



Lepaanrannan ranta-asemakaava

Kaavaselostus

11.3.2026

Sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti	4
1.3	Kaavan tarkoitus	4
1.4	Ranta-asemakaavoitus ja sen periaatteet	5
2	Tiivistelmä.....	7
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	7
2.2	Asemakaavan sisältö.....	7
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	8
3	Lähtökohdat	9
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	9
3.2	Suunnittelutilanne	15
3.2.1	Maakuntakaava	15
3.2.2	Yleiskaava.....	15
3.2.3	Asemakaava.....	15
3.2.4	Selvitykset	16
3.2.5	Muut suunnitelmat ja päätökset.....	18
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	20
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	20
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	20
4.3	Asemakaavan tavoitteet	22
4.4	Asemakaavaratkaisu	22
5	Asemakaavan kuvaus.....	25
5.1	Suunnitteluperiaatteet ja mitoitus	25

5.2	Yleiskaavallinen tarkastelu	28
5.3	Kaavan rakenne.....	33
5.4	Aluevaraukset ja kaavamääräykset.....	35
5.5	Kaavan vaikutukset	38
5.6	Ympäristön häiriötekijät	40
5.7	Nimistö.....	40
6	Asemakaavan toteutus.....	41

Liitteet:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
2. Luontoselvitys

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 23. PÄIVÄNÄ HELMIKUUTA 2026 PÄIVÄT-
TYJÄ ASEMAKAAVAKARTTOJA (ve A ja ve B) SEKÄ 11. PÄIVÄNÄ MAALISKUUTA 2026
PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA (veC).

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi:	Lepaanrannan ranta-asemakaava nro 9037
Kaava-alueen määrittely:	Ranta-asemakaava koskee kiinteistöjä 109-494-1-60 ja 109-481-220
	Suunnittelualueen pinta-ala on n. 7,5 ha
Kaavan laatija:	kaavasuunnittelija Heidi Mononen
Yhteystiedot:	Hämeenlinnan kaupunki Kaupunkirakennepalvelut /kaavoitus Wetterhoffinkatu 2, 13100 Hämeenlinna Asiakaspalvelu Puh. 03 621 2310
Vireilletulo pvm:	17.06.2020
Kaupunkirakennelautakunta:	17.2.2026 (alustava kaavaluonnos)
Kaupunkirakennelautakunta:	10.3.2026 (luonnosvaihe)
Kaupunkirakennelautakunta:	xx.xx.202x (ehdotusvaihe)
Kaupunkirakennelautakunta:	xx.xx.202x
Kaupunginhallitus:	xx.xx.202x
Kaupunginvaltuusto:	xx.xx.202x
Lainvoimainen:	xx.xx.202x

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavan suunnittelualue sijaitsee noin 5,6 kilometrin etäisyydellä linnan keskustasta koilliseen, Vanajaveden rannalla, osoitteessa Hartunkärjentie 156.

Alue kuuluu Hämeenlinnan 90. kaupunginosaan Kalvolaan.



Kuva 1. Karttakuva suunnittelualueen sijainnista.

1.3 Kaavan tarkoitus

Ranta-asetmakaavan tavoitteena on määrittää alueen kaavallinen käyttötarkoitus, rakennusoikeus, osoittaa alueelle vaihtoehdossa A lomarakennuspaikkoja, johon sallitaan myös vakituista asumista, tai vaihtoehdossa B matkailualue, sekä edelleen yhteiskäyttöön yleistä virkistystä palvelevia alueita, kuten uimaranta ja venesatama.

Kaava ei ota kantaa siihen, että onko alue jatkossa Hämeenlinnan kaupungin vain mahdollisesti jonkun muun tahon omistuksessa. Nykyinen rakennuskanta sekä nykyinen käyttömuoto vuokramökkeinä on mahdollista säilyttää molemmissa kaavan vaihtoehdoissa.

1.4 Ranta-asemakaavoitus ja sen periaatteet

Ranta-asemakaava on yksityiskohtainen suunnitelma ranta-alueen maankäytöstä ja suunnittelualueelle kohdistuvan rakentamisen järjestämisestä.

Ranta-asemakaavan laatimisen ideologia perustuu alueidenkäyttölailla (72 §) säänneltyyn ja suunnitelmalliseen ranta-alueiden hyödyntämiseen, joka tasapainottelee maanomistajan rakentamisoikeuden ja ympäristönsuojelun välillä. Ranta-asemakaava on tarpeellinen siinä vaiheessa, kun halutaan rakentaa sellaisten vesistöjen rannoille, joilla ei ole olemassa voimassa olevaa asema- tai yleiskaavaa entuudestaan.

Kaava ohjaa uudis- ja lisärakentamista osoittamalla rakennuspaikat sitovasti, edistää loma-asutusta, varmistaa luonnon- ja maisema-arvojen sekä virkistyskäyttömahdollisuuksien säilymisen, varmistaa riittävän yhtenäisen rakentamattoman ranta-alueen sekä korvaa rakentamiseen tarvittavan poikkeamispäätöksen ranta-alueilla. Olemassa olevien rakennusten korjaaminen ja vähäinen laajentaminen on mahdollista ilman asemakaavaa, mutta alueen kehittäminen vaatii aina alueen kaavoittamisen.

Rantakaavojen suunnittelussa ei yleensä noudateta tavallisia taajama-alueiden kaavojen laatimismääräyksiä. Esimerkiksi yhdyskuntaa palvelevat katuverkostot ja puistoalueet eivät ole yleensä tarpeellisia ranta-asemakaavojen-alueilla. Ranta-alueille voidaan kuitenkin perustaa yhteiskäyttöalueita, kuten esimerkiksi uimaranta-alue tai venevalkama, jotka on tarkoitettu kaava-alueen sisäistä tai yleistä käyttöä varten.

Kaavoituksen avulla määräytyy kiinteistön arvo samalla, kun määritetään mitä alueelle saa rakentaa. Vastaava kiinteistökehitys on järkevää siten myös taloudelliselta kannalta, vaikkei alueeseen kohdistuisikaan myyntitarpeita.

Kun Lepaanrannan rakennusoikeutta ei ole määritetty AKL 72 § mukaisesti, aiheutuu tästä rakennuksien kunnossapitoon/korvaamiseen uudisrakennuksella/lisärakentamiseen merkittäviä rajoitteita, joita ei voida pelkällä rakennusluvalla tehdä. Kaavan laatiminen on siten nähtävä myös nykyisen omaisuuden arvon turvaamisena kehittämisen lisäksi. Kaavan laati-

misella voidaan nähdä olevan myös informatiivinen merkitys lähiympäristölle; vuorovaikutuksen myötä naapurusto, johon merkittävimmät vaikutukset kohdistuvat, saavat tiedon siitä, että millä tavalla aluetta on mahdollista kehittää.

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulo ja OAS

Asemakaavamuutos on tullut vireille kuulutuksella 17.6.2020. Vireilletulosta kuulutettiin Kaupunkiuutisissa sekä kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla. Välittömän vaikutusalueen naapurustoa tiedotettiin kirjeitse. Osallisena olevia viranomaisia tiedotettiin kaavan vireilletulosta.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin saataville vireilletulo-kuulutuksen yhteydessä.

Kaavaluonnos

Kaavaluonnosvaihtoehdot A ja B vietiin ensimmäisen kerran kaupunkirakennelautakunnan 17.2.2026 järjestettyyn kokoukseen käsiteltäväksi. Lautakunta päätti kokouksessaan kuitenkin palauttaa kaavaluonnokset takaisin valmisteluun (52 §).

Uudelleen valmistellut kaavaluonnosvaihtoehdot vietiin käsiteltäväksi kaupunkirakennelautakunnan 10.3.2026 järjestettävään kokoukseen. Lautakunta päätti (90 §), että ennen luonnosvaiheen nähtäville laittoa, tehdään vaihtoehto C, jossa vaihtoehto B:ssä ollut RM korttelialueen edusta, rannan puolelta, muutetaan maa- ja metsätalousalueeksi. Luonnosvaiheena esitetään kolme vaihtoehtoa (A, B ja C).

Kaavaehdotus

Hyväksyminen

2.2 Asemakaavan sisältö

Ranta-asemakaavalla muodostetaan vaihtoehdossa A loma-asuntojen korttelialue, jolle voi sijoittaa myös vakituista asumista (RAO). Rakennuspaikkoja on osoitettu yhteensä neljä (4) kappaletta. Vaihtoehdossa B muodostuu yksi (1) laajempi matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM). Vaihtoehto C vastaa vaihtoehtoa B, mutta RM aluetta on

pienennetty rannan puolelta ja rantaan on osoitettu maa- ja metsätalousalue, jolla on ympäristöarvoja (MY). Taustamaasto on osoitettu maa- ja metsätalousalue, jolla on ulkoilunohjaamistarvetta (MU).

Vaihtoehtoissa A ja B taustamaastoon on osoitettu maa- ja metsätalousalue (M).

Kaikissa kolmessa vaihtoehtoissa on myös osoitettu venevalkama (LV), uimaranta-alue (VV).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Ranta-asemakaavan tultua lainvoimaisiksi, voidaan tarvittaessa hakea lohkomista. Rakentamisen ajankohta on maanomistajan päätettävissä huomioiden rakentamislupa. Asemakaavan toteuttamisen yhteydessä tulee huomioida alueelle laaditut selvitykset ja suunnitelmat tontinkäytön huomioimiseksi.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Noin 7,5 hehtaarin kokoisella suunnittelualueella sijaitsee tällä hetkellä kaupungin yleisessä vuokrauskäytössä oleva Lepaanrannan lomamökkialue. Rakennuskantaan kuuluu 1980-luvulla rakennettu päärakennus sekä kaksi 2000-luvun alussa rakennettua majoitusmökkiä ja saunarakennus. Pihapiiriin kuuluu lisäksi rannan venetas, grillikatos, iso ruokailukatos sekä varastorakennus. Alueen pohjoisosassa on uimaranta, laituri, pukeutumistilat ja kuiva-käymälät. Metsäalueella, takamaastossa, on iso kota kuivakäymälöineen. Suunnittelualueen eteläosassa on yleisessä käytössä oleva iso hiekkapintainen pelikenttä, venevalkama pysäköintialueineen ja laituri.

Suunnittelualueen välittömässä lähiympäristössä sijaitsee rakentuneita lomarakennuspaikkoja Vanajaveden ranta-alueella. Suunnittelualue sijaitsee Hartunkärjentien päässä, eikä ajoneuvoilla siten ole läpikulkua. Suunnittelualueella sijaitsevia metsäautoteitä ja polkuja sen sijaan on mahdollista käyttää jokamiehen oikeudella tapahtuvan ulkoilun läpikulkun. Alueella on ollut myös talvisin littalan keskusta asti ulottuva hiihtolatu.



Kuva 2. Viistoilmakuvanäkymä Vanajavedelle.

Luonnonolot



Kuva 3. Viistoilmakuvanäkymä Vanajaveden rannan suunnasta.

Suunnittelualueen ja sen ympäristön maaperä on pääosin hiekkamoreenia ja kallioperä granodioriittia. Maasto on loivapiirteistä kumparemaastoa. Korkein kohta keskiosassa on noin 10 metriä Vanajaveden keskivedenpinnan (+79,4 mmpy) yläpuolella. Rannassa erottuu vanha rantatörmä, joka on monin paikoin kivikkoinen. Törmä on jyrkin keskiosassa ja loivempi pohjois- ja eteläosissa.

Alue sijoittuu Vanajaveden Vanajanselän länsirannalle. Vanajanselkä avautuu selvitysalueen edustalla avoimena n. 5–10 kilometrin pituudelta. Vesistöalueena on Vanajaveden–Pyhäjärven vesistöalueen Vanajanselän lähialue. Alueen pohjoisrajalla virtaa osittain luonnontilainen noro ja etelärajalla oja. Vanajaveden ekologinen tila on arvioitu tyydyttäväksi. Selvitysalueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse luokiteltuja pohjavesialueita.

Selvitysalue sijaitsee eteläboreaalisella kasvillisuusvyöhykkeellä, Lounaismaan ja Pohjanmaan rannikon osa-alueella. Eliömaakuntana on Etelä-Häme. Hämeenlinna on Etelä-Hämeen lehtokeskuksen ydinaluetta, jossa luonto on rehevämpää, kuin vyöhykkeellä keski-

määrin. Alueen metsäisestä osasta pääosa on nuorta koivikkoa. Lisäksi siellä on vanhempaa lehtipuustoa ja pohjoisosassa varttunutta sekametsää ja kuusikkoa. Ranta on koko alueella karua kivikko- ja sorarantaa, ja vesi- ja rantakasvillisuus on vähäistä.

Alueen kasvilajistossa on useita lehtolajeja. Eläinlajistossa on metsä- ja rantalajeja. Ainoa Lepaanrannan selvitysalueelta tiedossa oleva uhanalainen laji on kynäjalava. Kynäjalavaa kasvaa selvitysalueen kohdalla rantalehdossa, niin kuin monin paikoin muuallakin Vanajaveden rannoilla.

Selvitysalueella lähin Natura 2000 -alue on Vanajaveden alueeseen kuuluva saariryhmä 2,3 kilometrin päässä pohjoispuolella. Lähimmät luonnonsuojelualueet ovat 2–3 kilometrin päässä sijaitsevia pieniä saaria. 3–5 kilometrin päässä on muita Vanajaveden Natura-alueeseen kuuluvia osa-alueita, Kaskenmäen Natura-alue ja muita luonnonsuojelualueita. Selvitysalueelta ei ole rajattu metsälakikohteita.

Vanajaveden lintuluodot noin kahden kilometrin päässä selvitysalueesta pohjoiseen ja kaakkoon kuuluvat Suomen tärkeisiin FINIBA-lintualueisiin. Vanajanselän eteläosa (Vanajanselän pullonkaula), johon selvitysalue rajoittuu, on arvioitu maakunnallisesti tärkeäksi lintualueeksi.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen rakennuskanta on aikoinaan Kalvolan kunnan rakentama ja ylläpitämä. Kuntaliitoksen myötä alue siirtyi Hämeenlinnan kaupungin omistukseen. Alueella on kolme vuokramökkiä sekä saunarakennus. Mökkien pihapiirissä on grillikatos, ruokailukatos, rosvoapaistin valmistuspaikka, puuvaja ja 2 laituria, joilta voi uida Vanajavedessä.

Lisäksi alueella on yleinen uimaranta ja pelikenttä, kota, ulkoahuussit, kaupungin soutuvienpaikkoja, vierasvenelaituri sekä veneenlaskupaikka.

Suunnittelualue sijaitsee osittain vakituisen ranta-asumisen edullisuusvyöhykkeellä, jolloin vakituisen ranta-asumisen maankäytölliset periaatteet mahdollistavat tapauskohtaisesti loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamisen vakituiseksi asunnoksi. Vakituisen ranta-asumisen maankäytöllisten periaatteiden ja niihin liittyvän edullisuusvyöhykekartan tarkoi-

tuksenmukaisuutta on arvioitu uudelleen ja aluerajauksia on tarkistettu annetun palautteen sekä järjestelmästä saatujen kokemusten perusteella. Tarkistettut periaatteet ja laajennettu edullisuusvyöhykekartta on hyväksytty kaupunginhallituksessa 21.2.2022 (§ 72).



Kuva 4. Ilmakuva suunnittelualueen rakennuskannasta.



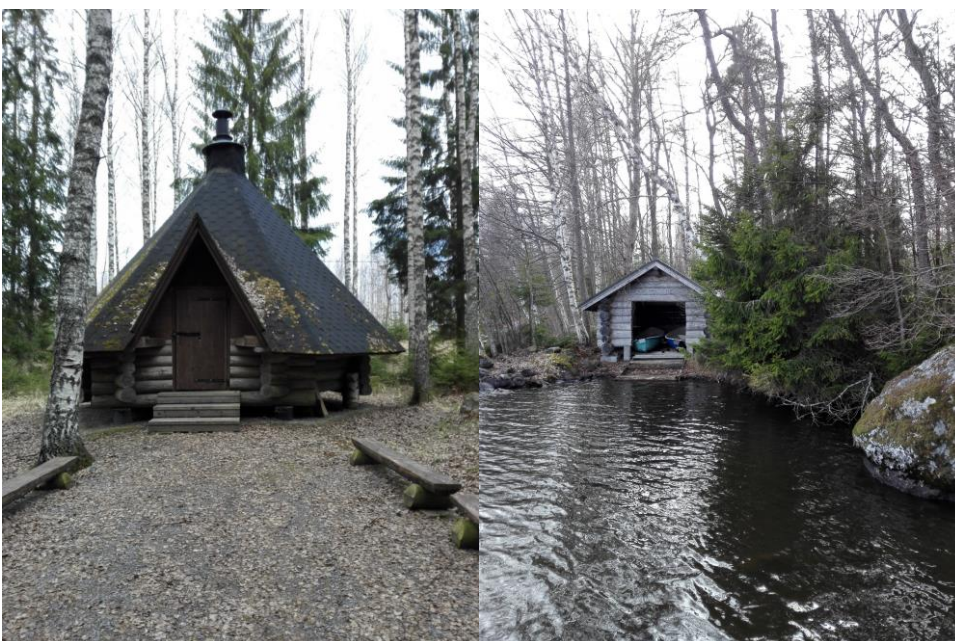
Kuva 5 ja 6. Päärakennus Nestori sekä puusauna lisäksi.



Kuva 7 ja 8. Vuokramökit Maija ja Matti.



Kuva 9 ja 10. Grilli- sekä ruokailukatos.



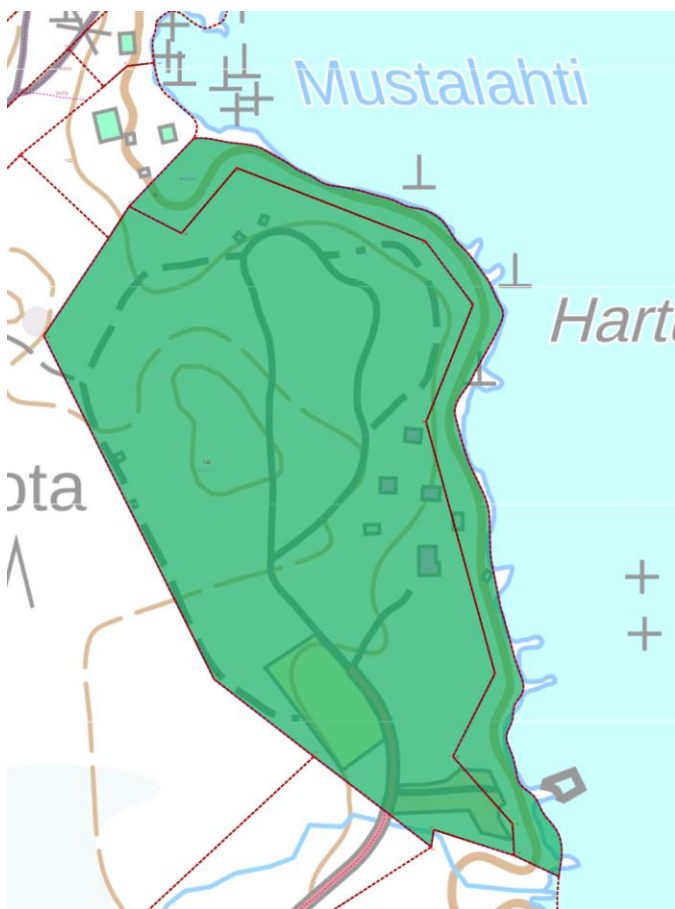
Kuva 11 ja 12. Kota ja venevaja.



Kuva 13 ja 14. Puuceet ja uimakopit.

Maanomistus

Suunnittelualue on kooltaan n. 7,55 hehtaaria, joka on kokonaan Hämeenlinnan kaupungin omistuksessa.



Kuva 15. Karttakuva suunnittelualueen maanomistuksista. Vihreällä oleva alue on Hämeenlinnan kaupungin omistuksessa olevaa maa-aluetta, muut alueet ovat yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Kanta-Hämeen maakuntakaavassa (nro 2040) Lepaanrannan alue on osoitettu maakunnallisesti/seudullisesti merkittävänä virkistys-, retkeily- tai ulkoilualueena (V). Venevalkama toimii satama-alueena, jolta lähtee maakunnallisesti/seudullisesti merkittävä laivaväylä Vanajavedelle. Maakuntakaavan V-alueiden suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava virkistyskäyttöedellytyksien säilyminen ja kehittäminen, alueen hyvä saavutettavuus sekä osoitettava maakuntakaavakartalle merkittyjen ulkoilureittien jatkuvuus virkistysalueella. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomioita ympäristön laatuun, alueen ominaisuuksiin ekologisen verkoston osana sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta. Kaavassa on varaus ulkoilureitille taustamaastossa rannan suuntaisesti ja kohti littalan taajamaa.



Kuva 16. Ote Kanta-Hämeen maakuntakaavasta.

3.2.2 Yleiskaava

Vanajaveden rannalla Hämeenlinnan puolella ei ole rantayleiskaavaa, jolla olisi linjattu rakentamisesta kyseisen vesistön rannalla. Ranta-asemakaavan tausta-aineistoksi on siten laadittava yleiskaavallinen tarkastelu. Lähin yleiskaavoitettu ranta-alue sijaitsee Valkeakoskella, noin 3 km etäisyydellä suunnittelualueesta.

3.2.3 Asemakaava

Suunnittelualueella tai sen vieressä ei ole asemakaavoitettuja alueita. Lähin asemakaavoitettu alue sijaitsee suunnittelualueesta noin 400 metrin päässä luoteen ilmansuuntaan.

3.2.4 Selvitykset

Luontoselvitys

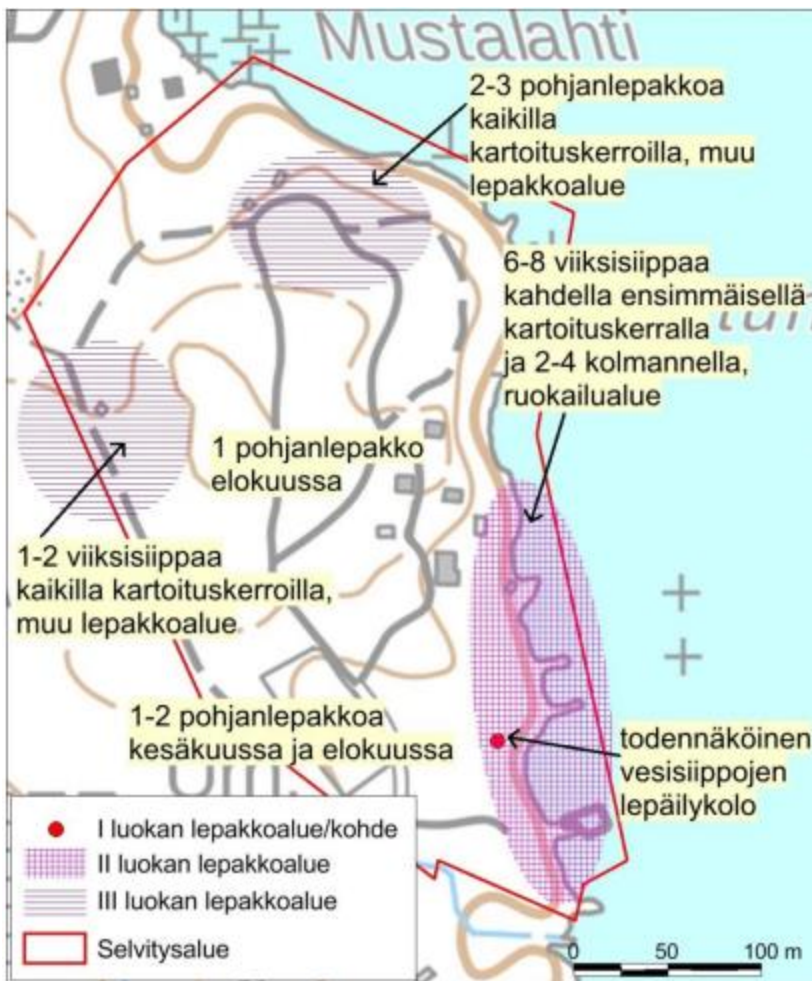
Kevään – kesän 2020 aikana tarkistettiin alueen luontoarvoja laatimalla kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys, pesimälinnustoselvitys ja lepakkoselvitys. Selvityksen laati AFRY Finland Oy Hämeenlinnan kaupungin tilauksesta. Luontoselvitys on erillisenä liitteenä.

Selvityksen mukaan alueen pääosa Lepaanrannan selvitysalueesta on nuorta koivikkoa ja rakennettuja alueita, joilla ei ole erityisiä luontoarvoja. Luontoarvoiltaan paikallisesti arvokaina erottuvat kapea rantalehtokaistale sekä pohjoisosan noro ympäristö ja rehevä sekametsä. Kaikkia niitä voidaan keskeisiltä osiltaan pitää metsälain (10 §) erityisen tärkeinä elinympäristöinä ja noron luonnontilaista osaa vesilain (2 luku 11 §) suojeltuna vesiluontotyyppinä. Rantalehdon alueella kasvaa uhanalaista rauhoitettua kynäjalavaa. Runkomaisia puita on noin 10 kpl, joten kohde ei täytä luonnonsuojelulain (29 §) suojeltuihin luontotyyppihin kuuluvan jalopuumetsikön kriteerejä. Nuorten kuusten raivaaminen rantalehdon alueelta parantaisi sen luontoarvoja.



Kuva 17. Arvokkaat kasvillisuus- ja luontotyyppikohteet ja maastokartoituksissa havaitut kynäjalavan kasvupaikat.

Lepakkoselvityksen perusteella rantametsään sijoittuu lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikka (I luokan lepakkoalue) ja ruokailualue (II luokan lepakkoalue). Rantametsä ja selvitysalueen pohjoisosa voisivat soveltua myös liito-oravan elinympäristöksi tai voivat toimia liikkumisyhteytenä. Liito-oravan papanoita ei havaittu keväällä 2020. Kaikki Suomessa esiintyvät lepakkolajit ja liito-orava kuuluvat luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeihin, joten niiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen tai heikentäminen on kielletty luonnonsuojelulailla (49 §).



Kuva 18. Lepakkohavainnot ja arvokaiden lepakkoalueiden rajaukset.

Rantametsä ja sen edustan vesialue ovat huomionarvoisia myös linnustoltaan. Alue sisältyy maakunnallisesti tärkeäksi arvioituun Vanajaveden eteläosan MAALI-lintualueeseen.



Kuva 19. Huomionarvoisimmat lintuhavainnot ja linnustoltaan arvokkaan ranta-alueen raja (sininen rasteointi).

3.2.5 Muut suunnitelmat ja päätökset

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

Kaupungin ympäristönsuojelumääräykset on tullut voimaan 1.6.2025. Osa kaava-alueesta on ympäristönsuojelumääräysten mukaisella ranta-alueella (100 m rantavyöhyke), missä jätevesien käsittelylle on muita alueita tiukemmat vaatimukset.

Kaupunginhallitus on päättänyt 20.6.2022 kokouksessaan, että: "11. Kohde 4635, Lepaanranta, Kalvola: Kaavoituksen valmistuttua nykyistä virkistysaluetta kehitetään edelleen virkistysalueena" (§ 279).

Kaupungin kiinteistöstrategiassa (päiväty 8.4.2025) Hämeenlinnan kaupungin omistamat rakennukset on luokiteltu kolmeen (A, B ja C) erilaiseen kiinteistösalkkuun toimenpidetsojen mukaisesti.

Salkku A:han luokitellaan rakennus, joka vastaa teknisesti ja toiminnallisesti tarvetta. Rakennus on pääosin omassa käytössä ja on tärkeä toiminnalle tai kulttuurihistorialle. Toiminnallista käyttöä rakennuksella nähdään yli kymmenen (10) vuotta ja sen käyttöaste on yli 50 %. Rakennusta pidetään jatkuvasti hyvässä kunnossa ja ylläpito toteutetaan laadukkaana.

Salkku B:hen luokitellaan rakennus, jossa on toiminnallisia tai rakenneteknisiä puutteita. Rakennuksen toiminnallinen arvo arvioidaan myöhemmin yhdessä käyttäjien kanssa. Rakennukselle tulee tehdä kehitys- ja/ tai perusparannussuunnitelma. Kehityssuunnitelman ja/ tai peruskorjauksen jälkeen rakennus siirtyy joko A tai C salkkuun. Rakennuksen ylläpito on toimivaa, isommat korjaukset harkitaan tapauskohtaisesti aina erikseen.

Salkku C:hen luokitellaan puolestaan rakennukset, joilla ei ole toiminnallista käyttöä tai käytön on tunnistettu loppuvan alle viidessä (5) vuodessa. Kohteesta luovutaan jollakin aikavälillä (esim. myynti, purku). Rakennukselle tehdään vain välttämättömiä ylläpito- ja korjaustyöt, jotta rakennus ei vaurioidu myyntiä ajatellen ja täten varmistetaan rakennuksen turvallisuus Hämeenlinnan kaupungin omistuksen loppuun asti.

Lepaanranta on luokiteltu kiinteistöstrategiassa salkkuun B.

Pohjakartta

Kaavan pohjakartta on laadittu kesällä 2020 ja sitä on täydennetty syksyllä 2025. Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 54 a §:n vaatimukset.

Koordinaattijärjestelmä on EUREF-FIN/ETRS-GK25.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kalvolassa sijaitsevan Lepaanrannan ranta-asemakaavoituksen ja sen kautta muodostuvien tonttien mahdollisen myynnin selvittäminen on käynnistynyt Kaupunginhallituksen 2.3.2020 § 86 hyväksymän Tilapalvelujen kiinteistöomaisuuden toimenpideohjelman 1/2020 perusteella. Kohteesta on todettu, että käyttökulut ja etenkin ilkivaltakorjaukset nostavat menot selvästi korkeammiksi, kuin vuokrauksesta saatavat tulot.

Kaupunkirakennelautakunta päätti käynnistää kaavoituksen 9.6.2020 § 111.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallisena kaavahankkeessa ovat

- Valtion ja kunnan viranomaistahot / hallintokunnat:
Lupa- ja valvontavirasto (ent. ELY-keskus), Kanta-Hämeen pelastuslaitos, kaupungin hallintokunnat
- Verkostojen haltijat:
HS-Vesi Oy, Elenia Verkko Oy
- Muut tahot:
Maanomistajat ja -haltijat, asukkaat, naapurit, elinkeinonharjoittajat ja muut, joihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa (AKL 62 §)

Vireilletulo, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavan vireilletulosta kuulutettiin 17.6.2020 Kaupunkiuutisissa ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin saataville. Samalla naapureille lähetettiin tiedotteet kirjeitse suunnittelualueen kaavoituksesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) vastaanotettiin kaksi palautetta.

Palautteissa mainittiin muun muassa, että laivalaituri, veneenlaskupaikka ja veneiden säilytyspaikat tulisi säilyttää kaupungin omistuksessa ja hoidossa, mahdollisesti myös uimaranta venepaikkoineen. Loppualue voitaisiin kaavoittaa omakotitonteiksi, joilla on runsaasti rakennusoikeutta, sillä sijainti ja kulkuyhteydet ovat erinomaiset. Menestyvä mökkialuekin olisi mahdollinen, mutta se vaatisi yrittäjää ja kehittämistä, sillä kaupungilla ei ole resursseja hoitaa toimintaa. Nykyisen vuokraustoiminnan haittana on ollut ilkeä, joten vastuut siitä, että kuka korjaa ilkeästä aiheutuneet jäljet, pitäisi olla selkeät.

Vastineissa todetaan, että veneidenlaskupaikka ja pohjoisosan yleinen uimaranta säilytetään kaavassa. Tavoitteena on osoittaa uimaranta yleiseksi uimarannaksi (VV) sekä veneiden laskupaikka venesatamaksi (LV).

Hankkeen aikana saatu palaute on koottu kaavan liitteenä olevaan vuorovaikutusraporttiin, jossa on myös palautteeseen annetut vastineet.

Luonnosvaiheen kuuleminen: xx.xx. – xx.xx.202x

Valmisteluvaiheen kuulemisesta kuulutetaan Kaupunkiuutisissa ja Hämeenlinnan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla. Naapureita tiedotetaan kirjeellä, muita osallisia sähköpostilla. Viranomaisilta ja yhteistyötahoilta pyydetään kommentit / lausunnot.

Kaavan valmisteluaineisto pidetään esillä kaupungin verkkopalvelussa osoitteessa

<https://www.hameenlinna.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/vireilla-olevat-kaavat/>.

Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä hankkeesta valmisteluvaiheen kuulemisen aikana (30 pv), jolloin asiakirjoihin pystyy tutustumaan myös palvelupisteissä; Palvelupiste Kastellissa, Wetterhoffinkatu 2 sekä Kalvolan kirjasto -palvelupisteessä Sauvalanaukio 4.

Kirjalliset mielipiteet ja muu palaute nähtävilläoloaikana pyydetään toimittamaan sähköpostilla kaupunkirakenne@hameenlinna.fi.

Ehdotusvaiheen kuuleminen: xx.xx. – xx.xx.202x

Kaupunkirakennelautakunta päättää kaavaehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Siitä ilmoitetaan kuulutuksella Kaupunkiuutisissa, kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja naapureille lähetetään kirje. Sähköisen ilmoitustaulun osoite on <http://hameenlinna.fi/ilmoitustaulu/>.

Kaavaehdotuksen ollessa julkisesti nähtävänä (AKL 65§, MRA 27§) osallisten lisäksi kaikki kunnan jäsenet voivat jättää kirjallisen muistutuksen. Mahdolliset muistutukset kaavaehdotuksesta osoitetaan kaupunkirakennelautakunnalle ja toimitetaan osoitteella: Hämeenlinnan kaupunki, kaupunkirakennelautakunta, Wetterhoffinkatu 2, 2.krs, 13100 Hämeenlinna tai sähköpostilla kaupunkirakenne@hameenlinna.fi. Kaavaehdotus viedään kaupunginhallituksen kautta kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi arviolta syksyllä 2026.

Hyväksyminen: xx.xx.202x

Tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana. Valitusaika on 30 vrk valtuuston päätöksen julkipäivästä.

Lainvoimaisuus

Asemakaava tulee lainvoimaiseksi, kun hyväksymispäätös kuulutetaan valitusajan jälkeen. Tämä edellyttää, ettei valituksia ole tullut.

AKL - Alueidenkäyttölaki, MRA - Maankäyttö- ja rakennusasetus

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavan tavoitteena on selvittää Lepaanrannan alueen kehittämismahdollisuudet sekä rakennuspaikkojen ja rakennusoikeuden määrä. Tavoitteena on huomioida myös ympäristön laatu.

Alustavien tavoitteiden mukaan alueelle jätetään myös yhteiskäyttöisiä alueita kuten venevalkama ja uimaranta.

4.4 Asemakaavaratkaisu

Kaavan luonnosvaiheessa laadittiin kaksi vaihtoehtoista kaavaratkaisua, jotka vietiin kaupunkirakennelautakunnan käsiteltäväksi. Lautakunta päätti, että tehdään kolmaskin vaihtoehto C kaavaluonnoksista. Asemakaavaluonnoksen vaihtoehdossa A esitetään Vanajaveden rantaan lomarakentamista, johon sallitaan myös vakituisen asumisen sijoittamista.

Vaihtoehdossa B alue on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM).

Vaihtoehdossa C alue on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM). Rannan ja RM-alueen väliin osoitetaan maa- ja metsätalousalue, jolla on ympäristöarvoja (MY). Taustamaasto on osoitettu maa- ja metsätalousalue, jolla on ulkoilunohjaamistarvetta (MU).

Tonttimaan lisäksi (RAO/RM) alueelle on osoitettu yleistä virkistystä palveleva venevalkama, uimaranta sekä taustamaaston metsäalue. Ratkaisu mahdollistaa nykyisen kodan säilymisen alueella, uimarannan rakennukset sekä tarvittaessa varastorakentamista venevalkaman käyttöön.

Kaavaratkaisuissa (A, B ja C) alueen läpi kulkee ohjeellinen kulkureitti tonteille, venevalkamaan sekä uimarannalle. Alueelle ei tule läpikulkua mahdollistavaa tieverkostoa.

Kaavaratkaisuvaihtoehtoissa A, B ja C on huomioitu alueen luontoarvot. Vanajaveden rantaan ja suunnittelualueen luoteispäätyyn on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet (luo). Myös alueella sijaitseva hiekkakenttä on osoitettu ohjeelliseen pysäköintiin (p).

Hulevesien hallinnan edistämiseksi kaavassa on määräyksiä hulevesien käsittelystä. Kaavamääräyksen tavoitteena on ohjata rakentajia huomioimaan vallitsevat luonnonolosuhteet edellyttämällä rakentamisen sopeuttamista huolellisesti niihin. Säilytettävä ja istutettava kasvillisuus maisemoi rakentamista, helpottaa hulevesien hallintaa, luo alueelle viihteyttä ja ylläpitää ekologisia yhteyksiä.

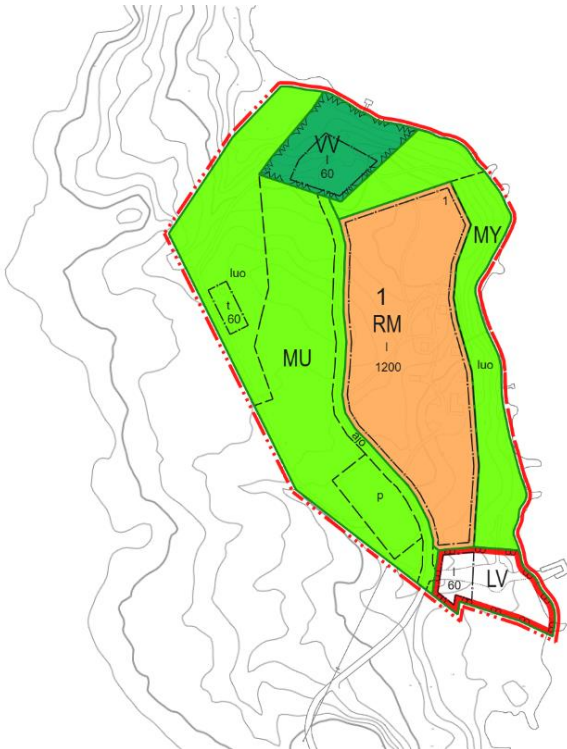
Kaavavaihtoehtojen (A, B ja C) yleismääräyksissä on otettu lepakot huomioon, koska alueella esiintyy lepakoita ja ne viihtyvät alueilla, joissa on vanhaa rakennuskantaa.

Kaavan rakentamista koskevat määräykset on laadittu huomioiden tavoite säilyttää alue nykyisellään ja toisaalta mahdollistaen myös alueen kehittämisen jatkossa myös houkuttelevana elinkeinoalueena, joka huomioi ympäristön asettamat erityisvaatimukset. Nykyinen

rakennuskanta sekä nykyinen käyttömuoto vuokramökkeinä on mahdollista säilyttää molemmissa kaavan vaihtoehtoissa.



Kuvat 20 ja 21. Suunnitelman vaihtoehdot A ja B.



Kuva 22. Suunnitelman vaihtoehto C.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Suunnitteluperiaatteet ja mitoitus

Rantasuunnittelun emätila ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu

Rantarakentamisen määrä määritellään rakennusoikeuslaskelmalla, joka perustuu kiinteistönmuodostamisen historiaan (ns. emätilaperiaate) sekä emätilan rantaviivan pituuteen. Rakennusoikeuden määrittäminen emätiloittain tukee maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Suunnittelualue koskee noin 6 hehtaarin kiinteistöä Hiidenmaa 109-494-1-60 sekä ranta-alueelle sijoittuvaa 1,1 hehtaarin kiinteistöä Ranta-Hiidenmaa 109-481-22-0.



Kuvat 23 ja 24. Vasemmanpuoleisessa kuvassa on suunnittelualueen kiinteistöt. Oikeanpuoleisessa kuvassa on kartalle merkittynä Hattulan kunnan Lepaan kartanon entinen ulkoilupalsta.

Pääosalla Hämeenlinnan ranta-alueita on käytetty rantasuunnittelun emätilaperiaatteen poikkileikkausajankohtana rakennuslain voimaantuloa 1.7.1959. Vastaava poikkileikkausajankohtaa on käytetty myös naapurikuntien alueella Vanajaveden rannoilla. Kyseessä olevan Lepaanrannan ranta-asetmakaavan suunnittelualueella on kiinteistöjen muodostamishistorian perusteella perusteltua tarkastella suunnittelualuetta itsenäisenä emätilana.

Hiidenmaan kiinteistö, Hattulan kunnan Lepaan kartanon entinen ulkopalsta, on perustettu kiinteistörekisteriin 19.10.1963, jolloin Hiidenmaa erotettiin Lepaan kartanon maista ja liitettiin Kalvolan kuntaan (rantasuunnittelun emätila 82-422-1-15 Lepaa rek. 29.6.1949). Muu osa kyseisestä rantasuunnittelun emätilasta sijaitsee Hattulan kunnan Lepaan ja Tyrvännön alueilla Vanajaveden vesistön toisella puolella useamman kilometrin päässä.

Suunnittelualueen vesialueeseen rajoittuva osa, kiinteistö Ranta-Hiidenmaa on rekisteröity 5.5.1976. Kiinteistö on osa emätilaa Lammassaari 210-402-9-29 (rek. 30.4.1955). Kyseinen kapea rantapalsta on aikanaan kuulunut Saaren sotilasvirkatalon tiluksiin. Muu osa emätilasta sijaitsee noin 5 km etäisyydellä Vanajaveden Lammassaarella (nyk. Lammassaari 109-481-9-30 om. Hämeenlinnan kaupunki). Emätilan alueelta ei ole muodostettu rakennuspaikkoja.

Suunnittelualue sijaitsee Vanajanselälle avautuvalla rannanosalla. Rannan edustalla ei ole saaria, eikä vastarannan ollessa useiden kilometrien päässä, mitoituksellisesti ole tarpeen tehdä vähennyksiä mitoittavan rantaviivan osalta. Rakennusoikeutta emätilalle voidaan katsoa muodostuvan siis koko luonnollisen rantaviivan mukaiselta osalta (570 m).

Ranta-alueen mitoitus

Alueidenkäyttölain 73 § mukaan ranta-alueille pitää jäädä riittävästi yhtenäistä rakentamaton aluetta. Rakentamaton ranta-alue on jätettävä sekä rantojen virkistyskäytön, että luonnon monimuotoisuuden turvaamisen vuoksi. Ranta-alueiden yleisten suunnitteluperiaatteiden mukaisesti rannoille määritetään mitoitusarvo, joka kuvaa kuinka monta rakennuspaikkaa kutakin rantaviivan kilometriä kohden emätilalla voi olla. Mitoitusarvo huomioi rannan ominaisuudet sekä luontoarvot. Koska Hämeenlinnassa Vanajavedelle ei ole laadittu rantayleiskaavaa, ei mitoitusarvoa ole määritetty yleiskaavan tasolla. Tämän ranta-asetymälaadinnassa on sovellettu tämän takia vesistölle aiemmin laadittuja ranta-asetymälaajoja sekä Valkeakosken rantayleiskaavan mitoitusarvoja.

Lähialueen rantarakennuspaikkojen lukumääriä laskettaessa mitoitusnormina on käytetty 7–8 rakennuspaikkaa/ muunnettu rantaviiva-km. Esimerkiksi Valkeakosken rantayleiskaava-

vassa tähän rakentamistehokkuusluokkaan on osoitettu ne ranta-alueet, joilla ei maisemallisilla ja luonnonsuojelullisilla perusteilla ole tarpeen rajoittaa lomarakentamista. Mitoitusluokkaan kuuluvat rantajaksot kestävät yleensä tavanomaista loma-asutusta tehokkaam-
paakin rakentamista kuten lomakylä ja keskuksia.

Suunnittelualueella esiintyy jonkin verran arvokkaita luontoarvoja (kasvisto, lepäkot sekä linnusto), jonka vuoksi suunnittelualueen rakennuspaikkoja laskettaessa mitoitusnormiksi osoitetaan 7 rakennuspaikkaa/ muunnettu emätilan rantaviiva-km.

Edellä mainitulla, tämän ranta-asetymäkaavan mukaisella emätilalla on mitoittavaa rantaviivaa 570 m, jolloin rakennuspaikkojen lukumääräksi muodostuu 4 (lasketaan 7 rp/muunn rv km x 0,57 km). Kunkin muodostettavan tontin rantaviivan pituudeksi kaupungin Rakennusjärjestys ohjaa noin 50 m (RakJ 30 §).

Rantarakentamisen periaatteet ja vakituisen ranta-asumisen edullisuusvyöhyke

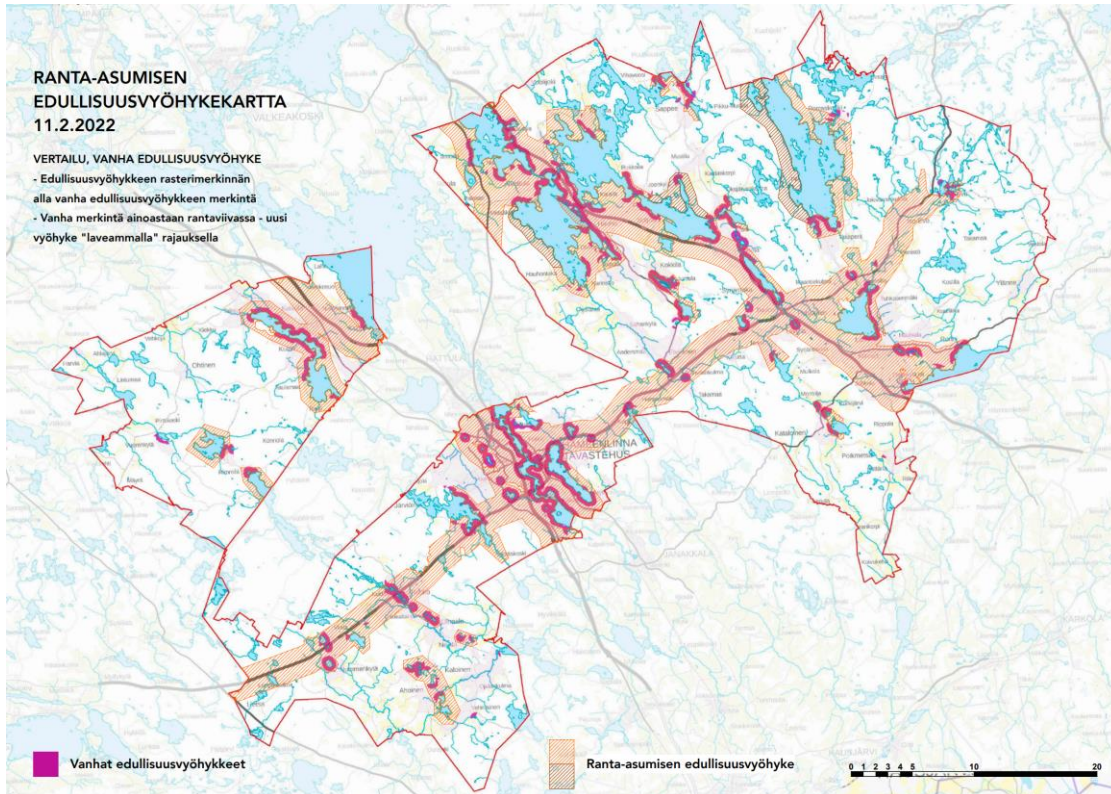
Hämeenlinnassa on laadittu ranta-asumisesta koko kaupungin kattava tarkastelu; Ranta-asumisen maankäytölliset periaatteet.

Periaatteet sisältävät yleiskaavallisen tarkastelun tarkkuudella määritellyt alueet, joilla vakituinen asuminen ja loma-asuntojen (rakennuspaikan) käyttötarkoituksen muuttaminen ranta-alueella on kaupungin yhdyskuntarakenteen ja talouden kannalta järkevintä.

Paikkatietomuotoinen vakituisen ranta-asumisen edullisuusvyöhykkeen määrittely edistää maanomistajien tasapuolista kohtelua, kun rakennusten (rakennuspaikan) käyttötarkoituksen muutokselle on asetettu yhtenäiset kriteerit sekä edistää vakituisen asumisen sijoittumista kyläalueille tai taajamiin ranta-asetymäkaavan tai oikeusvaikutteisen osayleiskaavan yhteydessä.

Ranta-asumisen periaatteiden ja niihin liittyvän edullisuusvyöhykekartan tarkoituksenmukaisuutta on arvioitu uudelleen ja aluerajauksia on tarkistettu annetun palautteen sekä järjestelmästä saatujen kokemusten perusteella. Tarkistettut periaatteet ja laajennettu edullisuusvyöhykekartta on hyväksytty kaupunginhallituksessa 21.2.2022 (§ 72).

Vakiasumisen sijoittumista ranta-alueilla ohjaa em. päätöksen mukainen edullisuusvyöhykekartta (kuva 25), joka on suuntaa antava ja se toimii lähtökohtana alueiden käytön suunnittelussa (poikkeamispäätökset ja kaavamuutokset).



Kuva 25. Vakituksen ranta-asumisen edullisuusvyöhykekartta koko Hämeenlinnan alueelta.

Muutettaessa loma-asunto vakiasumiseen, rakennuksen tulee lisäksi täyttää vakituksen asuinrakennuksen tekniset vaatimukset. Lain vaatimusten täyttyminen ratkaistaan rakennusluvalla. Loma-asunnon, joka muutetaan vakituiseksi asunnoksi, rakennuspaikan tulee olla kooltaan ja muodoltaan riittävän suuri siten, että pihalle voidaan rakentaa välttämättömät pelastus-, huoltoja ajoneuvoliikenteen vaatimat alueet sekä lain mukainen jätevesijärjestelmä. Lisäksi tulee olla saatavissa riittävästi talousvettä. Rakennuspaikan tulee sijaita ympärivuotisesti hälytys- ja huoltoajoneuvoille ajettavan tien varrella.

5.2 Yleiskaavallinen tarkastelu

Koska suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on kaavan yhteydessä laadittu yleiskaavallinen tarkastelu.

Alueidenkäyttölain 39 §:n mukaan yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys
- Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö
- Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus
- Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla;
- Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- Ympäristöhaittojen vähentäminen;
- Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Kalvolan Vanajaveden rantavyöhykkeellä on lukuisia rakennuspaikkoja, joista pääosa on tällä hetkellä vapaa-ajan käytössä. Ison vesistön rannalle on suuntautunut jo vuosikymmenten ajan kysyntää rakennuspaikoista eikä karttatarkastelun perusteella rakennuspaikkojen määrää voida enää merkittävästi nykyisestä lisätä. Taustamaastossa sijaitsee vaki-asutusta, joista usea on aikanaan harjoittanut myös maa- ja metsätaloutta, josta kertoo myös avoimet peltomaisemat. Muuta maankäyttöä edustaa tällä hetkellä kyseisellä Vanajaveden rannan osalla matkailupalveluja tarjoava kohde, Lepaanrannasta 4 km etelään sijaitseva Heinun Jalavaniemi ja sen mökkimajoitus, matkailuvaunualue sekä maatilamatkailupalvelut.

Lepaanrannan taustamaastossa on laajat metsäalueet kohti Valkeakoskea ja litalan taajamaa, joihin ei kohdistu rakentamispaineita. Rakennuspaikat tukeutuvat litalan taajaman palveluihin.



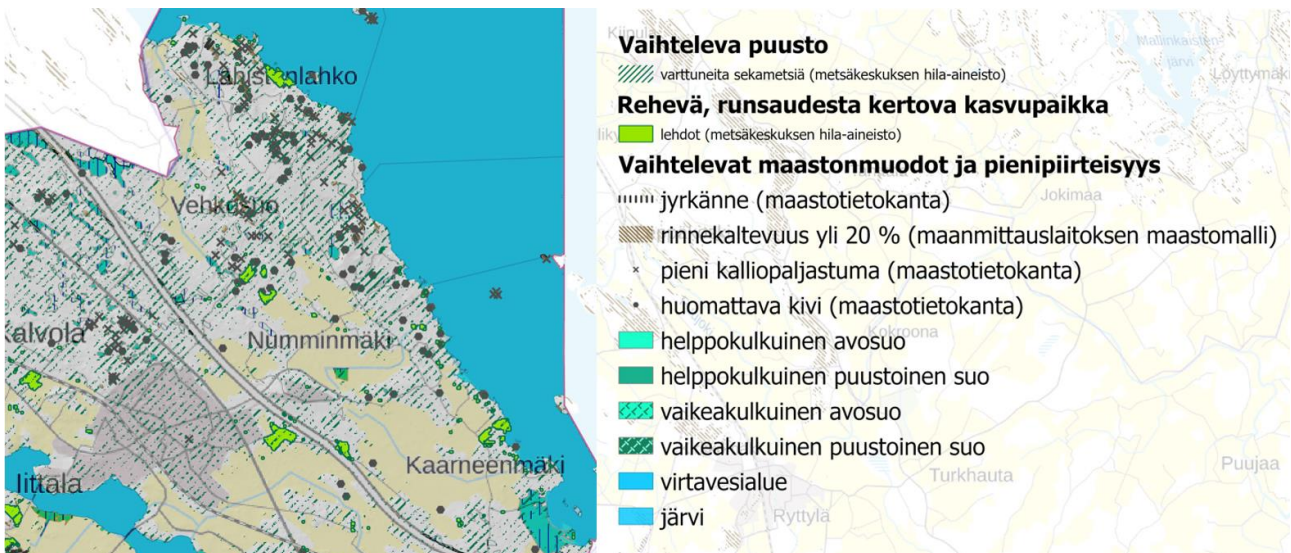
Kuva 26. Vanajaveden rantavyöhykkeen rakentamistilanne.

Suunnittelualue hyödyntää olemassa olevaa hyväkuntoiseen tieverkkoon, jota hyödyntää myös seudun muut rakennuspaikat. Liikenne painottuu henkilöautoihin, koska alueelle ei kulje julkista liikennettä. Suunnittelualueelta on n. 5,5 kilometriä littalan keskusta-alueen palveluihin. Lähin kevyeen liikenteen väylä sijaitsee Heinuntien varressa lähellä taajamaa, jota pitkin pääsee littalan keskusta. Kaavassa osoitettu maankäyttö vastaa alueen nykyistä käyttöä, joka ei poikkea seudun muusta maankäytöstä loma- ja asuinpaikkoina. Liikenteen osalta ei siten ole nähtävissä erityisiä yleiskaavallisia vaikutuksia. Suunnittelualue sijaitsee Hartunkärjentien päätteenä eikä julkisen liikenteen järjestäminen vastaavan luonteiselle, haja-asutusseudun tieosuudelle ole taloudellisesti kannattavaa.

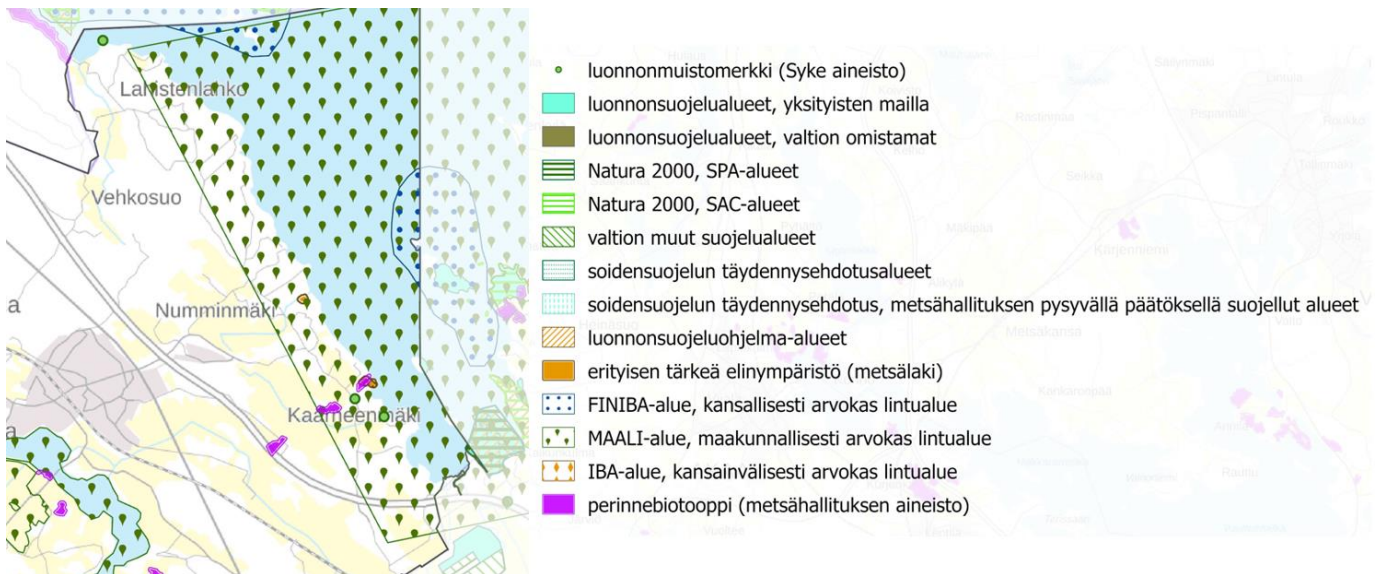
Vesihuolto tulee järjestää alueella talousvesi- sekä sakokaivoin, huomioiden Vanajaveden vesialueen etäisyys, sillä kunnallista vesihuoltoverkkoa ei ole saatavilla. Kunnallinen jätehuolto (Kiertokapula) kerää lähiympäristöstä asukkaiden kotitalousjätteet.

Kaavaluonnosvaihtoehdossa A ei ole merkittäviä vaikutuksia kunnan elinkeinoelämään, kun taas vaihtoehdossa B matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM) tarkoittaisi laajempaa yritystoimintaa alueella. Alueella on valmiiksi rakennettu vuokra-mökkejä talous- ja saunarakennuksineen, jolloin yritystoiminnan aloittaminen olisi neitseelliseen maahan rakentamiseen verrattuna kustannustehokkaampi. Maakuntakaavan perusteella Lepaanrannalla saattaa olla potentiaalia kehittyä nykyistä merkittävämmäksi matkailukohteeksi.

Suunnittelualue ei yleiskaavan tasolla heikennä ekologisia yhteyksiä. Suunnittelualue rajautuu laajoihin metsäalueisiin vesialueen lisäksi. Ranta-asemakaavassa huomioidaan mittakaavaa pienemmät ekologiset yhteydet ohjaamalla rakennuspaikkojen sijoittamista, tontin käsittelyä sekä puuston säilyttämistä. Suunnittelualueen taustamaasto luontoarvoineen jää rakentamisalueiden ulkopuolelle. Lepaanrannan maasto-olosuhteet eivät poikkea lähiympäristöstä.



Kuva 27. Luonnonympäristön virkistysellinen vaihtelevuus. Hämeenlinnan Sinivihervetköselytys 2025.



Kuva 28. Vanajaveden ranta-alueen luontoarvoja, vesistö arvokasta lintualuetta. Hämeenlinnan siniviherverkkoselvitys 2025.

Alueella ei ole erityisiä arvoja rakennusten osalta. Ranta-maisema säilyy rantapuuston säilyttämisen myötä, sillä aivan rannan tuntumaan ei ole osoitettu rakennusala. Alueen luonnonarvot on otettu huomioon molemmissa kaavaratkaisuvaihtoehtoissa osoittamalla luonnot alueet alueen merkittävimpiin luonnonarvokohteisiin.

Virkistykseen soveltuvat alueet ovat riittävät kaavan toteuttamisen jälkeenkin. Alueen virkistyskäytössä oleva venevalkama sekä uimaranta säilyvät ennallaan.

Kanta-Hämeen maakuntakaavassa (nro 2040) suunnittelualue on osoitettu merkinnällä virkistys-, retkeily- tai ulkoilualue (V), jolta lähtee laivaväylä Vanajavedelle. Alue on merkittävä retkeilyn ja luontovirkistyksen viheralue. Maakuntakaavassa on myös varaus ulkoilureitille alueen taustamaastossa. Ranta-asemakaavassa on otettu huomioon aktiivikäytössä olevan venevalkaman säilyminen alueella. Lisäksi alueen läpi on osoitettu ohjeellinen kulureitti uimarannalle. Taustamaaston metsäiset alueet jäävät ennalleen, jolloin alueen retkeilyn ja ulkoilun mahdollisuudet eivät heikkene.

5.3 Kaavan rakenne

Vaihtoehto A:

Kaavaluonnosvaihtoehto A:ssa on esitetty neljä (4) omarantaista lomarakennuspakkaa, johon voi sijoittaa myös vakituista asumista (RAO). Rakennuspaikat on sijoitettu olemassa olevien rakennusten yhteyteen. Kullekin rakennuspaikalle on osoitettu 150 k-m² rakennusala, jolle voidaan päärakennuksen lisäksi sijoittaa talousrakennuksia kuten saunan. Tämän lisäksi taustamaastoon on sijoitettu yhdelle, enintään 60 k-m² kokoiselle talousrakennukselle rakennusala. Rakennusten kerrosluku on I. Rakennukset tulee sijoittaa rakennusosalalle siten, että rannan ja rakennusten väliin jää riittävästi suojapuustoa.

Olemassa oleva veneiden lasku- ja säilytyspaikka on osoitettu kaavassa venevalkamaksi (LV), jolloin alueen käyttö säilyy ennallaan. Alueen länsipäätyyn on osoitettu rakennusoikeutta pienimuotoiseen rakentamiseen enintään 60 k-m²:n verran.

Lisäksi yleisen uimarannan käyttö säilyy ennallaan ja se on osoitettu kaavassa uimaranta-alueeksi (VV). Alueen kaakkoiskulmaan on osoitettu rakennusala uimarantaan liittyvään rakentamiseen enintään 60 k-m²:n verran.

Alueella oleva hiekkakenttä on osoitettu ohjeellisena pysäköintialueena (p).

Taustamaastoon on osoitettu maa- ja metsätalousvaltainen alue (M), jossa on osoitettu rakennusoikeus kodalle tai sen kaltaiselle rakentamiselle enintään 60 k-m².

Vaihtoehto B:

Kaavaluonnosvaihtoehto B:ssä alue on esitetty matkailukäyttöön (RM).

Alueen kokonaisrakennusoikeus on 1200 k-m². Alueelle saa sijoittaa enintään 4 kpl enintään 120 k-m² kokoisia yksikerroksisia rakennuksia. Tämän lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä enintään 60 k-m² kokoisia talousrakennuksia (esim. aitat, varastot jne) enintään 12 kpl rakennusoikeuden puitteissa. Lisäksi yhteiskäytössä olevalle saunarakennukselle tulee varata riittävästi rakennusoikeutta.

Venevalkaman ja uimarannan käyttö säilyvät myös ennallaan, kuten vaihtoehdossa A. Molemmille alueille on osoitettu rakennusoikeutta 60 k-m².

Alueella oleva hiekkakenttä on vastaavasti osoitettu ohjeellisena pysäköintialueena (p), kuten vaihtoehdossa A.

Suunnittelualan taustamaastoon on osoitettu myös vaihtoehdossa B maa- ja metsätalousvaltainen alue (M), jonne on myös osoitettu kodalle tai sen kaltaiselle rakentamiselle rakennusoikeutta 60 k-m².

Vaihtoehto C:

Kaavaluonnosvaihtoehto C:ssä alue on esitetty matkailukäyttöön (RM).

Alueen kokonaisrakennusoikeus on 1200 k-m². Alueelle saa sijoittaa enintään 4 kpl enintään 120 k-m² kokoisia yksikerroksisia rakennuksia. Tämän lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä enintään 60 k-m² kokoisia talusrakennuksia (esim. aitat, varastot jne) enintään 12 kpl rakennusoikeuden puitteissa. Lisäksi yhteiskäytössä olevalle saunarakennukselle tulee varata riittävästi rakennusoikeutta.

RM-alueen ja rannan väliin on osoitettu maa- ja metsätalousalue, jolla on ympäristöarvoja (MY).

Venevalkaman ja uimarannan käyttö säilyvät myös ennallaan, kuten vaihtoehdoissa A ja B. Molemmille alueille on osoitettu rakennusoikeutta 60 k-m².

Alueella oleva hiekkakenttä on vastaavasti osoitettu ohjeellisena pysäköintialueena (p), kuten vaihtoehdoissa A ja B.

Suunnittelualan taustamaastoon on osoitettu vaihtoehdossa C maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ulkoilunohjaamistarvetta (MU). Alueelle on myös osoitettu kodalle tai sen kaltaiselle rakentamiselle rakennusoikeutta 60 k-m².

5.4 Aluevaraukset ja kaavamääräykset

Vaihtoehto A:

RAO Loma-asuntojen korttelialue, jolle voi sijoittaa myös vakituista asumista.

M Maa- ja metsätalousalue

LV Venesatama/venevalkama.

VV Uimaranta-alue

Yleismääräykset:

Kaavassa esitettyjen tonttien lukumäärää ei saa ylittää.

Alueelle rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia.

Rakennusten alimman lattiatason tulee olla vähintään 1.5 m keskivedenkorkeuden yläpuolella.

RAO-alueella on säilytettävä ja ylläpidettävä riittävä puusto ja muu kasvillisuus, jolla varmistetaan rakentamisen sopeutuminen ympäristöön.

M-alueelle osoitetulle rakennusalueelle (t) saa sijoittaa kotarakennelman tai vastaavaa rakentamista.

LV-alueelle saa rakentaa satamakäyttöä palvelevia rakennelmia.

Rakentamisalueiden vesihuolto on järjestettävä kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja Hämeenlinnan kaupungin määräysten mukaisesti. Jätevesistä ei saa aiheutua pohja- tai pintaveden pilaantumisvaaraa.

Alueella sijaitsevien rakennusten osalta on ennen rakennus- tai purkuluvan myöntämistä selvitettävä, sijaitseeko niissä luonnonsuojelulain (LsL) 49 §:n perusteella suojeltuja lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Näiden rakennusten korjaus- ja muutostyöt tai purkutyöt, jotka voivat vaikuttaa lepakoiden pesintään tai levähdyspaikkoihin, tulee

tehdä talvella. Kompensaationa rakennuksen purkamiselle virkistysalueelle on sijoitettava muutamia lepakkopönttöjä.

Vaihtoehto B:

RM	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue
M	Maa- ja metsätalousalue
LV	Venesatama/venevalkama.
VV	Uimaranta-alue

Yleismääräykset:

Alueelle rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia.

Rakennusten alimman lattiatason tulee olla vähintään 1.5 m keskivedenkorkeuden yläpuolella.

RM-alue:

-Alueella on säilytettävä ja ylläpidettävä riittävä puusto ja muu kasvillisuus, jolla varmistetaan rakentamisen sopeutuminen ympäristöön.

-Alueelle saa rakentaa 4 kpl enintään 120 k-m² kokoisia rakennuksia rakennusoikeuden puitteissa. Lisäksi enintään 60 k-m² kokoisia talousrakennuksia saa olla 12 kpl.

M-alue:

-Alueelle osoitetulle rakennusalueelle (t) saa sijoittaa kotarakennelman tai vastaavaa rakentamista.

LV-alue:

-Alueelle saa rakentaa satamakäyttöä palvelevia rakennelmia.

Rakentamisalueiden vesihuolto on järjesteltävä kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja Hämeenlinnan kaupungin määräysten mukaisesti. Jätevesistä ei saa aiheutua pohja- ja pintaveden pilaantumisvaaraa.

Alueella sijaitsevien rakennusten osalta on ennen rakennus- tai purkuluvan myöntämistä selvitettävä, sijaitseeko niissä luonnonsuojelulain (LsL) 49 §:n perusteella suojeltuja lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Näiden rakennusten korjaus- ja muutostyöt tai purkutyöt, jotka voivat vaikuttaa lepakoiden pesintään tai levähdyspaikkoihin, tulee tehdä talvella. Kompensaationa rakennuksen purkamiselle virkistysalueelle on sijoitettava muutamia lepakkopönttöjä.

Vaihtoehto C:

RM	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue
MU	Maa- ja metsätalousalue, jolla on ulkoilunohjaamistarvetta
MY	Maa- ja metsätalousalue, jolla on ympäristöarvoja
LV	Venesatama/venevalkama.
VV	Uimaranta-alue

Yleismääräykset:

Alueelle rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia.

Rakennusten alimman lattiatason tulee olla vähintään 1.5 m keskivedenkorkeuden yläpuolella.

RM-alue:

-Alueella on säilytettävä ja ylläpidettävä riittävä puusto ja muu kasvillisuus, jolla varmistetaan rakentamisen sopeutuminen ympäristöön.

-Alueelle saa rakentaa 4 kpl enintään 120 k-m² kokoisia rakennuksia rakennusoikeuden puitteissa. Lisäksi enintään 60 k-m² kokoisia talousrakennuksia saa olla 12 kpl.

MU-alue:

-Alueelle osoitetulle rakennusalueelle (t) saa sijoittaa kotarakennelman tai vastaavaa rakentamista.

LV-alue:

-Alueelle saa rakentaa satamakäyttöä palvelevia rakennelmia.

Rakentamisalueiden vesihuolto on järjesteltävä kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja Hämeenlinnan kaupungin määräysten mukaisesti. Jätevesistä ei saa aiheutua pohja- ja pintaveden pilaantumisvaaraa.

Alueella sijaitsevien rakennusten osalta on ennen rakennus- tai purkuluvan myöntämistä selvitettävä, sijaitseeko niissä luonnonsuojelulain (LsL) 49 §:n perusteella suojeltuja lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Näiden rakennusten korjaus- ja muutostyöt tai purkutyöt, jotka voivat vaikuttaa lepakoiden pesintään tai levähdyspaikkoihin, tulee tehdä talvella. Kompensaationa rakennuksen purkamiselle virkistysalueelle on sijoitettava muutamia lepakkopönttöjä.

5.5 Kaavan vaikutukset

Luonnonympäristö ja vesistö

Molemmissa kaavavaihtoehdoissa on merkitty säilytettäväksi rantavyöhykkeellä sijaitsevat arvokkaimmat luontokohteet. Rantapuusto sopeuttaa rakentamista maisemaan Vajavedeltä tarkasteltuna. Vesistön vedenlaatuun ei odoteta merkittäviä heikentäviä vaikutuksia nykyiseen tilanteeseen verrattuna.

Rakennettu ympäristö

Alueella ei ole suojeltavaa rakennuskantaa. Kaavavaihtoehdot mahdollistavat nykyisten rakennusten säilymisen alueella.

Täydennysrakentaminen sijoittuu vaihtoehdossa A nykyisten rakennusten pihapiiriin. Vaihtoehdoissa B ja C täydennysrakentamisen rakennuskanta sijoittuu etäämmäksi taustamaastoon.

Virkistys ja liikenne

Alueella säilyy yhteiskäytössä oleva venevalkama sekä uimaranta.

Suunnittelualue on aiemmin toiminut vuokramökkialueena. Kaavan voimaan tulon jälkeen liikennemäärät saattavat joko lisääntyä tai vähentyä nykyisestään, riippuen alueen käytöstä. Mikäli aluetta käytetään jatkossa lisärakentamisen myötä enemmän matkailuun, liikenteen odotetaan lisääntyvän. Jos taas alueen käyttö muuttuu yksityisiksi lomarakennuspaikoiksi, säilyy liikenne vuositasolla nykytilanteen kaltaisena.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan tieverkkoon. Kaavan mukainen maankäyttö tulee olemaan vastaavaa, kuin mitä alueella jo on muutenkin.

Alueella ei ole kunnallista vesiverkostoa, joten vesihuolto tulee järjestää talousvesi- sekä sakokaivoin, huomioiden Vanajaveden vesialueen etäisyys sekä kaupungin ympäristön- suojelumääräykset.

Suunnittelualueelta on noin 5,5 km matka littalan keskustan palveluihin, hyvine tieyhteyksineen. Lähin kevyeen liikenteen väylä kulkee Heinuntien varressa, joka jatkuu littalan keskustaan. Alueelle ei tällä hetkellä kulje julkista liikennettä.

Lähtökohtaisesti rakennukset tulevat olemaan suunnittelualueella pääosin lomakäytössä. Kaupunginhallituksen 21.2.2022 (§ 72) hyväksymä vakituisen ranta-asumisen edullisuusvyöhyke mahdollistaa alueella kuitenkin myös vakituisen asumisen. Ulkoisesti loma-asunnolla ja vakituksella asunnolla on tänä päivänä hyvin vähän eroa. Vakituiseen asuinrakennukseen kohdistuu loma-asuntoa tiukempia vaatimuksia mm. huonekorkeuden, ikkuna- alan, lämmöneristyksen, ilmanvaihdon, paloturvallisuuden sekä kunnallistekniikan (tie, vesihuolto) osalta. Hämeenlinnan kaupungin rakennusvalvonta tarkastaa, että rakennus täyttää nämä edellä mainitut asuinrakennukselle asetetut vaatimukset käyttötarkoituksen muutokseen tarvittavan rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

Ranta-asemakaavan toteuttaminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Ranta-asemakaavassa ei käytetä muiden rantasuunnittelun emätilojen tai nykyisten tilojen

rakennusoikeuksia. Ranta-asemakaavalla ei vaikeuteta Vanajaveden ranta-alueiden muiden maanomistajien mahdollisuuksia hyödyntää omia ranta-alueitaan.

Kiinteistön arvo

Kaavanlaadinnan myötä alueen arvo on mahdollista määrittää siten, että alueen rakennusoikeus määritellään kaavassa, joka määrittää myös alueen kiinteistön arvon.

Vaikutusalueen maanomistajat

Lepaanrannan täydennysrakentaminen voi tuoda lisää käyttäjiä alueelle ja lähimaisemaan saattaa tulla muutoksia nykyiseen verrattuna.

Vaikutukset ilmastoon

Ranta-asemakaavan toteutuessaan sen ei katsota aiheuttavan sellaisia merkittäviä ilmastovaikutuksia, jotka tulisi kaavatyössä erikseen ja tarkemmin arvioida.

Suunnittelualueella olemassa olevan rakennuskannan elinkaaren vähähiilisyyden kannalta keskeisin toimenpide olisi energiatehokkuuden parantaminen, kun taas uusissa energiatehokkaissa rakennuksissa rakennuksen elinkaaren päästöistä merkittävä osa syntyy rakennusmateriaalien valmistuksesta.

Uudisrakentaminen suunnittelualueella vaatii mahdollisesti jonkin verran puuston kaatamista ja kasvillisuuden poistamista rakennuspaikalta, joilla on suora vaikutus hiilensidontaan ja hiilinielun määrään.

5.6 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueella sijaitsee venevalkama, jonka käyttö saattaa aiheuttaa jonkin verran melua ja liikennehaittaa alueelle. Kyseessä on kuitenkin loma-asumiseen ja matkailuun liittyvää toimintaa, joka sopeutuu alueen muuhun käyttöön.

5.7 Nimistö

Kaavalla ei muodostu uutta nimistöä alueelle.

6 Asemakaavan toteutus

Ranta-asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti kaavan saatua lainvoiman.

Kaupunki valvoo rakennuslupaharkinnan ja -valvonnan kautta rakennusten ja ympäristökentämisen soveltumista alueelle.

Asemakaavan toteutuksessa tulee huomioida alueelle laaditut selvitykset.

Hämeenlinnassa 11. päivänä maaliskuuta 2026

Hannes Häkkinen

kaavoituspäällikkö