

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

HAUHON POHJOISOSAN RANTAYLEISKAAVAN MUUTOS, MYLLÄRNIEMI

Myllärniemi 109-474-2-4



Kaava 9530



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

05.03.2025

SISÄLLYS

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1	Tunnistetiedot	4
1.2	Sijainti.....	4
1.3	Liitteet	5
1.4	Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	5
2.	TIIVISTELMÄ	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaavan tavoitteet.....	6
2.3	Suunnittelualan laajuus	6
2.4	Rakennusoikeus.....	6
2.5	Kaavan toteuttaminen.....	6
3.	LÄHTÖKOHDAT.....	7
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista	7
3.1.1	Yleistä	7
3.1.2	Alueen historia ja kulttuuriympäristö	10
3.1.3	Luonnonympäristö	10
3.1.4	Maisema	13
3.1.5	Liikenne	15
3.1.6	Kunnallistekniikka.....	15
3.2	Suunnittelutilanne.....	15
3.2.1	Asemakaava	15
3.2.2	Yleiskaava	15
3.2.3	Maakuntakaava	18

3.2.4	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	18
3.2.5	Muut suunnitelmat ja päätökset	19
3.2.6	Rakennusjärjestys.....	19
3.2.7	Emätilaselvitys ja muunnettu rantaviiva.....	19
4.	YLEISKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	19
4.1	Aloite	19
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	19
4.2.1	Osalliset	19
4.2.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	20
4.2.3	Kaavaluonnos	20
4.2.4	Kaavaehdotus	21
4.2.5	Kaavan hyväksyminen	22
4.3	Yleiskaavan muuttamisen tarve ja tavoitteet	23
5.	YLEISKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT	24
5.1	Kaavan sisältö	24
5.1.1	Perustelut	26
5.2	Kaavan vaikutukset.....	26
6.	KAAVAN TOTEUTUS.....	27

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi: Hauhon pohjoisosan rantayleiskaavan muutos, Myllärniemi

Rantayleiskaavan muutos koskee kiinteistöä Myllärniemi 109-474-2-4.

Kaavan laatija:

Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen, arkkitehtitoimisto@helenavaisanen.fi, puh. 040 5576 086

Yhteystiedot:

Kaupunkirakenteen asiakaspalvelu:

Wetterhoffinkatu 2, 13100 Hämeenlinna

Kaavasuunnittelija Heidi Mononen, heidi.mononen@hameenlinna.fi, puh. 050 575 4049

Vireilletulopäivämäärä: 21.2.2024

Kaupunkirakennelautakunta: 18.9.2024 § 163, 21.1.2025 § 8, 15.4.2025 § 76

Kunnanhallitus: 5.5.2025 § 185

Kunnanvaltuusto: 19.5.2025 § 68

Kaavan voimaan tulo: 11.7.2025

1.2 Sijainti

Kaava-alue sijaitsee Hauhon Vitsiälässä Iso-Roineen länsirannalla. Alue on yksityisessä omistuksessa.



Suunnittelualueen sijainti. Pohjakartta: Maanmittauslaitos/ maastokartta.

1.3 Liitteet

- | | |
|---------|--|
| Liite 1 | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 05.03.2024 |
| Liite 2 | Liito-oravaselvitys. Hauho, Vitsiälä, Ruojanmäen kaavamuutosalue, 19.4.2024.
Miljöösuunnittelu Henna Koskinen |
| Liite 3 | Luontotyyppi- ja kasvillisuusselvitys. Hauho, Vitsiälä, Ruojanmäen kaavamuutosalue,
17.7.2024. Miljöösuunnittelu Henna Koskinen |
| Liite 4 | Arkeologinen tarkkuusinventointi |
| Liite 5 | Kaavaehdotusvaiheen palauteraportti |
| Liite 6 | Kaavakartta määräyksineen 1:5000 |

1.4 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Liito-oravaselvitys. Hauho, Vitsiälä, Ruojanmäen kaavamuutosalue, 19.4.2024.
Miljöösuunnittelu Henna Koskinen
- Luontotyyppi- ja kasvillisuusselvitys. Hauho, Vitsiälä, Ruojanmäen kaavamuutosalue,
17.7.2024. Miljöösuunnittelu Henna Koskinen

- Arvio tilan 109-474-2-4 luontokohteen soveltuvuudesta rakennuspaikaksi. Sähköposti 19.6.2024 Jukka Ruutiainen, luonnonhoidon asiantuntija, Suomen metsäkeskus.
- Ranta-asumisen maankäytölliset periaatteet. Periaatteet kaavallisen tarkastelun tueksi. Hämeenlinnan kaupunki, kaupunkirakennepalvelut. 8.3.2021, tark. KH 21.2.2022

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen yleiskaavan muuttamisesta on tehnyt kiinteistön Myllärniemi 109-474-2-4 maanomistaja. Rantayleiskaavan muutos kiinteistöllä on käynnistetty Hämeenlinnan kaupungin maankäytön suunnittelujohtajan päätöksellä 21.2.2024. Kaavaluonnos oli nähtävillä 3.10.-1.11.2024 välisenä aikana. Kaavaehdotus oli nähtävillä 30.1.-28.2.2025 välisenä aikana.

2.2 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamutoksen tavoitteena on siirtää kiinteistön Myllärniemi 109-474-2-4 alueelle yleiskaavassa osoitetut kaksi loma-asumisen rakennuspaikkaa (RA) kiinteistön kaakkoisreunasta kiinteistön pohjoisosaan. Kaava-alueen kakkoisosassa sijaitsee lehto, joka on metsälain 10 §:n mukainen erityisen tärkeä elinympäristö, eikä siten rakennuspaikaksi soveltuva alue.

2.3 Suunnittelualan laajuus

Suunnittelualan laajuus on 4,2 ha.

2.4 Rakennusoikeus

Kaavassa on osoitettu kaksi loma-asunnon rakennuspaikkaa.

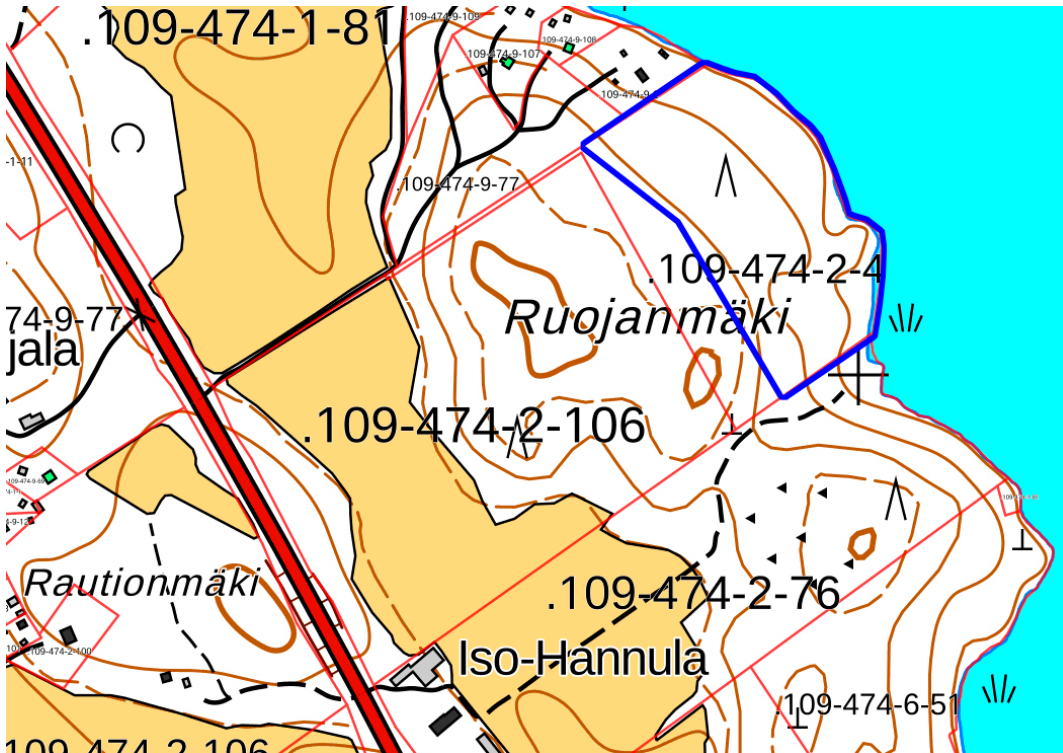
2.5 Kaavan toteuttaminen

Rantayleiskaavaan muutos voidaan toteuttaa välittömästi, kun kaava on saanut lainvoiman.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Yleistä



Kaava-alueen rajaus. Pohjakartta: Maanmittauslaitos/ maastokartta ja avoin tietoineisto.

Kaavamuutosalue sijaitsee kiinteistön Myllärniemi 109-474-2-4 alueella.

Alue on rakentamatonta metsää.

Kaava-alueeseen sisältyy rantaviivaa 354 m.

Kaava-alueelta on matkaa Hauhon keskusta noin 4 km.

Alue on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa.



Kaava-alue nähtynä idästä.



Näkymä itään päin Lammassaareen. Etualalla kaava-alue.



Näkymä kaava-alueelle tehdyltä tieltä.



Näkymä kaava-alueelle suunnitellulta rakennuspaikalta.

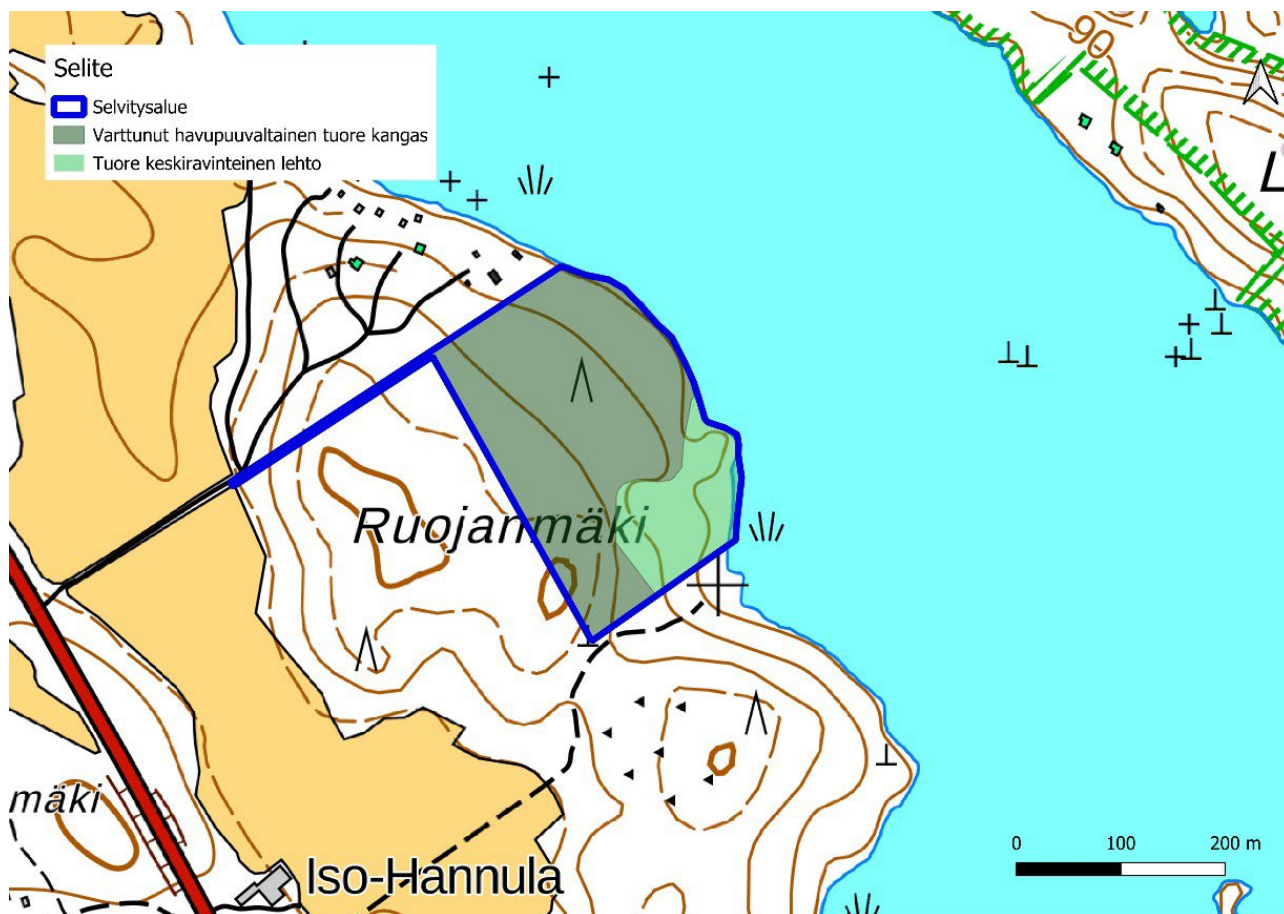
3.1.2 Alueen historia ja kulttuuriympäristö

Alueelta laadittiin arkeologinen tarkkuusinventointi syksyllä 2024. Inventoinnissa alueelta ei löytynyt muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kohteita.

3.1.3 Luonnonympäristö

Alueelle on laadittu kevään – kesän 2024 aikana luontotyyppi- ja kasvillisuusselvitys sekä liito-oravaselvitys. Alueelta selvitettyjä luontoarvoja olivat luonnonsuojelu-, metsä-, ja vesilain mukaan suojeltavat, luontotyyppien uhanalaisuusarvioinnin (LuTU 2018) mukaiset uhanalaiset ja muut huomionarvoiset luontotyytit ja elinympäristöt, sekä putkilokasvien osalta uhanalaisten ja erityisesti suojeltavien, rauhoitettujen ja EU:n luontodirektiivin (liitteet II ja IV) mukaisten suojeltavien putkilokasvilajien havainnot.

Laadittujen selvitysten mukaan alue on pääosin varttunutta havupuuvaltaista kangasta. Alueen eteläosassa on tuore keskiravinteinen lehto. Kyseessä on metsälain 10 §:n mukaiset ominaispiirteet täyttävä alue (rehevä lehtolaikku ja luhta).



Kaava-alueen luontotyytit. Lähde: Luontotyyppi- ja kasvillisuus selvitys. Hauho, Vitsiälä, Ruojanmäen kaavamuutosalue 17.7.2024.

Suomen metsäkeskuksen luonnonhoidon asiantuntijan 19.6.2024 tekemässä arvioinnissa lehtoa on kuvattu seuraavasti:

”Kohde on metsälain 10 § suojaama arvokas elinympäristö. Metsälain suojaaman alueen pinta-ala on 1,1 hehtaaria. Noin 0,9 hehtaaria alueesta on tuoretta lehtoa ja noin 0,2 hehtaaria rannassa olevaa metsäluhtaa. Kohde erottuu ympäristöstä rehevän lehtokasvillisuuden ja maannoksena olevan mullan perusteella. Lähiympäristö on karumpaa mäntykangasta ja maannos tyypillistä suomalaista lajittunutta podsolimaannosta ja maalaji karkeaa moreenimaata. Luontokohde on säilynyt vuosikymmeniä koskemattomana ja sen luontoarvot vain paranevat ajan kuluessa.

Alla olevassa kartassa rasteroituna erottuva metsälain 10 § suojaama arvokas elinympäristö ei ole rakennuspaikaksi soveltuva. Lehdon luontoarvot menetettäisiin rakentamisen seurauksena. Lisäksi rantaluhta on erittäin kosteaa ja upottavaa eikä se ole rakentamiseen tai pihamaaksi kelvollista.

Tontin siirtäminen kantavammalle maalle on kaikin puolin suositeltavaa. Tällä toimenpiteellä säästetään alueen luontoarvoja eikä tarvitse rakentaa niin pitkää tietä, joka lisäisi kustannuksia ja vähentäisi metsäpinta-alaa.”



Metsäkeskuksen tekemä arvio lehdon aluerajauksesta.

Liito-oravaselvityksessä todettiin seuraavaa:

” Selvitysalueen kaakkoisosan sekametsän alueella oli soveltuvaa elinympäristöä liito-oravalle. Alueella oli soveltuvaa puustoa niin ravinnonsaantiin kuin kuusista koostuvaa suojapuustoakin. Kolopuita havaittiin rannan tervalepissä. Yhtään papanaa tai muita merkkejä liito-oravan esiintymisestä ei kuitenkaan havaittu koko selvitysalueella. Selvitysalueita ympäröi rantaa lukuun ottamatta joka puolelta metsä, joten siirtymäreittimahdollisuuksia liito-oravalle on.”

3.1.4 Maisema



Näkymä kiinteistön Myllärniemi 109-474-2-4 rannasta kohti Lammassaarta.

Kaava-alue sijaitsee Iso-Roineen ja Hauhonselän välisen kannaksen itärannalla. Noin 400 metrin päässä rannasta vastapäätä kaava-aluetta sijaitsee Lammassaari.

Iso-Roineen avoimen pääselän käsittää järven vesialueesta noin puolet. Muut osat koostuvat rantaviivaltaan mutkittelevista matalista vesialueista, salmista ja lahdenpoukamista.

Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää maisema-aluetta, Hauhon reitin kulttuurimaisema.

Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet VAMA 2021- inventoinnissa maisema-aluetta kuvaillaan näin:

”Hauhon reitin kulttuurimaisemien perusrakenteen muodostaa luode-kaakkoissuuntainen harjuselänne, joka kuuluu Lammin–Hauhon–Pälkäneen–Pyyntikin saumamuodostumaan. Harju jäsentää muutoin melko laakeita maastonmuotoja ja jakaa alueen vesistöt Hauhonselkään ja Iso-Roineeseen.

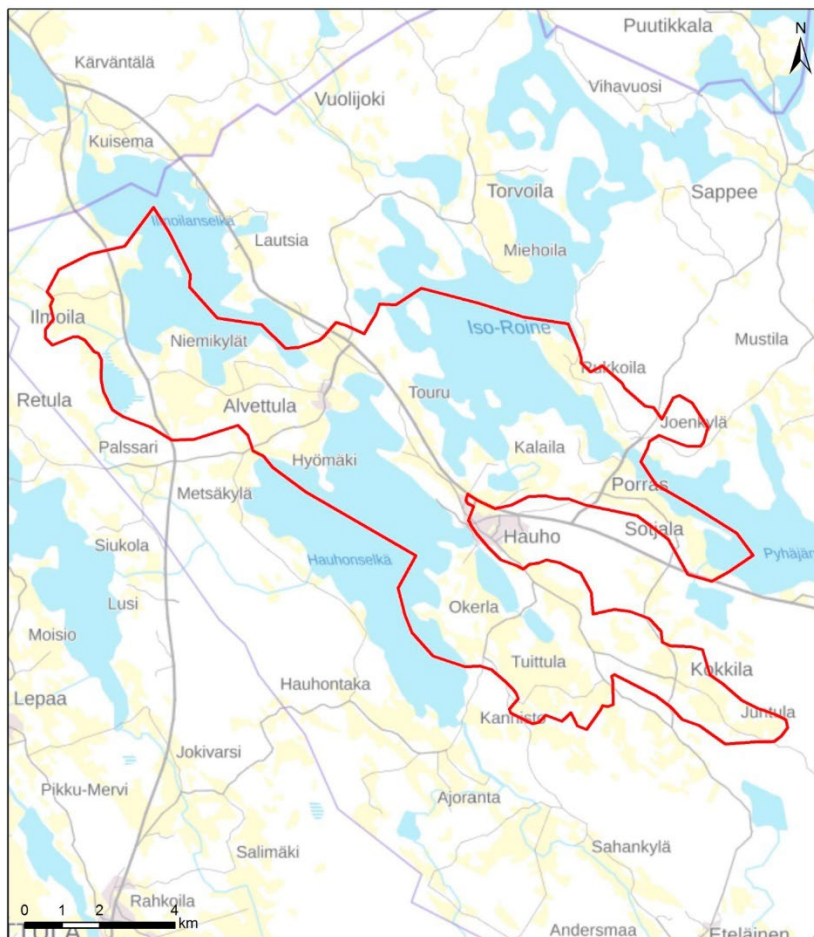
Hauhon reitin kulttuurimaisemat sijaitsevat Etelä-Hämeen lehtokeskuksessa, jota luonnehtivat lehtomaiset ja tuoreet kangasmetsät sekä jalopuuvaltaiset lehdot.

Hauhon seudun asutus kuuluu Hämeen vanhimpiin. Hauhon järvien rannoilta tunnetaan 16 kivikautista asuinpaikkaa, 15 rautakautista kultti- ja tarinapaikkaa ja kahdeksan rautakautista hautapaikkaa. Myös nykyisessä asutusmaisemassa on vahva historiallinen leima, sillä harjunrinteitä ja järvenrantojen loivia moreenikumpareita myötäilevä asutus on säilyttänyt monin paikoin perinteisen rakenteensa. Alueella on tiiviitä ryhmäkyliä, historiallisilla tilanpaikoilla

sijaitsevia rakennusryhmiä sekä useita vanhoja kartanoita. Hauhon reitin muinaisjäännökset sijaitsevat pitkälti nykyisen asutuksen lomassa.

Hauhon reitin kulttuurimaisemien alue on edelleen maatalousvoittoista, ja valtaosa maisema-alueen maapinta-alasta on peltoa. Alueen nykyinen asutus sijoittuu vanhojen kyläkeskusten ohella teiden varsille sekä ranta-alueille. Ranta-alueilla on myös paikoin runsasta vapaa-ajan asutusta.

Rakennetun ympäristön ohella maisema-alueetta leimaavat monet kantahämäläiselle elinkeinomaisemalle tunnusomaiset piirteet, kuten laajat lievästi kumpuilevat viljelyalat, karjatalouden synnyttämät perinnebiotoopit, viljelysten yli siintävät järvet sekä maastoa rytmittävät harjujaksot, moreenimäet ja kallioselänteet.”



Valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen (VAMA 2021) rajaus.

3.1.5 Liikenne

Alueelle on kulku kiinteistöjen 109-474-1-81 Pikku-Hannula ja 109-474-2-106 Vähä-Hannula rajalla kulkee tietä pitkin, johon kiinteistöllä Myllärniemi 109-474-2-4 on tieoikeus.

3.1.6 Kunnallistekniikka

Alueelle ei ole vesijohtoa, kunnallista viemäriverkkoa eikä sähköä.

3.2 Suunnittelutilanne

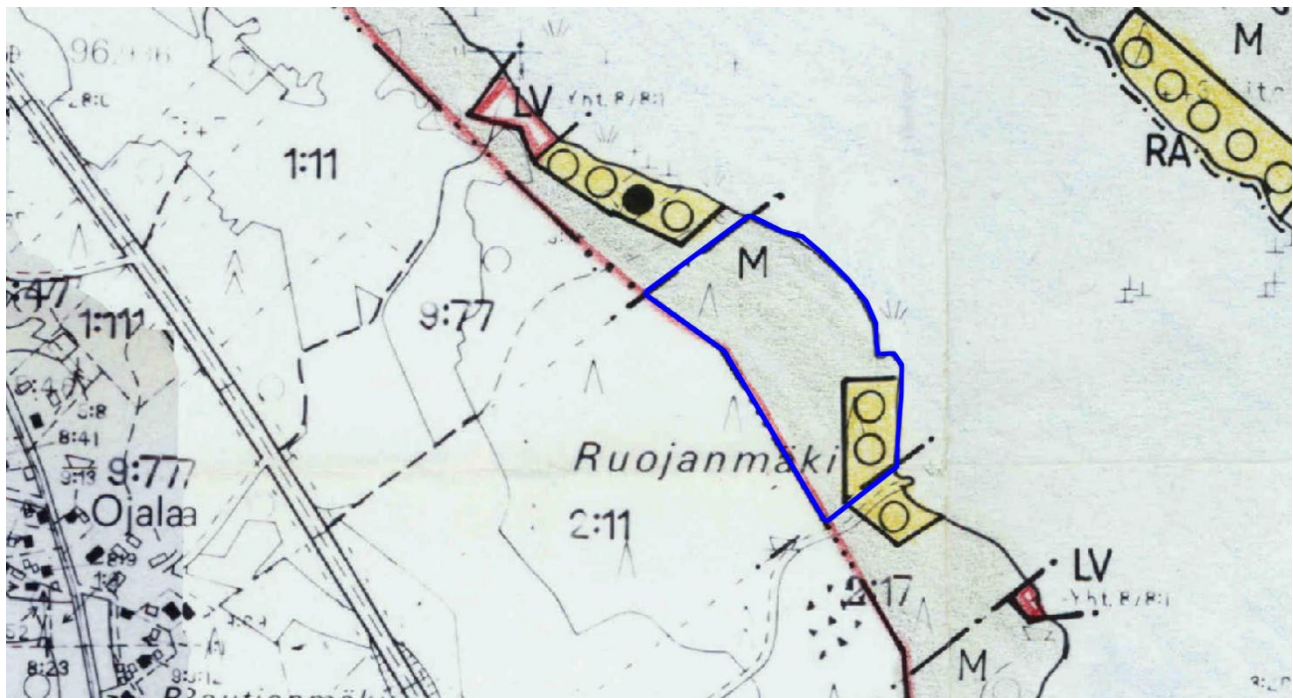
3.2.1 Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa ranta-asemakaavaa.

3.2.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa Hauhon pohjoisosan rantayleiskaava, joka on tullut voimaan vuonna 2000. Rantayleiskaavassa alue on loma-asuntojen aluetta (RA) ja maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M).

Yleiskaavan mukaiselle RA-alueelle on osoitettu 2 rakennuspaikkaa.



Ote voimassa olevasta rantayleiskaavasta. Kaavamuutosalue on esitetty sinisellä viivalla.

Loma-asuntojen aluetta (RA) koskee kaavamääräys:

Ympyröiden (O) lukumäärä osoittaa uusien rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Mustat ympyrät (•) osoittavat kaavan laatimishetkellä jo toteutetut rakennuspaikat. Ympyrät osoittavat myös rakennusten ohjeellisen sijainnin.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon sekä tarpeelliset sauna- ja talousrakennukset. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 m².

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

Loma-asuntorakennusten etäisyys keskivedenkorkeuden määrittämästä rantaviivasta tulee olla vähintään 20 m. Erillinen, kerrosalaltaan enintään 25 m² suuruinen saunarakennus voidaan sijoittaa vähintään 10 m:n etäisyydelle rantaviivasta, ei kuitenkaan rantavyöhykkeen avoimiin osiin. Rakennusluvan myöntävä viranomainen voi myöntää edelle mainituista etäisyyismääräyksistä poikkeuksen, jos se selvästi parantaa rakennuksen sopeutumista maastoon ja maisemaan.

Maa- ja metsätalousaluetta (M) koskee kaavamääräys:

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

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

Maatilan talouskeskuksen, joka sijaitsee enintään 200 metrin etäisyydellä rantaviivasta käyttöön saa sijoittaa korkeintaan 25 m²:n saunarakennuksen.

Alueen rakentamisessa noudatetaan kunnanrakennusjärjestyksen määräyksiä, ellei kaavassa ole toisin osoitettu.

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

Koko kaavaa koskevat suunnittelumääräykset:

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

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

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

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

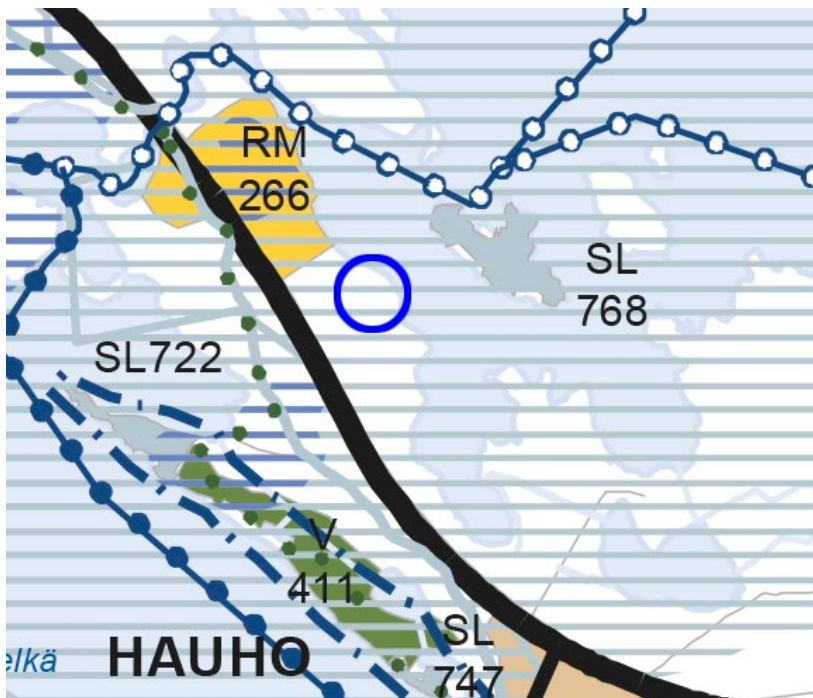
Rantavyöhykkeellä M-alueilla tulee pyrkiä muodostamaan riittävän leveä suojaistutusvyöhyke, jolla voidaan tehokkaasti vähentää valumavesien haitallista vaikutusta vesistöön.

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

Suosituksat:

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

3.2.3 Maakuntakaava



Ote maakuntakaavasta. Kaavamuu-utosalue on esitetty sinisellä ympyrällä.

Suunnittelualueella on voimassa Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040, jossa kaavamuu-utosalueelle ei ole osoitettu varauksia. Aluetta koskee maakunnallisesti merkittävän maisema-alueen merkintä (Hauhon reitin kulttuurimaisema, harmaa vaakaraidoitus).

3.2.4 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4. 2018.

Tavoitteet välittyvät yksityiskohtaiseen kaavoitukseen maakuntakaavan kautta sekä maankäyttö- ja rakennuslaissa yleiskaavalle asetettujen sisältövaatimusten kautta.

Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää maisema-aluetta, Hauhon reitin kulttuurimaisema.

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteita koskevassa päätöksessä todetaan seuraavaa:

”Suomalaisen kulttuuriympäristön kokonaisuus perustuu viranomaisten laatimiin valtakunnallisiin inventointeihin, jotka koskevat valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita, valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä ja valtakunnallisesti merkittäviä arkeologisia kohteita. Alueidenkäytössä on tarpeen tunnistaa nämä alueet ja ottaa huomioon siten, että niiden arvot turvataan.”

3.2.5 Muut suunnitelmat ja päätökset

Hämeenlinnan kaupunki on hyväksynyt ranta-asumisen maankäytölliset periaatteet (kunnanhallitus 21.2.2022 § 72). Periaatteet on laadittu kaavallisen tarkastelun tueksi.

Rantayleiskaavan muutos kiinteistöllä Myllärniemi 109-474-2-4 on käynnistetty Hämeenlinnan kaupungin maankäytön suunnittelujohtajan päätöksellä 21.2.2024.

3.2.6 Rakennusjärjestys

Alueella on voimassa Hämeenlinna kaupungin rakennusjärjestys (kunnanvaltuusto 28.1.2019 § 12).

3.2.7 Emätilaselvitys ja muunnettu rantaviiva

Emätila on Vähä-Hannula 109-474-2-106 (83-443-2-11, 15.3.1957). Emätilasta on lohkottu kiinteistöt Hannulanmäki 109-474-2-100 (1.1.2009), Mäkirinne 109-474-2-101 (1.1.2009) ja Myllärniemi 109-474-2-4 (6.12.2023). Lisäksi on yhteislohkomisessa liitetty alue kiinteistöön Hannulanmetsä 109-474-8-1 (6.12.2023). Lohkotuista kiinteistöistä Myllärniemi on ainoa rantavyöhykkeelle sijoittuva kiinteistö.

Emätilan muunnetun rantaviivan pituus on yhteensä 694 metriä, josta 340 metriä sijaitsee kiinteistön Vähä-Hannula 109-474-2-106 alueella ja 354 metriä kiinteistön Myllärniemi 109-474-2-4 alueella. Emätilan rantavyöhykkeelle ei ole toteutunut rakentamista.

4. YLEISKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Aloite

Yleiskaavamuutos on tullut vireille maanomistajan aloitteesta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Hauhon pohjoisosan rantayleiskaavanmuutoksen yhteydessä osallisia ovat:

- Suunnittelualueeseen rajautuvat maanomistajat
- Hämeen ELY-keskus
- Hämeenlinnan kaupunginmuseo

- Hämeenlinnan kaupungin hallintokunnat
- Kanta-Hämeen Pelastuslaitos

Lisäksi edellä olevan määrittelyn mukaan osallisiksi voivat itsensä katsoa kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Kaavoituksessa osallisia ovat suunnittelualueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

4.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaikkissa kaavaprosessin vaiheissa osallistuminen on mahdollista esittämällä mielipiteitä nähtävänä olevista aineistoista. Palautetta on mahdollista antaa kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta.

Nähtävillä olosta tiedotetaan kaupungin kuulemisprosessin mukaisesti, kuulutus Kaupunkiuutiset-lehteen ja sähköiselle ilmoitustaululle (www.hameenlinna.fi/ilmoitustaulu) sekä kaupungin internet-sivuille osoitteeseen www.hameenlinna.fi/kaavoitus.

Aineistot tulevat yleisesti nähtäville (palvelupiste Kastelliin (Wetterhoffinkatu 2) ja Hauhon kirjastopalvelupisteeseen (Punnamäentie 18)).

Erikseen tiedotettavan nähtävillä olon aikana kirjalliset palautteet osoitetaan kaupunkirakennelautakunnalle ja toimitetaan palvelupisteeseen, sähköpostitse kaupunkirakenne@hameenlinna.fi tai osoitteella Hämeenlinnan kaupunki, Kaupunkirakennelautakunta, Wetterhoffinkatu 2, 13100 Hämeenlinna.

Kaavaluonnoksesta annettuihin mielipiteisiin ja kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin sekä saatuihin lausuntoihin laaditaan vastineet. Ehdotusvaiheessa niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, lähetetään kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

4.2.3 Kaavaluonnos

Kaavaluonnos oli nähtävillä 3.10.-1.11.2024 välisenä aikana.

Kaavaluonnoksesta saatiin lausunnot Hämeenlinnan kaupunginmuseolta ja Hämeen ELY-keskukselta. Kaavaluonnoksesta ei saatu mielipiteitä.

Hämeenlinnan kaupunginmuseo edellytti lausunnossaan seuraavaa:

- kaavan suunnittelumääräyksiin tulee lisätä maininta alueen kuulumisesta Hauhon reitin valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan (VAMA 2021) ja siihen liittyvistä suunnitteluperiaatteista.
- alueelta tulee tehdä arkeologinen tarkkuusinventointi.

Hämeen ELY-keskus esitti lausunnossaan seuraavaa:

- MY-alueen kaavamääräystä tulee täydentää alueen ominaispiirteet kuvaavalla ja turvaavalla suunnittelumääräyksellä.

Kaava-aineistoa täydennettiin Hämeenlinnan kaupunginmuseon ja Hämeen ELY-keskuksen lausunnoissaan esittämällä tavalla.

4.2.4 Kaavaehdotus

Kaavaehdotus oli nähtävillä 30.1.-28.2.2025 välisenä aikana.

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot Hämeen alueelliselta vastuumuseolta ja Hämeen ELY-keskukselta. Kaavaehdotuksesta saatiin yksi muistutus. Kaavaehdotusvaiheen palauteraportti on kaavaselostuksen liitteenä.

Hämeen alueellisella vastuumuseolla ja Hämeen ELY-keskuksella ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Saapuneessa muistutuksessa vaadittiin, että ehdotettujen rakennuspaikkojen ja kiinteistön 109-474-9-2 väliin on jätettävä maa- ja metsätalousalue (M), joka nykyisessäkin kaavassakin on. Muistutuksessa vaaditaan, että maa- ja metsätalousalue tulee jatkua vähintään 200 metriä kiinteistön 109-474-9-2 rajasta. Muistutuksessa pyydetään perusteluja sille, miksi kiinteistön 109-474-9-2 ja RA-alueen väliin ei ole ehdotettu jätettäväksi M-aluetta.

Vastineena muistutukseen todetaan, että rakennuspaikan siirtämisen periaatteena on, että yhtenäisen rakentamattoman rantaviivan pituus säilyisi samana. Siirtämällä rakennuspaikat

kiinteistön Myllärniemi 109-474-2-4 pohjoisosaan muodostuu kiinteistöön eteläosaan yhtenäinen rakentamaton alue ja vapaan rantaviivan pituus säilyy ennallaan. Yleisenä periaatteena rantojen suunnittelussa on, että rakentamatonta rantaviivaa ei pirstot-taisi sellaisiin lyhyisiin pätkiin, joilla ei ole merkitystä maa- ja metsätalouden tai virkistysten (jokamiehenoikeuksien) kannalta.

4.2.5 Kaavan hyväksyminen

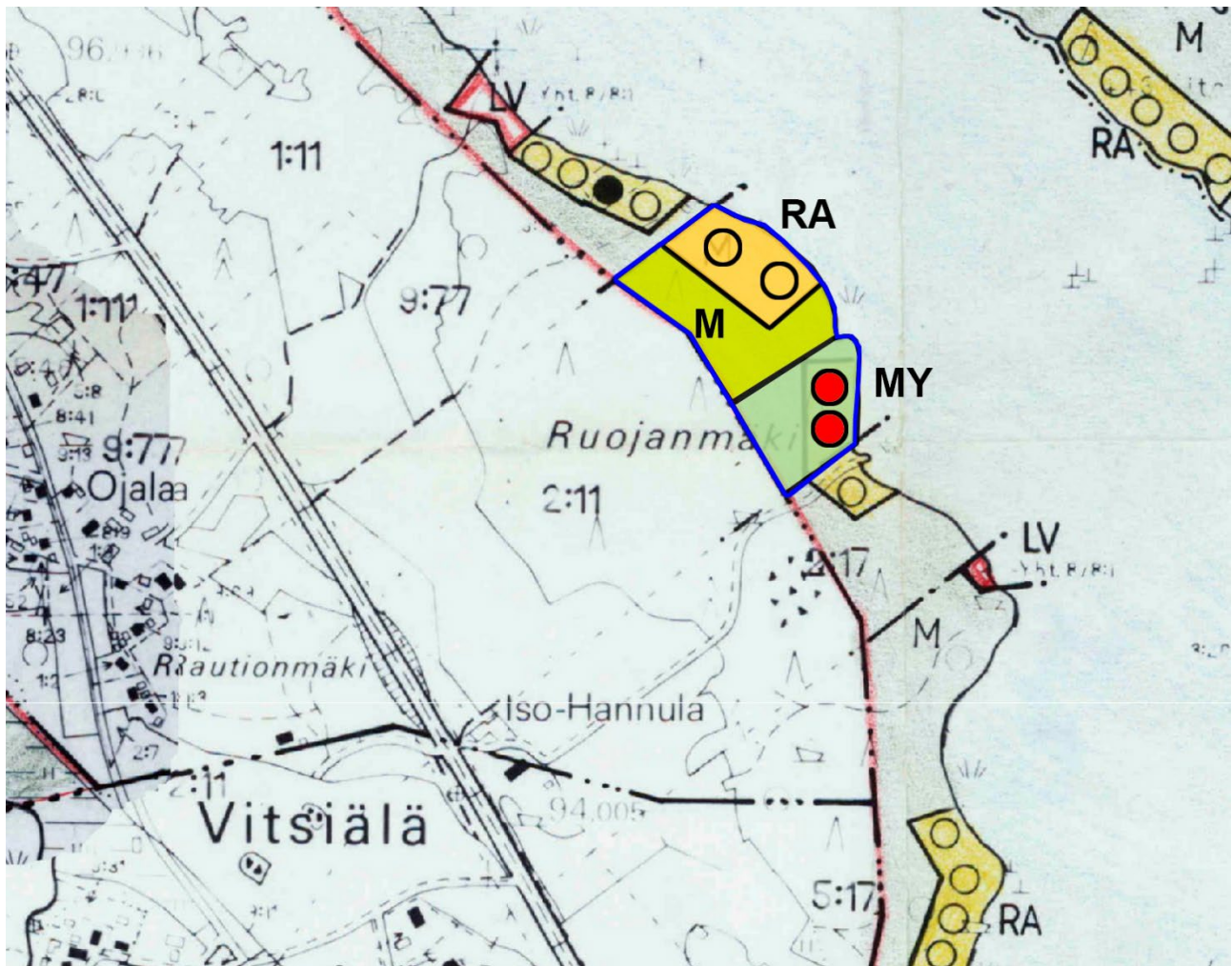
Kaupunginhallitus esittää valtuustolle yleiskaavamuutoksen hyväksymistä ja valtuusto hyväksyy kaavamuutoksen. Hyväksymispäätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen, valitusaika on 30 päivää.

Hämeen ELY-keskus voi valitusajan kuluessa tehdä hyväksymispäätöksestä oikaisukehotuksen, jolloin päätöksen täytäntöönpano keskeytyy, kunnes kunta tekee uuden päätöksen.

Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan kirjeitse vain sitä erikseen kaavaehdotuksen nähtävänä ollessa pyytäneille.

Mikäli hyväksymispäätöksestä ei valiteta, kaava tulee voimaan Hämeenlinnan kaupungin kuulutuksella kaavan hyväksymispäätöksestä ja kaavan voimaan tulosta.

4.3 Yleiskaavan muuttamisen tarve ja tavoitteet

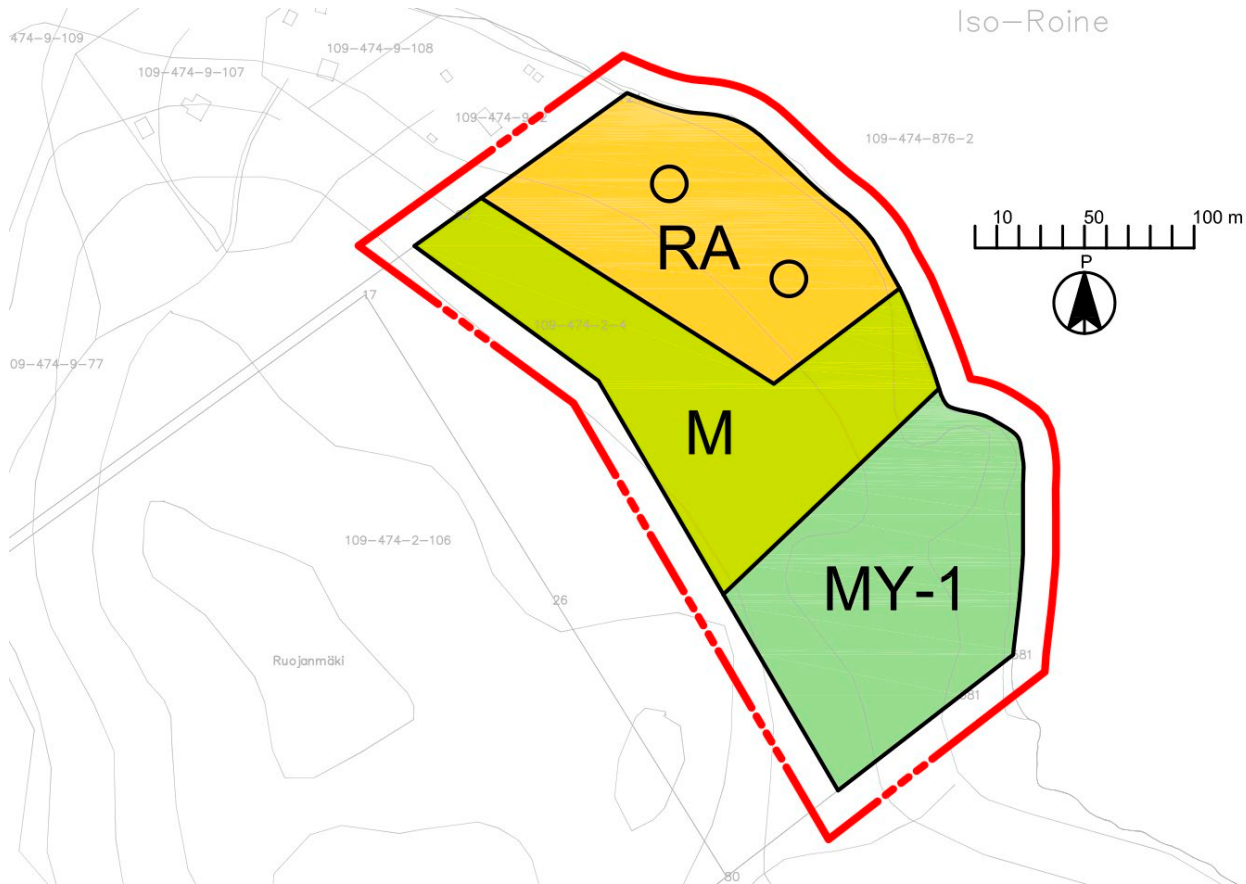


Kaava-alueen kaakkoisosassa sijaitsee lehto, joka on metsälain 10 §:n mukainen erityisen tärkeä elinympäristö, eikä siten rakennuspaikaksi soveltuva alue.

Suunnittelun tavoitteena on siirtää lomarakennuspaikat kaavamuutosalueen luoteisosaan (RA) ja osoittaa kaavamuutosalueen kaakkoisosassa sijaitseva lehto maa- ja metsätalousalueeksi, luonnonsuhteiltaan ja maisemaltaan arvokkaaksi alueeksi (MY). Muu osa kaava-alueesta säilytetään maa- ja metsätalousalueena (M). Siirrettävät rakennuspaikat on esitetty punaisilla palloilla. Kaavamuutosalueen raja on esitetty sinisellä viivalla.

5. YLEISKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT

5.1 Kaavan sisältö



Rantayleiskaavan muutoksessa kaava-alueelle on osoitettu loma-asuntoalue (RA), jolle on osoitettu kaksi uutta rakennuspaikkaa (O). Loma-asuntoalueen pinta-ala on noin 1,3 ha ja rantaviivaa siinä on 160 metriä.

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, joka on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (MY-1). Alueella sijaitsee metsälain 10 §:n mukainen erityisen tärkeä elinympäristö. Alueella voidaan tehdä varovaisia hoito- ja käyttö- toimenpiteitä, joissa elinympäristöjen ominaispiirteet säilytetään tai niitä vahvistetaan. Alueella ei saa tehdä uudistushakkuuta, metsätietä, kasvupaikalle ominaista kasvillisuutta vahingoittavaa maanpinnan käsittelyä, ojitusta, purojen ja norojen perkausta eikä käyttää kemiallisia torjunta-aineita.

Muu osa kaava-alueesta säilytetään maa- ja metsätalousalueena (M).

Rantayleiskaavan muutoksessa on annettu seuraavat yleismääräykset:

Tämän yleiskaavan perusteella voidaan myöntää rakennuslupa.

Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 4000 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen ja enintään puolitoistakerroksisen loma-asunnon sekä tarpeelliset sauna- ja talousrakennukset. Rakennusten lukumäärä saa olla enintään viisi. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 210 k-m², josta päärakennus enintään 120 k-m². Talousrakennus saa olla enintään 30 k-m². Yksi talousrakennuksista saa olla katoksineen enintään 30-60 m², joka tulee sijoittaa taustamaastoon, vähintään 40 m päähän vesirajasta siten, että rakennus ei näy rantamaisemassa.

Kerrosalaltaan yli 100 k-m² päärakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 40 metriä. Muun rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä. Erillinen kerrosalaltaan enintään 25 m² suuruinen saunarakennus voidaan sijoittaa vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Kaava-alue sijaitsee Hauhon reitin valtakunnallisesti arvokkaassa kulttuurimaisemassa (VAMA 2021). Alueen yksityis- kohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on huomioitava, että kulttuurimaiseman arvojen säilyminen turvataan. Rakennusten sijoittamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota riittävän suojapuuston jäämiseen rakennusten ja rantaviivan väliin. Rakennukset tulee suunnitella mittasuhteiltaan, arkkitehtonisesti ja tyyllisesti alueelle sopivaksi. Rakennusten julkisivu- ja katemateriaalien tulee olla väritykseltään maisemaan sopivia. Kirkkaita tai heijastavia pintoja on vältettävä.

Rakennusta ei saa rakentaa tulvavesirajan alapuolelle. Kiinteistön kaikkien rakennusten alimman lattiatason on oltava vähintään yhden metrin ylävesirajaa korkeammalla. Jos ylävesirajaa ei tunneta, on alimman lattiatason oltava vähintään 1,5 m keskivedenkorkeuden yläpuolella.

Maa- ja metsätalousalueet on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle ei saa muodostaa rakennuspaikkoja. Rakennusoikeus on siirretty M- ja MY-alueilta rakennuspaikoille.

Rakennuspaikan jätevesien käsittelyssä noudatetaan voimassa olevaa lainsäädäntöä sekä kaupungin määräyksiä.

5.1.1 Perustelut

Rantarakennuspaikkojen määrä säilyy voimassa olevan Hauhon Ilmoilanselän rantayleiskaavan mukaisena.

Rakennusoikeuden määrässä ja kaavamääräyksissä on huomioitu Hämeenlinnan kaupungin rakennusjärjestys (kunnanvaltuusto 28.1.2019 §12) ja ranta-asumisen maankäytölliset periaatteet (kunnanhallitus 21.2.2022 § 72).

5.2 Kaavan vaikutukset

Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	Kaava mahdollistaa kahden loma-asunnon toteuttamisen kiinteistön Myllärniemi 109-474-2-4 alueelle. Rakennuspaikat sijoittuvat toteutuneiden rakennuspaikkojen eteläpuolelle.
Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	Kaavassa on annettu määräykset rakentamisen vähimmäisetäisyyksistä rantaviivasta, mikä vähentää rakentamisesta ja asumisesta aiheutuvia mahdollisia vaikutuksia vesistöön. Kaavassa on huomioitu tulvavesiraja määräämällä rakennusten alimman lattiatason korkeudesta.
Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	Voimassa olevan yleiskaavan mukaiset rakennuspaikat siirretään pois arvokkaasta luonnonympäristöstä lehdosta. Kaava mahdollistaa lehdon säilymisen. Määräys suojapuuston jättämisestä rantaan tukee luonnon monimuotoisuuden säilymismahdollisuuksia.

Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	Kiinteistöllä Myllärniemi 109-474-2-4 on tieoikeus (000-2006-K37989) kiinteistöjen Pikku-Hannula 109-474-1-81 ja Vähä-Hannula 109-474-2-106 välistä rajaa pitkin kulkevaan tiehen. Tie on rakennettu kiinteistön Myllärniemi 109-474-2-4 rajalle saakka. Kaavamuutos ei edellytä uusia liikennejärjestelyjä.
Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	Kaava tukee valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen VAMA 2021, Hauhon reitin kulttuurimaiseman ominaispiirteisiin kuuluvan lehdon säilymistä. Kaavassa on annettu määräykset suojapuuston jättämisestä rakennusten ja rantaviivan väliin sekä määräyksiä kulttuurimaiseman huomioivasta rakentamistavasta.
Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	Kaavalla ei ole vaikutusta elinkeinoelämään.
Maanomistajien tasapuoliseen kohteluun	Rakennuspaikkojen määrä säilyy kaava-alueella samana kuin voimassa olevassa rantayleiskaavassa. Rakennusoikeus perustuu Hämeenlinnan kaupungin rakennusjärjestykseen ja ranta-asumisen maankäytöllisiin periaatteisiin. Kaava ei aseta muita saman rantayleiskaavan alueella olevia maanomistajia huonompaan asemaan.

6. KAAVAN TOTEUTUS

Rantayleiskaavaan muutos voidaan toteuttaa välittömästi, kun kaava on saanut lainvoiman.

Alueen eteläosan lehtoalue, joka on metsälain 10 §:n mukainen erityisen tärkeä elinympäristö.

Alueella voidaan tehdä varovaisia hoito- ja käyttö- toimenpiteitä, joissa elinympäristöjen ominaispiirteet säilytetään tai niitä vahvistetaan. Alueella ei saa tehdä uudistushakkuuta, metsätietä, kasvupaikalle ominaista kasvillisuutta vahingoittavaa maanpinnan käsittelyä, ojitusta, purojen ja norojen perkausta eikä käyttää kemiallisia torjunta-aineita.

Nokialla 5.3.2025

Helena Väisänen

Arkkitehti SAFA

Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen