

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

2499

Hätilä 1

asemakaavan muutos

15. kaup.osa Hätilä

Korttelit 29,32,63-66,72,74-77 sekä korttelin 71
tontit 6-10 ja korttelin 73 tontit 13-18

Vireilletulo	31.5.2013
Yhdyskuntalautakunta	19.8.2014
Yhdyskuntalautakunta	24.3.2015
Yhdyskuntalautakunta	15.9.2015
Yhdyskuntalautakunta	15.12.2015
Kaupunginhallitus	
Kaupunginvaltuusto	

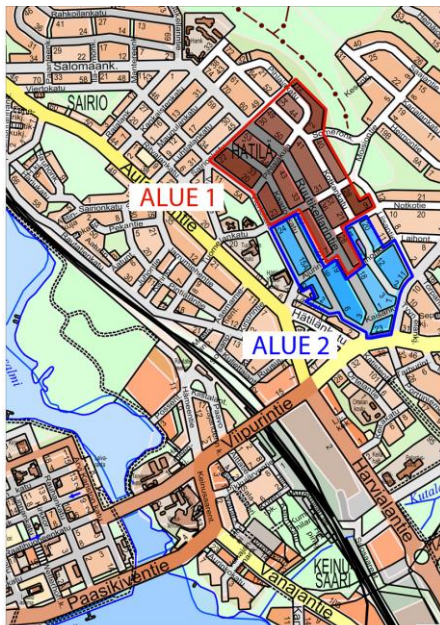


1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	3
1.1 Kaava-alueen sijainti.....	3
1.2 Kaavan tarkoitus	3
1.3 Selostuksen liitteet	3
2. LÄHTÖKOHDAT	3
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	3
2.1.1 Alueen historiaa	3
2.1.2 Rakennettu ympäristö	4
2.1.3 Luonnonympäristö ja maaperä.....	4
2.1.4 Ympäristön häiriötekijät	5
2.1.5 Maanomistus	5
2.2 Suunnittelutilanne	5
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat	5
2.2.2 Muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	6
3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	6
3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	6
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	7
3.2.1 Osalliset	7
3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	7
3.2.3 Viranomaisyhteistyö	8
3.2.4 Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden huomioon ottaminen	8
3.3 Asemakaavan tavoitteet	10
4. ASEMAKAAVAN KUVAUS	10
4.1 Kaavan rakenne.....	10
4.2 Aluevaraukset.....	12
4.2.1 Korttelialueet	12
4.3 Vaikutusten arviointi	13
4.3.1 Asemakaavan vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja palveluihin sekä luonnonympäristöön ja maisemaan.....	13
4.4 Ympäristön häiriötekijät	14
5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	14
LIITE 1	15
LIITE 2	25
LIITE 3	27

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee noin 1,5 kilometriä kaupungin keskustasta koilliseen. Keskustan ja Hätilän kaupunginosan välissä on Vanajavesi ja päärata. Hätilä on kaupungin vilkas alakeskus ja suunnittelualue käsittää Hätilän asuntoalueen keskeisimmän osan. Kaavamuu-
tosalue on jaettu kahteen osaan ja tämä selostus liittyy kaavan ensimmäiseen vaiheeseen.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti.

1.2 Kaavan tarkoitus

Kaavan tarkoituksena on ottaa huomioon alueen status maakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä, vaalia alueen olemassa olevia arvoja ja asettaa suunta-
viivat sen tulevalle kehitykselle.

1.3 Selostuksen liitteet

1. Lausuntojen lyhennelmät ja vastineet
2. Asemakaavan seurantalomake
3. Kaavakartan pienennös sekä asemakaavamerkinnot ja -määräykset
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen historiaa

Nykyisen Hätilän rakennushistoria alkaa Viipurintien varteen Hätilänmäelle Hätilän kartanon yhteyteen 1800-luvun alkupuolella syntyneestä kylästä. Ajasta on edelleen muistona Viipurintien varren orgaaninen katuverkosto ja epäsäännölliset tontit. Alue kasvoi voimakkaasti 1800-luvun lopulla ja 1900-luvun alussa ja runsas asukaskunta veti alueelle kauppa-
liikkeitä ja pienteollisuutta. Kylästä muodostui maalaiskunnan liike-elämän keskus. 1920-luvulle tultaessa kartanon maista oli lohkaistu 121 vuokratonttia. 1930-luvulla lainsäädäntö

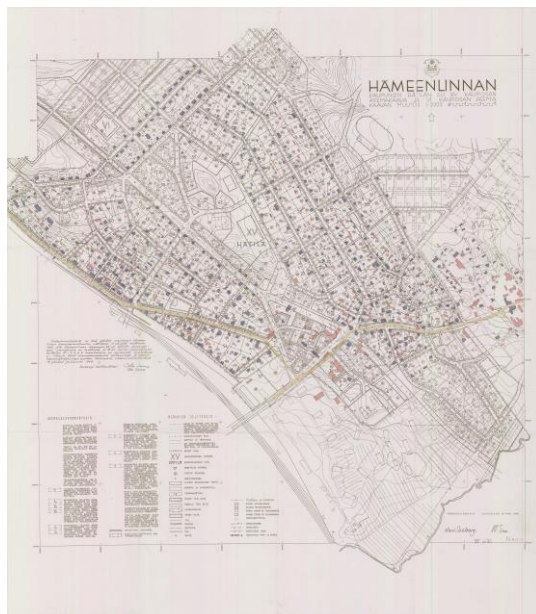
velvoitti kaupunkeja kaavoittamaan rakennusalueensa. Hätilän rakennuskaava vahvistui 1937 ja lohkottiin suuriksi puutarhatonteiksi vuoteen 1942 mennessä. Ruutikellarintien asutus ja tielinja toimivat rakennuskaavan runkona. Jälleenrakennuskaudella omakotitaloja rakennettiin runsaasti alueelle. Vuonna 1948 Hämeenlinnan maalaiskunta lakkautettiin ja Hätilän kartanon maat liitettiin Hämeenlinnan kaupunkiin.

Hätilän ensimmäinen virallinen asemakaava valmistui 1949. Se antoi tonteille suuren $e=0,33$ tehokkuuden, jolla haluttiin ajan hengen mukaan tehdä mahdolliseksi talousrakennuksen ja navetan rakentaminen omakotitalon lisäksi. Rakennusoikeus oli porrastettu kahteen kerrokseen, ensimmäiseen kerrokseen sai käyttää vain 1/5 tontin pinta-alasta ja loput rakennusoikeudesta piti sijoittaa ullakolle. Kaavan mukaan yhdellä tontilla sai sijaita enintään kolme asuntoa.

Viimeisimmässä Hätilän asemakaavassa vuodelta 1970 rakennusoikeus säilyi pääosin $e=0,33$ tonttitehokkuutena. Koska tontit olivat suuria, myös kokonaisrakennusoikeudet olivat suuria. Kaavassa varauduttiin asukasmäärän merkittävään kasvuun: koko rakennusoikeus sallittiin käyttää yhdessä kerroksessa ja alueelle sai rakentaa myös rivitaloja. Ruutikellarintiestä suunniteltiin joukkoliikennekatua ja sitä levennettiin. Suurten rakennusoikeuksien ja sallivien kaavamääräysten vuoksi alueelle on rakennettu aikaisemmasta kaupunkirakenteesta poikkeavia suuria rivitalomassoja. Vuoden 1970 kaavan mukainen rakentaminen on kuitenkin toteutunut hitaasti, sillä I- ja II-alueen yhteensä 183 tontista vain 30 on yhtiömuotoisesti rakennettu. Valtaosalla tonteista on omakotitalo (n. 85 %) ja lopuilla tonteista on rivitalo. Alueelta löytyy myös yksi pienkerrostalo. Suunnittelualueelle on laadittu yhdeksän erikokoista kaavamuutosta.

2.1.2 Rakennettu ympäristö

Tämänhetkinen rakennuskanta on vaihtelevaa. Alue on alun perin rakentunut vähitellen ja ensimmäinen rakennuskerros muodostuukin 1900-luvun ensimmäistä puoliskoa vastaavien rakennustyylien edustajista. Jälleenrakennuskauden ns. rintamamiestaloja on määrällisesti eniten. Joukossa on muutama 60-luvun talokin. 1970-luvulta alkaen vanhoja omakotitaloja on purettu ja tilalle on rakennettu suuria rivitaloyhtiöitä sekä moderneja omakotitaloja, jotka myös edustavat kaikkia sen jälkeisiä tyyliuuntia. Rakennuksia on myös peruskorjattu ja laajennettu rakennushistoriallista arvoa alentavalla tavalla. Alueelta kuitenkin löytyy vielä kauniisti aikaa kestäneitä asuinrakennuksia ja kaupunkikuvaltaan yhtenäisiä alueita.



Kuva 3. Asemakaava vuodelta 1948



Kuva 4. Alueen rakennusten ikä ja käytetty rakennusoikeus tonteittain.

2.1.3 Luonnonympäristö ja maaperä

Suunnittelualueen arvot muodostuvat rakennetusta kulttuuriympäristöstä ja siihen liittyvästä luonnonympäristöstä yhdessä. Alueella on vanhaa rakennuskantaa, joten pihatkin ovat

olleet kauan käytössä ja läpensä ihmisen muokkaamat. Aiemmin tonteilla oli hyötypuutarhat ja hedelmäpuut, mutta nykyisin viljelykset ovat vähentyneet ja nurmikkopinta-ala on lisääntynyt. Alueella lienee runsaasti perinneperennoita ja muita perinteisiä puita ja pensaita, mutta niitä ei ole kartoitettu. Alueen katukuvalla ovat ominaisia myös suuret yksittäispuut, jotka edustavat kaikkia yleisimpiä puulajeja. Kaiken kaikkiaan alueen suurten tonttien pihat ovat vehreitä ja kauniisti hoidettuja ja alue muodostaa varsinaisen puutarhakaupunginosan.

2.1.4 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristön häiriötekijöinä voidaan pitää 70-luvun kaavan mahdollistamina syntyneitä ylisuuria rakennusmassoja, jotka rikkovat kaupunkirakennetta ja –kuvaa. Myös 80-luvun tiiliverhoillut matalat omakotitalot poikkeavat vanhasta rakennustavasta. Uudisrakentaminen näille tonteille tulee aikanaan tapahtumaan jälleen vanhaa korkeampaa rakennuksen hahmoa noudattaen.

2.1.5 Maanomistus

Alue on yksityisessä omistuksessa lukuun ottamatta katualueita, jotka pääosin omistaa kaupunki.

2.2 Suunnittelutilanne

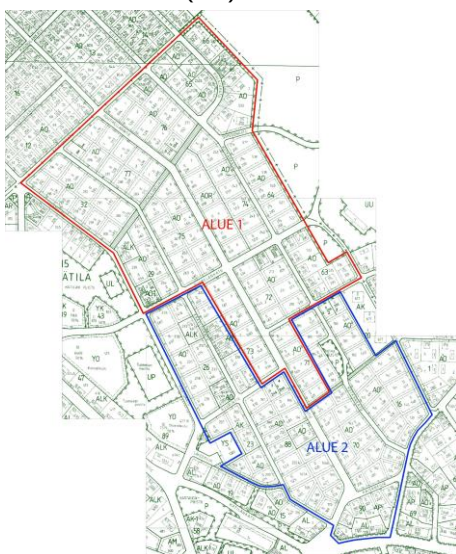
2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat

Asemakaava

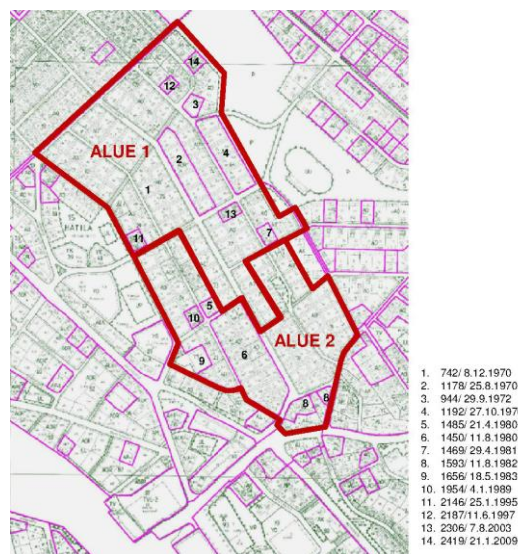
Voimassa oleva asemakaava on pääosin vuodelta 1970. Siihen on kuitenkin tehty 14 pientä muutosta vuosina 1970-2009. Muutosalueet ja niiden ajankohdat on esitetty liitekartassa. Asemakaavassa suunnittelualue on merkitty pääasiassa ”Omakotirakennusten ja muiden enintään kolmen perheen talojen korttelialueeksi” (AO3). Alueelta löytyvät myös merkinnät AO Erillispientalojen korttelialue, AO-1 Erillispientalojen korttelialue, jolla uudisrakennuksen ja olemassa olevaan rakennukseen tehtävien muutosten sopeutumiseen kaupunkikuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota, AOR Enintään 2-kerroksisten asuntopientalojen ja niitä palvelevien 1-kerroksisten huoltorakennusten korttelialue, AL2 Asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialue sekä ALK Yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialue. Rakennusoikeus alueella on pääosin n. e=0,33 lukuun ottamatta osaa muutosalueista ja alueen koillisreunaa, jossa rakennusoikeus alun perin on ollut muuta aluetta pienempi.

Yleiskaava

Oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa vuodelta 1984 alue on merkitty pientalovaltaiseksi alueeksi (AP).



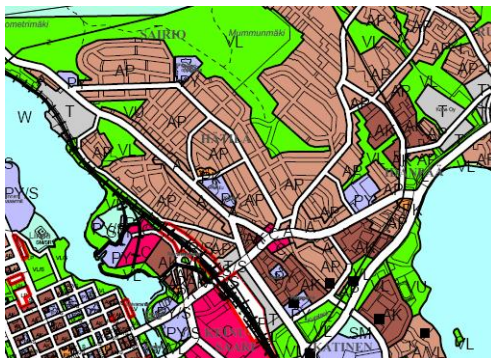
Kuva 5. Ote ajantasa-asemakaavasta.



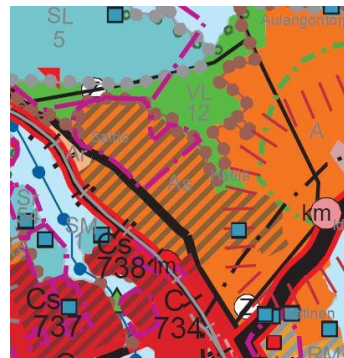
Kuva 6. Ote kaavaindeksistä.

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Kanta-Hämeen maakuntakaava, joka on vahvistettu valtioneuvostossa 28.9.2006 ja tullut valitusten käsittelyn jälkeen lopulliseksi KHO:ssa 28.12.2007. 1.vaihekaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 2.4.2014 ja 2.vaihekaava on ehdotusvaiheessa. Maakuntakaavayhdistelmässä suunnittelualue on merkitty asuntovaltaiseksi taajamatoimintojen alueeksi, jolla arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön peruspiirteet säilytetään (As).



Kuva 7. Ote yleiskaavasta.



Kuva 8. Ote maakuntakaavayhdistelmästä

2.2.2 Muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Hämeenlinnan kaupungin rakennusjärjestyksen 10.12.2012. Rakennusjärjestystä noudatetaan asemakaavaa toteuttaessa siltä osin kuin asemakaava ei toisin määrää.

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 9.2.2015 määräämä rakennuskielto, joka tuli kuulutuksella voimaan 26.2.2015. Rakennuskielto on voimassa 2 vuotta tai kunnes asemakaavan muutos saa lainvoiman.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n (11.4.2014/323) vaatimukset.

Selvitykset

Alueelta on laadittu seuraavat selvitykset:

- Hätilän rakennuskannan inventointi, Hämeenlinnan kaupunki 1993
- Kyliä ja Kortteleita, Hämeenlinnan ja Hattulan rakennuskulttuuriselvitys. Putkonen, Ivars. 2003.
- Rakennettu Häme. Maakunnallisesti arvokas rakennusperintö. Hämeen liitto 2003.
- Hätilä ennen, tänään ja huomenna, TTY Diplomityö, Jenni Mettälä 2010
- Hätilän kulttuuriympäristöselvitys, Pro Agria Etelä-Suomi ry, Katriina Koski 2014

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Hätilän vanha pientaloalue on ollut muutoksen kourissa viime vuosikymmenet. Vanha rakennuskanta on uusiutunut tavalla, joka on rikkonut perinteistä kaupunkikuvaa. Ongelma juontaa 1970-luvulla laadittuun asemakaavaan, joka säilytti vanhat suuret rakennusoikeudet ja salli niiden sijoittamisen yhteen kerrokseen. Hätilän asemakaavan uudelleenarviointitarve tiedostettiin Hämeenlinnassa jo 1980-luvulla, kun havaittiin suurten rakennusoikeuksien toteutumisen merkitys kaupunkikuvalle ja alueen rakenteelle. Ensimmäinen aloite

kaavan muuttamisesta tuli alueen asukkailla 1989. Kaavatyö käynnistyi 1994 ja lautakunnan tehtäväksianto saatiin 1997. Kaavamuutos tuli uudelleen vireille 2007 ja poiki diplomi-työn aiheesta. Kaavamuutos on ollut vireillä jo pitkään, mutta se on alueen laajuuden ja osallisten suuren määrän vuoksi haasteellinen työ. Kaavan tullessa uudelleen vireille 2013 tehtiin päätös suunnittelualueen jakamisesta kahteen osaan prosessin nopeuttamiseksi. Alueelle on laadittu rakennuskannan inventointi vuonna 1993 ja rakennetun kulttuuriympäristön inventointi on valmistunut vuoden 2015 alussa.

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) velvoittaa kunnat huolehtimaan kaavojensa ajantasaisuudesta. Tästä johtuen Hätilän kaavamuutos tulisi saattaa lainvoimaiseksi mahdollisimman pian. Suunnittelualue on maakuntaliiton selvityksissä arvotettu maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Rakennettu kulttuuriympäristö on kokonaisuus, joka muodostuu yhdyskuntarakenteesta, rakennuksista sisä- ja ulkotiloineen, pihois- ta ja puistoista, teknisistä rakenteista, kuten kaduista ja muista ihmisen rakentamista koh- teista ympäristössä. Maakunnallisesti arvokas rakennettu ympäristö sisältää maakunnalli- sesti tärkeitä katsottuja piirteitä ja arvoja.

Viimeisin suunnittelutyö aloitettiin laatimalla kaavanlaatomisperiaatteet alueelle. Ne hyväk- syttiin yhdyskuntalautakunnassa 19.8.2014.

Koska alueen tonteille on ollut jatkuvasti kysyntää sekä uudis-, lisä- ja korjausrakentami- sen paineita taantumasta huolimatta ja alueelle on haettu jatkuvasti rakennuslupia ja loh- komisia sekä asukkaiden keskinäisiä hallinnanjakosopimuksia, katsoi kaupunki tarpeelli- seksi asettaa alueen rakennuskieltoon. Päätöksellä pyrittiin rauhoittamaan suunnitteluti- lanne. Kaupunginvaltuusto päätti asiasta kokouksessaan 9.1.2015 ja kiello kuulutettiin voimaan 26.2.2015. Rakennuskiello on voimassa kaksi vuotta tai kunnes asemakaavan muutos saa lainvoiman.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.2.1 Osalliset

Asemakaavan laadintatyössä osallisia ovat alueen sekä naapurikiinteistöjen omistajat ja asukkaat, kaikki asiasta kiinnostuneet kaupunkilaiset sekä yhdistykset ja yhteisöt, joiden toiminta liittyy alueeseen. Muita osallisia ovat kaupungin viranomaiset (Kanta-Hämeen pe- lastuslaitos, infran suunnittelu, LinnanInfra, paikkatieto ja kiinteistö sekä rakennusvalvonta ja ympäristöpalvelut) sekä verkostojen haltijat (Hämeenlinnan Seudun Vesi Oy, Kanta- Hämeen pelastuslaitos, Elenia Verkko Oy, Elenia Lämpö Oy ja AinaCom Oy). Valtion vi- ranomaisista osallisia ovat Hämeen ELY-keskus, Hämeen liitto ja Museovirasto.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 22.9.2014 ja sitä on päivitetty 24.3.2015. OAS on selostuksen liiteenä.

Kaavoituksen vireillepanosta, oasin nähtävilläolosta ja asukastilaisuudesta ilmoitettiin Kas- tellin ilmoitustaululla, kaupungin verkkosivuilla ja lehtikuulutuksella Hämeen Sanomissa 31.8.2014 sekä kirjeellä alueen kiinteistönomistajille ja/tai haltijoille. Asukastilaisuudessa 3.9.2014 esiteltiin yhdyskuntalautakunnan 19.8.2014 hyväksymät kaavoitusperiaatteet ja keskusteltiin niistä. Kaavoittaja tapasi syksyn aikana henkilökohtaisesti kaikki alueen kiin- teistönomistajat, jotka olivat halukkaita esittämään toiveitaan ja keskustelemaan kaavan sisällöstä. Tätä mahdollisuutta käytti 19 tontinomistajaa. Hämeen Sanomat uutisoi aiheesta syksyllä kulttuuriympäristöselvityksen käynnistyessä, yhdyskuntalautakunnan hyväksyttyä kaavanlaatomisperiaatteet, yleisötilaisuuden kynnyksellä, kaavoituskatsauksen ilmestyessä sekä vuoden vaihteen jälkeen rakennuskiellon alkamisen yhteydessä. Kaavan vireilläolosta on informoitu myös kaavoituskatsauksessa. Kaavaluonnoksessa on otettu asukkaiden, kaupunkilaisten ja kaupungin luottamuselinten näkökulmien lisäksi huomioon viranomais- neuvotteluissa 24.10.2014 edustettuina olleiden tahojen, Ely-keskuksen, Hämeen liiton ja Museoviraston näkemykset asiasta.

Laatimisvaiheen kuuleminen järjestettiin 2.-17.4.2015, jolloin asemakaavan muutosluonnos ja valmisteluaineisto asetettiin nähtäville ja pyydettiin lausunnot. Kaavoittaja tarjosi myös

asukkaille mahdollisuutta kahdenkeskisiin suunnittelupalavereihin ja tätä mahdollisuutta käyttivät kuuden kiinteistön omistajat.

Asemakaavaehdotus saatetaan yhdyskuntalautakunnan käsittelyyn syksyllä, jonka jälkeen se asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Ehdotuksen ollessa julkisesti nähtävillä muistutukset kaavaehdotusta vastaan osoitetaan yhdyskuntalautakunnalle. Tavoitteena on kaavaehdotuksen hyväksyminen kaupunginvaltuustossa loppusyksystä 2015. Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollisuus valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

3.2.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavoituksen lähtökohtia, tavoitteita ja sisältöä käsiteltiin viranomaisneuvottelussa 24.10.2014.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin kommentit tai lausunnot valtion ja kunnan viranomaisilta ja hallintokunnilta sekä verkostojen haltijoilta.

Asemakaavaehdotuksesta annettiin viranomaisille jälleen mahdollisuus antaa lausunto tarvittaessa.

Lyhennelmä lausunnoista ja kommentista sekä kaavoittajan vastineet niihin ovat selostuksen liitteenä 1.

3.2.4 Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden huomioon ottaminen

Luonnosvaihe

Saadut lausunnot ja niiden huomioon ottaminen

Luonnoksesta ja rakennustapaohjeista pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Hämeen liitto, Hämeen Ely-keskus, Museovirasto, Kanta-Hämeen pelastuslaitos, Elenia Verkko Oy, Elenia Lämpö Oy, HS-Vesi Oy, AinaCom Oy sekä kaupungin hallintokunnilta. Lausunnon tai kommentin antoivat: Hämeen liitto, Hämeen Ely-keskus, Museovirasto, Kanta-Hämeen pelastuslaitos, Elenia Lämpö Oy, rakennusvalvonta, infran suunnittelu sekä paikkatieto ja kiinteistö.

Hämeen liitolla, Hämeen Ely-keskuksella, Kanta-Hämeen pelastuslaitoksella, Elenia Lämpö Oy:llä, Ympäristöasiantuntijalla ei ole huomautettavaa kaavaluonnokseen. Hämeen liiton lausunnossa todetaan, että rakennustapaohje on huolellisesti laadittu ja se tukee erinomaisella tavalla kaavan toteutusta. Ympäristöasiantuntijan kommentissa kiitetään viherympäristön säilyttämistä ja uudistamista ohjaavia määräyksiä.

Museovirasto esittää, että sr-merkintään tulee lisätä lause ”Suojeltu rakennus” ja poistaa lause ”Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä”. Museovirasto esittää suojelun laajentamista koskemaan myös laadukkaita 60-luvun omakotitaloja. Lisäksi ehdotetaan vaihtoehtoisia sanamuotoja rakennustapaohjeen täsmentämiseksi.

Kaavoittajan vastine: Sr-merkintää tarkistetaan ehdotetulla tavalla. 60-luvun omakotitalojen suojelemiseen sr-merkinnällä ei ole tällä hetkellä edellytyksiä, sillä käytettävissä ei ole selvitystä kaupungin modernista arkkitehtuurista ja sen arvoista. Selvityksen laatiminen on suunnitteilla. Ko. rakennukset sijaitsevat AO/s-24 –alueella, jota koskeva määräys suojelee hyvin pitkälle myös 60-luvun rakennuksia. Rakennustapaohjeen sanamuotoja tarkistetaan.

Rakennusvalvonta esittää rakennustapaohjeen tiivistämistä lyhyemmäksi.

Kaavoittajan vastine: Rakennustapaohjeet laaditaan ensisijaisesti rakentajaa varten, joten siinä tulee ottaa huomioon hänen tietämyksensä laista, asetuksesta ja rakennusjärjestyksestä. Suojelukaavan rakennustapaohje poikkeaa uudis-rakennusalueen normirakennustapaohjeesta, sillä suojelukaavan tavoitteiden konkretisoiminen on haasteellisempaa ja vaatii tarkemman ja seikkaperäisemmän rakennustapaohjeen. Myös Museovirasto ohjaa rakennustapaohjeita tähän suuntaan.

Infran suunnittelun kommentti katujen kuivatuksesta lisätään selostukseen.

Paikkatieto ja kiinteistön huomautus katujen maanomistuksista lisätään selostukseen.

Tarkempi lyhennelmä lausunnoista ja kommenteista sekä kaavoittajan vastineet niihin ovat selostuksen liitteenä 1.

Saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Luonnosvaiheen kuulemisen aikana kaavoittaja tapasi henkilökohtaisesti kuuden kiinteistön omistajat. Kaavaluonnoksesta saatiin 14 mielipidettä. Mielipiteissä pyydettiin pääsääntöisesti tarkennuksia kunkin oman tontin merkintöihin ja määräyksiin. Mielipiteiden johdosta luonnosta on tarkistettu pääsääntöisesti ko. tonttien rakennusoikeuden määrän ja rakennusalojen suhteen ja tontteja on myös jaettu.

Osassa mielipiteitä vastustetaan suojelumerkintöjä, valitetaan epä johdonmukaisesta informaatiosta, vaaditaan tasapuolisuutta rakennusoikeuden määrässä ja korvauksia menetetyistä rakennusoikeudesta. Nämä mielipiteet eivät ole antaneet aiheutta muuttoa kaavaa.

Perustelut: Maankäyttö- ja rakennuslaki velvoittaa vaalimaan rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä sekä säilyttämään niihin liittyviä erityisiä arvoja (MRL 54§). Hämeen Ely-keskus, Hämeen liitto ja Museovirasto ovat edellyttäneet vanhan rakennuskannan suojelua, sillä alue on maakunnallisesti merkittävien rakennettujen ympäristöjen listalla. Tämä ei estä uudisrakentamista, jota varten on oma ohjeistus rakennustapaohjeessa.

Ympäristöministeriön alueidenkäyttöosaston julkaisemassa Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000- julkaisusarjan 1. oppaassa on kirjattu ministeriön tulkinta kaupungin korvausvelvollisuudesta rakennusoikeuksien pienentyessä rakennussuojelualueella: ”Kaavassa osoitettu rakennusoikeus ei ole sellaisenaan saavutettu etu tai oikeus, jonka pienentäminen kaavamuutoksella aiheuttaisi kunnalle korvausvelvollisuuden. Rakennusoikeuden pienentämiseen täytyy kuitenkin olla asemakaavan sisältövaatimuksiin perustuvat syyt.” Asemakaavan sisältövaatimukset on kirjattu Maankäyttö- ja rakennuslain 54 § 2 mom: ”Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.” Lain ja sen tulkinnan mukaan suojelukaavaavassa rakennusoikeuksia voidaan siis pienentää ilman että kaupungille syntyy korvausvelvollisuutta.

Korkein hallinto-oikeus on ottanut kantaa kiinteistönomistajien tasapuoliseen kohteluun pitämällä voimassa Turun hallinto-oikeuden päätöksen 04/0309/1 asiaa koskevassa valituksessa. Päätöksessä todetaan: ”Perustuslaissa suojattu ihmisten yhdenvertaisuus ei estä asemakaavassa osoittamasta vierekkäisille tonteille erilaista rakennusoikeutta, mikäli ratkaisu perustuu asianmukaisiin syihin.” Asianmukaiset syyt löytyvät asemakaavan sisältövaatimuksista.

Kaavaprosessista annetun informaation keskeinen sisältö on ollut kaavatyön tavoite: pysäyttää alueen kaupunkirakennetta rikkova kehitys, vaalia maakunnallisesti merkittävän rakennetun ympäristön kulttuuri- ja rakennushistoriallisia arvoja sekä laatia ohjeisto uudis- ja korjausrakentamiselle niiden säilyttämiseksi. Keinoja tämän tavoitteen saavuttamiseksi on kehitetty ja muokattu koko prosessin ajan. Esimerkiksi rakennussuojelun taso ja suojelumerkinnot ovat määräytyneet vasta viran-omaisneuvottelussa, joka pidettiin ensimmäisen asukastilaisuuden jälkeen. Merkinnot ja määräykset sekä rakennustapaohje tulevat edelleenkin tarkentumaan prosessin edetessä.

Lyhennelmät saaduista mielipiteistä sekä kaavoittajan vastineet niihin ovat selostuksen liitteenä 1.

Ehdotusvaihe

Saadut lausunnot ja niiden huomioon ottaminen

Ehdotuksesta ja rakennustapaohjeesta pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Hämeen liitto, Hämeen Ely-keskus, Museovirasto, Kanta-Hämeen pelastuslaitos, Elenia Verkko Oy, Elenia Lämpö Oy, HS-Vesi Oy, AinaCom Oy sekä kaupungin hallintokunnilta. Lausunnon tai kommentin antoivat Ely-keskus, Hämeen liitto, Museovirasto, Elenia Lämpö Oy, Kanta-Hämeen pelastuslaitos sekä paikkatieto- ja kiinteistöyksikkö.

Ely-keskuksella, Hämeen liitolla, Elenia Lämpö Oy:llä ja Kanta-Hämeen pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa kaavaluonnokseen.

Museovirasto ehdottaa edelleen 1960-luvun edustavimpien pientalojen suojelua.

Vastineessa todetaan, että 60-luvun omakotitalojen suojelemiseen sr-merkinnällä ole tällä hetkellä edellytyksiä, sillä käytettävissä ei ole selvitystä kaupungin modernista arkkitehtuurista ja sen arvoista. Selvityksen laatiminen on suunnitteilla. Kaavamerkintä AO/s-24 suojelee jo 60-luvun rakennuksia, sillä se velvoittaa säilyttämään alueella olevien rakennusten kulttuurihistorialliset, rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvan kannalta merkittävät ominaispiirteet ja palauttamaan ne, mikäli ne ovat kadonneet. Tämä on riittävä toimenpide, kunnes selvitys kaupungin modernista arkkitehtuurista valmistuu. Asemakaavaa ei ole syytä muuttaa lausunnon johdosta.

HS-Vesi Oy toivoo jaettujen tonttien takatonttien muodostamista kirvesvarsitonteiksi ajorasitteen sijasta, jolloin heille ei synny paineita rakentaa tonttihoitoa takatontille. Lisäksi ehdotetaan kaavamääräyksiä tulvareitteinä toimivien vanhojen rajajoien toiminnan turvaamiseksi sekä peitettyjen rajajoien avaamisvelvollisuudesta.

Vastineessa todetaan, että ajorasite on järjestetty siksi, että sekä etu- että takatontti voisivat käyttää yhteistä katuliittymää, mikä takaisi katukuvan säilymisen ennallaan, eikä tuplamäärää liittymiä tarvitsisi järjestää. Lisäksi jaettuja takatontteja on määrällisesti vähän, vain muutama, joten näitä erityistapauksia varten voitaisiin laatia säännöt. Ajorasitteen avulla jaettujen tonttien pinta-alat saadaan myös pysymään pääsääntöisesti samansuuruisina.

Vastineessa todetaan myös, että hulevesien tulvimiseen liittyvä ongelma on syntynyt Kaupungin omien toimien seurauksena, joten vastuuta on vaikea siirtää tontinomistajille. Ole-massa olevat rajaojat voidaan kuitenkin velvoittaa rakennustapaohjeessa säilyttämään ja ohjeistaa avaamaan vanhoja, mikäli mahdollista. Asemakaavaamerkintään AO/s-24 lisätään teksti: "Uudisrakentamisen ja uudisrakentamiseen verrattavan korjausrakentamisen yhteydessä tulee tontille laatia hulevesisuunnitelma." Rakennustapaohjeeseen lisätään sitova määräys: "Tonttien väliset rajaojat tulee säilyttää tulvareitteinä" ja ohjeellinen määräys: "Peitettyt rajaojat tulee pyrkiä avaamaan uudelleen, mikäli mahdollista."

Paikkatieto- ja kiinteistöyksikön kommenttien johdosta kaavaan on tehty pieniä kiinteistötekniisiä tarkennuksia.

Saadut muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Ehdotuksesta saatiin kaksi muistutusta.

Tontti 404-4-107 Ruutikellarintie 28 jaetaan muistutuksen johdosta ja molemmille tontin osille osoitetaan rakennusoikeutta 170 kem² asuinrakennukselle ja 30 kem² talousrakennukselle aiemmin tehdyn luonnoksen mukaisesti.

Toinen muistutus ei anna aihetta muutoksiin kaavassa.

3.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaavoitustyön tavoitteena on pysäyttää alueen kaupunkirakennetta rikkova kehitys, vaalia maakunnallisesti merkittävän rakennetun ympäristön kulttuuri- ja rakennushistoriallisia arvoja sekä laatia ohjeisto uudis- ja korjausrakentamiselle niiden säilyttämiseksi.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualue on laajuudeltaan noin 18,9 ha, josta 16,4 ha on tonttimaata ja loput 2,5 ha katualuetta. Alueella sijaitsee 128 tonttia, josta 114 on erillispientalotontteja, 12 asuinpien-talojen tontteja ja yksi asuinkerrostalotontti. Kymmenen erillispientalotonttia on syntynyt ja-kamalla vanhoja suuria tontteja. Kaavan rakenne noudattelee hyvin pitkälle olemassa ole-

vaa tilannetta. Tonttien rajat pysyvät jotakuinkin paikallaan lukuun ottamatta jaettuja tontteja ja Ruutikellarintietä, joka kavennetaan aiempaan leveyteensä.

Suurempi muutos tapahtuu kaavamerkinnoissa ja -määräyksissä, jotka tähtäävät maakunnallisesti merkittävän rakennetun ympäristön vaalimiseen ja alueelle tulevan uuden rakentamisen ohjaamiseen siten, että alueen rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot eivät alene. Olemassa olevan rakennetun ympäristön säilyttämiseksi ja kehittämiseksi on luonnoksessa tehty seuraavat merkittävät muutokset verrattuna voimassa olevaan 70-luvun kaavaan:

- Ruutikellarintien katutilaa on kavennettu 14 metristä 10 metriin vastaamaan kadun nykyistä tilannetta. Kadun varren tontit palautetaan siis ennen 70-luvun kaavaa olleeseen kokonsa eli niihin lisätään noin kahden metrin soiro kadun varresta.

- Erillispientalojen korttelialueilla (AO) ympäristö ja alueella olevien rakennusten ja pihajalkeiden kulttuurihistorialliset, rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvan kannalta merkittävät ominaispiirteet veloitetaan säilyttämään. Rakennukset ja piharakenteet tulee korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjata niiden kulttuurihistorialliset arvot säilyttävällä tavalla. Milloin rakennuksissa tai niiden lähiympäristössä on suoritettu toimenpiteitä näiden pyrkimysten vastaisesti, tulee muutokset lisärakennus- tai muutostöiden yhteydessä korjata tyyliin sopivalla tavalla ja häiritsevät rakennelmat poistaa.

- Koko kaavamuutosalueella uudisrakennusten sopeutumiseen kaupunkikuvaan ja niiden liittymiseen kaupunginosan rakennusperinteeseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Uudisrakennusten tulee olla moderneja, oman aikakautensa arkkitehtuuria edustavia rakennuksia ja sopeutua koon, korkeuden, muodon, julkisivujen mittasuhteiden, materiaalin, värityksen ja yksityiskohtien puolesta alueen yleisilmeeseen sekä ympäröiviin rakennuksiin ja niiden tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten ja niihin liittyvien pihajalkeiden kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

- Ns. rintamamiestalot ja sitä vanhemmat rakennukset ja niihin liittyvät aikakaudelle ominaiset ja pihapiiriä muodostavat talousrakennukset on merkitty suojelumerkinnällä (sr-13 ja sr-14), eikä niitä saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Merkintä sallii rakennusten peruskorjauksen ja laajentamisen rakennuksen tyyliin sopivalla tavalla. Mikäli rakennusta on aiemmin muutettu sen rakennushistoriallista arvoa alentavalla tavalla, veloitetaan se seuraavan muutostyön yhteydessä korjaamaan ennallistaan.

- Suuria pientalotontteja on ollut mahdollista jakaa, mikäli tontti on pääsääntöisesti yli 1400 m², syntyvät uudet tontit pääsääntöisesti yli 700 m², joko voidaan suorittaa suoraviivaisesti ja muut edellytykset jakamiselle ovat olemassa. Muilla kuin kulmatonteilla kulku takimmaiselle tontille on järjestetty pääsääntöisesti etummaisen tontin reunaa pitkin rasiiteena. Aiemmin rakennettuja tontteja on jaettu olemassa olevien edellytysten mukaan.

- Rakennusoikeuksia on pääsääntöisesti pienennetty, mutta osalla tonteista myös suurennettu tasapuolisuuden toteutumiseksi. Rakennusoikeus alkuperäisillä suurilla tonteilla on pääsääntöisesti 250 kem² (200 kem² asuinrakennus + 50 kem² talousrakennus). Jaetulla tontilla rakennusoikeus on 200 kem² (170 kem² asuinrakennus + 30 kem² talousrakennus). Mikäli tontilla nykyisin käytetty rakennusoikeus on tätä suurempi, on se merkitty kaavaan. Rivitalotonteilla ja kerrostalotontilla rakennusoikeudeksi on merkitty nykyisiä rakennuksia vastaava rakennusoikeus. Edellä mainittujen kerrosalojen lisäksi sallitaan sr-14 merkinnällä osoitetun suojellun talousrakennuksen kerrosala. Vanhojen talousrakennusten lisärakennusoikeudella pyritään tukemaan niiden säilyttämistä.

- Rakennusalaja on pienennetty vastaamaan paremmin tämänhetkistä rakennuskantaa. Rakennusalat ovat kuitenkin riittävän suuret rakennusten mahdollista laajentamista varten ja mahdollista myöhempää uudisrakentamista silmällä pitäen. Päärakennuksen rakennusala on pääsääntöisesti merkitty perinteiseen tapaan kiinni kadun varren istutuksistaan. AP-tonteille on merkitty yksi suuri rakennusala ja velvoite rakentaa kiinni kadunpuoleiseen rakennusalueen rajaan. Talousrakennuksen rakennusala on pääsääntöisesti merkitty alueen perinteisen rakennustavan mukaisesti tontin perälle. Jaetuilla tonteilla, uudisrakennusten yhteydessä sekä tarpeen vaatiessa on talousrakennuksen paikka haettu muulla tavoin rakenteeseen sopivalla tavalla. Rakennusten sijoittelulla on tontin keskelle pyritty muodostamaan yhtenäinen, mahdollisimman suuri yhtenäinen pihajalke, kuten kaupunkirakenteelle on ollut ominaista.

- Asuinrakennusten kerrosluku on pääsääntöisesti jälleenrakennuskaudelle tyypillinen I ½ kerrosta, paitsi vanhemmilla taitekattoisilla rakennuksilla I 4/5 kerrosta. Kerrosluku ei vel-

voita korottamaan tällä hetkellä I-kerroksisia rakennuksia tai madaltamaan 2-kerroksisia, vaan se on mahdollisille uudisrakennuksille tai uudisrakentamiseen verrattavalle korjaamiselle annettu määräys. Kaavaan on merkitty myös yleismääräys, jonka mukaan rinteessä sijaitsevilla tonteilla saa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja sijoittaa pääkerroksen lisäksi rinteeseen sijoittuvan kellarin tasolle enintään puolet pääkerroksen pinta-alasta.

- AO- ja AP-tontille saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja enintään 30% tontin yhteenlasketusta kerrosalasta. Tontille saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa.

- Alueelle ominaista tonttien vehreyttä edellytetään myöskin ylläpidettävän uudistamalla viherympäristöä tarpeen mukaan.

- Alueella paikoin esiintyvät matalat kivipengerrykset on merkitty suojeltaviksi.

Näillä toimenpiteillä suunnittelualueen rakennusoikeus on laskenut noin 48000 kem2:stä noin 35000 kem2:iin eli noin 27%. Vanhasta rakennusoikeudesta oli käyttämättä puolet. Uudesta rakennusoikeudesta on edelleen käyttämättä noin 30%, joten uudisrakentaminen ja vanhojen rakennusten laajentaminen on edelleen mahdollista. Suojeltaviksi merkittyjä asuinrakennuksia on 77 kappaletta (n. 60 % kaikista asuinrakennuksista) ja suojeltuja talousrakennuksia 40 kappaletta. Suojeltuja asuinrakennuksia on noin 6500 kem2 ja suojeltuja talousrakennuksia noin 2200 kem2. Aluetehokkuus kaava-alueella on $e=0,18$.

Asemakava-alueella on yleismääräys: Rinteessä sijaitsevalla tontilla saa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja sijoittaa pääkerroksen lisäksi rinteeseen sijoittuvan kellarin tasolle enintään 50% pääkerroksen pinta-alasta.

Autopaikkannormi AO-tonteilla on 1 ap / as + 1 vieraspaikka. Autopaikat voivat sijaita peräkkäin tontilla ja vieraspaikka voidaan sijoittaa tarvittaessa nurmikolle. AP- ja AK-tonteilla normi on 1,5 ap / as + 1 vieraspaikka / 3 as.

Kaavaan tulee maininta, että sitä täydentävät sitovat rakennustapaohjeet, jotka ohjaavat yksilöllisemmin korjaus- ja uudisrakentamista alueella.

4.2 Aluevaraukset

Asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta n. 34400 kem². Maankäyttö jakautuu käyttötarkoitusten mukaisesti seuraavasti:

Maankäyttö	Pinta-ala, n. ha	Kerrosala, k-m ²
AO/s-24	14,4	29209
AP-12	1,9	5315
AK-6	0,1	420
katu	2,2	
pp/t	0,3	
YHTEENSÄ	n. 18,9	34944

4.2.1 Korttelialueet

AO/s-24 Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Alueella olevien rakennusten ja piha-alueiden kulttuurihistorialliset, rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvan kannalta merkittävät ominaispiirteet säilytetään. Rakennukset ja piharakenteet tulee korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjata niiden kulttuurihistorialliset arvot säilyttävällä tavalla. Milloin rakennuksissa tai niiden lähiympäristössä on suoritettu toimenpiteitä näiden pyrkimysten vastaisesti, tulee muutokset lisärakennus- tai muutostöiden yhteydessä korjata tyyliin sopivalla tavalla ja häiritsevät rakennelmat poistaa. Myös alueen vehreys, suuret yksittäispuut ja muu kasvillisuus sekä pihoille tyypillinen järjestely tulee säilyttää ja viherympäristöä tulee uudistaa alueelle ominaisessa hengessä.

Uudisrakennuksen sopeutumiseen kaupunkikuvaan ja sen liittymiseen kaupunginosan rakennusperinteeseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Uudisrakennusten tulee olla moderneja ja sopeutua koon, korkeuden, muodon, jul-

kisivujen mittasuhteiden, materiaalin, värityksen ja yksityiskohtien puolesta alueen yleisilmeeseen sekä ympäröiviin rakennuksiin ja niiden tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten ja niihin liittyvien piha-alueiden kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Uudisrakentamisen ja uudisrakentamiseen verrattavan korjausrakentamisen yhteydessä tulee tontille laatia hulevesisuunnitelma.

Tontille saa sijoittaa liike-, toimisto- ja palvelutiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja enintään 30% tontin yhteenlasketusta kerrosalasta. Tontille saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa.

AP-12 Asuinpientalojen korttelialue. Uudisrakennuksen sopeutumiseen kaupunkikuvaan ja sen liittymiseen kaupunginosan rakennusperinteeseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Uudisrakennusten tulee sopeutua koon, korkeuden, muodon, julkisivujen mittasuhteiden, materiaalin, värityksen ja yksityiskohtien puolesta alueen yleisilmeeseen sekä ympäröiviin rakennuksiin ja niiden tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten ja niihin liittyvien piha-alueiden kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Alueen vehreys, suuret yksittäispuut ja muu kasvillisuus sekä pihaille tyypillinen järjestely tulee säilyttää ja viherympäristöä tulee uudistaa alueelle ominaisessa hengessä.

Tontille saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja enintään 30% tontin yhteenlasketusta kerrosalasta. Tontille saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa.

AK-6 Asuinkerrostalojen korttelialue. Uudisrakennuksen sopeutumiseen kaupunkikuvaan ja sen liittymiseen kaupunginosan rakennusperinteeseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Uudisrakennusten tulee sopeutua koon, korkeuden, muodon, julkisivujen mittasuhteiden, materiaalin, värityksen ja yksityiskohtien puolesta alueen yleisilmeeseen sekä ympäröiviin rakennuksiin ja niiden tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten ja niihin liittyvien piha-alueiden kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Alueen vehreys, suuret yksittäispuut ja muu kasvillisuus sekä pihaille tyypillinen järjestely tulee säilyttää ja viherympäristöä tulee uudistaa alueelle ominaisessa hengessä.

Tontille saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja enintään 30% tontin yhteenlasketusta kerrosalasta. Tontille saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa.

4.3 Vaikutusten arviointi

4.3.1 Asemakaavan vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja palveluihin sekä luonnonympäristöön ja maisemaan

Kaavamuutoksen merkittävin vaikutus on olemassa olevien arvojen säilymisen turvaaminen. Alueella pyritään säilyttämään olemassa oleva pientalomainen kaupunkirakenne ja -kuva siten, että suuria rivitalomassoja ei enää pääse syntymään alueelle. Myös alueen katukuvalla ominainen avaruus ja vehreys pyritään säilyttämään velvoittamalla viherympäristön ylläpitoon ja uusimiseen.

Asemakaavan muutos mahdollistaa kaupungin maankäytön strategian mukaisen alueen tiivistämisen, kun suuria tontteja voidaan haluttaessa jakaa. Halukkuutta ei ole kuitenkaan ilmennyt kovinkaan paljon, sillä asukkaat arvostavat avaria tonttejaan ja vehreää kaupunkikuvaa. Ruutikellarintien muuttamisesta joukkoliikennekaduksi luovutaan kaventamalla katualue nykyiseen leveyteensä. Liikennemäärissä tapahtuu pientä nousua jaettujen tonttien rakentamisen myötä, mutta se on kokonaisuuteen nähden vähäistä. Uudet tontit tukeutuvat olemassa olevaan kunnallistekniseen verkostoon. Lähellä sijaitsevat Hätilän palvelut ja koulut palvelevat aluetta kuten ennenkin.

Hulevesien imeytymistä tonteilla edistetään määräyksellä, jonka mukaan kulkualueiden tonteilla tulee perinteiseen tapaan olla hiekka- tai sorapintaisia. Maanpintaa peittävää laatoitusta tai kiveystä ei sallita. Nurmikenttää ja istutusalueita suositellaan muilta osin.

Katualueiden kapeuden takia katujen reunoille ei saada mahtumaan kuivatuspainanteita hulevesien johtamista varten. Vaikka valtaosassa alueen kaduista on hulevesiviemäri, ei painannetilan puutteen vuoksi kaikkia vesiä saada ohjattua hulevesiverkostoon. Katujen reunoja ei myöskään varusteta tämän takia reunakivin. Niin ikään lumitilaakaan ei ole katualueilla paljoa. Kaava-alueella on siis hyväksyttävä, että kaduilta valuu sadevesiä ja lumien sulamisvesiä tonteille. Nämä vedet on tontinomistajien toimesta johdettava tonteilla siten, että ne eivät aiheuta varaa rakennuksille. Kaavan vahvistuttua kaava-alueen kaduille ei tehdä mitään. Tulevaisuudessa, jos katuja saneerataan, niin katujen leveydet ja kuivatusolosuhteet pysyvät likimain ennallaan.

4.4 Ympäristön häiriötekijät

Kaupunkirakenteen rikkinäisyydestä ja rakennustavan sekavuudesta johtuva visuaalinen häiriö korjautunee rakennuskannan vähitellen uusiutuessa paremmin kokonaisuuteen sopivaksi.

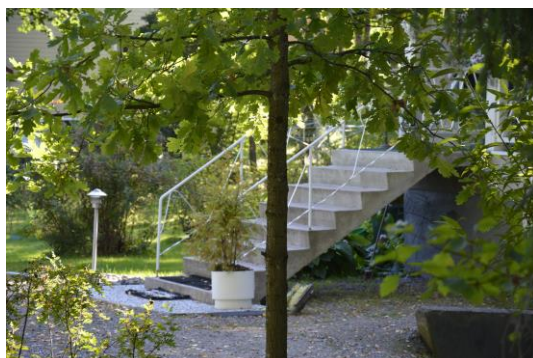
5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

Kaupunki valvoo rakennuslupaharkinnan ja -valvonnan kautta rakennusten ja ympäristörakentamisen soveltumista alueelle. Rakennusvalvonta voi myös rakennuskiellon voimassa ollessa myöntää alueelle uuden kaavaluonnoksen tavoitteiden mukaisia poikkeamiseen perustuvia rakennuslupia harkintansa mukaan.

Hämeenlinnassa 17.11.2015

Päivi Saloranta, tilaajaohjaaja



LIITE 1

Tiivistelmä saaduista lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavoittajan vastineet niihin

1. LAATIMISVAIHEEN KUULEMINEN

Lausunnot

Kuulemisen yhteydessä 2.-17.4.2015 pyydettiin lausunnot viranomaisilta, kaupungin hallintokunnilta ja verkostonhaltijoilta. Alla tiivistelmä saaduista lausunnoista ja kommentteista sekä kaavoittajan vastineet.

1. Hämeen liitto

Ei huomautettavaa kaavaluonnokseen. Lausunnossa todetaan, että rakennustapaohje on huolellisesti laadittu ja se tukee erinomaisella tavalla kaavan toteutusta.

2. Museovirasto

Sr-merkintään tulee lisätä lause "Suojeltu rakennus" ja poistaa lause "Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä". Museovirasto esittää suojelun laajentamista koskemaan myös laadukkaita 60-luvun omakotitaloja. Otsikon "Rintamamiestalot" alla ei pitäisi puhua yleisesti "Hättilän pientaloista" vaan tekstiä pitää tarkentaa. Rakennustapaohjeen kohtaan "Asuinrakennuksen laajentaminen" tulee lisätä, että katon korkeusasemaa ei saa nostaa ullakolle rakentamisen yhteydessä, jotta rakennuksen mittasuhteet eivät muutu. Muutostöitä koskevasta määräyksestä esitetään poistettavaksi sana "noppamainen". Talousrakennukset ovat perinteisesti olleet päärakennuksesta poikkeavia väriykseltään ja kattomateriaaliltaan. Näin on selkeästi ilmaistu rakennusten keskinäinen hierarkia. Tämä tulee kirjata rakennustapaohjeeseen määräyksenä ainakin vanhojen, suojeltujen talousrakennusten kohdalla. Uudisrakentamisen ohjauksessa ei ole syytä erityisesti kieltää uusvanhaa tyyliä, vaan on tärkeämpää painottaa uudisrakentamisen vanhaan rakennuskantaan sopeuttamista. On hyvä korostaa materiaalien valintaa ja mittasuhteita.

Kaavoittajan vastine:

Sr-merkintää voidaan täydentää ehdotetulla tavalla.

60-luvun omakotitalojen suojelemiseen sr-merkinnällä ei ole tällä hetkellä edellytyksiä, sillä käytettävissä ei ole selvitystä kaupungin modernista arkkitehtuurista ja sen arvoista. Selvityksen laatiminen on suunnitteilla. Myös 60-luvun rakennukset sijaitsevat AO/s-24 -alueella, jota koskee määräys: "Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Alueella olevien rakennusten ja piha-alueiden kulttuurihistorialliset, rakennustaitteelliset ja kaupunkikuvan kannalta merkittävät ominaispiirteet säilytetään. Rakennukset ja piharakenteet tulee korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjata niiden kulttuurihistorialliset arvot säilyttävällä tavalla. Milloin rakennuksissa tai niiden lähiympäristössä on suoritettu toimenpiteitä näiden pyrkimysten vastaisesti, tulee muutokset lisärakennus- tai muutostöiden yhteydessä korjata tyyliin sopivalla tavalla ja häiritsevät rakennelmat poistaa." Em. merkintä suojelee hyvin pitkälle myös 60-luvun rakennuksia. Rakennustapaohje on ollut nähtävillä myös luonnoksena, sillä se hyväksytään kaavan yhteydessä. Ohjeet ja määräykset tulevat tarkentumaan ehdotusvaiheessa.

3. Hämeen ELY-keskus

Ei huomautettavaa kaavaluonnokseen.

4. Kanta-Hämeen pelastuslaitos

Ei huomautettavaa kaavaluonnokseen.

5. Elenia Lämpö Oy

Ei huomautettavaa kaavaluonnokseen.

6. Infran suunnittelu

Kommentteja alueen kuivatukseen liittyen:

Kaavaluonnoksessa katualueet, lukuun ottamatta Tuomelankatua on palautettu hyvin kapeiksi. Katualueiden kapeuden takia katujen reunoille ei saada mahtumaan kuivatuspainanteita hulevesien johtamista varten. Vaikka valtaosassa alueen kaduista on hulevesiviemäri, ei painannetilan puutteen vuoksi kaikkia vesiä saada ohjattua hulevesiverkostoon. Katujen reunoja ei myöskään varusteta tämän takia reunakivin. Niin ikään lumitilaakaan ei ole katualueilla paljoa. Kaava-alueella on siis hyväksyttävä, että kaduilta valuu sadevesiä ja lumien sulamisvesiä tonteille. Nämä vedet on tontinomistajien toimesta johdettava tonteilla siten, että ne eivät aiheuta varaa rakennuksille. Kaavan vahvistuttua kaava-alueen kaduille ei tehdä mitään. Tulevaisuudessa, jos katuja saneerataan, niin katujen leveydet ja kuivatusolosuhteet pysyvät likimain ennallaan.

Kaavoittajan vastine:

Selostukseen voidaan lisätä maininta aiheesta.

7. Paikkatieto ja kiinteistö

Paikkatieto ja kiinteistöyksikkö huomauttaa kaavaselostuksen maininnasta, että kaupunki omistaa kaikki katualueet. Kaupunki ei omista ihan kaikkia katualueita vaan pieniä soiroja on jäänyt yksityiseen omistukseen.

Kaavoittajan vastine:

Tarkistetaan selostusta ehdotetulla tavalla.

8. Ympäristöasiantuntija

Ei huomautettavaa kaavaluonnokseen. Kommentissa kiitetään viherympäristön säilyttämistä ja uudistamista ohjaavia määräyksiä.

9. Rakennusvalvonta

Rakennusvalvonta esittää, että rakentamistapaohjetta tulisi tiivistää lyhyemmäksi. Rakentamistapaohjeessa ei pidä toistaa sitä, mikä on jo määrätty muualla, esim. laissa, asetuksessa tai rakennusjärjestyksessä. Jos halutaan, niin historian osuudesta ja suunnittelun yleisohjauksesta voi tehdä erillisen liitteen varsinaisen lyhyen rakentamistapaohjeen lisäksi.

Kaavoittajan vastine:

Rakennustapaohjeet laaditaan ensisijaisesti rakentajaa varten, joten siinä tulee ottaa huomioon hänen tietämyksensä laista, asetuksesta ja rakennusjärjestyksestä. Suojelukaavan rakennustapaohje poikkeaa uudisrakennusalueen normirakennustapaohjeesta, sillä suojelukaavan tavoitteiden konkretisoiminen on haasteellisempaa ja vaatii tarkemman ja seikkaperäisemmän rakennustapaohjeen. Myös Museovirasto ohjaa rakennustapaohjeita tähän suuntaan. Rakennustapaohje on asemakaavan liite, joten sille ei ole perusteltua laatia enää omaa liitettä.

Mielipiteet

Laatimisvaiheen kuulemisen 2.-17.4.2015 yhteydessä kaavahankkeesta saatiin 14 mielipidettä. Alla tiivistelmä saaduista mielipiteistä ja kaavoittajan vastineet.

1. 15-77-7 Sairionkatu 26 b

Mielipiteen antaja pyytää rakennusoikeuden nostamista 244 kem²:iin, joka vastaa käytettyä rakennusoikeutta.

Kaavoittajan vastine:

Luonnosta voidaan tarkistaa esitetyllä tavalla.

2. 15-63-516 Notkotie 9

Mielipiteen antajat pyytävät talousrakennuksen rakennusalan siirtämistä tonttinsa alareunaan toiminnallisista ja maisemallisista syistä. He esittävät myös toivomuksensa, että vahvistunut asemakaava ei estä tontin jakamista myöhemmin.

Kaavoittajan vastine:

Luonnosta voidaan tarkistaa esitetyllä tavalla. Tontin jakaminen myöhemmässä vaiheessa vaatii tontinomistajan kustannuksella tapahtuvan kaavamuutoksen.

3. 15-76-2274 Kotkankatu 49

Mielipiteen antajat pyytävät rakennusoikeuden nostamista 280 kem², joka vastaa käytettyä rakennusoikeutta. He esittävät myös asuntojen määrän nostamista kolmeen, sillä rakennuksessa on aiemmin ollut neljä asuntoa. Lisäksi toivovat talousrakennuksen rakennusalan laajentamista toiminnallisista syistä Kotkankadun varteen ja asuinrakennuksen rakennusalan laajentamista portaiden alla sijaitsevan kellarin ulkopuolelle. Voimassa olevassa kaavassa tontilla on AL-2 –merkintä (liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa 2 asuntoa). Mielipiteen antajat haluavat vielä pohtia AL-merkinnän säilyttämistä tontilla ja haluavat tietää, mitä eroa heidän kannaltaan on sillä, että tontti on AO- tai AL-tontti.

Kaavoittajan vastine: Rakennusoikeutta voidaan nostaa vastaamaan käytettyä rakennusoikeutta ja asuinrakennuksen sekä talousrakennuksen rakennusala voidaan laajentaa. Voimassa olevassa kaavassa tontille on sallittu rakentaa kaksi asuntoa. Rakennus on peruskorjattu yhden perheen tarpeisiin, joten kolmen asunnon tarve tuntuu aika epätodennäköiseltä. Luonnoksen AO/s-24 –merkintä sallii kaksi asuntoa tontille. Merkintä sallii myös liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien työtilojen toteuttamisen enintään 30 % tontin yhteenlasketusta kerrosalasta. Ko. rakennusoikeus riittää aiemmin maantasokerroksessa sijainneen liiketilan käyttöönottoon liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomiksi työtiloiksi. Näin ollen kaavaluonnoksen aluevarausmerkintä ei estä aiemman laajuisen liiketoiminnan harjoittamista tontilla. Tontin muuttaminen AL-tontiksi merkitsisi mahdollisuutta käyttää koko rakennusta asuin-, liike- ja toimistorakennuksena, ellei käyttötarkoitusten suhdetta ole rajattu lisämääräyksillä, kuten yleensä tehdään. Selkeästi asuinalueeksi muodostuneella alueella käyttötarkoitusten suhdetta tulisi rajata asumispainotteiseksi, jolloin ollaan jälleen hyvin lähellä luonnoksen AO/s-24 –merkintää. AL-merkintä toisi tullessaan myös autopaikkavelvoitteen, joka poissulkisi talousrakennuksen rakennusmahdollisuuden toivotulle paikalle. Näin ollen AL-merkintä tontilla ei ole perusteltu. Muutkin alueen tontit, joilla on aiemmin ollut kivi- ja kakkakauppoja, on merkitty AO/s-24 –merkinnällä.

4. 15-77-2 Ruutikellarintie 47

Mielipiteen antaja pyytää tontin 15-77-2 jakamista tasan puoliksi hallinnanjakosopimuksen mukaisesti ja naapurin talousrakennuksen siirtämistä tontin toiseen reunaan, jolloin talousrakennus ei tulisi niin lähelle Ansaharjun asuinrakennusta. Lisäksi hän pyytää ottamaan huomioon rakentamattoman ullakon rakennusoikeudessa, joka tulisi nostaa 210 kem²:iin.

Kaavoittajan vastine:

Tontin raja ja rakennusoikeus voidaan tarkistaa ehdotetulla tavalla. Talousrakennuksen rakennusala ei voida siirtää, sillä naapuri vastustaa muutosta.

5. 15-74-3 Ruutikellarintie 44

Mielipiteen antajat pyytävät tonttinsa jakamista sekä vanhan talon rakennusoikeuden tarkistamista käytetyn rakennusoikeuden mukaiseksi 260 kem².

Kaavoittajan vastine:

Luonnosta voidaan tarkistaa esitetyllä tavalla.

6. 15-66-6 Pihlajakatu 8A

Mielipiteen antaja pyytää sekä asuinrakennuksen että talousrakennuksen rakennusalojen jatkamista 2-3-m kadulle päin, jolloin vanhaa kaivoa ei tarvitse poistaa käytöstä.

Kaavoittajan vastine:

Luonnosta voidaan tarkistaa esitetyllä tavalla.

7. 15-63-1 ja 15-63-2 Tuomelankatu 34A ja 34B

Mielipiteen antaja pyytää tyttärensä tontin 15-66-1 perälle 30 kem² talousrakennuksen rakennusala. Omistamallaan tontilla 15-63-2 hän pyytää autotallin rakennusalan merkitsemistä olemassa olevan autotallin mukaisesti. Mielipiteen antaja ilmaisi myös huolensa Tuomelankadun suurista nopeuksista ja erityisesti koulupoikien moporallista kadulla ja ehdotti Tuomelankadun kaventamista tai nopeutta alentavia liikennemerkkejä.

Kaavoittajan vastine:

Luonnosta voidaan tarkistaa tonttien osalta esitetyllä tavalla.

Tuomelankadun kaventamisesta on keskusteltu kaupungin liikenne- ja kunnallistekniikan suunnittelijoiden kanssa. Heidän näkemyksensä on, että kadun kaventaminen ei sinänsä lisää liikenneturvallisuutta alueella, sillä katu ei nytkään ole rakennettu kaavan sallimaan leveyteen, vaan ajorata on pidetty kapeana. Alueella on 40 km/h yleisrajoitus. Lisäksi tasa-arvoisten risteysten pitäisi pitää nopeudet alhaisina. Liikennesuunnittelijat eivät pidä katualueen kaventamista mahdollisena, sillä se on osa Tuomelan koululta Papinniityn puolelle jatkuvaa väylää, jolle saattaa tulevaisuudessa olla tarvetta rakentaa jalkakäytävä.

8. 15-72-6 Kotkankatu 27

Mielipiteen antaja pyytää asuinrakennuksen rakennusoikeuden nostamista 180 kem²:iin, joka vastaa käytettyä rakennusoikeutta. Hän pyytää lisäksi talousrakennuksen rakennusalan jatkamista kadulle päin asuinrakennuksen linjaan saakka.

Kaavoittajan vastine:

Luonnosta voidaan tarkistaa esitetyllä tavalla.

9. 404-4-107 Ruutikellarintie 28

Mielipiteen antajien mielestä tämän päivän rakentamisen ohjaamista ei ole sekalaisen ja energiatehottoman rakennuskannan ja ränsistyneiden talousrakennusten suojeleminen ja purkukiellot vaan modernin ja energiatehokkaan uudisrakentamisen ohjeistus, joka samalla tähtää arvokkaan kulttuuriympäristön ilmeen säilymiseen ja kehittämiseen. Näin toimimalla varmistetaan alueen hallittu uudistuminen. Mielipiteen antajat vaativat myös kaupunkia korvaamaan rakennusoikeuden pienentämisen täysimääräisenä kiinteistön omistajalle sekä kiinteistönomistajien tasapuolista kohtelua. Lisäksi mielipiteen antajat ovat sitä mieltä, että asiasta annettu informaatio ei ole ollut tyhjentävää, yksiselitteistä eikä samansisältöistä koko prosessin ajan. Painopiste oli prosessin alkuvaiheessa alueen yleisilmeen säilyttämisessä, ei puhuttu rakennusten suojelusta, muutoksista tonttien jaon yhteydessä eikä vaikutuksista nykyisellään säilytettäviin tontteihin/rakennuksiin.

Kaavoittajan vastine:

Maankäyttö- ja rakennuslaki velvoittaa vaalimaan rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä sekä säilyttämään niihin liittyviä erityisiä arvoja (MRL 54§). Hämeen Ely-keskus, Hämeen liitto ja Museovirasto ovat 24.10.2014 pidetyssä viranomaisneuvottelussa edellyttäneet vanhan rakennuskannan suojelua, sillä alue on maakunnallisesti merkittävien rakennettujen ympäristöjen listalla. Tämä ei estä uudisrakentamista, jota varten on oma ohjeistus. Siinä uudisrakennusten edellytetään olevan moderneja aikansa arkkitehtuuria edustavia rakennuksia, mutta sopeutuvan kaupunkikuvaan ja liittyvän kaupunginosan rakennusperinteeseen.

Ympäristöministeriön alueidenkäyttöosaston julkaisemassa Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000- julkaisusarjan 1. oppaassa on kirjattu ministeriön tulkinta kaupungin korvausvelvollisuudesta rakennusoikeuksien pienentyessä rakennussuojelualueella: "Kaavassa

osoitettu rakennusoikeus ei ole sellaisenaan saavutettu etu tai oikeus, jonka pienentäminen kaavamuutoksella aiheuttaisi kunnalle korvausvelvollisuuden. Rakennusoikeuden pienentämiseen täytyy kuitenkin olla asemakaavan sisältövaatimuksiin perustuvat syyt.” Asemakaavan sisältövaatimukset on kirjattu Maankäyttö- ja rakennuslain 54§ 2 mom: ”Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.” Lain ja sen tulkinnan mukaan suojelukaavaavassa rakennusoikeuksia voidaan siis pienentää ilman että kaupungille syntyy korvausvelvollisuutta.

Korkein hallinto-oikeus on ottanut kantaa kiinteistönomistajien tasapuoliseen kohteluun pitämällä voimassa Turun hallinto-oikeuden päätöksen 04/0309/1 asiaa koskevassa valituksessa. Päätöksessä todetaan: ”Perustuslaissa suojattu ihmisten yhdenvertaisuus ei estä asemakaavassa osoittamasta vierekkäisille tonteille erilaista rakennusoikeutta, mikäli ratkaisu perustuu asianmukaisiin syihin.” Asianmukaiset syyt löytyvät asemakaavan sisältövaatimuksista.

Kaavaprosessista annetun informaation keskeinen sisältö on ollut kaavatyön tavoite: pysäyttää alueen kaupunkirakennetta rikkova kehitys, vaalia maakunnallisesti merkittävän rakennetun ympäristön kulttuuri- ja rakennushistoriallisia arvoja sekä laatia ohjeiston uudis- ja korjausrakentamiselle niiden säilyttämiseksi. Keinoja tämän tavoitteen saavuttamiseksi on kehitetty ja muokattu koko prosessin ajan. Esimerkiksi rakennussuojelun taso ja suojelumerkinnot ovat määräytyneet vasta viranomaisneuvottelussa, joka pidettiin ensimmäisen asukastilaisuuden jälkeen. Merkinnot ja määräykset sekä rakennusta-paohje tulevat edelleenkin tarkentumaan prosessin edetessä. Mielipiteen johdosta ei ole syytä muuttaa asemakaavaa.

10. 109-15-74-1 Pihlajakuja 10

Mielipiteen antajat vaativat asuinrakennuksen rakennusoikeuden määräksi 227 kem² ja sen rajaamista siten, että se sisältää koko nykyisen rakennuskannan. Perusteluina he esittävät, että ulkokuistin ja lasiterassin tulee olla muutettavissa lämpimiksi tiloiksi. Lisäksi he vaativat talousrakennuksen rakennusoikeudeksi 110 kem² ja rakennusalan muuttamista siten, että se sisältää kaksi vaihtoehtoista rakennuspaikkaa toisen asunnon sisältävälle talousrakennukselle. Toinen tulisi osoittaa autotallin jatkeeksi ja toinen Ruutikellarintien varteen. Nykyisen talousrakennuksen koko on 55 kem². Uuden talousrakennuksen he ovat suunnitelleet rakentavansa tontin vanhan rakennusoikeuden pohjalta ja he ovat sijoittaneet nykyisen rakennuskannan ja mitoittaneet maalämpöjärjestelmän tämä mahdollisuus huomioiden. Talousrakennuksen rakentaminen on myös uuden kaavan tavoitteiden mukaista. Vaadittu rakennusoikeus vastaa noin e=0,2 tehokkuutta, joka ei ole kohtuuton. He vetoavat myös tasapuolisuuteen naapureiden suhteen rakennusoikeuden määrässä. Tontilla ei ole suojeltavia rakennuksia, jotka rajoittaisivat rakentamista. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on taata alueelle pientalomainen rakentaminen ja rakenteen tiivistäminen, joten vaatimukset ovat tavoitteiden mukaisia. Vaatimukset eivät ole uuden asemakaavan tavoitteiden vastaisia.

Kaavoittajan vastine:

Yhdyskuntalautakunta on kokouksessaan 24.3.2015 hyväksynyt periaatteen, jonka mukaan Hätilässä suurien jakamattomien tonttien rakennusoikeus on pääsääntöisesti 200 kem² asuinrakennukselle ja 50 kem² talousrakennukselle sekä jaettujen tonttien osalta pääsääntöisesti 170 kem² asuinrakennukselle ja 30 kem² talousrakennukselle. Jos tontilla kuitenkin on käytetty enemmän rakennusoikeutta, se todetaan rakennusoikeuden määrässä. Mielipiteen antajien tontilla lämpimäksi mahdollisesti muutettavat tilat voidaan siis lisätä rakennusoikeuteen. Mielipiteen antajien tontilla on käytetty rakennusoikeutta 258 kem² (asuinrakennus 203 kem² + talousrakennus 55 kem²). Lämpimiksi mahdollisesti muutettavaa tilaa on noin 24 kem². Asuinrakennus ja mahdollisesti lämpimiksi muutettavat tilat ovat yhteensä 227 kem², mikä voidaan pyöristää 230 kem²:iin ja merkitä kaavaan asuinrakennuksen rakennusoikeudeksi. Talousrakennuksen rakennusoikeudeksi merkitään toteutettu 55 kem².

Rakennusoikeudet vaihtelevat kaava-alueella siis tonteittain, mutta suurin osa suunnitelualueesta on kaavoitettu lautakunnan peruseriaatteiden mukaan. Kaisu Sulanderille ym. annetussa vastineessa on myös selitetty, miksi suojelukaavassa ei voida aina toteuttaa tasapuolisuutta kaavamerkinnoissa, vaan kaavan lähtökohta on alueen arvojen säilyttäminen ja siitä aiheutuvat toimenpiteet, jotka saattavat olla yksilöllisiä ja tonttikoh-
taisia.

Talusrakennukseksi vaadittu 110 kem² ei ole kooltaan enää talusrakennus vaan asuinrakennus, joten sellaista ei voida talusrakennuksen rakennusalueella toteuttaa. Vaadittu kerrosalaneliömetrimäärä on myös kaksinkertainen lautakunnan periaatteisiin nähden. Haluttaessa näin suuren rakennuksen toteuttamista olisi tontti parempi jakaa kahdeksi tontiksi, johon tontin koon puolesta on olemassa edellytykset. Tällöin uudelle muodostuvalle tontille voidaan antaa lautakunnan periaatteiden mukainen rakennusoikeus 170 kem² asuinrakennukselle ja 30 kem² talusrakennukselle, jolloin halutun kaltaisen asuinrakennuksen toteutus on mahdollista. Vaaditun 337 kem² sijasta alkuperäiselle isolle tontille saadaan näin 485 kem², jolloin rakennusoikeutta jää vielä varantoon. Mielenpääntä on tarjottu tätä mahdollisuutta, mutta he ilmoittivat tyytyvänsä jakamattomaan tonttiin ja sille osoitettuun rakennusoikeuteen. He pyysivät kuitenkin asuinrakennuksen ja talusrakennuksen rakennusalueiden yhdistämistä. Luonnosta voidaan tarkistaa esitetyllä tavalla.

11. 15-74-243 Kotkankatu 35

Mielenpääntä antajat kokevat piha-alueen, piharakenteiden ja pihojen tyypillisen järjestelyn sekä suurien yksittäispuiden ja muun kasvillisuuden säilyttämisen osalta kaavamääräyksen rasisiteena ja tontin sekä pientalon arvoa laskevana. Heidän mielestään myös talusrakennuksen suojelu vaatisi kohtuuttoman suuria korjausinvestointeja eikä ole perusteltua, koska kaavamääräyksillä haettu yhtenäinen kokonaisuus ei toteudu heidän tonttinsa osalta, sillä asuinrakennus on korvattu uudella 1980-luvulla. Lisäksi tontilla oleva omenapuutarha on jäämässä toisen talusrakennuksen rakennusalan alle. Mielenpääntä esittäjät peräänkuuluttavat tasa-arvoista kohtelua samankokoisten tonttien rakennusoikeuksissa ja talusrakennusten suojelumääräyksissä tonttien 15-74-244 ja 15-74-246 osalta.

Kaavoittajan vastine:

Piha-alueen, piharakenteiden ja pihojen tyypillisen järjestelyn sekä suurien yksittäispuiden ja muun kasvillisuuden säilyttäminen ei vaadi erityisiä, normaalista pihan hoidosta poikkeavia toimenpiteitä, vaan se on enemmänkin olemassa olevan tilanteen ylläpitämistä, joten sitä ei voi pitää normaalista poikkeavana rasisiteena eikä tontin sekä pientalon arvoa laskevana määräyksenä.

Kaavassa oleva talusrakennuksen rakennusala ei velvoita rakentamaan talusrakennusta, vaan se on optio, joka voidaan ottaa myöhemmin käyttöön tarvittaessa. Kyseisellä tontilla on ollut poikkeuksellisesti mahdollista osoittaa kaksi vaihtoehtoista talusrakennuksen rakennusala, joista voidaan tarvittaessa valita toinen tai rakentaa molemmille rakennusaloille pienemmät rakennukset, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 50kem². Omenapuutarhan päälle ei siis tarvitse rakentaa mitään, mutta se voidaan pitää optiona kauas tulevaisuuteen. Asiasta käydyn keskustelun jälkeen mielenpääntä antaja haluaa pitää molemmat talusrakennuksen rakennusalat kaavassa, joten toista ei tarvitse poistaa.

Rakennusten suojelu alueella perustuu niiden historialliseen ja kaupunkirakenteelliseen arvoon. Suojellut rakennukset, niiden muodostama katu- ja pihatila sekä alueen viher-
ympäristö yhdessä muodostavat maakunnallisesti merkittävän kokonaisuuden. Talusrakennukset ovat kaupunkirakenteen näkökulmasta arvokkaita siksi, että ne muodostavat ajalle tyypillistä pihatilaa suojaten sitä naapurin suuntaan. Talusrakennusten suojelulla halutaan myös tukea ja mahdollistaa erilaisia toimintoja pihapiirissä, mikä tuo joustavuutta alueen ja asukkaiden toimintoihin. Talusrakennuksiin voidaan sijoittaa esimerkiksi sivuasunto, työ- ja harrastetiloja, saunaosasto tai autotalli. Talusrakennus voi siis olla arvokas kokonaisuuden kannalta, vaikka asuinrakennus olisikin korvattu uudisrakennuksella.

Rakennussuojelu merkitsee sitä, että rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Pakottavasta syystä purkuluvan voi antaa Ely-keskus. Rakennussuojelu ei merkitse mitään välittömiä toimenpiteitä eikä kunnostuspakkoa, vaan asiaa tarkastellaan seuraavan siihen kohdistuvan rakennusluvan yhteydessä. Tällöin suunnitellut rakennustoimenpiteet ohjeistetaan suorittamaan kaavan mukaisesti rakennuksen alkuperäisen arkkitehtuurin hengessä.

Suojelumerkinnän etuna voidaan nähdä sen tuoma status sekä vapautus energiatodistusvelvoitteesta. Rakennusten energiatehokkuusvaatimusten kiristyessä suojeltuja rakennuksia ei tarvitse väkisin korjata energiatehokkaammaksi. Tämä ehkäisee esimerkiksi ulkopuolisen lisäeristyksen julkisivuissa aiheuttamia mittasuhteiden muutoksia, jotka aiheuttavat rakennuksen historiallisten arvojen alenemista. Historiallisia arvoja ylläpitävä, maltillinen energiatehokkuuden lisääminen on toki toivottavaa.

Merkittävää on, että suojellun talousrakennuksen rakennusoikeus tulee muun tontilla olevan rakennusoikeuden päälle lisäyksenä. Toimenpiteellä pyritään tukemaan rakennusten säilymistä. Se ei näin ollen syö uuden talousrakennuksen rakennusoikeutta, mikäli sellainen halutaan rakentaa. Jos suojeltava talousrakennus katoaa, menetetään myös sen myötä saatu lisärakennusoikeus.

Rakennusoikeudet vaihtelevat kaava-alueella tonteittain. Kaisu Sulanderille ym. annetussa vastineessa on selitetty, miksi suojelukaavassa ei voida aina toteuttaa tasapuolisuutta kaavamerkinnöissä, vaan kaavan lähtökohta on alueen arvojen säilyttäminen ja siitä aiheutuvat toimenpiteet, jotka saattavat olla yksilöllisiä ja tonttikohtaisia.

Tontin 15-74-244 talousrakennusta ei ole merkitty suojeltavaksi, koska sillä ei ole enää rakennushistoriallisia arvoja, joita voitaisiin suojella. Tontin 15-74-246 talousrakennuksen suojelumerkintä on jäänyt pois, koska tontin jakamisprosessi on ollut vireillä. Mikäli jakaminen ei toteudu, on talousrakennus merkittävä suojeltavaksi.

12. 15-77-1 Ruutikellarintie 45 / Pihlajakuja

Mielipiteen antaja esittää tontin 15-77-1 jakamista siten, että muodostuvien tonttien pinta-ala luonnoksessa esitetyn $782 \text{ m}^2/681 \text{ m}^2$ sijasta olisi $816 \text{ m}^2/647 \text{ m}^2$. Perusteluksi hän esittää, että ehdotettu jako vastaa paremmin maaston muotoa ja nykyistä hallinnanjakosopimusta.

Kaavoittajan vastine:

Tonttien pinta-aloissa on jo nyt joustettu puoliksi jakamisen periaatteesta, kun mielipiteen esittäjän tontti on 101 m^2 suurempi kuin naapurin. Tontti on melko tasainen. Kiinteistönomistajien kahdenkeskiset hallinnanjakosopimukset eivät millään tavalla vaikuta kaavoitukseen, jolla katsotaan kauas tulevaisuuteen ja jonka päämääränä on tarkoituksenmukaisten tonttien muodostaminen. Mielipiteen johdosta ei ole syytä muuttaa asemakaavaa.

13. 15-31-284 Ruutikellarintie 53

Mielipiteen antajat pyytävät tontin jakamista kahtia.

Kaavoittajan vastine:

Tontti voidaan jakaa kahtia.

14. 404-4-161 Kotkankatu 41

Mielipiteen antaja pyytää tontin jakamista kahtia.

Kaavoittajan vastine:

Tontti voidaan jakaa kahtia.

2. JULKINEN NÄHTÄVILLÄOLO

Lausunnot

Kuulemisen yhteydessä pyydettiin lausunnot viranomaisilta. Alla tiivistelmä saaduista lausunnoista ja kaavoittajan vastineet.

1. Ely-keskus

Ei huomautettavaa.

2. Hämeen liitto

Hämeen liitolla ei ole lisättävää luonnoksesta annettuun lausuntoon ja se puoltaa asemakaavaehdotuksen hyväksymistä.

3. Museovirasto

Museovirasto esittää edelleen, kuten luonnosta koskevassa lausunnossaan, 1960-luvun edustavimpien pientalojen suojelua.

Kaavoittajan vastine:

Kuten aiemmassa vastineessa on todettu, ei 60-luvun omakotitalojen suojelemiseen sr-merkinnällä ole tällä hetkellä edellytyksiä, sillä käytettävissä ei ole selvitystä kaupungin modernista arkkitehtuurista ja sen arvoista. Selvityksen laatiminen on suunnitteilla. Kaavamerkintä AO/s-24 suojelee jo 60-luvun rakennuksia, sillä se velvoittaa säilyttämään alueella olevien rakennusten kulttuurihistorialliset, rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvan kannalta merkittävät ominaispiirteet ja palauttamaan ne, mikäli ne ovat kadonneet. Tämä on riittävä toimenpide, kunnes selvitys kaupungin modernista arkkitehtuurista valmistuu. Lausunto ei anna aihetta muuttaa kaavaa.

4. HS-Vesi Oy

Lausunnossa todetaan, että Vesihuoltolain mukaan vesihuoltolaitoksella on toiminta-alueen sisällä toimitusvelvollisuus tontin välittömään läheisyyteen. Laissa ei ole sanottu metrimäärää, mutta käytäntö on ollut noin 15-20 m lähimmästä tontin rajasta. Tästä syystä on ongelmallista, jos tehdään ns. takatontteja, joille tulee kulkurasite tienpuoleisen tontin läpi. Tämä aiheuttaa joissain tapauksissa sen, että laitokselle tulee painetta rakentaa tonttihaaroja yksityiselle tontille etutontin läpi, vaikka kyse on taaimmaisen tontin yksityisistä tonttijohdoista. Tämän vuoksi takatontit toivotaan toteutettavan ns. kirvesvarsitontteina. Jos on välttämätöntä käyttää kulkurasitetta, niin takatontin rajan pitäisi olla korkeintaan 20 metrin päässä kadulla kulkevista runkolinjoista.

Lausunnossa todetaan myös, että rankkasadetilanteiden äärevöityessä vanhoilla kaava-alueilla on ollut huomattavia hulevesihaittoja viime vuosina. Kadulla olevia runkohulevesiviemäreitä ei mitoiteta normien mukaan kuin 1-2 vuoden toistuvuudelle. Tämä on huomioitu myös asukkaiden ja vesihuoltolaitoksen vastuissa siten, että hulevesiviemäri saa tulvia 100 mm kadun pinnan yläpuolelle. Käytännössä tällaisessa tilanteessa vedet johtuvat tulvareitin kautta hallitusti eteenpäin (mikäli kadunpitäjä ja sellaisen järjestänyt). Vanhojen alueiden kuivatus on alun perin perustunut avo-ojiin, jotka kadunsaneerausten yhteydessä on muutettu putkiverkoksi. Avo-ojaverkoston yhteydessä tonttien välissä on ollut rajaojia, jotka ovat toimineet tulvareittinä. Ongelmana on ollut, että kiinteistöjen omistajat ovat peittäneet nämä rajaojat mm. ulkonäöllisistä syistä. Tämän vuoksi moni hulevesiongelma olisi ollut estettävissä, mikäli rajaojat olisivat säilyneet. Kun sallitaan kaavassa rakentaminen 2 m:n päähän naapurin rajasta, olisi rinteisillä alueilla turvattava tulvareittien toimiminen. Kaavassa olisi hyvä ottaa kantaa myös nykyisin jo peitettyihin rajaojiin.

Kaavoittajan vastine:

Kaavamuutoksen tarkoituksena on vaalia perinteistä kaupunkikuva ja ohjeistaa uudis- ja korjausrakentamista sopeutumaan olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Rasitteena järjestettävän kulun tarkoituksena on, että se muodostaisi yhteisen liittymän molemmille tonteille. Kirvesvarsitontti aiheuttaa väistämättä kaksi liittymää. Kun ajotie takimmaiselle tontille on rasite, pysyvät tontit myös pääsääntöisesti samankokoisina. Asemakaavalla on jaettu 10 tonttia kahtia. Näistä suurin osa on kulmatontteja, jolloin molemmat tontit sijaitsevat kadun varressa. Ainoastaan 2 tonttia on jaettu siten, että muodostuu ns. takatontti. Etäisyys takatontin reunasta katualueeseen on keskimäärin 25 m. Ongelma ei siis ole määrällisesti merkittävä. Näille erikoistapauksille lienee mahdollista sopia jotkin säännöt.

Hulevesiasiaasta saatiin myös infran suunnitteluyksiköltä kommentti. Alueen kuivatus on alun perin perustunut avo-ojiin, jotka kadunsaneerausten yhteydessä on muutettu putkiverkoksi. Nykyinen järjestelmä ei tulvatilanteessa vedä riittävästi. Vastuuta tapahtuneesta on vaikea siirtää tontinomistajille. Olemassa olevat rajaojat voidaan kuitenkin velvoittaa rakennustapaohjeessa säilyttämään ja ohjeistaa avaamaan vanhoja, mikäli mahdollista. Uudisrakentamisen ja uudisrakentamiseen verrattavan korjausrakentamisen yhteydessä voidaan kuitenkin rakentaja velvoittaa laatimaan hulevesisuunnitelman. Asemakaavaamerkintään AO/s-24 lisätään teksti: "Uudisrakentamisen ja uudisrakentamiseen verrattavan korjausrakentamisen yhteydessä tulee tontille laatia hulevesisuunnitelma." Rakennustapaohjeeseen lisätään teksti: "Tonttien väliset rajaojat tulee säilyttää tulvareitteinä. Peitetyt rajaojat tulee pyrkiä avaamaan uudelleen, mikäli mahdollista."

5. Elenia Lämpö Oy

Ei huomautettavaa.

6. Paikkatieto- ja kiinteistöyksikkö

Paikkatieto- ja kiinteistöyksikkö esittää tarkennuksia tonttinumeroihin ja lisäystä kaavamerkintöihin: "Tämän asemakaavan alueelle tulee laatia erillinen sitova tonttijako."

Kaavoittajan vastine:

Tarkennukset tehdään kaavaan.

Muistutukset

Julkisen nähtävilläolon yhteydessä kaavahankkeesta saatiin kaksi muistutusta. Alla tiivistelmä saaduista muistutuksista ja kaavoittajan vastineet.

1. 15-63-516 Notkotie 9

Mielipiteen antajat pyytävät kerrosalan nostamista 240 kem² vastaamaan käytettyä kerrosalaa. He ilmoittavan rakennuksen ulkomitoiksi 10x8,8m. Lisäksi he ilmoittavat, että asuinrakennus on rakennettu vuonna 1956 eikä 1940-luvulla, kuten vuoden 1993 inventoinnissa on merkitty.

Kaavoittajan vastine:

Rakennusoikeuteen, joka ilmoitetaan kerrosalana, lasketaan rakennuksen kerrokset. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 115 §:n mukaan kerroksen määritellään sijaitsevan kokonaan tai pääosin maan pinnan yläpuolella. Kerroksen kaikki tilat luetaan kerrosalaan käyttötarkoituksesta riippumatta. Pääosin tai kokonaan maanpinnan alapuolella sijaitseva kerros on kellari-kerros, jota ei lasketa kerrosalaksi, ellei siellä sijaitse pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Tontin 15-63-516 asuinrakennuksen alin kerros, sijaitessaan pääosin maan alla, tulkitaan kellarikerrokseksi, jota ei lasketa kerrosalaan eikä rakennusoikeuteen. Kerrosluvun I u ½ osalta murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi, eli tässä tapauksessa puolet. Suurempi määrä ei ole edes mahdollista, koska alle

160 cm korkeaa tilaa lappeiden alla ei myöskään lasketa kerrosalaan. Kaavanpohjakartasta mitattuna rakennuksen ulkomitat ovat noin 10,1m x 11,1 m eli 112,1 m². Yläkertaan voidaan rakentaa 56,1 m² ja lukuun lisätään kuisti 11,1 m², jolloin käytetyksi tai käytettävissä olevaksi rakennusoikeudeksi ko. tapauksessa määräytyy noin. 180 kem². Näin ollen kaavaehdotuksessa ilmoitettu rakennusoikeus 200 kem² riittää asuinrakennukselle ja lisäksi noin 20 m² kokoiseen laajennukseen. Tämän lisäksi tontille saa rakentaa 50 kem² käsittävän talousrakennuksen, jolloin kokonaisrakennusoikeus tontilla on 250 kem².

Inventoinnissa esiintyvä väärä rakennusvuosi ei vaikuta kaavan sisältöön. Muistutus ei anna aihetta muuttaa kaavaa.

2. 404-4-107 Ruutikellarintie 28

Muistutuksen antajat pyytävät tontin jakamista kahtia. Lisäksi he pyytävät uuden tontin rakennusalan määräämistä väljemmäksi, jotta rakennuksen harjansuunta voisi olla valittavissa. Ympäristö ja maan muodot huomioon ottaen he toivovat, että rakennus voisi olla 1-kerroksinen ja sen alla autotalli sekä varasto- ja teknisiä tiloja. Asumisneliöitä tulisi uudella tontilla olla enemmän, esim. 200 kem², jotta asunnosta saisi käyttökelpoisemman.

Kaavoittajan vastine:

Tontti voidaan jakaa kahtia yhdyskuntalautakunnan periaatteiden mukaisesti. Rakennusala on riittävän suuri, jotta uudelle tontille rakennettavan rakennuksen harjansuunta voidaan valita. Kerrosluku koko alueella on 1½, jotta uudisrakennukset sopeutuisivat hahmoltaan alueen perinteiseen katukuvaan. Ullakon tasoon sijoittuvaa puolikasta kerrosta ei tarvitse välttämättä toteuttaa. Tästä huolimatta kellari voidaan ottaa käyttöön, sillä pääosin maan alla sijaitsevia tiloja ei pääsääntöisesti lasketa kerrosalaan. Koko suunnittelualueella on jaettujen tonttien kerrosalaksi hyväksytty 170 kem² asuinrakennukselle ja 30 kem² talousrakennukselle, mikä tekee mahdolliseksi suuren perheasunnon rakentamisen. Tästä ei ole edellytyksiä poiketa ko. tapauksessa. Tontti jaetaan ja molemmille tontin osille voidaan osoittaa rakennusoikeutta 170 kem² asuinrakennukselle ja 30 kem² talousrakennukselle, eli yhteensä 200 kem² per tontti.

LIITE 2

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	109 Hämeenlinna	Täyttämispvm	03.07.2015
Kaavan nimi	Hättilä I	Ehdotuspvm	
Hyväksymispvm		Vireilletulosta ilm. pvm	31.05.2013
Hyväksyjä		Kunnan kaavatunnus	2499
Hyväksymispykälä			
Generoitu kaavatunnus		Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	18,9386	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	18,9386
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]			

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	18,9386	100,0	34944	0,18	0,0000	-13142
A yhteensä	16,4909	87,1	34944	0,21	0,1268	-13142
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	2,4477	12,9			-0,1268	
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	112	8700	112	

Alamerkinnot

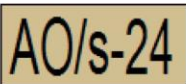
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	18,9386	100,0	34944	0,18	0,0000	-13142
A yhteensä	16,4909	87,1	34944	0,21	0,1268	-13142
A					-16,2160	-47570
AL					-0,1481	-516
AK-6	0,1481	0,9	420	0,28	0,1481	420
AO/s-24	14,4236	87,5	29209	0,20	14,4236	29209
AP-12	1,9192	11,6	5315	0,28	1,9192	5315
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	2,4477	12,9			-0,1268	
Kadut	2,1822	89,2			-0,1268	
Kev.liik.kadut	0,2655	10,8				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

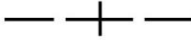
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	112	8700	112	
Asemakaava	112	8700	112	

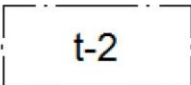
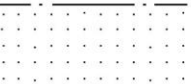
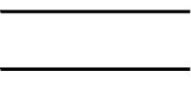
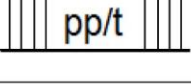
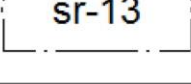
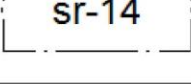
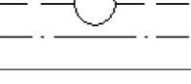
Kaavakartan pienennös sekä asemakaavamerkinnot ja -määräykset



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

Kuva	Selitys
	Asuinkerrostalojen korttelialue. Uudisrakennuksen sopeutumiseen kaupunkikuvaan ja sen liittymiseen kaupunginosan rakennusperinteeseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Uudisrakennusten tulee sopeutua koon, korkeuden, muodon, julkisivujen mittasuhteiden, materiaalin, värityksen ja yksityiskohtien puolesta alueen yleisilmeeseen sekä ympäröiviin rakennuksiin ja niiden tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten ja niihin liittyvien piha-alueiden kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Alueen vehreys, suuret yksittäispuut ja muu kasvillisuus sekä pihaille tyypillinen järjestely tulee säilyttää ja viherympäristöä tulee uudistaa alueelle ominaisessa hengessä. Tontille saa sijoittaa liike- ja toimisto- sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja enintään 30% tontin yhteenlasketusta kerrosalasta. Tontille saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa.
	Asuinpienalojen korttelialue. Uudisrakennuksen sopeutumiseen kaupunkikuvaan ja sen liittymiseen kaupunginosan rakennusperinteeseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Uudisrakennusten tulee sopeutua koon, korkeuden, muodon, julkisivujen mittasuhteiden, materiaalin, värityksen ja yksityiskohtien puolesta alueen yleisilmeeseen sekä ympäröiviin rakennuksiin ja niiden tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten ja niihin liittyvien piha-alueiden kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Alueen vehreys, suuret yksittäispuut ja muu kasvillisuus sekä pihaille tyypillinen järjestely tulee säilyttää ja viherympäristöä tulee uudistaa alueelle ominaisessa hengessä. Tontille saa sijoittaa liike- ja toimisto- sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja enintään 30% tontin yhteenlasketusta kerrosalasta. Tontille saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa.
	Erillispienalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Alueella olevien rakennusten ja piha-alueiden kulttuurihistorialliset, rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvan kannalta merkittävät ominaispiirteet säilytetään. Rakennukset ja piharakenteet tulee korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjata niiden kulttuurihistorialliset arvot säilyttävällä tavalla. Milloin rakennuksissa tai niiden lähiympäristössä on suoritettu toimenpiteitä näiden pyrkimysten vastaisesti, tulee muutokset lisärakennus- tai muutostöiden yhteydessä korjata tyyliin sopivalla tavalla ja häiritsevät rakennelmat poistaa. Myös alueen vehreys, suuret yksittäispuut ja muu kasvillisuus sekä pihaille tyypillinen järjestely tulee säilyttää ja viherympäristöä tulee uudistaa alueelle ominaisessa hengessä. Uudisrakennuksen sopeutumiseen kaupunkikuvaan ja sen liittymiseen kaupunginosan rakennusperinteeseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Uudisrakennusten tulee olla moderneja ja sopeutua koon, korkeuden, muodon, julkisivujen mittasuhteiden, materiaalin, värityksen ja yksityiskohtien puolesta alueen yleisilmeeseen sekä ympäröiviin rakennuksiin ja niiden tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten ja niihin liittyvien piha-alueiden kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Uudisrakentamisen ja uudisrakentamiseen verrattavan korjausrakentamisen yhteydessä tulee tontille laatia hulevesisuunnitelma. Tontille saa sijoittaa liike- ja toimisto- sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja enintään 30% tontin yhteenlasketusta kerrosalasta. Tontille saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa.

	3m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.
	Kaupunginosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
15 HÄT	Kaupunginosan numero ja nimi.
9	Korttelin numero.
RUUTI	Kadun nimi.
1	Ohjeellisen tontin numero
200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
170+t30	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa rakennuslupalla sallitun pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan neliömetreinä. Toinen luku ilmoittaa edellä mainitun kerrosalan lisäksi sallitun talousrakennuksen kerrosalan neliömetrinä.
170+sr14	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa rakennuslupalla sallitun pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan neliömetreinä. Toinen luku ilmoittaa, että edellä mainitun kerrosalan lisäksi sallitaan sr-14 merkinnällä osoitetun talousrakennuksen kerrosala.
170+t30+sr14	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa tontilla sallitun pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan neliömetreinä. Toinen luku ilmoittaa edellä mainitun kerrosalan lisäksi sallitun talousrakennuksen kerrosalan neliömetrinä. Kolmas luku ilmoittaa, että edellä mainittujen kerrosalojen lisäksi sallitaan sr-14 merkinnällä osoitetun talousrakennuksen kerrosala.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

u1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
lu1/2	Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
	Rakennusala.
	Talousrakennuksen rakennusala, jolle saa sijoittaa myös yhden asunnon ja liike- ja toimistotiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Istutettava alueen osa.
	Katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.
	Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä asuinrakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Milloin rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu rakentamistoimenpiteitä tämän tavoitteen vastaisesti, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava entistään.
	Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä talousrakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Milloin rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu rakentamistoimenpiteitä tämän tavoitteen vastaisesti, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava entistään.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

	Säilytettävä tukimuuri, jota ei saa purkaa.
	Yleismääräykset: Rinteessä sijaitsevilla tontilla saa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja sijoittaa pääkerroksen lisäksi rinteeseen sijoittuvan kellarin tasolle enintään 50% pääkerroksen pinta-alasta. Autopaikkamääräys AO/s-24: 1 ap/as + 1 vieraspaikka / omakotitalotontti. Autopaikat voivat sijaita peräkkäin tontilla ja vieraspaikka voidaan sijoittaa tarvittaessa nurmikolle. AP-12 ja AR-6: 1,5 ap / as + 1 vieraspaikka / 3 as.
	TÄMÄN ASEMAKAAVAN ALUEELLA ON LAADITTAVA SITOVA TONTTIJAKO.
	TÄMÄN ASEMAKAAVAAN LIITTYVÄT RAKENNUSTAPAOHJEET RO-2499 kh. __. __. 2015§__ OHJAAVAT YKSILÖLLISEMMIN KORJAUS- JA UUDISRAKENTAMISTA ALUEELLA.