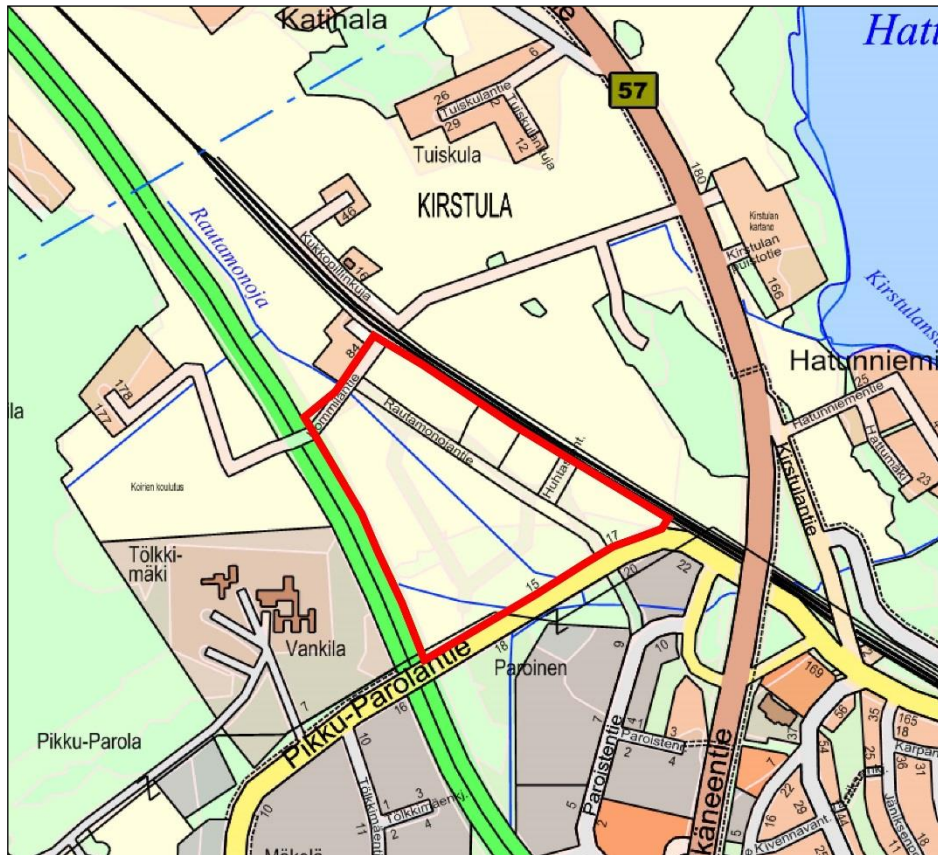




ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

2522 Kirstulan asemakaavamuutos

13. kaupunginosa Kirstula

dnro YHLA 2227/2015

Päivi Saloranta
tilaajaajohtaja
yhdyskunta-, ympäristö- ja rakentamispalvelujen tilaajayksikkö
Hämeenlinnan kaupunki

vireilletulo	13.1.2015
yhdyskuntalautakunta	20.10.2015
yhdyskuntalautakunta	31.5.2016
yhdyskuntalautakunta	25.10.2016
kaupunginhallitus	31.10.2016
valtuusto	14.11.2016

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 12.10.2016 päivättyä asemakaavakarttaa, työnnumero 2522, diaarinumero YHLA 2227/2015

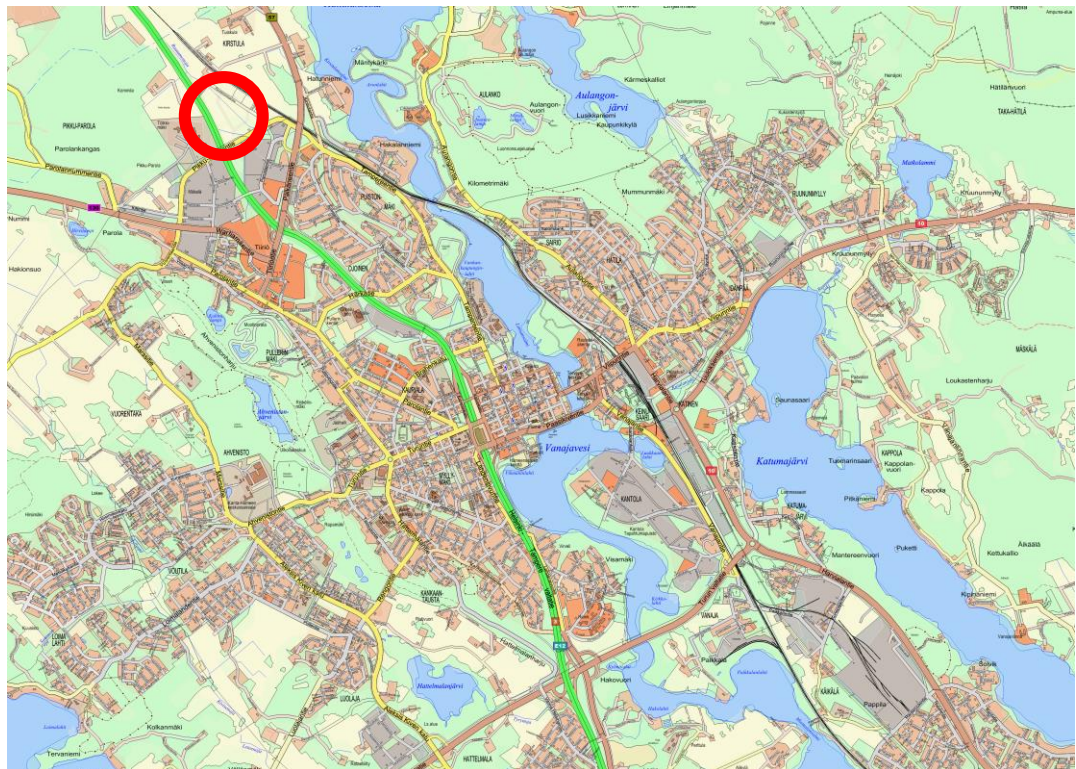
PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Hämeenlinnan kantakaupungin pohjoisosassa. Alue sijoittuu kolmion muotoiselle alueelle, joka rajoittuu koillisessa pääradan rautatiealueeseen, kaakossa Pikku-Parolantien katualueeseen ja lounaassa vt3 moottoritien maantietalueeseen. Luoteessa kaava-alueen ulkopuolella sijaitsee vanhojen asuinrakennusten ryhmä, pääasiassa Kirstulan kartanon vanhoja torppia.

Suunnittelualue on kokonaan kaupungin omistuksessa.

Alueen pinta-ala on noin 28 ha.



Suunnittelualueen sijainti Hämeenlinnan kantakaupungissa. Tarkempi sijainti on esitetty kansikuvassa.

Asemakaavamuutoksen tarkoitus

Kaavamuutoksen tarkoituksena on muodostaa tontteja tilaa vaativalle kaupalle ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle pienteollisuudelle tai muille toimitiloille.

SISÄLLYS

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
Kaava-alueen sijainti	2
Asemakaavamuutoksen tarkoitus.....	2
Selostuksen liitteet:.....	4
Muut kaavaa koskevat asiakirjat, selvitykset ja lähdemateriaali:	4
1. TIIVISTELMÄ	5
1.1 Asemakaavoitushankkeen vaiheet	5
1.2 Asemakaavamuutos	5
2. LÄHTÖKOHDAT.....	6
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
2.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat.....	8
3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	13
3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet.....	13
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	13
3.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	15
4. ASEMAKAAVAN KUVAUS	17
4.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	17
4.2 Aluevaraukset ja laatumääräykset	18
4.3 Nimistö.....	18
4.4 Liikennerratkaisut	18
4.5 Liikennemelun ja tärinän huomiointi.....	19
4.6 Pintavedet ja tulvasuojelu asemakaavassa.....	20
4.7 Vesihuolto	21
4.8 Vaikutusten arviointi.....	22
5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	24
5.1 Toteuttamista ohjaavat suunnitelmat.....	24
5.2 Toteuttamisen ajoitus	24
5.3 Toteuttamista ohjaavat suunnitelmat.....	24

Selostuksen liitteet:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Lausunnot ja vastineet

Asemakaavakartta ja määräykset

Asemakaavan seurantalomake

Muut kaavaa koskevat asiakirjat, selvitykset ja lähdemateriaali:

Vesihuollon yleissuunnitelma, Hämeenlinnan kaupunki 2016

Kirstula-Mäkelä-Tiiriö alueen liikenne, erityiskohteen tarkastelu osana kantakaupungin yleiskaavan liikenneselvitystä. Sito 2016.

Kanta-Hämeen kaupan palveluverkkoselvitys. Hämeen liitto 2016.

Autokaupan keskuksen kaavoitukseen liittyvät:

- Hämeenlinna Kirstula Tölkinmäenvainio muinaisjäännöskartoitus, Mikroliitti Oy 2011
- Sunny car center Oy Kirstulan asemakaavan muutos, Hämeenlinna Luontoselvitys, Pöyry Finland Oy 2011
- Sunny car center alueellinen liikenneselvitys. Pöyry Finland Oy 2011.
- Sunny car center Kirstulan alueen asemakaavamuutokseen liittyvä Rautamonojan hulevesimitoitus. Pöyry Finland Oy 2011.
- Sunny car center Hämeenlinna liikekeskus, Hämeenlinna perustamistapalausunto. Geo-Juva Oy 2011.

1. TIIVISTELMÄ

1.1 Asemakaavoitushankkeen vaiheet

Tämä asemakaavahanke on vaikutuksiltaan merkittävä ja se etenee kaupungin päätöksenteossa alla olevan kaavion mukaisesti.

oas= osallistumis- ja arviointisuunnitelma, YHLA= yhdyskuntalautakunta, KH= kaupunginhallitus, KV= kaupunginvaltuusto.

VIREILLETULO OAS	YHLA luonnos	NÄHTÄVILLÄ 14 päivää	YHLA ehdotus	NÄHTÄVILLÄ 30 päivää	YHLA	KH	KV	HYVÄKSYTTY	VALITUSAIKA 30 päivää	LAINVOI- MAINEN
---------------------	-----------------	-------------------------	-----------------	-------------------------	------	----	----	------------	--------------------------	--------------------

Kaavamuutos tehdään kaupungin omasta aloitteesta.

Hanke on Hämeenlinnan vuoden 2015 kaavoituskatsauksessa kohde numero 22, Kirstulan alueen asemakaavamuutos. Asemakaavamuutos tuli vireille kun kaavoituskasaus hyväksyttiin kaupunginhallituksen kokouksessa 13.1.2015. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 2.6.2015 alkaen.

Asemakaavamuutoksen luonnos käsiteltiin yhdyskuntalautakunnan kokouksessa 20.10.2015. Luonnosvaiheessa pyydettiin lausunnot ja kaavaluonnos oli esillä mielipiteitä varten.

Aikataulun mukaan asemakaavamuutos olisi lainvoimainen vuoden 2016 lopulla. Asemakaavan toteuttaminen voi alkaa katujen ja kunnallistekniikan rakentamisella vuoden 2017 aikana.

1.2 Asemakaavamuutos

Hämeenlinnan kaupunki pyrkii asemakaavoituksella luomaan tontteja paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksiköiden tarpeisiin. Alue tarjoaa merkittävän kaupan suuryksiköiden sijoittumisalueen pitkälle tulevaisuuteen. Osa alueen tonteista on osoitettu toimitilarakentamiselle. Alueelle ei tule sijoittumaan päivittäistavarakaupan suuryksiköitä eikä muutakaan sellaista erikoistavarakauppaa, joka on keskustahakuista ja keskustatoimintojen kanssa kilpailevaa.



Kaavamuutosalue kuvattuna etelästä Pikku-Parolantien moottoritien ylittävältä sillalta.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Hämeenlinnan kantakaupungin pohjoisosassa. Alue sijoittuu kolmion muotoiselle alueelle, joka rajoittuu koillisessa pääradan rautatiealueeseen, kaakossa Pikku-Parolantien katualueeseen ja lounaassa vt3 moottoritien maantiealueeseen. Luoteessa kaava-alueen ulkopuolella sijaitsee vanhojen asuinrakennusten ryhmä, pääasiassa Kirstulan kartanon vanhoja torppia.

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa. Hämeenlinnan Moottorikerho Oy on vuokrannut vt3:n ja Pikku-Parolantien risteyksestä 1,9ha suuruisen alueen harjoittelua varten.

Alueen pinta-ala on noin 28ha.

2.1.2 Alueen historia

Arkeologia

Suunnittelualueella sijaitsevalta Tölkinmäen laakealta kukkulalta löydettiin vuoden 1990 yleiskaavaa varten tehdyssä inventoinnissa kvartsi-iskoksia. Vanhojen 1700- ja 1800-luvun karttatietojen perusteella alueella ei ollut asutusta. Muinaiset vesistöt eivät ole ulottuneet suunnittelualueelle.

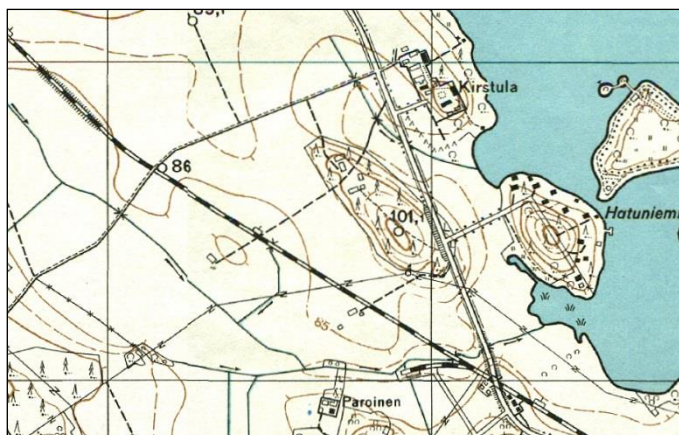
Mikroliitti Oy teki autokaupan alueen kaavoittamisen yhteydessä vuonna 2011 muinaisjäännöskartoituksen. Tölkinmäen alueella kaivettiin yhteensä 107 koekuoppaa ja yksi koeoja. Missään ei havaittu mitään esihistoriaan viittaavaa eikä rakenteita miltei ajalta. Kartoituksen tuloksena todettiin, että alueella ei ole muinaisjäännöistä.

Kaava-alueella oli aivan moottoritien sivussa sijainnut Vihaisten lähde, joka on tien rakentamisen yhteydessä poistunut.

Historiallinen aika

Kirstulan, Katinalan ja Vähä-Luolajan kyläkuvauksessa (Kyläkuvauksia II, 1980-luvun lopulla) Lauri Tuomenvirta esittää, että Kirstulan kartanosta länteen johtavan tien varrella suunnittelualueen pohjoisosassa olisi sijainnut Kirstulan kartanon entisiä torppia. Kartanosta on johtanut torpille ja siitä edelleen Kommilan tilalle Kommilan yksityistie. Myöhemmin päärata on katkaissut tieyhteyden.

Hämeenlinnan topografisessa kartassa vuodelta 1946 näkyy suunnittelualueella Tölkinmäen länsipuolella todennäköisesti lato tai riihi sekä tiet radan poikki kartanolle.



Osa Hämeenlinnan topografisesta kartasta 1946.

Hämeenlinnan kaupunki osti vuonna 1984 Kirstulan kartanolta maita yhteensä n.145 ha. Kauppaan kuuluivat mm. Jaakkola, Porila ja Pölvä-nimiset tilat asemakaavamuutosalueelta sekä Kommila alueen itäpuolella.

Vuonna 2011 peltoalueelle hyväksyttiin suuri autokaupan keskuksen mahdollistava asemakaava. Sanottiin, että keskus olisi ollut toteutuessaan Euroopan suurin. Keskus ei toteutunut ja nyt on syntynyt tarve rakentaa alueelle erillisiä tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksiköitä.

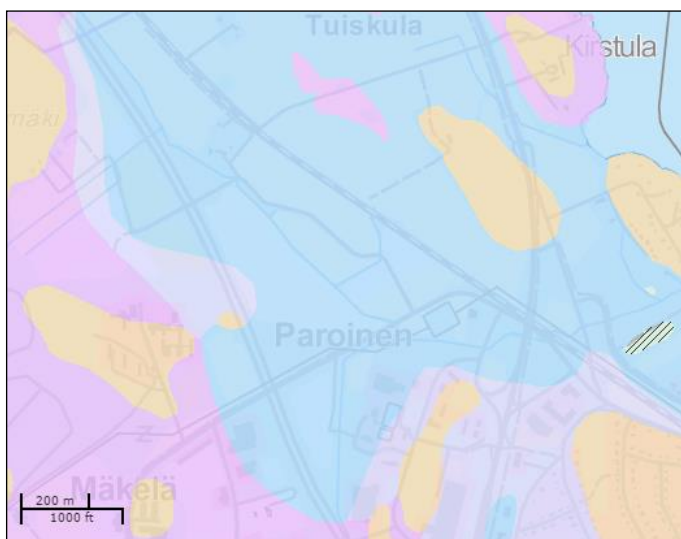
2.1.3 Luonnonympäristö

Topografia

Alue on sen laajuus huomioiden melko tasaista. Matalimmillaan alue on n. +83,2 kaava-alueen eteläsivussa ja korkeimmillaan +87,2 Tölkinmäen laakealla vainiolla.

Maaperä

Peltoalue muodostuu pääosin savesta. Lännessä moottoritien sivussa on siltialueen reuna pieneltä osin kaava-alueen puolella. Geo-Juva Oy:n vuonna 2011 laatiman perustamistapalausunnon mukaan 0,3 - 0,4 metrin paksuisen humuskerroksen alla on silttiä ja savista silttiä sisältävä löysä koheesiomaakerrostuma. Kerrostuman paksuus vaihtelee kumpareen 2,5 metristä aina 12 metriin asti. Tämän alla kalliopintaa peittää kivinen moreeni-muodostuma.



Maaperäkarttaote, savi on vaaleansinisellä värillä, siltti vaalea violetti. Lähde: Geologian Tutkimuskeskuksen Hakku-tietopalvelu 12.8.2015

Pinta- ja pohjavesi

Alue ei sijaitse pohjavesialueiden lähellä. Lähin pohjavesialue on moottoritien länsipuolella sijaitseva Hattelmalanharjun 1. luokan pohjavesialue n.2,2 km etäisyydellä.

Alueella ei ole luonnontilaisena säilyneitä puroja, lampia tai lähteitä.

Avo-ojat ovat rakentamattomalla alueella tulevaa suunnittelua ohjaavia. Keskellä aluetta on valtaoja, Rautamonoja, joka laskee Pikku-Parolantien alitse kohti etelää. Rautamonojaan johtuu vesiä myös pääradan koillispuolelta radan alittavaa ojaa pitkin. Moottoritien reunasta virtaa avo-oja eteläkärjen poikki Pikku-Parolantien alittavaan rumpuun.

Hämeen ELY-keskus on julkaissut tulvasuojelun takia alimmat suositellut rakentamiskorkeudet. Hämeenlinnan kantakaupungin alueella alin suositeltu

korkeus on +81.30 (N2000). Korkeus perustuu vähintään 10 vuoden yhtäjaksoisiin vedenkorkeushavaintoihin.

Aiempaa autokaupan hanketta varten alueelle asennettiin kaksi pohjaveden tarkkailuputkea. Eteläosassa olevasta mitattiin pohjaveden korkeuden olevan 0,4m maantason alapuolella. Alueen keskiosassa sijaitsevassa putkessa pohjavesi oli lähes maantasossa.

Hämeenlinnan rakennusjärjestyksen mukaan suunnittelualue kuuluu arseeniriskin kannalta merkittäviin alueisiin.

Kasvillisuus ja eläimistö

Kaava-alueen luontoselvityksen on laatinut autokaupan aluetta varten Pöyry Oy. Selvitys valmistui 1.6.2011. Selvitys sisältää kasvillisuus-, liito-orava- ja linnustoselvitykset. Selvityksessä todetaan, että alue on ollut voimakkaasti ihmistoiminnan piirissä eikä varsinaisesti luonnontilaista aluetta esiinny. Alueelta puuttuu varsinainen metsäelinympäristö. Liito-oravista ei löytynyt merkkejä, eikä alueella olekaan lajille sopivaa puustoa. Linnuston osalta ei aluetta pidetty poikkeuksellisen arvokkaana lähiympäristöön nähden. Moottoritie, motocross-rata sekä rautatie muodostavat häiriötekijöitä, joiden vaikutuksesta aluetta ei voida pitää erityisen hyvänä tai arvokkaana.

2.1.4 Rakennettu ympäristö

Alueella ei ole rakennuksia tai rakenteita lukuun ottamatta alueen pohjoisosaan lähelle Kommilantien siltaa jäänyttä autokaupan keskuksen mainospylonia.

2.1.5 Maanomistus

Alue on Hämeenlinnan kaupungin omistuksessa. Hämeenlinnan Moottorikerho ry:llä oli vuokrattuna läheltä vt 3:n ja Pikku-Parolantien risteystä 1,9ha suuruinen alue harjoittelua varten. Vuokrasopimus päättyi vuonna 2011.

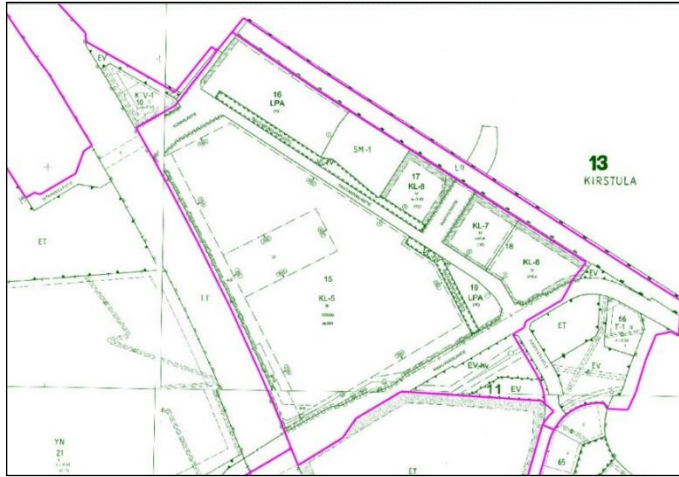


Alueen maanomistuskartta. Kaupungin maanomistus on esitetty vihreällä.

2.2 Kaava-alueetta koskevat suunnitelmat

2.2.1 Asemakaava

Suunnittelualue on asemakaavoitettu. Sunny Car Centerin kokonaisuutta varten asemakaavoitetun alueen asemakaava vahvistui 10.8.2011. Asemakaava-alueella on rakennusoikeutta yhteensä 134 694k-m².



Ajantasa-asemakaava

2.2.2 Yleiskaava

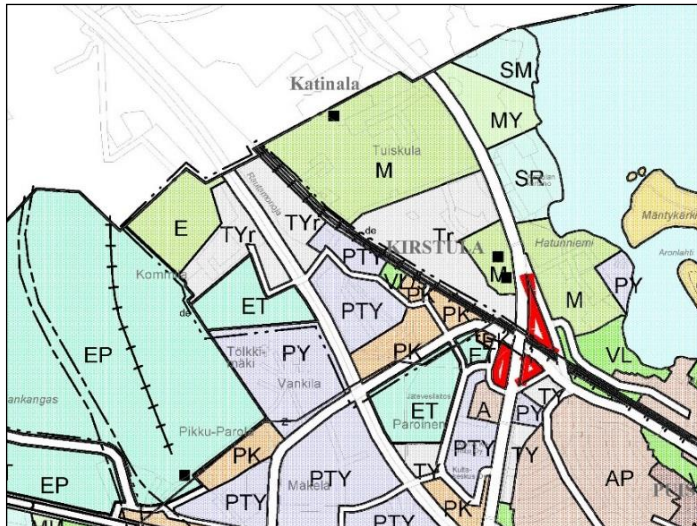
Lääninhallitus on 9.2.1995 vahvistanut kaupunginvaltuuston 7.9.1994 hyväksymän Kirstulan, Viisarin ja Vuorentaan alueiden osayleiskaavan. Suunnittelualan kohdalla osayleiskaavan osa on ollut ns. delegoiva, jolloin tuon alueen asemakaavojen vahvistaminen jäi kaupungille silloisen Sisäasiainministeriön sijasta.

Kaavassa suunnittelualue on osoitettu luoteisessa palvelujen ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden alueeksi (PTY), koillis-, itä- ja kaakkoisreunassa yksityisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PK) sekä pieneltä osin radan varressa lähivirkistysalueeksi (VL).



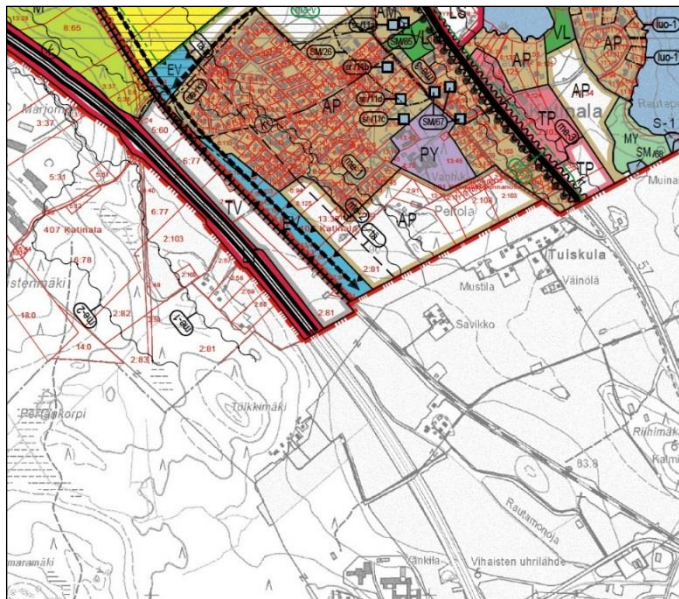
Delegoiva osa yleiskaavasta, de-merkintä.

Uuden kantakaupungin aluetta koskevan osayleiskaavan laadinta on aloitettu. Osayleiskaava tulee tähtäämään vuoteen 2035. Osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 9.3.2015 alkaen.



Ote Hämeenlinnan keskustan osayleiskaavasta 1992.

Hattulan keskeisten alueiden osayleiskaava vahvistui vuonna 2015. Yleiskaavassa on esitetty tieliikenteen yhteystarpeena radanvarsitie Hämeenlinnan suuntaan pääradan itäpuolella. Radanvarsitie on toteutettu Parolasta Katinalaan osuudeltaan.



Ote Hattulan keskeisten alueiden osayleiskaavasta 2015. Mustalla nuolikärkisellä katkoviivalla on esitetty tieliikenteen yhteystarve radanvarressa.

2.2.3 Maakuntakaava

Valtioneuvoston 28.6.2006 vahvisti voimassa olevan Kanta-Hämeen maakuntakaavan. Kanta-Hämeen 1. vaihemaakuntakaava vahvistettiin 2.4.2014. Voimassa oleva maakuntakaava on voimassa siltä osin kuin sitä ei kumottu vaihemaakuntakaavassa.

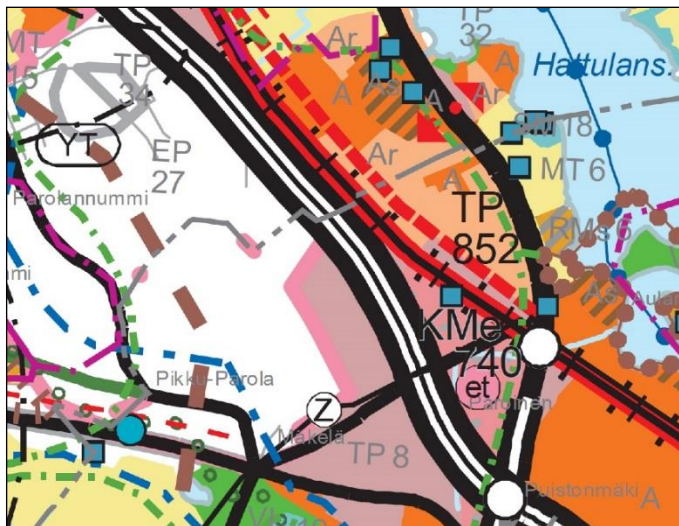
Maakuntavaltuusto hyväksyi 2. vaihemaakuntakaavan 1.6.2015. Suunnittelualueelle ei ole esitetty muutoksia vahvistettuun 1. vaihemaakuntakaavaan nähden.

Aluetta koskee suunnittelumääräys: KMe Erikoistavarakaupan suuryksikkö tai paljon tilaa vaativan kaupan alue. Alueen maankäytön ja rakentamisen

mitoitus, sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että alueet muodostavat kestävän ja toiminnallisesti yhtenäisen kokonaisuuden osana seudun palvelu- ja yhdyskuntarakennetta. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen liikennejärjestelyihin, saavutettavuuteen sekä maisemallisiin näkökohtiin. Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön yksikkökoko ei saa ylittää Hämeenlinnan Kirstulassa 170 000 k-m². Tämän alueen päämaankäyttö tulee osoittaa autokaupan tai muiden vastaavien suuryksiköiden tarpeisiin. Lisäksi suunnittelumääräyksessä korostetaan sitä, että vähittäiskaupan suuryksiköihin on osoitettava toimivat joukkoliikennedyteet, jotka kytkeytyvät kevyen liikenteen väylien avulla suuryksikköön. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota joukkoliikenteen laatuikäytävien toteuttamismahdollisuuksien turvaamiseen sekä niiden palvelutason jatkokehittämiseen.

Maakuntakaavassa esitetään uusi sijainniltaan ohjeellinen tielinja pääradan varrella, sen koillispuolella.

16.4.2017 lähtien paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälät ovat vähittäiskaupan suuryksiköitä, mikäli myymälän koko ylittää 2 000 k-m².



Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä. Uusi sijainniltaan ohjeellinen tielinja on punaisella katkoviivalla.

2.2.4 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 ei ole voimassaolevia rakennus- tai toimenpidekieltoja.

Pohjakartta

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

Selvitykset

Asemakaavamutosta varten tarkistetaan liikennesuunnitelma kantakaupungin yleiskaavan 2035 liikenneselvityksen lisätyönä. Vesihuollon

yleissuunnitelma päivitetään vastaamaan uutta maankäyttöä. Nykyinen asemakaava on saanut lainvoiman 11.8.2011 ja sen selvitykset ovat vielä ajantasaisia.

Arkeologinen muinaisjäännöskartoitus on esitelty aiemmin kappaleessa 2.1.2 Alueen historia. Alueelta ei löytynyt mitään esihistoriaan viittaavaa eikä rakenteita miltään ajalta.

Autokaupan keskusta varten laadittu alueellinen liikenneselvitys (Pöyry 2011) oletti, että nykyisten alueella toimivien yritysten ja suuren autokaupan keskuksen lisäksi Kultakeskus-Kariston tontin lisärakennusoikeus 16 200 k-m² olisi toteutettu. Selvityksen mukaan autokaupan keskuksen rakennuksen koko olisi lähes 94 000 k-m². Selvityksen mukaan lisärakentaminen aiheuttama matkatuotos 6000 autoa /vrk ei oleellisesti vaikuta tarkastelualueen katuverkon liikenteelliseen toimivuuteen. Liittymien toimivuustarkastelujen yhteydessä todettiin useimmissa alueen liittymissä olevan liikenteen kasvuvaraa. Ainoastaan moottoritien eteläisen ramppliittymän toimivuus tulee varmistaa liikennevaloilla liikennemäärien kasvaessa.

Kirstula-Mäkelä-Tiiriö alueen liikenne -tarkastelu on tehty osana kantakaupungin yleiskaavan liikenneselvitystä. Selvityksessä arvioitiin Kirstulan alueen matkatuotokseksi n. 6600 autoa /vrk. Matkatuotos ei eroa merkittävästi autokaupan keskuksen arvioidusta tuotoksesta, joten autokaupan keskuksen selvitystä voidaan soveltaa myös tässä kaavamuutoksessa.

Luontoselvitys on esitetty aiemmin kappaleessa 2.1.3 Luonnonympäristö. Selvityksessä todetaan, että alue on ollut voimakkaasti ihmistoiminnan piirissä, eikä varsinaista luonnontilaista aluetta kaava-alueella ole.

Pohjatutkimukset ja perustamistapalausunto on tehty alueen autokaupan hanketta varten, ja uusi kaupan/toimitilojen alue on rakentamisen kannalta hyvin samanlainen. Alueella on tehty runsaasti kairauksia ja otettu maanäytesarjoja rakeisuusanalyysijä varten. Painokairauksia on tehty n. 130 kpl, porakonekairauksia 17 kpl kalliopinnan varmistamiseksi. Alueen eri osista on otettu yhteensä kuudesta kohdasta maanäytesarjat. Alueelle asennettiin myös kaksi pohjaveden korkeuden tarkkailuputkea. Lausunnon mukaan autokaupan keskuksen rakennusten kantavat rakenteet tulee perustaa paaluja käyttäen. Kevyet piharakenteet voidaan perustaa maanvaraisesti murskekerroksen varaan. Luonnollinen maa-aines on voimakkaasti routivaa, mutta ei alustavan arvion mukaan kuitenkaan niin paljon kokoonpuristuvaa, että tarvittaisiin maaperän lujittamista.

Vesihuollon yleissuunnitelma on laadittu kaupungin infran suunnittelun toimesta.

Alueen hulevesimitoitus, on Pöyry Finland Oy:n laatima vuonna 2011 autokaupan keskuksen asemakaavaa varten. Selvitys esitetään tarkemmin selostuksen kohdassa 4.6 Pintavedet ja tulvasuojelu asemakaavassa. Kappaleessa kuvataan mitoitus ja sen huomioimista asemakaavassa.

Hämeenlinnan seudun lisäraiteet – tilantarvetarkastelu on Pöyry Oyj:n vuonna 2010 laatima ja ratahallintokeskuksen tilaama selvitys lisäraiteiden sijoittamismahdollisuuksista Kanta-Hämeessä. Kaava-alueen kohdalla Tölkinmäenvainion muinaismuistoalue on estävänä rajoitteena. Koska rajoite on poistunut vuoden 2011 muinaisjäännöskartoituksen myötä, on varauduttava siihen, että 24 metrin levyinen kahden lisäraiteen ja huoltotien alue tulee kokonaan kaava-alueen puolelle.

Kanta-Hämeen kaupan palveluverkkoselvitys on valmistunut 12.4.2016. Selvitys on laadittu Kanta-Hämeen maakuntakaavan kokonaisuudistusta varten Hämeen liiton toimeksiannosta. Selvityksen on tarkoitus toimia suosituksena maakuntakaavaa varten ja alueen kuntien yksityiskohtaisemman kaavoituksen selvitysmateriaalina. Selvityksessä tarkastellaan kaupan palveluverkon nykytilaa ja arvioidaan vähittäiskaupan kehitystarpeita ja mitoituskäytöksiä tulevaisuudessa sekä arvioidaan suosituksen mukaisen kaupan palveluverkon vaikutuksia.

Selvityksen mukaan Kirstulan alueen nykyinen liiketila on 24 000 m², enimmäismitoitus vuoteen 2040 on 140 000 m², josta uutta liiketilaa voi olla 116 000 m². Muualla Hämeenlinnassa tilaa vaativaa kauppaa on suunniteltu sijoitettavan Harvialantien varrelle ja Ruununmyllyyn, joiden liiketilan enimmäismitoitus selvityksen perusteella on yhteensä 150 000 m².

Hämeenlinnassa selvityksen enimmäismitoitus on suurempi kuin todellinen liiketilan tarve, eli mitoitus mahdollistaa tilaa vaativan kaupan toteuttamisen eri paikkoihin, mutta kaikki niistä eivät toteudu sellaisenaan. Osa toteutuu osittain tai saattaa jäädä toteutumatta tai toteutuu toisen käyttötarkoituksen alueena.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavamuutoksella pyritään järjestämään rakentamattomalle peltoalueelle autokaupan keskuksen peruunnuttua liike-elämän tarpeiden mukaisesti tontteja vähittäiskaupan suuryksiköille ja toimitiloille tai ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle teollisuudelle.

Tavoitteena on luoda edellytykset edustavalle tilaa vaativan kaupan ja toimitilojen/pienteollisuuden alueelle. Rautamonojan huomioon ottaminen ja kunnallistekniikan kustannustehokkaan rakentamisen mahdollistaminen. Tavoitteena on ottaa huomioon alueen sijainti keskeisellä näkyvällä paikalla ja muodostaa yhtenäinen ja edustava julkisivu vt 3:n ja pääradan suuntaan.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.2.1 Osalliset

Kaavoitustyöhön osallisia ovat seuraavat tahot:

Valtion ja kunnan viranomaisista /hallintokunnista Uudenmaan ELY-keskus, Hämeen ELY-keskus, Museovirasto, Kanta-Hämeen pelastuslaitos, kaupungin rakentamispalvelut, paikkatieto ja kiinteistö, rakennusvalvonta ja ympäristö. Verkostojen haltijoista osallisia ovat ainakin HS-Vesi Oy, Elenia Verkko ja Elenia Lämpö Oy sekä AinaCom Oy. Maanomistajat ja -haltijat, asukkaat, naapurit, elinkeinonharjoittajat sekä muut asemakaavan vaikutuspiiriin kuuluvat tahot

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavamuutoshanke tuli vireille kun kaupunginhallitus hyväksyi vuoden 2015 kaavoituskatsauksen kokouksessaan 5.1.2015 § 5.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin 2.6.2015.

Hämeen liitto antoi lausunnon osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Lausunnossa tuodaan esille tulkintoja ja huomioita vahvistetusta maakuntakaavasta. Ajateltu uusi autokaupan keskus oli otettu huomioon kanta-Hämeen 1. vaihemaakuntakaavassa. Kun päämaankäyttö on muuttumassa toiseksi, tulisi esitetyssä lausunnossa esiin otetut seikat ottaa

huomioon alueen suunnittelussa. Lausunnon mukaan alueen päämaankäyttö tulee osoittaa autokaupan tai muiden vastaavien suuryksiköiden tarpeisiin. Muilla vastaavilla yksiköillä tarkoitetaan muita tilaa vaativan kaupan suuryksiköitä, joiden yhdyskuntarakenteellisten, kaupallisten ja liikenteellisten vaikutusten arvioidaan olevan samanlaisia tai vähäisempiä autokauppaan verrattuna. Nykyinen maakuntakaavan määräys ja maankäyttö- ja rakennuslain määräykset (MRL 71b§, MRL 71c§) eivät mahdollista Kirstulaan päivittäistavarakaupan suuryksikön sijoittamista tai sellaista erikoistavarakauppaa, jonka toiminta on keskustahakuista ja keskustatoiminnoille kilpailevaa. Mikäli sellaista toimintaa alueelle asemakaavoitetaan, tulisi ratkaisun vaikutukset tutkia maakuntakaavatasoisesti sen varmistamiseksi, että asemakaava täyttää MRL 71b §:n vaatimukset.

Hämeen liitto pitää lausunnossaan Kirstulan aluetta hyvänä yritystoiminnan ja työpaikkatoimintojen alueena. Nykyisen asemakaavan vaikutukset on arvioitu autokauppaa varten, uudessa tilanteessa vaikutukset on tarkoituksenmukaista arvioida uuden asemakaavan sisältötavoitteiden mukaisesti. Liitto esitti myös teknisluonteisia korjauksia osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Lausunto on huomioitu ja OAS on päivitetty 26.8.2015.

Kaavaluonnos

Asemakaavamutoksen luonnos oli käsiteltävänä yhdyskuntalautakunnan kokouksessa 20.10.2015. Luonnos oli nähtävillä mielipiteitä varten 22.10. – 5.11.2015. Lautakunnan hyväksymästä luonnoksesta pyydettiin lausunnot valtion ja kunnan viranomaisilta.

Mielipiteitä ei määräaikaan mennessä esitetty.

Lausuntoja annettiin 6 kpl:

Hämeen liitto toteaa, että kaavaluonnos on kortteleiden päämaankäyttötarkoitukseltaan selkeä ja maakuntakaavan mukainen ja edistää maakuntakaavan toteutumista. Liitto huomauttaa selostuksessa olevista teknisistä puutteista. Hämeen liitto puoltaa asemakaavaehdotuksen laatimista

ELY-keskus edellyttää, että autokaupan keskusta varten tehty liikenneselvitys tulee päivittää. Matkatuotokset tulee päivittää alueelle tulevan uuden maankäytön mukaan. Lisäksi tulee varmistaa liikennejärjestelyiden toimivuus ja turvallisuus, sekä selvittää kaavaratkaisun liikenteelliset vaikutukset. Alueen hulevesiä ei saa johtaa maantien sivuojaan. Moottoritien suoja-alueella tulisi koskea myös kaivuusrajoitus. ELY-keskus vastustaa ehdottomasti valomainosten asettamista aitaan tai meluesteeseen. Mainospyloneissa saa mainostaa vain tontilla tapahtuvaa toimintaa, eikä niissä saa olla vilkkuvia valoja tai muita poikkeuksellista huomiota herättäviä valoeffektejä. Kaavaluonnoksen hulevesimääräykset ja hulevesille merkityt aluevaraukset ovat riittäviä. Vuonna 2011 tehty luontoselvitys on riittävä tässä kaavamutoksessa.

Liikennevirasto antoi lausunnon rautatien näkökulmasta. Virasto toteaa, että raideliikenteen melu sekä runkomelu ja -tärinä on huomioitu luonnoksessa soveltuvin kaavamääräyksin ja -merkinnöin. Myös lisäraidevaraus on huomioitu. Liikennevirastolla ei ollut huomautettavaa kaavahankkeesta.

Museovirasto ilmoitti, että sillä ei ole asemakaavahankkeeseen huomautettavaa.

Kanta-Hämeen pelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa.

Elenia Lämpö Oy ilmoittaa, että sillä ei ole huomautettavaa kaavamuuтокseen.

Kaavaehdotus

Ehdotukseksi muokattu asemakaavamuutos oli yhdyskuntalautakunnan hyväksymisen jälkeen nähtävillä 9.6-8.7.2016. Nähtävilläoloaikana ei saatu muistutuksia. Hämeen liitto ja ELY-keskus antoivat ehdotuksesta lausunnot. Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet niihin ovat selostuksen liitteenä.

Hyväksyminen

Lopullisessa muodossaan asemakaavamuutos käsitellään yhdyskuntalautakunnassa, jonka jälkeen lautakunnan hyväksymä asemakaavamuutos etenee **kaupunginhallituksen** hyväksyntään. Kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen asemakaavamuutoksen tultua hyväksytyksi **kaupunginvaltuustossa** on osallisilla valitusmahdollisuus tehdystä päätöksestä.

Asemakaavahanke esitellään sen eri vaiheissa kaupungin internet-sivulla osoitteessa: <http://www.hameenlinna.fi/Kirstula>

3.2.3 Viranomaisyhteistyö

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö tapahtui suunnittelutyön eri vaiheissa.

Hankkeesta järjestettiin viranomaisneuvottelu 16.9.2015. Viranomaisneuvottelussa keskusteltiin mm. autokaupan keskusta varten tehdyn liikenneselvityksen soveltuvuudesta uudessa tilanteessa.

3.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan luonnos perustuu kaupungin omaan selvitys- ja asiantuntijatyöhön. Alueelle laadittiin asemakaavoituksen luonnosteluvaiheessa erilaisia vaihtoehtoja. Vaihtoehdoissa on tutkittu olemassa olevan Rautamonojan siirtoa verrattuna sijaintiin nykyisessä kohdassaan. Toinen merkittävä ero vaihtoehtojen välillä oli suhtautuminen Huhtastentien yhteyteen pääradan alitse itäpuolelle. Voimassa olevassa autokaupan keskuksen asemakaavassa Rautamonojantie on selkeästi liikennevirtaa ohjaava kokoojakatu, radan alitse itäpuolelle suuntautuvalla Huhtastenttiellä ei ole ajateltu olevan yhtä suurta merkitystä. Autokaupan keskusta edeltäneessä vuoden 1992 asemakaavassa sen sijaan liikenteen pääsuunnan oli ajateltu olevan rautatien alitse itään ja kaupan alueen olevan sivussa erillinen kokonaisuus. Olemassa olevan 1991-1992 rakennetun rautatiesillan ja itään suuntautuvan yhteyden hyödyntäminen on yhdenmukainen maakuntakaavan ja Hattulan osayleiskaavan kanssa. Kaavaratkaisuun päädyttiin D vaihtoehdon pohjalta, jossa Rautamonojantien linjaus mukailee ojan nykyistä sijaintia, koska ojan paikallaan säilyttävä vaihtoehto on siirtoa merkittävästi edullisempi. Aluevaraus on lisäksi niin leveä, että on ehkä mahdollista välttää kalliilta ojan stabilointityötä. Huhtastentien toteuttaminen radan alitse on pidemmän ajan tavoite, liikennettä ei haluttu siitä syystä voimakkaammin suunnata tuohon suuntaan, mutta joustava ja sujuva yhteys radan alittavaan suuntaan haluttiin mahdollistaa.



tilin pinta-ala
rakennuskoetus yhteensä (p=0.4)
kadun- ja ojennakennus 1 930 000€ alv0

226 300 m²

90 520 k.m²

vaihtoehto A



tilin pinta-ala
rakennuskoetus yhteensä (p=0.4)
kadun- ja ojennakennus 2 410 000€ alv0

202 570 m²

81 028 k.m²

vaihtoehto B



tilin pinta-ala
rakennuskoetus yhteensä (p=0.4)
kadun- ja ojennakennus 4 130 000€ alv0

227 090 m²

90 524 k.m²

vaihtoehto C



tilin pinta-ala
rakennuskoetus yhteensä (p=0.4)
kadun- ja ojennakennus 1 930 000€ alv0

226 850 m²

90 740 k.m²

vaihtoehto D



Vuoden 1992 asemakaava. Suunnittelualueen sivussa koilliseen suuntautuva Huhtastentie oli pääliikenneväylä.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaava-alue on kooltaan n.28ha.

Rakennusoikeus tulee asemakaavamuutoksen jälkeen olemaan 88 408k-m², asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

KORTTELIALUEET

	pinta-ala m ²	kerrosala k-m ²	tehokkuus
KM-2 ja KM-3	175 881	70 352	0,40
KTY-4	44 075	17 630	0,40
EV-1 ja EV-hv	14 900	-	-
katualue	46 044	-	-

KAAVA-ALUE YHTEENSÄ

pinta-ala	kerrosala	aluetehokkuus
280 900	87 982	0,31

Lisäksi asemakaavassa osoitetaan ohjeelliset rakennusalat viidelle muuntamolle.

4.2 Aluevaraukset ja laatumääräykset

Alue on pääosin varattu liikerakennusten korttelialueiksi, joille saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksiköitä (KM-2 ja KM-3). Noin puolet rautatien puoleisista kortteleista on varattu toimitilarakennusten korttelialueeksi, jolle voi sijoittaa toimistorakennuksia, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä (KTY-4). Pikku-Parolantien varteen sijoittuville korttelialueille saa paljon tilaa vaativan kaupan lisäksi rakentaa joko polttoaineen automaattisen jakeluaseman tai palveluaseman. Pääradan sivuun on varattu suojaviheraluetta, joka on tarpeen varauksena mahdollisia lisäraiteita varten. Nykyiselle Rautamonojalle sekä moottoritien ja rautatiealueen sivuojille on varattu alueet. Hulevesien hidastamiseen on varattu alue, johon ojien ja tonteilta ojien kautta tulevat vedet johdetaan.

Alue todennäköisesti rakentuu pidemmän ajan kuluessa ja usean eri suunnittelijoiden ja tilaajien ajatusten mukaisesti, minkä vuoksi halutaan varmistaa yritysten ja kaupungin kannalta hallittu, edustava julkisivujen kokonaisuus moottoritien suuntaan. Yhtenäisyys on varmistettu antamalla määräyksiä julkisivumateriaalien ja aitojen ulkonäöstä.

Moottoritiele ja pääradalle suuntautuvien julkisivujen materiaaliksi on määrätty punatiili ja/tai tiilenväriäinen julkisivusäleikkö tai -verkko. Moottoritien puoleisille rakennuksista vapaille rakennusalan rajoille tulee rakentaa aita, joka on materiaailtaan samaa kuin rakennusten julkisivut, tai vaihtoehtoisesti ruostekäsiteltyä, osittain perforoitua metallilevyä.

Sunny Car Centerin paljon julkisuutta saanut mainospyloni on aikanaan saanut rakennusluvan ja on rakennettu laadukkaasti. Asemakaavamuutoksessa halutaan antaa mahdollisuus sen säilymiselle ja hyödyntämiselle kaupan alueella. Asemakaavakartta ja määräysluettelo ovat selostuksen liitteenä.

4.3 Nimistö

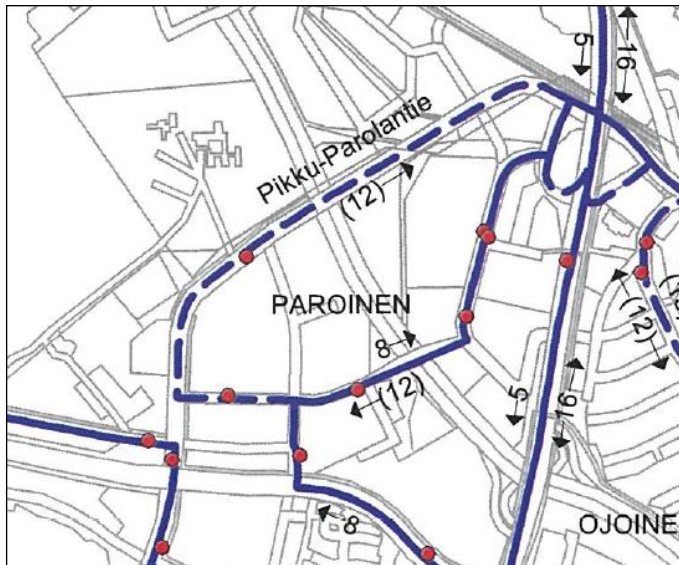
Alueen pääväylien nimet Kommilantie ja Rautamonojankatu ovat edellisistä asemakaavoista peräisin. Uusi sivukatu on nimetty Sanikaduksi muistoksi alueen suunnittelun lähihistoriasta.

4.4 Liikennetarkaisut

Katualueiden mitoitus perustuu alueelle ajateltujen kauppojen vaatimien suurikokoisten huoltoautojen vaatimiin mittoihin. Henkilöautopysäköinti sijoittuu tonteille. Ratkaisuun on merkittävästi vaikuttanut lisäksi katuverkoston luominen taloudellisesti sekä olemassa olevien hulevesiojien luonteva sijoittaminen uudelleen muotoutuvalla alueella. Katuverkossa on lisäksi otettu huomioon olemassa oleva yhteys rautatien ali koilliseen sekä pohjoisosassa oleva Kommilantien silta vt 3:n ylitse. Ratkaisussa on ajateltu, että osa liikenteestä suuntautuu myöhemmin rautatien alitse koilliseen ja vastaavasti koillisesta saattaa tulla ajoneuvoja kaupan alueelle.

Paikallisliikenteen bussilinja 12 liikennöi Pikku-Parolantietä arkiaamuisin. Linja 8 liikennöi myös iltpäivisin. Linjojen aikataulu on suunniteltu olemassa olevan Lindströmin pesulan työvuoroihin sovittaen. Todennäköisesti kaupan alueelle rakennettavalla noin 500 m pitkällä Rautamonojankadulla, joka ei ole osa muualle jatkuvaa reitistöä, ei tule olemaan bussiliikennettä. Pikku-Parolantie ja ehkä myöhemmin radan itäpuolelle suuntautuva uusi katu voisivat olla kehitettävän joukkoliikenteen käyttämiä katuja. Joukkoliikennettä on syytä kehittää kaupan alueen rakentumisen myötä. Joukkoliikennereitit tullaan tarkistamaan Hämeenlinnassa laajemmin seuraavan kerran vuonna 2017.

Pyöräily ja muu mahdollinen kevyt liikenne otetaan huomioon asemakaavassa mitoitettaessa kaava-alueen katuja. Katualueilla varaudutaan yhteen toisella puolella olevaan kevyen liikenteen väylään. Asemakaava mahdollistaa kevyen liikenteen väylät kaikille asemakaava-alueen kaduille.



Ote kaupunkiliikenteen reittikartasta 2015.

4.5 Liikennemelun ja tärinän huomiointi

Valtioneuvoston päätös liikennemelun ohjearvoista on vuodelta 1992 (993/1992). *Ulko-ohjearvot* yöllä sekä päivällä koskevat asumiseen tarkoitettuja alueita, hoitolaitoksia palvelevia alueita, virkistys- ja luonnonsuojelualueita sekä leirintäalueita. Päiväohjearvot koskevat oppilaitosten alueita.

Sisätiloja koskevat ohjearvot koskevat sekä päivisin että yöaikaan asuin-, potilas- ja majoitushuoneita. Päiväajan ohjearvot koskevat opetus- ja kokoontumistiloja sekä liike- ja toimistotiloja.

Valtioneuvoston päätöksen mukaan liike- ja toimistotiloissa ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuvan melutason tulee alittaa melun A-painotetun ekvivalenttimelutason (L_{Aeq}) 45dB.

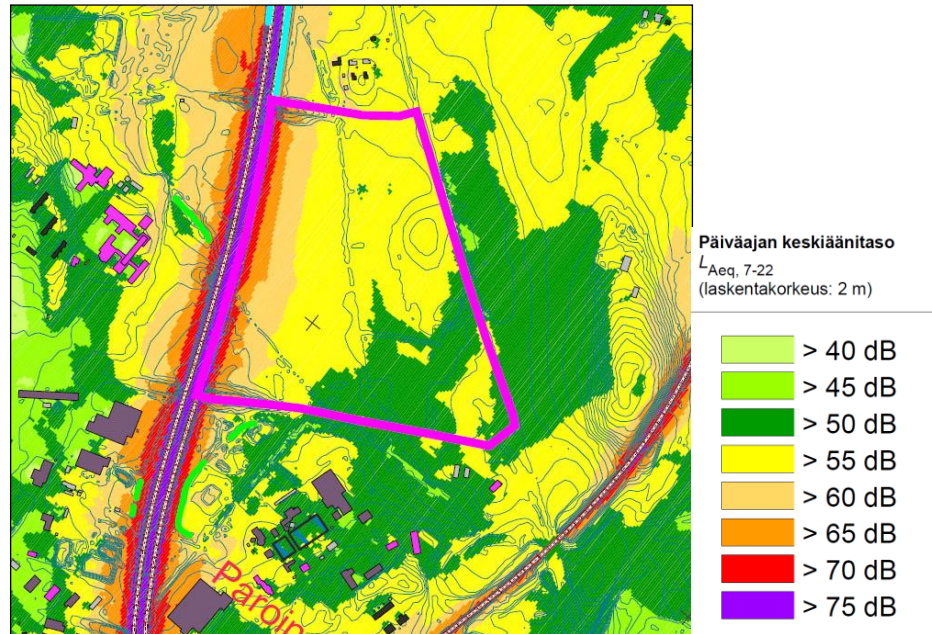
Liikennevirasto on vuonna 2012 selvittänyt vt3:n ja pääradan aiheuttamaa liikennemelua. Moottoritien laskennalliset keskiäänitasot ovat päiväajalta, rautatien melu on selvitetty yöajalta. Yöllä raskaan tavaraliikenteen pyöristä aiheutuva melu on suurempaa kuin päiväaikaan henkilöjunien melu.

Liikennemelu on Liikenneviraston selvityksen mukaan alueella alle 70dB, pääosin alle 60dB. Tällöin liike- ja toimistorakennuksissa julkisivujen ääneneristysvaatimus on suuruudeltaan 30dB, mikä saavutetaan normaaleilla rakenneratkaisilla. Malli sisältää varmuusvaran 2-3 dB.

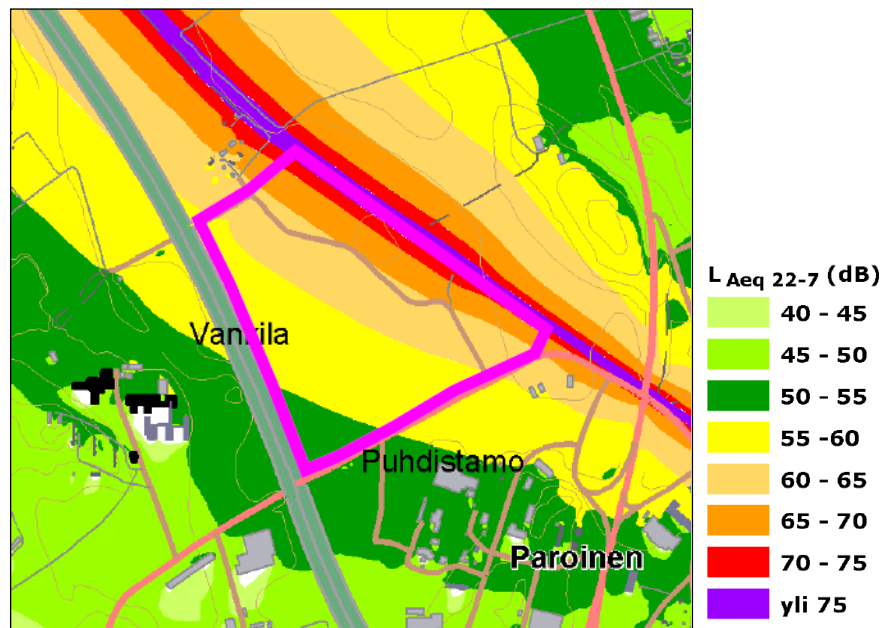
Asemakaavaan sisällytetään yleispiirteinen määräys radan puoleisille kortteleille ”Raideliikenteestä aiheutuva tärinä on huomioitava rakennusten suunnittelussa.”

VTT:n julkaisussa Ohjeita liikennetärinän arviointiin (VTT tiedotteita 2569, Espoo 2011) suositellaan muille kuin asuinrakennuksille tärinäluokan C raja-arvoa ($V_{rms,95}$ 0,30 mm/s) kerrottuna kahdella eli luokan D raja-arvoa

Vrms,95 0,60 mm/s. Pehmeillä maaperillä ja raskaan tavaraliikenteen radan läheisyydessä värinäriski on aina olemassa.



Moottoritien päiväajan melu, Liikennevirasto 2012



Rautateiden yöajan melu, Liikennevirasto 2012

4.6 Pintavedet ja tulvasuojelu asemakaavassa

Rautamonojan valuma-alue on kokonaisuudessaan n. 9,0km². Puhdistamon purkupuksen yläpuolinen alue on kooltaan 8,1km².

Kaava-alue, kuvassa VA1-merkinnällä, tiivistyy rakentamisen myötä merkittävästi. Valuma-alue 2:n hulevedet virtaavat moottoritien suunnasta sivuojaa pitkin kaavamuuotosalueen halki Rautamonojaan. Sivuojalle on rakennettava uusi reitti kaavassa sille varatulle alueelle. Valuma-alue 3:n vedet virtaavat rautatien alitse kaavamuuotosalueen kautta. Myös tälle avo-ojalle varataan asemakaavassa uusia reittiä. Valuma-alue 4 on laaja, mutta harvaan asuttu.

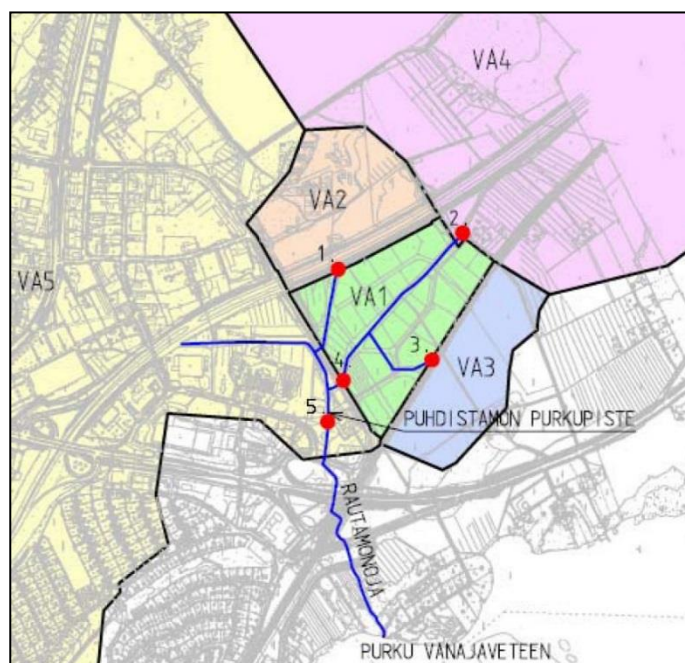
Pöyry Finland Oy autokaupan keskusta varten vuonna 2011 laatimaa hulevesimitoitusta voidaan soveltaa myös tässä kaavamuutoksessa. Kerrosalaa kaavamuutoksessa on vähemmän kuin hulevesimitoituksessa. Selvityksen mukainen mitoitusvirtaama on laskettu hetkellisistä rankkasateista, kesäylylivalumasta. Lisäksi on selvitetty, että kaupan alueen rakentaminen ei lisää lumien sulamisesta aiheutuvan kevään huippuvirtaaman määrää. Kesäisessä rankkasadetilanteessa alueella muodostuvien hulevesien määrä kasvaa merkittävästi. Hulevesien pidättämiseen tarkoitettu allas tai kosteikko tasaa tehokkaasti rankkasateiden aiheuttamia huippuvirtaamia.

Pöyry Finland Oy esittää autokaupan keskuksen alueen hulevesimitoituksessaan, että alueelle rakennettaisiin hulevesien merkittävä hidastaminen tasausaltaan avulla. Hulevesiallas huoltoteineen on mahdollista toteuttaa uudessa asemakaavamuutoksessa sille varatulle alueelle.

Tonteilla huleveden imeyttäminen ei ole mahdollista, koska paikoitellen paineellinen pohjavesi on hyvin lähellä maanpintaa. Myös hulevesien viivyttäminen alueen tonteilla olevissa painanteissa voi tapahtua hyvin rajallisesti. Viivyttäminen vähentää kuitenkin Rautamonojan ja hulevesialtaan kuormitusta rankkasadetilanteessa ja siitä syystä tonttikohtainen hulevesien hidastus on tarpeen. Hulevesikuormitusta on syytä tämän lisäksi pienentää määrittelemällä osa tontin pinta-alasta vettä läpäiseväksi. Moreenin teollisuusalueella läpäiseväksi pinta-alaksi on määritetty 15 %, mikä voidaan ajatella myös kaupan alueella mahdolliseksi.

Kaavamuutosalueen kuivatus perustuu suurimmaksi osaksi avo-ojajärjestelmään.

Kellaritulvien välttämiseksi on asemakaavassa syytä kieltää Hämeen ELY-keskuksen asettaman ohjeellisen tulvarajan alapuolelle rakentaminen. Vanajaveden kohdalla raja on +81,30 (N2000).



Rautamonojan osavalmu-alueet. Kaava-alue on vihreä VA1. Mitoitusvirtaamien määrittelypisteet on merkitty punaisella, Pöyry Finland 2011.

4.7 Vesihuolto

Rakentamattomalla alueella ei ole olemassa vesi- ja viemäriverkostoa. Uuden alueen liittyminen on kuitenkin yksinkertaista. Maaperän huono kantavuus

saattaa aiheuttaa kustannuksia. Kaavamuutosalueen jätevesiviemäriverkosto rakennetaan paineviemärinä.

4.8 Vaikutusten arviointi

Vaikutuksia arvioitiin suhteessa nykytilanteeseen ja voimassa olevaan asemakaavaan.

4.8.1 Asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset asumiseen

Alueelle ei tule uusia asuntoja. Koska alueelle ei tule uusia päivittäistavarakauppoja, myöskään paine asutuksen laajentamisesta Kirstulan suuntaan ei tule lisääntymään.

Vaikutukset kaupunkirakenteeseen

Asemakaavamuutoksen toteutuksen myötä pitkään rakentamista odottanut alue alkaa rakentumaan. Osa yrityksistä tulee siirtymään ehkä Kantolan alueelta ja mahdollisesti Kaurialasta, osa on ehkä kokonaan uusia Hämeenlinnan kantakaupungin alueella.

Vaikutukset ihmisten elinympäristöön

Uusi kaupan alue parantaa paljon tilaa vaativan kaupan palvelujen tarjontaa ja vahvistaa Hämeenlinnan kantakaupungin asemaa asiakaskilpailussa. Joutoalueen käyttöön otto ei heikennä elinympäristön laatua.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

Näkymä vt3:lle tulee muuttumaan merkittävästi nykyisestäään, kun näkyvyyttä etsivät yritykset hakeutuvat reunimmaisille tonteille. Moottoritien ja pääradan puoleisille julkisivuille osoitetuilla kaavamääräyksillä varmistetaan yhtenäinen ja laadukas ulkonäkö.

Vaikutukset liikenteeseen ja kunnallistekniikan verkostoihin

Ajoneuvoliikenne tulee lisääntymään rakentamisen myötä. Alueen toteutuminen tapahtuu pitkän ajan kuluessa, joten liikenteen lisääntymisen täysi vaikutus toteutuu vasta 2040-luvulla. Autokaupan keskusta varten tehdyt toimivuustarkastelut osoittavat, että alueen liittymät toimivat myös ennustetilanteessa lukuun ottamatta moottoritien eteläistä ramppiliittymää johon tulee liikenteen kasvaessa toteuttaa valo-ohjaus.

Kunnallistekniikan verkostot perustuvat lähellä olemassa oleviin linjoihin, joita on suhteellisen edullista ja yksinkertaista jatkaa.

Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Asemakaavan muutoksella on positiivinen vaikutus yhdyskuntatalouteen.

Alueelle tuleva rakennusoikeus, n. 90 000 k-m², jonka kaupunki myy tai vuokraa, kompensoi infran rakentamisen aiheuttamia kuluja. Osa tuloista tulee pitkän ajan kuluessa erilaisina verotuloina ja kaupungin yleisenä kehityksenä. Myöhemmin toteutettava yhteys 1990-luvun alussa rakennetun rautatiesillan alitse kaupungin koillispuolelle ja mahdollinen radanvarsitie Hattulan suuntaan antavat paljon lisämahdollisuuksia lähialueiden kehittymiselle.

Alueen rakentamiskustannukset voidaan arvioida olevan kohtuullisia sijainti huomioiden. Alustavasti rakentaminen peltoalueelle vaatii paaluttamista ja julkisivujen laatuvaatimus erityistä suunnittelua. Toisaalta muita erityisvaatimuksia rakentamiselle ei ole. 30dBA vaatimus ääneneristävydestä on toteutettavissa normaaleilla rakenteilla.

4.8.2 Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan

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

Suunnittelualueen yleiskaava on vahvistettu vuonna 1995. Uusi luonnosvaiheessa oleva kantakaupungin yleiskaava tulee tähtäämään vuoteen 2035. Yleiskaava tulee vastaamaan kaavamuutoksen mukaista maankäyttöä.

Pääliikenneväylän vt3:n ja pääradan välisen rakentamattoman alueen rakentuminen sille sopivalla toiminnolla sekä mahdollisuuden avaaminen radanvarsitielle Hämeenlinnan suunnasta Hattulaa kohti ovat tavoitteiden mukaista eheytyvää yhdyskuntarakennetta ja yhteysverkkojen parantamista.

Hanke on myös maakuntakaavan alueidenkäyttötavoitteiden mukainen ja antaa mahdollisuuden aloittaa maakuntakaavan radanvarsiyhteyden toteuttamisen Hattulan suuntaan.

4.8.3 Asemakaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin

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

Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Alue sijaitsee olemassa olevien teknisten verkostojen vieressä. Alueen rakentuminen on osa rakennetun kaupungin laajentumista.

Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Alueelle tulee sijoittumaan vähittäiskaupan suuryksiköitä. Kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen toimivuutta ja kehittymistä tuetaan.

Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Alue on ollut pidemmän ajan kaavoitettu ja rakentamaton. Ympäristössä on ennätetty varautumaan tulevaan maankäyttöön jo pitkään. Alueelle on rakennettu vuosina 1991–1992 rautatiesilta, joka odottaa käyttöönottoa.

Ympäristöhaittojen vähentäminen

Alueen rakentuminen ei aiheuta ympäristöhaittoja.

Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Alueella ei ole luonnonympäristöä eikä olemassa olevia rakennuksia. Maisema tulee muuttumaan maalaisympäristöstä muistuttaneesta viljapellosta enimmäkseen 2-kerroksisiksi toimitaloiksi.

Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Hanke ei vähennä virkistykseen soveltuvien alueiden määrää. Toteutuessaan uusi katuyhteys parantaa läheisten kiinteistöjen asukkaiden mahdollisuuksia siirtyä kaupungin virkistysalueille jalankulun ja pyöräilyn väyliä pitkin.

Haitat maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle

Alue on kaupungin omistuksessa, jonka edun mukaista on kaavoittaa toteuttamiskelpoinen asemakaava alueelle.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteuttamista ohjaavat suunnitelmat

Katujen ja kunnallistekniikan suunnitelmia on laadittu kaupungin infran suunnitteluyksikössä kaavoitustyön rinnalla, ja ne voidaan hyväksyä asemakaavamuutoksen tultua voimaan.

5.2 Toteuttamisen ajoitus

Alueen infran rakentaminen tapahtuu vaiheittain. Ensimmäisessä vaiheessa toteutetaan Rautamonojankadun alkuosa Sanikadulle saakka ja Sanikatu. Ensimmäinen vaihe on suunniteltu aloitettavaksi vuonna 2018. Toisessa vaiheessa rakennetaan Rautamonojatien loppuosa ja se alkaa aikaisintaan vuonna 2019. Katuyhteys pääradan itäpuolelle rakennetaan todennäköisesti vasta radan itäpuolen maankäytön toteutumisen myötä.

5.3 Toteuttamista ohjaavat suunnitelmat

Alueelle ei ole laadittu erillistä rakentamistapaohjetta. Rakentamista ohjaavat kaavamääräykset ja kaupungin rakennusjärjestys. Kaupunki valvoo rakennuslupaharkinnan ja -valvonnan kautta rakennusten ja ympäristörakentamisen soveltumista alueelle.

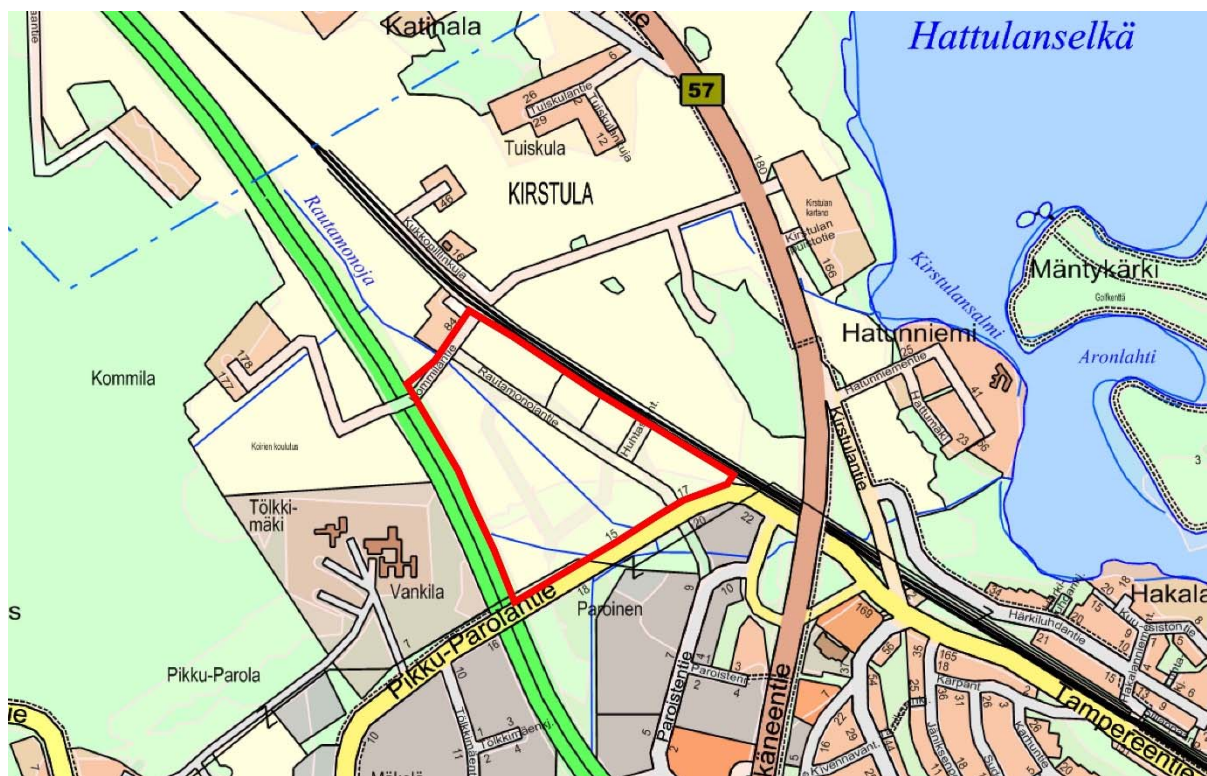
Hämeenlinnassa 12.10.2016

Leena Roppola

tilaajapäällikkö

yhdyskunta-, ympäristö- ja rakentamispalvelujen tilaajayksikkö

Hämeenlinnan kaupunki



KIRSTULAN ASEMAKAAVAMUUTOS 2015

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Hämeenlinnan kaupunki

02.06.2015

26.08.2015

Sisällysluettelo

1.	TEHTÄVÄ	4
2.	SUUNNITTELUALUE	4
3.	ALOITE	4
4.	NYKYINEN SUUNNITTELUTILANNE	4
4.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	4
4.2	Maakuntakaava	4
4.3	Yleiskaava.....	5
4.4	Asemakaava	6
4.5	Muut suunnitelmat ja selvitykset.....	7
5.	ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	8
5.1	Arvioitavat vaikutukset.....	8
5.2	Yleiskaavallinen tarkastelu	9
5.3	Vaihtoehtojen tutkiminen	9
5.4	Tehtävät selvitykset.....	9
6.	ALUEEN SUUNNITTELU TYÖHÖN OSALLISET	9
7.	OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN	10
8.	AIKATAULU	10
9.	LAATIJAT	10
10.	YHTEYSTIEDOT	10

Työnro: 2522

Dnro: 2227/2015 YHLA

109 Hämeenlinna 13. kaupunginosa Kirstula

Asemakaavamuutos koskee alustavasti suunnittelualuetta, johon kuuluu ns. autokaupan keskuksen tontti, muita liikerakennusten korttelialueita, autopaikkojen korttelialue sekä lähivirkistys- ja katualuetta.

1. TEHTÄVÄ

Tavoitteena on tutkia Kirstulan alueen kehittämistä monipuolisena yritystoiminnan alueena.

Tämä asemakaavahanke on vaikutuksiltaan merkittävä ja se etenee kaupungin päätöksenteossa alla olevan kaavion mukaisesti. oas= osallistumis- ja arviointisuunnitelma, YHLA= yhdyskuntalautakunta, KH= kaupunginhallitus, KV= kaupunginvaltuusto.

VIREILLETULO OAS	YHLA luonnos	NÄHTÄVILLÄ 14 päivää	YHLA ehdotus	NÄHTÄVILLÄ 30 päivää	YHLA	KH	KV	HYVÄKSYTTY	VALITUSAIKA 30 päivää	LAINVOI- MAINEN
---------------------	-----------------	-------------------------	-----------------	-------------------------	------	----	----	------------	--------------------------	--------------------

2. SUUNNITTELUALUE

Alue sijoittuu kolmion muotoiselle alueelle, joka rajoittuu koillisessa pääradan rautatiealueeseen, kaakossa Pikku-Parolantien katualueeseen ja lounaassa vt3 moottoritien maantiealueeseen.

Alueen pinta-ala on n. 28 ha. Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa. Hämeenlinnan Moottori-kerho Oy on vuokrannut vt3:n ja Pikku-Parolantien risteyksestä 1,9ha suuruisen alueen harjoittelua varten.

3. ALOITE

Asemakaavamuutos laaditaan kaupungin aloitteesta. Hanke on kuluvin vuoden kaavoituskatsauksessa kohteena n:o 22 (Kirstulan alueen asemakaavamuutos).

4. NYKYINEN SUUNNITTELUTILANNE

4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottamisen lisäksi mm. auttaa saavuttamaan alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys.

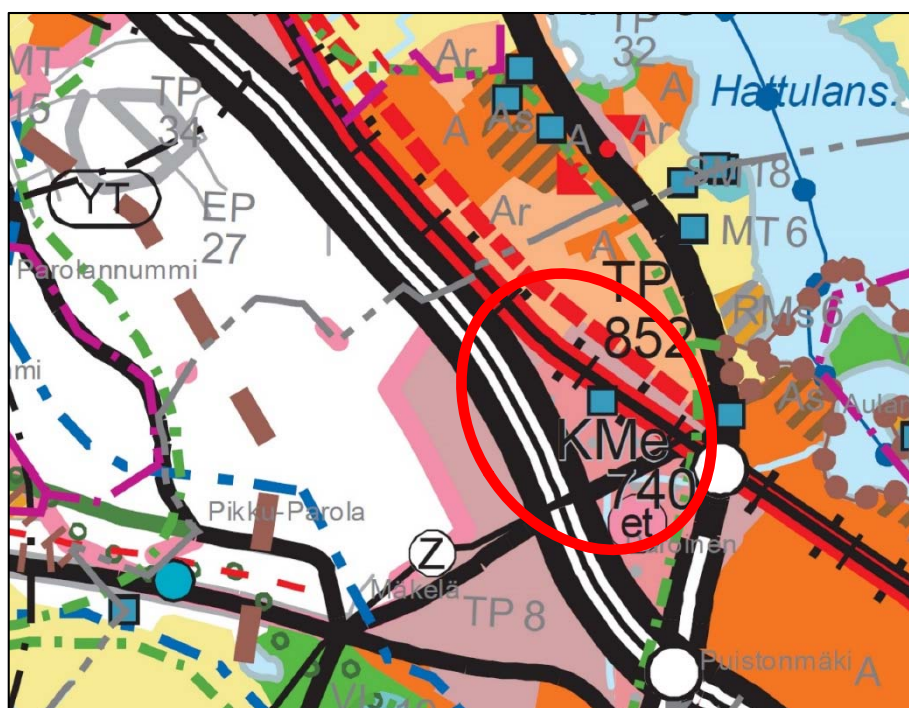
4.2 Maakuntakaava

Valtioneuvoston 28.6.2006 vahvisti voimassa olevan Kanta-Hämeen maakuntakaavan. Kanta-Hämeen 1. vaihemaakuntakaava vahvistettiin 2.4.2014. Voimassa oleva maakuntakaava on voimassa siltä osin kuin sitä ei kumotu vaihemaakuntakaavassa.

Maakuntavaltuusto hyväksyi 2. vaihemaakuntakaavan 1.6.2015. Suunnittelualueelle ei ole esitetty muutoksia vahvistettuun 1. vaihemaakuntakaavaan nähden.

Aluetta koskee suunnittelumääräys: KMe Erikoistavarakaupan suuryksikkö tai paljon tilaa vaativan kaupan alue. Alueen maankäytön ja rakentamisen mitoitus, sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että alueet muodostavat kestävä ja toiminnallisesti yhtenäisen kokonaisuuden osana seudun palvelu- ja yhdyskuntarakennetta. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen liikennejärjestelyihin, saavutettavuuteen sekä maisemallisiin näkökohtiin. Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön yksikkökoko ei saa ylittää Hämeenlinnan Kirstulassa 170 000 k-m². Tämän alueen päämaankäyttö tulee osoittaa autokaupan tai muiden vastaavien suuryksiköiden tarpeisiin. Lisäksi suunnittelumääräyksessä korostetaan sitä, että vähittäiskaupan suuryksiköihin on osoitettava toimivat joukkoliikenneyhteydet, jotka kytkeytyvät kevyen liikenteen väylien avulla suuryksikköön. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota joukkoliikenteen laatuikäytävien toteuttamismahdollisuuksien turvaamiseen sekä niiden palvelutason jatkokehittämiseen.

16.4.2017 lähtien paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälät ovat vähittäiskaupan suuryksiköitä, mikäli myymälän koko ylittää 2 000k-m². Suuryksiköitä koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen myymäläkeskittymään, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön.



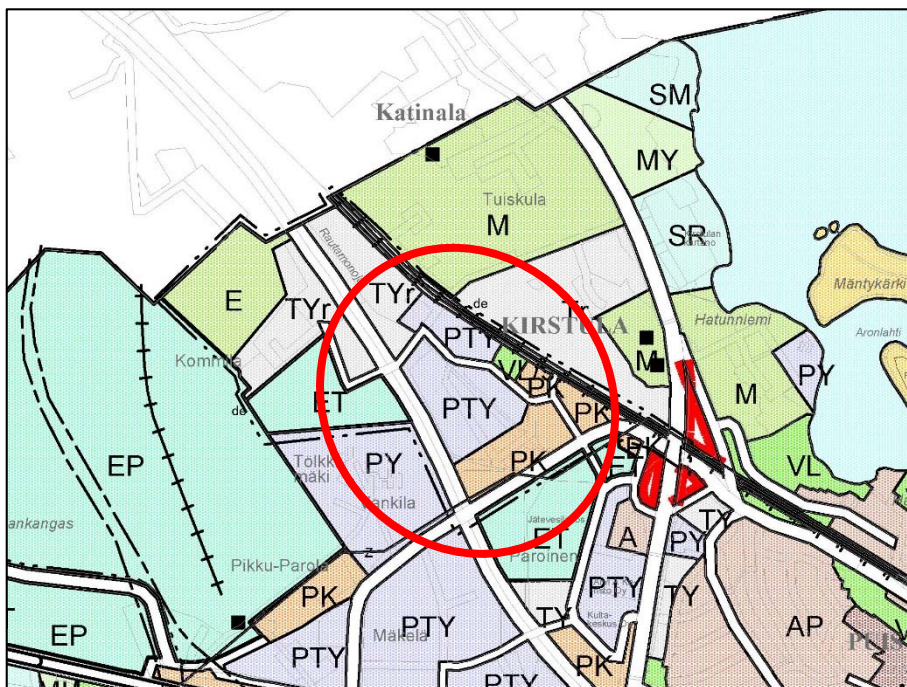
- KMe** KMe Erikoistavarakaupan suuryksikkö tai paljon tilaa vaativan kaupan alue
- Uusi tielinja, ohjeellinen sijainti
- Merkittävästi parannettava päärata
- === MT Moottoritie, r valtakunnallisesti merkittävä runkotie
- Kiinteä muinaisjäänös

Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä, suunnittelualue on punaisen soikion sisällä.

4.3 Yleiskaava

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 7.9.1994 lääninhallituksen 9.2.1995 vahvistaman Kirstulan, Viisarin ja Vuorentaan alueiden osayleiskaavan. Suunnittelualueen kohdalla osayleiskaavan osa on ollut ns. delegoiva, jolloin tuon alueen asemakaavojen vahvistaminen jäi kaupungille silloisen Sisäasiainministeriön sijasta.

Kaavassa alue on osoitettu luoteisessa palvelujen ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden alueeksi (PTY), koillis-, itä- ja kaakkoisreunassa yksityisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PK) sekä pieneltä osin radan varressa lähivirkistysalueeksi (VL).



Ote yleiskaavasta 1994, suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu punaisella soikiolla.



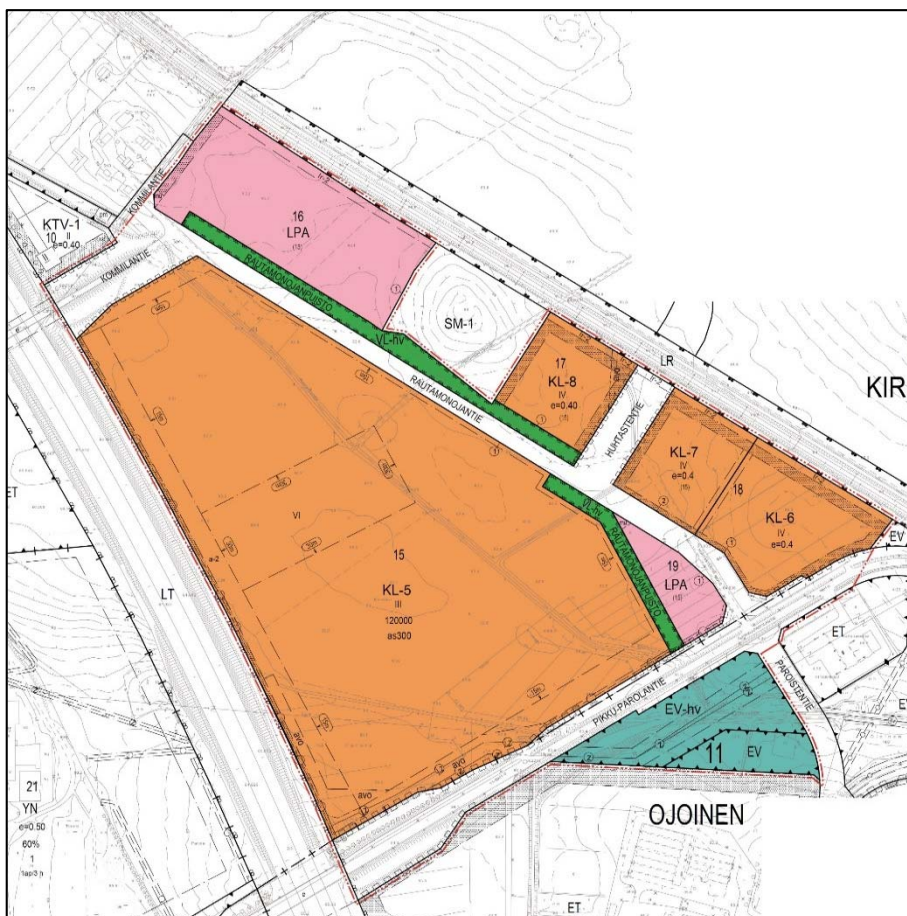
Delegoiva osa yleiskaavasta, de-merkintä.

Uuden kantakaupungin aluetta koskevan osayleiskaavan laadinta on aloitettu. Osayleiskaava tähtää vuoteen 2035. Osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 9.3.2015 alkaen.

4.4 Asemakaava

Suunnittelualue on kokonaan asemakaavoitettu. Asemakaavat tulivat lainvoimaisiksi vuosina 2011 (asemakaava n:o 2461, autokaupan keskus) ja 1992 (n:o 2058, voimassa muinaismuistoalueen osalta).

Pääosin laajaa Kirstulan autokaupan keskusta silmällä pitäen laadittiin asemakaavamuutos, joka ei ole toteutunut.



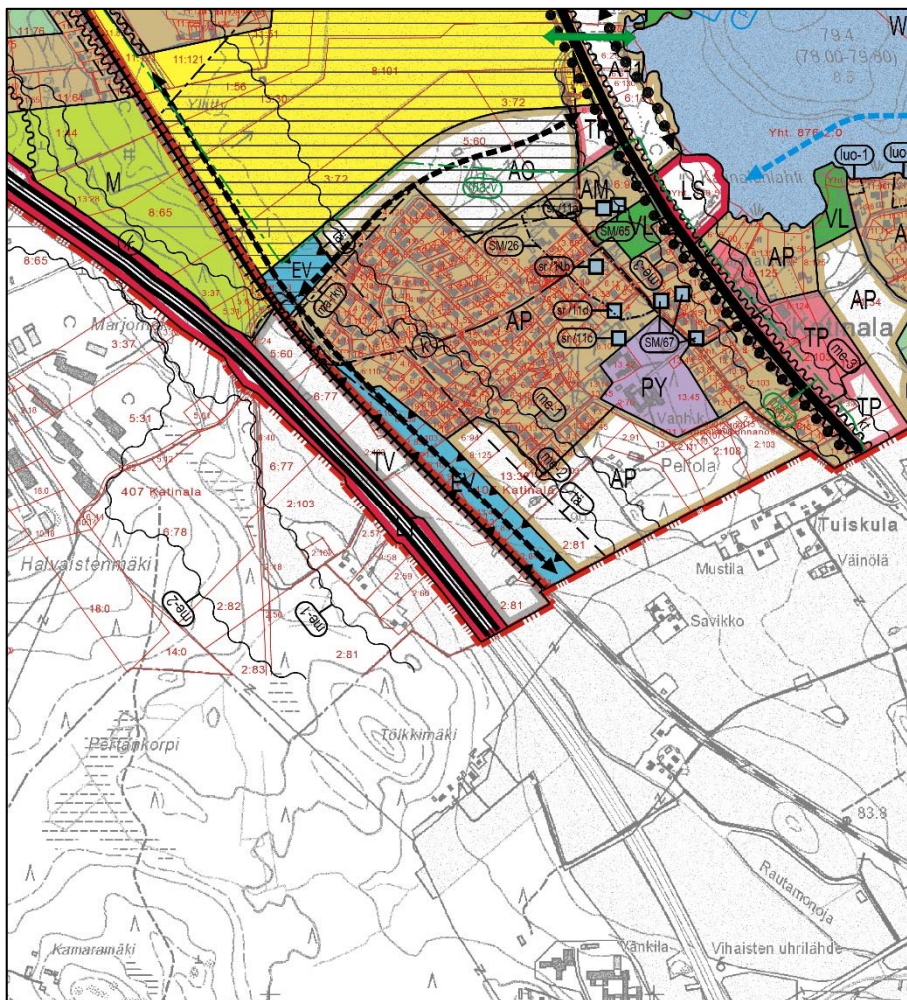
Ote alueen autokaupan keskuksen asemakaavasta.

4.5 Muut suunnitelmat ja selvitykset

Kirstulan Tölkinmäenvainion muinaisjäännöskartoitus (Mikroliitti Oy, 2011) valmistui autokaupan keskuksen asemakaavan aikatauluun nähden myöhässä. Tästä syystä SM-1 -alue jätettiin asemakaavamuutoksen ulkopuolelle. Kartoituksessa ei havaittu merkkejä esihistoriallisen tai historiallisen ajan muinaisjäännöksistä, joten alue voidaan käyttää rakentamiseen ottaen huomioon rautatiealueen läheisyys ja lisäraidevaraus.

Hattulan keskeisten alueiden osayleiskaavassa on tieliikenteen yhteystarpeena esitetty Parolasta radanvarren itäisvulla yhteys Parolasta Hämeenlinnaan. Parolan ja Katinalan välinen Radanvarsitie on otettu käyttöön.

Vuonna 1992 vahvistuneessa asemakaavassa Huhtastentie on Pikku-Parolantieltä kääntynyt pääradan alitse radan koillispuolelle. Huhtastentiestä ja pääradan alituksesta on laadittu katusuunnitelma vuonna 2012.



Hattulan keskeisten alueiden osayleiskaava 2014. Tieliikenteen yhteystarve on merkitty mustalla nuolikärkisellä katkoviivalla.

Autokaupan keskuksen asemakaavaa varten on laadittu edellisen muinaisjäännöskartoituksen lisäksi useita selvityksiä:

- muinaisjäännösinventoinnit (Museovirasto, 1939,1984, 1990, 1991 ja 1999)
- maaperän pohjatutkimus ja siihen liittyvä perustamistapalausunto (Geo-Juva, 2010)
- alueellinen liikenneselvitys (Pöry, 2011)
- vesihuoltosuunnitelma (Pöry, 2011)
- Rautamonjojan hulevesimitoitus (Pöry, 2011)
- lähiympäristösuunnitelma (Pöry, 2011)
- luonto- ja linnustaselvitys (Pöry,2011)

5. ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

5.1 Arvioitavat vaikutukset

Asemakaavoitustyön yhteydessä arvioidaan kaavahankkeen vaikutukset:

- terveyteen, turvallisuuteen ja viihtyvyyteen
- virkistykseen
- luontoon
- maisemaan
- yhdyskuntarakenteeseen, työpaikkoihin, elinkeinotoimintaan, asumiseen ja liikenteeseen

- elinkeinotoiminnan toimintaedellytyksiin ja toimivan kilpailun kehittymiseen
- kaupunkikuvaan
- tekniseen huoltoon
- kunnallistalouteen

Merkittävimmät vaikutukset kohdistuvat yhdyskuntarakenteeseen ja liikenteeseen.

5.2 Yleiskaavallinen tarkastelu

Asemakaavan laadinnan yhteydessä suoritetaan yleiskaavatasoinen tarkastelu. Tarkastelussa arvioidaan asemakaavan, alueen osayleiskaavan ja maakuntakaavan yhdenmukaisuutta suunnittelualueella. Lisäksi MRL 39§ 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, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla
- mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen ympäristöön
- kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset
- ympäristöhaittojen vähentäminen
- rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen
- virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

5.3 Vaihtoehtojen tutkiminen

Suunnittelutyön kuluessa tutkitaan eri vaihtoehdot ja selvitetään niiden vaikutukset. Asemakaavaselostukseen kirjataan suunnittelun eteneminen esittelemällä vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.

5.4 Tehtävät selvitykset

Asemakaavamuutoksen yhteydessä laaditaan selvitys Rautamonojan ja muiden alueen avo-ojien korkeusasemasta. Tarvittavat muut uudet selvitykset tarkentuvat työn aikana.

6. ALUEEN SUUNNITTELUTYÖHÖN OSALLISET

Kaavoitustyöhön osallisia ovat ainakin seuraavat tahot:

- Valtion ja kunnan viranomaisista /hallintokunnista: Liikennevirasto, Hämeen liitto, Hämeen ELY-keskus, Uudenmaan ELY-keskus, Museovirasto, Kanta-Hämeen pelastuslaitos, kaupungin rakentamispalvelut, paikkatieto ja kiinteistö, rakennusvalvonta ja ympäristöpalvelut sekä Linnan Kehitys Oy.
- Verkostojen haltijoista HS-Vesi Oy, Elenia Verkko ja Elenia Lämpö Oy sekä TeliaSonera Oy
- Maanomistajat ja -haltijat, asukkaat, naapurit, elinkeinonharjoittajat, asukasyhdistykset, muut asemakaavan vaikutuspiiriin kuuluvat tahot.

7. OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Hämeen ja Uudenmaan ELY- keskusten sekä Liikenneviraston kanssa järjestetään **viranomaisneuvottelu**.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville MRL 63§ ja MRA 30§ säännösten mukaisesti. Osalliset voivat esittää Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden maankäytön suunnittelulle mielipiteitä ja täydennysehdotuksia osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS). Osallisilla on ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville mahdollisuus esittää ELY- keskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyydestä. Tarvittaessa EL -keskus järjestää asiasta neuvottelun kaupungin kanssa, jolloin myös osallinen kutsutaan mukaan neuvotteluun.

Asemakaavamuutoksen luonnos asetetaan nähtäville MRL 62§ ja MRA 30§ säännösten mukaisesti. Nähtäville asettamisesta kuulutetaan kaupungin ilmoituslehdissä ja kaupungin ilmoitustauluilla. Luonnos pidetään nähtävillä vähintään kahden viikon ajan, jona aikana mielipiteitä luonnoksesta voi jättää. Osalliset voivat esittää mielipiteensä luonnoksesta kirjallisesti tai suullisesti. Luonnosvaiheessa järjestetään esittely- ja keskustelutilaisuuksia.

Asemakaavamuutoksen ehdotus asetetaan nähtäville MRL 65§ ja MRA 27§ säännösten mukaisesti 30 päivän ajaksi. Nähtäville asettamisesta kuulutetaan kaupungin ilmoituslehdissä ja kaupungin ilmoitustaululla. Ehdotuksesta osalliset voivat esittää muistutuksen kirjallisesti.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö tapahtuu suunnittelutyön eri vaiheissa.

8. AIKATAULU

Työn alustava aikataulu on seuraava:

Kaavoituspäätös: 2015 kaavoituskatsaus KH 5.1.2015 §5

Vireilletulo: kuulutus Hämeen Sanomissa 13.1.2015.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 2.6.2015 alkaen.

Asemakaavaluonnos on nähtävillä arviolta syys - lokakuussa 2015.

Asemakaavaehdotus on nähtävillä arviolta vuodenvaihteessa 2015 - 2016.

Kaupunginvaltuuston käsiteltävänä asemakaava on arviolta keväällä 2016.

9. LAATIJAT

Asemakaavamuutos laaditaan Hämeenlinnan kaupungilla virkatyönä.

10. YHTEYSTIEDOT

Valmistelusta vastaa arkkitehti Jari Jokivuo, jari.jokivuo(at)hameenlinna.fi (03) 621 2315

kaavoituspäällikkö Leena Roppola, leena.roppola@hameenlinna.fi (03) 621 2345 sekä

suunnitteluavustaja Oili Kääntä, oili.kaanta(at)hameenlinna.fi (03) 621 2346.

Asiakaspalvelu: (03) 621 2310

mypalvelupiste(at)hameenlinna.fi, Raatihuoneenkatu 9, 4.krs. Hämeenlinna

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, maankäytön suunnittelu PL 84, 13101 Hämeenlinna

ASEMAKAAVAMUUTOS 2522 KIRSTULA**LUONNOSVAIHEEN LAUSUNNOT JA VASTINEET**

Kaava-aineisto pidettiin nähtävillä 22.10–5.11.2015. Lausuntoja saatiin 6 kpl.

1. Museovirasto 23.10.2015**2. Pelastuslaitos 2.11.2015**

Pelastusviranomaisella ei ole huomautettavaa.

3. Liikennevirasto 26.10.2015

Liikennevirasto antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta. Asemakaavaluonnoksessa on huomioitu rautatieliikenteen häiriötekijät soveltuvin kaavamääräyksin ja -merkinnöin. Asemakaavaluonnoksessa on huomioitu lisäraidevaraus. Liikennevirastolla ei ole huomautettavaa kaavahankkeesta.

4. ELY-keskus 18.11.2015

Liikenne: ELY-keskus edellyttää, että autokaupan keskusta (Sunny Car Centeriä) varten tehty liikenneselvitys tulee päivittää. Matkatuotokset tulee päivittää uuden ajatellun maankäytön mukaan. Lisäksi tulee varmistaa liikennejärjestelyjen toimivuus ja turvallisuus. Kaavan yhteydessä tulee selvittää kaavaratkaisun liikenteelliset vaikutukset. Alueen hulevesiä ei saa johtaa maantien sivuojaan. Moottoritien suoja-alue on 50 metriä moottoritien lähimmän ajoradan keskilinjasta. Suoja-alue on osoitettu rajoituksineen su-2 merkinnällä. Suoja-aluetta tulisi koskea myös kaivuurajoitus moottoritien vakavuuden huomioon ottamiseksi. Mainosasioihin liittyen Uudenmaan ELY-keskus on konsultoinut ELY-keskuksen keskitettyjä lupapalveluita.

Valomainokset aidassa: Lupapalvelut ja ELY-keskus vastustavat ehdottomasti mainosten asettamista aitaan/meluesteeseen. Moottoritien varrelle ei voida sallia tienvarsimainontaa (poikkeuksena joissain tapauksissa kuntien tervetuloa -taulut). Moottoritie on ko. kohdalla valaisematon, jolloin valaistuja tauluja ei sallita. *(Tienvarsimainontaa koskeva poikkeuslupamenettelyohje; Liikenneviraston ohjeita 1512010)*

Mainospylonit: Pyloneissa saa mainostaa vain tontilla tapahtuvaa toimintaa. Pyloneissa ei saa olla poikkeuksellisesti huomiota herättäviä valoeffektejä, kuten vilkkuvia valoja, muuttuvaa sanomaa jne.

Ylläolevien vaatimusten perusteena on kaava-alueen vieressä sijaitseva moottoritie (vt 3), joka on tarkoitettu välittämään suuria liikennemääriä suurilla nopeuksilla. Kaavaehdotuksen mukaiset mainokset heikentävät liikenneturvallisuutta alueella eikä niitä siten tule sallia. ELY-keskus suhtautuu kielteisesti valomainoksiin, jotka sijaitsevat moottoriteiden ja kehäteiden ja muiden vilkkaasti liikennöityjen väylien varrella. Kun moottoritieellä on korkea nopeus (80km/h tai yli) ja liikennemäärä on suuri, tulee kuljettajan tarkkaavaisuus kohdistua ensisijaisesti liikennelyympäristöön, ei mainosten lukemiseen.

Hulevedet: kaavaluonnoksen hulevesimääräykset sekä hulevesijärjestelmille tehdyt aluevaraukset ovat riittäviä.

Luonto: vuonna 2011 tehtyä luontoselvitystä voidaan pitää riittävänä myös tässä kaavamuutoksessa.

ELY-keskuksella ei ole muuta huomautettavaa kaavamuutoksesta.

ELY-keskus haluaa lausua asemakaavasta sen ehdotusvaiheessa.

Vastine:

Ehdotusvaiheeseen on valmistunut Kirstula-Mäkelä-Tiiriö -alueen liikennetarkastelu, jonka mukaan kaavamuutoksen mukainen liikennetuotos ei eroa merkittävästi autokaupan keskusta varten laaditussa selvityksessä tarkastellusta liikennemäärästä. Liikennejärjestelyjen toimivuustarkasteluja on tehty autokaupan keskuksen selvityksessä, jossa liikenteen lisäyksen ei todettu aiheuttavan toimivuusongelmia tarkastelualueella. Selvityksen mukaan liittymien toimivuuden kannalta liikenteen lisääntymisvaraa on useimmissa tarkastelluissa liittymissä.

Kaavamääräyksiin on lisätty moottoritien suoja-alue - merkinnälle täsmennys, joka edellyttää, että suoja-alueella tehtävien maanrakennustöiden yhteydessä tulee huomioida moottoritien rakenteiden vakavuus. Kaavaehdotuksessa on moottoritien puoleisten tonttien rakennusalan rajaa siirretty 5 m kauemmas liikennealueesta ja suoja-alueen rajasta.

Moottoritien puoleisiin julkisivuihin ja aitoihin kohdistuvia määräyksiä on kaavaehdotuksessa muutettu. Määräyksissä ei puhuta valomainoksista, ja määräyksiin on lisätty, että moottoritielle suuntautuvien julkisivujen valaistus ja valaistut liikemerkit eivät saa aiheuttaa häiriötä liikenneturvallisuudelle. Lisäksi on vielä määrätty, että korkeaan pyloniin (py-1) ja moottoritielle suuntautuviin julkisivuihin ja aitoihin ei saa sijoittaa huomiota herättäviä efektejä, kuten vilkkuvia valoja tai muuttuvaa sanomaa.

5. Hämeen liitto 30.10.2015

Heikki Pusa: Maakuntajohtaja päättää antaa Hämeenlinnan kaupungille seuraavan lausunnon:

Hämeen liitto antoi kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta lausuntonsa, joka on päivätty 26.6.2015. OAS:n mukaan tavoitteena oli tutkia Kirstulan alueen kehittämistä monipuolisena yritystoiminnan alueena. Tämän väljän tavoitteen vuoksi Hämeen liitto halusi lausunnossaan kiinnittää huomiota Kanta-Hämeen 1. vaihemaakuntakaavan aluevarauksiin, suunnittelumääräyksiin ja -suosituksiin. Erityisesti tähdennettiin, että 1. vaihemaakuntakaavassa Kirstulan alue on päämaankäytöltään osoitettu autokaupan tai muiden vaikutuksiltaan vastaavien suuryksiköiden tarpeisiin. Nyt lausunnolla oleva asemakaavahankkeen luonnos on korttelialueiden päämaankäyttötarkoitukseltaan selkeä ja maakuntakaavan mukainen. Myös päivitetystä OAS:ssa on mukana Hämeen liiton esittämät lisäykset ja 1. vaihemaakuntakaavan Kirstulan aluetta koskevat määräykset ja suositukset. Sen sijaan asemakaavamuutoksen selostustekstiin tulisi tehdä teknisluonteiset korjaukset sekä lisäykset OAS:sta annetun lausunnon mukaisesti kohtaan 3.7.3. Maakuntakaava. Kirstulan alue sopii paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksiköiden alueeksi. Asemakaavamuutoksen luonnos on maakuntakaavan mukainen ja edistää sen toteutumista. Hämeen liitto puoltaa asemakaavaehdotuksen laatimista nyt lausunnolla olevan luonnoksen pohjalta yllä oleva huomioiden.

Vastine:

Selostukseen on lisätty lausunnossa esitetyt täydennykset.

6. Elenia lämpö oy 28.10.2015

Kirstulan asemakaavan muutosluonnoksesta lausuntomme on:

- Kaavamuutokseen ei ole huomautettavaa ja alueen kiinteistöihin on mahdollista saada Elenia Lämmöltä alueelle optimoituja energiaratkaisuja.

Suosittellemme alueen suunnittelun ja kehityksen toteutettavan energiaohjattuna kokonaisratkaisuna siten, että alueella hyödynnetään eri energialähteitä. Alueen kokonaisvaltainen energiaratkaisujen huomioiminen toteutettaisiin suunnittelun aikaisessa vaiheessa ja ratkaisujen täysimittainen huomioiminen rakennustapavalinnoissa.

Hyödynnetään eri energialähteitä mahdollisuuksien mukaan, ja monipuolisesti koko aluetta parhaiten hyödyntävällä tavalla:

- Kaukolämpö
- HS-Veden jäteveden lämmön hyödyntäminen lämpöpumpuilla
 - Matalalämpö
 - Jäähdytys
- Aurinkoenergia
- Optimoidaan alueen energian tehokas jakelu ja käytön seuranta

Olemme mielellämme aktiivisesti mukana Kirstulan alueen hankkeessa jo mahdollisimman aikaisesta vaiheesta lähtien.

ASEMAKAAVAMUUTOS 2522 KIRSTULA

12.10.2016

EHDOTUSVAIHEEN LAUSUNNOT JA VASTINEET

Kaava-aineisto pidettiin nähtävillä 9.6-8.7.2016. Lausuntoja saatiin 3 kpl.

1. Hämeen liitto 23.6.2016

Hämeen liiton toimeksiannosta on maakuntakaavan kokonaisuudistusta varten laadittu Kanta-Hämeen kaupan palveluverkkoselvitys, joka valmistui 12.4.2016. Hämeen liitto toteaa, että selvitys olisi syytä huomioida ainakin kaavaselostuksessa taustaselvityksenä. Selvityksen nojalla kaupungin tulisi tarkoin harkita uusien tilaa vaativien kaupan alueiden vaihtoehtoja, alueiden toteuttamisen aikataulua ja järjestystä. Kolmen uuden tilaa vaativan kaupan (Kirstula, Harvialantie ja Ruununmylly) alueiden yhteenlaskettu mitoitus on noin kaksinkertainen verrattuna uuden liiketilan tarpeeseen vuoteen 2040 mennessä. Todennäköisesti ensimmäisenä toteutettava alue kehittyy suhteessa voimakkaammin kuin toiset, jotka toteutuvat vain vähäisessä määrin tai jopa jäävät toteutumatta.

Kaavaehdotus on laadittu Hämeen liiton aikaisemmat lausunnot huomioiden, asemakaavamuutoksen ehdotus on maakuntakaavan mukainen ja edistää sen toteutumista. Hämeen liitto puoltaa kaavaehdotuksen hyväksymistä.

Vastine:

Kaavaselostusta on täydennetty palveluverkkoselvityksen osalta. Kaavaselostukseen on myös lisätty alustava suunnitelma kaavan toteuttamisen vaiheistuksesta ja aikataulusta.

2. ELY-keskus 5.8.2016

Ely-keskuksen luonnosvaiheessa esittämät kommentit on otettu pääasiassa huomioon kaavan ehdotusvaiheeseen.

Mikäli korttelin 20 (KM-3) py-merkintä koskee kaikkia korttelin tontteja (tontit 1,2,3), tulee myös moottoritiehen rajoittuvalla tontilla 1 kieltää pylonissa huomiota herättävät efektit kuten vilkkuvat valot tai muuttuva sanomaiset taulut moottoritien suuntaan. ELY-keskus perustelee kieltoa sillä, että kyseiset efektit vaarantavat liikenneturvallisuutta vilkkaasti liikennöidyn moottoritien varrella.

Liikenteellisen tarkastelun johtopäätöksissä on todettu, että Kirstulan alueen kaupan kasvuun liittyen tulee liittymät tarkastella vielä erikseen. Kaavan yhteydessä ei ole tehty tarkentavia liittymäselvityksiä. Selvitykset on syytä tehdä, jotta kaavan toteuttamisesta aiheutuviin liikenneverkon parantamistoimenpiteisiin voidaan varautua.

Uudenmaan ELY-keskus on tilannut moottoritien eteläiseen ramppiin nykytilannetta selventävän liikennelaskennan. Sunny car centerin kaavoituksen yhteydessä tehdyssä liikenneselvityksestä kävi ilmi, että katuverkko kestää liikenteen kasvun, mutta VT 3 eteläisen rampin päähän Tiiriöntielle tulee sijoittaa liikennevalot. Liikennelaskennan valmistuttua tulee liittymässä toteuttaa toimivuustarkastelut ja simuloinnit, joiden pohjalta tulee arvioida liittymän parantamistarve. ELY-keskus esittää että liittymän jatkotarkastelut tehdään yhteistyössä ELY -keskuksen ja Hämeenlinnan kaupungin kanssa.

Hulevesien osalta tulee varmistaa, että niitä ei johdeta maantien sivuojaan heikentäen maantien kuivatusta. Hulevesimitoitustarkastelun perusteella vedet ohjataan Rautamonojaan joka laskee Vanajaveteen.

Vastine:

Lausunnon perusteella moottoritiehen rajautuvia tontteja koskevaan yleismääräyksen kohtaan, jossa kielletään huomiota herättävät efektit, on lisätty myös pylonit.

Tämän kaavamuutoksen yhteydessä tehdyn liikennetarkastelun yhteydessä todettiin, että kaavamuutoksen aiheuttama liikennetuotos ei eroa merkittävästi Sunny Car Centerin tuotoksesta. Siksi liittymien tarkentavien toimivuustarkastelujen osalta kaupunki katsoo, että lukuun ottamatta vt3:n eteläisen ramppiliittymän tarkastelua voidaan tukeutua Sunny Car Centerin kaavoituksen yhteydessä tehtyihin tarkasteluihin. Kaupunki seuraa alueen liikenteen kasvua ja liittymien toimivuutta kaava-alueen toteutumisen myötä. Tarvittaviin toimenpiteisiin ryhdytään sitten kun liikennemäärän kasvun tai liittymien toimivuuden kannalta on tarkoituksenmukaista.

Vt3:n eteläisessä ramppiliittymässä toimivuuteen vaikuttaa kaupungin maankäytön muutoksen lisäksi myös seudullisen liikenteen kasvu. Tiiriön eritasoliittymässä on todettu toimivuuden ongelmia jo vuonna 2006 Hämeen tiepiirin ruuhkakartoituksessa. Kaupunki katsoo että Kirstulan kaavamuutos voidaan hyväksyä liittymän tarkastelun keskeneräisyydestä huolimatta. Yhteistyö liittymätarkastelussa ELY-keskuksen kanssa on jo aloitettu.

3. Elenia Lämpö Oy 3.8.2016

Kirstulan asemakaavan muutosluonnoksesta lausuntomme on:

Kaavamuutokseen ei ole huomautettavaa ja alueen kiinteistöihin on mahdollista saada Elenia Lämmöltä alueelle optimoituja energiaratkaisuja. Mahdollisten lämpö- ja jäähdytysputkien sijoitus katualueelle on hyvä huomioida kaavassa.

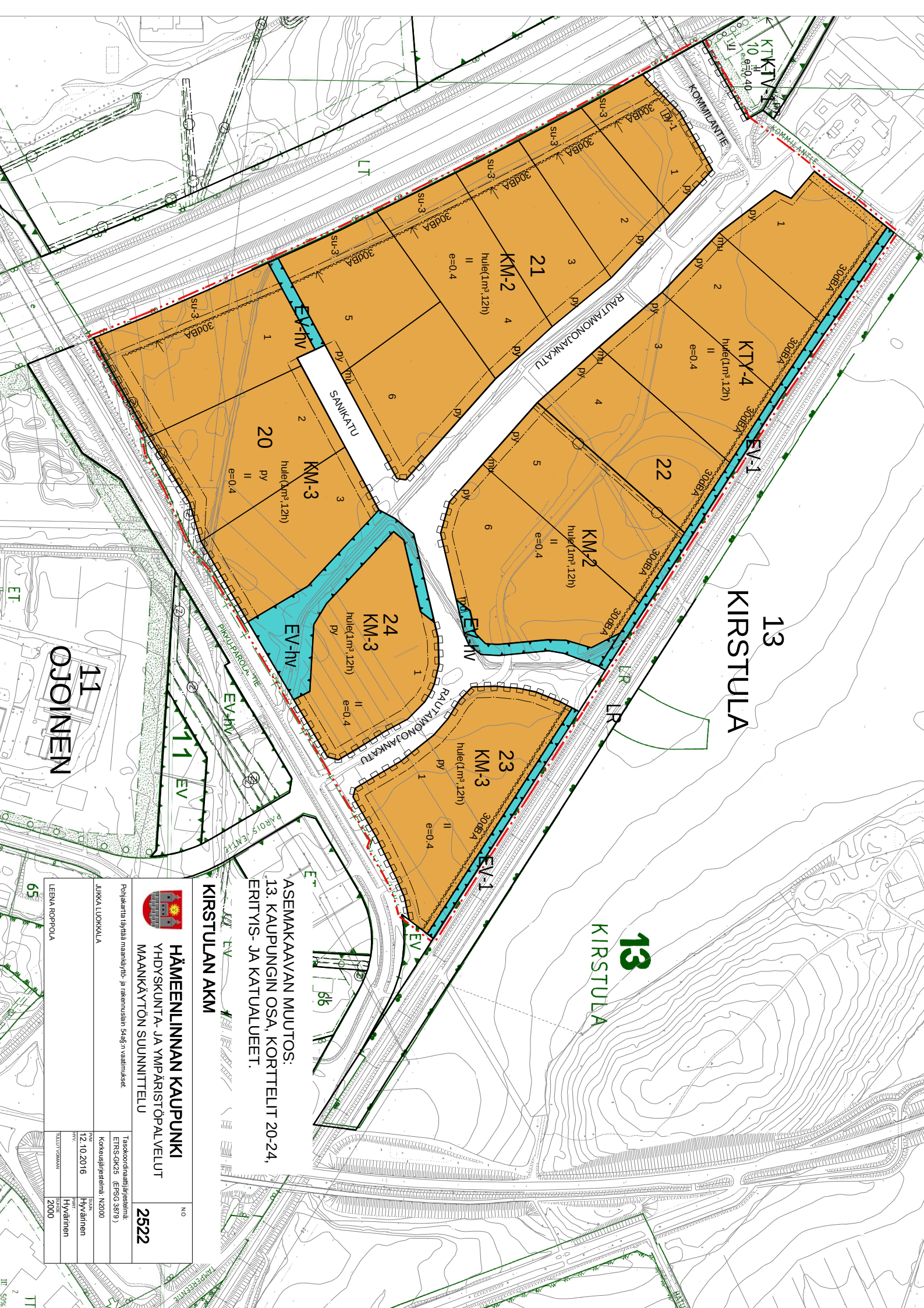
Suosittelimme alueen suunnittelun ja kehityksen toteutettavan energiaohjattuna kokonaisratkaisuna siten, että alueella hyödynnetään eri energialähteitä. Alueen kokonaisvaltainen energiaratkaisujen huomioiminen toteutettaisiin suunnittelun aikaisessa vaiheessa ja ratkaisujen täysimittainen huomioiminen rakennustapavalinnoissa.

Hyödynnetään eri energialähteitä mahdollisuuksien mukaan, ja monipuolisesti koko aluetta parhaiten hyödyntävällä tavalla:

- Kaukolämpö
- Paikallisen jäteveden lämmön hyödyntämistä lämpöpumpuilla lämmitykseen ja jäähdytykseen
- Aurinkoenergia
- Optimoidaan alueen energian tehokas jakelu ja käytön seuranta

Vastine:

Kaavamuutosalueen katu- ja suojaviheralueiden tilavaraukset mahdollistavat myös lämmönjakelun putkistojen ja laitteiden sijoittamisen alueelle.



13 KIRSTULA

13 KIRSTULA

ASEMAKAAVAN MUUTOS:
13. KAUPUNGIN OSA, KORTTELIT 20-24,
ERITYIS- JA KATUALUEET.

KIRSTULAN AKM

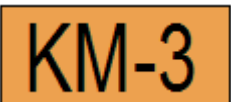
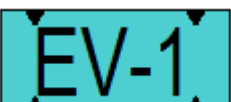
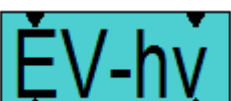
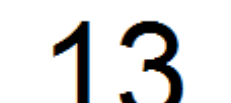


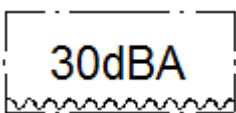
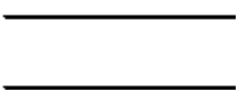
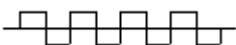
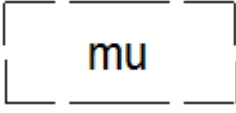
HÄMEENLINNAN KAUPUNKI
YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT
MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

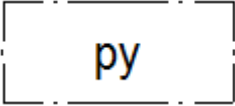
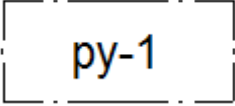
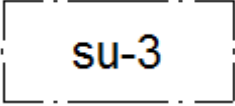
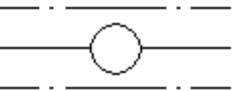
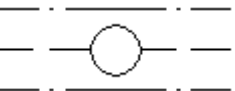
Pohjekartta täyttää maanhäytö- ja rakennuslain 54 §:n vaatimukset.		Tasokoordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25 (EPSG 3879)		NO 2522
JULKA LUOKKALA		Kortteijärjestelmä: N2000		
LEENA ROPPILA		12.10.2016		
		HYVÄILMÄINEN		

KIRSTULAN AKM 2522
12.10.2016

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

	Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Kerrosalasta enintään 20 % saa käyttää myymälä- ja muita siihen verrattavia tiloja varten.
	Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksikön. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan/elintarvikkeiden myymälätiloja.
	Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksikön sekä polttoaineen automaattiaseman tai palveluaseman. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan/elintarvikkeiden myymälätiloja.
	Suojaviheralue. Alue tulee istuttaa havupuin ja -pensain.
	Suojaviheralue. Alueelle tulee rakentaa tasausaltaita, avo-ojia, maanalaisia viemäreitä tai muita hulevesien hallintaa parantavia rakenteita.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Kaupunginosan nimi.
	Kaupunginosan numero.
	3m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

	Ohjeellinen tontin tai rakennuspaikan raja.
20	Korttelin numero.
3	Ohjeellisen rakennuspaikan numero.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0.40	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sen sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30dBA.
	Havupuin ja -pensain istutettava alueen osa.
	Katu.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
RAUTA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	Rakennusala.
	Puistomuuntamon ohjeellinen rakennusala.

	Alueen osa, jolle saa sijoittaa mainospylonin/liikemerkin.
	Alueen osa, jolle saa sijoittaa mainospylonin/liikemerkin, jonka enimmäiskorkeus viereisestä maanpinnasta laskettuna on 30 metriä. Pyloniin ei saa sijoittaa huomiota herättäviä efektejä, kuten vilkkuvia valoja tai muuttuvaa sanomaa.
	Yleisen tien suoja-alueeksi varattu alueen osa. Alueelle ei saa sijoittaa mainoksia tai muita rakennelmia. Alueella tehtävien maanrakennustöiden yhteydessä tulee huomioida moottoritien rakenteiden vakavuus.
hule(1m³,12h)	Merkintä osoittaa, että vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevat hulevedet tulee viivyttaa kiinteistöllä. Suluissa oleva lukusarja ilmoittaa kiinteistökohtaisen viivytysvelvoitteen kuutiometreinä kutakin 100 päällystettyä m² kohti ja viivytysrakenteiden tyhjenemisajan tunteina. Järjestelmässä tulee olla suunniteltu ylivuoto.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

PYSÄKÖINTIPAIKAT:

Alueella on osoitettava vähintään yksi autopaikka kutakin rakennuksen 100 k-m² kohti.
Alueella on osoitettava vähintään 1 polkupyöräpaikka kutakin rakennuksen 400 k-m² kohti.
Paikoista vähintään puolet on oltava katettuja.

KORTTELIALUEET:

Alin sallittu rakentamiskorkeus on +81.40 (N2000).

Rakennuksen enimmäiskorkeus viereisestä maanpinnasta laskettuna on 15 metriä.
Rakennusten sijainnin tulee olla vähintään 5 metriä viereisen tontin rajoista.
Tontilla olevat katokset lasketaan rakennusoikeuteen 30 m² ylittävältä osaltaan.
Rakennusten vesikatoille tai katosten päälle ei sallita erillisiä mainoksia.

Mainospylonin/liikemerkin enimmäiskorkeus viereisestä maanpinnasta laskettuna on 15 metriä.

Teknisiä tiloja ei saa sijoittaa ylimmän kerroksen yläpuolelle.

RAUTATIEHEN RAJAUTUVAT KORTTELIT:

Rakennusten rautatien puoleinen julkisivu on oltava punatiiltä ja/tai tiilen väristä julkisivusäleikköä tai -verkkoa. Julkisivuun kiinnitettävien liikemerkkien tulee olla väriltään pääosin valkoisia.
Rautatien puoleiselle rajalle on rakennettava vähintään 1,8 m korkea yhtenäinen aita.
Raideliikenteestä aiheutuva värinä on huomioitava rakennusten suunnittelussa.

MOOTTORITIEHEN RAJAUTUVAT KORTTELIT:

Rakennusten moottoritien puoleinen julkisivu on oltava punatiiltä ja/tai tiilen väristä julkisivusäleikköä tai -verkkoa. Julkisivuun kiinnitettävien liikemerkkien tulee olla väriltään pääosin valkoisia.

Moottoritien puoleiselle rakennusalan reunalle, johon ei sijoitu rakennuksia, on rakennettava rakennusten julkisivuun liittyvä tiilen värinen aita. Aidan materiaalina on käytettävä samaa säleikköä tai verkkoa kuin rakennusten julkisivuissa tai ruostekäsiteltyä osittain perforoitua metallilevyä. Aitojen liittymiseen toisiinsa tonttien rajoilla on kiinnitettävä huomiota.

Moottoritielle suuntautuvien julkisivujen valaistus ja valaistut liikemerkit eivät saa aiheuttaa häiriötä liikenneturvallisuudelle. Julkisivuihin, aitoihin ja pyloneihin ei saa sijoittaa huomiota herättäviä efektejä, kuten vilkkuvia valoja tai muuttuvaa sanomaa.

TONTTILIITTYMÄT:

Korttelissa 21 ojan yli kulkevat tonttiliittymät tulee varustaa ojarummulla, jonka putkikoko on tarpeeksi suuri ojan riittävän virtaaman varmistamiseksi. Suunnitelma tonttiliittymän toteutuksesta tulee esittää rakennusluvan yhteydessä.

PIHA-ALUEET:

Ulkovarastointiin käytettävät alueet ja huoltopihat tulee rajata siististi vähintään 150 cm korkealla suojaavalla aidalla.
Tontista on esitettävä rakennuslupavaiheessa erillinen hulevesisuunnitelma ja pihasuunnitelma.
Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä on istutettava.
Läpäisevän alueen pinta-alan on oltava vähintään 15 % tontin pinta-alasta.

POLTTOAINEEN JAKELUASEMA:

Automaattisen jakeluaseman tai palveluaseman katoksen ulkonäössä tulee ottaa huomioon keskeinen sijainti.

TÄMÄN ASEMAKAAVAN ALUEELLE TULEE LAATIA ERILLINEN SITOVA TONTTIJAKO.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	109 Hämeenlinna	Täyttämispvm	19.05.2016
Kaavan nimi	Kirstulan asemakaavanmuutos		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		02.06.2015
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		2522
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	28,0900	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	28,0900

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	28,0900	100,0	87982	0,31	-1,3104	-46712
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	21,9956	78,3	87982	0,40	1,9814	-46712
T yhteensä						
V yhteensä					-1,0310	
R yhteensä						
L yhteensä	4,6044	16,4			-2,4404	
E yhteensä	1,4900	5,3			1,4900	
S yhteensä					-1,3104	
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	28,0900	100,0	87982	0,31	-1,3104	-46712
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	21,9956	78,3	87982	0,40	1,9814	-46712
KL					-20,0142	-134694
KM-2	10,7511	48,9	43004	0,40	10,7511	43004
KM-3	6,8370	31,1	27348	0,40	6,8370	27348
KTY-4	4,4075	20,0	17630	0,40	4,4075	17630
T yhteensä						
V yhteensä					-1,0310	
VL-hv					-1,0310	
R yhteensä						
L yhteensä	4,6044	16,4			-2,4404	
Kadut	4,6044	100,0			0,6957	
LPA					-3,1361	
E yhteensä	1,4900	5,3			1,4900	
EV-1	0,5211	35,0			0,5211	
EV-hv	0,9689	65,0			0,9689	
S yhteensä					-1,3104	
SM					-1,3104	
M yhteensä						
W yhteensä						