

9525

Hauhon pohjoisosan rantayleiskaavan muutos

Hämeenlinna

Iso-Roine, Rukkoila

Tilat: Kämpönmäki 109-464-8-26 ja Telkkä I 109-464-8-23

Kaavaselostus

22.1.2026



Sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot	3
1.1	Tunnistetiedot.....	3
1.2	Kaava-alueen sijainti	4
1.3	Kaavan tarkoitus.....	6
2	Tiivistelmä.....	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2	Yleiskaavan sisältö.....	7
2.3	Yleiskaavan toteuttaminen	8
3	Lähtökohdat.....	8
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2	Rakennettu ympäristö.....	14
3.1.3	Maanomistus.....	21
3.2	Suunnittelutilanne.....	21
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	21
3.2.2	Maakuntakaava	22
3.2.3	Yleiskaava	24
3.2.4	Ranta-asemakaava	25
3.2.5	Muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	25
4	Yleiskaavan suunnittelun vaiheet	27
4.1	Yleiskaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	27
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	28
4.2.1	Osalliset ja palaute	28
4.2.2	Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen.....	28
4.2.3	Luonnosvaihe	29
4.2.4	Ehdotusvaihe.....	29

4.2.5	Hyväksymisvaihe	29
4.3	Yleiskaavan tavoitteet sekä suunnittelu- ja mitoituseriaatteet	29
4.3.1	Rantayleiskaavan muutoksen tavoitteet	29
4.3.2	Hauhon pohjoisosan rantayleiskaavan tavoitteet ja suunnittelu- ja mitoituseriaatteet	30
5	Yleiskaavan kuvaus	31
5.1	Kaavan rakenne	31
5.2	Mitoitus	31
5.3	Aluevaraukset	32
5.3.1	Rakentamisalueet	32
5.3.2	Muut alueet	33
5.4	Kaavan vaikutukset	33
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	33
5.4.2	Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan	35
5.4.3	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	36
5.4.4	Sosiaaliset vaikutukset	36
5.5	Ympäristön häiriötekijät	37
6	Yleiskaavan toteutus	37
6.1	Oikeusvaikutukset	37
6.2	Toteuttaminen	38

Liitteet

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS
 2. Arkeologinen inventointi
 3. Luonnosvaiheen palauteraportti
 4. Ehdotusvaiheen palauteraportti
 5. Rantayleiskaavan muutoksen kaavakartta
-

Tämä selostus koskee 22.1.2026 päivättyä rantaosayleiskaavakarttaa.

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi: Hauhon pohjoisosan rantayleiskaavan muutos, Iso-Roine, Rukkoila

Kaavatunnus: 9525

Kunta: Hämeenlinna (109)

Tilat: Kämpiönmäki 109-464-8-26 ja Telkkä I 109-464-8-23

Yhteystiedot: Hämeenlinnan kaupunki, kaupunkirakenne/kaavoitus

Wetterhoffinkatu 2, 2. krs, 13100 Hämeenlinna

kaupunkirakenne@hameenlinna.fi

Kaavan laatija: Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa

Hämeentie 1 LH 1, 13200 HÄMEENLINNA

Arto Remes, maanmittausinsinööri (AMK), YKS-617

p. 040 162 9193, arto.remes@ymparistonsuunnittelu.fi

Maanomistaja: Yksityiset kiinteistöjen omistajat

Vireilletulo,käynnistämispäätös:25.3.2021

Kaupunkirakennelautakunta: 18.9.2024

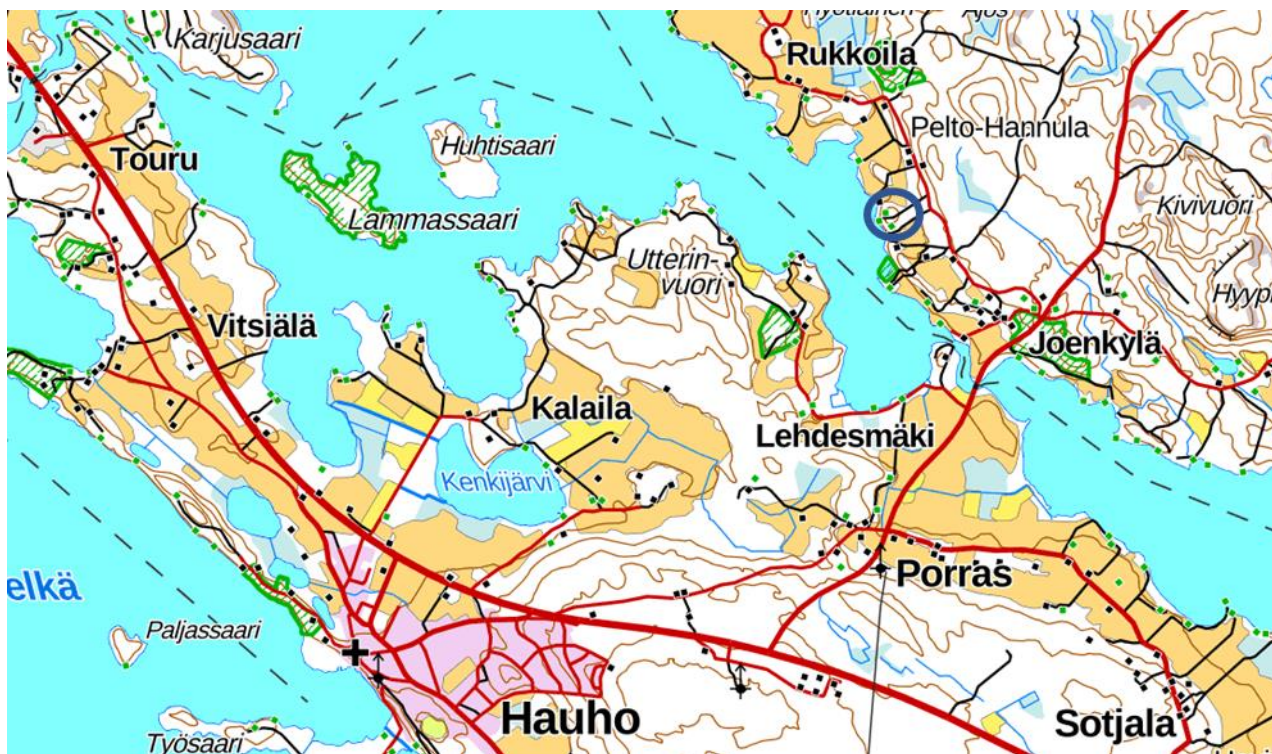
Kaupunkirakennelautakunta: 11.11.2025

Kaupunginhallitus: 16.2.2026

Kaupunginvaltuusto: 23.3.2026

1.2 Kaava-alueen sijainti

Rantayleiskaavan muutosalue sijaitsee Hämeenlinnan pohjoisosassa Rukkoilassa. Suunnittelualueelta on matkaa Hämeenlinnan keskusta n. 40 km ja Hauhon kirkonkylälle 8 km. Kaavamuu-
tos koskee Iso-Roineen rannalla sijaitsevien tilojen Kämpinmäki 109-464-8-26 ja Telkkä I 109-464-8-
23 alueita.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu likimääräisesti sinisellä ympyrällä.



Kuva 2. Suunnittelualueeseen kuuluvien tilojen 109-464-8-26 ja 109-464-8-23 alue on rajattu maastokartalla punaisella viivalla.



Kuva 3. Suunnittelualue on rajattu ilmakuvaan sinisellä viivalla.

1.3 Kaavan tarkoitus

Rantayleiskaavan muutoksen tarkoituksena on korjata voimassa olevan rantayleiskaavan virheellinen maankäyttöratkaisu ja osoittaa tilojen Kämpionmäki 109-464-8-26 ja Telkkä I 109-464-8-23 rakentuneet rakennuspaikat asuinrakennuspaikoiksi ja rakennuspaikkojen ulkopuolelle jäävät kiinteistöjen osat maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi. Molempien tilojen alueet on osoitettu voimassa olevassa rantayleiskaavassa virheellisesti pääosin muinaisjäännösalueeksi sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, eikä kaavan laatimisajankohtana jo rakentuneita vanhoja rakennuspaikkoja ole kaavassa huomioitu.

Tila Telkkä I on vanha asuinrakennuspaikka, jolla asutaan edelleen vakituisesti. Tilan Telkkä I asuinrakennus on karjalan evakkojen rakentama rintamamiestalo. Kämpionmäen rakennuspaikan loma-asunto on rakennettu teknisesti vakituisen asumisen vaatimukset täyttäen ja rakennuspaikalla asutaan ympärivuotisesti. Rukkoilan kylä on vanhaa kyläasutusaluetta ja kaavan muutosalueen läheisillä ranta-alueilla sekä kyläalueella on vakituista asutusta. Kaavan muutosalueen vanhat rakennuspaikat sijaitsevat Hämeenlinnan kaupunginhallituksen 21.2.2022 hyväksymän edullisuusvyöhykekartan mukaisella vakituisen asumisen edullisella rannanosalla. Museovirastolta saadun ennakkotiedon ja muinaisjäännösrekisterin perusteella tilojen Kämpionmäki ja Telkkä I alueilla ei ole kiinteitä muinaisjäännöksiä, ja voimassa olevassa rantayleiskaavassa osoitettu muinaisjäännösalue on siten kaavan muutosalueen osalta perusteeton.

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 asemakaava-arkkitehti päätti rantayleiskaavan muutoksen käynnistämisestä 25.3.2021 (Viranhaltijapäätös 1 / 25.3.2021 HML/1505/10.02.04.01/2021).

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

Rantayleiskaavan muutosluonnoksen käsittely kaupunkirakennelautakunnassa 18.9.2024. Kaupunkirakennelautakunta päätti asettaa yleiskaavamuutosta koskevan aineiston nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.

Kaavaluonnos ja kaavan valmisteluaineisto pidettiin 3.10.-1.11.2024 julkisesti nähtävillä (valmisteluvaiheen kuuleminen).

Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta kuulutettiin 2.10.2024 Kaupunkiutiset- lehdessä, kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja kaupungin Internet-sivuilla. Välittömän vaikutusalueen naapurustoa tiedotettiin kirjeitse. Osallisilla oli mahdollisuus ilmaista kaavaluonnoksesta mielipiteensä. Kaavaluonnoksesta ei esitetty mielipiteitä.

Rantayleiskaavan muutosehdotuksen käsittely kaupunkirakennelautakunnassa 11.11.2025. Kaupunkirakennelautakunta päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtäville. Kaavaehdotus pidettiin 20.11.-19.12.2025 julkisesti nähtävillä (ehdotusvaiheen kuuleminen). Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta kuulutettiin 19.11.2025 Kaupunkiutiset- lehdessä sekä kaupungin sähköisellä 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 tilalle Kämpinmäki 109-464-8-26 erillispientalojen alueen (AO-1) rakennuspaikka ja tilalle Telkkä I 109-464-8-23 erillispientalojen alueen (AO-2) rakennuspaikka. Rakennuspaikat on osoitettu nykyisen maankäytön mukaisesti rakentuneina rakennuspaikkoina. Muu osa tilojen 109-464-8-26 ja 109-464-8-23 alueista on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-1).

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

2.3 Yleiskaavan toteuttaminen

Kaavalla osoitettujen AO-1- ja AO-2- alueiden rakennuspaikkojen rakennusoikeus on jo pääosin toteutunut. Kaavan mahdollistama lisärakentaminen voidaan toteuttaa kaavamuutoksen saatua lainvoiman kiinteistöjen omistajien tarpeiden ja aikataulun mukaisesti.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutos koskee Iso-Roineen rannalla sijaitsevien tilojen Kämpionmäki 109-464-8-26 ja Telkkä I 109-464-8-23 alueita. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 3,83 ha. Alueeseen kuuluu n. 95 m Iso-Roineen rantaviivaa.

Tilalla 109-464-8-26 Kämpionmäki sijaitsee vanha 1980-1990- luvuilla rakentunut lomarakennuspaikka ja tilaan kuuluu lisäksi metsä- ja peltoaluetta. Tila 109-464-8-23 Telkkä I on 1950-luvun alkupuolella rakentunut vanha asuinrakennuspaikka.

Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei sijaitse luonnonsuojelualueita tai Natura 2000 -verkostoon kuuluvia alueita eikä alueelta ole tiedossa erityisiä luontoarvoja. Lähin luonnonsuojelualue sijaitsee n. 150 m suunnittelualueesta etelään. Kyseessä on yksityinen luonnonsuojelualue Särkänkärjen hiekkaranta.

Lähde: SYKE, ympäristökarttapalvelu Karpalo.

Tilan Kämpionmäki alueeseen kuuluu vanhan rakennuspaikan pihapiirin lisäksi metsä- ja peltoaluetta. Kämpionmäen rantarakennuspaikan alue on pääosin puustoinen ja paikoin kivikkoinen. Rakennuspaikan alueen puusto on pääosin varttunutta männikköä ja koivikkoa. Kiinteistön takaosassa kasvaa kuusivaltaista sekametsää. Kiinteistön koillisosassa on noin 7200 m² peltoalue, joka on osa laajempaa viljelysaluetta.

Tilan Telkkä I rakennuspaikan eteläosa on avointa piha- ja puutarha-alueita. Kiinteistön rantakaistale ja pohjoisosa ovat metsäisiä alueita. Rakennuspaikan pohjoisosan puusto on pääosin varttunut männikköä ja kiinteistön rantakaistale on lehtipuuvältaista metsää.

Suunnittelualue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen; Hauhon reitin kulttuurimaisemat (Kuva 4). Lähde: Ympäristöministeriö, Syke, Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet VAMA 2021.

Hauhon reitin kulttuurimaisemat- maisema-alueen pinta-ala on 10210 ha, josta kosteikkoja ja avointa suota on 309 ha, maatalousalueita 2648 ha, metsiä sekä avoimia kankaita ja kalliomaita 3387 ha, rakennettuja alueita 590 ha ja vesialueita 3 276 ha.

Valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden inventoinnissa (VAMA 2021) on kuvattu Hauhon reitin kulttuurimaisemat- maisema-alueita seuraavasti:

Arviointi

Hauhon reitin kulttuurimaisemat sijaitsevat historiallisella hämäläisellä viljelyalueella, jossa muinaisjäännökset, keskiaikaisperäiset kylät, vanhat kartanot, vesistöt ja harjut muodostavat edustavan ja yhtenäisen kokonaisuuden. Maankäytön vuosisatainen vaikutus näkyy alueen maisemakuvassa, asutusrakenteessa ja kulttuuripiirteiden historiallisissa jatkumoissa. Hauhon kirkonkylä on poikkeuksellisen hyvin säilynyt rakennetun kulttuuriympäristön arvokohde. Maisema-alueella on runsaasti merkittäviä luontoympäristöjä, kuten uhanalaisien kasvien kasvupaikkoja, monipuolisia lehtokokonaisuuksia sekä lajistollisesti arvokkaita perinnebiotooppeja (Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet VAMA 2021).

Luonnonpiirteet

Hauhon reitin kulttuurimaisemien perusrakenteen muodostaa luode-kaakkoisuuntainen harjuse-länne, joka kuuluu Lammin–Hauhon–Pälkäneen–Pyyntikin saumamuodostumaan. Harju jäsentää muutoin melko laakeita maastonmuotoja ja jakaa alueen vesistöt Hauhonselkään ja Iso-Roineeeseen. Teräväpiirteisen harjun juurella on paikoin laajoja hieta-, hiesu- ja savimaita, joille maisema-alueen viljelykset ovat keskittyneet. Alueen korkokuvaa luonnehtivat myös kumpuilevat hiekkamoorenimaat, joiden painanteissa on pieniä soistumia. Maisema-alueen kallioperää hallitsevat

kiillegneissi ja granodioriitti. Alueella on joitakin kalliopaljastumia, jotka sijaitsevat etenkin Vermasvuoren alueella Alvettulassa sekä Kivivuoren ja Hyypiön kallioalueilla Joenkylässä.

Maisema-alue jäsentyy neljän suurehkon vesistön rannoille. Aluetta halkovaa harjua pitkin kulkevan vedenjakajan länsipuolella sijaitsevien Ilmoilanselän ja Hauhonselän vedet laskevat Pinteleen ja Mallasselän kautta Vanajaveteen. Harjun itäpuolisessa kallioperän murroslinjassa sijaitsevat Pyhäjärvi ja Iso-Roine laskevat puolestaan Vuolteen kautta pieneen Lakkianselkään. Hauhonselkä on pinta-alaansa nähden matala järvi, jonka suurin syvyys on vain 10 metriä. Järvi on muita Hauhon reitin vesistöjä rehevämpi. Iso-Roine on Suomen neljänneksi syvin ja Hauhon reitin syvin järvi. Järvi on rehevyytasoltaan karun ja lievästi rehevän rajalla. Ilmoilanselkä on puolestaan lievästi rehevä ja intensiivisen loma-asutuksen ympäröimä järvi, ja Pyhäjärvi hyvälaatuinen mutta hiljalleen rehevöityvä vesistö. Alueella on myös monia pienempiä järviä, joista maisema-alueen luoteiskulmassa sijaitseva Jokijärvi on arvokas lintuvesi.

Hauhon reitin kulttuurimaisemat sijaitsevat Etelä-Hämeen lehtokeskuksessa, jota luonnehtivat lehtomaiset ja tuoreet kangasmetsät sekä jalopuuvaltaiset lehdot. Alueen puustoon kuuluvat esimerkiksi metsälehmus, vaahtera, kynäjalava ja pähkinäpensas. Alueella kasvaa myös hämeenkylmänkukkaa. Hauhon reitin kulttuurimaisemien alueella on useita vanhan metsän kohteita sekä kulttuurivaikutteista kasvillisuutta (Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet VAMA 2021).

Kulttuuripiirteet

Hauhon seudun asutus kuuluu Hämeen vanhimpiin. Hauhon järvien rannoilta tunnetaan 16 kivi-kautista asuinpaikkaa, 15 rautakautista kultti- ja tarinapaikkaa ja kahdeksan rautakautista hautapaikkaa. Myös nykyisessä asutusmaisemassa on vahva historiallinen leima, sillä harjunrinteitä ja järvenrantojen loivia moreenikumpareita myötäilevä asutus on säilyttänyt monin paikoin perinteisen rakenteensa. Alueella on tiiviitä ryhmäkyliä, historiallisilla tilanpaikoilla sijaitsevia rakennusryhmiä sekä useita vanhoja kartanoita. Hauhon reitin muinaisjäännökset sijaitsevat pitkälti nykyisen asutuksen lomassa.

Keskiaikaisen Ylisen Viipurintien varrella sijaitseva Hauhon kirkonkylä on perinteisen asunsa erinomaisesti säilyttänyt hämäläiskylä, joka sijaitsee rautakaudelta asti asutulla paikalla Hauhonselästä nousevan harjun rinteellä. Rakenteeltaan tiiviin kirkonkylän raitti on osa keskiaikaisperäistä

tielinjaa. Kirkonkylän maisemallinen kiintopiste on harjun laelle 1400-luvulla rakennettu kivikirkko, jonka ympärillä on useita 1700- ja 1800-luvuilta periytyviä rakennuksia. Kirkolle johtava, vanhojen kaupparakennusten reunustama raittinäkymä on poikkeuksellisen edustava. Kirkon ympärillä on myös vanhoja käsityöläisten taloja, jotka on rakennettu elinkeinojen vapauttamisen jälkeen 1800-luvun lopulla. Järvenrantaan laskevan rinteessä sijaitseva Hauhon pappila sijaitsee keskiaikaisella paikallaan. Pappilan pihapiirissä on säilynyt monipuolisesti vanhoja piharakennuksia.

Hauhon kirkonkylän tuntumassa on monia vanhoja kyläympäristöjä, jotka ilmentävät perinteistä hämäläistä maaseutu- ja kyläasutusta. Alvettulan pitkään asuttu kyläkeskus sijaitsee Alvettulanjoen varrella tiiviinä kylänraitin halkomana rykelmänä. Kylän vanhat maatilat ovat keskittyneet joenrannan kylätontille, torpparien ja työväen asunnot on puolestaan rakennettu kivikkoisille mäenrinteille. Alvettulanjoen yli kulkee yksi Suomen vanhimmista rautabetonisilloista, vuonna 1910 rakennettu Alvettulan silta.

Hyömäen kylä on muodostunut kahdesta keskiaikaisesta kylästä, Hyömäestä ja Nurmesta.

Hyömäen vanha keskus on osittain hajonnut uusjaon yhteydessä 1930-luvulla, mutta kylän rykelmämainen rakenne hahmottuu edelleen hyvin. Kylän kapeiden teiden varsilla on jäljellä vanhoja mäkitupalaisasumuksia. Hyömäen pohjoispuolella sijaitseva Matkantaka on pieni, hyvin säilynyt raittikylä, jonka vauras rakennuskanta on suurilta osin 1800- ja 1900-lukujen vaihteesta.

Hauhon kirkonkylän itäpuolella sijaitsevan Portaan kylän asutus seuraa vanhaa Tampereentien linjasta Pyhäjärven etelärannalla. Suuri osa kylän vanhasta asutuksesta sijaitsee pienellä peltoaukeiden ympäröimällä mäellä järven tuntumassa. Portaan lounaispuolella sijaitsevan keskiaikaisperäisen Sotjalan kylän rakennukset sijaitsevat niin ikään tiiviisti vanhan Tampereentien varrella. Sotjalan kyläkeskusta ja peltoaukeita erottavat paikoin toisistaan kapeat metsäalat. Perinteisiä kylänraitteihin tukeutuneita rakenteita ja vanhaa rakennuskantaa on säilynyt myös esimerkiksi Tuittulan, Vitsiälän ja Ilmoilan kylissä. Moniin kylämaisemiin liittyy kiinteästi esihistoriallisia kerrostumia.

Hauhon ympäristössä on runsaasti kartanokulttuurin jälkiä. Hauhon kirkonkylän eteläpuolelle muodostunut Hahkialan suurtila syntyi 1600-luvun alussa ja muutettiin säteriksi vuonna 1663. Hahkialan nykyinen kartanomiljöö puistoineen ja lehtipuukujineen periytyy vanhimmilta osiltaan 1800-luvulta, jolloin kartanoa uudistettiin ja laajennettiin tuntuvasti. Tuolloin tilalle rakennettiin esimerkiksi navetta- ja tallirakennuksia, meijeri, viljamaksiini, kasvihuoneita, tiiliruukki ja saha.

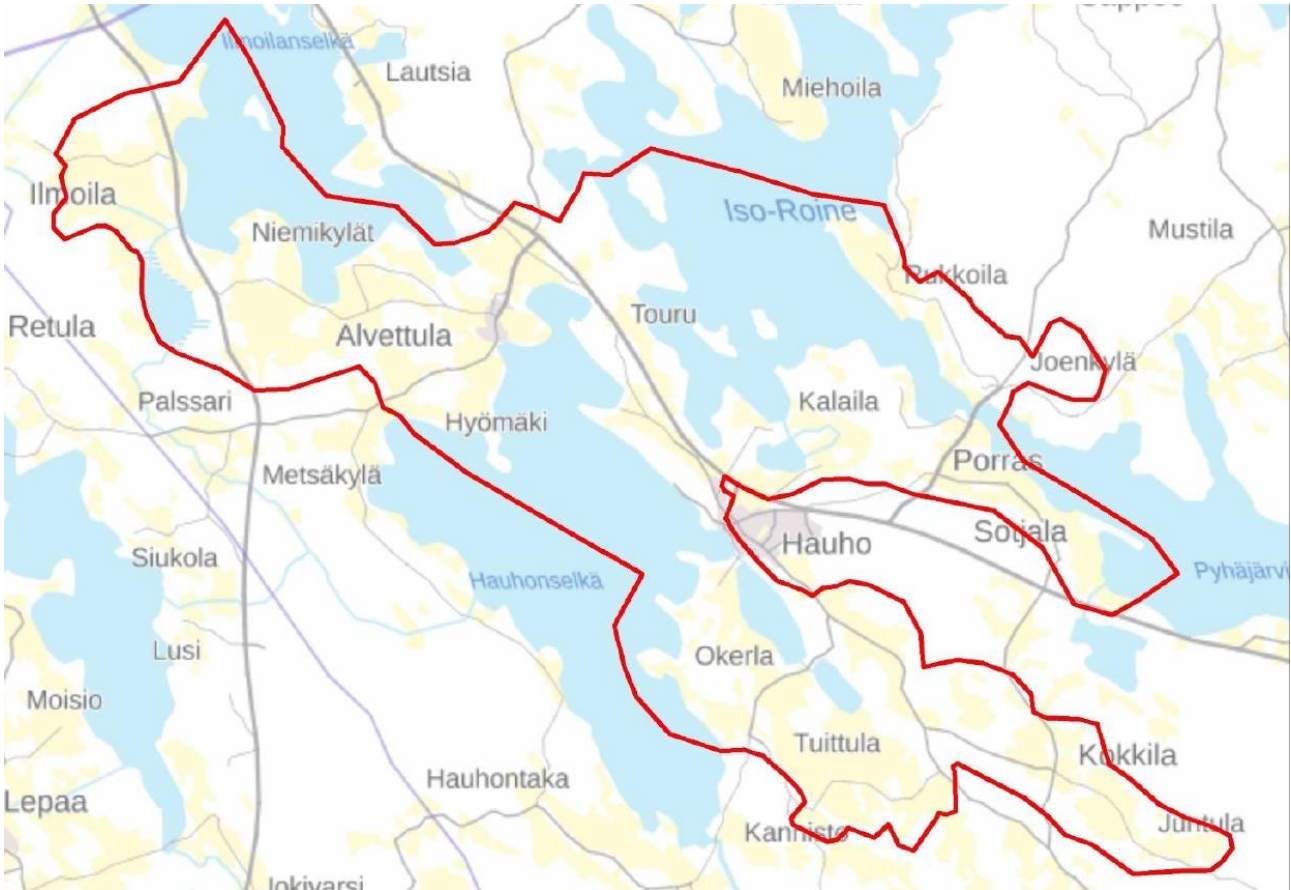
Samoihin aikoihin kartanon työntekijöille valmistui asuntoja, koulu ja vanhainkoti. Kartanon peltoalaa laajennettiin 1800-luvulla laskemalla kartanoa ympäröivän Hyvikkälänjärven pintaa. Muita Hauhon seudun kartanoita ovat muun muassa keskiajalla asumakartanona ollut Kyttälän rälssisäteri, niin ikään keskiaikaisperäinen Hovinkartano ja 1500-luvun lopulla perustettu Lehdesmäki.

Hauhon reitin kulttuurimaisemien alue on edelleen maatalousvoittoista, ja valtaosa maisema-alueen maapintaalasta on peltoa. Alueen nykyinen asutus sijoittuu vanhojen kyläkeskusten ohella teiden varsille sekä ranta-alueille. Ranta-alueilla on myös paikoin runsasta vapaa-ajan asutusta. Alueella on useita kasvistoltaan arvokkaita perinnebiotooppeja, jotka ovat ensisijaisesti rantaniittyjä, hakamaita, metsälaitumia ja ketoja. Monien perinnebiotooppien yhteydessä on muinaisjäännöksiä. Hauhon reitin kulttuurimaisemat ovat tulleet tutuiksi monista Valentin Vaalan 1930-luvulla ohjaamista elokuvista, joiden maisemat ovat iskostuneet yhdeksi suomalaisen maaseutumaiseman perustyypiksi (Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet VAMA 2021).

Maisemakuva

Selväpiirteisen harjujakson ja laajaselkäisten vesistöjen jäsentämissä Hauhon reitin kulttuurimaisemissa näkyy useita esihistorialliselta ajalta saakka jatkuneen asutuksen synnyttämiä kulttuurihistoriallisia jatkumoa. Maisema-alueella on runsaasti muinaisjäännöksiä, jotka sijaitsevat nykyisen asutuksen tuntumassa ja hahmottuvat maisemassa esimerkiksi kalmistokumpuina. Lisäksi monissa alueen kylissä on havaittavissa jälkiä perinteisestä, keskiaikaisperäisten tielinjojen yhteyteen muodostuneesta kylärakenteesta sekä maanjakojen myöhemmistä vaikutuksista asutuksen sijoittumiseen. Maisema-alueella on useita arvokkaita kartanoympäristöjä. Oma maisemallinen kiintopisteensä on Hauhon kirkonkylä hyvin säilyneine raitteineen ja keskiaikaisine kirkkoineen.

Rakennetun ympäristön ohella maisema-alueetta leimaavat monet kantahämäläiselle elinkeinomaisemalle tunnusomaiset piirteet, kuten laajat lievästi kumpuilevat viljelyalat, karjatalouden synnyttämät perinnebiotoopit, viljelysten yli siintävät järvet sekä maastoa rytmittävät harjujaksot, moreenimäet ja kallioselänteet. Maisema-alueen rakennuskanta on säilyttänyt 1800- ja 1900-lukujen vaihteesta periytyvän asunsa hyvin. Alueella on runsaasti yksittäisten maatalojen muodostamia viehättäviä miljöitä, jotka täydentävät ehyitä kylämaisemia. Perinteisiä maaseutunäkymiä ovat muuttaneet lähinnä 1900-luvun kuluessa tehdyt uudet tielinjaukset sekä uudet maataloustuotannon edellyttämät tuotantorakennukset (Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet VAMA 2021).



Kuva 4. Valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen (Hauhon reitin kulttuurimaisemat) rajaus.

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, keskiyvyys 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 Kukkiän 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 rehevyydeltään 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. Lähin pohjavesialue, Syrjänharju, sijaitsee n. 3,6 km pohjoiseen kaavamuutosalueesta. 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 109-464-8-26 Kämpiönmäki sijaitsee teknisesti vakituiseen asuinkäyttöön sopiva loma-asunto, joka on rakentunut vuonna 1995 (Kuva 5). Lisäksi tilan alueella on vuonna 1982 valmistunut rantasauna (Kuva 6) ja pihapiirin takaosassa piharakennus vuodelta 1997 (Kuva 7). Tilalla 109-464-8-23 Telkkä I sijaitsee 1950-luvun alkupuolella karjalan evakkojen rakentama rintamamiestalo (Kuva 8), joka on edelleen asuinkäytössä sekä nykyisin talousrakennuksena ja pihasaunana palveleva vanha navettarakennus (Kuva 9). Lisäksi tilasta Telkkä I vuokratulla alueella sijaitsee kaksi 1980-luvulla rakentunutta loma-asuntokäytössä olevaa rakennusta (Kuva 10).

Suunnittelualueen läheisillä ranta-alueilla on pääosin tavanomaista loma-asutusta ja myös vakituista asutusta. Alueen pohjoispuolella Rukkoilantien varressa sijaitsee Ilorannan matkailuyrityksen alue ja alueen eteläpuolisella ranta-alueella Hämeenlinnan kaupungin omistama entinen Luotian matkailualue. Suunnittelualueen eteläpuolella Joenkylän alueella (rantayleiskaava-alueen ulkopuolella) on kylämäistä asutusta. Vakituista asutusta on myös Rukkoilantien varressa.



Kuva 5. Kämpiönmäen tilan loma-asunto.



Kuva 6. Kämpinmäen tilan saunarakennus.



Kuva 7. Kämpinmäen tilan piharakennus.



Kuva 8. Tilan Telkkä I asuinrakennus.



Kuva 9. Tilan Telkkä I navettarakennus.



Kuva 10. Tilasta Telkkä I vuokratulla alueella sijaitsevat rakennukset.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueen lähimmät julkiset ja kaupalliset palvelut löytyvät n. 8 kilometrin päästä Hauhon kirkonkylältä ja n. 40 kilometrin päästä Hämeenlinnan kaupunkialueelta.

Kämpiönmäen tilan alue on osittain maa- ja metsätalouskäytössä. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Ilorannan maatilamatkailuyritys. Iloranta tarjoaa mm. maatilalomia, yrityksille kokous- ja koulutuspalveluita, leirikouluja, liikunta- ja hyvinvointiaiheisia teemaviikonloppuja sekä luontoon ja talon historiaan perustuvia oheisohjelmia.

Virkistys

Suunnittelualueeseen kuuluvat kiinteistöt ovat yksityisessä asuin- ja virkistyskäytössä. Alueella ei ole merkitystä jokaisenoikeudella tapahtuvan yleisen virkistyskäytön kannalta.

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitseva Ilorannan maatilamatkailuyritys tarjoaa monipuolisesti virkistystoimintapalveluja. Suunnittelualueen etäpuolella Luotian tilalla sijaitsevaa luonnonsuojelualueeksi perustettua Särkänkärjen hiekkarantaa on käytetty ja käytettäneen edelleen uima- paikkana.

Kanta-Hämeen maakuntakaavassa 2040 on osoitettu suunnittelualueen etäpuolelle Luotian tilan ranta-alueelle virkistys-, retkeily- tai ulkoilualueen aluevaraus.

Liikenne

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat hyvin saavutettavissa nykyistä tiestöä pitkin. Valtatieltä 12 (Tampereen valtatie) kuljetaan suunnittelualueen kiinteistöille Sappeentien (yhdystie 3223), Lehesmäentien ja Rukkoilantien kautta ja edelleen Rukkoilantieltä erkanevia rasiiteita pitkin. Tiloille Kämpönmäki 109-464-8-26 ja Telkkä I 109-464-8-23 on rekisteröity 3.6.2023 tieoikeudet Rukkoilantieltä alueellisessa yksityistietoimituksessa. Tilalle Kämpönmäki 109-464-8-26 on Rukkoilantieltä 4 m leveä tieoikeus (000-2022-K16562) ja tilalle Telkkä I 109-464-8-23 3 m leveä tieoikeus (000-2022-K16556).

Naapurikiinteistöllä 109-464-8-21 on tieoikeus tilan Kämpönmäki 109-464-8-26 alueen läpi sekä naapurikiinteistöillä 109-464-8-16 ja 109-464-8-17 on tieoikeus tilan Telkkä I 109-464-8-23 alueen kautta.

Suunnittelualueelta on teitse matkaa Hauhon kirkonkylälle n. 8 km ja n. 40 km Hämeenlinnan keskustaan.

Tekninen huolto

Suunnittelualueen vanhoja rakennuspaikkoja ei ole liitetty kunnallisen vesihuollon piiriin. Vesi- huolto ja jätevesien käsittely on järjestetty kiinteistökohtaisesti. Alueella on jakelujännitteinen sähköverkko.

Vanhat rakennuspaikat sijaitsevat Hämeenlinnan kaupungin ympäristönsuojelumääräysten mukaisella ranta-alueella (enintään 100 metrin etäisyydellä keskivedenkorkeuden mukaan määritetystä vesistön rantaviivasta).

Hämeenlinnan kaupungin ympäristönsuojelumääräysten 1.6.2025 mukaan pohjavesi- ja ranta-alueella käymäläjätevesiä sisältävän puhdistetun ja puhdistamattoman talousjäteveden imeyttäminen maaperään ja johtaminen ojaan, noroon tai vesistöön on kielletty. Käymäläjätevesien varastointiin, käsittelyyn ja johtamiseen käytettävien rakenteiden tulee olla umpinaisia. Jätevedet tulee ensisijaisesti kerätä umpisäiliöön. Vaihtoehtoisesti ne voidaan käsitellä tiiviissä jätevesijärjestelmässä, josta puhdistettu jätevesi johdetaan pohjavesi- tai ranta-alueen ulkopuolelle, tai johtaa suljetussa viemärissä pohjavesi- tai ranta-alueen ulkopuolelle asianmukaiseen käsittelyyn.

Pohjavesi- ja ranta-alueilla harmaat jätevedet tulee käsitellä siten, että ympäristöön aiheutuva kuormitus vähenee orgaanisen aineen osalta vähintään 90 prosenttia, kokonaisfosforin osalta vähintään 85 prosenttia ja kokonaistypen osalta vähintään 40 prosenttia verrattuna haja-asutuksen kuormitusluvun avulla määritettyyn käsittelemättömän jäteveden kuormitukseen. Puhdistustason toteutumisen varmistamiseksi käsitellystä jätevedestä pitää pystyä ottamaan näyte. Vähäiset jätevedet voidaan johtaa puhdistamatta maahan, jos niistä ei aiheudu ympäristön pilaantumisen vaaraa.

Poikkeaminen perustasoa ankarammasta puhdistusvaatimuksesta voidaan myöntää ympäristönsuojelulain (527/2014) 156 d §:n mukaisten edellytysten täytyessä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset

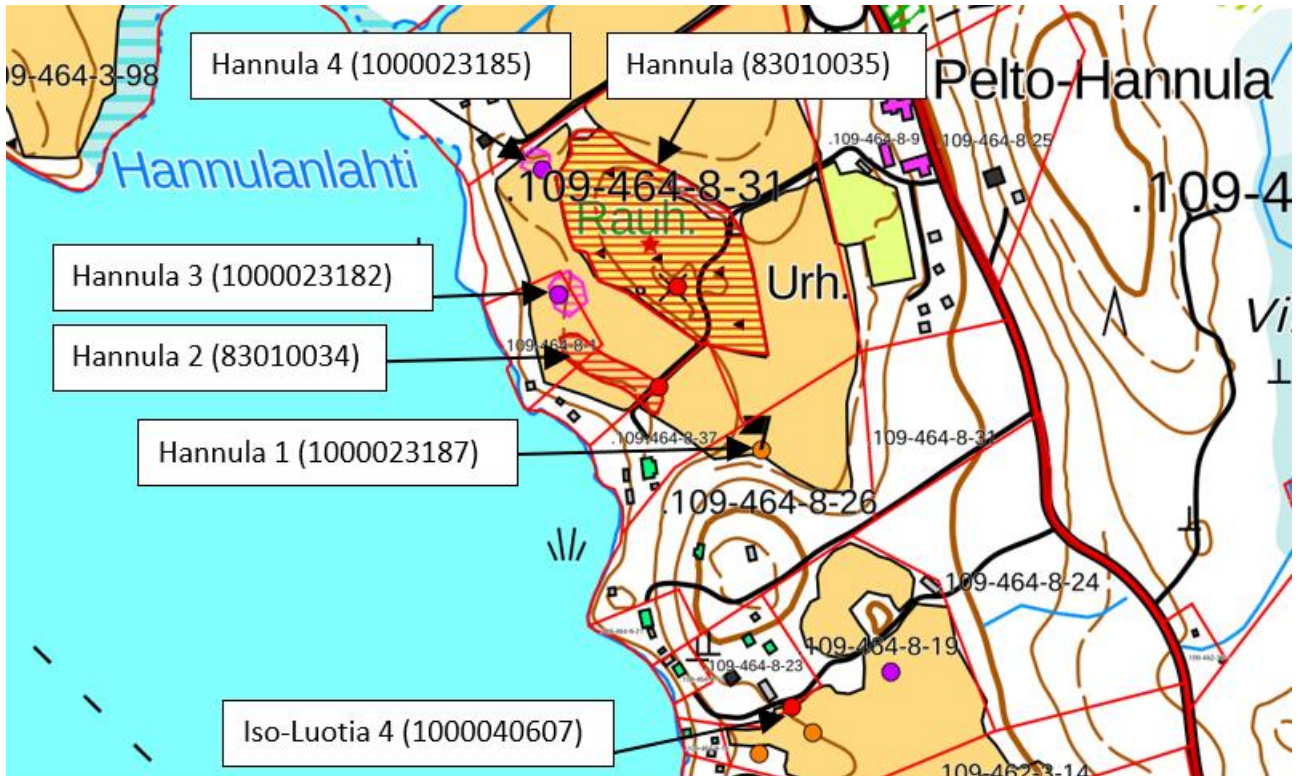
Maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö

Suunnittelualue sijaitsee maakunnallisesti arvokkaalla rakennetun kulttuuriympäristön alueella (Rukkoilan kulttuurimaisema). Maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön kuvaus: Rukkoilan vanha kylätontti on sijainnut Ylhäisten talon tuntumassa. 1800- ja 1900-lukujen taitteen rakennuskantaa on säilynyt mm. Ylhäisten, Räväsmäen ja Kotiniemen tiloilla. Sotiniemeen johtavan tien varrella on säilynyt kaksi alustalaismökkiä, joista toinen 1800-luvulta. Kylän kaakkoispuolella on vanhan maantien varrella vanhoja pienasumuksia, mm. Helanderin, Mutkalan ja Aholan tilat. Lähde: Kanta-Hämeen maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt, Hämeen liitto 2019.

Kiinteät muinaisjäännökset

Museovirastosta (Eeva-Liisa Schulz 2014) saadun ennakkotiedon mukaan voimassa olevassa rantayleiskaavassa tilalle Kämpionmäki 109-464-8-26 ja tilalle Telkkä I 109-464-8-23 ulottuva laaja-alainen muinaisjäännösalueen aluevaraus ovat perujaan 1980-luvun lopulta ja seutukaavasta. Rantayleiskaavan muinaisjäännösalue on rajattu yhdistelemällä irtolöytöpaikkoja ja pienempialaisia muinaisjäännösalueita yhdeksi perusteettoman laajaksi muinaisjäännösalueen aluevaraukseksi. Rantayleiskaavan muutos tulee laatia perustuen muinaisjäännösrekisterin tarkempiin tietoihin.

Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsee Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkunan (Kyppi) mukaan muinaisjäännösrekisterin kohde Hannula 1 ja alueen etelärajalta kohde Iso-Luotia 4 (Kuva 11). Hannula 1 (1000023187), irtolöytöpaikka esihistorialliselta ajalta. Tasaiselta pellolta Iso-Roineen itärannalta, Hannulan päärakennuksesta noin 370 m etelälounaaseen löytyi vuoden 1983 Hauhon inventoinnissa yksi saviastianpala, joka on mahdollisesti rautakaudelta peräisin. Iso-Luotia 4 (1000040607), kiinteä muinaisjäännös historialliselta ajalta. Iso-Roineen rannasta reilut 100 m itään olevan hiekkaperäisen pellon pohjoislaidalta löytyi 2020 kaapelikaivannon valvonnassa kaksi kuoppajäännöstä. Itäisempi kuoppa oli laajuudeltaan vähintään 1,8 metriä, kyntökerroksen alta eteläprofiilista mitattuna. Kuoppa oli syvempi kuin kaapelikaivanto eli sen pohjaa ei tavoitettu eikä kaapelikaivanto täysin tuhonnut kuoppajäännöstä. Kaivannon pohjalla kuopan laajuus oli vielä 1,5 metriä. Kuopan täytteenä oli multaa ja hiekkaa kerroksina. Täyttemaasta löytyi profiilia puhdistettaessa liitupiipun varren katkelma, joten kuoppaa voi pitää yli sata vuotta vanhana muinaisjäännöksenä, mutta sen tarkempaa ajoitusta tai käyttötarkoitusta ei voitu määrittää. Toinen kuopista oli koordinaattipisteestä 44 m länteen, eikä vaikuttanut yhtä vanhalta. Kuopat eivät erottuneet pellon pinnalla painaumuksina lainkaan. Samalta pellolta tunnetaan kivikautisia löytöjä ja rautakautiseksi määriteltyä keramiikkaa kohteilta Iso-Luotia 1-3. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee useita kiinteitä muinaisjäännösalueita. Alueelta tunnetaan kivikautiset asuinpaikat (Hannula 2, Hannula 3 ja Hannula 4) sekä rautakautinen hautapaikka/kultti- ja tarinapaikka (Hannula).



Kuva 11. Suunnittelualueen ja lähiympäristön muinaisjäännöskohteet (Museovirasto, kulttuuriympäristön palveluikkuna).

Rantayleiskaavan muutosta varten laadittiin Kanta-Hämeen alueellisen vastuumuseon luonnosvaiheen lausunnon perusteella arkeologinen tarkkuusinventointi (Maanala Oy, Hannu Takala 4.6.2025). Suunnittelualueelta ei löytynyt inventoinnissa mitään arkeologiseen kulttuuriperintöön viittaavaa.

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 uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut

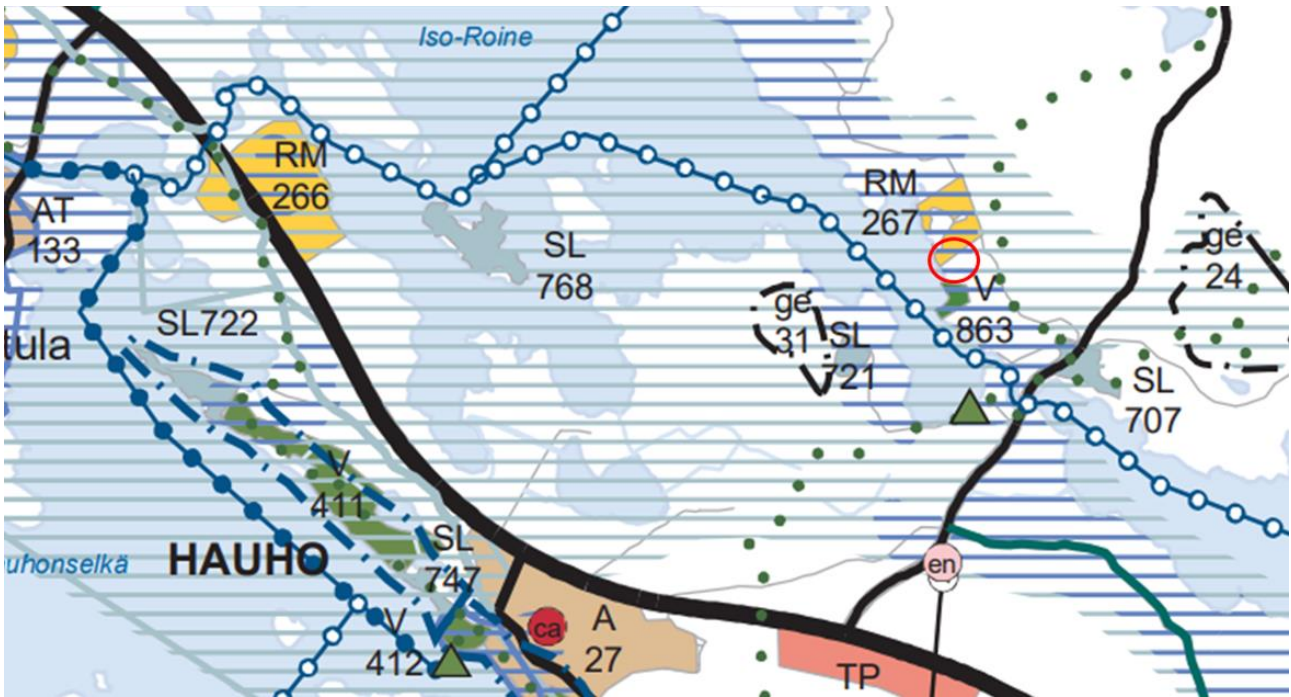
voimaan 1.4.2018. Alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista (Alueidenkäyttölaki 24§).

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 maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman. Hallinto-oikeus hylkäsi kaikki maakuntakaavasta tehdyt valitukset ja Korkein hallinto-oikeus hylkäsi päätöksellään 24.9.2021 kaikki valituslupa-anomukset. Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 on siten lainvoimainen (kuulutus 21.10. 2021).

Suunnittelualueen pohjoisosa on osoitettu maakuntakaavassa matkailupalvelujen alueeksi (RM 267, Iloranta). Lisäksi koko suunnittelualue sijaitsee maakuntakaavassa osoitetulla maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueella (sininen vaakaviivitus) sekä maakunnallisesti merkittävällä maisema-alueella (harmaa vaakaviivitus). Maakuntakaavassa on osoitettu suunnittelualueen eteläpuoliselle Luotian ranta-alueelle virkistys-, retkeily- tai ulkoilualueen aluevaraus (V 863). Lisäksi maakuntakaavassa on osoitettu suunnittelualueen edustan vesialueelle veneilyreitimerkintä (Pyhäjärvi-Iso-Roine) ja suunnittelualueen itäpuolelle ulkoilureitimerkintä (Kuva 12).

Alueella ei sijaitse maakuntakaava 2040:n oikeusvaikutteisissa liitteissä esitettyjä pieniä luonnonsuojelualueita, luontotyyppialueita tai arvokkaita perinnemaisemia eikä alueelle sijoitu maakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.



Kuva 12. Ote Kanta-Hämeen maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen sijainti on esitetty likimäärin punaisella ympyrällä.

1. vaihemaakuntakaava

Hämeen maakuntavaltuusto päätti kokouksessaan 27.11.2023 käynnistää vaihemaakuntakaavan laatimisen. Päätöksen mukaan maakuntakaava laaditaan kaikki Kanta-Hämeen kunnat kattavana vaihemaakuntakaavana, joka täydentää voimassa olevaa Kanta-Hämeen maakuntakaavaa 2040. Vaihemaakuntakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan 1. vaihemaakuntakaavan tavoitteena on tukea maakunnan muutosta kohti ekologisesti kestävää taloutta ja kasvua, joka ei perustu luonnonvarojen ylikulutukseen ja fossiilisiin polttoaineisiin. Tähän pyritään hyödyntämällä mahdollisimman hyvin olemassa olevia rakenteita, edistämällä elinympäristön laadun parantamista ja luonnon voimavarojen kestävää käyttöä. Kaavan maankäyttöratkaisuilla tuetaan ja edistetään uusiutuviin energialähteisiin nojautuvaa energiantuotantoa, päästöjen vähentämistä sekä pyrkimystä vähähiiliseen talouteen. Liikenteen aluevarauksilla pyritään turvaamaan kestävä ja turvallinen palvelutaso arjen liikkumiselle sekä elinkeinoelämän kuljetusten sujuvuus taloudellisesti ja tehokkaasti.

Kanta-Hämeen maakuntakaavan 2040 1. vaihemaakuntakaavan luonnos on julkisesti nähtävillä mielipiteiden ilmaisua ja lausuntojen antamista varten 7.1. – 20.2.2026 välisenä aikana.

Suunnittelualueeseen ei kohdistu Kanta-Hämeen maakuntakaavan 2040 1. vaihemaakuntakaava-luonnoksessa energiatuotannon tai liikenteen aluevarauksia eikä muita uusia maakuntakaavava-rauksia.

3.2.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa 31.3.2000 vahvistettu Hauhon pohjoisosan rantayleiskaava (Kuva 13). Tilan Kämpinmäki 109-464-8-26 alue on osoitettu rantayleiskaavassa pääosin muinaismuisto-lain rauhoittaman kiinteän muinaisjäännöksen alueeksi (SM) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Tilan Kämpinmäki 109-464-8-26 rantasauna sijoittuu rantayleiskaavan loma-asunto-alueelle. Tilan Telkkä I 109-464-8-23 alue on osoitettu rantayleiskaavassa rannan puoleiselta osalta loma-asuntoalueeksi ja tilan takaosasta muinaismuistolain rauhoittaman kiinteän muinaisjäännök-sen alueeksi (SM) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Rantayleiskaava on todettu ti-lojen Kämpinmäki 109-464-8-26 ja Telkkä I 109-464-8-23 osalta virheelliseksi. Yleiskaavassa ei ole huomioitu jo yleiskaavan laatimisajankohtana rakentunutta tilan Kämpinmäki 109-464-8-26 van-haa lomarakennuspaikkaa eikä tilan Telkkä I 109-464-8-23 rakentunutta vanhaa asuinrakennus-paikkaa.

Suunnittelualueen lähiympäristöön on osoitettu rantayleiskaavassa vanhoja omarantaisia lomara-kennuspaikkoja ja tausta-alue on osoitettu laajasti muinaismuistolain rauhoittaman kiinteän mui-naisjäännöksen alueeksi (SM) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Suunnittelualueen eteläpuolella sekä Kämpinmäen tilan takana on myös laajat matkailua palvelevien rakennusten alueiden aluevaraukset (RM).



Kuva 13. 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.

Ympäristönsuojelumääräykset

Hämeenlinnan kaupungin ympäristönsuojelumääräykset ovat tulleet voimaan 1.6.2025.

Ranta-asumisen maankäytännölliset periaatteet

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

Kaavan muutosalueen vanhat rakennuspaikat sijaitsevat Hämeenlinnan kaupunginhallituksen 21.2.2022 hyväksymän edullisuusvyöhykekartan mukaisella vakituiseen asumiseen edullisella rannan-osalla.

Päätös rantayleiskaavan muutoksen käynnistämisestä

Hämeenlinnan kaupunki päätti 25.3.2021 käynnistää Hauhon pohjoisosan rantayleiskaavan muutoksen kiinteistöjen Kämpionmäki (109-464-8-26) ja Telkkä I (109-464-8-23) alueilla. (Dno HML/1505/10.02.04.01/2021).

Vuokrasopimus

Tilan Telkkä I (109-464-8-23) pohjoisosasta on vuokrattu 2680 m² alue 11.5.2062 saakka. Vuokra-alueella sijaitsee kaksi loma-asuntokäytössä olevaa rakennusta.

Olemassa oleva selvitysaineisto

Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset

- Museovirasto: Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY-inventointi 2009)
 - Alue ei kuulu valtakunnallisiin RKY-kohteisiin.
- Hämeen maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt (Hämeen liitto 2019)
 - Alue kuuluu maakunnallisesti arvokkaan Rukkoilan kulttuurimaiseman alueeseen.
- Museovirasto: Muinaisjäännösrekisteri
 - Suunnittelualan eteläreunalla sijaitsee kiinteä muinaisjäännös, Iso-Luotia 4. Suunnittelualan pohjoisosan pelloilta on tehty irtolöytö, Hannula 1.
- Hämeen liiton julkaisu V:84 2007; Kanta-Hämeen muinaisrannat
 - Julkaisussa ei ole mainintoja siitä, että alueella sijaitseisi muinaisrantoihin liittyviä muodostelmia.
- Rakennusinventointi, Hauho (Hämeen ympäristökeskus; Ahola, T. 2002)
 - Inventoinnissa ei ole kohteita suunnittelualueelta.

Luonnonympäristö ja maisema

- Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (Ympäristöministeriö, Syke, Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet VAMA 2021).
-

- Alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen; Hauhon reitin kulttuurimaisemat
- 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

Kaavamutosta varten on laadittu arkeologinen tarkkuusinventointi (Maanala Oy, Hannu Takala 4.6.2025).

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 muutosta on ryhdytty laatimaan tilojen Kämpinmäki 109-464-8-26 ja Telkkä I 109-464-8-23 virheellisen kaavaratkaisun korjaamiseksi. Molempien tilojen alueet on osoitettu voimassa olevassa rantayleiskaavassa virheellisesti pääosin muinaisjäännösalueeksi sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, eikä kaavan laatimisajankohtana jo rakentunutta tilan Kämpinmäki 109-464-8-26 vanhaa lomarakennuspaikkaa eikä tilan Telkkä I 109-464-8-23 rakentunutta vanhaa asuinrakennuspaikkaa ole kaavassa huomioitu.

Kaavoitus on tullut vireille suunnittelualan omistajien aloitteesta. Hämeenlinnan kaupungin asemakaava-arkkitehti päätti rantayleiskaavan muutoksen käynnistämisestä 25.3.2021 (Viranhaltijapäätös 1 / 25.3.2021 HML/1505/10.02.04.01/2021).

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 (31.12.2025 saakka), Lupa- ja valvontavirasto
- Hämeen liitto
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Hämeenlinnan kaupungin museo/ Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo

Hämeenlinnan kaupungin hallintokunnat: Kaupunkirakennelautakunta

(Osallisuutta täydennetään tarvittaessa työn edetessä.)

Kaavan aineisto pidetään esillä kaupungin verkkopalvelussa www.hameenlinna.fi/kaavat koko kaavoitusprosessin ajan. Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset toimitetaan osoitteella Hämeenlinnan kaupunki/kaupunkirakennelautakunta, Wetterhoffinkatu 2, 13100 Hämeenlinna tai sähköpostitse osoitteella kaupunkirakenne@hameenlinna.fi.

4.2.2 Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavaluonnoksesta ja tarvittaessa kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaisilta lausunnot. Nähtävilläolajoista 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 3.10.-1.11.2024 (valmisteluvaiheen kuuleminen). Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta kuulutettiin 2.10.2024 Kaupunki-uutiset-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. Hämeen ELY-keskus ja Hämeenlinnan kaupungin museo/Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo antoivat lausunnon kaavaluonnoksesta. Hämeen liitto ilmoitti, ettei anna asiasta lausuntoa.

4.2.4 Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus ja sitä koskeva aineisto pidettiin julkisesti nähtävillä 20.11.-19.12.2025. Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta kuulutettiin 19.11.2025 Kaupunki-uutiset-lehdessä, kaupungin sähköisellä 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. Viranomaisista Hämeen ELY-keskus ja Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo antoivat lausunnon kaavaehdotuksesta. Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

4.2.5 Hyväksymisvaihe

Rantayleiskaavan muutoksen hyväksymisestä päättää Hämeenlinnan kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen on mahdollista hakea muutosta Hämeenlinnan hallinto-oikeudesta. Kaavamuutoksen lainvoimaisuudesta/voimaantulosta kuulutetaan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla https://hameenlinna.tweb.fi/ktwebscr/kuullist_tweb.htm.

4.3 Yleiskaavan tavoitteet sekä suunnittelu- ja mitoitusperiaatteet

4.3.1 Rantayleiskaavan muutoksen tavoitteet

Tilojen Kämpinmäki 109-464-8-26 ja Telkkä I 109-464-8-23 alueet ja niiden vanhat rakennuspaiikat on osoitettu voimassa olevassa rantayleiskaavassa virheellisesti pääosin muinaismuistolain

rauhottaman kiinteän muinaisjäännöksen alueeksi sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, eikä kaavan laatimisajankohtana jo rakentuneita vanhoja rakennuspaikkoja ole kaavassa huomioitu. Kaavamuutoksen tavoitteena on korjata voimassa olevan rantayleiskaavan virheellinen maankäyttöratkaisu ja osoittaa tilojen Kämpionmäki 109-464-8-26 ja Telkkä I 109-464-8-23 rakentuneet rakennuspaikat kaavamuutoksella asuinrakennuspaikoiksi ja rakennuspaikkojen ulkopuolelle jäävät kiinteistöjen osat maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi.

Tila Telkkä I on vanha asuinrakennuspaikka, jolla asutaan edelleen vakituisesti. Tilan Telkkä I asuinrakennus on karjalan evakkojen rakentama rintamamiestalo. Kämpionmäen rakennuspaikan loma-asunto on rakennettu teknisesti vakituisen asumisen vaatimukset täyttäen ja rakennuspaikalla asutaan ympärivuotisesti. Rukkoilan kylä on vanhaa kyläasutusaluetta ja kaavan muutosalueen läheisillä ranta-alueilla sekä kyläalueella on vakituista asutusta. Kaavan muutosalueen vanhat rakennuspaikat sijaitsevat Hämeenlinnan kaupunginhallituksen 21.2.2022 hyväksymän edullisuusvyöhykekartan mukaisella vakituisen asumiseen edullisella rannanosalla. Museovirastolta saadun ennakkotiedon ja muinaisjäännösrekisterin perusteella tilojen Kämpionmäki ja Telkkä I alueilla ei ole kiinteitä muinaisjäännöksiä, ja voimassa olevassa rantayleiskaavassa osoitettu muinaisjäännösalue on siten kaavan muutosalueen osalta perusteeton.

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

4.3.2 Hauhon pohjoisosan rantayleiskaavan tavoitteet ja suunnittelu- ja mitoitusperiaatteet

Rantayleiskaavan muutos laaditaan huomioiden voimassa olevan Hauhon pohjoisosan rantayleiskaavan suunnittelu- ja mitoitusperiaatteet. Kaavamuutoksessa noudatetaan soveltuvin osin vanhan rantayleiskaavan kuvaus-, merkintä- ja määräystekniikkaa.

5 Yleiskaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Rantayleiskaavan muutosalue on osoitettu voimassa olevassa rantayleiskaavassa virheellisesti pääosin muinaisjäännösalueeksi (SM) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Tilojen Kämpinmäki 109-464-8-26 ja Telkkä I 109-464-8-23 vanhoja rakennettuja rakennuspaikkoja ei ole huomioitu vanhassa rantayleiskaavassa kaavan suunnitteluperusteen mukaisesti vanhoina rakennuspaikkoina.

Kaavamuutoksella on poistettu vanhassa kaavassa osoitettu muinaisjäännösalueen aluevaraus ja korjattu vanhan rantayleiskaavan virheellisyys osoittamalla Kämpinmäen tilalle erillispientalojen alueen (AO-1) rakennuspaikka ja tilan Telkkä I 109-464-8-23 alueelle erillispientalojen alueen (AO-2) rakennuspaikka. Rakennuspaikat on osoitettu nykyisen maankäytön mukaisesti rakentuneina rakennuspaikkoina. Kaavamuutoksella on Kämpinmäen tilan pohjoisosan alue ja tilan Telkkä I ranta-alue osoitettu nykyisen maankäytön mukaisesti maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-1).

5.2 Mitoitus

Rantayleiskaavan muutos on laadittu noudattaen Hauhon pohjoisosan rantayleiskaavan mitoitusperusteita. Kaavamuutoksella osoitetaan kaksi rakennuspaikkaa, jotka muodostuvat jo rakentuneista rakennuspaikoista. Vanhaan kaavaan verrattuna kaavamuutoksella osoitetaan lisää kaksi rakennuspaikkaa, jotka on jätetty vanhassa kaavassa virheellisesti osoittamatta. Käytännössä kaavamuutoksella huomioidaan tilojen Kämpinmäki 109-464-8-26 ja Telkkä I 109-464-8-23 vanhat rakentuneet rakennuspaikat eikä kaavamuutoksella 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 AO-1- rakennuspaikalle enintään 210 k-m², josta 60 k-m² on tarkoitettu yhden vähintään 40 m etäisyydelle keskivedenkorkeuden

mukaisesta rantaviivasta sijoitettavan rakennuksen rakentamiseen sekä takamaastoon rajatulle AO-2- rakennuspaikalle rakennusoikeutta enintään 285 k-m².

Kaavamuutos lisää rantayleiskaavan rakennusoikeutta yhteensä 495 k-m². Pääosa lisäyksestä joh-
tuu kuitenkin vanhan rantayleiskaavan virheellisestä kaavaratkaisusta ja kaavamuutoksella osoi-
tettu rakennusoikeus on jo pääosin käytetty tilojen Kämpinmäki 109-464-8-26 ja Telkkä I 109-
464-8-23 rakentuneilla rakennuspaikoilla.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Rakentamisalueet

Rantayleiskaavan muutoksella on osoitettu Kämpinmäen tilalle erillispientalojen (AO-1/1) alue ja tilalle Telkkä I erillispientalojen (AO-2/1) alue. AO-1- alueella sijaitsee Kämpinmäen tilan vanha lomarakennuspaikka ja AO-2- alueella tilan Telkkä I vanha asuinrakennuspaikka. Kaavamuutok-
sessa on huomioitu tilan Telkkä I vanha asuinrakennuspaikka ja muutettu Kämpinmäen vanhan lomarakennuspaikan käyttötarkoitus asuinrakennuspaikaksi. AO-1- alueen pinta-ala on 1,3132 ha ja AO-2- alueen pinta-ala on 0,7187 ha.

AO-1-alueen kaavamääräys ohjaa alueen rakentamista seuraavasti:

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen enintään puolitoistakerroksisen asuinraken-
nuksen sekä enintään yksikerroksisia sauna- ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu
kerrosala saa olla enintään 210 m², josta 60 m² on tarkoitettu yhden vähintään 40 m etäisyydelle
keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta sijoitettavan talousrakennuksen rakentamiseen.

Kerrosaltaan enintään 120 m² asuinrakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta ran-
taviivasta tulee olla vähintään 40 m ja kerrosaltaan enintään 100 m² asuinrakennuksen etäisyys
keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 20 m. Erillinen kerrosaltaan
enintään 25 m² saunarakennus voidaan sijoittaa vähintään 10 m etäisyydelle keskivedenkorkeuden
mukaisesta rantaviivasta.

AO-2-alueen kaavamääräys ohjaa alueen rakentamista seuraavasti:

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen enintään puolitoistakerroksisen asuinrakennuksen sekä enintään yksikerroksisia sauna- ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 285 m². Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 120 m² ja erillisen saunarakennuksen kerrosala enintään 25 m².

Rakennukset tulee sijoittaa kaavassa osoitetulle AO-2- alueelle.

5.3.2 Muut alueet

Kämpiönmäen tilan pohjoisosan alue ja tilan Telkkä I ranta-alue on osoitettu nykyisen maankäytön mukaisesti maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-1).

M-1-alueet on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

Alueidenkäyttölain 43 §:n 2 mom:n perusteella määrätään, että M-1- alueella on asuin- ja lomarakentaminen kielletty. Ranta-alueen rakennusoikeus on siirretty AO-1- ja AO-2- alueille.

M-1-alueiden pinta-ala on yhteensä 1,8009 ha.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavan muutosalueen tilalla 109-464-8-26 Kämpiönmäki sijaitsee vanha 1980-1990- luvuilla rakennut lomarakennuspaikka ja tilaan kuuluu lisäksi metsä- ja peltoaluetta. Kämpiönmäen rakennuspaikan loma-asunto on rakennettu teknisesti vakituisen asumisen vaatimukset täyttäen ja rakennuspaikka on ympärivuotisesti asuinkäytössä. Tila 109-464-8-23 Telkkä I on 1950-luvun alkupuolella rakentunut vanha asuinrakennuspaikka, jolla asutaan nykyisin vakituisesti.

Kaavan muutosalueen läheisille ranta-alueille on muodostunut pääosin tavanomaista loma-asutusta ja myös vakituista asutusta. Alueen pohjoispuolella Rukkoilantien varressa sijaitsee Ilorannan matkailuyrityksen alue ja alueen eteläpuolisella ranta-alueella Hämeenlinnan kaupungin omistama entinen Luotian matkailualue. Suunnittelualueen eteläpuolella rantayleiskaava-alueen ulkopuolella on kylämäistä asutusta. Vakituista asutusta on myös Rukkoilantien varressa.

Kaavamuutoksessa on huomioitu tilan Telkkä I vanha asuinrakennuspaikka ja osoitettu Kämpiönmäen tilan vanha lomarakennuspaikka asuinrakennuspaikkana. Tilan Telkkä I vanha

asuinrakennuspaikka on edelleen vakituisesti asuttu ja myös Kämpiönmäen tilan vakituisen asuinrakennuksen vaatimusten mukaisesti teknisesti rakennettua loma-asuntoa käytetään ympärivuotisesti asumiseen. Rakennuspaikat ovat pinta-alaltaan suuria ja sijainniltaan vakituisen asumiseen hyvin sopivia. Rakennuspaikat sijaitsevat Hämeenlinnan kaupunginhallituksen 21.2.2022 hyväksymän edullisuusvyöhykekartan mukaisella vakituisen asumiseen edullisella rannanosalla. Kaavamuutoksella osoitetut erillispientalojen rakennuspaikat eivät muuta rakennuspaikkojen nykyistä käyttöä eikä kaavamuutoksella ole nykytilannetta muuttavaa vaikutusta lähialueiden rakennetun ympäristön kannalta. Kaavamuutoksella tuetaan olevan rakennuskannan ja kylärakenteen säilymistä ja kehittämistä.

Kaavan muutosalue sijaitsee maakunnallisesti arvokkaalla rakennetun kulttuuriympäristön alueella (Rukkoilan kulttuurimaisema). Maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön kuvauksessa esitetään, että Rukkoilan vanha kylätontti on sijainnut Ylhäisten talon tuntumassa. Lisäksi esitetään, että 1800- ja 1900-lukujen taitteen rakennuskantaa on säilynyt mm. Ylhäisten, Räväsmäen ja Kotiniemen tiloilla. Sotiniemeen johtavan tien varrella on säilynyt kaksi alustalaismökkiä, joista toinen 1800-luvulta. Kylän kaakkoispuolella on vanhan maantien varrella vanhoja pienasumuksia, mm. Helanderin, Mutkalan ja Aholan tilat.

Rukkoilan maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön kuvauksessa esitetyt kulttuuriympäristön arvokohteet eivät sijaitse tämän rantayleiskaavan muutoksen alueella tai sen välittömässä läheisyydessä. Rantayleiskaavan muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta Rukkoilan maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön nykytilaan.

Kaavamuutoksella on poistettu vanhassa kaavassa osoitettu muinaisjäännösalueen aluevaraus tilojen Kämpiönmäki 109-464-8-26 ja Telkkä I 109-464-8-23 alueelta perustuen Museovirastosta saatuun tietoon sekä kaavamuutosta varten laadittuun arkeologiseen tarkkuusinventointiin. Vanhassa rantayleiskaavassa tilalle Kämpiönmäki 109-464-8-26 ja tilalle Telkkä I 109-464-8-23 ulottuva laaja-alainen muinaisjäännösalueen aluevaraus on perujaan 1980-luvun lopulta ja seutukaavasta. Vanhan kaavan muinaisjäännösalue on rajattu yhdistelemällä irtolöytöpaikkoja ja pienempialaisia muinaisjäännösalueita yhdeksi perusteettoman laajaksi muinaisjäännösalueen aluevaraukseksi. Muinaisjäännösrekisterin ja kaavamuutosta varten laaditun arkeologisen tarkkuusinventoinnin perusteella tilojen Kämpiönmäki 109-464-8-26 ja Telkkä I 109-464-8-23 alueilla ei sijaitse kiinteitä

muinaisjäännöksiä. Rantayleiskaavan muutos täsmentää kaavaratkaisun oikeelliseksi kiinteitä muinaisjäännöksiä koskevilta osin.

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

5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan

Kaava-alueella tai sen välittömässä lähiympäristössä ei sijaitse luonnonsuojelualueita eikä Natura 2000 -verkostoon kuuluvia alueita. Kaavan muutosalue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella (VAMA 2021); Hauhon reitin kulttuurimaisemat.

Kaavan muutosalueen kiinteistöjen alueet ovat pääosin ihmistoiminnan muovaamia alueita. Luonnontilaista ympäristöä on vähän. Rakennuspaikkojen alueisiin kuuluu hoidettuja piha- ja puutarha-alueita sekä Kämpionmäen tilan alueeseen peltoaluetta. Kiinteistöihin kuuluvat metsäalueet ovat pääosin hoidettua talousmetsää.

Kaavamuutoksella on osoitettu kaksi vanhaa jo rakentunutta rakennuspaikkaa erillispientalojen rakennuspaikkoina. Vanhojen jo rakentuneiden rakennuspaikkojen osoittaminen kaavallisesti rakennuspaikkoina ei vaikuta merkittävästi luonnonympäristön ja maiseman nykytilaan. Kaavamuutoksessa on huomioitu Kämpionmäen tilan vanhan rakennuspaikan ulkopuolisen metsäalueen ja peltoalueen sekä tilan Telkkä I rantakaistaleen säilyminen nykyisen maankäytön mukaisesti maa- ja metsätalousvaltaisena alueena.

Kaavamuutoksella tuetaan rakennuspaikkojen säilymistä osana alueen maisemakuvaa niiden nykyisen käyttötarkoituksen mukaisesti. Kaavan mahdollistama rakentaminen on jo pääosin toteutunut. Kaavamuutoksella määrätään, että rakennusten tulee sopeutua malliltaan, materiaaliltaan, mittasuhteiltaan ja väriykseltään olevaan rakennuskantaan ja maisemaan.

Rantayleiskaavan muutosalueella ei esiinny lausunnossa esitettyjä Hauhon reitin valtakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaiseman (VAMA 2021) kuvauksessa esitettyjä erityisiä arvotekijöitä. Rantayleiskaavan muutosalueella ei ole kivikautisia asuinpaikkoja eikä rautakautisia kultti- ja tarna paikkoja ja hautapaikkoja. Alueella ei ole myöskään tiiviitä ryhmäkyliä, historiallisilla tilanpaikoilla sijaitsevia rakennusryhmiä eikä vanhoja kartanoita ja kartanoympäristöjä.

Arvioidaan, että kaavamerkintöjen ja -määräyksien mukaisesti toteutettu alueen rakentaminen sopeutuu alueen maisemaan eikä kaavamuutoksesta aiheudu merkittäviä vaikutuksia alueen tai lähiympäristön maiseman nykytilaan tai valtakunnallisesti merkittävään maisema-alueeseen.

5.4.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kämpiönmäen tilan rakentunut vanha lomarakennuspaikka ja tilan Telkkä I rakentunut vanha asuinrakennuspaikka ovat osa alueen rantarakentamisen nykyistä yhdyskuntarakennetta. Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia rakennuspaikkojen määrään eikä kaavamuutoksella muuteta alueen nykyistä yhdyskuntarakennetta. Kaavamuutoksella ei myöskään ole vaikutusta rakentamisesta vapaiden rantojen määrään.

Kaavamuutoksessa on huomioitu tilan Telkkä I vanha asuinrakennuspaikka ja osoitettu Kämpiönmäen tilan vanha lomarakennuspaikka asuinrakennuspaikkana. Rakennuspaikat sijaitsevat Hämeenlinnan kaupunginhallituksen 21.2.2022 hyväksymän edullisuusvyöhykekartan mukaisella vakituiseen asumiseen edullisella rannanosalla. Rakennuspaikat tukeutuvat edullisesti alueen vakituisen asumisen olevaan yhdyskuntarakenteeseen.

Kaavamuutoksella osoitetuille rakennuspaikoille on hyvät kulkuyhteydet. Rakennuspaikat sijaitsevat n. 300 m etäisyydellä kylätiestä (Rukkoilantie). Rukkoilantieltä on rakennuspaikoille hyväkuntoiset yksityistiet. Kaavamuutoksen toteutuminen ei lisää liikennemääriä nykyisellä tiestöllä eikä aiheuta tarvetta rakentaa uusia teitä. Rakennuspaikat ovat lisäksi saavutettavissa vesitse.

Rakennuspaikkojen vesihuolto on järjestetty rakennuspaikkakohtaisesti eikä kaavamuutos aiheuta vesihuoltojärjestelyihin muutosta.

Arvioidaan, että kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen.

5.4.4 Sosiaaliset vaikutukset

Kahden jo vuosikymmeniä sitten rakentuneen vanhan rakennuspaikan osoittaminen kaavallisesti rakennuspaikkoina ei aiheuta uusia sosiaalisia vaikutuksia lähiympäristön maanomistajien ja asukkaiden kannalta tai lähiympäristön virkistyskäytön kannalta.

Vanhan rantayleiskaavan maankäyttöratkaisu, jossa on jätetty virheellisesti osoittamatta Kämpiönmäen tilan 109-464-8-26 ja tilan Telkkä I 109-464-8-2 vanhat rakennuspaikat, on ollut

maanomistajien tasapuolisen kohtelun vastainen. Rantayleiskaavan muutoksella osoitetut Hämeenlinnan kaupungin nykyisen rakennusjärjestyksen ja rantasuunnittelukäytännön mukaiset rakennuspaikat turvaavat Kämpinmäen tilan 109-464-8-26 ja tilan Telkkä I 109-464-8-2 omistajien tasapuolisen kohtelun.

Taloudelliset vaikutukset

Vanhan rantayleiskaavan maankäyttöratkaisu, jossa on jätetty virheellisesti osoittamatta Kämpinmäen tilan 109-464-8-26 ja tilan Telkkä I 109-464-8-2 vanhat rakennuspaikat, on ollut maanomistajien kannalta taloudellisesti epäedullinen. Rantayleiskaavan muutoksella osoitetut rakennuspaikat turvaavat kiinteistöjen taloudellisen arvon.

Kaavamuutoksen toteutumisesta ei aiheudu kustannuksia muiden kiinteistöjen omistajille eikä Hämeenlinnan kaupungille.

5.5 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 rakennusluvut rakennuksen rakentamiseen rantayleiskaavan muutoksen mukaisille rakennuspaikoille erillispientalojen alueille (AO-1 ja AO-2).

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 yleiskaavan muutoksen maa- ja metsätalousvaltaisilla alueilla (M-1) on asuin- ja lomarakentaminen kielletty.

3. Yleiskaava on ohjeena laadittaessa tai muutettaessa ranta-asemakaavaa 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 hyväksytyt yleiskaavan. (Alueidenkäyttölaki 42 §)

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

6.2 Toteuttaminen

Kaavalla osoitettujen AO-1- ja AO-2- alueiden rakennuspaikkojen rakennusoikeus on jo pääosin toteutunut. Kaavan mahdollistama lisärakentaminen voidaan toteuttaa kaavamutoksen saatua lainvoiman kiinteistöjen omistajien tarpeiden ja aikataulun mukaisesti.

Kaavan rakentamisalueiden toteutumista valvoo Hämeenlinnan rakennusvalvontaviranomainen.

Hämeenlinnassa 22.1.2026

Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa

Arto Remes

maanmittausinsinööri (AMK), YKS-617
