

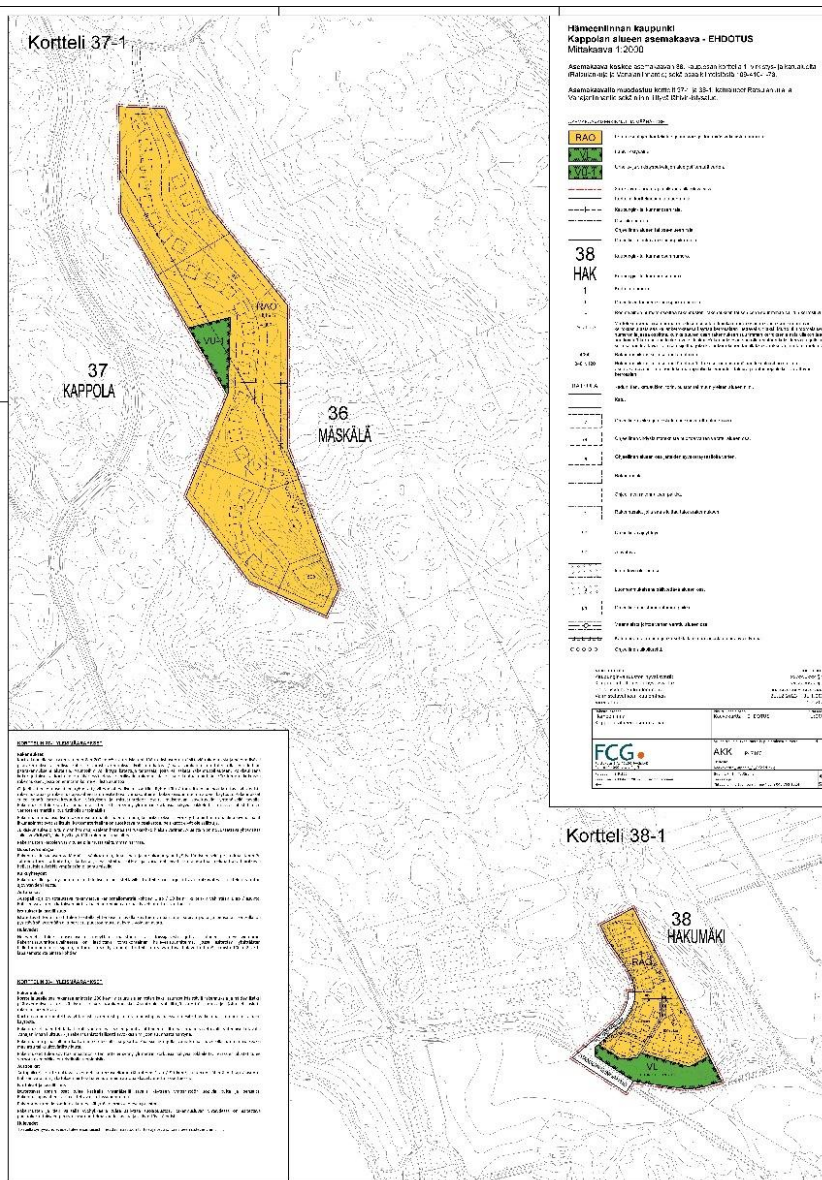
# Kappolan alueen asemakaava ja asemakaavan muutos

## Vuorovaikutusraportti

### HANKE

Asemakaavoitus koskee Linna Golfin kentän keskellä olevaa metsäistä harjannetta (osa kiinteistöstä 109-410-1-73) ja Ratsulankujan varressa olevan asemakaavan nro 2432 aluetta. Asemakaavalla pyritään muodostamaan loma-asuntokorttelit, joka sallii myös vakituisen asumisen.

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



Kuva 1: Kaavaehdotus

## EHDOTUSVAIHEEN KUULEMINEN

Kaupunkirakennelautakunta päätti asettaa kokouksessaan 18.9.2024 ehdotuksen nähtäville (MRA 27 §).

9.9.2024 päivätyn kaavaehdotuksen nähtäville panosta kuulutettiin Hämeenlinnan Kaupunkiutisissa 2.10.2024.

Nähtävilläoloaika oli 3.10.2024 – 1.11.2024.

### Lausuntopyynnöt

Viranomaisille lähetettiin lausunto-/ kannanottopyyntö. Lausuntopyynnön sai ottaa tiedonantona, mikäli mitään erityistä lausuttavaa ei olisi. Pyynnöt lähetettiin:

- Hämeen ELY-keskus
- Hämeenlinnan kaupungin museo
- Hämeen liitto
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Elenia Verkko Oy
- HS-Vesi Oy
- Katumajärven suojeluyhdistys
- kaupungin eri yksiköt

Palaute pyydettiin jättämään mieluiten sähköpostilla kaupunkirakenne@hameenlinna.fi tai marja.suutari@hameenlinna.fi 1.11.2024 mennessä.

Asemakaavaehdotus ja kaavan valmisteluaineisto olivat esillä kaupungin internet-sivuilla [www.hameenlinna.fi/kaavat](http://www.hameenlinna.fi/kaavat).

### Kirjeet

Rajanaapureille lähetettiin kirjeet. Valmisteluvaiheessa mielipiteen jättäneet saivat kirjeen mukana ehdotuskarttapienennöksen lisäksi myös valmisteluvaiheen vuorovaikutusraportin.

Asiakirjoihin oli mahdollista tutustua kaupungin internet-sivuilla [www.hameenlinna.fi/kaavoitus](http://www.hameenlinna.fi/kaavoitus) - Kappolan alue Linna Golf sekä palvelupiste Kastellissa Wetterhoffinkatu 2.

Mahdolliset kirjalliset muistutukset pyydettiin osoittamaan kaupunkirakennelautakunnalle ja toimittamaan sähköpostitse kaupunkirakenne@hameenlinna.fi tai osoitteella Hämeenlinnan kaupunki, Kaupunkirakennepalvelut, Wetterhoffinkatu 2, 13100 Hämeenlinna 1.11.2024 klo 16.00 mennessä.

## **PALAUTE**

Palautteena saatiin 3 lausuntoa ja 2 muistutusta.

Hanke .....	1
Ehdotusvaiheen kuuleminen .....	2
Palaute .....	3
Lausunnot.....	4
Katumajärven suojeluyhdistys.....	4
Alueellinen vastuumuseo .....	6
Hämeen liitto .....	6
ELY-keskus.....	7
Muistutukset .....	11
Yksityishenkilö A .....	11
Yksityishenkilöt B.....	12
Toimenpiteet palautteen johdosta .....	13

Palautteista on poimittu raporttiin oleellinen osa.

Yksityishenkilöiden henkilö- ja osoitetiedot on poistettu.

## LAUSUNNOT

### KATUMAJÄRVEN SUOJELUYHDISTYS

Katumajärven suojeluyhdistys ry haluaa Kappolan asemakaavan valmisteluvaiheessa tuoda esille huolensa ilmastonmuutoksen myötä lisääntyvien rankkasateiden aiheuttamasta riskistä Katumajärvelle. Mielestämme Kappolan asemakaavoituksen yhteydessä on tärkeää tarkastella koko lähivaluma-alue (Kappolan kaava-alue ja kaava-alueen ja järven väliin jäävä alue) jotta estetään hule- ja tulvavesien huuhtoutuminen Katumajärveen.

Sademäärien on ennustettu nousevan ilmastonmuutoksen myötä 8–20 prosenttia vuoteen 2085 mennessä ja rankkasateiden voimistuvan. Rankkasateiden voimistuminen lisää eroosioriskiä ja valunnan mukana valuma-alueelta vesiin pääsevien ravinteiden ja kiintoainesten määrää. Tämä voi edelleen johtaa rehevöitymiseen ja samentumiseen vesistöissä ja sinileväkukintojen yleistymiseen (Tallinen, 2020, ss. 3–5).

Suojeluyhdistys on yhteistyökumppaneineen tehnyt työtä vuosikymmeniä järven ravinnekuormituksen pienentämiseksi ja hyvän ekologisen tilan saavuttamiseksi. Tehdyn työn tulokset ovat alkaneet näkyä järven tilan kääntymisenä parempaan suuntaan. Järviveden ravinnepitoisuudet (fosfori, typpi) ovat alentuneet vähäravinteisen järven tasolle.

Hyvän kehityksen varmistamiseksi suojeluyhdistyksellä on käynnissä kolmivuotinen ELY-rahoitteinen Pro Katumajärvi-hanke (HAMELY/2278/2023), jonka tarkoituksena on vähentää järven ulkoista ravinnekuormitusta valuma-alueelta. Tavoitteena on rakentaa kolme uutta uppopuupuhdistamo järveen laskeviin ojiin, joista yksi on suunnitteilla Petäjähärjunojaan.

Katumajärven suojeluyhdistys ehdottaa, että Kappolan alueen asemakaavoituksen yhteydessä laaditaan kokonaisvaltainen suunnitelma lähivaluma-alueelta järveen laskeviin ojiin, joihin rakennetaan järven ja golf-kentän väliselle maa-alueelle tulvavesiä pidättäviä rakenteita (esim. kosteikkoja, pidätysaltaita). Tällaisia ojia ovat mm golf-kentän väylien 15 ja 18 läpi kulkevat ojat. Suojarakenteilla voidaan estää tulvavesien ajautuminen suoraan Katumajärveen ja vähentää ravinnekuormitusta. Osana suunnitelmaa toimii myös kaupungin alueella sijaitsevan Petäjähärjunojan laskeutusaltaaseen suunniteltu uppopuupuhdistamo, johon on jo saatu kaupungin suostumus.

#### Vastine:

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

Asemakaavan liitteenä on kaavaa varten laadittu valuma-alueitasoinen hulevesien hallintasuunnitelma. Suunnitelmassa on yleissuunnitelmatasolla esitetty alueen hulevesien johtaminen, hallintamenetelmät, tulvareittiperiaatteet ja rakentamisen aikainen hulevesien hallinta.

Ilmastonmuutoksen ennakoinniseksi sateen toistuvuudeksi on valittu 1/10a ja laskennassa käytetty 20 % tavallista suurempaa mitoitusadetta.

Selvityksen mukaan maankäytön muutoksista huolimatta alueen hulevesivirtaamat kasvavat suhteellisen vähän.

Rakentamisella arvioidaan olevan vaikutuksia alueelta purkautuvien hulevesien laatuun. Hulevedet suunnittelualueelta laskevat useaan eri suuntaan, joista oleellimmat

golfkenttien avo-ojien kautta Katumajärveen. Suunnitelmassa ohjeistetaan rakentamisvaiheessa varmistamaan, ettei kiintoainekuormitus lisääntyisi golfkenttien painanteissa tai vastaanottavassa vesistössä.

Lopputilanteessa hulevedet käsitellään ja viivytetään kaava-alueella. Hulevesien hallinnassa suositellaan käytettävien rakennuspaikkakohtaisia menetelmiä, joissa hulevesiä imeytetään maaperään, kuten vettä läpäiseviä päällysteitä sekä biopidätysalueita. Kiinteistöille suositellaan myös hulevesien laadullisessa hallinnassa kiintoainetta erottelevia kaivoja ja suodatuspainanteita.

Hallintasuunnitelman pohjalta oli kaavaehdotukseen lisätty määräys:

*”Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää maastoon tai toissijaisesti johtaa alueen hulevesijärjestelmään. Rakennussuunnitteluvaiheessa on laadittava tonttikohtainen hulevesisuunnitelma, jossa esitetään yksittäisten hallintamenetelmien sijainti, mitoitus ja yksityiskohdat. Tonteilla on viivytettävä hulevettä 1 m<sup>3</sup> jokaista 100 m<sup>2</sup> vettä läpäisemätöntä pintaa kohden”.*

Määräystä kehitetään edelleen muotoon:

*”Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää maastoon tai toissijaisesti johtaa alueen hulevesijärjestelmään. Mikäli hulevesiä ei saada imeytettyä maastoon, viivyttäminen täytyy tehdä mitoituksen mukaan: tonteilla on viivytettävä hulevettä 1 m<sup>3</sup> jokaista 100 m<sup>2</sup> vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Rakennussuunnitteluvaiheessa on laadittava tonttikohtainen hulevesisuunnitelma, jossa esitetään yksittäisten hallintamenetelmien sijainti, mitoitus ja yksityiskohdat.”*

Hallintasuunnitelmassa ei esitetä tarvetta suurempien kosteikkojen tai pidätysaltaiden merkitsemiseen itse kaava-alueelle.

Raportissa tarkastellut valuma-alueet ovat osa suurempaa valuma-alueita, ja siksi suositellaan hulevesien vaikutukset otettavaksi huomioon sekä Nautalammin että Katumajärven purkavissa pisteissä. Erityisesti Katumajärvi on suosittu virkistyskohde Hämeenlinnan alueella, minkä vuoksi rakennusaikaiseen hulevesien hallintaan kehoitetaan kiinnittämään huomiota.

Asemakaavalla ei voida määrätä kaava-alueen ulkopuolisista rakenteista, mutta asia voidaan korostetusti tuoda esille asemakaavaselostuksen luvussa ”Kaavan toteuttaminen”.

Kaupunki suhtautuu suojeluyhdistyksen kanssa tehtävään yhteistyöhön myönteisesti. Kaupungilla on maanomistajana vastuu vesiensuojeluun liittyvissä toimissa. Tulvavesiä pidättävät rakenteet ovat erikoissuunnittelua vaativia kohteita ja asiaan täytyy palata erikseen, tämän asemakaavoituksen yhteydessä toivottua suunnittelua ei voi tehdä.

Vanajanlinnantien varressa samanaikaisesti vireillä olevassa Mettolan pientaloalueen asemakaavassa on niin ikään tehty hulevesiselvitys ja asiat tulevat sen myötä huomioituksi myös siellä rakentamisen yhteydessä.

## ALUEELLINEN VASTUUMUSEO

### Arkeologinen kulttuuriperintö

Alueellinen vastuumuseo ei edellyttänyt luonnosvaiheen lausunnossaan 15.1.2024 (KHVM/11/2024) kaava-alueiden arkeologista inventointia. Museolla ei ole kaavaehdotuksesta huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmasta.

### Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema

Vastuumuseo on edellisessä lausunnossaan (KHVM/11/2024) maininnut pohjoisen kaava-alueen eteläkärjen suurimman rakennusoikeuden liian korkeana ja mahdollisuuden näkymäyhteydestä Vanajanlinnan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Kaavan ehdotusvaiheeseen rakennuksen vaikutusta maisemaan on selvitetty näkyvyysanalyysillä ja havainnekuvin, joiden perusteella voidaan arvioida, että alueella oleva puusto estää näkymäyhteyden muodostumisen. Lisäksi vastuumuseo on huomauttanut luonnosvaiheessa rakennuksen kerroskorkeudesta. Korkeus on kirjattu kaavan ehdotukseen korkeintaan kahteen kerrokseen. Kanta-Hämeen alueellisella vastuumuseolla ei ole huomautettavaa ehdotusvaiheeseen rakennetun kulttuuriympäristön tai maiseman osalta.

**Vastine:** Kirjataan tiedoksi.

## HÄMEEN LIITTO

Hämeen liitto kiittää mahdollisuudesta lausua Hämeenlinnan kaupungin Kappolan alueen asemakaavamuutoksen kaavaehdotuksesta ja toteaa, että Hämeen liitto ei anna asiasta lausuntoa.

**Vastine:** Kirjataan tiedoksi.



## ELY-KESKUS

Hämeen ELY-keskukselta pyydetään lausuntoa asiakohdassa mainitusta asemakaavaehdotuksesta. ELY-keskus esitti aiemassa valmisteluvaiheen lausunnossaan huomioita kaavan ja yleiskaavan väliin ristiriitaan, kaavaluonnoksen yleispiirteisyyteen, hulevesiin ja luontoa koskeviin selvitystarpeisiin sekä vaikutusten arviointiin liittyen. ELY-keskus esitti myös suunnitelman ilmastokestävyyden arvioimista, erityisesti Hämeenlinnan kaupungin ilmastotavoitteiden toteutumisen näkökulmasta.

**Vastine:** Vaikutuksia ilmastoon on arvioitu selostuksen luvussa 6.4.

### Kaavalliset lähtökohdat

Maakuntakaavassa alue on osoitettu VU - merkinnällä *maakunnallisesti ja seudullisesti merkittäväksi, vapaa-ajan tai matkailun kannalta tärkeäksi urheilupalvelujen alueeksi*. Toiminnan laadun mukaan alueilla on kulkurajoituksia. Alueilla on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee tarpeellisessa määrin ottaa huomioon myös yleisen ulkoilun tarpeet. Häiriötä tuottavien toimintojen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ympäristölle aiheuttamien haittatekijöiden vähentämiseen. Kaavan rakentamismääräyksen mukaan alueelle on sallittua urheilu- ja virkistystoimintoja palveleva rakentaminen.

Hämeenlinnan kantakaupungin oikeusvaikutteinen osayleiskaava 2035 määrittelee kantakaupungin yhdyskuntarakenteen ja maankäytön periaatteellisella tasolla. Yleiskaavassa on pohjoiselle suunnittelualueelle osoitettu maakuntakaavan ohjausvaikutus huomioiden 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). RM-aluetta koskee kaavamääräys ”*Matkailupalvelujen alue. Alue varataan matkailulle ja siihen liittyville toiminnoille. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee vaalia maiseman ominaispiirteitä ja turvata merkittävien luonto- ja kulttuuriarvojen säilyminen. 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.*” Kaavaselostuksessa todetaan, että suunnitelma on yleiskaavan mukainen. Asemakaavan kerrotaan myös sopeutuvan edellä kuvatun yleiskaavan kokonaisuuteen, sillä lähialueille on yleiskaavassa osoitettu pysyvään asumiseen alueita, myös laajoja asumisen reservialueita. Hankkeen ei myöskään katsota poikkeavan merkittävästi yleiskaavasta. Kaavaehdotuksessa esitetty RAO-merkintä mahdollistaa sekä loma- että pysyvän asumisen alueella. Mikäli kaikki rakennuspaikat toteutuvat pysyvänä asumisena poikkeamista yleiskaavasta ei voida pitää vähäisenä. ELY-keskus katsoo, että hanketta tulee arvioida tarkemmin, huomioiden MRL 39§:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset sekä MRL 42 §:n yleiskaavan oikeusvaikutuksia koskeva säädös.

**Vastine:** 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.

Loma-asutuksen ja vakituisen asutuksen liikennetuotoksessa on eroja käytön tiheyden ja liikenteen ajoittumisen suhteen. Loma-asutus tuottaa satunnaista ja kausiluonteista liikennettä, painottuen saapumis- ja lähtöpäiviin, kun taas vakituinen asutus tuottaa päivittäistä ja tasaisempaa liikennettä liittyen työ-, koulu- ja asiointimatkoihin. Vakituisen asumisen liikennetuotos on suurempi.

Eteläisellä osa-alueella, rakentamisen vähäinen määrä huomioon ottaen, liikenteelliset vaikutukset ovat vähäiset, vaikka koko alue toteutuisi vakituisen asumisen alueena.

Pohjoinen osa-alue liittyy liikenneverkkoon pohjoiskärjen kautta suuntautuen pääosin keskustan suuntaan, mikä vähentää vaikutuksia Vanajanlinnan aluekokonaisuuteen.

Lisäksi tulee ottaa tarpeellisessa määrin huomioon Hämeenlinnan koko kaupungin vireillä oleva yleiskaavan uudistaminen, voimassa olevan yleiskaavan ajanmukaisuus ja mahdolliset muutostarpeet Katumajärven länsipuolen alueilla.

**Vastine:** Tulevassa Hämeenlinnan yleiskaavan päivityksessä on tarkoitus osoittaa Vanajanlinnan lähellä olevat loma-asuntoalueet vakituisen asumiseen.

## Luonto

Luonnosvaiheen lausunnossaan ELY-keskus on kehottanut täydentämään kaavaselostusta maastokäyntiin ja valokuvaan perustuvalla kuvauksella alueen luonnonympäristöstä, tarkastelemaan esiintyykö suunnittelualueella rauhoitettua hämeen kylmänkukkaa (EN) tai kangasvuokkoa (VU) ja arvioidaan elinympäristöpotentiaalia luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeille. Lisäksi ELY-keskus on tuonut ilmi, että lepakkoselvityksen tulee kattaa eteläinen osa-alue, mikäli alueen rakennuksien purkamista tarkastellaan. Kaava-aineistoa on luonnosvaiheen jälkeen täydennetty hämeen kylmänkukka- ja kangasvuokkokartoituksella, jossa on myös kuvattu selvitysalueen luonnonympäristöä. Selvityksen perusteella kartoitettuja lajeja ei havaittu, minkä lisäksi vastineessa on todettu, ettei rakennuksia olla purkamassa.

Vastineessa todetaan, ettei suunnittelualueella ole Lajitietokeskuksen aineistoissa havaintoja luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeista. ELY-keskus huomauttaa, ettei lajihavaintojen puute poissulje lajien esiintymisen mahdollisuutta alueella. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan alueella toteutettu tuore hämeen kylmänkukka- ja kangasvuokkokartoitus on tehty laadukkaasti, mutta selvityksen perusteella jää epäselväksi sijaitseeko selvitettyjen lajien lisäksi alueella luontodirektiivin IV (a) lajeille soveltuvaa ympäristöä. Esimerkiksi luontodirektiivin liitteen IV (a) lajin liito-oravan osalta kaavaselostuksessa todetaan, ettei lajia havaittu vuosien 2005, 2008 ja 2024 kartoituksissa. Vuoden 2024 selvityksestä ei kuitenkaan tuoda ilmi, että selvityksessä oli kartoitettu lajin esiintymistä. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan elinympäristöpotentiaalia on syytä edelleen arvioida, ja mikäli potentiaalia esiintyy, on syytä tehdä erillisselvityksiä lajien esiintymisestä.



**Vastine:** Eteläisellä alueella ei ole elinympäristöpotentiaalia luontodirektiivin IV (a) lajeille. Pohjoisella alueella potentiaalia saattaa olla, mutta lajia ei ole havaittu vuosien 2005, 2008 eikä 2024 maastokäynneillä. Vuoden 2024 selvityksessä ei ollut kohdennettua liito-oravakartoitusta, mutta maastokäyntien havaintojen ja alueen käyttöhistorian perusteella lajia ei ole alueella esiintynyt.

Vuoden 2012 Katumajärven itäpuolen osayleiskaavan muutoksen selostuksessa pohjois-alueutta kuvataan harvennettuna talousmetsänä, joka ympäröi golfkentän viheriöitä. Metsätyypiltään alue on kuivaa ja tuoretta kangasta, jossa valtapuulajina on mänty. Vuodesta 2012 lähtien alueen käsittely on ollut vähäistä ja se on pysynyt voimakkaasti ihmisen muokkaamana.

### Hulevesien hallinta

Kaavamääräyksissä määrätään ensisijaisesti imeyttämään hulevedet maastoon ja toissijaisesti johdamaan alueen sadevesiviemäriin. Lisäksi tonttikohtaisesta hulevesien viivyttämisestä määrätään mitoituksin. Mikäli hulevedet saadaan imeytettyä maastoon, ei viivyttämiselle ole tarvetta. Määräyksen voisi muuttaa sellaiseen muotoon, että viivyttäminen täytyy tehdä mitoituksen mukaan, mikäli hulevesiä ei saada imeytettyä maastoon.

Hulevesisuunnitelmassa otetaan huomioon ilmastonmuutoksen vaikutus rankkasateiden voimakkuuteen sekä esitetään alueen suunnittelun tulvareittiperiaatteet. Tulvareitit tulisi määritellä kaavassa.

### Vastine:

**Huleveden viivytystä** koskeva kaavamääräys muutetaan muotoon:

*"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 m<sup>3</sup> jokaista 100 m<sup>2</sup> vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Rakennussuunnitteluvaiheessa on laadittava tonttikohtainen hulevesisuunnitelma, jossa esitetään yksittäisten hallintamenetelmien sijainti, mitoitus ja yksityiskohdat".*

### Tulvareitit

Hallintasuunnitelmassa ei ole määritelty tulvareittejä. Kaavaselostuksen kuvassa 41 on esitetty Pohjoisen alueen hulevesien luontaiset valumareitit rakennuspaikoilta ilman mitään toimenpiteitä ja olettaen, että imeytyvyys olisi nolla. Tulvareittien pituus olisi kaavakartalla huomattavan lyhyt ja ohjausmerkitys siten pieni. Huleveden viivytystä koskevaan määräykseen lisätään:

*"Tulvareitit on suunniteltava ja toteutettava rakentamisen yhteydessä siten, että hulevesien hallittu johtaminen myös tulvatilanteissa varmistuu."*

### Vaikutusten arviointi

Kaavan mahdollistamaa maksimivaihtoehtoa, jossa erityisesti pohjoisempi kaava-alueen osa on kokonaisuudessaan osoitettu pysyvään asumiseen, on tarkasteltu lähinnä maisemavaikutusten näkökulmasta. Vaikutusten arviointia esitetään täydennettäväksi siten, että se kattaa perustellen MRA 1§ mukaiset vaikutukset.

ELY-keskus esittää vielä arvioitavaksi onko puustoisien alueen muuttuminen rakennetuksi alueeksi maisema- ja ilmastovaikutuksiltaan, maksimissaan toteutuessaan, niin vähäinen kuin

kaavaselostuksen vaikutusten arviointi antaa ymmärtää, ja onko ko. asumiseen tarkoitettun alueen vaikutus yhdyskuntarakenteen eheyteen kaavaselostuksessa esitettyllä tavalla pelkästään positiivinen.

Edellä kuvattuja vaikutuksia koskevan lähemmän tarkastelun perusteella kaavaehdotukseen tulee tarvittaessa tehdä tarpeellisia muutoksia haitallisten vaikutusten vähentämiseksi.

#### **Vastine:**

Yleiskaavassa pohjoinen alue on matkailupalvelujen aluetta RM:

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

Suunnittelualueita koskee yleiskaavan yleismääräys:

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

Kaava on osa laajempaa Vanajanlinnan matkailu- ja virkistyspalvelujen alueen kehitystä. Alueen sijoittuminen golfkentän viheriöiden väliin on huomioitu golfkentän suunnittelussa ja toteutuksessa. Alueen lisärakentaminen merkitsee Vanajanlinnan alueen yhdyskuntarakenteen tiivistymistä ja toimintojen monipuolistumista.

#### **Toimenpiteet:**

##### **Istutukset ja kasvillisuus**

Kaavaehdotuksessa oli pohjoisen alueen osalta määräys:

Pohjoinen:

*"Istutettavat tontin osat tulee käsitellä yhtenäisellä tavalla käyttäen ympäristöön sopivia puita ja pensaita. Tonteilla on pyrittävä säilyttämään alkuperäistä puustoa mutta näkymiä voidaan avata"*

Muokataan määräys 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."*

## MUISTUTUKSET

### YKSITYISHENKILÖ A

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

Viitataan aiempaan luonnosvaiheen kuulemiseeni 31.1.2024 ja siinä tuomiini luonnoksen epäkohtiin. Ehdotusvaiheen vastineissa annetaan erilaisia esityksiä luonnoksen parantamiseksi, mutta ne siirretään useammassa eri kohdassa (mm. luontoselvitykset, talojen ja tonttien tiheys, hulevesisuunnitelmat yms) pääosin tehtäväksi vasta asemakaavan hyväksymisen jälkeen. Esimerkiksi hulevesien käsittely ja ylipäättään veden imeytyminen laajoilta sora-alueilta voi olla alueella haastavaa. Myös vesi- ja viemärijärjestelmä tulee olemaan iso työ ja sitä vaikeampi sekä kalliimpi toteuttaa mitä enemmän rakennuksia on alueella. Tämän vuoksi talojen koot pitäisi rajoittaa enintään 1,5 -kerroksiseksi puutaloiksi (hirsi tai elementti) ilman kellari mahdollisuutta.

**Vastine:** Selvityksiä on täydennetty viranomaisten ohjeistuksen mukaisesti. Asemakaavassa halutaan sallia riittävästi joustavuutta, jotta toteutusvaiheessa voidaan ottaa huomioon myös rakennuspaikkokohtaiset erityispiirteet. Rakennukseen saa aina rakentaa kellarin, ellei sitä ole erikseen kaavassa kielletty. Kellari sijoittuu pääasiassa maan alle, eikä näy ulospäin. Talojen ulospäin näkyväksi enimmäiskerrosluvuksi on määrätty enintään kaksi. Rakennusten pääasialliseksi rakennusmateriaaliksi määrätään puu.

Esitetty rakennusoikeuskaan ei ole muuttunut luonnoksesta, vaikka usean muunkin lausunnon antajan (ELY, Museovirasto ja HML Rakennusvalvonta) pitävät asemakaavahanketta kohtuuttoman suurena rakennusoikeutena alueelle kaiken kaikkiaan. Myös vakituisen asumisen alueen määrä suhteessa loma-asuntoihin on liian suuri eikä palvele alueen luonnetta vapaa-ajan toiminnoille. Alueen pääasiallinen käyttö on golfkenttä eikä tiheästi rakennettu omakotitaloista koostuva asuinalue.

**Vastine:** Kaava ei määrää vakituisen ja loma-asumisen suhdetta, vaan mahdollistaa molemmat käyttötarkoitukset. Tämä antaa alueelle joustavuutta elää kysynnän mukaan.

Loma- ja vakituisen rakentamisen ulkoiset erot ovat vuosikymmenien mittaan kaventu-neet ja ero on jo vaikeasti havaittavissa ulospäin. Molemmassa korostuvat laadukas ja viihtyisä asuminen ja rakenteet ovat ulkoisesti hyvin samankaltaisia.

Vakituinen asuminen tuo alueelle ympärivuotista elämää ja vakautta, mikä edistää alueen palveluiden kehittymistä ja ylläpitoa.

Loma- ja vakituisen asumisen sekoittumisessa voi olla haasteita elämisen rauhan suhteen. Alue ei kuitenkaan ole luonteeltaan huvipainotteinen, joten ongelmia ei pidetä todennäköisinä.

Golfkentän suunnittelussa on aikanaan otettu huomioon kentän keskelle sijoittuva metsäsaareke. Kaava ohjaa alueen rakentamista siten, että alue myös säilyy ulospäin metsäisenä rakentamisesta huolimatta. Tiivis asuinalue on suunniteltu tukemaan alueen pääkäyttötarkoitusta – golfkenttää – luomalla infrastruktuuria ja elinympäristöä, joka houkuttelee käyttäjiä ja vahvistaa aluetta vapaa-ajan kohteena.

Rakennusoikeus on arvioitu kaava-alueen kantokyvyn ja ympäristöllisten arvojen mukaisesti. Suunnittelussa on pyritty löytämään tasapaino golfkentän, virkistysalueiden ja asuinrakentamisen välillä, huomioiden myös lausunnoissa esille tuodut näkökohdat.

*Yksittäisenä huomiona on asemakaavan alueen metsän muuttaminen asuinkäyttöön metsälain säädännön mukaan. Aineistosta ei mistään löydy tietoa onko alueella erityisen tärkeää elinympäristöä (Metsälaki 10§ 2 mom). Tämä nousee esille, koska naapurikiinteistöillä (2 kpl) idän puolella on tällaista aluetta (toisella alue rajoittuu suoraan golfkenttään).*

**Vastine:** Lähimmät Metsälakikohteet on esitetty selostuksen kuvassa 18 sivulla 16.

*Olen samaa mieltä siitä, että Vanajanlinnan alueella näkyvät rakennukset pidetään mahdollisimman samankaltaisena arvokkaana kulttuuriympäristönä kuten se on tähänkin asti ollut.*

*Asemakaavaehdotukseen pitää lisäksi merkitä selvästi, että rajanaapureina oleville kiinteistöille pitää jättää rakennusoikeutta tulevaisuutta varten. Tämä asemakaava ei saa yksipuolisesti syödä koko Kappolan alueen rakennusoikeuksia ja siten viedä mahdollisuutta kehittää pienempi muotoista elinkeinotoimintaa ja palveluita golfkentän ja Vanajanlinnan läheisyydessä. Kaikenlaisten palveluiden kehittäminen monipuolisesti alueella on paljon tärkeämpää, kuin yksipuolinen asuin- ja lomarakennusten lisääminen. Asia pitää siis olla esillä asemakaavassa kirjattuna, eikä sitä saa enää jättää pelkkien puheiden varaan. Tätä asiaa olen pitkäjänteisesti ajanut eteenpäin lähes 20 vuoden ajan.*

**Vastine:** Asemakaavassa alueelle osoitetun rakennusoikeuden määrällä ei ole vaikutusta rajanaapureiden kiinteistöjen rakennusoikeuteen. Kirjataan tiedoksi kaavaselostuksen loppulukuun "Asemakaavan toteuttaminen".

## YKSITYISHENKILÖT B

*Vastustamme kaavamuutosta, koska*

- 1) alue on suunniteltu liian lähelle rajaamme (Osoite)*
- 2) alue tulee olemaan liian tiheästi rakennettu*
- 3) nykyisen asumisen aikana, metsäpalovaroituksen aikaan rajalle on sytytetty nuotioita loma-asukkaiden toimesta. Nämä tilanteet tulee lisääntymään.*
- 4) nykyisen asumisen aikana, alueen ihmiset tulivat kävelemään pihallemme*
- 5) nykyisen asumisen aikana loma-asukkaat ovat roskanneet metsää kompostiin kuuluvilla jätteillä*
- 6) naapurimme alueelle on heitetty rakennusjätettä ja kaadettu maa-ainesta alueen pohjoispuolella*
- 7) häiriöt ja kauttakulut rajalla tulee lisääntymään, puiden taimia tallataan, tehdään omia polkuja naapurin metsään*
- 8) tonttimme arvo laskee*

*Jos vastustuksestamme huolimatta kaupunginhallituksen päätös on jatkaa asuntoalueen toteutusta, haluamme että suunnittelussa otatte huomioon seuraavat seikat:*

- 1) Lähimmän loma-asunnon ja tonttimme rajan välillä on oltava luonnontilaista metsää vähintään 20 metriä. Meidän rakennusluvan saamisen edellytyksenä oli, ettei se saanut näkyä Vanajanlinnalle ja häiritä Vanajanlinnan toimintaa, siispä meilläkin on oikeus vaatia, että mökit rakennetaan tarpeeksi kauas yhteisestä rajasta, siten etteivät ne näy talollemme!*

2) Rakentaja rakentaa raja-aidan, jotta asukkaat eivät eksy meidän puolelle ja tietävät missä raja kulkee

3) Rakentaja tekee salaojitukset siten, etteivät 'hulevedet' rasita naapurien tontteja: kaivoja, ojituksia, kasvillisuutta, eikä tiestöä.

4) Kaupungin tulee ehdottomasti järjestää tiedotustilaisuus alueen nykyisille asukkaille. Tämä auttaisi tiedon kulussa, ja olisi mahdollisuus saada vastauksia kysymyksiin, jotka varmasti askarruttava monia, tällaisen massiivisen hankkeen tullessa näin lähelle asukkaita.

#### Vastine:

Eteläisen asemakaava-alueen rakennuspaikat ovat samat kuin jo vuonna 2009 vahvistetussa asemakaavassa.

Paloturvallisuus kuuluu asukkaiden ja maanomistajien vastuulle. Tapauskohtaiset häiriöt eivät ole suoraan kaavoituksella hallittavia, mutta niitä voidaan huomioida suunnitteluratkaisuissa (esim. viherkaistojen säilyttäminen).

Alueen käytön häiriöt: Liikkumis- ja roskakäyttäytyminen sekä rakennusjätteet ovat merkittäviä huolenaiheita, mutta ne kuuluvat käytönvalvonnan ja ympäristöviranomaisen toimivaltaan.

2. Ehdotukset, jos kaavamuutos etenee:

Suoja-alueen säilyttäminen: Kaavaselostuksen lukuun "Kaavan toteuttaminen" voidaan sisällyttää suositus luonnontilaisen metsäkaistan säilyttämisestä tonttien ja rajan välissä (esim. 20 metriä).

Raja-aidan rakentaminen: Aita voidaan toteuttaa, mutta rakentamisvelvoite kuuluu yleensä kiinteistönomistajille, ei kaavaratkaisulle.

Salaojitukset ja hulevedet: Rakentamisvaiheessa on noudatettava hulevesisuunnitelmaa, jossa varmistetaan, ettei vesiä johdeta naapuritontille.

Toivetta yleisestä tiedotustilaisuudesta ei ole esitetty muissa yhteydenotoissa. Suunnittelualue rajoittuu ainoastaan yhteen olemassa olevaan rakennuspaikkaan. Pohjoinen osa-alue on kokonaisuudessaan Linna Golfin hallinnoiman alueen keskellä. Tarvittaessa on järjestetty ja voidaan edelleen järjestää keskinäisiä palavereja.

## TOIMENPITEET PALAUTTEEN JOHDOSTA

Kaava-asiakirjoihin tehdään täydennyksiä vastineissa esitetyn mukaisesti. Muutokset koskevat maanomistajaa, joka on muutokset hyväksynyt, eikä kaavaa ole siten tarpeen asettaa enää uudelleen ehdotuksena nähtäville.