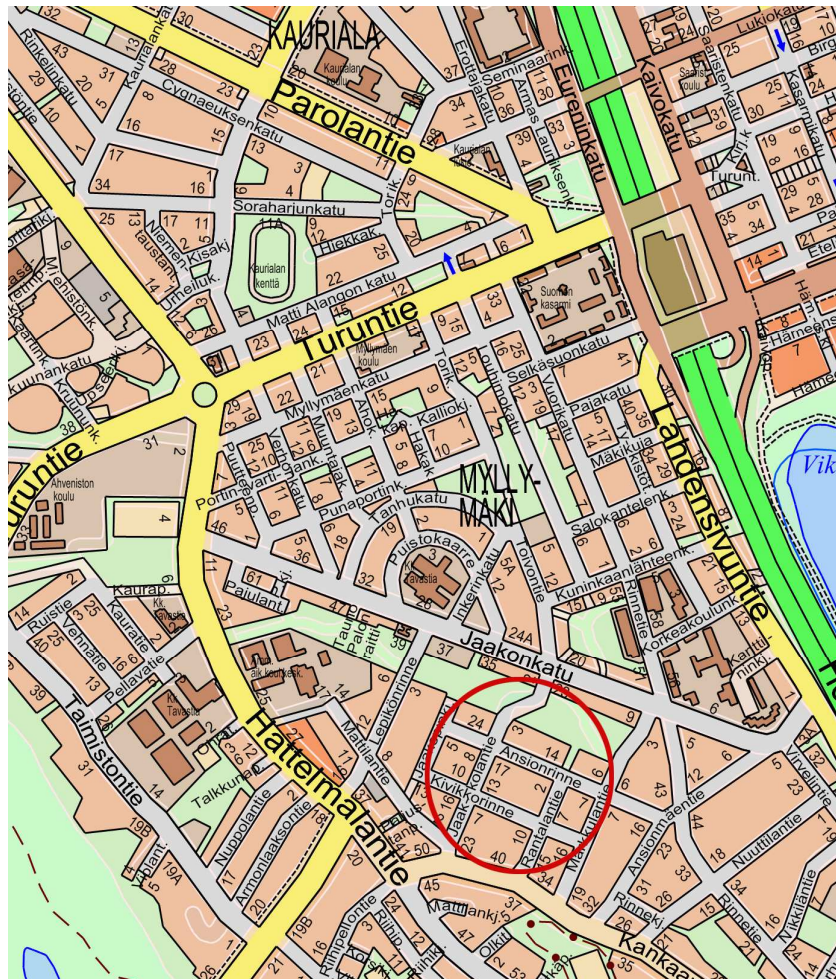


Hämeenlinna



Asemakaavan selostus 26.5.2015
Ehdotusvaihe

2380 Ansionrinne 13 ja 15

Asemakaavan muutos
20. kaupunginosa,
kortteli 47, tontit 5-8

Päivi Saloranta, tilaajaohtaja

Vireilletulo	09.10.2014
Yhdyskuntalautakunta	24.03.2015
Yhdyskuntalautakunta	26.05.2015

Sisällys

1. PERUS JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1. Kaava-alueen sijainti	3
1.2. Kaavamuutoksen tarkoitus	3
1.3. Luettelo lausunnoista.....	3
2. TIIVISTELMÄ	3
2.1. Kaavaprosessin vaiheet	3
3. LÄHTÖKOHDAT	4
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
3.2. Suunnittelutilanne.....	5
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	7
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve.....	7
4.2. Osallistuminen ja yhteistyö	7
4.3. Asemakaavan tavoitteet	8
4.4. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	8
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	9
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	9

Liitteet

Tilastolomake

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavakartan pienennös

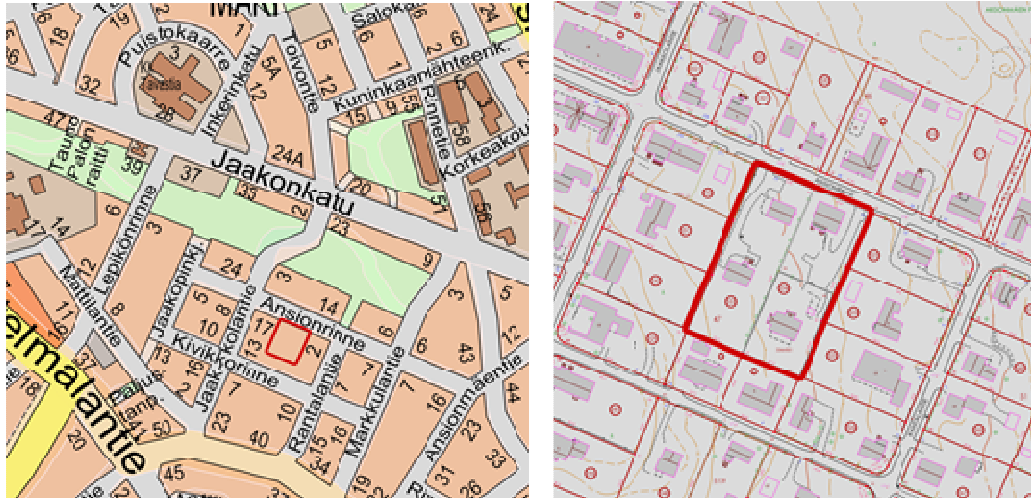
Mielipiteet ja vastineet

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 26.5.2015 päivättyä asemakaavakarttaa työnumero 2380.

1. PERUS JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee noin 2,5 km ajomatkan päässä Hämeenlinnan keskustasta länteen, paikassa joka on esitetty sijaintikartassa selostuksen kansilehdellä.



Suunnittelualueen rajausta opaskartalla ja kantakartalla.

1.2. Kaavamuutoksen tarkoitus

Jaetaan suunnittelualueen kaksi tonttia neljäksi erilliseksi omakotitalotontiksi. Osoitetaan rakennusoikeudet ja –alat sekä ajoyhteydet sisäpihan puoleisille tonteille.

1.3. Luettelo lausunnoista

Verkkoyhtiöiltä ja Kanta-Hämeen Pelastuslaitokselta ei pyydetty lausuntoa, koska asemakaavamuutos on vähäinen ja rakentaminen on jo tapahtunut.

Kaupungin sisäisesti ja Hämeen ELY-keskukselta pyydettiin kommentit. ELY-keskukselle annettiin mahdollisuus antaa lausunto, mutta se ilmoitti, ettei heillä ole tarvetta lausua asiasta.

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutoksen lähtökohtana on vierekkäisten kiinteistöjen 109-20-47-333 ja -334 omistajien jättämät asemakaavan muutoshakemukset, joissa haetaan tonttien jakamista kahdeksi. Hakemukset ovat saapuneet 2.11.2011 ja 26.1.2012.

Ansionrinne 13 ja 15 laitettiin vireille 9.10.2014. Vireillepanon yhteydessä kaavaluonnos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä selostusluonnos asetettiin

nähtäville 9.–23.10.2014 väliseksi ajaksi. Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin kommentit Hämeen elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskukselta ja kaupungin sisäisesti. Verkkoyhtiöille ja Kanta-Hämeen pelastuslaitokselle asemakaavaluonnos lähetettiin tiedoksi.

Asemakaavaehdotus vietiin yhdyskuntalautakunnan käsittelyyn 24.3.2015. Yhdyskuntalautakunta asetti ehdotuksen nähtäville 14 päivän ajaksi. Kaavaehdotus viedään hyväksyttäväksi yhdyskuntalautakuntaan 26.5.2015. Jos asemakaava hyväksytään ja päätöksestä ei valiteta, asemakaava vahvistuu kesällä 2015.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue sijaitsee Kankaantaan vakiintuneella pientaloalueella. Lähiympäristön rakennukset ovat 1 – 1½ kerroksisia eri vuosikymmeniltä.

Tontin 47-333 suuruus on 1854 m² ja sen käytetty rakennusoikeus on yhteensä 220 k-m². Tontin 47-334 on kooltaan 1853 m² ja sen käytetty rakennusoikeus on yhteensä 311 k-m². Lisäksi sille on rakennettu 30 m²:n autokatos.

talo 1924, 105 k-m²

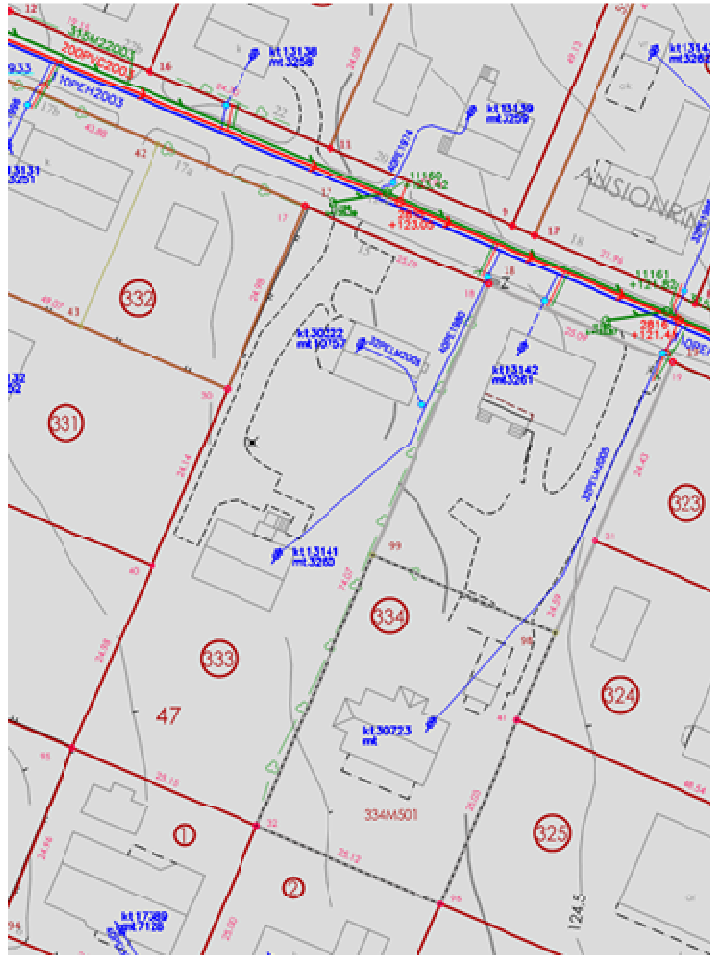


talo 1961, 129 k-m²



talo 2006, 182 k-m² + t 30

talo 1938, 105 k-m²



Kunnallistekniset putket Ansionrinne -kadulla ja tonteilla.

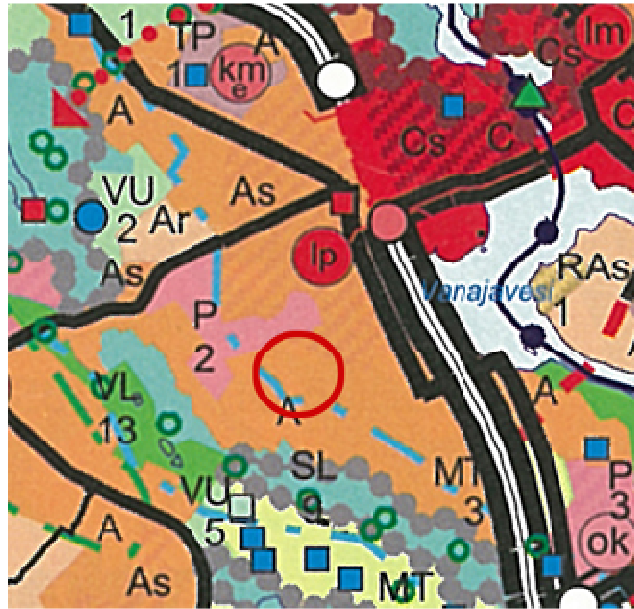
3.1.1. Maanomistus

Tontit ovat yksityisessä omistuksessa.

3.2. Suunnittelutilanne

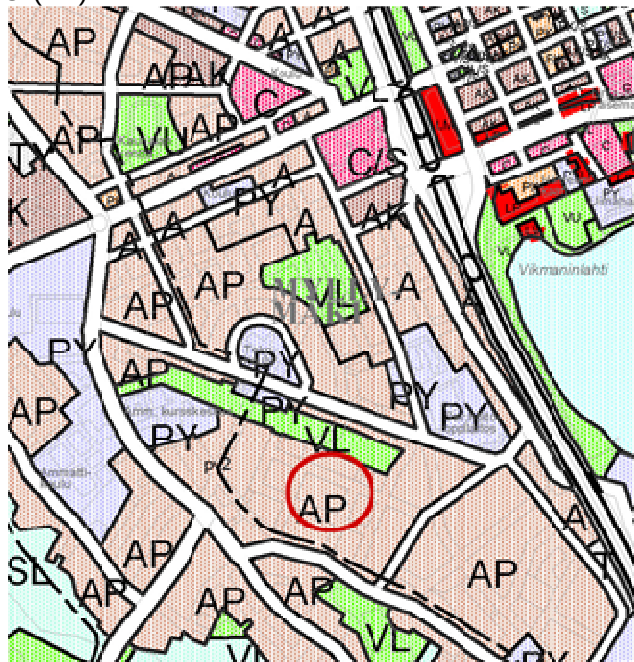
3.2.1. Maakuntakaava

Valtioneuvoston 28.9.2006 vahvistamassa Kanta-Hämeen maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty asuntovaltaiseksi taajamatoimintojen alueeksi (A). Suunnittelualue on lisätty karttaan punaisella ympyrällä. Vaihemaakuntakaavoissa ei ole merkintää tällä kohtaa.



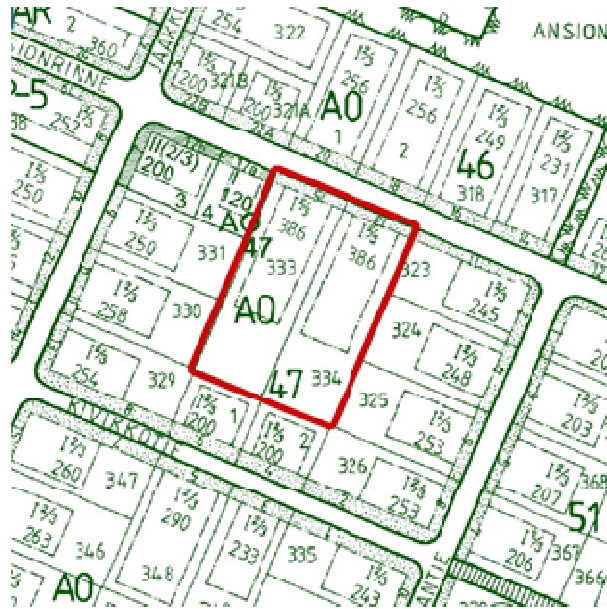
3.2.2. Yleiskaava

Hämeenlinnan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 11.1.1984 oikeusvaikutuksettoman yleiskaavan, jossa suunnittelualue on merkitty pientalovaltaiseksi alueeksi (AP).



3.2.3. Asemakaava

Asemakaavassa tontit 47-333 ja 47-334 on kaavoitettu omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi (AO). Molempien tonttien rakennusoikeus on 386 k-m². Tonteilla on voimassa rakennusjärjestyksen mukainen talousrakennusten rakennusoikeus (30-40 k-m²). Kerrosluku on 1/2/3. Katualueen reunassa on neljän metrin levyinen istutusalue. Rakennusalat ovat neljä metriä rajoista, mutta eivät ulotu tonttien takaosaan. Asemakaava on vuodelta 1970.



3.2.4. Suunnitelmat ja päätökset

Tontilla 47-334 on hallinnonjakosopimus. Tontilla 47-334 olevalle määräällä on vuonna 2006 rakennettu omakotitalo poikkeamisluvalla TEKLA 25.4.2005 §105.

3.2.5. Pohjakartta

Suunnittelualueen pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksista 23.12.1999 annetun asetuksen vaatimukset.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavalla selkeytetään suunnittelualueen kiinteistötekniisiä järjestelyitä. Nykyisillä tonteilla olevat asuinrakennukset talousrakennuksineen sijoitetaan omille tonteilleen.

4.2. Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1. Osalliset

Kaavoitusprosessin osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on selostuksen liitteessä 2. Ansionrinne 13 ja 15 kaavamuutostyössä ovat osallisia maanomistajat ja -haltijat, naapurikiinteistöjen omistajat, kaikki asiasta kiinnostuneet kaupunkilaiset sekä yhdistykset, yhteisöt ja seurakunnat, joiden toiminta liittyy alueeseen tai hankkeeseen. Alueen maanomistajilla sekä niillä, joiden asumiin, työntekoon tai muihin oloihin kaavaratkaisu saattaa merkittävästi vaikuttaa, on oikeus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida vaikutuksia ja esittää kirjallisia tai suullisia mielipiteitä kaavaratkaisusta.

Muita osallisia ovat kaupungin hallintokunnat, Kanta-Hämeen Pelastuslaitos, Elenia Oy, HS Vesi Oy ja AinaCom Oy. Valtion viranomaisista osallinen on Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Asemakaavasta päättää yhdyskuntalautakunta.

4.2.2. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta ilmoitettiin 9.10.2014 lehtikuulutuksella Hämeen Sanomissa sekä kirjeitse naapureille. Kuulutuksessa ja kirjeessä ilmoitettiin laatimisvaiheen kuulemisesta ja asemakaavaluonnoksen, osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä selostusluonnoksen nähtävilläolosta. Laatimisvaiheen kuuleminen järjestettiin ajalla 9.10. -23.10.2014. Naapureiden kirjeiden liitteenä oli asemakaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Nähtävilläoloaikana osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteitä hankkeesta. Tällöin jätettiin yksi suullinen ja yksi kirjallinen mielipide. Mielipiteet ja kaavoittajan vastineet on esitetty liitteessä 4.

Viranomaisten kanssa vuorovaikutus tapahtui pyytämällä kommentteja ja Hämeen ELY:lle annettiin mahdollisuus lausua niin halutessaan. ELY-keskus ei pitänyt tarpeellisena antaa lausuntoa kaavaehdotuksesta.

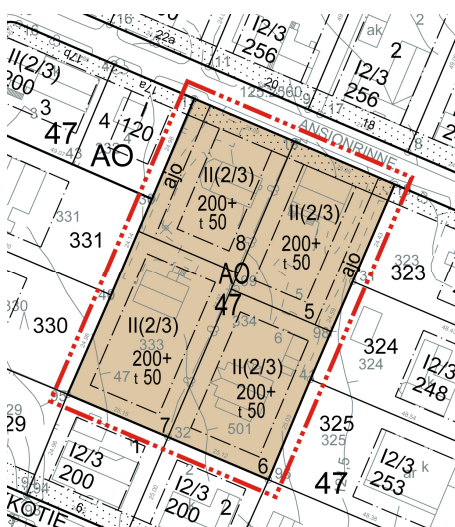
Asemakaavaluonnos valmisteltiin asemakaavaehdotukseksi ja vietiin yhdyskuntalautakunnan käsiteltäväksi 24.3.2015. Yhdyskuntalautakunta asetti ehdotuksen julkisesti nähtäville 2.4. – 20.4.2015 väliseksi ajaksi. Mielipiteen jättäjille lähetettiin vastineet sekä tieto nähtävilläolosta. Osallisilla oli silloin mahdollisuus tehdä muistutuksia, niitä ei kuitenkaan jätetty. Ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen asemakaava on valmisteltu hyväksyttäväksi yhdyskuntalautakuntaan, joka päättää asemakaavasta 26.5.2015. Lautakunnan päätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

4.3. Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on yhdyskuntarakenteen tiivistäminen siten, että rakennusoikeus ja kerrosluku säilyvät lähiympäristöön nähden sopivina.

4.4. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.4.1. Asemakaavaluonnos



Nähtävillä olleessa luonnoksessa rakennusoikeus oli määritelty kerrosalaneliömetreinä, samanlaisena jokaiselle tontille: 200 k-m² päärakennuksille ja 50 k-m² talousrakennuksille. Rakennusoikeutena luvut ovat tyypillisiä Hämeenlinnan omakotitaloalueilla. Tonttien tehokkuusluvuiksi muodostui: 0,24, 0,27, 0,27 ja 0,30.

4.4.2. Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotus on esitetty liitteessä 3. Saatujen mielipiteiden johdosta rakennusoikeuden merkintätapaa tarkasteltiin uudelleen ja muutettiin siten, että jokaisella tontilla oikeus määräytyy tonttikoon mukaan. Tehokkuusluvaksi merkittiin 0,26. Luonnokseen nähden rakennusoikeus laski kolmella tontilla ja nousi yhdellä tontilla. Alueen väljyys säilyy tavalliselle omakotialueelle tyypillisenä. Osoitettu rakennusoikeus on myös tasapuolinen, kun otetaan huomioon 2000-luvulla tehdyt asemakaavamuutokset.

4.4.3. Asemakaavaratkaisun vaikutukset

Yhdyskuntarakenne tiivistyy jonkin verran. Tonttien voimassa olevan kaavan mukainen tehokkuusluku on 0,21. Asemakaavamuutoksella muodostuvien tonttien tehokkuusluku on 0,26. Suunnittelualueella rakennusoikeus nousee yhteensä 192 k-m². Tiiviydeltään alue luetaan vielä tyypilliseksi omakotialueeksi. Tulevalla rakentamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan tai luonnonympäristöön. Asemakaavamuutos on teknisluonteinen, pääasiallinen rakentaminen on jo tapahtunut. Se mitä kaavamuutoksen myötä todennäköisesti rakennetaan, on autotallit ja –katokset. Talousrakennusten alisteisuudesta on muistutettu asemakaavassa, jotta erityisesti vanhimpien ja pienempien rakennusten rinnalle ei tehtäisi kaupunkikuvaltaan liian hallitsevia autotalleja.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaavamuutoksella kaavoitetaan neljä erillispientalotonttia (AO), joiden pinta-alat ovat: 826 m², 926 m², 927 m² ja 1027 m². Tonttien kiinteistötunnukset muuttuvat. Rakennusoikeus jokaisella tontilla on määritelty tehokkuusluvun 0,26 mukaan. Kerrosluku on II(2/3). Rakennusalat kiertävät tonttien reunoista 4 metrin etäisyydeltä. Kadun reunaa on osoitettu ympäristön mukainen istutuskaista. Kadunpuoleisilta tonteilta on osoitettu ajoyhteys perimmäisille tonteille ohjeellisenä. Yleismääräyksissä määrätään kiinnittämään huomiota talousrakennusten alisteisuuteen.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan saatua lainvoiman, tontit lohkotaan ja ne saavat uudet kiinteistötunnukset. Lohkomisen yhteydessä sovitaan ajorasitteet. Rakentaminen on maanomistajien päätettävissä. Alueella on kunnallistekniikka.

Hämeenlinnassa 26.5.2015

Päivi Saloranta
tilaajaohjaaja

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	109 Hämeenlinna	Täyttämispvm	09.03.2015
Kaavan nimi	Ansionrinne 13 ja 15		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	2380
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3707	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3707

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3707	100,0	964	0,26	0,0000	192
A yhteensä	0,3707	100,0	964	0,26	0,0000	192
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3707	100,0	964	0,26	0,0000	192
A yhteensä	0,3707	100,0	964	0,26	0,0000	192
AO	0,3707	100,0	964	0,26	0,0000	192
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



HÄMEENLINNA

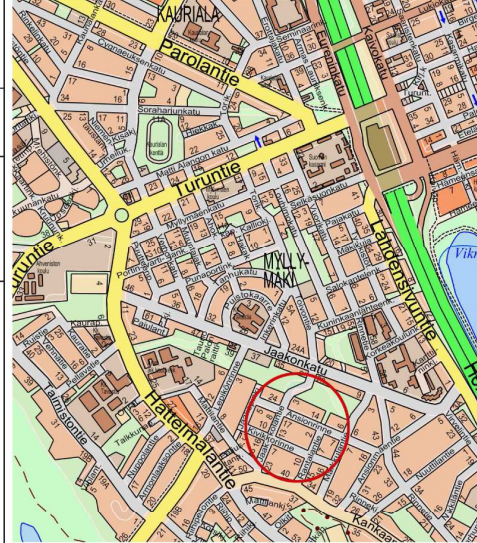
Hyvä arki asuu Hämeenlinnassa

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
Asemakaavan muutos: **Ansionrinne 13 ja 15**

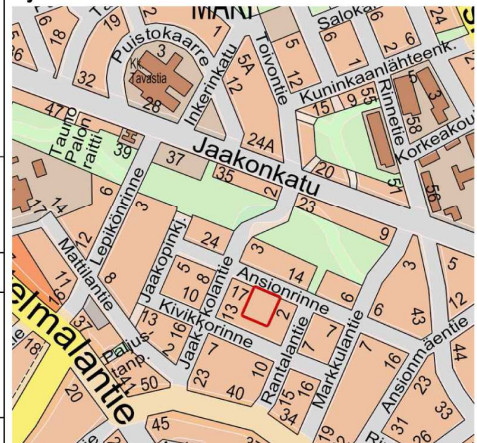
HÄMEENLINNAN KAUPUNKI – MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU
2.10.2014 / 23.2.2015

Kohde	Työnumero: 2380 Dnro: Yhla 368/2012 ja 828/2011 Osoite: Ansionrinne 13 ja 15 20. kaup.osa, tontit 47-333, 334 ja 334-M501
Hakija / Aloite	Arto ja Sari Mustajärvi, Sari Seppä-Anttila ja Upi Anttila, Marja Ranta-Eskola
Asemakaavan tarkoitus	Jaetaan molemmat tontit kahteen osaan, osoitetaan tonteille rakennusoikeudet ja -alat pää- ja talousrakennuksille. Osoitetaan ajoyhteydet sisäpihan puoleisille tonteille.
Kaavoitustilanne	Asemakaavassa tontit on kaavoitettu omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi (AO). Rakennusoikeutta on molemmilla 386 k-m ² . Talousrakennusten osalta on voimassa rakennusjärjestyksen mukainen rakennusoikeus. Kerrosluku on 1 2/3.
Asemakaava (nro 784, 18.3.1970)	
Yleiskaava (kv 11.1.1984)	Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty pientalovaltaiseksi alueeksi (AP). Yleiskaava on oikeusvaikutuksen.
Maakuntakaava (VN 28.9.2006)	Kanta-Hämeen maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty asuntovaltaiseksi taajamatoimintojen alueeksi (A).
Muut suunnitelmat	-
Maanomistus	Kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.
Nykytilanne	Tontilla 47-333 on vuonna 1924 ja 1938 valmistuneet talot. Tontilla 47-334 on vuonna 1961 ja 2006 valmistuneet talot. Molempien tonttien koot ovat noin 1850 m ² .
Lähiympäristö	Tontit sijaitsevat Kankaantaan vakiintuneella pientaloalueella. Lähiympäristön rakennukset ovat peräisin eri vuosikymmeniltä.
Muutos	Kaavamuutoksella saadaan omistajille omat tontit rakennuspaikkoineen.
Selvitykset	-
Arvioitavat vaikutukset (MRL 9§, MRA 1§)	Suunnittelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset mm. rakennettuun ympäristöön, yhdyskuntarakenteeseen.
Arviointimenetelmät	Arviointi perustuu alueelta käytettävissä oleviin tietoihin, maastokäynteihin, osallisilta saataviin tietoihin sekä lausuntoihin ja huomautuksiin. Vaikutuksia arvioidaan yhteistyössä suunnittelijoiden ja muiden asiantuntijoiden sekä osallisten kanssa.

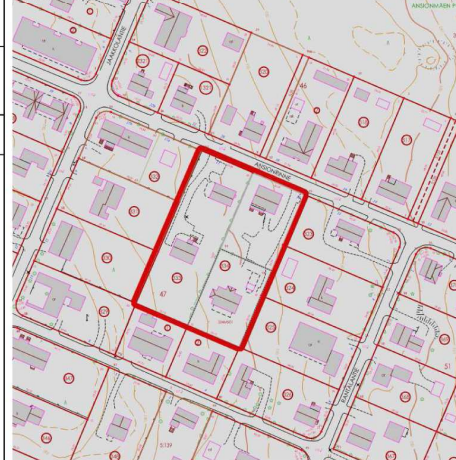
Sijaintikartta



Sijaintikartta lähi



Ote kantakaavasta



Ote asemakaavasta

Sopimukset ja päätökset	Tontilla 47-334 on hallinnonjakosopimus. Poikkeamislupa TEKLA 25.4.2005 § 105.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma saatavilla/ päivitys	OAS on kaavoitustyön ajan saatavilla Kastellin palvelusteesta sekä internetsivuilta http://www.hameenlinna.fi/Palvelut/Kaavat ja rakentaminen
Tavoiteaikataulu	Asemakaavan hyväksyntä kesällä 2015 .
Hyväksyminen	Yhdyskuntalautakunta päättää kaavan hyväksymisestä.
Yhteyshenkilöt	Kaavasuunnittelija Marja Suutari, 03 621 2368 Asiakaspalvelu, 03 621 2310. Hämeenlinnan kaupunki Maankäytön suunnittelu Raatihuoneenkatu 9, 4. krs (PL 84) 13101 Hämeenlinna sähköposti: etunimi.sukunimi@hameenlinna.fi

OSALLISET JA OSALLISTUMISMENETELMÄT

Osallisia ovat MRL 62 §:n mukaan alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiin, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

OSALLISIA OVAT:

Valtion ja kunnan viranomaistahot/ hallintokunnat

Hämeen ELY-keskus, Kanta-Hämeen pelastuslaitos, kaupungin yhdyskuntarakennepalvelut, paikkatieto ja kiinteistö, rakennusvalvonta ja ympäristö

Verkostojen hallijat:

HS Vesi Oy
Elenia Oy,
AinaCom Oy

Kuntalaiset ja yhteisöt

Maanomistajat ja -hallijat, naapurit, asukasyhdistykset, elinkeinonharjoittajat ja muut vaikutuspiiriin kuuluvat tahot.

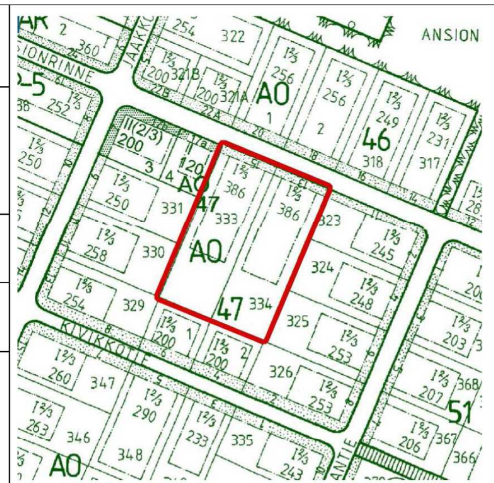
OSALLISTUMINEN JA TIEDOTTAMINEN

Kaavoituksen vireilletulosta ja valmisteluaineiston nähtävänäolosta ilmoitetaan lehtikuulutuksella Hämeen Sanomissa. Asianosaisille maanomistajille ja naapureille tiedotetaan myös kirjellä. Lausuntoja ei pyydetä verkostojen hallijoilta ja pelastuslaitokselta, koska asemakaavamuutos on vähäinen ja rakentaminen on jo tapahtunut. Ko. tahoille annetaan kuitenkin mahdollisuus kommentoida asemakaavaluonnosta. ELY-keskukselta pyydetään kommentti asemakaavaluonnoksesta ja annetaan mahdollisuus lausua kaavaehdotuksesta.

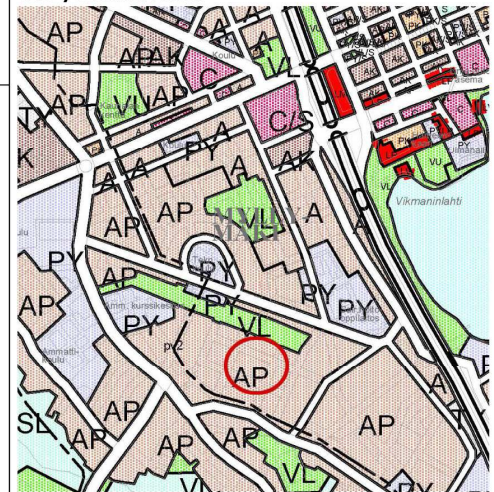
1. Osallisella on mahdollisuus ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville esittää Hämeen ELY- keskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä.
2. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää mielipiteet maankäytön suunnitteluyksikköön valmisteluaineiston nähtävänäolon aikana.
3. Ehdotuksen ollessa julkisesti nähtävänä (MRL65§, MRA27§) mahdolliset muistutukset osoitetaan yhdyskuntalautakunnalle ja toimitetaan maankäytön suunnitteluyksikköön Raatihuoneenkatu 9, 4. krs (PL 84) 13101 Hämeenlinna.

Kaavan hyväksymispäätöksestä voidaan jättää valitus Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen valitusaikana.

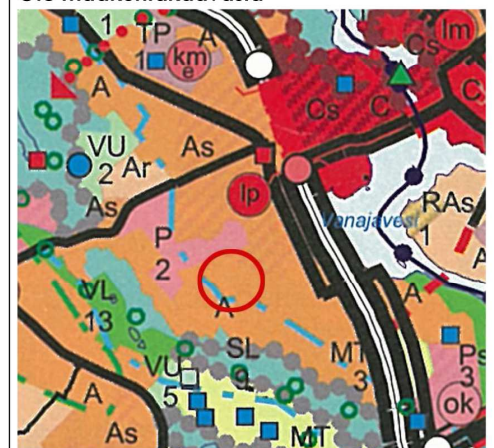
MRL - Maankäyttö- ja rakennuslaki, MRA - Maankäyttö- ja rakennusasetus



Ote yleiskaavasta

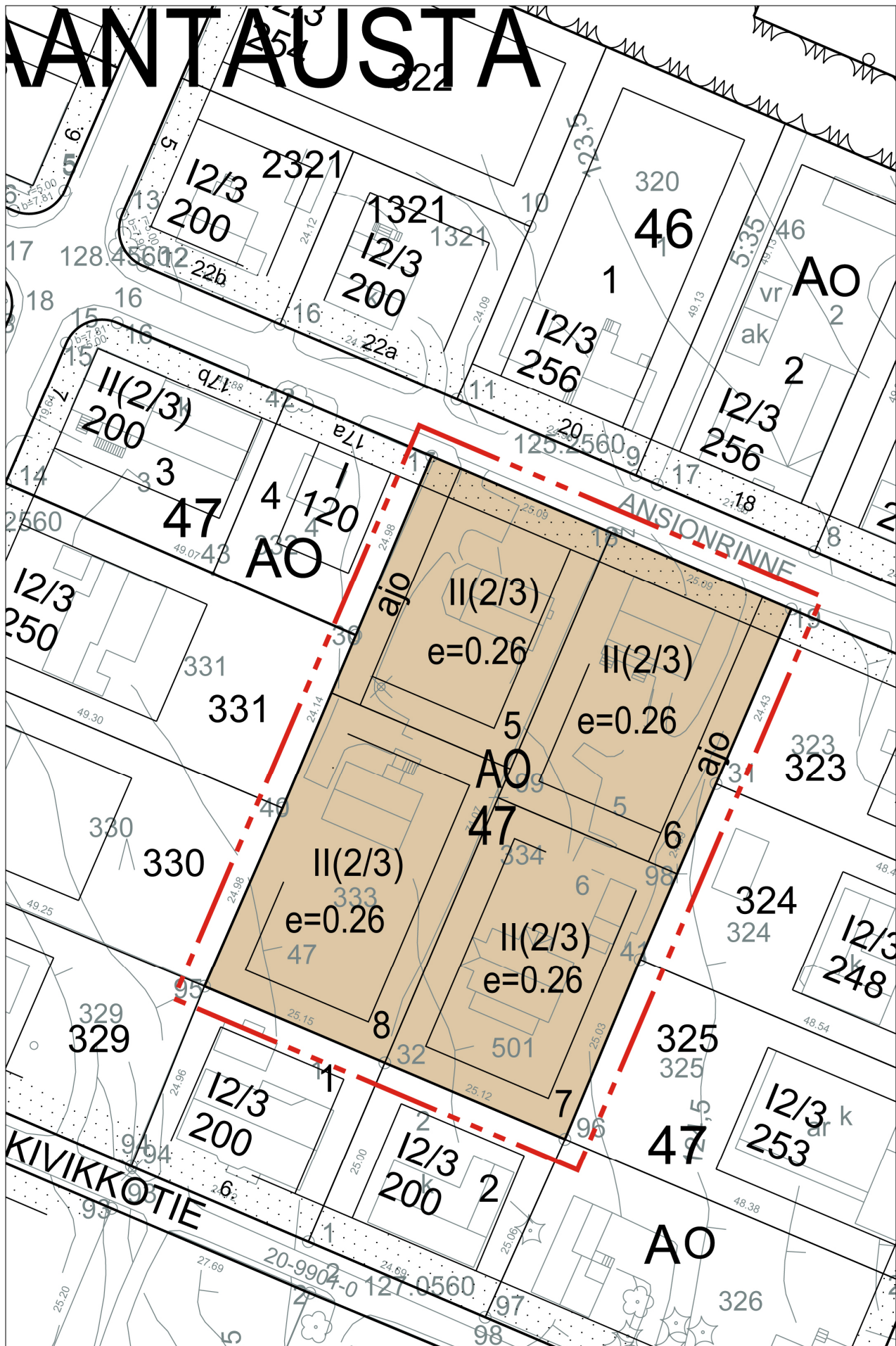


Ote maakuntakaavasta



ASEMAKAAVAN VAIHEISTUS JA ALUSTAVA AIKATAULU

[illegible]



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



Erillispientalojen korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

20
KANK

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

47

Korttelin numero.

5

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

$e=0.26$

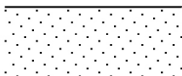
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

II(2/3)

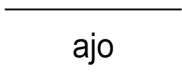
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Rakennusalan raja.



Istutettava alueen osa.



Ajoyhteys.

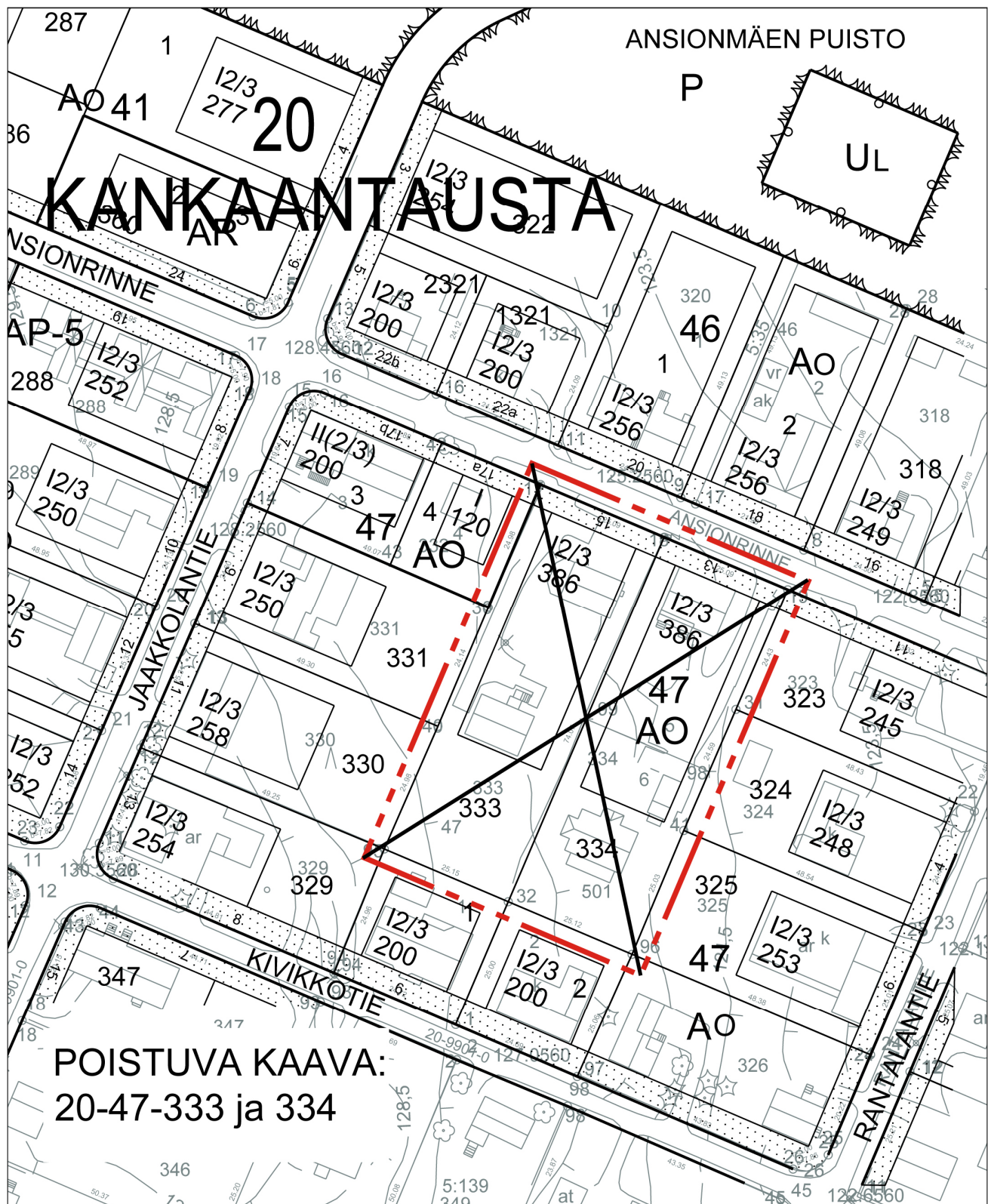
YLEISMÄÄRÄYKSIÄ:

Talousrakennusten alisteisuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Autopaikkoja on varattava 2 ap / tontti.

Tonteilla on varattava leikkiin ja asukkaiden oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 20 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta.

Alueelle tulee laatia erillinen sitova tonttijako.



POISTUVA KAAVA:
20-47-333 ja 334

Mielipiteet, muistutukset ja lausunnot sekä vastineet niihin

Laatimisvaiheen kuuleminen 9.- 23.10.2014

Mielipiteet

Jätettiin yksi suullinen ja yksi kirjallinen mielipide

Suullisessa mielipiteessä vaadittiin rakennusoikeutta pienennettäväksi ja kerrosluvun laskemista I:een. Huomautettiin ajoväylien tontin reunassa mahdollistavat sen, että lumet tulevat naapurin puolelle. Kuulutettiin tasavertaista kohtelua. Mielipiteen jättäjälle on tehty asemakaavamuutos vuonna 2005. Muutoksella jaettiin tontti kahtia. Silloin laatimisvaiheen kuulemisen yhteydessä annetun palautteen johdosta kaavan perusteita mietittiin uudelleen ja rakennusoikeutta laskettiin luonnosvaiheesta yhteensä 80 k-m²:llä. Lisäksi toisen tontin kerrosluku laskettiin II(2/3):stä I:een.

Kaavoittajan vastine: Ympäristössä käytetty kerrosluku on II(2/3). Mielipiteen jättäjän omistamalle tontille, jonka kerrosluvuksi on asemakaavassa osoitettu I, ollaan maankäytön suunnittelussa valmiita valmistelemaan poikkeamislupa, jotta tontille olisi mahdollista rakentaa yhtä korkea rakennus kuin naapurustossakin. Mielipiteen jättäjälle vuonna 2005 laaditussa asemakaavassa ovat tonttien rakennusoikeuksien muodostamat tehokkuusluvut 0,24 ja 0,28, eli tehokkuuslukujen keskiarvo on 0,26. Nyt laadittavana olevassa asemakaavassa on rakennusoikeuksia tonteilla laskettu siten, että tonttien tehokkuusluvuksi tulee 0,26. Tällöin naapurusten kohtelu on rakennusoikeuden puolesta tasapuolista. Lumen osalta on Hämeenlinnan rakennusjärjestyksessä (17 §) määrätty mm., että lumi on varastoitava omalle tontille ja siitä ei saa aiheutua haittaa naapureille. Neljän metrin ajorasitealueelle pitäisi ajouran lisäksi mahtua myös lumet.

Kirjallisessa mielipiteessä ei vastusteta tonttien jakamista kahteen osaan. Sen sijaan vastustetaan nykyistä merkittävästi korkeampia rakennusoikeuksia. Erityisesti talousrakennuksille osoitettu 50 k-m²:n rakennusoikeus koettiin suureksi verrattuna alueen muuhun talousrakennuskantaan. Asemakaavaluonnoksessa on esitetty ajorasitteet, jotka ovat nykyisten ajoreittien paikalla. Maankäytöllisesti tehokkainta olisi kuitenkin tehdä kaavoitettaville neljälle tontille yhteinen kulkuväylä tonttien väliin. Tällöin reuna-alueet rauhoitettaisiin muuhun käyttöön.

Kaavoittajan vastine:

Asemakaavaluonnoksessa rakennusoikeus oli määritelty kerrosalaneliömetreinä; päärakennukselle oli osoitettu 200 k-m² ja talousrakennukselle osoitettu 50 k-m². Rakennusoikeutena luvut ovat tyypillisiä Hämeenlinnan omakotitaloalueilla. Alkuperäisessä asemakaavassa korttelin 47 rakennusoikeus on ilmaistu myös kerrosalaneliömetreinä, mutta luku vaihtelee tonttien koon mukaan. Korttelissa käytetty tehokkuusluku on ollut 0,21. Alueella tehdyissä asemakaavamuutoksissa tonttitehokkuudet vaihtelevat välillä 0,24 – 0,34. Korttelissa 47 on tehty yksi asemakaavamuutos vuonna 2005, jossa asemakaavan tehokkuudeksi tuli 0,26. Tämä luku on otettu nyt lähtökohdaksi asemakaavaehdotukseen; suunnittelualueen tonttien rakennusoikeus määritellään tehokkuusluvulla 0,26. Tällöin muodostuvat rakennusoikeudet ovat 215 k-m², 241 k-m², 241 k-m² ja 267 k-m². Luonnokseen nähden rakennusoikeus laskee kolmella tontilla ja nousee yhdellä tontilla. Alueen väljyys säilyy vielä tavalliselle omakotitaloalueelle tyypillisenä. Osoitettu rakennusoikeus on myös tasapuolinen kun otetaan huomioon 2000-luvulla tehdyt asemakaavamuutokset.

Pistokadun mahdollisuutta tonttien väliin tutkittu aikaisemmin kaupungin kaavoitustoimistossa ja silloin on todettu, ettei tonttien väliin sellainen mahdu. Rakennuspaikkojen liikennöinti on sit-

temmin ratkaistu rakentamalla ajoväylät tonttien reunoille. Asemakaavamuutoksen lähtökohdaksi on otettu tonteilla jo tehdyt ratkaisut.

Lausunnot

Verkostojen haltijoilta ja pelastuslaitokselta ei pyydetty lausuntoa, koska rakentaminen on jo tapahtunut.

Kommentit

Hämeen ELY-keskukselle annettiin mahdollisuus kommentoida asemakaavaluonnosta. Heillä ei ollut huomautettavaa. ELY-keskus ilmoitti, etteivät he pidä tarpeellisena antaa lausuntoa kaavaehdotuksesta.

Ehdotusvaiheen kuuleminen 2.4. – 20.4.2015

Muistutukset

Julkisen nähtävilläolon aikana ei jätetty muistutuksia.

Lausunnot

Verkostojen haltijoilta ja pelastuslaitokselta ei pyydetty lausuntoa, koska rakentaminen on jo tapahtunut. ELY-keskus ei pitänyt tarpeellisena antaa lausuntoa kaavaehdotuksesta.