

HÄMEENLINNA

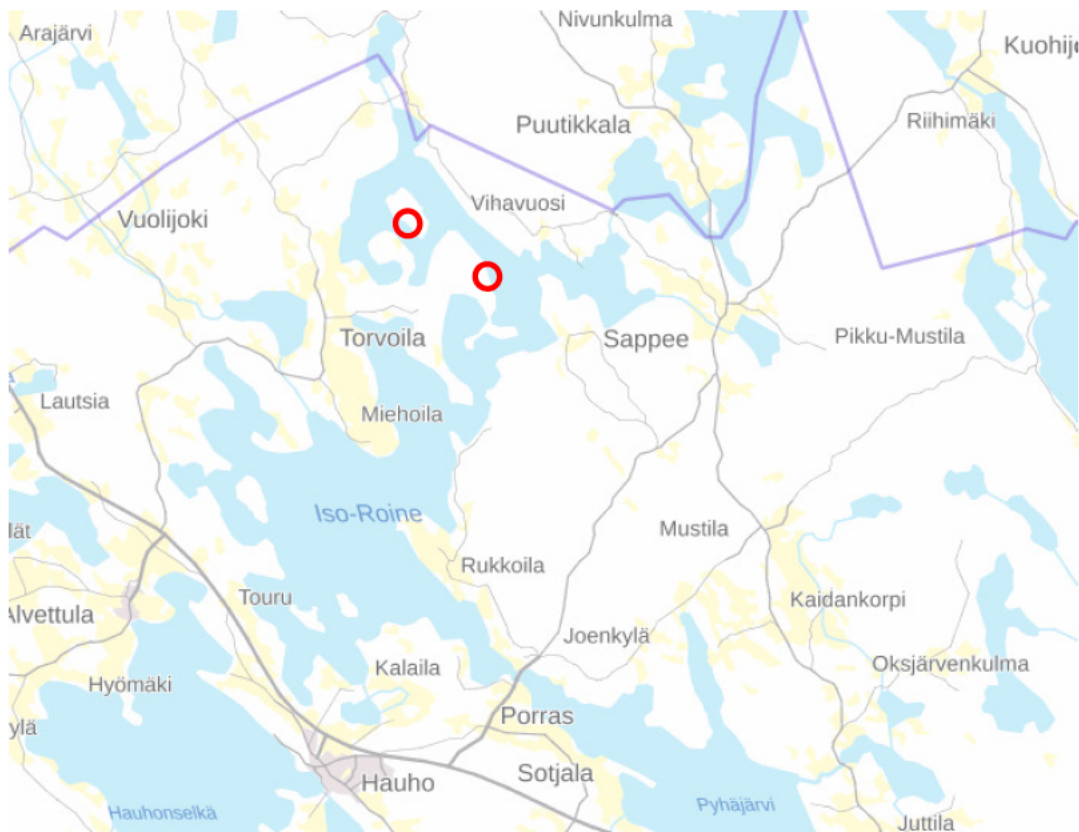
SALONSAAREN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA TÖLLIHAAN RANTA-ASEMAKAAVA 2

Iso-Roine / Rääkkiä

Salonsaari 109-468-5-138 (osa tilasta),
Töllihaka 109-458-5-109 (osa tilasta)
Siika 109-458-5-108

Kaavanumero: 9034

Dnro: HML/925/10.02.04.01/2017



Kaava-alueiden sijaintikartta.

KAAVASELOSTUS

14.8.2020

Tämä kaavaselostus koskee 14.4.2020 päivättyä Salonsaaren ranta-asetmakaavan muutosta (KARTTAOSA 1/2) ja Töllihaan ranta-asetmakaavaa 2 (KARTTAOSA 2/2) .

1. TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi: Salonsaaren ranta-asetmakaavan muutos ja Töllihaan ranta-asetmakaava 2
Tilat: Salonsaari 109-468-5-138 (osa tilasta)
Töllihaka 109-458-5-109 (osa tilasta)
Siika 109-458-5-108

Suunnittelualue sijaitsee kahdessa osassa Hämeenlinnan kaupungin ja Iso-Roineen vesistön pohjoisosassa. Alue kuului ennen 1.1.2009 kuntaliitosta Hauhon kuntaan.

Salonsaaren ranta-asetmakaavan muutosalue sijaitsee Iso-Roineen Salonsaari- nimisen saaren länsiosassa. Ranta-asetmakaavan muutos koskee 17.3.2016 voimaan tulleen Salonsaaren ranta-asetmakaavan loma-asuntojen korttelia 1 sekä maa- ja metsätalousaluetta (osaa tilasta Salonsaari 109-468-5-138).

Töllihaan ranta-asetmakaava 2 (ranta-asetmakaavan laajennus) laaditaan Painonselän länsirannalla (Hiiriniemessä) sijaitsevalle tilalle Siika 109-458-5-108 ja osalle tilaa Töllihaka 109-458-5-109. Ranta-asetmakaava laaditaan alkuperäisestä Töllihaan ranta-asetmakaavasta KHO:n päätöksellä 16.12.2016 kumoutuneelle ja kaavan voimaantulon ulkopuolelle jääneelle rannanosalle.

Töllihaan kaava-alueelta on matkaa n. 20 km Hauhon kirkonkylälle. Salonsaaren ranta-asetmakaavan muutosalueen pinta-ala on 1,20 ha ja alueeseen kuuluu 178 m Salonsaaren rantaviivaa. Töllihaan ranta-asetmakaava-alueen pinta-ala on 0,34 ha ja alueeseen kuuluu 57 m manteralueen rantaviivaa.

Suunnittelualue kuuluu 31.3.2000 vahvistetun Hauhon pohjoisosan rantayleiskaavan alueeseen. Salonsaaren nykyinen ranta-asetmakaava on tullut voimaan 17.3.2016. Suunnittelualueen Töllihaan osalle ei ole voimassa olevaa ranta-asetmakaavaa. Salonsaaren ranta-asetmakaavan muutosalueella (korttelin 1 tontilla) sijaitsee yksi loma-asunto. Kaavan muutosalue on muuten metsätalouskäytössä. Myös Töllihaan ranta-asetmakaavoitettava alue on metsätalouskäytössä.

Kaavan laadittutaja ja tilojen omistaja:

Yksityinen maanomistaja

Kaavan laatija:

Ympäristönsuunnittelu Oy Pirkanmaa / yhteyshenkilö Arto Remes
Sibeliuksenkatu 11 B 1, 13100 Hämeenlinna
puh. 040 162 9193, arto.remes@ymparistonsuunnittelu.fi

Ranta-asetmakaavan vireille tulosta on kuulutettu 28.9.2019.

Käsittely- ja hyväksymispäivämäärät:

Hämeenlinnan kaupunginhallitus: 14.9.2020 § 325

Hämeenlinnan kaupunginvaltuusto: 5.10.2020 § 101

Voimaantulo: 21.11.2020

SISÄLLYSLUETTELO

2 TIIVISTELMÄ	2
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	2
2.2 Ranta-asemakaava	2
2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen	3
3 LÄHTÖKOHDAT	3
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista	3
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	3
3.1.2 Luonnonympäristö	4
3.1.3 Rakennettu ympäristö	6
3.1.4 Maanomistus	7
3.2 Suunnittelutilanne	7
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	7
4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve	12
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	12
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	12
4.3.1 Osalliset	12
4.3.2 Vireille tulo	12
4.3.3 Hallinnollinen käsittely	13
4.3.4 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	13
4.3.5 Viranomaisyhteistyö	13
4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet	13
5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS	14
5.1 Kaavan rakenne	14
5.2 Suunnittelu- ja mitoituserusteet	14
5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	15
5.4 Aluevaraukset	15
5.4.1 Korttelialueet	15
5.4.2 Muut alueet	16
5.4.3 Ajoyhteydet ja tekninen huolto	16
5.5 Kaavan vaikutukset	17
5.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	17
5.5.2 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan	17
5.5.3 Sosiaaliset vaikutukset	17
5.5.4 Taloudelliset vaikutukset	17
5.5.5 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	18
5.5.6 Maanomistajien tasapuolinen kohtelu	18
5.6 Ympäristön häiriötekijät	18
5.7 Kaavamerkinnot ja -määräykset	19
6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	19

LIITTEET

1. Luontoselvitys (Luontoselvitys Kotkansiipi / Petri Parkko 2012, täydennys 2014)
2. Emätilaselvitys (Ympäristösuunnittelu Oy 2012, täydennys 2014, päivitys 2020)
3. Asemakaavan seurantalomake
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
5. Vastineet luonnosvaiheen lausuntoon ja mielipiteeseen

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireille tulo- ja valmisteluvaihe

	Salonsaaren ranta-asemakaavan muutoksen ja Töllihaan ranta-asemakaavan 2 valmistelu on aloitettu maanomistajan aloitteesta kesällä 2016.
28.5.2019	Hämeenlinnan kaupunki teki ranta-asemakaavan muutoksen ja ranta-asemakaavan laajennuksen käynnistämispäätöksen (Dnro HML/925/10.02.04.01/2017).
17.9.2019 (§ 463)	Kaavaluonnoksen hallinnollinen käsittely kaupunkirakennelautakunnassa. Kaupunkirakennelautakunta päätti kuuluttaa kaavan vireilletulosta ja asettaa ranta-asemakaavan luonnoksen nähtäville 30 päivän ajaksi.
30.9- 29.10.2019	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos pidettiin julkisesti nähtävillä (valmisteluvaiheen kuuleminen). Kaavamuutoksen/kaavan vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta kuulutettiin 28.9.2019 Kaupunki-uutiset- lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin Internet-sivuilla. Naapuritilojen maanomistajia tiedotettiin asiasta kirjeitse. Osallisilla oli mahdollisuus ilmaista kaavaluonnoksesta mielipiteensä. Kaavaluonnoksesta esitettiin yksi mielipide Hämeen ELY- keskus ilmoitti lausuntonaan, että ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa kaavasta.

Kaavaehdotusvaihe

5.5.2020	Kaavaehdotuksen hallinnollinen käsittely kaupunkirakennelautakunnassa. Kaupunkirakennelautakunta päätti asettaa ranta-asemakaavan ja ranta-asemakaavan muutoksen ehdotuksen nähtäville osalliskuulemista varten.
14.5.- 15.6.2020	Kaavaehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta kuulutettiin 13.5.2020 Kaupunki-uutiset- lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin Internet-sivuilla. Naapuritilojen maanomistajia tiedotettiin asiasta kirjeitse. Osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteensä (muistutus) asiassa. Kaavaehdotuksesta ei esitetty muistutuksia. Viranomaiset eivät lausuneet kaavaehdotuksesta. Nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen ei tehty muutoksia.

2.2 Ranta-asemakaava

Salonsaaren ranta-asemakaavan muutos 2

Salonsaaren ranta-asemakaavan muutos kohdistuu osaan tilan Salonsaari 109-468-5-138 ranta-alueesta. Kaavan muutos koskee voimassa olevan kaavan loma-asuntojen korttelialuetta (RA) 1 sekä maa- ja metsätalousaluetta (M). Kaavan muutosalueen RA- kortteliin 1 on osoitettu voimassa olevassa ranta-asemakaavassa yksi loma-asuntontti, jonka rakennusoikeus on 150 k-m².

Salonsaaren ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu loma-asuntojen (RA) korttelialue 1, jolle on osoitettu kaksi omarantaista loma-asuntonttia. Loma-asuntonttien rakennusoikeuden määrä on 150 k-m²/tontti.

Töllihaan ranta-asemakaava 2

Töllihaan ranta-asemakaavan laajennus (ranta-asemakaava) koskee tilaa Siika 109-458-5-108 sekä osaa tilasta Töllihaka 109-458-5-109. Alue on osoitettu ranta-asemakaavassa maa- ja metsätalousalueeksi (M).

2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen

Kaavan mahdollistama rakentaminen toteutetaan maanomistajien tarpeiden ja aikataulun mukaisesti.

Kaavan rakentamisalueiden toteutumista valvoo kaupungin rakennusvalvontaviranomainen.

3 LÄHTÖKOHDAT

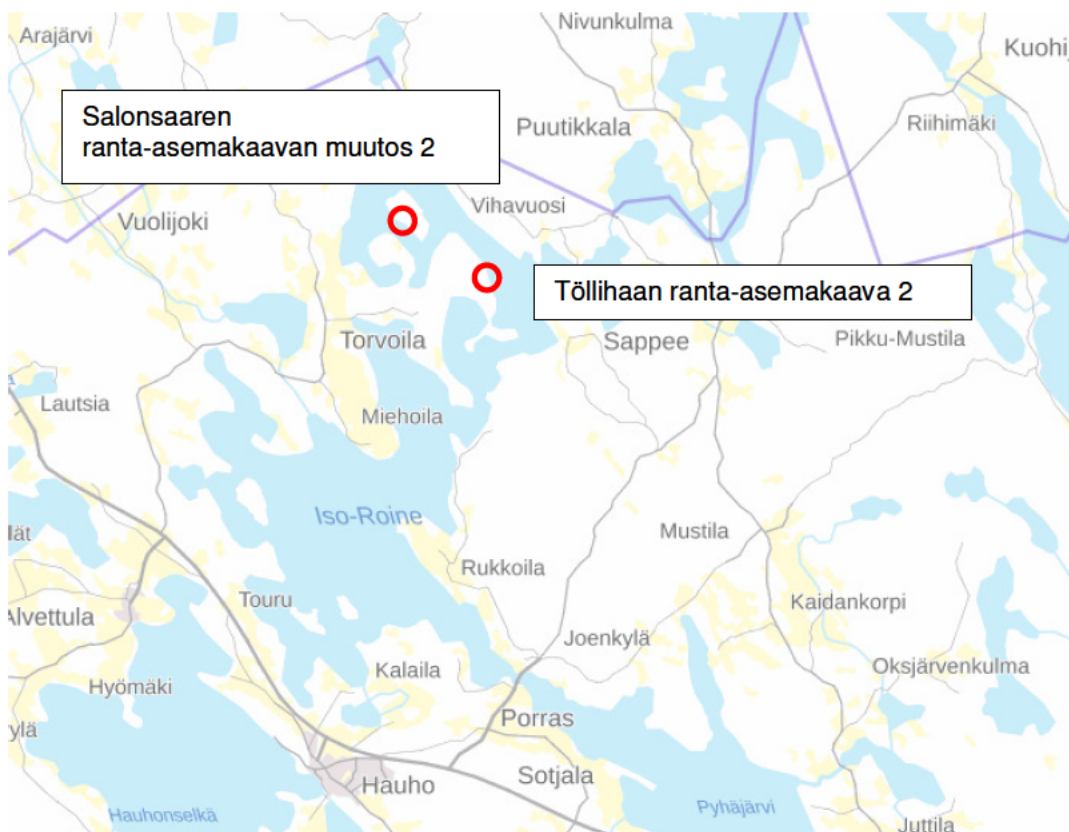
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee kahdessa osassa Hämeenlinnan kaupungin ja Iso-Roineen vesistön pohjoisosassa (Kuva 1). Alue kuului ennen 1.1.2009 kuntaliitosta Hauhon kuntaan.

Salonsaaren ranta-asemakaavan muutosalue sijaitsee Iso-Roineen Salonsaari- nimisen saaren länsiosassa (Kuva 2). Töllihaan ranta-asemakaava 2 (ranta-asemakaavan laajennus) laaditaan Painonselän länsirannalla (Hiiriniemessä) sijaitsevalle tilalle Siika 109-458-5-108 ja osalle tilaa Töllihaka 109-458-5-109 (Kuva 3). Salonsaaren ranta-asemakaavan muutosalueella (korttelin 1 tontilla) sijaitsee yksi loma-asunto. Kaavan muutosalue on muuten metsätalouskäytössä. Myös Töllihaan ranta-asemakaavoitettava alue on metsätalouskäytössä.

Töllihaan kaava-alueelta on matkaa n. 20 km Hauhon kirkonkylälle. Salonsaaren ranta-asemakaavan muutosalueen pinta-ala on 1,20 ha ja alueeseen kuuluu 178 m Salonsaaren rantaviivaa. Töllihaan ranta-asemakaava-alueen pinta-ala on 0,34 ha ja alueeseen kuuluu 57 m manneralueen rantaviivaa.



Kuva 1. Suunnittelualueiden likimääräiset sijainnit on esitetty punaisilla ympyröillä.



Kuva 2. Salonsaaren ranta-asemakaavan muutosalueen likim. raja on esitetty punaisella viivalla.



Kuva 3. Töllihän ranta-asemakaava-alueen likim. raja on esitetty punaisella viivalla.

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei sijaitse suojelualueita, suojeluohjelmien alueita eikä merkittäviä ympäristöhäiriöiden lähteitä. Salonsaaren lounaisrannalla sijaitsee Hämeen lääninhallituksen päätöksellä 16.2.1965 rauhoitettu luonnonmuistomerkki; kolmihaarainen viuhkamänty (kuva 4).

Salonsaaren pohjoispäähän on perustettu METSO-ohjelmassa luonnonsuojelualue (YSA207797), joka sijaitsee noin 450 metriä pohjoiseen kaavan muutosalueesta.

Vesistön ominaispiirteet

Suunnittelualue sijaitsee Rääkkiän vesistön rannalla, joka on Iso-Roineen yksi osa. Iso-Roine osa-alueineen kuuluu Kokemäenjoen vesistön Hauhon reittiin. Se yhdistyy pohjoisessa Vähä-Roineen ja Vihavuoden kosken kautta Kukkiaan, idässä Lehdesmäen joen kautta Pyhäjärveen ja etelässä Viitsilän vuolteen kautta Ilmoilanselkään ja Hauhonselkään. Iso-Roineen vesistöalue on luokiteltu vesistöjen tilan arvioinnin 2019 mukaan ekologiselta tilaltaan erinomaiseksi.

Luonnonolosuhteet

Suunnittelualueelle on laadittu 17.3.2016 voimaan tuleen Salonsaaren ranta-asetmakaavan muutoksen yhteydessä luontoselvitys keväällä / kesällä 2012. Luontoselvitykseen sisältyy myös Salonsaaren liito-oravakartoitus keväältä 2014. Luontoselvitys on selostuksen liitteenä 1.

Salonsaari

Salonsaaresta ei löytynyt merkkejä liito-oravasta, eikä lajin esiintyminen alueella ole luontoselvityksen mukaan lähivuosiinakaan todennäköistä. Luontoselvityksen mukaan Salonsaaren rannat eivät ole hyvää elinympäristöä liitteen IV (a) sudenkorentolajeille, eikä alueella tehty havain-toja viitasammakosta (Dir IV).

Luontoselvityksessä on tuotu esille Salonsaaren alueelta neljä paikallisesti arvokkaaksi luokiteltavaa luontokohdetta; rauhoitettu maisemamänty (viuhkamänty) saaren lounaisrannalla, ojittamaton suo Salonsaaren tilan pohjoisosassa, saaren kaakkoisosan niemenkärki ja lounaisrannan lehtolaikku. Nämä luontokohteet eivät kuitenkaan sijaitse tämän kaavamuutoksen alueella. Luontokohteet on huomioitu alueella voimassa olevassa ranta-asetmakaavassa.

Töllihaan ranta-alue

Töllihaan ranta-alueelta ei löytynyt merkkejä liito-oravasta, eikä lajin esiintyminen alueella ole luontoselvityksen mukaan lähivuosiinakaan todennäköistä. Töllihaan alue on nykyisin suurelta osin taimikkoa, mutta alueelle on jätetty metsän hakkuussa joidenkin haapojen ja siemenmännien lisäksi huomattava määrä metsälehmusta sekä joitakin runkomaisia metsävaahteroita.

Luontoselvityksen päätelmissä ja suosituksissa esitetään, että Töllihaan kohde ei enää nykyisellään täytä jalopuumetsikkönä luonnonsuojelulain vaatimuksia. Vaikka runkolukuvaatimus, 20 kpl runkomaisia ($\varnothing > 7$ cm) jalopuita/hehtaari, täyttyy selvästi, on metsän ominaispiirteitä muutettu hyvin voimakkaasti hakkaamalla muu puusto. Alueesta voi tulla taimikon kasvaessa erittäin arvokas luontokohde, joten metsälehmukset ja runkovaahterat on syytä jättää mahdollisuuksien mukaan rakentamisen ja hakkuiden ulkopuolelle. Alueella ei ole arvokkaita elinympäristöjä eikä metsälehmusten lisäksi muita sellaisia luontoarvoja, jotka tulisi huomioida rakennuspaikkojen suunnittelussa.

Töllihaan ranta-alueen runkomaiset metsälehmukset sijaitsevat tämän ranta-asetmakaavan täydennysalueen ulkopuolella. Töllihaan metsälehmukset on huomioitu alueella voimassa olevassa ranta-asetmakaavassa.



Kuva 4. Luonnonsuojelulla rauhoitettu kolmihaarainen viuhkamänty Salonsaaren lounaisrannalla.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä alueet kuulu arvokkaiksi luokiteltuihin kulttuuriympäristöihin.

Väestö ja rakennuskanta

Töllihaan ranta-asetakaavoitettava alue on rakentamaton. Ranta-asetakaava-alueen pohjoispuolella n. 170 m etäisyydellä sijaitsee kaksi vanhaa lomarakennuspaikkaa.

Salonsaaren ranta-asetakaavan muutosalueella, voimassa olevan ranta-asetakaavan korttelin 1 tontilla, sijaitsee loma-asunto (Kuva 5). Salonsaaren kaavan muutosalueen pohjoispuolella sijaitsee yksi vanha lomarakennuspaikka ja Salonsaaren etelärannalla kolme rakentunutta lomarakennuspaikkaa.



Kuva 5. Salonsaaren ranta-asetakaavan korttelin 1 loma-asunto.

Palvelut ja työpaikat

Suunnittelualueella ei ole palveluita tai työpaikkoja. Alueella harjoitetaan metsätaloutta metsäsuunnitelman ohjaamana.

Lähipalvelut sijaitsevat Hauhon kirkonkylällä noin 20 km etäisyydellä Töllihaan kaava-alueelta. Lähimmät kaupungit sijaitsevat Puutikkalassa, Aitoossa ja Luopioisten kirkonkylällä. Alueelta on etäisyyttä Hämeenlinnan kaupungin keskustan palveluihin noin 43 kilometriä.

Virkistys

Iso-Roineen - Vähä-Roineen - Rääkkiän vesistö tarjoaa monipuoliset ja laaja-alaiset mahdollisuudet virkistyskäyttöön esim. kalastukseen ja vesistömatkailuun.

Suunnittelualueiden läheisyydessä ei kulje veneilyreittejä, minkä vuoksi suunnittelualueen rannoilla ei ole erityistä rantautumispainetta. Suunnittelualueen rannoilla ei ole myöskään erityisiä rantautumiseen houkuttelevia rannanosia esim. luonnonsatamia tai hiekkarantoja. Salonsaaren kaavamuutosalueella tai Töllihaan ranta-asetakaavoitettavalla alueella ei ole merkkejä yleisestä virkistyskäytöstä. Kaava-alueen mahdollinen virkistyskäyttö olisi luonteeltaan lähinnä jokamiehenoikeudella tapahtuvaa liikkumista ranta- ja vesialueilla. Salonsaaren kaavan muutosalueella sijaitseva vanha loma-asunto ja kaavan muutosalueen pohjoispuolinen naapuritilan vanha lomarakennuspaikka rajoittavat alueen käyttöä jokamiehenoikeudella tapahtuvaan liikkumiseen.

Voimassa olevan Salonsaaren ja Töllihaan ranta-asetakaavan laatimisen yhteydessä on neuvoteltu Salonsaaren mahdollisesta virkistyskäyttöarvosta Hämeen liiton / Hämeen virkistysalueyhdistyksen kanssa. Saaren yleinen virkistyskäyttöarvo todettiin neuvottelussa kuitenkin vähäiseksi ja saaren alue on osoitettu ranta-asetakaavassa loma-asuntoalueita lukuun ottamatta tavanomaiseksi maa- ja metsätalousalueeksi.

Liikenne

Töllihaan ranta-asemakaavan alueeseen kuuluva rannanosa on hyvin saavutettavissa olevaa tiestöä pitkin. Torvoilan tiehen liittyvä Hirniementie toimii Hiiriniemen alueen kokoojamaisena tienä. Tiestö on lähinnä alueen asukkaiden ja loma-asukkaiden käytössä, eikä tiestöllä kulje raskasta liikennettä.

Kulkeminen Salonsaareen tapahtuu vesiteitse. Salonsaaren voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisille loma-asuntokortteleille 1, 2, 4 ja korttelin 3 tonteille 1-3 on järjestetty kulkuyhteys Töllihaan ranta-asemakaavassa osoitetun yksityisen venevalkaman kautta. Venevalkama on tarkoitettu myös maanomistajan ja alueeseen käyttöoikeuden saaneiden kiinteistöjen/tahojen käyttöön.

Salonsaaren tilalle on myös perustettu venevalkamaoikeus, tieoikeus ja oikeus autojen pitämiseen 18.11.2008 rekisteröidyllä maanmittaustoimituksella Kisamaan tilan RN:o 109-468-5-117 alueelle. Kisamaan tila sijaitsee aivan Rääkkiän vesistön pohjoisosassa. Kisamaan tilan alueelle perustettu venevalkamaoikeus sopii kuitenkin maastollisesti ja myös etäisyytensä puolesta huonosti tarkoitukseensa eikä venevalkamaa ole käytetty Salonsaareen kulkemiseen. Kulkeminen Salonsaareen tulee tapahtumaan voimassa olevan Töllihaan ranta-asemakaavan venevalkamasta.

Tekninen huolto

Salonsaaren ja Hiiriniemen alueilla ei ole kunnallista vesihuoltoverkostoa. Salonsaareen on rakennettu sähkö- ja datakaapeli.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen tilat ovat yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (Vat)

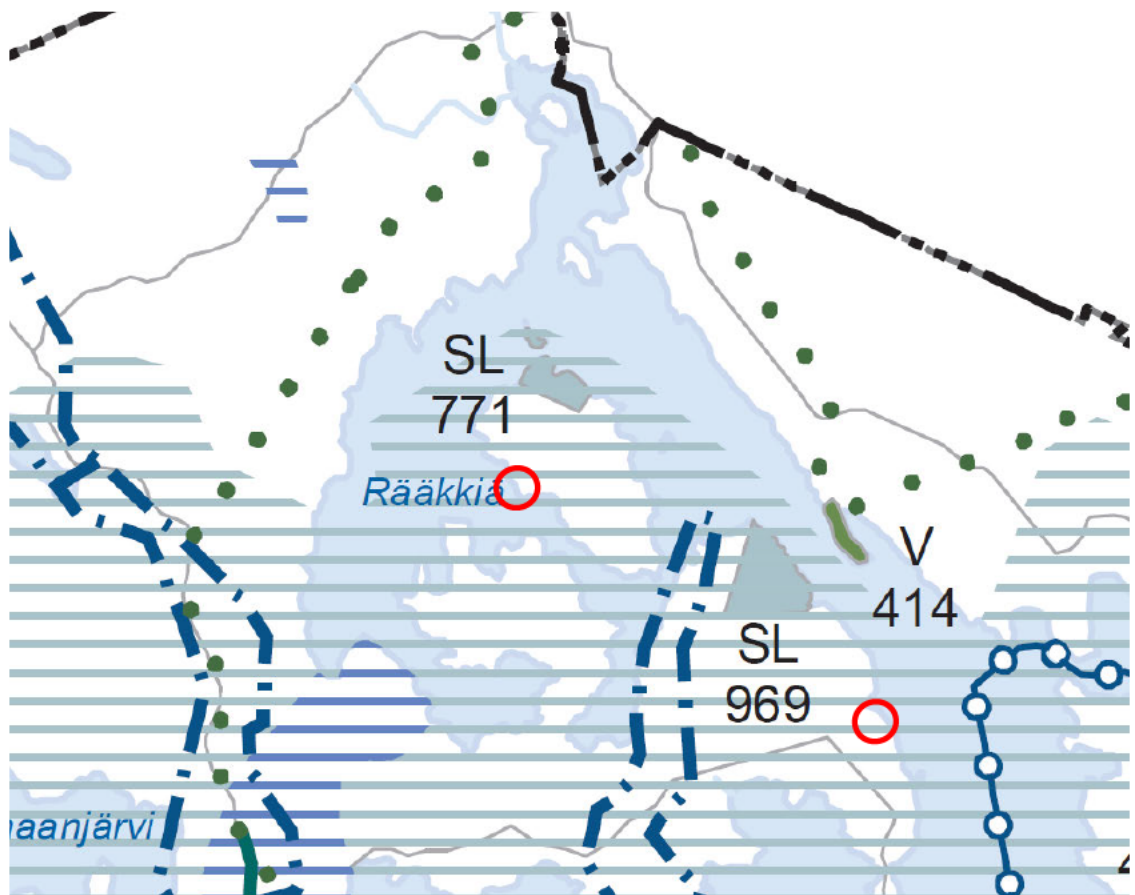
Valtioneuvoston päätöksen 14.12.2017 mukaiset uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten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

Maakuntakaava

Suunnittelualue kuuluu Kanta-Hämeen maakuntakaavan 2040 alueeseen (Kuva 4). Maakuntakaava 2040 on kokonaismaakuntakaava, joka alueellisesti kattaa koko Kanta-Hämeen maakunnan. Maakuntavaltuuston 27.5.2019 hyväksymä maakuntakaava 2040 on 12.9.2019 kuultu tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman. Lähes koko Iso-Roineen / Rääkkiän vesistön alue on osoitettu maakuntakaavassa 2040 maakunnallisesti merkittäväksi maisema-alueeksi. Suunnittelualueille ei kohdistu muita maakuntakaavamerkintöjä.



= Maakunnallisesti merkittävä maisema-alue



Kuva 6. Ote Kanta-Hämeen maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueiden sijainti on esitetty likimääräisesti punaisilla ympyröillä

Yleiskaava

Alueella on voimassa Hauhon pohjoisosan rantayleiskaava, joka on vahvistettu 31.3.2000. Salonsaaren suunnittelualueen osalle on osoitettu rantayleiskaavassa yksi vanha lomarakennuspaikka (RA) ja yksi uusi lomarakennuspaikka. Töllihään suunnittelualueen osa on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueeksi (M) (Kuva 7).



Kuva 7. Ote Hauhon pohjoisosan rantayleiskaavasta. Suunnittelualueiden sijainti on esitetty likimääräisesti punaisilla ympyröillä.

Ranta-asemakaava

Salonsaaren ranta-asemakaava on tullut voimaan 17.3.2016. Kaavan muutosalueelle on osoitettu loma-asuntoalueen korttelin 1 loma-asuntotontti (RA) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M) (Kuva 8). Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu urheilu-, virkistys-, ja leikkialueeksi varattu alue (vu/le) on tarkoitettu myös korttelin 1 käyttöön. Töllihaan nyt ranta-asemakaavoitettavalla alueella ei ole voimassa olevaa ranta-asemakaavaa. Töllihaan ranta-asemakaava kumoutui nyt kaavoitettavalta rannanosalta Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 16.12.2016. Töllihaan ranta-asemakaava on tullut muilta osin voimaan 17.3.2016 (Kuva 9). Töllihaan ranta-asemakaavassa osoitettu yksityinen venevalkama (LV-1) on tarkoitettu myös korttelin 1 käyttöön.



Kuva 8. Ote voimassa olevasta Salonsaaren ranta-asemakaavasta. Kaavan likimääräinen muutosalue on esitetty punaisella viivalla.

Suojelupäätökset

Salonsaaren lounaisrannalla sijaitsee Hämeen lääninhallituksen päätöksellä 16.2.1965 rauhoitettu luonnonmuistomerkki; kolmihaarainen viuhkamänty.

Oikeuden päätökset

Kaavahankkeessa huomioidaan Hämeenlinnan hallinto-oikeuden 9.12.2015 ja Korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) 16.12.2016 päätökset koskien valituksia 17.3.2016 voimaan tulleen Salonsaaren ranta-asetmakaavan muutoksen ja Tölölihaan ranta-asetmakaavan hyväksymispäätöksestä. Kaavassa osoitettujen uusien rakennuspaikkojen lukumäärä oli KHO:n päätöksen perusteella hyväksyttävä, mutta Tölölihaan ranta-asetmakaava kumoutui osittain yhden uuden rakennuspaikan osalta, johtuen rakennusoikeuden siirrosta Salonsaaresta Tölölihaan rakentamisesta vapaalle rannanosalle. Kaavaratkaisu oli kyseisen rakennuspaikan sijoittamisen osalta ranta-asetmakaavan erityisten sisältövaatimusten vastainen. Tällä kaavamuutoksella Ylhäisen emättilan jäljellä oleva rakennusoikeus osoitetaan Salonsaareen yhtenäisesti jo rakentuneen rakennuspaikan viereen.

Oleva selvitysaineisto ja inventoinnit

Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset

- ✚ Museovirasto; Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY-inventointi 2009)
- Alue ei kuulu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.
- ✚ Rakennettu HÄME (Hämeen liitto 2003)
- Alue ei kuulu maakunnallisesti arvokkaisiin rakennettuihin ympäristöihin.
- ✚ Hämeen ympäristökeskus; Kolmen kunnan rakennusinventointi: Hauho, Lammi, Tuulos (HATULA) 2001.
- Aineistoissa ei ole mainintaa suunnittelualueella sijaitsevista rakennetuista kohteista.
- ✚ Museovirasto; Muinaisjäännösrekisteri.
- Alueella ei ole tiedossa muinaismuistolain mukaisia kohteita.
- ✚ Hämeen liiton julkaisu V:84 2007; Kanta-Hämeen muinaisrannat
- Julkaisussa ei ole mainintoja siitä, että alueella sijaitsisi muinaisrantoihin liittyviä muodostelmia.

Luonnonympäristö ja maisema

- ✚ Ympäristöministeriö: Arvokkaat maisema-alueet (Maisema-alue työryhmän mietintö 1993)
- Alue ei kuulu valtakunnallisesti maisemallisesti arvokkaiksi luettaviin kohteisiin.
- ✚ Hämeenlinnan seudun ktt:n ky:n ympäristöosaston julkaisu 32; Hauhon luontopas. Heli Jutila, 2004.
- ✚ Ympäristöministeriön julkaisu 2011: Valtakunnallisesti arvokkaat tuuli- ja rantakerrostumat
- Alueella ei sijaitse valtakunnallisesti arvokkaita tuuli- tai rantakerrostumia
- ✚ Hämeen valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi 2011. Ehdotus Kanta-Hämeen ja Päijät-Hämeen valtakunnallisesti arvokkaiksi maisema-alueiksi. Hämeen ELY-keskus, Koski, K. 2011.
- Alue ei kuulu valtakunnallisesti maisemallisesti arvokkaiksi luettaviin kohteisiin
- ✚ Ympäristöhallinnon Avoin tietopalvelu
- Alueella ei ole suunnittelutyössä huomioitavia kohteita esim. suojelualueita tai pilaantuneita maa-alueita
- ✚ 17.3.2016 voimaan tulleen Salonsaaren ranta-asetmakaavan muutoksen ja Tölölihaan ranta-asetmakaavan luontoselvitys (Luontoselvitys Kotkansiipi / Petri Parkko 2012, täydennys 2014)

Muut selvitykset ja aineistot

- ✚ Kanta-Hämeen maakuntakaavan aineistot
- ✚ Hauhon Pohjoisosan rantayleiskaavan aineistot
- ✚ Voimassa olevan ranta-asetmakaavan aineistot
- ✚ Maanmittauslaitoksen toimituskartta (toimitusnumero 2010-365650)

17.3.2016 voimaan tulleen Salonsaaren ranta-asetmakaavan muutoksen ja Töllihäiden ranta-asetmakaavan emätilaselvitys (Ympäristönsuunnittelu Oy Pirkanmaa 2012, täydennys 2014)

Ranta-asetmakaavan muutosta/ranta-asetmakaavaa varten laadittavat selvitykset

Emätilaselvityksen tietosisältö tarkistetaan ja selvitys päivitetään Ylhäisen emätilan nykyistä rakentamis- ja kaavatilannetta kuvaavilta osin. Muilta osin ranta-asetmakaavan muutos ja ranta-asetmakaava laaditaan tukeutuen olemassa oleviin selvityksiin. Uusia selvityksiä ei ole tarpeen laatia.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Ranta-asetmakaavan suunnittelun tarve

Ranta-asetmakaavan muutoksen ja ranta-asetmakaavan laatimiseen on ryhdytty, koska Korkein hallinto-oikeus (KHO) kumosi 16.12.2016 päätöksellä osittain Hämeenlinnan kaupunginvaltuuston 9.12.2014 hyväksymän Salonsaaren ranta-asetmakaavan muutoksen ja Töllihäiden ranta-asetmakaavan. Töllihäiden ranta-asetmakaava kumoutui yhden uuden Töllihäiden ranta-alueelle osoitetun loma-asuntotontin osalta. KHO:n päätöksen perusteella Hämeenlinnan kaupunginvaltuuston 9.12.2014 hyväksymässä Salonsaaren ranta-asetmakaavan muutoksessa ja Töllihäiden ranta-asetmakaavassa osoitettujen uusien rakennuspaikkojen lukumäärä oli hyväksyttävä, mutta Töllihäiden ranta-asetmakaava kumoutui osittain yhden uuden rakennuspaikan osalta, johtuen rakennusoikeuden siirrosta Salonsaaresta Töllihäiden rakentamisesta vapaalle rannanosalle. Kaavaratkaisu oli kyseisen rakennuspaikan sijoittamisen osalta ranta-asetmakaavan erityisten sisältövaatimusten vastainen. Ylhäisen emätilan jäljellä oleva rakennusoikeus on tarkoitus osoittaa tällä ranta-asetmakaavan muutoksella ja laajennuksella KHO:n päätös huomioiden Salonsaareen yhtenäisesti jo rakentuneen rakennuspaikan viereen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Ranta-asetmakaavan muutoksen ja ranta-asetmakaavan valmistelu on aloitettu maanomistajan aloitteesta kesällä 2016.

Kaavahanke on käynnistynyt Hämeenlinnan kaupungin 28.5.2019 tekemään ranta-asetmakaavan muutoksen ja ranta-asetmakaavan laajennuksen käynnistämispäätökseen perustuen (Dnro HML/925/10.02.04.01/2017).

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- Hirniemen yksityistien tiekunta
- Sähköverkkoyhtiö Elenia

Viranomaiset

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

(Osallisluelettola täydennetään tarvittaessa työn edetessä)

4.3.2 Vireille tulo

Ranta-asetmakaavan muutoksen/ranta-asetmakaavan vireille tulosta on kuulutettu 28.9.2019.

4.3.3 Hallinnollinen käsittely

28.5.2019	Hämeenlinnan kaupungin asemakaava-arkkitehti teki ranta-asemakaavan muutoksen ja laajennuksen käynnistämispäätöksen (Dnro HML/925/10.02.04.01/2017).
KAURA 17.9.2019 (§ 463)	Kaavaluonnoksen hallinnollinen käsittely kaupunkirakennelautakunnassa. Kaupunkirakennelautakunta päätti kuuluttaa kaavan vireilletulosta ja asettaa ranta-asemakaavan luonnoksen nähtäville 30 päivän ajaksi.
KAURA 5.5.2020 (§ 84)	Kaavaehdotuksen käsittely Hämeenlinnan kaupunkirakennelautakunnassa. Kaupunkirakennelautakunta päätti asettaa ranta-asemakaavan ja ranta-asemakaavan muutoksen ehdotuksena nähtäville osalliskuulemista varten.

4.3.4 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

AJANKOHTA	SUUNNITTELUVAIHE
28.9.2019	Kaavan vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta kuulutettiin Kaupunkiuutiset-lehdessä, kaupungin ilmoitustauluilla ja kaupungin Internet-sivuilla. Naapurikiinteistöjen omistajia tiedotettiin kirjeitse.
30.9- 29.10.2019	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja muu kaavan valmisteluaineisto pidettiin julkisesti nähtävillä. Osallisilla oli mahdollisuus ilmaista kaavaluonnoksesta mielipiteensä. Kaavaluonnoksesta esitettiin yksi mielipide. Saatuaan palautteeseen on laadittu vastine, joka on selostuksen liitteenä 5. Esitetty mielipide ei aiheuttanut muutoksia kaavaratkaisuun.
14.5.- 15.6.2020	Kaavaehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta kuulutettiin 13.5.2020 Kaupunkiuutiset-lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin Internetsivuilla. Rajanaapurikiinteistöjen sekä Salonsaaren kaava-alueen osan vastarannan kiinteistöjen omistajia tiedotettiin asiasta kirjeitse. Osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteensä (muistutus) asiassa. Kaavaehdotuksesta ei esitetty muistutuksia.

4.3.5 Viranomaisyhteistyö

AJANKOHTA	SUUNNITTELUVAIHE
30.9- 29.10.2019	Hämeenlinnan kaupunki pyysi kaavaluonnoksesta tarvittavat lausunnot. Hämeen ELY-keskus ilmoitti lausuntonaan, että ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa kaavasta.
14.5.- 15.6.2020	Hämeenlinnan kaupunki pyysi kaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot. Viranomaiset eivät lausuneet kaavaehdotuksesta.

4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavan muutoksen tarkoituksena on osoittaa yksi loma-asuntotontti lisää Salonsaaren voimassa olevan ranta-asemakaavan RA-korttelin 1 vanhan loma-asuntotontin pohjoispuolelle. Uusi loma-asuntotontti sijoitetaan yhtenäisesti vanhan rakentuneen loma-asuntotontin viereen tarkoitukseen hyvin sopivalle rannanosalle. Alue sopii myös voimassa olevan kaavan selvitysten perusteella hyvin rakentamiskäyttöön. Töllihaan ranta-asemakaavan laajennuksella osoitetaan Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 16.12.2016 kumoutunut ja alkuperäisen Töllihaan ranta-asemakaavan voimaantulon ulkopuolelle jäänyt rannanosa maa- ja metsätalousalueeksi.

Ranta-asemakaavan muutos ja laajennus (ranta-asemakaava) laaditaan huomioiden Hämeenlinnan hallinto-oikeuden 9.12.2015 ja KHO:n 16.12.2016 päätökset koskien valituksia alkuperäisen Salonsaaren ranta-asemakaavan muutoksen ja Töllihaan ranta-asemakaavan hyväksymispäätöksestä. Kaavassa osoitettujen uusien rakennuspaikkojen lukumäärä oli KHO:n pää-

töksen perusteella hyväksyttävä, mutta Töllihaan ranta-asetmakaava kumoutui osittain yhden uuden rakennuspaikan osalta johtuen rakennusoikeuden siirrosta Salonsaaresta Töllihaan rakentamisesta vapaalle rannanosalle. Kaavaratkaisu oli kyseisen Töllihaan ranta-alueen rakennuspaikan sijoittamisen osalta ranta-asetmakaavan erityisten sisältövaatimusten vastainen. Tällä kaavamuutoksella Ylhäisen emätilan jäljellä oleva rakennusoikeus osoitetaan Salonsaareen yhtenäisesti jo rakentuneen rakennuspaikan viereen.

Ranta-asetmakaavan muutos ja laajennus laaditaan noudattaen 17.3.2016 voimaan tulleen Salonsaaren ranta-asetmakaavan ja Töllihaan ranta-asetmakaavan merkintä- ja määräystekniikkaa.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Salonsaaren ranta-asetmakaavan muutos 2

Salonsaaren ranta-asetmakaavan muutos kohdistuu osaan tilan Salonsaari 109-468-5-138 ranta-alueesta. Kaavan muutos koskee voimassa olevan kaavan loma-asuntojen korttelialuetta (RA) 1 sekä maa- ja metsätalousaluetta (M). Kaavan muutosalueen RA- kortteliin 1 on osoitettu voimassa olevassa ranta-asetmakaavassa yksi loma-asuntotontti, jonka rakennusoikeus on 150 k-m².

Salonsaaren ranta-asetmakaavan muutoksella muodostuu loma-asuntojen (RA) korttelialue 1, jolle on osoitettu kaksi omarantaista loma-asuntotonttia. Loma-asuntotonttien rakennusoikeuden määrä on 150 k-m²/tontti.

Töllihaan ranta-asetmakaava 2

Töllihaan ranta-asetmakaavan laajennus (ranta-asetmakaava) koskee tilaa Siika 109-458-5-108 sekä osaa tilasta Töllihaka 109-458-5-109. Alue on osoitettu ranta-asetmakaavassa maa- ja metsätalousalueeksi (M).

5.2 Suunnittelu- ja mitoitusperusteet

Tämä ranta-asetmakaavan muutos ja laajennus (ranta-asetmakaava) laaditaan noudattaen 17.3.2016 pääosiltaan voimaan tulleen Salonsaaren ranta-asetmakaavan muutoksen ja Töllihaan ranta-asetmakaavan Hauhon pohjoisosan rantayleiskaavan mukaisia suunnittelu- ja mitoitusperusteita.

Salonsaaren tila 109-468-5-138 kuuluu rantasuunnittelun emätilan YLHÄINEN RN:o 5:36 alueeseen (rekisteröity 8.4.1959).

Töllihaan tila 109-458-5-109 ja tila Siika 109-458-5-108 kuuluvat rantasuunnittelun emätilan ALI-ARVELA RN:o 5:9 alueeseen (rekisteröity 20.5.1953).

Ylhäisen emätilan RN:o 5:36 ranta-alueiden rakennusoikeus on Hauhon pohjoisosan rantayleiskaavan suunnittelu- ja mitoitusperusteiden mukaan yhteensä 13,20 rakennuspaikkaa. Ylhäisen emätilan alueelle on rakentunut seitsemän lomarakennuspaikkaa, joista kaksi sijaitsee Salonsaaren ranta-asetmakaavoitetulla alueella. Lisäksi Salonsaaran voimassa olevassa ranta-asetmakaavassa on osoitettu viisi vielä toteutumaton lomarakennuspaikka. Yhteensä ylhäisen emätilan alueella on käytetty rantarakennusoikeutta 12 lomarakennuspaikkaa. Ylhäisen emätilan jäljellä oleva rakennusoikeus on siten 1,20 = 1 rakennuspaikka. Emätilan alueen nykyisten tilojen hyödyntämä rakennusoikeus ja tilojen rantaviivapituudet huomioiden tämä emätilan jäljellä oleva rakennusoikeus kuuluu Salonsaaren tilalle 109-468-5-138.

17.3.2016 voimaan tulleessa Salonsaaren ranta-asetmakaavan muutoksessa on osoitettu Salonsaareen Salonsaaren tilalle 109-468-5-138 kuusi lomarakennuspaikkaa, joista viisi on uusia lomarakennuspaikkoja. Yksi Ylhäisen emätilan jäljellä oleva rakennuspaikka oli osoitettu Töllihaan ranta-asetmakaavassa Töllihaan mantereeseen ranta-alueelle. Töllihaan ranta-asetmakaava kumoutui tämän yhden uuden rakennuspaikan osalta KHO:n päätöksellä 16.12.2016 johtuen rakennuspaikan siirrosta Salonsaaresta Töllihaan yhtenäisesti rakentamisesta vapaalle rannanosalle. Kyseinen Ylhäisen emätilan jäljellä oleva yhden rakennuspaikan rakennusoikeus kuuluu

kaavan suunnittelu- ja mitoitusperusteen mukaan Salonsaaren tilalle 109-468-5-138 ja tulee osoittaa KHO:n päätös huomioiden Salonsaaren tilalle Salonsaareen.

Ylhäisen emätilan rantarakentamisen keskimääräiseksi mitoitukseksi tulee tämän ranta-
asemakaavan muutoksen toteutuessa **6,1** rakennuspaikkaa / ranta-km todelliseen rantaviivaan
suhteutettuna ja **6,9** rakennuspaikkaa / ranta-km muunnetun rantaviivan pituuteen suhteutettu-
na.

Emätilaselvitys (Ympäristösuunnittelu Oy 2012, täydennys 2014, päivitys 2020) on selostuk-
sen liitteenä 2.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Salonsaaren ranta-asemakaavan muutosalueella ei ole luonnonsuojelulain mukaisia suojeltavia
luontotyyppejä, metsälain mukaisia arvokkaita elinympäristöjä, vesilain mukaisia kohteita tai
 muita luontokohteita, jotka tulisi huomioida maankäytön suunnittelussa. Salonsaaren paikalli-
sesti arvokkaat luontokohteet sijaitsevat tämän kaavamuutosalueen ulkopuolella. Paikallisesti
arvokkaat luontokohteet on huomioitu 17.3.2016 voimaan tulleessa ranta-asemakaavassa.

Töllihaan ranta-asemakaavan alueelta inventoidut runkomaisten metsälehmuksien alueet sijait-
sevat tämän ranta-asemakaavan ulkopuolella. Metsälehmuksien esiintymisalueet on huomioitu
17.3.2016 voimaan tulleessa ranta-asemakaavassa.

Haja-asutusalueen rakennuspaikkojen talousjätevesien käsittelyvaatimukset määrittellään kaa-
van laatimisajankohtana Valtioneuvoston asetuksessa 157/2017. Lisäksi Hämeenlinnan kau-
pungin ympäristönsuojelumääräyksissä on jätevesien johtamista ja käsittelyä koskevia mää-
räyksiä. Kun kaavalla Salonsaareen osoitetun yhden uuden loma-asuntotontin ja yhden vanhan
loma-asuntotontin jätevesien käsittely hoidetaan asetuksen säädösten ja kaupungin määräys-
ten mukaisesti, niin kaavan toteutumisesta ei ole haitallista vaikutusta Iso-Roineen/Rääkkiän ve-
sistön tilaan.

Salonsaaren kaavamuutoksella on osoitettu voimassa olevan kaavan mukainen yksi rakentunut
loma-asuntotontti ja yksi uusi loma-asuntotontti. Kaavan muutoksesta ei aiheudu merkittävää
vaikutusta kaavan muutosalueen lähiympäristön tilaan. Töllihaan ranta-asemakaavan laajen-
nusalue on osoitettu alueen nykyisen maankäytön mukaisesti maa- ja metsätalousalueeksi.
Kaavan laajennus ei vaikuta mitenkään alueen nykytilaan tai alueen lähiympäristöön.

5.4 Aluevaraukset

5.4.1 Korttelialueet

Loma-asuntojen korttelialue (RA)

Ranta-asemakaavan muutos koskee loma-asuntoalueen (RA) korttelia 1 (tontti 1) sekä maa- ja
metsätalousaluetta (M). Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu loma-asuntoalueen (RA)
korttelin 1 tontit 1 ja 2. Tontin 1 pinta-ala on 6103 m² ja tontin 2 pinta-ala 5912 m².

Korttelin 1 uusi loma-asuntotontti on sijoitettu yhtenäisesti voimassa olevan ranta-asemakaavan
mukaisen vanhan jo rakentuneen loma-asuntotontin pohjoispuolelle. Vanhan tontin aluevaraus-
ta on supistettu siten, että alueelle muodostuu yhtenäinen kahden loma-asuntotontin rakenta-
misalue. Uusi tontti on rajattu pohjoisosasta siten, että tontin pohjoispuolella oleva jyrkkäpiirtei-
nen kumpare jää tontin ulkopuolelle suoja-alueeksi uuden tontin ja naapuritilan vanhan raken-
nuspaikan väliin. Kaavamuutoksella osoitettu uusi korttelin 1 tontti 2 sopii korkeusasemaltaan ja
maastollisesti erittäin hyvin rantarakentamiseen. Loma-asuntotontin pinta-ala mahdollistaa hy-
vin mm. jätevesien käsittelyn tontilla.

Kullekin korttelin 1 tontille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asunnon sekä sauna- ja ta-
lousrakennuksia. Rakennusten kokonaislukumäärä saa olla enintään neljä. Tontin rakennusten
yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 m². Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään
100 m², erillisen saunarakennuksen enintään 25 m² ja muun talousrakennuksen enintään 30
m². Kerrosalaan kuulumattomia katettuja terasseja ja katoksia saa rakentaa enintään 30 % ra-
kennuksen kerrosalasta, kuitenkin enintään 20 m².

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 25 m etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Erillinen saunarakennus voidaan sijoittaa myös kaavassa osoitetun rakennusalan ja rannan väliselle alueelle, kuitenkin vähintään 15 m etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Venevaja ei saa pääosin ulottua veden päälle.

Kullekin tontille saa rakentaa enintään kerrosluvun II (1/2) mukaisen loma-asunnon. Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Ullakon rakentaminen vajaan kattokerroksen päälle on kielletty.

Voimassa olevassa ranta-asetemakaavassa osoitettu urheilu-, virkistys-, ja leikkialueeksi varattu alueen osa (vu/le) on tarkoitettu myös koko korttelin 1 käyttöön.

RA-korttelialueen 1 tonttien toteuttamisessa huomioitavia yleismääräyksiä

- Kaavassa esitettyjen tonttien lukumäärää ei saa ylittää.
- Alueelle rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia. Laiturin yhteyteen voidaan rakentaa enintään 4 m² lämpöeristämätön uimahuone. Uimahuone ei saa pääosin ulottua veden päälle.
- Rakennusten alimman lattiatason tulee olla vähintään 1,5 m keskivedenkorkeuden yläpuolella.
- RA-tonteilla on säilytettävä ja ylläpidettävä riittävä puusto ja muu kasvillisuus, jolla varmistetaan rakennusten sopeutuminen ympäristöön ja tonttien rantavyöhykkeen luonnonmukaisena säilyminen.
- Rantametsien hoidossa tulee noudattaa kulloinkin voimassa olevia rantametsien hoitosuosituksia.
- RA-alueen vesihuolto on järjestettävä kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja Hämeenlinnan kaupungin määräysten mukaisesti. Jätevesistä ei saa aiheutua pohja- ja pintaveden pilaantumisaaraa.

Kaavamuutoksen rakentamisaluetta koskevat määräykset perustuvat 17.3.2016 voimaan tulleen Salonsaaren ranta-asetemakaavan muutoksen ja Töllihaan ranta-asetemakaavan määräykseen.

5.4.2 Muut alueet

Töllihaan ranta-asetemakaavan laajennuksen alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M). M- alueen pinta-ala on 3351 m².

5.4.3 Ajoyhteydet ja tekninen huolto

Töllihaan ranta-asetemakaavan alueelle on olemassa valmis tieyhteys. Alueelle kuljetaan Torvoilan kylän kautta. (Torvoilantie>Hirniementie). Alueen sisäinen tieyhteys on rakennettu valmiiksi rannan venevalkamalle saakka. Töllihaan ranta-asetemakaavan toteuttaminen ei vaadi uusien tieyhteyksien rakentamista.

Kulkeminen Salonsaaren kaavan muutosalueen loma-asuntojen kortteliin 1 tapahtuu 17.3.2016 voimaan tullessa Salonsaaren ranta-asetemakaavan muutoksessa / Töllihaan ranta-asetemakaavassa osoitetun venevalkaman (LV-1) kautta. Salonsaaren ranta-asetemakaavan muutoksen mukaisten loma-asuntotonttien toteutuminen ei vaadi uusien tieyhteyksien rakentamista.

Kaavamuutoksella osoitettujen loma-asuntotonttien vesi- ja jätevesihuolto tulee järjestää rakennuspaikalla. Kaavamuutoksella määrätään, että vesihuolto tulee järjestää kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja Hämeenlinnan kaupungin määräysten mukaisesti. Kaavamuutoksen laatimisajankohtana talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla määrätään Valtioneuvoston asetuksessa 157/2017. Tontit voidaan tarvittaessa liittää Salonsaareen jo olevaan sähkö- ja tietoliikenneverkkoon.

5.5 Kaavan vaikutukset

5.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei ole arvokkaita rakennetun ympäristön kohteita. Töllihaan ranta-asemakaavoitettava alue ja sen välitön lähiympäristö ovat rakentamattomat. Salonsaaren ranta-asemakaavan muutosalueella sijaitsee yksi voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen rakentunut loma-asuntotontti. Lisäksi kaavan muutosalueen pohjoispuolella sijaitsee yksi naapuritilan vanha lomarakennuspaikka ja Salonsaaren etelärannalla sijaitsee kolme muuta jo rakentunutta lomarakennuspaikkaa.

Kaavamuutoksella osoitettu Salonsaaren uusi korttelin 1 loma-asuntotontti 2 sijoittuu saman maanomistajan vanhan jo rakentuneen loma-asuntotontin viereen. Uuden rakennuspaikan rajauksessa on huomioitu alueen pohjoispuolella sijaitseva naapuritilan vanha lomarakennuspaikka. Uusi loma-asuntotontti on rajattu siten, että tontin pohjoispuolella oleva jyrkkäpiirteinen kumpare jää tontin ulkopuolelle suoja-alueeksi uuden tontin ja naapuritilan vanhan rakennuspaikan väliin.

Salonsaareen osoitetut vanha loma-asuntotontti ja uusi loma-asuntotontti tukeutuvat Töllihaan venevalkaman kautta olevaan tiestöön. Kaavan toteutuminen ei siten vaadi uusien teiden rakentamista.

Salonsaaren yhden uuden loma-asuntotontin toteutumisen vaikutus nykyiseen rakennettuun ympäristöön on vähäinen. Uuden loma-asuntotontin toteutuminen lähinnä hieman laajentaa vanhaa rakentunutta ympäristöä. Nykyisin metsätalouskäytössä oleva alue muuttuu lomarakentamisalueeksi ja rakennettu ympäristö laajenee.

Arvioidaan, että kaavamuutoksella / kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen rakennettuun ympäristöön.

5.5.2 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan

Suunnittelualueella ei ole sijaitse arvokkaita luontokohteita. Salonsaaren paikallisesti arvokkaat luontokohteet sijaitsevat tämän kaavamuutosalueen ulkopuolalla. Paikallisesti arvokkaat luontokohteet on huomioitu 17.3.2016 voimaan tulleessa ranta-asemakaavassa. Töllihaan ranta-asemakaavan alueelta inventoidut runkomaisten metsälehmüksien alueet sijaitsevat tämän ranta-asemakaavan ulkopuolella. Metsälehmüksien esiintymisalueet on huomioitu 17.3.2016 voimaan tulleessa ranta-asemakaavassa.

Haja-asutusalueen rakennuspaikkojen talousjätevesien käsittelyvaatimukset määritellään kaavan laatimisajankohtana Valtioneuvoston asetuksessa 157/2017. Lisäksi Hämeenlinnan kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä on jätevesien johtamista ja käsittelyä koskevia määräyksiä. Kun kaavalla Salonsaareen osoitetun kahden loma-asuntotontin jätevesien käsittely hoidetaan asetuksen säädösten ja kaupungin määräysten mukaisesti, niin kaavan mukaisen rakentamisen toteutumisesta ei ole haitallista vaikutusta Iso-Roineen/Rääkkiän vesistön tilaan.

Arvioidaan, että kaavamuutoksen mukaisen Salonsaaren yhden uuden loma-asuntotontin toteutumisella ei ole merkittävää vaikutusta suunnittelualueen tai sen läheisten ranta-alueiden luonnonympäristöön tai maisemaan eikä Iso-Roineen/Rääkkiän vesistön tilaan.

5.5.3 Sosiaaliset vaikutukset

Salonsaaren ranta-asemakaavan muutoksesta ja Töllihaan ranta-asemakaavan laajennuksesta ei aiheudu merkittäviä sosiaalisia vaikutuksia nykyiseen kaavatilanteeseen verrattuna.

5.5.4 Taloudelliset vaikutukset

Ranta-alueiden rakennusoikeuden määrittäminen kaavalla jäsentää ja turvaa rantoihin liittyviä taloudellisia arvoja. Töllihaan ranta-asemakaavan laajennuksella ei ole vaikutusta alueen kiinteistöjen arvoon. Salonsaaren ranta-asemakaavan muutoksen voidaan arvioida nostavan Salonsaaren tilan arvoa.

5.5.5 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Salonsaaren uusi loma-asuntotontti on sijoitettu voimassa olevan ranta-asetuksen mukaisen jo rakentuneen loma-asuntotontin viereen. Uuden rakennuspaikan sijoittamisessa on huomioitu nykyisen rakentamistilanteen ja voimassa olevan ranta-asetuksen mukaisten Salonsaaren merkittävien yhtenäisten rakentamisesta vapaiden rantojen säilyminen. Uusi rakennuspaikka on sijoitettu Salonsaaren tilan länsiosan ranta-alueen osalle, jolla ei ole nykyinen rakentamis- ja kaavatilanne huomioiden erityistä merkitystä rakentamista vapaana rantana. Salonsaaren tilan merkittävät itä- ja eteläosan rakentamattomat ranta-alueet säilyvät edelleen yhtenäisesti rakentamisesta vapaina. Uusi loma-asuntotontti varaa Salonsaaren rantaviivaa ainoastaan 69 m ja tästäkin osa on saatu supistamalla voimassa olevan kaavan korttelin 1 tontin 1 aluetta. Salonsaareen osoitettu uusi loma-asuntotontti ja kaavateknisistä syistä kaavamuutoksessa mukana oleva voimassa olevan ranta-asetuksen mukainen jo rakentunut loma-asuntotontti tukeutuvat Töllihaan venevalkaman kautta olevaan tiestöön.

Töllihaan ranta-asetuksen laajennuksen myötä KHO:n päätöksellä kumoutunut aiempi Töllihaan ranta-asetuksen osa säilyy rakentamisesta vapaana ja muodostaa aiemmin voimaan tulleen Töllihaan ranta-asetuksen alueen kanssa yhtenäisen rakentamisesta vapaan kokonaisuuden.

Voidaan arvioida, että Salonsaaren ranta-asetuksen muutoksella osoitettu uusi loma-asuntotontti tukeutuu jo muodostuneeseen ranta-alueen yhdyskuntarakenteeseen eikä uusi rakennuspaikka supista merkittävästi Salonsaaren nykyisen rakentamis- ja kaavatilanteen mukaisia yhtenäisiä rakentamisesta vapaita rantoja. Töllihaan ranta-asetuksen laajennus turvaa KHO:n päätöksen mukaisesti Töllihaan ranta-alueen säilymistä yhtenäisesti rakentamisesta vapaana.

5.5.6 Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu tulee huomioiduksi tässä ranta-asetuksen muutoksessa ja ranta-asetuksen laajennuksessa siten, että rakennuspaikkojen lukumäärän määrittäminen perustuu 17.3.2016 voimaan tulleen Salonsaaren ranta-asetuksen muutoksen ja Töllihaan ranta-asetuksen suunnittelu- ja mitoitusperusteisiin, jotka puolestaan tukeutuvat Hauhon pohjoisosan rantayleiskaavan suunnittelu- ja mitoitusperusteisiin.

Kaavamuutoksella turvataan maanomistajien tasapuolinen kohtelu myös Salonsaaren tilan osalta eikä kaavamuutos vaaranna mitään osin emätilojen ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteita.

Arvioidaan, että tällä ranta-asetuksella ja ranta-asetuksen muutoksella ei vaikeuteta Iso-Roineen/Rääkkiän ranta-alueiden muiden maanomistajien tai Hämeenlinnan kaupungin muiden vesistöjen ranta-alueiden maanomistajien mahdollisuuksia hyödyntää ranta-alueitaan vastavalla tavalla ominaisuuksiltaan samankaltaisissa olosuhteissa.

5.6 Ympäristön häiriötekijät

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

5.7 Kaavamerkinnot ja -määräykset

RA	Loma-asuntojen korttelialue. Kullekin tontille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asunnon sekä sauna- ja talousrakennuksia. Rakennusten kokonaislukumäärä saa olla enintään neljä. Tontin rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 m ² . Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 100 m ² , erillisen saunarakennuksen enintään 25 m ² ja muun talousrakennuksen enintään 30 m ² . Kerrosalaan kuulumattomia katettuja terasseja ja katoksia saa rakentaa enintään 30 % rakennuksen kerrosalasta, kuitenkin enintään 20 m ² . Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 25 m etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Erillinen saunarakennus voidaan sijoittaa myös kaavassa osoitetun rakennusalan ja rannan väliselle alueelle, kuitenkin vähintään 15 m etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Venevaja ei saa pääosin ulottua veden päälle.
M	Maa- ja metsätalousalue. 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. Ohjeellinen tontin raja. 1 Korttelin numero. 2 Ohjeellinen tontin numero. 150 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. II (%) Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Ullakon rakentaminen vajaan kattokerroksen päälle on kielletty. Rakennusala. Kaavassa esitettyjen tonttien lukumäärää ei saa ylittää. Alueelle rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia. Laiturin yhteyteen voidaan rakentaa enintään 4 m ² lämpöeristämätön uimahuone. Uimahuone ei saa pääosin ulottua veden päälle. Rakennusten alimman lattiatason tulee olla vähintään 1,5 m keskivedenkorkeuden yläpuolella. RA-tonteilla on säilytettävä ja ylläpidettävä riittävä puusto ja muu kasvillisuus, jolla varmistetaan rakennusten sopeutuminen ympäristöön ja tonttien rantavyöhykkeen luonnonmukaisena säilyminen. Rantametsien hoidossa tulee noudattaa kulloinkin voimassa olevia rantametsien hoitosuosituksia. RA-alueen vesihuolto on järjestettävä kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja Hämeenlinnan kaupungin määräysten mukaisesti. Jätevesistä ei saa aiheutua pohja- ja pintaveden pilaantumisvaaraa.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan rakentamisalueet toteutuvat maanomistajan rakentaessa tai myydessä kaavan mukaisia tontteja. Rakentamisalueiden toteuttaminen riippuu maanomistajan tarpeista ja aikatauluista.

Kaavan rakentamisalueiden toteutumista valvoo kaupungin rakennusvalvontaviranomainen.

Hämeenlinnassa 14.8.2020

Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa



Arto Remes
maanmittausinsinööri (AMK), YKS-617