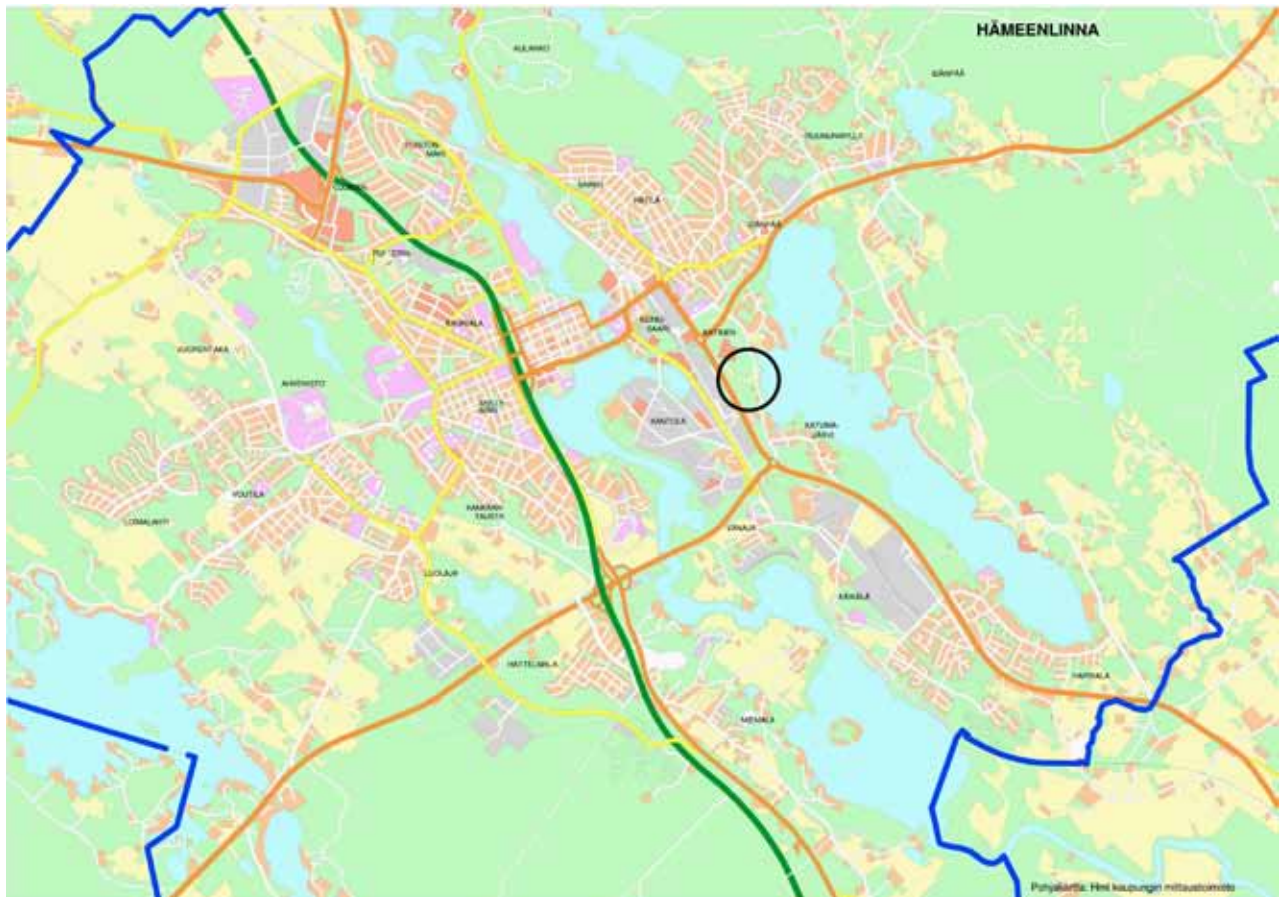




Asemakaavaselostus

HÄMEENLINNAN KAUPUNKI

2406
Kartanonranta

Asemakaava:

17. kaupunginosa, korttelit 32–40 ja 43, osa korttelista 41 sekä virkistys-, erityis-, suojaviher-, luonnonsuojelu-, vesi-, liikenne- ja katualueet.

Asemakaavan muutos:

17. kaupunginosa, kortteli 31 sekä virkistys-, liikenne- ja katualueet.

Päivi Saloranta, tilaajaohjaaja

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut

Vireilletulo 23.1.2007

Tekninen lautakunta 6.10.2008

Kaupunginhallitus

Kaupunginvaltuusto

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	Kaava-alueen sijainti	3
1.2	Kaavan tarkoitus	3
2	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaavaehdotus	4
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.2	Suunnittelutilanne	9
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	11
4.2	Osalliset ja yhteistyö	11
4.3	Asemakaavan tavoitteet	20
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	21
5	ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN KUVAUS	29
5.1	Kaavan rakenne	29
5.2	Kaavan mitoitus	29
5.3	Aluevaraukset	32
5.4	Lähiympäristön yleissuunnitelma ja rakennustapaohje (LYRO)	35
5.5	Asemakaavan vaikutukset	35
5.6	Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan	35
5.7	Asemakaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin	35
5.8	Kaavamerkinnot ja -määräykset	36
5.9	Nimistö	36
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	37
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	37
6.2	Toteutuksen seuranta	37

Asemakaavan selostus, joka koskee 14.2.2011 päivättyä asemakaavakarttaa, työnumero 2406.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee Katisten kaupunginosassa valtatie 10:n ja Katumajärven välissä noin kaksi kilometriä keskustasta kaakkoon. Sijainti on esitetty lähestymiskartalla selostuksen kansilehdellä sekä sivun 5 sijantikartalla.

1.2 Kaavan tarkoitus

Kartanonrannan asemakaava täydentää Katuman ja Katisten kaupunginosien väliin jäävän lähes rakentamattoman alueen asuinalueeksi ja toimii siten kaupunkirakenteen eheyttäjänä. Asemakaavalla suojellaan historiallinen Katistentie muuttamalla se osittain kevyen liikenteen väyläksi ja ohjaamalla auto liikenne uudelle kokoojakadulle.

Asemakaavan tarkoituksena on tarjota uusia rakennuspaikkoja erilaisille asuinrakennuksille sekä luoda alueellisesti toimiva ja viihtyisä asuinympäristö. Asuintontit muodostavat vaihtelevia korttelikokonaisuuksia, joita yhdistää alueen sisäinen kokoojakuu, jonka luonne on kylänraittimainen. Suunnittelualueella on yhteensä kahdeksan olevaa pientaloa, joiden erityistarpeet on huomioitu asemakaavassa.

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista:

1. asemakaavan seurantalomakkeet
2. osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. pienennös asemakaavakartasta
4. kaavamerkinnot ja -määräykset

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista, joita säilytetään maankäytön suunnitteluyksikössä:

5. maisemaselvitys
6. luontoselvitys
7. meluselvitykset
8. katu- ja liikenneselvitys
9. arkeologinen selvitys
10. yleiskaavallinen arvio Kartanonrannan alueen asemakaavan laatimisesta

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyön lähtökohtana on ollut maanomistajan aloite alueen asemakaavoittamiseksi pientalovaltaiseksi asuinalueeksi. Maanomistajan rakennuttajakonsulttina on toiminut Asuntosäätiö. Hämeenlinnan kaupunki, maanomistaja Jakob Krogius ja Asuntosäätiö ovat tehneet yhteistyösopimuksen alueen kaavoittamisesta (kv 2.10.2006 § 8 Dnro KH 2227/2006). Alueen asemakaavoitus aloitettiin Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy:ssä syyskuussa 2006 (arkkitehdit Petri Rouhiainen ja Pekka Vehniäinen sekä 2008 alusta myös arkkitehti Sampo Sikiö). Tätä ennen suunnitelmia on laadittu Arkkitehdit Tommila Oy:ssä (3.5.2006).

Ensimmäiset Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy:n laatimat luonnokset valmistuivat syksyn 2006 kuluessa. Tekniselle lautakunnalle suunnitelmia esiteltiin 22.1.2007 ja kaupungin maankäyttöhanke-työryhmälle 26.1.2007. Viranomaisneuvottelu pidettiin 31.1.2007, jossa esillä oli havainnekuvaluonnos sekä korttelikaavioluonnos. Eri vaiheiden luonnoksia on esitelty asukasyhteistyötilaisuuksissa, joita on pidetty tavanomaista useammin. Varsinainen laatimisvaiheen asukastilaisuus pidettiin 6.6.2007.

Ensimmäinen laatimisvaiheen nähtävilläolo oli 9.–22.10.2007. Edelleen kehitetty luonnos oli uudesta-
na nähtävillä laatimisvaiheessa 16.4.–2.5.2008. Tämän yhteydessä järjestettiin myös asukastilaisuus 15.4.2008.

Lehtikuusenkujan ja Leimuntien alue on kaavoitusprosessin loppuvaiheessa, syyskuussa 2008 erotettu Kartanonrannan kaavasta erilliseksi kaavaksi lisäselvitysten ja -neuvottelujen tarpeen vuoksi.

2.2 Asemakaavaehdotus

Kaavaehdotuksessa on osoitettu asuinkorttelialueet kerrostaloja (AK), enintään kaksiasuntoisia pientaloja (AP-9), rivitaloja ja muita yhteenkytkettyjä asuintaloja (AR) sekä erillispientaloja (AO) varten. Ehdotuksessa on esitetty seitsemän asuinkerrostalotonttia, viisi usean pientalon tonttia, kahdeksan rivitalotonttia, sekä 16 erillispientalotonttia, joista kaksi on olemassa olevia omakotitaloja varten. Asemakaavaehdotuksessa on lisäksi esitetty korttelialueet asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta (AH), loma-asuntoja (RA) ja matkailua palvelevia rakennuksia (RM) varten. Yhteiskäyttöiselle korttelialueelle on tarkoitus rakentaa uutta asuinalueita palveleva saunarakennus sekä siihen liittyen pieni



Ilmakuva koillisesta kohti suunnittelualuetta. Etualalla on Katisten asuin-
alue ja Pokrinne, taustalla näkyy Hämeenlinnan keskusta.

laituri. Loma-asuntojen korttelialueet (kaksi tonttia) ovat nykyisiä rantasaunoja varten. Matkailua palveleva korttelialue (yksi tontti) on varattu Katisten kartanon toimintoja palvelevalle saunarakennukselle, jossa voi olla myös majoitus- ja kokoontumistilaa.

Kaavaehdotuksessa on osoitettu myös virkistys-, erityis-, suojaviher-, luonnonsuojelu-, vesi-, liikenne- ja katualueita. Suojelualueilla turvataan luonnonsuojelualueiden säilyminen. Alueelle rakennetaan uusia ulkoilua palvelevia reittejä.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 32,2 hehtaaria, josta noin 6,8 hehtaaria on vesialuetta.

Uusilla asuintonteilla rakennusoikeutta on suunnitelmassa yhteensä 33477 k-m², josta 30677 k-m² on varsinaista asuinrakennusten kerrosalaa ja 2800 k-m² on varattu pihavarastoille, lasikuisteille, autotalleille ja vastaaville talousrakennuksille. Rakennusoikeus vastaa noin 330 asuntoa eli noin 600–650 asukasta. Alueella tällä hetkellä sijaitseville asuinrakennuksille on osoitettu 700 k-m² ja niihin liittyville talousrakennuksille 215 k-m². Asuinkorttelien pinta-ala on yhteensä 10,0 ha, jolloin korttelitehokkuudeksi tulee keskimäärin $e_k=0,34$ (tehokkuuslukuun on laskettu myös talousrakennusten rakennusoikeus).

Rantasaunoille ja vastaaville rakennuksille (RM-, RA- ja AH-tontit) on osoitettu yhteensä 350 k-m² uutta rakennusoikeutta ja 65 k-m² nykyisille rakennuksille.

Kaavassa on kaikkiaan rakennusoikeutta 34807 k-m². Aluetehtokkuudeksi (vesialue pois lukien) tulee $e_a=0,14$.

Kaavassa on huomioitu valtatie 10:n kehittämissuunnitelmat tarvittavalla meluntorjunnalla ja tilavaruuksilla sekä poistamalla Leimuntien valtatie 10:n puoleinen liittymä ajoneuvokäytöstä. Historiallisesti arvokas Katistentie muutetaan kevyen liikenteen väyläksi noin 600 metrin matkalta ja ajoneuvoliikenne ohjataan uudelle kokoojakadulle, Kartanonrannantielle. Alueelle rakennetaan tarvittava kunnallistekniikka, johon liitetään myös olevat, nykyään viemärittömät rakennukset.



Sijaintikartta

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 32,2 hehtaaria, josta noin 6,8 hehtaaria on vesialuetta. Pienellä rannan pohjoispäässä sijaitsevalla alueella, Katistentien eteläpäällä sekä valtatie 10:n alueella on voimassa oleva asemakaava. Muutoin suunnittelualueella ei ole asemakaavaa. Kaavoitettava alue rajautuu pohjoisessa Katisten kartanoon, idässä Katumajärveen, kaakossa rakennettuun Katuman asuin-alueeseen ja lännessä valtatie 10:een.

Maisemallisesti alue koostuu metsäisistä selänteistä, joiden väleissä ja ympärillä on tasaista laaksoa, joka on osittain metsäistä ja osittain avointa maisematilaa.

Alue on pääosin rakentamaton metsää ja niittyä. Alueella on kaksi vanhahkoa pientaloa sekä kaksi vanhaa rantasaunaa.

3.1.1.1 Lähialueet

Kaava-alueen lähiympäristö koostuu Katuman ja Katisten kerrostaloalueista, Katisten kartanosta ja sen pihapiiristä sekä valtatie 10:n varren avoimesta niittymaisemasta, joka on osittain rakennettu teollisuus- ja varastokäyttöön.



Katumajärven rantaa



Viljelty pelto alueen keskellä



Koivikko kaava-alueen itäosassa

3.1.2 Luonnonympäristö

3.1.2.1 Pinnanmuodostus

Katumajärven pinta on noin tasossa + 81 mpy. Suunnittelualueen korkeimmat kohdat ovat korkeudessa + 92–94 mpy. Suunnittelualueen laaksot ovat pääosin noin korkeudessa + 85 mpy. Selänteiden välissä on pieniä kumpareita, jotka nousevat muutaman metrin ympäristöään korkeammalle. Valtatie 10 on noin korkeudessa + 82 mpy ja sen itäpuolinen niitty + 80–81 mpy.

3.1.2.2 Maaperä ja rakennettavuus

Alueen maaperä on pääasiassa moreeniselännettä. Matalammilla kohdilla on hiesutasankoa, josta ko-
hoaa matalia luode–kaakkosuuntaisia moreeniharjanteita. Moreenialueiden rakennettavuus on hyvä, hiesutasangoilla edellytetään paaluperustuksia. Korkeuserot ovat pääasiassa maltillisia.

3.1.2.3 Kasvillisuus

Alueesta on laadittu luontoselvitys (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, Marko Vauhkonen, 17.9.2007), jonka mukaan kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole Natura 2000 -suojelualueverkoston tai valtakunnallisten luonnonsuojeluohjelmien kohteita. Luontoselvityksessä alueelta on eroteltu kahdeksan arvokasta luontokohdetta, joista kolme jää asemakaava-alueen ulkopuolelle. Kaksi arvokasta luontokohdetta sijoittuu kaava-alueen pohjoisosaan. Alueen eteläosassa on kaksi luonnonsuojelu-
aluetta sekä yksi luonnonmuistomerkki.

Suunnittelualueen puusto on pääasiassa melko nuorta, valtalajeina koivu, kuusi sekä vähäisemmissä määrin harmaaleppää, tuomea ja pihlajaa. Korkeimmilla kohdilla on lisäksi mäntyjä. Aluskasvillisuus vaihtelee pienalueittain suuresti.

3.1.2.4 Eläimistö

Luontoselvityksen mukaan alueelta ei tavata EY:n luontodirektiivin eikä luonnonsuojelulain mukaisia erityisesti suojeltavia tai uhanalaisia eliölajeja. Asemakaava-alueella ei myöskään arvioitu olevan niille tärkeitä esiintymispaikkoja tai erityisen sopivia elinympäristöjä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

3.1.3.1 Väestön rakenne ja kehitys

Kaava-alueella asuu nykyisin noin 5 asukasta. Lehtikuusenkujan kaava-alueella asuu noin 15 asukasta. Läheisillä Katuman ja Katisten asuinalueilla on noin 1600 asukasta.

3.1.3.2 Kulttuurimaisema

Kaava-alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen Vanajaveden laakson maisema-alueeseen ja siten yhteen Suomen 27 kansallismaisemasta. Lisäksi Museovirasto ja ympäristöministeriö arvioivat vuonna 1993 Vanajaveden laakson valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuurihistorialliseksi ympäristöksi. Katisten kartanomiljöön on tässä selvityksessä mainittu erikseen merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä ja myös Katistentie on mainittu osana maisemakokonaisuutta.



Lehtikuusenkujan varren omakotitalomiljöötä



Omakotitalo Katistentien varressa

Kaava-alueella on talousmetsää, avoimia niittyjä, pieni viljelty pelto, rantaniittyjä ja pihapiireihin liittyviä pienalueita kulttuurikasveineen. Pellot ja avoimet maisematilat ovat vähentyneet alueella merkittävästi koko 1900-luvun ajan, erityisesti 1960- ja 80-lukujen välillä. Peltoja on istutettu talousmetsäksi ja Katumajärven rannassa aiemmin avoin niitty on kasvanut osittain umpeen.

Alueen pientalojen kunto vaihtelee. Katumajärven rannassa on kaksi vanhaa rantasaunaa. Varsinaisia suojeltavia rakennuksia ei suunnittelualueella ole.

3.1.3.3 Palvelut

Lähin päiväkotiki on aivan kaava-alueen kaakkoisrajan vieressä Katuman asuinalueella, jonne on etäisyyttä uudelta asuinalueelta keskimäärin 0,5 km. Lähimpään alakouluun, Ortelaan, on matkaa noin 1 km. Aivan kaava-alueen vieressä sijaitseva Katuman koulu on lakkautettu vuonna 2007, mutta Kartanonrannan rakentamisen myötä sen uudelleen avaaminen saattaa olla mahdollista.

Lähin päivittäistavarakauppa on Katumalla, noin 1–1,5 km etäisyydellä, ja keskustan palveluihin on matkaa noin 2,5 km.

3.1.3.4 Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaava-alueella ei ole työpaikkoja. Lähimmät työpaikat ovat Katisten kartanossa ja Katuman alueella.

3.1.3.5 Virkistys

Aluetta käytetään jossain määrin virkistykseen. Katistentie palvelee ulkoilureittinä.

3.1.3.6 Liikenne

Katistentietä käytetään nykyään bussireittinä. Tietä käyttävät nykyään linja 12 ja Turengista kulkeva seutulinja noin kerran tunnissa. Tiellä on lisäksi luvatonta läpiajoliikennettä Katisten ja Katuman asuinalueiden välillä.

Valtatiellä 10 (Harvialantie) suunnittelualueen länsipuolella kulkee tällä hetkellä noin 5000–10000 autoa vuorokaudessa ja sen nopeusrajoitus on 80 km/h. Valtatiellä kulkevat kaupungin sisäiset bussilinjat 9 ja 15. Valtatie 10:n varren kevyen liikenteen väylä on tärkeä pohjois–eteläsuuntainen yhteys.

3.1.3.7 Tekninen huolto

Alueen olevia rakennuksia palvelee vesijohto. Viemäriä ei ole. Alue on liitettävissä kunnallisteknisiin verkostoihin.

3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettavan alueen päämaanomistaja on Jakob Krogius. Kaava-alueen keskiosassa on kaksi omakotitalotonttia, jotka ovat yksityisessä omistuksessa.



Katistentie



Valtatie 10

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1.1 Maakuntakaava

Valtioneuvoston 28.9.2006 hyväksymässä Kanta-Hämeen maakuntakaavassa kaava-alueen pohjoisosa on osoitettu matkailupalveluiden alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (RMs) ja eteläosa taajamatoimintojen alueeksi (A). Valtatie 10 on merkitty merkittävästi parannettavaksi tieyhteydeksi.

3.2.1.2 Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 11.1.1984 hyväksymässä yleiskaavassa pääosa kaava-alueesta on merkitty julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (PY/S). Eteläinen osa on merkitty pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP). Rantakaistale ja eteläisin osa on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL). Yleiskaava ei ole oikeusvaikutteinen.

3.2.1.3 Asemakaava

Pienellä rannan pohjoispäässä sijaitsevalla alueella, Katistentien eteläpäällä sekä valtatie 10:n alueella on voimassa oleva asemakaava. Muutoin suunnittelualueella ei ole asemakaavaa.

3.2.1.4 Rakennusjärjestys

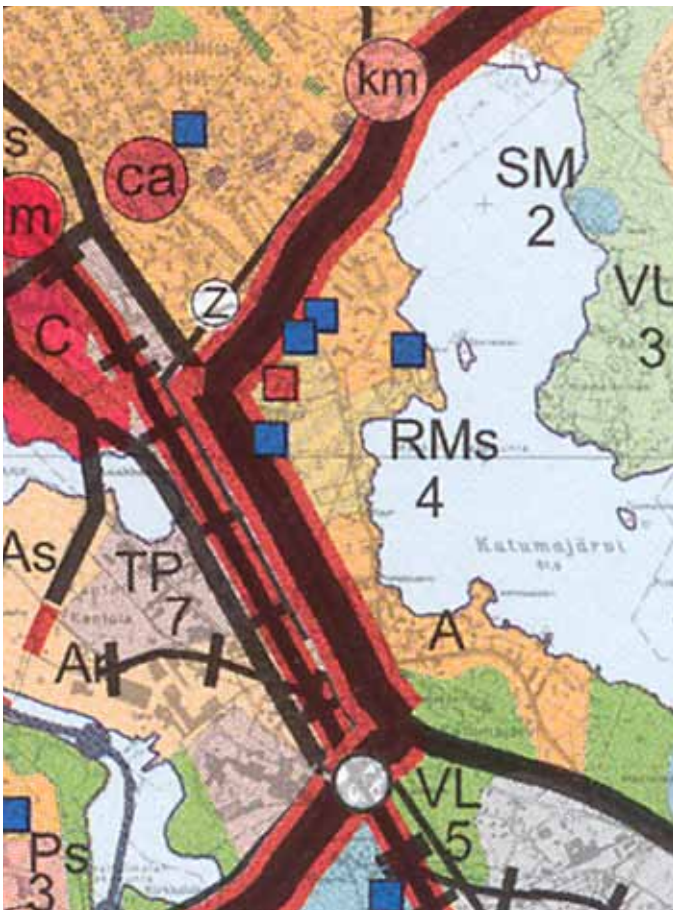
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Hämeenlinnan kaupungin rakennusjärjestyksen 3.3.2003. Rakennusjärjestystä noudatetaan asemakaavaa toteutettaessa siltä osin kuin asemakaava ei toisin määrää.

3.2.1.5 Pohjakartta

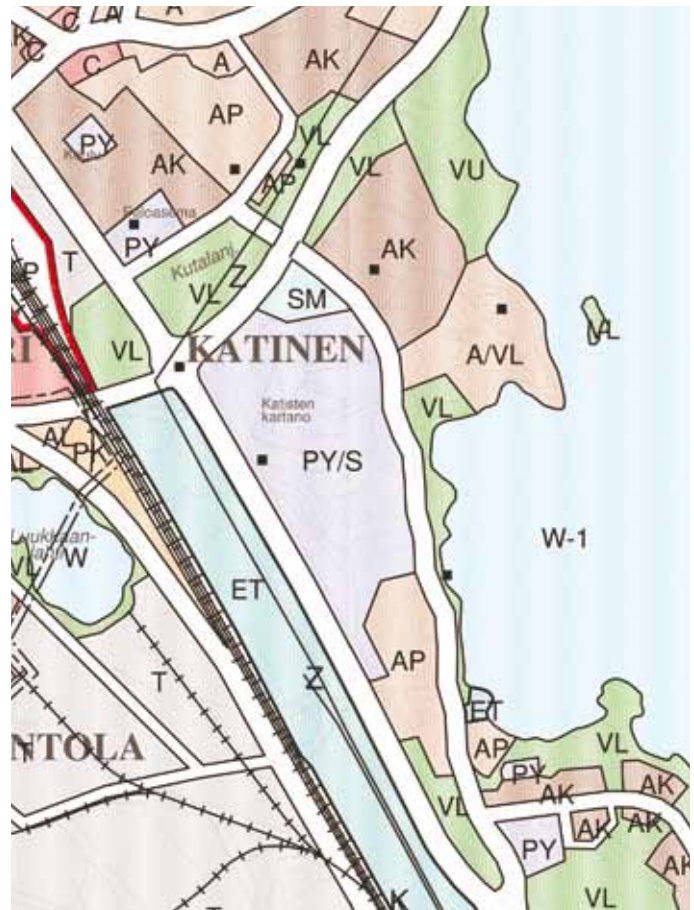
Pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksista 23.12.1999 annetun asetuksen vaatimukset.

3.2.1.6 Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.



Ote maakuntakaavasta



Ote yleiskaavasta

3.2.1.7 Selvitykset

Kaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset:

- Hämeenlinnan Katisten asemakaava-alueen maisemaselvitys sekä viheralueiden yleissuunnitelma (MA-Arkkitehdit 25.9.2007)
- Hämeenlinnan Katisten Kartanonrannan asemakaava-alueen luontoselvitys (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy 17.9.2007)
- Katisten kaava-alueen meluselvitys (Ramboll Oy 4.9.2008)
- Kadut ja liikenne -selvitys (Ramboll Oy 28.3.2008)
- Ehdotus melun ottamisesta huomioon kaavoituksessa (Akukon Oy 17.3.2008)
- Arkeologinen selvitys (Museovirasto)



Ilmakuva Katisten kartanon pihapiiristä, taustalla suunnittelualue



Katisten kartano

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Hämeenlinnan kaupungissa on suuri kysyntä erillispientalojen ja rakennusliikkeiden tuotantoon sopivista pientalo- ja pienkerrostalotonteista. Tontteja pyritään tarjoamaan eri puolelta kaupunkia siten, että nykyisiä palveluita voidaan tehokkaasti hyödyntää. Katuman ja Katisten kaupunginosia täydentävä uusi kaava-alue toteuttaa asuntorakentamisen tavoitteita, tehostaa maankäyttöä ja tiivistää kaupunkirakennetta keskustan kaakkoispuolella.

4.2 Osalliset ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Kaavoitusprosessin osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on selostuksen liitteenä 2. Kartanonrannan kaavoitustyössä ovat osallisia maanomistajat ja -haltijat, naapurimaanomistajat ja asukkaat, kaikki asiasta kiinnostuneet kunnan jäsenet, yhdistykset ja yhteisöt. Alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaavaratkaisu saattaa merkittävästi vaikuttaa, on oikeus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida vaikutuksia ja esittää kirjallisia tai suullisia mielipiteitä kaavaratkaisusta.

Asemakaavasta päättää kaupunginvaltuusto. Muita osallisia ovat luonnonhoitotoimisto, kunnallistekninen insinööritoimisto, rakennusvalvontatoimisto, mittaustoimisto, Hämeenlinnan seudullinen ympäristötoimi, Hämeenlinnan Seudun Vesi Oy, Kanta-Hämeen Pelastuslaitos, Vattenfall Verkko Oy, Vattenfall Kaukolämpö Oy, AinaCom Oy, Hämeen ympäristökeskus, Hämeen liitto, Museovirasto ja Tiehallinto.

4.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Suunnittelua on ohjannut kaupungin maankäyttöhanketyöryhmä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu keväällä 2007 ja sitä on täydennetty suunnitelman eri vaiheissa. Vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta kuulutettiin Hämeen Sanomissa 23.1.2007, jolloin siitä tiedotettiin myös maanomistajille ja lähialueen asukkaille erillisellä kirjeellä.

Avoin asukastilaisuus pidettiin 6.6.2007. Kaavaproessin aikana pidettiin lisäksi ylimääräisiä asukasyhteistyötilaisuuksia 20.11.2006, 27.2.2007 ja 8.10.2007, joihin kutsuttiin lähimpien alueiden asukkaat.

4.2.2.1 Laatimisvaiheen ensimmäinen kuuleminen

Laatimisvaiheen kuulemisessa 9.–22.10.2007 annettiin kolme mielipidettä:

1. Viiden alueella sijaitsevan vanhan omakotitalon asukkaiden allekirjoittama: Asukkaat toivovat, että nykyisin 5 m leveää rasiatietä (Lehtikuusenkuja) ei levennettäisi 6 metriä leveäksi katualueeksi.

Kaavoittajan vastine: 6 m leveä katualue on ehdoton minimi kadun toteuttamiselle. Yleensä kaupungin alueella tonttikadut suunnitellaan 10–12 metriä leveiksi, mutta vanhoilla alueilla on ympäristön säilyttämisen vuoksi paikoin turvauduttu räätälöityihin ratkaisuihin ja kapeampiin katualueisiin.

2. Heikki ja Tuulikki Leimu, Leimuntie 14: Pyytävät kolmen rantatonttinsa yhdistämistä, rantansa suojaksi betonimuuria tai kaidetta ja kaavalla varmistettua pääsyä rantatontilleen sekä etelä- että pohjoispuolelta. Lisäksi he toivovat, että heidän tonttinsa kohdalle toteutettava kevytliikenneväylä ei olisi asfaltoitu ja kaupunki rakentaa 1,5 m korkean metalliaidan väylän ja tontin väliin. Lisäksi he edellyttävät kaupungilta lisäistutuksia alueelle. Leimut pyytävät nykyisen rasiatietensä liittämistä päärakennuksen tonttiin.

Kaavoittajan vastine: Rantatontit voidaan yhdistää (Myöhemmin Leimut pyysivät tonttien jakamista kahdeksi tontiksi, mikä oli heidän lopullinen toiveensa). Tonteille pääsee paitsi kadulta, myös viereisten virkistysalueiden kautta. Kadunrakennuksessa mahdollisesti tarvittavista muuri- tai aitarakennelmista päätetään katusuunnitelman yhteydessä samoin kuin kevytliikenteen väylän päällystyksestä. Aidan rakentamisesta kevytliikenteen väylän ja tontin välille tulee sopia maankäyttösopimuksessa. Rasiatie kuuluu päärakennuksen tonttiin.

3. Jaakko Tonteri, Lehtikuusenkuja 6: Mielipiteessään Tonteri vastustaa Lehtikuusenkujan leventämistä ja pitää kadun varren omakotitaloille osoitettua rakennusoikeutta pienenä.

Kaavoittajan vastine: Katualueen leventämisen osalta viitataan edelliseen vastineeseen. Rakennusoikeus 250 kerrosalaneliömetriä on yleisesti käytössä tällä alueella myös uudisrakennusten osalta ja sen lisäksi on merkitty 60 kerrosalaneliömetriä rakennusoikeutta talousrakennukselle, minkä voidaan katsoa riittävän omakotitalotontille.



Kartanon pihapiiriä

4.2.2.2 Laatimisvaiheen toinen kuuleminen

Laatimisvaiheen toinen asukastilaisuus pidettiin 15.4.2008.

Toisessa laatimisvaiheen kuulemisessa annettiin kuusi mielipidettä ja kuusi lausuntoa:

1. Heikki ja Tuulikki Leimu, Leimuntie 14:

- Vastustavat heidän kiinteistönsä eteläpuolella olevan tontin muuttamista kolmen pienkerrostalon tontiksi, kun siinä edellisessä kuulemisvaiheessa on ollut viisi pientaloa.
- Pyytävät betonimuurin rakentamista Katistentien tueksi rannan puolelle tonttinsa kohdalla ja vapaata kulkua rantatonteilleen etelän ja pohjoisen puolelta.
- Toivovat tonttinsa ohi linjatun kevytliikenneväylän olevan ei-asfaltoitu ja pyytävät kaupunkia rakentamaan aidan tontin ja kevytliikenneväylän väliin sekä pyytävät kevytliikenteen väylän rakentamisen vuoksi kaadettavaa puustoa itselleen.
- Tiedustelevat, miksi heidän talonsa eteen ei ole enää merkitty meluaitaa, muuta kuin uuden tontin osalta ja miksei heille ole ilmoitettu vanhojen kiinteistöjen kohdalla sovellettavaa säädöksiä alittavaa meluvaatimusta.

Kaavoittajan vastine:

- Leimujen kiinteistön eteläpuolinen kortteli voidaan muuttaa asuinpienalojen korttelialueeksi (AP).
- Leimujen omistamalle venepaikkojen korttelialueelle (LVA) tulee olemaan vapaakulku niihin rajoittuvien yleisten alueiden (lähivirkistysalue) kautta.
- Kadunrakennukseen liittyvät tarvittavat tukirakenteet kuten betonimuurit käsitellään katusuunnitelman laatimisen yhteydessä samoin kuin kevytliikenneväylän pinnoite.
- Kaupungin veloitteet maanomistajaa kohtaan sovitaan maankäyttösopimuksen yhteydessä koskien aidan rakentamista ja kaadettavien puiden käyttöä.
- Tarkistettujen melumittausten mukaan Leimujen päärakennuksen tontille ei tarvita meluaitaa, sillä vanhoihin kiinteistöihin kohdistuvat ohjearvot ovat korkeampia (LAeq 55 dB päivä, LAeq 50 dB yö), kuin uusien tonttien osalta (LAeq 55 dB päivä, LAeq 45 dB yö). Vaikka melutaso päärakennuksen tontilla jääkin alle valtioneuvoston ohjearvojen, on asukkaiden suunnitteleman meluaidan rakentamisesta hyötyä melutason alentamiseksi tontilla, vaikka sitä ei asemakaavan kautta vaaditakaan. Tarkistettujen meluselvitysten tuloksista kerrottiin asukkaille yleisötalaisuudessa 15.4.2008. Sen sijaan Leimujen maalle Leimuntien ja Lehtikuusenkujan kulmaukseen tulevan uuden tontin rajalle on määrätty rakennettavaksi melueste, sillä uusia tontteja koskevat tiukemmat määräykset.

2. Tapani ja Liisa Salomäki, Lehtikuusenkuja 4:

- Pitävät kaavaselostuksessa ilmoitettuja valtatie 10:n nykyisiä liikennemääriä virheellisinä. Alueen asukkaat ovat itse suorittaneet liikennelaskennan, jonka tulokset poikkeavat merkittävästi tiehallinnon laskelmista. Asukkaiden laskennan mukaan liikennettä on 10-tiellä merkittävästi enemmän.
- Pyytävät 10-tien varren ojan ruoppaamista kasvillisuudesta, sillä oja tulvii Lehtikuusenkujan tonteille.
- Pyytävät maisemointisuunnitelman laatimista Lehtikuusenkujalle, kun se rakennetaan kaduksi.
- Pyytävät Lehtikuusenkujan rauhoittamista asukkaille siten, että sen päästä ei tule läpikulkua Katuman alueelle.
- Pyytävät Leimun tontin eteläpuolisen alueen pienkerrostalojen palauttamista pientaloiksi.
- Pitävät masentavana kaavaselostuksen ilmaisua, että asukkaiden pihoilleen rakentamat meluaidat eivät ole riittäviä. Pitävät myös erehdyttävänä kaavaselostuksen mainintaa siitä, että alueen asukkaat omatoimisesti rakentavat tonteilleen melusuojausta, sillä melusuojausten suunnittelusta on antanut määräyksen Tiehallinto, asukkailla on ollut käytössään kaksi konsulttitoimistoa ja he ovat toimineet yhteistyössä kaupungin virkamiesjohdon kanssa.
- Toivovat, että Leimuntien–Lehtikuusenkujan asukasyhteisöä pidetään painoarvoltaan vähintään yhtä merkittävänä kuin Katuman asukasyhdistystä.
- Huomauttavat, että selostuksen maininta, että alueella ei olisi merkittävää eläimistöä, on väärä, sillä Leimuntien suojelumetsikössä asuu alle 10 yksilön fasaaniyhdyksunta.
- Pyytävät kiinteistönsä liiterirakennuksen ja sinne johtavan tien merkitsemistä pohjakarttaan.

Kaavoittajan vastine:

- Kaavasuunnittelun yhteydessä laaditut meluselvitykset (Ramboll Oy, Akukon Oy) perustuvat Tiehallinnon antamiin liikennemääriin ja -ennusteisiin selvityksessä ”Valtatie 10 ja 12 parantaminen yhteysväleillä Hämeenlinna–Tuulos–Lahti 2005”. Kaavasuunnitelma on laadittu ottaen huomioon vuoden 2030 liikennemääräennuste 14200 ajon/vrk, ei siis nykytilanne josta on erilaiset käsitykset.
- Tiehallinto pitää yllä valtateitä ja huolehtii niiden kunnossapidosta.
- Lehtikuusenkujan maisemointi suunnitellaan katusuunnitelman laadinnan yhteydessä.
- Lehtikuusenkujan päästä ei ole merkitty kaavallista kulkuyhteyttä mihinkään.
- Leimun tontin eteläpuolisen alueen osalta viitataan edelliseen vastineeseen.
- ”Omatoimisella rakentamisella” tässä yhteydessä tarkoitetaan muiden kuin kaupungin tai valtion tekemää työtä. Leimuntien–Lehtikuusenkujan asukasyhteisö on kiitettävällä tavalla toiminut yhteistyössä em. tahojen kanssa. Vaikka asukkaiden itse rakentamat melusteet eivät riitäkään melutason laskemiseksi koko alueella ohjearvojen mukaisiksi, on niistä merkittävää hyötyä, sillä ne suojaavat tontteja melulta kuitenkin osittain.
- Kaikkia kaavoitettavan alueen asukkaita ja naapureita informoidaan kaavatyön yhteydessä ja kaikki asukaspalaute otetaan huomioon kaavaa laadittaessa. Katuman alueelta ei ole tullut yhtään asukaspalautetta kaavaprosessin aikana. Sen sijaan Leimuntien–Lehtikuusenkujan asukasyhteisön kanssa on pidetty neljä asukastilaisuutta, käyty useita kahdenkeskisiä neuvotteluja ja käsitelty kymmeniä kirjallisia palautteita, jotka on mahdollisuuksien mukaan otettu huomioon suunnittelussa.
- Kaavaselostuksessa on maininta, että luontoselvityksen mukaan alueelta ei tavata EY:n luontodirektiivin eikä luonnonsuojelulain mukaisia erityisesti suojeltavia tai uhanalaisia eliölajeja. Fasaania ei ole luokiteltu erityisesti suojeltavaksi tai uhanalaiseksi eliölajiksi.
- Liiteri ja tie voidaan täydentää kaavanpohjakarttaan.

3. Jarkko Tonteri, Lehtikuusenkuja 6:

- Pitää Lehtikuusenkujan tonttikohtaista rakennusoikeutta 250+60 liian pienenä.
- Vastustaa nykyisen 5 m leveän raitiotien leventämistä 6 m leveäksi katualueeksi.
- Odottaa tietoa, että riittääkö 1,4 m korkea melueste valtatie 10:n varressa saamaan pihojen melutason normien mukaiseksi.

Kaavoittajan vastine:

- 250 kerrosalaneliömetrin (k-m^2) rakennusoikeus Hämeenlinnassa uusilla omakotitalotonteilla on yleinen, sen lisäksi Lehtikuusenkujan tonteille sallitaan rakennettavan 60 k-m^2 käsittävä talousrakennus eli yhteensä rakennusoikeutta tonteilla on 310 k-m^2 , minkä voidaan katsoa riittävän varsin hyvin normaalin omakotitalon rakentamiseen.
- Lehtikuusenkujan 6 m leveä katualue on ehdoton minimi kadun toteuttamiselle. Yleensä kaupungin alueella tonttikadut suunnitellaan 10–12 metriä leveiksi, mutta vanhoilla alueilla on ympäristön säilyttämisen vuoksi paikoin turvauttu räätälöityihin ratkaisuihin ja kapeampiin katualueisiin, kuten tässä Lehtikuusenkujan tapauksessa. Tulee muistaa, että ajorata muodostaa vain osan katualueesta. Sen molemmin puolin tulee katualueelle mahtua myös kaikki muut kadun rakenteet kuten luiskat, pientareet ja ojat.
- Kuten asukastilaisuudessa 15.4.2008 kerrottiin, valtatie 10:n varteen merkitty tiehallinnon lupaama 1,4 m korkea melueste ei riitä Lehtikuusenkujan länsipuolen tonttien piha-alueiden melutasojen alenemiseksi valtioneuvoston ohjeiden mukaisiksi. Tästä johtuen tonteilta on ko. tonttien keskivaiheille merkitty rakennettavaksi noin 2 metriä korkea melueste. Lehtikuusenkujan 5 kiinteistöstä 4 on omatoimisesti suunnitellut ja parhaillaan toteuttamassa melusuojausta. Kaavalla veloitetaan myös viimeinen kiinteistö rakentamaan melusuojaus, sillä muuten sen vaikutus jää muidenkin tonttien osalta puutteelliseksi.

4. As. Oy Hämeenlinnan Ainola, hallituksen pj. Juhani Oksanen:

- Pyytää korttelin 43 kerrosluvun laskemista kolmeen kerrokseen nykyisestä neljästä kerroksesta, sillä suunniteltu massiivinen rakennuskanta aiheuttaisi haittaa As. Oy Ainolalle ja poikkeaa merkittävästi muun kaava-alueen rakennuskorkeudesta

5. Rautaruukki Oyj, Real Estate and Facility Specialist Kim Lindholm:

- Pyytää kerrosluvun laskemista samoin perustein kuin edellä

6. Lauri Mannerkoski, As. Oy Ainola:

- Pyytää eteläpään kerrostaloalueen kerroslukujen laskemista ja muuttamista pientalovaltaiseksi.

Kaavoittajan vastine kolmeen edelliseen mielipiteeseen:

- Eteläpään kerrostalokortteli 43 muodostaa ”portin” uudelle alueelle ja se on mittasuhteiltaan sukua viereisen Katuman alueen kerrostalojen kanssa ja yhdistää näin alueita toisiinsa. Korttelin 43 kerrosluku ($\frac{1}{2}$) IV tarkoittaa, että rakennukset ovat Katistentien puolelta kolmikerroksisia ja valtatie 10:n puolelta nelikerroksisia (sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi). Sulut olivat puhtaaksi piirtämisen vaiheessa vahingossa jääneet pois nähtävillä olleesta luonnoksesta.

Lausunnot ja vastineet koskien Kartanonrannan asemakaavaa ja asemakaavan muutosta:

1. Hämeenlinnan seudullinen ympäristötoimi:

- Pyytää neljän jäljelle jäävän pihtakuusen merkitsemistä luonnonmuistomeriksi kaavamerkinnällä.
- Leimujen luonnonsuojelualueen osalta toivotaan selkeämpää ja alueen rajat osoittavaa SL-merkintää AO/sl:n sijaan.
- Toteavat, että ennen toteutustoimiin ryhtymistä on sekä luonnonmuistomerkin että luonnonsuojelualueen osalta tarpeen olla yhteydessä ympäristötoimeen.
- HSVEDestä saatujen vesihuollon yleissuunnitelmaa koskevien tietojen pohjalta käytännössä koko alueen hulevedet johdetaan alueen länsipuoliseen kosteikkoon. Kaavaselostuksessa on kuitenkin vähän epätarkkuutta asiaan liittyen. Lisäksi kaavaselostuksessa mainitut hulevesien imeyttämisaalueet ovat paremminkin viivytysaltaita tai kosteikkoja.

Kaavoittajan vastine:

- Pihtakuuset voidaan merkitä luonnonmuistomeriksi.
- AO/sl on ministeriön ohjeen mukainen ja riittävä merkintä Leimujen tontin luonnon suojelun kannalta. Tontin pääkäyttötarkoitus on kuitenkin asuminen, joten se on syytä merkitä erillispientalojen korttelialueeksi (AO), jolla on alueenosa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain mukaisesti suojeltu luonnonsuojelualue (sl). Kaavaselostukseen voidaan kuitenkin lisätä maininta: "Ennen asemakaavan toteutustoimiin ryhtymistä tulee sekä luonnonmuistomerkin että luonnonsuojelualueen osalta olla yhteydessä ympäristötoimeen."
- Kaavaselostusta tarkennetaan hulevesien osalta.

2. Luonnonhoitotoimisto:

- Katistentien muuttaminen kevytliikenteen väyläksi on hyvä ratkaisu, mutta sen liittyminen Kartanonrannantiehen tulee suunnitella kiinnittämällä erityistä huomiota turvallisuuteen, ympäristöön ja materiaaleihin.
- Asemakaavassa ei tulisi sitoa säilytettävää tai poistettavaa kasvillisuutta. Asetettuihin tavoitteisiin päästään laadittavien lähiympäristön suunnitteluohjeiden, rakennustapaohjeiden, rakennuslupien sekä maankäyttö- ja rakennuslain ohjauksella. Varsinkin me-merkintä jää täysin epäolennaiseksi. Kaikenlaisen kasvillisuuden kehitystä tulee voida säädellä, jotta uusissa muuttuneissa kasvu-, pohjavesi- ja valoisuusolosuhteissa saataisiin aikaan haluttu suojavaikutus ja maisematila. Paikoitellen olosuhteet saattavat muuttua jopa niin, että koko lajisto joudutaan vaihtamaan toiseksi. Arvokkaisiin vanhoihin peltonäkymäalueisiin tulisi liittää merkintä "avoimena hoidettava alue".
- Ekologiseksi käytäväksi ei voida kutsua kahta viheraluetta, joiden väliin jää n. 30 m leveä katualuevara.

Kaavoittajan vastine:

- Konsultti on esittänyt turvallisuuden, ympäristön ja materiaalit huomioon ottavia risteysalueiden ideasuunnitelmia katusuunnittelun pohjaksi.
- Me-merkinnällä pyritään korostamaan joitain erityisiä luontokohteita, joiden halutaan säilyvän mahdollisimman ehyenä alueen rakentamisen yhteydessä. Mikäli kasvusto ei jostain syystä menesty, se voidaan korvata uudella.
- Arvokkaisiin vanhoihin peltonäkymäalueisiin voidaan liittää merkintä "avoimena hoidettava alue".
- "Ekologinen käytävä" voidaan korvata termillä "viheryhteys".

3. Kunnallistekninen insinööritoimisto:

- Korttelin 36 tonteilla 3 ja 10 tulee olla ajorasitteet Katistentien poikki rantaan loma-asuntojen kortteleihin 38 ja 39, koska em. AO-tontit ja loma-asunnot voivat tulevaisuudessa olla eri omistajilla.

Kaavoittajan vastine: Asemakaavakarttaa tarkistetaan näiltä osin.

4. Hämeenlinnan Seudun Vesi Oy:

- Esittää kaavaan lisättäväksi johtolinjarasitteet kortteliin 35 tonttien 3 ja 4 väliin sekä kortteliin 42 tontille 4.
- Pyytää korttelin 43 tontille 3 tulevan rakennuksen liittämistä viemäriin kiinteistökohtaisella pumppaamalla.
- Esittää, että alueelle suunniteltujen ja alueella olevien rantasaunojen jätevedet voidaan vaihtoehtoisesti johtaa umpikaivoihin. Lausunnolla olleessa luonnoksessa alueiden jätevedet on edellytetty liitetävän jätevesiviemäriin, joita kuitenkin ei ole suunniteltu saunojen välittömään läheisyyteen.

Kaavoittajan vastine:

- Johtorasitteet lisätään kaavakarttaan.
- Kyseisellä tontilla sijaitseva rakennus ei todennäköisesti poikkea korkeusasemaltaan muista samassa korttelissa olevista rakennuksista. Oletettu alimman lattian taso on noin +83,0 m. Tarvittaessa rakennukseen järjestetään kiinteistökohtainen jätevedenpumppaus.
- Kahden vanhan saunan osalta voidaan sallia myös jätevesien johtaminen umpisäiliöihin, mutta kahden uuden rantasaunan käyttö tulee olemaan niin laajamittaista, että ne on syytä liittää viemäriverkostoon.

5. Vattenfall Verkko Oy:

- Tarvitsee vielä toisen pm-aluevarauksen Kartanonrannantien pohjoispäähän puistoalueelle.

Kaavoittajan vastine: Asemakaavakarttaa tarkistetaan näiltä osin.

6. Vattenfall Lämpö Oy, Kanta-Hämeen pelastuslaitos:

- Ei huomautettavaa asemakaavaan.

4.2.3 Asemakaavan asettaminen julkisesti nähtäville

Kaavaluonnos asetettiin MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville laatimisvaiheen kuulemista varten 9.–22.10.2007. Jatkokehitetty luonnos asetettiin uudestaan nähtäville 16.4.–2.5.2008.

Asemakaavaehdotus asetettiin MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville teknisen lautakunnan käsittelyn jälkeen 16.10.–17.11.2008. Samanaikaisesti pyydettiin ja saatiin viranomaisilta lausunnot ehdotuksesta. Muistutuksia saatiin yksi kappale.

Kaavaehdotusta sekä lähiympäristön yleissuunnitelmaa ja rakennustapaohjetta on tarkistettu lausuntojen perusteella. Nähtävilläolon jälkeen on kaavaehdotukseen tehty myös teknisiä korjauksia johtuen pohjakartan ja maastotietojen päivityksestä. Lisäksi on Katistentien itäpuolella korjattu kaava-alueen eteläraja niin, että Kartanonrannan puistoalueeseen epähuomiossa rajattu yksityisessä omistuksessa oleva määräala jää kaavan ulkopuolelle ja vesialueen raja jatkuu puistorajan suuntaisesti. Muutoksista on sovittu maanomistajien kanssa. Koska tehdyt tarkistukset eivät ole MRL 32 § mukaisesti olennaisia muutoksia, ei kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettaminen ole tarpeen.

Kaava on tarkoitus saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi vuonna 2011.

4.2.3.1 Ehdotusvaiheen muistutukset

1. Heikki ja Tuulikki Leimu, Leimuntie 14:

- Lehtikuusenkujan alueen asemakaavaa ei tule erottaa Kartanonrannan asemakaavasta, vaan ne tulee yhdistää jatkovalmistelussa.
- Leimujen omistamista kolmesta pienestä rantatilasta tulisi muodostaa kaksi tonttia ja merkitä niille loma-asuntojen korttelialueen (RA) aluevaraus.
- Miksi linja-autoliikenne sallitaan Kartanonrannan pääväylällä?
- Valtatie 10 tulisi muuttaa asemakaavan kohdalla moottoritiestä kaupunkimoottoritieksi ja nopeusrajoitukseksi asettaa 70 km/h.
- Kaupungin tulisi siirtää Leimujen tontin eteläpuolisten alueiden mahdollisia hakkuita, sillä alue rakennetaan todennäköisesti vasta vuosien päästä.

Kaavoittajan vastine:

- Lehtikuusenkujan asemakaava katsottiin tarpeelliseksi erottaa Kartanonrannan asemakaavasta syksyllä 2008, sillä siihen tarvittavat lisäselvitykset ja maankäyttösopimusneuvottelut olivat kesken ja hidastivat käsittelyprosessia. Kartanonrannan asemakaavaehdotus sen sijaan oli näiltä osin valmis lautakuntakäsittelyyn vietäväksi. Kartanonrannan asemakaavaehdotus oli teknisen lautakunnan käsittelyssä 6.10.2008 ja Lehtikuusenkujan asemakaavaehdotus oli yhdyskuntalautakunnan käsittelyssä 21.1.2009. Lautakunnat puolsivat molempia kaavaehdotuksia kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi. Vaikka asemakaavat ovat kaupunginhallituksen käsittelyyn tullessaan jälleen samassa aikataulussa, ei niiden yhdistäminen ole enää mahdollista.

- Muistutuksen laatijat omistavat Lehtikuusenkujan asemakaavaan kuuluvat kolme tilaa, joilla sijaitsee vanha omakotitalo pihapiireineen. Tiloista on suunniteltu erotettavan kolme uutta tonttia vanhan asuinrakennuksen lisäksi. Asiasta laaditaan maankäyttösopimus. Lisäksi muistuttajat omistavat muistutuksen alaisella Kartanonrannan kaava-alueella Katistentien vastakkaisella puolella kolme pientä rantatila, joiden muodostama rantakaistale on n. 8-10 metriä leveä ja n. 30 m pitkä. Pienimmän tilan edustalla on laituri, jonka päässä on vanha uimakoppi. Maanomistaja käyttää jyrkästi järveä kohti viettävää rantakaistaletta veneiden säilytykseen. Maanomistaja on toivonut voivansa säilyttää uimakopin ja se on asemakaavaluonnoksessa huomioitu. Sille on osoitettu kaavassa 5 m² rakennusoikeus vesialueelle, jonka omistaa vesiosuuskunta. Alueen käytöstä tulee sopia vesialueen omistajatahojen kanssa. Kyseiset tilat on aiemmissa luonnoksissa merkitty epähuomiossa RA-korttelialueiksi, kuten kahden muunkin pohjoispuolella sijaitsevan vanhan omakotitalon ranta-alueet (korttelit 38 ja 39). Viimeksi mainitut kuitenkin ovat merkittävästi kookkaampia tiloja ja niillä sijaitsevat saunarakennukset, jotka todetaan kaavassa ja niille on osoitettu 30 m² rakennusoikeus. Näistä poiketen muistutuksen laatijoiden omistamalle kapealle rantakaistaleelle ei voida osoittaa rakennusoikeutta minkäänlaisen rakennuksen rakentamiseen, joten se ei täytä rakennusten muodostaman korttelialueen määritelmää. Näin ollen Hämeen ympäristökeskuksen ohjeiden mukaisesti kaavamerkintä muutettiin syksyllä paremmin tarkoitustaan vastaavaksi merkinnäksi LVA (Venepaikkojen korttelialue. Alueella ei ole rakennusoikeutta). LVA-alue on suuruudeltaan 261 m². Kaavamerkinnän muutoksesta ja ympäristökeskuksen tulkinnasta keskusteltiin maanomistajan kanssa useampaan otteeseen syksyllä 2008. Maanomistaja kertoi silloin, että hän on varannut ranta-alueen vanhan omakotitalon ja siitä erotettavien uusien tonttien käyttöön. Tätä tarkoitusta varten LVA-tontille laadittiin merkintä, joka osoittaa alueen em. tonttien käyttöön. Tässä suunnittelun vaiheessa maanomistaja oli tyytyväinen tehtyyn ratkaisuun. Kaavamerkinnän muuttaminen LVA-alueeksi ei mitenkään vaikuta ranta-alueen käyttöön tai maanomistajan mahdollisuuteen hyödyntää sitä.

- Nykyisellä Katumajärven rantaa pitkin kulkevalla Katistentiellä on historiallisia arvoja, eikä sitä voida tästä syystä leventää eikä rakentaa kokoojakatuluokkaiseksi kaduksi, joten se on päädytty sulkemaan ajoneuvoliikenteeltä ja muuttamaan kevyen liikenteen väyläksi. Ajoneuvoliikenne johdetaan siksi uuden asuntoalueen kautta kulkevan Kartanonrannantien kautta. Joukkoliikenne on tärkeä palvelu uudella asuinalueella ja kestävä kehityksen mukainen ratkaisu. Erityisesti lapsiperheet hyötyvät hyvistä joukkoliikennedyteyksistä, kun lähikoulu Katumalla on lakkautettu ja lapset kuuluvat Ortelan koulun piiriin.

- Tiehallinto tekee päätökset valtateiden luokituksista, kehittämisestä ja nopeusrajoituksista. Suunnitelmissa on eritasoristeysten lisääminen Katistentien ja Syrjäntäntien risteyskohtiin sekä kaistojen lisääminen niiden väliselle alueelle. Tiehallinnolta saatujen tietojen mukaan Valtatie 10:lle ei turvallisuussyistä voida järjestää tonttiliittymiä.

- Muistuttajien tontin eteläpuoliset alueet ovat yksityisessä omistuksessa, joten kaupunki ei voi vaikuttaa niillä tapahtuviin hakuksiin, eikä asia ole kaavalla ratkaistavissa.

Asemakaavaehdotusta ei ole tarpeen muuttaa muistutuksen johdosta.

4.2.3.2 Ehdotusvaiheen lausunnot

1. Hämeen ympäristökeskus

- Kaavakarttaan tulisi lisätä valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön raja- ja selostukseen arvio siitä, miten valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön arvot säilyvät.

- Katistentien suojelumerkintä tulisi ulottaa koko vanhan tien osuudelle.

- Maisemaselvitystä ei ole riittävällä tavalla otettu huomioon tai poikkeamista siitä perusteltu asuinalueen pohjoisreunan rajautumisessa ja uuden rakennusalueen rajan tulisi sijoittua etelämmäksi.

- Rantasaunojen rakennusaloja tulisi tarkentaa. Olemassa olevia lähellä rantaviivaa sijaitsevia saunarakennuksia ei tule laajentaa enää lähemmäs rantaviivaa. Korttelin 31 rakennusala tulee tulvavaaran vuoksi kokonaisuudessaan siirtää alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden +82.10 mpy yläpuolelle.

- Kaavaselostukseen esitetään liitettäväksi meluntorjunnan vaikutukset myös virkistysalueilla. Mikäli melun ohjearvot ylittyvät virkistysalueeksi kaavoitetulla alueella, niin kaavamerkinnäksi oikeampi on suojaviheralue (EV). Kaavaan esitetään myös lisättäväksi määräys, joka edellyttää asuinkortteleiden melunsuojauksen toteuttamisen kortteleittain yhteneväisesti ja samanaikaisesti ennen tonttien asuinrakentamista. Melunsuojauksen toteuttamisajankohdasta ja toteuttamistavasta on hyvä mainita myös kaavaselostuksessa.

- Selostuksessa tulee arvioida edellytykset maakuntakaavan mukaiselle matkailupalvelujen alueen (RM/s) kehittämiselle.

Kaavoittajan vastine:

- Kaavan yleismääräyksiin lisätään merkintä alueen pohjoisosan kuulumisesta valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.

- Katistentien suojelumerkintä laajennetaan koskemaan koko vanhaa tieosuutta.

- Uusi asuinalue sijoittuu noin 30–60 metrin levyisen kaistaleen osalta alueelle, joka maisemaselvityksessä on tulkittu maiseman kannalta rakentamiseen huonosti soveltuvaksi alueeksi. Maisemaselvityksessä todetaan: "Maisemallisesti tärkeä rakentamisen ulkopuolelle jätettävä alue on myös kartanoa ympäröivä selänmetsä. Se toimii kartanon luonnollisena suojavyöhykkeenä. Punaisille alueille voi kuitenkin rakentaa pieniä rakennelmia, jotka eivät häiritse alueen arvoja." Uuden asuntoalueen etäisyys Katisten kartanosta on noin 110 metriä. Tämä on kaupungin puolelta tulkittu riittäväksi etäisyydeksi. Reuna-alueen hyödyntämisen johdosta Kartanonrannan uusi kokoojakatu voidaan jouhevasti ja kaavataloudellisesti johtaa uuden asuntoalueen läpi. Reuna-alueelle on suunniteltu korkeatasoisia rivitaloja sekä kytkettyjä erillisiä pientaloja. Näin ollen rakentaminen ei ole kovin massiivista. Lisäksi kartanon puolelle jäävät rakennusten pihat, joita ei rakenneta. Koska kysymyksessä oleva maakaista on kokonaisuuden kannalta pieni ja sen rakentamiselle on olemassa perustelut, ei kaavasunnitelmaa näiltä osin ole tarpeen muuttaa.

- Olemassa olevien rantasaunojen rakennusaloja tarkistetaan ja rakennusalat rajataan + 82.10 mpy yläpuolelle.

- Kaavaselostukseen liitetään meluntorjunnan vaikutukset myös virkistysalueilla.

- Asuinalueen valtatie 10:n puoleisessa reunassa on AR ja AK- kortteleissa on merkintä (jyht/2m): "Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennusten ja rakennelmien tulee merkinnän osoittamalla välillä muodostaa jatkuva yhtenäinen vähintään 2 metriä korkea rakenne, joka suojaa korttelin piha-alueita liikennemelulta. Meluaste tulee rakentaa ennen asuinrakennusten käyttöönottoa." Lisäksi valtatie varten on Tiehallinnon kanssa neuvoteltu rakennettavaksi 1,4 m korkea meluaste, jota koskeva kaavamääräys kuuluu seuraavasti: "Merkintä osoittaa, että liikennealue on varustettava meluvallilla tai muulla melua estävällä rakenteella niin, että melutaso viereisellä korttelialueella/alueella saa olla päivällä korkeintaan 55 dBA ja yöllä 45 dBA. Korkeusmerkintä (min) osoittaa meluasteen vähimmäiskorkeuden tien pinnasta. Meluaste tulee rakentaa ennen asuinrakennusten käyttöönottoa. Suluissa oleva numerosarja osoittaa korttelit, joiden asuinrakennuksia määräys koskee." Merkintä kattaa koko asuinalueen. Kuudella omakotitalotontilla ja yhdellä asuinpientalojen korttelialueella on tämän lisäksi voimassa merkintä: "Alueelle on rakennettava meluaste. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin ja lukuarvo sen likimääräisen korkeuden maanpinnasta." Melusuojausten toteuttaminen on osa asuntotuotantoa. Riittävät suojaustoimet sekä melusuojausten yhteneväisyys arvioidaan rakennusluvan yhteydessä, joten asemakaavaa ei tältä osin ole tarpeen muuttaa.

2. Museovirasto

- Aluetta tulee kehittää pientalovaltaisena ja huvilamaisena, etenkin rakennussuojelulla suojellun Katisten kartanon puoleisessa päässä. Kortteleiden 32 ja 33 asemakaavamerkintä tulee muuttaa siten, että se ei salli rivi- eikä paritalojen rakentamista vaan ainoastaan erillispientalojen (AO) rakentamisen.

- Yleismääräyksiin tulee lisätä merkintä alueen kuulumisesta valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Katistentien suojelumerkintä tulee ulottaa koko kaava-alueella sijaitsevalle vanhan tien osuudelle. Muinaismuistolailta rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös –merkintä (sm) tulee täydentää virkkeellä: "Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on kuultava Museovirastoa."

Kaavoittajan vastine:

- Kartanonrannan alue on suunniteltu pääosin pientalovaltaiseksi asuinalueeksi. Rivitalot ja muut kytketyt asuinrakennukset (AR) sekä asuinpientalot (AP), joiden korttelialueista lausunnossa on kyse, edustavat pientaloja. Kartanonrannan asemakaavassa AP-9 -alueet on määritelty paritalojen korttelialueeksi. Museovirasto esittää alueelle erillispientalojen korttelialuetta (AO). AO -alueelle saa ministeriön ohjeen mukaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja, joten merkinnän sisältö ei käytännössä juurikaan eroa AP-9 -merkinnästä. Kartanonrannan kortteleissa 32 ja 33 on vaihtelevaa pientalorakennetta, joka alistuu kartanolle ja sopii sen läheisyyteen.

- Muut lausunnossa esitetyt asiat on muutettu kaavakarttaan.

3. Tiehallinto

- Leimuntie tulee turvallisuussyistä sulkea valtatie 10:lle. Väylä on kuitenkin tarpeen pitää auki kevyttä liikennettä varten. Viereisen tontin alaosaan tulee turvata ajoyhteys Leimuntieltä. Tästä johtuen tieosuus on kaavassa merkitty jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t). Ajoyhteys valtatie 10:ltä voidaan kieltää liikennemerkillä. Halutessaan tielaitos voi hallinnoimallaan maantien alueella myös fyysisesti sulkea yhteyden ajoradan ja valtatie varressa kulkevan kevyen liikenteen väylän välistä, jolloin ajoneuvolla ajo valtatie 10:ltä Leimuntielle estyy. Asemakaavaa ei tältä osin ole tarpeen muuttaa.

4. Hämeen liitto

- Ei huomautettavaa.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeesta on järjestetty viranomaisneuvottelu 31.1.2007 ja viranomaisten työneuvottelu 27.5.2008. Ensimmäisessä viranomaisneuvottelussa todettiin, että myös Katisten kartano lähiympäristöineen Kutalanjokeen saakka olisi syytä kaavoittaa samassa yhteydessä, sillä alue on kaavoittamaton. Suunnittelutyön edetessä kävi ilmi, että Tiehallinnon suunnitelmat valtatie 10:n perusparannuksen ja liittymien osalta ovat vielä niin keskeneräiset, että kartanon kohtaa ei voida vielä tässä yhteydessä käsitellä.

Kaavaratkaisusta on pyydetty laatusivaiheen lausunnot seuraavilta tahoilta: luonnonhoitotoimisto, kunnallistekni-
nen insinööritoimisto, rakennusvalvontatoimisto, mittauslaitos, Hämeenlinnan seudullinen ympäristötoimi, Hä-
meenlinnan Seudun Vesi Oy, Kanta-Hämeen Pelastuslaitos, Vattenfall Verkko Oy, Vattenfall Lämpö Oy ja AinaCom Oy. Teknisen lautakunnan käsittelyn jälkeen pyydettiin asemakaavaehdotuksesta viranomaislausunnot Hämeen ympäris-
tökeskukselta, Hämeen liitolta, Museovirastolta ja Tiehallinnolta.

4.2.5 Kaavan jakaminen kahteen osaan

Lehtikuusenkujan ja Leimuntien alue on kaavoitusprosessin loppuvaiheessa syyskuussa 2008 erotettu Kartanonran-
nan kaavasta erilliseksi kaavaksi lisäselvitysten ja -neuvottelujen tarpeen vuoksi. Molempien kaavojen valmistelussa
otetaan myös toinen kaava huomioon.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Kartanonrannan asemakaavalla halutaan vastata kaupunkiin kohdistuvaan pientalokysyntään. Kartanonrannan uu-
della asuinalueella pyritään täydentämään kaupunkirakennetta Katuman ja Katisten asuinalueiden välissä ja tuomaan
alueelle erityyppisiä ja -kokoisia asuntotyyppisiä. Samalla Kartanonranta yhdessä Katuman ja tulevan Hongiston alu-
een kanssa muodostaa Katumajärven kaupunginosan. Alueella sijaitsevat pientalot säilytetään ja liitetään kunnallis-
tekniseen verkostoon.

Kaava-alueen halki pohjois–eteläsuunnassa kulkeva Katistentie muutetaan kevyen liikenteen väyläksi, ja ajoneuvolii-
kenne ohjataan uudelle kokoojakadulle. Näin Katistentie saadaan palvelemaan nykyistä paremmin ulkoilukäyttöä ja
säilytetään paremmin sen historiallinen luonne.

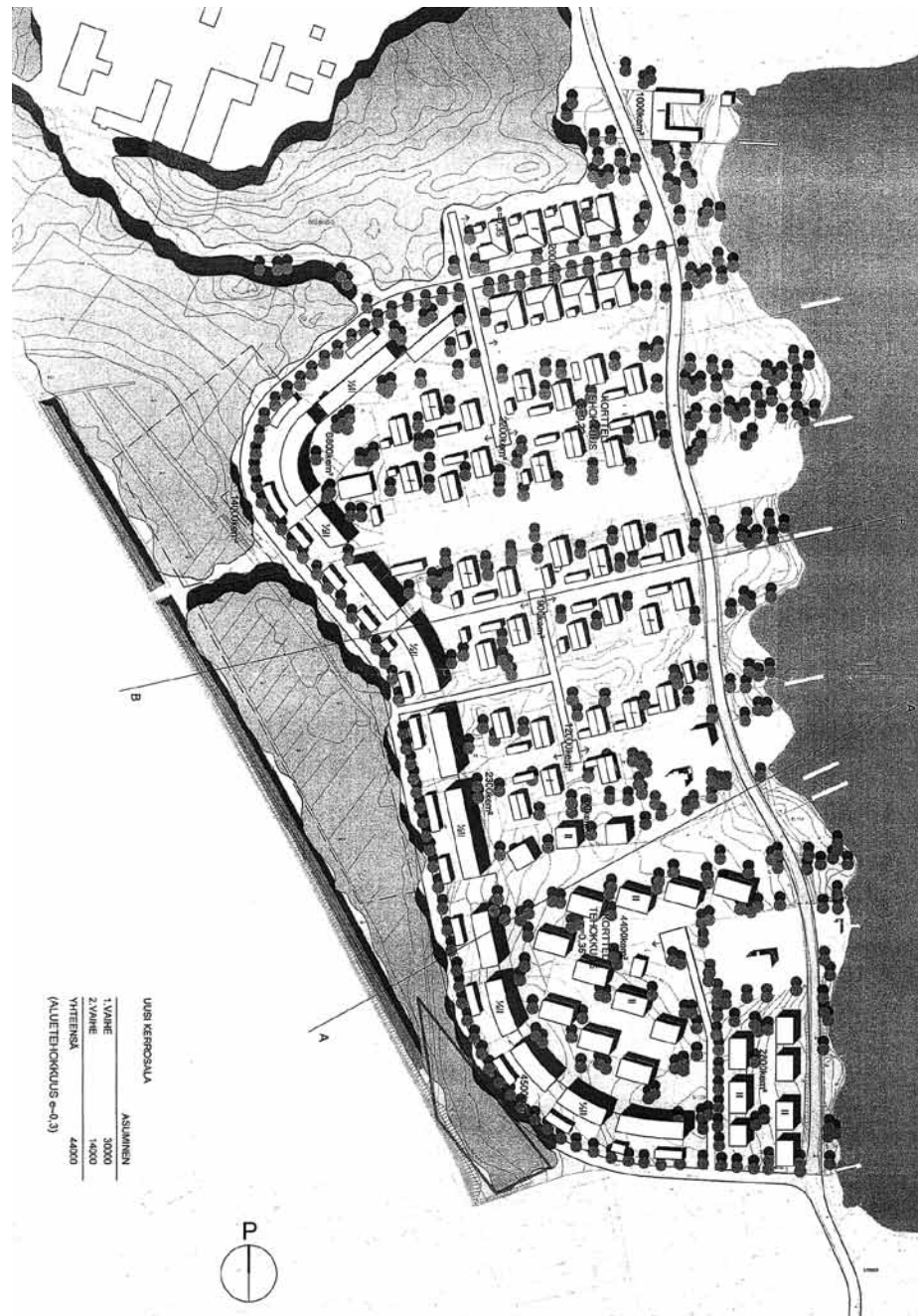
Kaava-alueelle rakennetaan uusia kevyen liikenteen reittejä sekä virkistystä palvelevia toimintoja kuten kaksi ranta-
saunaa, venevalkama ja puisto leikki- ja oleskelualueineen.

Luonnonarvoiltaan arvokkaat kohteet jätetään pääsääntöisesti rakentamatta. Eteläosan luonnonsuojelualueet ja
luonnonmuistiomerkki suojellaan asemakaavalla ja lisäksi pohjoisosassa sijaitseva arvokkaaksi luontokohteeksi luon-
toselvityksessä arvioitu kohde "Katisten lehdot ja niityt IV" on jätetty rakentamisen ulkopuolelle. Arvokkaaksi luon-
tokohteeksi arvioitu osa-alue "Katisten lehdot ja niityt III" katsottiin sijainniltaan sellaiseksi, että sen säilyttäminen
asutuksen keskellä ei olisi onnistunut ja se todettiin maastokäynnillä luontoselvityksen tekijän ja ympäristötarkasta-
jan kanssa arvokkaana luontokohteena varsin vaatimattomaksi. Osa kyseisen osa-alueen peltosaarekkeista voidaan
lajistoinen säilyttää osina tulevia korttelipihoja. Katumajärven avoimina pidettävät ranta-alueet on asemakaavassa
merkitty erityismerkinnällä.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.4.1 Maankäyttöluonnos, Arkkitehdit Tommila Oy, kevät 2006

Arkkitehdit Tommila Oy:n laatimassa luonnoksessa on esitetty melko yhtenäinen kehämäinen asuin-rivitalo tai pienkerrostalo alueen länsireunaan, jolla torjutaan valtatie 10:n melua. Kokoojakatu kiertää rakennusrivin länsipuolitse ja siitä liitytään alueelle pihakatuja pitkin. Pihakatuja varsilla on pienimuotoisempaa korttelirakennetta ja korttelien väleissä on "vihersormet", jotka aukeavat Katumajärvelle.



Maankäyttöluonnos, Arkkitehdit Tommila Oy, 8.3.2006

4.4.2 Suunnitteluratkaisu, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy, syksy 2006 alkaen

Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy:n laatima suunnitteluratkaisu perustuu uuden alueen keskellä kiemurtelevaan, maastonmuotoja myötäilevään "kylänraittiin", jonka varrelle uudet asuinkorttelit rakentuvat. Ratkaisulla rauhoitetaan historiallinen Katistentie kevyen liikenteen reitiksi ja jätetään Katumajärven ranta virkistysalueeksi. Uudet asuinkorttelit muodostavat selkeämuotoisia korttelikokonaisuuksia, jossa korttelien keskelle jää suojaiset korttelipihat. Korttelien väleihin jää vihervyöhykkeitä, jotka toimivat myös kulkureitteinä laajempien virkistysalueiden välillä. Ratkaisua on ohjannut myös tarve suojautua valtatie 10:n melulta, mikä on vaikuttanut mm. rakennusten korkeuksiin ja sijoitteluun sekä pihojen suuntaamiseen.

Suunnittelutyön alussa luonnostelluissa vaihtoehdoissa uuden asuinalueen perusidea oli jo samankaltainen kun asemakaavaluonnoksessa. "Kylänraitti" tosin liittyi etelässä Leimuntiehen ja pohjoisessa etelämpää Katistentiehen. Luonnoksissa pidettiin lisäksi mukana liittymää valtatie 10:lle.



Perspektiiviluonnos, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy, lokakuu 2006



Julkisivuluonnoksia, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy, lokakuu 2006

4.4.3 Valittu vaihtoehto

Valitussa vaihtoehdossa uuden asuinalueen halki kulkeva kokoojakatu erotetaan Katistentiestä Y-muotoisilla risteyksillä sekä etelässä että pohjoisessa, jotta liikenne ohjautuisi luontaisesti uudelle kadulle. Risteyskohdat sora- ja asfalttiteiden risteyksissä käsitellään pieninä kivettyinä aukioina.

Pohjoisin suurkortteli käsittää rivitaloja, joista osasta aukeaa näkymä Katumajärvelle. Keskimmaisissa suurkortteleissa on pienkerrostaloja, rivitaloja ja paritaloja. Pohjoisen suunnittelualueen eteläisimmässä suurkorttelissa on omakotitalotontteja, jotka liittyvät suoraan kokoojakatuun. Eteläinen uusi asuinalue käsittää kolme pienkerrostaloa, jotka mittakaavallisesti täydentävät Katuman asuinaluetta sekä viisi paritaloa, jotka liittyvät rakenteellisesti Lehtikuusenkujaan ja Leimuntien pientaloihin.

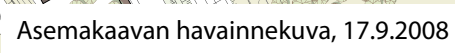
Muilta osin asemakaava-alue on tarkoitus säilyttää nykytilassa lukuun ottamatta uusia kevyen liikenteen reittejä ja kahta uutta rantasaunaa Katumajärven rannassa.



Havainnekuvaluonnos, lokakuu 2006



Havainnekuvaluonnos, tammikuu 2007





Ilmakuva lännestä, vasemmalla Katisten kartano

4.4.4 Valitun vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen ja arviointi

Vaikutusarviot on tehty asiantuntija-arvioina. Seuraavassa vaikutuksia on verrattu nykytilanteeseen.

4.4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset väestön rakenteeseen ja kehitykseen

Kaavaluonnoksen toteutuessa alueelle muuttaa arviolta noin 600–700 henkeä. Suurin muuttajaryhmä on todennäköisesti autoa käyttävät lapsiperheet, joten uusi alue tuo lisää lapsia ympäristön kouluihin ja päiväkoteihin.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavan toteuttaminen luo alueelle uuden asuinalueen, joka täydentää olevaa kaupunkirakennetta luontevasti.

Vaikutukset taajamakuvaan

Maankäyttö Kartanonrannan alueella muuttuu asemakaavoituksen myötä merkittävästi. Asuinkortteleiksi ehdotetut alueet ovat nykyisin pääasiassa metsämaata ja vähäisimmiltä osin viljelykäytössä.

Vaikutukset asumiseen

Uusi asuinalue tarjoaa monipuolisia mahdollisuuksia erilaisiin rakennus- ja asuntotyyppeihin.

Vaikutukset palveluihin

Kaava-alueelle ei esitetä uusia palveluita vähäisen asukasluvun ja lähiympäristössä olevien palveluiden vuoksi. Asukasmäärän lisääntyminen lisää lähipalveluiden kysyntää. Koulut saavat uusia oppilaita ja joukkoliikenteelle tulee uusia käyttäjiä.

Vaikutukset työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan

Asuinkäyttöpainotteisella kaavaluonnoksella ei ole merkittävää vaikutusta työpaikkamääriin. Epäsuorasti asumismahdollisuuksien lisääminen voi parantaa elinkeinoelämän työvoiman saatavuutta.

Vaikutukset virkistykseen

Alue on nykyisin viljeltyä peltoa ja metsää. Niiltä osin kun viheralueet säilyvät, ne voivat tulevaisuudessa toimia lähiseudun asukkaiden ulkoilumaastona. Maastoon tulee uusia ulkoilureittejä. Uuden asuinalueen keskelle rakennetaan puisto leikki- ja oleskelupaikkoineen sekä venevalkama Katumajärven rantaan. Kaava-alueen pohjoisreunalla Pokrinpuisto pienenee hieman RM-tontin vuoksi. Tontille tulee saunomis- ja virkistystiloja Katisten kartanoa varten, mikä tarjoaa uusia virkistymämahdollisuuksia myös alueen asukkaille.

Vaikutukset matkailuun

Alueen pohjoisosaan osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM) sekä sen läheisyydessä sijaitseva venevalkama-alue (LV) tukevat alueen matkailupalveluita, kuten Katisten kartanoa.

Vaikutukset liikenteen järjestämiseen

Alueen liikenteellinen perusratkaisu perustuu uuden asuinalueen halki kulkevaan kokoojakuuun, johon kaikki uusi rakentaminen liittyy. Tällöin vanha Katistentie voidaan muuttaa kevyen liikenteen reitiksi. Kahdelle Katistentien varren vanhalle omakotitalolle tulee uusi kulkuyhteys Kartanonrannantien kautta. Uudelta asuinalueelta tuleva liikenne suuntautuu sekä etelään että pohjoiseen ja lisää liikennemääriä Katistentien niillä osilla, joissa edelleen sallitaan ajoneuvoliikenne. Nykyinen Leimuntien liittymä valtatie 10:lle poistuu ajoneuvokäytöstä ja Leimuntien läntisin osa muuttuu kevyen liikenteen väyläksi.

Vastaaavasti myös kevyt liikenne lisääntyy ja alueelle suunnitellut uudet ulkoilureitit edistävät kulkemista. Erillisen katu- ja liikennesuunnitelman on laatinut Ramboll Oy.

Vaikutukset yhdyskuntateknisiin verkostoihin

Katistentien alla kulkee syöttövesijohto. Suunnittelualueen kaakkoiskulmassa on jätevedenpumppaamo, mutta oleva asutus ei ole sieltä lähtevän paineviemärin piirissä.

Asemakaavan myötä koko alueelle tulee kunnallistekniikka, myös oleville kiinteistöille. Kaukolämmön tuomista alueelle tutkitaan. Vesihuollon ratkaisuja tutkitaan tarkemmin asemakaavaehdotuksen rinnalla laadittavassa vesihuollon yleissuunnitelmassa, jonka on laatinut Ramboll Oy Hämeenlinnan Seudun Vesi Oy:n ja kaupungin kunnallisteknisen insinööritoimiston ohjauksessa.



Melutasot
dB(A)

70 <	≤ 70
65 <	≤ 65
60 <	≤ 60
55 <	≤ 55
50 <	≤ 50
45 <	≤ 45

Melumallinnos, päivämelutaso, vuoden 2030 ennusteliikenne, valtatie 10:n varressa melukaide 1,4 m sekä Lehtikuusenkujan varren omakotitaloilla tonttiaitoja, laskenta Ramboll Finland Oy, 25.8.2008

Vaikutukset ympäristöhäiriöihin, haittojen vähentäminen

Meluselvityksiä on ollut laatimassa eri vaiheissa useat eri konsulttitoimistot. Viimeisimmät laskelmat on laatinut Ramboll Finland Oy. Alueen länsiosassa on valtatie 10:n aiheuttama meluongelma. Päivällä 55 dB:n meluvyöhyke ulottuu nykyään laskennallisesti noin 150–200 metrin etäisyydelle valtatie 10:n reunasta. Lehtikuusenkujan olevien omakotitalojen pihat ovat selvästi melualueella.

Meluntorjunta on ohjannut korttelirakennetta alueen länsiosassa. Meluselvityksessä todettiin, että melutilannetta sekä korttelialueilla että valtatie 10:n varren viheralueella parantaisi valtatie 10:n varteen rakennettava melukaide. Melukaiteen pituudeksi on suunniteltu noin 800 m ja korkeudeksi 1,4 metriä. Se laskee kaiteen itäpuolella melutasoja noin 5 dB. Lisäksi läntisimpien uusien korttelien pihat on käännetty melusuojaan rakennusten itäpuolelle ja korttelien länsireunaan esitetään melulta suojaavaa autokatos-aita-rakennetta. Näillä toimenpiteillä saavutetaan sallitut melutasot kaikilla uusien rakennusten pihilla, paitsi korttelissa 35 tontilla 3 vain osittain.

Valtatie 10:n ja asuinkorttelien väliin jäävä alue on asemakaavassa osoitettu suojaviheralueeksi. Melulle alttiin lähivirkistysalueen, Kartanonrannanpuiston luoteiskulman, melutaso jää esitetyillä toimenpiteillä suurimmalta osaltaan alle päivämelun ohjearvon 55 dB.

4.4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Vaikutukset maisemaan

Uuden rakentamisen myötä metsä- ja peltoalueita muutetaan rakennetuksi ympäristöksi. Avoin peltomaisema menetetään osittain. Katumajärven ranta säilytetään nykyisenkaltaisena ja aiemmin avoimia näkymiä Katistentieltä järvelle voidaan palauttaa rantakasvillisuutta raivaamalla. Asemakaavaan on merkitty avoimena pidettävät alueen osat. Korttelirakenteessa on huomioitu maaston suurmuodot kuten myös pienemmät saarekkeet. Näkymä Katumajärvelle ei muutu oleellisesti rannan suojavyöhykkeen vuoksi.

Vaikutukset luonnonoloihin ja luonnon monimuotoisuuteen, kasvillisuuteen ja eläimistöön

Yhtenäinen metsäalue katoaa rakentamisen myötä, mutta luontoselvityksessä esitetyt arvokkaat luontokohteet voidaan yhtä lukuun ottamatta säilyttää. Eteläosan luonnonsuojelualueet ja luonnonmuistio-merkki suojellaan asemakaavalla. Alueelle jätetään melko runsaasti erilaisia viheralueita, jotka tarjoavat yhtenäisiä viheryhteyksiä alueen poikki.



Perspektiivinäkökulma pientalokorttelin sisäpihalta

Vaikutukset vesistöihin ja vesitalouteen

Kaavoitettava alue ei ole pohjavesialuetta. Alueen hulevedet ohjataan Katumajärven rehevöitymisen ehkäisemiseksi alustavasti pääosin valtatie 10:n itäpuoliselle niitylle. Niiltä osin kun maasto viettää Katumajärveen, hulevedet pyritään keräämään yhteen kosteikkopuhdistamoon tai vastaavaan. Hulevesien ohjautumista tutkitaan tarkemmin laadittavassa kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa.

4.4.4.3 Vaikutukset talouteen

Vaikutukset kunnan talouteen

Asemakaavan toteuttamisen myötä syntyy kuluja kunnallistekniikasta. Asuinmiljööön onnistunut toteuttaminen edellyttää puistojen rakentamista, puurivien istuttamista, polkuverkoston ja maisemoitavien alueiden toteuttamista. Osa kustannuksista voidaan rahoittaa maankäyttösopimusten kautta.

4.4.4.4 Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen

Liikennemelu, liikenteen päästöt

Uuden asutuksen aiheuttama liikenteen lisäys ja sitä kautta myös liikenteen päästöjen ja melun lisäys on suhteessa nykytilanteeseen vähäistä.

4.4.4.5 Vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä

Hyvät kevyen liikenteen yhteydet ja polkuverkosto parantavat pyöräilijöiden ja varsinkin koululaisten liikenneturvallisuutta ja lisäävät heidän liikkumismahdollisuuksiaan.

4.4.4.6 Vaikutukset valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön

Kaavamääräyksillä turvataan kulttuuriympäristön säilyminen täydennysrakentamisesta huolimatta. Arvokas katumiljö säilytetään ja muinaismuisto suojellaan. Täydennysrakentaminen on mittakaavaltaan kulttuurimaisemaan soveltuva.

4.4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Suunnitelman perusratkaisua ja asuinkorttelien muotoa ohjasivat ennen kaikkea valtatie 10:n melu, joka määrittä asuinkorttelien etäisyyden länteen, Katumajärven rannan ja Katistentien varren säilyttäminen rakentamattomana sekä tietyt maasto-, luonto- ja maisematekijät, jotka on huomioitu korttelirakenteessa.

4.4.6 Vaikutusselvitysten ja tehtyjen arviointien huomioonottaminen kaavaratkaisussa

Tehdyt selvitykset ja arvioinnit on huomioitu mm. seuraavasti:

- korttelirakennetta on muokattu meluntorjunnan kannalta edullisempaan suuntaan
- kartanon eteläpuolisen viheralueen muotoa ja laajuutta on muokattu maisemaselvityksen edellyttämällä tavalla
- maisemaselvityksen huomioimat peltosaarekkeet on osittain säästetty asuinkorttelien korttelipihoilla
- luonto- ja maisemaselvityksissä maisemallisesti ja luontoarvoiltaan arvokkaaksi kohteeksi arvioitu metsäinen niemi on kaavaratkaisussa siten, että aluetta palveleva saunarakennus on sijoitettu kohteen eteläpuolelle
- arkeologisessa inventoinnissa löytynyt kiviröykkiö on huomioitu eteläisen AK-korttelin rakennusten sijoittelussa
- lisäksi asukkaiden esittämiä toiveita on huomioitu mm. tonttien sijoittelussa ja katujen suunnittelussa

5 ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavaluonnoksessa on osoitettu korttelialueet asuinrakennuksia (A), asuinkerrostaloja (AK), enintään kaksiasuntoisia asuinpientaloja (AP-9), rivitaloja ja muita kytkettyjä asuintaloja varten (AR), erillispientaloja (AO), asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta varten (AH) sekä loma-asuntoja (RA) ja matkailua palvelevia rakennuksia varten (RM).

Virkistysalueet (VL-a ja VL) palvelevat sekä asumisen tarpeita että laajempia viheryhteyksiä. Suojaviheralueet (EV) sijoittuvat valtatie 10:n melualueelle. Yhdyskuntatekniselle huollolle (pumppaamo) on varattu pieni alue (ET). Luonnonsuojelualueilla (SL) suojellaan olevat luonnonsuojelualueet. Länsireunassa kulkee valtatie 10 ja eteläosassa on huomioitu valtatie 10:n kehittämissuunnitelmissa esitetty mahdollinen eritasoristeys tilavarauksella (LT). Alueelle osoitetaan yksi yleinen pysäköintialue (LP). Katumajärven rannassa on soutuveneille varattu satama-alue (LV) sekä venepaikkojen korttelialue (LVA).

5.1.1.1 Liikennetarkat ja pysäköinti

Alueen kokoojakatu, Kartanonrannantie on luonteeltaan asuinkortteleita yhdistävä raitti, jonka varrelle rakennukset ryhmittyvät. Kartanonrannantien ajorata on leveydeltään 6,5 m ja sen kevyen liikenteen väylä 3,25 m. Osalla Kartanonrannantietä on kadunvarsipaikoitusta ja puuistutuksia.

Katistientien pohjoispään joukkoliikennekatu poistuu ja katualue levenee metrin molemmin puolin.

Polkuverkosto kiertää asuinkortteleita. Uusien asuinkorttelien kohdalla historiallinen Katistentie muutetaan kevyen liikenteen reitiksi ja se säilytetään nykyisenlaisena soratienä.

Pysäköinti on ratkaistu tonttikohtaisesti. Autopaikkainormina on käytetty 1 autopaikka / 75 k-m² AP-9- ja AR-korttelialueille, 1 ap / 80 k-m² AK-korttelialueille, 2 ap / asunto AO-korttelialueille sekä 1 ap / 50 k-m² saunoille.

5.1.1.2 Asuinkorttelit

Alue jakautuu seitsemään suorkortteliin. Jokaisella suorkorttelilla on omat piirteensä – materiaalit, värit, mittakaava – jotka antavat sille luonnetta. Suorkorttelijako perustuu luontevasti muodostuviin rakennuskokonaisuuksiin, ei juridiseen korttelijakoon.

Rakennukset kiertävät pääsääntöisesti korttelien ulkoreunoja, jolloin keskiosa jää korttelipihaksi. Jokaisella pientalolla on oma pieni oleskelupiha. Alueen länsiosaan on sijoitettu pienkerrostaloja, jotka toisaalta suojaavat pientaloja liikennemelulta ja toisaalta tarjoavat alueelle vaihtelevampaa asuntokantaa. Pienkerrostalojen ylimmistä kerroksista aukeaa pitkiä näkymiä sekä itään Katumajärvelle että luoteseen keskustan suuntaan.

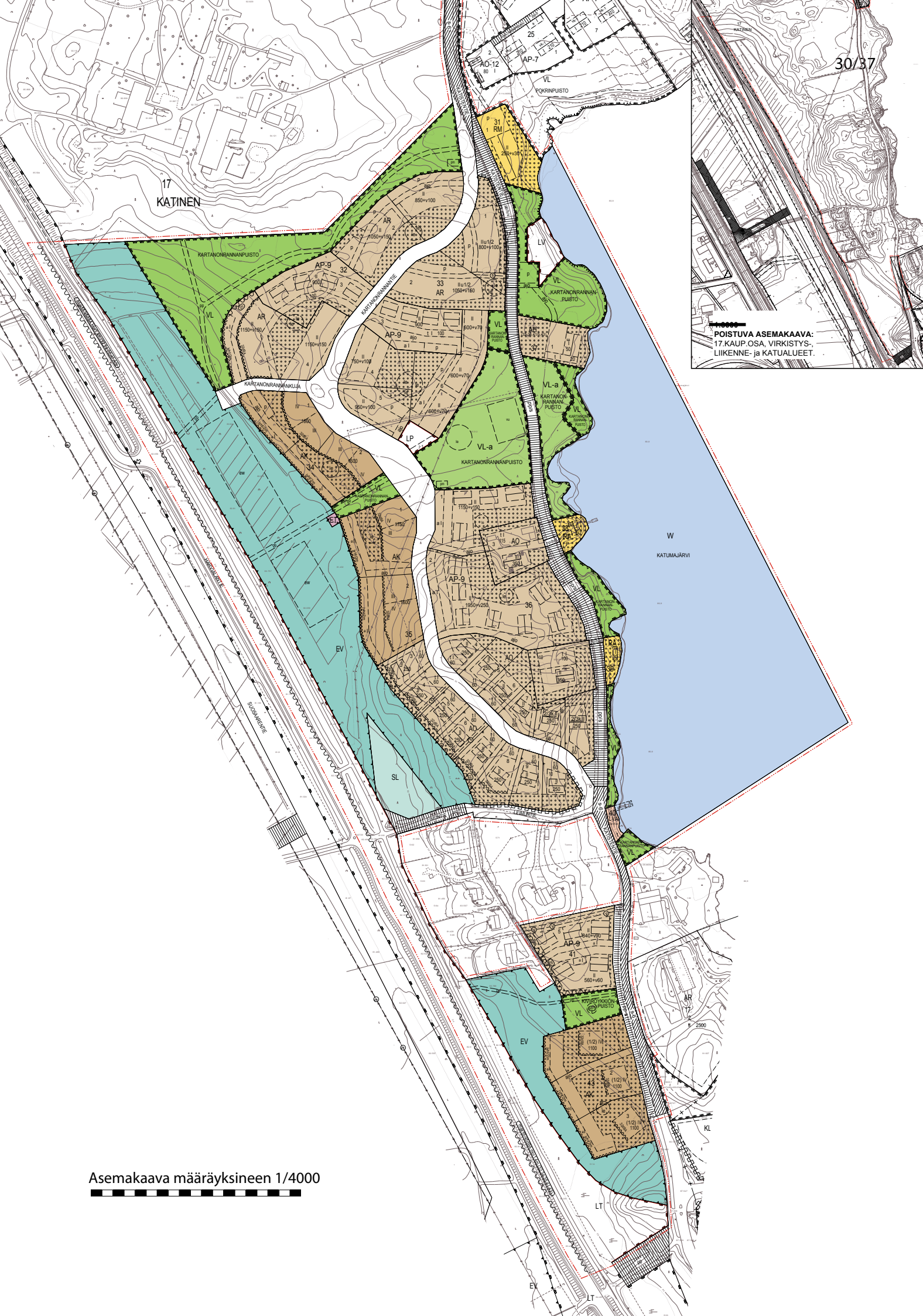
Rakennusten arkkitehtuurista annetaan tarkemmat ohjeet lähiympäristön yleissuunnitelmassa ja rakennustapaohjeessa (LYROssa). Alueen julkisivuissa käytetään puhtaaksimuurattua tiiltä, rappautta sekä puuverhouksia. Värit ovat maanläheisiä, sekä tummia ja että vaaleita sävyjä. Kattomuotona alueella on pääosin tumma harjakatto.

5.2 Kaavan mitoitus

Kaavaluonnoksessa on yhteensä 34807 k-m² rakennusoikeutta, josta uutta rakennusoikeutta on 33827 k-m². Keskimääräinen korttelitehokkuus on $e_k = 0,34$.

Varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi asuintonteille saa rakentaa erillisellä luvulla osoitetun kerrosneliömetrimäärän varastoja, teknisiä tiloja, autotalleja, lasikuisteja ja muita vastaavia erillisiä tai asuinrakennukseen liitettviä talousrakennuksia.

Tarkemmat mitoitustiedot ilmenevät kaavoituksen seurantalomakkeesta, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä 1.



Asemakaava määräyksineen 1/4000

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:	
	Asunkerrostalojen korttelialue.
	Asuinpientalojen korttelialue, jolle saa rakentaa enintään kaksiasuntoisia pientaloja.
	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
	Erillispientalojen korttelialue.
	Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.
	Lähivirkistysalue.
	Lähivirkistysalue, joka säilytetään avoimena.
	Loma-asuntojen korttelialue.
	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
	Yleisen tien alue.
	Venesatama/venevalkama.
	Yleinen pysäköintialue.
	Venepaikkojen korttelialue. Alueella ei ole rakennusoikeutta.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
	Suojajäriveralue.
	Luonnonsuojelualue.
	Vesialue.
	3m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
17	Kaupunginosan numero.
KATIN	Kaupunginosan nimi.
33	Korttelin numero.
2	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan numero.
PUISTO	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
800	Rakennusoikeus kerrosalaneliometreinä.
850+v100	Rakennusoikeus kerrosalaneliometreinä. Lukusarjan ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun asuntokerrosalan ja toinen luku maanpäälliseksi varasto-, talous- ja autosuojatiloiksi varattavan kerrosalan.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
II	Alleiviivattu merkintä osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun, rakennusoikeuden tai muun määräyksen.
2/3kII	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
(1/2)II	Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
IIu1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennuksen paikka.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa saunarakennuksen.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa uimahuoneen.
	Auton säilytyspaikan rakennusala.
	Puistomuuntamon paikka.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulovesien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänenläpäisyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dBa. Ko. julkisivun puolelle sijoitettavat parvekkeet ja terassit tulee suojata meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti esimerkiksi lasilla. Näillä julkisivuilla huoneistojen tulee ulottua läpi talon.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennusten ja rakennelmien tulee merkinnän osoittamalla välillä muodostaa jatkuva yhtenäinen vähintään 2 m korkea rakenne, joka suojaa korttelin piha-alueita liikennemelulta. Melueste tulee rakentaa ennen asuinrakennusten käyttöönottoa.
	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	Pallokentäksi tai muuksi lähiliikuntapaikaksi varattu alueen osa.
	Istutettava alueen osa, jolla oleva kasvillisuus on säilytettävä. Alueelle voidaan tehdä olevaan kasvillisuuteen sopivia täydennysistutuksia. Alueelle saa rakentaa leikki- ja oleskelupaikkoja sekä pihakäytäviä siten, että alueen luonne ei muutu.
	Istutettava alueen osa, jolla oleva kasvillisuus on säilytettävä theänä metsävyöhykkeenä. Alueelle voidaan tehdä olevaan kasvillisuuteen sopivia täydennysistutuksia.
	Hulevesien imeytykseen varattu alueen osa.
	Jätteiden kerälyypistettä varten varattu alueen osa, joka on aidalla tai istutuksin erotettava muusta alueesta.
	Katu.
	Suojeltava katualueen osa. Historiallisesti ja/tai maisemallisesti arvokas katu/te, jonka linjaus ja ajoradan leveys tulee pääosin säilyttää. Tien tasasta ei saa muuttua. Tietä tai sen lähimäristä ei saa vahingoittaa. Kaivu- ym. työt on tehtävä niin, että tie ja ympäristö palautetaan ennalleen.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualueen osa, jolla huomioidaan historiallisesti ja/tai maisemallisesti arvokkaan tien ja lähimäristen luonne.
	Historiallisesti ja maisemallisesti arvokas jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/te. Tien linjaus ja ajoradan leveys tulee pääosin säilyttää. Tien tasasta ei saa muuttua. Tietä tai sen lähimäristä ei saa vahingoittaa. Kaivu- ym. työt on tehtävä niin, että tie ja ympäristö palautetaan ennalleen.
	Historiallisesti ja maisemallisesti arvokas jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/te, jolla huoltoajo on sallittu. Tien linjaus ja ajoradan leveys tulee pääosin säilyttää. Tien tasasta ei saa muuttua. Tietä tai sen lähimäristä ei saa vahingoittaa. Kaivu- ym. työt on tehtävä niin, että tie ja ympäristö palautetaan ennalleen.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/te, jolla tontille/rakennus- paikalle ajo on sallittu.
	Ajoyhteys.
	Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	Pysäköimispaikka.
	Johtoa varten varattu alueen osa. v - vesijohto, s - sadevesiviemäri.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Alueelle on rakennettava melueste. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin ja lukuarvo sen likimääräisen korkeuden maanpinnasta.
	Merkintä osoittaa, että liikennealue on varustettava meluvälillä tai muulla melua estävällä rakenteella niin, että melutaso viereisellä korttelialueella/ alueella saa olla päivällä korkeintaan 55 dBa ja yöllä 45 dBa. Korkeusmerkintä (min) osoittaa meluesteen vähimmäiskorkeuden tien pinnasta. Melueste tulee rakentaa ennen asuinrakennusten käyttöönottoa. Suluissa oleva numerosarja osoittaa kortteli, joden asuinrakennuksia määräys koskee.
(32-36,41/5, 43)	Suluissa oleva numerosarja osoittaa kortteli/ tontti, joiden yhteiseen käyttöön alue on varattu.
	Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistollalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolaain (295/1963) nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnittelusta on kuultava Museovirastoa.
YLEISMÄÄRÄYKSIÄ:	
Osa kaava-alueesta kuuluu Katisten kartanon valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Alueelle suunniteltavien toimenpiteiden on sopeuduttava arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.	
1§ AUTOPAIKAT:	
Rakennettaessa tontilla on osoitettava vähintään yksi autopaikka	
- kutakin 80 k-m² kohti AK- korttelialueilla	
- kutakin 75 k-m² kohti AR- ja AP-korttelialueilla	
- kutakin 50 k-m² kohti AH- ja RM-korttelialueilla.	
Rakennettaessa tontilla on osoitettava vähintään kaksi autopaikkaa	
- kutakin asuinhuoneistoa kohti AO- korttelialueilla.	
2§ KORTTELIALUEET	
AK- korttelialueilla:	
- Saa sille merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, hissikulut sekä talokohtaiset saunat ylimpin kerroksin.	
- Saa rakentaa erillisiä autokatoksia tai talousrakennuksia sekä kerho-, talosauna-, teknisiä tai jätahuoltoja palvelevia tiloja tontille merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden estämättä, kuitenkin enintään 20% rakennusoikeudesta.	
AR-, AP- ja AK- korttelialueilla:	
- Pysäköintialueet on erotettava ja jäsenöitävä muusta piha-alueesta pintamateriaalein sekä pensas- ja puusituksin.	
- Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.	
Pihasuunnitelma	
Tontista on esitettävä rakennuslupavaiheessa pihasuunnitelma.	
Leikki- ja oleskelualueet	
Tontilla on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 20% asuinhuoneistojen yhteenlasketusta huoneistotalasta.	
3§ VIEMÄRÖINTI	
Padotuskorkeuden alapuolelle jäävien tilojen viemärointi on hoidettava kiinteistökohtaisin pumppaamoin.	
RA- kortteleissa 38 ja 39 voidaan rantasaunojen jätevedet vaihtoehtoisesti johtaa umpisäiliöihin.	
TÄHÄN ASEMAKAAVAKARTTAAN LIITTYVY ERIKSEEN LAADITTAVA LÄHIYMPÄRISTÖN SUUNNITELMA JA RAKENNUSTAPAÖHJE.	



Perspektiivinäkökulma pienkerrostalon sisäpihalta

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AK Asuinkeuhkalojen korttelialue

Asuinkeuhkalojen rakennusoikeutta on yhteensä 9850 k-m². Tontteja on yhteensä seitsemän, joilla havainnekuvan mukaisessa tilanteessa on jokaisella yksi rakennus. Rakennusten kerrosluku vaihtelee kolmesta neljään. Joissain rakennuksissa voi olla lisäksi kellari tai osittain rinteeseen työntävä kerros. Rakennukset ovat hissillisiä ja niiden asuntokoot voivat vaihdella pienasunnoista perhasuntoihin. Autopaikoitus on tonteilla ratkaistu pääsääntöisesti autokatoksi tonttien länsireunalla, jolloin ne torjuvat melua.

AP-9 Asuinpienalojen korttelialue, jolle saa rakentaa enintään kaksiasuntoisia pienaloja

Asuinpienalojen rakennusoikeutta on yhteensä 6300 k-m². Lisäksi talousrakennuksille on osoitettu 750 k-m². Tontteja on yhteensä viisi ja niille on havainnekuvasa esitetty yhteensä 24 kaksikerroksista paritaloa.

AR Rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue

Asuinrivitalojen rakennusoikeutta on yhteensä 9550 k-m². Lisäksi talousrakennuksille on osoitettu 1210 k-m². Tontteja on alueen pohjoisosassa kahdeksan ja niillä on sekä rivitaloja että paritaloja. Osa asuinrakennuksista on yksikerroksisia ja osa kaksikerroksisia. Rakennukset kiertävät pääsääntöisesti korttelien ulkoreunoja, jolloin korttelien keskiosat jäävät vapaaksi pihatilaksi. Tonteilla on erilaisia paikoitusratkaisuja: osa autopaikoista on asuntojen välittömässä läheisyydessä ja osa keskitetty, mutta kuitenkin varsin lähellä asuntoja.

AO Erillispientalojen korttelialue

Erillispientalojen rakennusoikeutta on yhteensä 4200 k-m², josta nykyisten pientalojen osuus on 700 k-m². Lisäksi uusille talousrakennuksille on osoitettu 840 k-m² ja vanhoille 215 k-m². Tontteja on yhteensä 16 kpl, joista uusia erillistaloja varten on 14 kpl. Uusilla tonteilla rakennusoikeutta tonttia kohti on 250 k-m² ja lisäksi 60 k-m² talousrakennuksille. Vanhoilla tonteilla rakennusoikeutta on tonttia kohti 350 k-m² ja lisäksi 100–115 k-m² talousrakennuksille. Autopaikkoja varataan jokaiselle tontille vähintään 2 kpl.

AH Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue on tarkoitettu asukkaita palvevalle rantasaunalle sekä siihen liittyen pienelle laiturille ja/tai venevalkamalle. Tontilla on rakennusoikeutta 50 k-m² ja lisäksi 20 k-m² talousrakennuksille. Huoltoajoyhteys saunatontille on Katistentietä pitkin, Kartanonrannantien pohjoisen risteyksen kautta.

RA Loma-asuntojen korttelialue

RA-alueet on tarkoitettu nykyisille kahdelle rantasaunalle sekä uimahuoneelle. Tonteilla on rakennusoikeutta yhteensä 60 k-m².

RM Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

Kaava-alueen pohjoisosaan muodostetaan tontti Katisten kartanon toimintoja palvevalle rakennukselle, jossa voi olla saunoja sekä majoitus- ja kokoontumistiloja. Tontilla on rakennusoikeutta 250 k-m² ja lisäksi 30 k-m² talousrakennuksille.



Perspektiivinäkömää pientalokorttelien väliseltä viherkaisteleelta

5.3.2 Muut alueet**VL-a Lähivirkistysalue, joka säilytetään avoimena**

Suunnittelualueen keskeisin viheralue toimii asukkaiden aktiivisena keskuspuistona, jossa on erilaisia toimintoja, kuten leikkipaikka ja/tai pieni lähiliikuntapaikka. Alue tulee hoitaa pääosin avoimena ja se on hoitoluokaltaan korkeampi kuin lähivirkistysalueet.

VL Lähivirkistysalue

Muita lähivirkistysalueita on kaava-alueelle esitetty yhteensä yhdeksän, ja ne toimivat pääsääntöisesti korttelien välisinä viheryhteyksinä. Lähivirkistysalueilla voidaan tarvittaessa tehdä hoitotoimenpiteitä, joilla avataan näkymiä erityisesti niillä paikoin, joissa näkymät ovat historiallisesti olleet avoimia.

ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue

Alueen länsiosassa on pieni aluevaraus pumppaamoa varten.

EV Suojaviheralue

Suojaviheralueet valtatie 10:n varressa jäävät liikennemelualueelle ja niiden merkitys on lähinnä toimia väliyöhykkeenä tien ja asuinkorttelien välissä. Suojaviheralueille on osoitettu hulevesien imeyttämisiä alueita.

SL Luonnonsuojelualue

Nykyinen luonnonsuojelualue Leimuntien vieressä on merkitty luonnonsuojelualueeksi.

Katualueet

Alueelle muodostuu kaksi uutta katua, Kartanonrannantie ja Kartanonrannankuja. Nykyinen Katistentie muuttuu kaduksi pohjois- ja eteläosaltaan. Keskiosaa Katistentiestä muutetaan kevyen liikenteen väyläksi ja koko Katistentie tulee säilyttää nykyisessä asussaan. Museotien pohjoisella osalla sallitaan liikenne venevalkamaalle ja AH-korttelialueelle. Leimuntien ajoliittymä valtatie 10:lle poistetaan ajoneuvokäytöstä.

LP Yleinen pysäköintialue

Alueella on yksi yleinen pysäköintialue lähinnä vieraspaikoitusta varten. Pysäköintialueelle saa rakentaa alueellista jätehuoltoa ja kierrätystä palvelevia rakenteita.

LT Tiealue

Valtatie 10 on otettu mukaan asemakaavaan nykyistä keskilinjaansa myöten, jotta meluntorjunta on voitu merkitä mukaan kaavaan. Kaava-alueen eteläosassa valtatie 10:n varteen osoitetaan tiealuetta mahdollisen eritasoliittymän tilatarpeita varten. Tilavaruksen laajuus on arvioitu kehittäissuunnitelmassa esitetystä luonnoksesta.

LV Venesatama/venevalkama

Katumajärven rantaan osoitetaan pieni satama-alue lähinnä soutuveneiden säilytystä varten.

LVA Venepaikkojen korttelialue

Pieni rantatontti yksityistä soutuveneiden säilyttämistä varten. Laiturille saa rakentaa uimahuoneen.

W Vesialue

Katumajärvi osoitetaan kaava-alueen kohdalla vesialueeksi.



Katunäkymä kokoojakadulta

5.3.3 Meluntorjunta

Kaavassa määrätään liikennemelun torjuntatoimenpiteistä useilla määräyksillä. Harvialantien varteen määrätään rakennettavaksi 1,4 metriä korkea melueste, jonka tulee vaimentaa liikennemelua niin, että kortteleiden melutaso on yöllä korkeintaan 45 dB ja päivällä 55 dB. Osalla asuintonteista talousrakennuksista tai muista vastaavista rakennuksista ja rakennelmista on muodostettava tontin reunaan jatkuva yhtenäinen vähintään 2 metriä korkea rakenne, joka suojaa korttelin piha-aluetta liikennemelulta. Lisäksi seinärakenteiden tulee osalla tonteista olla ääneneristävyydeltään vähintään 32 dBA.

5.4 Lähiympäristön yleissuunnitelma ja rakennustapaohje (LYRO)

Asemakaavan yhteydessä on laadittu lähiympäristön yleissuunnitelma ja rakennustapaohje (LYRO), jossa annetaan tarkempia ohjeita alueen rakennusten ja ympäristön suunnittelusta.

5.5 Asemakaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutukset on käsitelty kohdassa 4.4.4.

5.6 Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA 25 §) mukaan asemakaavan selostuksessa on mm. esitettävä selvitys kaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan, jos asema-kaava laaditaan alueelle, jolla ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Asemakaava noudattaa osittain maakuntakaavaehdotusta. Osa maakuntakaavassa matkailupalveluiden alueeksi (RMs) osoitetusta alueesta on asemakaavassa osoitettu asuinalueeksi. Kartanonrannan rakentamisella muodostuu pienehkö asuinalue, joka laajentaa olemassa olevia asuinalueita ja liittyy siten kiinteästi olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.

Asemakaavassa on huomioitu ja varattu alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten ja edistetty verkostojen jatkuvuutta.

Alueen maaperä soveltuu hyvin rakentamiseen.

Kaavassa määrätään liikennemelun torjuntatoimenpiteistä useilla määräyksillä, joita käsitellään tarkemmin kohdassa 5.3.3.

5.7 Asemakaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (MRL 39 §).

Yleiskaavapäällikkö Jaakko Välimaa on laatinut 22.11.2007 yleiskaavallisen arvion Kartanonrannan asemakaavan laatimisesta (liitteenä). Arvion mukaan alueen käyttäminen pientalovaltaiseen asuntorakentamiseen sopii Hämeenlinnan alue- ja asutusrakenteen kehittämiseen ja pääosin sopii yleispiirteisten kaavojen mukaisiin tavoitteisiin.

Maakuntakaavan huomioon ottaminen

Kaavaluonnos noudattaa osittain maakuntakaavaa. Maakuntakaavaehdotuksessa matkailupalveluiden alue ulottuu tässä asemakaavassa asuinrakentamiselle ehdotetulle alueelle. Muuten asemakaava on maakuntakaavan mukainen.

Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Asemakaavan toteuttaminen tukee kaupungin yhdyskuntarakenteen kehittämistavoitteita ja liittyy kiinteästi olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja täydentää sitä.

Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta täydentävä asuinalueen rakentaminen käyttää hyväkseen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen jo tehtyjä investointeja. Kartanonrannan alueen suunnittelun ja rakentamisen myötä koko kaupungin osan toimivuus paranee.

Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Asumisen lisääntyminen lisää palvelujen kysyntää ja varmistaa palvelujen saatavuuden jatkossakin.

Alueen rakentaminen tarjoaa mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla

Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön.

Alueen rakentaminen parantaa kevyen liikenteen käyttäjän liikenneturvallisuutta.

Ympäristöhaittojen vähentäminen

Liikennemelulta suojautuminen on toteutettu rakennusten sijoittelulla sekä melusuojauksella valtatie 10:n varressa. Hulevedet ohjataan Harvialantien suuntaan imeytyskenttiä hyödyntäen.

Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Kaavaratkaisu laajentaa asuinaluetta. Kaavaluonnoksessa monin eri tavoin huomioitu maiseman erityispiirteet. Rakentamistapaa ja tonttien maisemointia tullaan ohjaamaan tarkemmilla lähiympäristön suunnitteluohjeilla.

Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Kaavoitettavan alueen lähiympäristössä on runsaasti virkistykseen soveltuvia alueita. Reittiverkoston täydentäminen parantaa virkistyspaikkojen saavutettavuutta.

Haitat maanomistajille tai muille oikeuden haltijoille

Kaavaluonnoksen toteutuksen ei katsota aiheuttavan alueen maanomistajille tai muille oikeuden haltijoille kohtuutonta haittaa. Kaavaluonnoksen toteuttaminen parantaisi olevien pientalojen asemaa mm. kunnallistekniikan ja melusuojausten rakentamisen myötä.

5.8 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä on käsitelty kohdissa 5.3 ja ne on esitetty liitteessä 4.

5.9 Nimistö

Uuden asuinalueen nimeksi tulee "Kartanonranta", joka viittaa Katisten kartanon läheisyyteen ja myös siihen, että alue on ollut kartanon omistuksessa Katumajärven rannassa. Alueen "kylänraitin" nimeksi valittiin "Kartanonrannantie", joka korostaa sen roolia uuden alueen pääkatuna. Kartanonrannantieltä eroava katu saa nimekseen "Kartanonrannankuja". Uuden asuinalueen keskeiset puistoalueet nimetään "Kartanonrannanpuistoksi" ja eteläinen, suojeltavan kiviröykkiön ympärille muodostuva puisto "Kiviröykkiönpuistoksi". Vakiintunut nimi "Katistentie" säilyy kyseisen kadun nimenä.



Ilmakuvaupotus

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteuttaminen aloitetaan kaavan saatua lainvoiman. Tavoitteena on aloittaa katujen ja kunnallistekniikan rakentaminen vuonna 2012, jolloin ensimmäiset asuinrakennukset olisivat valmiina 2013.

6.2 Toteutuksen seuranta

Kaava-alueen toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

Hämeenlinnassa 14.2.2011

Päivi Saloranta, tilaajajohtaja

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut