

9532

Hauhon pohjoisosan rantayleiskaavan muutos, Pyykkiranta

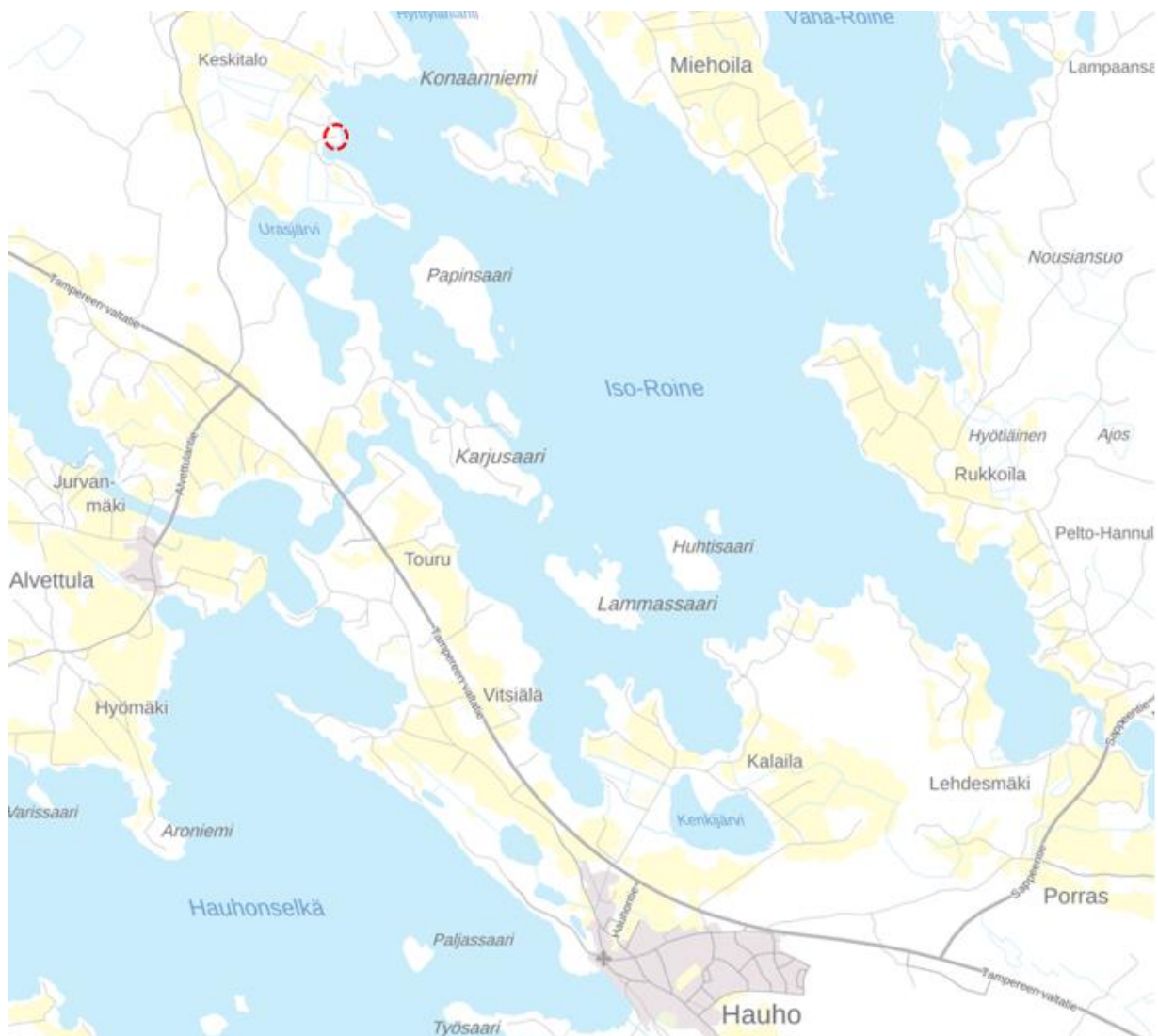
Hämeenlinna

Iso-Roine

Tilat: Pyykkiranta 109-474-9-110 ja Hirssalo 109-474-9-7

Kaavaselostus

7.8.2025



Sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1	Tunnistetiedot.....	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan tarkoitus	4
2	Tiivistelmä	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2	Yleiskaavan sisältö.....	5
2.3	Yleiskaavan toteuttaminen	5
3	Lähtökohdat	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	5
3.1.2	Rakennettu ympäristö.....	8
3.1.3	Maanomistus	10
3.2	Suunnittelutilanne.....	10
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	10
3.2.2	Maakuntakaava.....	10
3.2.3	Yleiskaava	11
3.2.4	Ranta-asemakaava	12
3.2.5	Muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	13
4	Yleiskaavan suunnittelun vaiheet	14
4.1	Yleiskaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	14
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	15
4.2.1	Osalliset ja palaute	15
4.2.2	Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	15
4.2.3	Luonnosvaihe	15

4.2.4	Ehdotusvaihe.....	16
4.3	Yleiskaavan tavoitteet sekä suunnittelu- ja mitoituseriaatteen	16
4.3.1	Rantayleiskaavan muutoksen tavoitteet	16
4.3.2	Hauhon pohjoisosan rantayleiskaavan tavoitteet ja suunnittelu- ja mitoituseriaatteen	17
5	Yleiskaavan kuvaus.....	17
5.1	Kaavan rakenne.....	17
5.2	Mitoitus.....	17
5.2.1	Rakentamisalueet	18
5.2.2	Muut alueet.....	18
5.3	Kaavan vaikutukset	18
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	18
5.3.2	Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan	19
5.3.3	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen.....	20
5.3.4	Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset	21
5.4	Ympäristön häiriötekijät.....	21
6	Yleiskaavan toteutus	21
6.1	Oikeusvaikutukset.....	21
6.2	Toteuttaminen	22

Liitteet

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS
 2. Vuorovaikutusraportti (Kooste luonnosvaiheen lausunnoista sekä vastineet)
 3. Vuorovaikutusraportti (Kooste ehdotusvaiheen lausunnoista sekä vastineet)
 4. Rantayleiskaavan muutoksen kaavakartta (9.4.2025)
-

Tämä selostus koskee 9.4.2025 päivättyä rantaosayleiskaavakarttaa.

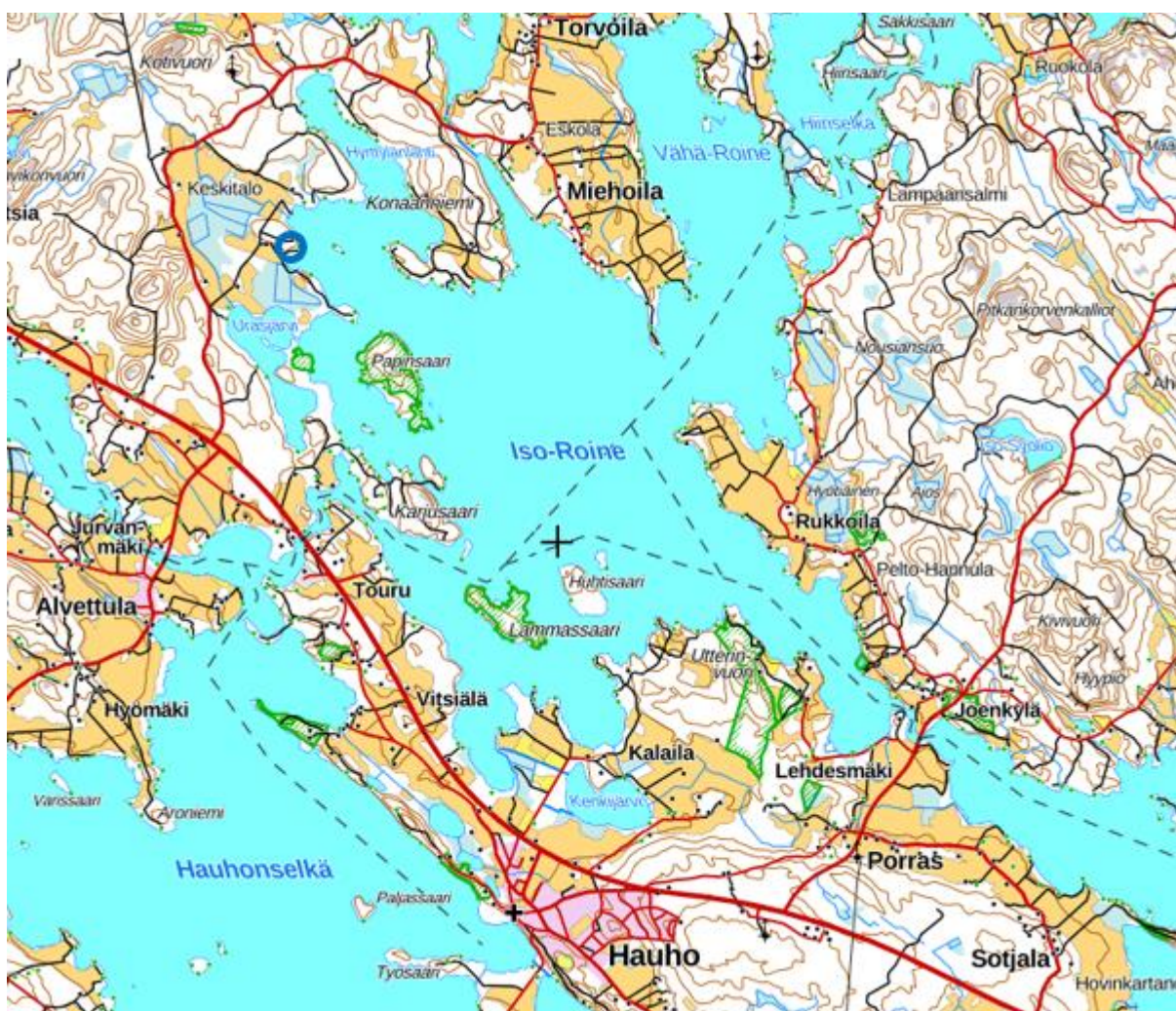
1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi:	Hauhon pohjoisosan rantayleiskaavan muutos (Pyykkiranta)
Kaavatunnus:	9532
Kunta:	Hämeenlinna (109)
Tilat:	Pyykkiranta 109-474-9-110 ja osa tilasta Hirssalo 109-474-9-7
Yhteystiedot:	Hämeenlinnan kaupunki, kaupunkirakenne/kaavoitus Wetterhoffinkatu 2, 2. krs, 13100 Hämeenlinna kaupunkirakenne@hameenlinna.fi
Kaavan laatija:	Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa Sibeliuksenkatu 11 B 1, 13100 HÄMEENLINNA Arto Remes, maanmittausinsinööri (AMK), YKS-617 p. 040 162 9193, arto.remes@ymparistonsuunnittelu.fi
Maanomistaja:	Yksityiset kiinteistöjen omistajat
Vireilletulopäivä:	11.10.2024
Kaupunkirakennelautakunta:	18.2.2025
Kaupunkirakennelautakunta:	13.5.2025
Kaupunginhallitus:	25.8.2025
Kaupunginvaltuusto:	8.9.2025
Lainvoimainen:	23.10.2025

1.2 Kaava-alueen sijainti

Rantayleiskaavan muutosalue sijaitsee Hämeenlinnan pohjoisosassa Iso-Roineen itärannalla (Kuva1). Alue kuului ennen 1.1.2009 kuntaliitosta Hauhon kuntaan. Kaavamuutos koskee tilan Pyykkiranta 109-474-9-110 aluetta (osoite Sinkkiniemenkuja 29) sekä osaa tilasta Hirssalo 109-474-9-7 (Kuvat 2 ja 3). Suunnittelualueelta on matkaa Hämeenlinnan keskusta n. 33 km ja Hauhon kirkonkylälle n. 9 km.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu likimääräisesti sinisellä ympyrällä.



Kuva 2. Suunnittelualueen likimääräinen raja on esitetty maastokartalla punaisella viivalla.



Kuva 3. Suunnittelualueen likimääräinen raja on esitetty ilmakuvassa sinisellä viivalla.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa loma-asunnon rakentaminen Pyykkirannan kiinteistölle 109-474-9-110. Kaavamuutoksella siirretään voimassa olevassa rantayleiskaavassa osittain Hirssalon tilalle 109-474-9-7 sijoittuva vanhan lomarakennuspaikan kaavamerkintä kokonaan Pyykkirannan tilalle 109-474-9-110, joka on muodostettu 18.6.2008 voimassa olevan rantayleiskaavan tarkoittamaksi lomarakennuspaikaksi. Samalla korjataan voimassa olevan rantayleiskaavan virheellinen maankäyttöratkaisu, jossa kyseinen osittain nykyisen Hirssalon tilalle 109-474-9-7 sijoittuva rakennuspaikka on osoitettu vanhana rakentuneena lomarakennuspaikkana. Kyseisellä Hirssalon tilan alueella ei ole ollut rantayleiskaavaa laadittaessa eikä myöskään ole nykyisin rakennuksia. Kaavan muutosalueeseen kuuluva osa Hirssalon tilan 109-474-9-7 alueesta osoitetaan nykyisen maakäytön mukaisesti maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi.

Kaavamuutoksessa noudatetaan soveltuvin osin voimassa olevan rantayleiskaavan suunnittelu- ja mitoitusperusteita sekä kuvaus-, merkintä- ja määräystekniikkaa. Rantayleiskaavan muutos laaditaan voimassa olevan rantayleiskaavan mittakaavassa 1:10000.

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Hämeenlinnan kaupungin maankäytön suunnittelujohtaja päätti rantayleiskaavan muutoksen käynnistämisestä 11.10.2024 (Viranhaltijapäätös Dno HML/2107/10.02.03.01/2024).

Rantayleiskaavan muutoksen vireilletulosta tiedotetaan kaavaluonnoksen ja OAS:n nähtävilläolo-kuulutuksen yhteydessä.

Rantayleiskaavan muutosluonnoksen käsittely kaupunkirakennelautakunnassa 18.2.2025. Kaupunkirakennelautakunta päätti asettaa yleiskaavamuutosta koskevan aineiston nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.

Kaavaluonnos ja kaavan valmisteluaineisto pidettiin 27.2.-28.3.2025 julkisesti nähtävillä (valmisteluvaiheen kuuleminen). Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta kuulutettiin 26.2.2025 Kaupunkiuutiset-lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin Internet-sivuilla. Välittömän vaikutusalueen

naapurustoa tiedotettiin kirjeitse. Osallisilla oli mahdollisuus ilmaista kaavaluonnoksesta mielipiteensä. Kaavaluonnoksesta ei esitetty mielipiteitä.

Rantayleiskaavan muutosehdotuksen käsittely kaupunkirakennelautakunnassa 13.5.2025. Kaupunkirakennelautakunta päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtäville. Kaavaehdotus pidettiin 22.5.-27.6.2025 julkisesti nähtävillä (ehdotusvaiheen kuuleminen). Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta kuulutettiin 21.5.2025 Kaupunkiuutiset- ja Keski-Häme- lehdissä sekä kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin Internet-sivuilla. Välittömän vaikutusalueen naapurustoa tiedotettiin kirjeitse. Osallisilla oli mahdollisuus ilmaista kaavaehdotuksesta mielipiteensä (muistutus). Kaavaehdotuksesta ei esitetty muistutuksia.

2.2 Yleiskaavan sisältö

Rantayleiskaavan muutoksella on osoitettu tila Pyykkiranta 109-474-9-110 loma-asuntoalueen (RA) rakentuneena rakennuspaikkana ja kaavan muutosalueeseen kuuluva osa tilasta Hirssalo 109-474-9-7 on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M).

Rantayleiskaavan muutos on laadittu oikeusvaikutteisena (Alueidenkäyttölaki 72§) siten, että kaavan perusteella voidaan myöntää rakennusluvat kaavan mukaiseen rakentamiseen.

2.3 Yleiskaavan toteuttaminen

Kaavamuutoksella osoitetun RA- alueen rakennuspaikan rakennusoikeus on jo osittain toteutunut. Kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen voidaan toteuttaa kaavamuutoksen saatua lainvoiman Pyykkirannan kiinteistön omistajan tarpeiden ja aikataulun mukaisesti.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutos koskee tilan Pyykkiranta 109-474-9-110 aluetta sekä osaa tilasta Hirssalo 109-474-9-7). Suunnittelualueen pinta-ala on n. 0,64 ha. Alueeseen kuuluu n. 130 m Iso-Roineen rantaviivaa.

Tilalla Pyykkiranta 109-474-9-110 sijaitsee saunarakennus, wc-/varastorakennus ja puuliiteri. Pyykkirannan kiinteistölle on rakentunut tie Hirssalon tilan kautta. Kaavan muutosalueeseen kuuluva osa tilasta Hirssalo 109-474-9-7 on rakentumatonta metsätalousaluetta.

Luonnonympäristö

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

Tilan Pyykkiranta 109-474-9-110 alue on pääosin muokattua rakentamis- ja piha-aluetta eikä alueella ole paljoa luonnontilaista ympäristöä. Kiinteistölle rakentuneen saunamökin ja talousrakennusten rakentamisen yhteydessä on pohjustettu jo rakentamisalue myös loma-asunnolle. Suunnitellulla loma-asunnon paikalla kasvaa nykyisin muutamia männyntaimia sekä nuorta lehtipuustoa (Kuva 4). Maasto nousee Pyykkirannan tilalla rannasta loivapiirteisesti kiinteistön takaosaan. Pyykkirannan tilan pohjoisrajalla kasvaa muutamia suurempia mäntyjä ja rantavyöhykkeellä suojapuustona lähinnä mäntyjä, koivuja ja tervaleppiä (Kuva 5).

Kaavan muutosalueeseen kuuluva osa Hirssalon tilan 109-474-9-7 alueesta on pääosin kuusimet-sää.



Kuva 4. Pyykkirannan kiinteistön takaosaan suunniteltu loma-asunnon rakentamisalue.



Kuva 5. Pyykkirannan kiinteistön rannan suojapuustoa.

Pinta- ja pohjavesiolosuhteet

Iso-Roine kuuluu Kokemäenjoen vesistöön. Iso-Roine on suurin järvi, joka sijaitsee kokonaan Kanta-Hämeen maakunnan rajojen sisäpuolella. Pinta-ala on 31 km², keskisyvyys 7,2 metriä ja suurin syvyys 73 metriä. Järvellä on rantaviivaa 146,7 km. Valuma-alueen ala on järvi mukaan lukien 1342 km², josta vettä 19 %. Pääosa tulovirtaamasta on peräisin Kukkian reitiltä (868 km²) ja Pyhäjärven valuma-alueelta (300 km²). Suurimmat saaret ovat Salonsaari (62 ha), Karjusaari (56 ha) ja Papinsaari (44 ha).

Iso-Roineen ekologinen tila ja vedenlaatu ovat erinomaisia. Iso-Roine on rehevyytasoltaan karun ja lievästi rehevän järven rajalla. Järven kalakantaan kuuluvat muun muassa ahven, taimen, muikku, lahna, kuha ja hauki. (Lähde: www.jarviwiki.fi).

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella. (Lähde: SYKE, Ympäristökarttapalvelu Karpalo).

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

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

Alueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse merkittäviä ympäristöhäiriöiden lähteitä.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Rakennuskanta

Tilalla Pyykkiranta 109-474-9-110 sijaitsee vuonna 2014 rakentunut (rakennusvalvonnan loppukatselmus 12.9.2014) 25,5 m² saunarakennus (Kuva 6), noin 13 m² wc-/varastorakennus ja noin 6 m² puuliiteri. Kaavan muutosalueeseen kuuluvalla Hirssalon tilan 109-474-9-7 alueella ei ole rakennuksia.

Suunnittelualueen läheisille ranta-alueille on muodostunut pääosin tavanomaista loma-asutusta. Pyykkirannan tilan 109-474-9-110 pohjoispuolisella naapurikiinteistöllä sijaitsee rakentunut lomarakennuspaikka ja alueen eteläpuolisen lahdenpohjukan itäpuolisella ranta-alueella on kolme Hirssalon tilasta erotettua rakentunutta lomarakennuspaikkaa. Hirssalontien varressa sijaitseva Hirssalon maatilan talouskeskus on edelleen vakituksessa asuinkäytössä.



Kuva 6. Pyykkirannan tilan saunarakennus.



Kuva 7. Pyykkirannan tilan wc-/varastorakennus.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueen lähimmät julkiset ja kaupalliset palvelut löytyvät n. 9 kilometrin päästä Hauhon kirkonkylältä ja n. 33 kilometrin päästä Hämeenlinnan kaupunkialueelta.

Kaavan muutosalueeseen kuuluva Hirssalon tilan 109-474-9-7 alue on metsätalouskäytössä.

Virkistys

Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei ole yleisen virkistyskäytön kannalta merkittäviä kohteita. Pyykkirannan kiinteistö on yksityisessä vapaa-ajan- ja virkistyskäytössä. Kaavan muutosalueeseen kuuluvaa Hirssalon tilan 109-474-9-7 aluetta voi käyttää jokaisenoikeudella tapahtuvaan yleiseen virkistykseen.

Iso-Roine tarjoaa vesistönä erinomaisia virkistyskäyttömahdollisuuksia.

Liikenne

Pyykkirannan kiinteistö on hyvin saavutettavissa nykyistä tiestöä pitkin. Valtatieltä 12 (Tampereen valtatie) kuljetaan Pyykkirannan kiinteistölle Torvoilantien (yhdystie 13961) ja Hirssalontien kautta ja edelleen Hirssalontieltä erkavaa Sinkkiniemenkujaa pitkin. Pyykkirannan tilalle 109-474-9-110 on rekisteröity 3.8.2023 alueellisessa yksityistietoimituksessa Hirssalontieltä alkava 5 m leveä tieoikeus (000-2022-K18031, Sinkkiniemenkuja) ja edelleen Sinkkiniemenkujalta alkava Pyykkirannan kiinteistölle johtava 6 m leveä tieoikeus (000-2023-K13790). Pyykkirannan kiinteistö on hyvin saavutettavissa myös vesiteitse.

Suunnittelualueelta on teitse matkaa Hauhon kirkonkylälle n. 9 km ja n. 33 km Hämeenlinnan keskustaan.

Tekninen huolto

Pyykkirannan tilan rakennuspaikkaa ei ole liitetty kunnallisen vesihuollon piiriin. Pyykkirannan saunarakennuksen vesihuolto ja jätevesien käsittely on järjestetty kiinteistöllä. Saunassa on kantovesi ja saunan pesuvedet johdetaan saunakaivo- imeytysjärjestelmään. Pyykkirannan kiinteistö on liitetty sähköverkkoon.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualue ei sijaitse valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön tai maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön alueella. Lähteet: Museovirasto; Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY-inventointi 2009), Hämeen liitto; Hämeen maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt 2019.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa kiinteitä muinaisjäännöksiä. (Lähde: Museovirasto, Muinaisjäänösrekisteri).

3.1.3 Maanomistus

Suunnittelualueen tilat ovat yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

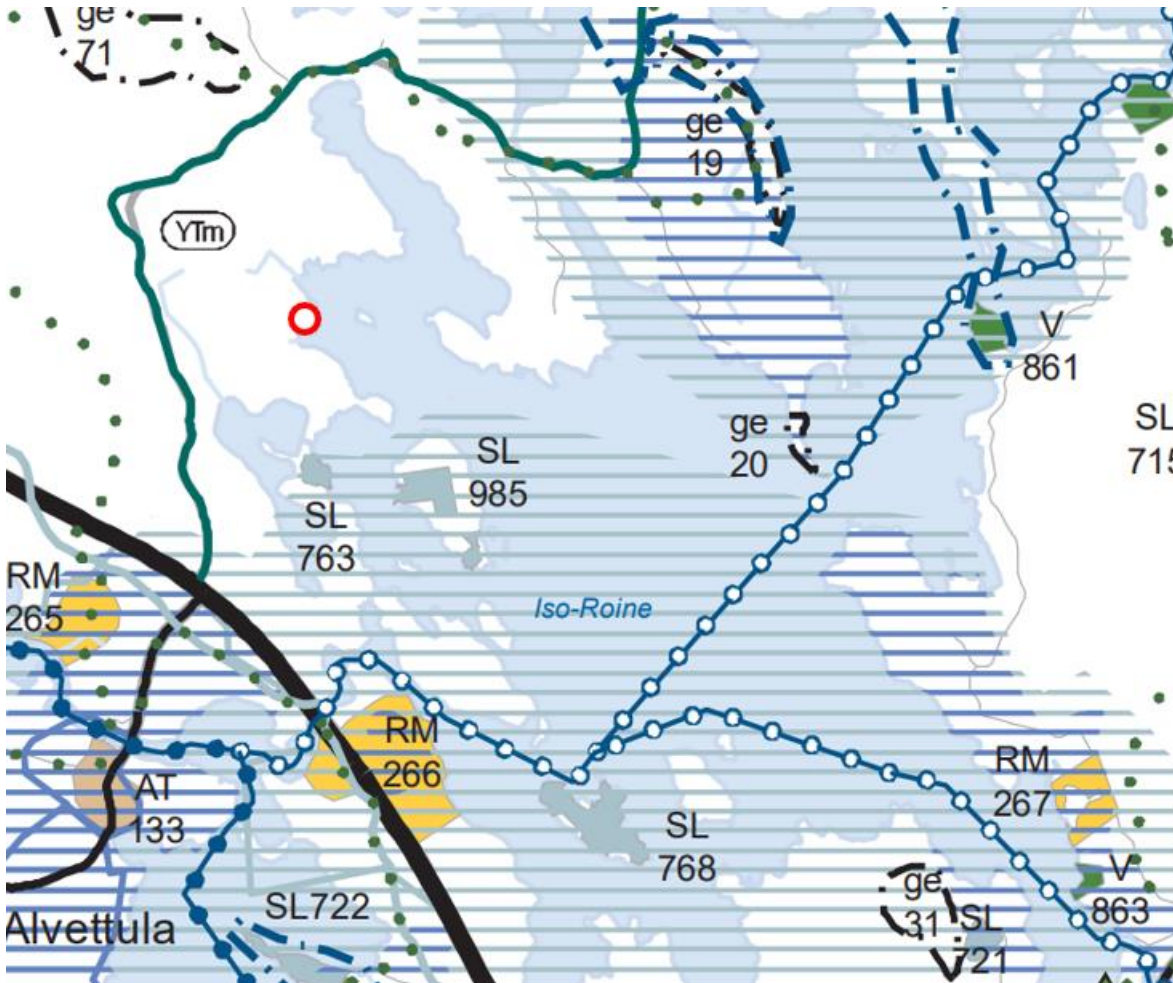
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää (Alueidenkäyttölaki 4§). Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat valtioneuvoston hyväksymiä alueiden käyttöä ja aluerakennetta koskevia tavoitteita. Valtioneuvoston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

3.2.2 Maakuntakaava

Suunnittelualue kuuluu Kanta-Hämeen maakuntakaavan 2040 alueeseen. Maakuntakaava 2040 on kokonaismaakuntakaava, joka alueellisesti kattaa koko Kanta-Hämeen maakunnan. Maakuntavaltuuston 27.5.2019 hyväksymä maakuntakaava 2040 on 12.9.2019 kuulutettu tulemaan voimaan MRL 201 §:n mukaisesti ennen kuin se oli saanut lainvoiman. Hallinto-oikeus hylkäsi maakuntakaavasta tehdyt valitukset ja Korkein hallinto-oikeus hylkäsi päätöksellään 24.9.2021 valituslupa-anomukset. Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 on siten lainvoimainen (kuulutus 21.10. 2021).

Suunnittelualueelle ei kohdistu maakuntakaava 2040:n varauksia. Alueella ei myöskään sijaitse maakuntakaavan oikeusvaikutteisissa liitteissä esitettyjä pieniä luonnonsuojelualueita,

luontotyyppialueita tai arvokkaita perinnemaisemia eikä alueelle sijoitu maakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.



Kuva 8. Ote Kanta-Hämeen maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen sijainti on esitetty likimäärin punaisella ympyrällä.

3.2.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa 31.3.2000 vahvistettu Hauhon pohjoisosan rantayleiskaava (Kuva 9). Tilan Pyykkiranta 109-474-9-110 alue on osoitettu rantayleiskaavassa osittain vanhan lomarakennuspaikan alueeksi (RA) ja osittain maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Kaavan muutosalueeseen kuuluva osa tilan Hirssalo 109-474-9-7 alueesta on osoitettu rantayleiskaavassa vanhan lomarakennuspaikan alueeksi (RA). Rantayleiskaavassa osoitettu vanhan lomarakennuspaikan kaavamerkintä on virheellinen. Alueella ei ole ollut rantayleiskaavaa laadittaessa rakentunutta lomarakennuspaikkaa. Nykyinen kyseiseen rantayleiskaavamerkintään perustuva Pyykkirannan tilan 109-474-9-110 rakentunut lomarakennuspaikka on muodostunut vasta rantayleiskaavan

voimaantulon jälkeen. Rantayleiskaavan RA- rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 m². Rantayleiskaava ohjaa loma-asuntorakennuksen etäisyydeksi keskivedenkorkeuden määrittämästä rantaviivasta vähintään 20 m ja erillisen kerrosaltaan enintään 25 m² saunarakennuksen etäisyydeksi vähintään 10 m.

Suunnittelualueen pohjoispuoliselle ranta-alueelle on osoitettu rantayleiskaavassa kolme uutta omarantaista lomarakennuspaikkaa (RA), joista lähimpänä Pyykkirannan tilaa sijaitseva rakennuspaikka on nykyisin rakentunut. Suunnittelualueen eteläpuolella olevan lahdenpohjukan itäpuoliselle ranta-alueelle on osoitettu kolme vanhaa ja kolme uutta lomarakennuspaikkaa (RA). Lisäksi noin 300 m etäisyydellä suunnittelualueesta sijaitsevaan Hillikka- saareen on osoitettu kolme vanhaa lomarakennuspaikkaa. Muutoin suunnittelualueen läheiset ranta-alueet ovat maa- ja metsätalousvaltaisia alueita (M).



Kuva 9. Ote Hauhon pohjoisosan rantayleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty yleiskaavakartalla punaisella rajauksella.

3.2.4 Ranta-asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa ranta-asemakaavaa.

3.2.5 Muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Rakennusjärjestys

Hämeenlinnan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2025.

Ranta-asumisen maankäytännölliset periaatteet

Kaupunginhallitus on hyväksynyt Hämeenlinnan kaupungin ranta-asumisen maankäytölliset periaatteet 21.2.2022 (§72). Periaatteet on tarkoitettu kaavallisen tarkastelun tueksi. Samassa yhteydessä on hyväksytty vakituisen asumisen edullisuusvyöhykkeet. Suunnittelualue kuuluu vakituisen ranta-asumisen edullisuusvyöhykkeeseen.

Päätös rantayleiskaavan muutoksen käynnistämisestä

Hämeenlinnan kaupungin maankäytön suunnittelujohtaja päätti 11.10.2024 käynnistää Hauhon pohjoisosan rantayleiskaavan muutoksen, joka sijoittuu kiinteistöille Pyykkiranta 109- 474-9-110 ja Hirssalo 109-474-9-7. (Viranhaltijapäätös Dno HML/2107/10.02.03.01/2024).

Olemassa oleva selvitys- ja suunnitteluaineisto

Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset

- Museovirasto: Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY-inventointi 2009)
 - Alue ei sijaitse valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueella.
- Hämeen maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt (Hämeen liitto 2019)
 - Alue ei sijaitse maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön alueella.
- Museovirasto: Muinaisjäännösrekisteri, jonka tiedot perustuvat arkeologisiin kenttätöihin ja tutkimuksiin.
 - Alueelta ei ole tiedossa kiinteitä muinaisjäännöksiä
- Rakennusinventointi, Hauho (Hämeen ympäristökeskus; Ahola, T. 2002)
 - Inventoinnissa ei ole kohteita suunnittelualueelta.

Luonnonympäristö ja maisema

- Ympäristöministeriö, Syke: Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet VAMA 2021.

- Alue ei sijaitse valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella.
- Valtakunnallisesti arvokkaat tuuli- ja rantakerrostumat (Ympäristöministeriön julkaisu 2011)
 - Alueella ei sijaitse valtakunnallisesti arvokkaita tuuli- tai rantakerrostumia.
- Hauhon luonto-opas (Hämeenlinnan seudun ktt:n ky:n ympäristöosaston julkaisu 32; Jutila, H. 2004)
 - Alueella ei sijaitse luonto-oppaassa esitettyjä luontokohteita.
- Ympäristöhallinnon Avoin tieto -palvelu
 - Aineistoissa ei ole mainintoja sellaisista suunnittelualueella sijaitsevista kohteista, jotka vaikuttaisivat alueen suunnitteluun.

Muut selvitykset ja aineistot

- Kanta-Hämeen Maakuntakaava 2040 aineistot
- Hauhon pohjoisosan rantayleiskaavan aineistot

Laadittavat selvitykset ja pohjakartta-aineisto

Kaavamuutos laaditaan tukeutuen olemassa oleviin selvityksiin.

Kaavan pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen avoimien aineistojen rasterimuotoista peruskarttaa sekä vektorimuotoista kiinteistörekisterikarttaa. Kaavamuutos laaditaan voimassa olevan kaavan mittakaavassa 1:10000.

4 Yleiskaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Yleiskaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Rantayleiskaavan muutokseen on ryhdytty, koska Pyykkirannan tilan 109-474-9-110 jo osittain rantayleiskaavaan perustuen rakentuneelle rakennuspaikalle ei ole vanhan rantayleiskaavan nykyisen tulkinnan mukaan mahdollista saada rakennuslupaa loma-asunnolle.

Kaavoitus on tullut vireille suunnittelualueen omistajan aloitteesta. Hämeenlinnan kaupungin maankäytön suunnittelujohtaja päätti 11.10.2024 käynnistää Hauhon pohjoisosan rantayleiskaavan muutoksen, joka sijoittuu kiinteistöille Pyykkiranta 109- 474-9-110 ja Hirssalo 109-474-9-7. (Viranhaltijapäätös Dno HML/2107/10.02.03.01/2024).

Yleiskaavan muutoksen vireilletulosta tiedotetaan kaavaluonnoksen ja OAS:n nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset ja palaute

Kaavoituksen osallisia ovat naapuritilojen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Viranomaiset:

- Hämeen ELY-keskus
- Hämeen liitto
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Hämeenlinnan kaupunginmuseo

Hämeenlinnan kaupungin hallintokunnat: Kaupunkirakennelautakunta

(Osallisluetteloa täydennetään tarvittaessa työn edetessä.)

Kaavan aineisto pidetään esillä kaupungin verkkopalvelussa www.hameenlinna.fi/kaavat koko kaavoitusprosessin ajan. Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset toimitetaan Kaupunkirakennelautakunnalle osoitettuna kaavoitusyksikköön osoitteeseen Wetterhoffinkatu 2, 13100 Hämeenlinna tai sähköpostilla kaupunkirakenne@hameenlinna.fi.

4.2.2 Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

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

4.2.3 Luonnosvaihe

Kaavaluonnos ja kaavan valmisteluaineisto pidettiin julkisesti nähtävillä 27.2.-28.3.2025 (valmisteluvaiheen kuuleminen). Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta kuulutettiin 26.2.2025 Kaupunkiuutiset-lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin Internet-sivuilla. Välittömän vaikutusalueen

naapurustoa tiedotettiin kirjeitse. Osallisilla oli mahdollisuus ilmaista kaavaluonnoksesta mielipiteensä. Kaavaluonnoksesta ei esitetty mielipiteitä.

Viranomaisilta pyydettiin lausunnot kaavaluonnoksesta. Virnanomaisista Hämeen ELY- keskus, Hämeen liitto ja Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo antoivat lausunnon kaavaluonnoksesta. Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

4.2.4 Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus ja sitä koskeva aineisto pidettiin julkisesti nähtävillä 22.5.-27.6.2025. Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta kuulutettiin 21.5.2025 Kaupunkiuutiset- ja Keski-Häme- lehdissä sekä kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin Internet-sivuilla. Välittömän vaikutusalueen naapurustoa tiedotettiin kirjeitse. Osallisilla ja kunnan jäsenillä oli mahdollisuus ilmaista kaavaehdotuksesta mielipiteensä (muistutus). Kaavaehdotuksesta ei esitetty muistutuksia.

Viranomaisilta pyydettiin lausunnot kaavaehdotuksesta. Virnanomaisista Hämeen ELY- keskus, Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo ja Kanta-Hämeen pelastuslaitos antoivat lausunnon kaavaehdotuksesta. Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

4.3 Yleiskaavan tavoitteet sekä suunnittelu- ja mitoitusperiaatteet

4.3.1 Rantayleiskaavan muutoksen tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa Pyykkirannan tila 109-474-9-110 jo osittain toteutuneen maankäytön mukaisesti lomarakennuspaikkana. Kaavamuutoksella siirretään voimassa olevassa rantayleiskaavassa osittain Hirssalon tilalle 109-474-9-7 sijoittuva vanhan lomarakennuspaikan kaavamerkintä kokonaan Pyykkirannan tilalle 109-474-9-110, joka on muodostettu 18.6.2008 rantayleiskaavan tarkoittamaksi lomarakennuspaikaksi. Samalla korjataan voimassa olevan rantayleiskaavan virheellinen maankäyttöratkaisu, jossa kyseinen osittain nykyisen Hirssalon tilalle 109-474-9-7 sijoittuva rakennuspaikka on osoitettu vanhana rakentuneena lomarakennuspaikkana. Kyseisellä Hirssalon tilan alueella ei ole ollut rantayleiskaavaa laadittaessa eikä myöskään ole nykyisin rakennuksia. Kaavan muutosalueeseen kuuluva osa Hirssalon tilan 109-474-9-7 alueesta osoitetaan nykyisen maankäytön mukaisesti maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi.

Kaavamuutoksessa noudatetaan soveltuvien osien voimassa olevan rantayleiskaavan suunnittelu- ja mitoitusterusteita sekä kuvaus-, merkintä- ja määräystekniikkaa. Rantayleiskaavan muutos laaditaan voimassa olevan rantayleiskaavan mittakaavassa 1:10000.

4.3.2 Hauhon pohjoisosan rantayleiskaavan tavoitteet ja suunnittelu- ja mitoitusteriaatteet

Rantayleiskaavan muutos laaditaan huomioiden voimassa olevan Hauhon pohjoisosan rantayleiskaavan suunnittelu- ja mitoitusteriaatteet. Kaavamuutoksessa noudatetaan soveltuvien osien vanhan rantayleiskaavan kuvaus-, merkintä- ja määräystekniikkaa.

5 Yleiskaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutoksella on siirretty voimassa olevassa rantayleiskaavassa osittain Hirssalon tilalle 109-474-9-7 sijoittuva vanhan lomarakennuspaikan kaavamerkintä kokonaan Pyykkirannan tilalle 109-474-9-110 ja osoitettu tila Pyykkiranta 109-474-9-110 loma-asuntoalueen (RA) rakentuneena rakennuspaikkana. Kaavan muutosalueeseen kuuluva osa tilasta Hirssalo 109-474-9-7 on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M).

5.2 Mitoitus

Rantayleiskaavan muutos on laadittu noudattaen Hauhon pohjoisosan rantayleiskaavan mitoitusterusteita. Kaavamuutoksella osoitetaan yksi lomarakennuspaikka, joka muodostuu jo osittain rakentuneesta Pyykkirannan tilan 109-474-9-110 rakennuspaikasta. Kaavamuutoksella ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Kaavamuutoksella ei muuteta alueella olevien rakennusyksiköiden määrää eikä rantarakentamisen mitoitusta nykyisestä.

Kaavamuutoksella on osoitettu rakennusoikeutta Hämeenlinnan kaupungin rakennusjärjestyksen ja nykyisen rantasuunnittelukäytännön mukaisesti omarantaiselle RA- rakennuspaikalle enintään 150 k-m². Kaavamuutos lisää rantayleiskaavan rakennusoikeutta 30 k-m².

5.2.1 Rakentamisalueet

Rantayleiskaavan muutoksella on osoitettu Pyykkirannan tila 109-474-9-110 loma-asuntoalueen vanhana rakennuspaikkana (RA/1). RA- alueen pinta-ala on 0,36 ha.

RA- alueen kaavamääräys ohjaa alueen rakentamista seuraavasti:

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen enintään puolitoistakerroksisen lomarakennuksen sekä enintään yksikerroksisia sauna- ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 m².

Kerrosalaltaan enintään 120 m² lomarakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 40 m ja kerrosalaltaan enintään 100 m² lomarakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 20 m. Erillinen kerrosalaltaan enintään 25 m² saunarakennus voidaan sijoittaa vähintään 10 m etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

5.2.2 Muut alueet

Kaavan muutosalueeseen kuuluva osa tilasta Hirssalo 109-474-9-7 on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). M-alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

Alueidenkäyttölain 43 §:n 2 mom:n perusteella määrätään, että M- alueella on asuin- ja lomarakentaminen kielletty. Ranta-alueen rakennusoikeus on siirretty RA- alueille.

M- alueen pinta-ala on 0,27 ha.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavan muutosalue ei sijaitse valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) tai maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön alueella eikä alueella tai sen lähiympäristössä ole kaavamutoksessa huomioitavaa arvokasta rakennettua ympäristöä.

Kaavan muutosalueen tila Pyykkiranta 109-474-9-110 on muodostettu lohkomistoimituksessa 18.6.2008 Hauhon pohjoisosan rantayleiskaavan tarkoittamaksi lomarakennuspaikaksi.

Pyykkirannan tilalle on rakennettu Hauhon pohjoisosan rantayleiskaavassa osoitettuun lomarakennuspaikkaan perustuen 25,5 m²:n suuruinen saunarakennus sekä wc-/varastorakenus ja puulii-teri. Rakennuspaikalle on rakentunut tie Hirssalon tilan kautta. Rakennuspaikkaa on käytetty vuodesta 2008 lähtien omistajansa vapaa-ajanviettopaikkana. Kaavan muutosalueeseen kuuluvalla Hirssalon tilan 109-474-9-7 alueella ei ole rakennettua ympäristöä.

Kaavan muutosalueen läheisille ranta-alueille on muodostunut pääosin tavanomaista loma-asutusta. Pyykkirannan tilan 109-474-9-110 pohjoispuolisella naapurikiinteistöllä sijaitsee rakentunut loma-rakennuspaikka ja alueen eteläpuolisen lahdenpohjukan itäpuolisella ranta-alueella on kolme Hirssalon tilasta erotettua rakentunutta lomarakennuspaikkaa. Hirssalontien varressa sijaitseva Hirssalon maatilatalouskeskus on edelleen vakituksessa asuinkäytössä.

Kaavamuutoksella on osoitettu Pyykkirannan tila vanhana lomarakennuspaikkana huomioiden nykyiset kiinteistöolosuhteet ja toteutunut maankäyttö. Kaavamuutoksella osoitettu lomarakennuspaikka ei muuta Pyykkirannan tilan nykyistä käyttötarkoitusta eikä kaavamuutoksella ole nykytilanetta merkittävästi muuttavaa vaikutusta lähialueiden rakennettujen ympäristöjen kannalta. Kaavamuutoksella turvataan kaavallisesti oleva rakennuspaikka ja mahdollistetaan tavoitteena olevan loma-asunnon rakentaminen. Kaavamuutoksella myös korjataan vanhan rantayleiskaavan virhe koskien rakentuneen rakennuspaikan kaavamerkintää Hirssalon tilan alueella. Kaavamuutos ohjaa kaavallisesti lomarakennuspaikan pois Pyykkirannan tilan eteläpuoleisesta niemekkeestä, missä rakennuspaikka olisi sijoittunut lähelle lahdenpohjukan vastarannalle rakentuneita vanhoja lomarakennuspaikkoja ja rakennuspaikan toteutumisesta olisi ollut vastarannan vanhan rakennetun ympäristön kannalta suurempi vaikutus.

Arvioidaan, että rantayleiskaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia rakennetun ympäristön kannalta.

5.3.2 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan

Kaava-alueella tai sen välittömässä lähiympäristössä ei sijaitse luonnonsuojelualueita eikä Natura 2000 -verkostoon kuuluvia alueita. Kaavan muutosalue ei sijaitse maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella.

Tilan Pyykkiranta 109-474-9-110 alue on pääosin muokattua rakentamis- ja piha-aluetta eikä alueella ole paljoa luonnontilaista ympäristöä. Kaavan muutosalueeseen kuuluva osa Hirssalon tilan 109-474-9-7 alueesta on hoidettua talousmetsää.

Kaavamuutoksella on osoitettu Pyykkirannan jo osin rakentunut kiinteistö lomarakennuspaikkana. Vanhan jo rakentuneen kiinteistön osoittaminen kaavallisesti rakennuspaikkana ei vaikuta merkittävästi luonnonympäristön ja maiseman nykytilaan. Kaavamuutoksessa on huomioitu kaavan muutosalueeseen kuuluvan Hirssalon tilan metsäalueen säilyminen nykyisen maankäytön mukaisesti maa- ja metsätalousvaltaisena alueena. Kaavamuutoksella siirretään vanhassa rantayleiskaavassa osoitettu lomarakennuspaikka toteutuneen maankäytön mukaisesti erityisesti vesialueen luonnonympäristön kannalla edullisemmalle Pyykkirannan tilan rannanosalle. Vanhassa rantayleiskaavassa osoitetun lomarakennuspaikan edustan vesialue on laajasti matala ja kivikkoinen ja eteläpuolisen lahdenpohjukan ranta-alueen osalta myös ruovikkoinen. Lomarakennuspaikan toteuttaminen tarkalleen vanhassa rantayleiskaavassa osoitetulle paikalle olisi vaatinut rannan- ja vesialueen merkittäviä ruoppauksia. Pyykkirannan kiinteistön ranta-alue ja rakennuspaikan edustan vesialue sopivat luontaisesti hyvin lomarakentamiskäyttöön.

Kaavamuutoksella tuetaan Pyykkirannan rakennuspaikan säilymistä osana alueen maisemakuvaa sen nykyisen käyttötarkoituksen mukaisesti. Kaavamuutoksella määrätään, että RA- rakennuspaikan rakennusten tulee sopeutua malliltaan, materiaaliltaan, mittasuhteiltaan ja väritykseltään olevaan rakennuskantaan ja maisemaan. Arvioidaan, että kaavamerkintöjen ja -määräyksien mukaisesti toteutettu rakentaminen sopeutuu alueen maisemaan eikä kaavamuutoksesta aiheudu merkittäviä vaikutuksia alueen tai lähiympäristön maiseman nykytilaan.

5.3.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Pyykkirannan tilan jo osittain rakentunut lomarakennuspaikka on osa alueen rantarakentamisen nykyistä yhdyskuntarakennetta. Kaavamuutoksella osoitettu lomarakennuspaikka muodostaa yhtenäisen loma-asuntoalueen Pyykkirannan tilan pohjoispuolelle rakentuneen naapuritilan lomarakennuspaikan ja rantayleiskaavassa osoitettujen kahden vielä toteutumattoman lomarakennuspaikan kanssa. Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia rakennuspaikkojen määrään eikä kaavamuutoksella muuteta alueen nykyistä yhdyskuntarakennetta. Kaavamuutos lisää kaavallisesti noin 70 m yhtenäistä rakentamisesta vapaata rantaviivaa Pyykkirannan tilan eteläpuolisella ranta-alueella.

Kaavamuutoksella osoitettu Pyykkirannan tilan lomarakennuspaikka tukeutuu oleviin kulkuyhteyksiin. Kaavamuutoksen toteutuminen ei lisää liikennemääriä nykyisellä tiestöllä eikä aiheuta tarvetta rakentaa uusia teitä. Rakennuspaikka on lisäksi saavutettavissa vesitse.

Pyykkirannan tilan rakennuspaikan vesihuolto on järjestetty rakennuspaikkakohtaisesti eikä kaavamuutos aiheuta vesihuoltojärjestelyihin muutosta. Rakennuspaikan vesihuolto voidaan järjestää jatkossakin rakennuspaikalla.

Arvioidaan, että kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen.

5.3.4 Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset

Vapaa-ajan käytössä jo pitkään olleen osittain rakentuneen kiinteistön osoittaminen kaavallisesti rakennuspaikkana ei aiheuta uusia sosiaalisia vaikutuksia lähiympäristön maanomistajien ja asukkaiden kannalta tai lähiympäristön virkistyskäytön kannalta.

Rantaosayleiskaavan muutoksella osoitettu rakennusoikeus perustuu voimassa olevaan kaavaan eikä kaavamuutoksella lisätä rakennuspaikkojen määrää. Kaavamuutoksella osoitetun lomarakennuspaikan rakentamisen ohjaus perustuu voimassa olevaan rantayleiskaavaan ja Hämeenlinnan kaupungin rakennusjärjestykseen. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta rantayleiskaavan muiden ranta-alueiden rakentamismahdollisuuksiin tai muuhun maankäyttöön.

Rantayleiskaavan muutoksella osoitettu lomarakennuspaikka turvaa Pyykkirannan 109-474-9-110 kiinteistön taloudellisen arvon. Kaavamuutoksen toteutumisesta ei aiheudu kustannuksia muiden kiinteistöjen omistajille eikä Hämeenlinnan kaupungille.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Rantayleiskaavan muutoksen toteutuminen ei aiheuta merkittävää häiriötä ympäristöön.

6 Yleiskaavan toteutus

6.1 Oikeusvaikutukset

Oikeusvaikutteisesta rantayleiskaavasta seuraa mm. seuraavia oikeusvaikutuksia:

1. Yleiskaavan käyttö rakennusluvan perusteena ranta-alueella (Alueidenkäyttölaki 72§)

- Hämeenlinnan kaupunki voi myöntää rakennusluvat rakennuksen rakentamiseen rantayleiskaavan muutoksen mukaiselle loma-asuntoalueen rakennuspaikalle (RA).

2. Alueidenkäyttölain 43 § 2. mom:n perusteella yleiskaavassa voidaan määrätä, ettei yleiskaava-alueella tai sen osalla saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista (rakentamisrajoitus).

- Rantayleiskaavan muutoksella määrätään alueidenkäyttölain 43 §:n 2 mom:n perusteella, että rantayleiskaavan muutoksen maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M) on asuin- ja lomarakentaminen kielletty.

3. Yleiskaava on ohjeena laadittaessa tai muutettaessa ranta-asetakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. (Alueidenkäyttölaki 42§)

4. Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista. (Alueidenkäyttölaki 42§)

5. Tämä rantayleiskaavan muutos korvaa samaa aluetta koskevan aikaisemmin hyväksytyn yleiskaavan. (Alueidenkäyttölaki 42§)

6. Rakennusjärjestyksen määräykset ovat oikeusvaikutteisen osayleiskaavan alueella toissijaisia eli kaava määräyksineen syrjäyttää sen kanssa ristiriidassa olevat rakennusjärjestyksen määräykset.

6.2 Toteuttaminen

Kaavamuutoksella osoitetun lomarakennuspaikan rakennusoikeus on jo osittain toteutunut. Kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen voidaan toteuttaa kaavamuutoksen saatua lainvoiman Pyykkirannan kiinteistön omistajan tarpeiden ja aikataulun mukaisesti.

Kaavan rakentamisalueen toteutumista valvoo Hämeenlinnan rakennusvalvontaviranomainen.

Hämeenlinnassa 7.8.2025

Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa

Arto Remes

maanmittausinsinööri (AMK), YKS-617
