

# Kirstulan kartanon asemakaava

## Kaavaselostus

KAUPUNKIRAKENNE/KAAVOITUS

24.3.2025

---

## Sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot .....	1
1.1	Tunnistetiedot .....	1
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3	Kaavan tarkoitus.....	3
2	Tiivistelmä .....	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet .....	3
2.2	Asemakaavan sisältö .....	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	4
3	Lähtökohdat .....	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista .....	4
3.1.1	Luonnonympäristö .....	6
3.1.2	Rakennettu Ympäristö .....	22
3.2	Suunnittelutilanne.....	36
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	36
3.2.2	Maakuntakaava.....	36
3.2.3	Yleiskaava .....	38
3.2.4	Asemakaava .....	38
3.2.5	Muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	39
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	40
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	40
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö .....	40
4.2.1	Luonnosvaihe .....	41
4.2.2	Ehdotusvaihe.....	41
4.3	Asemakaavan tavoitteet.....	41
5	Asemakaavan kuvaus .....	43

---

5.1	Kaavan rakenne .....	43
5.2	Mitoitus .....	43
5.3	Aluevaraukset .....	44
5.4	Kaavan vaikutukset .....	48
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan .....	48
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	50
5.4.3	Muut vaikutukset .....	50
5.5	Ympäristön häiriötekijät .....	51
5.6	Nimistö .....	51
6	Tavoiteaikataulu .....	51
7	Asemakaavan toteutus .....	51

## **Liitteet**

1. Asemakaavakartta
  2. Asemakaavan seurantalomake
  3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS
  4. Luontoselvitys
  5. Viitasammakkoselvitys
  6. Maisema- ja kulttuuriympäristöselvitys
  7. Liikennetarkastelu
  8. Rakennusselvitys
  9. Arkeologinen inventointi
-

# 1 Perus- ja tunnistetiedot

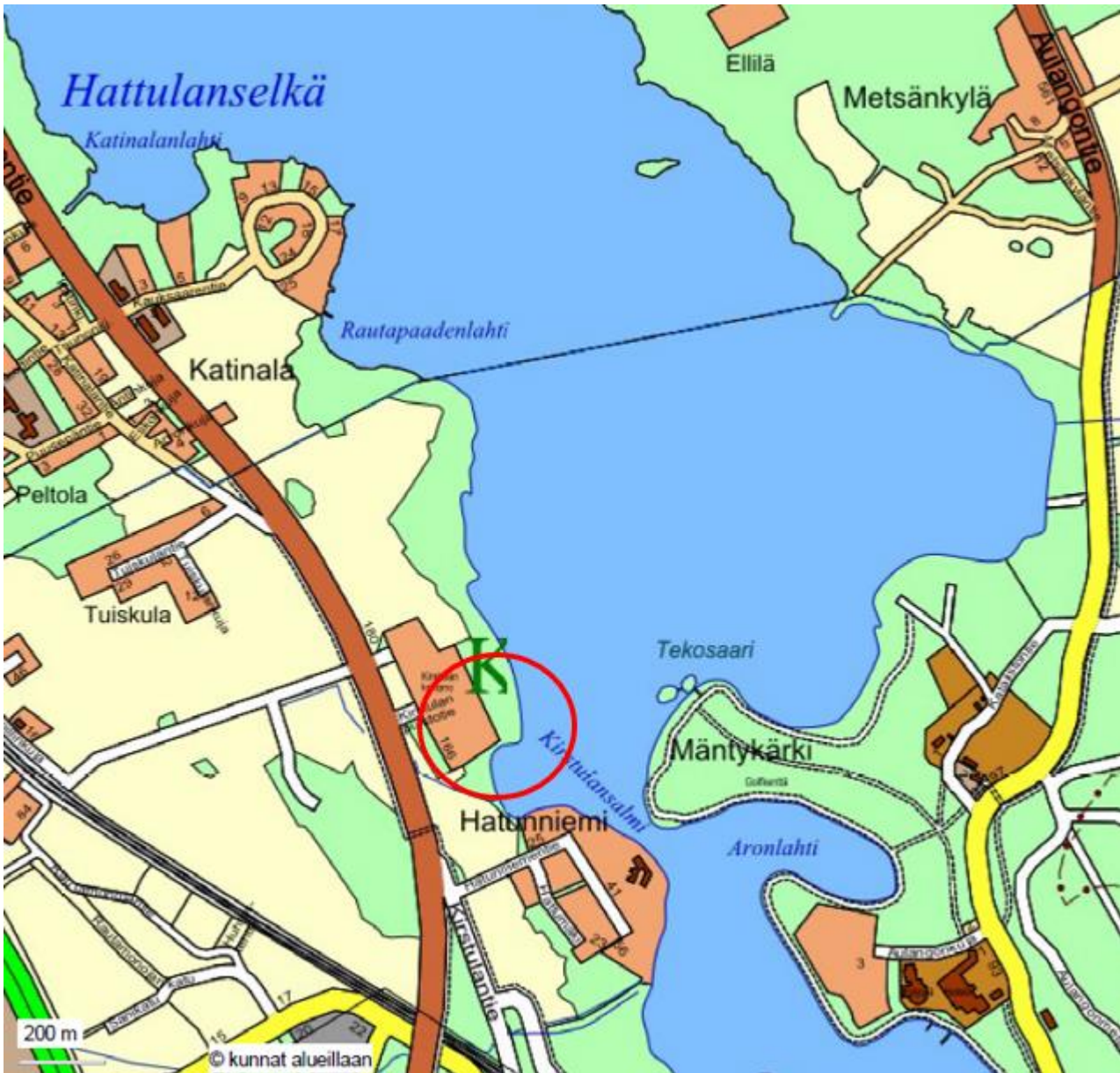
## 1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi:	Kirstulan kartanon asemakaava, kaava nro 2621
Kaava-alueen määrittely:	Asemakaavan muutos koskee Vanajaveden Hattulanselän ranta-alueella kiinteistöjä Kirstulankartano 109-411-4-88 ja Ranta-Kirstula 109-411-4-90 sekä osaa yhteisestä vesialueesta (Kirstulan yhteinen vesialue ja vesijättö 109-411-876-1).
Kaavan laatija:	Ympäristösuunnittelu Oy / Arto Remes
Yhteystiedot:	Hämeenlinnan kaupunki  Kaupunkirakennepalvelut/kaavoitus  Wetterhoffinkatu 2, 2. krs  13100 Hämeenlinna  kaupunkirakenne@hameenlinna.fi
Vireilletulopäivä:	16.5.2023
Kaupunkirakennelautakunta:	x.x.202x
Kaupunkirakennelautakunta:	x.x.202x
Kaupunkirakennelautakunta:	x.x.202x
Kaupunginhallitus:	xx
Kaupunginvaltuusto:	xx

---

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Hämeenlinnan kaupungin pohjoisosassa Kirstulan kaupunginosassa n. 5 km:n etäisyydellä Hämeenlinnan keskustasta (Kuva 1). Asemakaava koskee Vanajaveden Hattulanselän ranta-alueella kiinteistöjä Kirstulankartano 109-411-4-88 ja Ranta-Kirstula 109-411-4-90 sekä osaa yhteisestä vesialueesta (Kirstulan yhteinen vesialue ja vesijättö 109-411-876-1). Asemakaava-alueen pinta-ala on yhteensä 3,0539 ha.



Kuva 1. Ote kaupungin opaskartasta. Suunnittelualueen sijainti on esitetty likimäärin punaisella ympyrällä.

### 1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavan tarkoituksena on kiinteistön 109-411-4-88 asemakaavoittaminen matkailupalvelujen alueeksi ja turvata kaavallisesti Kirstulan kartanon nykyinen asuin- ja matkailuelinkeinotoiminta sekä mahdollistaa matkailuelinkeinotoiminnan kehittäminen. Kiinteistö 109-411-4-90 on tarkoitus asemakaavoittaa erillispientalotontiksi.

## 2 Tiivistelmä

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkirakennelautakunta päätti 16.5.2023 käynnistää asemakaavan laatimisen tiloille 109-411-4-88 ja 109-411-4-90 (KAURA 16.5.2023 § 90, HML/1832/10.02.03.00/2022).

Asemakaavan vireilletulosta tiedotettiin 31.5.2023 Kaupunkiutiset- lehdessä OAS:n nähtävilläolo-kuulutuksen yhteydessä. Naapuritilojen omistajia tiedotettiin asiasta kirjeitse. Hankkeesta esitettiin kaksi mielipidettä.

Kaupunkirakennelautakunta määräsi 12.9.2023 asemakaavoitettavan alueen rakennuskieltoon (KAURA 12.9.2023 § 145, HML/1306/10.02.03.00/2023).

Asemakaavaluonnoksen käsittely kaupunkirakennelautakunnassa xx.xx.2025. Kaupunkirakennelautakunta päättää asemakaava-aineiston nähtävillä asettamisesta valmisteluvaiheen kuulemista varten.

Kaavaluonnos ja kaavan valmisteluaineisto pidetään xx.x.-xx.x.2025 julkisesti nähtävillä (Valmisteluvaiheen kuuleminen).

Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta kuulutetaan xx.xx.2025 Kaupunkiutiset- lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin Internet-sivuilla. Välittömän vaikutusalueen naapurustoa tiedotetaan kirjeitse. Osallisilla on mahdollisuus ilmaista kaavaluonnoksesta mielipiteensä.

---

## 2.2 Asemakaavan sisältö

Asemakaava koskee Kirstulan 13. kaupunginosan kiinteistöjä Kirstulankartano 109-411-4-88 ja Ranta-Kirstula 109-411-4-90 sekä osaa yhteisestä vesialueesta (Kirstulan yhteinen vesialue ja vesijättö 109-411-876-1).

Asemakaavalla on osoitettu kaksi korttelialuetta. Asemakaavalla muodostuu Kirstulan 13. kaupunginosan matkailua palvelevien rakennusten korttelialue 25, jolla ympäristö tulee säilyttää (RM-1/s) ja erillispientalojen korttelialue (AO) 26. Kummallekin korttelialueelle muodostuu yksi tontti. Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelle RM-1/s on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1870 k-m<sup>2</sup>. Erillispientalotontille (AO) voi rakentaa yhden asuinrakennuksen, enintään kaksi talousrakennusta ja saunarakennuksen. Tontille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 225 k-m<sup>2</sup>. Asemakaava-alueeseen kuuluva Vanajaveden vesialueen osa on osoitettu vesialueeksi (W).

## 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan mukaisen rakentamisen toteuttamisen ajoitus on maanomistajan päätettävissä kaavamutoksen voimaantulon jälkeen.

Asemakaava-alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako.

Alueella on kunnallistekninen valmius asemakaavalla osoitetun rakentamisen toteuttamiseksi.

# 3 Lähtökohdat

## 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

### Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Hämeenlinnan kaupunkialueen pohjoisosassa Kirstulan kaupunginosassa n. 5 km:n etäisyydellä Hämeenlinnan kantakaupungin keskustasta. Asemakaava koskee Vanajaveden Hattulanselän ranta-alueella kiinteistöjä Kirstulankartano 109-411-4-88 ja Ranta-Kirstula 109-411-4-90 sekä osaa yhteisestä vesialueesta (Kirstulan yhteinen vesialue ja vesijättö 109-411-876-1). Asemakaava-alueen pinta-ala on yhteensä 3,0539 ha.

---

Kirstulankartanon kiinteistö 109-411-4-88 on osa Kirstulan kartanon vanhaa rakentamisaluetta. Kiinteistö on nykyisin asuin- ja matkailuelinkeinokäytössä. Kiinteistöllä sijaitsee mm. vuonna 1813 rakennettu Kirstulan kartanon asuin- ja matkailukäytössä oleva päärakennus, 1968 rakennettu uimahallirakennus, 1800-luvulla rakennettu vaunuhalli ja 2006 rakennettu lämpökeskus. Kiinteistön rantavyöhykkeellä sijaitsee matkailukäyttöä palvelevia rakennuksia/rakennelmia sekä matkaparkkialue. Kiinteistön edustan vesialueella sijaitsee rantaravintolan avoterassi, kaksi uimalaituria ja laivalaituri. Ranta-Kirstulan kiinteistön 109-411-4-90 alue on rakentumaton.

Suunnittelualueen sijainti on ajoneuvoliikenneyhteyksien osalta edullinen. Kulkeminen suunnittelualueelle tapahtuu Pälkäneentieltä (kantatie 57). Kirstulankartanon kiinteistö 109-411-4-88 rajautuu länsipuolelta Pälkäneentien maantiealueeseen. Alue on saavutettavissa myös vesitse Vanajaveden vesitietä pitkin.

Alueen lähipalvelut sijaitsevat noin 5 km:n etäisyydellä Hämeenlinnan kantakaupungin keskustassa ja noin 2 km:n etäisyydellä Tiiriön liikekeskuksessa.

Kaava-alueen lähiympäristön naapurikiinteistöillä sijaitsee Kirstulan kartanon vanhaan kartanoalueeseen kuuluneita rakennuksia, jotka ovat nykyisin pääosin asuinkäytössä.

### **Suunnittelualueen historiaa**

Hämeenlinnan nykyinen Kirstulan kaupunginosa on entistä Vanajan kunnan aluetta, joka liitettiin vuoden 1967 kuntaliitoksessa Hämeenlinnan kaupunkiin. Asiakirjoissa Kirstulan nimi mainitaan jo 1440-luvulla. Kirstulan kartanon kantatilana on vanha Porilan ratsutila, johon myöhemmin liitettiin useita tiloja. 1700-luvun lopulla silloisen Hämeenlinnan pormestarin Gottlieb Johnin tekemien maakauppojen yhteydessä Kirstulasta tuli suurtila ja tällöin sitä alettiin kutsua Kirstulan kartanoksi. Suunnittelualueella sijaitseva kartanon nykyinen päärakennus on vanhimmilta osiltaan valmistunut vuonna 1813. 1800-luvun puolivälissä sen keskiosaan rakennettiin toinen kerros, jolloin se sai empiretyylisen ulkoasunsa. Kartanon päärakennus on täydellisesti entisöity nykyisen omistajan toimesta vuosien 2003 - 2005 aikana. Lisäksi kartanon puistoalueita on entisöity vuodesta 2004 alkaen ja entisöintityö jatkuu edelleen. Kirstulan kartanossa on harjoitettu matkailuelinkeinotoimintaa vuodesta 2005 alkaen.

---

Kirstulankartanon kiinteistö 109-411-4-88 ja Ranta-Kirstulan kiinteistö 109-411-4-90 ovat muodostuneet 16.3.2013 rekisteröidyssä lohkomistoimituksessa.

### 3.1.1 Luonnonympäristö

#### Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei sijaitse luonnonsuojelualueita tai Natura 2000 verkostoon kuuluvia alueita eikä alueelta ole tiedossa erityisiä luontoarvoja. (Lähde: SYKE, ympäristökarttapalvelu Karpalo).



Kuva 2. Suunnittelualue on esitetty ilmakuvasa sinisillä rajauksilla.

Asemakaavaa varten on laadittu luontoselvitys (Luontoselvitys Kotkansiipi Oy/Petri Parkko 18.9.2023) sekä viitasammakkoselvitys (Luontoselvitys M. Ranta, 31.5.2024). Luontoselvitys on selostuksen liitteenä 4 ja viitasammakkoselvitys liitteenä 5.

Asemakaavan luontoselvityksessä on kuvattu suunnittelualueen luonnonoloja seuraavasti:

Kiinteistö Kirstulankartano 109-411-4-88

Kiinteistö on vanhaa kartanomiljöötä istutettuine jalopuineen. Alueelle on istutettu lehmuksia, poppeleita, siperianpihtoja ja kanadantuijia. Siperianpihtoilta haavittiin pihtakuulasluteita. Laji on vasta levinnyt Suomeen: ensimmäiset havainnot ovat Turusta ja Lohjalta vuodelta 2021. Koko alue on voimakkaasti ihmisen muokkaamaa, eikä sillä ole luonnontilaisia tai luonnontilaisen kaltaisia osia. Koristekasvit ovat levinneet pihasta pienille säästetyille metsäkuvioille, jossa kenttäkerros on aukkoinen. Luonnonkasvien, mustakonnanmarjan, valkovuokon, kyläkellukan ja vuohenputken, lisäksi metsäisissä osissa kasvaa villiintyneinä puutarhakasveina muun muassa varjoliljoja ja lehtokileijaa. Pensaskerroksessa esiintyy lehtokuusamaa ja terttuseljaa sekä puutarhakarkulaisena jasmikkeita. Rannan puoli kiinteistöstä on leirintäaluetta nurmikkoineen. Kiinteistön eteläosassa puustona kasvavat suuret jalopuut, ja tiheän pensaskerroksen muodostavat lehtotuomet, terttuseljat, metsävaahteran taimet, pihlajat ja pensasangervot sekä laajaksi kasvustoksi levinnyt haitallinen vieraslaji viitapihlaja-angervo.

Kiinteistön pohjoisosassa kasvaa kuusi suurempaa metsähaapaa ja rantavyöhykkeessä koivua, metsähaapaa ja harmaaleppää sekä hopeasalavia. Vesikasvillisuusvyöhyke on kapea ja katkonainen. Haitallinen vieraslaji isosorsimo on levinnyt lähes koko ranta-alueelle, ja sen lisäksi rannan tuntumassa kasvaa leveäosmankäämiä ja isoulpukkaa. Aivan kiinteistön pohjoisosan rannassa kasvaa myös haitallista vieraslajia jättipalsamia. Sudenkorentolajistoon kuuluu tavallisia kaikenlaisten vesistöjen lajeja: isotyönkorentoa ja ruskohukankorento.

Kiinteistö Ranta-Kirstula 109-411-4-90

Voimakkaasti kulttuurivaikutteisen kiinteistön puusto on varttunutta tasaikäistä koivua, raitaa, metsävaahteraa, pihlajaa sekä vähän harmaaleppää. Pensaskerroksessa kasvaa lehtotuomea sekä lehmuksen ja tammen ja raidan taimia. Kenttäkerroksen muodostavat mesiangervo, kyläkellukka, ojakellukka, kielo, käenkaali, nurmilauha, maahumala ja ranta-alpi. Paikoittaisina esiintyvät

---

soreahiirenporras ja sudenmarja. Lehtokotilo esiintyy kiinteistöllä runsaana. Rannassa ja eteläreunan valtaojassa kasvaa hyvin runsaasti haitallista vieraslajia isosorsimoa, joka muodostaa hyvin monotonisen kasvuston. Ulompana isoulpukka kasvaa leveänä vyöhykkeenä. Sudenkorentolajeista alueella havaittiin isotytönkorentoa, ruskohukankorentoa, muutamia vaskikorentoja sekä ruskoukonkorenon naaras.

Natura 2000- ja luonnonsuojelualueet

Asemaakaava-alueen läheisyydessä ei ole Natura- eikä luonnonsuojelualueita, joihin kaavalla voisi olla heikentävää vaikutusta.

EU:n luontodirektiivin IV-liitteen lajit

Kiinteistön 109-411-4-88 pohjoisosassa kasvaa kuusi suurta haapaa, mutta uhanalaisen (vaarantunut VU) liito-oravan esiintyminen kiinteistöillä on hyvin epätodennäköistä: Kirstulan läheltä ei ole ilmoitettu havaintoja lajista, eikä lähialueella ole erityisen hyvää habitaattia lajille.

Kiinteistön 109-411-4-88 rannoilla ei ole hyviä kutupaikkoja viitasammakolle, mutta kiinteistön 109-411-4-90 rehevä ranta voisi sopia lajin kutualueeksi. Lisääntymispaikkojen selvitysajankohta on toukokuun alku.

Kummankaan kiinteistön rannoilla ei tehty havaintoja IV-liitteen sudenkorentolajeista, vaikka luontoselvityksen maastotyöt tehtiin IV-liitteen lampikorentojen, täplälampikorenon, lummelampikorenon ja sirolampikorenon lentoaikaan hyvässä säässä.

Uhanalaislajisto

Alueella havaittiin heinäkuun 2023 maastokäynnillä seuraavat kaksi uhanalaista ja yksi silmälläpidettävä NT lintulaji. Muun luonnonsuojelullisesti merkittävän uhanalaislajiston esiintyminen alueella on melko epätodennäköistä.

Tervapääsky (Apus apus) erittäin uhanalainen EN

Useita tervapääskypareja pesi kesällä 2023 kartanon ulkorakennuksen kattorakenteissa. Asema-kaavalla ei olla osoittamassa sellaista maankäyttöä, joka uhkasi lajin pesintää. Olisi suositeltavaa

---

tehdä kattorakenteista sellaisia, että tervapääskyt voisivat edelleen pesiä niissä, tai vaihtoehtoisesti rakentaa lajille sopivia pönttöjä ulkorakennuksen seinään.

#### Haarapääsky (*Hirundo rustica*) vaarantunut VU

Kiinteistöllä 109-411-4-88 pesi kesällä 2023 kaksi haarapääskyparia rantaravintolan terassin ja laiturin alla.

#### Västäräkki (*Motacilla alba*) NT

Västäräkistä tehtiin useita havaintoja kartanon pihapiirissä. Laji on todennäköisesti pesinyt jossain piharakennuksessa.

#### Arvokkaat elinympäristöt

Asemakaava-alue on kauttaaltaan voimakkaasti ihmisen muokkaamaa, eikä alueelta rajattu arvokkaita elinympäristöjä.

#### Haitalliset vieraslajit

#### Viitapihlaja-angervo (*Sorbaria sorbifolia*)

Viitapihlaja-angervo on muodostanut kiinteistön 109-411-4-88 eteläisimpään osaan laajan kasvuston, joka olisi syytä hävittää. Kasvi saattaa levitä alueelle aarien kokoiseksi kasvustoksi hävittäen alkuperäistä kasvilajistoa.

#### Jättipalsami (*Impatiens glandulifera*)

Jättipalsami kasvaa toistaiseksi vain pienellä alueella kiinteistön 109-411-4-88 pohjoisosan rannassa, joten sen torjunta kitkemällä on hyvin mahdollista. Varret tulisi nyhtää ylös ennen kukintaa.

#### Isosorsimo (*Glyceria maxima*)

Isosorsimo on Hämeessä levinnyt hyvin laajalle alueelle syrjäyttäen alkuperäistä luhtalajistoa. Kasvi on niin yleinen ja laajoja yhtenäisiä kasvustoja muodostava, että sen torjunta alkaa olla käytännössä mahdotonta. Kartanon rannassa kasvustot ovat sen verran katkonaisia, että torjuminen ainakin osasta aluetta voisi onnistua.

---

## **Pohjavesi**

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella. Lähin pohjavesialue sijaitsee n. 1,8 km:n etäisyydellä suunnittelualueesta. (Lähde: SYKE, ympäristökarttapalvelu Karpalo).

## **Maisema**

Suunnittelualue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla Vanajaveden laakson ja Aulangon maisema-alueella. (Lähde: Ympäristöministeriö, Syke: Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet VAMA 2021).

Vanajaveden laakson ja Aulangon valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen arviointi:

Vanajaveden laakson ja Aulangon maisemia leimaavat monet kulttuurihistoriallisesti arvokkaat elementit. Alueella on ainutlaatuinen muinaismuistojen keskittymä, runsaasti keskiaikaisperäisiä kartanoita, monta keskiajalta periytyvää kyläkeskusta sekä 1800- ja 1900-lukujen huvilakulttuurin synnyttämiä ympäristöjä. Alueen rakennushistoriallisia kiintopisteitä ovat Hämeen linna, Hattulan keskiaikainen kirkko, kartanot puistoinen sekä vanhat hämäläistalot. Kokonaisuutta rikastavat arvokkaat luontokohteet, perinnebiotoopit sekä mäkialueet, joilta aukeaa harmonisia näkymiä Vanajaveden selälle ja Vanajaveden laakson kulttuurimaisemiin. Vanajaveden laakso on yksi Suomen 27 kansallismaisemasta.

Vanajaveden laakson ja Aulangon valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen maisemakuva:

Vanajaveden laakson historiallisia maatalousmaisemia reunustavat harju- ja moreeniselänteet, jotka muodostavat yhdessä Vanajaveden vesistön kanssa alueen suurmaiseman perustan. Laakson luonnonolot ovat monipuoliset. Ne vaihtelevat järven selkääalueista rehevien kosteikkojen leimaamiin lahtiin, moreenimaiden havumetsistä kasvistollisesti merkittäviin lehtoihin sekä maisemallisesti ehyistä perinnebiotoopeista kartano-, huvila- ja puistokulttuurin synnyttämiin kokonaisuuksiin. Vesistöt näkyvät maisemakuvassa kapeina järvenlahtina, kanavamaisen kapeina vesireitteinä tai metsäisiltä rannoilta aukeavina järvinäkyminä. Alueen viljelymaiseman ytimessä ovat keskiajalta periytyvät kylät historiallisine ja edelleen käytössä olevine viljelyaloinen. Vanajaveden laakson ja Vanajanselän vesistömaisemaan liittyvä Retulansaari on edustava esimerkki maisemakuvaltaan yhtenäisestä kylästä, jonne esihistorialliselle ajalle saakka ulottuva maankäyttö on synnyttänyt vivahteikkaita ja arvokkaita pienmaisemia. Hattulan taajaman ympäristössä on puolestaan

---

runsaasti vanhoja kartanoita, joita ympäröivät laajat puistot, puutarhat ja viljelyalueet. Maisema-alueen eteläosan maisemakuvan ydinelementtejä ovat Hämeenlinnan rautakautinen kauppa- paikka, keskiajalta juontuva linnanmiljöo sekä 1800-luvun puutalo- ja kasarmiarkkitehtuuri. Maisema-alueella on runsaasti maamerkeiksi muodostuneita rakennettuja kulttuuriympäristöjä, kuten peltomaiseman reunustama Hattulan vanha kirkko ympäristöineen, tiiviisti rakennetun mäen päällä kohoava Hattulan uusi kirkko sekä Linnansalmea hallitseva Hämeen linna. Vanajaveden laakson ja Aulangon maisema-alue sijaitsee suurten kasvukeskusten tuntumassa ja osin sisälläkin. Niinpä sen maisema on muuttunut nopeasti. Etenkin Hattulan keskustaajaman ja Hämeenlinnan kupeessa uudet asuinalueet ovat vallanneet vanhaa peltoalaa, ja asutuksen yhteyteen on kehittynyt uutta infrastruktuuria. Perinteisen elinkeinomaiseman olennaisimmat piirteet ovat kuitenkin säilyneet pääosin hyvin, ja uuden rakennuskannan lomasta löytyy viehättäviä ja vaihtelevia pienmaisemia. Alueella on useita huomattavia matkailukohteita, joista Aulanko puistoineen ja näkötorista avautuvine näkymineen on ikoninen osa suomalaista maisemakuvastoa.

Asemakaavaa varten on laadittu Kirstulan kartanon maisema- ja kulttuuriympäristöselvitys (Tiina Holmberg arkkitehtiSAFA, maisema-arkkitehtiMARK, 18.12.2023).

Maisema- ja kulttuuriympäristöselvityksessä on kuvattu alueen nykymaisemaa seuraavasti:

Kartanon rakennuksien Vanajaveden puoleinen alue on vanhaa kartanon puistoa, joka rajoittuu entiseen saunarantaan menevään tiehen. Laajaa puistoaluetta kiersivät ennen lukuisat hiekkatiet. Puusto on edelleen lajirikasta sekä erittäin suurikokoista. Kirstulan kartanon päärakennus on nykyisin peruskorjattu ja käytössä osittain yksityisenä kotina ja osittain ravintola -, kokous-, juhlapalvelu- ja majoitus käytössä.

Kartanomiljöo rakennuksineen ja puistoineen on Kirstulan mäen maiseman kohokohta. Mäen harjanteella sijaitseva kartano Hattulanselälle avautuvine näkymineen on arvokas kulttuuriympäristö, jonka kunnossapito oli välillä lyöty laimin. Kartanon puistoalueista erityisesti kaakonpuoleinen puisto on maisemallisesti arvokas. Nykyinen omistaja on raivannut päärakennuksen läheistä puistoaluetta ja palauttanut näkymäakseleita. Nämä kaipaivat yhä kunnostusta lähinnä istutusten muodossa.

Kirstulan kartanon alueen tunnistaa iäkkäistä puukujanteista: Pälkäneentien varren maisemassa komeasta kuusiaidasta sekä koivukujanteesta, joka johtaa päärakennukselle. Koivukujanne jää

---

hieman kuusiaidan varjoon, koska kujanne ei tällä hetkellä ulotu aivan Pälkäneentielle asti. Kartanopuisto rajautuu alueen sisäisistä teistä kuusiain. Kuusiaita rajaa sekä vanhaa kylänraittia (Kirstula Katinala) että pohjoisosan rantaan johtavaa tietä.

Rannassa näkyy selvästi kohoumana Vanajaveden entinen rantatörmä. Nykyinen rantaviiva on siirtynyt kauemmaksi ja väliin on jäänyt alavaa vesijättö- ja täyttömaata. Nykyinen maaomistaja on lunastanut rannan entisen vesijättöalueen. Alava ranta-alue on tasoitettu ja nurmetettu, matkaparkin parkkipaikat ovat sorapinnalla. Rantaan on rakennettu rantakahvila matkaparkin tarpeisiin. Näkymäkseli kartanolle on yhä selvä (Kuva 3).



Kuva 3. Näkymäkseli kartanolta koilliseen, Hattulanselälle (Lähde: Kirstulan kartanon maisema- ja kulttuuriympäristöselvitys, Tiina Holmberg arkkitehtiSAFA /maisema-arkkitehtiMARK, 18.12.2023).

Kartanon ja ranta-alueen matkaparkin näkyvyys suurmaisemassa on vähäinen. Lähimmästä kohdasta vastarannalta, Mäntykärjestä katsottuna kartano ei näy ja matkaparkki pilkottaa rantapuuston takana. Kartanon ranta-alueen rantapuusto katkoo takana näkyvää toimintaa ja pienentää sen vaikutusta suurmaisemassa. Rantamaisemaa ja sen puustoa leikkaa enemmän eteläpuolen naapurin tontti, jolta ylispuusto on poistettu.

Näkymässä Metsäkylänlahden itärannalta alkaa kartanon päärakennus pilkottamaan: kartanon pohjoissiipi näkyy raivattua keskeistä näkymä akselia pitkin Vanajaveden vesistömaisemaan. Tämän perinteisen rakenteen, jossa vesitiet olivat samassa arvossa kuin maantiet toivoo säilyvän jatkossakin. Alavan ranta alueen matkaparkki käytön näkyvyys on alisteinen kartanon julkisivulle (Kuva 4). Matkaparkin näkyvyys ei häiritse suurmaisemassa ja sitä voidaan jatkossa haluttaessa vähentää.



Kuva 4. Näkymä Metsäkylän lahden rannalta 10.08.2023. Kartanon julkisivu pilkottaa harjun päältä (Lähde: Kirstulan kartanon maisema- ja kulttuuriympäristöselvitys, Tiina Holmberg arkkitehtiSAFA /maisema-arkkitehtiMARK, 18.12.2023).

#### Maisema- ja kulttuuriympäristöselvityksen maisema-analyysi

Maisema analyysikartassa (Kuva 5) on esitetty maiseman pääpiirteet, rajaukset ja tärkeimmät näkymäakselit. Kartanomaiseman vanha rakenne on selkeästi näkyvissä huolimatta alueen lohkomisesta. Keskeiset rakennukset ja maisematilat on säilytetty ja näkymäakselit luettavissa. Päärakennuksen länsipuolinen piha alue koostuu Pälkäneentieltä kartanolle johtavasta koivukujanteesta ja juhlavasta rondellista kartanon pääoven edessä. Nykyisin toisilla tonteilla olevat sivurakennukset rajaavat tilaa kuten ennenkin. Koivukujan molemmin puolin olevat pellot korostavat koivukujanetta, mutta eivät vaikuta sisääntulopihan maisemaan. Suuret kuusiaidan korostavat samoin

koivukujannetta ja alueen kulttuurihistoriallista merkitystä, mutta eivät tunnu enää päärakennuksen lähimaisemassa.

Kartanon päädyt tarjoavat lähinnä kulkuyhteyden Hattulanselän puoleiseen kartanopuistoon. Itäpuolen vanhaa puistometsää on raivattu viime vuosina, jotta pensaskerros ei estäisi näkyvyyttä ja puistomaisuus saadaan palautettua. Vanhinta puustoa on huonokuntoisina poistettu ja joudutaan lähivuosina uusimaan. Erityisesti vanhimmat poppelit ovat lahovaarassa ja joudutaan poistamaan tai nuorennusleikkaamaan. Iäkkäät jalot lehtipuut seisovat kuin pylvässälinä nurmen tai karikkeen peittämällä maapohjalla. Puusto naapurien puolella on selkeästi tiheämpää ja monikerroksellista sekä luo vihreän rajan puistotilalle.

Nurmetettu ja sorattu rantatasanne on avoin, vain reunoilla on puustoa. Tasanteen avoimuus pohjoista naapuria vasten on koettu häiritseväksi, koska rajaa on suljettu peittävin aitarakentein. Rantaviivan tuntumassa on yksittäisiä koivuja ja pajuja, jotka runkopuina eivät estä vesinäkyvyyttä mutta muodostavat tilallisen rajauksin.

---



Kuva 5. Maisema-analyysikartta (Lähde: Kirstulan kartanon maisema- ja kulttuuriympäristöselvitys, Tiina Holmberg arkkitehtiSAFA /maisema-arkkitehtiMARK, 18.12.2023).

#### Maisema- ja kulttuuriympäristöselvityksen suositukset:

Maisemanhoidolliset suositukset kattavat sekä mahdollisia kaavamerkintöjä laajempia että yksityiskohtaisempia ohjeita. Näillä on kuitenkin merkitystä maiseman toivotun kehityksen määrittelyssä ja ne siten tukevat kaavatyötä. Suositukset on kirjattu maisematilan päätekijöiden (rajaukset, maisematilat, näkymät) ja osalueiden (sisääntulopiha, kartanopuisto, ranta alueet, rantatontti) mukaan.

Rajaukset ovat maisematilojen muodostamisen tärkein työkalu. Kaava alueen maisemalliset rajaukset ovat pääosin selkeät. Parannettavaa löytyy ranta alueen rajauksesta pohjoiseen naapuriin ja yksityisluontoisen saunaniemen rajaamisessa muusta kartanopuistosta. Ylläpidettäviä sekä osittain uusittaviakin rajauksia ovat ikääntyneet kuusiaidat ja koivukujanne.

Maisematilat seuraavat toisiaan lännestä itään: pellot koivukujanteen molemmin puolin, sisääntuloaukio, kartanopuiston ylätasanne ja ranta aukio sekä lopulta Hattulanselän vesimaisema. Ympäristävät pellot eivät kuulu kaava alueeseen. Maisematilojen avoimuus on tärkeää, jotta maiseman luonne ja päärakennuksen arvoasema säilyvät. Lisärakentaminen avoimien maisematilojen keskelle tai tiivis istuttaminen ei ole suositeltavaa.

Näkymät kartanoalueella ovat säilyneet perinteisinä ja korostavat päärakennuksen merkitystä maisemassa. Näkymä koivukujannetta pitkin on klassinen ja viestii arvokkaasti kulttuuriympäristöstä. Näkymä kartanon keskierkkeristä Hattulanselälle kuuluu asetelmaan mutta kaipaa tukea: tyyliin kuuluvia valaisimia, istutuksia ja pengermiä tai terassointia. Nykyinen polkuverkosto antaa hyvän lähtökohdan asetelman korostamiseen.

Sisääntulopiha juhlavine rondelleineen on avoin ja paljastaa kartanon pääjulkivisun kokonaisuudessaan tulijalle. Kiertoalueen keskiosa kestäisi koristeistutuksia ja hiekkapintojen rajaus nostaisi muodon paremmin esille. Nämä ovat niin yksityiskohtaisia suosituksia, ettei kaavoituksella niihin tule pyrkiä. Alueen rauhoittaminen lisärakentamiselta antaa kuitenkin lähtökohdat sisääntulopihaan pitkäaikaiselle kehittämiselle.

Kartanopuiston viimeaikaiset toimenpiteet ovat olleet oikean suuntaisia: päärakennuksen itäpuolen alueita on harvennettu, vanhat arvopuut säilytetty, puistomaisuus ja hiekkapolut palautettu sekä keskiakseli näkyvässä. Tätä työtä suositellaan jatkettavaksi: tyyliin ja muotoon sopivien istutusten, istuskelupaikkojen ja polkujen lisääminen nostaa kartanopuiston tasoa entisestään.

Ranta-alue on siistitty puistoksi ja matkailuparkin käyttöön. Alueen keskiosan avoimuus on eduksi maisematilalle, mutta reuna-alueet kaipaavat lisäistutuksia. Rannan harva puusto on erittäin tärkeä matkaparkin näkyvyyden rajoittamiseksi Hattulanselälle, eikä sitä tule harventaa nykyisestä. Saunaniemen ympäristön kehittäminen yhteisalueena on toivottavaa. Maisemallisesti saunaniemi jää taka-alalle ja yhdistyy etelärajan puistometsään. Mahdollinen rantarakentaminen voidaan

---

toteuttaa saunaniemessä ja näkymäakselin molemmin puolin, mieluiten symmetrisesti akselia ja laiturin sijaintia korostamassa.

Rantatontti on muusta kaava alueesta erillinen alue, joka on tasainen ja tiheäpuustoinen. Rantatontti ei liity maisemallisesti kartanoalueeseen, mutta on ollut osa suurkanon aluetta. Tontti ei sisällä kulttuurimaiseman erityispiirteitä.

### **Ympäristöhäiriöt**

Alueelta ei ole tiedossa pilaantuneita maa-alueita. Lähde: SYKE, Ympäristökarttapalvelu Karpalo.

Pälkäneentien (kt 57) ajoneuvoliikenteestä saattaa aiheutua meluhäiriötä tien läheisellä osalla suunnittelualueetta. Pälkäneentien liikenteen aiheuttamaa melua on tutkittu Hämeenlinnan kanta-kaupungin yleiskaavaa 2035 varten laaditussa meluselvityksessä (Promethor Oy 16.3.2017).

Päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22

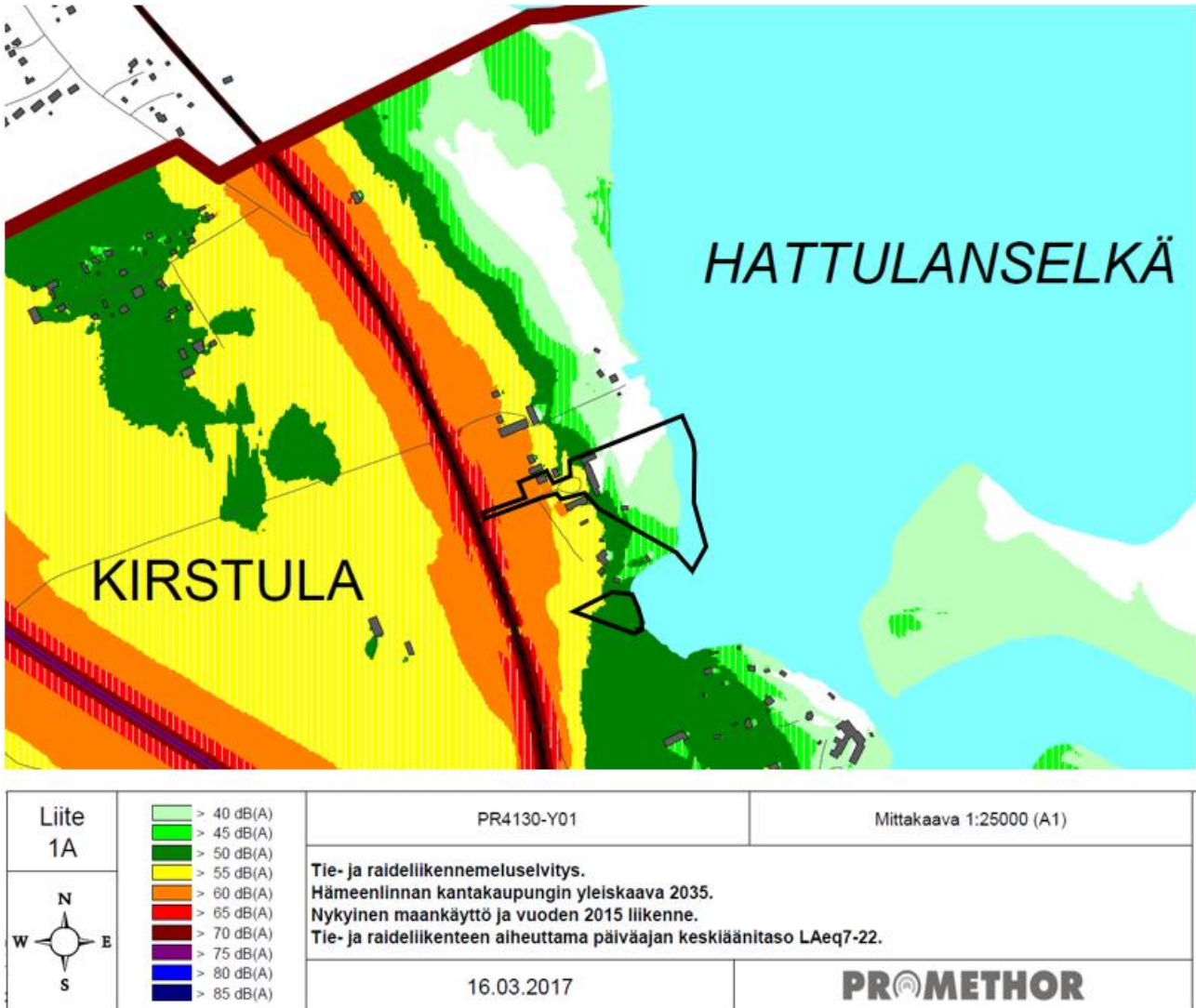
Meluselvityksen (Promethor Oy 16.3.2017) mukaan Kirstulankartanon kiinteistön 109-411-4-88 Pälkäneentien puoleisella kartanon edustan piha-alueella päiväajan liikennemelun keskiäänitaso LAeq7-22 on alle 55 dB(A) nykyisen maankäytön ja vuoden 2015 liikennemäärällä sekä ennustevuoden 2040 liikennemäärällä. Kiinteistön rantavyöhykkeen eteläosan alueella päiväajan liikennemelun keskiäänitaso LAeq7-22 on alle 45 dB(A) ja kiinteistön rantavyöhykkeen keski- ja pohjoisosan alueella alle 40 dB(A) nykyisen maankäytön ja vuoden 2015 liikennemäärällä sekä ennustevuoden 2040 liikennemäärällä. Ranta-Kirstulan kiinteistön 109-411-4-90 alueella päiväajan liikennemelun keskiäänitaso LAeq7-22 on alle 50 dB(A) nykyisen maankäytön ja vuoden 2015 liikennemäärällä sekä ennustevuoden 2040 liikennemäärällä (Kuvat 6 ja 7).

Yöajan keskiäänitaso LAeq22-7

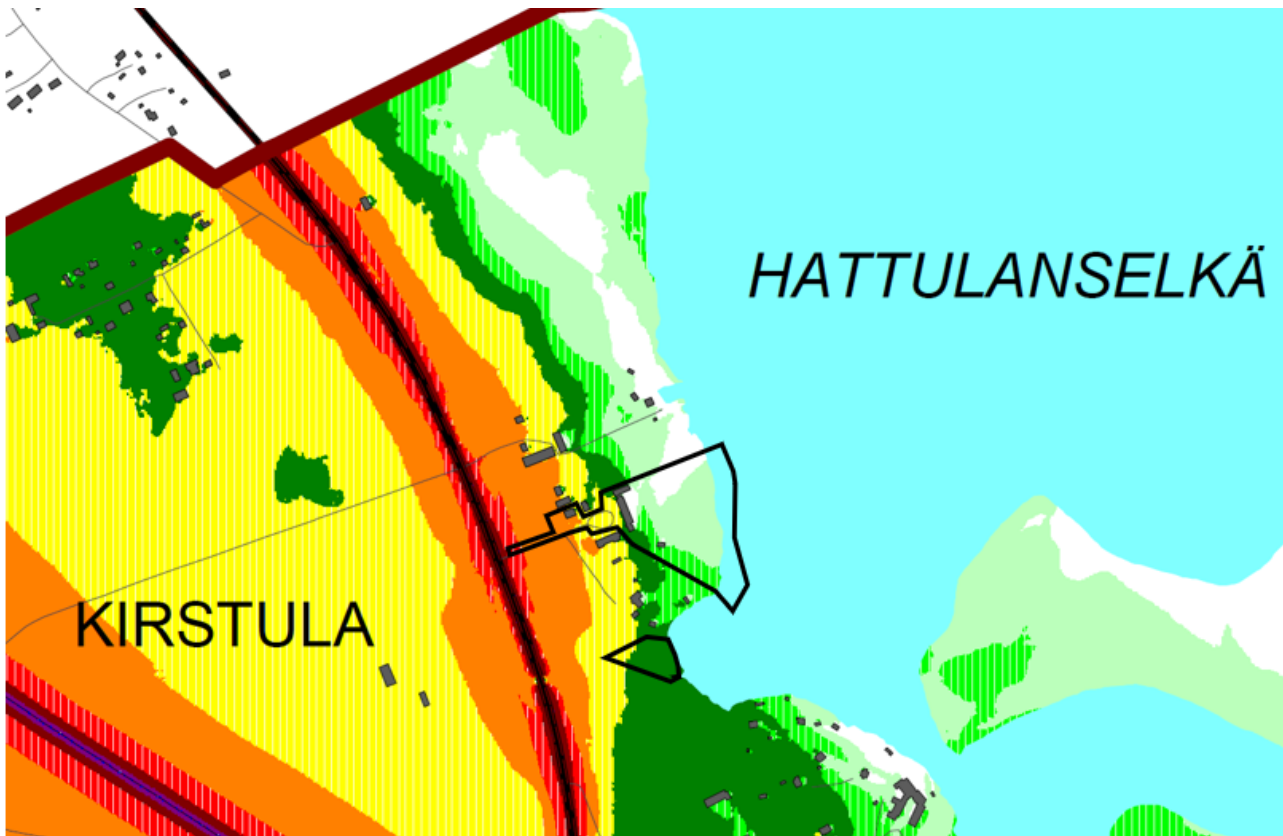
Meluselvityksen (Promethor Oy 16.3.2017) mukaan Kirstulankartanon kiinteistön 109-411-4-88 Pälkäneentien puoleisella kartanon edustan piha-alueella yöajan liikennemelun keskiäänitaso LAeq22-7 on alle 50 dB(A) nykyisen maankäytön ja vuoden 2015 liikennemäärällä sekä ennustevuoden 2040 liikennemäärällä. Kiinteistön rantavyöhykkeen yöajan liikennemelun keskiäänitaso LAeq22-7 on alle 40 dB(A) vuoden 2015 liikennemäärällä sekä ennustevuoden 2040 liikennemäärällä. Ranta-Kirstulan kiinteistön 109-411-4-90 alueella yöajan liikennemelun keskiäänitaso


---

LAeq22-7 on alle 45 dB(A) nykyisen maankäytön ja vuoden 2015 liikennemäärällä sekä ennustevuoden 2040 liikennemäärällä (Kuvat 8 ja 9).

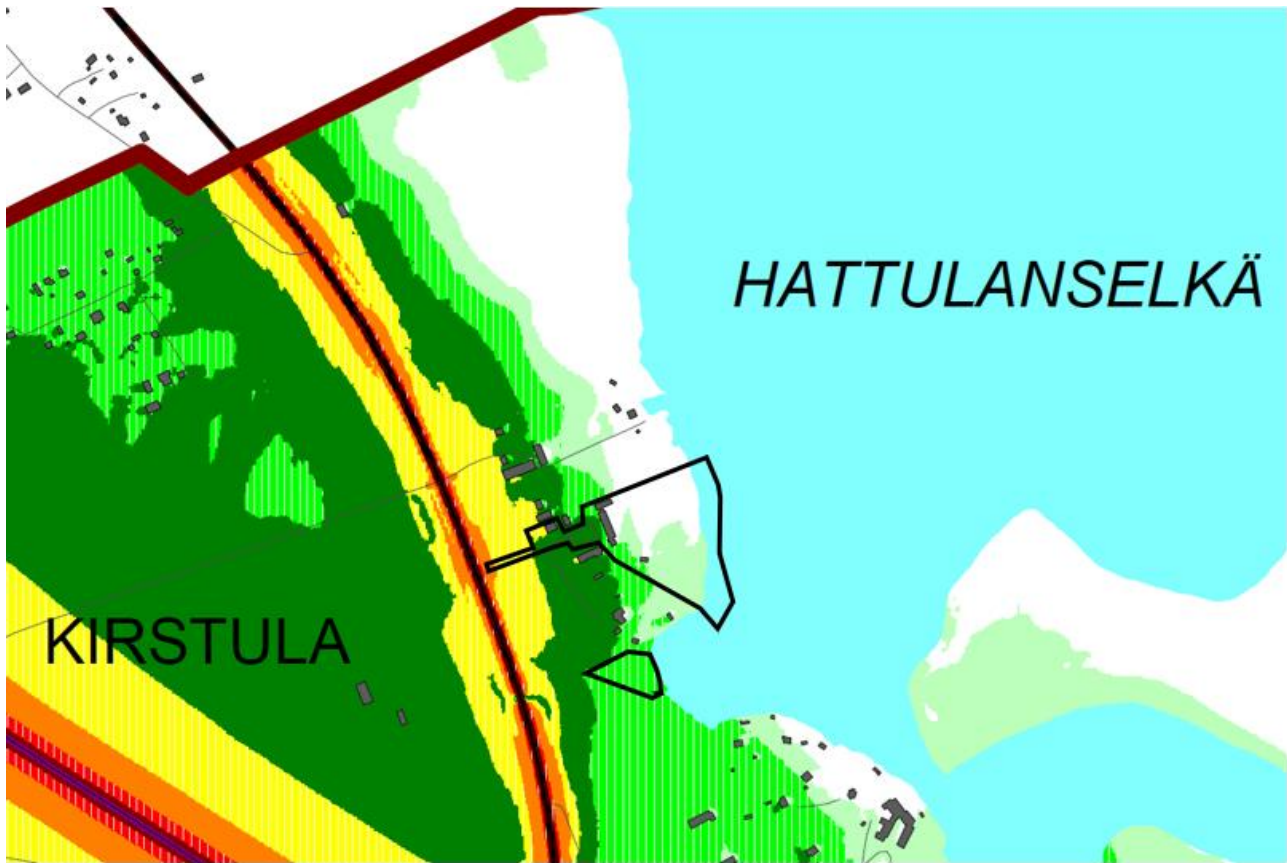



Kuva 6. Ote (suurennos) meluselvityksen (Promethor Oy 16.3.2017) liitekartasta 1A (Päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22, nykyinen maankäyttö ja vuoden 2015 liikenne). Suunnittelualueen osien liikemääräiset sijainnit on esitetty mustilla rajauksilla.



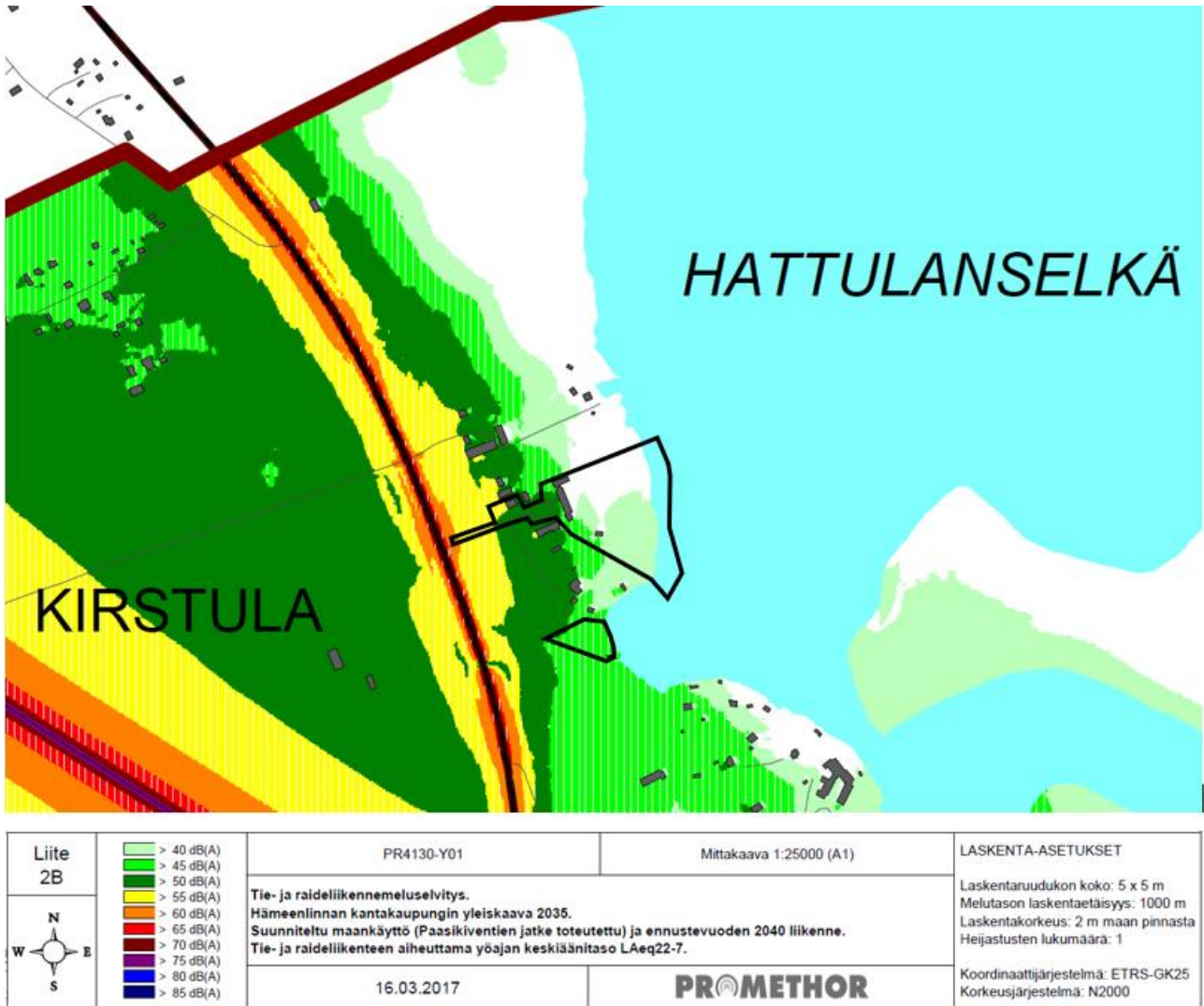
Liite 2A	<ul style="list-style-type: none"><li>&gt; 40 dB(A)</li><li>&gt; 45 dB(A)</li><li>&gt; 50 dB(A)</li><li>&gt; 55 dB(A)</li><li>&gt; 60 dB(A)</li><li>&gt; 65 dB(A)</li><li>&gt; 70 dB(A)</li><li>&gt; 75 dB(A)</li><li>&gt; 80 dB(A)</li><li>&gt; 85 dB(A)</li></ul>	PR4130-Y01	Mittakaava 1:25000 (A1)
	<b>Tie- ja raideliikennemeluselvitys.</b> Hämeenlinnan kantakaupungin yleiskaava 2035. Suunniteltu maankäyttö (Paasikiventien jatke toteutettu) ja ennustevuoden 2040 liikenne. Tie- ja raideliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.		
		16.03.2017	<b>PROMETHOR</b>

Kuva 7. Ote (suurennos) meluselvityksen (Promethor Oy 16.3.2017) liitekartasta 2A (Päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22, ennustevuoden 2040 liikenne). Suunnittelualueen osien likimääräiset sijainnit on esitetty mustilla rajauksilla.



<b>Liite 1B</b>  	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 40 dB(A)</li> <li>&gt; 45 dB(A)</li> <li>&gt; 50 dB(A)</li> <li>&gt; 55 dB(A)</li> <li>&gt; 60 dB(A)</li> <li>&gt; 65 dB(A)</li> <li>&gt; 70 dB(A)</li> <li>&gt; 75 dB(A)</li> <li>&gt; 80 dB(A)</li> <li>&gt; 85 dB(A)</li> </ul>	PR4130-Y01	Mittakaava 1:25000 (A1)	<b>LASKENTA-ASETUKSET</b>
		<b>Tie- ja raideliikennemeluselvitys.</b> Hämeenlinnan kantakaupungin yleiskaava 2035. Nykyinen maankäyttö ja vuoden 2015 liikenne. Tie- ja raideliikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.		16.03.2017

Kuva 8. Ote (suurennos) meluselvityksen (Promethor Oy 16.3.2017) liitekartasta 1B (Yöajan keskiäänitaso LAeq22-7, nykyinen maankäyttö ja vuoden 2015 liikenne). Suunnittelualueen osien likimääräiset sijainnit on esitetty mustilla rajauksilla.



Kuva 9. Ote (suurennos) meluselvityksen (Promethor Oy 16.3.2017) liitekartasta 2B (Yöajan keskiäänitaso LAeq22-7, ennustevuoden 2040 liikenne). Suunnittelualueen osien likimääräiset sijainnit on esitetty mustilla rajauksilla.

Meluselvityksen (Promethor Oy 16.3.2017) perusteella melutasot Kirstulankartanon kiinteistön 109-411-4-88 kartanon edustan piha-alueella ja rantavyöhykkeellä sekä Ranta-Kirstulan kiinteistön 109-411-4-90 alueella ovat valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 esitettyjen kaavoituksen ja maankäytön suunnittelussa sovellettavien ulkoalueiden ohjearvojen mukaisia alueiden nykyinen maankäyttö ja asemakaavan tavoitteena oleva maankäyttö huomioiden. Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaan asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB.

Loma-asumiseen käytettävillä alueilla, leirintäalueilla, taajamien ulkopuolella olevilla virkistysalueilla ja luonnonsuojelualueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 45 dB eikä yöohjearvoa 40 dB. Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan kuitenkin soveltaa 1 momentissa mainittuja ohjearvoja.

### **3.1.2 Rakennettu ympäristö**

#### **Yhdyskuntarakenne**

Asemakaava-alue sijaitsee kaavallisesti ja maankäytöllisesti Hämeenlinnan kaupungin keskusta-alueen yhdyskuntarakenteen reuna-alueella. Kaupungin nykyinen asemakaava-alue ulottuu suunnittelualueen eteläpuolelle Hatunniemen alueelle, joka on asemakaavoitettu pääosin pientaloalueeksi. Asemakaavoitettava alue on pääosin vanhaa Kirstulan kartanon rakentamisaluetta eikä asemakaavalla laajenneta nykyistä yhdyskuntarakennetta.

#### **Rakennuskanta**

Kirstulankartanon kiinteistö 109-411-4-88 on osa Kirstulan kartanon vanhaa rakentamisaluetta. Kiinteistö on nykyisin asuin- ja matkailuelinkeinokäytössä. Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 1813 rakennettu Kirstulan kartanon asuin- ja matkailukäytössä oleva päärakennus (Kuva 10), 1968 rakennettu uima-hallirakennus (Kuva 11), 1800-luvulla rakennettu vaunuhalli (Kuva 12) ja 2006 rakennettu lämpökeskus (Kuva 13). Kiinteistön rantavyöhykkeen pohjoisosassa sijaitsee matkailukäytössä olevat rantaravintola, WC-/suihkukontti ja saunakontti sekä rantavyöhykkeen eteläosassa roskakatos ja huvimaja. Rantavyöhykkeellä on myös matkaparkkialue, jolla on sähköistettyjä paikkoja matkailuautoille/asuntovaunuille. Rantaravintolan edustalla osittain vesialueella sijaitsee avoterassi ja uimalaituri. Alueen eteläosassa sijaitsee uima- ja laivalaituri. Ranta-Kirstulan kiinteistön 109-411-4-90 alue on rakentumaton.

---



Kuva 10. Kirstulan kartanon päärakennus Vanajaveden suunnasta 14.6.2024 kuvattuna.



Kuva 11. Kirstulan kartanon päärakennuksen pohjoispäädystä sijaitseva uimahallisiipirakennus Vanajaveden suunnasta 14.6.2024 kuvattuna.



Kuva 12. Vaunuhalli lounaan suunnasta 14.7.2022 kuvattuna.



Kuva 13. Lämpölaitos Vanajaveden suunnasta 14.6.2024 kuvattuna.

Rakennusselvityksessä (Anna-Liisa Nisu, arkkitehti/SAFA 18.10.2005) asemakaava-alueen rakennuksia on kuvattu ja arvioitu seuraavasti:

### 1. Kartanon päärakennus

Kuvaus: Kartanon päärakennus sijaitsee pienellä mäellä, Pälkäneentien suuntaisesti, koivukujan päätteenä. Rakennuksen edessä on ovaalin muotoinen sisääntulopiha, jota reunustaa eteläpuolella vanha päärakennus Lassila. Kartanon järven puoleinen alue on puistoa. Rakennusta on hiljattain peruskorjattu ja entisöity. Entisöintityö on tehty museoviraston valvonnan alla. Muutoksia ovat mm. sisääntuloaulan muuttaminen 2-kerroksiseksi tilaksi. Yläkerrassa on etelä- pohjalaistuvaksi sisustettu suuri huone, jonka nykyisen omistajan isoisa on rakennuttanut v. 1939 kuvanveistäjä Hannes Autereen suunnittelemana. Tuvan seinillä on Hannes Autereen puureliefejä. Tuvan puhalletusta lasista tehdyt ikkunat ovat alkuperäiset. Rakennuksen alkuperäisistä 7:stä kaakeliuunista on jäljellä viisi (kaksi on purettu aiemmin Honkajuurien aikana). Historia: Sisäänkäyntipylväikön ja sen päällä olevan parvekkeen tilalla oli ennen v. 1939 ns. venäläinen puutarha, jonka seinät olivat lasista ja jota pidettiin talvella lämpimänä.

- Käyttötarkoitus: kartanon päärakennus (alkuperäinen ja nykyinen)
  - Rak.aika: 1843 (2-kerroksinen runko-osa 1813), Sisäänkäyntipylväikön päällinen parveke 1939, lisärakennus uimahallisiipi 1968, peruskorjausta ja entisöintiä 2004
  - Kerrosluku: 2, sivuosat 1 ½, uimahalli 1
  - Perusta: luonnonkivi
  - Runko: hirsi
  - Kattomuoto: aumakatto keskiosassa, satulakatto sivuosissa.
  - Kate: konesaumattu pelti
  - Ulkovooraus: vaakaponttilaudoitus
  - Ulkovärit: helmenharmaa, valkoinen tehosteväri (maalattu 2023, selvityksen tieto päivitetty 21.2.2025)
  - Kunto: hyvä, peruskorjattu ja entisöity v. 2004
  - Eriyispiirteet: Empire –tyyli, sisällä useita kaakeliuuneja
  - Säilymisedellytykset: rakennus on tarkoitus säilyttää (omistajan arvio 21.2.2025)
  - Kohteen ensisijainen arvo: rakennushistoriallinen, maisemallinen
  - Toimenpidesuositus asemakaavassa: suojeltava, koskien osittain myös sisätiloja (tarkempi määräys myöhemmin)
-

## 2. Vaunuhalli

Kuvaus: Rakennus sijaitsee koivukujaa saavuttaessa vasemmalla puolella, vanhan kyläraitin varressa, vastapäätä ns. Rekolaa. Historia: Rakennus on ollut hevosvaunuhallina, myöhemmin auto-suojana. Meijerin jäävarasto oli hallin päässä (Vaunuhallin päässä ei ole ollut jäävarastoa, vaan jäävarasto sijaitsee naapuritontilla sijaitsevan meijerirakennuksen päässä, selvityksen tieto päivitetty 21.2.2025). Vanha talli oli maantien suuntaisesti meijerin ja vaunuhallin takana, missä myös oli erillinen karjapiha.

- Käyttötarkoitus: alkuperäinen käyttötarkoitus vaunuhalli, nykyisin varastona
- Rak.aika: 1800-l.
- Kerrosluku: 1 1/2
- Perusta: luonnonkiviä (selvityksen tieto päivitetty 21.2.2025).
- Runko: rankorakenne (hirsi) (kylmä rakennus)
- Kattomuoto: satula
- Kate: tiilikate, alla pärekatto, etelään avautuvalla lappeella kartanon aurinkoenergiajärjestelmä (selvityksen tieto päivitetty 21.2.2025).
- Ulkovuoraus: vaakalaudoitus
- Ulkovärit: punamulta, valkoinen
- Kunto: kohtalainen, kattoa korjattu noin 10 vuotta sitten (selvityksen tieto päivitetty 21.2.2025).
- Erityispiirteet: lattialankut ovat kirveellä veistetyt, ikkunajaotus pienipiirteinen
- Säilymisedellytykset: korjauksen tarpeessa
- Kohteen ensisijainen arvo: rakennushistoriallinen
- Toimenpidesuositus asemakaavassa: ulkoasu säilytettävä

Kaava-alueen lähiympäristön naapurikiinteistöillä sijaitsee Kirstulan kartanon vanhaan kartanoalueeseen kuuluneita rakennuksia, jotka ovat nykyisin pääosin yksityisessä asuinkäytössä.

Kirstulankartanon 109-411-4-88 pohjoispuolisella kiinteistöllä Veikkola 109-411-4-70 (Kirstulan kartanopihan luoteispuolella) sijaitsee asuinrakennus (ns. Rekola) ja entinen meijeri-/jäävarastorakennus, jota nykyisin ilmeisesti käytetään yrityksen toimistona sekä varasto-/teknisenä tilana. Asuinrakennus on rakennettu rakennusinventoinnin mukaan ennen 1850- lukua, ehkä 1700- luvun alussa. Meijerirakennus on rakennettu 1800- luvulla. Lisäksi kiinteistön 109-411-4-70 rantaan on rakennettu 2010- luvun alkupuolella rantasauna ja talousrakennus. Kirstulankartanon tilan 109-411-4-88 eteläpuolisella kiinteistöllä Glasila 109-411-4-89 (Kirstulan kartanopihan eteläpuolella) sijaitsee runko-osaltaan 1600- luvulla rakennettu asuinrakennus (Lassila, entinen kartanon

---

päärakennus) ja entinen 1940-1950- luvulla rakennettu kasvihuonerakennus. Lisäksi kiinteistön 109-411-4-89 rannassa on saunarakennus, joka on rakennettu alun perin 1900- luvun alussa kanalaksi. Kanalarakennus on siirretty 1930- luvulla Vanajaveden rantaan ja muutettu saunaksi. Ranta-Kirstulan 109-411-4-90 pohjoispuolisella kiinteistöllä Villa Kirstula 109-411-4-68 sijaitsee 1990- luvulla rakentuneet asuinrakennus, autotalli ja rantasauna.

Lähiympäristön rakennuskantaa on kuvattu liitteenä 6 olevassa maisema- ja kulttuuriympäristöselvityksessä ja liitteenä 7 olevassa rakennus selvityksessä.

### **Kaupunki-taajamakuva**

Asemakaava-alueen kaupunki-taajamakuva muodostuu Pälkäneentieltä katsottuna Kirstulan kartanolle johtavasta koivukujasta ja yleiskuvaltaan puustoisista piha- ja puistoalueista. Rakennuksista Pälkäneentielle näkyy lähinnä vaunuhalli. Koivukujaa pitkin katsottuna näkyy osittain myös kartanon päärakennuksen julkisivu. Laajemmin tarkasteltuna alueen kaupunki-taajamakuva muodostuu Pälkäneentien suunnasta peltoalueiden takaa näkyvästä metsäisestä Kirstulan mäen alueesta sekä Pälkäneentielle näkyvistä entisen kartanoalueen rakennuksista.

Vanajaveden vesistön suunnasta tarkasteltuna asemakaava-alueen kaupunki-taajamakuva muodostuu puustoisesta Kirstulan mäki-alueesta, jonka päällä sijaitseva Kirstulan kartanon päärakennus näkyy osittain vesistömaisemassa sekä Kirstulankartanon kiinteistön rantavyöhykkeen matkailutermiinoista. Laajemmin tarkasteltuna alueen kaupunki-taajamakuvassa näkyy Vanajaveden vesistön suunnasta asemakaava-alueen etelä- ja pohjoispuolisten rannanosien rantarakentaminen sekä Kirstulansalmen etelärannan rantarakentaminen. Lähiympäristön rantarakentaminen on kaupunki-taajamakuvassa osalla naapurikiinteistöjä varsin näkyvää.

### **Palvelut**

Hämeenlinnan keskusta palveluineen sijaitsee n. 5 kilometrin päässä suunnittelualueelta. Keskustan palvelut ovat saavutettavissa myös vesitse. Kirstulan kartanon laivalaiturilta on matkaa noin 4 km Hämeenlinnan kaupungin laivarantaan. Alueen lähipalvelut sijaitsevat noin 2 km:n etäisyydellä Tiiriön liikekeskuksessa.

---

## **Työpaikat, elinkeinotoiminta**

Kirstulankartanon kiinteistöllä 109-411-4-88 on harjoitettu matkailuelinkeinotoimintaa nykyisen omistajan toimesta vuodesta 2005 lähtien. Alkuvaiheessa matkailuliiketoimintaa kehitettiin kartanon päärakennuksessa ja puistoalueella tapahtuvaan juhla-, kokous- ja ryhmämatkailuun. Kartanorakennuksen entisöinnin yhteydessä rakennukseen remontoitiin keittiö- ravintola- ja kokoustilat. Kartanorakennuksessa on 160 anniskelupaikkaa ja lisäksi piha-alueilla 160 anniskelupaikkaa. 2010-luvulla juhla-, kokous- ja ryhmämatkailu kuitenkin alkoi vähenemään merkittävästi ja koronavuosina juhla-, kokous- ja ryhmämatkailu loppui kokonaan ja sen myötä Kirstulan kartanon on ollut välttämätöntä kehittää kysynnän mukaan uutta matkailuliiketoimintaa ja alueella on viime vuosina harjoitettu mm. matkaparkkitoimintaa, rantaravintolatoimintaa ja elämysmajoitteiden vuokraustoimintaa. Nykyisellään Kirstulan kartanon matkailuelinkeinotoiminta työllistää yrittäjäperheen ja kausityöntekijöitä sekä välillisesti lukuisia alihankintaa harjoittavia yrityksiä.

## **Virkistys**

Suunnittelualueella ei ole merkitystä jokaisenoikeudella tapahtuvan yleisen virkistyskäytön kannalta. Vanajavesi tarjoaa vesistönä erinomaisia mahdollisuuksia yleiseen virkistyskäyttöön esim. veneilyyn ja kalastukseen. Asemakaava-alueen läheisyydessä Vanajaveden vesistön itäpuolella sijaitseva Aulangon ulkoilu- ja retkeilyalue tarjoaa erinomaisia mahdollisuuksia yleiseen virkistyskäyttöön.

Kirstulan kartanon matkailualue tarjoaa asiakkailleen hienon miljöö ja hyviä mahdollisuuksia virkistykseen.

## **Liikenne**

Suunnittelualueen sijainti on ajoneuvo- ja vesiliikenneyhteyksien sekä julkisen liikenteen yhteyksien osalta edullinen. Kulkeminen suunnittelualueelle tapahtuu teitse Pälkäneentieltä (kantatie 57). Kirstulankartanon kiinteistö 109-411-4-88 rajautuu länsipuolelta Pälkäneentien maantiealueeseen. Kiinteistölle johtaa Pälkäneentieltä yksityistie (Kirstulan puistotie), jonka kautta on myös kulkuoikeudet naapurikiinteistöille 109-411-4-68 Villa Kirstula, 109-411-4-87, 109-411-4-70 Veikkola, 109-411-4-86 Kirstulanhelmi ja 109-411-4-89 Glasila sekä 109-411-4-90 Ranta-Kirstula. Ranta-

---

Kirstulan kiinteistölle 109-411-4-90 on 5 m leveä tieoikeus (tieoikeudet Y2003-17577 ja K10623) kiinteistöjen Kirstulankartano 109-411-4-88 ja 109-411-4-87 kautta.

Kirstulan kartanon kohdalla Pälkäneentien länsipuolella kulkee ajoradasta erotettu Hämeenlinna-Parola jalankulku- ja pyörätie. Kirstulan kartanon liittymän yhteydessä on Pälkäneentien molemmilla puolilla linja-autopysäkit, joilla pysähtyy Hämeenlinnan kaupunki- ja seutuliikenteen bussit.

Suunnittelualue on saavutettavissa hyvin myös Vanajaveden vesitietä pitkin. Alueen edustan vesialueella kulkee vene- ja laivaväylä. Kirstulankartanon kiinteistöllä 109-411-4-88 olevaan laivalaituriin pystyy rantautumaan isoillakin veneillä/laivoilla. Laiturin vesialueen syväys on riittävä Vanajavedellä liikennöiville kaupallisille risteilyaluksille. Laivalaituri on alun perin rakennettu vesistön kaupallista risteilylaivaliikennettä varten.

Asemakaavaa varten on laadittu liikennetarkastelu (WSP Finland Oy/Juho Kero ja Mira Linna, 11.3.2024), jossa on mm. kuvattu alueen liikennejärjestelyjä, arvioitu tavoitteena olevan asemakaavan maankäytön vaikutuksia Pälkäneentien liikennetuotoksiin sekä esitetty parannusehdotuksia nykyisiin liikennejärjestelyihin seuraavasti:

Mitoittava liikenne / liikennetuotoksen arviointi

Liikennetuotoksen arviointi on tehty asemakaavan vireilletulovaiheessa esitettyihin maanomistajan tavoitteisiin perustuen siten, että alueelle kaavoitetaan 35 vaunupaikkaa, 3 loma-asuntoa + 350 k-m<sup>2</sup>, noin 15 telttapaikkaa, 160 henkilön kokoustilat sisätiloihin, 320 henkilön anniskeluoi-keudet sekä alueella olevat naapurikiinteistöjen asuinrakennukset 5 kpl huomioiden.

Teoriassa ruuhkaisin päivä kartanon alueella olisi, jos leirintäalue tyhjenisi kokonaan aamulla ja täyttyisi illalla, vieraat kävisivät esimerkiksi kaupungilla vielä saapumisensa jälkeen, kartanolla olisi tapahtuma ja kahvila olisi täynnä. Tämä tarkoittaisi asemakaavaan esitetyn mitoituksen mukaisesti noin vajaata 400 käyntiä vuorokaudessa. Tilanne on kuitenkin hyvin teoreettinen sekä ehdoton maksimi ja epätodennäköinen, eikä sitä voida pitää järjestelyjä mitoittavana tilanteena. Kirstulan kartanon toiminnan nykyisiin lukuihin pohjautuen Kirstulan kartanon toiminnan mitoittavana liikenteenä voidaan pitää 118-134 käyntiä/vrk (leirintäaluetoiminta + kesäkahvila). Asemakaavan mahdollistaman maankäytön mukaan tehtyjen laskelmien mukaisesti alueelle tulisi vilkkaimpana päivänä keskimäärin 190 käyntiä/vrk. Tässä laskelmassa mm. ravintolatoimintaa ei voida

---

huomioida sen todellisen luonteen mukaisena, sillä laskelmat eivät ota huomioon, että osa kahvilan asiakkaista ovat myös leirintäalueen asiakkaita.

Suuntautuminen on pääosin etelästä, koska valtaosa kartanolle suuntautuvasta liikenteestä tulee moottoriteiltä ja Hämeenlinnan suunnasta. Hattulan suunnalta tulisi todennäköisesti vain satunnaisia asiakkaita. Voidaan olettaa, että pohjoisesta tulisi maksimissaan 10 % alueen käynneistä. Liikenteen toimivuutta arvioitaessa tulee ottaa huomioon, että kartanon leirintäalueen tuottama liikenne ajoittuu normaalien ruuhka-aikojan ulkopuolelle. Liikenteen piikit ovat myös tasaisemmat, eli liikenne ajoittuu tasaisemmin koko vuorokaudelle. Kesäkahvilan toiminta ajoittuu iltapäiville, usein iltaruuhkan jälkeiseen aikaan. Kesällä myös muun liikenteen jakautuminen vuorokaudelle on tasaisempaa, kun työssäkäyntiin liittyvät ruuhkauiPUT pienenevät.

Pälkäneentien (kantatie 57) nykyiset liikennemäärät

Pälkäneentie (kantatie 57) on Hämeenlinnasta Pälkäneelle kulkeva maantie. Se on tarkasteluosuudella kaksikaistainen erotellulla jalankulun ja pyöräliikenteen väylällä. Kirstulan kartanon kohdalla kantatien keskimääräinen vuorokausiliikenne on vuonna 2021 10 % virhemarginaalilla 7540 ajon./vrk. Kesän keskivuorokausiliikenne on 8704 ajon./vrk. Liikennemäärätiedoissa on annettu liikennemäärille 10 % virhemarginaali, joka kesän keskivuorokausiliikenteellä tarkoittaa +/- 870 ajoneuvoa vuorokaudessa. Koska Kartanon alueen toiminta on keskittynyt kesäkaudelle, on mitoitettavana liikenteenä kantatien osalta syytä käyttää kesän keskivuorokausiliikennettä. Kantatien liikenteen kehitys Kirstulan kartanon kohdalla on ollut vaihtelevaa. Liikennemäärät ovat olleet 8000 molemmin puolin ja ne ovat laskeneet vuodesta 2017 lähtien. (lähde: Suomen Väylät, liikennemäärät). Kantatielle ei ole tiedossa tehtyjä parantamissuunnitelmia.

Nopeusrajoituksen tarkastelu

Kantatien 57 nopeusrajoitus on tällä hetkellä Tiiriön kohdalla 50 km/h ja valtatie 3 eritasoliittymän ja Pikku-Parolantien/Tampereentien eritasoliittymän välillä 60 km/h. Eritasoliittymän jälkeen nopeusrajoitus nousee 80 km/h. Kantatiellä 57 on nykytilassa paljon kanavoimattomia liittymiä, vaikka tien liikennemäärät vaatisivat jo vähintään vasemmalle kääntymiskaistan jokaiseen liittymään 80 km/h nopeusrajoitusalueella. HUOM! Liikennetarkastelun laatimisen jälkeen kantatien 57 nopeusrajoitusta on laskettu Pikku-Parolantien/Tampereentien eritasoliittymän jälkeen 60 km/h:iin Pälkäneen suuntaan siten, että 60 km/h nopeusrajoitus jatkuu nykyisin valtatie 3

---

eritasoliittymästä Kirstulantien liittymän ohi ja nousee 80 km/h:iin vasta hieman ennen Kirstulan kartanon liittymää.

Nykyisin Hakalaniemien asuinalueelle johtavan Kirstulantien katuliittymässä on kantatieltä vasemmalle kääntyminen kielletty. Lisäksi Kirstulantien ja Kirstulan kartanon liittymän välimatka on noin 330 metriä ja Kirstulantien ja Puistomäen eritasoliittymän välimatka on noin 640 metriä. Toisin sanoen kilometrin matkalla kantatiellä on 3 liittymää. Ohjeiden mukainen suurin liittymien määrä kantateillä 100 km/h nopeusrajoitusalueella maaseutuoloissa on 2 liittymää/km, kun keskivuorokausiliikenne on 3000-9000 ajon./vrk. Liittymätiheyden ja kantatien korkeiden liikennemäärien perusteella olisi syytä tarkastella kantatien 57 nopeusrajoituksen laskemista 70 km/h:iin tai 60 km/h:iin.

#### Jalankulku ja pyöräliikenne sekä joukkoliikenne

Nykytilanteessa Kirstulan kartanon kohdalla Pälkäneentien länsipuolella kulkee erotuskaistalla ajoradasta eroteltu yhdistetty jalankulun ja pyöräliikenteen väylä. Noin 180 metriä kartanon liittymästä etelään on Pälkäneentien alittava alikulku, jossa väylä vaihtaa puolta.

Kirstulan kartanon liittymän yhteydessä on linja-autopysäkkipari. Samoin Kirstulantien liittymässä, noin 200 metriä etelään Kirstulan kartanolta, on pysäkkipari.

Kirstulan kartanon liittymän kohdalla on jkpp-väylältä kulku Pälkäneentien varressa olevalle pysäkkille, josta edelleen ajoradan ylittämällä on kulku Kartanon alueelle. Mikäli tulevaisuudessa kantatietä parannetaan, voisi parantamisen yhteydessä harkita toteutettavan yhteyttä alikulun suunnalta kartanolle. Kirstulan kartanon liittymän pysäkkiparin käyttö on arvioitu vähäiseksi. Pysäkkien osalta Kartanon liittymän yhteydessä oleva pysäkki esitetään poistettavaksi, mikäli liittymää parannetaan pääsuunnalla. Samassa yhteydessä olisi hyvä tarkastella myös pohjoisen suunnan pysäkin poistamista, sillä pohjoisempi pysäkki sijaitsee tonttiliittymän eteläpuolella aiheuttaen näkemäestettä. Kirstulantien yhteydessä olevat pysäkit sijaitsevat alle 400 metrin päässä Kirstulan kartanon liittymästä, joten vaikutus joukkoliikenteelle olisi vähäinen.

#### Tarkastellut toimenpiteet

Koska Kirstulan kartanon toiminta on kausiluonteista eikä uusikaan toiminta aiheuta merkittäviä nousuja liikennemääriin, ehdotetaan liikennetarkastelussa ensivaiheena:

---

- Kirstulan kartanon liittymän sivuhaaran leventämistä noin 20 metrin matkalta siten, että jonoutumistilanteessakin kantatieltä mahtuu liittymään sivutielle ja ajamaan jonon ohi. Leivitys vaatii nykyisen koivukujan kantatietä lähinnä olevien puiden kaatamista.
- Lisäksi kantatiellä esitetään 60 km/h-nopeusrajoitusta jatkettavan Kirstulan kartanon liittymän pohjoispuolelle.
- Vasemmalle kääntymisen kieltämistä Pälkäneentieltä

Toisena vaiheena esitetään:

- Pälkäneentielle väistötilaa, jossa hyödynnetään nykyistä bussipysäkkiä (samalla pysäkkiparrin käytöstä poisto).

Pitkän tähtäimen toimenpiteinä:

- Kantatielle 57 koko Hämeenlinnan ja Hattulan taajamaosuuden liittymä- ja nopeusrajoitus-tarkastelu, jonka mukaisesti laadittaisiin suunnitelma kantatien liittymäjärjestelyiden parantamiseksi.

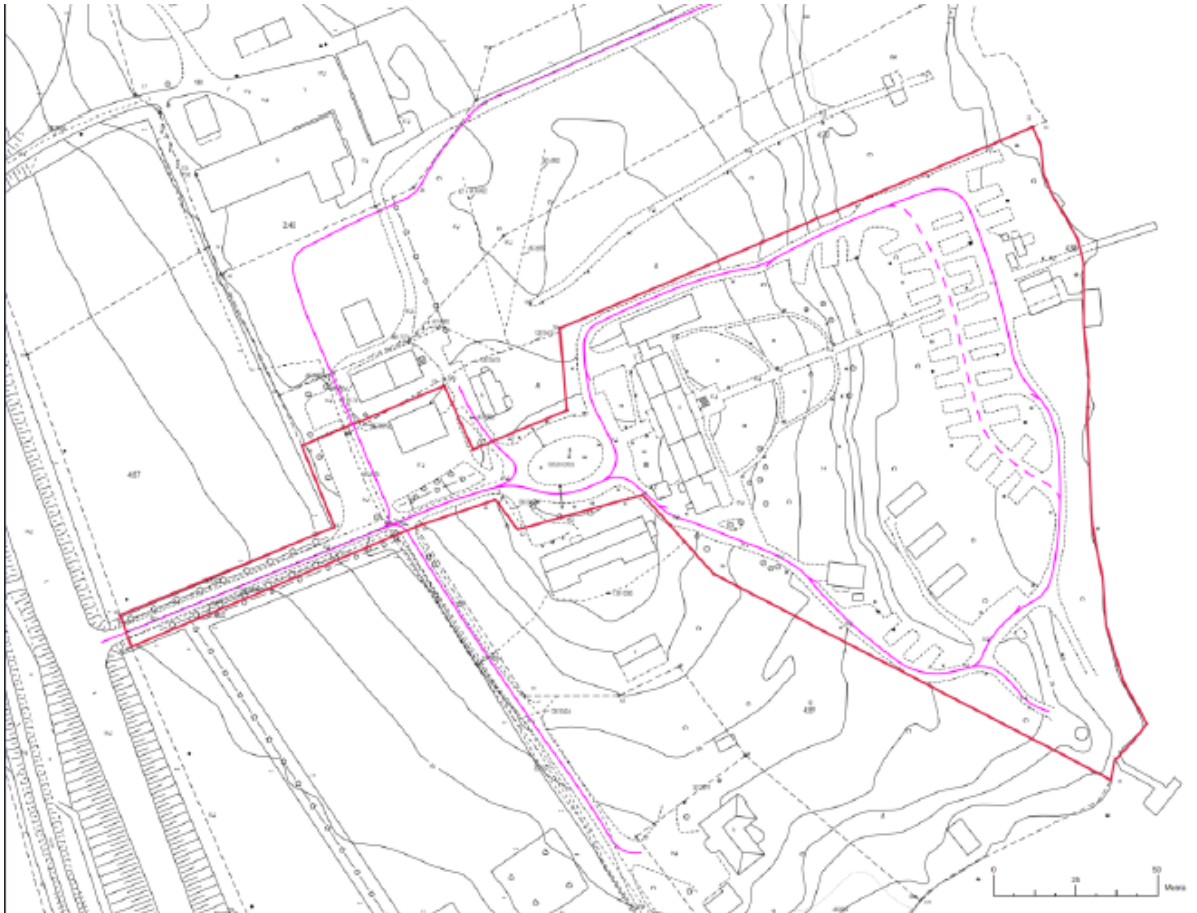
Pelastustie

Alueen nykyiset pelastustiet on esitetty oheisessa kuvassa 14. Pelastusteihin ei ole esitetty liikenetarkastelussa muutoksia. Pelastuslaitosta on kuultu alueen toiminnan luvituksen yhteydessä, eikä heillä ole ollut huomautettavaa alueen pelastusreitteihin. Alueelle saavutaan jo nykytilassa linja-autoilla kartanon edustalle ja pitkillä vetoautoasuntovaunuyhdistelmillä leirintäalueelle. Ajoväylien mitoitus on riittävä myös sammutuskalustolle. Alueelle on myös tehty ajouratarkastelut 8 metriä pitkällä pelastusajoneuvolla, eikä tarkastelussa huomattu puutteita väylien mitoituksessa. Alueen asiakasliikennöinti on nykyisin järjestetty alueen ympäri myötöpäivään yksisuuntaisena.

Pelastusreitteihin tulee kiinnittää huomiota alueen suunnittelussa. Suosituksena voidaan pitää, että pelastusreiteinä käytettävien ajoyhteyksien olisi hyvä olla vähintään 6 metriä leveitä.

Pelastusliikenteen toimivuus on varmistunut toteutuneessa hälytystilanteessa. Puutteita järjestelyissä ei havaittu.

---



Kuva 14. Alueen nykyiset pelastustiet (Lähde: Liikennetarkastelu, WSP Finland Oy/Juho Kero ja Mira Linna, 11.3.2024).

#### Liikennetarkastelun johtopäätökset

Asemakaavoitus ei tule merkittävästi lisäämään Kirstulan kartanon synnyttämää liikennetuotosta. Nykytilassa Kirstulan kartanon liittymä on avoin liittymä, jonka sivuhaara on kapea ja sorapintainen pihatie. Kirstulan kartanon liittymän parantamistarve syntyy kantatien 57 suuresta liikennemäärästä. Koska kartanon toiminta painottuu kesäkuukausille, on tarkastelu tehty kantatien 57 kesävuorokausiliikennemäärällä. Kantatien korkean liikennemäärän perusteella kaikki kantatien liittymät pitäisi olla kanavoituja liittymiä. Nykytilassa kantatiellä on paljon kanavoimattomia liittymiä, esimerkiksi Kirstulan kartanon eteläpuolella oleva Kirstulantien liittymä on kanavoimaton ja vasemmalle kääntyminen on kantatieltä liittymässä kielletty. Kartanon toiminnan aiheuttama liikenne painottuu kuitenkin ruuhka-aipeiden ulkopuolelle ja viikonlopuille, eikä liittymän toiminnassa ole nykytilassa havaittu ongelmia. Tästä syystä liikennetarkastelun perusteella ehdotetaan ensivaiheen toimenpiteeksi liittymän sivuhaaran leventämistä ja päällystämistä. Mikäli

liikennemäärät kääntyvät kantatiellä kasvuun, ehdotetaan toisena vaiheena toteutettavan liittymään väistötie. Samalla voitaisiin poistaa nykyiset linja-autopysäkit vastapäätä kartanon liittymää ja sen pohjoispuolella. Vaadittavista liittymäjärjestelyistä ja mahdollisesta pysäkkiparin poistosta päättää maantienpidosta vastaava Uudenmaan ELY- keskus.

### **Maanomistus**

Kiinteistöt 109-411-4-88 ja 109-411-4-90 ovat yksityisessä omistuksessa.

### **Tekninen huolto**

Kirstulankartanon kiinteistön 109-411-4-88 nykyiset toiminnot on liitetty Hameenlinnan Seudun Vesi Oy:n vesijohtoverkoston. Kirstulankartanon kiinteistön 109-411-4-88 nykyisten toimintojen jätevesihuolto on järjestetty kiinteistökohtaisella järjestelmällä. Kartanon päärakennuksen ja rantavyöhykkeen matkailutoimintojen jätevedet kootaan umpisäiliöön. Kirstulankartanon kiinteistöllä 109-411-4-88 on myös tekninen valmius liittyä Hameenlinnan Seudun Vesi Oy:n viemäriverkoston. Kirstulankartanon kiinteistölle 109-411-4-88 on perustettu 16.3.2013 rekisteröidyssä maanmittaustoimituksessa rasiteoikeudet talousveden johtamiseen (K10590) ja viemärijohtoon (K10594) etelän suunnasta Hatunniemen alueelta, joka kuuluu tällä hetkellä Hameenlinnan Seudun Vesi Oy:n jätevesiverkoston toiminta-alueeseen. Myös Ranta-Kirstulan kiinteistölle 109-411-4-90 on perustettu 16.3.2013 rekisteröidyssä maanmittaustoimituksessa rasiteoikeudet talousveden johtamiseen (K10590) ja viemärijohtoon (K10594) etelän suunnasta Hatunniemen alueelta ja kiinteistö on liitettävissä Hameenlinnan Seudun Vesi Oy:n vesi- ja viemäriverkoston.

Kaava-alueen sähkönjakelusta vastaa Elenia Oy. Kirstulankartanon kiinteistön 109-411-4-88 vaunuhallin katolla olevat aurinkopaneelit tuottavat osan (noin 20 MWh vuodessa) kiinteistön käyttämästä sähköstä. Alueella ei ole kaukolämpöverkostoa. Kartanorakennuksen lämmitys ja käyttöveden lämmitys tapahtuu Kirstulankartanon kiinteistöllä 109-411-4-88 olevalla hakelämpölaitoksella sekä vesi-ilmalämpöpumpuilla.

### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Suunnittelualue ei kuulu valtakunnallisesti arvokkaiden rakennettujen kulttuuriympäristöjen alueisiin (RKY- alueet). Suunnittelualue sijaitsee maakunnallisesti arvokkaan Kirstulan kartanon ja

---

Hatunniemen huvila-alueen rakennetun kulttuuriympäristön alueella. Lähde: Hämeen maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt (Hämeen liitto 2019).

Maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön kuvaus: Kirstulan puinen päärakennus on ilmeisesti vanhimmilta osin vuodelta 1817. Vanhaksi päärakennukseksi nimitetty pitkä siipirakennus lienee 1700-luvun lopulta, tilanhoitajan asuinrakennus 1870-luvulta. Talouspihan puolella on entinen meijeri, tiiliset talli ja viljamakasiini 1920-luvulta sekä 1800-luvulla rakennettu parkari- ja työväenasuinrakennus. Kartanoalueeseen liittyy Hatunniemen vanha huvila-alue, jossa on säilynyt puolisen tusinaa 1900-luvun alkupuolen huviloista.

Asemakaavaa varten on laadittu Kirstulan kartanon maisema- ja kulttuuriympäristöselvitys (Tiina Holmberg arkkitehtiSAFA maisema-arkkitehtiMARK, 18.12.2023), jossa alueen maiseman ja kulttuuriympäristön nykytilaa kuvataan seuraavasti:

Kartanon päärakennus sijaitsee Pälkäneentieltä tulevan koivukujan päätteenä. Kirstulan osin kaksikerroksinen, puinen päärakennus on vanhimmilta osin vuodelta 1817. Nykyinen empireasu on 1800 luvun keskivaiheilta. Rakennuksen pohjoispäässä on 1960 luvun siipirakennus. Sisääntulopihaa reunustaa eteläpuolella nykyisen päärakennuksen edeltäjä, ns. Lassila, jonka runko osa on 1600 luvulta. Rakennukset sisääntulopihasta Hattulan suuntaan sijaitsevat vanhan kyläraitin (Kirstula Katala) molemmin puolin. Rakennusten tilasarjan päätteenä on tiilinen, Pälkäneentielle hyvin näkyvä viljamakasiini, joka on 1920 luvulta.

Kartanon rakennuksien Vanajaveden puoleinen alue on vanhaa kartanon puistoa, joka rajoittuu entiseen saunarantaan menevään tiehen. Laajaa puistoaluetta kiersivät ennen lukuisat hiekkatiet. Puusto on edelleen lajirikasta sekä erittäin suurikokoista. Kirstulan kartanon päärakennus on nykyisin peruskorjattu ja käytössä osittain yksityisenä kotina ja osittain ravintola -, kokous-, juhlapalvelu- ja majoitus käytössä.

Kartanomiljöön rakennuksineen ja puistoineen on Kirstulan mäen maiseman kohokohta. Mäen harjanteella sijaitseva kartano Hattulanselälle avautuvine näkymineen on arvokas kulttuuriympäristö, jonka kunnossapito oli välillä lyöty laimin. Kartanon puistoalueista erityisesti kaakonpuoleinen puisto on maisemallisesti arvokas. Nykyinen omistaja on raivannut päärakennuksen läheistä puistoaluetta ja palauttanut näkymäakseleita. Nämä kaipaivat yhä kunnostusta lähinnä istutusten muodossa.

---

Kirstulan kartanon alueen tunnistaa iäkkäistä puukujanteista: Pälkäneentien varren maisemassa komeasta kuusiaidasta sekä koivukujanteesta, joka johtaa päärakennukselle. Koivukujanne jää hie-  
man kuusiaidan varjoon, koska kujanne ei tällä hetkellä ulotu aivan Pälkäneentielle asti. Kartano-  
puisto rajautuu alueen sisäisistä teistä kuusiaidoin. Kuusiaita rajaa sekä vanhaa kylänraittia (Kirs-  
tula Katala) että pohjoisosan rantaan johtavaa tietä.

#### Muinaismuistot

Suunnittelualue ei kuulu Museoviraston laatiman valtakunnallisesti merkittävien arkeologisten  
kohteiden inventoinnin perusteella valtakunnallisesti merkittäviin arkeologisiin alueisiin (VARK-  
alueet). Suunnittelualueelta ei ole tiedossa kiinteitä muinaisjäännöksiä (Lähde: Museovirasto, Mui-  
nais-jäännösrekisteri).

Alueelle on tehty arkeologinen inventointi vuonna 2005 (Pirjo Rautiainen, 6.9.2005) aiemmin val-  
mistellun asemakaavan yhteydessä. Selvityksessä alueelta ei löytynyt muinaisjäännöksiä.

Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo esitti asemakaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvotte-  
lussa, että asemakaavaa varten ei ole tarpeen laatia arkeologisia lisäselvityksiä.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista  
alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää (Alueidenkäyttölaki 4 §). Valtakunnalliset alueidenkäyttö-  
tavoitteet ovat valtioneuvoston hyväksymiä alueiden käyttöä ja aluerakennetta koskevia tavoit-  
teita. Valtioneuvoston päätös uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut  
voimaan 1.4.2018. Alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueiden-  
käyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista (Alueiden-  
käyttölaki 24§).

### 3.2.2 Maakuntakaava

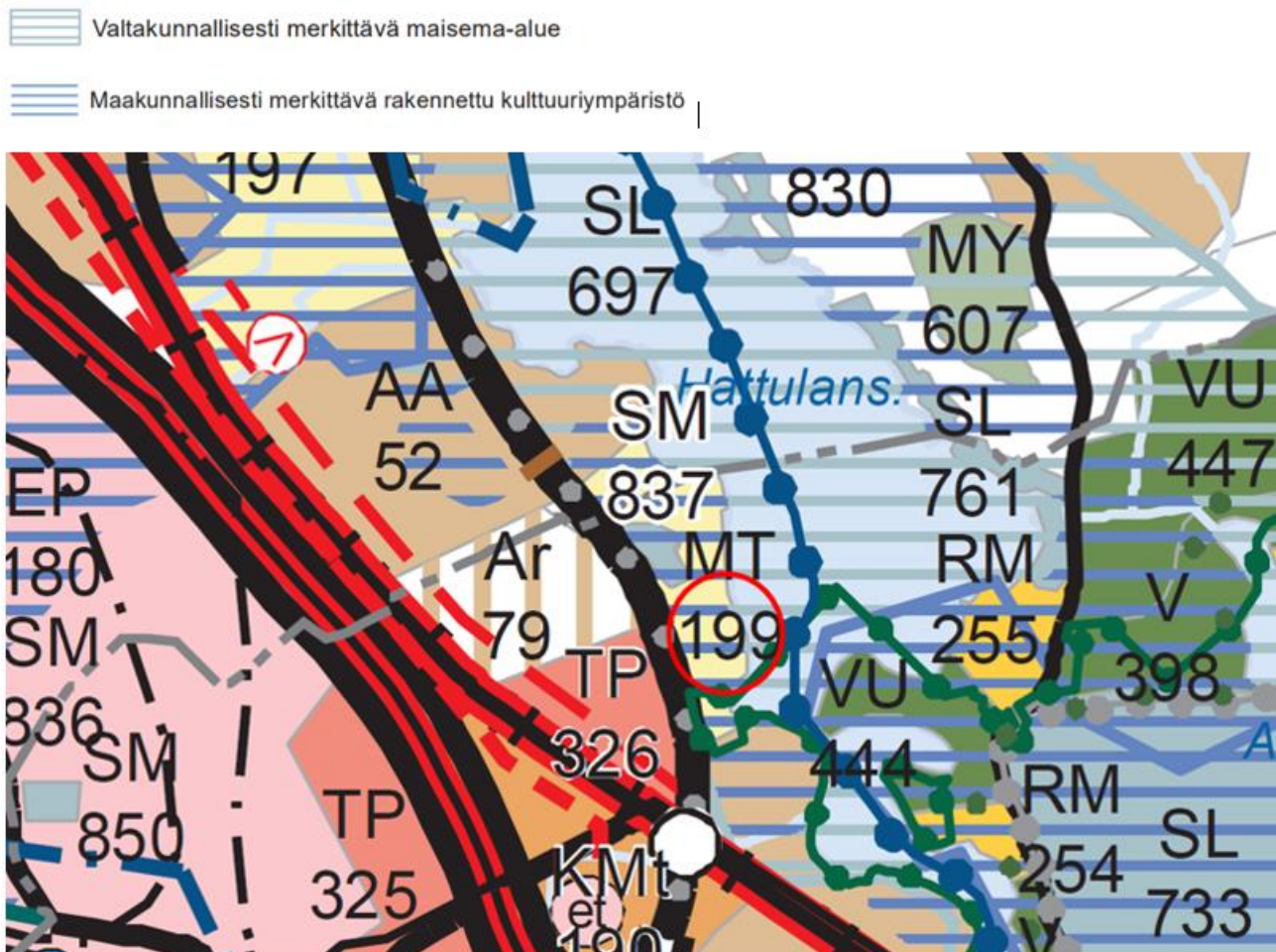
Suunnittelualue kuuluu Kanta-Hämeen maakuntakaavan 2040 alueeseen. Maakuntakaava 2040 on  
kokonaismaakuntakaava, joka alueellisesti kattaa koko Kanta-Hämeen maakunnan. Maakuntaval-  
tuuston 27.5.2019 hyväksymä maakuntakaava 2040 on 12.9.2019 kuulutettu tulemaan voimaan

---

maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman. Hallinto-oikeus hylkäsi kaikki maakuntakaavasta tehdyt valitukset ja Korkein hallinto-oikeus hylkäsi päätöksellään 24.9.2021 kaikki valituslupa-anomukset. Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 on siten lainvoimainen (kuulutus 21.10. 2021).

Asemakaavan suunnittelualue on maakuntakaavassa maatalousvaltaista aluetta MT (199 Katinen). Lisäksi koko alue on osoitettu kuulumaan valtakunnallisesti merkittävään maisema-alueeseen ja maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. (Kuva 15).

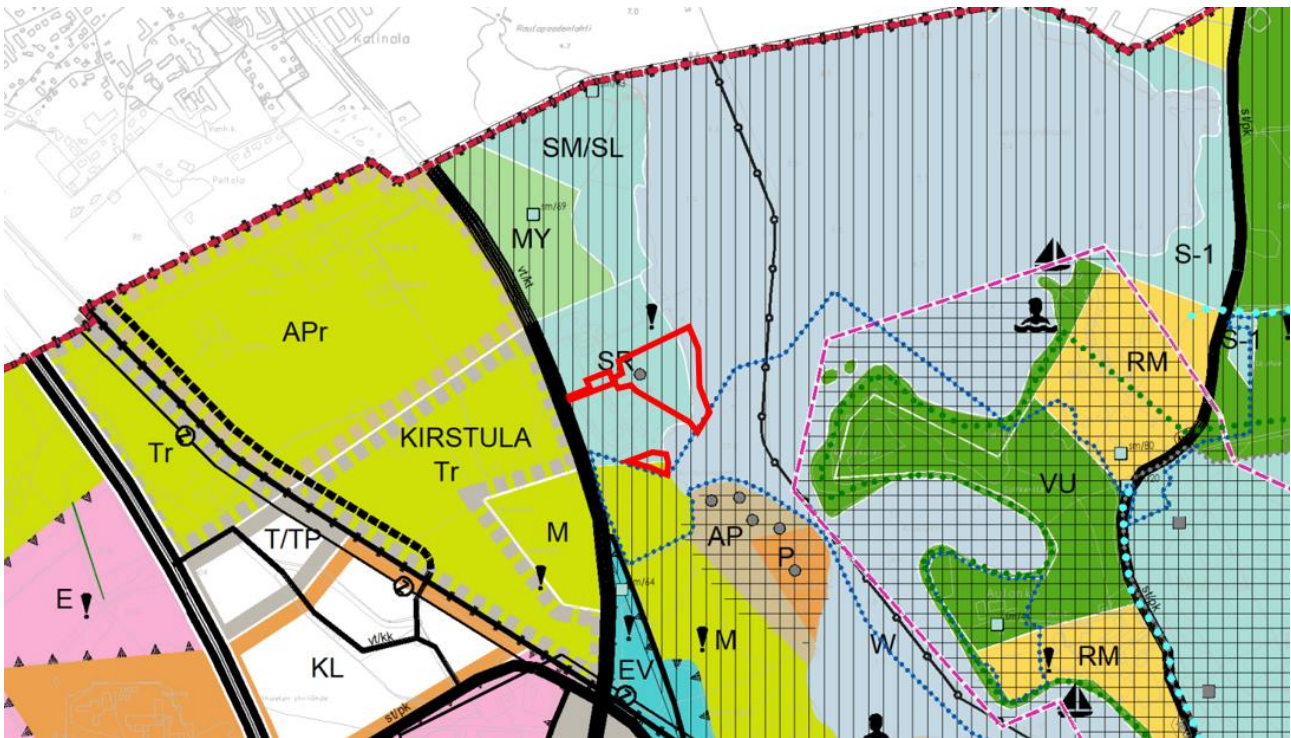
Alueella ei sijaitse maakuntakaava 2040:n oikeusvaikutteisissa liitteissä esitettyjä pieniä luonnonsuojelualueita tai luontotyyppialueita eikä alueelle sijoitu maakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.



Kuva 15. Ote Kanta-Hämeen maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty punaisella ympyrällä.

### 3.2.3 Yleiskaava

Hämeenlinnan kantakaupungin yleiskaavassa 2035 (29.9.2018) kiinteistön 109-411-4-88 alue on osoitettu rakennussuojelualueeksi (SR) ja vesialueeksi (W). Lisäksi kartanon päärakennus on osoitettu yleiskaavassa suojeltavan rakennuksen tai rakennusryhmän kohdemerkinnällä. Yleiskaavamääräyksen mukaan suojeltavan rakennuksen tai rakennusryhmän rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, täydennysrakentamisen ja muiden alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja/tai maisemakvaliteetillisesti arvokas luonne säilyy. Kiinteistön 109-411-4-90 alue on osoitettu kantakaupungin yleiskaavassa pääosin rakennussuojelualueeksi (SR) ja eteläosasta pieneltä osin maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi. Suunnittelualue sijoittuu yleiskaavassa osoitetulle valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. (Kuva 16).



Kuva 16. Ote Hämeenlinnan kantakaupungin yleiskaavasta 2035. Suunnittelualue on rajattu likimäärin punaisella viivalla.

### 3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa.

### **3.2.5 Muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset**

#### **Rakennusjärjestys**

Hämeenlinnan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2025. Rakennusjärjestystä noudatetaan asemakaavaa toteutettaessa siltä osin kuin asemakaava ei toisin määrää.

#### **Rakennuskielto**

Hämeenlinnan kaupunkirakennelautakunta on määrännyt 12.9.2023 asemakaavoitettavan alueen rakennuskieltoon.

#### **Pohjakartta**

Hämeenlinnan kaupunki on päivittänyt kaavan pohjakartan asemakaavoituksen vireilletulovaiheessa. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset.

#### **Muut selvitykset**

Asemakaavaa varten on laadittu luontoselvitys (Luontoselvitys Kotkansiipi/Petri Parkko, 18.9.2023), viitasammakkoselvitys (Luontoselvitys M. Ranta, 31.5.2024), maisema- ja kulttuuriympäristöselvitys (Tiina Holmberg arkkitehti SAFA, 18.12.2023) sekä liikennetarkastelu (WSP Finland Oy/Juho Kero ja Mira Linna, 11.3.2024). Asemakaavan laadinnassa hyödynnetään soveltuvin osin aluetta koskevia aiempia selvityksiä. Meluselvityksenä käytetään kantakaupungin yleiskaavaa 2035 varten laadittua meluselvitystä (Promethor Oy 16.3.2017) sekä aiemmin valmistellun asemakaavan yhteydessä laadittua rakennusselvitystä (Kaavatalo Oy/Anna-Liisa Nisu arkkitehti SAFA, 8.10.2005) ja arkeologista inventointia (Pirjo Rautiainen, 6.9.2005).

---

## 4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty, koska Hämeenlinnan kaupunki on edellyttänyt asemakaavan laatimista. Kirstulankartanon 109-411-4-88 kiinteistön matkailutoiminta tai sen kehittäminen, eikä Ranta-Kirstulan 109-411-4-90 kiinteistön asuinrakentaminen ole mahdollista ilman asemakaavaa.

Kiinteistöjen Kirstulankartano 109-411-4-88 ja Ranta-Kirstula 109-411-4-90 omistaja on jättänyt 29.3.2022 Hämeenlinnan kaupungille kiinteistöjen asemakaavoittamista koskevan kaavoitushakemuksen. Hämeenlinnan kaupunkirakennelautakunta päätti 16.5.2023 § 90 käynnistää asemakaavan laatimisen tiloille 109-411-4-88 ja 109-411-4-90 (HML/1832/10.02.03.00/2022).

Asemakaavan vireilletulosta tiedotettiin Kaupunki uutiset- lehdessä OAS:n nähtävilläolokuulutuksen 31.5.2023 yhteydessä.

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

#### Osalliset ja palaute

- Kaava-alueen ja lähiympäristön maanomistajat ja -haltijat
  - Kaava-alueen ja lähiympäristön asukkaat sekä muut mahdolliset alueen sekä lähiympäristön käyttäjät
  - Kaupungin toimialat:
    - o kaupunkirakenne: maankäyttöpalvelut, infrasuunnittelu sekä rakennuttamisen, rakentamisen ja kunnossapidon palvelut ja rakennusvalvonta, terveysturvallisuus ja ympäristönsuojelu
    - o Hämeenlinnan alueellinen vastuumuseo
    - o Hämeenlinnan seudun Vesi Oy
  - Hämeen elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus
  - Hämeen liitto
  - Kanta-Hämeen pelastuslaitos
  - Verkonrakentajat: Elenia Verkko Oy, teleoperaattorit
-

Kaavan aineisto pidetään esillä kaupungin verkkopalvelussa [www.hameenlinna.fi/kaavat](http://www.hameenlinna.fi/kaavat) koko kaavoitusprosessin ajan. Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset osoitetaan kaupunkirakennelautakunnalle ja toimitetaan palvelupisteeseen tai osoitteella Hämeenlinnan kaupunki/kaupunkirakennelautakunta, Wetterhoffinkatu 2, 13100 Hämeenlinna tai sähköpostitse [kaupunkirakenne@hameenlinna.fi](mailto:kaupunkirakenne@hameenlinna.fi). Mielipiteet voi esittää myös suoraan kaavoituksen yhteyshenkilölle.

### **Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen**

Kaavaluonnoksesta ja tarvittaessa kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaisilta ja verkostonhaltijoilta lausunnot. Nähtävillä olo ajoista tiedotetaan kuulutuksella Kaupunkiuutisissa ja kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla. Välittömän vaikutusalueen naapurustoa tiedotetaan kirjeitse. Osallistuminen ja vuorovaikutus on kuvattu selostuksen liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

#### **4.2.1 Luonnosvaihe**

Kaavaluonnos ja kaavan valmisteluaineisto pidetään julkisesti nähtävillä xx.xx.2025 (Valmisteluvaiheen kuuleminen). Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta kuulutetaan xx.xx.2025 Kaupunkiuutiset-lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin Internet-sivuilla. Välittömän vaikutusalueen naapurustoa tiedotetaan kirjeitse. Osallisilla on mahdollisuus ilmaista kaavaluonnoksesta mielipiteensä.

#### **4.2.2 Ehdotusvaihe**

Kaavaehdotus ja sitä koskeva aineisto pidetään julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta kuulutetaan Kaupunkiuutiset-lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin Internet-sivuilla. Välittömän vaikutusalueen naapurustoa tiedotetaan kirjeitse. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus ilmaista kaavaehdotuksesta mielipiteensä (muistutus).

### **4.3 Asemakaavan tavoitteet**

Asemakaava koskee Kirstulan 13. kaupunginosan kiinteistöjä Kirstulankartano 109-411-4-88 ja Ranta-Kirstula 109-411-4-90 sekä osaa yhteisestä vesialueesta (Kirstulan yhteinen vesialue ja vesijättö 109-411-876-1).

---

Maanomistajan tavoitteena on turvata kaavallisesti Kirstulan kartanon kiinteistön 109-411-4-88 nykyinen asuin- ja matkailuelinkeinotoiminta sekä mahdollistaa matkailuelinkeinotoiminnan kehittäminen. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa kiinteistön 109-411-4-88 alueella matkailu-, majoitus- ja ravintolaliiketoiminta sekä leirintäaluetoiminta. Alueelle on tarkoitus osoittaa noin 35 matkailuajoneuvo-/asuntovaunupaikkaa. Kartanon ranta-alueelle on tarkoitus mahdollistaa kesä-ravintolan (150 k-m<sup>2</sup>) ja sauna-/huoltorakennuksen (80 k-m<sup>2</sup>) sekä erillisen saunarakennuksen (40 k-m<sup>2</sup>) rakentaminen. Veneilijöiden palvelemiseen tarvitaan polttoaineen jakelupiste. Vesialueelle on tarpeen mahdollistaa avoterassin sekä laitureiden sijoittaminen. Lisäksi ranta-alueella kaavan vireilletulovaiheessa olleiden kolmen vuokramökin aluetta on tavoite kehittää edelleen osoittamalla tälle alueelle rakennusoikeutta yhteensä 350 k-m<sup>2</sup> majoitusrakentamisen tarpeisiin. Kartanon päärakennus (noin 800 k-m<sup>2</sup>) on tarkoitus säilyttää nykyisen käyttötarkoituksen mukaisesti asuin-, majoitus ja ravintolakäytössä. Päärakennuksen nykyistä uimahallisiipeä (188 k-m<sup>2</sup>) on tarve laajentaa noin 50 k-m<sup>2</sup>. Kartanon vaunuhallia (250 k-m<sup>2</sup>) on tarkoitus kehittää matkailukäyttöön. Nykyisen lämpökeskuksen (76 k-m<sup>2</sup>) läheisyyteen on lisäksi tarve mahdollistaa uuden talousrakennuksen (60 k-m<sup>2</sup>) rakentaminen varasto- ja huoltotilaksi.

Lisäksi erillinen kiinteistö 109-411-4-90 on tavoitteena asemakaavoittaa erillispientalotontiksi, jolle osoitetaan rakennusoikeutta 200 k-m<sup>2</sup> (omakotitalo ja talousrakennukset) ja 25 k-m<sup>2</sup> erilliselle rantaunalle.

Asemakaava laaditaan perustuen riittäviin luonnonympäristön sekä rakennetun ympäristön selviytyksiin. Asemakaavassa huomioidaan ja turvataan alueen ominaispiirteet sekä luonnonympäristön ja rakennetun ympäristön erityisarvot.

Kaupunki ja maanomistaja laativat erillisen maankäyttösopimuksen asemakaavan valmistelun yhteydessä.

---

## 5 Asemakaavan kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava koskee Kirstulan 13. kaupunginosan kiinteistöjä Kirstulankartano 109-411-4-88 ja Ranta-Kirstula 109-411-4-90 sekä osaa yhteisestä vesialueesta (Kirstulan yhteinen vesialue ja vesijättö 109-411-876-1).

Asemakaavalla on osoitettu kaksi korttelialuetta. Asemakaavalla muodostuu Kirstulan 13. kaupunginosan matkailua palvelevien rakennusten korttelialue 25, jolla ympäristö tulee säilyttää (RM-1/s) ja erillispientalojen korttelialue (AO) 26. Kummallekin korttelialueelle muodostuu yksi tontti. Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelle RM-1/s on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1870 k-m<sup>2</sup>. Erillispientalotontille (AO) voi rakentaa yhden asuinrakennuksen, enintään kaksi talousrakennusta ja saunarakennuksen. Tontille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 225 k-m<sup>2</sup>.

### 5.2 Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on 3,0539 hehtaaria, josta korttelialueita on 2,7507 hehtaaria ja vesialuetta (W) 0,3032 hehtaaria. Korttelialueen 25 (RM-1/s) pinta-ala on 2,3255 hehtaaria ja korttelialueen 26 (AO) 0,4252 hehtaaria.

Asemakaavan matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelle RM-1/s on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1870 k-m<sup>2</sup>, josta on n. 1400 k-m<sup>2</sup> nykyisten rakennusten rakennusoikeutta ja n. 470 k-m<sup>2</sup> lisärakennusoikeutta. Uudelle erillispientalojen korttelialueen AO tontille on osoitettu rakennusoikeutta 225 k-m<sup>2</sup>.

RM-1/s- korttelialueen rakentamisen tehokkuusluku on n.  $e = 0.08$  ja AO- korttelialueen tehokkuusluku on n.  $e = 0.053$ .

Asemakaavan seurantalomake on liitteenä 2.

---

## 5.3 Aluevaraukset

### Korttelialueet

**Kirstulan kartanon kiinteistö 109-411-4-88** on osoitettu asemakaavassa matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi 25, jolla ympäristö tulee säilyttää (RM-1/s). Kaavalla on osoitettu RM-1/s -korttelialueelle tontti 1. Tontin pinta-ala on 2,3255 ha.

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelle (RM-1/s) on osoitettu seuraavat rakentamisalueet:

- Kirstulan kartanon rakennusala, joka on tarkoitettu asumiseen sekä matkailua palveleviin toimintoihin (as/rm). as/rm- rakennusalan on osoitettu Kirstulan kartanon päärakennus. Rakennusosalalle on osoitettu rakennusoikeutta nykyisen kartanon päärakennuksen rakennusmassan mukaisesti 800 k-m<sup>2</sup>. as/rm- rakennusalan enimmäiskerros-luku on kaavassa nykytilanteen mukaisesti II (kaksi).
  - Rakennusala, joka on tarkoitettu matkailua palveleviin toimintoihin ja asumiseen (rm/as). rm/as -rakennusalan on osoitettu kartanon päärakennuksen pohjoispuolinen asuin- ja matkailukäytössä oleva uimahallisiipi. Rakennusosalalle on osoitettu rakennusoikeutta 250 k-m<sup>2</sup>. Kaava mahdollistaa uimahallirakennuksen laajentamisen (noin 50 k-m<sup>2</sup>) rannan puolelle. rm/as- rakennusalan enimmäiskerros-luku on kaavassa nykytilanteen mukaisesti I (yksi).
  - Kartanon vaunuhalli on osoitettu asemakaavassa rakennusalan, joka on tarkoitettu matkailua palveleviin toimintoihin (rm). Rakennusosalalle on osoitettu rakennusoikeutta nykyisen rakennuksen mukaisesti 250 k-m<sup>2</sup> ja rakennusalan kerros-luku on kaavassa nykytilanteen mukaisesti I u ½.
  - Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhden ravintolakäyttöön tarkoitetun rakennuksen (r). r- rakennusalan on osoitettu Kirstulan nykyisen rantaravintolan alue. Kaavalla määrätään, että rakennuksen kattomuodon tulee olla matala yksilappeinen pulpettikatto, jonka avautumis-ilmansuunta on etelään. Rakennuksen rantaviivan suuntaisista ulkoseinistä tulee olla yhtenäisesti vähintään puolet vesistön suuntaan läpinäkyvää materiaalia. Rakennusosalalle on osoitettu rakennusoikeutta 80 k-m<sup>2</sup>. r- rakennusalan kerros-luku on I (yksi). Rantaravintolan eteläpuolelle ja rannan puolelle on osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa katetun terassin (ter-k).
  - Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhden matkailutoimintaa palvelevan rakennuksen (r/h/sa). Asemakaavalla osoitetulle uudelle r/h/sa- rakennusalle sijoitettavaan rakennukseen saa sijoittaa ravintola- huolto- ja saunatiloja. Rakennuksen kattomuodon tulee olla matala yksilappeinen pulpettikatto, jonka avautumis-ilmansuunta on pohjoiseen. Rakennuksen rantaviivan suuntaisista ulkoseinistä tulee olla yhtenäisesti vähintään puolet vesistön suuntaan
-

läpinäkyvää materiaalia. Rakennusosalalle on osoitettu rakennusoikeutta 80 k-m<sup>2</sup>. r/h/sa- rakennusalan kerrosluku on I (yksi). Uuden r/h/sa- rakennusalan pohjoispuolelle ja rannan puolelle on osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa katetun terrassin (ter-k). Kaava ohjaa r/h/sa- rakennusalan rakentamista siten, että uusi rakennus muodostaa rantaravintolarakennuksen kanssa yhdenmukaisen vastinparin. Rakennukset sijoittuvat symmetrisesti kartanon Vanajaveden suuntaisen puisto- ja näkymäakselin molemmin puolin.

- Rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään viisi majoitusrakennusta (m). m- rakennusosalalle sijoitettavan rakennuksen koko saa olla enintään 50 k-m<sup>2</sup> ja m- rakennusosalalle sijoitettavien majoitusrakennusten kerrosala saa olla yhteensä enintään 150 k-m<sup>2</sup>. m- rakennusalan kerrosluku on I (yksi). m- rakennusala ohjaa uusien majoitusrakennusten rakentamisen rantavyöhykkeen eteläosaan alueelle, joka on toiminut aiemminkin majoitusrakentamisalueena.
- Alueen osa, jolle saa sijoittaa enintään viisi kevytrakenteista glamping- majoitetta (m-1). m-1- alueen osa on osoitettu kartanon metsäpuistoalueen itäreunan siten, että majoitealueelta avautuu näkymä Vanajaveden suuntaan, mutta majoitteet eivät peitä näkymää kartanon näkymä- ja puistoakselilta Vanajaveden suuntaan. Asemakaavalla määrätään, että m-1- alueelle sijoitettavan yksittäisen majoitteen koko saa olla enintään 12 m<sup>2</sup> ja korkeus 4 m. Lisäksi määrätään, että majoitteet tulee sijoittaa alueen puusto säilyttäen.
- Rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään kaksi saunarakennusta, huvimajan, grillikatoksia ja muita matkailua palvelevia rakennelmia (sa-1). Rantavyöhykkeen eteläosaan Saunanien alueelle osoitetulle rakennusosalalle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 60 k-m<sup>2</sup>. m- rakennusalan kerrosluku on I (yksi).
- Rakennusala, jolle saa sijoittaa talous-/huoltorakennuksen (t/h). Rakennusala on osoitettu rannan matkailualueen eteläosaan rantaan johtavan tien varrelle. Rakennusosalalle (t/h) on osoitettu rakennusoikeutta 50 k-m<sup>2</sup> matkailutoimintojen talous-/huoltorakennusta varten.
- Kaksi rakennusalaa, joille kummallekin saa sijoittaa talousrakennuksen (t). Talousrakennusten rakennusalat sijaitsevat kartanon päärakennuksen kaakkoispuolella rantaan johtavan tien varrella. Toisella rakennusosalalla (t) sijaitsee kartanon lämpölaite, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 90 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus mahdollistaa nykyisen rakennuksen vähäisen laajentamisen. Toisella rakennusosalalla (t) sijaitsee nykyisin kartanon työkoneiden säilytykseen käytetty pressutalli. Kaava mahdollistaa pressutallin korvaamisen enintään 60 k-m<sup>2</sup> talousrakennuksella.

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelle (RM-1/s) osoitetut muut alueet:

- RM-1/s- alueelle on osoitettu asemakaavassa kaksi asuntovaunu- ja matkailuautoalueeksi varattua alueen osaa (rv) alueella toimineen matkaparkin asuntovaunu- ja matkailuauto-paikkojen mukaisesti.
  - Kirstulan kartanon Vanajaveden puoleinen avoin puistoalue on osoitettu asemakaavassa kartanopuiston alueeksi, joka tulee säilyttää avoimena puisto- ja virkistysalueena (vp).
-

- Kirstulan kartanon Vanajaveden puoleinen suuria puistopuita kasvava puistoalue on osoitettu asemakaavassa metsäpuiston alueeksi, jonka runkomaiset puistopuut (lehmukset, poppelit, siperianpihdat ja kanadantuijat) tulee pyrkiä säilyttämään. Puuistutuksilla tulee tukea metsäpuiston säilymistä.
- RM-1/s- alueen rantaan, rantavyöhykkeen etelä- ja pohjoispuolisten naapurikiinteistöjen rajoille sekä Vaunuhallin länsi- ja luoteispuolisille naapurikiinteistöjen rajoille on osoitettu istutettavan alueen osan kaavamerkinnot. Istutettavat alueen osat ovat rannan sekä naapurikiinteistöjen vastaisia suojavyöhykkeitä, joiden puusto tulee säilyttää. Kaavalla määrätään, että istutettavien alueen osien puu- ja pensasistutuksilla tulee tukea rakentamisen ja muun maankäytön sopeutumista maisemaan ja ympäristöön.
- RM-1/s- korttelialueen länsiosassa (Vaunuhallin länsipuolella) RM-1/-s- tontin läpi kulkeva viemärijohdon/talousveden johtamisen johtorasite on osoitettu kaavassa maanalaista johtoa varten varattuna alueen osana.

**Ranta-Kirstulan kiinteistö 109-411-4-90** on osoitettu asemakaavassa erillispientalojen korttelialueen (AO) 2 tontiksi 26. Tontin pinta-ala on 4252 m<sup>2</sup>.

Korttelin 2 AO- tontille on osoitettu rakennusala (as), jolle saa sijoittaa yhden asuinrakennuksen ja enintään kaksi talousrakennusta. Rakennusten kerrosala saa olla yhteensä enintään 200 k-m<sup>2</sup>. Saunarakennuksen rakennusalalle saa sijoittaa enintään 25 k-m<sup>2</sup> suuruisen saunarakennuksen.

Asemakaavassa on osoitettu AO-tontin etelärajalle istutettavan alueen osan merkintä. Alue on rannan suojavyöhykettä, jonka puusto tulee säilyttää. Kaavalla määrätään, että istutettavan alueen osan puu- ja pensasistutuksilla tulee tukea rakentamisen ja muun maankäytön sopeutumista maisemaan ja ympäristöön. Istutettavan alueen osan kaavamerkinnot tarkoituksena on ohjata tontin rakentaminen ja muut toiminnot riittävän etäälle tontin eteläpuolelta inventoidusta viitasammakoiden esiintymisalue

Korttelin 2 AO- tontin läpi kulkeva viemärijohdon/talousveden johtamisen johtorasite on osoitettu kaavassa maanalaista johtoa varten varattuna alueen osana, joka jakaa tontin as- rakennusalan kanteen osaan. Rakennusalan molempia osia voidaan hyödyntää kaavan as- rakennusalalle sallimien rakennusten ja rakennusoikeuden toteuttamisessa.

**Kaavalla on annettu lisäksi seuraavat korttelialueita koskevat yleismääräykset:**

Alin suositeltava rakentamiskorkeus on + 81,30 (N2000-järjestelmä).

---

RM-1/s- alueelle saa sijoittaa enintään 35 asuntovaunu-/matkailuautopaikkaa.

### **Muut alueet**

Kartanoalueen edustan yhteistä vesialuetta on osoitettu asemakaavassa vesialueena (W). Vesialueella sijaitsevat rantaravintolan edustan laituri sekä kartanon laivalaituri on osoitettu vesialueen osina, jolle saa sijoittaa venelaitureita ja veneilyä palvelevia rakenteita (lv). Asemakaavalla on osoitettu laivalaiturin pohjoispuolelle lv- alueen osan laajenemisalue. Vesialueella osittain sijaitseva rantaravintolan avoterassi on osoitettu asemakaavassa vesialueen osana, jolle saa sijoittaa avoterassin (ter-a).

## **5.4 Rakennetun ympäristön arvot ja erityispiirteet**

Kirstulan kartanon kiinteistö 109-411-4-88 on osoitettu asemakaavassa matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi 25, jolla ympäristö tulee säilyttää (RM-1/s). Asemakaavalla määrätään, että RM-1/s- alueen uudisrakentaminen tulee sovittaa rakennusmateriaaleiltaan, väriltään ja muoltaan kartanoalueen miljööseen ja sen vanhaan rakennuskantaan.

Kirstulan kartanon päärakennus on osoitettu asemakaavassa suojeltavaksi rakennukseksi (sr). Asemakaavalla määrätään, että rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus tulee säilyttää. Rakennusta koskevat korjaus- ja muutostoimenpiteet tulee tehdä rakennuksen ominaispiirteet säilyttäen, käyttäen perinteisiä rakennusteknisiä ratkaisuja ja materiaaleja. Ennen rakennusta tai sen ympäristöä muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee Kanta-Hämeen alueelliselle vastuumuseolle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.

Kirstulan kartanon vaunuhalli on osoitettu kaavassa rakennushistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi (sr-1). Asemakaavalla määrätään, että rakennusta koskevat korjaus- ja muutostoimenpiteet tulee tehdä rakennuksen ominaispiirteet säilyttäen, käyttäen rakennuksen tyyliin sopivia rakennusteknisiä ratkaisuja ja materiaaleja. Ennen rakennusta muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee Kanta-Hämeen alueelliselle vastuumuseolle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.

Asemakaavalla turvataan kartanon Vanajaveden puoleisen avoimen puistoalueen säilyminen sekä kartanon metsäpuiston keskeisen osan säilyminen. Asemakaavalla ohjataan alueen lisärakentamista maisema- ja kulttuuriympäristöselvityksen mukaisesti siten, että kartanon Vanajaveden suuntainen näkymä-/puistoakseli säilyy avoimena ja rannan lisärakentaminen toteutuu

---

symmetrisesti ja maisemaan sopeutuen näkymä-/puistoakselin molemmin puolin. Asemakaavalla rantavyöhykkeelle osoitetut muut lisärakentamisalueet sijoittuvat kartanon avoimen maisematilan reuna-alueille, missä kaavan mukainen rakentaminen sopeutuu rantamaisemaan ja kartanon kulttuuriympäristöön. Kartanon uimahallisiiven lisärakentamisalue on ohjattu uimahallirakennuksen rannan puoleiselle osalle, jolloin lisärakentaminen ei muuta kartanon Pälkäneentien puoleisen pääjulkisivun julkisivulinjaa nykyisestä. Asemakaavalla ei ohjata lisärakentamista tai muuta nykytilannetta muuttavaa maankäyttöä kartanon Pälkäneentien puoleisille kaava-alueen osille.

## **5.5 Ajoyhteydet**

RM-1/s- korttelialueen sisäiset kulkuyhteydet ja kulkuyhteydet alueen kautta naapurikiinteistöille on osoitettu asemakaavassa ajoyhteysmerkinnöin (ajo) alueen nykyisen tiestön ja tieoikeuksien mukaisesti. RM-1/s- aluetta ja naapurikiinteistöjä palvelevana pelastustienä toimii Pälkäneentieltä lähtevä Kirstulan Puistotie ja kartanon päärakennuksen eteläpuolelta kiertävä ja rantaravintolan rakennusalueelle saakka jatkuva ajoyhteys. Pelastustienä toimiva tie on osoitettu asemakaavassa vähintään 6 m leveänä ajoyhteytenä.

Asemakaavassa on osoitettu nykyiset kartanon vaunuhallin etelä- ja länsipuolella sijaitsevat pysäköintialueet sekä rantavyöhykkeen pohjoisosassa naapuritilan rajalla oleva pysäköintialue pysäköimispaikan kaavamerkinnällä (p).

## **5.6 Kaavan vaikutukset**

### **5.6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan**

Kaavalla osoitetaan Kirstulan kartano nykytilanteen mukaisesti asumis- ja matkailukäyttöön ja mahdollistetaan yhden uuden omakotitalon rakentuminen Kirstulaan. Asemakaavalla osoitettujen tonttien sijainti on ajoneuvo- ja vesiliikenneyhteyksien sekä julkisen liikenteen yhteyksien puolesta edullinen ja tontit ovat liitettävissä oleviin kunnallisteknisiin verkostoihin. Kaava-alue on osa Kirstulan vanhan kartanoalueen ja Kirstulan kaupunginosan nykyistä yhdyskuntarakennetta, eikä asemakaavalla ole vaikutusta kaupungin nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen. Toteutuessaan Ranta-Kirstulan kiinteistön 109-411-4-90 uuden AO- tontin rakentuminen tiivistää Kirstulan kartanoalueen ja Hatunniemen alueen olevaa asuinrakentamisen yhdyskuntarakennetta.

---

Pälkäneentien (kantatie 57) nykytilanteen mukainen liikennemäärä vaatisi toimenpiteitä liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Asemakaavalla osoitetun maankäytön toteutumisesta aiheutuva liikennemäärän lisäys ei muuta Pälkäneentien (kantatie 57) nykyistä parantamistarvetta. Asemakaavassa on huomioitu kaavaa varten laaditussa liikennetarkastelussa esitetyn mukaisesti asemakaava-aluetta palvelevan Kirstulan kartanon liittymän sivuhaaran leventämistarve siten, että joutumistilanteessakin kantatieltä mahtuu liittymään sivutielle ja ajamaan jonon ohi. Liittymän sivuhaaran leventäminen voidaan toteuttaa kaavassa osoitetulla ajoyhteydeksi varatulla alueen osalla. Kirstulan kartanon liittymän liikenneturvallisuutta voidaan lisäksi parantaa laajentamalla Pälkäneentien 60 km/h nopeusrajoitusalue ulottumaan Kirstulan kartanon liittymän kohdalle ja kieltämällä Pälkäneentieltä kääntyminen pohjoisen suunnasta.

Kaavalla mahdollistetaan alueella toimiva matkailuelinkeinotoiminta ja sen kehittäminen. Näin kaavalla pyritään turvaamaan Kirstulan kartanon olemassaolo ja tulevaisuus. Matkailuelinkeinon mahdollisuuksien kehittämisellä voidaan nähdä positiivisia vaikutuksia Kirstulan kartanon tulevaisuuden kannalta, mutta myös laajemmin. Kirstulan kartanon matkailualueen asiakkaat lisäävät palvelukysyntää myös laajemmin Hämeenlinnan alueella.

Kaavan toteutumisesta ei aiheudu kustannuksia Hämeenlinnan kaupungille.

Asemakaavalla suojellaan Kirstulankartanon kiinteistön 109-411-4-88 rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas kartanon päärakennus ja turvataan Kirstulan kartanon entisen vaunuhallin säilyminen. Kirstulankartanon kiinteistön 109-411-4-88 alue on osoitettu kaavassa kokonaisuutena matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö tulee säilyttää (RM-1/s). Kaavalla ohjataan RM-1/s- alueen uudisrakentamista siten, että rakentaminen tulee sovittaa rakennusmateriaaleiltaan, väriltään ja muodoltaan kartanoalueen miljööseen ja sen vanhaan rakennuskantaan. Arvioidaan, että kaavalla edistetään rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymistä.

Asemakaavalla turvataan kartanon Vanajaveden puoleisen avoimen puistoalueen säilyminen sekä kartanon metsäpuiston keskeisen osan säilyminen. Asemakaavalla ohjataan alueen lisärakentamista maisema- ja kulttuuriympäristöselvityksen mukaisesti siten, että kartanon Vanajaveden suuntainen näkymä-/puistoakseli säilyy avoimena ja rannan lisärakentaminen toteutuu symmetrisesti ja maisemaan sopeutuen näkymä-/puistoakselin molemmin puolin. Asemakaavalla rantavyöhykkeelle osoitetut muut lisärakentamisalueet sijoittuvat kartanon avoimen maisematilan

---

reuna-alueille, missä kaavan mukainen rakentaminen sopeutuu rantamaisemaan ja kartanon kulttuuriympäristöön. Kirstulankartanon kiinteistön 109-411-4-88 rantavyöhykkeen rakentamisen ja muiden toimintojen sopeutuminen rantamaisemaan on huomioitu osoittamalla rantaan suojavyöhyke (Istutettava alueen osa), jonka puusto tulee säilyttää. Lisäksi kaavalla määrätään, että istutettavan alueen osan puu- ja pensasistutuksilla tulee tukea rakentamisen ja muun maankäytön sopeutumista maisemaan ja ympäristöön. Kartanon uimahallisiiven lisärakentamisalue on ohjattu uimahallirakennuksen rannan puoleiselle osalle, jolloin lisärakentaminen ei muuta kartanon Pälkäneentien puoleisen pääjulkisivun julkisivulinjaa nykyisestä. Asemakaavalla ei ohjata lisärakentamista tai muuta nykytilannetta muuttavaa maankäyttöä kartanon Pälkäneentien puoleisille kaava-alueen osille. Arvioidaan, että asemakaavan toteutuminen ei muuta alueen nykyistä maisemaa merkittävästi eikä asemakaavan toteutuminen vaikuta haitallisesti valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen (Vanajaveden laakso ja Aulanko) arvoperusteisiin.

### **5.6.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

Kaava-alueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Kirstulankartanon kiinteistön 109-411-4-88 alue on pääosin rakentamis- ja piha-alueita eikä alueella ole paljoa luonnontilaista ympäristöä. Kartanon päärakennuksen itä- kaakkoispuolisen merkittävän suuria puistopuita kasvavan yhtenäisen puistometsän alue on osoitettu kaavassa metsäpuiston alueeksi (vp-1). Asemakaavalla edistetään kartanon vanhan puistometsäalueen puuston säilymistä ja ohjataan istuttamaan uusi puistopuita väistämättä poistuvien vanhojen puistopuiden tilalle. Alueen suuret puistopuut on huomioitu myös rakentamisalueiden rajauksissa ja kaavan rakentamisen ohjauksessa. Kaavalla osoitettu lisärakentaminen voidaan toteuttaa siten, että pääosa alueen puustosta säilyy. Kevytrakenteiset glamping-majoitteet tulee sijoittaa alueen puusto säilyttäen.

Ranta-Kirstulan kiinteistön 109-411-4-90 eteläpuolelta inventoitu viitasammakoiden esiintymisalue on huomioitu kiinteistölle osoitetun AO- tontin rakentamisalueiden ohjauksessa ja AO-tontin etelärajalta on osoitettu istutettavan alueen osan kaavamerkintä suoja-alueeksi viitasammakkoalueen suuntaan.

### **5.6.3 Muut vaikutukset**

#### **Ihmisten elinolot ja virkistys**

Kaavan toteutumisesta ei aiheudu merkittäviä lähiympäristön asukkaiden nykyisiä elinoloja muuttavia vaikutuksia eikä kaavalla ole vaikutusta virkistyskäyttöalueisiin tai virkistysyhteyksiin.

### **Terveys ja turvallisuus**

Kaavalla osoitettujen rakentamisalueiden suunnittelussa on huomioitu Pälkäneentien (kantatie 57) liikennemelu. Kirstulankartanon kiinteistön 109-411-4-88 kartanon edustan piha-alueen ja rantavyöhykkeen sekä Ranta-Kirstulan kiinteistön 109-411-4-90 alueen melutasot alittavat valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 esitetyt ulkoalueiden melutasojen ohjearvot Pälkäneentien nykyinen ja ennustevuoden 2040 liikennemäärä huomioiden. Asemakaavan mukaisen maankäytön toteuttaminen ei edellytä melusuojausta (melusteet, rakennusten rakenteellinen melusuojaus).

## **5.7 Ympäristön häiriötekijät**

Asemakaavan toteutuminen ei aiheuta merkittävää häiriötä ympäristöön.

## **5.8 Nimistö**

Kaavalla ei muodostu tarpeita uudelle nimistölle.

## **6 Tavoiteaikataulu**

Tavoitteena on asemakaavan hyväksyminen vuoden 2025 aikana.

## **7 Asemakaavan toteutus**

Rakentamisen ajoitus on maanomistajan päätettävissä kaavan voimaantulon jälkeen.

Asemakaava-alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako.

Alueella on kunnallistekninen valmius asemakaavalla osoitetun rakentamisen toteuttamiseksi.

Hämeenlinna XX. päivänä XXkuuta 20XX

Hannes Häkkinen

Kaavoituspäällikkö

---