

HÄMEENLINNA

KIVIRANNAN JA NIEMELÄN TILOJEN RANTA-ASEMAKAAVA

Tilat: Kiviranta 109-591-11-5, Niemelänranta 109-591-11-99 ja
Niemelä 109-591-11-108

Kaavanumero: 9038

Dnro: HML/246/10.02.04.00/2020



KAAVASELOSTUS

21.9.2022

Tämä kaavaselostus koskee 21.9.2022 päivättyä ranta-asemakaavakarttaa.

1 TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi:	Kivirannan ja Niemelän tilojen ranta-asemakaava
Kaavanumero:	9038
Kaupunki:	Hämeenlinna (109)
Tilat:	Kiviranta 109-591-11-5, Niemelänranta 109-591-11-99 ja Niemelä 109-591-11-108

Kaavan laadittutaja ja kaavoitettavien tilojen omistaja:

Paloniitty Oy

Kaavan laatija:

Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa / yhteyshenkilö Mika Heikkilä
Satakunnankatu 22 G 156, 33210 Tampere
puh. 0400 234 134
mika.heikkila@ymparistonsuunnittelu.fi

Suunnittelualueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Hämeenlinnan kaupungin Lehee-järven länsirannalla (Kuva 1).
Alue on kuulunut ennen 1.1.2009 kuntaliitosta Tuuloksen kuntaan. Alueelta on n. 10
km Tuuloksen kirkonkylälle ja n. 35 km Hämeenlinnan keskustaan.

Sisällysluettelo

1 TUNNISTETIEDOT.....	2
2 TIIVISTELMÄ.....	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Ranta-asemakaava	7
2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen.....	8
3 LÄHTÖKOHDAT.....	8
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2 Luonnonympäristö	9
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	13
3.1.4 Maanomistus.....	18
3.2 Suunnittelutilanne.....	18
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	18
4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	24
4.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve	24
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	25
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	25
4.3.1 Osalliset	25
4.3.2 Vireilletulo	25
4.3.3 Hallinnollinen käsittely	26
4.3.4 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	26
4.3.5 Viranomaisyhteistyö.....	27
4.3.6 Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset/täydennykset	27
4.3.7 Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset/täydennykset	28
4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet	29
5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	30
5.1 Kaavan rakenne.....	30
5.2 Mitoitus	31

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	33
5.4 Aluevaraukset	33
5.4.1 Korttelialueet.....	33
5.4.2 Muut alueet.....	35
5.4.3 Ajoyhteydet	35
5.5 Kaavan vaikutukset	35
5.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	35
5.5.2 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan	36
5.5.3 Sosiaaliset vaikutukset	37
5.5.4 Taloudelliset vaikutukset.....	37
5.5.5 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	37
5.6 Ympäristön häiriötekijät	38
5.7 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	38
6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	40

LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Tavoitteen mukaiset suunnitelmapiirustukset Kivirannan päärakennuksesta ja saunarakennuksesta
3. Vastineet luonnosvaiheen lausuntoon ja mielipiteisiin
4. Vastineet ehdotusvaiheen lausuntoon ja muistutukseen
5. Asemakaavan seurantalomake

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaproessin vaiheet

Vireille tulo- ja valmisteluvaihe

Ranta-asetmakaavan valmistelu on aloitettu maanomistajan aloitteesta syksyllä 2019.

Hämeenlinnan kaupunki hyväksyi ranta-asetmakaavan pohjakartan 6.5.2020.

Hämeenlinnan kaupunki teki ranta-asetmakaavan käynnistämispäätöksen 11.6.2020 (Di-aarinumero HML/246/10.02.04.00/2020).

Kaavaluonnoksen käsittely Hämeenlinnan kaupunkirakennelautakunnassa 15.6.2021 (§ 106). Kaupunkirakennelautakunta päätti asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavan valmisteluaineiston ja ranta-asetmakaavan luonnoksen nähtäville.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja kaavan valmisteluaineisto pidettiin julkisesti nähtävillä (valmisteluvaiheen kuuleminen) 1.7.-10.8.2021

Ranta-asetmakaavan vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta kuulutettiin 1.7.2021 Kaupunkiuutiset -lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin Internet-sivuilla. Lähiympäristön naapuritilojen maanomistajia tiedotettiin asiasta kirjeitse. Osallisilla oli mahdollisuus ilmaista kaava-aineistosta mielipiteensä. Kaavaluonnoksesta esitettiin kaksi mielipidettä. Viranomaisista Hämeen ELY-keskus antoi lausunnon kaavaluonnoksesta.

Valmisteluvaiheen nähtävillä olon jälkeen ranta-asetmakaavan suunnittelualueetta laajennettiin ottamalla kaavaan mukaan Niemelänrannan tila 109-591-11-99. Tila siirtyi tällöin Paloniitty Oy:n omistukseen. Kaavaproessia jatkettiin suoraan ehdotusvaiheeseen, koska Niemelänrannan tilan osalta kyse on ainoastaan yleiskaavan tarkentamisesta. Rakennuspaikan käyttötarkoitus on rantayleiskaavan mukainen.

Ehdotusvaihe

Hämeenlinnan kaupunkirakennelautakunta päätti 14.6.2022 (§ 119) asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville. Kaavaehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä 23.6.-26.8.2022.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta kuulutettiin 22.6.2022 Kaupunkiuutiset -lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin Internet-sivuilla. Lähiympäristön naapuritilojen maanomistajia tiedotettiin asiasta kirjeitse. Osallisilla oli mahdollisuus ilmaista kaava-aineistosta mielipiteensä (muistutus). Kaavaehdotuksesta esitettiin 1 muistutus. Viranomaisista Hämeen ELY-keskus antoi lausunnon kaavaehdotuksesta.

Ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen RM-tontille osoitettua puustoisena säilytettävää alueen osaa laajennettiin kiinteistön etelä/lounaisrajalla maa- ja metsätalousalueelle.

2.2 Ranta-asemakaava

Ranta-asemakaava laaditaan tiloille Kiviranta 109-591-11-5, Niemelänranta 109-591-11-99 ja Niemelä 109-591-11-108.

Ranta-asemakaavalla muodostuu Kivirannan tilalle matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (**RM**) 1. RM-korttelialueelle on osoitettu yksi tontti. Tontille on osoitettu rakennusalat jo rakentuneille kokous- ja juhlarakennukselle (k), majoitusrakennukselle (m) ja saunarakennukselle (sa-1). Lisäksi RM-kortteliin on osoitettu pysäköimispaikka ja olemassa oleva ajoyhteys (**ajo**) naapuritilalle 109-591-11-98.

Ranta-asemakaavalla muodostetaan Niemelän tilalle erillispientalojen korttelialueen (**AO**) 3 tontti 1 ja Niemelänrannan tilalle erillispientalojen korttelialueen (**AO-1**) 2 tontti 1. RM-alueelle ja naapuritiloille 109-591-11-99 ja 109-591-11-100 on osoitettu ajoyhteys olemassa olevan tieyhteyden mukaisesti AO- ja AO-1-korttelialueiden kautta.

Rakentamisalueiden ulkopuolinen alue osoitetaan ranta-asemakaavassa maa- ja metsätalousalueeksi (**M**). Maa- ja metsätalousalueelle on osoitettu saunan rakennusala (sa-2) Niemelän tilalle rakennetulle saunarakennukselle.

2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen

Kaavan mahdollistama matkailuelinkeinotoiminnan kehittäminen toteutetaan maanomistajan tarpeiden ja aikataulun mukaisesti.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Lehee-järven länsirannalla. Ranta-asemakaava laaditaan tiloille Kiviranta 109-591-11-5, Niemelänranta 109-591-11-99 ja Niemelä 109-591-11-108 (Kuvat 2 ja 3). Suunnittelualueen pinta-ala on n. 3,4 ha ja siihen kuuluu n. 285 m Lehee-järven rantaviivaa.

Kivirannan tilan alueella harjoitetaan matkailuelinkeinotoimintaa. Kokous-, koulutus-, virkistys- ja juhlaikäytössä toimivan Kivirannan alueella sijaitsevat yrityskäytössä oleva päärakennus sekä siihen liittyvät majoitus-, sauna ja kotarakennukset.

Niemelän ja Niemelänrannan tilojen alueille on rakentunut vakituiset asuinrakennukset talousrakennuksineen sekä rantasaunat.



Kuva 2. Suunnittelualueen likimääräinen yleissijainti on esitetty punaisella ympyrällä.



Kuva 3. Suunnittelualue on esitetty punaisella.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on maaston muodoiltaan varsin tasainen. Maasto nousee suunnittelualueella korkeimmillaan n. 3 m Lehee-järven vedenpinnan tasosta.

Suunnittelualueella on melko vähän luonnontilaista ympäristöä. Alue muodostuu pääosin matkailutoimintojen alueen ja vakituisen asumisen käyttöön rakentuneiden erilaisen rakennusten hoidetuista piha-alueista, tie- ja pysäköintialueista sekä alueiden käyttöön rakentuneista oleskelualueista. Piha-alueilla kasvaa yksittäisiä puita tai puuryhmiä. Matkailutoimintojen alueella on saunarakennuksen ja rannan välissä koivuja suoajapuu- tona. Kivirannan tilan länsiosassa ja Niemelän tilan rantasaunalle vievän tien länsipuolella kasvaa istutettua koivikkoa ja Niemelän tilan itäosassa nuorta mäntymetsää. Niemelän tilan peltoalue on nykyisin harrastuskäytössä. Peltoalueen eteläpuolella on pieni lampi.



Kuva 4. Alueen ilmakuva.

Luonnonsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse Natura 2000 -ohjelmaan kuuluvia kohteita tai luonnonsuojelualueita, suojeluohjelmien alueita eikä merkittäviä ympäristöhäiriöiden lähteitä. Lajitietokeskuksen Laji.fi-palvelussa ei ole suunnittelualueelta havaintotietoja.

Vesistön ominaispiirteet

Lehee-järvi kuuluu Kokemäenjoen päävesistöalueeseen ja Leheejärven valuma-alueeseen (3. jakovaihe). Järvellä on rantaviivaa 7,14 km ja vesialaa 104,22 ha. Järvi on hyvin matala syvyyden ollessa enimmillään vain 2 m. Järven valuma-alue on kooltaan 8,44 km². Järveen laskee etelästä Suolijärvi ja pohjoisesta Takanen. Järvi itse laskee vetensä Pyhäjärveen. Järvi on läpivirtausallas eikä sen vesi kerrostu ollenkaan. Keskimääräinen

viipymä järvessä on vajaa kuukausi ja järven kautta kulkee suuret määrät vettä ympäri vuoden. (www.jarviwiki.fi, Ympäristöhallinnon (SYKE) avoimen tiedon palvelu)

Lehee-järven ekologinen tila on tyydyttävä (Suomen ympäristökeskuksen valtakunnallinen vesistöjen ekologisen ja kemiallisen tilan luokittelu 2019).

Pohjavesialueet

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

Virkistys

Suunnittelualue on vierailevien matkailijoiden ympärivuotisessa virkistyskäytössä.

Lehee-järvi tarjoaa vesistönä hyvät mahdollisuudet jokamiehenoikeudella tapahtuvaan virkistyskäyttöön. Järven pohjoispäässä on Juttilan uima- ja veneranta laavuineen.

Hauhon melontareitti alkaa Tuuloksen Suolijärven luoteispäästä laskevana Sairialanjokena ja jatkuu Ylinen Tuuloslammin ja Alinen Tuuloslammin kautta Kylänjokena Lehee-järvelle. Reitti jatkuu Kopsjokea pitkin Hauhon Pyhäjärvelle asti. Täältä reitti jatkuu Lehesmäenjoen kautta Iso-Roineelle ja edelleen vuolteen kautta Hauhonselälle tai vaihtoehtoisesti Alvettulanjokea pitkin Ilmoilanselälle.



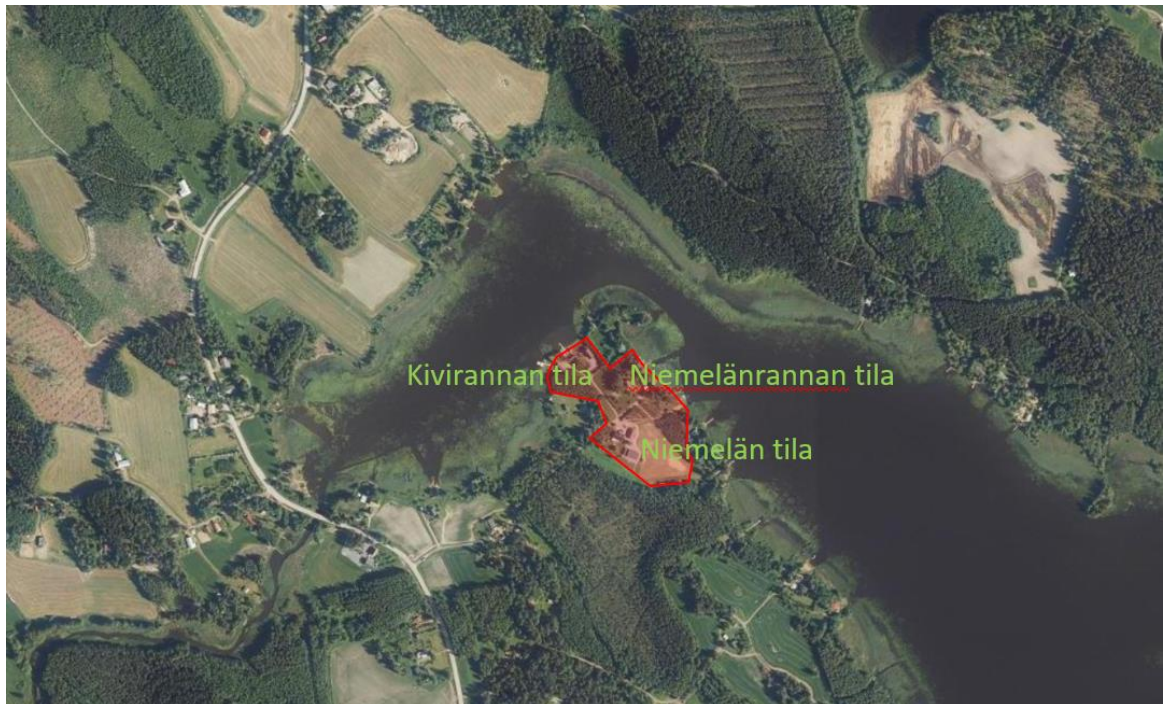
Kuva 5. Hauhon melontareitti. (<https://www.vanajavesi.fi/melontareitit/>)

Maisema

Paikallinen maisema on maastonmuodoiltaan pääosin loivapiirteistä. Lehee-järven rannat ovat reheviä ja niillä on paljon vesikasvillisuutta. Järven pohjoispäästä virtaa Kopsjoki Luopioistentien länsipuolelle Pyhäjärveen. Niemelän tilan rannasta koilliseen erottuu vastarannalla maiseman korkeimpana kohtana metsäinen Valkeankallionmäki.

Lehee-järven itäranta on metsäistä ja sen rantavyöhykkeellä sijaitsevat peltoalueet eivät ulotu rantaan asti. Kivirannan tilan vastarannalla avautuu rantaan asti ulottuva pelto-maisema. Lehee-järven leveys on Kivirannan tilan kohdalla n. 220 metriä. Niemen kärjen kohdalla on järven kapein kohta, jossa vastaranta on n. 120 metrin etäisyydellä. Niemelän tilalta etelään suuntaan alkaa laajempi metsäalue, johon rajoittuu myös yhtenäisemmiksi muuttuvat peltoalueet.

Lehee-järven ranta-alueilla on sekä vakituista asutusta että loma-asutusta. Suunnittelualueen lähiympäristössä Pikku-Leheentien varressa on suunnittelualueen kiinteistöjen lisäksi 4 asuinkiinteistöä ja 5 loma-asuinkiinteistöä. Lehee-järven ja Pyhäjärven väliselle kannakselle Luopioistentien läheisyyteen on muodostunut vakituista asutusta. Niemelän tilasta etelään on jonkin verran loma-asutusta, mutta vastaranta on rakentamaton. Lehee-järven itärannalla on loma-asutusta hieman etelämpänä. Kivirannan tilan vastarannalla on loma-asutusta ja kauempana rannasta maatilan talouskeskus.



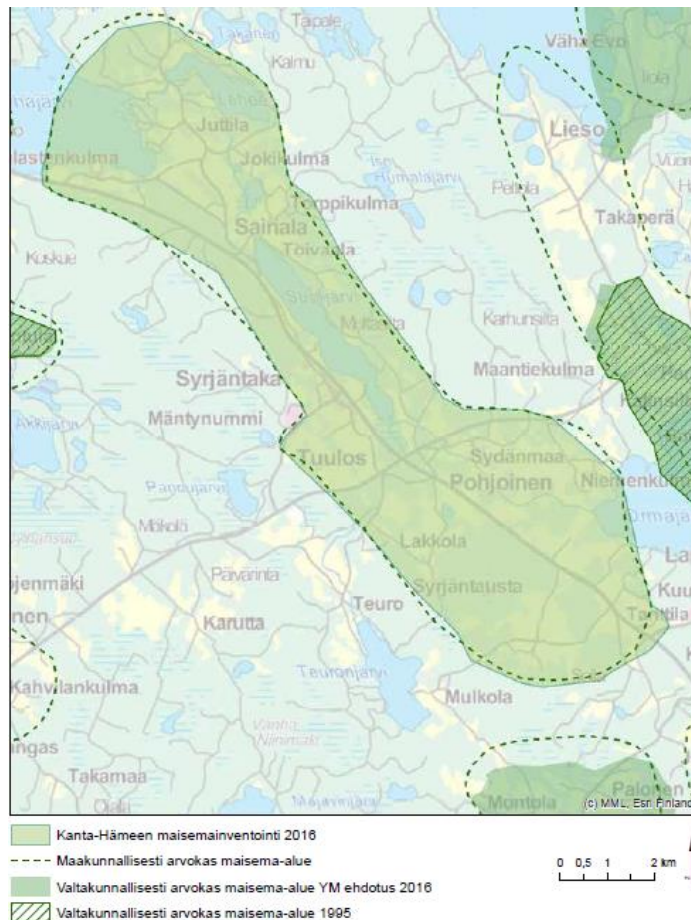
Kuva 6. Lehee-järven pohjoisosan ilmakeku. Suunnittelualue on esitetty punaisella.

Suunnittelualue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen Tuuloksen kulttuurimaisemat.

Maisema-alueen arviointiteksti:

Kulttuurihistoriallisen kehityksen lähtökohtana on vesireitti ja sen kanssa liki samansuuntainen harjuselänne sekä siihen tukeutuva Ylinen Viipurintie ja muu vanha tiestö.

Alueen maisemallisia kohokohtia ovat keskiaikaisen kirkon seutu, Suolijärven rantamaisemat sekä Syrjäntaustan valtakunnallisesti merkittävä rakennettu ympäristö.



Kuva 7. Tuuloksen kulttuurimaisema-alue (*Kanta-Hämeen maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi 2016*).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta tai sen läheisyydestä ei ole tiedossa kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Alue ei kuulu arvokkaiksi luokiteltuihin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.

Väestö ja rakennuskanta

Lehee-järven ranta-alueilla on sekä vakituista asutusta että loma-asutusta. Järven eteläranta on säilynyt rakentumattomana. Suunnittelualueen lähiympäristössä Pikku-Leheen tien varressa on suunnittelualueen kiinteistöjen lisäksi 4 asuinkiinteistöä ja 5 loma-asuinkiinteistöä. Lehee-järven ja Pyhäjärven väliselle kannakselle Luopioistentien läheisyyteen on muodostunut vakituista asutusta.

Kivirannan tilan alueella sijaitsee päärakennus sekä siihen liittyvät majoitusrakennus, saunarakennus ja kota.

Päärakennuksen rakennusluvan (v. 2012) mukainen rakennusoikeus on 79 k-m² (rakennuksen pääkerros).

Majoitusrakennus on rakennettu v. 2007 saadun rakennusluvan mukaisesti 20 k-m²:n suuruiseksi, mutta katettu terassi on v. 2016 muutettu huonetilaksi ilman virallista lupaprosessia. Käytössä on nyt 28 k-m².

Saunarakennukselle on myönnetty 27 k-m²:n rakennuslupa. Tulevien muutostöiden jälkeen saunarakennuksen kerrosala on 40 m² (suunnitelmapiirustus liitteessä 2).

Lisäksi alueella on kota ja pieni puuvaja, jotka tulkitaan rakennelmiksi. Kodalle on myönnetty rakennuslupa v. 2005 ja se on lopputarkastettu.

Niemelän tilan alueelle on rakentunut vakituinen asuinrakennus, varastorakennus- ja katos sekä rantasauna. Asuinrakennuksen rakennusoikeus on 203 k-m² (rakennuslupa v. 2000) ja varastorakennuksen 82 k-m² (rakennuslupa v. 2008). Pihapiirissä on myös 260 k-m²:n suuruinen katos ja joitain pieniä rakennuksia, jotka tulkitaan rakennelmiksi. Katokselle on myönnetty rakennuslupa v. 2013 ja se on lopputarkastettu. Vuonna 2000 rakennusluvan saaneen ja rakennetun rantasaunan rakennusoikeus on 12 k-m².

Niemelänrannan tilan rakennukset on rakennettu v. 1952. Hämeenlinnan kaupungin rakennusvalvonnan mukaan päärakennuksen kerrosala on 153 m², autotallin kerrosala 38 m² ja talousrakennuksen kerrosala 11 m². Aitta on kerrosaltaan 42 m² ja rantasauna 21 m².



Kuvat 8 ja 9. Kivirannan tilan päärakennus.



Kuvat 10 ja 11. Kivirannan tilan majoitusrakennus ja kota.



Kuvat 12 ja 13. Kivirannan tilan saunarakennus.



Kuvat 14 ja 15. Niemelän tilan asuinrakennus ja katosrakennus.



Kuvat 16 ja 17. Niemelän tilan varastorakennus ja rantasauna.



Kuvat 18. Niemelänrannan tilan pihapiiri kuvattuna rannan suunnasta.

Palvelut ja työpaikat

Suunnittelualueella Kivirannan tilalla harjoitetaan ympärivuotisesti matkailuelinkeinotoimintaa. Kiviranta soveltuu juhlaikäyttöön, kokous- ja koulutuskäyttöön sekä lomailuun. Suunnittelualueen omistava Paloniitty Oy työllistää tällä hetkellä päätoimisesti 4 henkilöä, joista 1,5 matkailun parissa.

Lähimmät julkiset ja kaupalliset palvelut sijaitsevat noin 10 km:n päässä Tuuloksen kirkkylällä ja Kauppakeskus Tuulosessa valtateiden 10 ja 12 risteyksessä. Alueelta on n. 35 km Hämeenlinnan keskustan palveluihin.

Liikenne

Suunnittelualueelle kuljetaan valtatieltä 12 (Tampereen valtatie) Luopioistentien (yhdystie 3222 Tuulos-Holja) ja Pikku-Leheentien kautta.

Tekninen huolto

Suunnittelualueen jätevesien käsittely ja vesihuolto on toteutettu kiinteistökohtaisesti. Alue on liitetty sähköverkkoon. Hämeenlinnan Seudun Vesi Oy:n toiminta-alue ulottuu etelässä n. 600 m:n päähän suunnittelualueesta.

Kivirannan kiinteistöllä käyttövesi saadaan kiinteistön keskialueella sijaitsevasta vuonna 2020 rakennetusta porakaivosta. Porakaivosta vesi pumpataan erilliseen 3 m³:n varastojä ja ilmastuskaivoon, josta vesi johdetaan kaikkiin rakennuksiin. Rengaskaivo on rakennettu vuonna 2004. Varastokaivo puhdistetaan, huolletaan ja desinfioidaan säännöllisesti.

Kiinteistöllä on kaksi erillistä jätevesijärjestelmää sekä yksi kompostikäymälä. Molemmat järjestelmät ovat Jita Kompi -järjestelmiä. Mustat vedet johdetaan kahteen 5 m³:n muoviseen umpisäiliöön. Säiliöt on varustettu täyttöhälyttimin. Säiliöt tyhjennetään kuukausittain. Harmaat vedet johdetaan kahteen erilliseen saostuskaivoon, jotka ovat kaksiosaisia ja kukin osa on 1 m³:n kokoinen. Saostuskaivoista harmaat vedet johdetaan saunaosastolta pumppaamalla imeytykseen koivumetsään. Imeytyskenttä on toteutettu kahdella imeytyslinjalla, jolloin imeytyskentän pinta-ala on 150 m². Päärakennuksesta harmaat vedet johdetaan suodatuskentän kautta imeytykseen nurmialueelle. Imeytyskentän pinta-ala on 50 m².

Niemelän kiinteistöllä käyttövesi saadaan tontin reuna-alueen rengaskaivosta. Kaivo on rakennettu v. 2000. Kiinteistöllä on kompostikäymälä. Jätevedet johdetaan 3-osaiseen 3 m³:n muoviseen saostussäiliöön. Säiliöt tyhjennetään 4 kertaa vuodessa. Saostuskaivosta vedet johdetaan imeytykseen nurmialueelle. Imeytyskentän pinta-ala on 100 m².

Niemelänrannan kiinteistöllä käyttövesi saadaan tontin keskialueella sijaitsevasta porakaivosta. Kaivo on rakennettu v. 2007. Kiinteistöllä on jätevesijärjestelmä ja yksi kompostikäymälä. Mustat vedet johdetaan 5 m³:n muoviseen umpisäiliöön. Säiliö on varustettu täyttöhälyttimin ja se tyhjennetään kuukausittain. Harmaat vedet johdetaan erilliseen saostuskaivoon, joka on kaksiosainen ja kukin osa on 1 m³:n kokoinen. Saostuskaivoista harmaat vedet johdetaan suodatuskentän kautta imeytykseen nurmialueelle. Imeytyskentän pinta-ala on n. 50 m².

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on Paloniitty Oy:n omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (Vat)

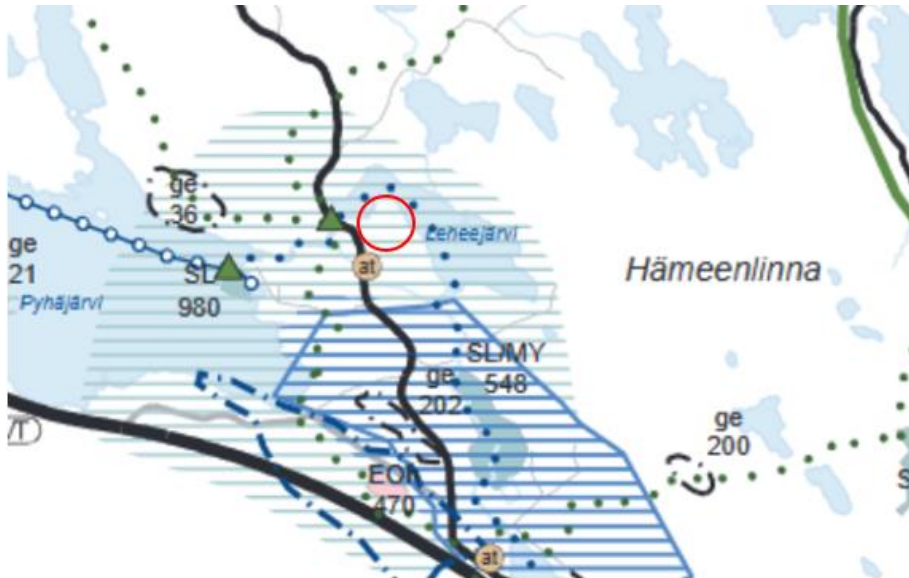
Valtioneuvoston päätöksen 14.12.2017 mukaiset uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten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

Maakuntakaava

Suunnittelualue kuuluu Kanta-Hämeen maakuntakaavan 2040 alueeseen (Kuva 18). Maakuntakaava 2040 on kokonaismaakuntakaava, joka alueellisesti kattaa koko Kanta-

Hämeen maakunnan. Maakuntakaava 2040 on 12.9.2019 kuulutettu tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Suunnittelualue kuuluu maakunnallisesti merkittävään maisema-alueeseen; Tuuloksen kulttuurimaisemat. Lehee-järven länsiosaan on osoitettu melontareitti.



Kuva 18. Ote Kanta-Hämeen maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen raja-
us on esitetty likimääräisesti punaisella ympyrällä.

Yleiskaava

Alueella on voimassa 15.10.1999 vahvistettu Tuuloksen rantayleiskaava. Rantayleiskaavassa on osoitettu Kivirannan tilan 109-591-11-5 pohjoisosaan yksi uusi lomarakennuspaikka (RA). Muu osa Kivirannan tilan alueesta sekä Niemelän tilan 109-591-11-108 alue on osoitettu rantayleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M).

Kivirannan tilan rakennuksista päärakennus, majoitusrakennus ja kota sijaitsevat rantayleiskaavan RA-alueella ja saunarakennus M-alueella.

Niemelänrannan tilalle 109-591-11-99 on osoitettu rantayleiskaavassa erillispientalon rakennuspaikka (AO) ja maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M).

Tuuloksen rantayleiskaavan RA- ja M-aluetta koskevat määräykset sekä yleismääräykset:

AO

Erillispientalovaltainen asuntoalue.

RA

Loma-asuntojen alue.

Ympyröiden (○) lukumäärä osoittaa uusien rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Mustat ympyrät (●) osoittavat kaavan laatimishetkellä jo toteutetut rakennuspaikat.

Ympyrät osoittavat myös rakennusten ohjeellisen sijainnin.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon sekä tarpeelliset sauna- ja talousrakennukset.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 m².

Pinta-alaltaan alle 2 ha:n saarilla, joilla on nykyisin olemassa olevia rakennuksia ja jonne tässä yleiskaavassa on osoitettu rakennusoikeutta, rakennuksia saadaan peruskorjata ja uusia rakentaa nykyistä kerrosalaa ylittämättä.

Loma-asuntorakennusten etäisyys keskivedenkorkeuden määrittämästä rantaviivasta tulee olla vähintään 20 m. Erillinen, kerrosalaltaan enintään 20 m² suuruinen saunarakennus voidaan sijoittaa vähintään 10 m:n etäisyydelle rantaviivasta, ei kuitenkaan rantavyöhykkeen avoimiin osiin. Rakennusluvan myöntävä viranomainen voi myöntää edelle mainituista etäisyyismääräyksistä poikkeuksen, jos se selvästi parantaa rakennuksen sopeutumista maastoon ja maisemaan.

M

Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen sekä rakennuslain 4 §:ssä tarkoitettuun haja-asutusluontoiseen rakentamiseen.

Rakennuslain 31 §:n 1. mom:n perusteella määrätään, että asuinrakennuksia ja lomarakennuksia ei saa sijoittaa 200 m lähemmäksi rantaviivaa.

Maatilan talouskeskuksen, joka sijaitsee enintään 200 metrin etäisyydellä rantaviivasta käyttöön saa sijoittaa korkeintaan 20 m²:n saunarakennuksen.

Alueen rakentamisessa noudatetaan kunnan rakennusjärjestyksen määräyksiä, ellei kaavassa ole toisin osoitettu.

M- alueilta on rantarakennusoikeus siirretty maanomistajakohtaisesti AM-, A0-, RM- ja RA-alueille.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYKSET:

Rakennusluvan voi myöntää tämän rantayleiskaavan mukaisesti tavanomaisen omarantaisen lomarakennuksen rakentamiseen ennen vahvistettua rantakaavaa, ellei muodosteta taaja-asutusta.

Täydennysrakentaminen on sallittu rantayleiskaavan periaatteiden mukaisesti sellaisilla rakennuspaikoilla, joille on aikaisemmin rakennettu talous-, loma- tai saunarakennuksia.

AO, AM, AV, RA, RM ja **V**-alueiden rajaukset ovat osayleiskaavan suunnittelutarkkuudesta johtuen ohjeellisia siten, että rakennusluvan myöntävä viranomainen voi myöntää rajauksesta vähäisen poikkeuksen, mikäli se maasto-olosuhteiden, rakennushankkeen laadun tai ympäristön kannalta on edullista, eikä poikkeus toisaalta aiheuta vähäistä enempää haittaa luonnon arvoille, maisemalle, rantojen yleiselle käytölle tai alueen muille maanomistajille.

RA-alueilla loma-asunnon sijoittamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota riittävän suojapuuston jäämiseen rakennusten ja rantaviivan väliin. Rakennusten julkisivu- ja katemateriaalien tulee olla väriykseltään maisemaan sopivia. Kirkkaita tai heijastavia pintoja on vältettävä.

AO-alueilla rakennusten tulee sopeutua malliltaan, materiaaleiltaan, mitasuhteiltaan ja väriykseltään olevaan rakennuskantaan ja maisemaan.

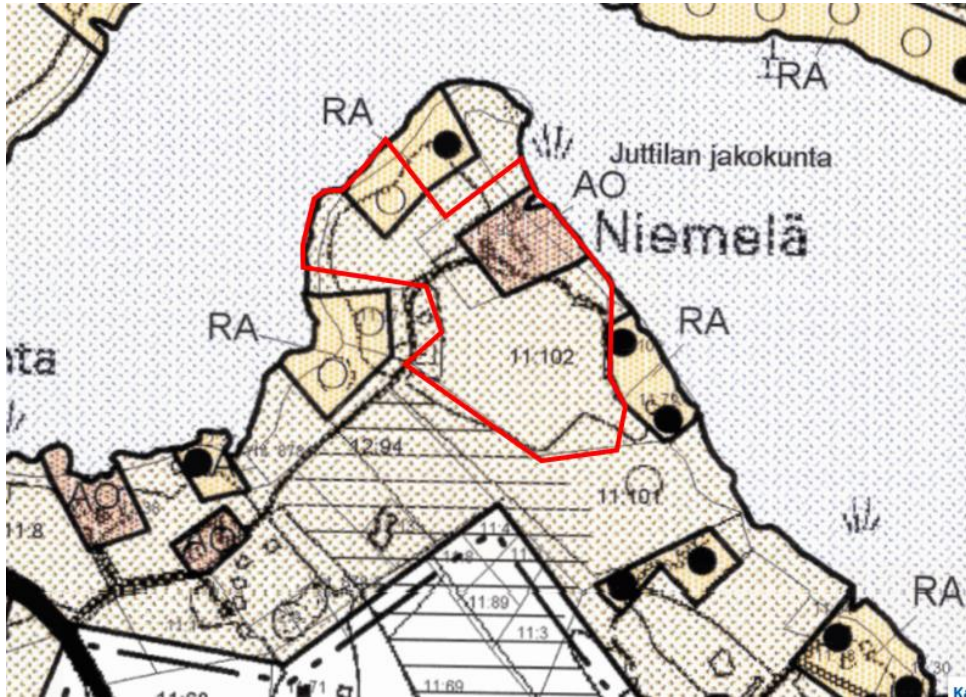
Rantavyöhykkeellä **M**-alueilla tulee pyrkiä muodostamaan riittävän leveä suojaistutusvyöhyke, jolla voidaan tehokkaasti vähentää valumavesien haitallista vaikutusta vesistöön.

Kompostikäymälä tai tiivispohjainen kuivakäymälä on rakennettava vähintään 20 m:n etäisyydelle rantaviivasta. Jätteen kompostointi on järjestettävä asianmukaisella tavalla. Sauna- ja pesuvedet on käsiteltävä maahan imeyttämällä tai muulla vastaavalla tavalla.

Tämän yleiskaavan perusteella ei myönnetä liittymälupia valta- ja kantateille.

SUOSITUKSET:

Rantametsienhoidossa tulisi noudattaa keskusmetsälautakunta Tapion rantojen suojeleohjelman yhteydessä antamia ranta-alueita koskevia metsänhoitosuosituksia.



Kuva 19. Ote Tuuloksen rantayleiskaavasta (Hämeenlinnan kaupungin karttapalvelu). Suunnittelualue on rajattu punaisella.

Ranta-asemakaava

Alueella ei ole voimassa ranta-asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Hämeenlinnan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 13.3.2019.

Päätös kaavan muutoksen käynnistämisestä

Hämeenlinnan kaupunki teki 11.6.2020 ranta-asemakaavan käynnistämispäätöksen (Dnro HML/246/10.02.04.00/2020).

Pohjakartta

Ranta-asemakaavaa varten on laadittu 1:2000-mittakaavainen pohjakartta (Ympäristösuunnittelu Oy), jonka Hämeenlinnan kaupunki hyväksyi 6.5.2020 ranta-asemakaavan pohjakartaksi. Pohjakartta täydennettiin Niemelänrannan tilan osalta. Hämeenlinnan kaupunki hyväksyi pohjakartan täydennyksen 18.1.2022.

Rakennuskiellot

Suunnittelualueetta ei ole asetettu rakennuskieltoon.

Olemassa oleva selvitysaineisto ja inventoinnit

Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset

- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY-inventointi 2009).
 - *Alue ei kuulu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.*
- Kanta-Hämeen maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt. Hämeen liitto 2019
 - *Alue ei kuulu maakunnallisesti arvokkaisiin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.*
- Muinaisjäännösrekisteri (Museovirasto).
 - *Alueelta ei ole tiedossa muinaismuistolain mukaisia kohteita.*

Luonnonympäristö ja maisema

- Ympäristöministeriö: Arvokkaat maisema-alueet (Maisema-alue työryhmän mietintö 1993)
 - *Alue ei kuulu valtakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin.*
- 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 ehdotettuihin valtakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin*
- Kanta-Hämeen maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi 2016. Hämeen liiton julkaisu 2016. Katriina Koski ja Auli Hirvonen

- *Alue kuuluu maakunnallisesti maisemallisesti arvokkaaksi luettavaan kohteeseen; Tuuloksen kulttuurimaisemat.*
- Tuuloksen luonto-opas (Hämeenlinnan ympäristöjulkaisuja 4, Heli Jutila 2009)
 - Alueella ei sijaitse valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaita luontokohteita
- Ympäristöhallinnon (SYKE) avoimen tiedon palvelu
 - Alueella ei ole suunnittelutyössä erityisesti huomioitavia kohteita esim. suojelualueita tai pilaantuneita maa-alueita.

Muut selvitysaineistot

- Tuuloksen rantayleiskaavan aineistot
- Maakuntakaava 2040 selvitysaineistot

Ranta-asemakaavaa varten laaditut selvitykset

- Ranta-asemakaavaa varten ei ole tarpeen laatia muita selvityksiä

4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve

Kivirannan tilalle 109-591-11-5 on osoitettu alueella voimassa olevassa Tuuloksen rantayleiskaavassa loma-asuntojen aluetta (RA) ja maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Kaavamerkinnot eivät vastaa alueen nykyistä maankäyttöä eikä rantayleiskaava turvaa Kivirannan olemassa olevaa rakennuskantaa eikä mahdollista Kivirannan yritystoiminnan kehittämistä. Hämeenlinnan kaupunki on edellyttänyt ranta-asemakaavan laatimista alueelle.

Niemelän tilan 109-591-11-108 rakentuneen rakennuspaikan alue on osoitettu rantayleiskaavassa maa- ja metsätalousalueeksi. Niemelän kiinteistölle on rakentunut asuinrakennus talousrakennuksineen sekä saunarakennus rantayleiskaavan laatimisen

jälkeen alueelle myönnettyihin rakennuslupiin perustuen. Maanomistajalla on tarve varmistaa rakennuspaikan säilyminen myös kaavallisesti.

Niemelänrannan tila 109-591-11-99 on otettu mukaan ranta-asemakaavaan luonnosvaiheen nähtävillä olon jälkeen tilan tultua Paloniitty Oy:n omistukseen. Tilan alueelle on rantayleiskaavassa osoitettu erillispientalon rakennuspaikka (AO). Rakennuspaikan käyttötarkoitus on rantayleiskaavan mukainen. Tavoitteena on ainoastaan tarkentaa yleiskaavassa määriteltyjä kaavamerkintöjä ja -määryksiä.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Ranta-asemakaavan valmistelu on aloitettu maanomistajien aloitteesta syksyllä 2019.

Hämeenlinnan kaupunki teki 11.6.2020 ranta-asemakaavan käynnistämispäätöksen (Dnro HML/246/10.02.04.00/2020).

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

Viranomaiset

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

(Osallisluettelo täydennetään tarvittaessa työn edetessä.)

4.3.2 Vireilletulo

Ranta-asemakaavan vireille tulosta on kuulutettu 1.7.2021.

4.3.3 Hallinnollinen käsittely

Hämeenlinnan kaupunki teki ranta-asemakaavan käynnistämispäätöksen 11.6.2020 (Dnro HML/246/10.02.04.00/2020).

Hämeenlinnan kaupunkirakennelautakunta (KAURA) päätti 15.6.2021 (§ 106) asettaa ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen ja muun kaavan valmisteluaineiston julkisesti nähtäville.

Hämeenlinnan kaupunkirakennelautakunta (KAURA) päätti 14.6.2022 (§ 119) asettaa ranta-asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville.

4.3.4 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja muu kaavan valmisteluaineisto pidettiin julkisesti nähtävillä (valmisteluvaiheen kuuleminen) 1.7.-10.8.2021.

Kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnosaineiston nähtävillä olosta kuulutettiin 1.7.2021 Kaupunkiutiset-lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin Internet-sivuilla. Lähiympäristön naapuritilojen maanomistajia tiedotettiin asiasta kirjeitse. Osallisilla oli mahdollisuus ilmaista kaava-aineistosta mielipiteensä. Kaavaluonnoksesta ja kaavan valmisteluaineistosta esitettiin kaksi mielipidettä. Saatuihin mielipiteisiin on laadittu vastineet, jotka ovat selostuksen liitteenä 3. Toinen esitetyistä mielipiteistä huomioitiin kaavaehdotuksen valmistelussa lisäämällä RM-alueen eteläosaan naapuritilan rajalle puustoisena säilytettävä alueen osa.

Kaavaehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä 23.6.-26.8.2022.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta kuulutettiin 22.6.2022 Kaupunkiutiset-lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin Internet-sivuilla. Lähiympäristön naapuritilojen maanomistajia tiedotettiin asiasta kirjeitse. Osallisilla oli mahdollisuus ilmaista kaava-aineistosta mielipiteensä (muistutus). Kaavaehdotuksesta esitettiin 1 muistutus. Saatuihin muistutukseen on laadittu vastine, joka on selostuksen liitteessä 4. Muistutus huomioitiin nähtävillä olon jälkeen laajentamalla RM-tontille osoitettua puustoisena säilytettävää alueen osaa kiinteistön etelä/lounaisrajalla maa- ja metsätalousalueelle.

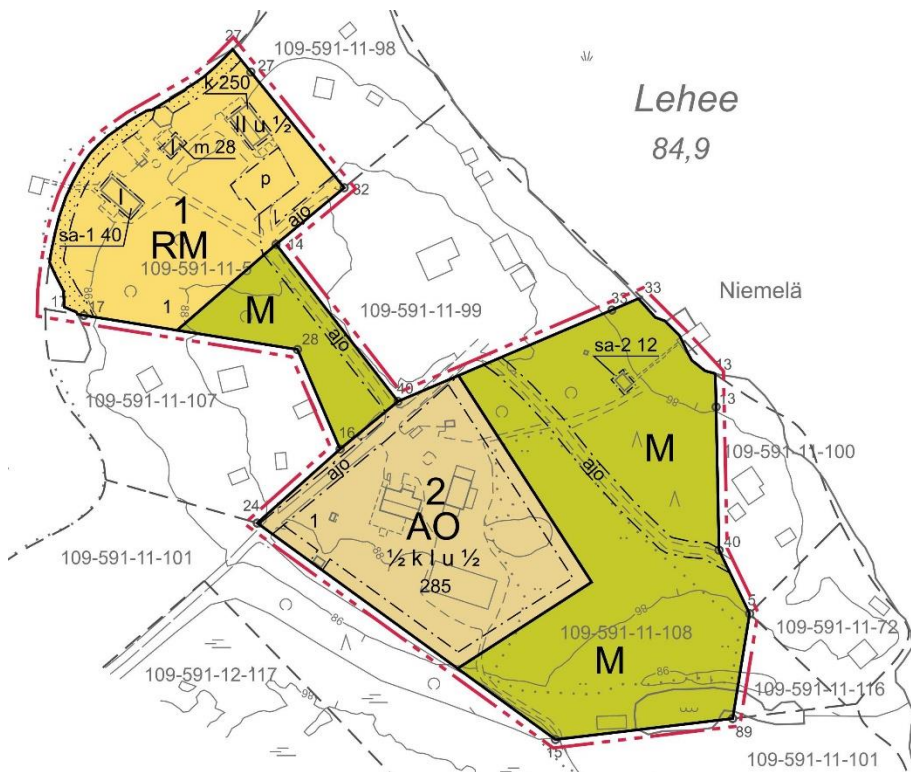
4.3.5 Viranomaisyhteistyö

Hämeenlinnan kaupunki pyysi osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta tarvittavat lausunnot 1.7.-10.8.2021. Viranomaisista Hämeen ELY-keskus antoi lausunnon kaavaluonnoksesta. Saatuun lausuntoon on laadittu vastine, joka on selostuksen liitteenä 3. Kaavaluonnoksen RM-alueen etelä- ja pohjoisrajalle merkittiin lausunnon perusteella puustoisena säilytettävät alueen osat. Maa- ja metsätalousalueelle lisättiin kaavamääräys alueen säilyttämisestä puustoisena. Kaavaselistusta täydennettiin.

Kaavaehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä 23.6.-26.8.2022. Hämeenlinnan kaupunki pyysi viranomaisilta tarvittavat lausunnot. Viranomaisista Hämeen ELY-keskus antoi lausunnon kaavaehdotuksesta. Saatuun lausuntoon on laadittu vastine, joka on selostuksen liitteessä 4.

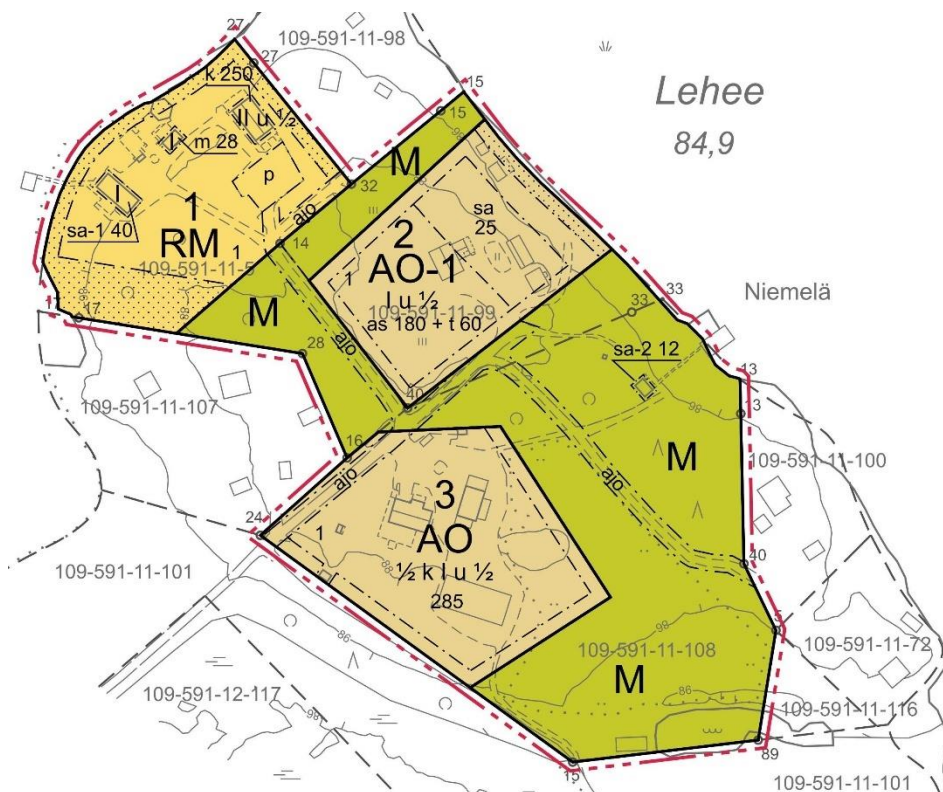
4.3.6 Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset/täydennykset

- Valmisteluvaiheen nähtävillä olon jälkeen ranta-asemakaavan suunnittelualueetta laajennettiin ottamalla kaavaan mukaan Niemelänrannan tila 109-591-11-99.
- RM-tontin rantaan merkitty puustoisena säilytettävä alueen osa on laajennettu alueen etelä- ja pohjoisrajoille.
- AO-tonttia on pienennetty.
- Lisättiin maa- ja metsätalousaluetta (M) koskeva kaavamääräys: Alue tulee säilyttää puustoisena.
- Ranta-asemakaava-alueetta koskeviin määräyksiin lisättiin määräykset:
Pihamaan rakentamisessa tulee välttää korkeita pengerryksiä ja täyttöjä.
Alle 15 m:n etäisyydelle rantaviivasta ei saa rakentaa huvimajoja, grillikatoksia tai muita sellaisia rakennelmia, jotka muuttavat häiritsevästi rantamaisemaa.



4.3.7 Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset/täydennykset

- RM-tontille osoitettua puustoisena säilytettävää alueen osaa on laajennettu kiinteistön etelä/lounaisrajalla maa- ja metsätalousalueelle.



4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Niemelän tilan 109-591-11-108 osalta ranta-asemakaavan tavoitteena on huomioida kaavallisesti oleva asuinrakennuksen rakennuspaikka ja rantasauna. Rakentuneen rakennuspaikan alue on osoitettu rantayleiskaavassa maa- ja metsätalousalueeksi. Niemelän kiinteistölle on rakentunut asuinrakennus rantayleiskaavan laatimisen jälkeen alueelle myönnettyyn rakennuslupa perustuen.

Niemelänrannan tila 109-591-11-99 on otettu mukaan ranta-asemakaavaan luonnosvaiheen nähtävillä olon jälkeen tilan tultua Paloniitty Oy:n omistukseen. Tilan alueelle on rantayleiskaavassa osoitettu erillispientalon rakennuspaikka (AO). Rakennuspaikan käyttötarkoitus on rantayleiskaavan mukainen. Tavoitteena on ainoastaan tarkentaa yleiskaavassa määriteltäviä kaavamerkintöjä ja -määräyksiä.

Ranta-asemakaavan tavoitteena on tilan Kiviranta 109-591-11-5 osalta turvata alueen nykyiset matkailutoiminnot ja oleva rakennuskanta. Kivirannan tilalle on osoitettu alueella voimassa olevassa Tuuloksen rantayleiskaavassa loma-asuntojen aluetta (RA) ja maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Kaavamerkinnät eivät vastaa alueen nykyistä maankäyttöä eikä rantayleiskaava turvaa Kivirannan olemassa olevaa rakennuskantaa eikä mahdollista Kivirannan yritystoiminnan kehittämistä. Tavoitteena on ottaa pääarakennuksen käyttöullakko ja kellarikerroksen varasto matkailukäyttöön. Ullakolle on suunniteltu tulevaisuudeksi majoitustilaa ja kellarikerrokseen tilaa esim. koulutustilaisuuksia varten. Tavoitteen mukaiset suunnitelmapiirustukset Kivirannan päärakennuksesta ja saunarakennuksesta ovat erillisenä liitteenä (LIITE 2).

Kivirannan matkailutoiminnan kehittämiseksi on hyvät edellytykset. Alue on hyvien tieyhteyksien varrella. Valtatieltä 12 on Kivirantaan matkaa vain n. 5 km. Kivirannan matkailukohde on rakennettu sisäilmayliherkät ja liikuntarajoitteiset henkilöt huomioon ottaen. Rakennukset ja ulko-oleskelutilat ovat hyvin varusteltuja. Kivirannasta sekä ympäristöstä löytyy monipuolisia harrastusmahdollisuuksia esim. frisbeegolfrata, ulkoilu-, kalastus- ja marjastusmahdollisuudet, vene- ja melontareitit. Paloniitty Oy:llä on mökki- vuokrausta Kivirannan lisäksi kahdessa muussa kohteessa Hämeenlinnan alueella. Näiden toiminnot tukevat toisiaan ja mahdollistavat kehittyessään myös uusien työpaikkojen syntymisen.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Ranta-asemakaava laaditaan tiloille Kiviranta 109-591-11-5, Niemelänranta 109-591-11-99 ja Niemelä 109-591-11-108. Kaava-alueen pinta-ala on 3,4334 ha ja siihen kuuluu n. 285 m Lehee-järven rantaviivaa.

Ranta-asemakaavalla Kivirannan tilalle muodostuu matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (**RM**) 1. RM-korttelialueelle on osoitettu yksi tontti. Tontille on osoitettu rakennusalat jo rakentuneille kokous- ja juhlarakennukselle (k), majoitusrakennukselle (m) ja saunarakennukselle (sa-1). Kodalle ei ole osoitettu rakennusala, koska se tulkitaan rakennelmaksi, joka ei ole kerrosalaksi laskettavaa rakennusoikeutta. RM-korttelialueen rakennusoikeus on yhteensä enintään 318 k-m². Lisäksi RM-kortteliin on osoitettu pysäköimispaikka. Naapuritilalle 109-591-11-98 johtava tie on osoitettu kaavassa RM-alueelle ajoyhteysmerkinnällä (**ajo**).

Ranta-asemakaavalla muodostetaan Niemelän tilalle erillispientalojen korttelialueen (**AO**) 3 tontti 1 ja Niemelänrannan tilalle erillispientalojen korttelialueen (**AO-1**) 2 tontti 1. Tontit ovat rakentuneet. RM-alueelle ja naapuritiloille 109-591-11-99 ja 109-591-11-100 on osoitettu ajoyhteys olemassa olevan tieyhteyden mukaisesti AO- ja AO-1-korttelialueiden kautta. AO-tontin rakennusoikeus on enintään 285 k-m² ja AO-1-tontin enintään 265 k-m².

Rakentamisalueiden ulkopuolinen alue osoitetaan ranta-asemakaavassa maa- ja metsätalousalueeksi (**M**). Maa- ja metsätalousalueelle on osoitettu saunan rakennusala (sa-2) Niemelän tilalle rakennetulle saunarakennukselle. Saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 12 m².

5.2 Mitoitus

Suunnittelualueella on voimassa 15.10.1999 vahvistettu Tuuloksen rantayleiskaava. Rantayleiskaavassa on osoitettu Kivirannan tilan 109-591-11-5 pohjoisosaan yksi uusi lomarakennuspaikka (RA). Kivirannan tilan rakennuksista päärakennus, majoitusrakennus ja kota sijaitsevat rantayleiskaavan RA-alueella ja saunarakennus M-alueella. Muu osa Kivirannan tilan alueesta sekä Niemelän tilan 109-591-11-108 alue on osoitettu rantayleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Niemelänrannan tilalle 109-591-11-99 on osoitettu rantayleiskaavassa erillispientalon rakennuspaikka (AO).

Niemelän tilalle on rakentunut asuinrakennus talousrakennuksineen sekä rantasauna rantayleiskaavan laatimisen jälkeen alueelle myönnettyihin rakennuslupiin perustuen. Päärakennukselle ja saunalle on haettu ensin rakennuslupa vuoden 2000 alussa. Tuuloksen kunta on myöntänyt rakennusluvut. Niemelänranta on rakentunut ennen rantayleiskaavan laadintaa.

Rantayleiskaavassa on tilojen rakennusoikeudet määritetty noudattaen emätilaperiaatetta. Rantasuunnittelun emätilan rajaamisajankohtana on käytetty rakennuslainsäädännön voimaantulon ajankohtaa 1.7.1959. Kullekin emätilalle on määritetty laskennallinen kokonaisrakennusoikeus rakennusyksikköinä perustuen muunnettuun rantaviivan pituuteen (km) ja ranta-alueen mitoitusarvoon (rakennusyksikköä / muunnettu ranta-km). Muunnettua rantaviivaa määritettäessä on oikaistu rantaviivan pienet mutkat ja otettu huomioon kapeiden niemien ja lahtien vastarantaläheisyyden vaikutus. Leheejärvellä mitoituslukuna on käytetty 7 rakennusyksikköä / muunnettu ranta-km.

Ranta-asemakaava-alueen tilat kuuluvat emätilan rajaamisajankohdan 1.7.1959 mukaiseen emätilaan Niemelä 855-402-11-23 (Rekisteröity 23.3.1955).

Emätilalla on yleiskaavan tarkastelun perusteella todellista rantaviivaa 0,89 km ja muunnettua rantaviivaa 0,77 km, jolloin rakennusoikeudeksi muodostuu 5,39 rakennusyksikköä. Emätilan alueella on nykyisin 7 rakennettua rakennuspaikkaa. Yksi yleiskaavassa osoitettu uusi lomarakennuspaikka on rakentumaton. Emätilan rantarakentamisen keskimääräinen mitoitus on uuden lomarakennuspaikan toteutuessa 9,0 rakennusyksikköä / ranta-km ja 10,4 rakennusyksikköä / muunnettu ranta-km.

Ranta-asemakaava-alueen pinta-ala on 3,4334 ha. Ranta-asemakaavalla on osoitettu yksi matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen (RM) tontti sekä kaksi erillispientalojen korttelialueiden (AO ja AO-1) tonttia.

RM-korttelialueen pinta-ala on 0,6500 m² ja rakennusoikeus on enintään 318 k-m². RM-korttelialueen rakentamisen tehokkuusluku on $e=0.049$ (n. 4,9 % RM-alueen pinta-alasta) ja aluetehokkuus $e^a = 0.012$ (rakennusoikeus on n. 1,2 % kaava-alueen pinta-alasta).

Erillispientalojen korttelialueen AO pinta-ala on 0,6546 m² ja rakennusoikeus on enintään 285 k-m². AO-korttelialueen rakentamisen tehokkuusluku on $e=0.044$ (n. 4,4 % AO-alueen pinta-alasta) ja aluetehokkuus $e^a = 0.008$ (rakennusoikeus on n. 0,8 % kaava-alueen pinta-alasta).

Erillispientalojen korttelialueen AO-1 pinta-ala on 0,5222 m² ja rakennusoikeus on enintään 265 k-m². AO-korttelialueen rakentamisen tehokkuusluku on $e=0.051$ (n. 5,1 % AO-alueen pinta-alasta) ja aluetehokkuus $e^a = 0.008$ (rakennusoikeus on n. 0,8 % kaava-alueen pinta-alasta).

Ranta-asemakaavalla ei lisätä rantarakennuspaikkojen määrää, vaan kaavalla osoitetaan toteutuneet rakennuspaikat ja rakennukset. Uutta rakennusoikeutta ei varsinaisesti osoiteta. Kivirannan tilalle osoitetussa rakennusoikeudessa on huomioitu päärakennuksen kellari- ja ullakkotilan käyttötarkoituksen muutos matkailukäyttöön, jolloin matkailuelinkeinoa on mahdollista nykyisestään kehittää. Kivirannan majoitusrakennus osoitetaan kokonaan kerrosalaan kuuluvaksi tilaksi. Myös osa saunarakennuksen katetusta terrassista osoitetaan kerrosalaan kuuluvaksi tilaksi.

Kivirannan tilan rakennuksista vain saunarakennus ei sijoitu rantayleiskaavan loma-asuntoalueelle (RA). Saunarakennuksen etäisyys RA-alueen rajasta on alle 10 m. Tuuloksen rantayleiskaavan määräyksissä mainitaan, että AO, AM, AV, RA, RM ja V-alueiden rajaukset ovat osayleiskaavan suunnittelutarkkuudesta johtuen ohjeellisia siten, että rakennusluvan myöntävä viranomainen voi myöntää rajauksesta vähäisen poikkeuksen, mikäli se maasto-olosuhteiden, rakennushankkeen laadun tai ympäristön kannalta on edullista, eikä poikkeus toisaalta aiheuta vähäistä enempää haittaa luonnon arvoille, maisemalle, rantojen yleiselle käytölle tai alueen muille maanomistajille.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueella ei ole merkittäviä luonnonympäristön tai luonnonmaiseman arvoja. Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta ranta-asemakaava-alueen lähiympäristön tilaan, koska ranta-asemakaavassa ei osoiteta uusia rakentamisalueita vaan turvataan nykyinen rakennuskanta.

5.4 Aluevaraukset

5.4.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Ranta-asemakaavalla muodostetaan erillispientalojen korttelialue (AO).

Korttelialue on osoitettu yhdeksi tontiksi. Tontille saa sijoittaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen sekä kolme enintään yksikerroksista talousrakennusta. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 285 m². Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 203 m².

AO-alueen asuinrakennuksen kerrosluku on $\frac{1}{2}$ k l u $\frac{1}{2}$ ja alueen pinta-ala on 0,6546 ha.

AO-korttelin käyttöön tarkoitettulle rantasaunalle on osoitettu rakennusala (sa-2) maa- ja metsätalousalueelle (M). Saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 12 m².

Erillispientalojen korttelialue (AO-1)

Ranta-asemakaavalla muodostetaan erillispientalojen korttelialue (AO-1).

Korttelialue on osoitettu yhdeksi tontiksi. Tontille saa sijoittaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen ja kolme enintään yksikerroksista talousrakennusta sekä saunarakennuksen. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 265 m². Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 180 m² ja talousrakennusten kerrosala yhteensä 60 m². Saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 25 m².

AO-1-alueen asuinrakennuksen kerrosluku on l u $\frac{1}{2}$. Alueen pinta-ala on 0,5222 ha.

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM)

Ranta-asemakaavalla muodostuu matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM).

Korttelialue on osoitettu yhdeksi tontiksi. RM-alueen pinta-ala on 0,6500 ha.

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen (RM) rakennuspaikalle on osoitettu seuraavat rakentamisaalueet:

- Rakennusala, jolle saa sijoittaa kerrosalaltaan enintään 250 m²:n suuruisen kokous- ja juhlarakennuksen (k). k-rakennusalan on osoitettu Kivirannan tilan nykyinen päärakennus. Rakennukseen saa sijoittaa kokous-, koulutus-, juhla-, ruokailu-, majoitus- sekä yleisiä tiloja.

- Rakennusala, jolle saa sijoittaa kerrosalaltaan enintään 28 m²:n majoitusrakennuksen (m). m-rakennusalan on osoitettu Kivirannan tilan nykyinen aittarakennus.

- Rakennusala, jolle saa sijoittaa kerrosalaltaan enintään 40 m²:n saunarakennuksen (sa-1). sa-1-rakennusalan on osoitettu Kivirannan tilan nykyinen saunarakennus.

Rakennukseen saa sijoittaa sauna-, pesu-, pukuhuone-, majoitus- sekä yleisiä tiloja.

RM-korttelialueen majoitusrakennus ja saunarakennus saavat olla korkeintaan 1-kerroksisia. Kokous- ja juhlarakennuksen kerrosluku on II u ½.

Rakentamisaalueita koskevat yleismääräykset

- Kaavassa esitettyjen tonttien lukumäärää ei saa ylittää.

- Alueella on säilytettävä ja ylläpidettävä riittävä puusto ja muu kasvillisuus, jolla varmistetaan rakentamisen sopeutuminen ympäristöön.

- Pihamaan rakentamisessa tulee välttää korkeita pengerryksiä ja täyttöjä.

- Alueelle rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia.

- Alle 15 m:n etäisyydelle rantaviivasta ei saa rakentaa huvimajoja, grillikatoksia tai muita sellaisia rakennelmia, jotka muuttavat häiritsevästi rantamaisemaa.

- Rakennusten alimman lattiatason tulee olla vähintään 1,5 m keskivedenkorkeuden yläpuolella. Rakennusten lattiatason ollessa tätä alempana, tulee rakentamisessa varautua mahdollisen tulvimisen aiheuttamiin haittoihin. Vastuu haitoista on kiinteistön omistajalla.
- Alueen vesihuolto on järjestettävä kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja Hämeenlinnan kaupungin määräysten mukaisesti. Jätevesistä ei saa aiheutua pohja- ja pintaveden pilaantumisvaaraa.

5.4.2 Muut alueet

Kaava-alue on osoitettu RM-, AO- ja AO-1-korttelialueiden ulkopuolisilta osin maa- ja metsätalousalueeksi (**M**). Maa- ja metsätalousalue tulee säilyttää puustoisena. M-alueen pinta-ala on 1,6066 ha.

5.4.3 Ajoyhteydet

Ranta-asemakaavalla on osoitettu nykyiset ajoyhteydet ajoyhteysmerkinnällä (**ajo**). Uusia tieyhteyksiä ei ole osoitettu.

5.5 Kaavan vaikutukset

5.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse arvokkaita rakennetun ympäristön kohteita eikä alue kuulu arvokkaihin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.

Lehee-järven ranta-alueilla sijaitsee pääasiassa tavanomaisia omarantaisia lomarakennuspaikkoja. Suunnittelualueen lähiympäristössä on sekä loma-asutusta että vakituista asutusta.

Ranta-asemakaavalla ei lisätä rantarakennuspaikkojen määrää, vaan kaavassa todetaan jo toteutuneet rakennuspaikat ja niillä olemassa olevat rakennukset.

Ranta-asemakaavassa määrätään, että RM-alueella on rakennusten ja rannan välissä säilytettävä olemassa olevaa puustoa ja sitä on täydennettävä uusilla istutuksilla ympäristöön soveltuvalla tavalla. Kaavamääräyksellä varmistetaan olemassa olevien rakennusten sopeutuminen paremmin ympäristöön ja rantamaisemaan. Lisäksi kaavassa on osoitettu puustoisena säilytettävät alueen osat. Myös maa- ja metsätalousalue tulee säilyttää puustoisena.

Arvioidaan, että kaavan toteutumisella ei ole merkittävää vaikutusta Leheen ranta-alueiden rakennettuun ympäristöön.

5.5.2 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan

Kaava-alueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse Natura 2000 -ohjelmaan kuuluvia kohteita, luonnonsuojelualueita tai suojeluohjelmien alueita. Suunnittelualue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen Tuuloksen kulttuurimaisemat.

Suunnittelualueella ei ole juurikaan luonnonmukaisena säilynyttä aluetta. Ranta-asemakaavalla ei osoiteta uusia rakentamisalueita, joten kaavan toteutuminen ei siltä osin muuta ympäristöä.

Ranta-asemakaavan RM-alueella on rakennusten ja rannan välissä säilytettävä olemassa olevaa puustoa ja sitä on täydennettävä uusilla istutuksilla ympäristöön soveltuvalla tavalla. Kaavamääräyksellä sekä RM- ja AO-1-alueille osoitetuilla puustoisena säilytettävillä alueen osilla varmistetaan, että rakennukset sopeutuvat paremmin ympäristöön ja ne näkyvät vesistölle ja vastarannalle vähemmän häiritsevästi.

Kaavalla määrätään myös, että alueelle rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia.

Haja-asutusalueen rakennuspaikkojen talousjätevesien käsittelyvaatimukset määritellään kaavan laatimisajankohtana Valtioneuvoston asetuksessa 157/2017. Lisäksi Hämeenlinnan kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä on jätevesien johtamista ja käsittelyä koskevia määräyksiä. Kun tonttien jätevesien käsittely hoidetaan nykytilanteen

mukaisesti asetuksen säädösten ja kaupungin määräysten mukaisesti, niin kaavan toteutumisesta ei ole haitallista vaikutusta vesistön tilaan.

Arvioidaan, että kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta suunnittelualueen tai sen läheisten ranta-alueiden luonnonympäristöön tai maisemaan eikä Lehee-järven tilaan.

5.5.3 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavalla pyritään edistämään toimivan matkailuelinkeinon kehittämistä ja kaavan toivotaan lisäävän matkailualueen asiakkaiden määrää ja käyttöastetta. Mahdollisesti lisääntyvät asiakasmäärät saatetaan kokea alueen vanhoilla rakennuspaikoilla uhkana ja häiriötekijänä.

Tämän vuoksi Pikku-Leheentien varressa olevien asuin- ja lomakiinteistöjen omistajilta kysyttiin syksyllä 2019 mielipidettä ranta-asemakaavoitukseen osallistumisesta omien kiinteistöjensä osalta. Samalla tiedotettiin Paloniitty Oy:n matkailukaavoituksen sekä omakotitalokiinteistön kaavoituksen käynnistämisestä. Lisäksi ilmoitettiin, että tästä lähtien Pikku-Leheentien tienhoitovastuu ja kulut hoitaa Paloniitty Oy. Naapurit eivät olleet kaavahanketta vastaan. Halukkuutta kaavaan osallistumiseen ei ollut.

5.5.4 Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla mahdollistetaan ja turvataan alueella toimivan matkailuelinkeinon harjoittaminen ja kehittäminen elinkeinonharjoittajan tavoitteiden mukaisesti. Matkailuelinkeinon mahdollisuuksien kehittämisellä voidaan nähdä positiivisia taloudellisia vaikutuksia yrittäjän kannalta, mutta myös laajemmin. Matkailualueen asiakkaat lisäävät palvelukysyntää koko Hämeenlinnan alueella. Kaavan toteutumisesta ei aiheudu kustannuksia Hämeenlinnan kaupungille eikä taloudellisia vaikutuksia Lehee-järven ranta-alueiden muiden kiinteistöjen omistajille. Paloniitty Oy on ilmoittanut Pikku-Leheentien varressa olevien asuin- ja lomakiinteistöjen omistajille hoitavansa tästä lähtien Pikku-Leheentien tienhoitovastuun ja hoitokulut.

5.5.5 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Suunnittelualue ja naapuritontit ovat hyvin saavutettavissa olemassa olevaa tiestöä pitkin. Alue on liitetty sähköverkkoon.

Kaavan toteutuminen ei muuta Lehee-järven ranta-alueiden yhdyskuntarakennetta nykyisestä.

5.6 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole todettu sijaitsevan ympäristöä kuormittavia tai muita häiriötekijöitä, eikä kaavan toteuttamisen voida arvioida aiheuttavan ympäristön häiriötekijöitä.

5.7 Kaavamerkinnot ja -määräykset

RM	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Rakennusten ja rannan välissä on säilytettävä olemassa olevaa puustoa ja sitä on täydennettävä uusilla istutuksilla ympäristöön soveltuvalla tavalla.
AO	Erillispientalojen korttelialue. Tontille saa sijoittaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen sekä kolme enintään yksikerroksista talousrakennusta. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 285 m ² . Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 203 m ² .
AO-1	Erillispientalojen korttelialue. Tontille saa sijoittaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, kolme enintään yksikerroksista talousrakennusta sekä saunarakennuksen. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 265 m ² .
M	Maa- ja metsätalousalue. Alue tulee säilyttää puustoisena.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
1	Korttelin numero.
1	Ohjeellinen tontin / rakennuspaikan numero.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
½ k l u ½	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
285	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

as+t
k
m
sa
sa-1
sa-2
ajo
p

Rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa asuinrakennuksen ja talousrakennuksia.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa kokous- ja juhlarakennuksen.

Rakennukseen saa sijoittaa kokous-, koulutus-, juhla-, ruokailu-, majoitus- sekä yleisiä tiloja.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa majoitusrakennuksen.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa saunarakennuksen.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa saunarakennuksen.

Rakennukseen saa sijoittaa sauna-, pesu-, pukuhuone-, majoitus- sekä yleisiä tiloja.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa AO-korttelin 3 käyttöön tarkoitetun saunarakennuksen.

Puustoisena säilytettävä alueen osa.

Ajoyhteys.

Pysäköimispaikka.

RANTA-ASEMAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

Kaavassa esitettyjen tonttien lukumäärää ei saa ylittää.

Alueella on säilytettävä ja ylläpidettävä riittävä puusto ja muu kasvillisuus, jolla varmistetaan rakentamisen sopeutuminen ympäristöön.

Pihamaan rakentamisessa tulee välttää korkeita pengerryksiä ja täyttöjä.

Alueelle rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia.

Alle 15 m:n etäisyydelle rantaviivasta ei saa rakentaa huvimajoja, grillikatoksia tai muita sellaisia rakennelmia, jotka muuttavat häiritsevästi rantamaisemaa.

Rakennusten alimman lattiatason tulee olla vähintään 1.5 m keskivedenkorkeuden yläpuolella. Rakennusten lattiatason ollessa tätä alempana, tulee rakentamisessa varautua mahdollisen tulvimisen aiheuttamiin haittoihin. Vastuu haitoista on kiinteistön omistajalla.

Alueen vesihuolto on järjestettävä kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja Hämeenlinnan kaupungin määräysten mukaisesti. Jätevesistä ei saa aiheutua pohja- ja pintaveden pilaantumisvaaraa.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan mahdollistama matkailuelinkeinotoiminnan kehittäminen toteutetaan maanomistajan tarpeiden ja aikataulun mukaisesti.

Tampereella 21.9.2022

Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa

Mika Heikkilä
maanmittausteknikko

