

9525

# Hauhon pohjoisosan rantayleiskaavan muutos

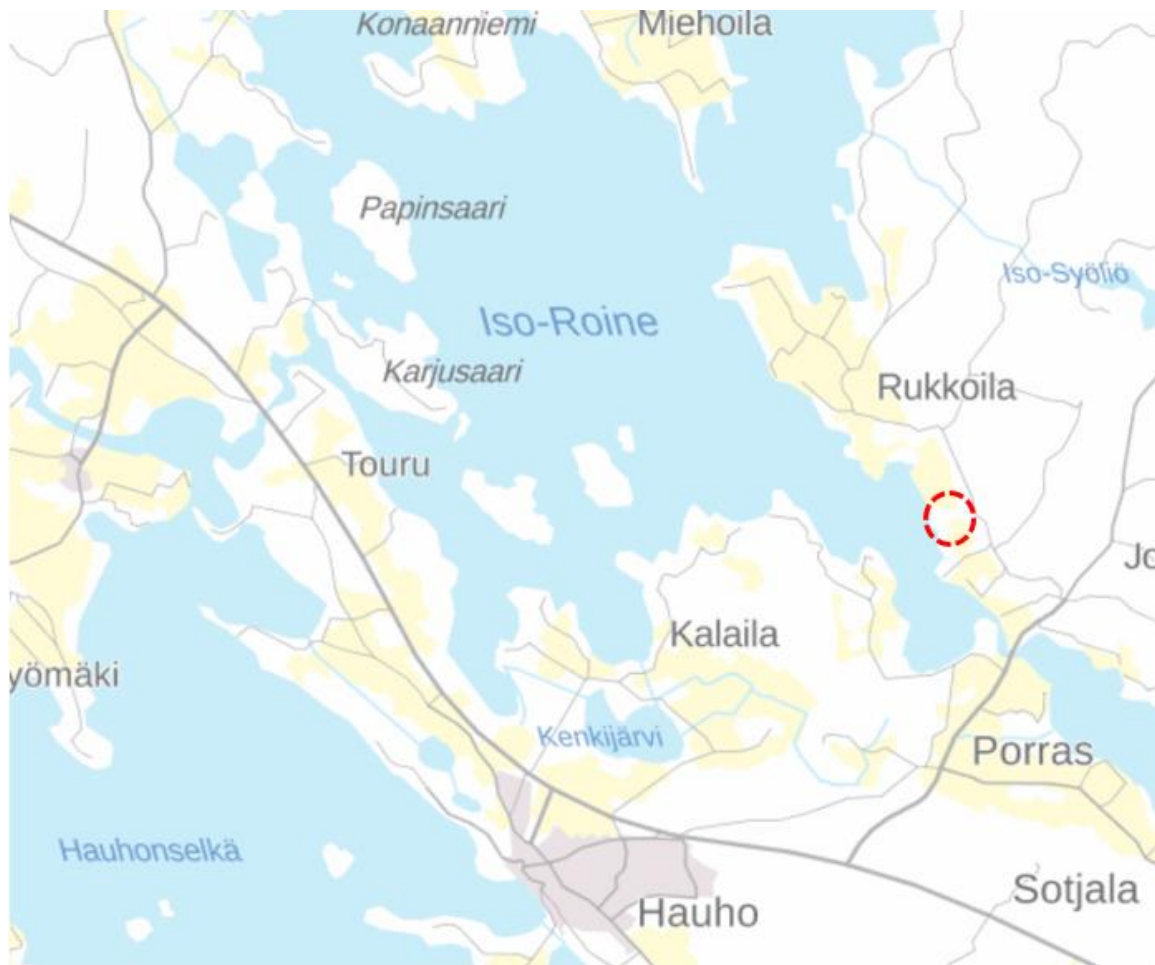
Hämeenlinna

Iso-Roine

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

## Kaavaselostus

13.6.2024



## 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 .....	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista .....	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.2	Rakennettu ympäristö.....	12
3.1.3	Maanomistus .....	18
3.2	Suunnittelutilanne.....	18
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	18
3.2.2	Maakuntakaava.....	19
3.2.3	Yleiskaava .....	20
3.2.4	Ranta-asemakaava .....	21
3.2.5	Muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	21
4	Yleiskaavan suunnittelun vaiheet .....	23
4.1	Yleiskaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	23
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	24
4.2.1	Osalliset ja palaute .....	24
4.2.2	Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen .....	24
4.2.3	Luonnosvaihe .....	24

---

4.2.4	Ehdotusvaihe.....	25
4.3	Yleiskaavan tavoitteet sekä suunnittelu- ja mitoituseriaatteen .....	25
4.3.1	Rantayleiskaavan muutoksen tavoitteet .....	25
4.3.2	Hauhon pohjoisosan rantayleiskaavan tavoitteet ja suunnittelu- ja mitoituseriaatteen .....	26
5	Yleiskaavan kuvaus.....	26
5.1	Kaavan rakenne.....	26
5.2	Mitoitus.....	26
5.3	Aluevaraukset .....	27
5.3.1	Rakentamisalueet .....	27
5.3.2	Muut alueet.....	28
5.4	Kaavan vaikutukset .....	28
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	28
5.4.2	Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan .....	30
5.4.3	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen.....	31
5.4.4	Sosiaaliset vaikutukset .....	31
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	32
6	Yleiskaavan toteutus .....	32
6.1	Oikeusvaikutukset .....	32
6.2	Toteuttaminen .....	33

## **Liitteet**

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS
  2. Rantayleiskaavan muutoksen kaavakartta
-

# 1 Perus- ja tunnistetiedot

## 1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi:	Hauhon pohjoisosan rantayleiskaavan muutos
Kaavatunnus:	9525
Kunta:	Hämeenlinna (109)
Tilat:	Kämpönmäki 109-464-8-26 ja Telkkä I 109-464-8-23
Yhteystiedot:	Hämeenlinnan kaupunki  Kaupunkirakennepalvelut/kaavoitus  PL 84, Wetterhoffinkatu 2, 2. krs  13100 Hämeenlinna  kaupunkirakenne@hameenlinna.fi
Kaavan laatija:	Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa  Sibeliuksenkatu 11 B 1, 13100 HÄMEENLINNA  Arto Remes, maanmittausinsinööri (AMK), YKS-617  p. 040 162 9193  Sähköposti: arto.remes@ymparistonsuunnittelu.fi
Maanomistaja:	Yksityiset kiinteistöjen omistajat
Vireilletulopäivä:	x.x.202x
Kaupunkirakennelautakunta:	x.x.202x
Kaupunkirakennelautakunta:	x.x.202x

---

Kaupunkirakennelautakunta: x.x.202x

Kaupunginhallitus: xx

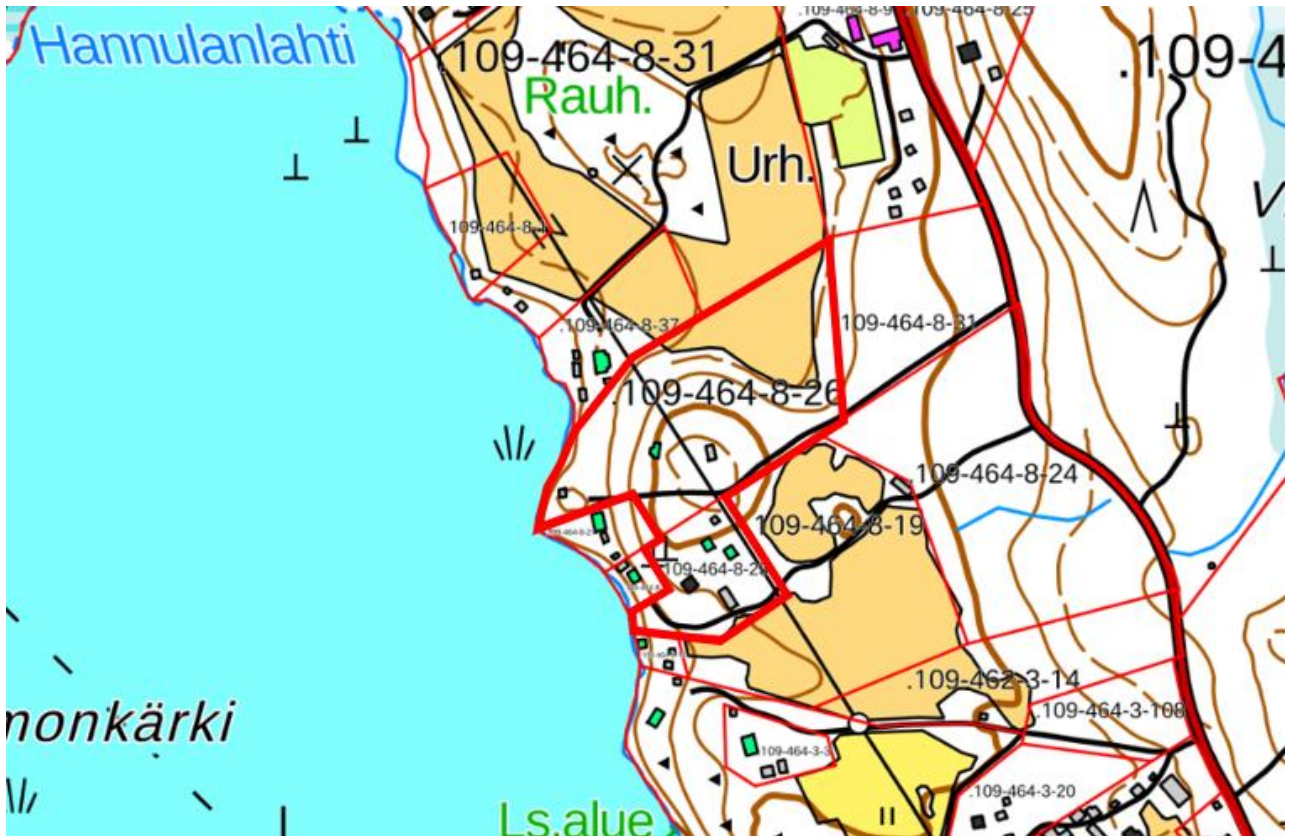
Kaupunginvaltuusto: xx

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

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



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu likimääräisesti sinisellä ympyrällä.



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



Kuva 3. Suunnittelualue on rajattu ilmakuvaan sinisellä viivalla.

## 1.3 Kaavan tarkoitus

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

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

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

## 2 Tiivistelmä

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

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

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

---

Rantayleiskaavan muutosluonnoksen käsittely kaupunkirakennelautakunnassa x.x.202x. Kaupunkirakennelautakunta päättää asettaa yleiskaavamuutosta koskevan aineiston nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.

Kaavaluonnos ja kaavan valmisteluaineisto pidetään x.x. – x.x.202x julkisesti nähtävillä (valmisteluvaiheen kuuleminen).

Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta kuulutetaan x.x.202x Kaupunki-uutiset- lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin Internet-sivuilla. Välittömän vaikutusalueen naapurustoa tiedotetaan kirjeitse. Osallisilla on mahdollisuus ilmaista kaavaluonnoksesta mielipiteensä.

## **2.2 Yleiskaavan sisältö**

Rantayleiskaavan muutoksella on osoitettu tilalle Kämpiönmäki 109-464-8-26 erillispientalojen alueen (AO-1) rakennuspaikka ja tilalle Telkkä I 109-464-8-23 erillispientalojen alueen (AO-2) rakennuspaikka. Rakennuspaikat on osoitettu nykyisen maankäytön mukaisesti rakentuneina rakennuspaikkoina. Muu osa tilojen 109-464-8-26 ja 109-464-8-23 alueista on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-1).

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

## **2.3 Yleiskaavan toteuttaminen**

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

---



## 3 Lähtökohdat

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

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

#### Luonnonympäristö

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

Tilan Kämpionmäki alueeseen kuuluu vanhan rakennuspaikan pihapiirin lisäksi metsä- ja peltoaluetta. Kämpionmäen rantarakennuspaikan alue on pääosin puustoinen ja paikoin kivikkoinen. Rakennuspaikan alueen puusto on pääosin varttunutta männikköä ja koivikkoa. Kiinteistön takaosassa kasvaa kuusivaltaista sekametsää. Kiinteistön koillisosassa on noin 7200 m<sup>2</sup> peltoalue, joka on osa laajempaa viljelysaluetta.

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

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

---

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

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

#### Arviointi

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

#### Luonnonpiirteet

Hauhon reitin kulttuurimaisemien perusrakenteen muodostaa luode-kaakkoisuuntainen harjuseläne, joka kuuluu Lammin–Hauhon–Pälkäneen–Pyyntikin saumamuodostumaan. Harju jäsentää muutoin melko laakeita maastonmuotoja ja jakaa alueen vesistöt Hauhonselkään ja Iso-Roineeseen. Teräväpiirteisen harjun juuressa on paikoin laajoja hieta-, hiesu- ja savimaita, joille maisema-alueen viljelykset ovat keskittyneet. Alueen korkokuvaa luonnehtivat myös kumpuilevat hiekkamorenimaat, joiden painanteissa on pieniä soistumia. Maisema-alueen kallioperää hallitsevat kiillegneissi ja granodioriitti. Alueella on joitakin kalliopaljastumia, jotka sijaitsevat etenkin Vermasvuoren alueella Alvettulassa sekä Kivivuoren ja Hyypiön kallioalueilla Joenkylässä.

Maisema-alue jäsentyy neljän suurehkon vesistön rannoille. Aluetta halkovaa harjua pitkin kulkevan vedenjakajan länsipuolella sijaitsevien Ilmoilanselän ja Hauhonselän vedet laskevat Pinteleen ja Mallasselän kautta Vanajaveteen. Harjun itäpuolisessa kallioperän murroslinjassa sijaitsevat Pyhäjärvi ja Iso-Roine laskevat puolestaan Vuolteen kautta pieneen Lakkianselkään. Hauhonselkä on pinta-alaansa nähden matala järvi, jonka suurin syvyys on vain 10 metriä. Järvi on muita Hauhon

---

reitin vesistöjä rehevämpi. Iso-Roine on Suomen neljänneksi syvin ja Hauhon reitin syvin järvi. Järvi on rehevyytasoltaan karun ja lievästi rehevän rajalla. Ilmoilanselkä on puolestaan lievästi rehevä ja intensiivisen loma-asutuksen ympäröimä järvi, ja Pyhäjärvi hyvälaatuinen mutta hiljalleen rehevöityvä vesistö. Alueella on myös monia pienempiä järviä, joista maisema-alueen luoteiskulmassa sijaitseva Jokijärvi on arvokas lintuvesi.

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

#### Kulttuuripiirteet

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

Keskiaikaisen Ylisen Viipurintien varrella sijaitseva Hauhon kirkonkylä on perinteisen asunsa erinomaisesti säilyttänyt hämäläiskylä, joka sijaitsee rautakaudelta asti asutulla paikalla Hauhonselästä nousevan harjun rinteellä. Rakenteeltaan tiiviin kirkonkylän raitti on osa keskiaikaisperäistä tielinjaa. Kirkonkylän maisemallinen kiintopiste on harjun laelle 1400-luvulla rakennettu kivikirkko, jonka ympärillä on useita 1700- ja 1800-luvuilta periytyviä rakennuksia. Kirkolle johtava, vanhojen kaupparakennusten reunustama raittinäkymä on poikkeuksellisen edustava. Kirkon ympärillä on myös vanhoja käsityöläisten taloja, jotka on rakennettu elinkeinojen vapauttamisen jälkeen 1800-luvun lopulla. Järvenrantaan laskevan rinteiden päällä sijaitseva Hauhon pappila sijaitsee keskiaikaisella paikallaan. Pappilan pihapiirissä on säilynyt monipuolisesti vanhoja piharakennuksia.

---

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

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

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

Hauhon ympäristössä on runsaasti kartanokulttuurin jälkiä. Hauhon kirkonkylän eteläpuolelle muodostunut Hahkialan suurtila syntyi 1600-luvun alussa ja muutettiin säteriksi vuonna 1663. Hahkialan nykyinen kartanomiljöö puistoineen ja lehtipuukujineen periytyy vanhimmilta osiltaan 1800-luvulta, jolloin kartanoa uudistettiin ja laajennettiin tuntuvasti. Tuolloin tilalle rakennettiin esimerkiksi navetta- ja tallirakennuksia, meijeri, viljamakasiini, kasvihuoneita, tiiliruukki ja saha. Samoihin aikoihin kartanon työntekijöille valmistui asuntoja, koulu ja vanhainkoti. Kartanon peltoalaa laajennettiin 1800-luvulla laskemalla kartanoa ympäröivän Hyvikkälänjärven pintaa. Muita Hauhon seudun kartanoita ovat muun muassa keskiajalla asumakartanona ollut Kyttälän rälssisäteri, niin ikään keskiaikaisperäinen Hovinkartano ja 1500-luvun lopulla perustettu Lehdesmäki.

Hauhon reitin kulttuurimaisemien alue on edelleen maatalousvoittoista, ja valtaosa maisema-alueen maapinta-alasta on peltoa. Alueen nykyinen asutus sijoittuu vanhojen kyläkeskusten ohella

---

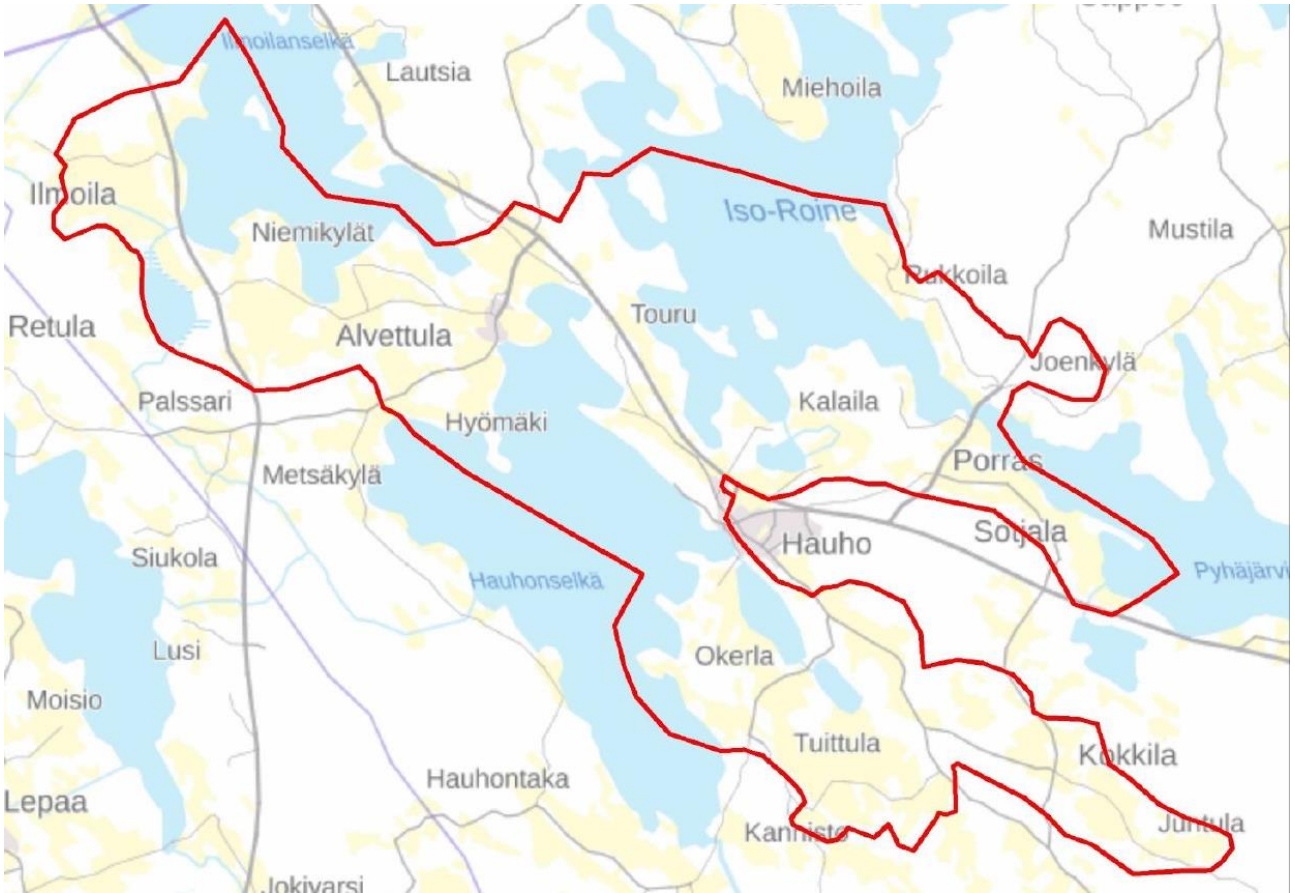
teiden varsille sekä ranta-alueille. Ranta-alueilla on myös paikoin runsasta vapaa-ajan asutusta. Alueella on useita kasvistoltaan arvokkaita perinnebiotooppeja, jotka ovat ensisijaisesti rantaniittyjä, hakamaita, metsälaitumia ja ketoja. Monien perinnebiotooppien yhteydessä on muinaisjäännöksiä. Hauhon reitin kulttuurimaisemat ovat tulleet tutuiksi monista Valentin Vaalan 1930-luvulla ohjaamista elokuvista, joiden maisemat ovat iskostuneet yhdeksi suomalaisen maaseutumaiseman perustyyppiä (Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet VAMA 2021).

#### Maisemakuva

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

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

---



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

### Pinta- ja pohjavesiolosuhteet

Iso-Roine kuuluu Kokemäenjoen vesistöön. Iso-Roine on suurin järvi, joka sijaitsee kokonaan Kanta-Hämeen maakunnan rajojen sisäpuolella. Pinta-ala on 31 km<sup>2</sup>, keskiyvyys 7,2 metriä ja suurin syvyys 73 metriä. Järvellä on rantaviivaa 146,7 km. Valuma-alueen ala on järvi mukaan lukien 1342 km<sup>2</sup>, josta vettä 19 %. Pääosa tulovirtaamasta on peräisin Kukkiän reitiltä (868 km<sup>2</sup>) ja Pyhäjärven valuma-alueelta (300 km<sup>2</sup>). Suurimmat saaret ovat Salonsaari (62 ha), Karjusaari (56 ha) ja Papinsaari (44 ha).

Iso-Roineen ekologinen tila ja vedenlaatu ovat erinomaisia. Iso-Roine on rehevyydeltään karun ja lievästi rehevän järven rajalla. Järven kalakantaan kuuluvat muun muassa ahven, taimen, muikku, lahna, kuha ja hauki. Lähde: [www.jarviwiki.fi](http://www.jarviwiki.fi)

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella. Lähin pohjavesialue, Syrjänharju, sijaitsee n. 3,6 km pohjoiseen kaavamuutosalueesta. Lähde: SYKE, ympäristökarttapalvelu Karpalo.

## Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

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

Alueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse merkittäviä ympäristöhäiriöiden lähteitä.

### 3.1.2 Rakennettu ympäristö

#### Rakennuskanta

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

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



Kuva 5. Kämpiönmäen tilan loma-asunto.

---



Kuva 6. Kämpinmäen tilan saunarakennus.



Kuva 7. Kämpinmäen tilan piharakennus.





Kuva 8. Tilan Telkkä I asuinrakennus.



Kuva 9. Tilan Telkkä I navettarakennus.

---



Kuva 10. Tilasta Telkkä I vuokratulla alueella sijaitsevat rakennukset.

### **Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta**

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

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

### **Virkistys**

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

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

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

---

## **Liikenne**

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

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

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

## **Tekninen huolto**

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

## **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

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

---

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

Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsee Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkunan (Kyppi) mukaan muinaisjäännösrekisterin kohde Hannula 1 ja alueen etelärajalla kohde Iso-Luotia 4 (Kuva 11):

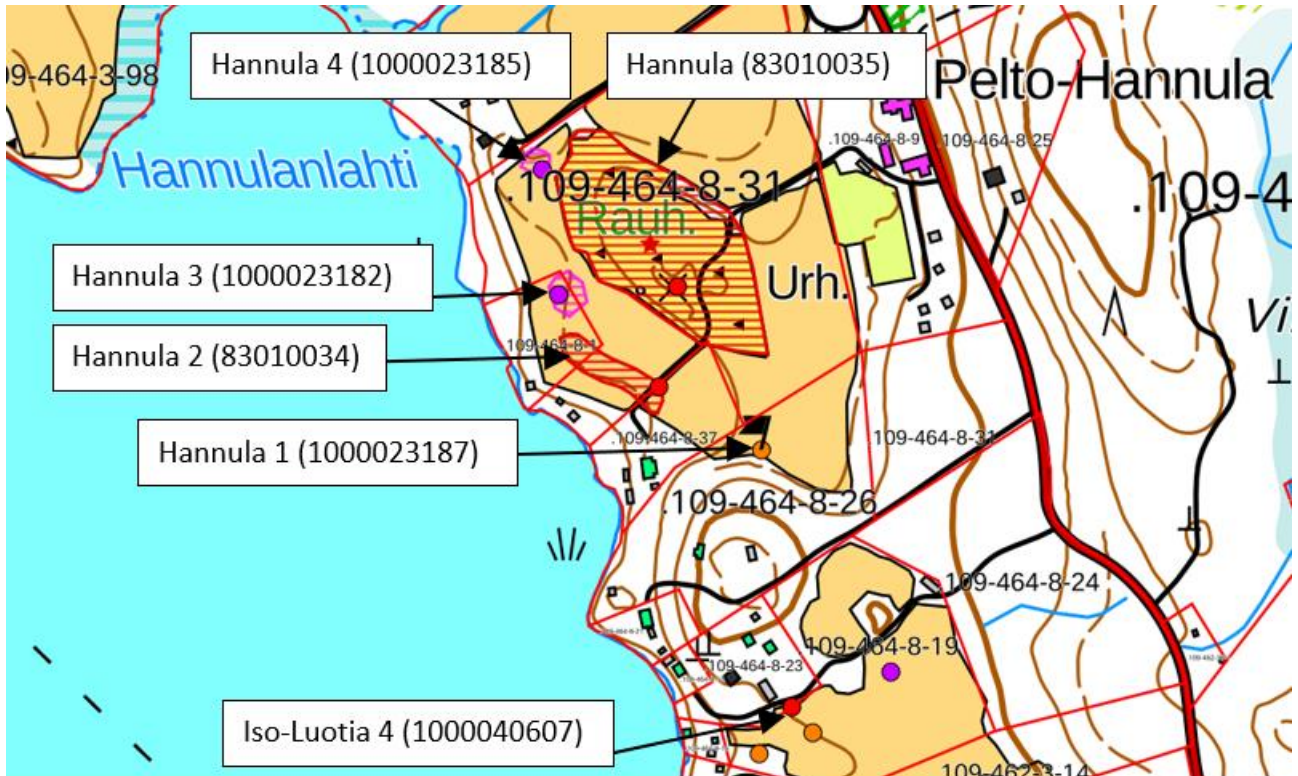
Hannula 1 (1000023187), irtolöytöpaikka esihistorialliselta ajalta. Tasaiselta pellolta Iso-Roineen itärannalta, Hannulan päärakennuksesta noin 370 m etelälounaaseen löytyi vuoden 1983 Hauhon inventoinnissa yksi saviastianpala, joka on mahdollisesti rautakaudelta peräisin.

Iso-Luotia 4 (1000040607), kiinteä muinaisjäännös historialliselta ajalta. Iso-Roineen rannasta reilut 100 m itään olevan hiekkaperäisen pellon pohjoislaidalta löytyi 2020 kaapelikaivannon valvonassa kaksi kuoppajäännöstä. Itäisempi kuoppa oli laajuudeltaan vähintään 1,8 metriä, kyntökerroksen alta eteläprofiilista mitattuna. Kuoppa oli syvempi kuin kaapelikaivanto eli sen pohjaa ei tavoitettu eikä kaapelikaivanto täysin tuhonnut kuoppajäännöstä. Kaivannon pohjalla kuopan laajuus oli vielä 1,5 metriä. Kuopan täytteenä oli multaa ja hiekkaa kerroksina. Täytemaasta löytyi profiilia puhdistettaessa liitupiipun varren katkelma, joten kuoppaa voi pitää yli sata vuotta vanhana muinaisjäännöksenä, mutta sen tarkempaa ajoitusta tai käyttötarkoitusta ei voitu määrittää. Toinen kuopista oli koordinaattipisteestä 44 m länteen, eikä vaikuttanut yhtä vanhalta. Kuopat eivät erottuneet pellon pinnalla painaumina lainkaan.

Samalta pellolta tunnetaan kivikautisia löytöjä ja rautakautiseksi määriteltyä keramiikkaa kohteilta Iso-Luotia 1-3.

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee useita kiinteitä muinaisjäännösalueita. Alueelta tunnetaan kivikautiset asuinpaikat (Hannula 2, Hannula 3 ja Hannula 4) sekä rautakautinen hautapaikka/kultti- ja tarinapaikka (Hannula).

---



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

### 3.1.3 Maanomistus

Suunnittelualueen tilat ovat yksityisessä omistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

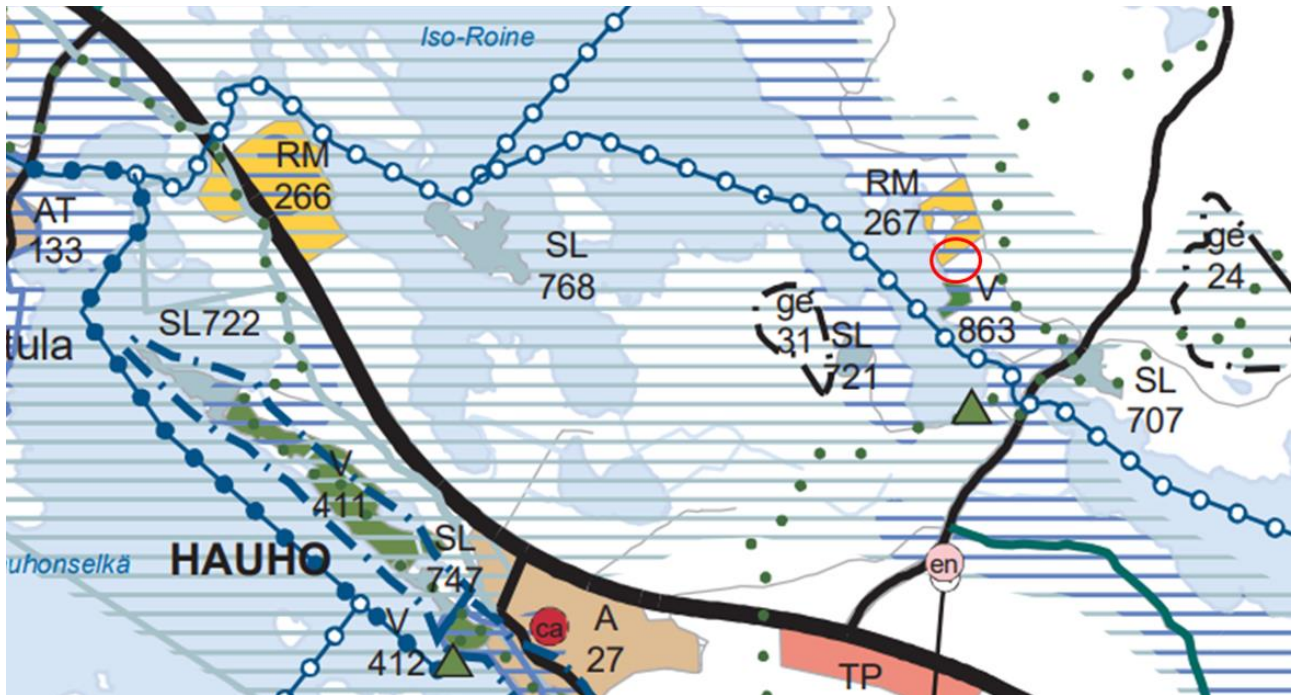
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää (MRL 4 §). Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat valtioneuvoston hyväksymiä alueiden käyttöä ja aluerakennetta koskevia tavoitteita. Valtioneuvoston päätös uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018. Alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista (MRL 24§).

### 3.2.2 Maakuntakaava

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

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

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



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

### 3.2.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa 31.3.2000 vahvistettu Hauhon pohjoisosan rantayleiskaava (Kuva 13). Tilan Kämpinmäki 109-464-8-26 alue on osoitettu rantayleiskaavassa pääosin muinaismuistolain rauhoittaman kiinteän muinaisjäänneksen alueeksi (SM) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Tilan Kämpinmäki 109-464-8-26 rantasauna sijoittuu rantayleiskaavan loma-asuntoalueelle. Tilan Telkkä I 109-464-8-23 alue on osoitettu rantayleiskaavassa rannan puoleiselta osalta loma-asuntoalueeksi ja tilan takaosasta muinaismuistolain rauhoittaman kiinteän muinaisjäänneksen alueeksi (SM) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Rantayleiskaava on todettu tilojen Kämpinmäki 109-464-8-26 ja Telkkä I 109-464-8-23 osalta virheelliseksi. Yleiskaavassa ei ole huomioitu jo yleiskaavan laatimisajankohtana rakentunutta tilan Kämpinmäki 109-464-8-26 vanhaa lomarakennuspaikkaa eikä tilan Telkkä I 109-464-8-23 rakentunutta vanhaa asuinrakennuspaikkaa.

Suunnittelualueen lähiympäristöön on osoitettu rantayleiskaavassa vanhoja omarantaisia lomarakennuspaikkoja ja tausta-alue on osoitettu laajasti muinaismuistolain rauhoittaman kiinteän muinaisjäänneksen alueeksi (SM) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M).

Suunnittelualueen eteläpuolella sekä Kämpiönmäen tilan takana on myös laajat matkailua palvelevien rakennusten alueiden aluevaraukset (RM).



Kuva 13. Ote Hauhon pohjoisosan rantayleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty yleiskaavakartalla punaisella rajauksella.

### **3.2.4 Ranta-asemakaava**

Alueella ei ole voimassa olevaa ranta-asemakaavaa.

### **3.2.5 Muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset**

#### **Rakennusjärjestys**

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Hämeenlinnan kaupungin rakennusjärjestyksen 28.1.2019 § 12.

#### **Ranta-asumisen maankäytännölliset periaatteet**

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

Kaavan muutosalueen vanhat rakennuspaikat sijaitsevat Hämeenlinnan kaupunginhallituksen 21.2.2022 hyväksymän edullisuusvyöhykekartan mukaisella vakituisen asumisen edullisella rannanosalla.

---



## **Päätös rantayleiskaavan muutoksen käynnistämisestä**

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

## **Vuokrasopimus**

Tilan Telkkä I (109-464-8-23) pohjoisosasta on vuokrattu 2680 m<sup>2</sup> alue 11.5.2062 saakka. Vuokra-alueella sijaitsee kaksi loma-asuntokäytössä olevaa rakennusta.

## **Olemassa oleva selvitysaineisto**

Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset

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

Luonnonympäristö ja maisema

- Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (Ympäristöministeriö, Syke, Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet VAMA 2021).
    - Alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen; Hauhon reitin kulttuurimaisemat
  - Valtakunnallisesti arvokkaat tuuli- ja rantakerrostumat (Ympäristöministeriön julkaisu 2011)
    - Alueella ei sijaitse valtakunnallisesti arvokkaita tuuli- tai rantakerrostumia.
  - Hauhon luonto-opas (Hämeenlinnan seudun ktt:n ky:n ympäristöosaston julkaisu 32; Jutila, H. 2004)
-

- Alueella ei sijaitse luonto-oppaassa esitettyjä luontokohteita.
- Ympäristöhallinnon Avoin tieto -palvelu
  - Aineistoissa ei ole mainintoja sellaisista suunnittelualueella sijaitsevistä kohteista, jotka vaikuttaisivat alueen suunnitteluun.

Muut selvitykset ja aineistot

- Kanta-Hämeen Maakuntakaava 2040 aineistot
- Hauhon pohjoisosan rantayleiskaavan aineistot

### **Laadittavat selvitykset ja pohjakartta-aineisto**

Kaavamuutos laaditaan tukeutuen olemassa oleviin selvityksiin.

Kaavan pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen avoimien aineistojen rasterimuotoista peruskarttaa sekä vektorimuotoista kiinteistörekisterikarttaa. Kaavamuutos laaditaan voimassa olevan kaavan mittakaavassa 1:10000.

## **4 Yleiskaavan suunnittelun vaiheet**

### **4.1 Yleiskaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

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

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

Yleiskaavan muutoksen vireilletulosta tiedotetaan kaavaluonnoksen ja OAS:n nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä.

---

## 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

### 4.2.1 Osalliset ja palaute

Kaavoituksen osallisia ovat naapuritilojen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Viranomaiset:

- Hämeen ELY-keskus
- Hämeen liitto
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Hämeenlinnan kaupunginmuseo

Hämeenlinnan kaupungin hallintokunnat: Kaupunkirakennelautakunta

(Osallisluetteloa täydennetään tarvittaessa työn edetessä.)

Kaavan aineisto pidetään esillä kaupungin verkkopalvelussa [www.hameenlinna.fi/kaavat](http://www.hameenlinna.fi/kaavat) koko kaavoitusprosessin ajan. Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset toimitetaan Kaupunkirakennelautakunnalle osoitettuna kaavoitusyksikköön osoitteeseen Wetterhoffinkatu 2, PL 84, 13101 Hämeenlinna tai sähköpostilla [kaupunkirakenne@hameenlinna.fi](mailto:kaupunkirakenne@hameenlinna.fi).

### 4.2.2 Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavaluonnoksesta ja tarvittaessa kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaisilta lausunnot. Nähtävilläoloajoista tiedotetaan kuulutuksella Kaupunkiuutisissa ja kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla. Välittömän vaikutusalueen naapurustoa tiedotetaan kirjeitse. Osallistuminen ja vuorovaikutus on kuvattu selostuksen liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

### 4.2.3 Luonnosvaihe

Kaavaluonnos ja kaavan valmisteluaineisto pidetään julkisesti nähtävillä x.x. – x.x.202x (valmisteluvaiheen kuuleminen). Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta kuulutetaan x.x.2022 Kaupunkiuutiset-lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin Internet-sivuilla. 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.202x . Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta kuulutetaan x.x.202x Kaupunkiutiset- lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin Internet-sivuilla. Välittömän vaikutusalueen naapurustoa tiedotetaan kirjeitse. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus ilmaista kaavaehdotuksesta mielipiteensä (muistutus).

### **4.3 Yleiskaavan tavoitteet sekä suunnittelu- ja mitoituseriaatteet**

#### **4.3.1 Rantayleiskaavan muutoksen tavoitteet**

Tilojen Kämpönmäki 109-464-8-26 ja Telkkä I 109-464-8-23 alueet ja niiden vanhat rakennuspaikat on osoitettu voimassa olevassa rantayleiskaavassa virheellisesti pääosin muinaismuistolain rauhoittaman kiinteän muinaisjäännöksen alueeksi sekä maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueeksi, eikä kaavan laatimisajankohtana jo rakentuneita vanhoja rakennuspaikkoja ole kaavassa huomioitu. Kaavamuutoksen tavoitteena on korjata voimassa olevan rantayleiskaavan virheellinen maankäyttöratkaisu ja osoittaa tilojen Kämpönmäki 109-464-8-26 ja Telkkä I 109-464-8-23 rakentuneet rakennuspaikat kaavamuutoksella asuinrakennuspaikoiksi ja rakennuspaikkojen ulkopuolelle jäävät kiinteistöjen osat maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi.

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

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

---

### **4.3.2 Hauhon pohjoisosan rantayleiskaavan tavoitteet ja suunnittelu- ja mitoituseriaatteet**

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

## **5 Yleiskaavan kuvaus**

### **5.1 Kaavan rakenne**

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

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

### **5.2 Mitoitus**

Rantayleiskaavan muutos on laadittu noudattaen Hauhon pohjoisosan rantayleiskaavan mitoituserusteita. Kaavamuutoksella osoitetaan kaksi rakennuspaikkaa, jotka muodostuvat jo rakentuneista rakennuspaikoista. Vanhaan kaavaan verrattuna kaavamuutoksella osoitetaan lisää kaksi rakennuspaikkaa, jotka on jätetty vanhassa kaavassa virheellisesti osoittamatta. Käytännössä kaavamuutoksella huomioidaan tilojen Kämpinmäki 109-464-8-26 ja Telkkä I 109-464-8-23 vanhat rakentuneet rakennuspaikat eikä kaavamuutoksella osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

---

Kaavamuutoksella ei muuteta alueella olevien rakennusyksiköiden määrää eikä rantarakentamisen mitoitusta nykyisestä.

Kaavamuutoksella on osoitettu rakennusoikeutta Hämeenlinnan kaupungin rakennusjärjestyksen ja nykyisen rantasuunnittelukäytännön mukaisesti omarantaiselle AO-1- rakennuspaikalle enintään 210 k-m<sup>2</sup>, josta 60 k-m<sup>2</sup> on tarkoitettu yhden vähintään 40 m etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta sijoitettavan rakennuksen rakentamiseen sekä takamaastoon rajatulle AO-2- rakennuspaikalle rakennusoikeutta enintään 285 k-m<sup>2</sup>.

Kaavamuutos lisää rantayleiskaavan rakennusoikeutta yhteensä 495 k-m<sup>2</sup>. Pääosa lisäyksestä johdetaan kuitenkin vanhan rantayleiskaavan virheellisestä kaavaratkaisusta ja kaavamuutoksella osoitettu rakennusoikeus on jo pääosin käytetty tilojen Kämpinmäki 109-464-8-26 ja Telkkä I 109-464-8-23 rakentuneilla rakennuspaikoilla.

## **5.3 Aluevaraukset**

### **5.3.1 Rakentamisalueet**

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

AO-1-alueen kaavamääräys ohjaa alueen rakentamista seuraavasti:

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen enintään puolitoistakerroksisen asuinrakennuksen sekä enintään yksikerroksisia sauna- ja talousrakennuksia. Rakennusten lukumäärä saa olla enintään viisi. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 210 m<sup>2</sup>, josta 60 m<sup>2</sup> on tarkoitettu yhden vähintään 40 m etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta sijoitettavan talousrakennuksen rakentamiseen.

Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 120 m<sup>2</sup> ja erillisen saunarakennuksen kerrosala enintään 25 m<sup>2</sup>. Kerrosalaltaan yli 100 m<sup>2</sup> asuinrakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta

---

rantaviivasta tulee olla vähintään 10 m. Muun rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 m. Erillinen kerrosalaltaan enintään 25 m<sup>2</sup> saunarakennus voidaan sijoittaa vähintään 15 m etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

AO-2-alueen kaavamääräys ohjaa alueen rakentamista seuraavasti:

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen enintään puolitoistakerroksisen asuinrakennuksen sekä enintään yksikerroksisia sauna- ja talousrakennuksia. Rakennusten lukumäärä saa olla enintään viisi. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 285 m<sup>2</sup>. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 120 m<sup>2</sup> ja erillisen saunarakennuksen kerrosala enintään 25 m<sup>2</sup>.

Rakennukset tulee sijoittaa kaavassa osoitetulle AO-2- alueelle.

### **5.3.2 Muut alueet**

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

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

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

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

## **5.4 Kaavan vaikutukset**

### **5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

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

---

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

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

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

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

Kaavamuutoksella on poistettu vanhassa kaavassa osoitettu muinaisjäännösalueen aluevaraus tilojen Kämpiönmäki 109-464-8-26 ja Telkkä I 109-464-8-23 alueelta perustuen Museovirastosta

---



saatuun ennakkotietoon. Vanhassa rantayleiskaavassa tilalle Kämpionmäki 109-464-8-26 ja tilalle Telkkä I 109-464-8-23 ulottuva laaja-alainen muinaisjäännösalueen aluevaraus on perujaan 1980-luvun lopulta ja seutukaavasta. Vanhan kaavan muinaisjäännösalue on rajattu yhdistelemällä irtolöytöpaikkoja ja pienempialaisia muinaisjäännösalueita yhdeksi perusteettoman laajaksi muinaisjäännösalueen aluevaraukseksi. Rantayleiskaavan muutos on laadittu perustuen muinaisjäännösrekisterin tarkempiin tietoihin. Muinaisjäännösrekisterin perusteella tilojen Kämpionmäki 109-464-8-26 ja Telkkä I 109-464-8-23 alueilla ei sijaitse muinaisjäännösalueita. Kämpionmäen tilan 109-464-8-26 peltoalueelta on löydetty yksi saviastianpala, joka on mahdollisesti rautakaudelta peräisin (irtolöytöpaikka Hannula 1). Rantayleiskaavan muutos täsmentää kaavaratkaisun kiinteitä muinaisjäännöksiä koskevilta osin muinaisjäännösrekisterin tietojen mukaisesti.

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

#### **5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan**

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

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

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

Kaavamuutoksella tuetaan rakennuspaikkojen säilymistä osana alueen maisemakuvaa niiden nykyisen käyttötarkoituksen mukaisesti. Kaavamuutoksella määrätään, että rakennusten tulee

---

sopeutua malliltaan, materiaaliltaan, mittasuhteiltaan ja väritykseltään olevaan rakennuskantaan ja maisemaan. Arvioidaan, että kaavamerkintöjen ja -määräyksien mukaisesti toteutettu alueen rakentaminen sopeutuu alueen maisemaan eikä kaavamuutoksesta aiheudu merkittäviä vaikutuksia alueen tai lähiympäristön maiseman nykytilaan tai valtakunnallisesti merkittävään maisema-alueeseen.

### **5.4.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen**

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

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

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

Rakennuspaikkojen vesihuolto on järjestetty rakennuspaikkakohtaisesti eikä kaavamuutos aiheuta vesihuoltojärjestelyihin muutosta.

Arvioidaan, että kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen.

### **5.4.4 Sosiaaliset vaikutukset**

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

---

Vanhan rantayleiskaavan maankäyttöratkaisu, jossa on jätetty virheellisesti osoittamatta Kämpinmäen tilan 109-464-8-26 ja tilan Telkkä I 109-464-8-2 vanhat rakennuspaikat, on ollut maanomistajien tasapuolisen kohtelun vastainen. Rantayleiskaavan muutoksella osoitetut Hämeenlinnan kaupungin nykyisen rakennusjärjestyksen ja rantasuunnittelukäytännön mukaiset rakennuspaikat turvaavat Kämpinmäen tilan 109-464-8-26 ja tilan Telkkä I 109-464-8-2 omistajien tasapuolisen kohtelun.

#### Taloudelliset vaikutukset

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

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

## 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Rantayleiskaavan muutoksen toteutuminen ei aiheuta merkittävää häiriötä ympäristöön.

## 6 Yleiskaavan toteutus

### 6.1 Oikeusvaikutukset

Oikeusvaikutteisesta rantayleiskaavasta seuraa mm. seuraavia oikeusvaikutuksia:

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

- Hämeenlinnan kaupunki voi myöntää rakennusluvat rakennuksen rakentamiseen rantayleiskaavan muutoksen mukaisille rakennuspaikoille erillispientalojen alueille (AO-1 ja AO-2).

2. MRL 43 § 2. mom:n perusteella yleiskaavassa voidaan määrätä, ettei yleiskaava-alueella tai sen osalla saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista (rakentamisrajoitus).

---

- Rantayleiskaavan muutoksella määrätään MRL:n 43 §:n 2 mom:n perusteella, että yleiskaavan muutoksen maa- ja metsätalousvaltaisilla alueilla (M-1) on asuin- ja lomarakentaminen kielletty.

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

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

5. Tämä rantayleiskaavan muutos korvaa samaa aluetta koskevan aikaisemmin hyväksytyyn yleiskaavan. (MRL 42 §)

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

## 6.2 Toteuttaminen

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

Kaavan rakentamisalueiden toteutumista valvoo Hämeenlinnan rakennusvalvontaviranomainen.

Hämeenlinnassa 13.6.2024

Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa

Arto Remes

maanmittausinsinööri (AMK), YKS-617

---