

Kappolan asemakaava

Valmisteluvaiheen vuorovaikutusraportti

HANKE

Suunnittelualueita on kaksi ja ne sijoittuvat Vanajanlinnan golfkentän yhteyteen. Suunnittelualueiden koko on yhteensä 12,2 ha.

Alueen ensimmäinen asemakaava laaditaan Linna Golfin kentän keskellä olevalle metsäiselle harjanteelle. Suunnittelualue koskee osaa kiinteistöstä 109-410-1-73. Uudella asemakaavalla pyritään muodostamaan loma-asuntokortteli, joka sallisi myös vakituisen asumisen.

Asemakaavamuutos koskee nykyisen asemakaavan nro 2432 aluetta. Muutosalue sijaitsee golfklubin itäpuolella, Ratsulankujan varressa. Tavoitteena on muuttaa kaavaa siten, että kyseisellä alueella olisi mahdollista myös vakituinen asuminen.



Kuva 1: Kaava-alueiden sijainti

VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN

Hämeenlinnan kaupunkirakennelautakunta päätti Kappolan Linna Golfin kaavaluonnoksen nähtävilepanosta 13.12.2023.

MRA 30 mukainen mielipiteen esittäminen kaavaa valmisteltaessa toteutettiin asettamalla valmisteluaineisto nähtäville 21.12.2023 - 31.1.2024 (41 vrk). Asiakirjoihin oli mahdollista tutustua kaupungin internet-sivuilla www.hameenlinna.fi/kaavoitus¹ sekä palvelupiste Kastellissa Wetterhoffinkatu 2.

Nähtävilläolo kuulutettiin Hämeenlinnan Kaupunkiuutisissa keskiviikkona 20.12.2023. Naapureita tiedotettiin lisäksi kirjeitse. Lausuntopyyntöt (pyynnön sai ottaa tiedonantona, mikäli mitään erityistä lausuttavaa ei ole) lähetettiin:

- Hämeen ELY-keskus
- Hämeenlinnan kaupunginmuseo
- Hämeen liitto
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Elenia Verkko Oy
- HS-Vesi Oy
- Loimua Oy
- DNA
- Elisa
- Telia
- kaupungin eri yksiköt

Lausunto tai muu kannanotto pyydettiin lähettämään mieluiten sähköpostilla kaupunkirakenne@hameenlinna.fi tai marja.suutari@hameenlinna.fi.

Suulliset ja kirjalliset mielipiteet hankkeesta pyydettiin esittämään Kastellin palvelusteeseen, suunnittelijalle, sähköpostitse kaupunkirakenne@hameenlinna.fi tai osoitteella Hämeenlinnan kaupunki, Kaavoitus, Wetterhoffinkatu 2, 13100 Hämeenlinna 31.1.2024 klo 16.00 mennessä.

¹ <https://www.hameenlinna.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/vireilla-olevat-kaavat/>

PALAUTE

Palautteena saatiin 5 lausuntoa ja 2 mielipidettä (toisessa useita allekirjoittajia).

Hanke	1
Valmisteluvaiheen kuuleminen.....	2
Palaute	3
Lausunnot.....	4
ELY-keskus (Häme)	4
HS-Vesi (Hämeenlinnan Seudun Vesi Oy).....	7
Loimua Oy.....	7
Rakennusvalvonta	7
Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo	9
Mielipiteet.....	11
Henkilö A.....	11
Ryhmä A.....	13
Toimenpiteet palautteen johdosta	15

Palautteista on poimittu raporttiin oleellinen osa, suorat lainaukset ovat *kursiivilla*.

Vastine on kirjoitettu sinisellä tekstillä.

Yksityishenkilöiden henkilö- ja osoitetiedot on poistettu.

LAUSUNNOT

ELY-KESKUS (HÄME)

Asemakaavaluonnoksessa esitetty kaavaratkaisu ei ota kantaa siihen missä määrin RA-1 alueelle on tarkoituksenmukaista sijoittaa vakituista asumista. Asemakaavaluonnos mahdollistaa laajimmillaan molempien korttelialueiden toteuttamisen vakituksena asumisena. Kaavaehdotusta valmisteltaessa tulee huomioida, että näin laajamittainen vakituinen asuminen ei ole yleiskaavan tavoitteiden mukaista. Mikäli asemakaava poikkeaa sitä ohjaavasta yleiskaavasta, tulee poikkeaminen perustella riittävästi ja lisäksi poikkeamisen osalta tulee ottaa huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n ja 39 §:n vaatimukset.

Vastine: Loma- ja vakituksen asumisen ero on kaventunut, ulkoisesti ja teknisesti tämän päivän loma-asunnot eivät juuri poikkea vakituisista asunnoista. Lähtökohtaisesti alueen pääkäyttötarkoitus on golf-toimintaan liittyvä loma-asuminen, mutta mikäli halukkaita asukkaita löytyy, ei se ole ristiriidassa matkailutoiminnan kanssa. On todennäköistä, että alueelle mahdollisesti muuttavat haluavat erityisesti hyödyntää golfkentän palveluja.

Suunnittelualueita koskee yleiskaavan yleismääräys:

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 viihtyisyä, turvallinen ja esteettisesti laadukas ympäristö niin autoilijan, pyöräilijän kuin jalankulkijankin näkökulmasta.

Rakentaminen sijoittuu yleiskaavassa rakentamiselle varatulle alueelle. Alueen läheisyyteen pohjois-, itä- ja kaakkoispuolelle on varattu yleiskaavassa suuria vakituksen asumisen reservialueita. Vanajanlinnantien alkupäähän, runsaan kilometrin päähän alueen pohjoispuolelle, kaavoitetaan parhaillaan 140 vakituksen asumisen tonttia. Alue ympäristöineen on Hämeenlinnan laajentumisaluetta. Asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen.

Asemakaava istuu yhdyskuntarakenteeseen toimivasti, taloudellisesti ja ekologisesti kestävästi hyödyntäen olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Asumisen tarpeet ja palvelut ovat saatavissa suhteellisen läheltä, alue on taajama-alueen reunaa, keskustaan on n. 5 km. Liikennöinti on järjestettävissä hyväkuntoiseen Vanajanlinnantiehen tukeutuen. Tien varrella on pitkällä osalla erillinen jalankulku-pyörätie, jota suunnitellaan jatkettavaksi vielä pidemmälle pohjoiseen. Joukkoliikenneverkko laajenee alueen läheisyyteen, kun ympäristön asumisen reservialueet otetaan käyttöön. Energia-, vesi- ja jätehuolto on järjestettävissä jatkamalla olevaa verkostoa pohjoisen suunnasta. Samalla sillä suunnalla Vanajanlinnantien ympäristössä jo oleva asutus saadaan verkoston piiriin. Alueen ympäristö- ja luontoarvot ovat selvillä ja alue on toteutettavissa talouden kannalta kestävällä tavalla. Alueella on mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja tasapainoiseen elinympäristöön. Golfin lyöntisektorit eivät suuntaudu alueelle, harhalyönteihin voidaan varautua turvaverkoilla. Alueen rakentaminen on eduksi kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksille. Alueelle suunnitellusta toiminnasta ei aiheudu merkittäviä ympäristöhaittoja. Rakentaminen ei uhkaa lähiympäristön rakennetun ympäristön arvoja ja sopeutuu maisemaan. Alueella ei ole todettu merkittäviä luontoarvoja, joihin rakentamisella olisi vaikutusta. Biologi tarkistaa, onko alueella Hämeen kylmäkukkaa tai Kangasvuokkoa kukinta-aikaan toukokuussa 2024. Ympäristössä on virkistytymiseen soveltuvaa aluetta runsaasti.

Hanke ei poikkea yleiskaavasta merkittävästi ja toteuttaa MRL 42 ja 39 vaatimuksia.

Huomioita kaavaratkaisusta

Yleistä

Kaavaratkaisu on pohjoisosan osalta asemakaavaksi yleispiirteinen ja rakentamista ohjataan yleismääräyksillä. Jatkosuunnittelussa on syytä kiinnittää huomiota piha-alueiden, pysäköinnin, alueen sisäisen liikenteen sekä viher- sekä virkistysalueiden järjestämiseen sekä yleiskaavassa osoitetun ulkoilureittiyhteyden suunnitteluun pohjoisella kaava-alueella.

Vastine: Rakentamisen ohjausta tarkennetaan, mutta suunnittelulle jätetään myös riittävästi vapautta ottaa huomioon rakennuspaikkakohtaiset olosuhteet.

Eteläisessä osassa korttelissa 1 lähivirkistysalueeksi osoitettu VL Pukinpellonpuisto rajaa korttelin valtakunnallisesti merkittävästä rakennetusta ympäristöstä ja avoimesta maisematilasta. ELY-keskus esittää suunnitelmaa vielä tarkennettavaksi ko. puistoa koskevilla määräyksillä, joilla varmistetaan maiseman ja kulttuuriympäristön arvojen säilyminen ja rakennetun korttelialueen sovittaminen ympäristöönsä.

Vastine: Eteläisen alueen osalta ainut muutos voimassa olevaan kaavaan on, että alueella sallitaan myös vakituinen asuminen. Kanta-Hämeen alueellisen vastuumuseon näkemyksen mukaan uudet rakennukset eivät saa viedä huomiota kulttuurihistoriallisesti merkittävältä Vanajanlinnan kartanolta. Vanajanlinnan säilymistä maantieteen kiintopisteenä edesauttaa Pukinpuiston kaavoitettu VL-alue Vanajanlinnan tien varressa. Pukinpuisto toimii näkymää sovittavana kohti Vanajanlinnaa. Museo pitää korttelin 1 yleismääräystä ”Rakennukset tulee tehdä kattokaltevuuden, värityksen ja mittasuhteiden osalta maisemaan soveltuvalla yhtenäisellä tavalla Vanajanlinnan kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokkaan miljööseen suunnasta nähtynä” hyvänä.

Yleismääräystä ”Istutettavat tontin osat tulee 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. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä puustokartoitukseen perustuva suunnitelma kaadettavista ja säilytettävistä puista” alueellinen vastuumuseo pitää myös hyvänä.

Hulevedet

Kaavaluonnoksessa esitetyn kaavamääräyksen mukaisesti tulee ennen rakennushankkeen maanrakennustöiden aloittamista laatia hulevesien hallinta- ja johtamissuunnitelma, joka sisältää suunnitelman myös rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnasta. Yleiskaavan mukaan on kuitenkin jo asemakaavoituksessa osoitettava alueellisille hulevesien hallintajärjestelmille soveltuvat sijoituspaiikat ja mitoitus sekä ohjeistettava kortteli- ja/tai tonttikohtaista hulevesien hallintaa. Asemakaavoituksessa hulevesiselvitykset tulee laatia valuma-alueitasoisesti. Lisäksi ELY-keskus muistuttaa, että suunnitelmissa on huomioitava myös ilmastomuutoksen vaikutukset ja suunniteltava mahdolliset tulvareitit rankkasadetahtumia varten. Em. suunnitelmien tulee käsittää koko suunnittelualue tarkoituksenmukaisella tavalla. Kaava-aineistoa tulee täydentää näiltä osin.

Vastine: Alueen maasto on hyvin vettä imevää, eikä alueelle rakenneta merkittävästi hulevesiä tuottavia pintoja. Alueelle tuleva tie asfaltoidaan, mutta rakennusten pihat toteutetaan vettä imevin pinnoittein (sora).

Hulevesiasiantuntija selvittää valuma-aluekohtaisesti syntyvien hulevesien määrän ja osoittaa tarvittaessa hulevesien hallintarakenteille paikat ja mitoituksen. Kaavaan lisätään kortteli- ja/tai tonttikohtaista hulevesien hallintaa koskevat yleismääräykset.

Luonto

Suunnittelualue sijoittuu pääasiassa metsävaltaisille alueille, mutta alueen luonnonympäristöä on kuvattu niukasti kaavaselostuksessa. Aluetta koskevat luontoselvitykset ovat myös kesällä 2023 laadittua lepakkoselvitystä lukuun ottamatta jo varsin iäkkäitä. Huomioitavaa on myös, että lepakkoselvitys on kattanut vain pohjoisimman osa-alueen. Eteläisellä alueella on vanhaa rakennuskantaa, joka joissakin tapauksissa voisi toimia lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoina. Mikäli eteläisellä osa-alueella on tarpeen tarkastella rakennusten purkamista, on selvitystä syytä laajentaa.

ELY-keskus esittää, että kaavaselostusta täydennetään maastokäyntiin ja valokuviin perustuvalla kuvauksella alueen luonnonympäristön ominaispiirteistä, kasvillisuudesta ja luontotyypeistä. Mikäli alueella on elinympäristöpotentiaalia esimerkiksi muille luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeille, on tarpeen laatia erillisselvityksiä. Maastokäynnillä on syytä myös tarkastella ja ottaa kantaa, esiintyykö alueella erittäin uhanalaista (EN), rauhoitettua hämeenkylmänkukkaa tai vaarantunutta (VU) rauhoitettua kangasvuokkoa tai niille tyypillistä kasvuympäristöä.

Vastine: Eteläisen alueen rakentamattomalla osalla ei ole vanhaa rakennuskantaa, vain metsää ja kalliota. Olevat rakennukset on rakennettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti eikä niitä olla purkamassa. Alueen luonnonympäristön kuvausta täydennetään. Alue on ollut 15 vuotta nykyisen mukaisesti hoidettua aluetta. Suomen Lajitietokeskuksen aineistossa ei ole kirjauksia luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeista. Biologi tarkistaa kukinta-aikaan toukokuussa 2024, onko alueella Hämeenkylmänkukkaa tai Kangasvuokkoa.

Vaikutusten arviointi

Kaavan tosiasiallisia maisema- ja ympäristövaikutuksia on vaikea arvioida suunnitelman yleispiirteisyyden vuoksi. Vaikutusten arviointia tulisi tarkentaa ja arvioinnin tulee koskea myös maankäytön maksimivaihtoehtoa, jossa kaikki rakennuspaikat olisivat vakituisen asumisen paikkoja. Pohjoisen osa-alueen eteläkärkeen, näkyvälle paikalle sijoitetun rakennusalan ja kaavan mahdollistaman rakennusoikeuden vaikutusta tulisi tarkastella huomioiden myös maiseman erityiset arvot ja Vanajanlinnan kulttuurimaisema.

Vastine: Suunnitelmasta on laadittu 3d-malli, jossa on esitetty maksimivaihtoehdon mukaiset rakennusmassat. Vakituisen ja loma-asunnon ulkoiset erot ovat nykyään vähäiset. Pohjoisen osa-alueen eteläkärkeen sijoittuvan suuremman rakennuksen vaikutusta maisemaan selvitetään tarkemmin näkyvyysanalyysillä ja havainnekuvin.

Asemakaavan toteuttamisella on vaikutuksia ilmastoon mm. rakentamisen hiilidioksidipäästöjen ja hiilinielujen vähenemisen kautta. Em. vaikutuksia voidaan hillitä kestävien energiamuotojen tukemisella ja puun käytöllä rakennusmateriaalina. Alue on saavutettavissa Vanajanlinnantien varren kevyen liikenteen väylän kautta, mikä edistää kestävästä liikkumisesta, vaikka joukkoliikenneyhteyksiä ei toistaiseksi ole. Kokonaisuudessaan on syytä vielä arvioida kriittisesti, kuinka ilmastokestävästä hankkeesta on kyse ja miten se toteuttaa Hämeenlinnan kaupungin ilmastotavoitteita.

Vastine: Täydennetään selostuksen ilmastovaikutusten arviointia sekä miten hanke toteuttaa Hämeenlinnan kaupungin ilmastotavoitteita.

HS-VESI (HÄMEENLINNAN SEUDUN VESI OY)

Kohde ei ole HS-Veden toiminta-alueella ja kyseessä on käsittäkseni yksityiselle maalle toteutettava asemakaava. Tämä tarkoittaa, että kaavan toteuttajan tulee itse rakentaa ja ylläpitää kustannuksellaan kaavaa varten tarvittava vesihuolto. Kortteli 1 on helposti laajennettavissa nykyisistä yksityisistä tonttijohdoista palvelemaan korttelin laajennusta, mutta korttelin 2 vesihuollon toteuttaminen vaatii ~1 500 m verkon rakentamista. Kyseinen verkosto olisi yksityistä verkkoa ja se varustettaisiin vesimittarikaivolla linjan lähtöpäässä. Liittyminen nykyiseen verkostoon vaatii luultavasti kiinteistökohtaista jätevedenpumppaamaa.

Vastine: Toimija on ollut lausunnon jälkeen yhteydessä HS-veteen. Energia-, vesi- ja jätehuolto on järjestettävissä jatkamalla olevaa verkostoa pohjoisen suunnasta, jolloin samalla suunnalla Vanajannantien ympäristössä jo oleva asutus saadaan myös verkoston piiriin.

LOIMUA OY

Loimua Oy:llä ei ole tekniikkaa kaavamuutoksen läheisyydessä ja täten ei lausuttavaa.

Vastine: Kirjataan tiedoksi.

RAKENNUSVALVONTA

1 Ohjeelliset asemakaavamääräykset

Rakennusvalvonta toteaa yleisellä tasolla otsikon asemakaavan muutoksesta/ luonnoksesta, että sen ohjausvaikutus on ohut, koska lähes kaikki asemakaavamääräykset ovat ohjeellisia ja asemakaavan pääkäyttötarkoituskina on vaihtoehtoinen. Lisäksi on huomioitava, että alue saattaa rakentua pitkällä aikavälillä, jolloin alueen yhtenäinen rakennustapa saattaa olla huonosti ennustettavissa.

Rakennusvalvonnan näkökulmasta on tarpeetonta rajata julkisivumateriaalien käytön mahdollisuutta, jos asemakaavan ohjaus on muutoin ainoastaan ohjeellista.

viite: ”Kaavakartta – LUONNOS/ KORTTELIN 2 YLEISMÄÄRÄYKSET:

Korttelissa on noudatettava yhtenäistä rakennustapaa ja rakennuslupavaiheessa on esitettävä kokonaisuunnitelma alueen käytöstä. Rakennukset tulee tehdä kattokaltevuuden, väri-tyksen ja mittasuhteiden osalta maisemaan soveltuvalla, yhtenäisellä tavalla. Rakennukset tulee sovittaa maastoon siten, että ei synny yli metrin korkuisia näkyviä sokkeleita. Terrassien alustat tulee verhota esimerkiksi puuristikolla umpinaisiksi.

Rakennusten pääasiallisen rakennusmateriaalin tulee olla puu, kellarikerroksessa voi käyttää pintamateriaalina kiveä. Laajat ikkunapinnat ovat sallittuja. Kattomateriaalina on suositettava huopakattoa, peltikatot eivät ole sallittuja.”

Vastine: Tavoitteena on hakea kumppani / kumppaneita toteuttamaan alue suurempina yhtenäisinä kokonaisuuksina, ei myydä yksittäisiä tontteja. Laadukas kokonaisuus on Linna Golfin kannalta tärkeää. Rakentamistavan ohjausta kaavassa täsmennetään. Pääasiallisen rakennusmateriaalin määrittäminen nähdään tärkeänä ilmastosyistä ja yhtenäisen ilmeen tavoittamiseksi.

Rakennusvalvonta nostaa kaavaluonnoksesta erityisesti seuraavia huomioitavia asioita:

2 Kerrosluku

Rakennus on mahdollista rakentaa kolmeen kerrostasoon. Kaavoitusvaiheessa tulisi tutkia, mikä kerrosluku soveltuu maisemaan.

viite: *Asemakaavamerkinnot ja määräykset, kerrosluku, ½ k l u ½*

Vastine: Kerrosluvun määritelmää muokataan siten, että kolmikerroksisuus estetään.

3 Tonttien myöhempi lohkominen

Maankäytösopimuksessa tulee huomioida tarvittavat rasitteet, koko alueen huolto ja ylläpito, ml. ajoyhteyden huolto ja ylläpito, rakennusoikeuden jyvittäminen, rakennusoikeuden ”myynti” yksittäisiin rakennuksiin/ kiinteistöille.

viite: *”Kaavakartta – LUONNOS/ KORTTELIN 2 YLEISMÄÄRÄYKSET:*

Kulkuyhteydet

Rakennuksille ja myöhemmin mahdollisesti perustettaville tonteille on järjestettävä kulkuyhteys kortteliin varatun ajoyhteyden kautta.”

Vastine: Lähtökohtaisesti aluetta ei ole tarkoitus lohkoa tonteiksi. Piha-alue, jätehuollon järjestäminen, sisäiset viemärit, kaapelit, yhteisten viheralueiden ylläpito jne. sovitaan pääasiassa hallinnanjakosopimuksilla. Tarkemmat ajoreitit taloille, kääntöpaikat, lumenkaatopaikat ja muu vastaava voidaan esittää hallinnanjakosopimusten liitekartoilla. Kaavassa yhteydet esitetään samalla tarkkuudella kuin rivitalokortteleissa.

Jos lohkomisesta tulee ajankohtaista, kulkuyhteys on järjestettävissä asemakaavassa nimenomaisesti määrätyn mukaisesti (MRA 37.3).

4 Rakennuslupavaiheessa esitettävät suunnitelmat - kokonaissuunnitelma alueen käytöstä, istutussuunnitelma, puustokartoitukseen perustuva suunnitelma kaadettavista ja säilytettävistä puista

Rakennusvalvonta näkee, että ao. asiat asia tulee ratkaista aluekokonaisuutena asemakaavatyön yhteydessä. Mm. säilytettävän puuston määrittäminen vaikuttaa oleellisesti alueen laatuun ja viihtyisyyteen.

viite: *”Kaavakartta – LUONNOS/ KORTTELIN 2 YLEISMÄÄRÄYKSET:*

Korttelissa on noudatettava yhtenäistä rakennustapaa ja rakennuslupavaiheessa on esitettävä kokonaissuunnitelma alueen käytöstä.”

viite: *”Kaavakartta – LUONNOS/ KORTTELIN 2 YLEISMÄÄRÄYKSET:*

Istutukset ja kasvillisuus

Istutettavat tontin osat tulee käsitellä yhtenäisellä tavalla käyttäen ympäristöön sopivia puita ja pensaita. Rakennuslupavaiheessa on esitettävä istutussuunnitelma. Rakentamattomilla tontin osilla tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää olemassa olevaa puustoa. Rakennusten ja golfkentän välisellä vyöhykkeellä tulee säilyttää suojapuustoa, mutta näkymiä golfkentälle voi avata. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä puustokartoitukseen perustuva suunnitelma kaadettavista ja säilytettävistä puista.”

Vastine: Kokonaissuunnitelma nähdään tarkoituksenmukaiseksi laatia suunnitelmien tarkentuessa. Asemakaava-alueella puiden kaataminen vaatii aina luvan. Rakennuslupa-asiakirjojen asemapiirroksessa esitetään kaadettavat puut.

KANTA-HÄMEEN ALUEELLINEN VASTUUMUSEO

Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Alueella on tehty viimeksi arkeologista inventointia 2005 Katumajärven itäpuolisen osayleiskaavan valmistelun yhteydessä (Museovirasto). Kyseinen tutkimus on jo vanhentunut ja mittakaavaltaan yleispiirteinen. Alueellinen vastuumuseo katsoo, ettei kaavassa muodostuvien korttelien 1 ja 2 alueella ole niiden topografia, historiallinen kartta-aineisto ja eteläisen kortteli 1:n rakentumattoman osan vähäinen pinta-ala huomioiden merkittävää arkeologista potentiaalia. Alueellinen vastuumuseo ei edellytä suunnittelualueella täydentävää arkeologista inventointia. Jos kaavaprosessin yhteydessä tulee kuitenkin tietoa tai havaintoja mahdollisista arkeologisista kohteista, esimerkiksi kivi- rökkiöistä tai maakuopista, tulee niistä viipymättä olla yhteydessä alueelliseen vastuumuseoon.

Vastine: Kirjataan tiedoksi ja selostuksen lukuun kaavan toteuttaminen.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema

Kaava-alueetta ympäröivä maisema on vanhaa hämäläistä viljelysseutua, jonka kulttuuripiirteet pe- riytyvät Birger Jaarlin pojan Pentin ajoilta 1200- luvulta. Eteläisen kaava-alueen länsipuolella keskei- nen kulttuurihistoriallisesti merkittävä kohde on Vanajanlinna, jonka historia ulottuu ainakin keski- ajalle saakka. Vanajanlinnan kartanon nykyinen päärakennus on rakennettu Äikäälän tilan alueelle, tilan entisen päärakennuksen paikalle. Ensimmäiset maininnat Äikäälän tilasta löytyvät jo vuodelta 1374. Vuodesta 1440 vuoteen 1574 Äikäälä oli Harvialan omistajien hallussa. Äikäälän tilan nimi kehittyi vuosisatojen saatossa Vanö Gårdiksi (Vanajankartano). Nimi viittaa alun perin vastarannalla sijainneeseen keskiajan piispankartanoon. Nykyään paikka tunnetaan Vanajanlinnan kartanon ni- mellä.

Vanajanlinnan nykyinen päärakennus on Sigurd Frosteruksen suunnittelema ja edustaa tyyllisesti 1920-luvun klassismia. Vanajanlinnan rakennutti 1920-luvulla tohtori Wilhelm Rosenlew metsästys- linnakseen. Vanajanlinnan kartanomiljö jakaantuu hierarkkisesti päärakennukseen ja herrasväen alueeseen sekä päärakennuksen pohjoispuolella sijaitseviin talousrakennuksiin, jotka valmistuivat 1928. Alueen pääasiallisena rakennusmateriaalina on käytetty punatiiltä. Rosenlewin jälkeen Vana- janlinnan omistajaksi tuli saksalainen asekauppias Willy Daus, jolta omistajuus siirtyi sotien jälkeen Neuvostoliitolle ja jälleen 1956 Yrjö Sirolan säätiölle. Sirolan aikana noin 300 ha tilasta (suuruus 500 ha) luovutettiin sodan jälkeiseen asutustarkoitukseen. Vanajanlinnan omistajuus siirtyi vuonna 1998 yrittäjä Pekka Vihmalle ja Mika Walkamolle, jotka ostivat Vanajanlinna Oy:n hotelli- ja ravintolatoi- minnan. Vuodesta 2005 alueella on toiminut golf-kenttä.

Kanta-Hämeen alueellisen vastuumuseon kannanotto

Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo on tutustunut kaavaluonnosmateriaaliin. Kaavaluonnok- sen pohjoinen suunnittelualue on osoitettu pääasiassa loma-asuntojen korttelialueeksi, jonne olisi mahdollista sijoittaa myös vakituista asumista. Pohjoisen suunnittelualueen eteläkärkeen on osoi- tettu rakennusala jopa 500 neliötä, jota alueellinen vastuumuseo pitää liian korkeana. Alueen maastonmuodon huomioon ottaen 500 neliön rakennus tulisi mahdollisesti näkymään rky-kohde Va- najanlinnalle. Alueellinen vastuumuseo esittää, että rakennusala kohtuullistetaan ja kiinnitettäisiin huomiota rakennuksen korkeuteen, joka ei saa ylittää kahta kerrosta.

Eteläiselle suunnittelualueelle on osoitettu loma-asuntojen korttelialue, jonne olisi mahdollista si- joittaa myös vakituista asumista. Korttelialueelle saa rakentaa enintään 200 kem²:n suuruisia,

enintään kaksi asuntoa käsittäviä rakennuksia ja näiden lisäksi päärakennuksesta erillisiä katos- / varastorakennuksia. Eteläisen suunnittelualan pohjoisosassa on jo olemassa olevia asuinrakennuksia, joiden jatkoksi uusi alue muodostuisi. Loma-asuntojen korttelialue tulee kuitenkin hyvin lähelle Vanajanlinnan kartanomiljöötä ja alueellisen vastuumuseon näkemyksen mukaan Vanajanlinnan kartanon tulisi säilyä edelleen Vanajanlinnan pääasiallisena kiintopisteenä, eikä uusien rakennusten tulisi viedä huomiota kulttuurihistoriallisesti merkittävältä kohteelta. Vanajanlinnan säilymistä maantiealueen kiintopisteenä edesauttaa VL-alue Pukinpuiston kaavoittaminen Vanajanlinnan varteen. Pukinpuisto toimii näkymää sovittelevana kohti Vanajanlinnaa. Alueellinen vastuumuseo pitää hyvänä korttelin 1 yleismääräystä, jossa annetaan määräys ”Rakennukset tulee tehdä kattokaltevuuden, värityksen ja mittasuhteiden osalta maisemaan soveltuvalla yhtenäisellä tavalla Vanajanlinnan kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokkaan miljöön suunnasta nähtynä.”

Korttelin 1 yleismääräystä ”Istutettavat tontin osat tulee 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. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä puustokartoitukseen perustuva suunnitelma kaadettavista ja säilytettävistä puista” alueellinen vastuumuseo pitää myös hyvänä. Vanajanlinnan kartanon pihapiiri ja uusi lomarakennusten alue tulee pitää erillään toisistaan.

Kaavaehdotus pyydetään toimittamaan lausunnot Kanta-Hämeen alueelliseen vastuumuseoon.

Vastine: Pohjoisen osa-alueen eteläkärkeen suunnitellun rakennuksen näkymistä Vanajanlinnalle selvitetään. Kaavaehdotuksessa estetään kolmikerroksisuus.

MIELIPITEET

HENKILÖ A

Pidän laadittua ja esitettyä asemakaavaluonnosta kiinteistöllä 109-410-1-73 (Kortteli 2) voimassa olevan yleiskaavan (hyväksytty vuonna 2018) vastaisena. Luonnoksen rakennuspaikkojen suunniteltu määrä sekä siitä aiheutuva toiminnan määrä on selkeästi liian suuri yleiskaavaan ohjeeseen nähden.

Alue on merkitty yleiskaavaan merkinnällä RM ja kaavan selvitysosassa RM-alue tarkoittaa seuraavaa:



Matkailupalvelujen alue.

Alue varataan matkailulle ja siihen liittyville toimintoille. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee vaalia maiseman ominaispiirteitä ja turvata merkittävien luonto- ja kulttuuriarvojen säilyminen.

Kaavaluonnoksen mukaan Kortteli 2 -alueelle haetaan 4000+500 kerrosala-m²:n rakennusoikeutta ja 28 kpl rakennuspaikkaa. Rakennukset voivat luonnoksen mukaan olla 1½-krs tyyppisiä puurakenteisia taloja. Käytännössä talojen kokoluokka on tuolloin noin 140 km² (huoneisto alana n. 130 m²). Rakennuspaikkojen / tonttien koko lienee karkeasti laskien noin 400-500 m² per rakennuspaikka. Yleiskaavan mukaan alueen suunnittelussa ja rakentamisessa pitää mm. turvata merkittävien luonto- ja kulttuuriarvojen säilyminen.

Toiminnan ja rakennuspaikkojen määrän ollessa näin suuri, on siitä väistämättä suurta haittaa niin luonnolle kuin itse alueen käytölle golf-kenttänäkin. Haitat kertautuvat lähiympäristölle, alueen muille maanomistajille ja elinkeinonharjoittajille sekä myös kaupungin omalle asuntorakentamiselle (tonttitarjonta). Kortteli 2:n laajamittainen rakentaminen vaatii myös laajaa infrastruktuurin, ajo- ja kulkuväylien perustamista ja kulkemisen toimia alueella, jotka varmasti osaltaan lisäävät haittoja luonnolle, maisemalle ja alueiden käytölle. Näitä haittojen vaikutuksia ja kustannuksia ei todennäköisesti ole selvitetty vielä lainkaan. On vain pyritty maksimoimaan rakennusoikeus ilman suurta harkintaa, jotta saadaan ehkä alueen rahallinen myyntiarvo määriteltä.

Rakennuspaikkojen lukumäärää on näiden seikkojen vuoksi pudotettava alle puoleen luonnoksen määrästä. Vastaavasti rakennusten kokoa ehkä voinee hieman suurentaa.

Vastine: Alueesta aiemmin laaditussa kaavaluonnoksessa oli esitetty rakennusoikeutta kaksinkertaisesti nyt vireillä olevaan verrattuna. Yleiskaavassa ei ole määriteltä RM-alueiden rakennusoikeutta. Suunnittelualuetta koskee yleiskaavan yleismääräys:

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 viihtyisyä, turvallinen ja esteettisesti laadukas ympäristö niin autoilijan, pyöräilijän kuin jalankulkijankin näkökulmasta.

Alueella on jo nykyisellään alueen halkaiseva ajokelpoinen kulkuyhteys. Alueen luontoarvoja sekä vaikutusta ympäristön kulttuuriarvoihin on arvioitu maastotutkimuksin sekä laatimalla alueesta 3d-mallinnos. Rakennusala on rajattu siten, että ympäristön ja rakennusten väliin jää maisemavaikutuksia pehmentävä vihervyöhyke.

Huomioita asemaluonnokseen ja sen käsittely prosessiin

1. Kaavoituksen virkahenkilöiden pitää kaupungin puolesta huolehtia kaavoituksen tarpeiden huomioimisesta tasapuolisesti eri elinkeinoharjoittajien sekä maanomistajien kanssa toimijoiden koosta riippumatta.
2. Keskustelimme kaavoituspäällikkö Jari Mettälän ja kaavasuunnittelija Marja Suutarin kanssa 11.10.2022 yhteisessä palaverissa HML kaupungin toimistolla. Kyselin silloin LinnaGolf Oy:n asemakaavoitushankkeesta ja sen toteutuksesta. Painotin tapaamisessa, että asemakaavoituksessa pitää huomioida myös kaavoitus alueen rajanaapureiden rakentamisen ja elinkeinotoiminnan kehittämisen tarpeet muistaa huomioida. Marja Suutari myös muisti, että olimme keskustelleet asiasta jo 2012 alueen yleiskaavoituksen yhteydessä. Tuosta palaverista olin tehnyt silloin jo muistion. Siinä todettiin, että matkailualan rakentamiselle täytyy jättää rakennusoikeutta myös muille kuin Vanajanlinna golfkentälle, kun alueen asemakaavoitus golfkentän sisällä tulee ajankohtaiseksi. Jätin uudelleen tuon muistion lokakuun 2022 tapaamisesta virkistämään muistia.
Tapaamisessa asiaan suhtauduttiin aika välinpitämättömästi eikä esitettyjä dokumentteja alueen aiemmista suunnitelmista tunnuttu haluttavan mitenkään huomioida jatkosuunnittelussa. Perusteena oli, että kaavoitus tapahtuu muualla (konsulttiyhtiö FCS Oy toimesta) eikä kummallakaan ollut kuulemma mahdollisuutta vaikuttaa asioihin. Tapaamisen jälkeen lähetin 12.12.2022 sähköpostin kyselläkseni miten kaavoitus etenee. Samalla lähetin uudelleen tapaamisessa antamani dokumentit sekä myös oman ehdotukseni rajanaapurina olevan kiinteistöni hyödyntämisestä kaavoitus hankkeessa. Se olisi tietysti oma erillinen asemakaava, mutta jonkinlaista yhteistyötä olisi kenties löydettävissä. Itselläni on kuitenkin jo maatila-matkailuun liittyvän uuden majoitusrakennuksen rakentamislupa reilun kilometrin päässä kiinteistölläni. Lähettämäni sähköpostiin ei tullut koskaan mitään vastausta tai kiittausta Mettälältä eikä Suutarilta.
3. Rajanaapureina oleville kiinteistöille pitää jättää rakennusoikeutta tulevaisuutta varten eikä tämä asemakaava saa yksipuolisesti syödä koko alueen rakennusoikeuksia ja siten viedä mahdollisuutta kehittää pienempi muotoista elinkeinotoimintaa ja palveluita golfkentän ja Vanajanlinnan läheisyydessä. Kaikenlaisten palveluiden kehittäminen monipuolisesti alueella on paljon tärkeämpää, kuin yksipuolinen asuin- ja lomarakennusten lisääminen. Asia pitää olla esillä asemakaavassa kirjattuna, eikä sitä saa enää jättää pelkkien puheiden varaan. Tätä asiaa olen pitkäjänteisesti ajanut eteenpäin lähes 20 vuoden ajan.

Vastine: Alueen suunnittelu etenee vuonna 2018 lainvoiman saaneen oikeusvaikutteisen yleiskaavan pohjalta. Naapurin esittämä hanke sijoittui asumisen reservialueelle, jonka suunnittelua ei olla vielä avaamassa. Reservialueiden käyttöönotto edellyttää niiden kokonaisvaltaista suunnittelua ennen etenemistä hankekohtaisesti. Ko. maanomistaja omistaa maata yleiskaavassa RM-alueeksi osoitetulla alueella, n. 1,5 km Vanajalinnan alueesta kaakkoon. Siellä matkailutoiminnan kehittäminen on mahdollista.asiat on tuotu esiin viitatussa tapaamisessa.

Tehtäväksianto on tullut kaavoitukselle kaupunginhallitukselta, joka päätti kokouksessaan 6.6.2022 hyväksyä asemakaavoituksen käynnistämispöytäkirjan. Kokouksessa käsiteltiin Linna Golfin

kehityshanketta 40–50 uuden asunnon sijoittamiseksi kaavaluonnoksen pohjoiselle alueelle. Hankkeella on hallituksen tuki. Rakentamisen tehokkuus tarkentuu kaavoitusprosessin aikana.

RYHMÄ A

Me asemakaavaluonnoksen xxxx pidämme laadittua ja esitettyä asemakaavaluonnosta kiinteistöllä 109-410-1-73 (Kortteli 2) voimassa olevan yleiskaavan (hyväksytty vuonna 2018) vastaisena. Luonnoksen rakennuspaikkojen suunniteltu määrä sekä siitä aiheutuva toiminnan määrä on selkeästi liian suuri yleiskaavaan ohjeeseen nähden.

Alue on merkitty yleiskaavaan merkinnällä RM ja kaavan selvitysosassa RM-alue tarkoittaa seuraavaa:



Matkailupalvelujen alue.

Alue varataan matkailulle ja siihen liittyville toiminnoille. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee vaalia maiseman ominaispiirteitä ja turvata merkittävien luonto- ja kulttuuriarvojen säilyminen.

Kaavaluonnoksen mukaan Kortteli 2 -alueelle haetaan 4000+500 kerrosala-m2:n rakennusoikeutta ja 28 kpl rakennuspaikkaa. Rakennukset voivat luonnoksen mukaan olla 1½-krs tyyppisiä puurakenteisia taloja. Käytännössä talojen kokoluokka on tuolloin noin 140 km² (huoneisto alana n. 130 m²). Rakennuspaikkojen / tonttien koko lienee karkeasti laskien noin 400-500 m² per rakennuspaikka. Yleiskaavan mukaan alueen suunnittelussa ja rakentamisessa pitää mm. turvata merkittävien luonto- ja kulttuuriarvojen säilyminen.

Toiminnan ja rakennuspaikkojen määrän ollessa näin suuri, on siitä väistämättä suurta haittaa niin luonnolle kuin itse alueen käytölle golf-kenttänäkin. Haitat kertautuvat lähiympäristölle, alueen muille maanomistajille ja elinkeinonharjoittajille sekä myös kaupungin omalle asuntorakentamiselle (tonttitarjonta). Kortteli 2:n laajamittainen rakentaminen vaatii myös laajaa infrastruktuurin, ajo- ja kulkuväylien perustamista ja kulkemisen toimia alueella, jotka varmasti osaltaan lisäävät haittoja luonnolle, maisemalle ja alueiden käytölle. Näitä haittojen vaikutuksia ja kustannuksia ei todennäköisesti ole selvitetty vielä lainkaan. On vain pyritty maksimoimaan rakennusoikeus ilman suurta harkintaa, jotta saadaan ehkä alueen rahallinen myyntiarvo määritettyä.

Rakennuspaikkojen lukumäärää on näiden seikkojen vuoksi pudotettava alle puoleen luonnoksen määrästä. Vastaavasti rakennusten kokoa ehkä voinee hieman suurentaa.

Muuta luonnoksessa huomioitavaa:

- rajanaapureina oleville kiinteistöille pitää jättää rakennusoikeutta tulevaisuutta varten eikä tämä asemakaava saa yksipuolisesti syödä koko alueen rakennusoikeuksia. Asia pitää olla esillä asemakaavassa kirjattuna, eikä sitä saa enää jättää pelkkien puheiden varaan*
- hankkeen tiedotus kaava-alueen rajanaapureille on ollut heikkoa sekä eriarvoista ja ehkä jopa tarkoituksellisesta. Kaikki rajanaapurit eivät saaneet kuulemiskirjettä asiasta ja jos heille ei tule sanomalehtiä niin asia jää silloin täysin pimentoon. Yhden alueen rajanaapurin ja kaavoitusosaston tapaamisessa syksyllä 2022, suhtauduttiin asemakaava asiaan aika välinpitämättömästi eikä esitettyjä dokumentteja alueen aiemmista suunnitelmista haluttu mitenkään huomioida jatkosuunnittelussa. Tapaamisen jälkeen lähetettyyn sähköpostiin esillä olleista asioista ja niiden huomioimisesta jatkossa ei vastattu edes päällikkötasolla millään tavalla.*

- *asemakaavassa pitää määritellä raja kuinka paljon kaavan alueella voi olla jatkuvan asumisen rakennuksia (max ehkä 10-15 %) verrattuna alueen lomarakennuksiin. Kaupungin oma jatkuvan asumisen tonttitarjonta täällä Katumajärven itäpuolella on ollut verkkaista. Äikäään alueella kaikkia tontteja ei ole saatu myytyä edes 10 vuodessa ja sama tilanne käynee myös Siirin 2-3 tonttialueilla. Palveluiden puute ja niiden yksipuolisuus alueella eivät kiinnosta asukkaita eikä golfkentän sisällä olevat tontit tuo siihen helpotusta. Alueen palvelut ovat siis hyvin rajalliset joten se varmasti tuottaa vaikeuksia laajamittaiselle rakentamiselle.*
- *laajamittainen ja pitkäaikainen rakentaminen keskellä maineikasta golfkenttää vähentää myös varmasti kentän vetovoimaa ja pahimmassa tapauksessa pelaajatkin saattavat kaikota Linna-Golfilta ja ehkä koko seudultakin*
- *ulkomailla olevat vastaavat laajat ja tiiviit hankkeet eivät sovi malleiksi suomalaiseen kulttuuriin ja luontoon eli hankkeen pitää olla sopuoinnussa alueeseen*

kaupungin virkahenkilöiden pitää valvoa ulkopuolisen asemakaavoituksen laajuutta, jotta voidaan taata tasapuolinen kohtelu kaikille naapurina oleville maanomistajille ja elinkeinon harjoittajille yleiskaavassa osalle rajanaapureiden kiinteistöjä on APr -merkinnällä asumisen reservialueita. Nämä tarpeet on myös huomioitava asemakaava luonnoksen rakennusoikeuden määrässä tulevaisuutta varten

Vastine: Hankkeen vireilletulosta on ilmoitettu vuoden 2024 kaavoituskatsauksen yhteydessä. Kun luonnos tuli nähtäville, siitä on kuulutettu ilmoittamalla siitä yhdessä paikkakunnalla yleisesti leviävässä sanomalehdessä (Kaupunki uutisissa). Tämän lisäksi lähetettiin naapurikirjeet, jolla halutaan tavoittaa ne henkilöt, joita asia eniten koskee. Yhden naapurin osalta yhteystietoja ei ollut saatavilla ja kirje lähetettiin heti siinä vaiheessa, kun ko. kuolinpesästä oltiin yhteydessä suunnittelijaan. Samalla annettiin myös lisäaikaa palautteen jättämiseen. On myös kaupungin ja hankkeesta vastaavien edun mukaista saada mahdolliset mielipiteet aikaisessa vaiheessa suunnittelua.

TOIMENPITEET PALAUTTEEN JOHDOSTA

Kaava-asiakirjoihin tehdään täydennyksiä palautteissa esitetyn mukaisesti:

- Laaditaan **Hämeen kylmänkukka- ja Kangasvuokkoselvitys**
- **Rakentamisen ohjausta** tarkennetaan piha-alueiden, pysäköinnin, alueen sisäisen liikenteen sekä viher- sekä virkistysalueiden suhteen sekä yleiskaavassa osoitetun ulkoilureittiyhteyden suunnitteluun pohjoisella kaava-alueella. Kerrosluvun määritelmää muokataan siten, että kolmikerroksisuus estetään.
- Laaditaan **hulevesiselvitys**, asiantuntija selvittää valuma-aluekohtaisesti syntyvien hulevesien määrän ja osoittaa tarvittaessa hulevesien hallintarakenteille paikat ja mitoituksen. Kaavaan lisätään kortteli- ja/tai tonttikohtaista hulevesien hallintaa koskevat yleismääräykset.
- Alueen **luonnonympäristön kuvausta täydennetään** Lajitietokeskuksen tietojen sekä Hämeen kylmänkukka-Kangasvuokkoselvityksen pohjalta.
- Pohjoisen osa-alueen eteläkärkeen sijoittuvan **suurimman rakennuksen vaikutusta maisemaan selvitetään** tarkemmin näkyvyysanalyysillä ja havainnekuvin.
- Täydennetään **ilmastovaikutusten** arviointia sekä arvioidaan, miten hanke toteuttaa Hämeenlinnan kaupungin ilmastotavoitteita.