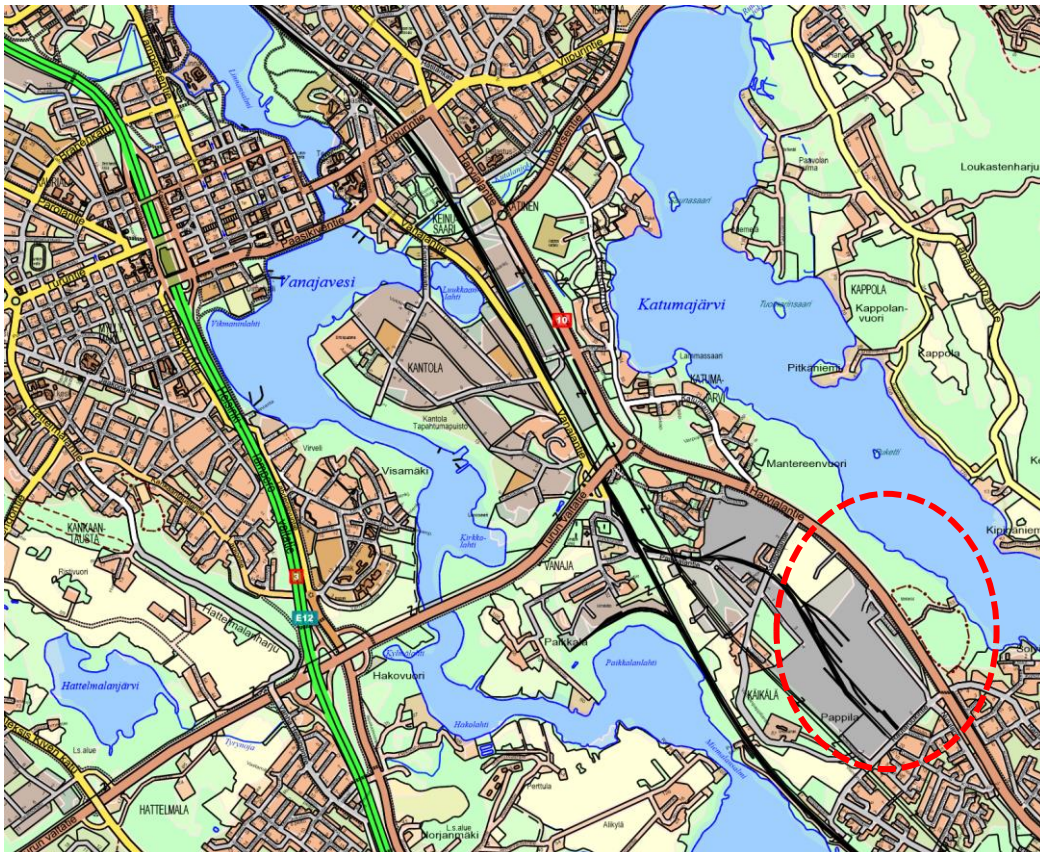




OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

SSAB Harvialantie 420, ASEMAKAAVAN MUUTOS



Asemakaavan muutos koskee tontteja 109-40-106-1, 109-40-106-4, 109-40-106-6, kiinteistöjä 109-5-26, 109-422-5-32, 109-422-5-38, 109-422-5-39, 109-422-5-47, 109-422-5-53, 109-422-5-54, 109-422-5-59, 109-422-5-61, 109-422-5-62, 109-422-5-79 109-422-9-4, 109-422-22-1 sekä kaistaleita Harvialantien varressa olevaa yleistä aluetta.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

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

SUUNNITTELUN TAVOITTEET JA ALUE

Asemakaavamuutoksen kohde sijaitsee teräsyhtiö SSAB Europe Oy:n Hämeenlinnan tuotantolaitosalueella sekä Miekkakiven asuinalueella. Asemakaavan muutos laaditaan rakennettavaa uutta toimistotaloa varten. Tontti 109-40-106-6 halutaan jakaa kahdeksi erilliseksi tontiksi. Tonttien käyttötarkoitukset tarkistetaan ja rakennusoikeutta lisätään uudisrakentamista ja jäävää toimistorakennusta varten. Tontilleajon osoittamiseksi kaavamuutosalueeseen otetaan mukaan myös viereinen tontti 109-40-106-1. Tälle tontille ei kohdistu muutostarpeita, mutta kaavamääräyksiä voidaan päivittää. Samalla tarkistetaan myös Miekkakiven asuinalueen kohdalla olevaa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen merkintää ja huomioidaan alueella oleva yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva tontti.

Harvialantien varteen osoitetaan suojaviheralue. Suojaviheralueeseen siirtyy alueita poistettavasta, toteutumattomasta Autotehtaantiestä sekä Harvialantien varressa oleva pieni puisto.

Muutoksen alaiset tontit sijaitsevat Käikälän kaupunginosassa, osoitteessa Harvialantie 420 ja Miekkakivi –tien varressa. Suunnittelualueen laajuus on 42 ha. SSAB:n jaettavalla tontilla sijaitsee nykyisin toimistorakennuksia. Isolla teollisuustontilla on tuotanto-, varasto- ja toimistorakennuksia sekä väestönsuoja. Miekkakiven pientaloalueella on seitsemän omakotitalon rakennuspaikkaa sekä Telia Finland Oy:n tontti.

Kaupunki ja SSAB laativat erillisen maankäyttösopimuksen asemakaavan valmistelun yhteydessä.

Suunnittelualueen raja- ja lähiympäristö on esitetty liitteessä 1.

SUUNNITELMIIN TUTUSTUMINEN JA PALAUTTEEN OSOITTAMINEN

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

- verkkosivut www.hameenlinna.fi/kaavoitus
- Hankkeen valmistelija on tavattavissa erikseen sovittuna aikana kaavoituksen toimistolla Wetterhoffinkatu 2, 2. kerroksessa.
- Erikseen ilmoitettavina nähtävilläoloaikoina kaava-aineisto on tutustuttavissa myös palvelupiste Kastellissa, Wetterhoffinkatu 2, arkena auki klo 9 -16.

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset voi vaihtoehtoisesti:

- lähettää osoitteeseen Kaupunkirakennepalvelut, PL 84, 13000 HÄMEENLINNA
- viedä palvelupiste Kastelliin, Wetterhoffinkatu 2, arkena auki klo 9-16
- lähettää sähköpostilla kaupunkirakenteen kirjaamoon:
kaupunkirakenne@hameenlinna.fi

Luonnosvaiheen mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tietoa kaava-alueelta otetaan vastaan koko kaavoitusprosessin ajan. Tapaamisaika sovitaan etukäteen: Marja Suutari, marja.suutari@hameenlinna.fi, puh. 040 869 6443.

OSALLISET

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
- verkostojen haltijat
- asiantuntijaviranomaiset

SELVITYKSET

Kaavatyön aikana arvioidaan tarve selvityksille, pääasiassa hyödynnetään olemassa olevia lähteitä. SSAB on laadituttanut alueelle testauksen jätteen pilaantuneisuus- ja kaatopaikkakelpoisuudesta sekä suunnitelman uudisrakentamisen kohteena olevan tontin hulevesien käsittelystä ja johtamisesta.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa elinkeintoimintaan, kaupunkikuvaan, rakennettuun kulttuuriympäristöön ja muinaismuistoihin, liikenteeseen ja hulevesiin. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat.

SUUNNITTELUN TAUSTATIETOA

- Suunnittelualue sijaitsee suurimmaksi osaksi teräsyhtiö SSAB Europe Oy:n Hämeenlinnan tuotantolaitosalueella ja tontit ovat heidän omistuksessaan.
- Tontilla 109-40-106-6 sijaitsee nykyisin kaksi toimistorakennusta (3700 k-m² ja (1095 k-m²) sekä pysäköintialue. Tontin rakennusoikeus on 6912 k-m². Rakennusoikeutta haetaan 5500 k-m² nykyisen lisäksi.
- Kiinteistön 109-40-106-6 toimistorakennuksen omistaa KOy Harvialantie 420 (Hämeenlinnan kaupunki) ja SSAB rakennuksessa vuokralaisena.
- Tontilla 109-40-106-1 on tuotanto-, varasto- ja toimistorakennuksia sekä väestönsuoja, käytetty rakennusoikeus on 102632 k-m². Tontin rakennusoikeus on 185627 k-m².
- Kaavoitus on tullut vireille SSAB:n aloitteesta.
- Miekkakiven alue on yksityisessä ja kaupungin omistuksessa.
- Harvialantie on valtion ylläpitämä seututie nro 290.
- Toteutumattoman Autotehtaantien varauksessa on kaupungin ja valtion maanomistusta.

-
- Suunnittelualueella on alueita kolmesta eri asemakaavasta: asemakaava nro 1031 (v.1974), asemakaava nro 2183 (v. 1997) sekä asemakaavan nro 1920 (v.1988). Katso liite 2.
 - Kantakaupungin yleiskaavassa 2035 suunnittelualue on merkitty elinkeinoelämän alueeksi (T/kem). Alue varataan teollisuus- ja varastorakentamiselle. Alueelle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen. Katso liite 3.
 - Maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue on merkitty ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen alueeksi (TT). Katso liite 4.
 - Alkuperäinen tehdasrakennus vuodelta 1972 on mainittu Kyliä- ja kortteleita – rakennuskulttuuriselvityksessä veistoksellisena maamerkkinä, joka näkyy kauas ympäristöön.
 - Lähialueilta tunnetaan kiinteitä rautakautisia muinaisjäännöksiä ja löytöjä.

LISÄTIETOA SUUNNITTELIJOILTA

Kaupunkirakennepalvelut

Kaavoitus

Marja Suutari, kaavasuunnittelija

Jari Mettälä, kaavoituspäällikkö

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN

VIREILLETULO

- Kaavoitus on tullut vireille Hämeenlinnan kaupungin ja SSAB Europe Oy:n välisellä asemakaavoituksen käynnistämissopimuksella.
- Vireilletulosta kuulutetaan yhdessä kaavaluonnoksen kanssa.

OAS

- Oas asetetaan nähtäville yhdessä luonnosvaiheen aineiston kanssa.

LUONNOS

- Kaupunkirakennelautakunta päättää kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta.
- OAS, karttaluonnos ja selostusluonnos ovat nähtävillä 14 vrk.
- Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta kuulutetaan Kaupunkiuutisissa ja sähköisellä ilmoitustaululla.
- Nähtävilläolosta ilmoitetaan naapureille kirjeellä.
- Osallisilla on mahdollisuus sovittuna aikana keskustella muutoksesta kaavoittajan kanssa.
- Aineisto on nähtävillä verkkosivuilla www.hameenlinna.fi/kaavoitus ja palvelupiste Kastellissa.
- Mahdollisuus esittää mielipiteitä.
- Viranomaisilta ja verkostonhaltijoilta pyydetään lausunnot.

EHDOTUS

- Kaavaehdotus esitellään kaupunkirakennelautakunnalle, joka päättää aineiston nähtäville laittamisesta.
- Kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta (30 vrk) ilmoitetaan verkkosivuilla www.hameenlinna.fi/kaavoitus sekä kuulutuksella Kaupunkiuutisissa.
- Nähtävilläolosta ilmoitetaan naapureille kirjeellä.
- Mahdollisuus tehdä muistutus.

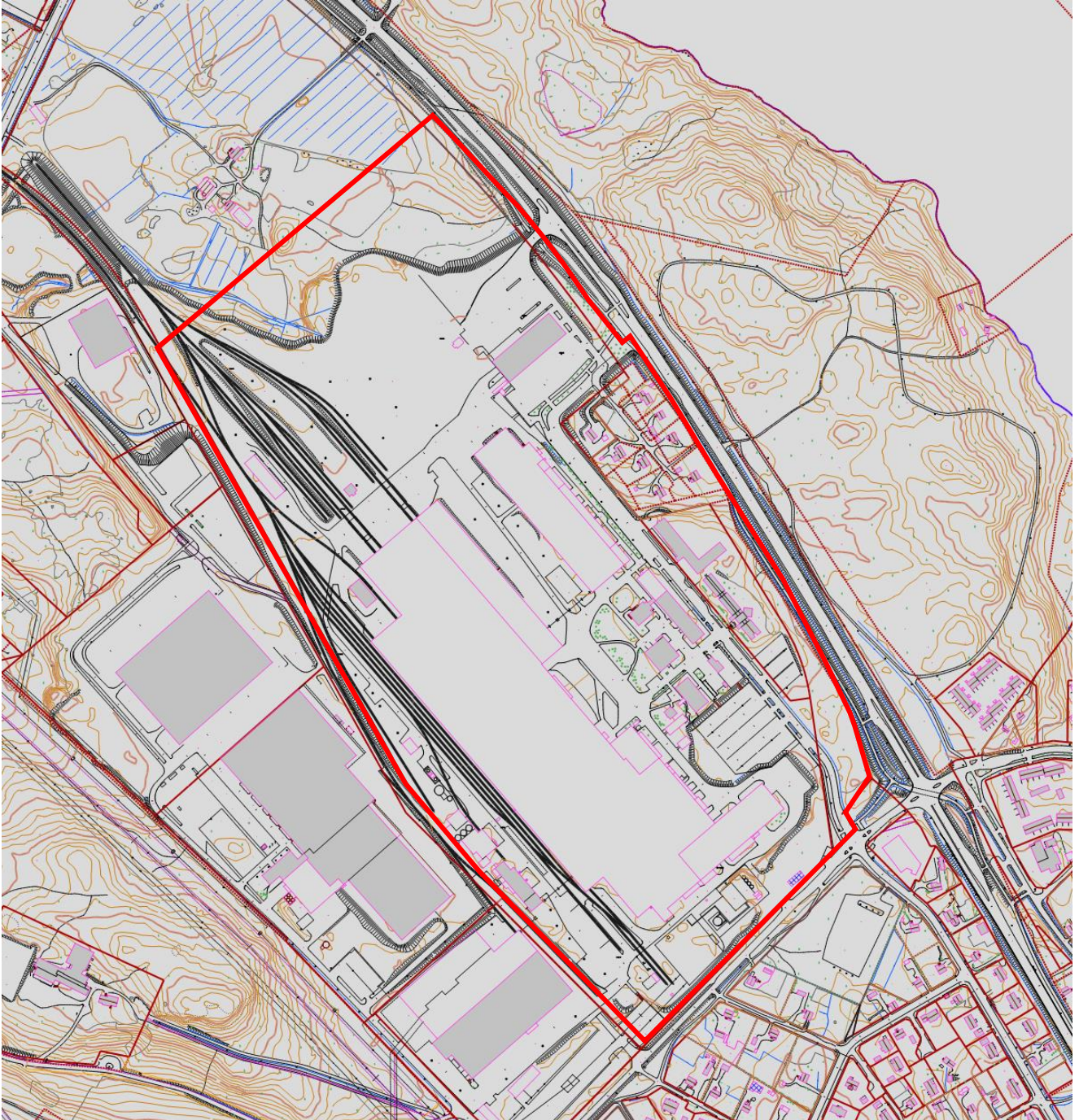
-
- Viranomaisilta pyydetään tarvittaessa lausunnot.
 - Saatuun palautteeseen annetaan vastineet ja liitetään kaava-aineistoon.
 - Muistutukset ja lausunnot käsitellään kaupunkirakennelautakunnassa.
 - Lautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa.

HYVÄKSYMINEN

- Hyväksymiskäsittely tapahtuu kaupunkirakennelautakunnan ja kaupunginhallituksen kautta.
- Lautakunnan hyväksymiskäsittelyn jälkeen kaupunki ja maanomistaja pyrkivät neuvottelemaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen maankäyttösopimuksen. Kun sopimus on hyväksytty, kaava viedään kaupunginhallituksen käsittelyyn.
- Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan.
- Tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana.
- Valitusaika on 30 vrk lautakunnan päätöksen julkipanosta.
- Kaava tulee voimaan kuulutuksella.

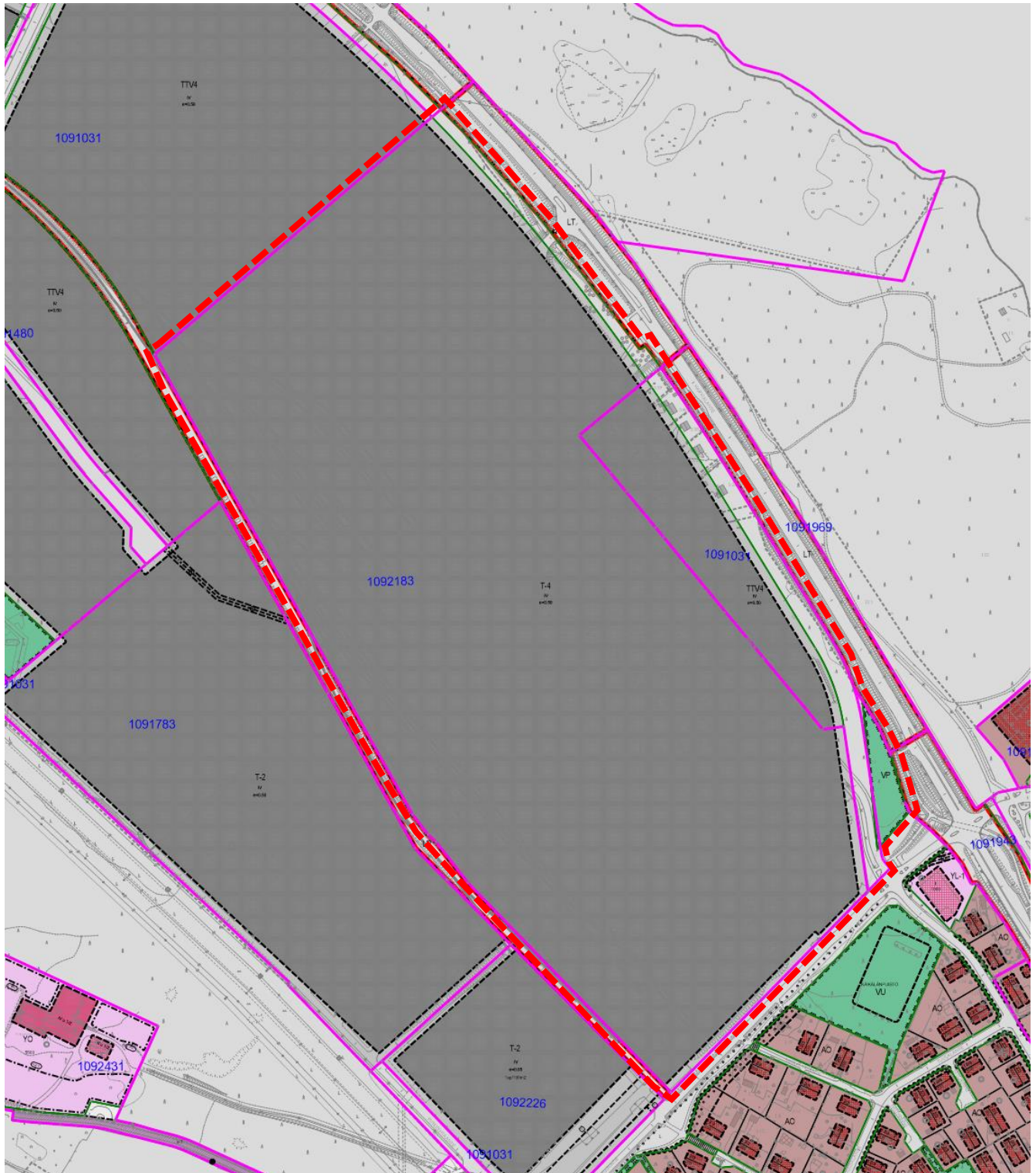
LIITE 1

Suunnittelualueen raja ja lähiympäristö



LIITE 2

Ote ajantasa-asemakaavasta



Asemakaava nro 1031

15)

12.10.2021

Asemakaava nro 2183

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ

T-4 TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE. RAKENNUKSIJA JA VARASTOJA EI SAA SIIJOITTAA 6 METRIÄ LÄHEMÄKSI NAAPURITONTIN RAJAA. SAMALLA TONTILLA OLEVIA RAKENNUSTEN TAI RAKENNUSOSIEN VÄLIMÄTKÄN TULEE OLLA VÄHINTÄÄN 9 METRIÄ. TONTILLE SAA SIIJOITTAA 4 ASUNTOA.

LT KAUTTAKULKU- TAI SISÄÄNTULOTIE SUOJA- JA NÄKEMÄALUEINEEN.

--- 3 m SEN KAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA, JOTA VAHVISTAMINEN KOSKEE.

--- + --- KAUPUNGINOSAN RAJA.

--- KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.

--- ERI KAAVAMÄÄRÄYSTEN ALAISTEN ALUEENOSIEN VÄLINEN RAJA.

--- OHJEELLINEN TONTIN RAJA.

40 KAUPUNGINOSAN NUMERO.

KÄIKÄL KAUPUNGINOSAN NIMI.

106 KORTTELIN NUMERO.

1 TONTIN NUMERO.

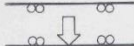
AUTOTEHTAANTIE KADUN NIMI.

IV ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.

e=0,50 TEHOKKUUSLUKU ELI KERROSALAN SUHDE TONTIN PINTA-ALAAN.

 RAKENNUSALA.

 KATU.

 AJONEUVOLIITTYMÄN LIKIMÄÄRÄINEN SIJAINTI.

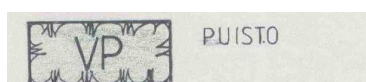
TYÖHUONEITA VOI ERITYISESTÄ SYYSTÄ SIIJOITTAA MAANPINNAN ALAPUOLELLA OLEVAAN TILAAN.

RAKENNETTAESSA ON UUDISRAKENNUSTA VARTEN OSOITETTAVA TONTILLA VÄHINTÄÄN 300 METRIN PÄÄSSÄ SIITÄ VÄHINTÄÄN YKSI AUTOPAIKKA

- KUTAKIN ASUINHUONEISTOA KOHTI,
- KUTAKIN LIIKE- JA TOIMISTOTILANA PALVELEVAN KERROSALAN 100m² KOHTI,
- KUTAKIN 4 TEOLLISUUDEN TYÖNTEKIJÄÄ KOHTI.

TONTILLA ON OSOITETTAVA VÄHINTÄÄN 10m² YHTENÄISTÄ LEIKKIIN JA MUUHUN OLESKELUUN SOVELTUVAA TILAA KUTAKIN RAKENNETTAVAA ASUINHUONEISTOA KOHTI.

Asemakaava nro 1920

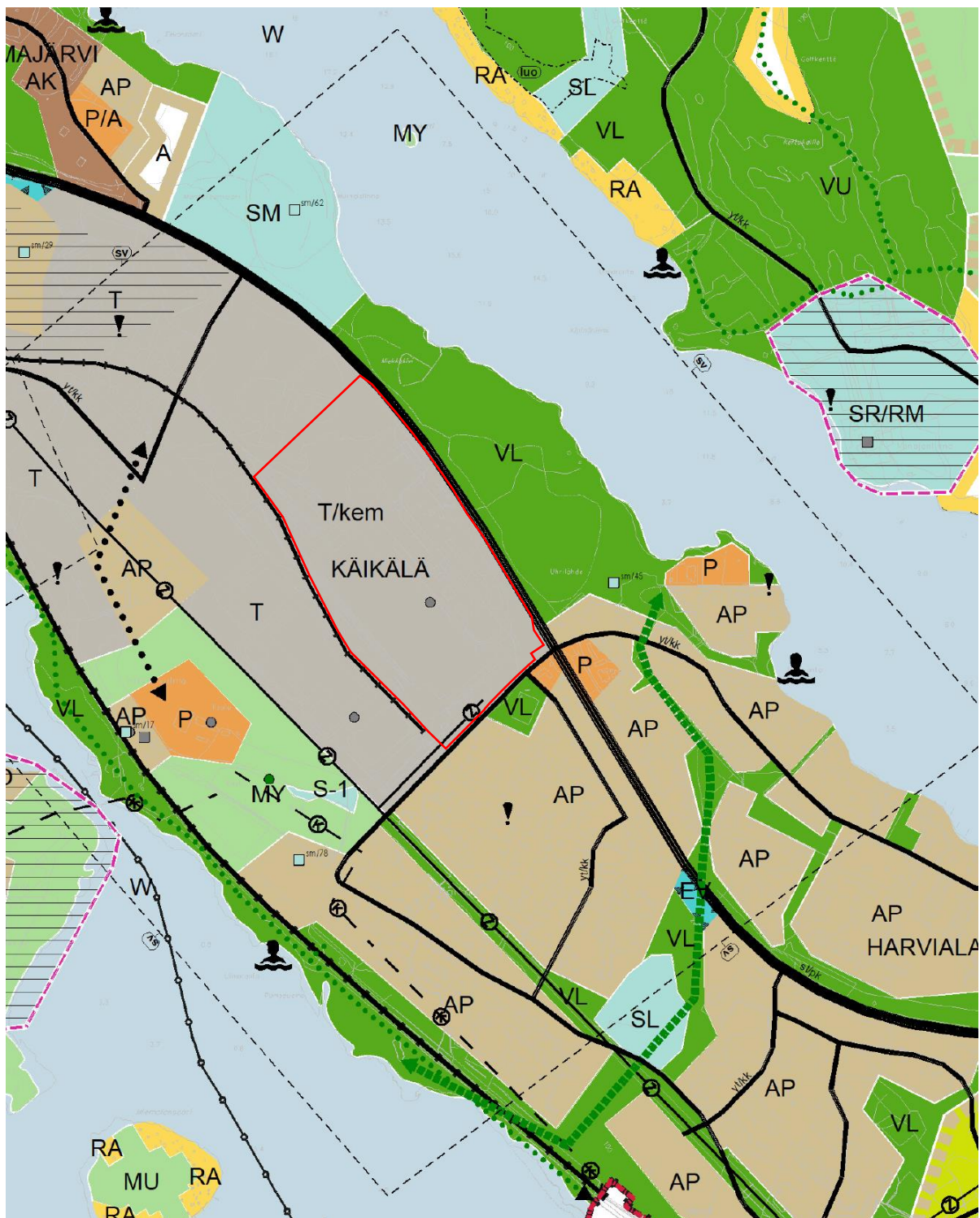


15)

12.10.2021

LIITE 3

Ote kantakaupungin yleiskaavasta 2035



15)

12.10.2021

T/kem

Elinkeinoelämän alue.
Alue varataan teollisuus- ja varastorakentamiselle. Alueelle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen.



Suojeltava rakennus tai rakennusryhmä.
Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, täydennysrakentamisen ja muiden alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja/tai maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy.

yt /kk

Yhdystie /kokoojakatu.

st /pk

Seututie /pääkatu.



Voimajohto.
Rakentaminen ja muu toiminta 110 kV ja 400 kV voimajohtojen läheisyydessä on rajoitettua. Voimajohtoalueella tai sen läheisyydessä tapahtuva toiminta ei saa aiheuttaa vaaraa voimajohdon käytölle ja kunnossa pysymiselle. Voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää risteämälausunto.



Seveso II konsultointivyöhyke. Merkinnällä osoitetaan Seveso II -direktiivin mukaisten laitosten konsultointivyöhykkeet. Vaarallisia kemikaaleja käyttävää tai varastoivaa laitosta ympäröivän konsultointivyöhykkeen suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Konsultointivyöhykkeellä sallitaan täydennysrakentaminen tilannekohtaisen harkinnan mukaan asemakaavoituksella. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen sijoittamista vyöhykkeen sisälle on pyydettävä Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (TUKES) lausunto.

