



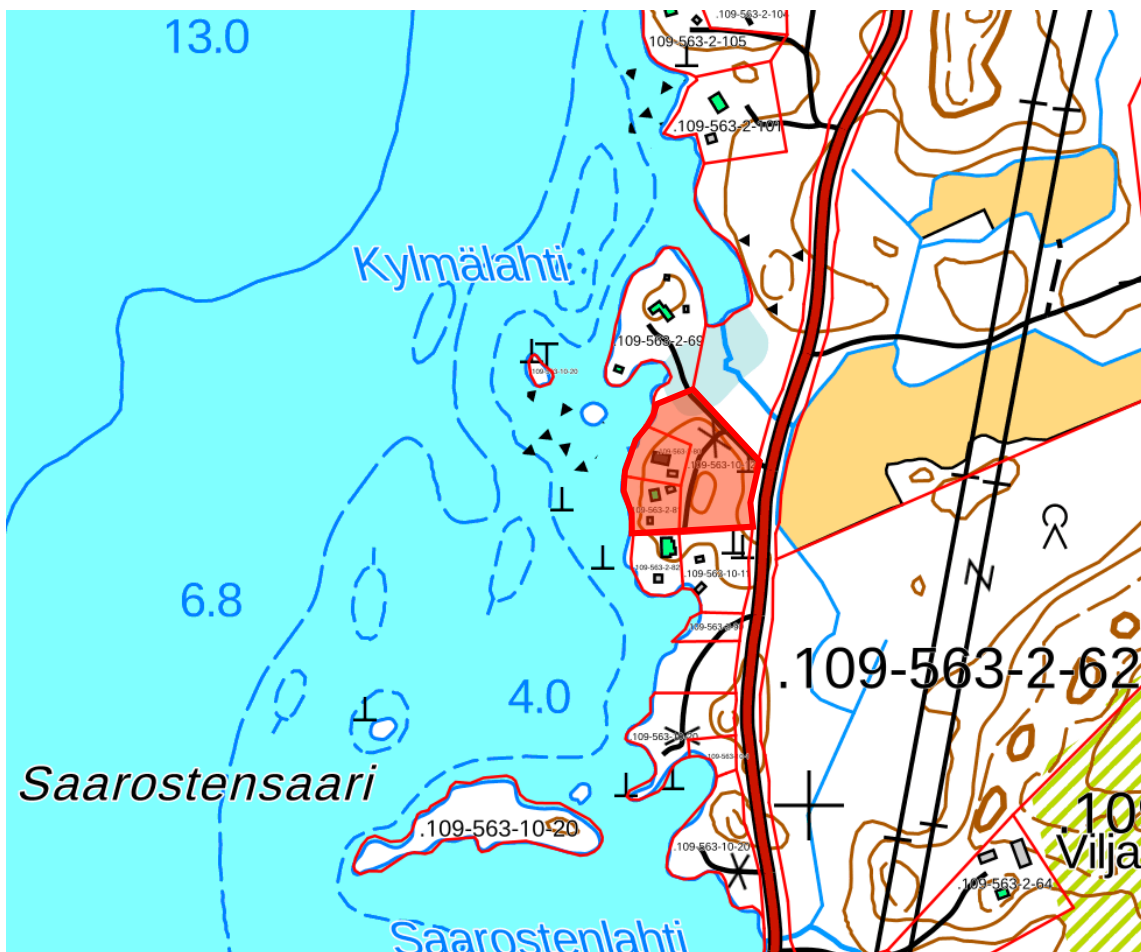
Hämeenlinna

15.1.2026

Kuohijärvi Riippakoivuntie, Ranta-asemakaavan muutos

kaavanumero rak 109 9044

Vuorovaikutusraportti



Arkkittehtitoimisto Kaarlo Rohola Oy
Apiankatu 1
37600 Valkeakoski

Hämeenlinnan Kaupunki

Kuohijärvi Riippakoivuntie, Ranta-asemakaavan luonnos

Kaava nro 109 9044

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Kaavaprosessin aikaiset palautteet ja niiden vastineet

KAVALUONNOS

Valmisteluvaiheen aineisto oli luonnoksena nähtävillä 28.8.-26.9.2025, josta tiedotettiin kuulutuksella. Viranomaisilta ja verkostonhaltijoilta pyydettiin lausunnot, naapureita tiedotettiin kirjeitse.

Lausunnon antoi Hämeen ELY-keskus. Yksi naapuri esitti mielipiteensä. Yksi naapuri otti yhteyttä kaavan laatijaan luonnoksen nähtävilläoloaikana.

Luonnosvaiheen nähtävilläoloajan jälkeen kaavan laatija pyysi Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa liittymästä kiinteistölle.

Hämeen ELY-keskus, 25.9.2025

Lausunto tiivistetysti:

Alueella ei ole merkintöjä Kanta-Hämeen maakuntakaavassa. Alueella on voimassa Pohjois-Lammin vuonna 1999 vahvistettu osayleiskaava, jossa suunnittelualue on loma-asuntoaluetta sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta. Alueella on myös voimassa 1982 vahvistettu Yhtyneet Paperitehtaat Oy:n Kuohi- ja Ekojärven rantakaava. Siinä suunnittelualueelle kohdistuu osa kolmen rakennuspaikan loma-asuntoaluetta (RA) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M). Koska esitetty ranta-asemakaava on voimassa olevan yleiskaavan vastainen, tulee yleiskaavan vanhentuneisuus ja kaavaratkaisun soveltuvuus yleiskaavan kokonaisuuteen tarkastella lähemmin. Lisäksi on otettava huomioon, että ranta-asemakaavalla on AKL 738 mukaisesti tarkoitus osoittaa pääasiassa loma-asumista.

Esitetyn kaavaratkaisun rakennusoikeuden merkittävää lisäystä tulee tarkastella vaikutusten arvioinnissa. Kaavaselistusta tulee täydentää ranta-asemakaavaratkaisun edellytyksien,

sekä palveluiden saavutettavuuden, virkistysalueiden riittävyden ja kestävyys-, liikenneturvallisuuden tai vesihuollon järjestämisen vaikutusten arvioinnilla.

Alueelle on tehty luontoselvitys kaavoitusta varten (Jouko Sipari, 30.9.2024). Selvityksessä suunnittelualue inventoitiin lakisääteisten luontoarvojen sekä kasviston osalta. ELY-keskus huomauttaa, että kaikki keskiravinteiset lehdot ja lehtomaiset kankaat ovat Etelä-Suomessa uhanalaisia tai silmälläpidettäviä. Lisäksi alueen luonnonympäristö viittaa alueen olevan kaavaselostuksessa arvioitua merkittävämpi ja heikentää alueen luonnonympäristöä arvioitua enemmän. Kaavaselostusta tulee täydentää olennaisin osin luontoselvityksen luonnonympäristön kuvauksella sekä täydentää kaavan luontovaikutusten arviointia. Lähtötietojen perusteella näyttää ilmeiseltä, että kaavaratkaisua tulee vielä tarkistaa.

Suunnittelualue rajautuu maantiehen 3192, Porraskoskentie. Tontin 2 rakennusalan raja sijoittuu lähimmillään n. 13 metrin päähän Porraskoskentiestä. ELY-keskus katsoo, että asuin- ja talousrakennusten tulee sijoittua vähintään maantien suoja-alueen ulkopuolelle, joka on Porraskoskentiellä 20 metriä tien keskilinjasta. Asuinrakennuksen osalta tulee lisäksi tarvittaessa huomioida tieliikenteen melu. Jokainen tieliittymä muodostaa liikenneturvallisuusriskin, joten lähtökohtaisesti kulku tulisi pyrkiä suunnittelemaan olemassa olevan liittymän kautta. Mikäli uusi liittymä on välttämätön, tulee sille hakea liittymälupaa.

ELY-keskus huomauttaa, että päinvastoin kuin kaavaselostuksessa esitetään, hankkeesta ei ole järjestetty MRL 66 §:n (nykyisin AKL 66 §) mukaista aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua.

Vastine:

Lausunnossa todetaan esitetyn kaavaratkaisun olevan voimassa olevan yleiskaavan vastainen. Jos voimassa oleva yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, voidaan asemakaava perustellusta syystä laatia yleiskaavasta poikkeavaksi. Laadittavan kaavan tulee sopeutua yleiskaavan kokonaisuuteen sekä ottaa huomioon AKL 39§ säädetyt yleiskaavan sisältövaatimukset.

Esitetyssä kaavaratkaisussa rakennuspaikkojen lukumäärää ei lisätä. Niiltä osin alueen yleiskaava ei ole vanhentunut.

Hämeenlinnan kaupunki on hyväksynyt 21.2.2022 ranta-asumisen maankäytölliset periaatteet, jossa esitetyn ranta-asemakaavaratkaisun alue sijaitsee rantarakentamisen edullisuusvyöhykkeellä. Edullisuusvyöhyke on alue, jolla vakituinen asuminen ja loma-asuntojen (rakennuspaikan) käyttötarkoituksen muuttaminen ranta-alueella on kaupungin yhdyskuntarakenteen ja talouden kannalta järkevintä. Ranta-alueille sijoitettavan vakituisen asumisen osalta yleiskaava ei ota huomioon rantarakentamisen edullisuusvyöhykettä ja vaikuttaa siten ilmeisen vanhentuneelta.

Esitetty kaavaratkaisu ei vähennä alueella vapaan rantaviivan määrää, eikä siten heikennä alueen virkistysarvoja.

Esitetään, että kaavaratkaisun sopeutumista yleiskaavan kokonaisuuteen tarkastellaan täydentämällä kaavaselistusta laajemmalla ympäristön tarkastelulla.

AKL 73§ mukaan ranta-asemakaavalla on tarkoitus pääasiassa osoittaa loma-asumista. Esitetyssä kaavaratkaisussa alueelle esitetään vakituista asumista. Kaava-alue käsittää vain kaksi tonttia, eikä koko seutua osoiteta asuttavaksi. Alue sijaitsee rantarakentamisen edullisuusvyöhykkeellä, johon kaupungin linjauksen mukaan käyttötarkoituksen muutos on järkevintä. Sallitun rakennusoikeuden muutokset eivät poikkea alueelle aikaisemmin toteutettujen vastaavien kaavahankkeiden eikä kaupungin mitoitusperusteiden mukaisesta rakennusoikeuden määrästä. Esitetty tonttikoko on riittävä rakennusten sijoittamiseen alueelle väljästi, muut kaavamääräykset huomioiden.

Esitetään, että lausunnossa huomioitujen ranta-asemakaavaratkaisun edellytyksien ja vaikutuksien osalta (palvelujen saavutettavuus, virkistysalueiden riittävyys ja kestävyys, liikenneturvallisuus, vesihuolto) **kaavaselistusta täydennetään.**

Esitetään, että Luontoarvojen osalta **kaavaselistusta täydennetään luontoselvityksen luonnonympäristön kuvauksen ja kaavan luontovaikutusten arvioinnin osalta. Kaavan rakennusalueen rajat siirretään etäämmäksi alueen itä- ja eteläreunalta. Kyseisille rajoille muodostetaan 10 metrin levyinen luonnonmukaisena ja puustoisena säilytettävän alueen vyöhyke.**

Esitetään, että asuinrakentamisen osalta liikennemelun vaikutusten vähentämiseksi **rakennusalueen rajat siirretään vähintään 20 metrin etäisyydelle viereisen Porraskoskentie keskilinjasta. ELY-keskukselta pyydetään liittymälausunto uuden liittymän rakentamisesta, josta ilmenee Porraskoskentie liikennemäärät, etäisyys lähimmästä liittymästä ja uuden liittymän rakentamisen edellytykset.**

Hankkeesta ei ole järjestetty AKL 66§ mukaista aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua, vaan **aloitusvaiheessa kaupungin kanssa on pidetty työneuvotteluita, mikä tarkennetaan kaavaselistukseen.**

Uudenmaan ELY-keskus, 2.12.2025

Lausunto tiivistetysti:

Yhdystien 3192 keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä ko. alueella on vuorokaudessa 284 ajoneuvoa ja kesällä 477 ajoneuvoa. Nopeusrajoitus on 80 km/h. Liittymäväli lähimpään (Riippakoivuntien) liittymään on noin 50 metriä.

Uudenmaan ELY-keskus sallii toisen liittymän tierekisterisoihteeseen n. 3192/3/2330, mikäli ranta-asemakaavamuutos tulee voimaan kaavaluonnoksen mukaisesti ja liittymät sijoittuvat tällöin eri kiinteistöille.

Kuten kaavalausunnossakin on todettu, niin jokainen liittymä muodostaa liikenneturvallisuusriskin, joten lähtökohtaisesti kulku tulisi pyrkiä suunnittelemaan olemassa olevan liittymän kautta. Mikäli uusi liittymä on välttämätön, tulee sille hakea liittymälupaa. Liittymäluvat haetaan keskitetysti Pirkanmaan ELY-keskuksesta (1.1.2026 alkaen Sisä-Suomen elinvoimakeskuksesta). Tämä lausunto tulee laittaa hakemukseen liitteeksi.

Mielipide 1: Kuohijärvi Riippakoivuntie, Rantakaavan muutos kaavanumero rak 109 9044, 18.09.2025

Mielipide:

Mielipiteenä esitetään huoli, että viereiselle M-alueelle 109-563-10-12 alkaisi tapahtumaan muutoksia. Mielipiteen esittäjä on yrittänyt aiemmin ostaa kyseistä maa-aluetta nykyiseltä maanomistajalta siinä onnistumatta. Tavoitteena on ollut mielipiteen esittäjän mukaan varmistaa alueen säilyminen M-alueena. (maa- ja metsätalousalue) Mielipiteessä vastustetaan asuinrakentamista nykyiselle M-alueelle.

Mielipiteen esittäjälle oli lähialueella sijaitsevan oman tontin oston yhteydessä luvattu (suullisesti) että kyseiselle M-alueelle ei koskaan tule rakennusoikeutta asuinrakentamiselle. M-alue rajaa mielipiteen esittäjän mukaan näkyvyyttä ja tonteille kulkeutuvaa melua läheiseltä Porraskoskentieltä.

Mielipiteen esittäjän lähialueella sijaitsevaan loma-asuntoon on viimeisien vuosien aikana kohdistunut useasti ilkivaltaa, ja uuden liittymän rakentaminen avautuvine näkymineen ja parempine kulkuyhteyksineen edesauttaisi vastaavien lieveilmiöiden tapahtumista jatkossa.

Mielipiteessä esitetään huoli siitä, että uuden liittymän rakentamisen takia liikennemelun määrä kasvaisi tontilla. Myös uuden tieliittymän rakentaminen rajoittaisi viereisen tontin käyttöä.

Nykyistä kulkua alueelle Riippakoivuntien kautta, nykyisen M-alueen läpi, mielipiteen esittäjä pitää hyvänä ratkaisuna, ja pitää haitallisena, jos tierasitteen käyttöoikeuteen tehdään muutoksia.

Mielipiteessä myös kyseenalaistetaan alueen tontin omistajien yhdenvertainen kohtelu kaavamuutoksessa. Uuden ranta-asemaakaavan lisääntyvän rakennusoikeuden myötä kaavoitettavien tonttien arvo nousee, mutta uuden liittymän rakentamisen myötä alueen eteläpuoleisen tontin arvo puolestaan laskee.

Vastine:

Mielipiteessä esitetty mahdollinen suullinen sopimus ei sido alueen maankäyttöä. Sen tekee alueella voimassaoleva kaava. Nyt esitetty kaavahanke ei vaaranna maanomistajien tasapuoleista kohtelua, sillä rakennusoikeuden lisääminen tulee kaupungin linjauksista. Jokaisella alueen maanomistajalla on mahdollista laadituttaa kaava omistamalleen maalle.

Esitetään, että kaavaselostukseen täydennetään selvitys vakiasumisen vaikutuksista alueen käyttöön.

Esitetään, että kaavakartassa eteläisen tontin rakennusalueen raja siirretään kauemmaksi tontin rajasta, rajalle muodostetaan luonnonmukaisena ja puustoisena säilytettävän alueen vyöhyke.

[Yhteydenotto 1: Alueen naapurin puhelu 1.9.2025](#)

Kaava-alueen naapuri kysyi lisätietoja kaavan sisällöstä. Kaavan laatija esitteli kaavan keskeisiä periaatteita ja vastasi kaavaan sisältöön liittyviin kysymyksiin.

Valkeakoskella 15.1.2026

Arkkitehtitoimisto Kaarlo Rohola Oy

Kaarlo Rohola

arkkitehti SAFA