

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

2521

Hättilä II

asemakaavan muutos

15. kaup.osa Hättilä

korttelit 16, 26, 70, 73 ja 88 sekä korttelin 20 tontit 2-5 ja 180-182, korttelin 71 tontit 12-16 ja 183-186 , korttelin 72 tontit 16-19, korttelin 74 tontit 21-26, korttelin 75 tontit 13-18, korttelin 76 tontit 14-18, korttelin 77 tontit 18-23 ja korttelin 90 tontit 6, 127-128, 1124 ja 1126 sekä niihin liittyvät katu- ja virkistysalueet.

Vireilletulo	10.12.2015
Kaupunkirakennelautakunta	24.10.2017
Kaupunkirakennelautakunta	17.4.2018
Kaupunkirakennelautakunta	18.9.2018
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	4
2.1 Selvitys suunnittelualan oloista	4
2.1.1 Alueen historiaa.....	4
2.1.2 Rakennettu ympäristö	5
2.1.3 Luonnonympäristö ja maaperä	6
2.1.4 Ympäristön häiriötekijät	6
2.1.5 Maanomistus	6
2.2 Suunnittelutilanne	6
2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat	6
2.2.2 Muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	8
3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA TAVOITE	9
4. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	9
4.1 Kaavan rakenne.....	9
4.2 Aluevaraukset.....	11
4.2.1 Korttelialueet	11
4.3 Vaikutusten arviointi	12
4.3.1 Asemakaavan vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja palveluihin sekä luonnonympäristöön ja maisemaan	12
4.4 Ympäristön häiriötekijät	12
4.5 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja yleiskaavan sisältövaatimuksiin	13
5. OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	14
5.1 Osalliset	14
5.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	14
5.3 Viranomaisyhteistyö	14
5.4 Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden huomioon ottaminen	15
5.4.1 Luonnosvaihe	15
5.4.2 Ehdotusvaihe.....	16
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	16
LIITE 1.....	17
Lausuntojen lyhennelmät ja vastineet.....	17
LIITE 2.....	22
Asemakaavan seurantalomake sekä perustiedot ja yhteenveto	22
LIITE 3.....	24
Kaavakartan pienennös sekä asemakaavamerkinnot ja -määräykset	24

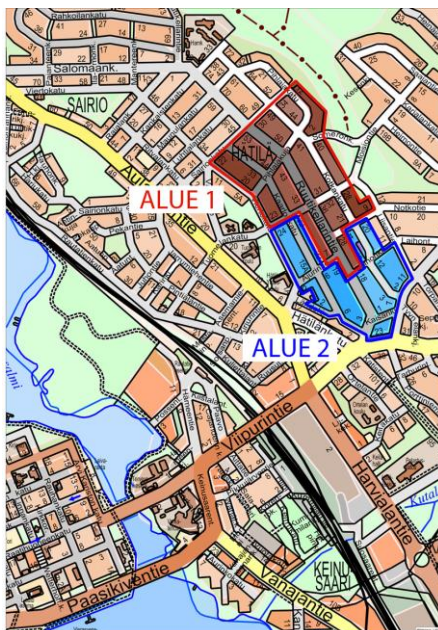
Asemakaavaselostus, joka koskee 3.9.2018 päivättyä asemakaavakarttaa, työnro 2521

Diaarinumero: HML/494/10.02.03.01/2017 (YHLA3300/2015)
 Työnumero: 2521
 Laatija: Hämeenlinnan kaupunki, Maankäytön suunnittelu
 Yhteyshenkilöt: arkkitehti Tuula Leppämäki
 asemakaava-arkkitehti Jari Mettälä
 maankäytön suunnittelujohtaja Niklas Lähteenmäki

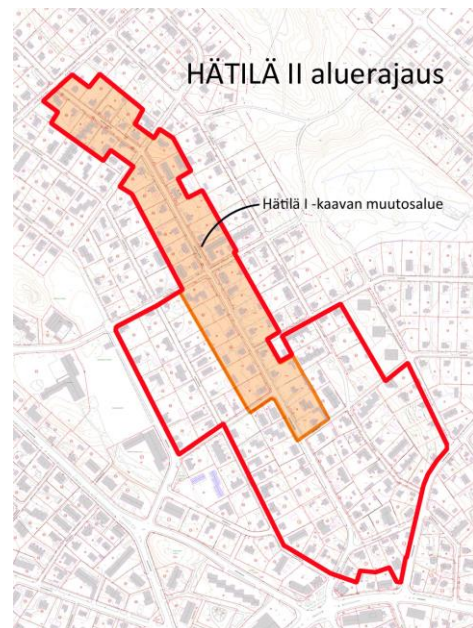
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

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 toiseen vaiheeseen. Asemakaavan muutos koskee 15. kaupunginosa, Hätilä, kortteleita 16, 26, 70, 88, 71, 73 ja 88 sekä korttelin 20 tontteja 180-182 ja 258-259, korttelin 23 tontteja 203-207 ja 209, korttelin 72 tontteja 12-15, korttelin 74 tontteja 7-12, korttelin 75 tontteja 7-12, korttelin 76 tontteja 8, 10-13, korttelin 77 tontteja 9-14 ja korttelin 90 tontteja 6, 124A, 126A, 127A, 128 sekä niihin liittyvät katu- ja virkistysalueita.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti.



Kuva 2. Hätilä II aluerajaus

1.2 Kaavan tarkoitus

Kaavan tarkoituksena on ottaa huomioon alueen status maakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä, vaalia alueen olemassa olevia kulttuuri- ja rakennushistoriallisia arvoja ja asettaa suuntaviivat sen tulevalle kehitykselle. Lisäksi kaavalla korjataan Hätilä I –kaavan Ruutikellarintien varren tonttien kiinteistöjaotusta.

1.3 Selostuksen liitteet

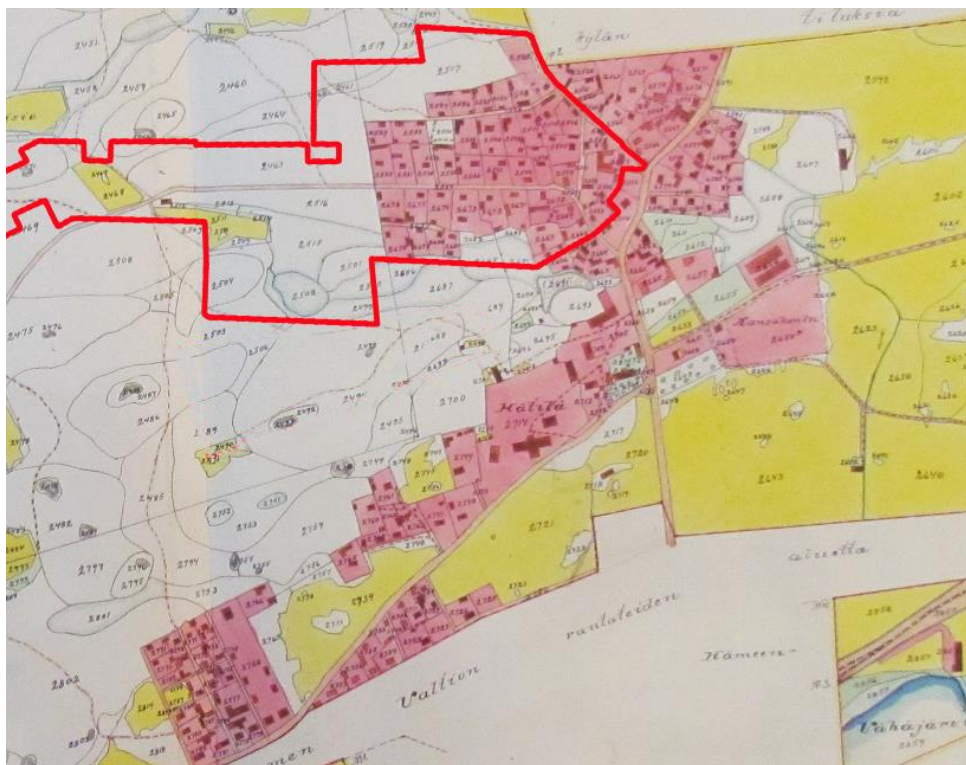
1. Lausuntojen lyhennelmät ja vastineet
2. Asemakaavan seurantalomake
3. Kaavakartan pienennös sekä asemakaavamerkinnot ja –määräykset
4. Karttaliite
5. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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 lohkottu 121 vuokratonttia. 1930-luvulla lainsäädäntö velvoitti kaupunkia kaavoittamaan rakennusalueensa. Hätilän rakennuskaava vahvistui 1937 ja lohkottiin suuriksi puutarhatonteiksi vuoteen 1942 mennessä. Ruutikellarintien asutus ja tielinjat toimivat rakennuskaavan runkona. Jälleenrakennuskaudella omakotitaloja rakennettiin runsaasti alueelle. Vuonna 1948 Hämeenlinnan maalaiskunta lakkautettiin ja Hätilän kartanon maat liitettiin Hämeenlinnan kaupunkiin.



Kuva 3. Uudistuskartta 1916 (Digitaaliarkisto, KA.)

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 koko tontin alalla 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 II-alueen yhteensä 86 tontista

vain 18 on yhtiömuotoisesti rakennettu. Valtaosalla tonteista on omakotitalo (n. 85 %). Suunnittelualueelle on laadittu viisi erikokoista kaavamutosta.



Kuva 4. Hätilän kartano (Anna-Mari Viikuna, Vanajan historia III)



Kuva 5. 1900-luvun alussa Hätilän kylästä muodostui maalaiskunnan liike-elämän keskus. Taiteilijan näkemys (Anna-Mari Viikuna, Vanajan historia III)

2.1.2 Rakennettu ympäristö

Tämänhetkinen rakennuskanta on vaihtelevaa. Alue on alun perin rakentunut vähitellen ja ensimmäinen rakennuskerrostuma muodostuukin 1900-luvun alun 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. Kaikkia muutoksia ei ole toteutettu rakennushistoriallista arvoa ylläpitävällä tavalla. Alueelta kuitenkin löytyy vielä kauniisti aikaa kestäneitä asuinrakennuksia ja kaupunkikuvaltaan yhtenäisiä alueita.



Kuva 6. ja 7. Näkymiä ja rakennuksia Hätilä II -alueelta.



Kuva 8. Ilmakuva suunnittelualueesta 5/2017.

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 hyötypuutarhoja ja hedelmäpuita, 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 katukuvalle 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 sekä muutamat uudet omakotitalot poikkeavat vanhasta rakennustavasta.

2.1.5 Maanomistus

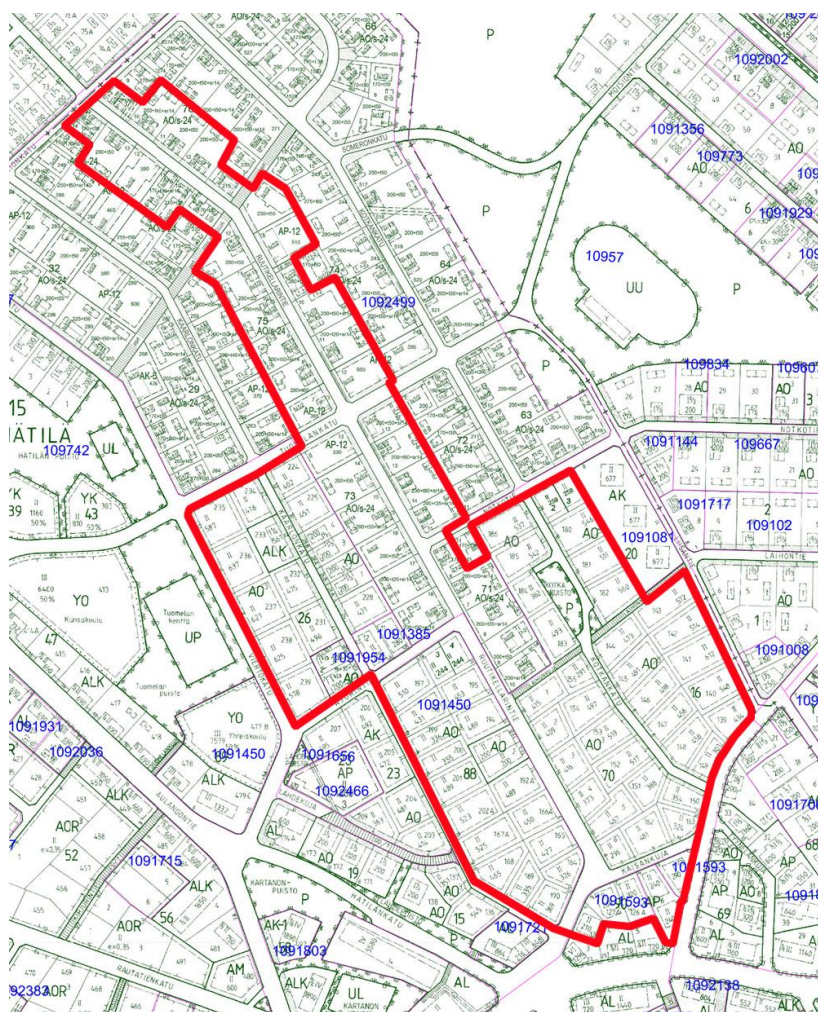
Alue on yksityisessä omistuksessa lukuun ottamatta katualueita, jotka pääosin omistaa kaupunki.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat

Asemakaava

Voimassa oleva asemakaava on pääosin vuodelta 1970. Siihen on tehty 7 muutosta vuosina 1980-1989. Muutosalueet ja niiden ajankohdat näkyvät kuvassa 6. Asemakaavassa suunnittelualue on merkitty pääasiassa Omakotirakennusten ja muiden enintään kolmen perheen talojen korttelialueeksi (AO3). Alueelta löytyvät myös merkinnät Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue (AO), Asuinpienalojen korttelialue (AP), sekä Yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialue (ALK). Hätilä I – asemakaavasta mukana olevat tontit on merkitty Erillispientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristösäilytetään (AO/s-24) sekä asuinpienalojen korttelialueeksi (AP-12). Rakennusoikeus alueella on pääosin $e=0,33$, kuten Hätilä I –kaava-alueellakin. Tehtyjen kaavamuu-
tosten yhteydessä rakennusoikeutta on poikkeuksetta laskettu. Ruutikellarintien alkupäässä on korttelin verran tehokkuutta $e=0,35$.



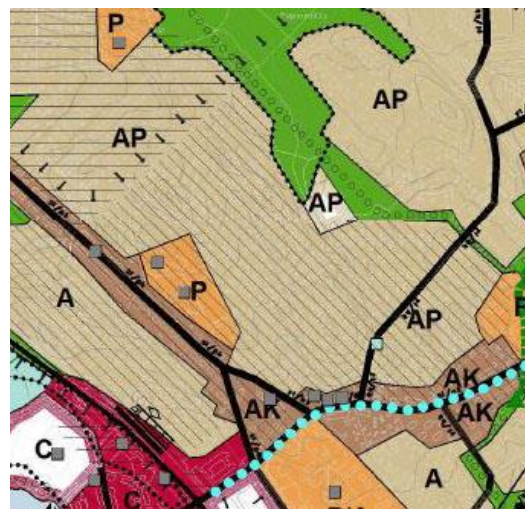
Kuva 9. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Yleiskaava

Oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa vuodelta 1984 alue on merkitty pientalovaltaiseksi alueeksi (AP). Ehdotusvaiheessa olevassa uudessa Kantakaupungin yleiskaavaehdotuksessa 2035 alue on merkitty pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP), joka on maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä.



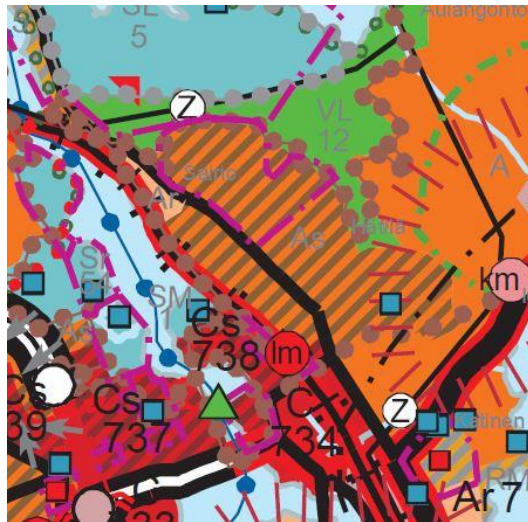
Kuva 10. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.



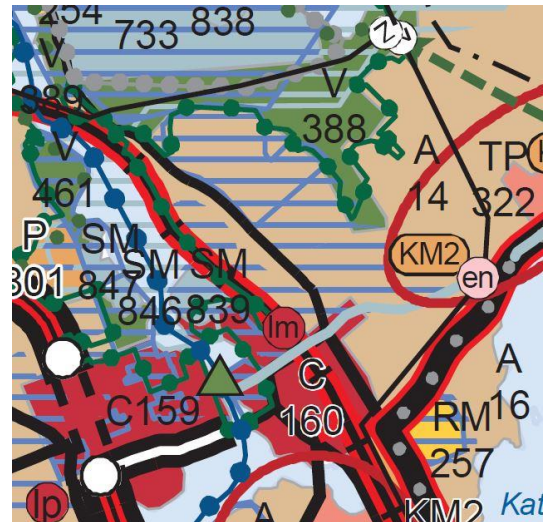
Kuva 11. Ote nähtävillä olleesta kantakaupungin yleiskaavaaluonnoksesta.

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 saanut valitusten jälkeen lainvoiman 18.12.2015. 2.vaihekaava on vahvistettu 24.5.2016 Ympäristöministeriössä. Maakuntakaavayhdistelmässä suunnittelualue on merkitty asuntovaltaiseksi taajamatoimintojen alueeksi, jolla arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön peruspiirteet säilytetään (As). Kanta-Hämeen ehdotusvaiheessa oleva maakuntakaava 2040 on kokonaisuusmaakuntakaava, joka saadessaan lainvoiman korvaa kaikki Kanta-Hämeessä nykytilanteessa voimassa olevat maakuntakaavat. Kaavassa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A) sekä maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.



Kuva 12. Ote maakuntakaavayhdistelmästä.



Kuva 12. Ote maakuntakaava 2040 ehdotuksesta.

2.2.2 Muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Rakennusjärjestys

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

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston KV 30.1.2017 § 21 määräämä rakennuskielto, joka tuli kuulutuksella voimaan 27.2.2017. 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 TARVE JA TAVOITE

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, mutta 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 asukkailta 1989. Kaavatyö käynnistyi 1994 ja teknisen lautakunnan tehtäväksianto saatiin 1997. Kaavamuutos tuli uudelleen vireille 2007 ja poiki diplomityön 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. Hätilä I asemakaava sai lainvoiman 22.9.2016 Hämeenlinnan hallinto-oikeuden hylättyä kaavasta tehdyn valituksen.

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) velvoittaa kunnat huolehtimaan kaavojensa ajantasaisuudesta. Tästä johtuen myös Hätilä II -kaavamuutos tulisi saattaa lainvoimaiseksi mahdollisimman pian. Suunnittelualue on maakuntaliiton selvityksissä arvotettu maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Tämä status tulee näkyä myös asemakaavassa. Rakennettu kulttuuriympäristö on kokonaisuus, joka muodostuu yhdyskuntarakenteesta, rakennuksista sisä- ja ulkotiloineen, pihoista ja puistoista, teknisistä rakenteista, kuten kaduista ja muista ihmisen rakentamista kohteista ympäristössä. Maakunnallisesti arvokas rakennettu ympäristö sisältää maakunnallisesti tärkeitä katsottuja piirteitä ja arvoja.

Viimeisin suunnittelutyö aloitettiin laatimalla kaavanlaatisperiaatteet koko Hätilän kaavamuutosalueelle. Ne hyväksyttiin yhdyskuntalautakunnassa 19.8.2014.

Koska alueen tonteille on ollut jatkuvasti kysyntää sekä uudis-, lisä- ja korjausrakentamisen paineita taantumasta huolimatta ja alueelle on haettu jatkuvasti rakennuslupia ja lohkomisia sekä asukkaiden keskinäisiä hallinnanjakosopimuksia, katsoi kaupunki tarpeelliseksi asettaa alueen rakennuskieltoon. Päätöksellä pyrittiin rauhoittamaan suunnittelutilanne. Kaupunginvaltuusto päätti asiasta ensimmäisen kerran kokouksessaan 9.2.2015 ja kielto kuulutettiin voimaan 26.2.2015. Rakennuskielto on voimassa kaksi vuotta tai kunnes asemakaavan muutos saa lainvoiman. Rakennuskieltoa jatkettiin KV 30.1.2017 § 21 toiseksi kahdeksi vuodeksi ja se kuulutettiin voimaan 27.2.2017.

Hätilä II –kaavaan on otettu mukaan Hätilä I –kaavaan kuuluneet Ruutikellarintien varressa sijaitsevat tontit. Hätilä I –kaavan tavoitteena oli 70-luvulla kaksi metriä molemmin puolin levennetyn, joukkoliikennekaduksi suunnitellun väylän kaventaminen alkuperäiseen leveyteensä, mutta se on osoittautunut kiinteistöteknisesti mahdottomaksi ratkaisuksi. Katu joudutaan siis näiltä osin palauttamaan Hätilä II –kaavassa aiempaan 70-luvun leveyteen.

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 17,7 ha, josta 15,1 ha on tonttimaata, 2,5 ha katu- aluetta ja 0,1 ha puistoa. Alueella sijaitsee 116 tonttia, josta 94 on erillispientalotontteja ja 22 asuinpientalotontteja. 4 erillispientalotonttia on syntynyt jakamalla vanhoja suuria tontteja. Kaavan rakenne noudattelee hyvin pitkälle olemassa olevaa tilannetta. Tonttien rajat pysyvät pääsääntöisesti paikallaan lukuun ottamatta jaettuja tontteja ja Hätilä I –kaava-alueella Ruutikellarintien varressa sijaitsevia tontteja.

Suurempi muutos tapahtuu kaavamerkinnoissä 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:

- Erillispientalojen korttelialueilla (AO) ympäristö ja alueella olevien rakennusten ja piha-alueiden 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, väri-tyksen ja yksityiskohtien puolesta alueen yleisilmeeseen sekä ympäröiviin rakennuksiin ja niiden tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten ja niihin liittyvien piha-alueiden 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 ennallistaen.

- Suuria pientalotontteja on ollut mahdollista jakaa, mikäli tontti on pääsääntöisesti yli 1400 m², syntyvät uudet tontit pääsääntöisesti yli 700 m², jako voidaan suorittaa suoraviivaisesti ja muut edellytykset jakamiselle ovat olemassa. Muilla kuin katuun rajautuvilla tonteilla kulku takimmaiselle tontille on järjestetty pääsääntöisesti etummaisesta tontin reunasta pitkin raititeenä. Aiemmin rakennettuja tontteja on jaettu olemassa olevien edellytysten mukaan.

- Rakennusoikeuksia on pääsääntöisesti pienennetty, tai ne pysyvät ennallaan. 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 istutuskaisistaan. 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 piha-alue, kuten kaupunkirakenteelle on ollut ominaista.

- Asuinrakennusten kerrosluku on pääsääntöisesti jälleenrakennuskaudelle tyypillinen 1 ½ kerrosta, paitsi vanhemmilla taitekattoisilla rakennuksilla 1 4/5 kerrosta. Kerrosluku ei velvoita korottamaan tällä hetkellä 1-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. Katualueella sijaitsevat muurit kuuluvat kiinteistölle. Ruutikellarintien varren tonttien piharakenteet saavat ulottua 2 m katualueelle.

- Katualueella osittain sijaitsevat rakennukset (4 kpl) on osoitettu tontille, jotta niitä ei olisi painetta purkaa. Poikkeuksen muodostaa Ruutikellarintien alkupäässä katualueella sijaitseva asuinrakennus, joka jää nykyisellä tavalla osittain katualueelle, mutta se voidaan säilyttää paikallaan. Ko. tontille on osoitettu myös uudisrakennuksen rakennuspaikka, joka sijaitsee tontin sisäpuolella.

Näillä toimenpiteillä varsinaisen suunnittelualueen rakennusoikeus on laskenut noin 30%, kun laskelmasta poistetaan Ruutikellarintien varren tontit, joiden rakennusoikeutta on laskettu jo Hätilä I –kaavassa. Tällä alueella vanhasta rakennusoikeudesta oli käyttämättä hieman vajaa puolet. Uudesta rakennusoikeudesta on edelleen käyttämättä 23%, melkein neljäsosa, joten uudisrakentaminen ja vanhojen rakennusten laajentaminen on edelleen mahdollista. Suojeltaviksi merkittyjä asuinrakennuksia on varsinaisella suunnittelualueella 34 kappaletta (36 % kaikista asuinrakennuksista) ja suojeltuja talousrakennuksia 16 kappaletta (30% kaikista talousrakennuksista). Aluetehokkuus kaava-alueella on $e=0,20$.

Autopaikanormi AO-tonteilla on 1 ap / as + 1 vieraspaikka. Autopaikat voivat sijaita peräkkäin tontilla ja vieraspaikka voidaan sijoittaa tarvittaessa nurmikolle. AP-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. 32880 kem². Maankäyttö jakautuu käyttötarkoitusten mukaisesti seuraavasti:

Maankäyttö	Pinta-ala, n. ha	Kerrosala, k-m ²
AO/s-24	12,1	23770
AP-12	3,0	9110
katu	2,5	
VL	0,1	
YHTEENSÄ	n. 17,7	32880

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 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, väriyksen ja yksityiskohtien puolesta alueen yleisilmeeseen sekä ympäröiviin rakennuksiin ja niiden tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten ja niihin liittyvien piha-alueiden kanssa yh-

tenäinen 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, väriyksen 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 pihuille 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 kadulta 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 suojeltujen rakennusten palauttavien julkisivukorjausten kautta sekä rakennuskannan vähitellen uusiutuessa paremmin kokonaisuuteen sopivaksi.

4.5 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja yleiskaavan sisältövaatimuksiin

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (MRL 54 §). Lisäksi asemakaavan selostuksessa on esitettävä selvitys kaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin (VAT) ja maakuntakaavaan (MRA 25§).

Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

1. Toimiva aluerakenne
2. Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
3. Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
4. Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
5. Helsingin seudun erityiskysymykset
6. Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ja valtioneuvoston päätöksessä valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ei aseteta tärkeys- tai kiireellisyysjärjestykseen, vaan ne ovat keskenään samanarvoisia. Soveltamisalan puitteissa kaikki tavoitteet otetaan lähtökohtaisesti huomioon kaavaa laadittaessa.

Kaava toteuttaa mm. toimivaan aluerakenteeseen ja eheytyvään yhdyskuntarakenteeseen sekä toimiviin yhteysverkoihin ja energiahuoltoon liittyviä valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Alue on maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Kaavan päätavoite on ollut kulttuuriperinnön ja luonnonperinnön vaaliminen. Yhteysverkoihin ja energiahuoltoon kaavalla ei ole vaikutusta.

Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin

Koska alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on kaavan yhteydessä laadittu yleiskaavallinen tarkastelu.

Maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n mukaan yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon

- yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys
- olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö
- asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus
- mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla
- mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön
- kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset
- ympäristöhaittojen vähentäminen
- rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen
- virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Hätilä II –kaava toteuttaa yhdyskuntarakenteen toimivuuden, taloudellisuuden ja ekologisen kestävyys sekä olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäytön vaatimusta, sillä se hyödyntää olemassa olevaa kaupunkirakennetta sitä täydentämällä. Asumisen tarpeisiin on vastattu sallimalla olemassa olevan rakennuskannan monipuolinen käyttö. Palveluiden saatavuus ja mahdollisuudet liikenteen sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen pysyvät ennallaan, samoin kun mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön. Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä kaava edistää sallimalla liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien työtilojen toteuttamisen alueelle. Visuaalisia ympäristöhaittoja pyritään vähentämään ohjeistamalla korjaus-, täydennys- ja uudisrakentamista sopeutumaan olemassa olevaan kaupunkikuvaan. Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen on suojelukaavassa keskeisessä asemassa. Laajat virkistykseen soveltuvat alueet sijaitsevat kaava-alueen lähiympäristössä.

Kaavan suhde maakuntakaavaan

Asemakaava on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen. Hämeen liitto antoi alueen kaavoitusperiaatteita puoltavan lausunnon Hätilä I-kaavan yhteydessä todeten, että asemakaavatyö edustaa haasteellista ja monimuotoista suojelevan saneerauksen asemakaavatyyppejä ja kaikki suojelevan saneerauksen onnistumisen edellytykset ovat olemassa. Lisäksi lausunnossa todetaan, että rakennustapaohje on huolellisesti laadittu ja se tukee erinomaisella tavalla kaavan toteutusta.

5. OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

5.1 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 pelastuslaitos, infran suunnittelu, LinnanInfra, paikkatieto ja kiinteistö sekä rakennusvalvonta ja ympäristöpalvelut) sekä verkostojen haltijat (Hämeenlinnan Seudun Vesi Oy, Elenia Verkko Oy, Elenia Lämpö Oy ja AinaCom Oy). Valtion viranomaisista osallisia ovat Hämeen ELY-keskus, Hämeen liitto ja Museovirasto.

5.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 30.11.2015 ja sitä on päivitetty 21.9.2017. OAS on selostuksen liitteenä.

Hätilä II –alueen kaavoituksen käynnistymisestä, oasin nähtävilläolosta ja asukastilaisuudesta ilmoitettiin Kastellin ilmoitustaululla, kaupungin verkkosivuilla ja lehtikuulutuksella Hämeen Sanomissa 10.12.2015 sekä kirjeellä alueen kiinteistönomistajille ja/tai haltijoille. Asukastilaisuudessa 14.12.2015 esiteltiin yhdyskuntalautakunnan 19.8.2014 hyväksymät kaavoitusperiaatteet ja keskusteltiin niistä. Kaavoittaja tapasi alkuvuodesta henkilökohtaisesti kaikki alueen kiinteistönomistajat, jotka olivat halukkaita esittämään toiveitaan ja keskustelemaan kaavan sisällöstä. Tätä mahdollisuutta käytti hyväkseen 5 tontinomistajaa. Hämeen Sanomat uutisoi aiheesta syksyllä 2015 kulttuuriympäristöselvityksen käynnistytessä, yhdyskuntalautakunnan hyväksyttyä kaavanlaatisperiaatteet, Hätilä I -yleisötilaisuuden kynnyksellä, kaavoituskatsauksen 2016 ilmestyessä sekä rakennuskiellon alkamisen yhteydessä. Kaavan vireilläolosta on informoitu myös kaavoituskatsauksessa. Kaavaluonnoksessa on otettu asukkaiden, kaupunkilaisten ja kaupungin luottamuselinten näkökulmien lisäksi huomioon viranomaisneuvotteluissa 24.10.2014 edustettuina olleiden tahojen, Ely-keskuksen, Hämeen liiton ja Museoviraston näkemykset asiasta.

Valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä 9.-24.11.2017 asemakaavan muutosluonnos ja valmisteluaineisto asetettiin nähtäville ja siitä pyydettiin lausunnot. Asukastilaisuus järjestettiin 16.11.2017 Tuomelan koululla. Kaavoittaja tarjosi myös asukkaille mahdollisuutta kahdenkeskisiin suunnittelupalaveriinhin.

Asemakaavaehdotus saatetaan kaupunkirakennelautakunnan käsittelyyn syksyllä 2018, jonka jälkeen se asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Ehdotuksen ollessa julkisesti nähtävillä muistutukset kaavaehdotusta vastaan osoitetaan kaupunkirakennelautakunnalle. Tavoitteena on kaavaehdotuksen hyväksyminen kaupunginvaltuustossa loppuvuodesta 2018. Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollisuus valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

5.3 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 annetaan viranomaisille jälleen mahdollisuus antaa lausunto tarvittaessa.

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

5.4 Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden huomioon ottaminen

5.4.1 Luonnosvaihe

Saadut lausunnot ja niiden huomioon ottaminen

Luonnoksesta 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 antoivat: Hämeen Ely-keskus, Museovirasto ja Kanta-Hämeen pelastuslaitos.

Museovirastolla ja Kanta-Hämeen pelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa luonnokseen.

Hämeen ELY-keskus ehdotti hulevesimerkinnän tarkentamista ja toteaa, että kaavassa/rakennusjärjestyksessä/rakennustapaohjeessa tulisi olla vaatimus energiatehokkaan polton tulisijoista. Lisäksi ELY-keskus vaatii rakennustapaohjeen liittämistä kaava-aineistoon.

Kaavoittajan vastine:

Kaavan hulevesimerkinnän ja sitä täydentävän rakennustapaohjeen hulevesiä koskevan ohjeistuksen katsotaan riittävän asiassa. Laki ja rakennusjärjestys ohjaavat puun pienpolttoa riittävästi, joten kaavamerkintää tai rakennustapaohjetta asiasta ei tarvita. Rakennustapaohje lisätään kaavamateriaaliin ehdotusvaiheessa. Kaavaehdotusta ei ole syytä muuttaa lausunnon johdosta.

Saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Luonnosvaiheen kuulemisen aikana kaavoittaja tapasi henkilökohtaisesti 5 kiinteistön omistajat. Kaavaluonnoksesta saatiin kuulemisajan puitteissa 5 mielipidettä. Kuulemisen päättymisen jälkeen saatiin vielä kolme mielipidettä. Kaikki saadut mielipiteet on käsitelty. Mielipiteissä pyydettiin pääsääntöisesti tarkennuksia kunkin oman tontin merkintöihin ja määryksiin. Mielipiteiden johdosta luonnosta on tarkistettu pääsääntöisesti ko. tonttien rakennusoikeuden määrän ja rakennusalojen suhteen ja yksi tontti on jaettu. Kaksi mielipiteen antajaa vastustaa Ruutikellarintien varren tonttien palauttamista ennalleen peläten kadun leventämistä ja katukuvan vaurioitumista. Tästä ei kuitenkaan ole kyse, joten kaavaa ei ole näiden mielipiteiden vuoksi syytä muuttaa.

Osassa mielipiteistä vastustetaan suojelumerkintöjä, valitetaan epäjohdonmukaisesta informaatiosta, vaaditaan tasapuolisuutta ja kohtuullisuutta rakennusoikeuden määrässä ja korvauksia menetetyistä rakennusoikeudesta. Erityisesti kaupunki sai kritiikkiä kaavaan rajautuvan entisen päiväkodin tontin suuresta rakennusoikeudesta, joka on Hätilä I- ja II-kaavojen periaatteiden kanssa räikeässä ristiriidassa. Asukkaat kokevat epäoikeudenmukaisena, että kaupunki vaatii heiltä sellaista, mitä ei toteuta itseään. Kahdesta rakennuksesta on toimitettu kuntoselvitys, joiden mukaan rakennukset ovat korjauskelvottomia.

Muutokset luonnokseen:

Kortteli 23 on poistettu kaavasta.

Kuntoselvityksellä korjauskelvottomiksi todetuista rakennuksista on poistettu suojelumerkintä.

Yhden kiinteistön rakennusoikeus on muutettu kokonaisrakennusoikeudeksi.

Määryksiin on tehty muutos: "Ruutikellarintien varren tonttien piharakenteet saavat ulottua 2m katualueelle *lukuun ottamatta korttelia 88.*"

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

5.4.2 Ehdotusvaihe

Saadut lausunnot ja niiden huomioon ottaminen

Ehdotuksesta pyydettiin lausunnot tai kommentit 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 antoivat: Hämeen Ely-keskus, Hämeen liitto, Museovirasto ja Kanta-Hämeen pelastuslaitos ja Elenia Lämpö Oy.

Millään näistä tahoista ei ollut huomautettavaa kaavaan.

Saadut muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Yhdessä vastustettiin Ruutikellarintien leventämistä entiselleen, koska kadun pelättiin tulevan lähemmäksi asuinrakennusta. Näin ei kuitenkaan ole tapahtumassa, joten muistutus ei anna aihetta muuttaa kaavaa.

Toisessa muistutuksessa pyydettiin rakennusoikeuden nostamista rakennuksen laajennussuunnitelmia vastaavaksi. Kaavaa on muutettu ehdotetulla tavalla.

Kolmannessa muistutuksessa pyydetään tontin jakamista kahdeksi omakotitalotontiksi. Tontti on jaettu ehdotetulla tavalla.

Lisäksi yksi kiinteistönomistaja peruutti tonttinsa jakamisen.

Tarkemmat lyhennelmät lausunnoista/kommenteista ja mielipiteistä/muistutuksista sekä kaavoittajan vastineet niihin ovat selostuksen liitteenä 1.

6. 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 3.9.2018

Jari Mettälä, Asemakaava-arkkitehti

LIITE 1

Lausuntojen lyhennelmät ja vastineet

Tiivistelmä saaduista lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavoittajan vastineet niihin

1. VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN

Lausunnot

Valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä pyydettiin lausunnot/kommentit viranomaisilta, kaupungin hallintokunnilta ja verkostonhaltijoilta. Alla tiivistelmä saaduista lausunnoista ja kommenteista sekä kaavoittajan vastineet.

Museovirastolla ei ole huomautettavaa kaavaluonnokseen.

Kanta-Hämeen pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa kaavaluonnokseen.

Hämeen ELY-keskus pitää hyvänä, että alueen kaupunkikuvan säilyttämiseen on ryhdytty. Lisäksi ELY-keskus lausuu seuraavaa:

Kaavaselostuksessa on mainittu määräys ”Hulevesien imeytymistä tonteilla edistään 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.” Merkintä puuttuu kaavasta ja ELY-keskus ehdottaa sen lisäämistä kaavakarttaan.

Laajamittainen puun pienpoltto voi aiheuttaa alueella ilmanlaadun hiukkasarvojen ylittymistä pakkaskausina ja satunnaisina muina aikoina savukaasujen leviämisen kannalta hankalissa sääolosuhteissa. Heikentynyt ulkoilman laatu voi aiheuttaa alueella viihtyisyyshaitan lisäksi haittaa terveydelle.

Polttopuun säilyttämiselle tulisi varata alueen kiinteistöillä kunnan tilat. Myös alueen kiinteistöjen tulisijojen uusimisen yhteydessä tulisi kaavassa/rakennusjärjestyksessä/rakennustapaohjeessa olla vaatimus energiatehokkaan polton tulisijoista.

Kaavassa tulisi pyrkiä ehkäisemään puun pienpolton haittoja välttämällä uusien/uusittavien asuinrakennusten sijoittamista notkelmiin, jossa ilman vaihtuminen on heikkoa. Lisäksi rakennusten sijoittelussa tulisi ottaa huomioon korkeuserot siten, että savukaasut eivät päädy tuloilman kautta naapurin sisätiloihin eivätkä ylempänä asuvien hengityskorkeudelle. Kaava-alueen tuuletettavuuteen ja vallitsevaan tuulensuuntaan tulisi niin ikään kiinnittää huomiota täydennysrakentamisessa. Herkkien kohteiden, joita ovat palvelutalot, päiväkodit, koulut ja ulkoleikkipaikat, sijoittamisessa tulee aina varmistaa, ettei em. haittoja aiheudu.

Kaava-aineistoon tulee liittää ja päivittää Hätilän rakennustapaohjeet.

Kaavoittajan vastine:

Hätilä II rakennustapaohjeet ovat kaavaehdotuksen liitteenä. Lausunnossa mainittu hulevesimääräys sisältyy rakennustapaohjeeseen, joten sitä ei ole katsottu tarpeelliseksi lisätä kaavakarttaan. Kaavassa on korttelialueita koskeva määräys: Uudisrakentamisen ja uudisrakentamiseen verrattavan korjausrakentamisen yhteydessä tulee tontille laatia hulevesisuunnitelma.

Hätilä on vanha asuntoalue. Vanhin rakennuskanta on alun perin ollut puulämmitteinen, mutta alueella on sittemmin siirrytty modernimpiin lämmitysmuotoihin. Alueen kortteli- ja tonttirakenne on lähtenyt muodostumaan noin sata vuotta sitten, joten sitä on vaikea enää muuksi muuttaa. Rakennusjärjestyksessä ohjataan puun

pienpolttoa seuraavalla tavalla: "Rakennusten savupiiput, lämmityslaitteiden ulko-yksiköt sekä ilmanvaihtolaitteet on suunniteltava ja asennettava siten, että savu- ja poistokaasujen sekä melun leviäminen ympäristöön ei aiheuta haittaa tai vahinkoa naapurikiinteistöille tai niiden asukkaille." Näin ollen asiasta ei ole tarpeen säädellä asemakaavassa. Laki ja rakennusjärjestys ohjaavat puun pienpolttoa riittävästi, joten kaavaehdotusta ei ole syytä muuttaa lausunnon johdosta.

Mielipiteet

Valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä kaavahankkeesta saatiin 5 mielipidettä ja kuulemisen päätyttyä vielä kolme. Kaikki mielipiteet on käsitelty. Alla tiivistelmä saaduista mielipiteistä ja kaavoittajan vastineet.

Kiinteistöjen 109-15-28-255 ja 109-404-4-106 omistajat vastustavat kadun varren 2 metriä leveän kaistaleen palauttamista katualueeseen. Perusteluiksi he esittävät, että katualueen levennys tuhoaa rakennetun kulturiympäristön. Kadunvarren puu- ja pensasaidat, puurivit ja yksittäiset puut tulevat häviämään. Talot tulevat sijoittumaan aikakaudelle tyypillisestä tavasta poiketen liian lähelle katualuetta tai osittain katurakenteiden päälle. Kaavaa on valmisteltu vuosia yhdessä asukkaiden kanssa ja luottamuselimet ovat käsitelleet asiaa useaan kertaan. Asukkaat ovat sitoutuneet kaavamuutokseen ja heitä on ohjattu rakentamaan ja peruskorjaamaan suojelukaavan mukaisesti. On kohtuullista odottaa, että myös kaupunki pitää kiinni yhteisesti sovitusta tavoitteista eikä niiden vastaista kaavamuutosta käynnistetä vuosi kaavan vahvistumisen jälkeen. Maakunnallisesti arvokkaan alueen suojelukaavan muuttamiseen eivät riitä tekniset syyt tai viranomaistyön helpottaminen. Kiinteistöteknisissä seikoissa ei ole tapahtunut muutosta suojelukaavan vahvistumisen jälkeen.

Kaavoittajan vastine:

Kiinteistötekniinen tilanne ollaan Ruutikellarintiellä palauttamassa samanlaiseksi, kuin se on ollut ennen Hätilä I –kaavan voimaantuloa 46 vuotta. Vuoden 1970 asemakaavan muutoksella katualuetta levennettiin 2 metriä molemmin puolin, kymmenestä metristä neljääntoista metriin, koska kadusta suunniteltiin joukkoliikennekatua. Se ei kuitenkaan toteutunut ja katu jäi ennalleen. Hätilä I –kaavan yhteydessä suikaleet päätettiin kaupungille tarpeettomina liittää takaisin tontteihin. Kaavan vahvistumisen jälkeen tehdyn tonttijaon yhteydessä kävi kuitenkin ilmi, että alueella tehtyjen kiinteistökauppojen johdosta suurella osalla kaistaleista olikin eri omistaja kuin tontilla. Hätilä I –kaavan voimassa pitäminen olisi johtanut siihen, että näiden kiinteistöjen omistajat olisivat joutuneet lunastamaan suikaleet kolmannelta osapuolelta ja tästä olisi aiheutunut heille hankala prosessi ja ylimääräisiä kuluja. Tilanne olisi saattanut kiinteistönomistajat myös eriarvoiseen asemaan.

Kaupunki ottaa siis Hätilä II –kaavalla vastuun siitä, että suikaleita ei ole aikoinaan lunastettu kaupungin omistukseen. Kaavalla suikaleet palautetaan katualueeseen ja kaupunki lunastaa ne tässä yhteydessä.

Itse katuun tällä kiinteistöteknisellä muutoksella ei ole mitään vaikutusta. Ajorataa ei olla leventämässä eikä kevytliikenteen väylää olla suunnittelemassa. Se ei olisi edes mahdollista, sillä kaavamääräyksellä kaistaleen käyttöoikeus on annettu siihen rajautuvan tontin omistajalle. Kaavamerkinnoissa sanotaan: "Ruutikellarintien varren tonttien piharakenteet saavat ulottua 2m katualueelle" ja "Katualueella sijaitsevat muurit kuuluvat kiinteistölle". Näillä merkinnöillä pyritään säilyttämään alueelle ominainen verheys ja vanhat pengerrystarkoituksessa rakennetut kivimuurit kadun varressa. Kaava ei siis millään tavalla muuta eikä heikennä alueen rakennushistoriallisia arvoja.

Kaavaehdotusta ei ole syytä muuttaa mielipiteiden johdosta.

Kiinteistöjen 109-15-23-207, 109-15-26-239 ja 109-15-71-186 omistajat vastustavat rakennusoikeuden leikkaamista ja/tai kerrosluvun pienentämistä tonteillaan. He perustelevat kantaansa sillä, että naapurustossa on suurempia rakennusoikeuksia, mikä asettaa kiinteistönomistajat eriarvoiseen asemaan. Erityisesti alueella olevan mutta kaavasta pois rajatun ns. Hätilän päiväkodin tontin poikkeuksellisen tehokas

rakentaminen kiusaa naapurustoa, joista osa jäi uudisrakennuksen varjoon. Lisäksi yksi kiinteistönomistaja pyytää rakennusoikeuden ilmaisemista yhtenä kerroslukuna. Kiinteistön **109-15-23-204** omistaja pitää lisäksi rintamamiestalon suojelua ylimoitettuna toimenpiteenä. Perusteluna hän esittää viemäröintiongelmia kellaritiloissa, jotka ovat padotuskorkeuden alapuolella. Kiinteistönomistajan mukaan asemakaavan muutos hänen tonttinsa osalta alentaa kiinteistön arvoa vähintään 150 000 euroa. Mikäli hän ei saa pitää nykyistä rakennusoikeutta 481 k-m², vaatii hän kaupungilta korvausta 150 000 euroa.

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 edellyttäneet vanhan rakennuskannan suojelua, sillä alue on mukana maakunnallisesti merkittävien rakennettujen ympäristöjen inventoinnissa. Alueen arvo ei perustu yksittäisten rakennusten rakennushistoriallisiin arvoihin, vaan saman aikakauden rakennusten muodostamaan kokonaisuuteen, johon liittyvät myös talousrakennukset, pihat ja katunäkymät.

Rakennusoikeuksien leikkaaminen perustuu rakennetun kulttuuriympäristön suojelemiseen. Nykyisillä rakennusoikeuksilla täyteen rakennetut rivitalotontit rikkovat alueelle ominaista kaupunkikuvaa ja tämä kehitys halutaan pysäyttää kaavamuuksella. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt tämän periaatteen Hätilä I –kaavan hyväksymisen yhteydessä. Periaate on ollut, että jakamattomalla tontilla on kaavassa osoitettu rakennusoikeutta 200 k-m² asuinrakennukselle ja 50 k-m² talousrakennukselle. Jaetulla tontilla luvut ovat 170 + 30 nk-m². Mikäli nykyiset rakennukset ovat tätä suurempia, on rakennusoikeudeksi merkitty nykyisellään käytetty rakennusoikeus.

Myös Hämeenlinnan hallinto-oikeus hylkäsi päätöksellään 16/0322/2 dnro 414/16/4103 Hätilä I-kaavaa koskevan rakennusoikeuksien leikkaamiseen liittyvän valituksen ja linjasi, että rakennussuojelun edistämiseksi rakennusoikeuksia voidaan leikata. Hallinto-oikeus toteaa päätöksessään, että kaavoituksessa maanomistajia on kohdeltava tasapuolisesti, mutta se ei edellytä, että kaikki maanomistajat saavat yhtä paljon rakennusoikeutta. Erilaiselle kohtelulle on kuitenkin oltava hyväksyttävät perustelut. Hätilä I –kaavassa ne olivat suunnittelutyön alussa yhdyskuntalautakunnan määrittelemät ja kaavan hyväksymisen yhteydessä valtuuston hyväksymät suunnittelu- ja mitoitusperiaatteet.

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.

Korttelissa 23, entisen Hätilän päiväkodin tontilla on voimassa 14.10.2013 vahvistunut asemakaava. Asemakaavan muutoksella muutettiin tontin käyttötarkoitus sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueesta asuinpienalojen korttelialueeksi. Rakennusoikeus nostettiin 1000 k-m²:stä (e=0,29) 1200 k-m²:iin (e=0,35). Rakentaminen tapahtui 2017. Rakentamisen määrä ja sijainti tontilla ei ole linjassa Hätilä I- ja Hätilä II –asemakaavan muutosten periaatteiden kanssa. Tontin naapurustossa voidaan uudisrakennuksen katsoa poikkeavan niin merkittävästi ympäristöstään ja häiritsevän siinä määrin naapureita, että rakennussuojeluvelvoite ja rakennusoikeuden leikkaaminen on naapureiden kannalta kohtuutonta. Kiinteistön **109-15-23-205** omistajat ovat lisäksi toimittaneet rakennuksen kuntoarvion, jonka perusteella rakennus on korjauskelvoton. Muutenkin suurin

osa korttelin rakennuskannasta on jo uusiutunut. Nämä seikat alentavat korttelin suojeeluarvoa ja tästä syystä kortteli on poistettu asemakaavasta.

Kiinteistön **109-15-26-239** rakennusoikeus voidaan toivomuksen mukaisesti ilmaista yhtenä lukuna.

2. JULKINEN NÄHTÄVILLÄOLO

Lausunnot

Julkisen nähtävilläolon yhteydessä pyydetyt lausunnot saatiin seuraavilta viranomaisilta:

Hämeen ely-keskus, Hämeen liitto, Museovirasto, Kanta-Hämeen pelastuslaitos, Elenia Lämpö Oy

Millään näistä tahoista ei ollut huomautettavaa kaavaan.

Muistutukset

Ehdotusvaiheen kuulemisen yhteydessä saatiin kolme muistutusta. Alla tiivistelmä saaduista muistutuksista ja kaavoittajan vastineet.

Kiinteistön **109-15-25-220** omistaja vastustaa tiealueen leventämistä, sillä alakeran ikkunat ovat tienpinnan tasossa ja ohikulkijoilla olisi esteetön näkyvyys sisälle, minkä vähentää asumismukavuutta ja sitä kautta kiinteistön arvoa.

Kaavoittajan vastine:

Kiinteistötekniinen tilanne ollaan Ruutikellarintiellä palauttamassa samanlaiseksi, kuin se on ollut ennen Hätilä I –kaavan voimaantuloa 46 vuotta. Vuoden 1970 asemakaavan muutoksella katualuetta levennettiin 2 metriä molemmin puolin, kymmenestä metristä neljääntoista metriin, koska kadusta suunniteltiin joukkoliikennekatua. Se ei kuitenkaan toteutunut ja katu jäi ennalleen. Hätilä I –kaavan yhteydessä suikaleet päätettiin kaupungille tarpeettomina liittää takaisin tontteihin. Kaavan vahvistumisen jälkeen tehdyn tonttijaon yhteydessä kävi kuitenkin ilmi, että alueella tehtyjen kiinteistökauppojen johdosta suurella osalla kaistaleista olikin eri omistaja kuin tontilla. Hätilä I –kaavan voimassa pitäminen olisi johtanut siihen, että näiden kiinteistöjen omistajat olisivat joutuneet lunastamaan suikaleet kolmannelta osapuolelta ja tästä olisi aiheutunut heille hankala prosessi ja ylimääräisiä kuluja. Tilanne olisi saattanut kiinteistönomistajat myös eriarvoiseen asemaan.

Kaupunki ottaa siis Hätilä II –kaavalla vastuun siitä, että suikaleita ei ole aikoinaan lunastettu kaupungin omistukseen. Kaavalla suikaleet palautetaan katualueeseen ja kaupunki lunastaa ne tässä yhteydessä.

Itse katuun tällä kiinteistötekniisellä muutoksella ei ole mitään vaikutusta. Ajorataa ei olla leventämässä eikä kevytliikenteen väylää olla suunnittelemassa. Se ei olisi edes mahdollista, sillä kaavamääräyksellä kaistaleen käyttöoikeus on annettu siihen rajautuvan tontin omistajalle. Kaavamerkinnoissa sanotaan: "Ruutikellarintien varren tonttien piharakenteet saavat ulottua 2m katualueelle" ja "Katualueella sijaitsevat muurit kuuluvat kiinteistölle". Näillä merkinnöillä pyritään säilyttämään alueelle ominainen verheys ja vanhat pengerrystarkoituksessa rakennetut kivimuurit kadun varressa. Kaava ei siis millään tavalla muuta eikä heikennä alueen rakennushistoriallisia arvoja.

Kaavaehdotusta ei ole syytä muuttaa mielipiteiden johdosta.

Kiinteistön **109-15-71-186** omistaja pyytää rivitalon rakennusoikeuden nostamista 260 k-m²:sta 350 k-m²:iin, jotta se mahdollistaisi rakennuksen suunnitellun laajentamisen.

Kaavoittajan vastine:

Rakennusoikeus voidaan nostaa suunnitelmaa vastaavaksi eli 350 k-m²:iin.

Kiinteistön 109-15-20-180 toinen omistaja muistuttaa, että häntä ei ole kuultu kaavan valmistelun yhteydessä. He haluavat rakentaa omistamalleen tontinosalle asuinrakennuksen, mutta nyt kaavaan on merkitty suojeltava talousrakennus. Talousrakennuksesta on teetetty kuntoarvio, jossa sen todetaan olevan korjauskelvoton. Muistuttaja vaatii aiemman kaavan rakennusoikeutta palautettavaksi tontille.

Kaavoittajan vastine:

Kaavaa koskevat infokirjeet eivät ole tavoittaneet muistuttajaa, sillä uusi omistajatieto ei ollut päivittynyt kiinteistönomistajien listaukseen. Keskusteluyhteys on kuitenkin avattu ajoissa ja kaavan sisällöstä heidän tonttinsa osalta on sittemmin voitu neuvotella.

Kiinteistö **109-15-20-180** on jaettu hallinnanjakosopimuksella siten, että toinen kiinteistönomistaja hallinnoi kadun varressa sijaitsevaa vanhaa rakennusta ja sen ympärillä sijaitsevaa tonttimaata, joka on noin $\frac{1}{4}$ koko tontista. Toinen taho hallinnoi $\frac{3}{4}$ tontista, eli tontin perää ja loput kadun varresta. Kaavamuutos ei voi noudattaa hallinnanjakosopimusta, sillä se on kaavan periaatteiden vastainen, mutta tontti voidaan jakaa siten, että tontin perälle voidaan osoittaa omakotitalon rakennuspaikka muistuttajan toiveiden mukaisesti. Tämä vaikuttaa siten, että uusien tonttien rakennusoikeuksiksi muodostuu kaavaa koskevien periaatteiden mukaisesti 170 k-m² asuinrakennukselle ja 30 k-m² talousrakennukselle. Molemmat tontin omistajat ovat hyväksyneet jaon.

Lisäksi kiinteistön **109-15-73-5** omistaja peruutti tonttinsa jakamisen.

LIITE 2

Asemakaavan seurantalomake sekä perustiedot ja yhteenveto

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	109 Hämeenlinna	Täyttämispvm	13.03.2018
Kaavan nimi	Hätilä II		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	31.05.2013
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	2521
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	17,7265	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	17,7265

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	17,7272	100,0	32878	0,19	0,2354	-2933
A yhteensä	15,1195	85,3	32878	0,22	-0,0076	-2933
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1477	0,8				
R yhteensä						
L yhteensä	2,4600	13,9			0,2430	
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				

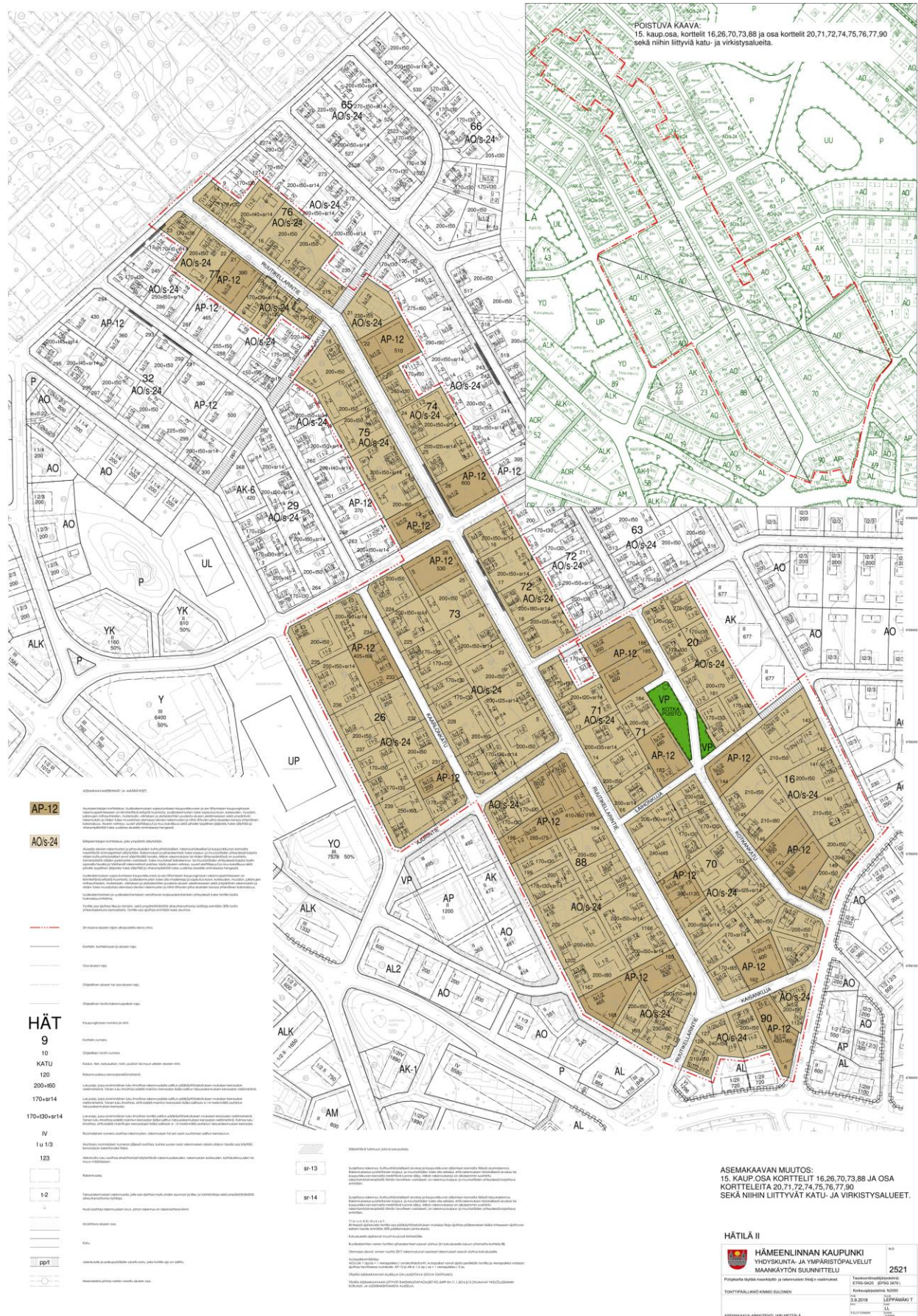
Alamerkinnt

Alamerkinnt

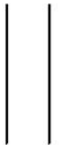
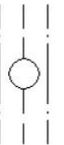
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	17,7272	100,0	32878	0,19	0,2354	-2933
A yhteensä	15,1195	85,3	32878	0,22	-0,0076	-2933
AL					-0,1463	-561
AO/s-24	12,1610	80,4	23770	0,20	-1,6420	-7875
AP-12	2,9585	19,6	9108	0,31	1,7807	5503
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1477	0,8				
VP	0,1477	100,0				
R yhteensä						
L yhteensä	2,4600	13,9			0,2430	
Kadut	2,4600	100,0			0,2430	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

LIITE 3

Kaavakartan pienennös sekä asemakaavamerkinnot ja -määräykset



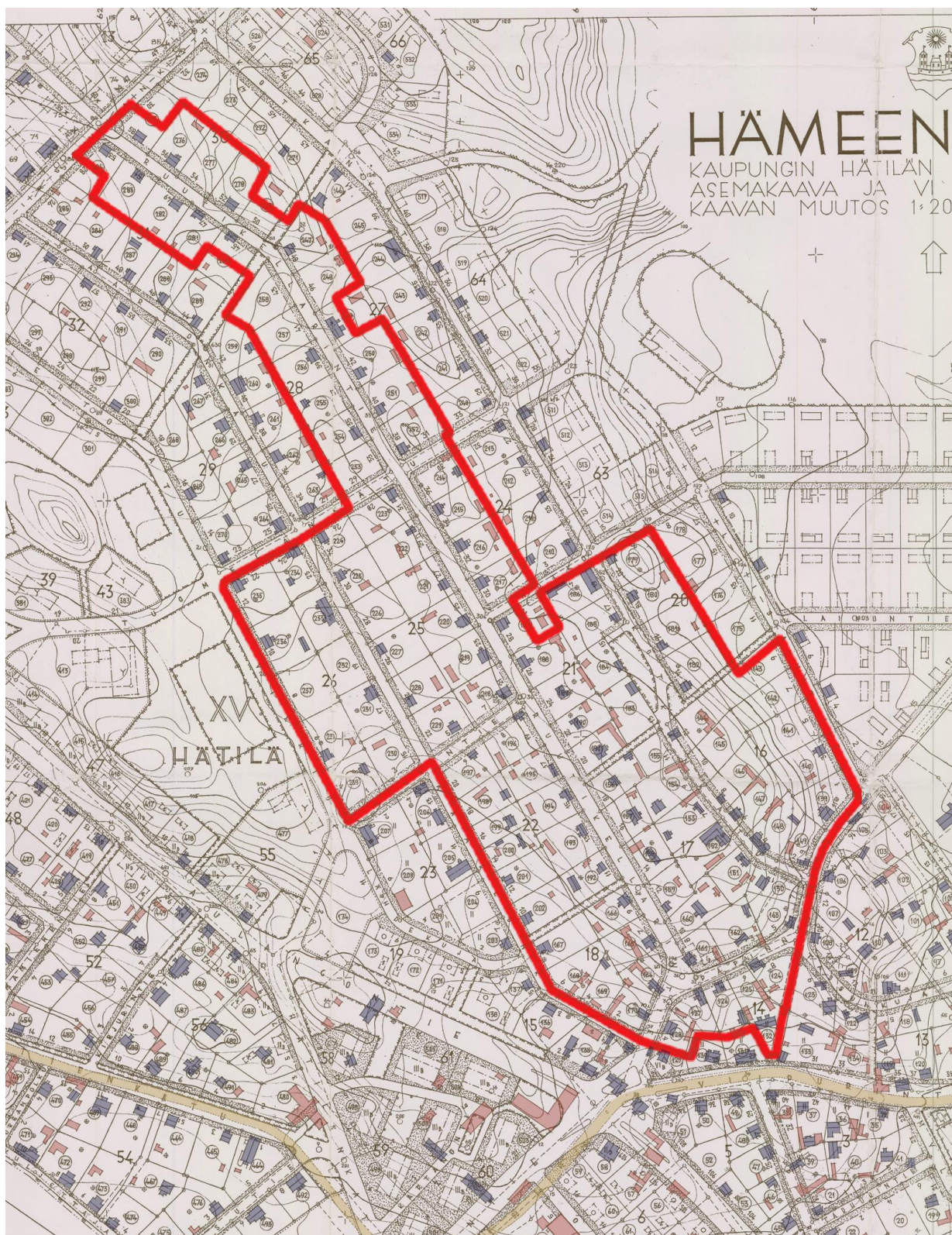
	Kuva	Selitys Asuinpienalojen korttelialue. Uudisrakennuksen sopeutumiseen kaupunkikuvaan ja sen liittymiseen kaupungin osan rakennusperinteeseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Uudisrakennusten tulee sopeutua koon, korkeuden, muodon, julkisivujen mittasuhteiden, materiaalin, värtäyksen ja yksityiskohtien puolesta alueen yleisluonteeseen sekä ympäröiviin rakennuksiin ja niiden tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten ja niihin liittyvien pihajärjestelmien kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Alueen vähyys, suuret yksittäispuut ja muu kasvillisuus sekä pihoilta tyypillinen järjestely tulee säilyttää ja viherympäristöä tulee uudistaa alueelle ominaisessa hengessä.	Ohjeellinen tontinrakennuspaikan raja. Kaupunginosan numero ja nimi. Korttelin numero. Ohjeellisen tontin numero Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa rakennuslalu sallitun pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan neliömetreinä. Toinen luku ilmoittaa edellä mainitun kerrosalan lisäksi sallitun talousrakennuksen kerrosalan neliömetrinä. Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa rakennuslalu sallitun pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan neliömetreinä. Toinen luku ilmoittaa, että edellä mainitun kerrosalan lisäksi sallitaan sr-14 merkinmällä osoitetun talousrakennuksen kerrosala. 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 merkinmällä osoitetun talousrakennuksen kerrosala. Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen alasta ulakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokallavuuden tai muun määrityksen.
			HÄT 9 10 KATU 120 200+t60 170+sr14 170+t30+sr14 IV I u 1/3 123
			
			
			
			

	Rakennusala.		Yleis m ä r ä y k s e t: Rinteessä sijaitsevilla tontilla saa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja sijoittaa pääkerroksen lisäksi rinteeseen sijoittuvan kellarin tasolle enintään 50% pääkerroksen pinta-alasta. Katualueella sijaitsevat muurit kuuluvat kiinteistöille.
	Talousrakennuksen rakennusala, jolle saa sijoittaa myös yhden asunnon ja liike- ja toimistotiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja.		Ruutikellarin tilan varren tonttien piharakenteet saavat ulottua 2m katualueelle lukuun ottamatta korttelia 88.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.		Olemassa olevat, ennen vuotta 2017 rakennusluvan saaneet rakennukset saavat ulottua katualueelle.
	Istutettava alueen osa.		Autopaikkamääräys: AO/S-24: 1 apias + 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.
	Katu.		TÄMÄN ASEMAKAAVAN ALUEELLA ON LAADITTAVA SITOVA TONTTIJAKO.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.		TÄHÄN ASEMAKAAVAAN LIITTYVÄT RAKENNUSTAPAOHJEET RO-2499 KH.11.1.2016 §13 OHJAAVAT YKSILÖLLISEMMIN KORJAUS- JA UUDISRAKENTAMISTA ALUEELLA.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.		
	Säilytettävä tukimuuri, jota ei saa purkaa.		
	Suojeltava rakennus. Kultuurihistoriallisesti 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. Kultuurihistoriallisesti 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.		

KARTTALIITE 4



Ote rakennussuunnitelmasta 1937



Ote ensimmäisestä asemakaavasta 1949