

Kärkölän kunnanhallituksen vastine Lappilan Louhivaaran asemakaavamuutoksen hyväksymispäätöksestä Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen tehtyyn kunnallisvalitukseen diaarinumero 1654/03.04.04.04.16/2025

Sisennettynä tekstinä on kirjoitettu Kärkölän kunnan vastineet hallinto-oikeuteen jätettyyn valitukseen.

Kärkölän ympäristöyhdistys ry:n valitus Kärkölän kunnanvaltuuston päätökseen 26.5.2025/26 § Lappilan Louhivaaran asemakaavamuutoksen hyväksymisestä.

Valituksen perusteet:

Kaavaehdotus ei täytä alueidenkäyttölain luvun 1 mukaisia tavoitteita. Kaavaehdotus ei toteuta hyvälle elinympäristölle asetettuja edellytyksiä eikä edistä ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävää kehitystä (§1). Kaavaehdotuksen vaikutusten arviointi ei ole riittävää, eikä arviointi perustu riittäviin selvityksiin (§5).

Asemakaavoituksen yhteydessä on laadittu AKL 9 § mukaisesti riittävät selvitykset, joiden perusteella on arvioitu kaavan merkittävät vaikutukset.

Hyväksytyssä asemakaavassa täyttyvät AKL 54 § mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset.

Yksityiskohtaiset perustelut valitukseen on kirjoitettu kunkin valituksen aihealueen kohdalle.

VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN PUUTTEET JA VIRHEET KAAVASELOSTUKSEN MUKAISESTI:

Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus:

Kaavaselostuksessa: Luonnon monimuotoisuutta ja ekologisten yhteyksien säilymistä pyritään tukemaan osoittamalla puustoisia alueita ja viheralueita, jotka lävistävät kaava-alueen eteläosan lehdosta pohjoisen suuntaan.

Kärkölän ympäristöyhdistys: Asemakaavaehdotuksen mukaiset VL-alueet ovat kapeita ja muutenkin riittämättömiä muodostamaan ekologista yhteyttä. Osa alueista on jo rakennettu ajoteinä, joten palauttaminen luonnontilaisiksi on menetetty. Koska kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen vaatii massiivista louhintaa ja puuston poistoa tonteilta ja ajoyhteyksiltä, ei kaava-alueen eikä VL-alueen "puustoisuus" muodostu milloinkaan riittäväksi.

Kaavaselostuksen sivuilla 10-11 on kuvattu luonnonolojen ja luonnon monimuotoisuuden nykytilanne. Asemakaavoitusta varten on laadittu Louhivaaran asemakaavamuutoksen luontoselvitykset 2024 (kaavaselostuksen liite 3).

Kaavaselostuksen sivulla 33 on kuvattu riittävällä tavalla kaavan vaikutukset luonnonoloihin ja luonnon monimuotoisuuteen.

Kaava-alueelle ei ole merkitty Päijät-Hämeen maakuntakaavassa eikä Kärkölän kunnan taajamien osayleiskaavassa viheryhteystarvetta, eikä kaava-alueen läpi ole viheryhteyden tarvetta.

Kaavakartalla on otettu huomioon luonnon monimuotoisuus osoittamalla kartalla alueen osa, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (pl-1). Kaavan yleisissä määräyksissä määrätään seuraavaa:

Alueen lähivirkistysalueita (VL) ja leikkikenttää (VK) tulee hoitaa siten, että ne tukevat pohjois-eteläsuuntaisten ekologisten yhteyksien säilymistä.

Tonteilla tulee säilyttää olemassa olevia puita ja välttää tarpeetonta puiden kaatoa erityisesti varttuneiden puiden kohdalla.

Kaavan yleisissä määräyksissä määrätään noudattamaan asemakaava-aineistoon liitettyä rakentamistapaohjetta (kaavaselostuksen liite 5) AO-1 ja RP-korttelialueilla. Rakentamistapaohjeen kohdassa 3.9 on otettu huomioon luonnon monimuotoisuus seuraavasti:

Tontilla tulee säilyttää olemassa olevia puita ja välttää tarpeetonta puiden kaatoa erityisesti varttuneiden puiden kohdalla. Säilytettävän puuston rungot suojataan rakennusaikana ja juuriston vahingoittuminen estetään puun säilymisen kannalta riittävältä etäisyydeltä.

Piha- alueilla suositetaan monimuotoista kasvillisuutta sekä myös pölyttäjille sopivia lajeja/lajikkeita. Vieraslajeja ei sallita. Tontilla mahdollisesti kasvavat vieraslajit tulee poistaa. Alueella esiintyvä jättitatar tulee hävittää haitallisena vieraslajijätteenä, eikä tatarjätettä saa jättää maastoon.

Runsasta kastelua vaativia laajoja nurmikoita ei suositella. Perinteisen nurmikon sijaan suositellaan esimerkiksi kukkivaa apilanurmea, luonnonkukkaniittyä tai kuntaa.

Rakentamistapaohjeen kohdassa 3.2 on otettu huomioon maanmuokkaus kaava-alueella seuraavasti:

Tonttimaan liiallista pengertämistä ja täyttööä tulee välttää, ja tonttien rajoilla maan pinnan luonnolliset korot tulee lähtökohtaisesti säilyttää. Rinteeseen rakennettaessa rakennukset on sovittava tai porrastettava rinteeseen mukautuen. Rakennusten sokkelin ja maanpinnan leikkauskohdat tulee sovittaa siten, että maansiirtotoimet jäävät mahdollisimman vähäisiksi ja sokkeli matalaksi, kuitenkin vähintään 300 mm korkuiseksi. Rakennuslupahakemuksen asemapiirroksessa on osoitettava tontin ja ympäröivän alueen olemassa olevat korkeussuhteet.

Pinta- ja pohjavedet:

Kaavaselostuksessa: Suunnittelualueen hulevedet kertyvät alueen itäosaan pellon laidan ojaan, joka ei johda vesiä pois kaava-alueelta.

Kärkölän ympäristöyhdistys: Hulevesiselvitys on puutteellinen. Hulevesien johtamisen ratkaisua ei ole esitetty asemakaavamääräyksenä.

Kaavaselostuksessa: Kaava-alueen itäreunaan lisättiin ohjeellinen alueellista kuivatusta palveleva hulevesien viivytystä ja imeytystä varten varattu oja sekä hulevesialtaalle tarkoitettu alue.

Kärkölän ympäristöyhdistys: Aluevarausta hulevesialtaalle ei ole mitoitettu ja hulevesisuunnitelma on puutteellinen.

Kaavaselostuksessa: Hulevesien purkureittiä kehitetään alueen jatkosuunnittelussa.

Kärkölän ympäristöyhdistys: Hulevesisuunnittelun tulee olla etupainotteista. Kaavaratkaisu ei voi perustua oletuksiin ja jatkosuunnittelun oletettuihin tuloksiin.

Kaavaselostuksen sivuilla 12-13 on kuvattu pinta- ja pohjavesien nykytilanne kaava-alueella. Asemakaavoitusta varten on laadittu Asemakaavan hulevesivaikutusten arviointi 2025 (kaavaselostuksen liite 10).

Kaavaselostuksen sivulla 34 on kuvattu riittävällä tavalla kaavan vaikutukset pinta- ja pohjavesiin.

Kaavakartalla on otettu huomioon hulevesien hallinta hulevesiselvityksen (kaavaselostuksen liite 10) sivulla 14 annettujen suositusten mukaisesti lisäämällä kaavakarttaan kortteliin 62 sijainniltaan ohjeellinen hulevesien hallintaan tarkoitettu alue ja määrittämällä kaavan yleisissä määräyksissä seuraavaa:

Hulevesien muodostumisen ehkäisemiseksi pientalokiinteistöillä tulee käyttää vettäläpäiseviä pintaratkaisuja, kuten esimerkiksi kiveyksiä, sora- ja hiekkapintoja. Piha-alueita ei saa päällystää vettäläpäisemättömillä asfalttipäällysteillä.

Mikäli tontilla olemassa olevia vanhoja avo-ojia halutaan täyttää, on selvitettävä ojan täyttämisen vaikutukset sekä oman tontin että naapuritonttien sade- ja pintavesien johtamiselle. Ojien täyttäminen edellyttää lupaa Kärkölen tekniseltä toimelta.

Rakentamislupaa haettaessa tulee esittää tontin hulevesien käsittelysuunnitelma.

Alueen hulevedet tulee ensisijaisesti viivyttaa ja/tai imeyttää omalla tontilla tai toissijaisesti ohjata kunnan hulevesiojiin. Kiinteistöillä voi olla myös yhteinen hulevesijärjestelmä.

Kaavan yleisissä määräyksissä määrätään noudattamaan asemakaava-aineistoon liitettyä rakentamistapaohjetta (kaavaselostuksen liite 5) AO-1 ja RP-korttelialueilla. Rakentamistapaohjeen kohdassa 3.12 on otettu huomioon hulevesien käsittely seuraavasti:

Alueen hulevedet tulee ensisijaisesti viivyttaa ja/tai imeyttää omalla tontilla tai erillisellä luvalla ohjata kunnan hulevesiojiin. Hulevesiä ei saa suoraan ohjata sadevesiviemäriin. Hulevesiä ei saa ohjata naapuritonteille, eikä imeytystä tule tehdä lähellä naapurin tonttirajaa. Kiinteistöillä voi olla myös yhteinen hulevesien hallintajärjestelmä, jolloin järjestelmä voi olla tontin rajalla. Rakennuslupa-vaiheessa tulee esittää hulevesien käsittelysuunnitelma.

Korttelialueilla tulee suosia vettä läpäiseviä pintamateriaaleja.

Sade- ja sulamisvedet tulee johtaa pois päin rakennuksen perustuksilta.

Ilmasto:

Kaavaselostuksessa esitellään KILVA-työkalun muodostama arvio kaavahankkeen ilmastokestävyyden painottumisesta.

Kärkölen ympäristöyhdistys: Arviointia ei ole tehty asiantuntijatyönä. Kaavio vaikutuksista on vaikeaselkoinen ja "ylätasoinen", jopa virheellinen.

Kaavaselostuksessa: Asemakaavamuutoksen vahvuuksia ovat olemassa olevan infran, kuten teiden, julkisen liikenteen ja vesi- huollon, hyödyntäminen resurssiviisaasti, hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa sekä kestävien ratkaisujen ja ellettävyyden edistäminen.

Kärkölen ympäristöyhdistys: Asemakaavamuutoksen suurin virhe on väittää, että alueesta muodostuu "resurssiviisas". Olemassa olevan infran hyödyntämistä olisi se, että kaavamuutosta ei tehdä. Kaavamuutosehdotus edellyttää satoja metrejä uusia kulkuyhteyksiä ja muita kunnallisteknisiä verkostoja. Lisäksi olemassa olevia katualueita muutetaan lähivirkistysalueeksi. Alueelle tulee tehtäväksi mittavat louhinnat. Kaavamuutosehdotuksella ei ole vaikutusta julkiseen liikenteeseen.

Vesihuollon järjestäminen vaatii mittavia louhintoja. Se, että rakennukset esitetään rakennettavaksi puusta, ei riitä hiilitasapainon korjaamiseen. "Ellettävyyden edistämisen" määrittästä, vaikutuksia tai mittaustekniikkaa ei ole esitetty.

Kaavaselostuksen sivulla 35 on kuvattu riittävällä tavalla kaavan vaikutukset ilmastoon.

Asemakaavoitusta varten on laadittu Louhivaaran asemakaavamuutoksen ilmastovaikutusten arviointi (kaavaselostuksen liite 8). Arviointi on laadittu Kärkölen kunnan ja Sitowisen maankäytön asiantuntijoiden yhteistyössä hyödyntämällä KILVA-työkalua, joka on Pirkanmaan ELY-keskuksen ympäristöministeriön tuella kehittämä kaavan laadullisten ilmastovaikutusten arviointityökalu.

Olemassa olevan kunnallisinfran hyödyntäminen nykyistä tehokkaammin on keskeinen tavoite asemakaavamuutokselle, mitä on avattu tarkemmin kaavaselostuksen kohdassa 1.3 Kaavan tarkoitus ja tavoitteet ja kohdassa 8.3 Vaikutukset talouteen.

Asuminen:

Kaavaselostuksessa: Asemakaava on joustava ja mahdollistaa erilaisten ihmisryhmien asumisen alueella.

Kärkölen ympäristöyhdistys: Asemakaavaehdotus ei ole joustava. Rakentamista rajoittaa tonttien ahtaus (pieni tonttikoko, ajoyhteydet, maasto ja rakennettavuus) ja rakentamismääräykset.

Tonttikohtainen rakennusoikeus on melko vähäinen ja saattaa siten rajoittaa "erilaisten ihmisryhmien" innostumista alueesta.

Määritys sille, mitä "erilaisilla ihmisryhmillä" tarkoitetaan puuttuu. Alueesta ei missään tapauksessa tule helppokulkuinen tai esteetön, mikä varmuudella rajoittaa kiinnostusta alueeseen. Lisäksi alueen haluttavuutta heikentää vastuut "alueen yhteisten ajoyhteyksien" rakentamisesta ja ylläpidosta.

Kaavaselostuksessa: Lappilan asukasmäärän lisääntyminen luo edellytyksiä palveluiden kehittämiseksi Kärkölen kunnassa.

Kärkölen ympäristöyhdistys: Asukasmäärän lisääntymisen arvioinnissa on epävarmuuksia. Kaavamuutoksella muutetaan pientalotontteja puutarha-asumisen pientalotonteiksi. Ei ole osoitettu tilastotietoa tai laskukaavaa, joka osoittaisi asukasmäärän lisääntyvän tonttien pienentämisellä. Pienten tonttien kysynnästä ja tarjonnasta on saatavilla tilastotietoa.

Kaavaselostuksessa: Louhirinteentien pohjoisosa muuttuu katualueesta kävelyn- ja pyöräilyn reitiksi, mikä vähentää läpiajoa Louhivaaran ja Koulunmäen alueiden välillä ja lisää kävelyn ja pyöräilyn turvallisuutta.

Kärkölen ympäristöyhdistys: Koulunmäen ja Louhivaaran alueiden välinen kulkuyhteys on mahdollistanut joustavan liikennöinnin esim. huoltoajossa ja kevyen liikenteen reittinä. Läpiajosta ei liene ollut ongelmaa. Ehdotettu läpikulkuyhteyden katkaiseminen edellyttää kaavamuutosalueen yleissuunnitelmatasoista liikenteellistä tarkastelua.

Kaavaselostuksen sivulla 14 on kuvattu yhdyskuntarakenteen ja rakennuskannan nykytilanne kaava-alueella. Kaavaselostuksen sivulla 25 on kuvattu kaavan tavoitteita ja kaavaratkaisun joustavuutta.

Kaavaselostuksen sivulla 37 on kuvattu riittävällä tavalla kaavan vaikutukset asumiseen.

Kaavakartta ja rakentamistapaohje ohjaavat rakentamista riittävällä tavalla, mutta mahdollistavat kuitenkin joustavan asuinrakentamisen toteuttamisen.

Liikenne:

Kaavaselostuksessa: Kaavan toteuttaminen ei edellytä uusien katualueiden toteuttamista. AO-1 korttelialueiden sisäiset ajoyhteydet toteutetaan yksityisteinä.

Kärkölen ympäristöyhdistys: Kaava-asiakirjoissa on paljon keskinäistä ristiriitaa. Selostuksen kohdassa 9.2 Toteuttaminen ja ajoitus sanotaan, että asuntojen rakentaminen on mahdollista aloittaa, kun kaavallinen ja kunnallistekninen valmius on saavutettu. Toisaalla esitetään, että uusia katualueita ei muodostu ja että alue tulee toteutukseen kortteleittain. Kuitenkin kohdan 8.3

mukaan kustannustehokkuus saavutetaan rakentamalla tonttien ajoyhteydet vasta tonttien myynnin tai vuokrauksen jälkeen. Kaava-asiakirjojen tulee olla yhtenevät ja selkeät kulkuyhteyksien suunnittelu- ja toteutusvastuun osalta.

Vaikka korttelien sisäiset ajoyhteydet toteutettaisiin vielä tuntemattomalla hallinnollisella tavalla, tulee asemakaavan kulkuyhteyksien täyttää vähimmäisvaatimukset ottaen huomioon pelastus- ja huoltoliikenteen tarpeet. Koska asemakaavassa on osoitettu ahtaita ja vaikeasti liikennöitäviä ajoyhteyksiä haasteelliseen maastoon, olisi ajoyhteyksien rakennettavuus ja käytettävyys tullut varmistaa yleissuunnitelmatasoisesti ja osoittaa ajoyhteyksien käytettävyys ajouramallilla. Kärkölen kunta ei ole täydentänyt kaava-asiakirjoja pydytysti.

Kärkölen ympäristöyhdistys lausuu, että korttelien 54 ja 59 aluevaraukset ajoyhteyksiä (ajo) varten ovat räikeästi riittämättömät. Kaavaratkaisun aluevaraukset eivät edes sisällä kaarteita, pengertämistä, lumen varastointia ja kääntöpaikkoja. Jätehuollolle ei ole varattu riittäviä alueita. Tonteille ja kortteleille ei tule osoittaa oikeusvaikutteista rakennusoikeutta ilman riittävää selvitystä sisäisten kulkuyhteyksien järjestämisestä.

Kaavaselostuksessa: Jäteauton reitti kulkee kehämäisenä lenkinä alueen ympäri. Korttelien 60 ja 61 välille on osoitettu ajoyhteys, jolla huoltoajo on sallittu.

Kärkölen ympäristöyhdistys: Havainnepiirroksessa (liite 4) "kehämäistä lenkkiä" käytetään asukaspysäköintiin. Ajoyhteydet, huolto- ja pelastustiet tulee pitää aina liikennöitävinä. Korttelinumerot eivät täsmää kaavakartan kanssa.

Kaavaselostuksessa: Asemakaavaa varten on laadittu liikenteellisten vaikutusten arviointi ja toimivuustarkastelu (Sitowise Oy, 2024). Liikenneselvityksen tavoitteena oli tarkastella Louhivaaran asemakaava-alueen liikenteellisiä vaikutuksia, saavutettavuutta sekä kytkeytymistä Sulkavantiehen.

Kärkölen ympäristöyhdistys: Koska asemakaavamuutoksen vaikutus asukasmäärään on mitätön, ei toimivuustarkastelu ja kytkeytyminen Sulkavantiehen ole ollut siltä osin tarpeellinen. Louhivaaran alueen ja Koulunmäen välisen läpiajon katkaiseminen ja kaava-alueen sisäiset liikennejärjestelyt tulee selvittää.

Kaavaselostuksen sivulla 14 on kuvattu liikenteen nykytilanne kaava-alueella. Asemakaavoitusta varten on laadittu Liikenteellisten vaikutusten arviointi ja toimivuustarkastelu (kaavaselostuksen liite 9).

Kaavaselostuksen sivuilla 37–38 ja liitteessä 9 on kuvattu riittävällä tavalla kaavan vaikutukset liikenteeseen. Kaava-alueen ja Koulunmäen välisen ajoyhteyden katkaisemisella ei maankäyttöön perustuvan nykyliikenteen määrän ja suuntautumisen perusteella voida katsoa olevan kielteistä vaikutusta. Asemakaavamuutoksen mukainen ratkaisu tai Koulunmäen nykyinen maankäyttö eivät synnytä asiointiliikennettä tai muuta erityistä liikenteellistä kysyntää Louhivaaran ja Koulunmäen välillä, jolloin suoralle ajoyhteydelle ei ole liikenteellistä perustetta. Liikenneselvitys huomioi ajoyhteyden katkaisun vaikutukset Sulkavantien toimivuuteen.

Kaavakartalla on osoitettu katuja ja ohjeellisia ajoyhteyksiä. Ajoyhteydet ovat riittävät ja niiden toteuttamista on ohjeistettu ajoyhteyden kaavamääräyksessä.

Kaavan yleisissä määräyksissä määrätään noudattamaan asemakaava-aineistoon liitettyä rakentamistapaohjetta (kaavaselostuksen liite 5) AO-1 ja RP-korttelialueilla. Rakentamistapaohjeen kohdassa 3.8 ohjataan ajoväylien suunnittelua seuraavasti:

Alueen pääkulkureitit puutarha-asumisen tonteille tulee rakentaa siten, että ne ovat mitoitukseltaan ja kantavuudeltaan myös pelastusteiksi soveltuvia. Kulkuväylät ja pysäköintialueet toteutetaan kivituhka- tai sorapintaisina.

Rakentamistapaohjeen kohdassa 3.11 esitetään jätehuollon ohjeellinen kiertoreitti ja ohjataan jätehuollon järjestämistä muun muassa seuraavasti:

Jätesäiliöt sijoitetaan lähelle katur, josta ne ovat helposti huollettavissa kadulta käsin. Jäteastiat on suojattava aidalla tai muutoin sovittaa ympäristöön. Yhtenäisen ilmeen takaamiseksi suositellaan tonttien yhteisiä jättesuojia. AO-1 korttelialueella on ajoväylien oltava vähintään 4 metriä leveitä jätehuollon toimivuuden varmistamiseksi.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta:

Kaavaselostuksessa: Puutarha-asumisen alue tukee monipaikkaisuutta ja etätyöskentelyä.

Kärkölen ympäristöyhdistys: Monipaikkaisuus on käsite, jota tulisi arvioida sekä haittoja että hyötyjä tuovana. Kärkölen kunnan määrätyt ja arvio vaikutuksesta jää epäselväksi. Asemakaavamuutos ei erityisesti tue etätyöskentelyä.

Asemakaavamuutoksen taustalla on Kärkölen kunnan ja Päijät-Hämeen liiton rahoittama Monipaikkaisen puutarha-asumisen kehittäminen -hanke, joka toteutettiin vuosina 2021–2022. Monipaikkaisen puutarha-asumisen kehittäminen -hanke on kuvattu kaavaselostuksen sivulla 20.

Alueella on toimivat nettiyhteydet, mikä mahdollistaa asumisen lisäksi etätyöskentelyn. Lisäksi alueen läheisyydessä on junaseisake, mikä mahdollistaa joukkoliikenteen hyödyntämistä työssäkäyntimatkoilla.

Muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö:

Kaavaselostuksessa: Pusikkoinen ja puustoinen alue muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Puutarha-asumisen alueen luonne on kuitenkin vehreä ja pienimittakaavainen. Rakentamisen mittakaava sopeutuu Koulumäen vanhaan vaihtelevaan rakennuskantaan. Vaikutus rakennettuun kulttuuriympäristöön on vähäinen.

Kärkölen ympäristöyhdistys: Asemakaavan rakennettu ympäristö kortteleissa 54 ja 59 on ahtautta pienillä tonteilla. Pieniä tontteja tulee rasittamaan yksityistienä toteutettavat kulkuyhteydet, jotka on pidettävä liikennöitävinä aina. Aluevaraukset kulkuyhteyksiä varten ovat riittämättömät, eivätkä edes sisällä kaarteita, pengertämistä, lumen varastointia ja kääntöpaikkoja. Jätehuollolle ei ole varattu riittäviä alueita.

Kulkuyhteyksien, vesihuollon ja rakennusten rakentamisen jälkeen tontit ovat puuttomia. Tonteilla on myös tarvetta mittaviin pinnantasausmuokkauksiin ja maanvaihtoihin. Näiden toimenpiteiden jälkeen voidaan todeta, että asuinalue ei sopeudu Lappilan Koulumäen maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Vaikutus rakennettuun ympäristöön on haitallinen, suuri ja lopullinen.

Kaavaselostuksen sivuilla 15-16 on kuvattu muinaisjäännökset ja rakennetun kulttuuriympäristön nykytilanne kaava-alueella. Asemakaavoitusta varten on laadittu Asemakaavan muutosalueen arkeologinen inventointi (kaavaselostuksen liite 11).

Kaavaselostuksen sivuilla 38 on kuvattu kaavan vaikutukset muinaisjäännöksiin ja rakennettuun kulttuuriympäristöön. Kaavaselostuksen sivuilla 25 on kuvattu, miten asemakaava ottaa huomioon maakuntakaavan mukaisen kulttuuriympäristön.

Vaikutukset talouteen:

Kaavaselostuksessa: Kaavaehdotusvaiheessa Kärkölen kunta on laatinut kaava-alueen toteuttamisesta kaavataloudellisen selvityksen (Liite 7). Selvityksessä on arvioitu kaava-alueen taloudellisuuden, tonttien luovutus- ja verotulojen vaikuttavan myönteisesti kunnan talouteen.

Alueella tarvittava infra- ja palvelurakentaminen sekä kuntapalvelujen toimintamenot aiheuttavat kustannuksia kunnalle.

Kärkölen ympäristöyhdistys: Kärkölen kunnan laatima kaavataloudellinen selvitys on karkeasti puutteellinen. Kärkölen kunta perustaa kaavataloudellisen laskelman tonttien myynti- tai vuokratulojen varaan. Kaavamääräykset ja perustelut toisaalla kuitenkin viittaavat siihen, että kaava-alue tulee toteuttaa kortteleittain. Tämä "toteutus kortteleittain" on vailla kriittistä arviointia. Ei ole riittävä selvitys, että vastineessa Kärkölen ympäristöyhdistykselle taloudellinen riski myönnetään. Riski tulee selvittää ja esittää osana vaikutusten arviointia.

Kaavaselostuksessa: Viher- ja virkistysalueiden hoito aiheuttaa kunnalle kustannuksia, mutta alueet pyritään pitämään luonnonmukaisina.

Kärkölen ympäristöyhdistys: Viher- ja virkistysalueet ovat pääosin jo rakennettuja katualueita. Kyseisten alueiden "luonnonmukaisuus" on menetetty eikä kaavamuutosehdotuksen VL-alueet edistä hyvän elinympäristön muodostumista.

Asemakaavoitusta varten on laadittu Asemakaavamuutoksen kaavataloudellinen selvitys (kaavaselostuksen liite 7).

Kaavaselostuksen kohdassa 8.3 on kuvattu kaavan vaikutukset talouteen.

KAAVATYÖN TAVOITTEIDEN TÄYTTYMINEN:

Kaavan tavoitteet on kirjattu epäselvään muotoon. Tavoitteessa mainitaan yhteisöllinen asuminen. Kaava ei kuitenkaan avaa sitä, mitä yhteisöllisyydellä tarkoitetaan ja miten se toteutuu kaavalla. Puutarha-asuminen jää myöskin täysin harhaiseksi käsitteeksi.

Kaavan mahdollistava innovatiivisuus, kestävyys ja joustavuus jää harhaiseksi käsitteeksi. Alueen pirstominen kunnallistekniikan rakentamiseksi ei ole kestävä, eikä asumiskonsepti ole joustavaa, kun rakentamista tonteille rajoittaa ahtaus, huono rakennettavuus ja rakentamismääräykset.

Olemassa oleva infra on hyödynnettävissä tehokkaasti ilman asemakaavamuutosta. Kaavan mukainen toteuttaminen vaatii mm. massiivisia louhintoja, joiden välttämättömyyttä ei ole kaavatyössä lainkaan selvitetty.

Lappilan juna-aseman toimintaedellytysten tukeminen on epärealistinen tavoite kaavamuutokselle.

Asemakaavamuutoksen tavoitteet on kuvattu kaavaselostuksen kohdissa 1.3 ja 6.

TAVOITTEEN EPÄMÄÄRÄISYYS, SELVITYSTEN PUUTE, VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN JA KAAVAKARTAN PUUTTEET JA VIRHEET:

Kaavatyöllä ei ole kunnan strategian tai maapolittikan mukaista tavoitetta. Kunnalla on kaavavarantoa ja -valikoimaa riittävästi. Kunnalla on sen sijaan ollut suuri halu toteuttaa "puutarha-asumisen" tonttialue. Louhivaaran asemakaava-alue valikoitui kaavamuutosalueeksi väärin perustein. Louhivaaran alue on jo valmis pientaloalue, jossa pientalotontit on suunniteltu ja mitoitettu maasto, rakennettavuus ja maisema huomioiden. Louhivaaran alueen asemakaavassa ei ole mitään muutettavaa.

Kaavaratkaisun perusteena on muualle suunniteltu "puutarha-asumisen" malli. Kyseinen malli ei sovellu Louhivaaran alueelle, jossa korkeusvaihtelut ovat suuret, eikä maaperä sovellu "puutarha-asumiseen".

"Puutarha-asumisen malli" on piirretty kaavakartalle selvittämättä Louhivaaran alueen olosuhteita. Tämä näyttäytyy mm. karkeina virheinä ajoyhteyksien mitoituksessa ja sijoituksessa.

Vaikka Kärkölen ympäristöyhdistys on vaatinut kaavamuutosehdotuksen perustaksi ja tueksi selvityksiä ja asiantuntija-arvioita, ei mitään vaadituista selvityksistä ole tehty. Kärkölen kunta ei ole lainkaan vastannut Kärkölen ympäristöyhdistyksen muistutukseen koskien vaatimusta korkeuserot ja rakennettavuus huomiovasta ajouramallista.

Vastineessaan Kärkölen ympäristöyhdistykselle Kärkölen kunta kirjoittaa, että "korttelialueen sisäisten ajoyhteyksien toteuttamis- ja kunnossapitovastuu määritellään alueen hallinnollisen toteuttamistavan perusteella". Oikeusvaikutteinen asemakaava ei voi olla esitetyllä tavalla epämääräinen ja tulevaan suunnitteluun nojaava. Asemakaavassa tulee osoittaa selvityksiin perustuva toteuttamistapa sekä antaa selkeät, mahdolliset ja tarvittavat ajoittamis- ja rajoittamismääräykset.

Vastineessaan Kärkölen ympäristöyhdistykselle Kärkölen kunta kirjoittaa, että "vastuut on tarkoitus jättää alueen toteuttavalle taholle". Kaavakartta tai -määräykset eivät osoita, miten Kärkölen kunta määrittää "alueen". Osa kaavan "alueista" on jo rakentunut (kortteilleissa 57 ja 58).

Kaavamääräyksistä ei selviä, koskeeko vastuut yhteiskäyttöalueen RP ja "alueen sisäisten kulkuyhteyksien" rakentamisesta myös jo rakentuneita kiinteistöjä.

Ryhmäpuutarhan RP alueelle on osoitettu pysäköimispaikka, kierrätyspiste ja hulevesialue. Mikäli kyseiset toiminnot on tarkoitettu palvelemaan myös muita kortteleita, tulee asia ilmetä selkeästi kaavamääräyksestä. Kaavakartalla osoitetut ohjeelliset sijainnit toiminnoille ovat riittämättömät, eikä toimivuustarkastelua ole tehty.

Kärkölen ympäristöyhdistys esittää, että Hämeenlinnan hallinto-oikeus kumoaa Kärkölen kunnanvaltuuston päätöksen 26.5.2025/26 § Lappilan Louhivaaran asemakaavamuutoksen hyväksymisestä.

Asemakaavoituksen yhteydessä on laadittu AKL 9 § mukaisesti riittävät selvitykset, joiden perusteella on arvioitu kaavan merkittävät vaikutukset.

Hyväksytyssä asemakaavassa täyttyvät AKL 54 § mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset.

Asemakaava ei ota kantaa yhteiskäyttöön tarkoitettujen alueiden ja tilojen toteuttamistapaan. Kaavaselostuksen liitteessä Yhteisten tilojen toteuttaminen osana Vanha-pappilan alueen kehittämistä Kärkölässä (liite 13) on kuvattu erilaisia yhteisten tilojen toteuttamistapoja.

Kunnanvaltuuston päätös 26.5.2025/26 § on Alueidenkäyttölain mukainen, eikä päätöksen kumoamiselle ole perusteita.