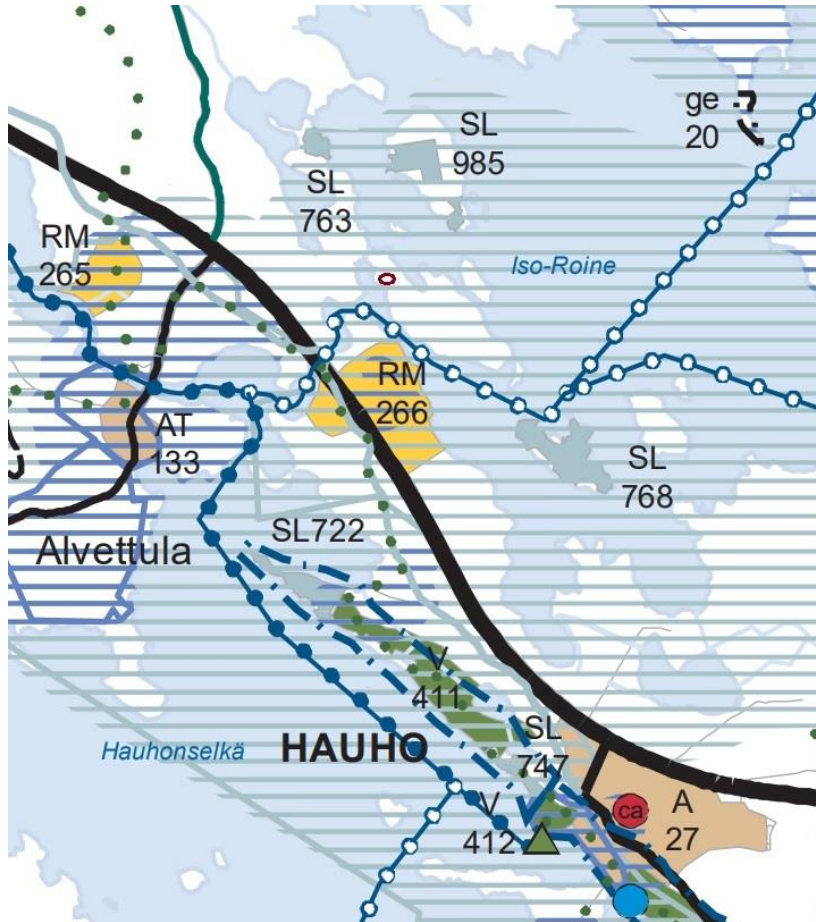
- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Maakuntakaava


Kanta-Hämeen maakuntakaavan 2040 laatija on Hämeen liitto ja kaavan hyväksyy Hämeen maakuntavaltuusto. Kanta-Hämeen maakuntakaava on tullut lainvoimaiseksi 21.10.2021 maakuntavaltuuston hyväksymispäätöksen 27.5.2019 mukaisena.


Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 on kokonaismaakuntakaava eli se kattaa koko maakunnan alueen ja voimaan tullessaan se kumosi kaikki aiemmat maakuntakaavat.



Kuva 6. Ote on Kanta-Hämeen maakuntakaavasta. Suunnittelualue, punainen soikio.

Suunnittelualueelle tai läheisyyteen kohdistuvat merkinnät:

	<p>Maakunnallisesti merkittävä maisema-alue.</p> <p>Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet. Maakunnallisesti arvokkaisiin alueisiin sisältyvät myös valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinterventoinnin (ympäristöministeriö 2016) mukaiset kohteet.</p> <p>Suunnittelumääräys:</p> <p>Suunnittelussa, käytössä ja rakentamisessa on varmistettava, että maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaantiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.</p>
---	--

	Veneväylä
---	-----------

Maakunnallisesti merkittävät maisema-alueet määräyksessä on mainittu valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi. Inventoinnin tulos (VAMA 2021) otettiin valtioneuvoston päätöksellä 18.11.2021 maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi. Näissä alueissa on mukana myös suunnittelualueelle ulottuva Hauhon reitin kulttuuri-maisema valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi luokiteltuna.

Vaihemaakuntakaava

Hämeen maakuntavaltuusto on 27.11.2023 päättänyt käynnistää maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen maakuntakaavan laatimisen. Päätöksen mukaan maakuntakaava laaditaan kaikki Kanta-Hämeen kunnat kattavana vaihemaakuntakaavana, joka täydentää voimassa olevaa Kanta-Hämeen maakuntakaavaa 2040. Kanta-Hämeen maakuntakaavan 2040 1. vaihemaakuntakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on hyväksytty Hämeen maakuntahallituksessa 18.3.2024 laitettavaksi nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä ajanjaksolla 9.4.–12.5.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan kaavan keskeinen sisältö tulee kattamaan aiheet Puhdas siirtymä (mm. tuuli- ja aurinkovoima, energian siirtoverkostot, luonnon monimuotoisuuden edistäminen), Kestävä liikkuminen (mm. liikenneväylien estevaikutukset, pyöräliikenteen tavoiteverkko), Kulttuuriympäristö (valtakunnallisesti merkittävät maisema-alueet, maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö)

Yleiskaava



Kaavan muutosalueella on oikeusvaikutteinen Hauhon rantayleiskaava, jonka Hämeen ympäristökeskus on vahvistanut 31.3.2000 silloisen Hauhon kunnanvaltuuston 21.12.1998 § 69 päätöksen mukaisena.

Suunnittelualueelle sijoittuvat merkinnät RA, M sekä musta ympyrä osoittamaan rakennettua rakennuspaikkaa sekä merkintä alueella olevasta asemakaavasta.



Kuva 7. Ote Hauhon rantayleiskaavasta, suunnittelualue rajattu punaisella

Rantayleiskaavassa kaavan muutosalueelle sijoittuvat merkinnät:

	<p>Loma-asuntojen korttelialue.</p> <p>Ympyröiden (O) lukumäärä osoittaa uusien rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Mustat ympyrät (●) osoittavat kaavan laatimisajankohdan jo toteutuneet rakennuspaikat. Ympyrät osoittavat myös rakennusten ohjeellisen sijainnin.</p> <p>Kuitenkin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunon sekä tarpeelliset sauna- ja talousrakennukset. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 m².</p> <p>Pinta-alaltaan alle 2 ha:n saarilla, joilla nykyisin on olemassaolevia rakennuksia ja jonne tässä yleiskaavassa on osoitettu rakennusoikeutta, rakennuksia saadaan peruskorjata ja uusia rakentaa nykyistä kerrosalaa ylittämättä.</p> <p>Loma-asunnon etäisyys keskivedenkorkeuden määräämästä rantaviivasta tulee olla vähintään 20 m. Erillinen, kerrosalaltaan enintään 25 m² suuruinen saunarakennus voidaan sijoittaa vähintään 10 m:n etäisyydelle rantaviivasta, ei kuitenkaan rantaviivan avoimiin osiin.</p> <p>Rakennusluvan myöntävä viranomainen voi myöntää edellä mainituista etäisyyksistä poikkeuksen, jos se selvästi parantaa rakennuksen sopeutumista maastoon ja maisemaan.</p>
	<p>Maa- ja metsätalousalue.</p> <p>Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen sekä rakennuslain 4§:ssä tarkoitettuun haja-asutusluontoiseen rakentamiseen.</p>




Ranta-asemakaava

Kaavan muutosalue sijaitsee Karjusaaren rantakaava-alueella, jonka Hämeen lääninhallitus on vahvistanut päätöksellään 15.11.1975. Suunnittelualueella on loma-asunto-rakentamisen korttelialuetta (RH) sekä metsätalous- ja maanviljelysalueita (MMV).



Kuva 8. Ote voimassa olevasta rantakaavasta (1975). Suunnittelualueen likim. sijainti on osoitettu punaisella rajauksella.

Kaavan muutosalueella voimassa olevat kaavamerkinnät ja -määräykset:

	<p>Loma-asuntojen korttelialue.</p> <p>Kunkin loma-asuntotontin rakennusosalalle saa rakentaa vain yhden loma-asunnon. Kerrosalaan kuuluvan, enintään 20 k-m² suuruisen saunarakennuksen sekä kerrosalaan kuulumattoman enintään 10 m² suuruisen kylmän varastorakennuksen saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle kuitenkin vähintään 6 m päähän viereisen tontin rajasta ja vähintään 10 m päähän keskivedenkorkeudesta.</p>
	<p>Metsätalous- ja maanviljelysalue.</p> <p>Alueelle saa rakentaa ainoastaan maataloutta palvelevia rakennuksia.</p>
	<p>Rakennusala.</p>
<p>Erityismääräykset:</p>	

Autopaikat: Rakennettaessa on loma-asuntoa varten osoitettava tontilla vähintään yksi autopaikka.

Kaavan muutosalue koskee voimassaolevan ranta-asemakaavan rakennuspaikkaa N:o 1 Karjusaaren rantakaavan kortteli 4:ssä, jolla kerrosluvuksi on merkitty I ja rakennus-oikeutta on merkitty yhteensä 100 k-m² kullekin rakennuspaikalle loma-asuntoa sekä 20 k-m² saunarakennusta varten ja 10 m² kylmää varastotilaa. Lisäksi muutosalueella on metsätalous- ja maanviljelysalueita (MMV).

Rakennusjärjestys

Hämeenlinnan kaupungin rakennusjärjestys on kaupunginvaltuuston hyväksymä 21.1.2019 § 12 ja tullut voimaan 13.3.2019.

Hämeenlinnan kaupunki on aloittanut rakennusjärjestyksen uusimisen, koska uusi rakentamislaki astuu voimaan 1.1.2025. Kaupungin tavoitteena on saada uusi rakennusjärjestys valmiiksi vuoden 2024 aikana.

Pohjakartta

Suunnittelualueelle on laadittu ajantasainen suunnittelun pohjakartta, joka täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle (1:2000) asetetut vaatimukset. Pohjakartta on hyväksytty 7.8.2024 (kaupungingeodeetti).

Luontoselvitykset

Suunnittelualueelle ei ole aiemmin tehty erillisiä selvityksiä. Kaava-alueelle ei ole tarpeen tehdä luontoselvitystä, koska kaava-alue on pääosin nurmikkopohjaista muokattua ja rakentunutta piha-aluetta.

4. Ranta-asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve

Ranta-asemakaavan muutoksen laadinnan tavoitteena on suunnitella tilalle Haavikko (109-474-2-92) vakituisen asumisen mahdollistava kaavamuuos sekä samalla ajantasaistaa kaavaa rakennusoikeuksien osalta tilan rakentamistilanteen mukaiseksi ja nykyisin käytettävien kaavamääräysten mukaiseksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavamuuosshanke on käynnistetty maanomistajan aloitteesta vuonna 2024. Kaavamuuos on tullut vireille päätöksellä 18.4.2024 (HML/1099/10.02.04.01/2024).

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat maanomistajat ja asukkaat, joiden asumiseen, työntekoon tai muuhun kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Viranomaisosallisia ovat:

- Hämeen ELY-keskus (harkinnan mukaan MRL 18 § huomioiden)
- Kanta-Hämeen hyvinvointialue / pelastusasiat
- Hämeenlinnan Museo / alueellinen maakuntamuseo
- Kaupunkirakennelautakunta
- Hämeenlinnan kaupunki rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu ja terveysvalvonta.

Muita osallisia:

- Karjusaaren yksityistien hoitokunta
- Vitsiälän yhteiset vesi- ja maa-alueet, osakaskunta

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä. Osallisten luettelo voidaan työn edetessä täydentää.

4.3.2 Vireilletulo

Ranta-asemakaavan muutos on tullut vireille 18.4.2024.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään yleisesti nähtävillä kaavoitustyön ajan Asemakaavan käynnistämisestä, vireille tulosta ja kaavoituksen eri vaiheista tiedotetaan internetissä osoitteessa Vireillä olevat kaavat - Hämeenlinna (hameenlinna.fi). Erikseen ilmoitettavina nähtävillä oloaikana kaava-aineisto on tutustuttavissa myös palvelupiste Wetterissä, Wetterhoffinkatu 2 Hämeenlinna, arkisin auki klo 9-16 sekä Hauhon kirjastopalvelupisteessä, Punnanmäentie 18 aukioloaikoina.

Nähtävillä olon aikana osalliset ja muut joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa voivat lausua suunnitelmasta mielipiteensä joko suullisesti tai kirjallisesti.

Kaavaluonnos pidetään nähtävillä x.x-x.x 2024 välisenä aikana ja nettisivuilla Vireillä olevat kaavat - Hämeenlinna (hameenlinna.fi) ja siitä pyydetään lausunnot osallisina

olevilta viranomaisilta. Kaavanlaatija antaa vastineet lausunnoista ja mielipiteistä. Kaavaehdotus pidetään nähtävillä 30 päivän ajan ja siitä pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot. Osallisilla on oikeus muistutuksen tekemiseen nähtävillä oloaikana. Ranta-asemakaavan muutoksen hyväksyy Hämeenlinnan kaupunginvaltuusto.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö hoidetaan lausunnoilla eri kaavavaiheissa.

4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa ranta-asemakaavan alueelle nykyisin loma-asuntona käytettävä rakennuspaikka vakituisen asumisen mahdollistavaksi erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Osa tilasta jätetään maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Alueen vesihuolto on järjestettävä kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja Hämeenlinnan kaupungin määräysten mukaisesti. Jätevedet on käsiteltävä siten, ettei niistä aiheudu haittaa tai vaaraa pohjavesille tai järvivesille.

5. Ranta-asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Ranta-asemakaavan muutoksella korotetaan AO-rakennuspaikan enimmäisrakennusoiden määrä 210 kerrosneliömetriksi ja muutetaan käyttötarkoitus vakituisen asumisen mahdollistavaksi. Rakennuspaikkojen määrä ei tule lisääntymään. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,13 ha, johon sisältyy erillispientalojen korttelialuetta (AO) yksi rakennuspaikka ja maa- ja metsätalousaluetta (M) sekä rantaviivaa Iso-Roineen Läänlahteen noin 70 m.

5.1.2 Palvelut

Lähimmät palvelut kauppa ja koulu sijaitsevat Hauhon kirkonkylässä noin 6,5 km päässä. Hämeenlinnan kaupungin palvelut sijaitsevat 32 km etäisyydellä kaavamuu-
tosalueesta.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AO-korttelialueet. Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden asuinrakennuksen ja tarvittavia talusrakennuksia kaavamääräyksen tarkemmin määrittelemällä tavalla.

5.3.2 Muut alueet

M-alueet. Maa- ja metsätalousalue. M-alueella metsänhoitotoimenpiteet tulee suorittaa ranta-alueilla rantamaisemalliset näkökohdat huomioon ottaen.

5.4 Kaavan vaikutusten arviointi

5.4.1 Maakuntakaavan huomioonottaminen

Kaavaratkaisu noudattaa maakuntakaavan tarkentumisperiaatteita detaljikaavassa.

5.4.2 Osayleiskaavan huomioonottaminen

Kaavaratkaisu noudattaa pääosin yleiskaavan aluevarauksia. Yleiskaavassa kaava-alueelle on osoitettu omarantaista loma-asuinrakentamista, jota nyt ollaan muuttamassa ranta-asemakaavan muutoksella vakituiseen asumiseen sopivaksi. Käyttötarkoituksen muutos noudattaa Hämeenlinnan kaupungin hyväksymää selvitystä (2022) vakituiseen asumiseen soveltuvista ranta-alueista. Muu osa alueesta on merkitty yleiskaavassa maa- ja metsätalousalueeksi (M), joka säilyy ranta-asemakaavamuutoksella edelleen samassa käyttötarkoituksessa. Yleiskaavan kerrosalan suhteen on huomioitava, että kaava-alueen tilalle 2-92 on aiemmin myönnetty maa- ja metsätaloustoimintaan 40:n ja 80 k-m2:n talusrakennuksille rakennusluvut , jotka nyt liitetään rakennuspaikkaan kuuluvaksi.

5.4.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia rakennettuun ympäristöön, koska alue on jo rakentunut mitoituksen osalta kokonaan ja pysyy myös paremmin hoidettuna ympärivuotisen asumiskäytön myötä. Karjusaari on osoitettu kaupungin käyttötarkoituksen muutosselvityksessä (2022) soveltuvaksi vakituiseen asumiseen. Käyttötarkoituksen muutoksen johdosta myös muiden alueen rakennuspaikkojen turvallisuus kasvaa, kun alueella tulee olemaan talvikautena vakituista asumista.

Kaavamuutoksella ei voida katsoa olevan heikentävää vaikutusta Karjusaaren muuhun kaavalliseen tilanteeseen, voimassaoleva rantakaava (1975) on selvästi vanhentunut ja muillakin rakennetuilla rakennuspaikoilla saattaa tulla tarvetta jatkossa kaavamuutoksiin. Kaavamuutosalueen rakennuksilla on voimassaolevat rakennusluvut, kaavamuutoksella järjestetään nykyinen rakentamistilanne ajantasaiseksi kaavan muotoon.

5.4.4 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön, virkistyskäyttöön ja maisemaan

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta nykyiseen luonnonympäristöön tai rantamaisemaan koska suunnittelualueella on valmiina loma-asunto ja talusrakennuksia ja niiden ympäröimää rakennettua ja muokattua pihapiiriä. Osa alueesta jää edelleen kaavassa maa- ja metsätalousalueeksi. Rakennuspaikan rakentamattoman osan puusto takaosassa ja kasvillisuus jää nykyiseen luonnonmukaiseen tilaan.

5.4.5 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskuntatalouteen sekä liikenteeseen.

Kaavalla ei voida katsoa olevan sen pienuuden ja luonteen takia yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia. Kaavan toteuttamisesta vastaa kokonaan alueen maanomistaja. Kaavalla ei ole laajempia yhdyskuntarakenteellisia vaikutuksia. Toteutuessaan ympärivuotiseen asumiseen kaava lisää hieman liikennöintiä alueelle tulevilla yksityistiellä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei tunneta ympäristön häiriötekijöitä.

6. Ranta-asemakaavan toteutus

Kaavan toteutusta valvoo kaupungin rakennusvalvonta rakennuslupamenettelyn valvonnan kautta.

LIITTEET:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 30.8.2024
2. Seurantalomake (täydentyy ehdotusvaiheeseen)

INSINÖÖRITOIMISTO POUTANEN OY

Juha Poutanen, DI, YKS 361

puh. 0400 480338

Sairionrannankatu 8 A, 13220 Hämeenlinna

toimisto(at)poutanenoy.fi

Lähteet: [Hämeenlinnan kaupungin karttapalvelu \(hameenlinna.fi\)](https://hameenlinna.fi/karttapalvelu)
[Hämeenlinna-asiakirjapohja](#) (Ranta-asumisen maankäytölliset periaatteet)
[Maakuntakaava 2040 | \(hameenliitto.fi\)](#)
[Paikkatietoikkuna](#)
[Liiteri-tietopalvelu \(ymparisto.fi\)](#)