

EHDOTUS, ve A



Lepaanrannan ranta-asemakaava

Kaavaselostus

25.8.2026

Sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti	4
1.3	Kaavan tarkoitus	4
1.4	Ranta-asemakaavoitus ja sen periaatteet	4
2	Tiivistelmä	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaavan sisältö	7
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	7
3	Lähtökohdat	8
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.2	Suunnittelutilanne	14
3.2.1	Maakuntakaava	14
3.2.2	Yleiskaava	14
3.2.3	Asemakaava	14
3.2.4	Selvitykset	15
3.2.5	Muut suunnitelmat ja päätökset	17
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	19
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	19
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	19
4.3	Asemakaavan tavoitteet	25
4.4	Asemakaavaratkaisu	25
5	Asemakaavan kuvaus	27
5.1	Suunnitteluperiaatteet ja mitoitus	27

5.2	Kaavan rakenne	30
5.3	Aluevaraukset ja kaavamääräykset	31
5.4	Kaavan vaikutukset	32
5.5	Ympäristön häiriötekijät	37
5.6	Nimistö	37
6	Asemakaavan toteutus	38

Liitteet:

1. Tilastolomake -> **Laaditaan ehdotusvaiheessa lautakunnan päätöksen jälkeen**
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
3. Luontoselvitys
4. Yleiskaavallinen tarkastelu

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 25. PÄIVÄNÄ ELOKUUTA 2026 PÄIVÄTTYÄ
ASEMAKAAVAKARTTAA (ve A)

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi:	Lepaanrannan ranta-asemakaava nro 9037
Kaava-alueen määrittely:	Ranta-asemakaava koskee kiinteistöjä 109-494-1-60 ja 109-481-220 Suunnittelualan pinta-ala on n. 7,55 ha
Kaavan laatija:	kaava-suunnittelija Heidi Mononen yleiskaava-suunnittelija Katja Ojala
Yhteystiedot:	Hämeenlinnan kaupunki Kaupunkirakennepalvelut /kaavoitus Wetterhoffinkatu 2, 13100 Hämeenlinna Asiakaspalvelu Puh. 03 621 2310
Vireilletulo pvm:	17.06.2020
Kaupunkirakennelautakunta:	17.2.2026 (alustava kaavaluonnos)
Kaupunkirakennelautakunta:	10.3.2026 (luonnosvaihe)
Kaupunkirakennelautakunta:	xx.xx.202x (ehdotusvaihe)
Kaupunkirakennelautakunta:	xx.xx.202x
Kaupungin hallitus:	xx.xx.202x
Kaupunginvaltuusto:	xx.xx.202x
Lainvoimainen:	xx.xx.202x

1.2 Kaava-alueen sijainti

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

Alue kuuluu Hämeenlinnan 90. kaupunginosaan Kalvolaan.



Kuva 1. Karttakuva suunnittelualueen sijainnista.

1.3 Kaavan tarkoitus

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

Nykyinen rakennuskanta on mahdollista säilyttää kaavan toteutuessa.

1.4 Ranta-asemakaavoitus ja sen periaatteet

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

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

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

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

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

Kun Lepaanrannan rakennusoikeutta ei ole määritetty AKL 72 § mukaisesti, aiheutuu tästä rakennuksien kunnossapitoon/korvaamiseen uudisrakennuksella/lisärakentamiseen merkittäviä rajoitteita, joita ei voida pelkällä rakennusluvalla tehdä. Kaavan laatiminen on siten nähtävä myös nykyisen omaisuuden arvon turvaamisena kehittämisen lisäksi. Kaavan laatimisella voidaan nähdä olevan myös informatiivinen merkitys lähiympäristölle; vuorovaikutuksen myötä naapurusto, johon merkittävimmät vaikutukset kohdistuvat, saavat tiedon siitä, että millä tavalla aluetta on mahdollista kehittää.

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulo ja OAS

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

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

Kaavaluonnos

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

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

Luonnokset (ve A, B ja C) olivat nähtävillä 18.3.-16.4.2026, josta tiedotettiin kuulutuksella. Viranomaisilta ja verkostonhaltijoilta pyydettiin lausunnot, naapureita tiedotettiin kirjeitse. Lausunnon antoivat Lupa- ja valvontavirasto (LVV), Kanta-Hämeen alueellinen vastuumu- seo sekä Hämeen liitto. Yksi naapureista jätti mielipiteen.

Luonnosvaiheessa saatu palaute ja vastineet on kuvattu kaavaselostuksen liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa sekä tiivistettynä selostuksen kappaleessa "4.2. Osallistuminen ja yhteistyö".

Kaavaehdotus

Hyväksyminen

2.2 Asemakaavan sisältö

Ranta-asemakaavalla muodostetaan loma-asuntojen korttelialue, jolle voi sijoittaa myös vakituista asumista (RAO). Rakennuspaikkoja on osoitettu yhteensä neljä (4) kappaletta. Taustamaasto on osoitettu maa- ja metsätalousalue, jolla on ulkoilunohjaamistarvetta (MU).

Rantaan on osoitettu venevalkama (LV) sekä uimaranta-alue (VV).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

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

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



Kuva 2. Viistoilmakuvanäkymä Vanajavedelle.

Luonnonolot



Kuva 3. Viistoilmakuvanäkymä Vanajaveden rannan suunnasta.

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

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

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

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

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

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

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

Rakennettu ympäristö

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

Lisäksi alueella on yleinen uimaranta ja pelikenttä, kota, ulkokuussit, kaupungin soutuvenepaikkoja, vierasvenelaituri sekä veneenlaskupaikka.

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

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



Kuva 4. Ilmakuva suunnittelualueen rakennuskannasta.



Kuva 5 ja 6. Päärakennus Nestori sekä puusauna lisäkki.



Kuva 7 ja 8. Vuokramökit Maija ja Matti.



Kuva 9 ja 10. Grilli- sekä ruokailukatos.



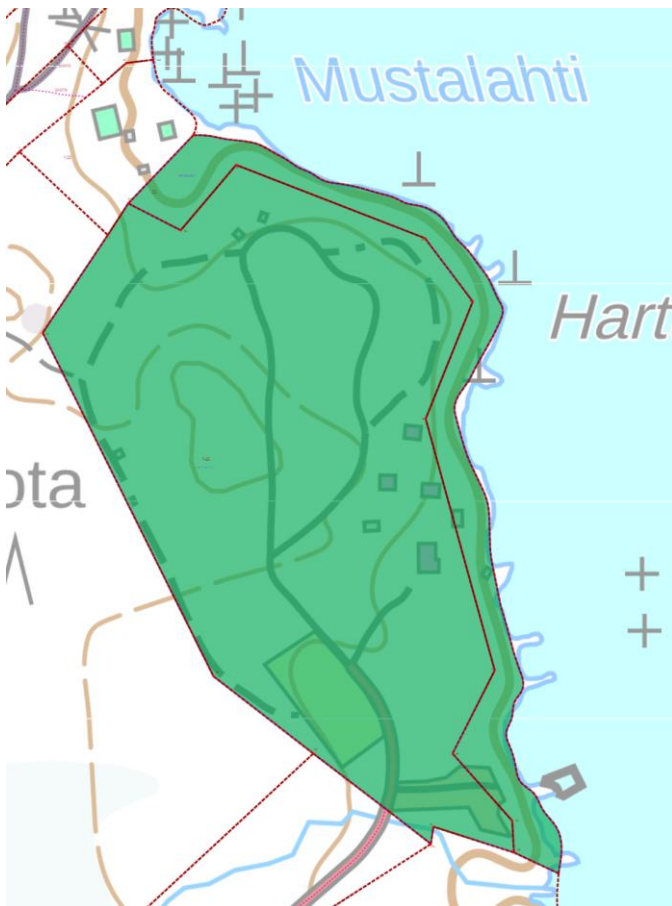
Kuva 11 ja 12. Kota ja venevaja.



Kuva 13 ja 14. Puuceet ja uimakopit.

Maanomistus

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



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

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

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



Kuva 16. Ote Kanta-Hämeen maakuntakaavasta.

3.2.2 Yleiskaava

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

3.2.3 Asemakaava

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

3.2.4 Selvitykset

Luontoselvitys

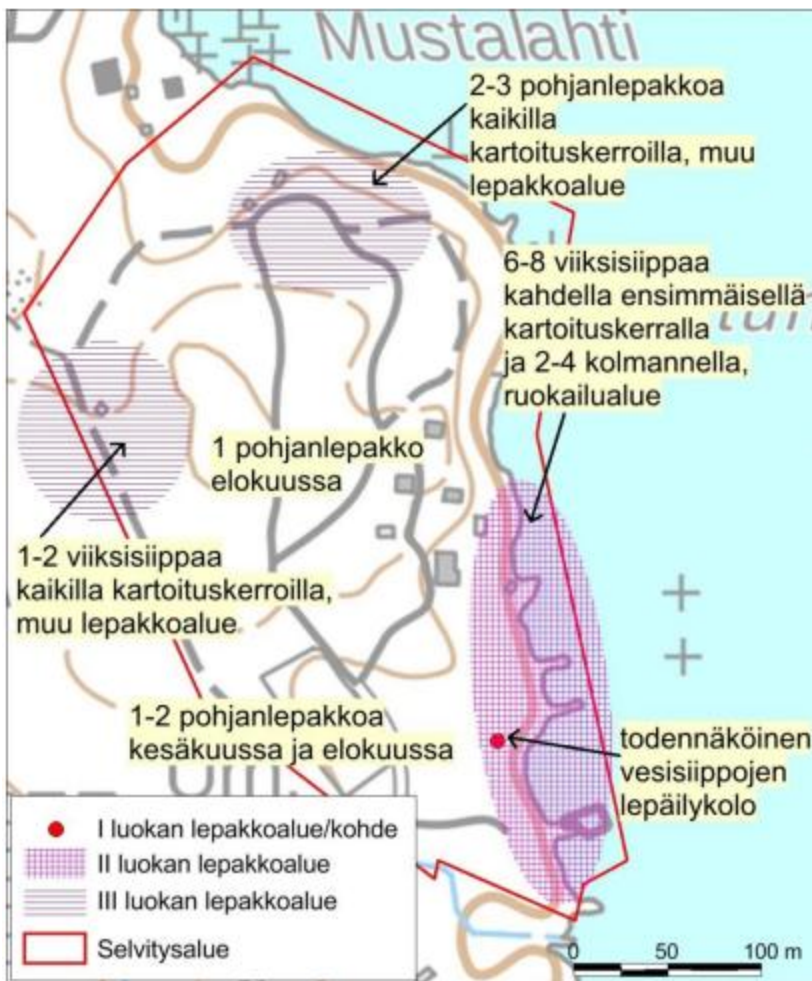
Kevään – kesän 2020 aikana tarkistettiin alueen luontoarvoja laatimalla kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys, pesimälinnustoselvitys ja lepakkoselvitys. Selvityksen laati AFRY Finland Oy Hämeenlinnan kaupungin tilauksesta. Luontoselvitys on erillisenä liitteenä.

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



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

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



Kuva 18. Lepakkohavainnot ja arvokkaiden lepakkoalueiden rajaukset.

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



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

3.2.5 Muut suunnitelmat ja päätökset

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

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

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

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

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

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

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

Lepaanranta on luokiteltu kiinteistöstrategiassa salkkuun B.

Pohjakartta

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

Koordinaattijärjestelmä on EUREF-FIN/ETRS-GK25.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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

Kaupunkirakennelautakunta päätti käynnistää kaavoituksen 9.6.2020 § 111.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallisena kaavahankkeessa ovat

1. Valtion ja kunnan viranomaistahot / hallintokunnat:

Lupa- ja valvontavirasto (ent. ELY-keskus), Kanta-Hämeen pelastuslaitos, Hämeen liitto, kaupungin hallintokunnat

2. Verkostojen haltijat:

HS-Vesi Oy, Elenia Verkko Oy

3. Muut tahot:

Maanomistajat ja -haltijat, asukkaat, naapurit, elinkeinonharjoittajat ja muut, joihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa (AKL 62 §)

Vireilletulo, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) vastaanotettiin kaksi palautetta.

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

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

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

Luonnosvaiheen kuuleminen: 18.3. – 16.4.2026

Valmisteluvaiheen kuulemisesta kuulutettiin Kaupunkiuutisissa ja Hämeenlinnan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla. Naapureita tiedotettiin kirjeellä, muita osallisia sähköpostilla. Viranomaisilta ja yhteistyötahoilta pyydettiin kommentit / lausunnot.

Lausunnon jättivät Lupa- ja valvontavirasto (LVV), Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuoto sekä Hämeen liitto. Yksi naapureista jätti mielipiteen.

Lupa- ja valvontaviraston lausunnossa mainittiin, että alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa, ja tehty yleiskaavallinen tarkastelu ei Lupa- ja valvontaviraston mukaan huomioi maakuntakaavan maankäyttötavoitteita, erityisesti alueen kehittämistä virkistys-, retkeily- tai ulkoilualueena. LVV katsoo, etteivät esitetyt ranta-asemakaavaluonnokset (A, B, C) huomioi tätä tavoitetta riittävästi. Lisäksi kaavoituksessa tulee antaa tarpeelliset määräykset hulevesien hallinnasta, sillä erityisesti rakentamisen aikaiset hulevedet voivat heikentää pintavesien laatua merkittävästi.

Kaavakartassa olevaa luo-aluerajausta tulee laajentaa siten, että se kattaa myös lepakkojen esiintymisalueet.

Kanta-Hämeen alueellisen vastuumuseon lausunnossa puolestaan alueellinen vastuumuseo piti myönteisenä, että kaavavaihtoehtoisissa (A, B ja C) on kiinnitetty huomiota puuston säilyttämiseen sekä rakentamisen sopeuttamiseen muodoltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään ympäristöön. Museo esitti, että kaavamääräyksillä ohjattaisiin rakentamisen mittakaavan sopeutumista ympäristöön sekä maaston muotojen säilyttämistä, millä osaltaan vahvistettaisiin rantamaiseman eheyttä.

Edellisen lisäksi Kanta-Hämeen alueellisella vastuumuseolla ei ollut huomautettavaa kaavaluonnokseen.

Hämeenliiton lausunnossa otettiin kantaa siihen, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava virkistyskäyttöedellytyksien säilyminen ja kehittäminen ja alueen hyvä saavutettavuus. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota ympäristön laatuun, alueen ominaisuuksiin ekologisen verkoston osana sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta. Lisäksi alueelle sijoittuu maakuntakaavassa ulkoilureittejä, venesataman kohdemerkintä ja laivaväylän päätepiste.

Maakuntakaavassa virkistysalueeksi osoitetulla alueella on voimassa myös alueidenkäyttölain 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Lepaanrannan alue muodostaa monipuolisen virkistys- ja vapaa-ajan kohteen, jota on kehitetty nykyiseen muotoonsa Kalvolan kunnan toimesta. Alueen omistus ja hallinta on siirtynyt Hämeenlinnan kaupungille kuntaliitoksen myötä. Lepaanrannan asemakaavoittaminen alueen tilanteen selkeyttämiseksi ja tulevan kehittymisen mahdollistamiseksi on kannatettavaa. Alueen monipuoliset luontoarvot on kaavaluonnoksissa huomioitu perustellulla tavalla.

Maakuntakaavan tavoitteiden toteutumisen kannalta on suotavaa, että alue säilyy jatkossakin yleiseen virkistykseen soveltuvana alueena riippumatta siitä, onko alueen ylläpitäjänä kaupunki vai muu taho. Nykyisten yleisen uimarannan ja venesataman toimintojen säilyttäminen on perusteltu ratkaisu. Vuokramökki- ja muu matkailupalveluihin vertautuva toiminta voi parhaimmillaan tukea näitä toimivan virkistyskokonaisuuden muodostamiseksi,

joten on hyvä harkita, vaarantaisiko vaihtoehdossa A sallittu vakituinen asuminen virkistyskohteen toimivuuden ja maakuntakaavan mukaisuuden.

Hämeen liitto puoltaa kaavaehdotuksen laatimista edellä mainittu huomioon ottaen.

Ainoassa naapurimielipiteessä mainittiin, että ehdotetuista kaavaluonnoksista oli hänen mielestään parhaiten alueelle sopiva vaihtoehto A.

Kaavaluonnos on pyritty sopeuttamaan alueen luontoon, huomioiden alueen viihtyvyys, yhteisöllisyys, toimivuus ja rakennusten sijoittelun. Tällöin mahdollisuus käyttöön on sekä yksittäisillä tontin omistajilla, että kaikilla kuntalaisilla. Merkille pantavaa on kuntalaisten/kaupunkilaisten mahdollisuus käyttää aluetta jatkossa virkistäytymiseen. Huomioitavaa on kuitenkin se, että samalla Heinun alueella on jo nyt yksityisten pitämä matkailu/ asunto-vaunu/ virkistäytymisalue noin 3 km päässä Lepaanrannan alueesta.

Jokainen alue lähiympäristöineen on omanlaatuisensa. Alueella on merkittävää erityistä harvinaista luontoa, alueella on nähty mm. liito-oravia. Samoin kaavoituksessa on varmistettava, ettei jo olemassa olevien asukkaiden/ naapureiden yksityisyyttä kohtuuttomasti loukata. Aluetta koskevat päätökset tulee tehdä lähiasukkaiden, kuntalaisten, kaupunkilaisten etua ajatellen ja historiallista kaupunkia kunnioittaen.

Vastineissa todetaan, että suunnittelualueen rakennukset ovat pääosin 1980-luvun alusta ja 2000-luvun alusta, mutta alue on osoitettu virkistyskäyttöön vasta myöhemmin Kanta-Hämeen maakuntakaavassa, mikä poistaisi alueen rakennusoikeuden ja vaikeuttaisi olemassa olevien rakennusten ylläpitoa ja kehittämistä. Alueen virkistyskäyttö, kuten uimaranta, venevalkama ja grillikota, on jo toteutunut ja turvataan jatkossakin ranta-asemakavalla.

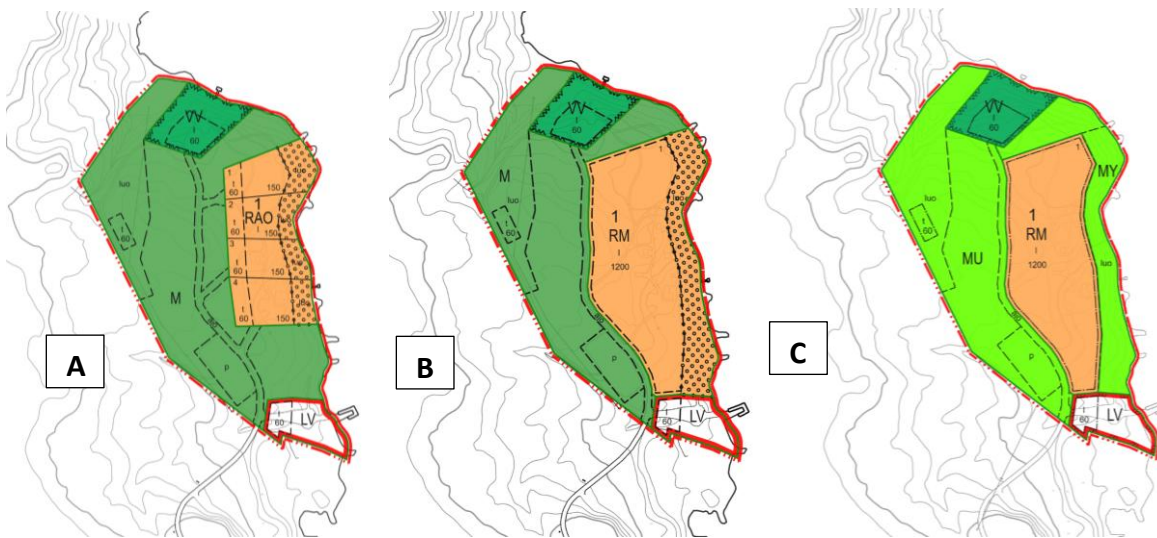
Rakennuspaikat sijoittuvat luo-alueen taakse siten, että rannan ja rakentamisen väliin jää puustoinen vyöhyke, mikä estää rakentamisen sijoittumisen aivan rantaan ja vähentää maisemavaikutuksia. Kaavamääräykset turvaavat kasvillisuuden säilymisen, rajaavat rakennusten kokoa ja määrää sekä jättävät merkittävän osan alueesta rakentamisen ulkopuolelle, jolloin kokonaisuus sopeutuu ympäristöön, eikä muuta rantamaisemaa merkittävästi.

Kaavaratkaisussa on huomioitu myös muiden käyttäjien yleisen ulkoilun tarpeet osoittamalla yhteisiä alueita, kuten uimaranta ja venevalkama, ja matkailua kehittävässä vaihtoehdoissa toiminnan tavoitteena on jatkaa ja kehittää nykyisen mukaisena. Rakentaminen sijoittuu vähintään noin 50 metrin päähän naapureista puustoisien vyöhykkeen taakse, täydentää olemassa olevaa aluetta ja tukee virkistyskäyttöä, jonka kehittämisestä päättää lopulta kaupunkirakennelautakunta palautteen perusteella.

Kaava-aineistoa on täydennetty lausunnon perusteella muun muassa siten, että rakennusten purkamista koskevaa yleismääräyksessä ollut viittaus luonnonsuojelulakipykälään (LsL 1096/1996 49§) on korjattu vastaamaan nykyistä vastaavaa lakipykälää (LsL 9/2023 77§). Kaavakarttaa on muutettu luo-alueen rajauksen osalta siten, että se kattaa kaikki alueella olevat luontoarvot (lepakot mukaan lukien), niiltä osin, missä ranta on luonnontilassa ja suunnittelualue säilyy metsäisenä. Kaava ei vaaranna siirtymä ja ruokailualueen yhteyttä rantaan, joten luontoselvityksen mukaisia II-alueita ei ole merkitty kaavakarttaan. Luo-alueita on laajennettu kaavakartassa kattamaan alueen merkittävimmät luontoarvot.

Kaavamääräyksiin lisätään mm. ulkovalaistusta ohjaava kaavamääräys, jotta alueella oleilevat lepakot eivät häiriintyisi ulkoalueen valaistuksesta. Kyseessä on yksittäinen rannan osa, joka ei katkaise alueella esiintyvien lepakoiden ekologisia yhteyksiä. Taustamaaston M-alue muutetaan MU-alueeksi vaihtoehdoissa A ja B. Alueelle lisätään myös ohjeellinen ulkoilureitti.

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



Kuvat 20, 21 ja 22. Suunnitelman vaihtoehdot A, B ja C.

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

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

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

Hyväksyminen: xx.xx.202x

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

Lainvoimaisuus

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

AKL - Alueidenkäyttölaki, MRA - Maankäyttö- ja rakennusasetus

4.3 Asemakaavan tavoitteet

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

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

4.4 Asemakaavaratkaisu

Asemakaavaluonnoksessa esitetään Vanajaveden rantaan lomarakentamista (RAO), johon sallitaan myös vakituisen asumisen sijoittamista. Rantarakennuspaikkoja osoitetaan neljä (4) kappaletta Vanajaveden rantaan.

Taustamaasto on osoitettu maa- ja metsätalousalue, jolla on ulkoilunohjaamistarvetta (MU).

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

Kaavaratkaisuissa alueen läpi kulkee ohjeellinen kulkureitti tonteille, venevalkamaan sekä uimarannalle. Alueelle ei tule läpikulkua mahdollistavaa tieverkostoa.

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

Hulevesien hallinnan edistämiseksi kaavassa on määräyksiä hulevesien käsittelystä. Kaavamääräyksen tavoitteena on ohjata rakentajia huomioimaan vallitsevat luonnonolosuhteet

edellyttämällä rakentamisen sopeuttamista huolellisesti niihin. Säilytettävä ja istutettava kasvillisuus maisemoi rakentamista, helpottaa hulevesien hallintaa, luo alueelle viihtyisyyttä ja ylläpitää ekologisia yhteyksiä.

Kaavan yleismääräyksissä on otettu lepakot huomioon, koska alueella esiintyy lepakoita ja ne viihtyvät alueilla, joissa on vanhaa rakennuskantaa.

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

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Suunnitteluperiaatteet ja mitoitus

Rantasuunnittelun emätila ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu

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

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



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

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

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

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

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

Ranta-alueen mitoitus

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

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

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

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

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

Rantarakentamisen periaatteet ja vakituisen ranta-asumisen edullisuusvyöhyke

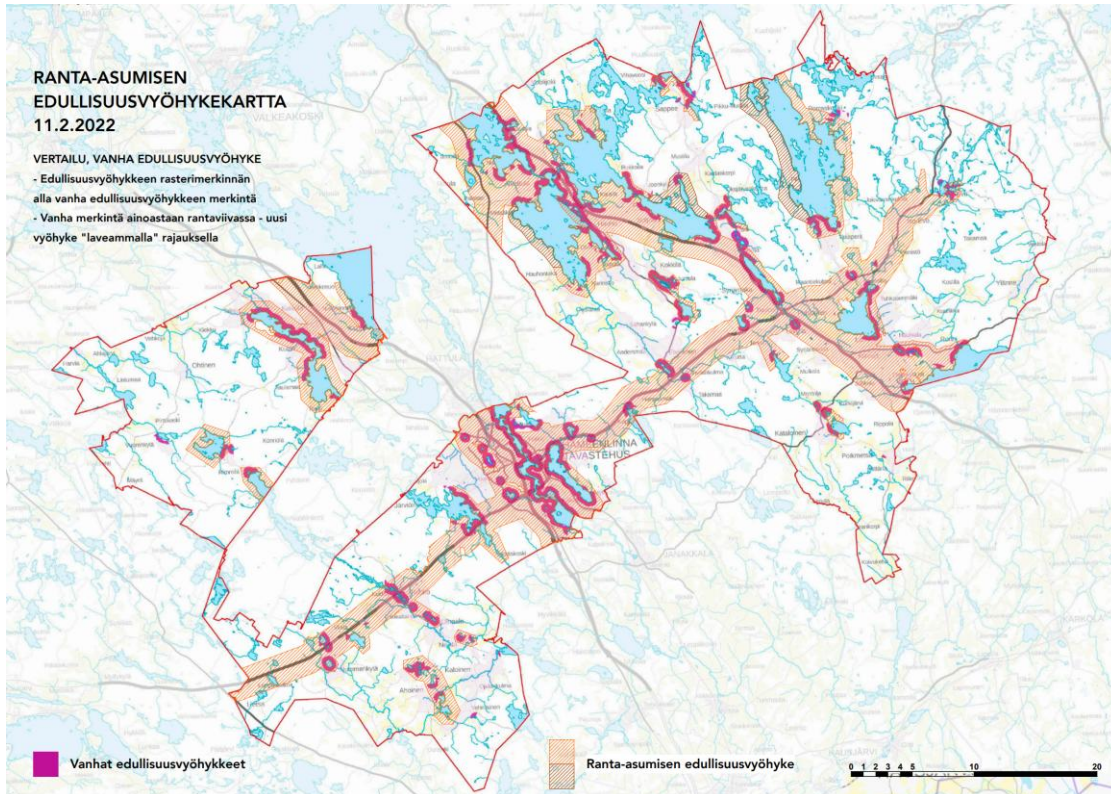
Hämeenlinnassa on laadittu ranta-asumisesta koko kaupungin kattava tarkastelu; Ranta-asumisen maankäytölliset periaatteet.

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

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

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

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



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

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

5.2 Kaavan rakenne

Kaavaluonnoksessa on esitetty neljä (4) omarantaista lomarakennuspakkaa, johon voi sijoittaa myös vakituista asumista (RAO). Rakennuspaikat on sijoitettu olemassa olevien rakennusten yhteyteen. Kullekin rakennuspaikalle on osoitettu 150 k-m² rakennusala, jolle

voidaan päärakennuksen lisäksi sijoittaa talousrakennuksia kuten saunan. Tämän lisäksi taustamaastoon on sijoitettu yhdelle, enintään 60 k-m² kokoiselle talousrakennukselle rakennusala. Rakennusten kerrosluku on I. Rakennukset tulee sijoittaa rakennusallalle siten, että rannan ja rakennusten väliin jää riittävästi suojapuustoa.

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

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

Alueella oleva hiekkakenttä on osoitettu ohjeellisena pysäköintialueena (p).

Taustamaastoon on osoitettu maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ulkoilunohjaamistarvetta (MU). MU-alueelle on osoitettu rakennusoikeus kodalle tai sen kaltaiselle rakentamiselle enintään 60 k-m².

Rakentamiselle on osoitettu n. 230 metriä suunnittelualueen rantaviivasta, joka vastaa n. 40 % koko alueen rantaviivasta. Muu osa rannasta on osoitettu muuhun virkistyskäyttöön.

5.3 Aluevaraukset ja kaavamääräykset

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

MU Maa- ja metsätalousalue, jolla on ulkoilunohjaamistarvetta

LV Venesatama/venevalkama.

VV Uimaranta-alue

Yleismääräykset:

-Kaavassa esitettyjen rakennuspaikkojen lukumäärää ei saa ylittää.

-
- Alueelle rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia.
 - Rakennusten alimman lattiatason tulee olla vähintään 1.5 m keskivedenkorkeuden yläpuolella.
 - Rannassa tulee säilyttää riittävä suojapuusto, joka sopeuttaa alueen muuta maankäyttöä ympäristöön. RAO-alueella on säilytettävä ja ylläpidettävä riittävä puusto ja muu kasvillisuus, jolla varmistetaan rakentamisen sopeutuminen ympäristöön.
 - MU-alueelle osoitetulle rakennusalueelle (t) saa sijoittaa kotarakennelman tai vastaavaa rakentamista.
 - LV-alueelle saa rakentaa satamakäyttöä palvelevia rakennelmia.
 - Rakentamisen ja käytön aikainen vesihuolto, jätevedet ja hulevesien käsittely on järjestettävä siten, ettei niistä aiheudu haittaa, vaaraa tai pilaantumista pohjavesille tai Vanajaveden veden laadulle. Vesihuolto on järjesteltävä kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja Hämeenlinnan kaupungin määräysten mukaisesti.
 - Alueella sijaitsevien rakennusten osalta on ennen rakennus- tai purkuluvan myöntämistä selvitettävä, sijaitseeko niissä luonnonsuojelulain (LsL 77 §) perusteella suojeltuja lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Näiden rakennusten korjaus- ja muutostyöt tai purkutytöt, jotka voivat vaikuttaa lepakoiden pesintään tai levähdyspaikkoihin, tulee tehdä talvella. Kompensaationa rakennuksen purkamiselle virkistysalueelle on sijoitettava muutamia lepakkopönttöjä.
 - Rannalla sijaitsevaa luo-aluetta ei saa valaista. Pihavalaistus tulee toteuttaa alaspäin suunnatuilla valaisimilla.

5.4 Kaavan vaikutukset

Alueidenkäyttölain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia

selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Luonnonympäristö ja vesistö

Lepaanrannan ranta-asemakaavan toteuttaminen muuttaa osittain alueen luonnonympäristöä loma-asumisen ja siihen liittyvän infrastruktuurin rakentamisen myötä. Vaikutukset kohdistuvat erityisesti rantamaisemaan, kasvillisuuteen ja eläimistöön. Kaavoituksen avulla rakentaminen voidaan kuitenkin ohjata hallitusti siten, että arvokkaat luontokohteet, maisema-arvot ja virkistysalueet säilyvät mahdollisimman hyvin.

Kaavassa on merkitty säilytettäväksi rantavyöhykkeellä sijaitsevat arvokkaimmat luontokohteet. Rantapuusto sopeuttaa rakentamista maisemaan Vajavedeltä tarkasteltuna. Olemassa olevan puuston säilyttämistä on ohjattu kaavamääräyksiin.

Loma-asuminen lisää jätevesien, hulevesien ja muun ihmistoiminnan vaikutuksia Vanajaveden ranta-alueella. Tämä vaikutus riippuu kuitenkin rakentamisen määrästä ja toteutettavista ympäristönsuojelutoimenpiteistä. Vesistön vedenlaatuun ei kuitenkaan odoteta merkittäviä heikentäviä vaikutuksia kaavan valmistuttua nykytilanteeseen verrattuna. Kaavassa määrätään, että hulevesien käsittely, rakentamisen ja käytönaikainen vesihuolto ei saa aiheuttaa haittaa, vaaraa tai pilaantumista pohjavesille tai Vanajaveden veden laadulle.

Rakennettu ympäristö

Ranta-asemakaavan muutosalueelle ei kohdistu suoraan paikallisia, maakunnallisia tai valtakunnallisia rakennetun kulttuuriympäristön tai maiseman arvoalueita. Alueella ei ole täten suojeltavaa rakennuskantaa. Kaava kuitenkin mahdollistaa nykyisten rakennusten säilymisen alueella.

Suunnittelualueella esiintyy jonkin verran arvokkaita luontoarvoja (kasvisto, lepakot sekä linnusto). Tämän vuoksi suunnittelualueen rakennuspaikkoja laskettaessa mitoitusnormiksi

osoitetaan 7 rakennuspaikkaa/ muunnettu emätilan rantaviiva-km, kun muualla Vanajaveden rannoilla, muissa rantakaavoissa mitoitusnormi on vastaava tai tätä suurempi. Kaavalla osoitetaan täten neljä (4) uutta lomarakennuspaikkaa (RAO) Vanajaveden rannalle, joille sallitaan sijoitettavaksi myös vakituista asumista. Täydennysrakentaminen sijoittuu nykyisten rakennusten pihapiiriin.

Kaava-alueelta tai sen välittömästä läheisyydestä ei entuudestaan tunneta muinaismuistolain (295/1963) suojaamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä, joten kaavalla ei ole vaikutusta muinaismuistoihin tai arkeologisiin kulttuuriperintöihin.

Virkistys

Lepaanrannan ranta-asemakaava mahdollistaa olemassa olevien toimintojen säilymisen. Kaava ei heikennä alueen käyttöä virkistymiseen uimisen, veneilyn tai ulkoilun näkökulmista. Kaavaratkaisu mahdollistaa myös maakuntakaavan tavoitteiden toteutumisen alueella.

Virkistyskäytön kannalta on tärkeää turvata yleinen pääsy keskeisille virkistysalueille ja ranta-alueille sekä ohjata käyttöä siten, että luonnon kulumisen ja häiriövaikutukset jäävät mahdollisimman vähäisiksi.

Liikenne

Suunnittelualue toimii tällä hetkellä vuokramökkialueena. Ranta-asutuksen lisääntyminen saattaa kasvattaa henkilöautoliikennettä erityisesti kesäaikana sekä viikonloppuisin, riippuen osittain myös siitä, käytetäänkö rakennuksia loma- vai vakiasumiseen. Kaavan voimaan tulon jälkeen alueen käyttö muuttuu yksityisiksi rantarakennuspaikoiksi, jolloin liikennemäärät arvioidaan säilyvän vuositasolla nykytilanteen kaltaisena.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue hyödyntää olemassa olevaa hyväkuntoista, sorapintaista yksityistieverkkoa, jota käyttää myös seudun muut rakennuspaikat. Alueen liikenne painottuu henkilöautoihin, koska alueelle ei kulje julkista liikennettä. Suunnittelualueelta on noin 5,5 km matka

littalan keskustan palveluihin, hyvine tieyhteyksineen. Lähin kevyeen liikenteen väylä kulkee Heinuntien varressa, joka jatkuu littalan keskusta.

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

Lähtökohtaisesti ranta-alueilla on enimmäkseen loma-asutusta, mutta Hämeenlinnan Kaupunginhallituksen 21.2.2022 (§ 72) hyväksymä vakituisen ranta-asumisen edullisuusvyöhyke mahdollistaa ranta-alueilla kuitenkin myös vakituisen asumisen. Ulkoisesti loma-asunnolla ja vakituksella asunnolla on tänä päivänä hyvin vähän eroa.

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, sillä kaava mahdollistaa alueella jo nykyisin olevien toimintojen jatkumisen ja niiden kaltaisen toiminnan.

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

Ranta-asemakaavoituksessa maanomistajien tasapuolinen kohtelu on keskeinen kaavoituksen periaate, tarkoittaen, että samankaltaisessa asemassa olevia maanomistajia kohdellaan kaavaratkaisuissa yhdenvertaisesti eikä ketään suosita tai aseteta perusteettomasti epäedulliseen asemaan.

Alueen rakennusoikeus määräytyy yhtenäisten kaavoitusperiaatteiden mukaan, eikä samanlaisille ranta-alueille osoiteta merkittävästi erilaisia oikeuksia ilman perusteltua syytä. Ranta-alueiden käyttömahdollisuuksia arvioidaan samoin perustein kaikilla lähialueen kiinteistöillä. Luonnonarvojen, maiseman, kulttuuriympäristön ja virkistystarpeiden aiheuttamat rajoitukset kohdistuvat maanomistajiin johdonmukaisesti.

Ranta-asemakaavan toteuttaminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua. Mitoituksen perusteet on kerrottu kaavaselostuksessa kohdassa: "5.1. Suunnitteluperiaatteet ja mitoitus". Ranta-asemakaavassa ei käytetä muiden rantasuunnittelun emätilojen tai nykyisten tilojen rakennusoikeuksia. Ranta-asemakaavalla ei vaikeuteta Vanajaveden ranta-alueiden muiden maanomistajien mahdollisuuksia hyödyntää omia ranta-alueitaan.

Kiinteistön arvo

Kaavanlaadinnan myötä alueen arvo on mahdollista määrittää rakennusoikeuden selvittämisen avulla. Kun alueen rakennusoikeus määritellään kaavassa, määrittää se myös alueen kiinteistön arvon.

Ranta-asemakaavoituksen arvioidaan nostavan Lepaanrannan kiinteistön arvoa, koska kaava mahdollistaa alueen kehittämisen yksityiseen loma- tai vakiasumiseen ja vahvistaa rakennusoikeuden pitkäjänteisesti. Rakennuspaikkojen muodostaminen rantaan lisää alueen markkina-arvoa sekä parantaa kiinteistön käyttö- ja luovutusmahdollisuuksia. Varsinaista euromääräistä arvonnousua ei voida kuitenkaan määrittää pelkän kaavoitustiedon perusteella. Alueella on oletettavasti kysyntään nähden vähemmän tarjontaa vapaista rantarakennuspaikoista, uusien rakennuspaikkojen perustaminen on rajoitettu.

Vaikutusalueen rakennuspaikat

Lepaanrannan rakennusten muuttaminen osittain yksityiseen loma- tai vakiasumiseen vähentää alueen yleistä käyttöä ja matkailutoimintaan liittyvää liikennettä sekä häiriöitä. Rakentaminen muuttaa paikallisesti rantamaisemaa, mutta vaikutukset voidaan pitää hallituina rakennusten sijoittelulla, kasvillisuuden säilyttämisellä ja rakentamisen mittakaavaa koskevilla määräyksillä. Lisäksi alueen kiinteistöjen arvo ja hoitotaso voivat parantua loma- tai vakiasumiseen perustuvan kysynnän kehittymisen myötä.

Vaikutukset ilmastoon

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

Suunnittelualueella olemassa olevan rakennuskannan elinkaaren vähähiilisyyden kannalta keskeisin toimenpide olisi energiatehokkuuden parantaminen, kun taas uusissa energiatehokkaissa rakennuksissa rakennuksen elinkaaren päästöistä merkittävä osa syntyy rakennusmateriaalien valmistuksesta. Rakennusmateriaalit ovat ranta-alueilla pääsääntöisesti puuta, joka osaltaan hillitsee rakentamisen ilmastovaikutuksia.

Liikenteen tai yhdyskuntarakenteen osalta kaavaratkaisu vaikuttaa vain vähäisesti ilmastovaikutuksiin nykytilanteeseen verrattuna.

Kaava ei ota kantaa alueella harjoitettavaan metsätalouteen rakennuspaikkojen ulkopuolella.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

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

5.6 Nimistö

Kaavalla ei muodostu uutta nimistöä alueelle.

6 Asemakaavan toteutus

Ranta-asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti kaavan saatua lainvoiman.

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

Asemakaavan toteutuksessa tulee huomioida alueelle laaditut selvitykset.

Hämeenlinnassa 25. päivänä elokuuta 2026

Jari Mettälä

maankäytön suunnittelujohtaja