

KAAVANUMERO 2449

Kappolan alueen asemakaava

Kaavaselostus



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

1.1.1 Kaavan nimi

Kappolan alueen asemakaava

1.1.2 Kaavan päiväys

10.12.2024 (luonnos 30.10.2023, ehdotus 9.9.2024)

1.1.3 Alueen määrittely

Asemakaava koskee asemakaavan 38. kaup.osan korttelia 1, virkistys- ja katualueita (Ratsulankuja ja Vana-janlinnantie) sekä osaa kiinteistöstä 109-410-1-73.

Asemakaavalla muodostuu korttelit 37-1 ja 38-1, katualue Ratsulankuja ja niihin liittyvä lähivirkistysalue.

1.1.4 Laatijan nimi ja yhteystiedot

FCG Finnish Consulting Group Oy

Puistokatu 2 A

40100 Jyväskylä

arkkitehti YKS-656 Tuomo Järvinen

tuomo.jarvinen@fcg.fi

040 753 1524

1.1.5 Vireille tulosta ilmoittamisen päivämäärä

1.2.2023

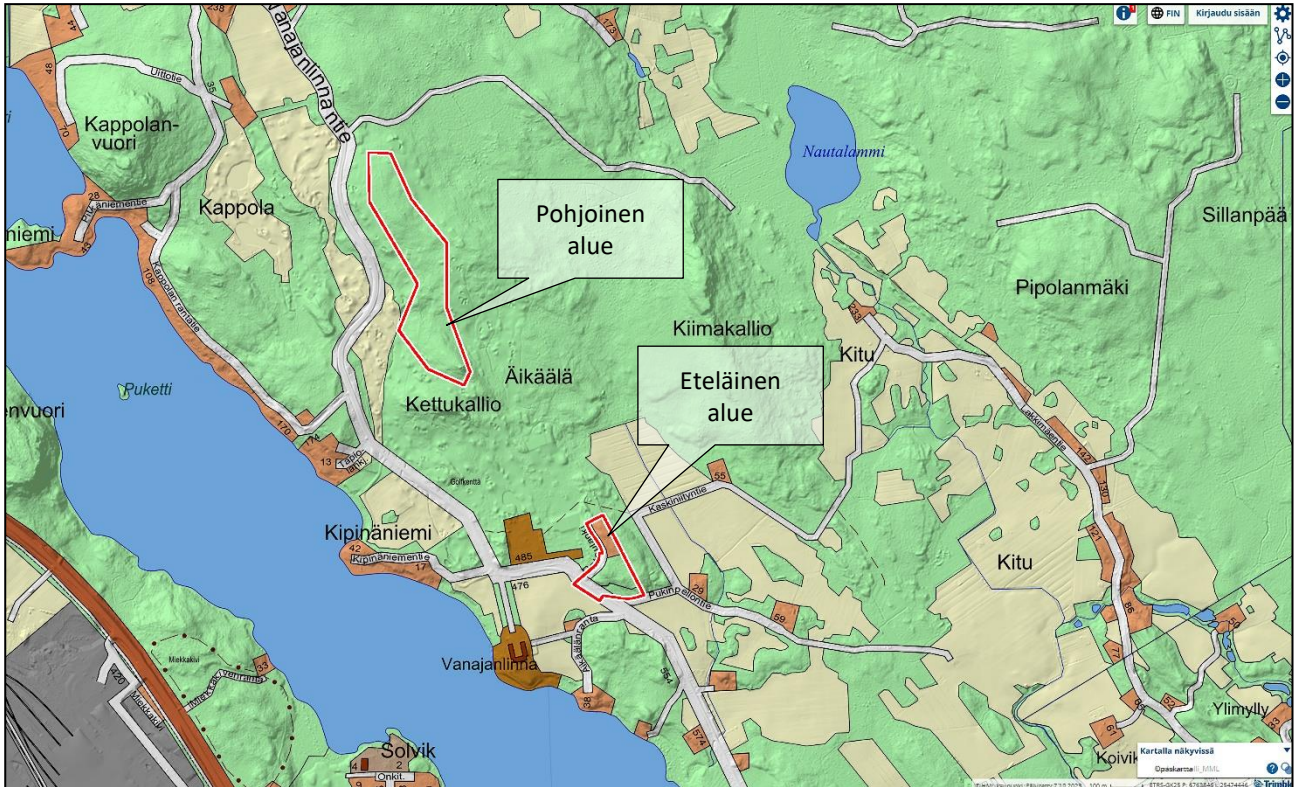
1.1.6 Käsittelypäivämäärät

– Kaupunkirakennelautakunta 13.12.2023

10.12.2024

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualueiden (2 kpl) koko on yhteensä 12,4963 ha ja ne sijoittuvat Vanajanlinnan golfkentän yhteyteen. Etäisyys keskustaan on 3 km. Yleissijainti: Kuva 2. Pohjoisen alueen pinta-ala on n. 9,7731 ha, ”pituus” n. 930 ja leveys 70–150 m. Eteläisen alueen pinta-ala on 2,7232 ha.



Kuva 1: Suunnittelualueet rajattuna opaskartalle punaisella viivalla.

1.3 Vaikutusalue

Asemakaavan vaikutukset kohdistuvat alueiden lisäksi lähiympäristöön.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	2
2	Tiivistelmä	5
3	Lähtökohdat	6
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	32
5	Asemakaavan kuvaus	40
6	Kaavan vaikutukset.....	47
7	Kaavan suhde yleiskaavaan	57
8	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	59
9	Kaavan suhde maakuntakaavaan.....	59
10	Asemakaavan toteutus.....	60
11	Viittaukset	62

10.12.2024

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Lepakkoselvitys 2023
3. Hulevesiselvitys 2024
4. Hämeen kylmäkukka- ja Kangasvuokkoselvitys 2024
5. Vuorovaikutusraportti luonnosvaihe
6. Vuorovaikutusraportti ehdotusvaihe
7. Seurantalomake

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- KTJ
- Kaupungin pöytäkirjat
- Kaupungin pohjakartta
- Maanmittauslaitoksen aineistot ja muut inspire-direktiivin mukaiset avoimet aineistot
- Väyläviraston liikennemääräkartat
- Kantakaupungin yleiskaava 2035 selvityksineen
- Vanajanlinnan päärakennus ja talouskeskus asemakaavan oas 2011
- Vanajanlinna2 asemakaavaluonnos 2010
- Kaavarungon pohjalta laadittu alueluonnos 2010
- [Kaavarunkosuunnitelma 2009](#)
- [Maisemaselvitys 2009, liite 1, liite 2, liite 3 ja liite 4](#)
- Vanajanlinnan alueen kehittämissuositus 2009
- Vanajanlinnan alueen kaavarunko 2008
- Luontoselvitys 2008
- 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.
- Katumajärven itäpuolen osayleiskaava 2006
- Hämeenlinnan kaupungin liito-oravaselvitys vuonna 2005, Metsänen Timo. Ympäristöosaston monisteita. Luonnos.
- Arkeloginen inventointi Hämeenlinnan Katumajärven itäpuolisen osayleiskaavan alueella 26.-27.6.2005
- Rakennettu Häme. Maakunnallisesti arvokas rakennusperintö. Hämeen liitto, 2003.
- Kyliä ja kortteleita. Hämeenlinnan ja Hattulan rakennuskulttuuriselvitys. Hattulan kunta ja Hämeenlinnan kaupunki, 2003.
- Luonto- ja maisemaselvitys 2001
- Katumajärven itäpuolen kasvillisuuskartoitukset vuosina 1998–1999, Jutila, Ranta, Seppälä ja Tapola. Ympäristöosaston julkaisuja 10, 2000. Hämeenlinnan kansanterveystyön kuntayhtymän ympäristöosasto.
- Rakennettu kulttuuriympäristö. Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt. Museo- ja muistorakennushistorian osaston julkaisuja 16. Ympäristöministeriö ja Museovirasto, Helsinki 1993.

10.12.2024

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Vireilletulo 1.2.2023
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 8.9.2023
- Valmisteluvaiheen kuuleminen 21.12.2023 – 31.1.2024 (30.10.2023 päivätty luonnos nähtävillä)
- Ehdotusvaiheen kuuleminen 3.10.2024 – 1.11.2024

2.2 Asemakaava

Asemakaavaan sisältyy kaksi erillistä aluetta.

- Pohjoisella alueella muodostetaan golfkenttäalueen keskelle loma-asuntokortteli, joka sallii myös vakituksen asumisen.
- Eteläisellä alueella muutetaan voimassa olevaa asemakaavaa siten, että mahdollistetaan myös vakituinen asuminen sekä yksittäisten talojen rakentaminen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Ennen kaavan hyväksymistä laaditaan kaupungin ja Linna Golf Oy:n kesken maankäytösopimus.

Asemakaavaa voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman. Rakennushankkeet edellyttävät rakennuslupien lisäksi tarvittavan kunnallistekniikan rakentamista (vesi, viemäri, sähkö, kulkureitit, jätehuolto). Toteuttamisen aikataulu on sidoksissa kysyntään.



Kuva 2: Kaava-alue(et) rajattuna punaisella MML:n taustakartalle

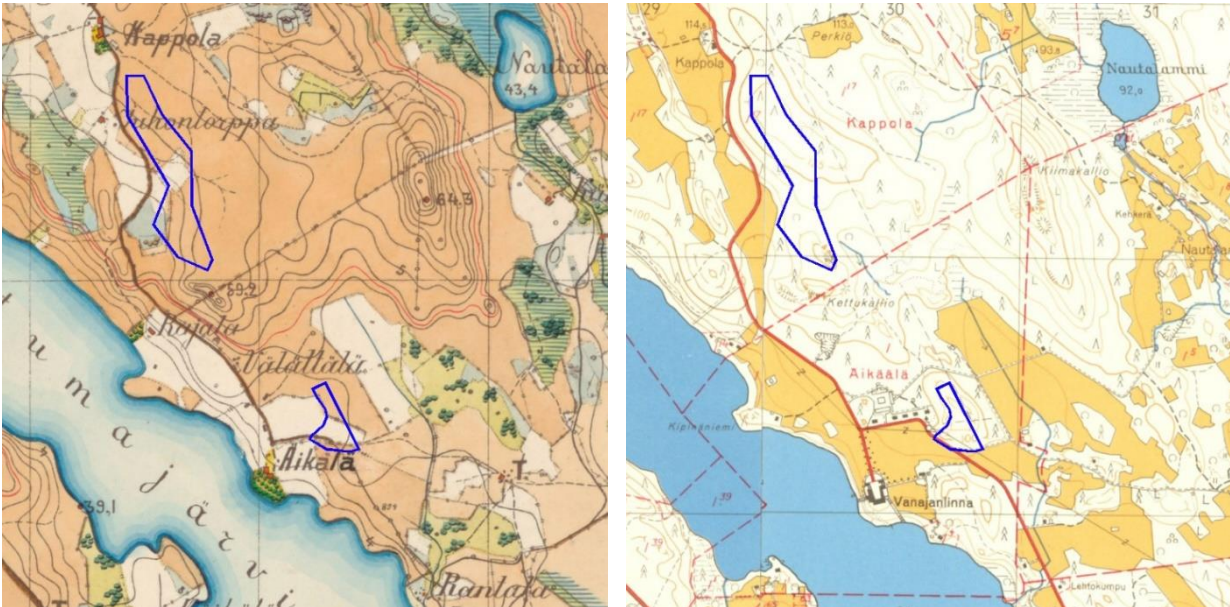
10.12.2024

3 LÄHTÖKOHDAT

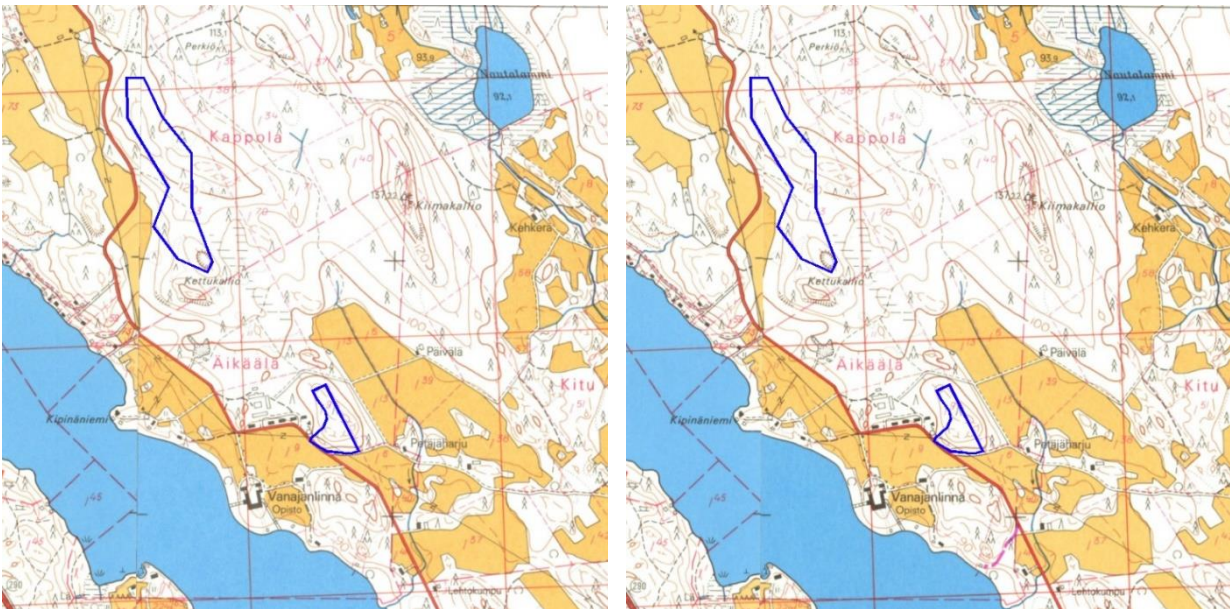
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Historiaa

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

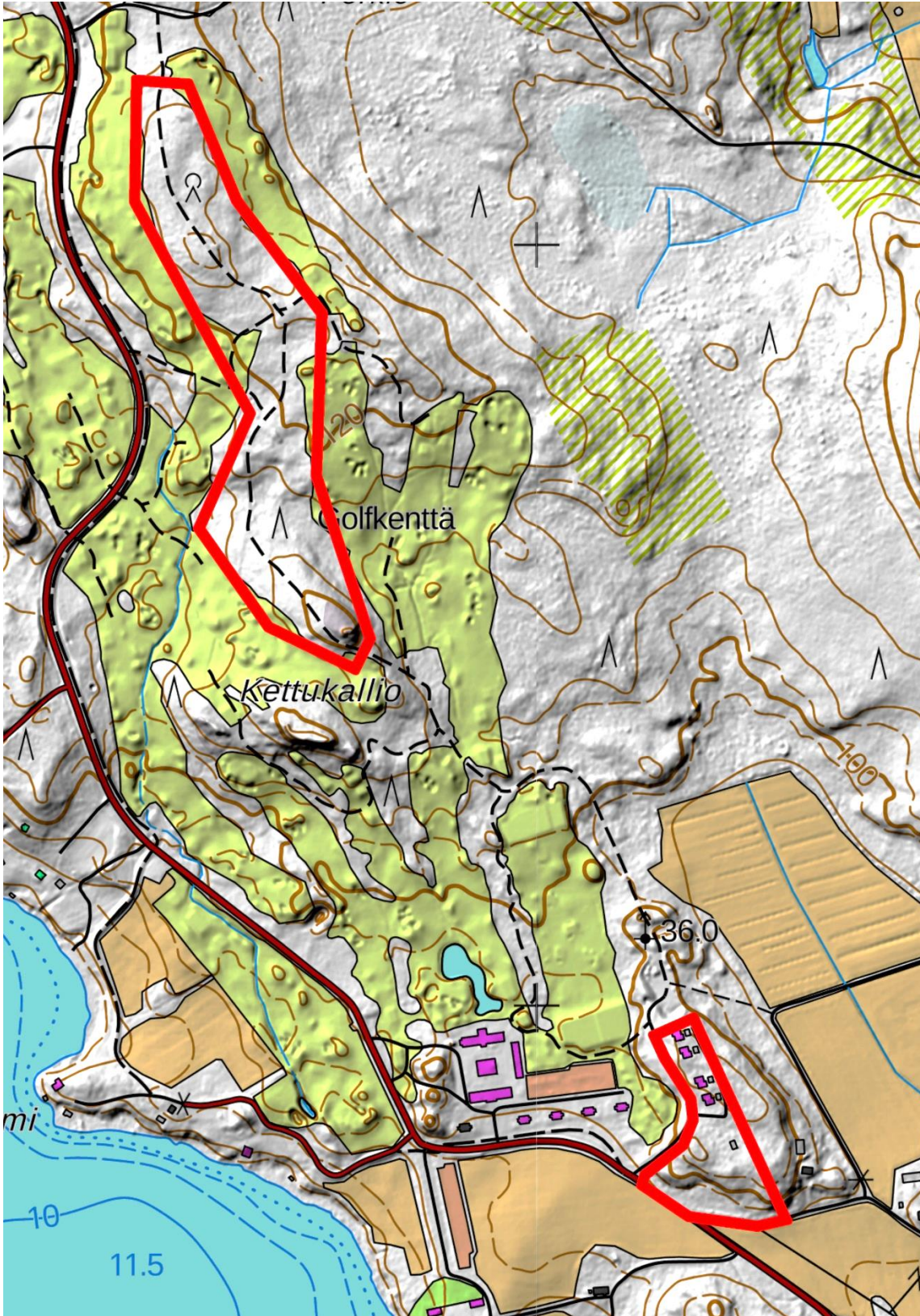


Kuva 3: Karttaotteet suunnittelualueilta vuosilta 1884 ja 1962



Kuva 4: Karttaotteet suunnittelualueilta vuosilta 1976 ja 1982

10.12.2024



Kuva 5: Vinaloavarjostettu peruskartta 2023

10.12.2024

3.1.2 Golfkenttä

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. Kentällä pelattiin Golfin euroopanmestaruuskisat 2010.

Pohjoinen suunnittelualue on metsäsaareke kentän alueella. Suunnittelualueen myöhempi rakentaminen on huomioitu jo golfkenttäalueen alkuperäisissä, kansainvälisen golfkenttärakentaja Tim Lobbin tekemissä suunnitelmissa.



Kuva 6: Golfkenttä, karttapohjoinen on vasemmalla. Pohjoisen alueen sijoittuminen on merkitty punaisella.



Kuva 7: Golfkenttää syyskuussa 2022, pohjoinen suunnittelualue vasemmalla



Kuva 8: Golfkenttää syyskuussa 2022, pohjoinen suunnittelualue vasemmalla

10.12.2024

3.1.3 Pohjoinen alue



Kuva 9: Ortoilmakuva

10.12.2024



Kuva 10: Pohjoisella alueella kiertää huoltotie, jonne golfkenttä näkyy paikoitellan kasvillisuuden lomasta.

3.1.4 Eteläinen alue



Kuva 11: Eteläinen osa, ortokuva (MML)

Eteläisellä alueella on valmiina 4 paritaloa eli 8 huoneistoa (Villas 1) ja kokonaan rakentamaton tontti (Villas 2). Villas 2 –tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta 1000 + 360 kem².

10.12.2024

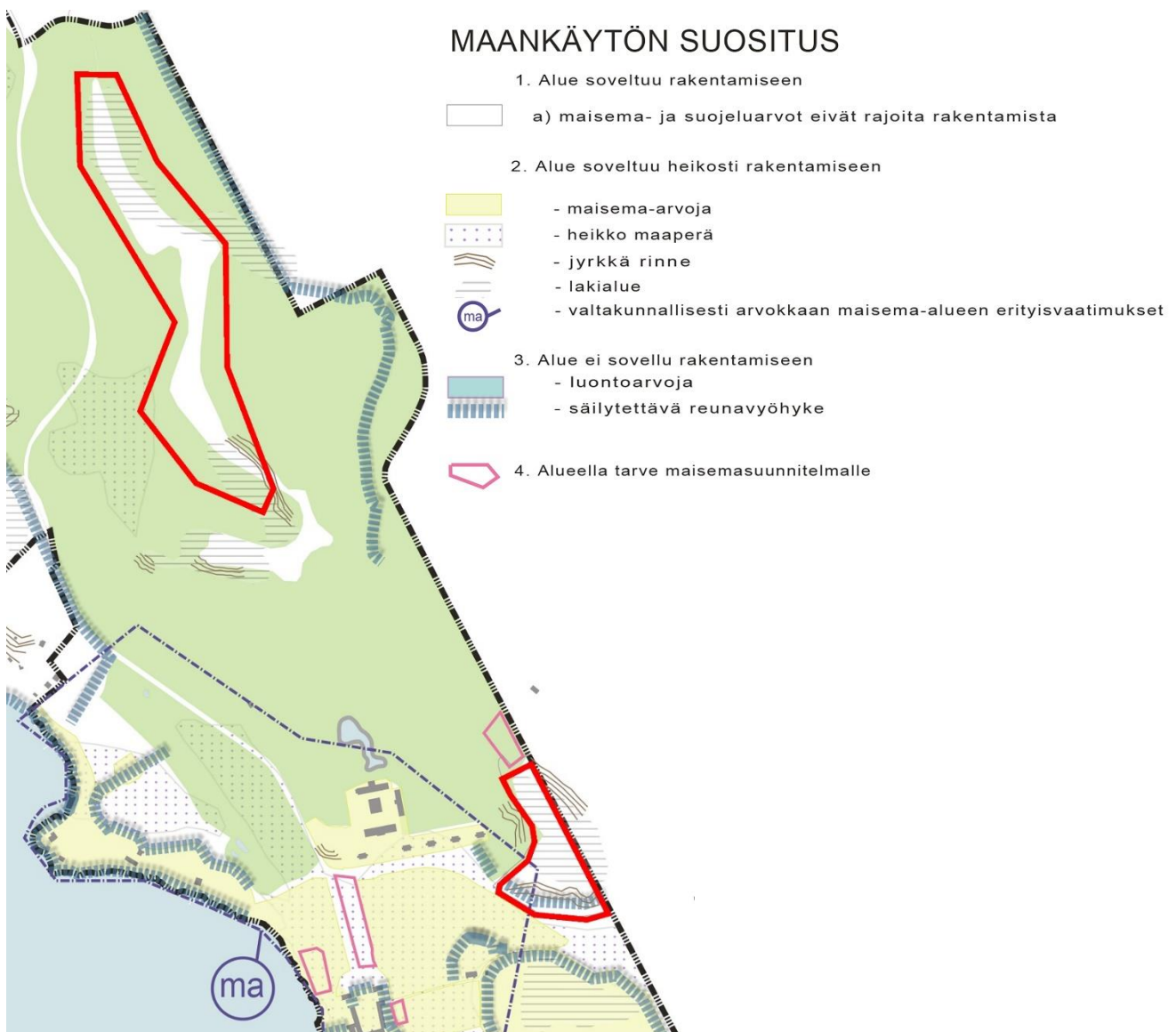
3.1.5 Luonnonympäristö

Maisema

Alueet ovat maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä ja maisema-aluetta¹. Alueesta on laadittu maisemaselvitys 19.2.2009 (Airix / maisema-arkkitehti Terttu Kurttila).

Maiseman näkyvimpiä piirteitä ovat golfkentän viheriöt, sekä aiemmin viljelyskäytössä olleet pellot, joista osa on nykyään kesannolla, osa niittyinä. Golfkentän viheröiden välissä on kapeahkoja metsiköitä, joiden puusto on harvennettu.

Pohjoinen suunnittelualue on maisemaselvityksen mukaan lakialuetta ja pieneltä osin jyrkkää rinnettä, eteläisen suunnittelualueen Vanajanlinnan puoleinen sivu on lisäksi merkitty säilytettäväksi reunavyöhykkeeksi. Alueet pääosin soveltuvat rakentamiseen.



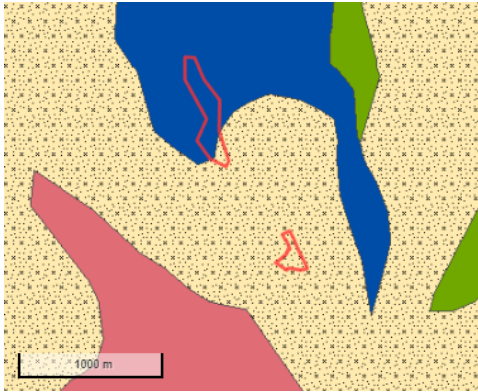
Kuva 12: Ote maisemaselvityksen 2009 kartasta

Kallioperä

Suunnittelualueista pohjoisen kallioperä on pääosin Granaatti - kordieriitti – antofylliittigneissä, eteläinen Granodioriittia.

¹ Rakennusjärjestyksen 2018 liitekartta 1

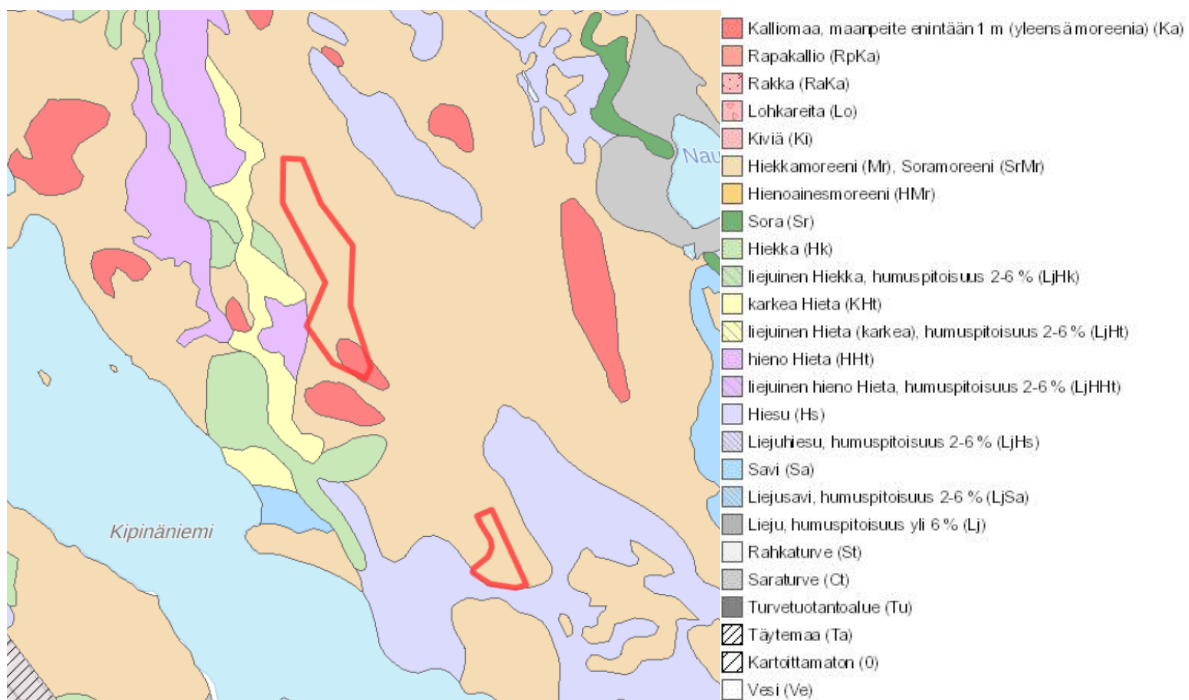
10.12.2024



Kuva 13: Kallioperä (©GTK)

Maaperä

Suunnittelualueiden maaperä on hiekkamoreenia. Pohjoisen alueen eteläkärjessä on myös kalliomaata.



Kuva 14: Maaperä (©GTK)

Rakennettavuus

Moreenit muodostavat yleensä kantavan rakennuspohjan, jolle tiet ja kunnallistekniikka voidaan perustaa ilman erityistoimenpiteitä. Hienoaineksen määrän mukaan moreeni voi olla joko heikosti tai kohtalaisesti routivaa.

Kalliomaat ovat maarakentamisen kannalta sikäli ongelmattomia, että ne kantavat eivätkä roudi. Sen sijaan rakennuspohjaa ja kunnallistekniikkaa perustettaessa kallion louhinta lisää rakennuskustannuksia merkittävästi. Louhittavuuteen vaikuttavat kallion kivilajien porattavuus, räjäytettävyyys sekä seinämien tukemistarve ja louhintajälki.

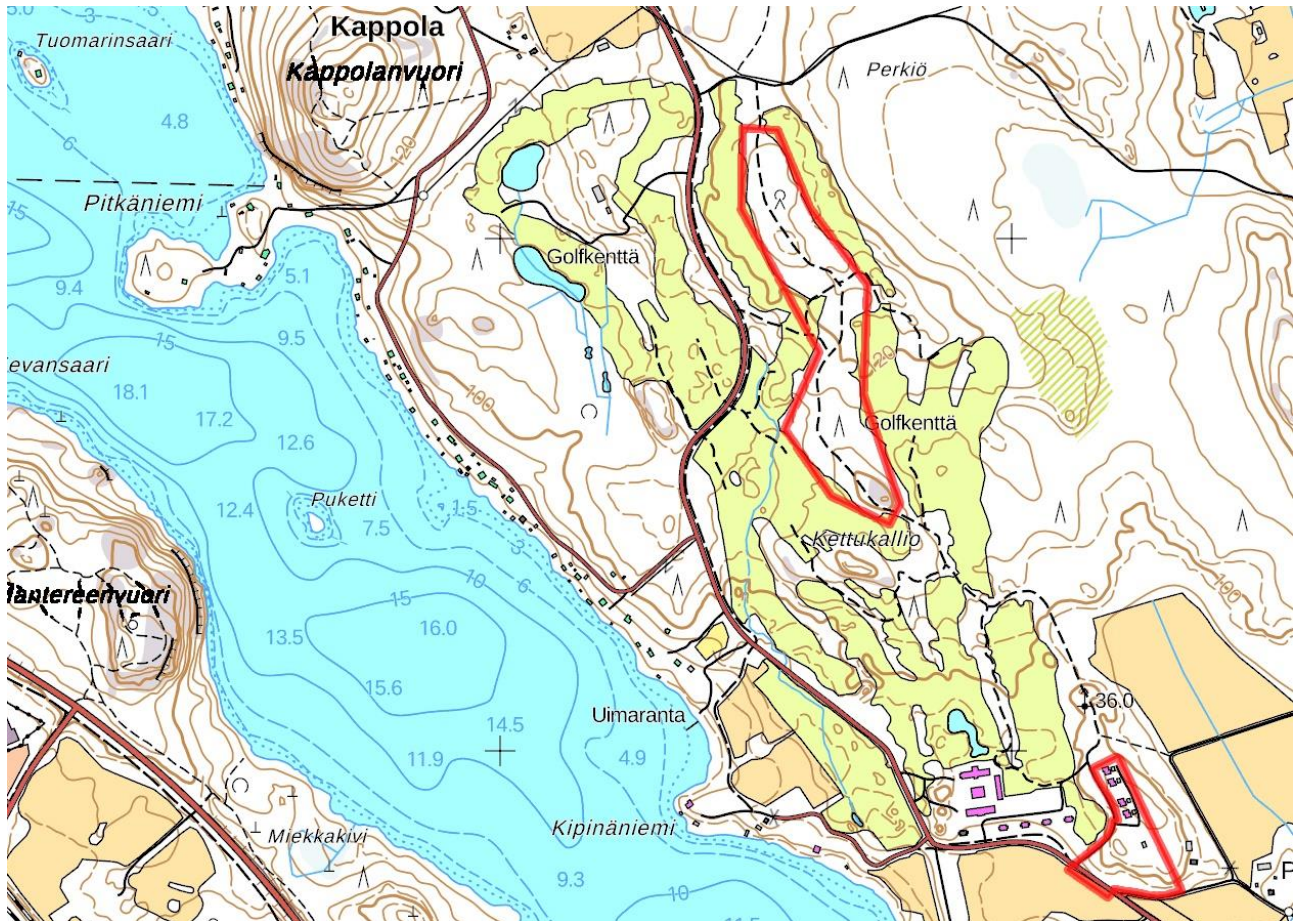
Topografia

Katumajärven itäpuolta kulkee vaatimaton harjumuodostuma (Hämeenlinnan kaupunki 2006). Alueella selkeimpinä korkeuseroina näkyvät rannan rinteet sekä nykyisen golfkentän keskellä sijaitseva Kettukallio (124 m). Maasto kohoaa myös Vanajanlinnan golfklubin itäpuolella.

10.12.2024

Maisemassa nousee selkeästi esiin alueen luoteispuolella sijaitseva Kappolanvuori (149 m), joka on maakunnallisesti arvokas kallioalue sekä vastarannalla lännessä sijaitseva Mantereenvuori (132 m).

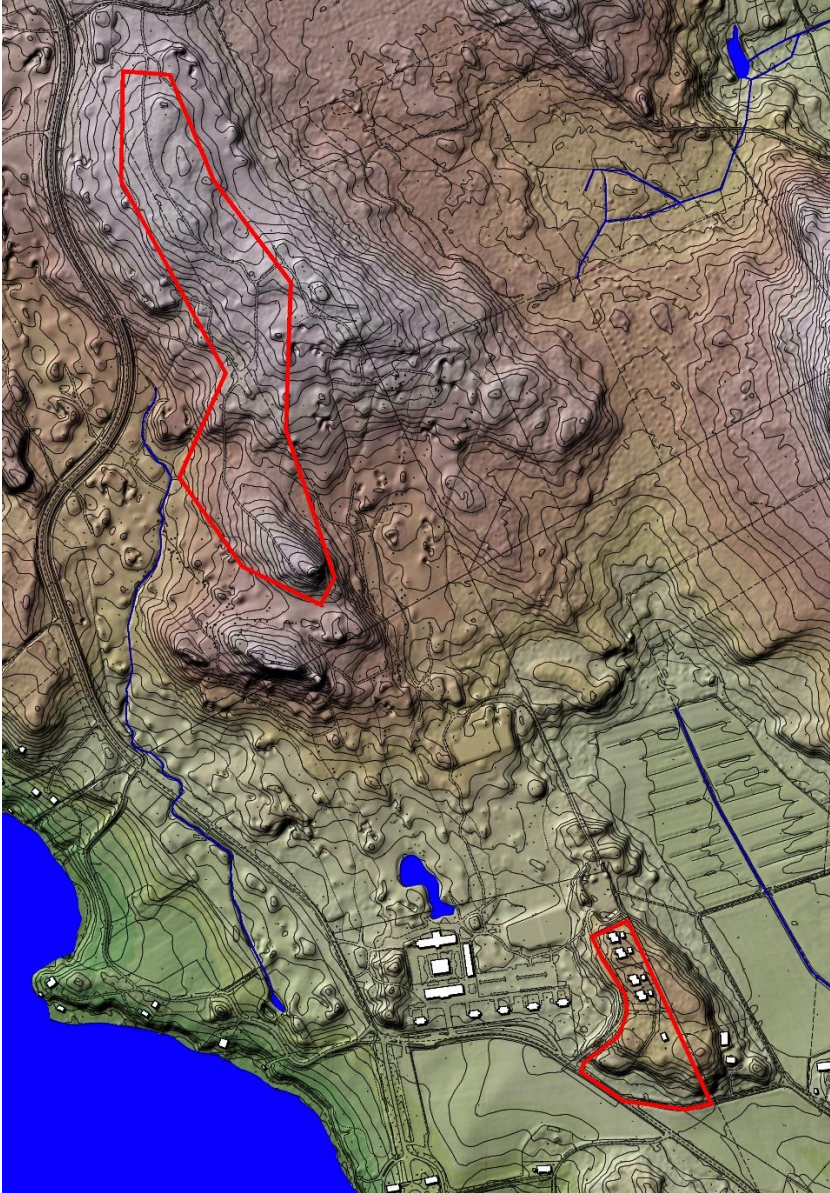
Molemmat suunnittelualueet sijoittuvat maaston korkeammille kohdille. Pohjoisen alueen korkeusasema vaihtelee 22 m (+106 - 128 mpy²), keskip korkeus ollen +120 mpy. Eteläisen alueen korkeusasema vaihtelee 8 m (+95 - +106 mpy), keskip korkeus ollen +101 mpy.



Kuva 15: Kappolanvuoren ja Mantereenvuoren sijainnit suhteessa suunnittelualueisiin

² mpy = metriä merenpinnan yläpuolella

10.12.2024



Kuva 16: Topografiaa havainnollistava karttakuva, lähtöaineisto MML

Ilmasto

Ilmatieteen laitoksen säätilastojen mukaan Hämeenlinnan alueella helmikuun keskilämpötila on -8- -6 astetta ja heinäkuun 16–18 astetta. Terminen kasvukausi alkaa keskimäärin toukokuun alussa ja päättyy lokakuun puolivälissä (Ilmatieteen laitos 2008).

Pinta- ja pohjavedet

Suunnittelualueilla ei ole vesistöjä. Lähin pohjavesialue on kilometrin päässä idässä. Etäisyys Katumajärveen lännessä on puoli kilometriä. Pohjoisen alueen länsipuolella on Katumajärveen laskeva oja (kts. Kuva 16).

Katumajärvi ulottuu Harvialasta Ruununmyllyn alueelle ja sen itäpuolen rantaa rikkovat useat niemet. Katumajärvi saa vetensä ensisijaisesti järven pohjoispäähän laskevasta Ruununmyllynjoesta, jonka latvavetenä on Kankaistenjärvi. Katumajärven pinta-ala on 375 ha ja suurin syvyys n. 18 m. Veden laatu Katumajärnessä on tyydyttävä. (Jutila 2007)

Rannoilla on viisi virallista uimapaikkaa, paljon loma-asutusta, haja-asutusta, useita matkailukohteita ja varsinkin länsirannalla kiinteätä asutusta sekä teollisuutta. Vedet purkautuvat Kutalanojan kautta Vanajaveteen

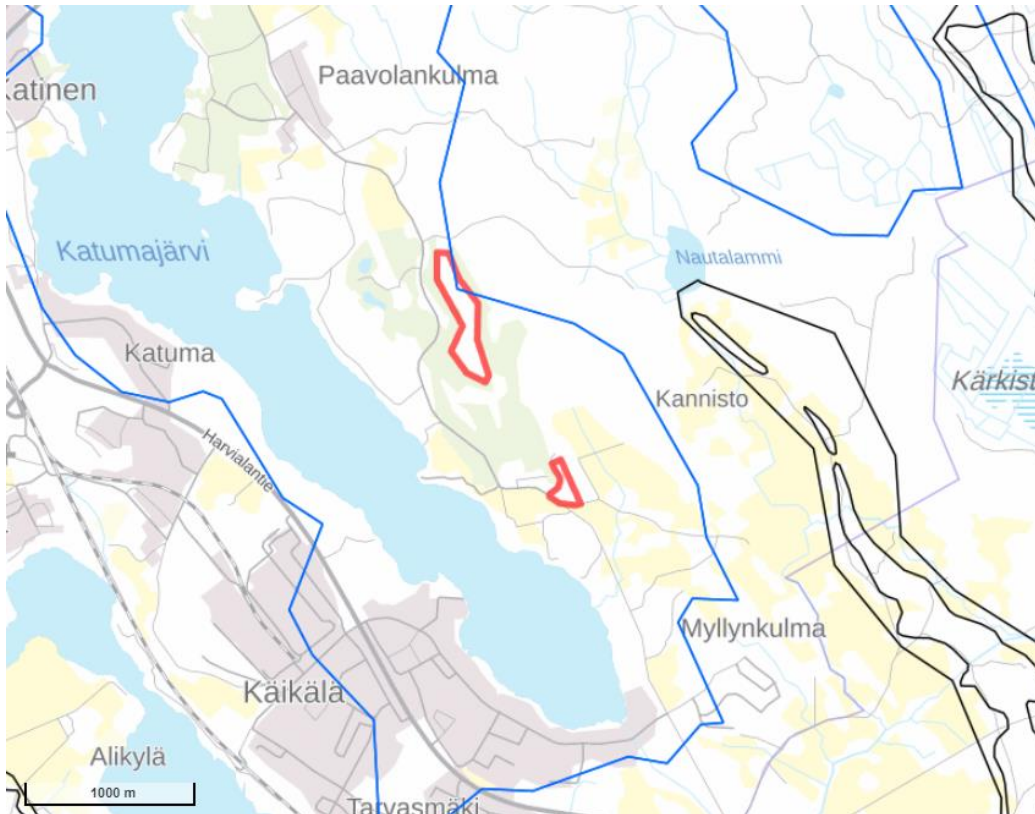
10.12.2024

ja edelleen Kokemäenjokeen. Kappolanvuoren eteläpuolella sijaitsee puro, jota ympäröi lehto. Golfkentän yhteyteen on rakennettu vesialtaita (Kuva 18).

Valuma-alueet

Suunnittelualueet kuuluvat Katumajärven valuma-alueelle (35.236). Katumajärven valuma-alue on 3. jakovaiheen vesistöalue Kokemäenjoki (35) -päävesistössä. Se on jaettu vesistöalueesta Vanajanselän alue (35.23)³. Pohjoinen osa sivuaa Sääksjärvenojan valuma-alueella 35.84.

Valuma-alueet on kuvattu tarkemmin 12.6.2024 päivytyssä hulevesien hallintasuunnitelmaraportissa (kaavaselostuksen liite 3).



Kuva 17: Valuma-alueiden rajat sinisellä, pohjavesialueet mustalla (Paikkatietoikkuna).

Suojelualueet

Alueilla tai niiden läheisyydessä ei ole luonnonsuojelualueita eivätkä niiden ominaisuudet täytä harvinaisten tai edustavien kohteiden tunnusmerkistöä.

Metsälaissa määritellyjä erityisen tärkeitä elinympäristöjä on pohjoisen alueen itäpuolella.

³ [https://www.jarviwiki.fi/wiki/Katumaj%C3%A4rven_valuma-alue_\(35.236\)](https://www.jarviwiki.fi/wiki/Katumaj%C3%A4rven_valuma-alue_(35.236))

10.12.2024



Kuva 18: Lähimmät Metsälakikohteet (Paikkatietoikkuna)

Luontoselvitykset

Alueella on tehty luontoselvityksiä:

- Golfkentän rakentamisen yhteydessä laadittu luonto- ja maisemaselvitys, Metsätähti Oy 2001
- Hämeenlinnan kaupungin luonnonhoitotoimisto, suunnitelma alueen reitistöistä. Ohjeelliset reitti yhteydet alueella 2003
- Vanajanlinnan kaavarunkoalueen luontoselvitys. Honkala, Kyheröinen 2008
- Lepakkoselvitys, Faunatica 2023
- Hämeen kylmäkukka- ja kangasvuokkoselvitys, FCG 2024

Kasvillisuus

Hämeenlinna sijaitsee eteläborealisella kasvillisuusvyöhykkeellä. Seutu kuuluu Etelä-Hämeen lehtokeskukseen alueeseen, mikä näkyy lehtokasvillisuuden yleisyytenä ja runsautena. Harjut tuovat kasvillisuuteen oman leimansa (Jutila 2007).

Golfkentän keskellä sijaitsevat metsät ovat pääosin harvennettua, mäntyvaltaista kangasmetsää. Koko golfkentän alue on voimakkaasti ihmisen muokkaamaa (Honkala ja Kyheröinen 2008).

Kasvillisuus / Pohjoinen osa-alue

Pohjoisen osa-alueen pohjoisosa on valtaosaksi harvennettua mäntyvaltaista metsää. Alueen metsätyypinä on suurelta osin kuivaa kangasta ja tuoretta kangasta. Kenttäkerroksessa esiintyy mm. puolukkaa ja mustikkaa. Pohjakerroksessa valtalajeina seinäsammal ja metsäkerrossammal.

Pohjoisen osa-alueen keskiosa on tuoretta kangasta ja puusto monipuolisempaa. Puustosta valtalajeina mänty, koivu ja kuusi. Hieman etelämpänä myös tammea ja raitaa. Kenttäkerroksessa esiintyy mustikkaa, myös puolukkaa, sekä lisäksi sananjalka ja kielo ovat runsaista paikoin. Itälaidassa on pienialaisesti lehtoisuutta. Lehtoisuus ilmenee mm. sinivuokon, valkovuokon, sudenmarjan ja metsäkurjenpolven perusteella.

10.12.2024

Alue muistuttaa keskiravinteista tuoretta lehtoa (käenkaali-oravanmarjatyyppiä, OMaT), mutta ei ole edustava kohde lehtolajiston niukkuuden perusteella. Lehtoalue ei ole luonnontilaisen kaltainen, sillä sieltä uupuu lahoppuusto, eri-ikärakenteiset puut, monipuolinen pensaisto, sekä alue rajoittuu golfkentän viereen.

Pohjoisen osa-alueen eteläpäässä on kallioesiintymä, jossa kasvaa mm. kallioimarretta.



Kuva 19: Pohjoisen osa-alueen eteläkärjen kallioesiintymä. Kuva: Ville Vesakoski 29.5.2024



Kuva 20: Kallioimarre, Wikimedia Commons / Anneli Salo

Kasvillisuus / Eteläinen osa-alue

Eteläisen osa-alueen pohjoisosa on enimmäkseen mänty- ja kuusivaltaista tuoretta kangasta. Keskellä aluetta esiintyy rinteisyyttä, kielovaltaista valoisaa ja mänty- sekä nuorta lehtipuuvaltaista metsää. Eteläisen osa-alueen eteläosassa, tien ja pellon lähellä on kuusivaltaista, lehtomaista, juuri harvennettua kangasta.

10.12.2024

Hämeen kylmänkukka

Hämeen ELY-keskus kiinnitti luonnosvaiheen lausunnossaan huomiota siihen, että Kanta-Häme on potentiaalista Hämeen kylmänkukan ja Kangasvuokon esiintymisaluetta. Ko. kasvien esiintymistä ei ollut mainintoja aiemmin tehdyissä luontaselvityksissä. Alueella on kuitenkin maastonkohtia, jotka voisivat olla kukille omia.



Hämeen kylmänkukka eli kylmänkukka (*Pulsatilla patens*, aikaisemmin *Anemone patens*) on pohjoisella pallonpuoliskolla tavattava kylmänkukka, jota esiintyy Suomessa pääasiassa Kanta-Hämeessä. Hämeen kylmänkukka on Suomessa rauhoitettu. Se on Kanta-Hämeen maakuntakasvi⁴.

Hämeen kylmänkukka on Euroopan Unionin Luontodirektiiviliitteen IV(a) mukainen laji, jonka elinympäristön hävittäminen ja heikentäminen on kielletty.

Luontodirektiivilajien esiintymispaikoille rakentaminen on hyvin rajoitettua, koska nämä ne ovat tiukasti suojeltuja. Rakentaminen edellyttää yleensä poikkeuslupaa, joka voidaan myöntää vain erityisen painavista syistä ja sillä edellytyksellä, että haitalliset vaikutukset lajiin ja sen elinympäristöön minimoidaan ja korvataan asianmukaisesti.



Kuva 21: Esimerkki maastonkohdasta, joka voisi olla Hämeen kylmänkukalle sovelias

Kangasvuokko



Kangasvuokko (*Pulsatilla vulgaris*) on monivuotinen ruohokasvi, joka kasvaa tyypillisesti kuivilla ja valoisilla paikoilla, kuten puolukka- ja kanervatyypin mäntykankeilla, niityillä, harjuilla ja kalliokedoilla. Sen ekologiaan kuuluu sopeutuminen avoimiin ja usein karuihin elinympäristöihin, joissa se voi hyödyntää runsasta auringonvaloa ja hyötyä kulotuksista ja metsäpaloista. Kangasvuokko kukkii varhain ke-

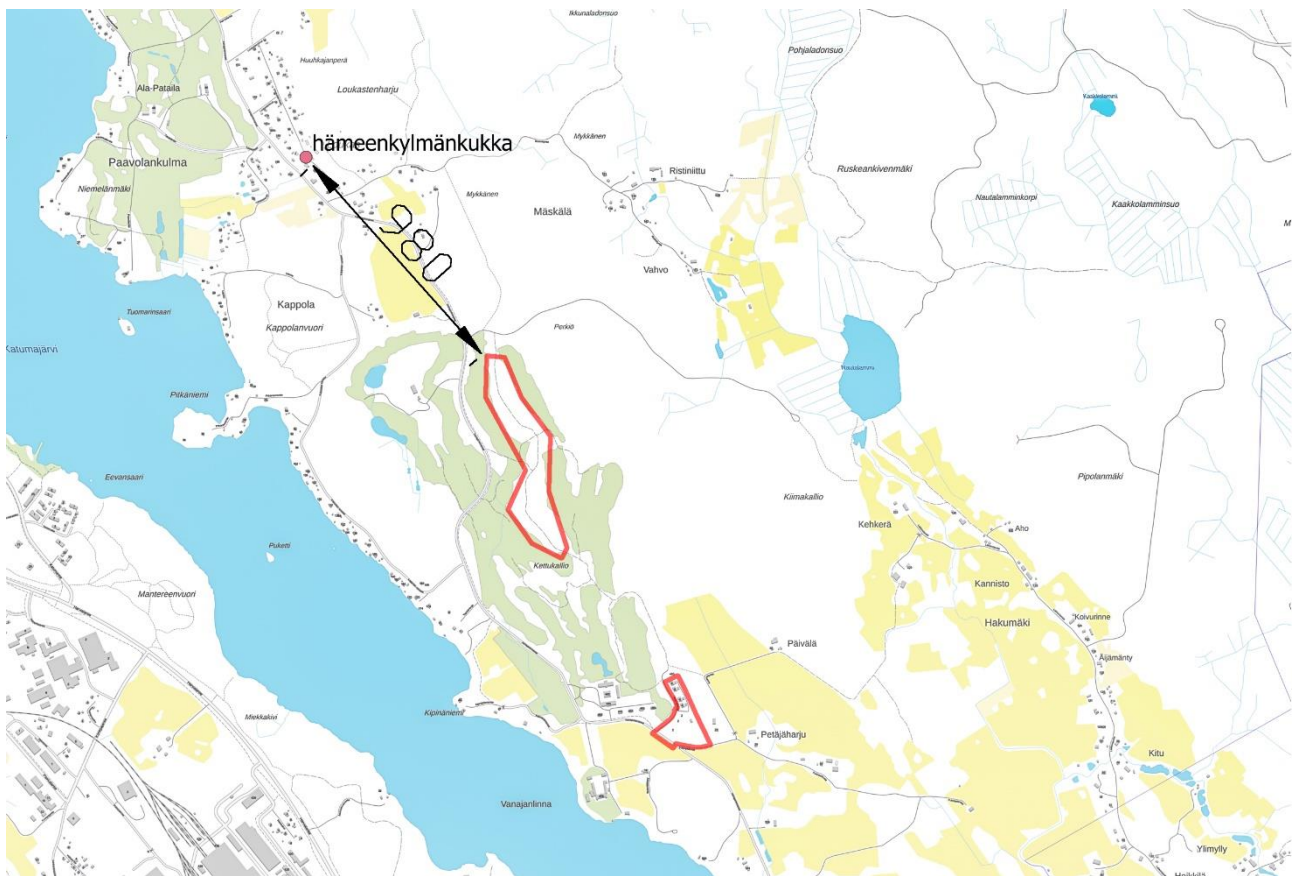
⁴ https://fi.wikipedia.org/wiki/H%C3%A4meen_kylm%C3%A4nkukka

10.12.2024

väällä, yleensä toukokuussa. Sen kukat ovat kellomaiset ja yleensä violettii tai siniseen sävyttyneet. Kasvin pölytyksen jälkeen kehittyvät siemenet, jotka leviävät tuulen mukana, mahdollistavat lajin leviämisen uusiin sopiviin kasvupaikkoihin (Ryttäri, 2012).

Kangasvuokon menestyminen on pitkälti riippuvainen avoimien ja valoisien aukkojen elinympäristöistä. Metsien umpeenkasvu ja rehevöityminen on keräämisen ohella merkittävin uhkatekijä. Suomessa kangasvuokoa tavataan lähinnä Etelä-Suomen harju- ja kallioketoalueilla, ja se on luokiteltu uhanalaiseksi, koska sen elinympäristöt ovat vähentyneet merkittävästi. Kasvupaikkojen suojelu ja ennallistaminen ovatkin tärkeitä toimia kangasvuokon säilyttämiseksi (Ryttäri, 2012).

Selvitysalueelta ei ole tiedossa aiempia Hämeen kylmänkukan ja Kangasvuokon esiintymiä (Suomen Lajitietokeskus 2024). Selvitysalueen pohjoispuolelta Loukasteharjun alueelta löytyi Lajitietokeskuksen rekisteritiedoista Hämeen kylmänkukan esiintymätieto, noin kilometrin päässä selvitysalueesta. Havaintoaineisto on karkeistettu siten, että havaintojen sijaintiedot ovat viitteellisiä.



Kuva 22: Laji.fi – Hämeen kylmänkukka - esiintymätieto

Mahdollisille esiintymäpaikoille ei pääsääntöisesti voi rakentaa. Rakentaminen esiintymän viereen ei välttämättä kuitenkaan ole lajille haitaksi, koska Hämeen kylmänkukan kasvupaikkojen hoidossa on olennaista, että ne pidetään riittävän valoisina ja että niiden pohjakerros pysyy osittain avoimena. Tärkeintä on poistaa kasvustoja varjostavat kuuset ja tiheä pienpuusto. Myös muuta varjostavaa puustoa ja pensastoa voi olla tarpeellista harventaa.

Rakentaminen lähialueella voi siten myös edesauttaa kasvin ympäristön säilymistä valoisena ja ehkäistä umpeenkasvamista.

10.12.2024

Hämeen kylmänkukka-Kangasvuokkoselvitys 2024

Hämeen kylmänkukan ja Kangasvuokon esiintymisen selvittämiseksi luontoselvityksiä täydennettiin kukinta-aikaan toukokuussa biologin maastokäynnillä. Maastokartoitus tehtiin 29.5.2024. Alueelta etsittiin mahdollisia kukkivia, kukkimattomia steriilejä versoja ja lehdellisiä versoja. Maastokartoituksen reitti tallennettiin puhelimen GPS-toiminnon avulla. Maastossa kartoitettiin myös hämeen kylmänkukalle ja kangasvuokolle sopivia elinympäristöjä. Selvityksen raportti on kaavaselostuksen liitteenä 4.

Selvityksen johtopäätökset ja suositukset:

Selvitysalueilla ei esiintynyt kohdelajeja. Potentiaalisia kasvu ympäristöjä ei selvitysalueilla esiintynyt merkittävästi ja niiden edustavuudet olivat potentiaalisina kasvu ympäristöinä varsin vaatimattomat.

- *Pohjoisen kuvion hiekkaiset polut olivat sopivia maan avoimuuden puolesta, mutta eivät valoisuuden ja sijaintinsa puolesta, sillä ne sijaitsivat metsän keskellä, eivät eteläisillä rinteillä.*
- *Eteläisellä kuviolla valoisuus ja aukkoisuus olivat kahdessa kohtaan kuvion keskiosassa sopivat, mutta ne sijaitsivat nuorten lehtimetsien ympäröimänä keskellä metsäkuviota, jonne olisi hankala siemenien levitä. Varjoisuus tulee myös lisääntymään alueella muutamien vuosien jälkeen.*

Kuitenkin kyse on uhanalaisista lajeista, joiden esiintymät painottuvat Hämeen alueelle, joten suosituksena olisi pyrkiä kuitenkin ottamaan huomioon näiden lajien mahdollinen leviäminen alueelle. Mahdollisia huomioivia keinoja voisivat olla:

- **Pohjoisen** kuvion osalta eteläisten rinteiden reuna-alueiden säästäminen rakentamiselta. Rakentamisen yhteydessä voisi luoda valoisia ja avoimia maalaikkuja rinteille mm. harventamalla puustoa ja poistamalla pohjakerrosta laikuittain
- **Eteläisellä** kuviolla rakentaminen voisi lisätä alueen keskiosaan valoisuutta ja avoimuutta, kunhan rakentamisen yhteydessä säästetään sopivan kokoisia laikkuja rinteelle kasvu ympäristöiksi

Rakentaminen voi sopivasti toteutettuna tuoda rinteille avoimuutta. Alueille voisi lisätä mahdollisia elinympäristöjä Hämeen kylmänkukalle ja Kangasvuokolle luomalla valoisia rinteitä poistamalla puustoa ja pohjakerroksen kasvillisuutta. Lisäksi monimuotoisuutta tukeva keino olisi pohjoisen kuvion itälaidassa olevan pienen lehtoalueen säästäminen rakentamiselta (Vesakoski, 2024). Rakentamista ei kaavassa osoiteta lehtoalueelle.



Kuva 23: Lehtoalueen sijainti merkitty punaisella

Eläimistö

Luontodirektiivin liitteen IV(a) lajit, lintudirektiivilajit sekä uhanalaiset ja harvinaiset lajit

Liito-orava

Liito-oravia ei ole havaittu luontoselvityksissä syyskuussa 2008, keväällä 2005 eikä kesällä 2024. Eteläisellä alueella ei ole elinympäristöpotentiaalia luontodirektiivin IV (a) lajeille. Pohjoisella alueella potentiaalia on, mutta lajia ei ole havaittu vuosien 2005, 2008 eikä 2024 maastokäynneillä. Vuoden 2024 selvityksessä ei ollut

10.12.2024

kohdennettua liito-oravakartoitusta, mutta maastokäyntien havaintojen ja alueen käyttöhistorian perusteella lajia ei alueella esiinny.

Lepakot

Kaikki Suomessa esiintyvät lepakkolajit kuuluvat EU:n luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeihin, joten niiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen tai heikentäminen on kielletty luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla.



Alueella oli 2008 selvitetty lepakkoiden esiintymistä osana laajemman alueen luontoselvitystä, jolloin tehtiin yksi kartoituskäynti syyskuun lopussa (Honkala & Kyheröinen 2008). Selvityksen ajankohta ei ollut sovelias kattavan lepakkokartoituksen tekemiseen, ja kyseessä oli lähinnä alueen potentiaalinen arviointi lepakkoiden kannalta.

Lepakkoiden esiintymistä pohjoisella alueen osalla on selvitetty tarkemmalla selvityksellä 2023 aktiivikartoituksena yöaikaan kuuntelemalla lepakoita ultraäänidetektorilla. Kartoituskäyntejä tehtiin kesän aikana kolme: kesä-, heinä- ja elokuussa. Raportti on selostuksen liitteenä 2.

Lepakkohavaintojen määrä selvitysalueella oli vähäinen. Alueella ei sijaitse lisääntymis- tai levähdyspaikoiksi soveltuvia rakennuksia tai puunkoloja. Alue ei ole lepakoille tärkeä ruokailualue. Alueella voi olla vähäistä merkitystä siipojen siirtymäreittinä pohjois–eteläsuunnassa. Kyseessä ei kuitenkaan ole minkään tietyn päiväiän ja ruokailualueen välinen siirtymäreitti, joten se ei täytä EUROBATS-alueen kriteerejä. Alueen rakentamisen jälkeen siipat pystyvät todennäköisesti edelleen liikkumaan sen ulkoreunoja pitkin, koska ne säilyvät linjamaisina elementteinä maastossa.

Alueen rakentamisessa ei selvityksen tulosten perusteella tarvitse huomioida lepakoita (Vasko, 2023).



10.12.2024

3.1.6 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Alueet ovat Suomen Ympäristökeskuksen luokituksessa taajaman lievealuetta.

Rakennuskanta

Pohjoisella alueen osalla ei ole rakennuksia.

Eteläisellä alueen osalla on neljä voimassa olevan asemakaavan määräysten mukaisesti rakentunutta paritaloa.



Kuva 24: Eteläisen alueen toteutuneita rakennuksia 2022

Muinaisjäännökset

Alueelle on tehty muinaisjäännösselvitys 1980-luvulla. Selvitystä on täydennetty Katumajärven osayleiskaavatyön aikana 26.-27.6.2005. Alueella tai sen läheisyydessä ei ole havaittu eikä ole tunnettuja muinaisjäännöksiä. Lähimmät tunnetut kohteet ovat Katumajärven vastarannalla.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueella on tehty Selvitys valtakunnallisesti merkittävistä kulttuurihistoriallisista ympäristöistä, ympäristöministeriön ja Museoviraston yhteistyönä vuonna 1993 ja Maakunnallinen rakennuskulttuuriselvitys, julkaistu Rakennettu Häme -kirjana vuonna 2003.

Vanajanlinna

Eteläisen suunnittelualueen länsipuolella on **Vanajanlinnan kartanoalue** (rakennettu 1919–1924).



Vanajanlinnan kartanoalue on yksi Museoviraston ja ympäristöministeriön vuonna 1993 listaamista valtakunnallisesti merkittävistä kulttuuriympäristöistä. Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt esittelevät rakennetun ympäristömme monimuotoisuutta ja tekevät tunnetuksi niitä rakennetun ympäristön osia, jotka parhaiten ja monipuolisimmin antavat käsityksen Suomen historiasta ja kehityksestä.

Museoviraston sivulla⁵ kohdetta kuvaillaan seuraavasti:

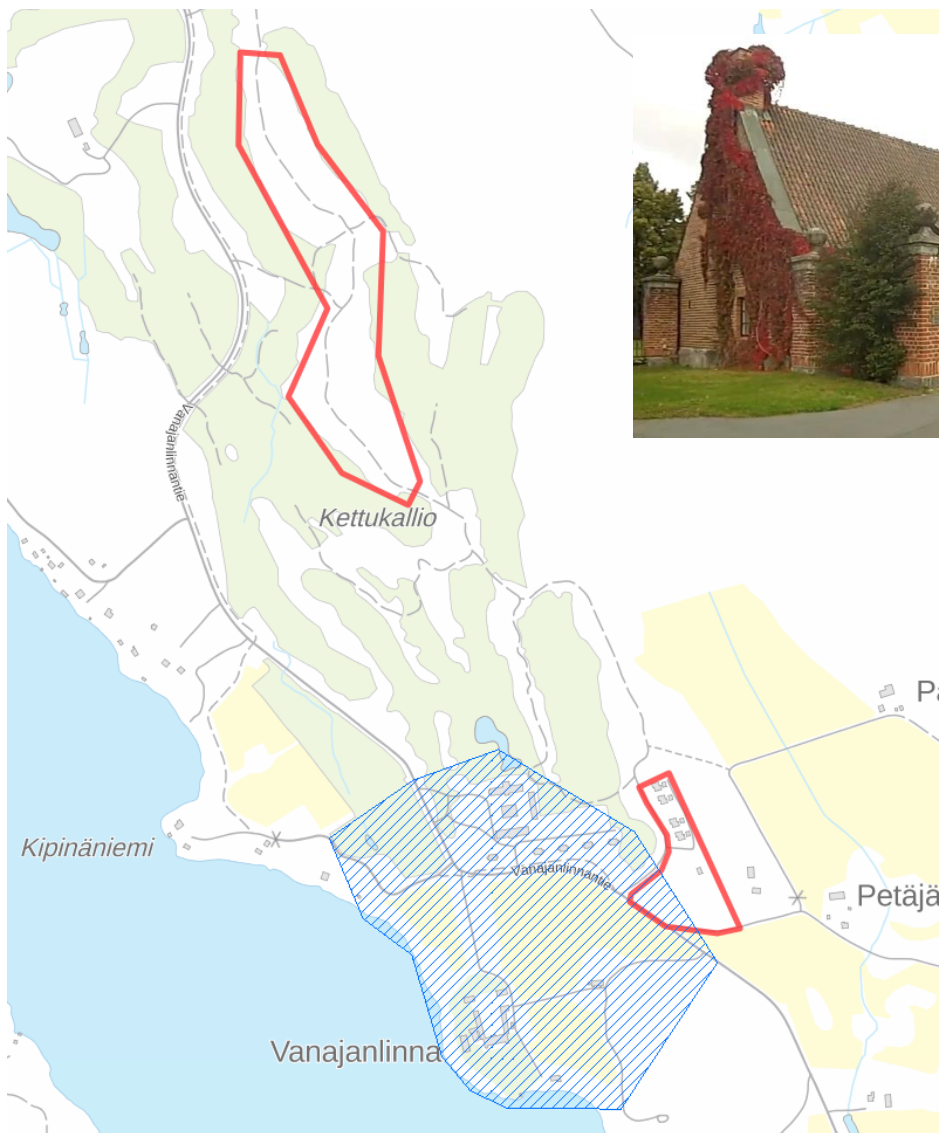
⁵ https://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=58

10.12.2024

Vanajanlinnan punatiilinen päärakennus valeperspektiiviin sijoitettuine siipirakennuksineen on uudemman suomalaisen arkkitehtuurin merkkiteoksia sekä taiteelliselta kvaliteetiltaan että materiaaliselta toteutukseltaan.

Arkkitehtitoimisto Gripenberg-Frosteruksen suunnitelman mukaan rakennettu Vanajanlinna sijaitsee Katumajärven rannalla. Punatiilestä ja graniitista rakennettu päärakennus, kaksikerroksinen tiililinna, on arkkitehti Sigurd Frosteruksen taiteellinen luomus. Koristeveistotyöt ovat kuvanveistäjä Gunnar Finnen ja maa-laukset Carl Slotten käsialaa. Päärakennuksen ja järven välinen rinne on rakennettu terrassoiduksi puistoksi puutarha-arkkitehti Bengt Schalinin kokonaissuunnitelman mukaan.

Kartanokokonaisuuteen kuuluu metsän rajaan sijoitettu, neliön muodostava punatiilinen talouskeskus, joka sekin on Frosteruksen suunnittelutyötä, sekä rivi punatiilisiä työväen asuinrakennuksia. Talouskeskuksen ja päärakennuksen yhdistää puistokuja.



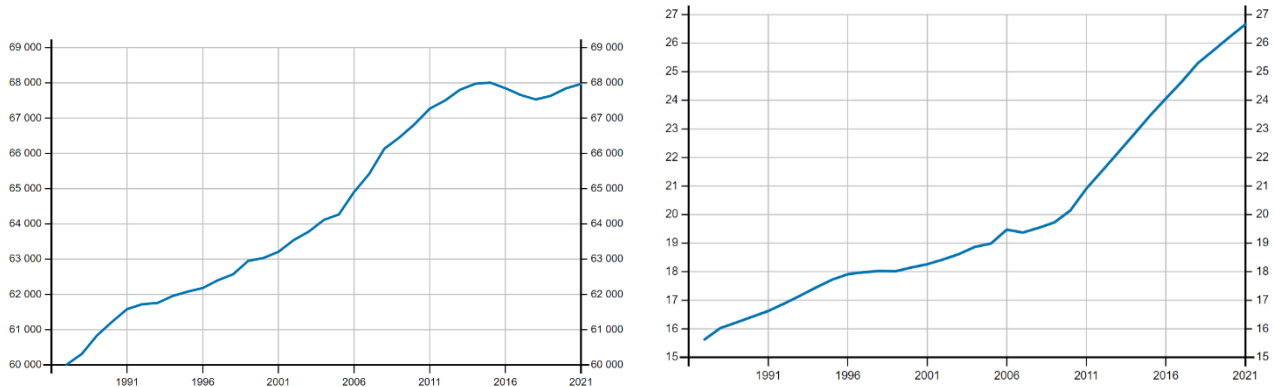
Kuva 25: Vanajanlinnan kartanoalueen sijainti suhteessa suunnittelualueisiin

Lisätietoa rakennetusta kulttuuriympäristöstä ja Vanajanlinnasta on myös Vuorovaikutusraportissa (Liite 5, Kantahämeen vastuullisen aluemuseon lausunto luonnoksesta).

10.12.2024

Väestön rakenne ja kehitys

Hämeenlinnan väkiluku on Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2021 ollut 68 000. Väkiluku on kasvanut 90 – luvulta asti, kasvu on taittunut vasta 2015. Ikääntyneiden osuus kasvaa, kuten suurimmassa osassa Suomen kuntia.



Kuva 26: Asukasluvun kehitys ja yli 64 - vuotiaiden osuus väestöstä (Tilastokeskus)

Palvelut

Matkailupalveluita; majoitusta, kokoustiloja, ruokailua ja golf-palveluita tarjoavat alueella Vanajanlinna sekä Linna Golf Oy. Lähin päiväkotiki (4 km) ja muut kunnalliset palvelut ovat Katumajärven vastarannalla. Keskustan palveluihin on matkaa 5–6 km. Lähin perusopetusta 1–6 luokille tarjoava koulu on n. 4 km:n päässä. Ylemmät asteet ovat tarjolla keskustan alueella.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueen lähiympäristössä työpaikkoja on pääosin matkailupalvelualalla.

Virkistys

Golfkentän ohella sen ympäristössä on ulkoiluun sopivia metsäalueita. Katumajärven rannalla pohjoisen suunnittelualan kohdalla on uimaranta. Vanajanlinnantie on luokiteltu Hämeenlinnassa osaksi virkistysreittiä (Hämeenlinnan kävelyn ja pyöräilyn edistämishjelma 2022–2026, 2021).



Kuva 27: Mäskälän uimapaikka Katumajärven rannalla

10.12.2024

Liikenne

Liikenneverkko

Molemmat suunnittelualueet tukeutuvat kokoojakatu Vanajanlinnantiehen. Vanajanlinnantie on pääkokoojakatu valtatie 10 ja maantien 290 välillä. Pohjoinen alue liittyy Vanajanlinnantiehen pohjoisosastaan. Eteläinen alue liittyy Vanajanlinnantiehen Ratsulankuja – kadun kautta.



Kuva 28: Ote Hämeenlinnan opaskartasta



Kuva 29: Vanajanlinnantietä 2022, pohjoinen suunnittelualue oikealla.

Kävely ja pyöräily

Vanajanlinnantie on luokiteltu Hämeenlinnassa osaksi virkistysreittiä ja se on kaupungin pyöräilyn tavoiteverkon tärkeimpiä investointikohteita (Hämeenlinnan kävelyn ja pyöräilyn edistämishjelma 2022–2026, 2021)

Joukkoliikenne

Vanajanlinnantiellä ei ole paikallisliikennettä. Lähin pysäkki on n. 2 km:n päässä etelässä.

10.12.2024

Tekninen huolto

Vesihuolto

Pohjoisen alueen sisälle rakennetaan vesihuolto, joka liittyy kunnalliseen vesihuoltojärjestelmään tontin rajalla. Eteläinen alue on vesihuollon piirissä. Vanajanlinnan alueella on myös maakaasuverkko.

Sähköverkko

Eteläinen alue on sähköverkon piirissä.

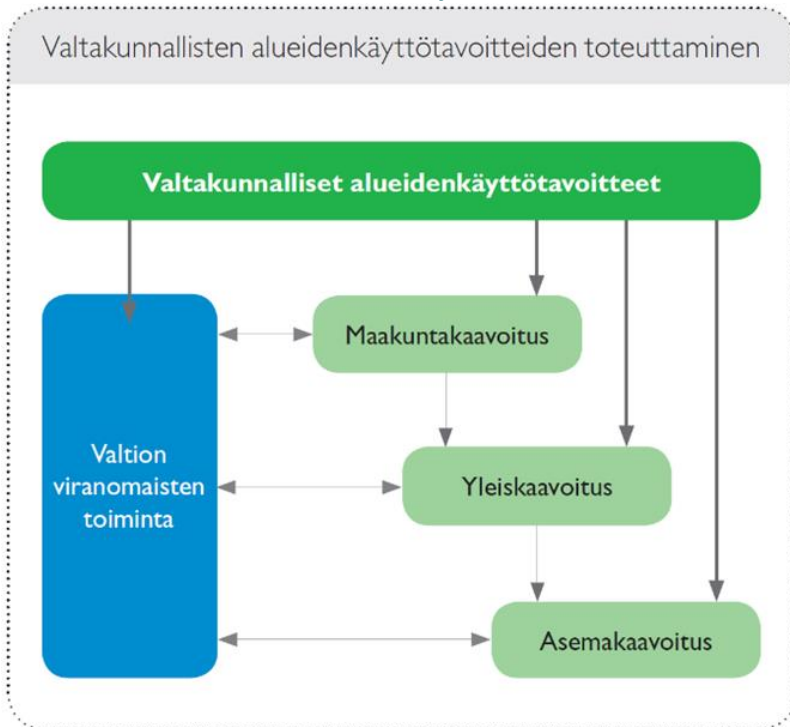
3.1.7 Maanomistus

Linna Golf Oy allekirjoitti Hämeenlinnan kaupungin kanssa 1.9.2022 kiinteistökaupan golfkenttälueen maapohjasta, jonka pinta-ala on runsas 92 hehtaaria. Alueesta yli 50 ha on golfkentän hoidettuja ruohoalueita. Golfkentän keskelle sijoittuva suunnittelualan pohjoinen osa on vielä Hämeenlinnan kaupungin omistuksessa.

Eteläisen alueen omistavat Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Vanajanlinna Villas 1 ja As. Oy Riihimäen Suokylä. Katu- ja lähivirkistysalueet ovat kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 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 ennako-ohjauksen välineenä valtakunnallisesti merkittävässä alueidenkäytön kysymyksissä ja edistää ennako-ohjauksen johdonmukaisuutta ja yhtenäisyyttä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa

Tavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

10.12.2024

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.
- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Tehokas liikennejärjestelmä

- Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.
- Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.

Terveellinen ja turvallinen ympäristö

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään

riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.

- Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä.
- Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.

Uusiutumiskykyinen energiahuolto

- Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Tuulivoimalat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköihin.
- Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet.
- Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.

10.12.2024

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. Eri-tyistä 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.

10.12.2024

3.2.3 Vireillä oleva 1. Vaihemaakuntakaava

Hämeen maakuntavaltuusto päätti kokouksessaan 27.11.2023 käynnistää vaihemaakuntakaavan laatimisen. Päätöksen mukaan maakuntakaava laaditaan kaikki Kanta-Hämeen kunnat kattavana vaihemaakuntakaavana, joka täydentää voimassa olevaa [Kanta-Hämeen maakuntakaavaa 2040](#). Vaihemaakuntakaavan sisältö on määritetty tarkemmin maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaisessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS), joka oli nähtävillä 9.4.–12.5.2024. Alustavan aikataulun mukaan kaavaluonnos olisi nähtävillä keväällä 2025. Vaihemaakuntakaavan valmistelun tueksi laaditaan tai on laadittu ainakin seuraavat selvitykset (liitto, 2024):

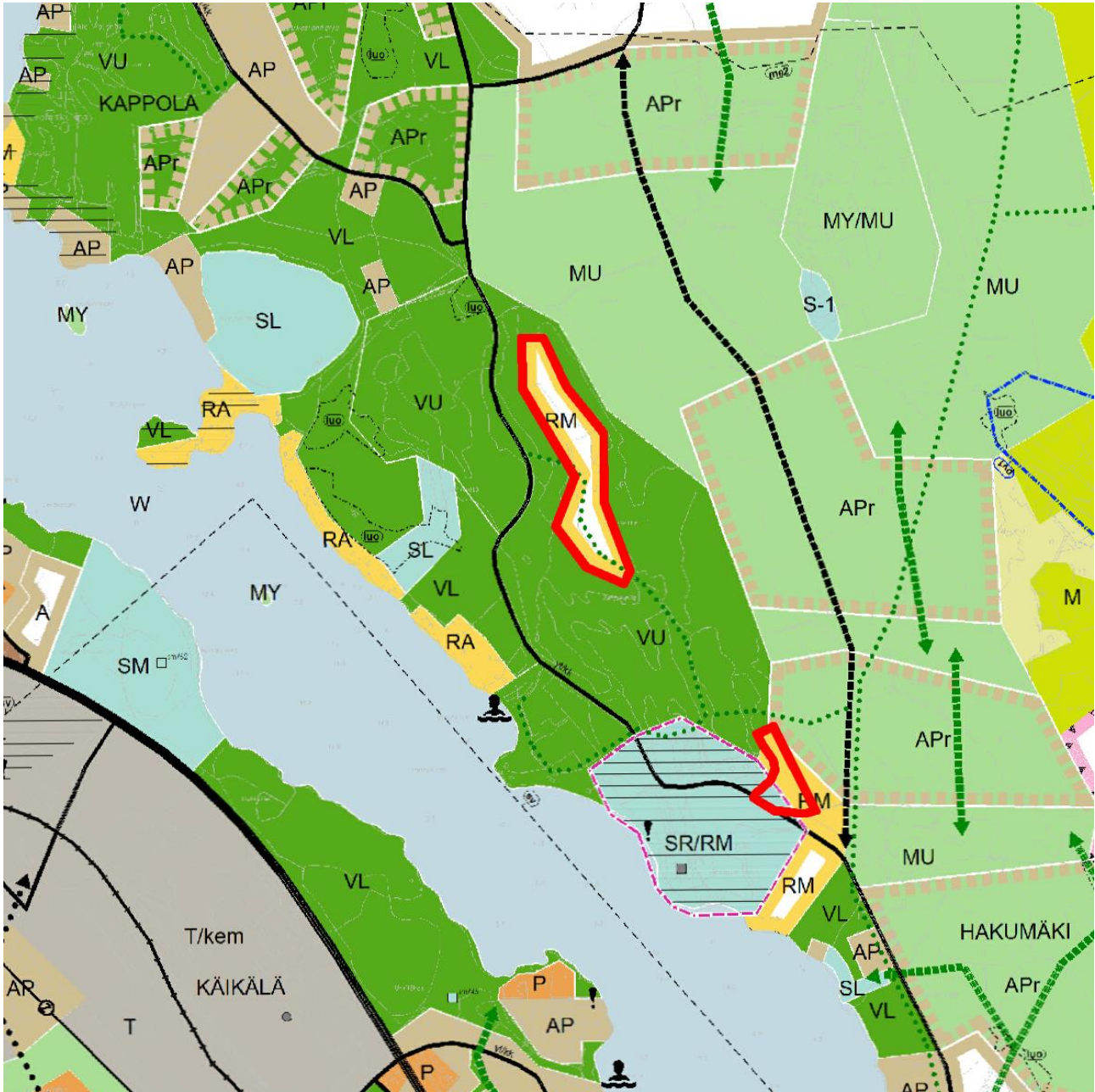
Vaihemaakuntakaavan valmistelun tueksi laaditaan tai on laadittu ainakin seuraavat selvitykset:

- [Kanta-Hämeen maakunnallinen tuulivoiman potentiaalin kartoitus 2022 \(pdf\)](#)
- [Kanta-Hämeen uusiutuvan energian mahdollisuudet \(2024\)](#)
- [Vetytalouden mahdollisuudet Kanta-Hämeessä \(2024\)](#)
- [Aurinkovoiman innovatiiviset ratkaisut rakennetussa ympäristössä \(2024\)](#)
- [Valtatie 3 ekologiset yhteydet välillä Hämeenlinna – Hyvinkää \(2024\)](#)
- [Metsäkeskuksen bioterminaaliselvitys \(2024\)](#)
- [Kanta-Hämeen kiertotalouden tiekartta \(2022\)](#)
- [BioKanta/Biokaasua hiiliviisaasti ja ravinteet kiertoon Kanta-Hämeessä \(2025\), Hämeen ammattikorkeakoulu \(siirryt HAMKin sivuille\)](#)
- [Kanta-Hämeen ja Päijät-Hämeen maankäytön hiilinielut ja -varastot \(2021\)](#)
- [Maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt \(2019\)](#)
- [Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet \(VAMA2021\)](#)
- [Kanta-Hämeen liikennejärjestelmäsuunnitelma \(2020\)](#)
- [Länsi-Suomen liikennestrategia \(2020\)](#)
- [Länsi-Suomen liikennestrategian toimenpideohjelma \(2023\)](#)
- [Valtakunnallinen liikennejärjestelmäsuunnitelma vuosille 2021–2032 \(2021\)](#)
- [Kestävät matkaketjut \(2023\)](#)
- [Kanta-Hämeen logistiikkaselvitys \(2024\)](#)
- [Kanta-Hämeen pyöräliikenteen tavoiteverkko \(2024\)](#)
- [Valtakunnallisen pyöräliikenneverkon esisuunnitelma \(2021\)](#)
- [Valtatie 2 kehittämiselvitys \(2017\)](#)
- [Valtateiden 2 ja 9 parantaminen Humppilan kohdalla, aluevarausuunnitelma \(2020\)](#)
- [Valtatien 2 Torrnsuon kohdan alikulku-/ylikulkujärjestelyt, toimenpideselvitys \(2022\)](#)
- [Valtatie 10 kehittämiselvitys \(2021\)](#)
- [Valtatie 10 ja Maantie 284, toimenpideselvitys \(2022\)](#)
- [Valtatie 12 kehittämiselvitys Tampere-Lahti \(2024\)](#)
- [Kantatie 54 kehittämiselvitys \(2020\)](#)
- [Kantatie 54 parantaminen välillä Kormu–Kuuloja, aluevarausuunnitelma 2022](#)
- [Turku–Toijala-junaliikenteen uusien asemapaikkojen kehittämissuunnitelma \(2023\)](#)
- [Riihimäen liikennepaikan käyttöselvityksen päivitys \(2022\)](#)
- [Alueidenkäytön kehityskuva \(2024\)](#)
- [HEHKU – Hämeen elinvoiman ja hyvän asumisen verkostotyö \(2023\)](#)
- [Houkuttelevat nykyasumisen konseptit Kanta-Hämeessä \(2022\)](#)
- [Asumisen potentiaali historiallisissa ympäristöissä \(2022\)](#)
- [Kanta-Hämeen puurakentamisen visio ja strategia \(2022\)](#)
- [Asumisen Häme-hanke \(2021\)](#)
- [HÄSPI – Hämeen kuntien ilmastotyön spurtti \(2022\)](#)
- [Ilmastonmuutoksen sopeutumissuunnitelma \(2024\)](#)
- [Kantaverkon kehittämissuunnitelma \(2023\)](#)

10.12.2024

3.2.4 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 31. 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:

10.12.2024

RM

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

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.

SR

Rakennussuojelualue.



Ulkoilureitti.

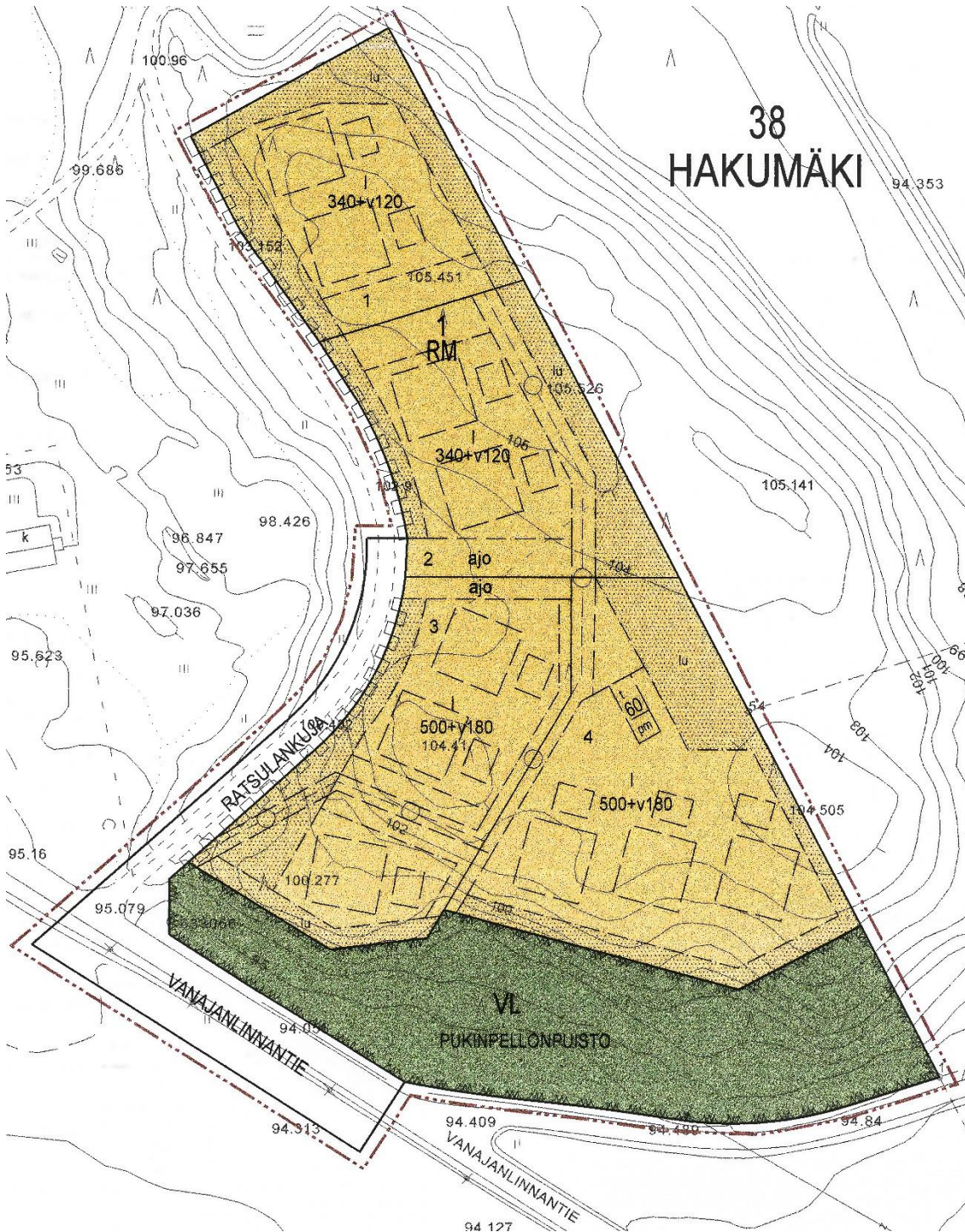


10.12.2024

3.2.5 Asemakaava




















Pohjoisella suunnittelualueella ei ole voimassa olevia asemakaavoja.

Eteläisellä suunnittelualueella on voimassa asemakaava **38. Kaup.osa, kortt.1 sekä virkistys- ja katualueet**, hyväksytty 7.9.2009 ja voimaantulo kuulutettu 20.10.2009. Eteläinen alue on voimassa olevassa asemakaavassa Matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta RM. Eteläosassa on lähivirkistysaluetta VL.



Kuva 32: Eteläosan voimassa oleva asemakaava ja ortoilmakuva (MML). Kaksi pohjoisinta tonttia on rakentunut.

10.12.2024

	Lähivirkistysalue.		
	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.		
	3m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.		
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.		Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Osa-alueen raja.		Rakennusala.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.		Ohjeellinen rakennuksen paikka.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.		Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
	Kaupunginosan numero ja nimi.		Puistomuuntamon paikka.
38 HAK			Istutettava alueen osa.
1	Korttelin numero.		Luonnonvaraisena säilytettävä alueenosa.
1	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.		Ajoyhteys.
RATSULANKUU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.		Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
60	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
340+v120	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Lukusarjan ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun asuntokerrosalan ja toinen luku maanpäälliseksi varasto-, talous- ja autosuojatiloiksi varattavan kerrosalan.		

Kuva 33: Asemakaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavan yleismääräykset:

Autopaikkoja on toteuttava rakennettua kerrosneliometriä 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 / varistorakennuksia. Loma-asuntoihin voi liittyä katettuja terasseja, joita ei lasketa rakennusoikeuteen.

Korttelissa 1 on noudatettava yhtenäistä rakennustapaa ja rakennuslupavaiheessa on esitettävä kokonaisuunnitelma 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 puustokartoitukseen perustuva suunnitelma kaadettavista ja säilytettävistä puista.

Tonteilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää maastoon tai toissijaisesti johtaa alueen sadevesiviemäriin.

10.12.2024

3.2.6 Rakennusjärjestys

MRL:n ja MRA:n sekä muiden maankäyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on noudatettava rakennusjärjestyksen määräyksiä, mikäli oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty. Määräykset on annettu maankäyttö- ja rakennuslain 14 §:n nojalla.

Hämeenlinnan kaupungin rakennusjärjestys⁶ on vuodelta 2019.

Rakennusjärjestyksessä on annettu määräyksiä koskien mm. **rakentamisen sopeuttamista ympäristöön, rakennuksen ja pihamaan korkeusasemaa sekä sade- ja pintavesien johtamista**, kuten:

Rakentaminen ei saa tuhota luonnonsuojelulain suojaamia tai muutoin arvokkaita luontokohteita, uhanalaisia lajeja tai luontotyyppejä. Rakentamisessa on vältettävä tarvelemästä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, erityisiä maastomuotoja, siirtolohkareita ja kauniita yksittäispuita tai puuryhmiä. Erityisesti asemakaavoitetun alueen ulkopuolella on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkailla alueilla rakentaminen tulee sijoittaa olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan. Tärkeitä ovat maisemaa ryhmittävät puukujanteet ja maisemapuut. Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkailla alueilla rakennuksen ja rakennusryhmien tulee muodostaa ehjä kokonaisuus maisemassa.

5 § Rakennuksen korkeusasema

Tontin maanpinnan huomattava muokkaaminen rakennuksen sovittamiseksi paikalle ei ole sallittua ilman erityistä syytä. Rakennus pitää rinteisellä rakennuspaikalla sijoittaa niin, että vältytään turhilta leikkauksilta, täytöiltä ja korkeilta sokkeleilta.

Rakennuksen korkeusasema on sopeutettava olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeusasemiin sekä katukorkeuteen ja muuhun yhdyskuntatekniikkaan. Rakennuksen perustamissyvyyttä ja alinta lattiakorkeutta määriteltäessä on otettava huomioon viemäriverkoston padotuskorkeus, pohja- ja tulvaveden korkeus sekä perustusten kuivatusmahdollisuus.

13 § Pihamaan korkeusasema

Pihamaan korkeusasema on sopeutettava olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeusasemiin. Pihamaan korkeussuhteita ei saa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa muuttaa olennaisesti rakennusluvan piirustuksissa vahvistetusta.

Rakentamisen yhteydessä pihamaa on suunniteltava ja toteutettava siten, että rakentamisella ei lisätä pinta- ja sadevesien valumista tontin rajan yli naapurin puolelle. Suunnittelussa on otettava huomioon alueen luonnollinen hulevesien virtaus ja siihen tulevat muutokset.

16 § Sade- ja pintavesien johtaminen

Mikäli kiinteistö ei ole vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella tai hulevesiverkoston vaikutuspiirissä, on sade- ja pintavedet sekä salaojiin kertyvä vesi imeytettävä omalla kiinteistöllä.

Sadevesien johtamiseen ympäröivään maastoon tontin ulkopuolelle on hankittava maanomistajan suostumus. Tien ja kadun kuivatusjärjestelmään johtaminen edellyttää tien- tai kadunpitäjän suostumusta. Tontin rajoilla maanpinta on muotoiltava ulkopuolisten valumavesien poisjohtamisen kannalta tarkoituksen mukaisesti.

Sade- ja pintavesiä ei saa johtaa vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriverkoston.

⁶ <https://www.hameenlinna.fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit-ja-rakentaminen/rakentamisen-luvat/>

10.12.2024

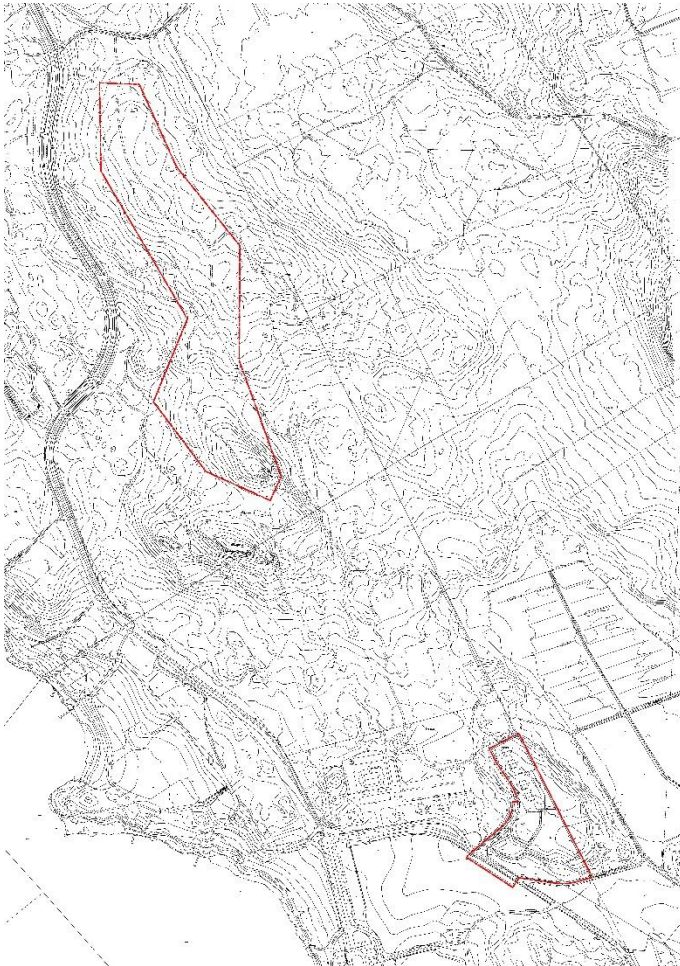
Hulevesien hallinnan edistämiseksi pihoilla tulee suosia vettä hyvin läpäiseviä materiaaleja ja tiiviillä materiaalilla päällystettyjä piha-alueita tulee rakentaa mahdollisimman vähän. Mikäli kiinteistöllä on huomattavan suuria rakennuksia tai laajoja veden imeytymisen estävällä pinnoitteella pinnoitettuja piha-alueita, on sade- ja pintavesien johtamiseen ja mahdolliseen viivyttämiseen kiinnitettävä erityistä huomiota. Näissä tapauksissa sade- ja pintavesien johtamisesta on laadittava erityissuunnitelma rakennusvalvontaviranomaiselle esitettäväksi.

Kaupunkirakennelautakunta voi määrätä useampia kiinteistöjä suunnittelemaan ja toteuttamaan yhteisen sade- ja pintavesijärjestelyn, mikäli se alueen vesiolosuhteiden johdosta on tarpeellista.

Alueet ovat rakennusjärjestyksessä suunnittelutarvealuetta. Alueet eivät kuulu radon- tai arseenihaitta-alueisiin

3.2.7 Pohjakartta ja raja-aineisto

Alueella on numeerinen vaatimukset täyttävä, ajantasainen pohjakartta, koordinaatisto GK25 täydellä kaisalla, korkeusjärjestelmä N2000.



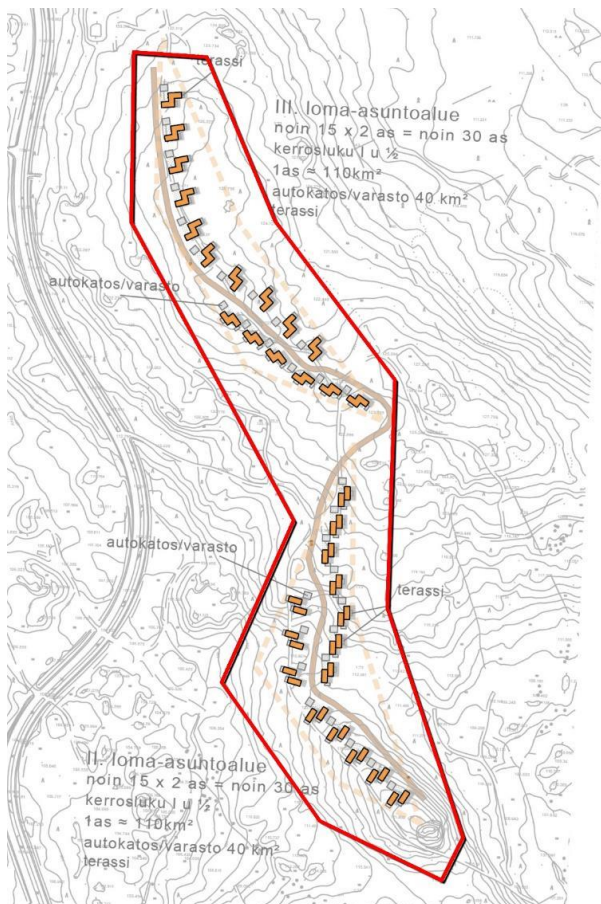
10.12.2024

3.2.8 Muut suunnitelmat

Alueelle on tehty maankäyttöluonnoksia:

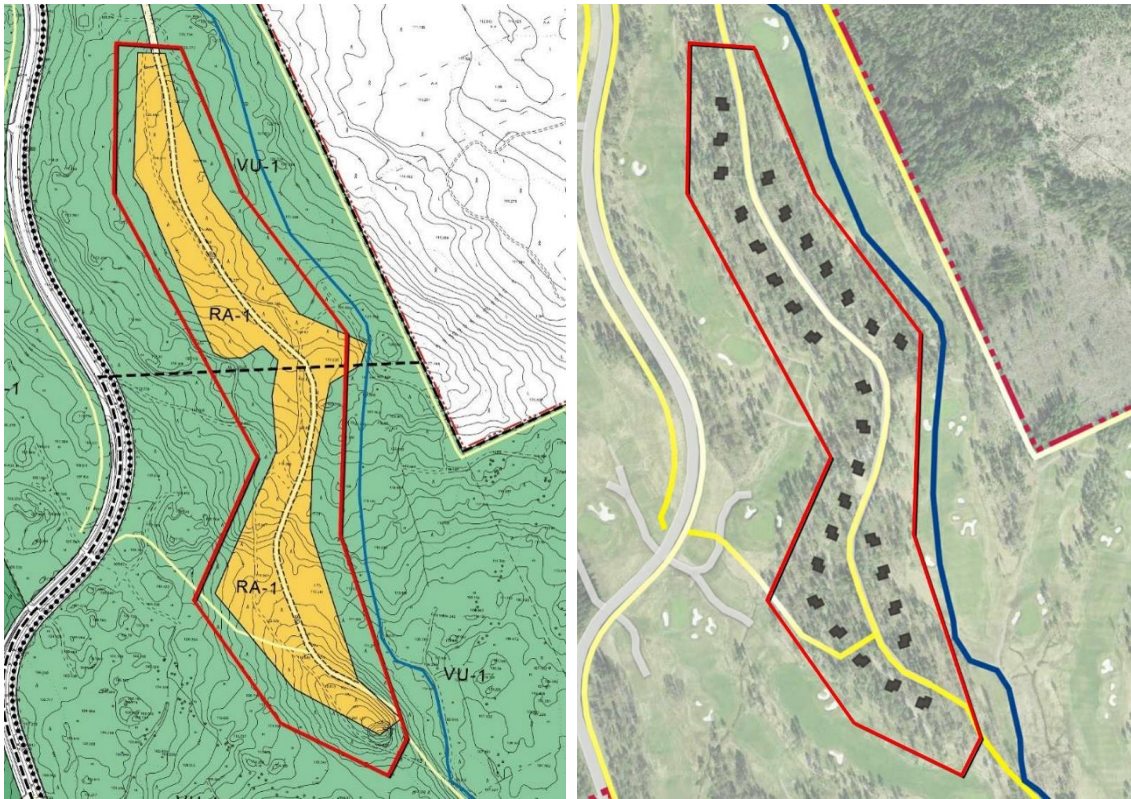


Kuva 34: Vanajanlinna 2015 – visio vuonna 2007

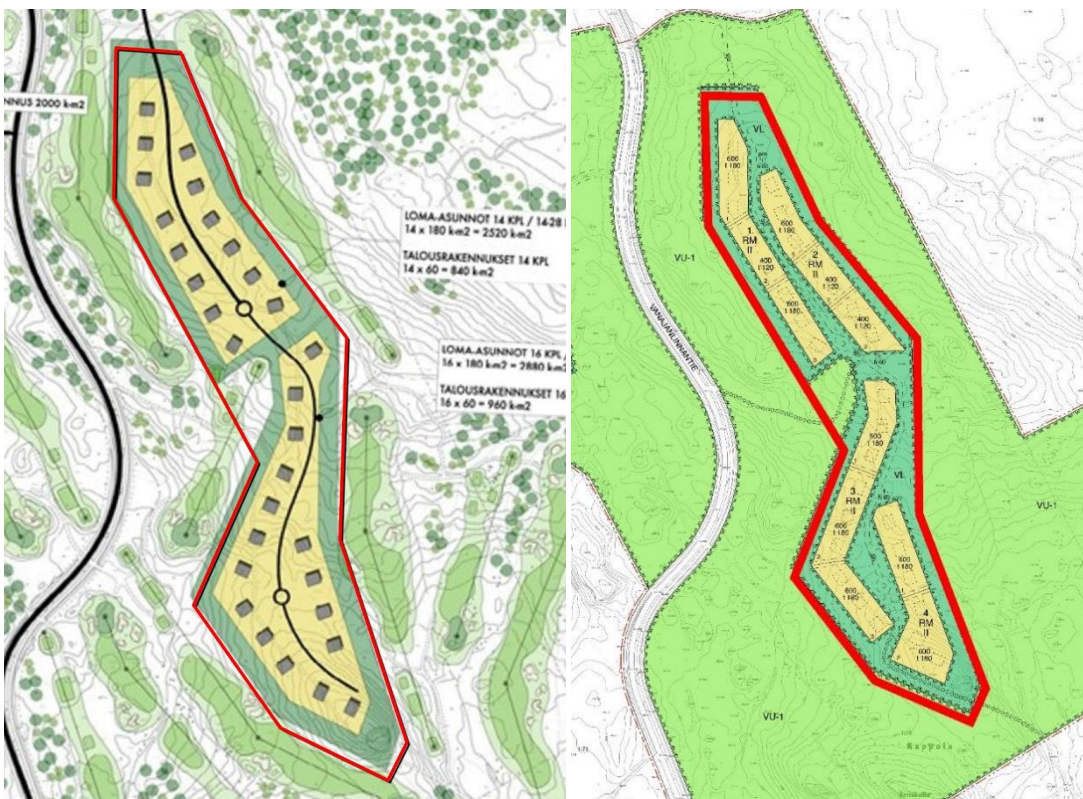


Kuva 35: Alustava tarkastelu pohjoisesta alueesta, Airix 2008

10.12.2024



Kuva 36: Ote kaavarunkosuunnitelmasta, kaavoitustoimisto ja Airix 2009



Kuva 37: Kaavarungon pohjalta laadittu alueluonnos ja alustava kaavaluonnos 2010

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaava on tullut vireille Linna Golf Oy:n aloitteesta. Linna Golf Oy on Vanajanlinnan alueella vuodesta 2005 lähtien toiminut, 18-väyläistä kenttää hallinnoiva yhtiö. Yhtiön tavoitteena on mahdollistaa yleiskaavan mukaiselle matkailupalvelujen alueelle (RM) loma- ja myös vakituinen asuminen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunki ja kaava-aloitteen tekijä ovat sopineet sopimusalueen asemakaavan käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista.

Kaupunki ja hakija pyrkivät neuvottelemaan asemakaavaehdotuksen lautakuntakäsittelyn jälkeen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen maankäyttösopimuksen. Maankäyttösopimuksella sovitaan kaavan toteuttamisen kustannuksista.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Kaavaselostuksen liitteenä 1 on MRL 63 § mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa on kuvattu osalliset, osallistumismenettelmät, tiedotustavat, viranomaisyhteistyö ja kaavaprosessin suunniteltu eteneminen.

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62 §).

Kaavoitushankkeen osallisia ovat siten 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

4.3.2 Vireilletulo

Vireilletulo on kuulutettu 1.2.2023⁷.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

OAS:ssa on kuvattu, miten osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt on suunniteltu toteutettavaksi. OAS:ia tarvittaessa päivitetään prosessin aikana.

Kaavaprosessin aikana toteutunut vuorovaikutus ja palaute kuvataan prosessin etenemisen myötä tässä kaavaselostuksessa.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksesta ja ehdotuksesta pyydetään lausunnot osallisilta viranomaisilta.

Neuvottelut

Kaava ei koske vaikutuksiltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita eikä ole valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä, MRL 66 § ja MRA 26 § mukaiselle asemakaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelulle ei ole tarvetta.

Prosessin aikana voidaan tarvittaessa pitää viranomaisten kanssa työneuvotteluja.

Viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot on saatu.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Aloitteentekijän tavoitteet

Linna Golf Oy:n tavoitteena on kasvattaa alueen elinvoimaa toteuttamalla uusi laadukas asuinalue golfkentän yhteyteen.

Kansainvälisesti arvostettu Linna Golfin golfkentän suunnitellut arkkitehti **Tim Lobb** on ottanut nyt kaavoitettavan asuinalueen sijainnin huomioon jo kentän suunnitteluvaiheessa.

4.4.2 Kunnan tavoitteet

Kunnan on huolehdittava alueidensa käytön suunnittelusta, rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta sekä maapolitiikan harjoittamisesta (MRL 20). Kuntalain 1§ 2 mom. mukaisesti kunta edistää asukkaidensa hyvinvointia ja alueensa elinvoimaa sekä järjestää asukkailleen palvelut taloudellisesti, sosiaalisesti ja ympäristöllisesti kestäväällä tavalla.

Hämeenlinnan kaupunki on kokenut asemakaavan tavoitteet kaupungin kannalta tarkoituksenmukaisiksi ja käynnistänyt asemakaavan laadinnan. Kaupunki ohjaa ja valvoo kaavan laadintaa siten, että alueen suunnittelussa ja rakentamisessa maiseman ominaispiirteitä vaalitaan ja merkittävien luonto- ja kulttuuriarvojen säilyminen turvataan.

Kaavan hyväksymisestä päättää Hämeenlinnan kaupunginvaltuusto.

⁷ Kaavoituskatsaus

4.4.3 Lain mukaiset tavoitteet

Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet MRL 5 §:

Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää:

- 1) turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista;*
- 2) yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta;*
- 2 a) riittävän asuntotuotannon edellytyksiä, (29.12.2006/1441)*
- 3) rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista;*
- 4) luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä;*
- 5) ympäristönsuojelua ja ympäristöhaittojen ehkäisemistä;*
- 6) luonnonvarojen säästeliästä käyttöä;*
- 7) yhdyskuntien toimivuutta ja hyvää rakentamista;*
- 8) yhdyskuntarakentamisen taloudellisuutta;*
- 9) elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivan kilpailun kehittymistä; (6.3.2015/204)*
- 10) palvelujen saatavuutta; sekä*
- 11) liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä sekä erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä.*

Edellä 1 momentissa säädettyjä tavoitteita toteuttavista kaavojen sisältövaatimuksista säädetään kunkin kaavamudon osalta jäljempänä tässä laissa.

Asemakaavan yleiset sisältövaatimukset MRL 54 §:

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

4.4.4 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on kuvattu sivulla 26.

Maakuntakaavan tavoitteet

Voimassa oleva maakuntakaava ja sen sisältö suunnittelualueita koskien on kuvattu sivulla 22.

Yleiskaavan tavoitteet

Voimassa olevan yleiskaavan sisältö suunnittelualueiden osalta on kuvattu sivulla 24.

Voimassa olevan asemakaavan tavoitteet

Pohjoisella alueen osalla ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Aiemmin tehdyt alustavat asemakaavaluonnokset ovat sisällöltään suunnilleen nykyistä luonnosta vastaavat.

Eteläisellä alueen osalla voimassa olevassa asemakaavassa alue on varattu matkailupalvelua palvelevia rakennuksia varten.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen arvoja ovat erityisesti maisema ja kulttuuriympäristö. Tavoitteena on, että näitä arvoja ei heikennetä.

4.4.5 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Osallisten tavoitteet käyvät ilmi kuulemisvaiheiden (valmisteluvaiheen kuuleminen, ehdotusvaiheen kuuleminen) yhteydessä.

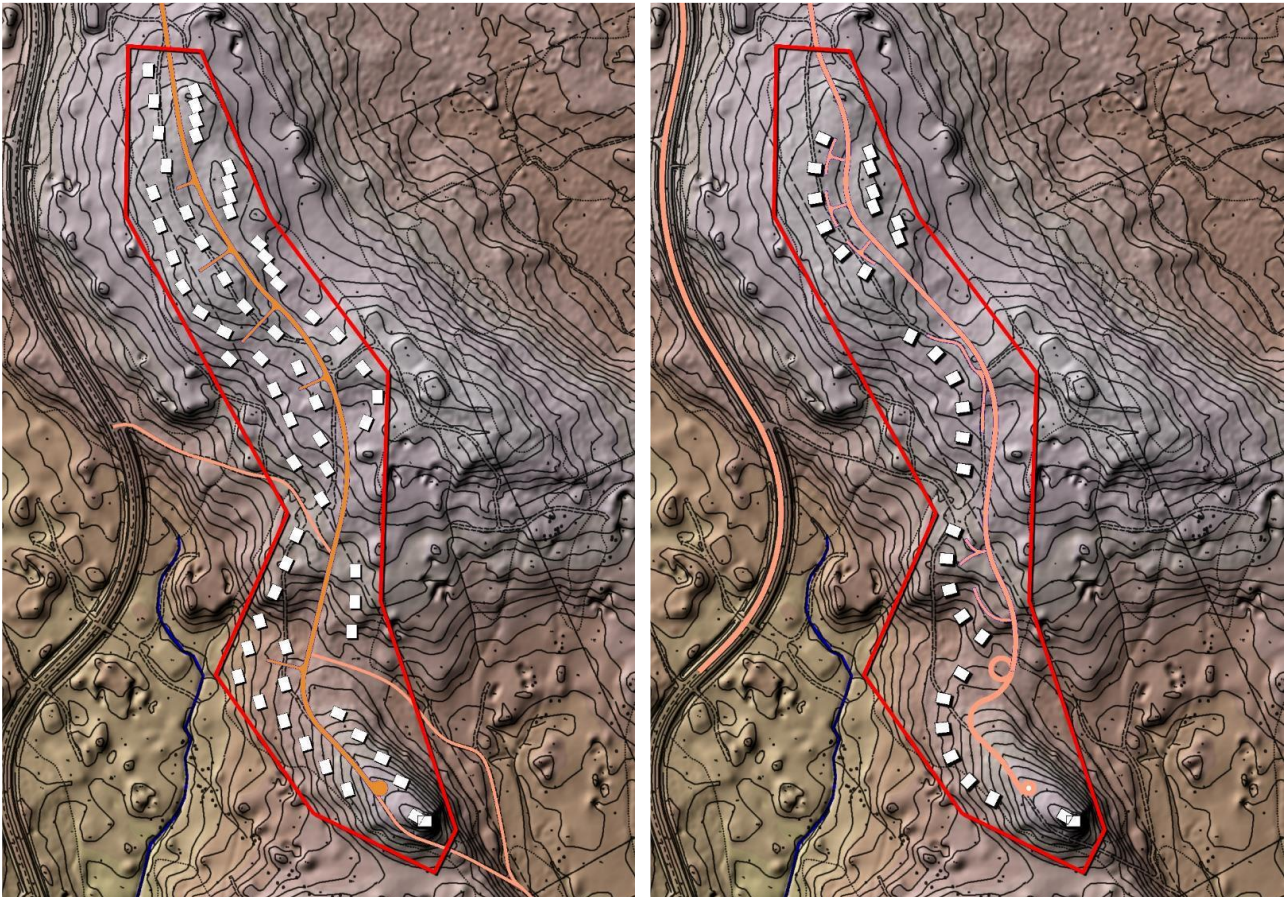


4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavaratkaisun vaihtoehtoja ovat edeltävinä vuosina laaditut aiemmat suunnitelmat, kts. luku 3.2.8 Muut suunnitelmat, sivu 30. Kaikissa vaihtoehdoissa perusrakenne on pääpiirteissään ollut samankaltainen.

Nyt vireillä olevan kaavan ensimmäisessä luonnoksessa rakennuksia oli sijoitettu keskusväylän molemmin puolin ja määrältään yli kaksinkertaisesti sen, mitä luonnoksessa esitettiin.

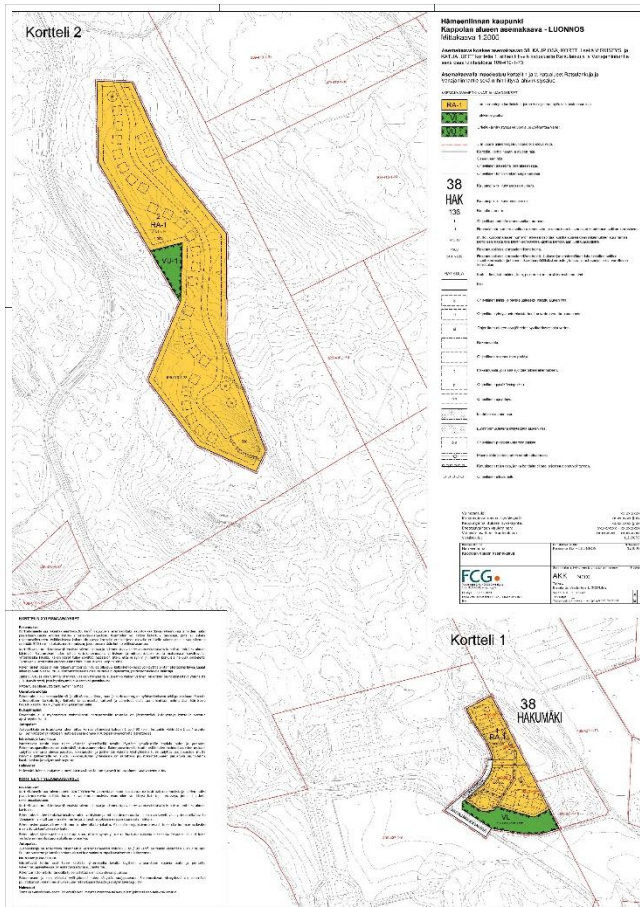
Ensimmäinen alustava luonnos oli ylimitoitettu ja olisi johtanut alueen kasvillisuuden liialliseen harvenemiseen, millä olisi ollut merkittäviä haitallisia luonto- ja maisemavaikutuksia.



Kuva 38: Vas.: Vaihtoehto 1, oik.: Vaihtoehto 2

4.6 Valmisteluvaiheen kuuleminen (kaavaluonnos)

Hämeenlinnan kaupunkirakennelautakunta päätti Kappolan Linna Golfin kaavaluonnoksen nähtävällepanosta 13.12.2023.



MRA 30 mukainen mielipiteen esittäminen kaavaa valmisteltaessa toteutettiin asettamalla valmisteluaineisto nähtäville 21.12.2023 - 31.1.2024 (41 vrk).

Kuulemismenettely, saatu palaute (lausunnot ja mielipiteet) sekä vastineet saatuun palautteeseen on kirjattu erilliseen **Vuorovaikutusraporttiin**, joka on selostuksen liitteenä 5.

Kuva 39: Nähtävillä ollut asemakaavaluonnos

4.7 Toimenpiteet valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen

Kaava-asiakirjoihin tehtiin seuraavia täydennyksiä:

- Laadittiin **Hämeen kylmänkukka- ja Kangasvuokkoselvitys**
- **Rakentamisen ohjausta** tarkennettiin piha-alueiden, pysäköinnin, alueen sisäisen liikenteen sekä viher- sekä virkistysalueiden suhteen sekä yleiskaavassa osoitetun ulkoilureittiyhteyden suunnitteluun pohjoisella kaava-alueella. Kerrosluvun määrittelyä muokattiin siten, että kolmikerroksisuus estetään.
- Laadittiin **hulevesiselvitys**, asiantuntija selvitti valuma-aluekohtaisesti syntyvien hulevesien määrän ja arvioi hulevesien hallintarakenteiden tarpeen. Kaavaan lisättiin hulevesien hallintaa koskevat yleismääräykset.
- Alueen **luonnonympäristön kuvausta täydennettiin** Lajitietokeskuksen tietojen sekä Hämeen kylmänkukka-Kangasvuokkoselvityksen pohjalta.
- Pohjoisen osa-alueen eteläkärkeen sijoittuvan **suurimman rakennuksen vaikutusta maisemaan selvitetiin** tarkemmin näkyvyysanalyysillä ja havainnekuvin.
- Täydennettiin **ilmastovaikutusten** arviointia sekä arvioitiin, miten hanke toteuttaa Hämeenlinnan kaupungin ilmastotavoitteita.

4.8 Ehdotusvaiheen kuuleminen (kaavaehdotus)

Kaupunkirakennelautakunta päätti asettaa kokouksessaan 18.9.2024 ehdotuksen nähtäville (MRA 27 §). 9.9.2024 päivätyn kaavaehdotuksen nähtäville panosta kuulutettiin Hämeenlinnan Kaupunkiuutisissa 2.10.2024. Nähtävilläoloaika oli 3.10.2024 – 1.11.2024. Viranomaisille lähetettiin lausuntopyyntö. Rajanaapureita tiedotettiin erikseen kirjeitse.

Palautteena saatiin 3 lausuntoa ja 2 muistutusta.

Palaute ja vasteneet on täydemmin raportoitu liitteessä Vuorovaikutusraportti.

4.8.1 Yhteenveto palautteesta

Katumajärven Suojeluyhdistys oli huolissaan ilmastonmuutoksen lisäämistä rankkasateista ja niiden vaikutuksesta hulevesiin Katumajärvellä. Yhdistys ehdotti, että Kappolan asemakaavassa tarkasteltaisiin laajemmin koko lähivaluma-alueetta ja otettaisiin käyttöön tulvavesiä pidättäviä rakenteita, kuten kosteikkoja ja pidätysaltaiden rakenteita golfkentän alueella. Tavoitteena on vähentää ravinnekuormitusta ja suojella järveä tulevaisuudessa. Vastineina lausuttiin seuraavaa:

- Hulevesien hallinta:** Asemakaavassa on mukana valuma-alueellinen hulevesien hallintasuunnitelma, joka ohjeistaa hulevesien johtamista ja hallintamenetelmien käyttöä alueella. Mitoituksessa on otettu huomioon ilmastonmuutoksen vaikutukset, kuten rankkasateiden lisääntyminen.
- Määräykset:** Kaavassa on mukana määräys, jonka mukaan hulevedet pyritään ensisijaisesti imeyttämään maastoon ja toissijaisesti johdettavaksi alueen hulevesijärjestelmään. Tonttikohtaisessa suunnittelussa tulee ottaa huomioon hulevesien viivyttämisvaatimukset.
- Yhdistyksen ehdotukset:** Asemakaava ei suoraan mahdollista suurten kosteikkojen tai pidätysaltaiden merkintää kaava-alueelle. Kuitenkin yhteistyötä suojeluyhdistyksen kanssa luvataan jatkaa ja vesiensuojelutoimia käsitellä erikseen.
- Yhteistyö:** Kaupunki suhtautuu myönteisesti yhteistyöhön suojeluyhdistyksen kanssa. Mettolan pientaloalueen asemakaavassa tehdään myös hulevesiselvitys, joka huomioi tämän alueen vaikutukset Katumajärveen.

Hulevesien hallinta otetaan huomioon kaavassa, mutta suurempien tulvavesirakenteiden suunnittelu jää myöhempiin vaiheisiin.

Alueellisella vastuumuseolla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta arkeologisesta näkökulmasta. Museon aiemmassa lausunnossa esitettiin huoli rakennuksen korkeudesta ja sen vaikutuksesta näkymäyhteyteen Vanajanlinnan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Näkyvyysanalyysillä ja havainnekuvilla on todettu, että alueen puusto estää mahdolliset näkymät. Rakennuksen korkeus rajoitetaan kaavassa kahteen kerrokseen.

ELY-keskuksen lausunnon pääkohtia olivat:

- yleiskaavan ja asemakaavan ristiriita
- Kaavaluonnoksen yleispiirteisyys ja ilmastokestävyyden arviointi
- Ilmastokestävyyden arviointia erityisesti Hämeenlinnan ilmastotavoitteiden näkökulmasta.
- RAO-merkintä voi poiketa yleiskaavasta merkittävästi, jos kaikki rakennuspaikat toteutuvat pysyvästi asumisena
- Luontodirektiivin lajit ja elinympäristöt, liito-oravan elinympäristöpotentiaalinen arviointi
- Lepakkoselvitys eteläinen osa-alue
- Hulevesien hallinnan täsmentäminen ja tulvareittien määrittäminen

Vastineet lausunnossa esitettyihin kohtiin ovat vuorovaikutusraportissa. Kaavaselostuksen vaikutustenarviointia täydennettiin ja kaavakartan määräyksiä muokattiin..

Yksityishenkilö A esitti vastustavansa asemakaavaehdotusta, jonka koki poikkeavan hyväksytystä yleiskaavasta. Rakennuspaikkojen määrä nähtiin liian suurena ja aiheuttavan liian tiheän asuinrakentamisen. Lisäksi esitettiin huoli hulevesien käsittelystä ja vesi- ja viemärijärjestelmän toteutuksesta. Ehdotus talojen rajoittamista enintään 1,5-kerroksiseksi ja ilman kellarimahdollisuutta. Asemakaavassa tulisi ottaa huomioon raja-naapureiden rakennusoikeus ja mahdollisuus kehittää alueen elinkeinotoimintaa ja palveluita golfkentän ja Vanajanlinnan läheisyydessä.

Vastine palautteeseen on vuorovaikutusraportissa.

Yksityishenkilöt B vastustivat kaavamuutosta perusteilla:

1. Alue on liian lähellä rajaa
2. Rakentaminen liian tiheää
3. Loma-asukkaiden toiminta, kuten nuotion sytyttäminen ja roskaaminen, aiheuttanut häiriöitä
4. Alueen asukkaat ovat kulkeneet heidän pihallaan ja heittäneet rakennusjätettä naapuritontille
5. Häiriöiden ja kauttakulkujen pelätään lisääntyvän, mikä vaikuttaa tontin arvoon

Toivottiin seuraavia huomioita suunnittelussa:

- Rakennusten välimatka rajalta tulisi olla vähintään 20 metriä luonnontilaisen metsän suojaksi
- Rakentaja rakentaisi raja-aidan
- Salaojitukset ja hulevedet suunniteltaisiin niin, etteivät ne rasita naapuritontteja
- Kaupungin tulisi järjestää tiedotustilaisuus alueen nykyisille asukkaille

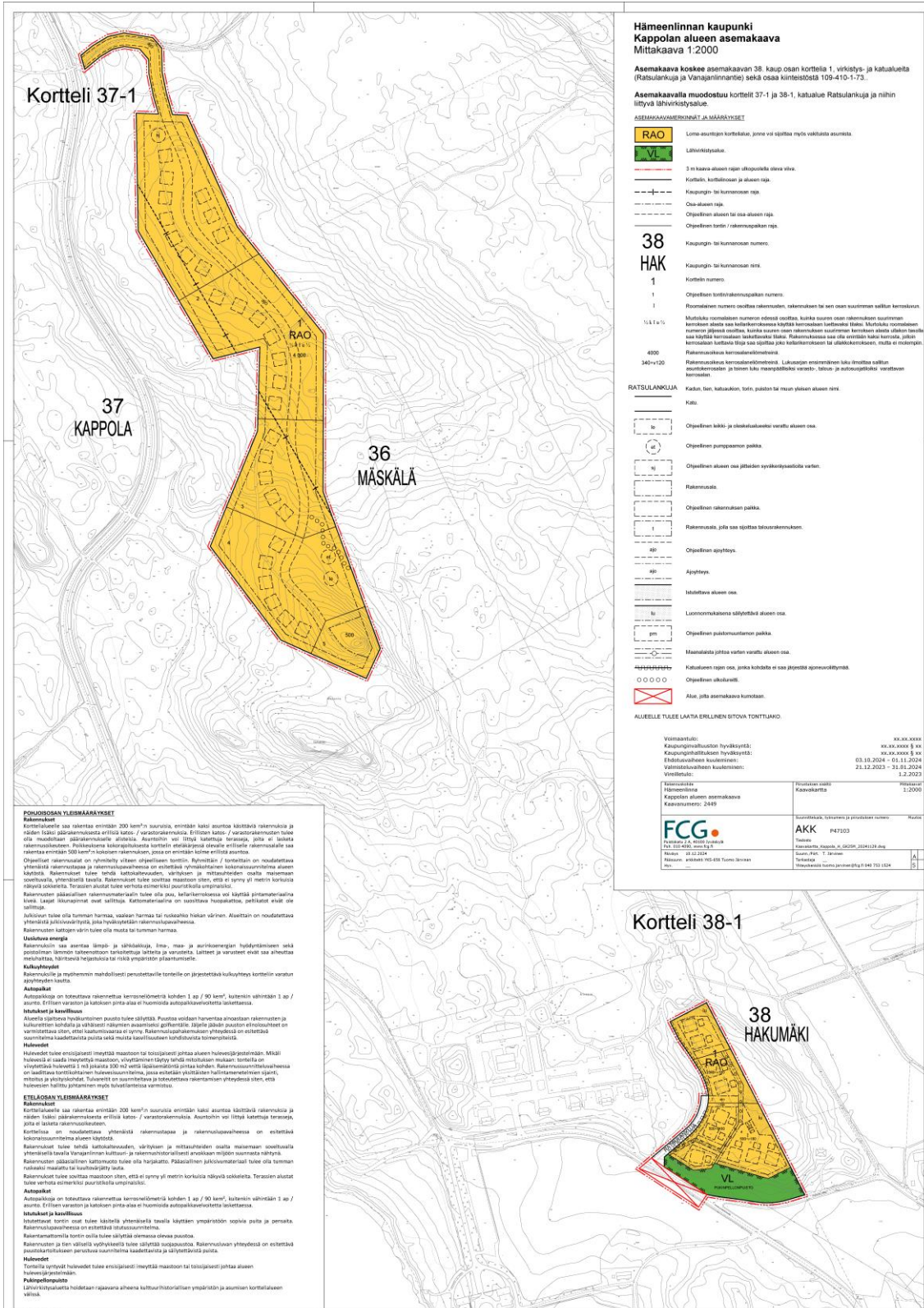
Vastineessa todetaan, että eteläisen alueen rakennuspaikat ovat samat kuin vuonna 2009 vahvistetussa kaavassa. Paloturvallisuus ja häiriöt, kuten liikkuminen ja roskakäyttäytyminen, kuuluvat käytönvalvonnan piiriin. Luonnontilaisen metsän säilyttämistä suositellaan. Aidan rakentaminen on mahdollista, mutta se kuuluu kiinteistönomistajalle. Salaojituksissa noudatetaan hulevesisuunnitelmaa. Yhteiselle tiedotustilaisuudelle ei ole esitetty muita pyyntöjä, mutta tarvittaessa voidaan järjestää palaverreja.

4.8.2 Toimenpiteet palautteen johdosta

Kaava-asiakirjoihin tehtiin täydennyksiä vuorovaikutusraportissa esitettyjen vastineiden mukaisesti. Muutokset koskivat maanomistajaa, joka on muutokset hyväksynyt, eikä kaavaa ole siten tarpeen asettaa enää uudelleen ehdotuksena nähtäville.

10.12.2024

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS



Kuva 40: Asemakaavakartta

10.12.2024

5.1 Eteläinen alue

Eteläisen alueen osalta kaavaluonnos vastaa ulkoisesti paljolti voimassa olevaa asemakaavaa. Ainoa oleellinen muutos on, että korttelialueella sallitaan myös vakituinen asuminen loma-asumisen lisäksi. Käyttötarkoituksimerkintä on muutettu RM-->RA-1:ksi. Voimassa olevan asemakaavan RM – merkintä on ympäristöministeriön ohjeen mukaan lähinnä tarkoitettu osoittamaan taajama-alueen ulkopuolisia lomahotelleja, matkailukeskuksia ja vastaavia matkailua palvelevia rakennuksia. Alueella ei ole varsinaista lomahotellia eikä se itsessään muodosta matkailukeskusta. RA – käyttötarkoituksimerkintä mahdollistaa, että alueelle voidaan rakentaa loma-asuntoja ja niitä palvelevia sauna- ja talousrakennuksia. Indeksi -1 mahdollistaa myös vakituisen asumisen sijoittamisen alueelle.

Asemakaava Vanajanlinnantie – katualueen osalta kumotaan.

5.2 Pohjoinen alue

Pohjoinen alue on rajattu yleiskaavan RM-aluerajauksen mukaisesti. Käyttötarkoituksimerkintä on pääosin RAO, eli *Loma-asuntojen korttelialue, jonne voi sijoittaa myös vakituista asumista*.

Rakennusala on rajattu korttelin rajasta 10 m sisäänpäin. Kortteliin ei ole määritelty istutettavia tai puustoisena säilytettäviä alueen osia erikseen. Yleismääräyksenä on annettu: *”Istutettavat tontin osat tulee käsitellä yhtenäisellä tavalla käyttäen ympäristöön sopivia puita ja pensaita. Tonteilla on pyrittävä säilyttämään alkuperäistä puustoa mutta näkymiä voidaan avata”*.

Korttelin kokonaisrakennusoikeus on määritelty suoraan koko korttelille annettuna kerrosalaneliömetrimääränä. Yksittäisen rakennuksen maksimikoko on rajattu 200 kem²:iin. Poikkeuksena sallitaan alueen eteläkärkeen rajatulla alueella enintään 500 kem²:n kokoinen rakennus. Ko. kohta sijoittuu alueen korkeimmalle, näyttävälle kohdalle. Kasvillisuus katkaisee näköyhteyden Vanajanlinnaan, joten näyttävyydestään huolimatta ratkaisulla ei ole vaikutusta valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristökohteeseen.

Alueen sisäinen kulkureitti on osoitettu ohjeellisesti ajoyhteytenä, ei katuna, ja rakennusten paikat korttelissa on osoitettu ohjeellisesti. Kulkureitti suunnitellaan rakennusvaiheessa tarkemmin siten, että mahdollisimman moni rakennuksista voidaan viemäroidä siihen viettoviemärillä. Alueen alavimmassa kohdassa varaudutaan pumppaamoon, joka ohjaa jätevedet myöhemmin ratkaistavalla linjauksella kaupungin jätevesiverkkoon. Kulkureitin ylläpito ei tule kaupungin vastuulle, vaan sen rakentamisesta ja hoidosta tulevat vastaamaan omistajat.

Pääsääntöisesti kaikkien rakennusten on ajateltu sijoittuvan kokoojareitin länsipuolelle, ilta-auringon puolelle. Rakennuspaikat on esitetty kaavassa katkoviivalla ohjeellisesti. Ohjeelliset rakennusalat eivät sitovasti määrää rakennusten paikkoja. Rakennusalat kuvaavat tavoitteena olevaa rakennusten sijoittelutapaa maaston muotoja myötäileviin kaareviin ryhmiin siten, että ryhmien väleihin jää luontoselvitysten peräänkuuluttamia ekologisia käytäviä; puukujanteita ja puustoisia vyöhykkeitä.

10.12.2024

5.3 Vakituinen asuminen

Lähtökohtaisesti rakennukset tulevat olemaan pääosin lomakäytössä. Käyttötarkoituksmerkintä mahdollistaa alueella kuitenkin myös vakituisen asumisen.

Linna Golf kuuluu European Tour Destinations -ketjuun, joka koostuu ympäri maailmaa sijaitsevista golfkeskuksista. Näistä yli 30 keskuksista suuri osa on resort-tyyppisiä eli alueella sijaitsee myös asuintaloja sekä pysyvään että loma-asumiseen. Talot ja hotellit on sijoitettu golfkentän väylien läheisyyteen huolellisesti, vaaratilanteita syntyy harvoin.

Ulkoisesti loma-asunnolla ja vakituksella asunnolla on tänä päivänä vähän eroa. Vakituksien asumisen salliva käyttötarkoituksmerkintä kaavassa ei vielä yksin riitä vakituksien asumisen rakennuslupaun. Asuinrakennukseen kohdistuu loma-asuntoa tiukempia vaatimuksia mm. huonekorkeuden, ikkuna-alan, lämmöneristyksen, ilmanvaihdon, paloturvallisuuden ja kunnallistekniikan (tie, vesihuolto) osalta. Kunnan rakennusvalvonta tarkastaa, että rakennus täyttää nämä asuinrakennukselle asetetut vaatimukset.

Vakituksella ja loma-asumisella on kunnan talouden kannalta eroja:

Loma-asukas tai loma-asunnon vuokrannut ei maksa kunnallisveroa, kun taas vakinainen asukas maksaa kunnallisveroa. Verotulon ero tasoittuu pieneltä osin siten, että loma-asunnosta maksetaan yleensä korkeampaa kiinteistöveroa kuin vakinaisesta asunnosta.

Loma-asukkaan oikeus terveystalouteihin on sama kuin kenellä tahansa ulkokuntalaisella, mutta loma-asukas ei ole oikeutettu perus- tai päivähoitopalveluihin. Vakinaisella asukkaalla on suurempia oikeuksia kuin loma-asukkaalla. Vakituksien asumisen salliminen tuo kunnalle siten myös kustannuksia. Kustannukset ovat seurausta kunnan lakisääteisistä velvoitteista (kts. luku 6.7, sivu 49).

5.4 Tonttijako

Rakennuskortteli voidaan jakaa tontteihin, jos se maankäytön järjestämiseksi on tarpeen.

Kaavaluonnoksessa eteläisellä alueella kortteli 1 on jaettu neljäksi tontiksi.

Pohjoinen alue on jaettu ohjeellisesti viideksi tontiksi. Alueelle voidaan tehdä myöhemmin erillinen tonttijako, tonttijako voidaan laatia korttelin osaan tai tontteja voidaan lohkoa rakentumisen mukaan. Korttelin osalle tehty tonttijako ei saa estää tai vaikeuttaa sopivaa tonttijakoa korttelin muissa osissa.

Erillinen tonttijako voidaan vahvistaa, kun asemakaava on saanut lainvoiman. Tonttijakoehdotus on laitettava nähtäville 14 vrk:n ajaksi ennen hyväksymistä. Lainvoimaisen tonttijaon perusteella tontti voidaan muodostaa/lohkoa. Lohkomisesta on 30 vrk:n valitusajaksi ennen kuin tontti voidaan rekisteröidä kiinteistörekisteriin.

MRA 37:ssä (Tonttijaon laatiminen) on säädetty tonttien rajautumisesta katuun;

Tonttijako on laadittava siten, että:

1) jokainen tontti rajoittuu katualueeseen; erityisestä syystä tontti voi kuitenkin rajoittua muuhunkin yleiseen alueeseen, jonka kautta tontille on järjestettävissä ajokelpoinen yhteys;

2) tontit muodostetaan sen muotoisiksi ja suuruisiksi kuin rakentamisen, tonttien käytön ja niiden teknisen huollon kannalta on tarkoituksenmukaista.

Edellä 1 momentin 1 kohtaa ei sovelleta, jos tontin ajokelpoinen yhteys ja tekninen huolto voidaan järjestää tonttijaossa osoitettavana ja kiinteistötoimituksessa enintään kahta tonttia varten perustettavana rasitteena mainitussa kohdassa tarkoitettun tontin kautta.

*Tonttijako voidaan 1 momentin 1 kohdan ja 2 momentin estämättä laatia myös muulla tarkoituksenmukaisella tavalla, jos tonttia palveleva **kulkuyhteys järjestetään asemakaavassa nimenomaisesti määrätyn mukaisesti** [---].*

10.12.2024

Kaavaluonnoksessa annetaan määräys;

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

5.5 Mitoitus

Eteläisen alueen rakennusoikeus on voimassa olevan asemakaavan mukainen.

Pohjoisen alueen rakennusoikeus on 4 500 kem². Rakennusten koko sekä palomääräykset määrittelevät, kuinka monta rakennusta alueelle voi rakentaa. Yksittäisen rakennuksen maksimikoko on pääsääntöisesti 200 kem², eteläkärkeen sallitaan myös enintään 500 kem² kokoinen rakennus.

Jos kaikki rakennukset ovat esim. 150 kem², olisi kortteliin mahdollista rakentaa 30 rakennusta.

5.6 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamääräykset ohjaavat rakentamista siten, että se vaalii maiseman ominaispiirteitä. Merkittäviä luontorvoja ei ole ja etäisyys Vanajanlinnan rakennettuun kulttuuriperintökohteeseen on riittävä.

5.7 Kaavamerkinnyt ja – määräykset

Kaavamerkinnyt ja – määräykset ovat kiinteästi kaavakartan yhteydessä.



Loma-asuntojen korttelialue, jonne voi sijoittaa myös vakituista asumista.



Lähivirkistysalue.



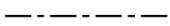
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



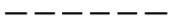
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Kaupungin- tai kunnanosan raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin / rakennuspaikan raja.

38

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

HAK

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

1

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

I

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

10.12.2024

 $\frac{1}{2} k I u \frac{1}{2}$

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Rakennuksessa saa olla enintään kaksi kerrosta, jolloin kerrosalaan luettavia tiloja saa sijoittaa joko kellarikerrokseen tai ullakkokerrokseen, mutta ei molempiin.

4000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

340+v120

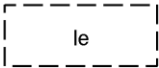
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Lukusarjan ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun asuntokerrosalan ja toinen luku maanpäällisiksi varasto-, talous- ja autosuojatiloiksi varattavan kerrosalan.

RATSULANKUJA

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.



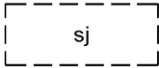
Katu.



Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



Ohjeellinen pumppaamon paikka.



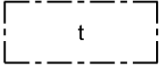
Ohjeellinen alueen osa jätteiden syväkeräysastioita varten.



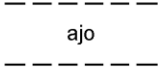
Rakennusala.



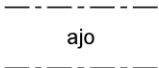
Ohjeellinen rakennuksen paikka.



Rakennusala, jolla saa sijoittaa talousrakennuksen.



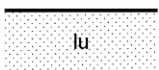
Ohjeellinen ajoyhteys.



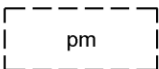
Ajoyhteys.



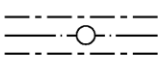
Istutettava alueen osa.



Luonnonmukaisena säilytettävä alueen osa.



Ohjeellinen puistomuuntamon paikka.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Ohjeellinen ulkoilureitti.



Alue, jolta asemakaava kumotaan.

ALUEELLE TULEE LAATIA ERILLINEN SITOVA TONTTIJAKO.

10.12.2024

POHJOISOSAN YLEISMÄÄRÄYKSET**Rakennukset**

Korttelialueelle saa rakentaa enintään 200 kem²:n suuruisia, enintään kaksi asuntoa käsittäviä rakennuksia ja näiden lisäksi päärakennuksesta erillisiä katos- / varastorakennuksia. Erillisten katos- / varastorakennusten tulee olla muodoltaan päärakennukselle alisteisia. Asuntoihin voi liittyä katettuja terasseja, joita ei lasketa rakennusoikeuteen. Poikkeuksena kokorajoituksesta korttelin eteläkärjessä olevalle erilliselle rakennusalalle saa rakentaa enintään 500 kem²:n kokoisen rakennuksen, jossa on enintään kolme erillistä asuntoa.

Ohjeelliset rakennusalat on ryhmitelty viiteen ohjeelliseen tonttiin. Ryhmittäin / tonteittain on noudatettava yhtenäistä rakennustapaa ja rakennuslupavaiheessa on esitettävä ryhmäkohtainen kokonaissuunnitelma alueen käytöstä. Rakennukset tulee tehdä kattokaltevuuden, värityksen 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 suositava huopakattoa, peltikatot eivät ole sallittuja.

Julkisivun tulee olla tumman harmaa, vaalean harmaa tai ruskeahko hiekan värinen. Alueittain on noudatettava yhtenäistä julkisivuväriä, joka hyväksytään rakennuslupavaiheessa.

Rakennusten kattojen värin tulee olla musta tai tumman harmaa.

Uusiutuva energia

Rakennuksiin saa asentaa lämpö- ja sähköakkuja, ilma-, maa- ja aurinkoenergian hyödyntämiseen sekä poistoilman lämmön talteenottoon tarkoitettuja laitteita ja varusteita. Laitteet ja varusteet eivät saa aiheuttaa meluhaittaa, häiritseviä heijastuksia tai riskiä ympäristön pilaantumiselle.

Kulkuyhteydet

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

Autopaikat

Autopaikkoja on toteuttava rakennettua kerrosneliometriä kohden 1 ap / 90 kem², kuitenkin vähintään 1 ap / asunto. Erillisen varaston ja katoksen pinta-alaa ei huomioida autopaikkavelvoitetta laskettaessa.

Istutukset ja kasvillisuus

Alueella sijaitseva hyväkuntoinen puusto tulee säilyttää. Puustoa voidaan harventaa ainoastaan rakennusten ja kulkureittien kohdalla ja vähäisesti näkymien avaamiseksi golfkentälle. Jäljelle jäävän puuston elinolosuhteet on varmistettava siten, ettei kaatumisvaaraa ei synny. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on esitettävä suunnitelma kaadettavista puista sekä muista kasvillisuuteen kohdistuvista toimenpiteistä.

Hulevedet

Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää maastoon tai toissijaisesti johtaa alueen hulevesijärjestelmään. Mikäli hulevesiä ei saada imeytettyä maastoon, viivyttäminen täytyy tehdä mitoituksen mukaan: tonteilla on viivyttävä hulevettä 1 m³ jokaista 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Rakennussuunnitteluvaiheessa on laadittava tonttikohtainen hulevesisuunnitelma, jossa esitetään yksittäisten hallintamenetelmien sijainti, mitoitus ja yksityiskohdat. Tulvareitit on suunniteltava ja toteutettava rakentamisen yhteydessä siten, että hulevesien hallittu johtaminen myös tulvatilanteissa varmistuu.

10.12.2024

ETELÄOSAN YLEISMÄÄRÄYKSET**Rakennukset**

Korttelialueelle saa rakentaa enintään 200 kem²:n suuruisia enintään kaksi asuntoa käsittäviä rakennuksia ja näiden lisäksi päärakennuksesta erillisiä katos- / varistorakennuksia. Asuntoihin voi liittyä katettuja terasseja, joita ei lasketa rakennusoikeuteen.

Korttelissa 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.

Autopaikat

Autopaikkoja on toteuttava rakennettua kerrosneliometriä kohden 1 ap / 90 kem², kuitenkin vähintään 1 ap / asunto. Erillisen varaston ja katoksen pinta-alaa ei huomioida autopaikkavelvoitetta laskettaessa.

Istutukset ja kasvillisuus

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.

Hulevedet

Tonteilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää maastoon tai toissijaisesti johtaa alueen hulevesijärjestelmään.

Pukinpellonpuisto

Lähivirkistysaluetta hoidetaan rajaavana aiheena kulttuurihistoriallisen ympäristön ja asumisen korttelialueen välissä.

10.12.2024

6 KAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

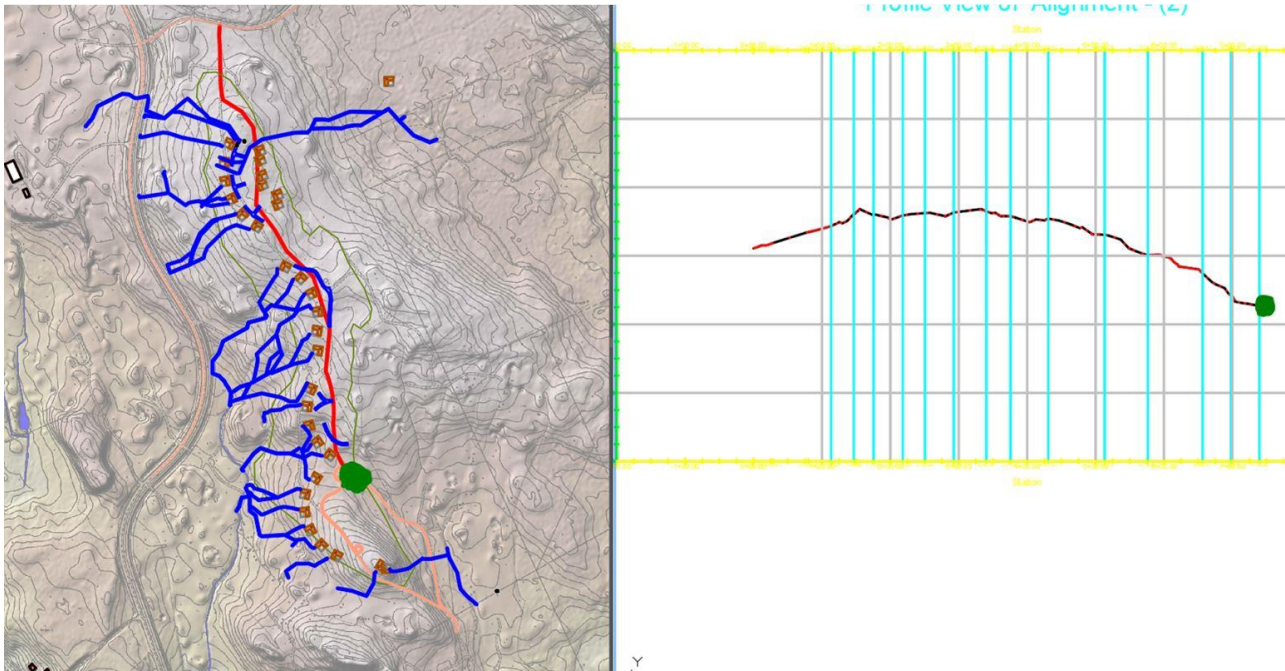
Alueen luontoarvot on otettu huomioon kaavaratkaisussa. Rakentaminen vähentää luonnonympäristöä ja muuttaa siten elinympäristöä enemmän rakennettuun suuntaan. Alue jää kuitenkin puustomaisen vehreäksi ja luo miellyttävän elinympäristön.

6.2 Maa- ja kallioperään

Rakentaminen muokkaa maa- ja kallioperää kunnallistekniikan (kulkuväylien, viemäröinnin) rakentamisen, tonttien tasauksen ja rakennusten perustamisen myötä. Rakentaminen rinnepaikoille edellyttää maastoon leikkauksia ja täyttöjä. Pohjoisen alueen kulkuväylä on suunniteltu maaston muodot huomioon ottaen siten, että leikkausten ja täyttöjen tarve olisi mahdollisimman pieni.

6.3 Veteen

Maankäytön muutosten myötä alueen hulevesivirtaamat kasvavat ja varsinkin rakennusvaiheessa vaikutuksia on myös alueelta purkautuvien hulevesien laatuun. Rakentamisen aikana vapautuva kiintoaines voi kulkeutua ojiin ja siitä edelleen Katumajärveen aiheuttaen tilapäistä samentumista. Haitta poistuu rakentamisvaiheen jälkeen ja on estettävissä rakentamisen aikaisella hulevesien käsittelyllä.



Kuva 41: Pohjoisen alueen hulevesien luontaiset valumareitit rakennuspaikoilta ilman mitään toimenpiteitä ja olettaen, että imeytyvyys olisi nolla. Rakennukset on määrä viemäroidä kulkureitin (punainen viiva) yhteyteen ja johtaa jätevedet pumppaamolle (merkitty vihreällä). Oikealla kulkureitin alustava pituusprofiili.

Kaavamääräyksen mukaisesti hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää maastoon tai toissijaisesti johtaa alueen sadevesiviemäriin. Alueella ei ole sadevesiviemäriä, joten ensisijaisesti hulevedet imeytetään maastoon. Maasto on tähän hyvin soveltuvaa. Golfkentällä on vesialtaita, jotka toimivat osaltaan huleveden viivytys- ja selkeytysaltaina.

Rakennusten yhteyteen on mahdollista sijoittaa kiintoainetta erottelevia kaivoja ja suodatuspainanteita, vettä läpäiseviä päällysteitä sekä biopidätysalueita.

Kaavamääräyksen mukaisesti ennen rakennushankkeen maanrakennustöiden aloittamista tulee hankkeesta laatia hulevesien hallinta- ja johtamissuunnitelma, joka sisältää suunnitelman myös rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnasta.

10.12.2024

6.3.1 Hulevesien hallintasuunnitelma 2024

Valmisteluvaiheen jälkeen laadittu erillinen hulevesiraportti on kaavaselostuksen liitteenä 3. Raportti sisältää:

- Selvityksen alueen nykytilanteesta hydrologian, maaperän, topografian ja maankäytön osalta
- Vaikutusarvioinnin suunnitellun maankäytön mukaiselle tilanteelle
- Yleissuunnitelman hulevesien hallinnasta; hulevesien johtaminen, hallintamenetelmät, tulvareittiperiaatteet ja rakentamisen aikainen hulevesien hallinta

Valuma-alueet

Pohjoiselta suunnittelualueelta valumavedet purkautuvat kahteen eri 3. jakovaiheen valuma-alueeseen; Katumajärven ja Sääjärvenojan valuma-alueeseen. Suurin osa suunnittelualueiden valumavesistä purkautuu viereiseen Katumajärven ja pieni osa pohjoisen alueen koillispuolelta Sääjärvenojan valuma-alueelle. Valuma-alueet on selvityksessä pilkottu pienemmiksi osavalmu-alueiksi kuvaamaan tarkemmin alueellista hulevesien johtumista. Eteläinen suunnittelualue on täysin Katumajärven valuma-alueella.

Vaikutukset hulevesiin ja hulevesien vaikutukset

Maankäytön muutosten myötä alueen hulevesivirtaamat kasvavat suhteellisen vähän. Hulevesien hallintaan riittävät tonttikohtaiset hallintamenetelmät. Kaavaan ei ole tarpeen varata erityisiä hulevesialtaita.

Tulevassa tilanteessa hulevedet käsitellään ja viivytetään suunnittelualueella. Suunnittelualueella suositellaan rakennuspaikkakohtaisessa hulevesien hallinnassa käytettävien menetelmiä, joissa hulevesiä imeytetään maaperään, kuten vettä läpäiseviä päällysteitä sekä biopidätysalueita. Suositellaan myös kiinteistölle hulevesien laadullisessa hallinnassa kiintoainetta erottelevia kaivoja ja suodatuspainanteita.

Rakentamisvaihe heikentää hulevesien laatua. Ennen imeytysratkaisuja hulevesiä voi johtua suunnittelualueelta eri suuntiin, joista oleellisimmat golfkenttien avo-ojien kautta Katumajärven. Rakentamisen aikana tulee huolehtia, ettei kiintoainekuormitus lisääny golfkenttien painanteissa tai vastaanottavassa vesistössä.

6.4 Ilmaan ja ilmastoon

Alueen sijainti olemassa olevan yhdyskuntarakenteen läheisyydessä mahdollistaa alueen toteuttamisen ilmastokestävästi. Tiivis kuntarakenne vaatii hajautunutta mallia vähemmän materiaaleja ja toimii resurssitehokkaammin. Alueet ovat helposti saavutettavissa liikenneverkon varrella. Alueille on myös jalankulku-pyörätieyhteydet. Valta-osa kaava-alueesta on maaperäolosuhteiltaan rakentamiselle soveliaista, mikä vähentää tarvetta ilmasto- ja rasittaville massansiirroille.

Resurssitehokkuuden kannalta on olennaista, millaiset välimatkat jätehuollon verkostolle muodostuu. Kaavassa on osoitettu keskitetyille jättepisteille paikka pohjoisen alueen sisääntulon yhteyteen.

Viherrakenteen säilyttäminen: Kaava sijoittuu golfkentän keskellä sijaitsevaan metsikköön, mikä mahdollistaa osittaisen olemassa olevan puuston ja viherrakenteen säilyttämisen. Tämä auttaa hiilinielujen säilyttämisessä ja vähentää alueen ekologista jalanjälkeä. Puiden siimeksessä olevat rakennukset myös tukevat mikroilmaston hallintaa, kuten viilentämistä kesäisin.

Rakennusmateriaalit ja hiilijalanjälki: Rakentaminen kuluttaa luonnonvaroja. Alumiinin, teräksen, muovien ja hiili-intensiivisen sementin tehokkaalla kiertotalouden mukaisella uudelleen käytöllä on mahdollista vähentää päästöjä. Asemakaavassa ohjataan kaavamääräyksellä panostamaan rakennusmateriaaleissa puuhun, joka hiiltä sitovana auttaa ilmastotavoitteiden saavuttamisessa. Puu on uusiutuva materiaali, joka sitoo hiiltä, mikä vähentää rakennusten elinkaaren aikaista hiilijalanjälkeä verrattuna esimerkiksi betonirakenteisiin. Tämä on merkittävä ilmastovaikutus, joka tukee vähähiilistä rakentamista.

Uusiutuvan energian käyttö: Kaava sallii erikseen uusiutuvaa energiaa hyödyntävät laitteet, kuten aurinkopaneelit ja lämpöpumput. Tämä edistää alueen omavaraisuutta energiantuotannossa ja vähentää riippu-

10.12.2024

vuotta fossiilisista polttoaineista, mikä pienentää kaava-alueen hiilidioksidipäästöjä. Asemakaava voi osaltaan tukea siirtymistä uusiutuviin energianmuotoihin. Alueella on mahdollista edesauttaa vähähiilistä ja resurssitehokasta yhdyskuntakehitystä.

Rakennusten sijoittelu: Rakennukset ovat sijoitettu viiteen ryppääseen, puiden siimekseen. Tämä vähentää lämpösaarivaikutusta ja parantaa energiatehokkuutta, koska puut tarjoavat luonnollista varjostusta ja tuulensuojaa. Sijoittelu myös vähentää ympäröivän metsän pirstoutumista, säilyttäen osittain alueen luonnollisen ekosysteemin.

Hulevesien hallinta: Alueella suositaan hulevesien imeytymistä mahdollistavia pintoja, mikä vähentää tulvariskiä ja lisää veden luonnollista kiertokulkua. Tämä tukee ilmastonmuutokseen sopeutumista, erityisesti liisääntyvien sademäärien ja rankkasateiden osalta, ja auttaa myös säilyttämään paikallista vesitasapainoa.

Kaavan toteutustapa on suunniteltu tukemaan ilmastotavoitteita ja ekologisesti kestävästä rakentamisesta, mikä vähentää alueen ilmastovaikutuksia.

Rakentamisen myötä pohjoisosan alueen maankäyttö muuttuu osittain puustoisesta alueesta rakennetuksi ympäristöksi. Kaavasuunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomiota rakennusten vähähiilisyyteen, energiatehokkuuteen ja vihreän infrastruktuurin säilyttämiseen. Lisäksi kaavan toteuttaminen tukee paikallisten palveluiden käyttöä, mikä voi vähentää pitkien matkaketjujen tarvetta ja siten edistää ilmastotavoitteita.

6.5 Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavan rakentumisella on vaikutuksia alueen kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin, rakentamisen aikana välillisesti myös laajemmalti, rakentamiseen muualta tarvittavien resurssien kautta. Eteläinen alue on jo puoliaksi rakennettua aluetta. Alueilla ei ole luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen merkittäviä arvoja, joten vaikutukset ovat suhteellisen vähäiset.

6.6 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Alueille rakentuu sekä vakituksia asuntoja että loma-asuntoja, jotka molemmat tukevat ja täydentävät olemassa olevaa aluerakennetta ja virkistyspalvelujen aluetta. Erityisesti loma-asuntojen arvioidaan istuvan luontevasti alueen nykyiseen käyttötarkoitukseen, mutta myös vakituiset asunnot sopivat kokonaisuuteen. Rakentaminen tiivistää Vanajanlinnan aluetta matkailu- ja virkistyspalvelujen alueena ja vahvistaa yhdyskuntarakenteen eheyttä muuttamatta sen luonnetta.

Lisärakentaminen parantaa olemassa olevien palvelujen saavutettavuutta ja kannattavuutta, mikä osaltaan tukee alueen kehittymistä monipuolisena matkailu- ja virkistyskohteena. Vakituisten asuntojen määrän arvioidaan pysyvän maltillisena, mikä mahdollistaa alueen matkailupainotteisen identiteetin säilymisen.

6.7 Yhdyskunta- ja energiatalouteen

Ennen kaavan hyväksymistä laaditaan kaupungin ja Linna Golf Oy:n kesken maankäyttösopimus. itse alueen rakentamiskustannukset eivät siten tule rasittamaan kaupungin taloutta. Vakituisten asumisen sallimiseen liittyen on kuitenkin huomioitava, että kunnalla on merkittävä rooli sote-uudistuksen jälkeenkin mm. näissä tehtävissä:

- Osaamisen ja kulttuurin edistäminen
 - Koulutus (varhaiskasvatus, esi- ja perusopetus, lukiokoulutus, ammatillinen koulutus)
 - Vapaa sivistystyö
 - Taide-, kulttuuri- ja kirjastopalvelut
 - Liikuntapalvelut
 - Nuorisopalvelut
- Elinympäristön kehittäminen
 - Maapolitiikka
 - Tieverkot, kaavoitus, liikenne
 - Vesi- ja jätehuolto

10.12.2024

- Ympäristönsuojelu
- Rakennusvalvonta ja asuntotoimi
- Elinvoiman edistäminen
 - Vetovoimaisuus
 - Työttömyyden ehkäisy
 - Elinkeinopolitiikka (yritysneuvonta, yritystontit, alueen markkinointi)
 - Kotouttaminen
- Paikallisen identiteetin ja demokratian edistäminen
 - Monipuoliset osallistumismahdollisuudet
 - Yhteisöllisyys
 - Kansalaisjärjestöjen toimintamahdollisuudet
 - Viestintä ja vuorovaikutus
 - Asukkaiden omaehtoinen toiminta

Uudet loma-asukkaat ja vakituiset asukkaat tuovat alueelle myynti- ja verotuloja, mitkä tukevat julkisen talouden kestävyyttä ja mahdollistavat investoinnit infrastruktuuriin ja palveluihin.

6.8 Liikenteeseen

Liikennejärjestelmä ja liikenteen suuntautuminen

Kaava-alueen liikennemäärät kasvavat toteutuksen myötä, ja kaikki uuden maankäytön ajoneuvoliikenne suuntautuu Vanajanlinnantielle. Liikennetuotos on noin 100 autoa vuorokaudessa.

Loma- ja vakituisen asutuksen liikennetuotoksessa on eroja. Loma-asutus tuottaa satunnaista ja kausiluonteista liikennettä, joka painottuu saapumis- ja lähtöpäiviin. Vakituisen asutuksen liikenne on päivittäistä ja tasaisempaa, liittyen työ-, koulu- ja asiointimatkoihin. Vakituisen asumisen liikennetuotos on suurempi.

Eteläisellä osa-alueella liikenteelliset vaikutukset ovat vähäisiä rakentamisen vähäisen määrän vuoksi, vaikka alue toteutuisi vakituisen asumisen alueena. Pohjoinen osa-alue liittyy liikenneverkkoon pohjoiskärjen kautta, ja liikenne suuntautuu pääosin keskustaan, mikä vähentää vaikutuksia Vanajanlinnan aluekokonaisuuteen.

Liikenteen sujuvuus, toimivuus ja turvallisuus sekä kävely ja pyöräily

Suurimmat haasteet liikenteen sujuvuudelle ja toimivuudelle kohdistuvat pohjoisen osan Vanajanlinnantien liittymään. Liittymän näkymät ovat suhteellisen hyvät, ja se sijaitsee tasaisella paikalla. Liittymä ei kuitenkaan sisälly kaava-alueeseen.

Vanajanlinnantien varrella on erotettu jalankulku- ja pyörätie, joka parantaa merkittävästi liikenneturvallisuutta. Tien valaistus on myös hyvä.



Kuva 42: Liittymä Vanajanlinnantielle. Pohjoiselle suunnittelualueelle käännetään risteyksessä oikealle.

10.12.2024

Joukkoliikenne

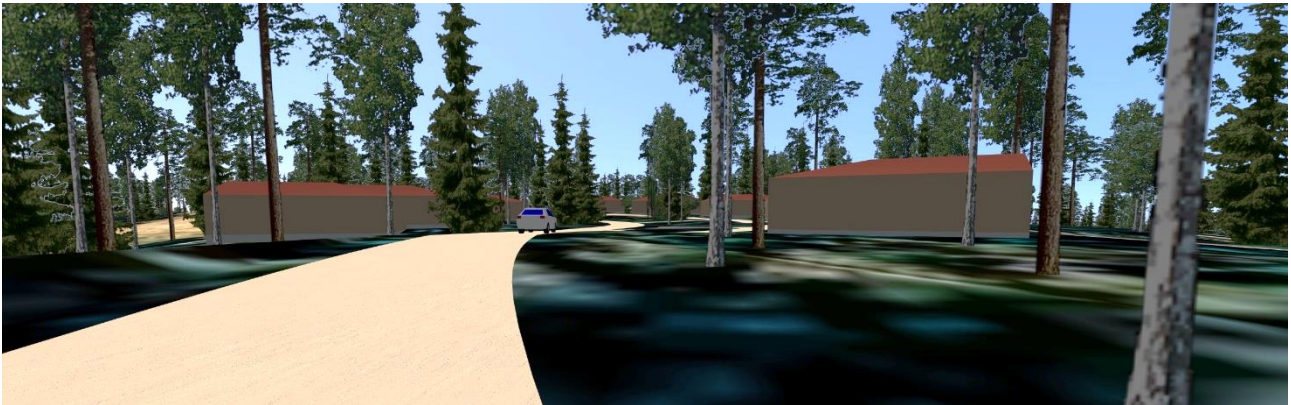
Vanajanlinnantiellä ei ole joukkoliikennettä. Lisääntyvä vakituinen asutus luo osaltaan painetta laajentaa joukkoliikenneverkkoa.

6.9 Kaupunkikuvaan

Vaikutus kaupunkikuvaan on vähäinen, koska lisärakentaminen sijoittuu maisemassa kasvillisuuden sekaan suojapuuston taakse.

6.10 Maisemaan

Kaavaluonnoksesta on laadittu virtuaalimalli, joka antaa käsityksen rakentamisen mittakaavasta ja näkymistä.



Kuva 43: Näkymä virtuaalimallista, pohjoinen alue, sis. kulkuväylä



Kuva 44: Virtuaalimallinäkymä Kettukallion suunnasta etelästä



Kuva 45: Virtuaalimallinäkymä Vanajanlinnantieltä

10.12.2024



Kuva 46: Virtuaalimallinäkömä lintuperspektiivistä, koillisesta



Kuva 47: Virtuaalimallinäkömä lintuperspektiivistä, etelästä

10.12.2024

Kaavan rakentamista ohjaavilla määräyksillä tavoitellaan ilmettä, joka voisi olla oheisen kuvan kaltainen:



Kuva 48: Visiokuva tavoitellusta ilmeestä. Lähdekuva: Honkatalot

Ehdotusvaiheen palautteen johdosta kaavan istutuksia ja kasvillisuutta koskevaa kaavamääräystä tarkennettiin muotoon:

”Alueella sijaitseva hyväkuntoinen puusto tulee säilyttää. Puustoa voidaan harventaa ainoastaan rakennusten ja kulkureittien kohdalla ja vähäisesti näkymien avaamiseksi golfkentälle. Jäljelle jäävän puuston elinolosuhteet on varmistettava siten, ettei kaatumisvaaraa ei synny. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on esitettävä suunnitelma kaadettavista puista sekä muista kasvillisuuteen kohdistuvista toimenpiteistä.”

Hyväkuntoisen puuston säilyttäminen varmistaa, että alueen luonteelle ja visuaaliselle ilmeelle tärkeät elementit, kuten luonnonmukaiset näkymät ja vihreä ympäristö, säilyvät. Määräys estää laajamittaiset hakkuut ja varmistaa, että alue säilyy yhtenäisenä ja esteettisesti miellyttävänä osana ympäröivää maisemaa. Puuston harventaminen näkymien avaamiseksi golfkentälle tuo tarkkaan harkittuja visuaalisia aukkoja maisemaan. Tämä mahdollistaa toimintojen esille tuomisen rikkomatta maiseman kokonaisuutta. Jäljelle jäävän puuston elinolosuhteiden turvaaminen takaa, että alue pysyy pitkällä aikavälillä vehreänä ja terveenä, mikä edistää viihtyisyyttä ja luonnonmukaisuutta. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä vaadittava suunnitelma kasvillisuudesta takaa, että toimenpiteet ovat hallittuja ja maiseman kannalta kestäviä. Määräyksen tarkentaminen lisää maiseman suojelun varmuutta ja luo tasapainoa rakentamisen ja ympäristön säilyttämisen välillä.

10.12.2024

6.11 Kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

6.11.1 Eteläinen osa

Eteläisen alueen osalta Pukinpuisto toimii näkymää sovittelevana elementtinä kohti Vanajanlinnaa. Korttelia 1 koskien on annettu kaavamääräykset:

- *”Rakennukset tulee tehdä kattokaltevuuden, värityksen ja mittasuhteiden osalta maisemaan soveltuvalla yhtenäisellä tavalla Vanajanlinnan kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokkaan miljöön suunnasta nähtynä”*
- *”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. Rakennuslupan yhteydessä on esitettävä puustokartoitukseen perustuva suunnitelma kaadettavista ja säilytettävistä puista”*

Eteläinen osa-alue on yleiskaavassa määritellyn kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennetun alueen ulkopuolella, joten sillä ei ole välittömiä vaikutuksia siihen. Se sijaitsee kuitenkin kartanomiljööön ja golfkentän avoimen maisematilan laidalla siten, että se vaikuttaa alueen maisemakuvaan. Maisemavaikutuksia on arvioitu kaavarunkotyöhön 2009 liittyneessä [maisemaselvityksessä](#).

Kaava-alueesta ja suunnitelluista rakennuksista oli 2009 kaavoituksen yhteydessä tehty 3D-malli ArchiCAD 11 -ohjelmalla. Rakennettavan kokonaisuuden maisemallisia vaikutuksia oli selvitetty mallista tehdyillä visuaalisoinneilla.



NÄKYMÄ VANAJANLINNANTIETÄ



HAVAINNEKUVA VANAJANLINNANTIETÄ

Kuva 49: Maisemavaikutuksia kartanon ydinalueen suunnasta ja Vanajanlinnantieltä havainnollistanut valokuva ja 3D-visualisointi 2009 (voimassa olevan asemakaavan selostus, Arkkitehtitoimisto Havas Rosberg Oy).

Kappolan alueen asemakaavaluonnoksen määräyksiä eteläisen alueen osalta alueellinen vastuumuseo piti lausunnossaan hyvinä.

10.12.2024

6.11.2 Pohjoinen osa

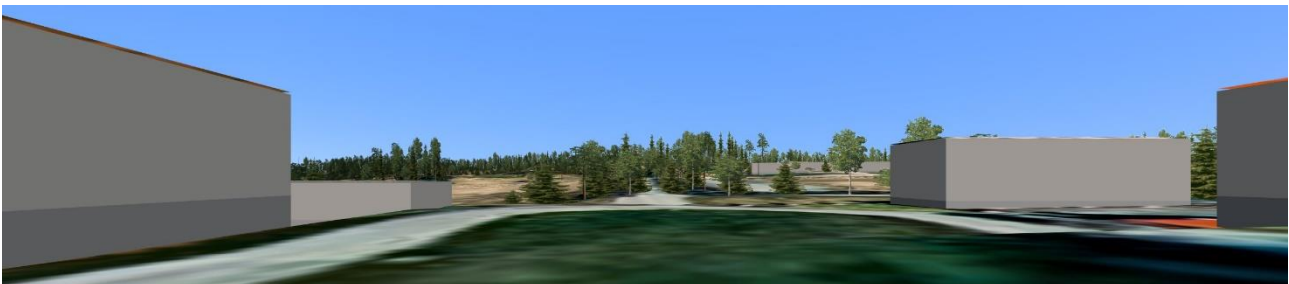
Pohjoiselta alueen eteläosaan on alueen korkeimmalle kohdalle mahdollistettu kaavaehdotuksessa 500 kem²:n rakennusoikeus. Eteläkärkeen osoitettua rakentamista alueellinen vastuumuseo piti luonnosvaiheen lausunnossaan korkeana. Alueen maastonmuodon huomioon ottaen 500 neliön rakennuksen arvioitiin mahdollisesti näkyvän RKY-kohde Vanajanlinnalle.

Rakennuksen kerroskorkeus rajataan kaavaehdotuksessa enintään kahteen. Rakennuksissa voi varsinaisen kerroksen lisäksi olla joko kellari tai ullakko, mutta ei molempia samanaikaisesti.

Eteläkärjen rakennuksen näkymistä Vanajanlinnaan on tutkittu alueesta tehdyllä 3d-mallinnuksella. Ilman puustoa näköyhteys on.



Kuva 50: Näkymä Vanajanlinnan pihalta kohti pohjoisen alueen eteläkärjen rakennusta ilman puustoa. Suora näköyhteys on.



Kuva 51: Sama näkymä Vanajanlinnan pihalta kohti pohjoisen alueen eteläkärjen rakennusta. Malliin on lisätty laserkeilaukseen pohjautuva puustotieto. Rakennus peittyi.



Kuva 52: Suurennotukset kuvista, nuoli osoittaa uudisrakennuksen paikan. Vasemmalla malli ilman puustoa, oikealla puuston kanssa.

Mallin puuston sijoittuminen ja korkeus perustuu Maanmittauslaitoksen valtakunnalliseen laserkeilausaineistoon. Laserkeilausaineisto on maanpintaa ja maanpinnalla olevia kohteita kuvaava kolmiulotteinen pistemäinen aineisto. Jokaisella pisteellä on x, y ja z koordinaattitieto ja se on luokiteltu esim. maanpinnan ja korkeamman kasvillisuuden osalta. 3d-malli käyttää puuston esittämiseen laseraineiston puustoa esittäviä pisteitä harvennettuna. Lisätietoa laseraineistosta on MML:n sivulla <https://www.maanmittauslaitos.fi/kartat-ja-paikkatieto/aineistot-ja-rajapinnat/tuotekuvaukset/laserkeilausaineisto-05-p>.

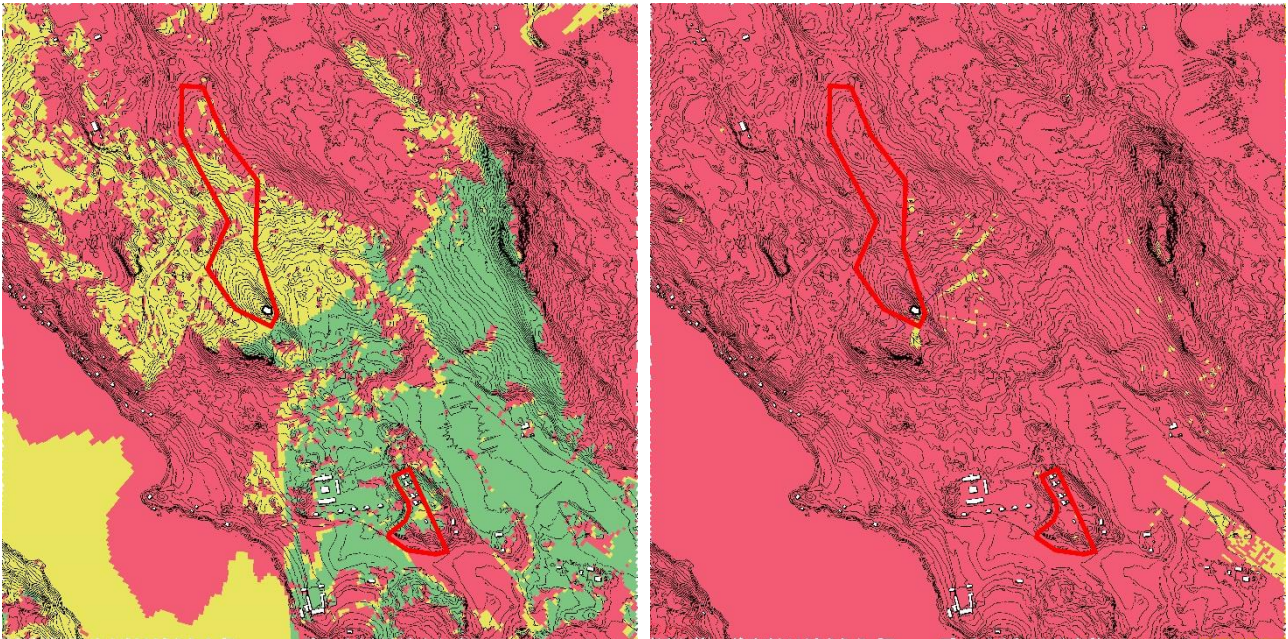
10.12.2024

Näkyvyyksmallinnus (ZVI)

Pohjoisen alueen eteläosaan korkeimmalle kohdalle sijoittuvan rakennuksen näkyvyyttä ympäristöön on tutkittu AutoCAD Civil2d 2020 – ohjelman Visibility Check / Zone of Visual Influence – työkalulla. Ohjelmalla määritellään tarkasteltavan kohteen sijainti ja korkeus maastomallin pinnasta. Ohjelma laskee, miten kohde näkyy ympäristöönsä. Alueet, joihin kohde näkyy kokonaan, esitetään vihreällä. Alueet, joihin kohde näkyy osittain, esitetään keltaisella. Alueet, joihin kohde ei näy, esitetään punaisella.

Alla olevista kuvista vasemmanpuoleinen mallinnus on tehty pelkällä maanpinnalla, oikeanpuoleiseen maastomalliin on laskettu mukaan myös puustopisteet. Ilman puustoa tehty mallinnus vasemmalla osoittaa kohteen näkyvän erityisesti kaakon ja etelän suuntaan. Kuvassa on todettavissa näkyminen Vanajanlinnalle, minkä myös havainnekuvat edellisellä sivulla osoittavat.

Oikealla olevassa mallinnuksessa puuston kanssa puusto estää kohteen näkymisen ympäristöön.



Kuva 53: Näkyvyyksmallinnus. Vasemmalla ilman puustoa, oikealla puuston kanssa.



Kuva 54: Näkymä (@GoogleMaps) Vanajanlinnan pihasta kohti pohjoisen alueen eteläosan rakennusta.

Kohteen ja Vanajanlinnan välillä on niin paljon puustoa, että on epätodennäköistä, että näköyhteyttä syntyisi lehdettömäkään aikaan.

10.12.2024

6.12 Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

Alueelle osoitetaan kaavalla pääasiassa loma-asumista, mutta mahdollistetaan myös vakituinen asuminen. Toteutumisen ja lisääntyvän loma- ja vakituisen asujaimiston myötä elinkeinoelämän asiakaskunta kasvaa, millä todennäköisesti on positiivinen vaikutus toimivan kilpailun kehittymiselle.

6.13 Ympäristön häiriötekijät

Alueiden ympäristössä ei ole varsinaisia häiriötekijöitä. Pohjoista alueen osaa ympäröi viisi golfväylää. Rakennukset sijoittuvat lyöntisuuntaan nähden vasemmalle puolelle, mikä turvallisuuden kannalta hyvä asia, sillä useimpien harrastepelaajien huonot lyönnit kaartavat oikealle.

6.14 Nimistö

Kaavassa ei osoiteta uusia katuja tai puistoalueita.

7 KAAVAN SUHDE YLEISKAAVAAN

Yleiskaavan tavoitteet	Asemakaavan vastineet
Matkailupalvelujen alue (RM): Alue varataan matkailulle ja siihen liittyville toiminnoille. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee vaalia maiseman ominaispiirteitä ja turvata merkittävien luonto- ja kulttuuriarvojen säilyminen.	Asemakaavassa korttelialueet on osoitettu "Loma-asuntojen korttelialueiksi, jonne voi sijoittaa myös vakituista asumista". Suunnittelussa ja rakentamisessa ohjataan maiseman ominaispiirteiden vaalimiseen. Kaava ei uhkaa merkittävien luonto- ja kulttuuriarvojen säilymistä
Yleismääräys: Rakennettavaksi merkityt alueet on tarkoitettu asemakaavoitettaviksi. Alueille voidaan kaavoittaa muitakin kuin pääkäyttötarkoituksen mukaisia toimintoja, mikäli ne sopivat alueen luonteen eikö niistä aiheudu haittaa pääkäyttötarkoituksen mukaiselle käytölle. Alueiden toteuttamisessa tulee varmistaa viihtyisä, turvallinen ja esteettisesti laadukas ympäristö niin autoilijan, pyöräilijän kuin jalankulkijankin näkökulmasta.	Loma- ja vakituisen rakentamisen ulkoiset erot ovat vuosikymmenien mittaan kaventuneet ja ero on nykyään vaikeasti havaittavissa ulospäin. Molemmissa korostuvat laadukas ja viihtyisä asuminen, rakenteet ovat ulkoisesti samankaltaisia. Vakituinen asuminen tuo alueelle ympärivuotista vakautta, mikä edistää alueen palveluiden kehittymistä ja ylläpitoa. Loma- ja vakituisen asumisen sekoittumisessa voi ajoittain olla haasteita elämisen rauhan suhteen. Alue ei kuitenkaan ole luonteeltaan huvipainotteinen, joten ongelmia ei pidetä todennäköisinä. Sekä vakituisen että loma-asumisen mahdollistaminen antaa alueelle joustavuutta elää kysynnän mukaan.
Ulkoilureittiyhteys: Pohjoisella kaava-alueella on osoitettu ulkoilureitti, jonka tavoitteena on säilyttää yhteys itäosan metsiin.	Ko. ulkoilureitti säilyy lähes ennallaan, ainoastaan vaihtoehtoinen kävelyreitti poistuu lyhyeltä matkalta. Vanajanlinnan alueelta on hiekkateitä pitkin jokaisen oikeudella kulkuyhteys itäpuolen metsäalueelle. Nykyiseen yleiskaavaan merkitty ulkoilureitti ei ole pääreitti, eikä itäpuolella ole mitään laajempaa retkeilyreittiä mihin se yhtyisi. Golfkentän ollessa auki ko. reitillä ei kenenkään ulkopuolisen pitäisi turvallisuussyistä kävellä.

10.12.2024

Yleiskaavan tavoitteet	Asemakaavan vastineet
Hulevesien hallinta: <i>Asemakaavoituksessa tulee osoittaa alueellisille hulevesien hallintajärjestelmille soveltuvat sijoituspaikat ja mitoitus sekä ohjeistaa kortteli- ja/tai tonttikohtaista hulevesien hallintaa. Asemakaavoituksessa hulevesiselvitykset tulee laatia valuma-alueitasoisesti.</i>	Asemakaavoituksen yhteydessä on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma. Hallintasuunnitelmassa ei esitetä tarvetta suurempien kosteikkojen tai pidätysaltaiden merkitsemiseen itse kaava-alueelle. Suunnitelman pohjalta on annettu asemakaavassa rakennuspaikkoja koskevat hulevesien hallintaa koskevat määräykset. Alueen valuma-alueet on selvitetty.

Asemakaava on yleiskaavan pääperiaatteiden mukainen.

8 KAAVAN SUHDE VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN

Alueella on oikeusvaikutteinen yleiskaava. Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin on seuraava:

8.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Kaava edistää osaltaan koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyvin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta ja tukee eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.

Kaava luo osaltaan edellytyksiä elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asutustuotannolle. Kaavassa ei osoiteta erityisesti elinkeino- ja yritystoiminnalle alueita, mutta mm. asutustuotannon kautta se tukee niitä.

Alue tukeutuu ensisijaisesti jo olemassa olevaan rakenteeseen ja tukee siten edellytyksiä vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle.

8.2 Tehokas liikennejärjestelmä

Kaava tukeutuu olevaan liikenneverkkoon tehostaen sen käyttöä.

8.3 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Rakentaminen sijoittuu maastossa korkeimmille kohdille, mitä tukee varautumista sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin hulevesien osalta. Rakentaminen ei sijoitu tulvavaara-alueille. Alueella tai sen läheisyydessä ei ole onnettomuusriskejä aiheuttavia toimintoja tai melulähteitä. Pohjoista alueen osaa ympäröi viisi golfvälä. Rakennukset sijoittuvat lyöntisuuntaan nähden vasemmalle puolelle, mikä turvallisuuden kannalta hyvä asia, sillä useimpien harrastepelaajien huonot lyönnit kaartavat oikealle.

8.4 Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Itse alueilla ei ole valtakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristöjä tai luonnonperintöarvoja. Etäisyys valtakunnallisesti arvokkaaseen Vanajanlinnan kulttuuriympäristökohteeseen on riittävä. Alueen luontoarvot on selvitetty ja niiden säilyminen on otettu huomioon. Alueella on riittävästi virkistyskäyttöön soveltuvia alueita ja viheralueverkosto. Alueella on mahdollista toteuttaa bio- ja kiertotaloutta sekä edistää luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Alueen ympäristöön jää yhtenäistä metsäaluetta.

8.5 Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Alueella on väljyyttä uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.

Kaava on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen.

9 KAAVAN SUHDE MAAKUNTAKAAVAAN

Kts. maakuntakaavan tavoitteet, sivu 35.

Kaavassa on otettu huomioon alueen oleva kulttuuriympäristö. Kaava ei heikennä Natura 2000 -verkoston perusteena olevia luonnonarvoja. Metsien hoito ja käyttö perustuu voimassa olevaan metsälainsäädäntöön. Alueen suunnittelussa on turvattu olevat reitistöt ja virkistysalueet sekä niiden maisema- ja ympäristöarvot.

Kaava ei ole ristiriidassa maakuntakaavan kanssa.

10.12.2024

10 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

10.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavaa voi toteuttaa sen saatua lainvoiman. Rakennushankkeet edellyttävät rakennuslupien lisäksi tarvittavan kunnallistekniikan rakentamista (vesi, viemäri, sähkö, kulkureitit, jätehuolto). Toteuttamisen aikataulu on sidoksissa kysyntään.

Toteutuksessa on pyrittävä ottamaan huomioon ympäristön kestävyden periaatteet, kuten energiatehokkuus, ympäristöystävälliset materiaalit ja liikenteen sujuvuus.

10.2 Istutuksista

Hämeenlinnan rakennusjärjestyksen mukaisesti tontit on pidettävä niiden käyttötarkoituksen ja ympäröivän alueen maankäytön edellyttämässä asianmukaisessa kunnossa. Tontti on liitettävä ympäröivään maisemaan tarvittaessa sopivin istutuksin.

Eteläisellä osa-alueella suositellaan säilytettävän luonnontilainen metsäkaista rakennusten ja naapuritontin rajan välillä niin, että puuston leveys rakennuksesta rajalle olisi vähintään 20 metriä. Tämä täydentäisi kaavakartalla määritettyä istutettavaa aluetta ja tukisi alueen maisemallisia arvoja.

10.3 Aitaaminen

Hämeenlinnan rakennusjärjestyksen mukaisesti tonttien rajoille saa istuttaa tai rakentaa aidan. Ympäristöä häiritsevien ulkovarastojen ympärille on istutettava tai rakennettava aita. Raja-aidaksi katsotaan korkeuttaan lähempänä rajaa oleva aita.

Aidan on materiaaliltaan, korkeudeltaan, muodoltaan ja väriltään sopeuduttava ympäristöön. Piikkilanka-aita on kielletty. Aidasta ei saa aiheutua kohtuutonta haittaa naapurille. Lupaa eivät edellytä seuraavat tonttien väliset raja-aidat, jos tonttien omistajat tai haltijat sopivat asiasta keskenään:

- Kasvillisuusaita. Istutettava aita on sijoitettava tontille siten, että sen oksisto ja juuristo täysikasvuiseenkin pysyvät omalla tontilla, ellei naapurin kanssa ole toisin sovittu.
- Enintään 1,5 m korkea rakenteellinen aita tai tukimuuri

10.4 Turvallisuus

Pohjoista alueen osaa ympäröi viisi golfväylää. Rakennukset sijoittuvat lyöntisuuntaan nähden vasemmalle puolelle, mikä turvallisuuden kannalta hyvä asia, sillä useimpien harrastepelaajien huonot lyönnit kaartavat oikealle. Harhalyöntien mahdollisuus on suojapuustosta huolimatta silti hyvä ottaa mahdollisuuksien mukaan huomioon myös talojen ja terassien suunnittelussa.

10.5 Sammutusvesihuolto

Vesihuoltoverkoston osalta tulee ottaa huomioon kunnan velvollisuudet järjestää sammutus- ja pelastustoimien turvaamiseksi pelastustoimen käyttöön soveltuvia maapaloposteja ja/tai sammutusvesiasemia tai luonnon sammutusvedenottopaikkoja (Pelastuslaki 379/2011; 30 §) pelastusviranomaisten antamien ohjeiden mukaisesti.

Sammutusveden järjestämistä koskevat ehdot tulee välittää tiedoksi kunnan vesihuollosta vastaavalle toimijalle. Vesihuoltolaitoksen tulee lisäksi toimittaa tiedot alueelliselle pelastuslaitokselle liitettäväksi sammutusvesisuunnitelmaan.

10.12.2024

10.6 Hulevedet

Rakennusvaihe

Rakennusvaihe vaikuttaa hulevesien laatuun. Hulevedet laskevat useaan eri suuntaan, joista oleellimmat golfkenttien avo-ojien kautta Katumajärveen. Rakentamisen aikana pitää ottaa huomioon, ettei kiintoainekuormitus lisääny golfkenttien painanteissa tai vastaanottavassa vesistöissä. Rakennusvaiheen hallintamenetelmät tulee suunnitella tapauskohtaisesti. Lisäohjeita on kaavaselostuksen liitteenä 3 olevassa erillisessä Hulevesiraportissa.

Toiminnanaikainen käsittely alueella

Tulevassa tilanteessa hulevedet käsitellään ja viivytetään suunnittelualueella. Rakennuspaikkakohtaisessa hulevesien hallinnassa suositellaan menetelmiä, joissa hulevettä imeytetään maaperään, kuten vettä läpäisevien päällysteiden ja biopidätysalueiden käyttöä. Lisäksi hulevesien laadullisessa hallinnassa suositellaan kiinteistöille kiintoainetta erottelevia kaivoja ja suodatuspainanteita. Hulevesiä ei saa missään tilanteessa johtaa naapuritonteille.

Hallintasuunnitelmassa ei nähdä tarvetta suurten kosteikkojen tai pidätysaltaiden merkitsemiseen kaava-alueelle. Suunnittelualue kuuluu laajempaan valuma-alueeseen, joten hulevesien vaikutukset tulee huomioida erityisesti Nautalammin ja Katumajärven purkupisteissä. Katumajärven ollessa suosittu virkistyskohde on tärkeää kiinnittää erityistä huomiota rakennusaikaiseen hulevesien hallintaan.

Lisäohjeita löytyy kaavaselostuksen liitteenä 3 olevasta erillisestä Hulevesiraportista.

10.7 Rakentamisen yhteydessä havaittavat mahdolliset arkeologiset kohteet

Jos kaavaprosessin yhteydessä saadaan tietoa tai havaintoja mahdollisista arkeologisista kohteista, esimerkiksi kiviroykkiöistä tai maakuopista, tulee niistä viipymättä olla yhteydessä alueelliseen vastuumuseoon.

10.8 Rakentamisen vaikutus naapurikiinteistöjen rakennusoikeuteen

Asemakaavassa alueelle osoitetun rakennusoikeuden määrällä ei ole vaikutusta rajanaapureiden kiinteistöjen rakennusoikeuteen.

10.9 Toteutuksen seuranta

Kaupunki valvoo alueen toteutumista asemakaavan mukaisesti rakennuslupien kautta.

10.12.2024

11 VIITTAUKSET

- FCG, 2024. *Vanajanlinnan hulevesien hallintasuunnitelma*, s.l.: s.n.
- Hyvärinen, E. J. A. K. E. U. A. & L. U.-M. (., 2019. Helsinki: Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus.
- Kontula, T. & R. A. (., 2018. *Suomen luontotyyppien uhanalaisuus 2018. Luontotyyppien punainen kirja – Osa 2: luontotyyppien kuvaukset*, Helsinki: Suomen ympäristökeskus ja ympäristöministeriö.
- liitto, H., 2024. 1. *Vaihemaakuntakaava*. [Online]
Available at: <https://hameenliitto.fi/alueidenkaytto-ja-saavutettavuus/aluesuunnittelu/maakuntakaava-2040/vaihemaakuntakaava/>
- Rakennustieto Oy, 2016. *RT 98-11214*. s.l.:Rakennustietosäätiö RTS.
- Rytteri, T. K. M. & L. R., 2012. *Suomen uhanalaiset kasvit*. s.l.:Tammi.
- Vasko, V., 2023. *Hämeenlinnan Kappolan lepakkoselvitys vuonna 2023*, s.l.: Faunatica.
- Vesakoski, V., 2024. *Kappolan alueen asemakaavan lajiselvitys: Hämeen kylmäkukka ja Kangasvuokko*, s.l.: FCG.

FCG Finnish Consulting Group Oy