

Lepaanranta, ranta-asemakaava

Kaava nro: 9037

diaarinro: HML/2483/10.02.04.00/2020

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Kaavaprosessin aikaiset palautteet ja niiden vastineet

KÄYNNISTYSVAIHE

Kaavan vireilletulosta kuulutettiin 17.6.2020 Kaupunkiuutisissa. Kuulutuksen yhteydessä osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin saataville. Samalla naapureille lähetettiin tiedotteet kirjeitse suunnittelualueen kaavoituksesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) vastaanotettiin kaksi palautetta.

Muistutus naapuri A

Laivalaituri, veneenlaskupaikka ja veneiden säilytyspaikat on syytä säilyttää kaupungin-omistuksessa ja hoidossa. Uimarannanpuoli venepaikkoineen mahdollisesti myös. Loppu-alue pysyvän asutuksen omakotitonteiksi, joissa runsaasti rakennusoikeutta. Luulisi löytävän kiinnostuneita, kun kulkuyhteydet ovat erinomaiset, Tampereen kentälle kolme varttia, Helsingin tunti ja vartti, motari vieressä, junatkin kulkee ja vielä vettä pitkinkin pääsee.

Muutama suurituloinen veronmaksaja ei olisi pahitteeksi.

Menestyvä mökkialuekin olisi hyvä mutta vaatii kehittämistä ja rakentamista. Vaadittaisi yrittäjä, joka osaa ja tekee. Kaupungilla tuskin on puhtia kehittää toimintaa alueella, Paikka olisi kyllä hyvä toimintaa vaan pitäisi olla kaiken aikaa, eri toimijoiden leirejä, leirikoulua ym.

Nykyisen vuokrauksen haittana on ollut ilkivaltaa jossain määrin, aina pitäisi olla vastuu selvillä kuka korjaa jäljet.

Vastine:

Olemassa oleva veneidenlaskupaikka tulee säilymään kaavahankkeen jälkeenkin. Alue turvataan kaavassa merkitsemällä se venevalkamaksi (LV).

Myös pohjoisosassa oleva yleinen uimaranta tullaan säilyttämään kaavassa. Uimaranta osoitetaan kaavassa yleisenä uimarantana (VV).

Muistutus naapuri B

Lepaanrannan ranta-asemakaavassa tulee varata riittävästi tilaa veneiden vesillelaskupaikoille.

Kun Ravintola Petäys Tyrvännössä kielsi veneiden laskun, venetraileriliikenne kasvoi välittömästi Heinussa.

Jos Lepaanrannan vesillelaskupaikat vähenevät, paine kohdistuu Heinun pariin yhteiseen uimarantaan.

Vastine:

Olemassa oleva veneidenlaskupaikka tulee säilymään kaavahankkeen jälkeenkin. Alue turvataan kaavassa merkitsemällä se venevalkamaksi (LV).

LUONNOSVAIHE

Valmistelu- eli luonnosvaiheen aineisto oli nähtävillä 18.3.-16.4.2026 välisenä aikana, josta tiedotettiin kuulutuksella 18.3.2026 Kaupunkiuutisissa. Viranomaisilta ja verkostonhaltijoilta pyydettiin lausunnot, naapureita tiedotettiin kirjeitse.

Lausunnon antoivat Lupa- ja valvontavirasto (LVV), Kanta-Hämeen alueellinen vastuusekuro museo sekä Hämeen liitto. Lisäksi yksi naapureista mielipiteensä.

Lupa- ja valvontavirasto

Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 on ohjaava kaava. Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu virkistys-, retkeily- tai ulkoilualuemerkinnällä, jolla on osoitettu maakunnallisesti ja seudullisesti merkittäviä vapaa-ajan, retkeilyn ja luontomatkailun sekä viherväylien kannalta tärkeitä alueita. Alueella voi sijaita olemassa olevia vakituisia tai lomarakennuspaikkoja. Merkinnän suunnittelumääräyksessä mainitaan, että alue on tarkoitettu yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava virkistyskäyttöedellytyksien säilyminen ja kehittäminen, alueen hyvä saavutettavuus sekä osoitettava maakuntakaavakartalle merkittyjen ulkoilureittien jatkuvuus virkistysalueella. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomioita ympäristön laatuun, alueen ominaisuuksiin ekologisen verkoston osana sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta.

Maakuntakaavassa suunnittelualueen kylkeen on osoitettu myös ulkoilureittiverkostoa. Lepaanrannassa on virkistyskohde, matkailukohde tai venesatama -kohdemerkintä. Virkistyskohde, matkailukohde tai venesatama kohdemerkinnällä on osoitettu maakuntakaavassa tärkeimmät olemassa olevat tai kehittyvät pienimuotoiset virkistyskohteet sekä vieras-, palvelu- ja kotisatamat, jotka liittyvät maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävään veneilyväyliin. Maakuntakaavaan onkin osoitettu laivaväylä lähtemään suunnittelualueen rannasta.

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa, mutta kaavan yhteydessä on tehty yleiskaavallinen tarkastelu. Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaan esitetty yleiskaavallinen tarkastelu ei kuitenkaan huomioi maakuntakaavan maankäyttötavoitteita. Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että esitetyt ranta-asemakaavaluonnokset (a,b,c) eivät huomioi

riittävästi maakuntakaavan tavoitetta kehittää aluetta virkistys-, retkeily- tai ulkoilualueena.

Aluetta kaavoitettaessa tulee huomioida riittävällä tavalla hulevesivaikutukset ja tällä alueella erityisesti rakentamisen aikaiset hulevedet. Niiden käsittelyyn ja viivytykseen on hyvä kiinnittää erityistä huomioita, sillä mm. rakentamisen aikaiset hulevedet ovat poikkeuksetta laadultaan huonoja. Hulevedet huuhtovat mukaansa kiintoaineita, ravinteita (fosforia ja typpeä) ja haitallisia aineita. Hulevesikuormituksella voi olla merkittäviä haitallisia vaikutuksia pintavesien laatuun, mikäli hulevesien hallintaan ei kiinnitetä riittävästi huomiota. Kaavaratkaisussa tulee antaa myös tarpeelliset määräykset.

Suunnittelualueen luonnonympäristöä on kartoitettu kasvillisuuden ja luontotyyppien, pesimälinnuston sekä luontodirektiivin liitteen IV (a) lajien esiintymisen tai elinympäristöpotentiaalin osalta. Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaan selvitykset antavat pääosin kattavan kuvan suunnittelualueen luonnonympäristöstä.

Selvitysten perusteella suunnittelualueella on havaittu useita suojelu- ja monimuotoisuusarvoja. Luonnosvaihtoehtojen luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeän alueen (luo) rajaukset eivät kata lepakoiden kannalta merkittävää aluetta kokonaisuudessaan suunnittelualueen eteläosassa. Rajauksen tulee kattaa em. alue. Luo-merkinnän kaavamääräys huomioi suojelu- ja monimuotoisuusarvot pääosin asianmukaisesti, mutta Lupa- ja valvontavirasto esittää toteamaan alueiden huomioitavat ominaispiirteet tarkemmin esimerkiksi kaavamääräyksessä. Lupa- ja valvontavirasto esittää, että kaavassa annetaan valaistusta ohjaava suunnittelumääräys lepakoiden huomioimiseksi.

Rakennusten purkamista koskevassa yleismääräyksessä viitataan kumottuun luonnon-suojelulakiin (1096/1996). Määräystä tulee tarkentaa voimassa olevan lainsäädännön mukaiseksi tai jättää viittaamatta em. pykälään. Lupa- ja valvontavirasto huomauttaa, että määräyksessä annetuista lieventämistoimista huolimatta mahdollisen lisääntymis- ja levähdyspaikan heikentäminen tai hävittäminen edellyttää luonnonsuojelulain 83 §:n mukaista poikkeuslupaa.

Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaan vaikutusten arviointi jää ohueksi, ja vaikutusten arvioinnissa on syytä tunnistaa tarkemmin kaavaratkaisun vaikutukset todettuihin luonnonarvoihin.

Vastine:

Suunnittelualan olemassa olevista rakennuksista vanhin on 1980-alkupuolella rakentunut päärakennus. Muut olemassa olevat rakennukset ovat rakennetut vuosien 2002–2005 välisenä ajan jaksona. Kokonaismaakuntakaava (2014), jossa Lepaanranta on ensimmäisen kerran osoitettu virkistysalueeksi, on puolestaan tullut voimaan vasta vuonna 2006. Mikäli alue osoitettaisiin kokonaan virkistyskäyttöön, ei alueella olisi tällöin ollenkaan rakennusoikeutta, eikä sitä siten katsottaisi rakennuspaikkana, jollainen se on ollut jo 1980-luvun alkupuolelta saakka. Kun Lepaanrannan rakennusoikeutta ei ole määritetty AKL 72 § mukaisesti, aiheutuu tästä suunnittelualueella olemassa olevien rakennuksien kunnossapitoon/korvaamiseen tai uudisrakennuksella/lisärakentamiseen merkittäviä rajoitteita, joita ei voida pelkällä rakennusluvalla tehdä.

Alueen virkistäytyminen on käytännössä toteutunut alueella olevien uimarannan, venevalkaman sekä grillikodan toiminnoilla. Näiden toiminnat tulevat jatkumaan alueen kaavoittamisen jälkeenkin, kun näiden toimintojen jatkuvuus vahvistetaan ranta-asemakaavalla.

Hulevesillä tarkoitetaan vesihuoltolain määritelmän mukaan maan pinnalta, rakennuksenkatolta tai muilta vastaavilta pinnoilta pois johdettavaa sade- tai sulamisvettä. Kaavavaihtoehdoissa B ja C on alueelle osoitettu matkailualue, jolla rannanläheisyyteen ei tule rakentamista, eikä maanpinnoittamista rinteisen maastonmuotojen takia. Vaihtoehto A:ssa ranta-alue on myös jätetty vapaaksi rakentamiselta. Alueella tulee olemaan jatkossakin paljon imeytyvää pintaa, johon sadevedet imeytyvät. Tällöin alueella syntyvät hulevedet pystytään imeyttämään maaperään ja on varmistettava, ettei vesienkäsittely heikennä Vanajaveden olosuhteita. Kaavassa on laaja rantavyöhyke, joka on jätetty luonnonarvojen takia rakentamisen ulkopuolelle, joka myös vähentää vaikutuksia Vanajan pintavesivaikutuksia.

Hulevesimääräyksiä täydennetään kaavan yleismääräyksiin, joissa pyritään ohjaamaan hulevesien laatua ja hallintaa rakennuspaikalla, jotta ne eivät tuottaisi merkittävää haittaa Vanajaveden laatuun. Lisäksi Hämeenlinnan kaupungilla on työmaavesiohje, jota tulee noudattaa rakentamisvaiheessa.

Kaava-aineistoa on täydennetty lausunnon perusteella muun muassa siten, että rakennusten purkamista koskevaa yleismääräyksessä ollut viittaus luonnonsuojelulakipykälään (LsL 1096/1996 49§) on korjattu vastaamaan nykyistä vastaavaa lakipykälää (LsL 9/2023 77§). Kaavakarttaa on muutettu luo-alueen rajauksen osalta siten, että se kattaa kaikki alueella olevat luontoarvot (lepakot mukaan lukien), niiltä osin, missä ranta on luonnontilassa ja suunnittelualue säilyy metsäisenä. Kaava ei vaaranna siirtymä ja ruokailualueen yhteyttä rantaan, joten luontoselvityksen mukaisia II-alueita ei ole merkitty kaavakarttaan.

Kaavamääräyksiin lisätään ulkovalaistusta ohjaava kaavamääräys, jotta alueella oleilevat lepakot eivät häiriintyisi ulkoalueen valaistuksesta. Kyseessä on yksittäinen rannan osa, joka ei katkaise alueella esiintyvien lepakoiden ekologisia yhteyksiä. Taustamaaston M-alue muutetaan MU-alueeksi vaihtoehdoissa A ja B. Alueelle lisätään myös ohjeellinen ulkoilureitti. Luo-aluetta laajennettiin kattamaan alueen merkittävimmät luontoarvot.

Kaavaratkaisun vaikutustenarviointia täydennetään sen jälkeen, kun tiedetään minkä kaavavaihtoehdoista kaupunkirakennelautakunta päättää valita jatkokehitettäväksi kaavaratkaisuksi. Lautakunnalle esitellään vaihtoehdot A ja B.

Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo

Kaava-alueelta tai sen välittömästä läheisyydestä ei entuudestaan tunneta muinaismuistolaista (295/1963) suojaamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Kaava-alue on pinta-alaltaan pieni ja esitettyjen kaavavaihtoehtojen perusteella alueen maankäyttöön ei esitetä nykytilanteesta merkittävästi poikkeavia muutoksia. Näin ollen alueellinen vastuumuseo ei edellytä alueen arkeologista inventointia. Mikäli kaavaprosessin yhteydessä tulee kuitenkin tietoa tai havaintoja kiinteistä muinaisjäännöksistä

tai muusta arkeologisesta kulttuuriperinnöstä, tulee havainnoista ilmoittaa viipymättä alueelliseen vastuumuseoon.

Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse rakennettua kulttuuriympäristöä eikä maisema-alueita. Suunnittelualueen sijoittuessa rantaan rakentaminen voi kuitenkin avautua näkymiin kaukomaisemassa ja siten muuttaa rantamaisemaa. Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo pitää myönteisenä, että kaavavaihtoehtoisissa (A, B ja C) on kiinnitetty huomiota puuston säilyttämiseen sekä rakentamisen sopeuttamiseen muodoltaan, materiaaleiltaan ja väritykseltään ympäristöön. Museo esittää lisäksi, että kaavamääräyksillä ohjataan rakentamisen mittakaavan sopeutumista ympäristöön sekä maaston muotojen säilyttämistä, millä osaltaan vahvistetaan rantamaiseman eheyttä.

Edellisen lisäksi Kanta-Hämeen alueellisella vastuumuseolla ei ole huomautettavaa kaavaluonnokseen.

Vastine:

Kaavaratkaisuissa rakennuspaikkojen ja rannan välissä on luo-alue, jossa on myös alueen osa, joka tulee säilyttää puustoisena. Täten rakentaminen ei tule tapahtumaan aivan rannan tuntumassa, jo pelkästään hankalan maastonmuodon vuoksi.

Yleismääräyksissä on myös määräyksenä, että alueella on säilytettävä ja ylläpidettävä riittävä puusto ja muu kasvillisuus, jolla varmistetaan rakentamisen sopeutuminen ympäristöön, jolloin rantaan rakentamisen ei pitäisi avata uusia näkymiä kaukomaisemassa ja siten muuta rantamaisemaa.

Rantavyöhykkeelle on kaavassa määrätty jätettävän luonnontilainen puustoinen vyöhyke, joka rajaa uudisrakentamisen näkymistä vesistölle. Kaavassa on määrätty rakennusten enimmäislukumäärä, enimmäiskerrosala sekä enimmäiskerros-luku (I), joilla tavoitellaan osaltaan rakentamisen soveltumista suunnittelualueen ympäristöön. Kaavassa merkittävä osa jää edelleen rakentamisen ulkopuolelle MU-alueena.

Hämeen liitto

Alueidenkäyttölain 32 §:n mukaan maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaava ja asemakaavaa. Koska Lepaanrannan alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, maakuntakaava toimii suoraan asemakaavoituksen ohjeena.

Lepaanrannan alue on merkitty lainvoimaisessa Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040:ssä virkistys- retkeily- ja ulkoilualueen aluevarausmerkinnällä V 866. Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittäviä vapaa-ajan, retkeilyn ja luontomatkailuun sekä viherväyliä kannalta tärkeitä alueita. Kaavamääräysten mukaan alue on tarkoitettu yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava virkistyskäyttöedellytyksien säilyminen ja kehittäminen ja alueen hyvä saavutettavuus. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota ympäristön laatuun, alueen ominaisuuksiin ekologisen verkoston osana sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta. Lisäksi alueelle sijoittuu maakuntakaavassa ulkoilureittejä, venesataman kohdemerkintä ja laivaväylän päätepiste.

Maakuntakaavassa virkistysalueeksi osoitetulla alueella on voimassa myös alueidenkäyttölain 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Lepaanrannan alue muodostaa monipuolisen virkistys- ja vapaa-ajan kohteen, jota on kehitetty nykyiseen muotoonsa Kalvolan kunnan toimesta. Alueen omistus ja hallinta on siirtynyt Hämeenlinnan kaupungille kuntaliitoksen myötä. Lepaanrannan asemakaavoittaminen alueen tilanteen selkeyttämiseksi ja tulevan kehittymisen mahdollistamiseksi on kannatettavaa. Alueen monipuoliset luontoarvot on kaavaluonnoksissa huomioitu perustellulla tavalla.

Maakuntakaavan tavoitteiden toteutumisen kannalta on suotavaa, että alue säilyy jatkossakin yleiseen virkistykseen soveltuvana alueena riippumatta siitä, onko alueen ylläpitäjänä kaupunki vai muu taho. Nykyisten yleisen uimarannan ja venesataman toimintojen säilyttäminen on perusteltu ratkaisu. Vuokramökki- ja muu matkailupalveluihin vertautuva toiminta voi parhaimmillaan tukea näitä toimivan virkistyskokonaisuuden muodostamiseksi, joten on hyvä harkita, vaarantaisiko vaihtoehdossa A sallittu vakituinen asuminen virkistyskohteen toimivuuden ja maakuntakaavan mukaisuuden.

Hämeen liitto puoltaa kaavaehdotuksen laatimista edellä mainittu huomioon ottaen.

Vastine:

Lausunnossa ei esitetä muutoksia varsinaiseen kaavaratkaisuun. Kaavaratkaisua on kehitetty edelleen huomioimaan paremmin myös yleisen ulkoiluntarpeet.

Lopullisen valinnan jatkokehitettäväksi kaavavaihtoehdoksi tekee kaupunkirakennelautakunta saadun palautteen perusteella.

Muistutus naapuri C

Ehdotetuista kaavaluonnoksista mielestäni on parhaiten alueelle sopiva vaihtoehto A.

Kaavaluonnos on pyritty sopeuttamaan alueen luontoon, huomioiden alueen viihtyvyys, yhteisöllisyys, toimivuus ja rakennusten sijoittelun. Tällöin mahdollisuus käyttöön on sekä yksittäisillä tontin omistajilla, että kaikilla kuntalaisilla. Merkille pantavaa on kuntalaisten/kaupunkilaisten mahdollisuus käyttää aluetta jatkossa virkistäytymiseen. Huomioitavaa on kuitenkin se, että samalla Heinun alueella on jo nyt yksityisten pitämä matkailu/ asuntovaunu/ virkistäytymisalue noin 3 km päässä Lepaanrannan alueesta.

Jokainen alue lähiympäristöineen on omanlaatuisensa. Alueella on merkittävää erityistä harvinaista luontoa, alueella on nähty mm. liito-oravia. Samoin kaavoituksessa on varmistettava, ettei jo olemassa olevien asukkaiden/ naapureiden yksityisyyttä kohtuuttomasti loukata. Aluetta koskevat päätökset tulee tehdä lähiasukkaiden, kuntalaisten, kaupunkilaisten etua ajatellen ja historiallista kaupunkia kunnioittaen.

Vastine:

Kaavavaihtoehtojen ratkaisuihin on pyritty huomioimaan myös muut alueen käyttäjät osoittamalla kaavaan yhteiset alueet, kuten uimaranta ja venevalkama nykyisen kaltaisina, jolloin alue säilyy edelleen yleisessä käytössä ainakin osittain. Kaavaratkaisussa on pyritty kaavamääräyksiin ohjaamaan rakentamista siten, että se aiheuttaisi mahdollisimman vähän häiriötä tai muutosta naapurustoon. Kaavassa on rakentamisalueet sijoittuvat lähimmillään n. 50 metrin etäisyydellä nykyisistä naapurin rakennuksista.

Suunnittelualan virkistysalueet toimivat paremmin matkailutoiminnan kylkiäisenä, jotka ovat tunnistettu maakuntakaavassa Vanajaveden äärellä.

Lopullisen valinnan jatkokehitettäväksi kaavavaihtoehdoksi tekee kaupunkirakennelautakunta saadun palautteen perusteella.

