

HÄMEENLINNA

Kirstulan kartanon asemakaava

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

24.3.2025

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään, miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

SUUNNITTELUALUEEN RAJAUS

Suunnittelualue sijaitsee kaupunkialueen pohjoisosassa Kirstulan kaupunginosassa n. 5 km:n etäisyydellä Hämeenlinnan keskustasta. Asemakaava koskee Vanajaveden Hattulanselän ranta-alueella kiinteistöjä Kirstulankartano 109-411-4-88 ja Ranta-Kirstula 109-411-4-90 sekä osaa yhteisestä vesialueesta (Kirstulan yhteinen vesialue ja vesijättö 109-411-876-1). Asemakaava-alueen pinta-ala on yhteensä 3,0539 ha.



Kuva 1. Suunnittelualue on esitetty ilmakuvassa sinisillä rajauksilla.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Asemakaava koskee Kirstulan 13. kaupunginosan kiinteistöjä Kirstulankartano 109-411-4-88 ja Ranta-Kirstula 109-411-4-90 sekä osaa yhteisestä vesialueesta (Kirstulan yhteinen vesialue ja vesijättö 109-411-876-1).

Maanomistajan tavoitteena on turvata kaavallisesti Kirstulan kartanon kiinteistön 109-411-4-88 nykyinen asuin- ja matkailuelinkeinotoiminta sekä mahdollistaa matkailuelinkeinotoiminnan kehittäminen. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa kiinteistön 109-411-4-88 alueella matkailu-, majoitus- ja ravintolaliiketoiminta sekä leirintäaluettoiminta. Alueelle on tarkoitus osoittaa noin 35 matkailuajoneuvo-/asuntovaunupaikkaa. Kartanon ranta-alueelle on tarkoitus mahdollistaa kesä-ravintolan (150 k-m²) ja sauna-/huoltorakennuksen (80 k-m²) sekä erillisen saunarakennuksen (40 k-m²) rakentaminen. Veneilijöiden palvelemiseen tarvitaan polttoaineen jakelupiste. Vesialueelle on tarpeen mahdollistaa avoterassin sekä laitureiden sijoittaminen. Lisäksi ranta-alueella kaavan vireilletulovaiheessa olleiden kolmen vuokramökin aluetta on tavoite kehittää edelleen osoittamalla tälle alueelle rakennusoikeutta yhteensä 350 k-m² majoitusrakentamisen tarpeisiin. Kartanon päärakennus (noin 800 k-m²) on tarkoitus säilyttää nykyisen käyttötarkoituksen mukaisesti asuin-, majoitus ja ravintolakäytössä. Päärakennuksen nykyistä uimahallisiipeä (188 k-m²) on tarve laajentaa noin 50 k-m². Kartanon vaunuhallia (250 k-m²) on tarkoitus kehittää matkailukäyttöön. Nykyisen lämpökeskuksen (76 k-m²) läheisyyteen on lisäksi tarve mahdollistaa uuden talousrakennuksen (60 k-m²) rakentaminen varasto- ja huoltotilaksi.

Lisäksi erillinen kiinteistö 109-411-4-90 on tavoitteena asemakaavoittaa erillispientalotontiksi, jolle osoitetaan rakennusoikeutta 200 k-m² (omakotitalo ja talousrakennukset) ja 25 k-m² erilliselle rantasaunalle.

Asemakaava laaditaan perustuen riittäviin luonnonympäristön sekä rakennetun ympäristön selvi-tyksiin. Asemakaavassa huomioidaan ja turvataan alueen ominaispiirteet sekä luonnonympäristön ja rakennetun ympäristön erityisarvot.

Kaupunki ja maanomistaja laativat erillisen maankäyttösopimuksen asemakaavan valmistelun yhteydessä.

SUUNNITELMIIN TUTUSTUMINEN JA PALAUTTEEN OSOITTAMINEN

Kaava-aineistot ovat esillä seuraavissa paikoissa:

- verkkosivut www.hameenlinna.fi/kaavoitus
- Nähtävillä olo aikoina Palvelupiste Kastellissa, Wetterhoffinkatu 2

Kirjallinen palaute osoitetaan kaupunkirakennelautakunnalle ja toimitetaan palvelupisteeseen tai osoitteella Hämeenlinnan kaupunki/kaupunkirakennelautakunta, Wetterhoffinkatu 2, 13100 Hämeenlinna tai sähköpostitse kaupunkirakenne@hameenlinna.fi

Mielipiteet voi esittää myös suoraan kaavoituksen yhteyshenkilölle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen.

Kaavasuunnittelija Marja Suutari

marja.suutari@hameenlinna.fi

OSALLISET

Kaava-alueen ja lähiympäristön maanomistajat ja -haltijat

Kaava-alueen ja lähiympäristön asukkaat sekä muut mahdolliset alueen sekä lähiympäristön käyttäjät

Kaupungin toimialat:

- kaupunkirakenne: maankäyttöpalvelut, infrasuunnittelu sekä rakennuttamisen, rakentamisen ja kunnossapidon palvelut ja rakennusvalvonta, terveysvalvonta ja ympäristönsuojelu
- Hämeenlinnan alueellinen vastuumuseo
- Hämeenlinnan seudun Vesi Oy

Hämeen elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus

Hämeen liitto

Kanta-Hämeen pelastuslaitos

Verkonrakentajat: Elenia Verkko Oy, teleoperaattorit

SELVITYKSET

Asemakaavaa varten on laadittu luontoselvitys (Luontoselvitys Kotkansiipi/Petri Parkko, 18.9.2023), viitasammakkoselvitys (Luontoselvitys M. Ranta, 31.5.2024), maisema- ja kulttuuriympäristöselvitys (Tiina Holmberg arkkitehti SAFA, maisema-arkkitehtiMARK, 18.12.2023) sekä

liikennetarkastelu (WSP Finland Oy/Juho Kero ja Mira Linna, 11.3.2024). Asemakaavan laadinnassa hyödynnetään soveltuvin osin aluetta koskevia aiempia selvityksiä. Meluselvityksenä käytetään kantakaupungin yleiskaavaa 2035 varten laadittua meluselvitystä (Promethor Oy 16.3.2017) sekä aiemmin valmistellun asemakaavan yhteydessä laadittua rakennusselvitystä (Kaavatalo Oy/Anna-Liisa Nisu arkkitehti SAFA, 8.10.2005) ja arkeologista inventointia (Pirjo Rautiainen, 6.9.2005).

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavavalmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa rakennettuun ympäristöön ja maisemaan, luonnonympäristöön, elinkeinoelämään ja talouteen, ihmisten elinoloihin ja virkistykseen sekä terveyteen ja turvallisuuteen.

SUUNNITTELUN TAUSTATIETOA

Kiinteistöt Kirstulankartano 109-411-4-88 ja Ranta-Kirstula 109-411-4-90 ovat yksityisessä omistuksessa ja kaavoitus on tullut vireille kiinteistöjen omistajan aloitteesta.

Kiinteistö Kirstulankartano 109-411-4-88 on nykyisin asuin- ja matkailuelinkeinokäytössä. Kiinteistöllä sijaitsee mm. vuonna 1813 rakennettu Kirstulan kartanon päärakennus, 1968 rakennettu uimahallirakennus, 1800-luvulla rakennettu vaunuhalli ja 2006 rakennettu lämpökeskus. Kiinteistön rantavyöhykkeellä sijaitsee matkailukäyttöä palvelevia rakennuksia/rakennelmia sekä matkaparkki-alue. Ranta-Kirstulan 109-411-4-90 kiinteistön alue on rakentumaton.

Kanta-Hämeen maakuntakaavassa 2040 (Liite 1) suunnittelualue on maatalousvaltaista aluetta (199 Katinen). Lisäksi koko alue on osoitettu kuulumaan valtakunnallisesti merkittävään maisema-alueeseen ja maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Hämeenlinnan kantakaupungin yleiskaavassa 2035 (29.9.2018) kiinteistön 109-411-4-88 alue on osoitettu rakennussuojelualueeksi (SR). Lisäksi kartanon päärakennus on osoitettu yleiskaavassa suojeltavan rakennuksen tai rakennusryhmän kohdemerkinnällä. Yleiskaavamääräyksen mukaan suojeltavan rakennuksen tai rakennusryhmän rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, täydennysrakentamisen ja muiden alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja/tai maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy. Kiinteistön 109-411-4-90 alue on osoitettu kantakaupungin yleiskaavassa pääosin

rakennussuojelualueeksi (SR) ja eteläosasta pieneltä osin maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi. Suunnittelualue sijoittuu yleiskaavassa osoitetulle valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Ote Hämeenlinnan kantakaupungin yleiskaavasta 2035 on liitteenä 2.

Suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa. Hämeenlinnan kaupunkirakennelautakunta on määrännyt 12.9.2023 asemakaavoitettavan alueen rakennuskieltoon.

Suunnittelualue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla Vanajaveden laakson ja Aulangon maisema-alueella sekä maakunnallisesti arvokkaan Kirstulan kartanon ja Hatunniemen huvila-alueen rakennetun kulttuuriympäristön alueella.

Kaavan luontoselvityksen ja viitasammakkoselvityksen perusteella suunnittelualueella ei ole arvokkaita luontokohteita. Kiinteistön 109-411-4-90 eteläpuolinen ranta-alue on viitasammakkoselvityksen perusteella viitasammakon lisääntymis- ja levähdysaluetta. Lähin pohjavesialue sijaitsee n. 1,8 km:n etäisyydellä suunnittelualueesta.

YHTEYSTIEDOT

Kaavan laatija:

Ympäristösuunnittelu Oy / maanmittausinsinööri (AMK), YKS-617 Arto Remes

puh. 040 162 9193

arto.remes@ymparistonsuunnittelu.fi

Hämeenlinnan kaupungin yhteyshenkilöt:

Kaavasuunnittelija Marja Suutari

puh. 040 869 6443

marja.suutari@hameenlinna.fi

Kaavoituspäällikkö Hannes Häkkinen

puh. 040 707 6158

hannes.hakkinen@hameenlinna.fi

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA ALUSTAVA AIKATAULU

VIREILLETULO

- Kaupunkirakennelautakunta käsitteli 16.5.2023 kaavan OAS:n ja kaavoitus tuli vireille kaupunkirakennelautakunnan päätöksellä
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on nähtävillä koko kaavoitustyön ajan: www.hameenlinna.fi/kaavoitus

LUONNOS

Alustava aikataulu 04-05/2025

- Kaupunkirakennelautakunta käsittelee asemakaavaluonnoksen.
- Kaupunkirakennelautakunta päättää asettaa asemakaavaa koskevan aineiston nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.
- Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta kuulutetaan Kaupunkiuutisissa ja ilmoitetaan verkkosivuilla www.hameenlinna.fi/kaavoitus ja kirjeellä naapureille
- Kaavaluonnosaineisto on nähtävillä x.x. – x.x.2025, jonka aikana kaavaratkaisusta on mahdollisuus esittää mielipide. Aineisto on nähtävillä verkkosivuilla www.hameenlinna.fi/kaavoitus ja palvelupiste Kastellissa.
- Viranomaisilta ja verkostonhaltijoilta pyydetään lausunnot

EHDOTUS

Alustava aikataulu 06-09/2025

- Kaupunkirakennelautakunta käsittelee asemakaavaehdotuksen.
- Kaupunkirakennelautakunta päättää asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville ehdotusvaiheen kuulemista varten.
- Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta kuulutetaan Kaupunkiuutisissa ja ilmoitettiin verkkosivuilla www.hameenlinna.fi/kaavoitus ja kirjeellä naapureille
- Kaavaehdotusaineisto on nähtävillä x.x. – x.x.2025, jonka aikana kaavaratkaisusta on mahdollisuus esittää mielipide (muistutus). Aineisto on nähtävillä verkkosivuilla www.hameenlinna.fi/kaavoitus ja palvelupiste Kastellissa.
- Viranomaisilta ja verkostonhaltijoilta pyydetään tarpeen mukaan lausunnot

HYVÄKSYMINEN

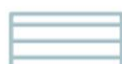
Alustava aikataulu 10-12/2025

- Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- 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

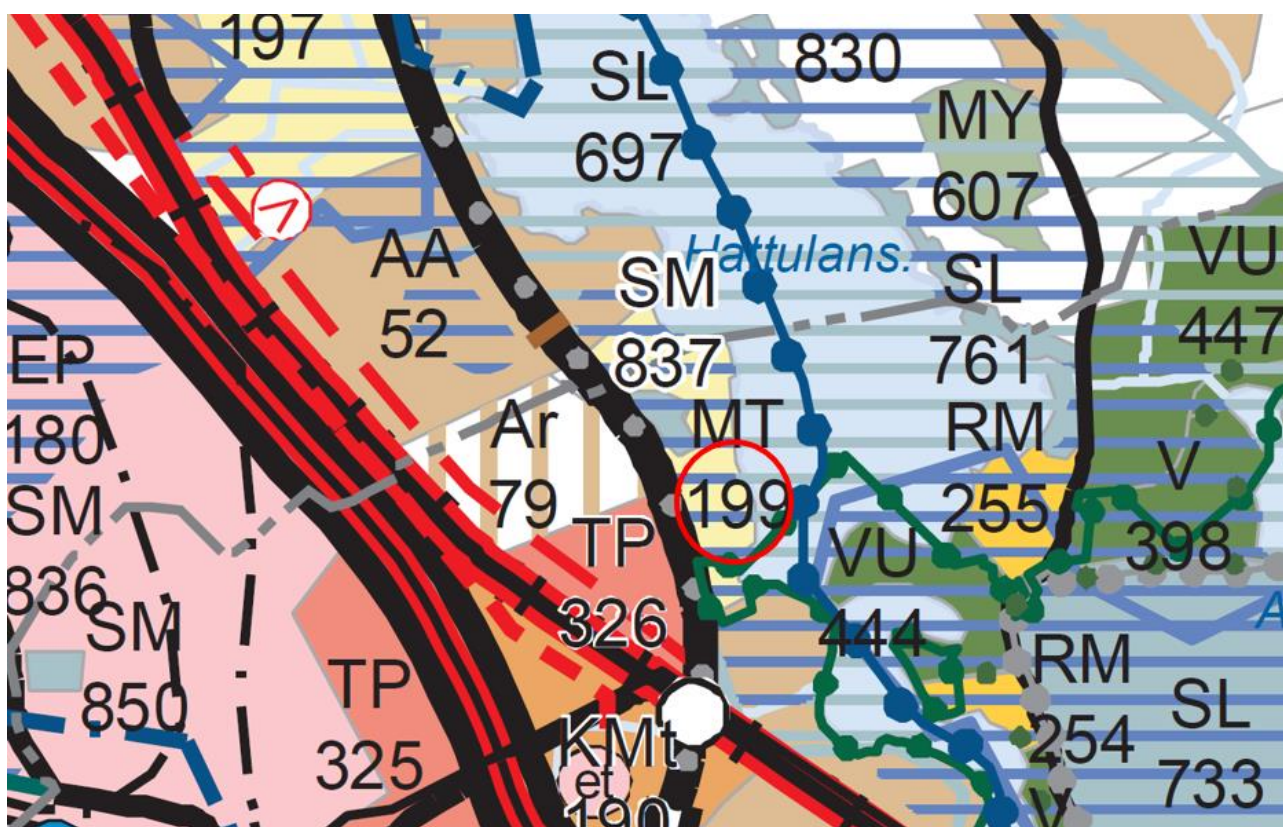
Ote Kanta-Hämeen maakuntakaavasta 2040

MT MT Maatalousvaltainen alue

- Maatalousvaltaista aluetta (MT 199)

 Valtakunnallisesti merkittävä maisema-alue

 Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö



Ote Kanta-Hämeen maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty punaisella ympyrällä.

Ote Hämeenlinnan kantakaupungin yleiskaavasta 2035

SR

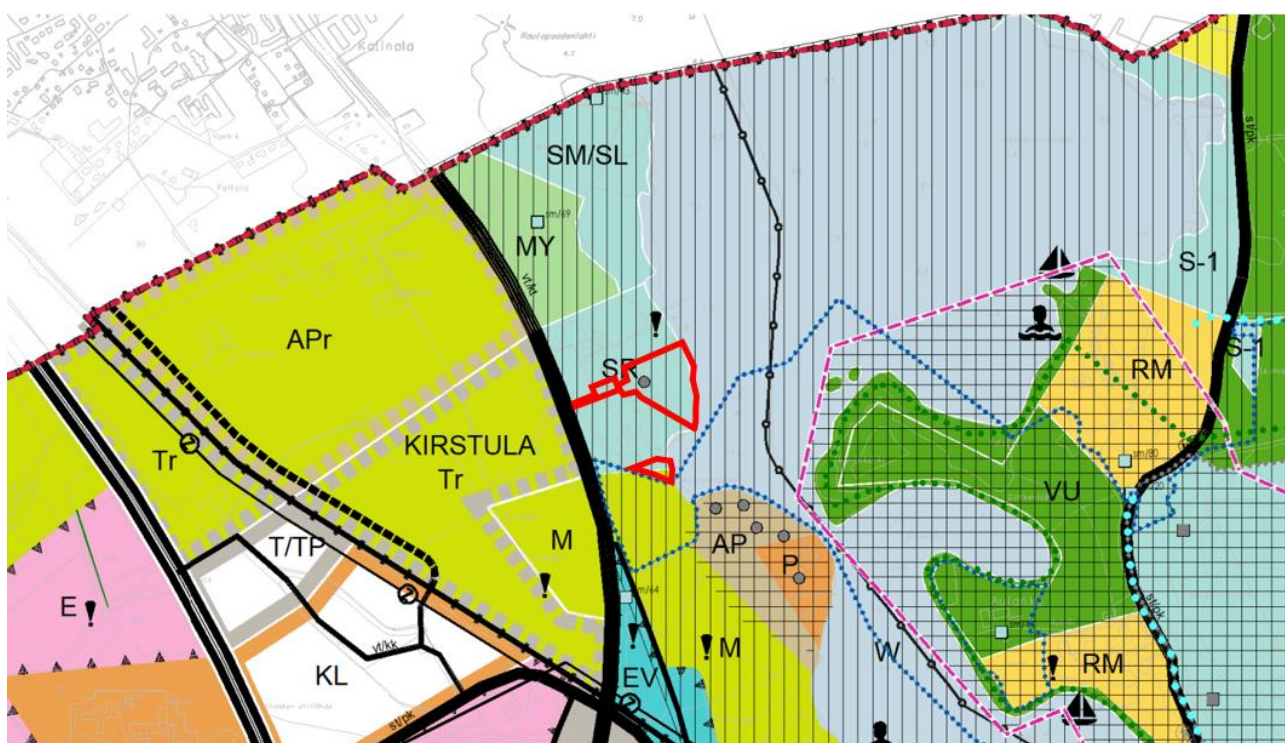
Rakennussuojelualue.



Suojeltava rakennus tai rakennusryhmä.
Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, täydennysrakentamisen ja muiden alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja/tai maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy.



Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue.



Ote Hämeenlinnan kantakaupungin yleiskaavasta 2035. Suunnittelualue on rajattu likimäärin punaisella viivalla.