

9533

Hauhon pohjoisosan rantayleiskaavan muutos, Perkalahti

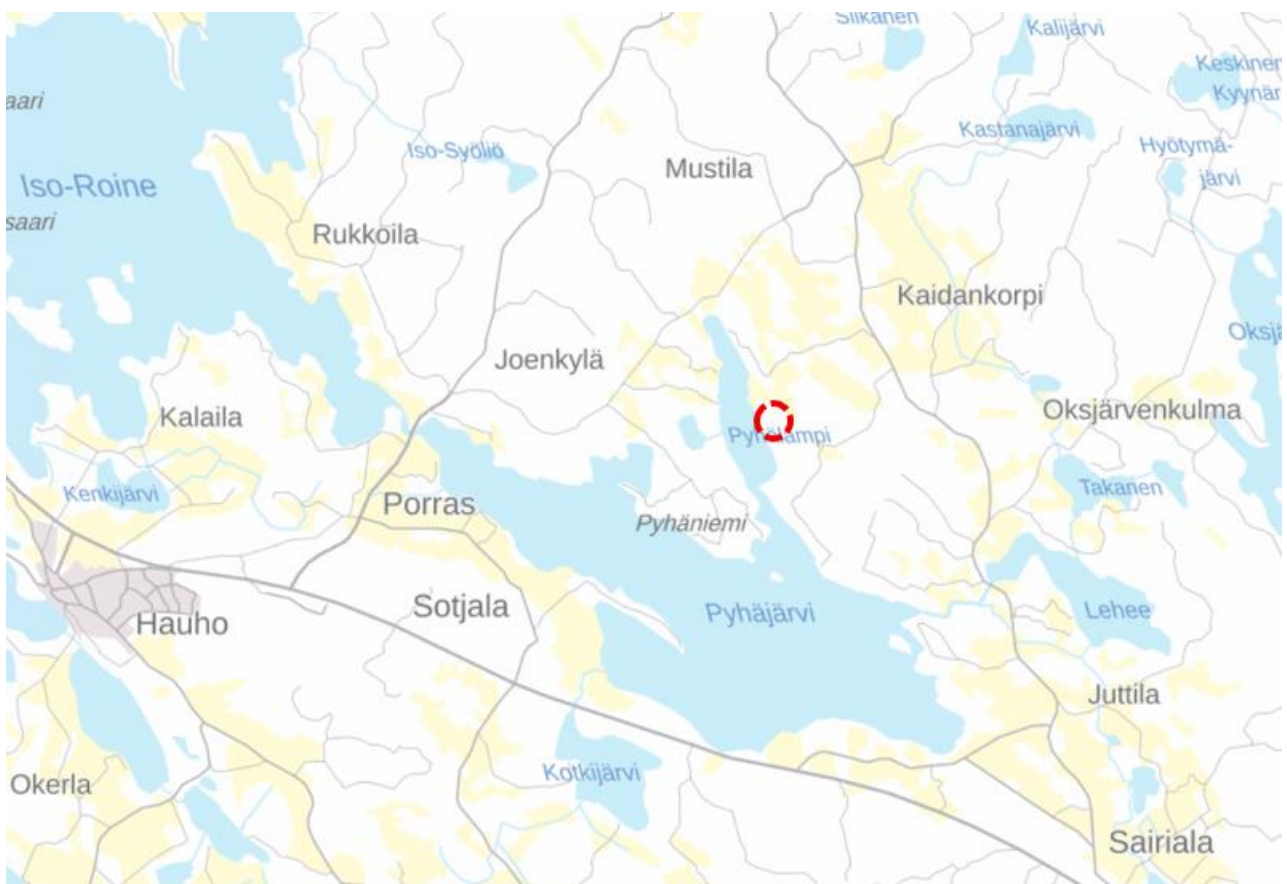
Hämeenlinna

Pyhälampi

Tila: Perkalahti 109-467-7-20

Kaavaselostus

4.6.2026



Sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1	Tunnistetiedot.....	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan tarkoitus	4
2	Tiivistelmä	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2	Yleiskaavan sisältö.....	5
2.3	Yleiskaavan toteuttaminen	5
3	Lähtökohdat	5
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	5
3.1.2	Rakennettu ympäristö.....	8
3.1.3	Maanomistus	11
3.2	Suunnittelutilanne.....	11
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	11
3.2.2	Maakuntakaava.....	12
3.2.3	Yleiskaava	14
3.2.4	Ranta-asemakaava	15
3.2.5	Muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	15
4	Yleiskaavan suunnittelun vaiheet	17
4.1	Yleiskaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	17
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	18
4.2.1	Osalliset ja palaute	18
4.2.2	Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	19
4.2.3	Luonnosvaihe	19

4.2.4	Ehdotusvaihe.....	19
4.3	Yleiskaavan tavoitteet sekä suunnittelu- ja mitoituseriaatteet	19
4.3.1	Rantayleiskaavan muutoksen tavoitteet	19
4.3.2	Hauhon pohjoisosan rantayleiskaavan suunnittelu- ja mitoituseriaatteet	20
5	Yleiskaavan kuvaus.....	23
5.1	Kaavan rakenne.....	23
5.2	Mitoitus.....	23
5.2.1	Rakentamisalueet	23
5.3	Kaavan vaikutukset	25
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	25
5.3.2	Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan	26
5.3.3	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen.....	27
5.3.4	Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset	27
5.4	Ympäristön häiriötekijät.....	28
6	Yleiskaavan toteutus.....	28
6.1	Oikeusvaikutukset.....	28
6.2	Toteuttaminen	29

Liitteet

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS
 2. Luontoselvitys
 3. Rantayleiskaavan muutoksen kaavakartta (4.6.2026)
-

Tämä selostus koskee 4.6.2026 päivättyä rantaosayleiskaavakarttaa.

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi:	Hauhon pohjoisosan rantayleiskaavan muutos (Perkalahti)
Kaavatunnus:	9533
Kunta:	Hämeenlinna (109)
Tilat:	Osa tilasta Perkalahti 109-467-7-20
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:	Yksityinen kiinteistön omistaja
Vireilletulopäivä:	x.x.2026
Kaupunkirakennelautakunta:	x.x.2026
Kaupunkirakennelautakunta:	x.x.202X
Voimaantulo:	x.x.202X

1.2 Kaava-alueen sijainti

Rantayleiskaavan muutosalue sijaitsee Hämeenlinnan pohjoisosassa Pyhälammen itärannalla (Kuva1). Alue kuului ennen 1.1.2009 kuntaliitosta Hauhon kuntaan. Kaavamuutos koskee osaa ti-
lasta Perkalahti 109-467-7-20 osoitteessa Satulantie 215 (Kuvat 2 ja 3). Suunnittelualueelta on
matkaa Hauhon kirkonkylälle n. 17 km ja Hämeenlinnan keskusta n. 40 km.



Kuva 1. Suunnittelualan sijainti on osoitettu likimääräisesti sinisellä ympyrällä.



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



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

1.3 Kaavan tarkoitus

Rantayleiskaavan muutoksen tarkoituksena on korjata voimassa olevan rantayleiskaavan virheet. Rantayleiskaavasta puuttuu yksi kaavan suunnittelu- ja mitoitusperusteiden mukaan Perkalahden tilalle 109-467-7-20 kuuluva rakennuspaikka. Rantayleiskaava on virheellinen myös Perkalahden tilakeskuksen käyttötarkoituksmerkinnän osalta. Perkalahden tilakeskus on osoitettu rantayleiskaavassa virheellisesti vanhana lomarakennuspaikkana, vaikka kyseessä on vanha asuinrakennuspaikka, joka on aina ollut vakituksessa asuinkäytössä.

Rantayleiskaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa yksi uusi lomarakennuspaikka Perkalahden tilan 109-467-7-20 Pyhälammen ranta-alueelle vanhan tilakeskuksen eteläpuolelle sekä osoittaa Perkalahden tilakeskus asuinrakennuspaikkana siten, että kaava mahdollistaa rakennuspaikan kehittämisen sekä vanhojen maatalouden rakennusten säilymisen.

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 kaavoituspäällikkö päätti rantayleiskaavan muutoksen käynnistämisestä 30.4.2025. (Viranhaltijapäätös Dno HML/1840/10.02.04.01/2025).

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

Kaavaluonnos ja kaavan valmisteluaineisto pidetään x.x.-x.x.2026 julkisesti nähtävillä (valmisteluvaiheen kuuleminen). Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta kuulutetaan x.x.2026 Kaupunkiutiset- ja Keski-Häme-lehdissä ja Hämeenlinnan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla. Välittömän vaikutusalueen naapurustoa tiedotetaan kirjeitse. Osallisilla on mahdollisuus ilmaista kaavaluonnoksesta mielipiteensä.

2.2 Yleiskaavan sisältö

Rantayleiskaavan muutoksella on korjattu voimassa olevan rantayleiskaavan virheet. Perkalahden tilakeskuksen käyttötarkoitus on muutettu loma-asuntoalueen (RA) rakentuneesta rakennuspaikasta erillispientalojen alueen (AO-3) rakennuspaikaksi ja kaavamuutoksella on osoitettu tilakeskuksen eteläpuolelle rantayleiskaavan suunnittelu- ja mitoitusperusteen mukaisesti yksi uusi loma-asuntoalueen (RA) rakennuspaikka.

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

2.3 Yleiskaavan toteuttaminen

Kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen voidaan toteuttaa kaavamuutoksen saatua lainvoiman Perkalahden kiinteistön omistajan tarpeiden ja aikataulun mukaisesti.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutos koskee osaa tilasta Perkalahti 109-467-7-20. Suunnittelualueen koko on noin 1,10 hehtaaria. Alueeseen kuuluu 177 m Pyhälammen rantaviivaa.

Tilan Perkalahti 109-467-7-20 tilakeskuksen alueella sijaitsee asuinrakennus, navetta ja puimalarakennus. Tilakeskuksen eteläpuolinen kaavamuutosalueen osa on rakentumatonta metsätalousaluetta.

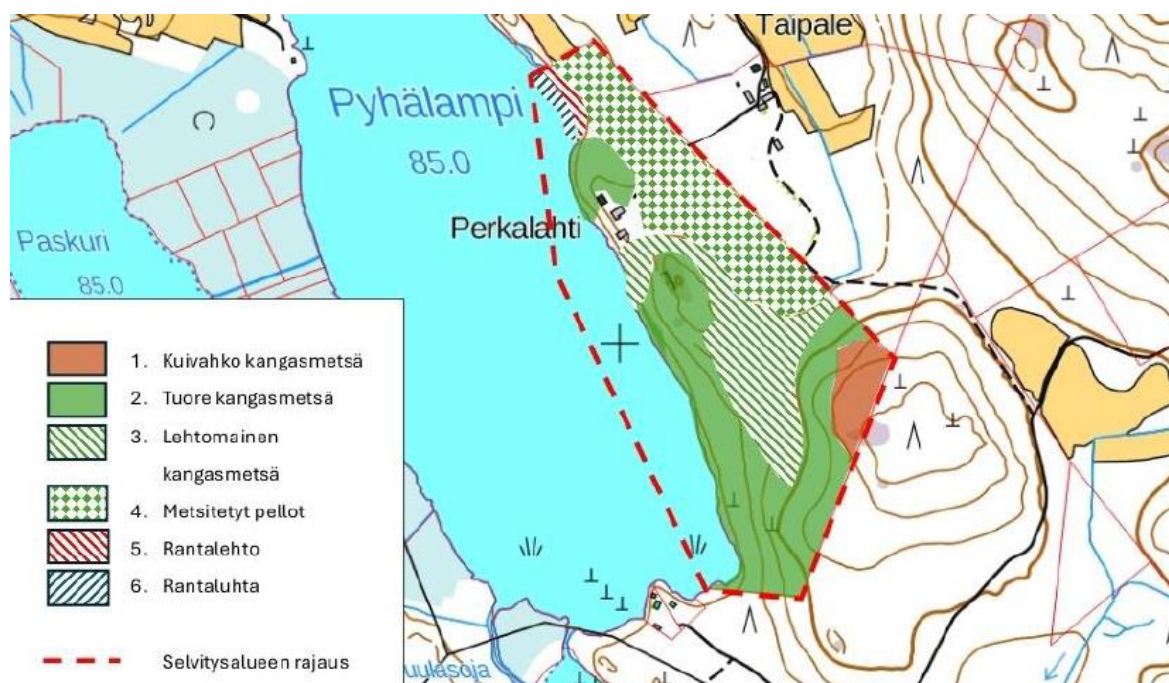
Luonnonympäristö

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

Kaavaa varten on laadittu luontoselvitys (Luontoselvitys M. Ranta/Maaria Ranta 31.10.2025). Luontoselvityksen maastotyöt tehtiin 6.9.2025. Selvitys on laadittu koko Perkalahden tilan 109-467-7-20 Pyhälammen ranta-alueelle. Luontoselvitys on selostuksen liitteenä 2.

Luontoselvityksessä on kuvattu Perkalahden tilan 109-467-7-20 luonnonoloja seuraavasti:

Selvitysalueen luonnonympäristö on vahvasti kulttuurivaikutteista; metsitettyjä vanhoja peltoja ja laidunmaita, tilan rakennukset pihapiireineen sekä talousmetsäkäytössä olevaa metsää. Alueen itäeteläosassa on tehty hiljattain laajoja päätehakkuita. Alueen luonnontilaisimmat kohteet rajoittuvat rantaviivan tuntumaan alueen pohjoisimmassa osassa. Alue on tilakeskusta ja sinne johtavaa tietä lukuun ottamatta rakentamatonta.



Kuva 4. Kartta selvitysalueen kasvillisuuskuvioista.

Luontoselvityksen johtopäätökset ja suositukset:

Alueelta ei löytynyt LuTU-arvoluokituksen 1-3 mukaisia lainsäädännöllä maankäytön suunnittelussa suoraan turvattuja, aina huomioon otettavia, erityisen tärkeitä tai monimuotoisuutta turvaavia kohteita. Rantalehto ja siihen kiinteästi liittyvä rantaluhta on luokiteltu LuTU-luokkaan 4 kuuluvaksi luonnon monimuotoisuutta tukevaksi kohteeksi (kuva 5). Perusteena alueella esiintyvä alueellisesti rauhoitettu kasvilaji lehtoneidonvaippa sekä metsälain arvokkaan elinympäristön kriteerit täyttävät pienialaiset arvokkaat luontokohteet (rehevä lehtolaikku ja pajuluhta).

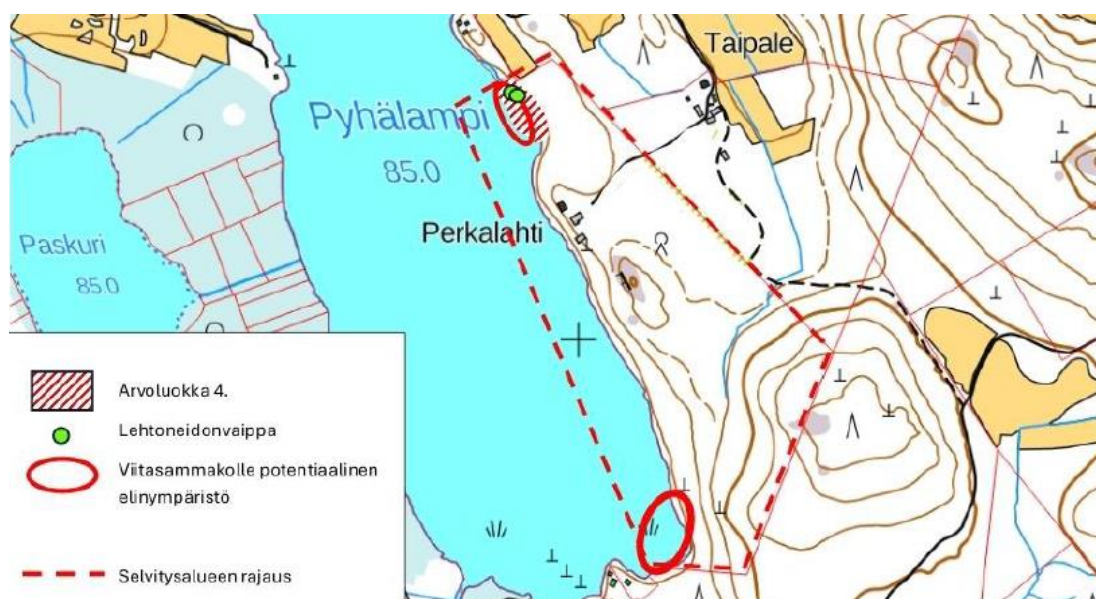
Muut alueen metsäympäristöt ovat kaikki luonteeltaan talousmetsäkäytössä olevaa ns. tavanomaista luontoa, joka jää tämän arvoluokituksen ulkopuolelle.

Alueella ei ole liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä. Alueen varttunut lehtomainen sekametsä on hyvin tiheää kasvuolosuhteitaan ja muilta osin alueen metsät ovat yksilajisia nuoria metsiä, mäntymetsiä tai laajoja hakkuualueita, jotka eivät tarjoa liito-oravalle pesintään soveltuvia ympäristöjä.

Alueella ei ole perinnebiotooppeja, sellaisia vesistöjä tai pienvesiä tai lepakoille erityisen suotuisia elinympäristöjä tai saalistusalueita, jotka vaatisivat erillisiä ja tarkempia lajikohtaisia jatkoselvityksiä näiden osalta. Lepakoille sopivin mahdollinen elinympäristö keskittyy talouskeskuksen olemassa oleviin vanhoihin talousrakennuksiin ja kaavamuuotos ei kohdistu niihin.

Viitasammakolle soveltuvaa elinympäristöä löytyy alueen rantaviivan äärimmäisistä päistä (kuva 5) ja samat alueet ovat myös sudenkorennoille soveltuvia elinympäristöjä. Mikäli näille kohdille kohdistetaan rakentamista ainakin viitasammakoiden osalta, suositellaan kartoituskäyntiä kutuaikaan huhti-toukokuun vaihteen tietämissä. Koska rannat ovat muutoin karuja nämä alueet ovat myös vesilinnuston kannalta merkittävimmät.

Haitallisten ja hävitettävien vieraslajien listalla olevia lajeja ei alueelta havaittu maastotöiden yhteydessä.



Kuva 5. Kartta selvitysalueen luonnonympäristön erityiskohteista.

Pinta- ja pohjavesiolosuhteet

Pyhälampi sijaitsee Hämeenlinnassa noin 7,5 km Hauhon taajamasta koilliseen Pyhäjärven pohjoispuolella. Pyhälampi kuuluu Kokemäenjoen vesistöön. Järvellä on pinta-alaa 65,5 ha ja syvyyttä noin 6 m. Pyhälampi on yhteydessä Pyhäjärveen kahden joen kautta. Järven veden laatua on tutkittu kolme kertaa vuosina 1991, 2005 ja 2006. Näytteenottajina ovat toimineet Uudenmaan ja Pirkanmaan ELY-keskukset sekä Hämeenlinnan seudullinen ympäristötoimi. Vähäisten mittausten vuoksi tarkkaa arviota järven tilasta ei voi tehdä. Vuoden 1991 mittauksiin nähden happitilanne on heikentynyt ja fosforin ja typen pitoisuudet kasvaneet. Suurta muutosta ei kuitenkaan ole tapahtunut (Lähde: www.jarviwiki.fi).

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

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

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

Alueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse merkittäviä ympäristöhäiriöiden lähteitä.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Rakennuskanta

Perkalahden tilan 109-467-7-20 tilakeskuksen alueella sijaitsee vuonna 1968 rakennettu noin 100 m² asuinrakennus (Kuva 6), vuonna 1962 rakennettu noin 200 m² navettarakennus (Kuva 7) ja vuonna 1958 rakennettu noin 130 m² puimalarakennus (Kuva 8).

Pyhälammen ranta-alueille on muodostunut pääosin tavanomaista loma-asutusta ja Hauhon pohjoisosan rantayleiskaavassa Pyhälammen ranta-alueille on osoitettu vielä noin 10 toteutumaton lomarakennuspaikkaa. Perkalahden vanhan tilakeskuksen lisäksi Pyhälammen länsi- ja pohjoispuolisilla ranta-alueilla on muutamia vakituisesti asuttuja rakennuspaikkoja. Lisäksi Perkalahden tilakeskukseen johtavan Satulatien varressa on vakituista asutusta, lähinnä maatalon talouskeskuksia. Perkalahden tilan 109-467-7-20 pohjoispuolisella naapurikiinteistöllä sijaitsee rakentunut lomarakennuspaikka. Perkalahden tilasta vuonna 2025 erotetut rantayleiskaavan mukaiset kolme

lomarakennuspaikkaa (tilat 109-467-7-2, 109-467-7-3 ja 109-467-7-4) sijaitsevat suunnittelualan eteläpuolisella ranta-alueella.



Kuva 6. Perkalahden tilakeskuksen asuinrakennus.



Kuva 7. Perkalahden tilakeskuksen navettarakennus.



Kuva 8. Perkalahden tilakeskuksen puimalarakennus.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueen lähimmät julkiset ja/tai kaupalliset palvelut sijaitsevat n. 17 kilometrin päässä Hauhon kirkonkylällä, n. 10-13 kilometrin päässä Tuuloksen Sairialan ja Syrjantaan kylillä sekä n. 17 kilometrin päässä kauppakeskus Tuulosessa. Hämeenlinnan keskusta-alueen palveluihin on matkaa n. 40 kilometriä.

Perkalahden tilalla harjoitetaan nykyisin metsätaloutta. Tilan pellot on metsitetty 1990-luvun loppupuolella.

Virkistys

Suunnittelualue on yksityisessä asuin- ja virkistyskäytössä. Alueella ei ole merkitystä jokaisenoikeudella tapahtuvan yleisen virkistyskäytön kannalta.

Kanta-Hämeen maakuntakaavassa 2040 on osoitettu Pyhälammen itäpuolelle varaus ulkoilureitille. Maakuntakaavan ulkoilureittimerkintä sijaitsee suunnittelualueen ulkopuolella.

Liikenne

Perkalahden kiinteistö on hyvin saavutettavissa nykyistä tiestöä pitkin. Valtatieltä 12 (Tampereen valtatie) kiinteistölle kuljetaan Pyhälammen itäpuolitse Tuuloksen kirkonkylän suunnasta

Luopioistentietä (yhdystie 3222) pitkin tai Hauhon kirkonkylän suunnasta Sappeentietä (yhdystie 3223) ja Luopioistentietä pitkin. Luopioistentieltä erkanevat Satulantie, joka päättyy Perkalahden kiinteistölle. Perkalahden tilakeskukselle asti on rekisteröity 30.9.2025 tieoikeus Soittila-Taipale yksityistie (K10091/4).

Suunnittelualueelta on teitse matkaa Hauhon kirkonkylälle n. 17 km ja Hämeenlinnan keskusta n. 40 km.

Tekninen huolto

Perkalahden tilakeskuksen vanhaa rakennuspaikkaa ei ole liitetty kunnallisen vesihuollon piiriin. Vesihuolto ja jätevesien käsittely on järjestetty kiinteistöllä. Asuinrakennuksen jätevedet johdetaan umpisäiliöön. Käyttövesi saadaan omasta kaivosta. Perkalahden tilakeskus on liitetty sähköverkkoon.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

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

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa kiinteitä muinaisjäännöksiä. Lähde: Museovirasto, Muinaisjäännösrekisteri.

3.1.3 Maanomistus

Perkalahden tila 109-467-7-20 on yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

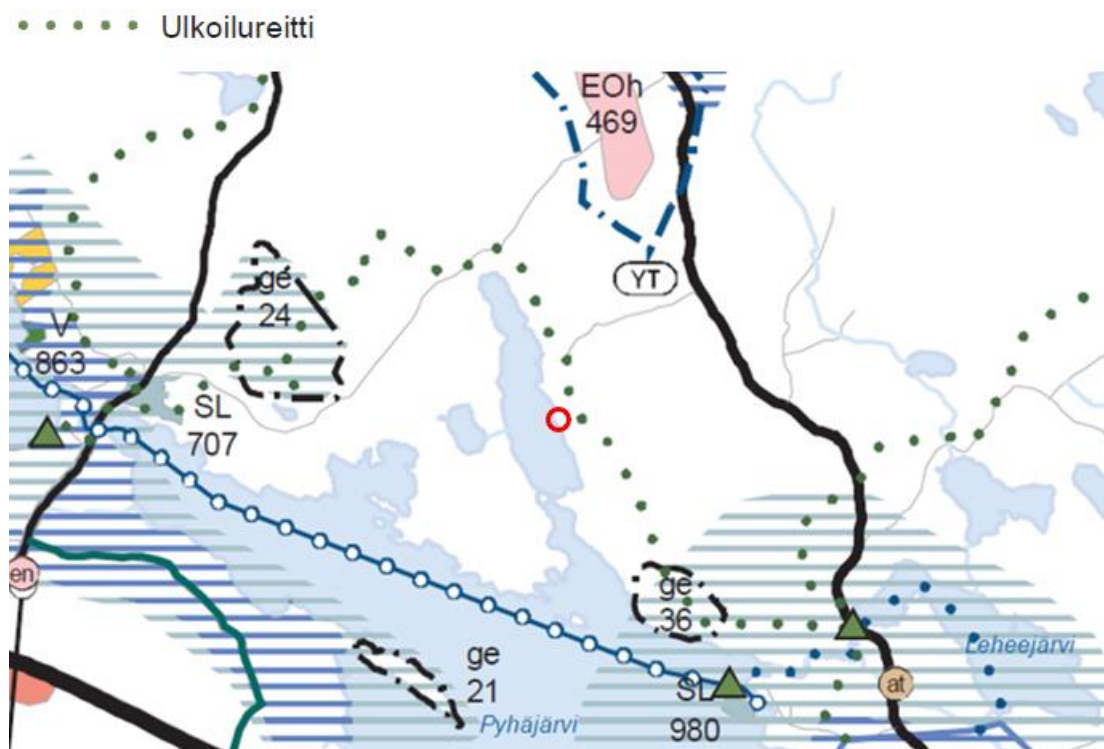
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää (Alueidenkäyttölaki 4§). Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat valtioneuvoston hyväksymiä alueiden käyttöä ja aluerakennetta koskevia

tavoitteita. Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018. Alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista (Alueidenkäyttölaki 24§).

3.2.2 Maakuntakaava

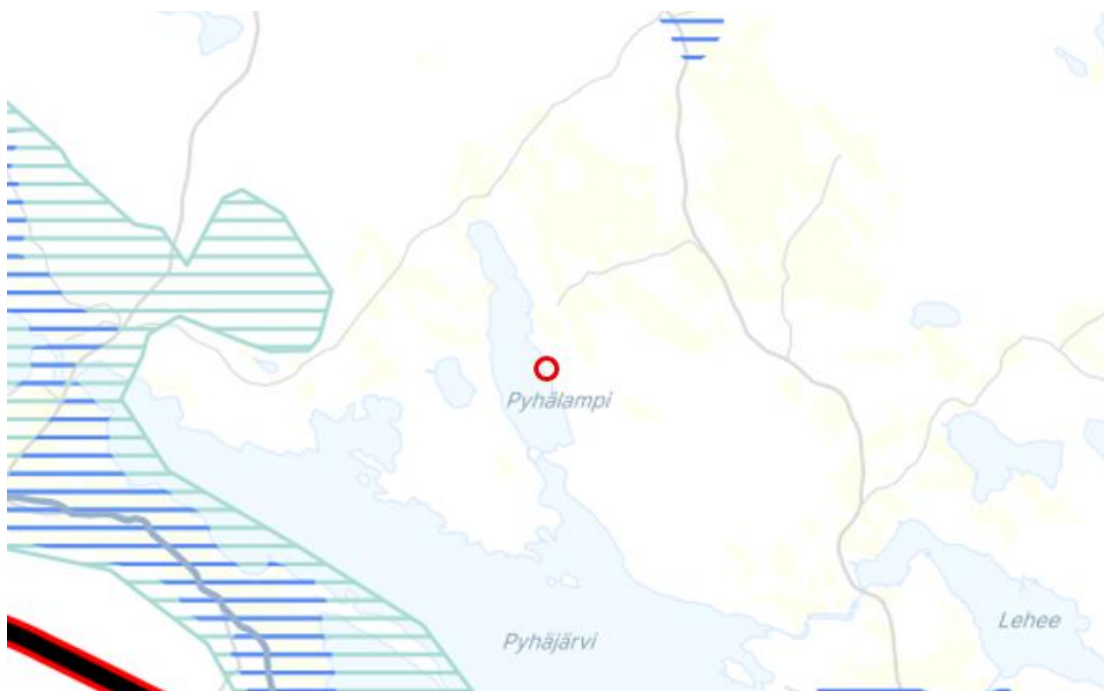
Suunnittelualue kuuluu Kanta-Hämeen maakuntakaavan 2040 alueeseen. Maakuntakaava 2040 on kokonaismaakuntakaava, joka alueellisesti kattaa koko Kanta-Hämeen maakunnan. Maakuntavaltuuston 27.5.2019 hyväksymä maakuntakaava 2040 on 12.9.2019 kuulutettu tulemaan voimaan MRL 201 §:n mukaisesti ennen kuin se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

Suunnittelualueelle ei kohdistu maakuntakaava 2040:n varauksia (kuva 9). Pyhälammen itäpuolelle on osoitettu maakuntakaavassa ulkoilureittimerkintä, joka sijoittuu pieneltä osin myös Perkalahden tilan 109-467-7-20 itäosan alueella. Ulkoilureittimerkintä jää kuitenkin suunnittelualueen ja rantayleiskaava-alueen ulkopuolelle. Suunnittelualueella ei sijaitse maakuntakaavan oikeusvaikutteisissa liitteissä esitettyjä pieniä luonnonsuojelualueita, luontotyyppiäalueita tai arvokkaita perinnemaisemia eikä alueelle sijoitu maakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.



Kuva 9. Ote Kanta-Hämeen maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen sijainti on esitetty likimäärin punaisella ympyrällä.

Kanta-Hämeen maakuntakaavan 2040 1. vaihemaakuntakaavan luonnos (kuva 10) on ollut julkisesti nähtävillä mielipiteiden ilmaisua ja lausuntojen antamista varten 7.1. – 20.2.2026 välisenä aikana. Suunnittelualueeseen ei kohdistu Kanta-Hämeen maakuntakaavan 2040 1. vaihemaakuntakaavaluonnoksen aluevarauksia.



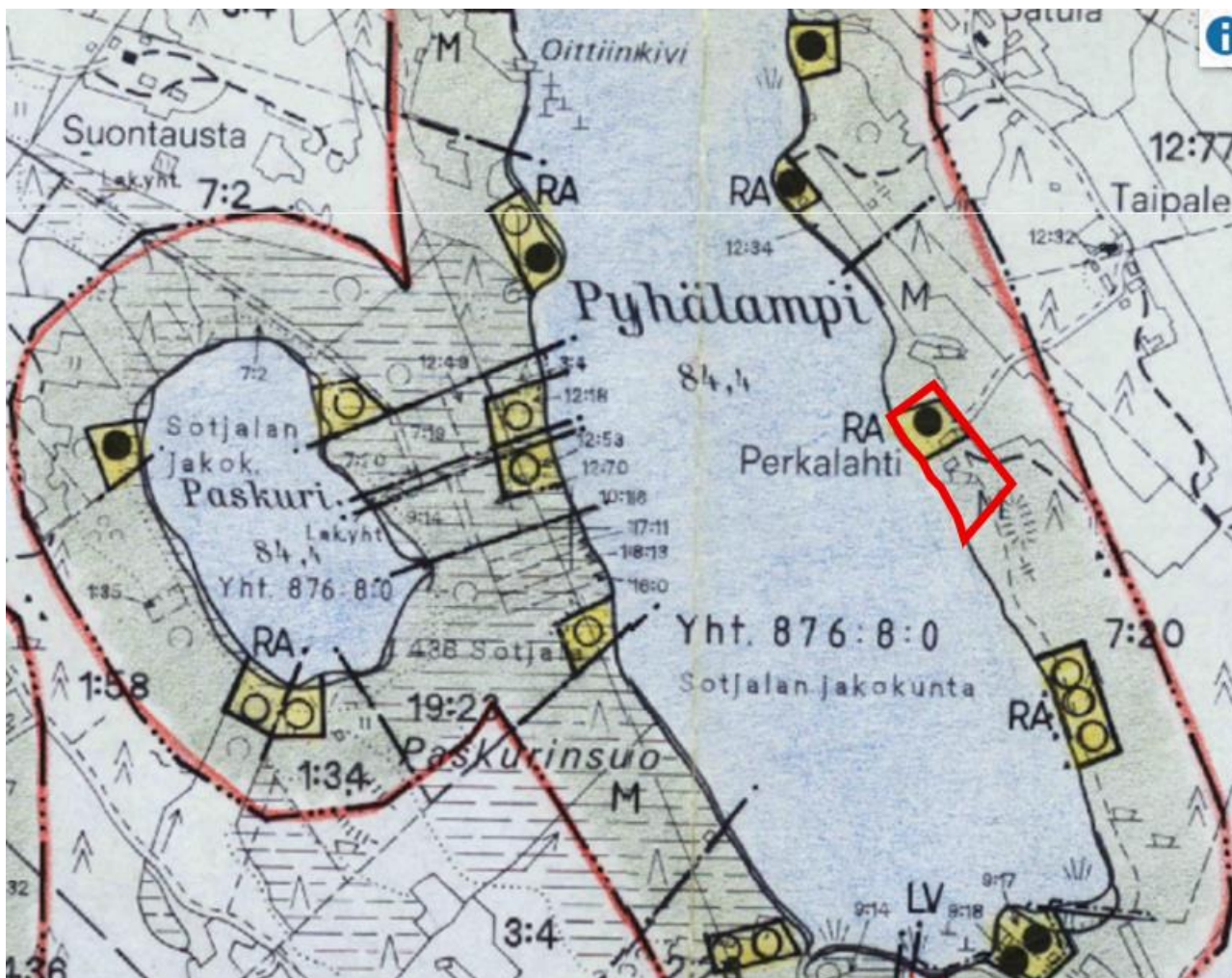
Kuva 10. Ote Kanta-Hämeen maakuntakaavan 2040 1. vaihemaakuntakaavan luonnoksesta. Suunnittelualueen sijainti on esitetty likimäärin punaisella ympyrällä.

3.2.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa 31.3.2000 vahvistettu Hauhon pohjoisosan rantayleiskaava (Kuva 11). Suunnittelualueelle on osoitettu rantayleiskaavassa rakennettu lomarakennuspaikka (RA) sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Perkalahden tilan Pyhälammen ja Paskurin ranta-alueet on osoitettu rantayleiskaavassa myös muilta osin maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Perkalahden tilakeskus on osoitettu rantayleiskaavassa virheellisesti vanhana lomarakennuspaikkana, vaikka kyseessä on vanha asuinrakennuspaikka, joka on ollut rantayleiskaavaa laadittaessa ja on edelleen nykyisin vakituksessa asuinkäytössä. Rantayleiskaava on virheellinen myös siltä osin, että rantayleiskaavasta puuttuu kaavan suunnittelu- ja mitoitusperusteiden mukainen Perkalahden tilalle 109-467-7-20 kuuluva yhden rakennuspaikan rakennusoikeus.

Perkalahden tilan pohjoispuoliselle ranta-alueelle on osoitettu rantayleiskaavassa vanhoja lomarakennuspaikkoja (RA). Suunnittelualueen eteläpuolelle on osoitettu kolme uutta lomarakennuspaikkaa (RA), jotka on lohkottu 10.11.2025 Perkalahden tilasta erillisiksi kiinteistöiksi ja ainakin yhdellä rakennuspaikoista on jo aloitettu rakentaminen. Pyhälammen vastarannalle on osoitettu rantayleiskaavassa yksi rakentunut lomarakennuspaikka (RA) ja neljä uutta lomarakennuspaikkaa

(RA). Muutoin suunnittelualueen läheiset ranta-alueet ovat maa- ja metsätalousvaltaisia alueita (M).



Kuva 11. Ote Hauhon pohjoisosan rantayleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty yleiskaavakartalla punaisella rajauksella.

3.2.4 Ranta-asemakaava

Alueelle ei ole laadittu ranta-asemakaavaa.

3.2.5 Muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Rakennusjärjestys

Hämeenlinnan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2025.

Ranta-asumisen maankäytännölliset periaatteet

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

Päätös rantayleiskaavan muutoksen käynnistämisestä

Hämeenlinnan kaupungin kaavoituspäällikkö päätti 30.4.2025 käynnistää Hauhon pohjoisosan rantayleiskaavan muutoksen, joka sijoittuu kiinteistölle Perkalahti 109-467-7-20. (Viranhaltijapäätös Dno HML/1840/10.02.04.01/2025).

Olemassa oleva selvitys- ja suunnitteluaineisto

Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset

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

Luonnonympäristö ja maisema

- Ympäristöministeriö, Syke: Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet VAMA 2021.
 - Alue ei sijaitse valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella.
 - Valtakunnallisesti arvokkaat tuuli- ja rantakerrostumat (Ympäristöministeriön julkaisu 2011)
 - Alueella ei sijaitse valtakunnallisesti arvokkaita tuuli- tai rantakerrostumia.
-

- Hauhon luonto-opas (Hämeenlinnan seudun ktt:n ky:n ympäristöosaston julkaisu 32; Jutila, H. 2004)
 - Alueella ei sijaitse luonto-oppaassa esitettyjä arvokkaita luontokohteita. Luonto-oppaassa todetaan, että Pyhälammen veden laatu on kokonaisuutena tyydyttävä ja virkistyskäyttöarvo on alentunut.
- 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

Kaavamuutosta varten on laadittu luontoselvitys (Luontoselvitys M. Ranta/Maaria Ranta 31.10.2025). Luontoselvitys on selostuksen liitteenä 2.

Kaavan pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen avoimien aineistojen rasterimuotoista maastokarttaa 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 muutos on tarpeen laatia, koska voimassa oleva rantayleiskaava on virheellinen Perkalahden tilan 109-467-7-20 osalta. Kaavamuutoksen tarkoituksena on korjata voimassa olevan rantayleiskaavan virheet. Perkalahden tilakeskus on osoitettu rantayleiskaavassa virheellisesti vanhana lomarakennuspaikkana, vaikka kyseessä on vanha asuinrakennuspaikka, joka on ollut rantayleiskaavaa laadittaessa ja on edelleen nykyisin vakituksessa asuinkäytössä. Rantayleiskaava on virheellinen myös siltä osin, että rantayleiskaavasta puuttuu kaavan suunnittelu- ja mitoitusperusteiden mukainen Perkalahden tilalle 109-467-7-20 kuuluva yhden rakennuspaikan rakennusoikeus.

Kaavoitus on tullut vireille suunnittelualan omistajan aloitteesta. Hämeenlinnan kaupungin kaavoituspäällikkö päätti 30.4.2025 käynnistää Hauhon pohjoisosan rantayleiskaavan muutoksen kiinteistöllä Perkalahti 109-467-7-20. (Viranhaltijapäätös Dno HML/1840/10.02.04.01/2025). Rantayleiskaavan 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:

- Lupa- ja valvontavirasto
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo

Hämeenlinnan kaupungin hallintokunnat: Kaupunkirakennelautakunta

(Osallisuettelo täydennetään tarvittaessa työn edetessä.)

Kaavan aineisto pidetään esillä kaupungin verkkopalvelussa www.hameenlinna.fi/kaavat koko kaavoitusprosessin ajan. Nähtävilläoloaikoina aineisto on nähtävillä myös kaupungin palvelupiste Kastellissa (Wetterhoffinkatu 2) sekä Hauhon kirjaston palvelupisteessä (Punnamäentie 18), ja silloin mielipiteen tai lausunnon voi:

- lähettää osoitteeseen Kaupunkirakennepalvelut, Wetterhoffinkatu 2, 13100 HÄMEENLINNA tai viedä palvelupiste Kastelliin, Wetterhoffinkatu 2 tai Hauhon kirjaston palvelupisteeseen, Punnamäentie 18, aukioloaikoina.
- lähettää sähköpostilla kaupunkirakenteen kirjaamoon: kaupunkirakenne@hameenlinna.fi tai
- esittää suoraan yleiskaavasunnittelijalle, Katja Ojala p. 050 509 0745, katja.s.ojala@hameenlinna.fi tai kaavasunnittelijalle, Heidi Mononen, p. 050 575 4049, heidi.mononen@hameenlinna.fi

Hankkeen asianumero: HML/1840/10.02.04.01/2025

4.2.2 Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavaluonnoksesta ja tarvittaessa kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaisilta lausunnot. Nähtävilläoloajoista tiedotetaan kuulutuksella Kaupunkiutiset- ja Keski-Häme-lehdissä sekä 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 pidetään julkisesti nähtävillä x.x.-x.x.2026 (valmisteluvaiheen kuuleminen). Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta kuulutetaan x.x.2026 Kaupunkiutiset- ja Keski-Häme- lehdissä ja kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla. Välittömän vaikutusalueen naapurustoa tiedotetaan kirjeitse. Osallisilla on mahdollisuus ilmaista kaavaluonnoksesta mielipiteensä. Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnoksesta.

4.2.4 Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus ja sitä koskeva aineisto pidetään julkisesti nähtävillä x.x.-x.x.2026. Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta kuulutetaan x.x.2026 Kaupunkiutiset- ja Keski-Häme- lehdissä sekä kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla. Välittömän vaikutusalueen naapurustoa tiedotetaan kirjeitse. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus ilmaista kaavaehdotuksesta mielipiteensä (muistutus). Viranomaisilta pyydetään tarvittaessa lausunnot kaavaehdotuksesta.

4.3 Yleiskaavan tavoitteet sekä suunnittelu- ja mitoitusperiaatteet

4.3.1 Rantayleiskaavan muutoksen tavoitteet

Rantayleiskaavan muutoksen tavoitteena on korjata voimassa olevan rantayleiskaavan virheet. Rantayleiskaavasta puuttuu yksi kaavan suunnittelu- ja mitoitusperusteiden mukaan Perkalahden tilalle 109-467-7-20 kuuluva rakennuspaikka. Rantayleiskaava on virheellinen myös Perkalahden tilakeskuksen käyttötarkoituksmerkinnän osalta. Perkalahden tilakeskus on osoitettu rantayleiskaavassa virheellisesti vanhana lomarakennuspaikkana, vaikka kyseessä on vanha asuinrakennuspaikka, joka on aina ollut vakituudessa asuinkäytössä.

Rantayleiskaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa yksi uusi lomarakennuspaikka Perkalahden tilan 109-467-7-20 Pyhälammen ranta-alueelle vanhan tilakeskuksen eteläpuolelle sekä osoittaa

Perkalahden tilakeskus asuinrakennuspaikkana siten, että kaava mahdollistaa rakennuspaikan kehittämisen sekä vanhojen maatalouden rakennusten säilymisen.

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

4.3.2 Hauhon pohjoisosan rantayleiskaavan suunnittelu- ja mitoitusperiaatteet

Rantayleiskaavan muutos laaditaan noudattaen voimassa olevan Hauhon pohjoisosan rantayleiskaavan suunnittelu- ja mitoitusperiaatteita. Rantayleiskaavan keskeisiä suunnittelu- ja mitoitusperiaatteita ovat rantarakennusoikeuden määrittämissä käytettävät kantatila-/emätilaperiaate, vesistökohtainen mitoitusperuste sekä muunnetun rantaviivan periaate.

Kantatila-/emätilaperiaate

Kantatila/emätila on rakennuslain voimaantulon (1959) kiinteistöjaotuksen mukainen tila.

Perkalahden tila on muodostunut 3.11.1926 (kiinteistötunnus 83-436-7-20) ja sen jälkeen on tapahtunut ainoastaan kuntaliitos 1.1.2009, jolloin kiinteistötunnus on muuttunut nykyiseen muotoonsa 109-467-7-20. Perkalahden tila 83-436-7-20 (rek. 3.11.1926) on rantasuunnittelun rajaa- misajankohdan 1959 mukainen emätila. Perkalahden emätilan alueeseen kuuluu Pyhälammen ja Paskurin ranta-alueita. Emätilan alueesta on erotettu Pyhälammen ranta-alueella sijaitsevat kiinteistöt Kivimäki 109-467-7-2, Iltarusko 109-467-7-3 ja Aurinkolahti 109-467-7-4, jotka ovat Hauhon pohjoisosan rantayleiskaavan mukaisia lomarakennuspaikkoja. Muutoin emätilan ranta-alueet ovat nykyistä Perkalahden tilaa 109-467-7-20. Perkalahden emätilan alueen nykyiset tilat on esitetty taulukossa 1 ja emätilan alue kuvassa 12.

Vesistökohtaiset mitoitusperusteet

- Pyhälampi, mitoitusluokka (R3) = 5 rakennuspaikka/muunnettu rantaviiva-km

Paskuri, mitoitusluokka (R1) = vesipinta-alanormi (1 rakennuspaikka/2 vesi-ha).

Perkalahden emätilan Pyhälammen ranta-alueet ovat hyvin sopivia rantarakentamiseen. Myös tilan Paskurin ranta-alueen katsotaan mitoittavan rantarakennusoikeutta, koska rantayleiskaavassa on osoitettu uusi rakennuspaikka vastaavalle naapuritilan Paskurin ranta-alueelle.

Rantaviivan pituus ja muunnettu rantaviiva

Lähtökohtana rakennusoikeuden määrittämisessä on kantatilan/emätilan rantaviivan pituus. Käytetyssä mitoitustavassa rantaviivan pituutena käytetään muunnettua rantaviivan pituutta.

Muunnettu rantaviiva lasketaan seuraavasti:

1. Kun niemen tai kannaksen leveys on alle 50 m, lasketaan rantaviivaan vain niemen ja kannaksen kanta.
2. Kun niemen tai kannaksen leveys on 50-100 m, rantaviivan pituus kerrotaan luvulla 0,5.
3. Alle 50 m leveän vesistön osalla (lahti tai salmi sekä jokien varret) rantaviivan pituus kerrotaan luvulla 0,5.
4. Kun vesistön leveys on 50-100 m, rantaviivan pituus kerrotaan luvulla 0,75.

Perkalahden emätilaan kuuluu 0,95 km Pyhälammen rantaviivaa ja 0,12 km Paskurin rantaviivaa. Hauhon pohjoisosan rantayleiskaavan suunnittelu- ja mitoituserusteiden mukaan Perkalahden emätilalla on 0,93 km Pyhälammen ja 0,11 km Paskurin muunnettua mitoitusrantaviivaa. Perkalahden emätilan ja nykyisten tilojen rantaviivojen pituudet on esitetty taulukossa 1.

Emätilan rakennusoikeus

Perkalahden emätilan Pyhälammen ranta-alueen rakennusoikeus on 4,65 rakennuspaikkaa (5 rakennuspaikkaa/muunnettu rv-km X 0,93 muunnettu ranta-km). Perkalahden emätilan Paskurin ranta-alueen rakennusoikeus on 0,45 rakennuspaikkaa (osuus vesipinta-alaan perustuvasta Paskurin vesistön rantarakennusoikeudesta). Perkalahden emätilan rantarakennusoikeus on yhteensä 5,10 = 5 rantarakennuspaikkaa. Perkalahden emätilan ja nykyisten tilojen rakennusoikeudet on esitetty taulukossa 1.

Emätilan alueella käytetty ja jäljellä oleva rakennusoikeus

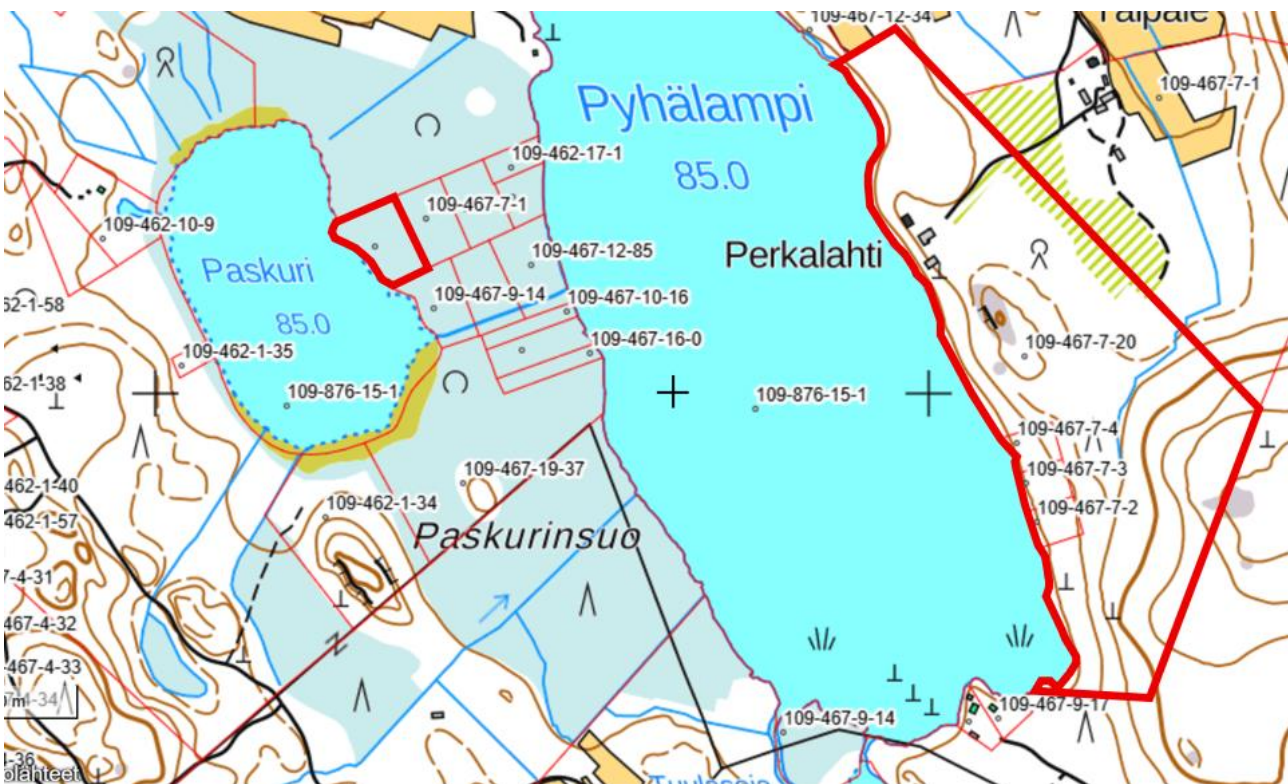
Perkalahden tilalla 109-467-7-20 sijaitsee yksi vanha asuinrakennuspaikka ja tilat Kivimäki 109-467-7-2, Iltarusko 109-467-7-3 ja Aurinkolahti 109-467-7-4 ovat voimassa olevan rantayleiskaavan mukaisia lomarakennuspaikkoja. Perkalahden emätilan ranta-alueella on siten käytetty yhteensä neljän rantarakennuspaikan rakennusoikeus, jolloin emätilalla on jäljellä yhden rantarakennuspaikan rakennusoikeus. Perkalahden emätilan ja nykyisten tilojen käytetyt ja jäljellä olevat rakennusoikeudet on esitetty taulukossa 1.

Rantayleiskaavan suunnittelu- ja mitoitusperusteiden mukainen emätilan jäljellä oleva yhden rantarakennuspaikan rakennusoikeus kuuluu Perkalahden nykyiselle tilalle 109-467-7-20.

Vesistö	KIINTEISTÖTIEDOT			RANTAVIIVA		MITOITUSPERUSTE	RAKENNUSOIKEUS			LISÄTIEDOT
	Emätilan kiint.tunnus	Emätilan nimi	Emätilan rek. pvm	Tod.rv	Mrv		Rakennusoikeus yhteensä	Rakennusoikeus käytetty	Rakennusoikeus jäljellä	
	Nykyisen tilan kiint.tunnus	Nykyisen tilan nimi	Nykyisen tilan rek. pvm	(km)	(km)	(rak.paik/mrv-km)				
	83-436-7-20	PERKALAHTI	3.11.1926	1,07	1,04	5	5,10	4	1,10	
Pyhälampi	109-467-7-20	PERKALAHTI	1.1.2009 (kuntaliitos)	0,80	0,78	5	3,90	1	2,90	
Pyhälampi	109-467-7-2	Kivimäki	10.11.2025	0,05	0,05	5	0,25	1	-0,75	
Pyhälampi	109-467-7-3	Iltarusko	10.11.2025	0,05	0,05	5	0,25	1	-0,75	
Pyhälampi	109-467-7-4	Aurinkolahti	10.11.2025	0,05	0,05	5	0,25	1	-0,75	
Paskuri	109-467-7-20	PERKALAHTI	1.1.2009 (kuntaliitos)	0,12	0,11	vpa	0,45	0	0,45	Paskurin vesipinta-ala on 8,9ha ja rv- piltuus 1,24km)

vpa = vesistön vesipinta-alaan perustuva mitoitusperuste (1 rakennuspaikka/2 vesipinta-ala ha)

Taulukko 1. Emätilaselvitys ja rakennusoikeuslaskelma.



Kuva 12. Perkalahden emätilan 83-436-7-20 alue on rajattu punaisella viivalla.

5 Yleiskaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Rantayleiskaavan muutoksella on korjattu voimassa olevan rantayleiskaavan virheet. Perkalahden tilakeskuksen käyttötarkoitus on muutettu loma-asuntoalueen (RA) rakentuneesta rakennuspai- kasta erillispientalojen alueen (AO-3) rakennuspaikaksi. AO-3-alueen rakennuspaikan eteläpuolelle on osoitettu kaavan suunnittelu- ja mitoitusperusteiden mukaan Perkalahden tilalle 109-467-7-20 kuuluva yksi uusi loma-asuntoalueen (RA) rakennuspaikka.

5.2 Mitoitus

Rantayleiskaavan muutos on laadittu noudattaen Hauhon pohjoisosan rantayleiskaavan mitoitus- perusteita. Kaavamuutoksella osoitetaan Perkalahden vanha tilakeskus erillispientalojen alueen (AO-3) rakennuspaikkana sekä yksi uusi loma-asuntoalueen (RA) rakennuspaikka.

Kaavamuutoksella on osoitettu rakennusoikeutta omarantaisille AO-3- ja RA- rakennuspaikoille Hämeenlinnan kaupungin rakennusjärjestyksen ja nykyisen rantasuunnittelukäytännön mukaisesti enintään 210 k-m²/rakennuspaikka, josta 60 k-m² on tarkoitettu yhden vähintään 40 m etäisyy- delle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta sijoitettavan talousrakennuksen rakentami- seen. Lisäksi kaavamuutoksella turvataan mahdollisuus Perkalahden tilakeskuksen AO-3- raken- nuspaikalla olevien vanhojen maatalousrakennusten (navetta ja puimala) korjaamiseen ja ylläpi- toon.

Kaavamuutoksella lisätään Perkalahden emätilan rantarakennuspaikkojen määrää yhdellä omaran- taisella lomarakennuspaikalla. Perkalahden emätilan rantarakentamisen keskimääräiseksi mitoi- tukseksi tulee kaavamuutoksen toteutuessa 4,67 rakennuspaikkaa/todellinen ranta-km ja 4,81 ra- kennuspaikkaa/muunnettu ranta-km.

5.2.1 Rakentamisalueet

Rantayleiskaavan muutoksella on osoitettu Perkalahden tilalle rakentunut erillispientalojen (AO- 3/1) alue ja uusi loma-asuntoalue (RA/1). AO-3- alueella sijaitsee Perkalahden vakituudessa

asuinkäytössä oleva tilakeskus, joka oli vanhassa yleiskaavassa osoitettu virheellisesti loma-asuntoalueen (RA) rakennuspaikkana. Kaavan suunnittelu- ja mitoitusperusteiden mukaan Perkalahden tilalle 109-467-7-20 kuuluva loma-asuntoalueen (RA) uusi rakennuspaikka on osoitettu tilakeskuksen eteläpuolelle. AO-3- alueen pinta-ala on 0,5957 ha ja RA- alueen pinta-ala on 0,5066 ha.

AO-3- alueen kaavamääräys ohjaa alueen rakentamista seuraavasti:

AO-3- rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen enintään puolitoistakerroksisen asuinrakennuksen, yhden enintään yksikerroksisen saunarakennuksen ja enintään yksikerroksisia 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. Lisäksi rakennuspaikalla saa korjata ja ylläpitää vanhoja maatalouden rakennuksia (nevatta ja puimala).

RA- alueen kaavamääräys ohjaa alueen rakentamista seuraavasti:

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

Kaavamuutoksen suunnittelumääräykset ohjaavat alueen rakentamista seuraavasti:

AO-3- ja RA- alueiden rakennuspaikalla kerrosalaltaan enintään 120 m² asuin-/lomarakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 40 m ja kerrosalaltaan enintään 100 m² asuin-/lomarakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 20 m. Erillinen kerrosalaltaan enintään 25 m² saunarakennus voidaan sijoittaa vähintään 10 m etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

AO-3- ja RA- alueilla rakennusten tulee sopeutua malliltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja väriykseltään olemassa olevaan rakennuskantaan ja maisemaan.

AO-3- ja RA- alueilla rakennuspaikan jätevesien käsittely tulee järjestää kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön sekä kaupungin määräysten mukaisesti.

Alueen rakentamisessa noudatetaan kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksiä, ellei kaavassa ole toisin osoitettu.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

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

Perkalahden 109-467-7-20 tilakeskuksen alueella sijaitsee vuonna 1968 rakennettu asuinrakennus, vuonna 1962 rakennettu navettarakennus ja vuonna 1958 rakennettu puimalarakennus.

Kaavamuutoksella on korjattu vanhan rantayleiskaavan virhe osoittamalla Perkalahden tilakeskus myös kaavallisesti vakituisen asumisen rakennuspaikkana. Kaavamuutoksella turvataan myös mahdollisuus Perkalahden tilakeskuksen AO-3- rakennuspaikalla olevien vanhojen maatalousrakennusten (navetta ja puimala) korjaamiseen ja ylläpitoon. Perkalahden tilakeskuksen osoittaminen asuinrakennuspaikkana on perusteltua, koska kyseessä on vanha asuinrakennuspaikka, jossa asutaan edelleen vakituisesti. Rakennuspaikka sijaitsee myös Hämeenlinnan kaupungin määrittämällä vakituisen asumiseen edullisella vyöhykkeellä. Lisäksi kaavamuutoksella on osoitettu rantayleiskaavan suunnittelu- ja mitoitusperusteiden mukaisesti yksi uusi lomarakennuspaikka tilakeskuksen eteläpuoliselle rannanosalle.

Pyhälammen ranta-alueille on muodostunut pääosin tavanomaista loma-asutusta ja Hauhon pohjoisosan rantayleiskaavassa Pyhälammen ranta-alueille on osoitettu vielä noin 10 toteutumattomia lomarakennuspaikkaa. Perkalahden vanhan tilakeskuksen lisäksi Pyhälammen länsi- ja pohjoispuolisilla ranta-alueilla on muutamia vakituisesti asuttuja rakennuspaikkoja. Lisäksi Perkalahden tilakeskukseen johtavan Satulatien varressa on vakituista asutusta, lähinnä maatalon talouskeskuksia. Kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse naapuritilojen vanhoja rakennuspaikkoja tai rantayleiskaavassa osoitettuja vielä toteutumattomia rakennuspaikkoja. Pyhälammen vastarannalla sijaitseva lähin vanha rakennuspaikka sekä rantayleiskaavalla osoitetut vielä toteutumattomat rakennuspaikat sijaitsevat noin 400-500 m etäisyydellä kaavamuutoksella osoitetuista Perkalahden tilakeskuksen vanhasta asuinrakennuspaikasta ja uudesta lomarakennuspaikasta.

Kaavamuutoksella osoitettu Perkalahden tilakeskuksen asuinrakennuspaikka on osa alueen nykyistä rakennettua ympäristöä. Kaavamuutoksella osoitettu uusi lomarakennuspaikka on sijoitettu siten, että sen toteutumista ei aiheudu häiriötä naapuritilojen vanhoille rakennuspaikoille. Uuden lomarakennuspaikan sijoittamisessa on huomioitu myös Perkalahden tilakeskuksen vanha rakennettu ympäristö. Uusi rakennuspaikka on osoitettu tilakeskuksen maatalousrakennusten taakse siten, että uuden rakennuspaikan toteutuminen ei vaikuta merkittävästi myöskään Perkalahden tilakeskuksen vanhaan rakennettuun ympäristöön.

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

5.3.2 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan

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

Perkalahden tilakeskuksen alue on pääosin muokattua rakentamis- ja piha-aluetta. Kaavan muutosalueeseen kuuluva Perkalahden tilakeskuksen eteläpuolinen ranta-alue on hoidettua ja osin avohakattua talousmetsää.

Kaavamuutoksella on osoitettu Perkalahden tilan jo rakentunut tilakeskus asuinrakennuspaikkana sekä yksi uusi lomarakennuspaikka. Vanhan jo rakentuneen tilakeskuksen osoittaminen kaavallisesti asuinrakennuspaikkana ei vaikuta merkittävästi luonnonympäristön tai rantamaiseman nykytilaan. Kaavamuutoksella osoitettu uusi lomarakennuspaikka on sijoitettu kaavamuutosta varten laadittu luontoselvitys huomioiden Perkalahden tilakeskuksen eteläpuoliselle ranta-alueelle. Uuden lomarakennuspaikan alueella ei ole arvokasta tai kaavamuutoksessa huomioitavaa luonnonympäristöä. Arvioidaan, että kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta luonnonympäristöön.

Kaavamuutoksella määrätään, että AO-3- ja RA- rakennuspaikkojen rakennusten tulee sopeutua malliltaan, materiaaliltaan, mittasuhteiltaan ja väritykseltään olevaan rakennuskantaan ja maisemaan. Arvioidaan, että kaavamerkintöjen ja -määräyksien mukaisesti toteutettu rakentaminen

sopeutuu alueen rantamaisemaan eikä kaavamuutoksesta aiheudu merkittäviä vaikutuksia alueen tai lähiympäristön maiseman nykytilaan.

5.3.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Perkalahden tilan jo rakentunut tilakeskus on osa alueen rantarakentamisen nykyistä yhdyskuntarakennetta. Kaavamuutoksella osoitettu uusi lomarakennuspaikka on sijoitettu tilakeskuksen eteläpuolelle siten, että kaavamuutoksella muodostuu yhtenäinen rakentamisalue.

Kaavamuutoksella osoitettu uusi lomarakennuspaikka varaa 79 m Pyhälammen rantaviivaa rakentamisalueeksi. Uusi lomarakennuspaikka on sijoitettu mahdollisimman yhtenäisesti Perkalahden tilakeskuksen vanhan rakennuspaikan eteläpuolelle, jolloin Perkalahden tilan ranta-alueet säilyvät edelleen kaavamuutoksen toteutuessa mahdollisimman yhtenäisesti rakentamisesta vapaina.

Perkalahden emätilan Pyhälammen ranta-alueesta säilyy kaavamuutoksen toteutuessa 0,62 km (65 %) rakentamisesta vapaana. Lisäksi emätilaan kuuluva Paskurin ranta-alue (0,12 km) on rakentamatonta ranta-aluetta. Perkalahden emätilan kokonaisrantaviivasta säilyy kaavamuutoksen toteutuessa 0,74 km (69 %) rakentamisesta vapaana.

Perkalahden tilakeskuksen rakennuspaikan vesihuolto on järjestetty rakennuspaikkakohtaisesti eikä kaavamuutos aiheuta vesihuoltojärjestelyihin muutosta. Kaavamuutoksella osoitettujen AO-3- ja RA- rakennuspaikkojen vesihuolto tullaan järjestämään rakennuspaikkakohtaisesti.

Kaavamuutoksella osoitetut rakennuspaikat sijoittuvat edullisesti tukeutuen olemassa olevaan tiestöön. AO-3- rakennuspaikalle ja RA- rakennuspaikan viereen johtava Satulantie on rakennettu asumisen henkilöautoliikennettä sekä maa- ja metsätalouden raskasta liikennettä varten. Kaavamuutoksella osoitetun yhden uuden lomarakennuspaikan toteutuminen ei aiheuta Satulantien tai yleisten maanteiden normaalista yllä- ja kunnossapidosta poikkeavia parantamistarpeita.

Arvioidaan, että kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen.

5.3.4 Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset

Asuinkäytössä aina olleen Perkalahden tilakeskuksen osoittaminen kaavallisesti asuinrakennuspaikkana ei aiheuta uusia sosiaalisia vaikutuksia lähiympäristön maanomistajien ja asukkaiden kannalta tai yleisen virkistyskäytön kannalta. Kaavamuutoksella osoitettu uusi tavanomainen

lomarakennuspaikka on sijoitettu siten, että rakennuspaikan toteutumisella ei ole merkittävää vaikutusta lähiympäristön naapuritilojen maanomistajien ja asukkaiden kannalta tai yleisen virkistyskäytön kannalta.

Rantaosayleiskaavan muutoksella osoitettu uuden lomarakennuspaikan rakennusoikeus perustuu voimassa olevan rantayleiskaavan suunnittelu- ja mitoitusperusteisiin. Kaavamuutoksella osoitetujen rakennuspaikkojen rakentamisen ohjaus perustuu Hämeenlinnan kaupungin rakennusjärjestykseen ja kaupungin nykyiseen rantasuunnittelukäytäntöön. Kaavamuutoksella osoitetut vanha asuinrakennuspaikka ja uusi lomarakennuspaikka turvaavat eri emätilojen ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun myös Perkalahden tilan osalta. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta rantayleiskaavan muiden ranta-alueiden rakentamismahdollisuuksiin tai muuhun maankäyttöön.

Rantayleiskaavan muutoksella osoitetuilla rakennuspaikoilla on merkitystä Perkalahden tilan 109-467-7-20 taloudellisen arvon kannalta. Kaavamuutoksen toteutumisesta ei aiheudu kustannuksia muiden kiinteistöjen omistajille eikä Hämeenlinnan kaupungille.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Rantayleiskaavan muutoksen toteutuminen ei aiheuta merkittävää häiriötä ympäristöön.

6 Yleiskaavan toteutus

6.1 Oikeusvaikutukset

Oikeusvaikutteisesta rantayleiskaavasta seuraa mm. seuraavia oikeusvaikutuksia:

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

- Hämeenlinnan kaupunki voi myöntää rakennusluvat rakennuksen rakentamiseen rantayleiskaavan muutoksen mukaiselle loma-asuntoalueen rakennuspaikalle (RA) ja erillispientalojen alueen rakennuspaikalle (AO-3).

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

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

4. Tämä rantayleiskaavan muutos korvaa samaa aluetta koskevan aikaisemmin hyväksytyyn yleiskaavan. (Alueidenkäyttölaki 42§)

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

6.2 Toteuttaminen

Kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen voidaan toteuttaa kaavamuutoksen saatua lainvoiman Perkalahden kiinteistön omistajan tarpeiden ja aikataulun mukaisesti.

Kaavan rakentamisalueen toteutumista valvoo Hämeenlinnan rakennusvalvontaviranomainen.

Hämeenlinnassa 4.6.2026

Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa

Arto Remes

maanmittausinsinööri (AMK), YKS-617
