**Kunnanhallitus, § 60,24.03.2025**
**Kunnanhallitus, § 182, 05.10.2026**

**§ 182**
**Laivarannan asemakaava ja asemakaavan muutos, luonnosvaihe**

HMKDno-2024-437

**Kunnanhallitus, 24.03.2025, § 60**

Valmistelijat / lisätiedot:

Anna-Maria Niilo-Rämä, kaavasuunnittelija, anna-maria.niilo-rama@hameenkyro.fi

Liitteet

1 KH24032025_Liite1_Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 3.3.2025

Kaava-alue sijaitsee Kirkonseudun Uskelanniemessä Pappilanjoen suulla, noin 0,5 km kirkolta kaakkoon. Alueen pinta-ala on noin 6,8 ha, josta maa-ala on noin 4,5 ha. Asemakaava koskee kiinteistöjä 108-436-4-143, 108-436-5-19, 108-436-5-20, 108-436-5-55, 108-436-5-56, 108-436-5-120, 108-436-5-123, 108-436-5-124 sekä 108-436-876-1. Katualueen osalta asemakaava koskee myös pientä osaa kiinteistöistä 108-421-5-4, 108-421-5-5 ja 108-436-5-44. Suurin osa maa-alasta on kunnan omistuksessa, Kirkkojärven rannan vesijättöalueet on lunastettu vuonna 2023 ja liitetty tilaan 108-436-4-143 Laivaranta. Vesialue on Uskelan kylän yhteistä vesialuetta.

Alueella on voimassa 27.3.1965 hyväksytty Kirkonseudun rakennuskaava sekä 5.11.1979 ja 15.5.1975 hyväksytyt Kirkonseudun rakennuskaavan muutokset. Asemakaavoissa vanhan paloaseman alue on osoitettu satama-alueeksi, entinen nuorisoseuran kiinteistö yleisten rakennusten korttelialueeksi, jätevedenpumppaamon alue kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialueeksi, Uskelantien ja Laivatien ympäristössä olevat kiinteistöt omakotirakennusten korttelialueeksi sekä rantapuiston itälaita puistoalueeksi. Suurimmalla osalla rantapuistoa ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Ranta-alueelle on laadittu toimintojen sijoittumista ohjaava yleissuunnitelma 2023.

Alue sijaitsee kuntakeskuksen läheisyydessä, mutta rantapuisto on vähäisessä käytössä. Kunnan tavoitteena on asemakaavoituksen kautta Laivarannan sataman ja virkistystoimintojen kehittäminen kuntalaisten yleiseen käyttöön sekä alueen pysäköintijärjestelyjen parantaminen. Entisen paloaseman rakennusten jatkokäyttöä ja tonttijakoa tulee selvittää. Kiinteistön 108-436-5-124 omistajat ovat jättäneet kaavoitusaloitteen kiinteistön muuttamiseksi asuintaloalueeksi. Lisäksi voimassa oleva asemakaava tulee ajantasaistaa muun muassa kiinteistörajat huomioon ottaen. Kaavan tavoitteita voidaan tarkentaa työn edetessä. Kaavan laadinnassa huomioidaan alueen tiedossa olevat kulttuurihistorialliset arvot, lisäselvityksiä laaditaan kaavatyön edetessä tarpeen mukaan.

Alueidenkäyttölain 59 § mukaisesti kunnalla on oikeus periä maanomistajalta tai maan haltijalta kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset, jos asemakaava tai kaavan muutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai maan haltijan aloitteesta. Kaavamuutos kiinteistöllä 108-436-5-124 on AkL 59§ mukainen. Kustannusten osalta voidaan kaavoitusmaksuksi määritellä 1000 euroa. Hakijan on suoritettava asemakaavan laatimisesta tai asemakaavan

muutoksesta perittävä kiinteä palkkio kahdessa erässä siten, että puolet kiinteästä palkkiosta suoritetaan ennen kaavamuutoksenlaadinnan käynnistymistä ja loppuosa palkkiosta ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä. Jos hakija peruu muutoshakemuksen, ei ennakkoon perittyä maksua palauteta. Koska kaavamuutos kuulutetaan muiden alueiden yhteydessä kuulutuskuluja ei peritä aloitteen tekijältä.

Kaavatoimikunta on käsitellyt alueen lähtökohtia, tavoitteita ja käynnistämistä kokouksissaan 15.6.2023 26.10.2023 ja 13.6.2024 ja alueella järjestettävän asukastilaisuuden tarve on tuotu esiin. Kaavoituksen aikataulutavoitteena on valmistella kaavaluonnos ja kaavaehdotus vuonna 2026. Eri kaavoitusvaiheessa järjestetään yleisötilaisuudet osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Kaavahankkeesta on valmistunut kunnan virkatyönä 3.3.2025 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on toimitettu kunnanhallituksen käsiteltäväksi. Pykälän oheismateriaalina on kaavoitusaloite.

**Ehdotus**
Esittelijä: Johanna Rannanjärvi, kunnanjohtaja

Hallitus

1. käynnistää Laivarannan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatimisen osaan Kirkonseudun kortteleista 83 ja 83a, tie- ja puistoalueille sekä osalle kiinteistöjä 108-436-4-143 ja 108-436-876-1.

2. kuuluttaa Laivarannan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vireilletulosta.

3. hyväksyy 3.3.2025 päivätyn Laivarannan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja asettaa sen yleisesti nähtäville osallisten kuulemiseksi. (AkL 63§)

4. päättää, että kaavoitusmaksu kiinteistön 108-436-5-124 osalta on 1000 euroa.

**Päätös**
Hyväksyttiin.

---

**Kunnanhallitus, 05.10.2026, § 182**

Valmistelija / lisätiedot:

Anna-Maria Niilo-Rämä, kaavasuunnittelija, anna-maria.niilo-rama@hameenkyro.fi

Liitteet

1 kh05102026_Liite1_Kaavakartta 2.9.2026
2 kh05102026_Liite2_Kaavaselostus 2.9.2026
3 kh05102026_Liite3_Asemakaavan seurantalomake
4 kh05102026_Liite4_OAS päivitetty 2.9.2026
5 kh05102026_Liite5_Kaavakartta ja määräykset, pienennetty tulostusversio
6 kh05102026_Liite6_Luontoselvitys
7 kh05102026_Liite7_Rakennetun ympäristön selvitys 2026
8 kh05102026_Liite8_Rakennetun ympäristön inventointi Johdanto 2017
9 kh05102026_Liite9_Rakennetun ympäristön inventointi Alue ja kiinteistökortit 2017

10 kh05102026_Liite10_Uskelanniemen kehittämissuunnitelma 2023
11 kh05102026_Liite11_Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista KILVA
12 kh05102026_Liite12_OASvaiheen palaute ja vastineet 2.9.2026

Kunnanhallitus päätti Laivarannan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävilläolosta kokouksessaan 24.3.2025 § 60. Nähtävilläolosta on julkaistu kuulutus UutisOivassa, kunnan ilmoitustaululla ja nettisivuilla 23.4.2025. Alueen maanomistajia, naapureita ja OASissa lueteltuja osallisia on tiedotettu asiasta kirjeitse ja lausuntopyyntö on välitetty viranomaistahoille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 23.4.2025 alkaen koko suunnittelutyön ajan kunnantalon asiointipisteessä ja kunnan kotisivuilla. OASista on pyydetty kaavoituksen alkuvaiheen palautetta 19.6.2025 mennessä. Palautteena saatiin viisi lausuntoa ja neljä mielipidettä. Lausunnoissa esitettiin mm. asemakaavatasoisen rakennetun ympäristön selvityksen laatimista ja kulttuuriympäristön arvojen huomioimista kaavassa. Mielipiteissä tuotiin esille muun muassa venesatamasta aiheutuvat haitat, liikennemäärän lisääntyminen, pysäköintijärjestelyt sekä luonnon ja kulttuuriympäristön huomioiminen. Kaavoituksen käynnistämisestä ja alueelle laaditusta kehittämissuunnitelmasta pidettiin asukastilaisuus vanhalla paloasemalla 10.6.2025, jossa oli läsnä noin 30 osallista. Palaute ja kaavan laatijan vastineet on esitetty liitteessä 12.

Kaava-alue sijaitsee Kirkonseudun Uskelanniemessä Pappilanjoen suulla noin 0,5 km kirkolta kaakkoon. Alueen pinta-ala on noin 6,3 ha, josta maa-ala on noin 4,6 ha. Asemakaavan muutos koskee osia Kirkonseudun kortteleista 83, 83a ja 83b, satama-aluetta, puistoaluetta, katualuetta ja yleiselle jalankululle varattua tiealuetta. Asemakaavan laajennus koskee osaa kunnan omistamasta kiinteistöstä 108-436-4-143 sekä osaa Uskelan kylän yhteisestä vesialueesta 108-436-876-1.

Asemakaavoitus on käynnistetty kunnan aloitteesta rannan vesijättömaiden lunastamisen jälkeen. Alkuperäistä kaava-aluetta on laajennettu yksityisten maanomistajien aloitteesta. Asemakaavan tavoitteena on Laivarannan sataman ja virkistystoimintojen kehittäminen kuntalaisten yleiseen käyttöön, alueen pysäköintijärjestelyjen parantaminen sekä valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristön arvojen vaaliminen. Samalla selvitetään entisten paloaseman ja nuorisoseurantalon jatkokäyttöä sekä asemakaavan ajantasaistamista kiinteistörajat huomioon ottaen.

Asemakaavaratkaisu on pääosiltaan nykytilanteen toteava, suuria muutoksia alueelle ei esitetä. Vesijättöalueiden lunastaminen on mahdollistanut laajemman puistoalueen osoittamisen kaavassa. Laivatien varteen on osoitettu kaksi uutta asuinrakennuspaikkaa, toinen entisen nuorisoseurantalon kiinteistölle ja toinen sitä vastapäätä vanhan paloaseman pohjoispuolelle. Alueella sijaitsevalle kirkkovenekatokselle tulee löytää uusi sijoituspaikka ennen alueen toteuttamista. Vanha paloasema on osoitettu liikerakennusten alueeksi, jolla asuintilat ovat mahdollisia. Uskelantielle on osoitettu aluetta palveleva pysäköintialue ja tien eteläpuolisten kiinteistöjen rajoja on muutettu rakentamisen kannalta tarkoituksenmukaisemmiksi. Lisäksi Miehentien päässä olevien kiinteistöjen puiston puoleista rajaa on siirretty. Puistoalueen ohjeelliset kaavamerkinnät perustuvat Uskelanniemen kehittämissuunnitelmaan 2023.

Alueelle on laadittu luontoselvitys vuonna 2025. Selvityksessä ei esitetty maankäyttösuosituksia alueen luontotyyppeihin, linnustoon, lepakoihin,

viitasammakoihin, sudenkorentoihin tai muuhun lajistoon perustuen. Lepakoiden osalta on todettu, että jos alueen rakennuksia puretaan, on suositeltavaa tarkistaa, käyttävätkö lepakot niitä. Vuonna 2026 valmistuneen rakennetun ympäristön selvityksen perusteella on osoitettu suojeltaviksi rakennuksiksi vanha paloasema, Notko ja Kallela. Myös Notkon pihapiiri on osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi. Alueen pohjoisosa on valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta ja valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Tämän alueen kaavamääräyksissä rakentamisen tulee sopeutua ympäröivään rakennuskantaan, julkisivumateriaalin tulee olla ensisijaisesti puuta ja julkisivuvärityksessä tulee käyttää perinteisiä murrettuja sävyjä.

Kaavassa erillispientalojen korttelialueille AO ja AO-1 on osoitettu 9 rakennuspaikkaa, joiden pinta-ala on yhteensä noin 1,31 ha ja rakennusoikeus 2528 k-m2. AO-alueilla rakennusoikeus rakennuspaikalla on e=0.20 ja AO-1 -alueilla 240 k-m2 asuinrakennukselle sekä 60 k-m2 talousrakennukselle. Liikerakennusten korttelialueen KL-1 pinta-ala on 0,09 ha ja rakennusoikeus 300 k-m2. Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu 2828 k-m2. Kaavassa on osoitettu puistoa VP 1,18 ha, lähivirkistysaluetta VL 1,55 ha, katualuetta 0,32 ha, venesatamaa LV 0,65 ha ja vesialuetta W 1,89 ha.

Kaavatoimikunta on käsitellyt alueen kaavaluonnosta kokouksissaan 22.4.2026 ja 2.9.2026. Valmistunut 2.9.2026 päivätty Laivarannan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnos sekä kaavan valmisteluaineisto on toimitettu kunnanhallituksen käsiteltäväksi. Kaavan laatijana on Nosto Consulting Oy.

**Ehdotus**
Esittelijä: Johanna Rannanjärvi, kunnanjohtaja

Hallitus

1. toteaa tiedoksi saadun kaavoituksen alkuvaiheen palautteet ja hyväksyy niihin laaditut vastineet ja toimenpiteet.
2. hyväksyy 2.9.2026 päivätyn Laivarannan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnoksen sekä kaavan valmisteluaineiston asetettavaksi nähtäville 30 päivän ajaksi varaten osallisille tilaisuuden mielipiteen esittämiseen AKL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti.

**Päätös**
Hyväksyttiin.

**Tiedoksi**
kaavasuunnittelija Niilo-Rämä

Pöytäkirja on julkaistu Hämeenkyrön kunnan yleisessä tietoverkossa (www.hameenkyro.fi) Kuntalain 140 §:ssä säädetyllä tavalla 6.10.2026.

**Tiedoksianto asianosaiselle**

Otteen tarkastetusta pöytäkirjasta oikeaksi todistaa 6.10.2026

Erja-Riitta Myllymäki, hallintopalvelusihteeri

**Muutoksenhakukielto**

§182

**Muutoksenhakukielto**

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

- vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)
- virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)