

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kappolan alueen asemakaava, kaavanumero **2449**

Kaupunkirakennepalvelut / Kaavoitus

FCG Finnish Consulting Group Oy

9.9.2024

Sisällysluettelo

1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	4
1.1	Laadittava suunnitelma	4
1.2	Suunnittelun määrittely ja tavoitteet	5
2	Suunnittelun lähtökohdat	5
2.1	Suunnittelualueen historiaa	5
2.2	Kaavoitustilanne	8
2.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	9
2.2.2	Maakuntakaava	9
2.2.3	Yleiskaava	13
2.2.4	Voimassa olevat asemakaavat	15
2.3	Suunnittelun taustaa	17
2.3.1	Tehdyt selvitykset	22
2.3.2	Kaavoituksen aikana tehtävät selvitykset	23
2.4	Suunnittelualueen nykytila ja edellytykset	23
2.4.1	Maanomistus	23
3	Osallistuminen ja vuorovaikutus	24
3.1	Osalliset	24
3.2	Osallistumismenetelmät	25
3.3	Tiedottaminen kaavoituksen aikana	26
4	Arvioitavat vaikutukset	27
5	Kaavoituksen eteneminen	28
5.1	Vireilletulo	28
5.2	OAS	28
5.3	Luonnos	28
5.4	Ehdotus	28

5.5	Hyväksyminen	29
6	Lisätietoja suunnittelijoilta:	29

Kuvaluettelo

Kuva 1. Asemakaavamuutosalueiden sijainti suhteessa keskustajamaan.....	4
Kuva 2: Karttaotteet suunnittelualueilta vuosilta 1884 ja 1962	6
Kuva 3: Karttaotteet suunnittelualueilta vuosilta 1976 ja 1982	6
Kuva 4: Karttaotteet suunnittelualueilta vuosilta 1989 ja 2023	7
Kuva 5: Vanajanlinnan kartanoalueen sijainti suhteessa suunnittelualueisiin.....	8
Kuva 6: Kaavahierarkia	8
Kuva 7. Ote maakuntakaavasta, johon rajattuna punaisella viivalla asemakaavamuutoksen suunnittelualueet	10
Kuva 8. Ote kantakaupungin yleiskaavasta 2035. Suunnittelualueet on rajattu punaisella.	13
Kuva 9: Eteläosan voimassa oleva asemakaava ja ortoilmakuva (MML). Kaksi pohjoisinta tonttia on rakentunut.	15
Kuva 10: Eteläisen alueen toteutuneita rakennuksia 2022	16
Kuva 11: Visio 2015 suunnitelma	17
Kuva 12: Ote maisemaselvityksestä 2009. Pohjoinen suunnittelualue on rajattu punaisella.....	18
Kuva 13: Ote maisemaselvityksestä 2009. Eteläinen suunnittelualue on rajattu punaisella.....	19
Kuva 14: Kaavarunkosuunnitelma 2009 ja sen havainnekuva.....	20
Kuva 15: Asemakaavaluonnos 2010	20
Kuva 16. Kappolan alueen topografia ja rakennuskanta (Lähtöaineisto: MML ja kaupungin pohjakartta).....	23

Taulukkuuettelo

Ei taulukoita.

1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

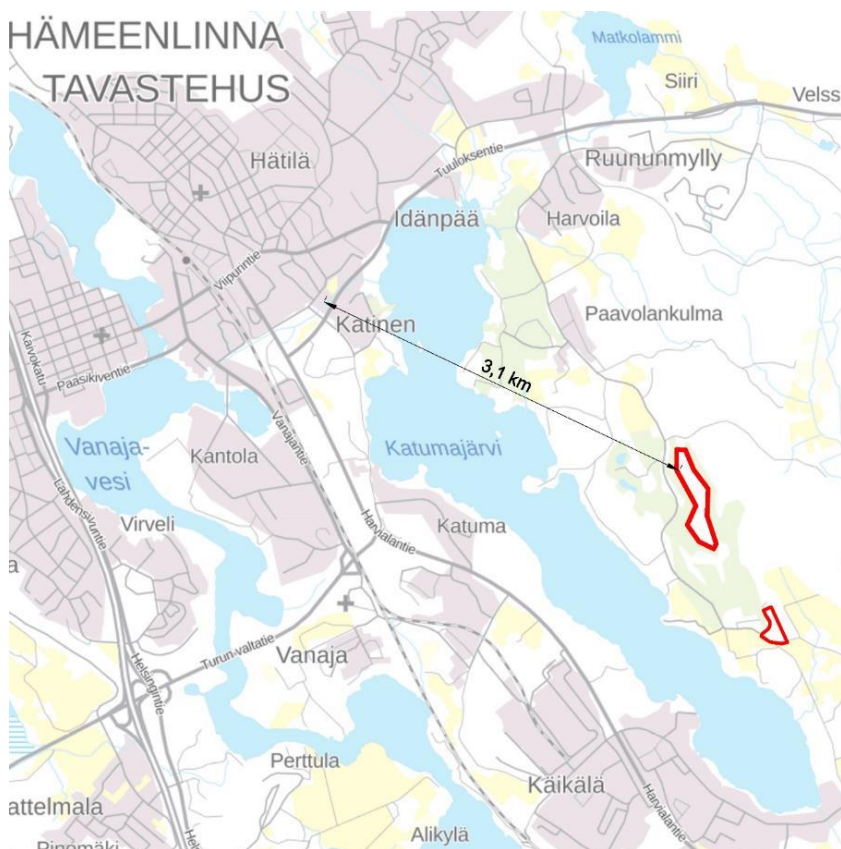
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään, miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Se luo edellytykset vuorovaikutukselle ja osallistumiselle sekä toteutuksen vaikutusten arvioinnille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

Kaavat valmistellaan vuorovaikutuksessa niiden kanssa, joiden oloihin tai etuihin ne vaikuttavat. Heitä ovat esimerkiksi kaava-alueen maanomistajat, asukkaat ja muut ympäristön käyttäjät.

1.1 Laadittava suunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma koskee Kappolan alueen asemakaavaa.

Suunnittelualueiden (2 kpl) koko on yhteensä 12,2 ha ja ne sijoittuvat Vanajanlinnan golfkentän yhteyteen.



Kuva 1. Asemakaavamuuotosalueiden sijainti suhteessa keskustaajamaan

1.2 Suunnittelun määrittely ja tavoitteet

Pohjoisella alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Uudella asemakaavalla pyritään muodostamaan golfkenttäalueen keskelle loma-asuntokortteli, joka sallisi myös vakituisen asumisen.

Eteläisellä alueella Golfklubin itäpuolella on voimassa oleva asemakaava vuodelta 2009; **Kaup. osa 38, kortteli 1 asemakaava**. Tavoitteena on muuttaa kaavaa siten, että kyseisellä alueella olisi mahdollista myös vakituinen asuminen sekä yksittäisten talojen rakentaminen.

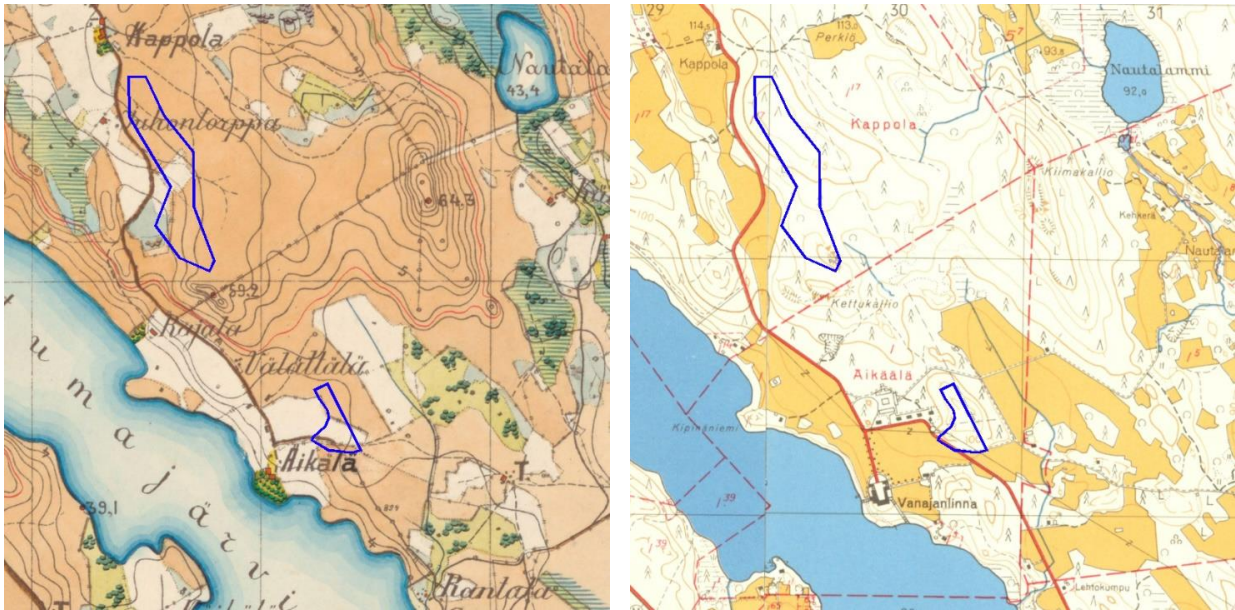
Tavoitteet ovat rakentamisalueiden suhteen yleiskaavan mukaiset ja pääkäyttötarkoituksen suhteen pääosin yleiskaavan mukaiset.

2 Suunnittelun lähtökohdat

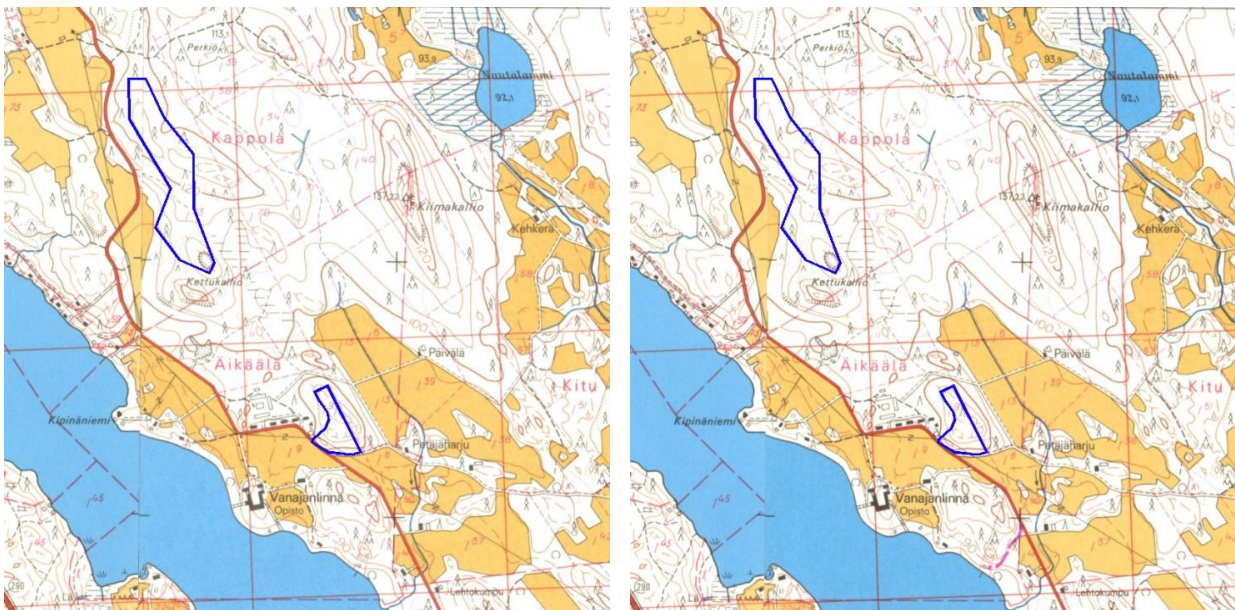
Asemakaavamuutoksen taustalla on tarve kehittää aluetta yleiskaavan mukaisesti matkailukohteena. Myös ympärivuotisen asumisen mahdollistaminen alueella tukee tavoitetta.

2.1 Suunnittelualueen historiaa

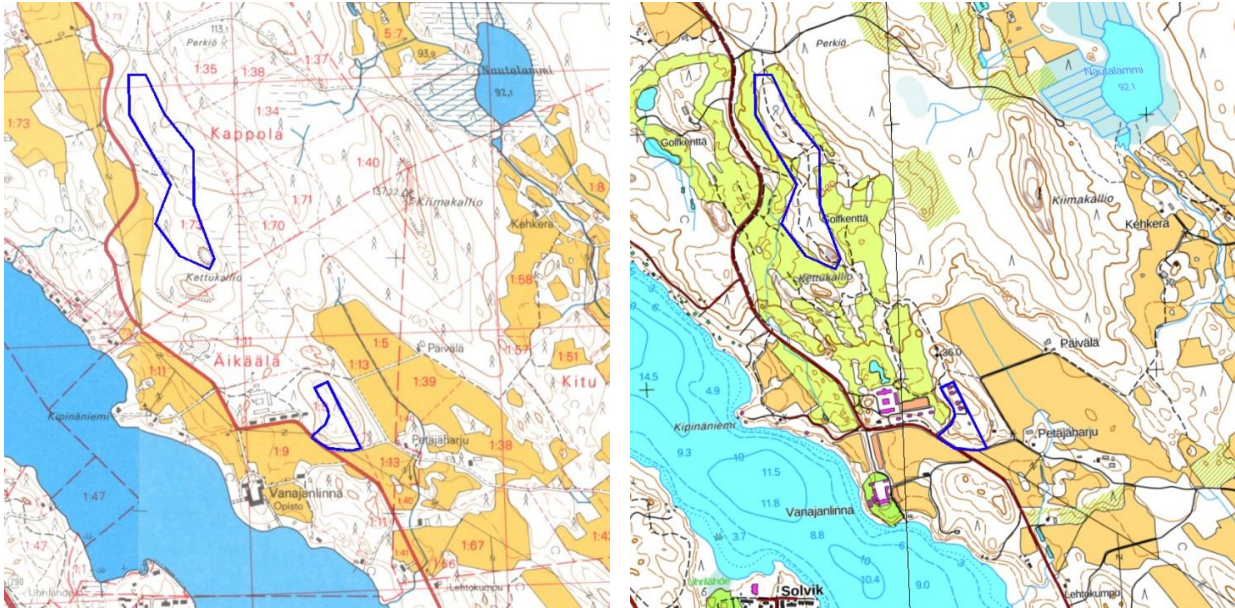
Suunnittelualueet ovat olleet aiemmin pitkään maa- ja metsätalouskäytössä. Pohjoisella alueella sijaitsee 2015 valmistunut Linna Golfin golfkenttäalue. Eteläistä aluetta on rakennettu v. 2009 hyväksytyn asemakaavan mukaisesti.



Kuva 2: Karttaotteet suunnittelualueilta vuosilta 1884 ja 1962



Kuva 3: Karttaotteet suunnittelualueilta vuosilta 1976 ja 1982



Kuva 4: Karttaotteet suunnittelualueilta vuosilta 1989 ja 2023

Vanajanlinna Golf & Country Clubin Linna Golfin -golfkenttä avattiin 2005. Linna Golfin 18-väyläinen kenttä on Suomen ainoa European Tour -tason kenttä, joka on valittu useasti Suomen parhaaksi golfkentäksi. Pohjoinen suunnittelualue on metsäsaareke kentän alueella. Suunnittelualueen myöhempi rakentaminen on huomioitu jo golfkenttäalueen alkuperäisissä, kansainvälisen golfkenttäarkkitehti Tim Lobbin tekemissä suunnitelmissa. Eteläisen suunnittelualueen länsipuolella on [Vanajanlinnan kartanoalue](#) (rakennettu 1919–1924), valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristökohde.



Kuva 5: Golfkenttä



Kuva 6: Vanajanlinnan kartanoalueen sijainti suhteessa suunnittelualueisiin

2.2 Kaavoitustilanne

Asemakaavan muutostyö toteutetaan kaavahierarkian mukaisesti. Tarkemmat kaavat suunnitellaan yleisempien kaavatasojen määräyksiä noudattaen.



Kuva 7: Kaavahierarkia

2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

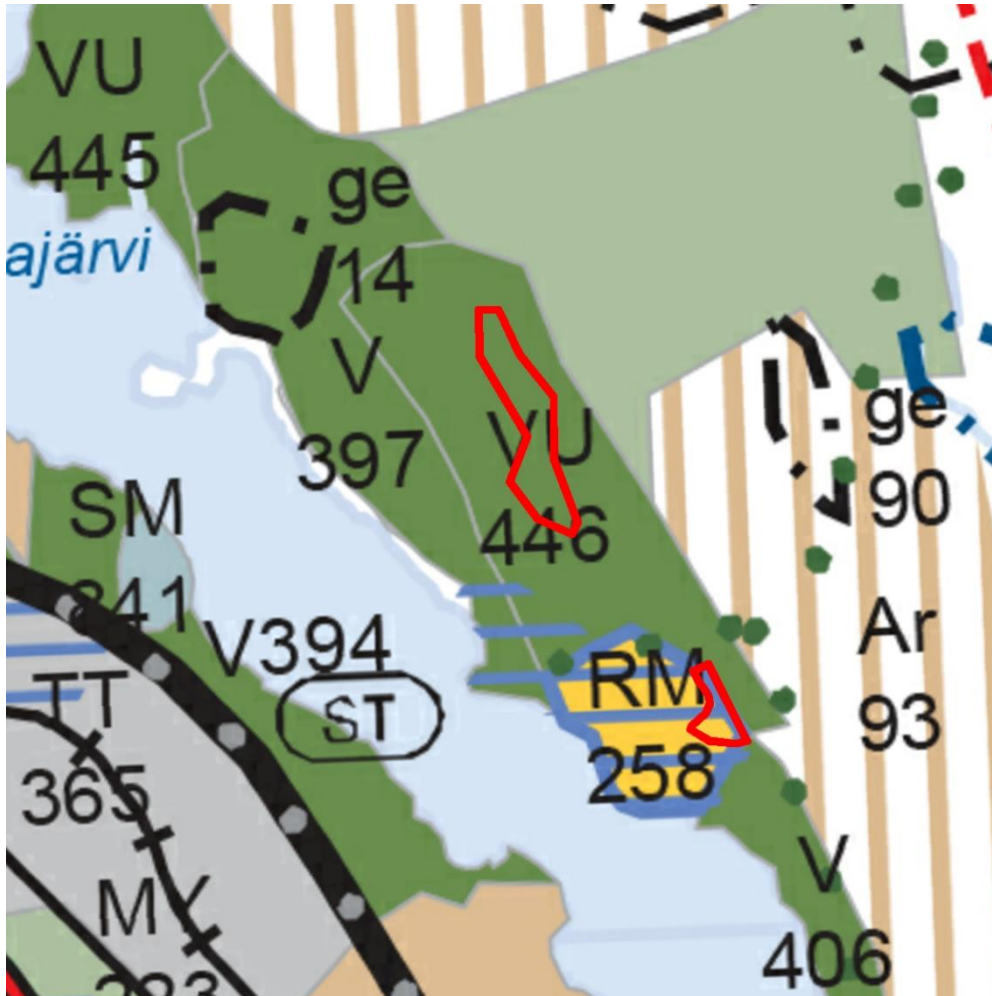
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Ympäristöministeriön määrittelemien alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys
- toimia kaavoituksen ennakoivan ja vuorovaikutteisen viranomaisyhteistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävässä alueidenkäytön kysymyksissä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa

Kappolan alueen suunnittelussa erityisesti korostuva tavoite on valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön turvaaminen.

2.2.2 Maakuntakaava

Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 on tullut voimaan vuonna 2019. Kaavahierarkiassa Hämeen liiton laatima maakuntakaava ohjaa Hämeenlinnan kaupungin laatimia tarkempia kaavatasoja, yleiskaavaa ja asemakaavaa.



Kuva 8. Ote maakuntakaavasta, johon rajattuna punaisella viivalla asemakaavamuutoksen suunnittelualueet

Maakuntakaavassa pohjoisempi suunnittelualue on urheilualuetta **VU**. Sen itäpuolella on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta. Eteläisemmälle alueelle on osoitettu virkistysalueen lisäksi matkailupalvelujen alue **RM** sekä valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Eteläisemmän alueen itäpuolella on taajamatoimintojen reservialue **Ar**. Alueen läheisyydessä kulkee myös ulkoilureitti.

Suunnittelualueita koskevat maakuntakaavan merkinnät ja suunnittelumääräykset:

VU VU Urheilualue

VU - merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittäviä, vapaa-ajan tai matkailun kannalta tärkeitä urheilupalvelujen alueita. Toiminnan laadusta riippuen alueilla on kulkurajoituksia. Alueilla on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee tarpeellisessa määrin ottaa huomioon myös yleisen ulkoilun tarpeet. Häiriötä tuottavien toimintojen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ympäristölle aiheuttamien häiriötekijöiden vähentämiseen.

Rakentamismääräys: Alueelle on sallittua urheilu- ja virkistystoimintoja palveleva rakentaminen.



Matkailupalvelujen alue tai kohde

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät tai sellaisiksi kehitettävät matkailupalvelujen ja lomakeskusten alueet.

Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huomioitava toimintojen sopeutuminen ympäristöön sekä huolehdittava yhdyskuntateknisen huollon järjestämisestä.



Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, rky

Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY, Valtioneuvosto 22.12.2009).

Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa on otettava huomioon arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön turvaaminen. Suunnittelussa, käytössä ja rakentamisessa on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.



Taajamatoimintojen reservialue

Merkinnällä osoitetaan uudet tai taajamatoimintojen alueiksi muuttuvat asumisen, kaupan ja muiden palveluiden, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet liikenne- ja viheralueineen. Alueelle on mahdollista sijoittaa vain merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan

yksiköitä.

Suunnittelumääräys (Ar): Alueen kaavoituksessa ja toteuttamisessa tulee edetä siinä järjestyksessä, että otetaan riittävästi huomioon peruspalvelujen saavutettavuudelle, hyvälle energiataloudelle ja maaperän rakentamiskelpoisuudelle asetettavat kohtuulliset vaatimukset sekä suoritettujen kunnallisteknisten investointien mahdollisimman suuri hyödyntäminen. Alueiden toteuttamisen edellytys on, että alueelle on järjestetty toimivat liikenneyhteydet, mukaan lukien kevyenliikenteen järjestelyt. Aluetta suunnitellaan asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta huolehtimalla joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn liikenneverkkojen kattavuudesta, sujuvuudesta ja turvallisuudesta. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka ottaa huomioon alueen luontaiset ominaisuudet ja piirteet. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.



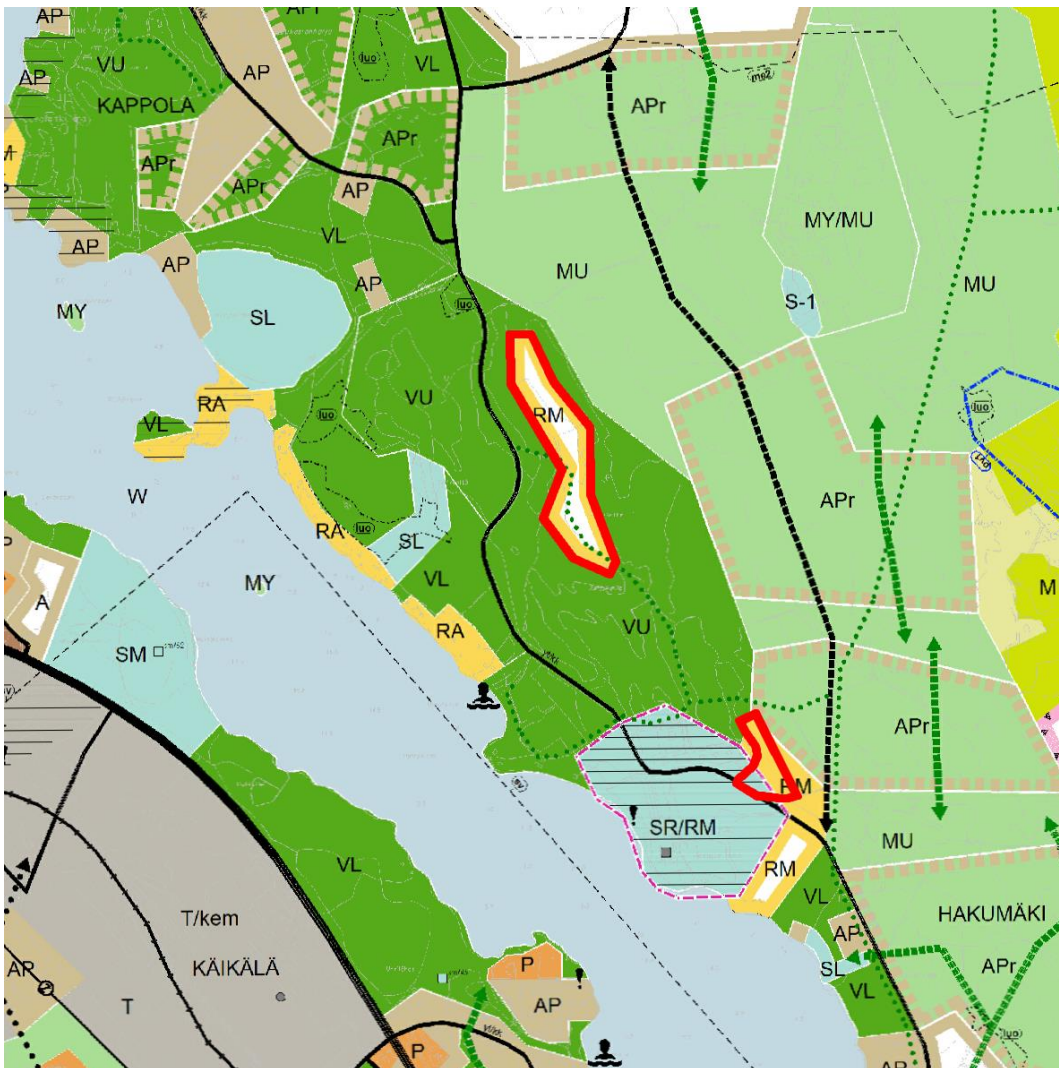
Ulkoilureitti

Ulkoilureittimerkinnällä osoitetaan ohjeellisen ulkoilureitin linja, joka osoittaa reitin yhteystarpeen. Reitin tarkka sijainti toteutumattomien reittiosuuksien osalta tarkentuu toteutuksen yhteydessä. Reitin merkinnällä osoitetaan pääasiassa kesäkäyttöön tarkoitettuja reittiyhteyksiä. Reitteihin liittyy myös toteutettuja talvikäyttöisiä osuuksia sekä toteutettuja hevosvaellusosuuksia.

Suunnittelumääräys: Reitin tarkka sijainti määräytyy toteuttamisen yhteydessä. Ulkoilureitin toteutus koskee reitin vaatimaa reittipohjaa.

2.2.3 Yleiskaava

Hämeenlinnan kantakaupungin oikeusvaikutteinen yleiskaava 2035 määrittelee kantakaupungin yhdyskuntarakenteen ja maankäytön periaatteellisella tasolla. Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi. Yleiskaava on saanut lainvoiman kokonaisuudessaan 2020.



Kuva 9. Ote kantakaupungin yleiskaavasta 2035. Suunnittelualueet on rajattu punaisella.

Yleiskaavassa on pohjoiselle suunnittelualueelle osoitettu matkailupalvelujen alue (RM), joka on värireunuksella osoitettu myös uudeksi/olennaisesti muuttuvaksi alueeksi. Aluetta ympäröi urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU). Eteläinen suunnittelualue on osoitettu RM-alueeksi ja

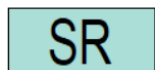
pieni osa siitä myös rakennussuojelualueeksi (SR/RM).

Kantakaupungin yleiskaavan 2035 kaavamerkinnot ja määräykset suunnittelualueilla:



Matkailupalvelujen alue. Alue varataan matkailulle ja siihen liittyville toiminnoille.

Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee vaalia maiseman ominaispiirteitä ja turvata merkittävien luonto- ja kulttuuriarvojen säilyminen.



Rakennussuojelualue.



Ulkoilureitti.

Suunnittelualueita koskevat yleiskaavan yleismääräykset:

Rakennettavaksi merkityt alueet on tarkoitettu asemakaavoitettaviksi. Alueille voidaan kaavoittaa muitakin kuin pääkäyttötarkoituksen mukaisia toimintoja, mikäli ne sopivat alueen luonteeseen eikä niistä aiheudu haittaa pääkäyttötarkoituksen mukaiselle käytölle. Alueiden toteuttamisessa tulee varmistaa viihtyisä, turvallinen ja esteettisesti laadukas ympäristö niin autoilijan, pyöräilijän kuin jalankulkijankin näkökulmasta.

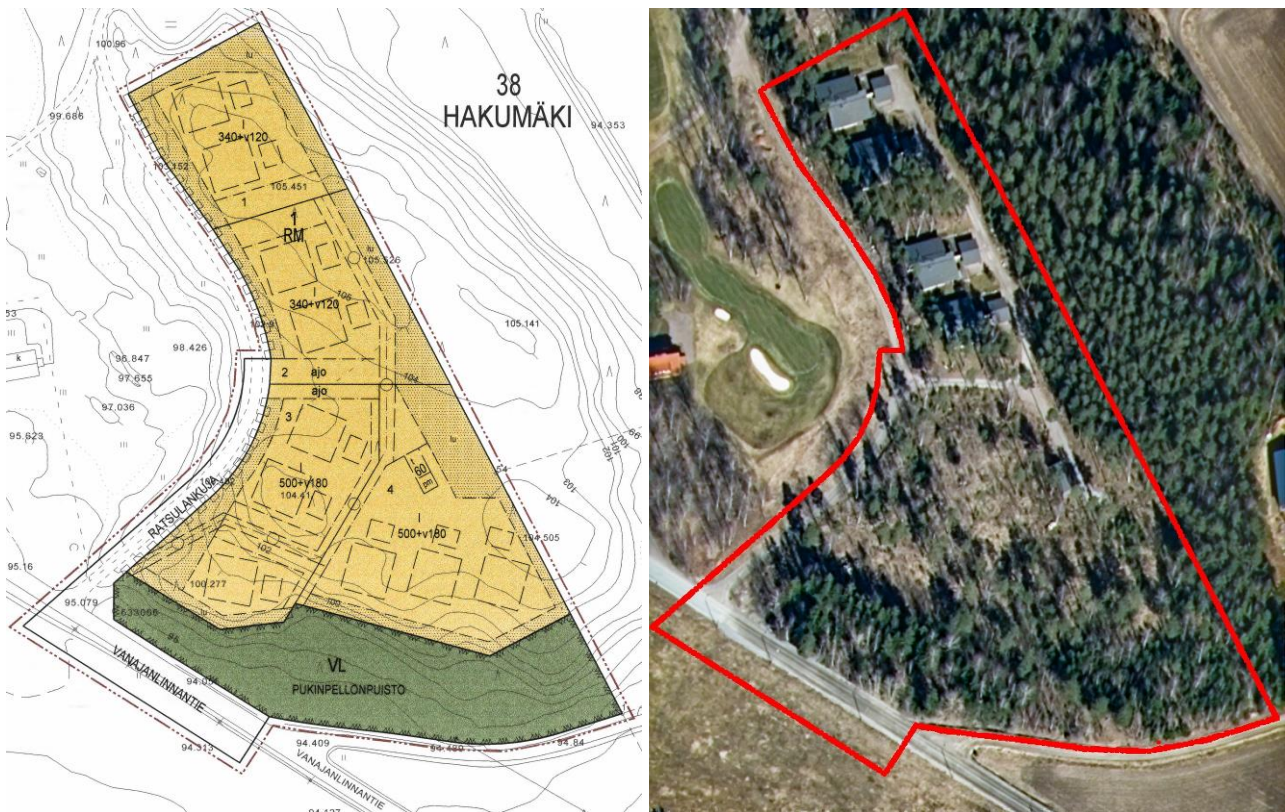
[--]

Asemakaavoituksessa tulee osoittaa alueellisille hulevesien hallintajärjestelmille soveltuvat sijoituspaikat ja mitoitus sekä ohjeistaa kortteli- ja/tai tonttikohtaista hulevesien hallintaa. Asemakaavoituksessa hulevesiselvitykset tulee laatia valuma-alueitasoisesti.

2.2.4 Voimassa olevat asemakaavat

Pohjoisella suunnittelualueella ei ole voimassa olevia asemakaavoja.

Eteläisellä suunnittelualueella on voimassa **38. Kaup.osa, kortt.1 sekä virkistys- ja katualueet**, hyväksytty 7.9.2009 ja voimaantulo kuulutettu 20.10.2009.



Kuva 10: Eteläosan voimassa oleva asemakaava ja ortoilmakuva (MML). Kaksi pohjoisinta tonttia on rakentunut.

Eteläinen alue on voimassa olevassa asemakaavassa Matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta **RM**. Eteläosassa on lähivirkistysaluetta **VL**.

Asemakaavan yleismääräykset:

- Autopaikkoja on toteuttava rakennettua kerrosneliömetriä kohden rm-alueilla 1 ap / 90 k- m2. kuitenkin vähintään 1 ap/ loma-asunto. Erillisen varaston ja katoksen pinta-alaa ei huomioida autopaikkavelvoitetta laskettaessa.
- RM-alueille saa rakentaa enintään 200 k-m2 suuruisia enintään kaksi loma-asuntoa käsittäviä rakennuksia ja näiden lisäksi päärakennuksesta erillisiä katos / varastorakennuksia. Loma-asuntoihin voi liittyä katettuja terasseja, joita ei lasketa rakennusoikeuteen.
- Korttelissa 1 on noudatettava yhtenäistä rakennustapaa ja rakennuslupavaiheessa on esitettävä kokonaissuunnitelma alueen käytöstä.
- Rakennukset tulee tehdä kattokaltevuuden, värityksen ja mittasuhteiden osalta maisemaan soveltuvalla yhtenäisellä tavalla Vanajanlinnan kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokkaan miljööön suunnasta nähtynä.
- Rakennusten pääasiallinen kattomuoto tulee olla harjakatto. Pääasiallinen julkisivumateriaali tulee olla tumman ruskeaksi maalattu tai kuultovärjätty lauta.
- Rakennukset tulee sovittaa maastoon siten, että ei synny yli metrin korkuisia näkyviä sokkeleita. Terrassien alustat tulee verhota esimerkiksi puuristikolla umpinaisiksi.
- Istutettavat tontin osat tulee korttelissa 1 käsitellä yhtenäisellä tavalla käyttäen ympäristöön sopivia puita ja pensaita. Rakennuslupavaiheessa on esitettävä istutussuunnitelma.
- Rakentamattomilla tontin osilla tulee säilyttää olemassa olevaa puustoa.
- Rakennusten ja tien välisellä vyöhykkeellä tulee säilyttää suojapuustoa. Rakennuslupan yhteydessä on esitettävä puustokartoituksen perustuva suunnitelma kaadettavista ja säilytettävistä puista.
- Tonteilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää maastoon tai toissijaisesti johtaa alueen sadevesiviemäriin.

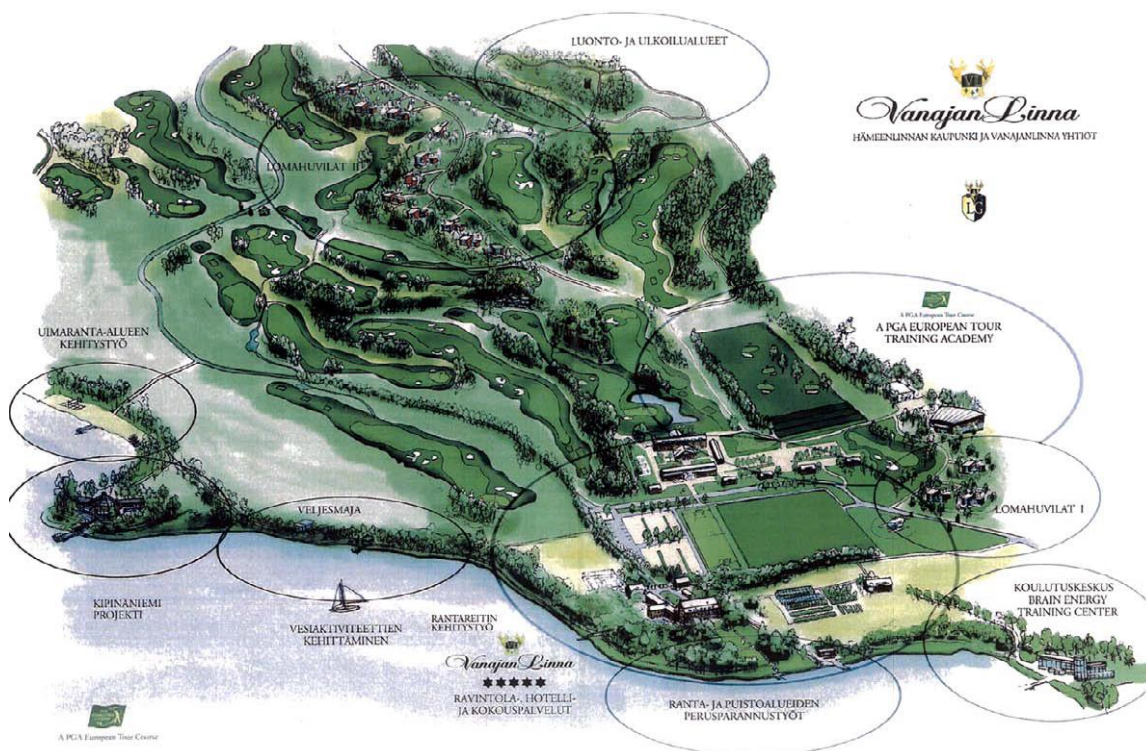


Kuva 11: Eteläisen alueen toteutuneita rakennuksia 2022

2.3 Suunnittelun taustaa

Golfkentän keskellä sijaitsevan pohjoisen alueen kehittämistä matkailun käyttöön on suunniteltu vuodesta 2007 lähtien.

2007 Kaupunginhallitus hyväksyi "**Vanajanlinna Visio 2015**" -kehityshankkeen käynnistämisen ja aiesopimuksen. Kaupunginvaltuusto päätti jatkaa asian käsittelemistä.



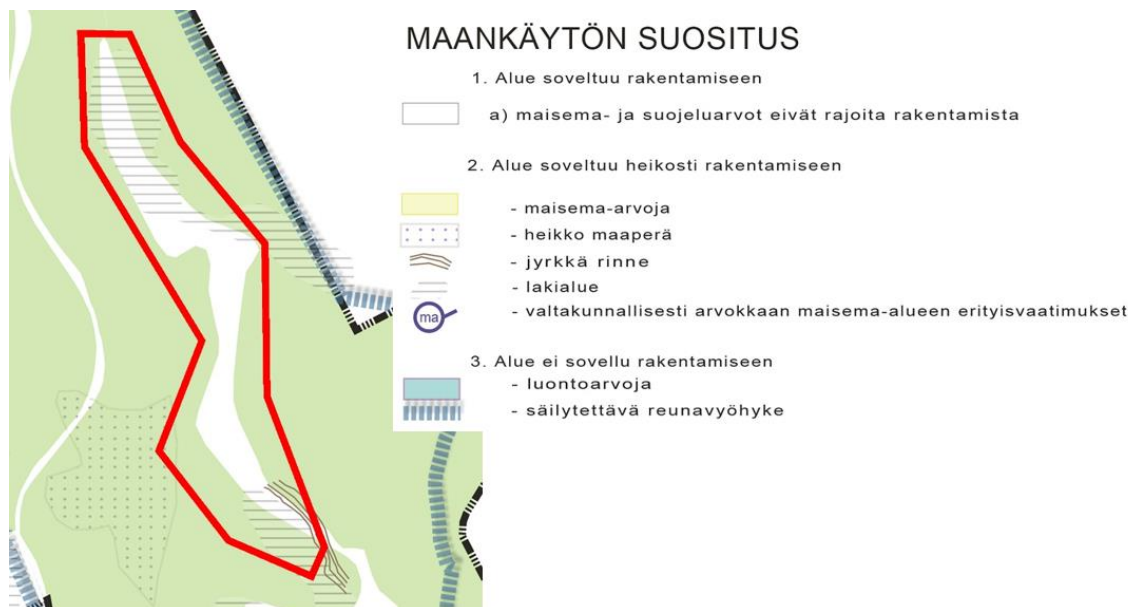
Kuva 12: Visio 2015 suunnitelma

2008 uutisoitiin Hämeenlinnan kaupungin, Vanajanlinna Oy: n, Linna Golf Oy: n ja YIT Rakennus Oy: n kehittämissyhteistyösopimuksesta Visio 2015:n toteuttamiseksi. Visioon sisältyi noin 100 lomarakennusta Vanajanlinnan ja Linna Golfin alueille 5 vuoden aikana. Kaupunki myisi omistuksessaan olevalle alueelle kaavoitettavat vapaa-ajan asuntokorttelit, joihin YIT suunnittelisi, myisi ja toteuttaisi vapaa-ajan asunnot vaiheittain. Asemakaavoitustyö käynnistyisi kevään 2008 aikana, ennakkomarkkinointi syksyllä 2008 ja ensimmäisen vaiheen rakentaminen keväällä 2009. Ensimmäisen vaiheen asuntojen oli tarkoitus olla valmiina golfkaudelle 2010, kun Vanajanlinnassa pelattiin golfin Euroopan mestaruuskilpailut. Tavoitteena oli, että koko hankkeen toteutus olisi valmis vuonna 2015.

Kesällä 2008 alueelle tehtiin **luontoselvitys**. Selvitysalue sisälsi myös nyt kyseessä olevaan kaavamuutokseen kuuluvat alueet. Pohjoisen alueen osalta todettiin seuraavaa:

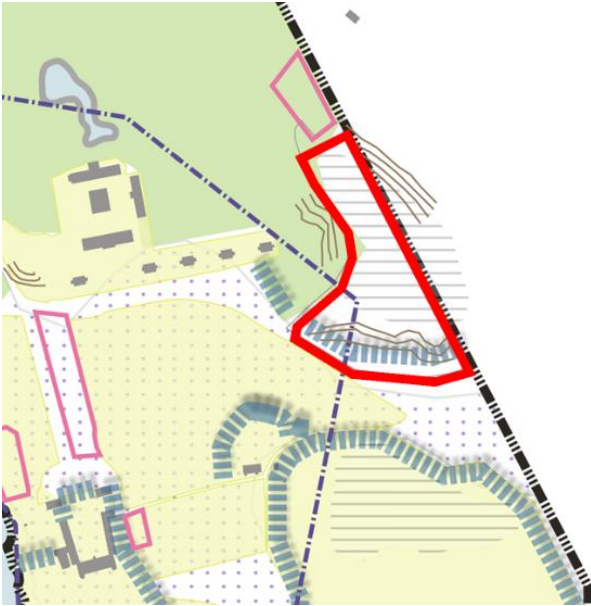
- Metsäluonto suunniteltujen vapaa-ajanasuntojen alueilla on tavanomaista harvennettua ja hoidettua nuorehkoa tai varttunutta talousmetsää. Alueiden luonto ei suosi vaateliiden lajien esiintymistä.
- Alueilla ei ole luonnonsuojelulakikohteita tai metsälaissa määriteltyjä erityisen tärkeitä elinympäristöjä eivätkä niiden ominaisuudet täytä harvinaisten tai edustavien kohteiden tunnusmerkistöä. [---] Lepakoiden elinolot voidaan huomioida jättämällä kaikille suunnitelluille vapaa-ajanasuntojen rakennusalueille puukujanteita tai puustoisia vyöhykkeitä. Lepakot hyödyntävät tällaisia maiseman linjamaisia rakenteita suunnistautuessaan kaikuluotausäänensä avulla. Varsinkaan kaikuluotausääneltään hiljaiset lajit, kuten siipat ja korvayökkö, eivät mielellään ylitä aukeita ympäristöjä, joissa niiden on vaikea muodostaa käsitystä ympäröivän maiseman rakenteesta¹.

2009 valmistui **maisemaselvitys**. Selvitysalue sisälsi myös nyt kyseessä olevaan kaavamuutokseen kuuluvat alueet. Pohjoisen alueen osalta todettiin seuraavaa: ”Lakialuetta ja pieneltä osin jyrkkää rinnettä. Alue soveltuu rakentamiseen, maisema- ja suojeluarvot eivät rajoita rakentamista”.



Kuva 13: Ote maisemaselvityksestä 2009. Pohjoinen suunnittelualue on rajattu punaisella.

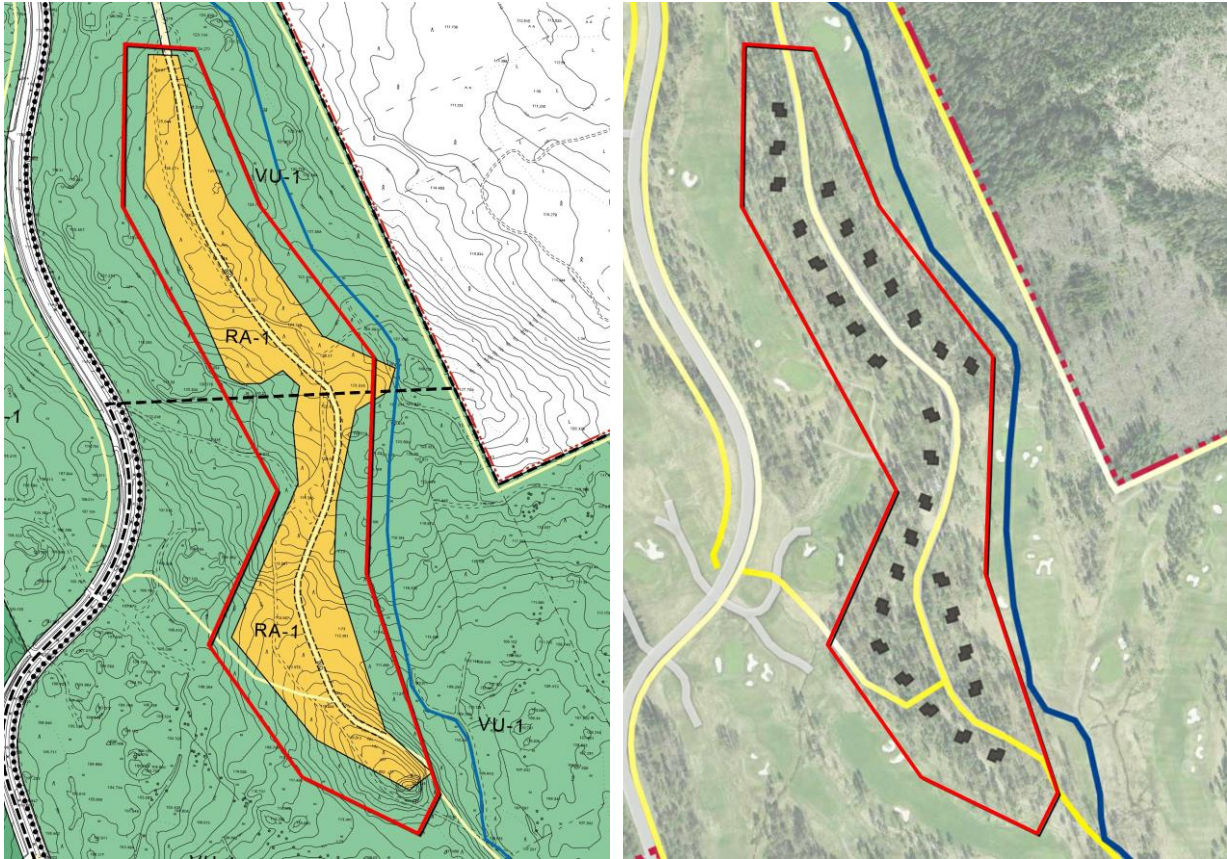
¹ Alueelle tehtiin **Hämeenlinnan Kappolan lepakkoselvitys vuonna 2023** (Faunatica / Ville Vasko). Alueen rakentamisessa ei selvityksen tulosten perusteella tarvitse huomioida lepakoita.



Kuva 14: Ote maisemaselvityksestä 2009. Eteläinen suunnittelualue on rajattu punaisella.

Eteläiselle suunnittelualueelle on maisemaselvityksessä 2009 merkitty ”lakialue”, ”jyrkkä rinne” ja ”säilytettävä reunavyöhyke”. Vaaleanpunaisella rajattu alue eteläisen suunnittelualueen pohjoispuolella on alue, jolla on ”tarve maisemasuunnitelmalle”.

2009 valmistui kaavarunkosuunnitelma, jossa pohjoinen suunnittelualue on loma-asuntojen korttelialuetta RA-1 ja alueen halki kulkee ohjeellinen ajoyhteys.



Kuva 15: Kaavarunkosuunnitelma 2009 ja sen havainnekuva

2010 valmistui asemakaavaluonnos, joka sisälsi myös nyt kyseessä olevan asemakaavan pohjoisen osa-alueen. Pääkäyttötarkoitusmerkintä oli RM: ” Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa enintään kaksiasuntoisia loma-asuinrakennuksia. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä kokonaissuunnitelma alueen toteutuksesta”.



Kuva 16: Asemakaavaluonnos 2010

Vuoden **2010** jälkeen hanke ei ole edennyt.

2020 sai Hämeenlinnan kantakaupungin **osayleiskaava 2035** lainvoiman.

Kaupunginhallituksen kokouksessa 6.6.2022 § 267 hyväksyttiin vuokralla olleiden maa-alueen myynti Linna Golf Oy:lle ja yrityksen kehittämissuunnitelma.

1.9.2022 allekirjoittivat Hämeenlinnan kaupunki ja Linna Golf Oy **asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen** koskien kiinteistöä 109-410-1-73 **Kappola**, pinta-ala 9,69 ha.

Sopimuksella sovittiin alueen asemakaavan käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista. Linna Golf Oy: n sopimukseen kirjattuna tavoitteena on tehdä RM-alueelle vapaa-ajan asumisen asemakaava, joka sallisi myös vakituisen asumisen. Sopimus ei kuitenkaan sido kaupunkia kaavoittajana. Mikäli kaupunki toteaa asemakaavan laatimiselle olevan edellytyksiä, kaupunki laatii asemakaavaehdotuksen ja esittää sen kaupunkirakennelautakunnalle käsiteltäväksi. Linna Golf Oy on sopimuksella sitoutunut maksamaan kaupungille asemakaavan valmistelusta ja laatimisesta aiheutuvat kustannukset kaupunginvaltuuston määrittelemän taksan mukaisesti. Aiheutuneet kustannukset veloitetaan myös siinä tapauksessa, että kaavoitus keskeytyy hakijasta johtuvista syistä.

Mahdollisen asemakaavaehdotuksen lautakuntakäsittelyn jälkeen Kaupunki ja Linna Golf Oy pyrkivät neuvottelemaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen **maankäyttösopimuksen**. Maankäyttösopimuksella sovitaan alueen rakentamisen kustannuksista.

Asemakaava on tullut vireille vuoden 2023 kaavoituskatsauksen yhteydessä . Kaavoituskatsaus kuulutettiin 1.2.2023.

20.12.2022 kaupungin ja hanketoimijan kesken pidetyssä aloitusneuvottelussa päätettiin kaavamuutokseen liittää mukaan myös **eteläinen osa-alue**. Sen osalta tavoitteena on muuttaa kaavaa siten, että siellä olisi mahdollista vapaa-ajan asumisen lisäksi myös vakituinen asuminen ja yksittäisten talojen rakentaminen. Kaupunki on saanut asemakaavan muutoshakemukset eteläisestä osa-alueesta. Tontteja 109-38-1-2 ja 109-38-1-1 koskeva hakemus on tullut Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Vanajanlinna Villas 1:ltä 15.5.2023. Tontteja 109-38-1-3 ja 109-38-1-4 koskeva hakemus on tullut As Oy Riihimäen Suokylältä 3.5.2023.

2.3.1 Tehdyt selvitykset

Aluetta on käsitelty eri näkökulmista useissa eri selvityksissä

Asemakaavoituksen 2010 yhteydessä luetellut lähtöaineistoselvitykset:

- Katumajärven itäpuolen kasvillisuuskartoitukset vuosina 1998–1999, Jutila, Ranta, Seppälä ja Tapola. Ympäristöosaston julkaisuja 10, 2000. Hämeenlinnan kansanterveystyön kuntayhtymän ympäristöosasto.
- Hämeenlinnan Katumajärven tila ja kuormitus, Jutila ja Salminen. Hämeenlinnan seudullisen ympäristötoimen julkaisuja 2, 2006.
- Katumajärven hulevesikuormitus ja sen vähentäminen, Jutila ja Kesäniemi. Hämeenlinnan seudullisen ympäristötoimen julkaisuja 2, 2006.
- Järki-hankkeen järvien hoito ja käyttösuunnitelmat, Jutila. Hämeenlinnan seudullisen ympäristötoimen julkaisuja 10, 2006.
- Hämeenlinnan kaupungin liito-oravaselvitys vuonna 2005, Metsänen Timo. Ympäristöosaston monisteita. Luonnos.
- Rakennettu kulttuuriympäristö. Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt. Museoviraston rakennushistorian osaston julkaisuja 16. Ympäristöministeriö ja Museovirasto, Helsinki 1993.
- Rakennettu Häme. Maakunnallisesti arvokas rakennusperintö. Hämeen liitto, 2003. Kyliä ja kortteleita. Hämeenlinnan ja Hattulan rakennuskulttuuriselvitys.
- Hattulan kunta ja Hämeenlinnan kaupunki, 2003.
- Arkeloginen inventointi Hämeenlinnan Katumajärven itäpuolisen osayleiskaavan alueella on tehty 26.-27.6.2005. Alueelta ei löydetty muinaismuistolain rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä

Asemakaavaluonnosta 2010 varten tehdyt selvitykset:

- Luontoselvitys 2008 (kaavoituststo, Honkala, Kyheröinen)
- Maisemaselvitys 2009 (Airix)
- Kaavarunkosuunnitelma 2009 (Kaavoituststo & Airix)

2020 lainvoiman saanut Hämeenlinnan kantakaupungin **osayleiskaava 2035** selvityksineen

- Kyliä ja kortteleita - Hämeenlinnan ja Hattulan rakennuskulttuuriselvitys (Lauri Putkonen, 2003)
- Rakennettu Häme – Maakunnallisesti arvokas rakennusperintö, Hämeen liitto 2003
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY, Museoviraston laatima inventointi 2010 (http://www.rky.fi/read/asp/r_default.aspx)

2023 laadittu lepakkoselvitys

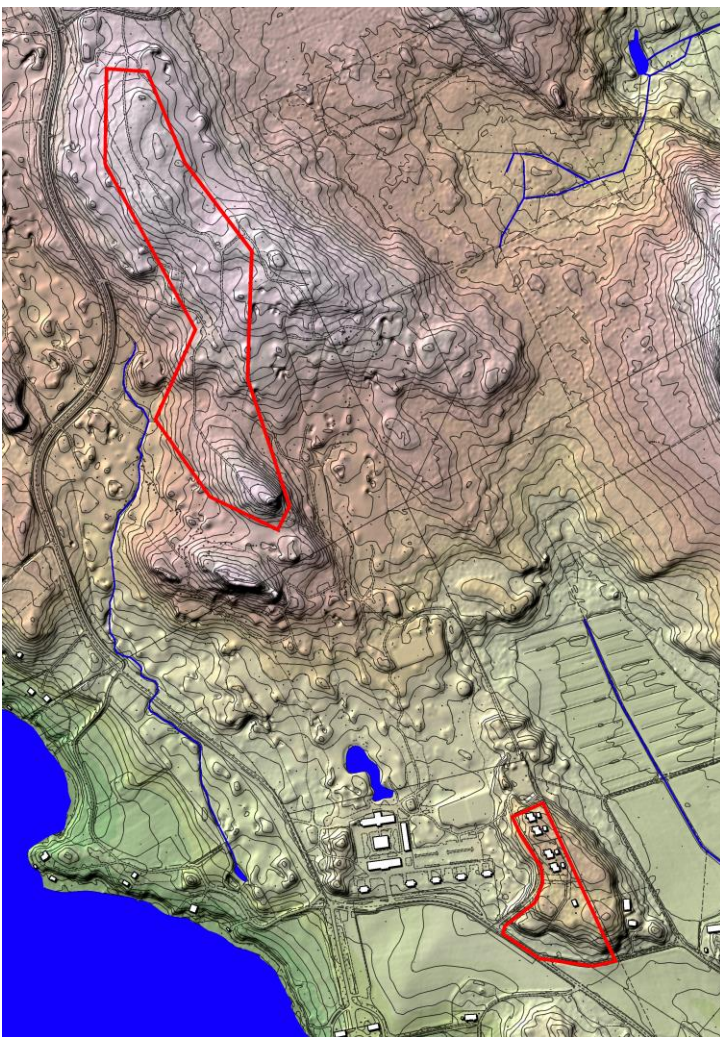
- Kappolan lepakkoselvitys 6.9.2023, Faunatica raportteja 23/2023

2.3.2 Kaavoituksen aikana tehtävät selvitykset

- Lepakko
- Hulevesi
- Hämeen kylmäkukka ja Kangasvuokko

2.4 Suunnittelualueen nykytila ja edellytykset

Maasto golfkentän alueella on kumpuilevaa ja harjanteista, laskien lounaaseen kohti Katumajärveä. Suunnittelualueet sijoittuvat maaston korkeammille kohdille.



Kuva 17. Kappolan alueen topografia ja rakennuskanta (Lähtöaineisto: MML ja kaupungin pohjakartta)

2.4.1 Maanomistus

Alue on pääosin Hämeenlinnan kaupungin omistuksessa, eteläinen osa kahden eri kiinteistöyhtiön omistuksessa.

3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaavat valmistellaan vuorovaikutuksessa niiden kanssa, joiden oloihin tai etuihin ne vaikuttavat. Kaavoituksesta tiedottamisesta, osallistumisesta ja viranomaisten yhteistyöstä säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa.

3.1 Osalliset

Kaavoitushankkeen osallisia ovat mm.

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat, kaupunkilaiset ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
- verkostojen haltijat
 - Hämeenlinnan Seudun Vesi Oy
 - Elenia Verkko Oy
 - teleoperaattorit
- asiantuntijaviranomaiset
 - Hämeen elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus
 - Hämeen liitto
 - Hämeenlinnan kaupunginmuseo (alueellinen vastuumuseo)
 - Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- kaupungin toimialat
 - tontti- ja mittauspalvelut
 - infrasuunnittelu
 - rakennuttamisen, rakentamisen ja kunnossapidon palvelut
 - rakennusvalvonta
 - terveysvalvonta
 - ympäristönsuojelu

Asemakaavanmuutoksesta päättää kaupunginvaltuusto.

3.2 Osallistumismenetelmät

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavamuutoksen valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa kaavaproessin ajan siihen saakka, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Mielipiteet kirjataan kaavaselostukseen.

Kirjalliset mielipiteet voi;

- lähettää osoitteeseen Kaupunkirakennepalvelut, PL 84, 13000 HÄMEENLINNA
- viedä palvelupiste Kastelliin, Wetterhoffinkatu 2, arkena auki klo 9-16
- lähettää sähköpostilla kaupunkirakenteen kirjaamoon:
kaupunkirakenne@hameenlinna.fi

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tietoa kaava-alueelta otetaan vastaan koko kaavoitusproessin ajan. Tapaamisaika sovitaan etukäteen: Marja Suutari, marja.suutari@hameenlinna.fi, puh. 040 869 6443.

3.3 Tiedottaminen kaavoituksen aikana

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan muutokseen liittyvä materiaali on nähtävillä sekä kommentoitavissa koko hankkeen ajan kaavaehdotuksen nähtävilläoloon saakka seuraavissa paikoissa:

- verkkosivut www.hameenlinna.fi/kaavoitus > Vireillä olevat asemakaavat > kaavan nimi (akm nro xxxx)
- Lyhytosoite suoraan vireillä oleviin kaavoihin: www.hameenlinna.fi/kaavat
- Hankkeen valmistelija on tavattavissa erikseen sovittuna aikana kaavoituksen toimistolla Wetterhoffinkatu 2, 2. kerroksessa
- Eriksen ilmoitettavina nähtävilläoloaikoina kaava-aineisto on tutustuttavissa myös palvelupiste Kastellissa, Wetterhoffinkatu 2, arkena auki klo 9 -16

Kaavaluonnoksen ja -ehdotuksen nähtäville tulosta kuulutetaan myös Kaupunkiuutisissa.

4 Arvioitavat vaikutukset

Vaikutuksia arvioidaan useassa eri yhteydessä kaavam muutoksen prosessin aikana. Suunnittelijat arvioivat vaikutuksia eri vaiheissa osana suunnittelutyötä. Tarvittaessa voidaan laatia erillisiä vaikutusselvityksiä. Kaavam muutoksen luonnosvaiheessa ja ehdotusvaiheessa vaikutukset arvioidaan kootusti ja ne pyritään avaamaan kaavaselostuksessa. Tieto kaavan vaikutuksista syventyy ja täydentyy prosessin edetessä.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset. Mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset;

- ihmisten elin oloihin ja elinympäristöön,
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön,
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Asemakaavaprosessin yhteydessä selvitetään ja arvioidaan erityisesti vaikutuksia

- maiseman ominaispiirteisiin
 - luonto- ja kulttuuriarvoihin
-

5 Kaavoituksen eteneminen

5.1 Vireilletulo

- Kaavoitus on tullut vireille 1.2.2023

5.2 OAS

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kaavoitustyön ajan osoitteessa www.hameenlinna.fi/kaavoitus.
- OAS sisällöstä on mahdollisuus esittää mielipiteitä aina kaavaehdotuksen valmistumiseen asti.

5.3 Luonnos

- Kaupunkirakennelautakunta päättää kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta alkusyksyllä 2023
- Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta kuulutetaan Kaupunkiuutisissa ja sähköisellä ilmoitustaululla
- Kaavaluonnos on nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (väh. 14 vrk), jonka aikana kaikilla kuntalaisilla ja osallisilla on mahdollisuus jättää mielipide kaavaratkaisusta
- Aineisto on nähtävillä verkkosivuilla www.hameenlinna.fi/kaavoitus ja palvelupiste Kastellissa
- Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja verkostonhaltijoilta

5.4 Ehdotus

- Kaavaehdotus esitellään kaupunkirakennelautakunnalle alkusyksystä 2024.
 - Kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta (väh. 30 vrk) kuulutetaan Kaupunkiuutisissa sekä ilmoitetaan verkkosivuilla www.hameenlinna.fi/kaavoitus ja kirjeellä naapureille.
 - Kaikilla kuntalaisilla ja osallisilla on mahdollisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta nähtävilläolon aikana, viranomaisilta pyydetään lausunnot.
 - Kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa tai selostuksessa, joka löytyy kaavan verkkosivulta www.hameenlinna.fi/kaavoitus.
 - Mahdolliset muistutukset ja lausunnot käsitellään kaupunkirakennelautakunnassa.
-

5.5 Hyväksyminen

- Kaupunkirakennelautakunta käsittelee kaavaehdotuksen (mikäli muistutukset tai lausunnot antavat siihen aihetta) ja ehdottaa edelleen kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle kaavaehdotuksen hyväksymistä.
- Kaupunginvaltuusto päättää asemakaavan hyväksymisestä vuoden 2024 loppupuolella.
- Tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävillä olon aikana.
- Valitusaika 30 vrk kaupunginvaltuuston päätöksen julkipanosta.
- Kaava tulee voimaan kuulutuksella.

6 Lisätietoja suunnittelijoilta:

Kaupunkirakennepalvelut

Sähköpostit muotoa etunimi.sukunimi@hameenlinna.fi

Marja Suutari

kaavasuunnittelija

puh. 040 869 6443

marja.suutari@hameenlinna.fi

Jari Mettälä

kaavoituspäällikkö

puh. 050 454 4292

jari.mettala@hameenlinna.fi

Kaavoitusta tukevat asiantuntijat

kaavaa laativa konsultti

FCG Finnish Consulting Group / arkkitehti YKS-656 Tuomo Järvinen

puh. 040 753 1524

tuomo.jarvinen@fcg.fi
