

2585 VARASTOKATU 8 LAAJENNUS, ASEMAKAAVAN MUUTOS

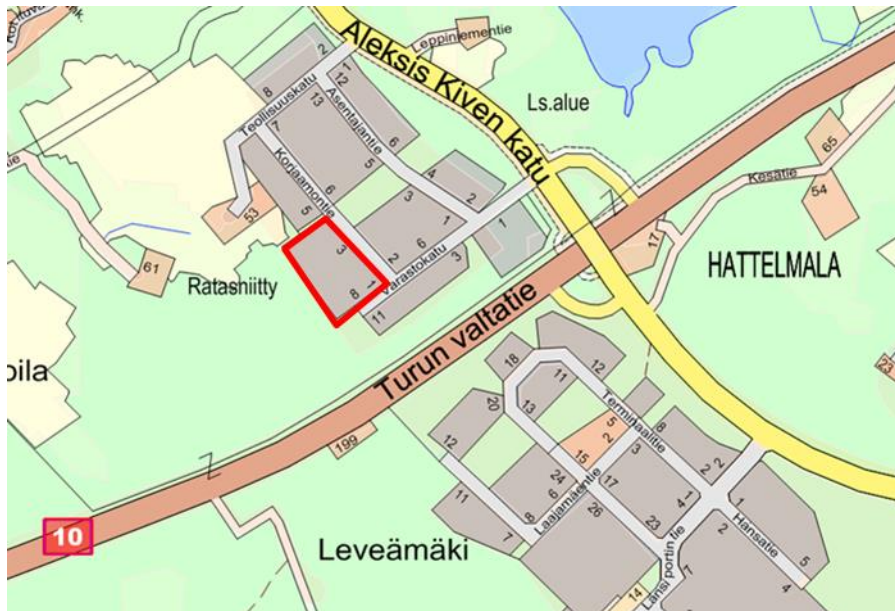
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Luolaja (kaupunginosa 24) kortteli 59, tontti 5

Varastokatu 8 / Korjaamontie 1

SUUNNITTELUALUE JA TAVOITE

Suunnittelualueena on yksi tontti, osoitteessa Varastokatu 8 / Korjaamontie 1. Tontin pinta-ala on noin 2,7 ha.



Kuva 1. Ote opaskartasta, suunnittelualueen rajaus punaisella katkoviivalla.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASSA (OAS) esitetään miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

Kaavan tarkoituksena on mahdollistaa teollisuus- ja varastorakennusten laajentuminen lisäämällä rakennusoikeutta sekä tarkentamalla käyttötarkoitusta niin, että teollisuus- ja varastotoimintojen lisäksi toimisto-, esittely- ja pienialainen myymälätoiminta on mahdollinen. Samalla päivitetään kaavamääräyksiä muun muassa huleveteen, rakennuskorkeuteen ja kaupunkikuvaan liittyen.

SUUNNITTELUN TAUSTATIETOA

Nykytilanne ja lähiympäristö

Suunnittelualueen lähiympäristön rakennuskanta koostuu pääosin 1980-1990-luvuilla valmistuneista teollisuus- ja varastorakennuksista. Kortteli rajoittuu katu-, viher- ja metsätalousalueisiin. Tontin nykyiset rakennukset ovat vuonna 2003 valmistunut toimistorakennus sekä vuonna 1989 valmistunut teollisuushalli, jota on laajennettu vuonna 2018. Valtatien varsi sekä korttelin länsipuoli on rakentamatonta, puustoltaan pääosin nuorta mäntyvaltaista talousmetsää. Voimajohtolinja kulkee valtatievarressa.

Kaavoitustilanne

Korttelialue on asemakaavassa nro 2388 (vuodelta 2006) osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi merkinnällä T-1. Tontille saa sijoittaa enintään yhden asunnon. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja rakennusoikeus on $e=0,40$.

Autopaikkoja tulee olla 1 ap:

- kutakin teollisuus- ja varastorakennuksen 100 k-m² kohti
- kutakin toimistotilan 50 k-m² kohti.

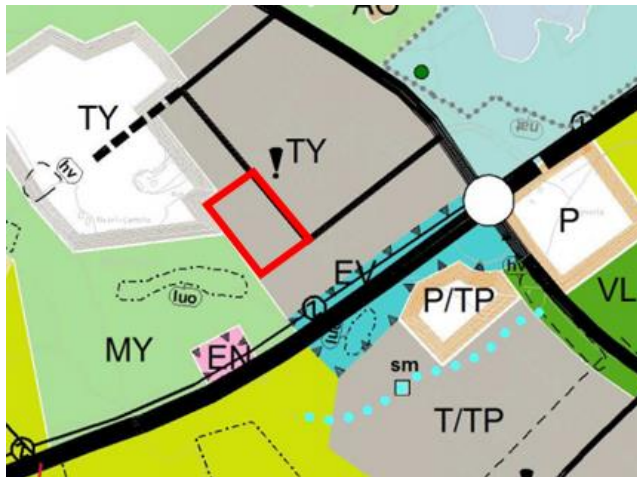
Asunnolle tulee varata yksi autopaikka ja pihasta vähintään 20% asuinhuoneiston kerrosalasta oleskeluun ja leikkiin.

Korttelialueen viereinen länsipuolinen alue on asemakaavoittamatonta.



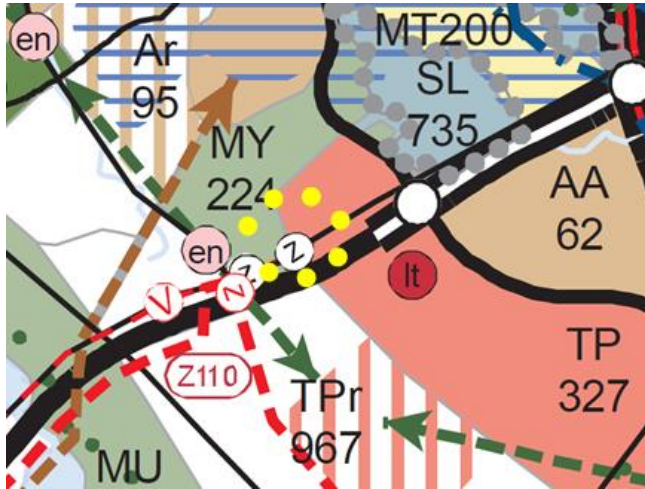
Kuva 2. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Voimassa olevassa kantakaupungin yleiskaavassa 2035 suunnittelualue on osoitettu elinkeinoelämän alueeksi TY. Teollisuusalueen läheisyydessä on ympäristövaikutuksille herkkiä toimintoja kuten asumista. Alueelle voidaan sijoittaa teollisuus- ja varastotoimintaa, joka ei aiheuta ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Suunnittelualueen lounaispuolella on maa- ja metsätalousvaltainen MY-alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.



Kuva 3. Ote kantakaupungin yleiskaavasta 2035.

Hämeen maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue on varattu työpaikka-alueeksi TP. Suunnittelualue rajautuu maa- ja metsätalousvaltaiseen alueeseen MY, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Valtatien varressa kulkee voimajohtolinja.



Kuva 4. Ote Hämeen maakuntakaavasta 2040.

Selvitykset

Asemakaavatyössä hyödynnetään yleiskaavoituksen ja lähialueiden asemakaavojen yhteydessä laadittuja selvityksiä, joita ovat ainakin:

- Sampo-Alajärven osayleiskaavan luontoselvitykset
- Sampo-Alajärvi osayleiskaavan hulevesiselvitys 2014
- Sampo-Alajärvi osayleiskaavan liikenneselvitykset 2015

Selvityksiä täydennetään tarvittaessa.

Arvioitavat vaikutukset ja arviointimenetelmät

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset.

Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Kaavatyön yhteydessä arvioidaan vaikutukset mm. luontoon ja maisemaan, pinta- ja pohjavesiin, liikenteeseen, kunnallisteknisiin verkostoihin, kaupunkirakenteeseen, yhdyskuntatalouteen ja elinkeinoelämään.

Arviointi perustuu alueelta käytettävissä oleviin perustietoihin, selvityksiin, suoritettaviin maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin sekä lausuntoihin ja huomautuksiin. Vaikutuksia arvioidaan yhteistyössä suunnittelijoiden ja muiden asiantuntijoiden sekä osallisten kanssa.

Sopimukset ja päätökset

Kaavatyö on tullut vireille yksityisen maanomistajan aloitteesta. Päätös kaavatyön käynnistymisestä sisältyy asemakaava-arkkitehdin käynnistämispäätökseen 28.04.2020.

Osalliset ja osallistumismenetelmät

Osallisia ovat MRL 62 §:n mukaan alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
- verkostoyhtiöt
- asiantuntijaviranomaiset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko hankkeen ajan seuraavissa paikoissa:

- verkkosivut [Hämeenlinnan kaupungin kaavoitus](#) > Vireillä olevat asemakaavat > 2585 Varastokatu 8 laajennus, asemakaavan muutos
- Kaupungin Asiakaspalvelupiste Kastelli, Palokunnankatu 16 , PL 84, 13100 HÄMEENLINNA

Kirjalliset mielipiteet lähetetään:

- postiosoitteeseen Hämeenlinnan kaupunki, Kaupunkirakenne, PL 84, 13101 HÄMEENLINNA
- tai sähköpostilla: kaupunkirakenne@hameenlinna.fi
- tai tuodaan Asiakaspalvelupiste Kastellin käyntiosoitteeseen arkisin klo 9-16: Palokunnankatu 16, 13100 Hämeenlinna

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika sovitaan
etukäteen: marika.viinanen@hameenlinna.fi p. 03 621 2245

Yhteyshenkilö

arkkitehti Marika Viinanen

p. 03 621 2245

marika.viinanen@hameenlinna.fi

Hämeenlinnan kaupunki, Kaavoitus

Wetterhoffinkatu 2, 3. krs, PL 84, 13101 HÄMEENLINNA

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN	
VIREILLETULO	<ul style="list-style-type: none"> - Kaavoitukseen on ryhdytty maanomistajien aloitteesta hakemuksella 25.3.2020. - Asemakaava-arkkitehti päätti asemakaavan käynnistämisestä 28.4.2020 - Kaavoituksen vireilletulosta kuulutetaan Kaupunkiutisissa luonnoksen nähtävilläolon yhteydessä.
OAS JA LUONNOS	<ul style="list-style-type: none"> - osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on nähtävillä muun valmisteluaineiston (kaavaluonnos) kanssa kesä-/heinäkuussa 2020 - kaavoituksen vireilletulosta ja OAS:n ja muun valmisteluaineiston nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeellä naapureille ja kaavoituksen verkkosivuilla Hämeenlinnan kaupungin kaavoitus - kaikilla kuntalaisilla ja osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteitä nähtävilläolon aikana
EHDOTUS	<ul style="list-style-type: none"> - kaavaehdotus esitellään kaupunkirakennelautakunnalle arviolta syksyllä 2020 - kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta (väh. 30 vrk) kuulutetaan Kaupunkiutisissa sekä ilmoitetaan verkkosivuilla Hämeenlinnan kaupungin kaavoitus ja kirjeellä naapureille - kaikilla kuntalaisilla ja osallisilla on mahdollisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta nähtävilläolon aikana, viranomaisilta pyydetään lausunnot - kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy kaavan verkkosivulta Hämeenlinnan kaupungin kaavoitus - muistutukset ja lausunnot käsitellään kaupunkirakennelautakunnassa
HYVÄKSYMINEN	<ul style="list-style-type: none"> - kaupunkirakennelautakunta käsittelee kaavaehdotuksen ja ehdottaa edelleen kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle kaavaehdotuksen hyväksymistä - kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavamuutoksen - tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävillä olon aikana - valitusaika 30 vrk kaupunginvaltuuston päätöksen julkipanosta - kaava tulee voimaan kuulutuksella