

Sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	3
1.3	KAAVAN TARKOITUS	3
1.4	LIITTEET	3
2	LÄHTÖKOHDAT JA SUUNNITTELUALUEEN OLOT	4
2.1	SUUNNITTELUTILANNE	7
2.1.1	Maakuntakaava	7
2.1.2	Yleiskaava	8
2.1.3	Asemakaava.....	9
2.1.4	Muut suunnitelmat ja päätökset	9
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
3.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET.....	10
3.2	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	10
3.2.1	Osalliset	10
3.2.2	Vireilletulo, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	10
3.3	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	12
3.4	ASEMAKAAVARATKAISU	12
3.5	SITOVA TONTTIJAKO	12
3.6	KAAVAN VAIKUTUKSET	13
3.7	TAVOITEAIKATAULU.....	13
4	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	13

Asemakaavan selostus, joka koskee 15. päivänä lokakuuta päivättyä asemakaavakarttaa.

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi: Liisantie 6

Asemakaava, nro 2597

Kaava-alueen määrittely: Asemakaavan muutos koskee tonttia 109-16-1-6.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1512 m²

Kaavan laatija: Maanmittausinsinööri Ville Paatsola

ville.paatsola@hameenlinna.fi

Puh. 050 462 8585

Vs. Kaavasuunnittelija Heidi Mononen

heidi.mononen@hameenlinna.fi

Puh. 050 575 4049

Yhteystiedot Hämeenlinnan kaupunki

Kaupunkirakennepalvelut / kaavoitus

PL 84, Wetterhoffinkatu 2, 2. krs

13100 Hämeenlinna

mypalvelupiste@hameenlinna.fi

kirjaamo: kaupunkirakenne@hameenlinna.fi

Vireilletulopäivä: 21.5.2021

Kaupunkirakennelautakunta: 16.11.2021

Kaupunkirakennelautakunta: 9.3.2022

Tullut voimaan: 7.5.2022

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Idänpäässä, noin 1,7 km keskustasta koilliseen, erillispientaloalueella osoitteessa Liisantie 6. Sijainti on esitetty kansilehdessä.

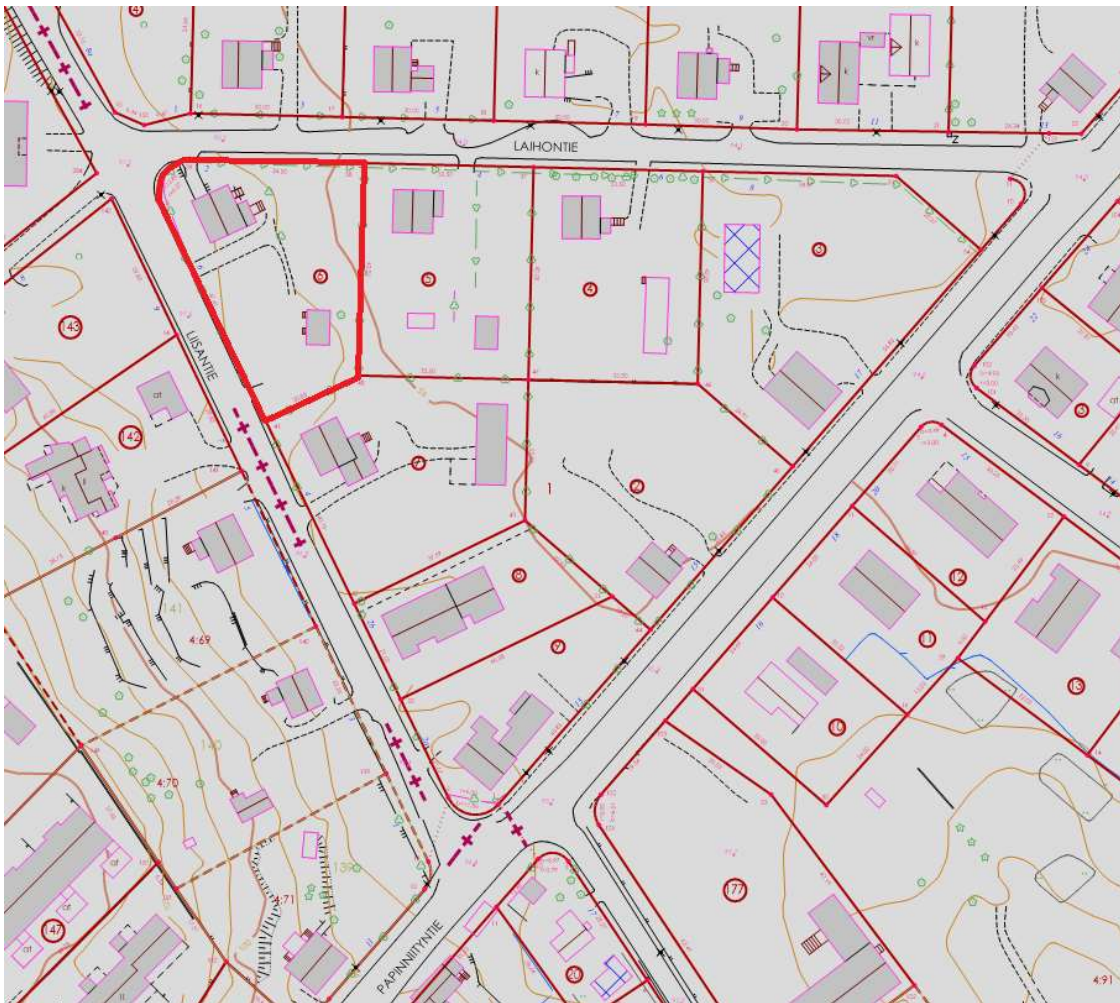
1.3 KAAVAN TARKOITUS

Tarkoituksena on jakaa tontti kahteen osaan sekä osoittaa rakennusoikeudet ja rakennusalat. Tonttijako sisältyy kaavaan. Tonttijako laaditaan sitovana ja hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

1.4 LIITTEET

1. Kaavaehdotus, pienennös
2. Tilastolomake
3. Tonttijakokartta nro 2597

2 LÄHTÖKOHDAT JA SUUNNITTELUALUEEN OLOT



Kuva 1. Ote kaupunkikartasta ja suunnittelualueen raja.

Suunnittelualue sijaitsee Liisantien, Laihontien ja Papinniityntien väliin muodostuneella erillispientalojen korttelialueella.

Muutoksen alaisen tontin koko on 1512 m² ja sille on rakennettu kerrosalaltaan n. 95 m² kokoinen omakotitalo, joka on valmistunut vuonna 1948, ja n. 28 m² kokoinen, vuonna 1947 valmistunut, talousrakennus. Tontti rajoittuu Liisantien ja Laihontien lisäksi kahteen erillispientalotonttiin. Päärakennus sijaitsee Liisantien ja Laihontien kulmassa.

Tontti on yksityisomistuksessa.



Kuva 2. Maanomistus. Vihreä kaupungin omistamaa maa-aluetta, muut yksityisen. Suunnittelualue rajattu violetilla.

Idänpään alue on vanhaa viljely- ja hakamaata Katumajärven pohjoispäässä. Maasto on suhteellisen tasaista ja paikoin alavaa.

Lähialueen tämänhetkinen rakennuskanta on vaihtelevaa. Alue on alun perin rakentunut vähitellen ja ensimmäinen rakennuskerrostuma muodostuu 1900-luvun alun rakennustyylien edustajista. Idänpään perinteistä esikaupunkikuvaa ovat pirstoneet liikennejärjestelyt ja uudisrakentaminen. Idänpään vanhaa rakennuskantaa on vielä jonkin verran alueella nähtävissä, muun muassa Pajamäenkadulla oleva Heikkilän tiilinen viljamakasiini ja Torpantiellä Idänpään työväentalo Torppa (1905).

Jälleenrakennuskauden ns. rintamamiestaloja on määrällisesti eniten. Alueen rakennuskannassa on myös muutama 1960-luvulla rakennettua taloa. 1970-luvulta alkaen vanhoja omakotitaloja on purettu ja tilalle on rakennettu rivitaloyhtiöitä, kerrostaloja sekä moderneja omakotitaloja, jotka

myös edustavat kaikkia sen jälkeisiä tyyliuuntia. Rakennuksia on myös peruskorjattu ja laajennettu. Kaikkia muutoksia ei ole toteutettu rakennushistoriallista arvoa ylläpitävällä tavalla.

Alueen asemakaavallinen jäsentely on varsin sekavaa. Idänpään kerrostaloalue muodostaa eräänlaisen yhtenäisen suurkorttelin, jossa kerrostalot ovat muodoiltaan varsin pelkistettyä laatikkoarkkitehtuuria. Pientalojen ja kerrostalojen sattumanvarainen vuorottelu johtaa varsin epäyhtenäiseen kaupunkikuvaan.

Lähialueen arvot perustuvat yksittäisten rakennuksien sijaan alkuperäisen rakennuskannan rakennusryhmään. Varsinaista rakennussuojelullista arvoa ei suunnittelualueen rakennuksilla ole.

Alueella kulkee katujen alla HS-Veden kunnallinen vesi- ja viemäriverkosto, joihin kiinteistö on liitetty.

2.1 SUUNNITTELUTILANNE

2.1.1 Maakuntakaava

Maakuntavaltuuston 27.5.2019 hyväksymässä Kanta-Hämeen maakuntakaavassa, 2040, kaavamuuotosalue on rakennetulla asuntovaltaisella taajamatoimintojen alueella (A). Lisäksi alue kuuluu maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.

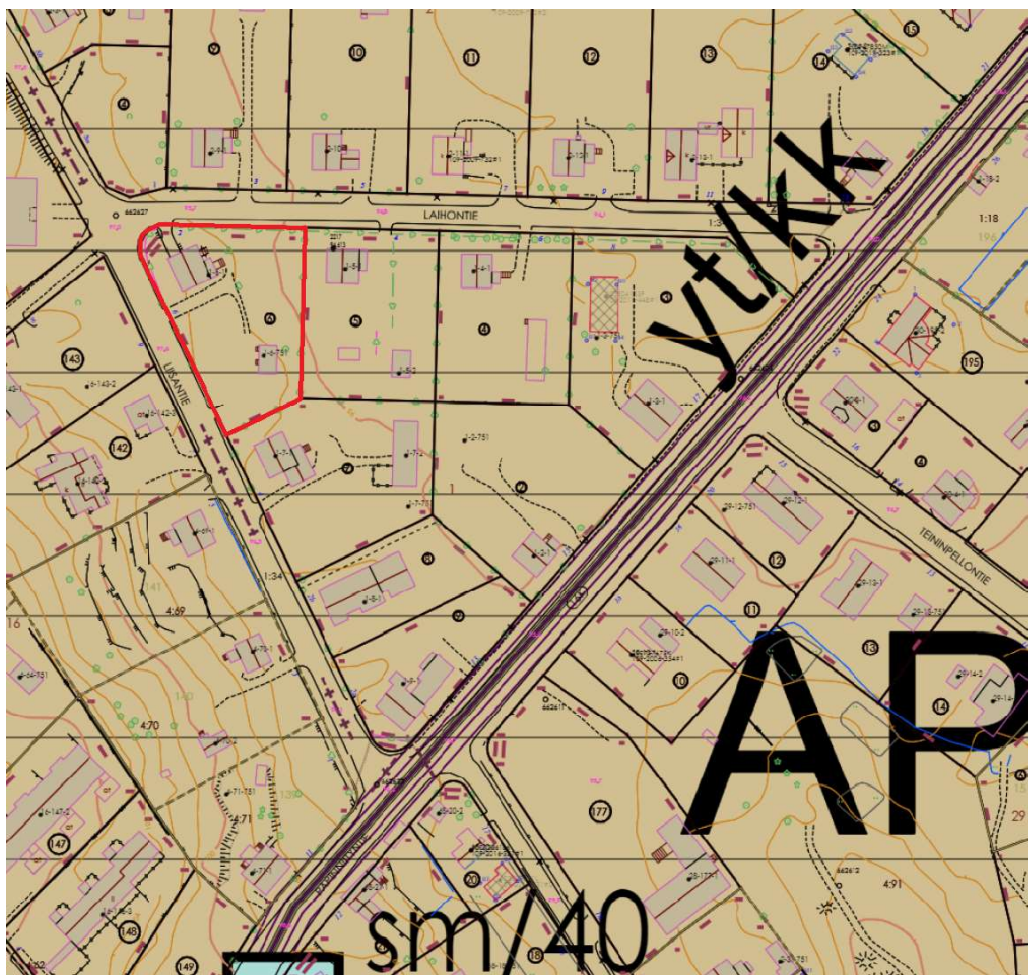
Merkinnällä osoitetun alueen suunnittelussa ja ylläpidossa on otettava huomioon arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön turvaaminen. Suunnittelussa, käytössä ja rakentamisessa tulee turvata ja edistää kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.



Kuva 3. Ote maakuntakaavasta. Suunnittelualueen sijainti merkitty keltaisella.

2.1.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Kantakaupungin yleiskaava 2035, joka on tullut lainvoimaiseksi vuonna 2018. Siinä suunnittelualue on pientalovaltaista aluetta (AP). Tontti kuuluu yleiskaavassa arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön alueeseen. Alueen suunnittelun lähtökohdaksi on otettava kulttuurihistoriallisesti merkittävä ympäristö, jonka arvot säilytetään.



Kuva 4. Ote yleiskaavasta.

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset. Koordinaattijärjestelmä on EUREF-FIN/ETRS-GK25.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaava-arkkitehti on tehnyt käynnistämispäätöksen 21.5.2021.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

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. Vaikka alueella on maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, kaavamuutoksen vaikutukset ovat kuitenkin paikallisia ja vähäisiä, joten ELY-keskukselta ei pyydetty lausuntoa.

- Kaava-alueen ja lähiympäristön maanomistajat ja –haltijat
- Kaava-alueen ja lähiympäristön asukkaat sekä muut mahdolliset alueen sekä lähiympäristön käyttäjät
- Kaupungin toimialat:
 - Kaupunkirakenne: tontti- ja mittauspalvelut, rakennuttamisen, rakentamisen ja kunnossapidon palvelut, rakennusvalvonta.
 - Hämeenlinnan seudun Vesi

3.2.2 Vireilletulo, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Vireilletulo ja luonnosvaiheen kuuleminen: 30.8.2021 – 12.9.2021

Kaavan vireilletulosta ja valmisteluvaiheen (14 vrk) kuulemisesta tiedotettiin naapureille kirjeellä, muille osallisille sähköpostilla. Hankkeesta on tiedotettu Hämeen ELY-keskusta lähettämällä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). Lisäksi nähtävilläolosta ilmoitettiin kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla. Naapurit eivät jättäneet mielipiteitä. Kaavaluonnokseen ei tehty muutoksia nähtävillä olon jälkeen.

Ehdotusvaiheen kuuleminen: 29.11.2021 – 3.1.2022

Kaupunkirakennelautakunta päätti kaavaehdotuksen ja tonttijaon asettamisesta julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi kokouksessaan 16.11.2021. Nähtävillä olosta ilmoitettiin kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja naapureille lähetettiin kirje.

Kaavaehdotuksen ja tonttijaon ollessa julkisesti nähtävänä (MRL 65§, MRA 27§) osallisten lisäksi kaikilla kunnan jäsenillä oli mahdollisuus jättää muistutus. Mahdolliset muistutukset kaavaehdotuksesta osoitettiin kaupunkirakennelautakunnalle ja toimitettiin osoitteella: Hämeenlinnan kaupunki, kaupunkirakennelautakunta, Wetterhoffinkatu 2, 2.krs, PL 84, 13101 Hämeenlinna tai sähköpostilla kaupunkirakenne@hameenlinna.fi.

Kaavakaavaehdotuksesta ei ollut enää tässä vaiheessa tarvetta pyytää lausuntoja, vaikka suunnittelualue kuuluu maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Suunnittelualueen lähiympäristön rakennuskanta on vaihtelevaa ja kyseessä on yhden tontin jakamisesta. Kaavamuutoksen vaikutukset ovat paikallisia ja vähäisiä.

Ehdotusvaiheessa ei tullut yhtään mielipiteitä tai muistutuksia naapureilta.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen kaavakartasta on korjattu sitovaa tonttijakoa koskeva teksti: "Tämän asemakaavan alueella on tonteille 10 ja 11 laadittu sitova tonttijako, joka hyväksytään asemakaavan yhteydessä" muotoon: "Asemakaavassa hyväksytään sitova tonttijako tonteille 10 ja 11". Selostusta on täydennetty "Lähtökohdat ja suunnittelualueen olot"- kappaletta kuvailemalla lähialueen ympäristöä ja rakennuskantaa. "Kaavan vaikutukset" -kappaleeseen on lisätty lähialueen arvojen perustuminen yksittäisten rakennuksien sijaan alkuperäisen rakennuskannan rakennusryhmään ja ettei suunnittelualueen rakennuksilla ole varsinaista rakennussuojellista arvoa. Yksittäisenä rakennuksena rakennuksilla ei ole rakennussuojellista merkitystä, joten rakennuksen mahdollinen purkaminen ei vaikeuta yleiskaavan toteutumista tai heikennä muuten alueen arvoja.

Kaavaehdotus viedään kaupunkirakennelautakunnan hyväksyttäväksi maaliskuussa 2022.

Hyväksyminen: 9.3.2022

Kaavan ja siihen sisältyvän tonttijakon hyväksymisestä päättää kaupunkirakennelautakunta. Kaavan hyväksymispäätöksestä voidaan jättää kunnallisvalitus Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

Lainvoimaisuus

Asemakaava ja tonttijako tulevat lainvoimaiseksi, kun hyväksymispäätös kuulutetaan valitusajan jälkeen. Tämä edellyttää, ettei valituksia ole tullut.

MRL - Maankäyttö- ja rakennuslaki, MRA - Maankäyttö- ja rakennusasetus

3.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Omakotitontin jakaminen ja kaupunkirakenteen tiivistäminen.

Lisärakentamisen on sovittava olemassa olevaan ympäristöön. Rakennusten tulee sopeutua koon, korkeuden, muodon, julkisivujen mittasuhteiden, materiaalin, värityksen puolesta alueen ympäröiviin rakennuksiin ja niiden tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten ja niihin liittyvien piha-alueiden kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISU

Kortteliin 1 on muodostettu tontit 10 ja 11. Molempien käyttötarkoitus on erillispientalotontti (AO). Päärakennus tulee rakentaa kerrosluvultaan II (2/3). Tontin 10 pinta-ala on 804 m² ja tontin 11 pinta-ala on 708 m². Molemmilla tonteilla on kokonaisrakennusoikeutta 200 k-m².

Talousrakennuksiin voidaan käyttää enintään 30 % tontin kerrosalasta. Asuinrakennuksen yksi seinä tulee sijoittaa kadunpuoleiseen rakennusalaan kiinni.

3.5 SITOVA TONTTIJAKO

Alueelle laaditaan sitova tonttijako, jolla muodostetaan korttelin 1 tontit 10 ja 11. Tonttijako sisältyy kaavaan ja se hyväksytään asemakaavassa.

3.6 KAAVAN VAIKUTUKSET

Asemakaavamuutoksen vaikutukset ovat vähäisiä ja paikallisia. Kaupunkirakenne tiivistyy jonkin verran ja rakennusoikeus kasvaa 102 m². Uusien tonttien rakennusoikeus on tyypillinen alueen pientalotonteille. Ratkaisu noudattaa lähiympäristön mittakaavaa. Asemakaavalla jatketaan alkuperäisen asemakaavan kaupunkikuvallista tarkoitusta siitä, että päärakennukset hallitsevat katunäkymää.

Suunnittelualueen lähiympäristön rakennuskanta on vaihtelevaa. Lähialueen arvot perustuvat yksittäisten rakennuksien sijaan alkuperäisen rakennuskannan rakennusryhmään. Varsinaista rakennussuojelullista arvoa ei suunnittelualueen rakennuksilla ole.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on omakotitontin jakaminen ja kaupunkirakenteen tiivistäminen. Rakennuksen mahdollinen purkaminen ei vaikeuta yleiskaavan toteutumista tai heikennä muuten alueen arvoja (MRL 139§). Yksittäisenä rakennuksena rakennuksilla ei ole rakennussuojelullista merkitystä. Uudessa asemakaavassa ohjataan lisärakentamista yleismääräyksissä siten, että sen on sovittava olemassa olevaan ympäristöön. Rakennusten tulee sopeutua koon, korkeuden, muodon, julkisivujen mittasuhteiden, materiaalin, värityksen puolesta alueen ympäröiviin rakennuksiin ja niiden tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten ja niihin liittyvien piha-alueiden kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

3.7 TAVOITEAIKATAULU

Tavoitteena on kaavan hyväksyminen alkuvuoden 2022 aikana.

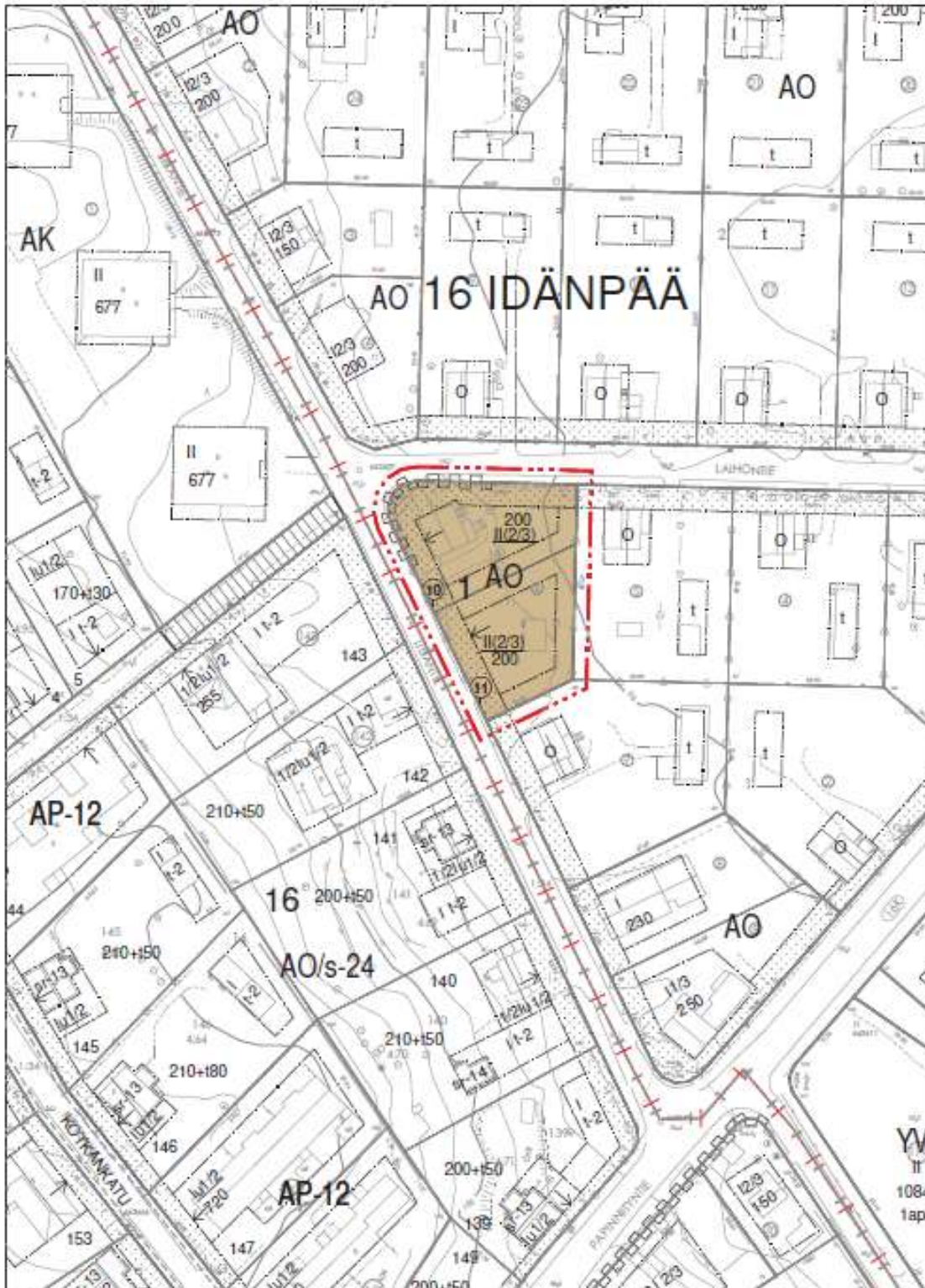
4 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan muutoksen ja tonttijaon tultua lainvoimaisiksi, voidaan hakea tontin lohkomista.

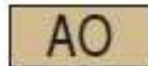
Hämeenlinna 25. päivänä helmikuuta 2022.

Jari Mettälä
kaavoituspäällikkö

Liite 1



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



Erillispientalojen korttelialue.



3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

16 IDÄN

Kaupunginosan numero ja nimi.

1

Korttelin numero.

200

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II(2/3)

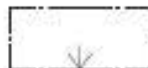
Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

II

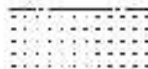
Alleiviivattu merkintä osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun, rakennusoikeuden tai muun määräyksen.



Rakennusala.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon asuinrakennus on rakennettava kiinni.



Istutettava alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Talousrakennukseen voidaan käyttää enintään 30 % tontin kerrosalasta

Rakennusten tulee sopeutua koon, korkeuden, muodon, julkisivujen mittasuhteiden, materiaalin, väriyksen puolesta alueen ympäröiviin rakennuksiin ja niiden tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten ja niihin liittyvien piha-alueiden kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

Autopaikkoja on varattava 1ap/as+1 vieraspaikka/omakotitalotontti. Autopaikat voivat sijaita peräkkäin tontilla ja vieraspaikka voidaan osoittaa tarvittaessa nummikolle.

Jos autosuojaan ajetaan suoraan kadulta, on suojan ja tontin rajan väliin jätettävä 6m vapaata tilaa.

Tonteilla on varattava leikkiin ja asukkaiden oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 20% asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta.

Tontin läpäisemättömiltä pinnoilta valuvat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan käsitellä, hyödyntää ja viivyttaa kiinteistöllä.

ASEMAKAAVASSA HYVÄKSYTÄÄN SITOVA TONTTIJAKO TONTEILLE 10 JA 11.

ASEMAKAAVANMUUTOS:

16. KAUP.OSA, KORTTELI 1, TONTIT 10 JA 11.

LIISANTIE 6

 HÄMEENLINNAN KAUPUNKI KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT KAAVOITUS		N.O 2597
Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a§:n vaatimukset.	Tasokoordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25 (EPSG 3879)	
TONTTIPÄÄLLIKKÖ KIMMO SULONEN	Korkeusjärjestelmä: N2000	
KAAVOITUSPÄÄLLIKKÖ JARI METTÄLÄ	PVM 15.10.2021	SUUN. V.PAATSOLA
	HYV.	Piirt. VP
	TULLUT VOIMAAN	SUHDE 1000

Liite 2

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	109 Hämeenlinna	Täyttämispvm	09.02.2022
Kaavan nimi	Liisantie 6		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	16.11.2021
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	21.05.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	2597
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1512	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilan pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1512

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	0,1512	100,0	400	0,26		102
A yhteensä	0,1512	100,0	400	0,26		102
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset [lkm]	Suojellut rakennukset [k-m ²]	Suojeltujen rakennusten muutos [lkm +/-]	Suojeltujen rakennusten muutos [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	0,1512	100,0	400	0,26		102
A yhteensä	0,1512	100,0	400	0,26		102
AO	0,1512	100,0	400	0,26		102
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Liite 3

Tonttijaoon muutos	109 HÄMEENLINNA
ASEMAKAAVA 2597	HYVÄKSYTTY
TONTTIJAKO HYVÄKSYTÄÄN KAAVAN HYVÄKSESSÄ	KARTTALEHDET
EDELLINEN TONTTIJAKO	1:500
TONTTIJAOON LAATI	KAUP. OSA 16
MAANMITTAUSINSINÖÖRI	KORTTELI 1
	UUDET TONTIT 10,11
KÄSITTELIJÄ VP	MUUTT. TONTIT 6
HYVÄKSYTTY	TJ-KARTTA 2597

