

HÄMEENLINNA

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

Lehee-järvi

KIVIRANNAN JA NIEMELÄN TILOJEN RANTA-ASEMAKAAVA

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

3.5.2022

Tunnistetiedot

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

Kaavan laadittaja ja alueen maanomistaja:

Paloniitty Oy / Sauli ja Anne Paloniitty

Kaavan laatija:

Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa
Yhteyshenkilö: Mika Heikkilä
Satakunnankatu 22 G 156, 33210 TAMPERE
p. 0400 234 134
s-posti: mika.heikkila@ymparistonsuunnittelu.fi

Suunnittelualue ja nykyinen maankäyttö

Suunnittelualue sijaitsee Hämeenlinnan kaupungin Tuuloksen alueen Lehee-järven ranta-alueella (Kuva 1). Alue on kuulunut ennen kuntaliitosta Tuuloksen kuntaan. Alueelta on n. 35 km Hämeenlinnan keskustaan.

Ranta-asemakaava laaditaan tiloille Kiviranta 109-591-11-5, Niemelänranta 109-591-11-99 ja Niemelä 109-591-11-108 (Kuva 2). 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.

Sekä Niemelän että Niemelänrannan tiloille on rakentunut omakotitalo talousrakennuksineen sekä rantasauna.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen yleissijainti on esitetty punaisella ympyrällä.



Kuva 2. Suunnittelualueen rajaus.

Tavoitteet

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). Kaavamerkinnyt eivät vastaa alueen nykyistä maankäyttöä eikä rantayleiskaava turvaa Kivirannan olemassa olevaa rakennuskantaa eikä mahdollista Kivirannan yritystoiminnan kehittämistä.

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

Aiemmat suunnitelmat ja päätökset

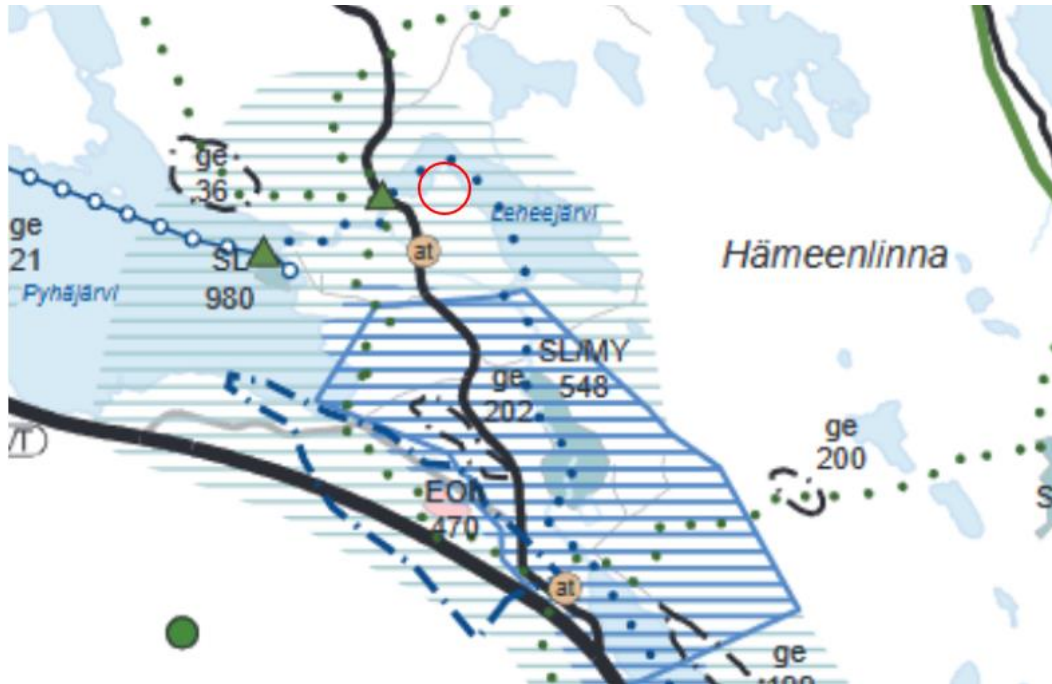
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (Vat)

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. Maakuntakaava 2040 on kokonaismaakuntakaava, joka alueellisesti kattaa koko Kanta-Hämeen maakunnan. Maakuntavaltuuston 27.5.2019 hyväksymä maakuntakaava 2040 on 12.9.2019 kuulutettu tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Suunnittelualue sijaitsee maakunnallisesti merkittävällä maisema-alueella; Tuuloksen kulttuurimaisemat (Kuva 3).

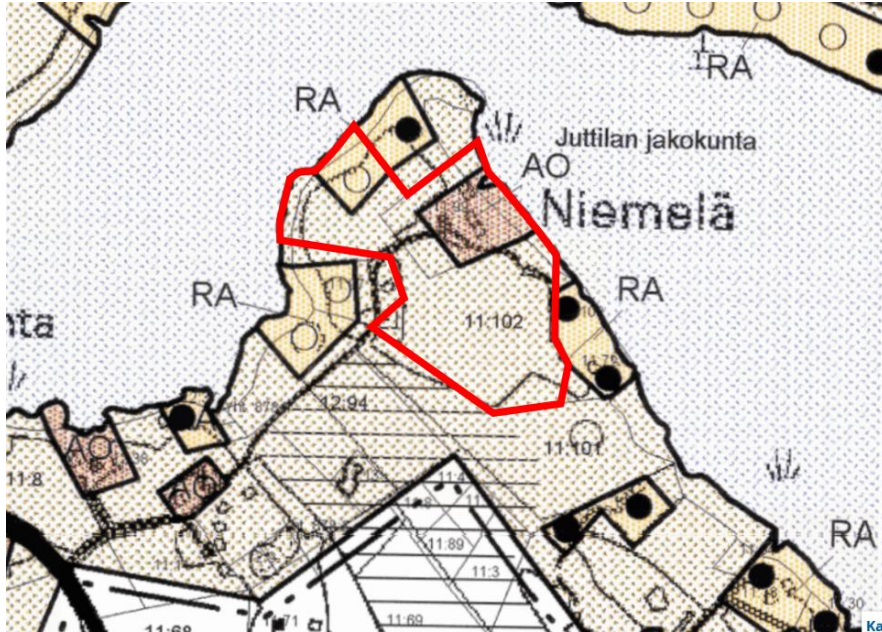


Kuva 3. Ote Kanta-Hämeen maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty punaisella ympyrällä.

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

Rantayleiskaavassa kullekin lomarakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon sekä tarpeelliset sauna- ja talousrakennukset. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 m².



Kuva 4. Ote Tuuloksen rantayleiskaavasta. Suunnittelualueen likim. rajaus punaisella.

Ranta-asemakaava

Alueella ei ole voimassa ranta-asemakaavaa.

Päätös kaavan muutoksen käynnistämisestä

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

Rakennusjärjestys

Hämeenlinnan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 13.3.2019.

Olemassa oleva selvitysaineisto

Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset

- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (Museovirasto; RKY-inventointi 2009)

Alue ei kuulu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.

- Kanta-Hämeen maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt -raportti (Hämeen liitto 2019)

Alue ei kuulu maakunnallisesti arvokkaisiin rakennettuihin ympäristöihin.

- Muinaisjäännösrekisteri (Museovirasto)

Alueelta ei ole tiedossa muinaismuistolain mukaisia muinaisjäännöksiä.

Luonnonympäristö ja maisema

- Ympäristöministeriö: Arvokkaat maisema-alueet (1993) (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 valtakunnallisesti maisemallisesti arvokkaiksi luettaviin kohteisiin.

- 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 ympäristöjulkaisu 4, Heli Jutila 2009)

Alueella ei sijaitse valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaita luontokohteita.

- Ympäristöhallinnon (SYKE) avoimen tiedon palvelu

Alueella ei ole suunnittelutyössä huomioitavia kohteita esim. suojelualueita tai pilaantuneita maa-alueita.

Muut selvitysaineistot

- Tuuloksen rantayleiskaavan aineistot
- Maakuntakaavan 2040 selvitysaineistot

Ranta-asemakaavaa varten laaditut selvitykset ja kaavan pohjakartta

- Ranta-asemakaava laaditaan pääosin jo rakentuneiden kiinteistöjen alueille eikä kaavaa varten ole tarpeen laatia uusia selvityksiä. Suunnittelussa hyödynnetään aiemmin laadittuja selvityksiä.
- Suunnittelualueelle on laadittu 1:2000-mittakaavainen ranta-asemakaavan pohjakartta (Hämeenlinnan kaupunki hyväksyi pohjakartan 6.5.2020), jota on täydennetty Niemelänrannan tilan osalta. Hämeenlinnan kaupunki hyväksyi pohjakartan täydennyksen 18.1.2022.

Vaikutusalue

Välittömään vaikutusalueeseen kuuluvat kaava-alueeseen rajautuvien naapurikiinteistöjen alueet.

Osalliset (MRL 62 §)

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
- (Osallisuusluettelo täydennetään tarvittaessa työn edetessä.)

Kaavaprosessi

Vireilletulo- ja valmisteluvaihe	<ul style="list-style-type: none">• Kaupungin päätös kaavamutoksen käynnistämisestä.• Kuulutus ja tiedottaminen kaavan vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) ja kaavaluonnoksesta.
---	--

	<ul style="list-style-type: none"> • Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavan valmisteluaineisto ja kaavaluonnos nähtävillä (30 vrk). • Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipide valmisteluaineistosta sekä kaavaluonnoksesta. • Viranomaislausunnot valmisteluaineistosta sekä kaavaluonnoksesta.
Kaavaehdotusvaihe	<ul style="list-style-type: none"> • Kaavaehdotuksen valmistelu. • Kaupungin hallinnollinen käsittely (kaavaehdotuksen hyväksyminen ja nähtävälle asettaminen). • Kaavaehdotus nähtävillä (30 vrk). • Osallisilla ja muilla kunnan jäsenillä on mahdollisuus tehdä kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus nähtävillä oloaikana. • Viranomaislausunnot kaavaehdotuksesta.
Hyväksymisvaihe	<ul style="list-style-type: none"> • Kaavan hyväksymisasiakirjojen valmistelu. • Kaupungin hallinnollinen käsittely; Ranta-asemakaavan muutoksen hyväksymisestä päättää Hämeenlinnan kaupunginvaltuusto. • Kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen on mahdollista hakea muutosta valittamalla Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

Tiedottaminen

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 vaikutusalueen maanomistajille lähetetään tiedotuskirje em. kaavavaiheissa.

Nähtävillä oleviin aineistoihin voi tutustua:

- Palvelupiste Kastellissa, Palokunnankatu 16
- Tuuloksen kirjasto -palvelupisteessä, Pannujärventie 10
- Kaupungin Internet-sivuilla; <http://www.hameenlinna.fi/Palvelut/Kaavat-ja-rakentaminen/Kaavoitus/Vireilla-olevat-kaavat/>

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 - Lähiympäristön virkistyskäyttö - Maanomistajien tasapuolinen kohtelu
Yhdyskuntarakenne	- Liikenne- ja kulkuyhteydet - Vesihuollon järjestäminen - Liittyminen nykyiseen rantarakentamiseen - Rakentamisesta vapaat rannat
Taloudelliset vaikutukset	- Kiinteistön arvo

Aikataulu

Kaavan vireille tulo / oas ja kaavaluonnos nähtävillä	1.7.-10.8.2021
Kaavaehdotus nähtävillä	Tavoite 06-07 / 2022
Kaavan hyväksyminen	Tavoite 08-09 / 2022

Yhteystiedot ja palaute

Ranta-asemakaavan suunnittelutyöstä vastaa Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaan Tampereen toimisto. Mielipiteet 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

Ympäristösuunnittelu Oy

Yhteyshenkilö:

Mika Heikkilä

Satakunnankatu 22 G 156

33210 TAMPERE

mika.heikkila@ymparistonsuunnittelu.fi

p. 0400 234 134

Hämeenlinnan kaupunki

Kaupunkirakenteen asiakaspalvelu

puh. (03) 621 2310

mypalvelupiste@hameenlinna.fi

Wetterhoffinkatu 2, 3. krs

PL 84, 13101 Hämeenlinna

Yhteyshenkilö:

Kaavasuunnittelija

Katja Ojala

katja.s.ojala(@)hameenlinna.fi

p. 050 509 0745