

ASEMAKAAVAN SELOSTUS - Luonnos

Hallintie 5

Asemakaavan muutos: Hämeenlinnan kaupungin 11. kaupunginosan kortteli 28, tontti 445
koskeva asemakaavan muutos.

Sitovalla tonttijaolla muodostuvat tontit 11-28-3 ja 11-28-4



Kaavanro: 2605

28.11.2022

Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTE TIEDOT	3
1.1	TUNNISTETIEDOT.....	3
1.2	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI.....	4
1.3	KAAVAN TARKOITUS.....	4
1.4	LIITTEET.....	4
2	LÄHTÖKOHDAT JA SUUNNITTELUALUEEN OLOT	5
2.1	SUUNNITTELUTILANNE.....	6
2.1.1	Yleiskaava	6
2.1.2	Asemakaava	7
2.1.3	Muut suunnitelmat ja päätökset	8
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	8
3.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	8
3.2	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	9
3.2.1	Osalliset.....	9
3.2.2	Vireilletulo, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	9
3.3	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	11
3.4	ASEMAKAAVARATKAISU.....	12
3.5	SITOVA TONTTIJAKO.....	13
3.6	KAAVAN VAIKUTUKSET.....	13
3.7	TAVOITEAIKATAULU	13
4	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	14

Asemakaavan selostus, joka koskee 16. päivänä marraskuuta 2022 päivättyä asemakaavakarttaa.

1 PERUS- JA TUNNISTE TIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi: Hallintie 5

Asemakaava, kaavan nro 2605

Kaava-alueen määrittely: Asemakaavan muutos koskee Hämeenlinnan 11. kaupunginosan korttelia 28, tonttia 445. (kiinteistöä 109-11-28-445)

Suunnittelualueen pinta-ala on 0,1894 ha.

Kaavan laatija: Kaavasuunnittelija Jasmiina Heino

jasmiina.heino@hameenlinna.fi

Puh. 050 3309891

Yhteystiedot: Hämeenlinnan kaupunki

Kaupunkirakennepalvelut / kaavoitus

PL 84, Wetterhoffinkatu 2, 2. krs

13100 Hämeenlinna

mypalvelupiste@hameenlinna.fi

kirjaamo: kaupunkirakenne@hameenlinna.fi

Vireilletulopäivä: 11.8.2022

Luonnosvaihe nähtävillä: 8.12. – 22.12.2022

Kaupunkirakennelautakunta:

Kaupunginhallitus:

Kaupunginvaltuusto:

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Ojoisten rintamamiestaloalueella. Kortteli rajautuu Härkätiehen, Koiranpolkuun ja Hallintiehen, etäisyyttä keskustaan on n. 2,5 km. Sijainti on esitetty selostuksen kansilehdellä.

1.3 KAAVAN TARKOITUS

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on jakaa omakotitalotontti kahteen osaan, osoittaa rakennusoikeudet ja – alat sekä osoittaa kulkuyhteys perimmäiselle tontille. Tonttijako sisältyy kaavaan, se laaditaan sitovana ja hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

1.4 LIITTEET

Liitteet:

- ~~1. Tilastolomake~~
 2. Kaavakartan pienennös sekä asemakaavamerkinnot- ja määräykset.
 - ~~3. Mielipiteet, muistutukset, lausunnot~~
 - ~~4. Tonttijakokartan nro xxx pienennös (täydentyy ehdotusvaiheessa)~~
 5. Tie- ja raideliikenteen meluselvitys Hämeenlinnan kantakaupungin yleiskaava 2035
-

2 LÄHTÖKOHDAT JA SUUNNITTELUALUEEN OLOT



Kuva 1. Kaupunkikarttaote alueesta. Suunnittelualue rajattu punaisella.

Suunnittelualue sijaitsee Hämeenlinnan kaupungin luoteisosassa Ojoisten kaupunginosassa n. 2,5 km etäisyydellä keskustasta. Suunnittelualue on osa Koirainmäen vanhaa rintamamiestaloaluetta, jossa yhtenäsitä rakentamista ohjaa vanhojen puutaloalueiden rakentamistapaohjeet. Kortteli rajautuu Härkätiehen, Koiranpolkuun ja Hallintiehen.

Tontin koko on 1894 m² ja sillä on v. 1950 valmistunut 1 2/3 kerroksinen rintamamiestalo (n. 96 k-m²) sekä varistorakennus. Pitkän mallinen tontti rajoittuu Hallintiehen ja kuuteen omakotitalotonttiin. Kulkeminen suunnittelualueen tonteille tapahtuu Hallintieltä päärakennuksen kohdalta.

Alueen tontit on kaavoitettu väljästi ja ovat paikoin suuria. Alueen asuinrakennukset ovat pääosin 1- tai 1 2/3 kerroksisia.

Suunnittelualueella ei sijaitse luonnonsuojelualueita tai Natura 2000 verkostoon kuuluvia alueita eikä alueelta ole tiedossa erityisiä luontoarvoja. Suunnittelualue on kokonaan vanhan rakennuspaikan rakentamisaluetta ja hoidettua piha-aluetta eikä alueella ole luonnontilaista ympäristöä.

Suunnittelualue kuuluu HS-Veden toiminta-alueeseen ja sähkönjakelusta vastaa Elenia Oy. Alueella ei ole kaukolämpöverkostoa. Maa-kaasulinja kulkee Hallintien alla. Alue ei sijaitse pohjavesialueella.



Kuva 2. HS-Veden putkilinjat.

Suurimmat melulähteet alueella ovat valtatie 3 ja Härkätie. Valtatie 3 keskilinja on n. 100 m päässä tontin rajalta ja Härkätiehen on n. 60 m. Etelän suunnasta tuleva liikennemelun keskiäänitaso on enimmillään tontilla päivällä 55-60 dB(A) ja yöaikaan enimmillään 50-55 dB(A), melutasot ovat samat nyky- ja ennustetilanteessa 2040. Hallintien puoleinen osa tontista on meluarvoiltaan hieman alempi. (Tie- ja raideliikennemeluselvitys, Promethor, 2017).

2.1 SUUNNITTELUTILANNE

2.1.1 Yleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Kantakaupungin yleiskaava 2035, joka on tullut lainvoimaiseksi vuonna 2018. Yleiskaavassa alue on merkitty pientalo-valtaiseksi asuinalueeksi

(AP), jonka mukaisesti aluelle sijoitettavasta kerroasalata pääosa on sijoitettava pientaloihin (Kuva 2).

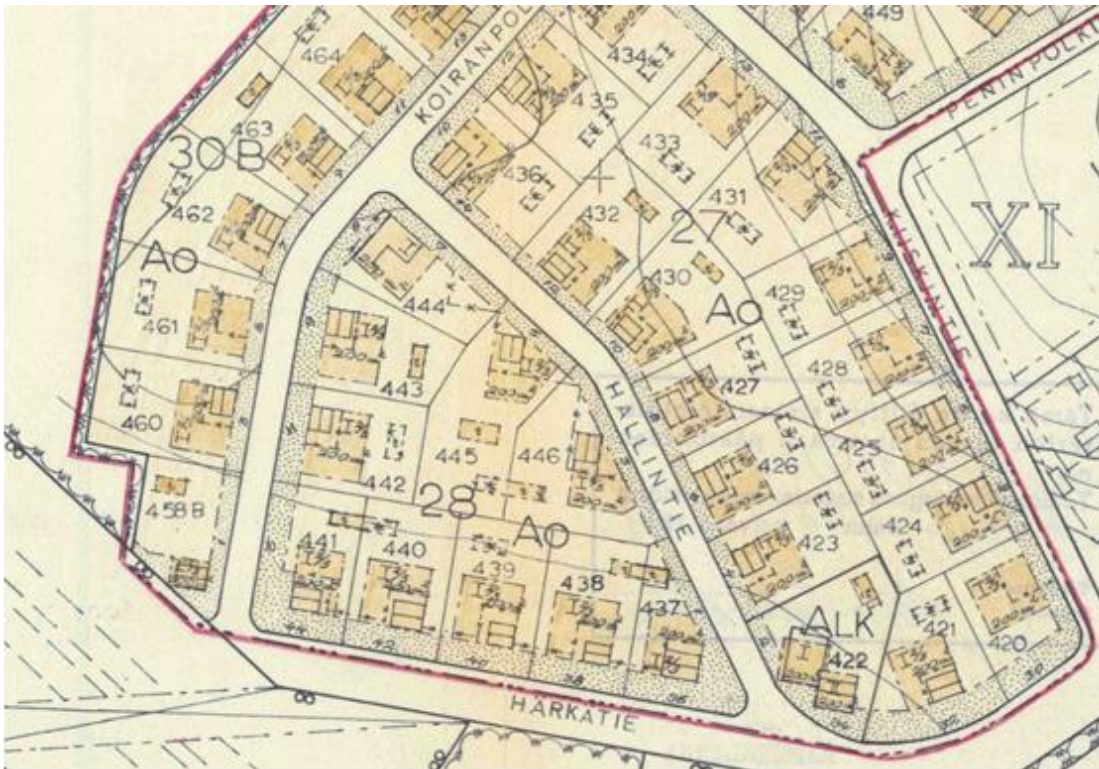


Kuva 3. Ote kantakaupungin yleiskaavasta 2035. Kaava-alue on merkitty keltaisella.

2.1.2 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro: 814, joka on vahvistunut 18.12.1969. Tontti on käyttötarkoitukseltaan erillispientalojen korttelialuetta (AO), jolle voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja (omakotitaloja) asumistarkoituksiin (Kuva 3).

Tontille on osoitettu rakennusalat asuinhuoneistoa ja talousrakennusta varten. Kerrosluku on 1/2/3 ja kiinteistön rakennusoikeus on 200 m². Hallintien vastainen sivu on istutettavaa osaa.



Kuva 4. Ote asemakaavasta. Suunnittelualue rajattu punaisella.

2.1.3 Muut suunnitelmat ja päätökset

Hämeenlinnan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 13.3.2019. Kaupunginvaltuusto hyväksyi rakennusjärjestyksen 28.1.2019 ja sitä noudatetaan asemakaavaa toteuttaessa siltä osin kuin asemakaava ei toisin määrää.

Alueella ei ole rakennuskieltoja.

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

Kaavamuutosta on haettu kiinteistön 109-11-28-445 omistajan aloitteesta.

Hämeenlinnan kaupungin kaavoituspäällikkö päätti asemakaavamuutoksen käynnistämisestä 4.8.2022.

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.

- 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, infran suunnittelu, rakennuttamisen, rakentamisen ja kunnossapidon palvelut, rakennusvalvonta ja ympäristöviranomaisen
 - Hämeenlinnan seudun Vesi
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Verkonrakentajat: Elenia Verkko Oy

Kaavan aineisto pidetään esillä kaupungin verkkopalvelussa www.hameenlinna.fi/kaavat koko kaavoitusprosessin ajan. Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset toimitetaan Kaupunkirakennelautakunnalle osoitettuna kaavoitusyksikköön osoitteeseen Wetterhoffinkatu 2, PL 84, 13101 Hämeenlinna tai sähköpostilla kaupunkirakenne@hameenlinna.fi.

3.2.2 Vireilletulo, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavaluonnoksesta ja tarvittaessa kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaisilta lausunnot. Nähtävillä olo ajoista tiedotetaan kuulutuksella Kaupunki uutisissa ja kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla. Välittömän vaikutusalueen naapurustoa tiedotetaan kirjeitse. Osallistuminen ja

vuorovaikutus on kuvattu selostuksen liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Vireilletulo: 11.8.2022

Asemakaavan muutos tuli vireille 11.8.2022. Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin asianosaisille kirjeitse, jonka liitteenä oli OAS sekä tiedotettiin ELY-keskukselle.

Luonnosvaiheen kuuleminen: xx.x. – xx.x.2022

Valmisteluvaiheen kuulemisesta kuulutetaan Kaupunkiutisissa ja sähköisellä ilmoitustaululla. Naapureita tiedotetaan kirjeellä, muita osallisia sähköpostilla. Viranomaisilta ja yhteistyötahoilta pyydetään kommentit / lausunnot.

Kaavan valmisteluaineisto pidetään esillä kaupungin verkkopalvelussa osoitteessa www.hameenlinna.fi/kaavat. Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä hankkeesta valmisteluvaiheen kuulemisen aikana (14 pv), jolloin asiakirjoihin voi tutustua myös kaavoitusyksikössä tai Palvelupiste Kastellissa, Wetterhoffinkatu 2. Kirjalliset mielipiteet ja muu palaute toimitetaan Kastellin palvelupisteeseen, kaavoitusyksikköön Wetterhoffinkatu 2, 3. krs tai sähköpostilla kaupunkirakenne@hameenlinna.fi. Suullinen palaute voidaan antaa suunnittelijalle tai soittamalla asiakaspalvelunumeroon.

Mielipiteitä jätettiin... täydentyy.

Ehdotusvaiheen kuuleminen: xx.xx. – xx.xx.2023

Kaupunkirakennelautakunta päättää kaavaehdotuksen ja tonttijaon asettamisesta julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Siitä ilmoitetaan kuulutuksella Kaupunkiutisissa, kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja naapureille lähetetään kirje. Sähköisen ilmoitustaulun osoite on <http://hameenlinna.fi/ilmoitustaulu/>.

Kaavaehdotuksen ja tonttijaon ollessa julkisesti nähtävänä (MRL 65§, MRA 27§) osallisten lisäksi kaikki kunnan jäsenet voivat jättää kirjallisen muistutuksen. Mahdolliset muistutukset kaavaehdotuksesta osoitetaan kaupunkirakennelautakunnalle ja toimitetaan osoitteella:

Hämeenlinnan kaupunki, kaupunkirakennelautakunta, Wetterhoffinkatu 2, 3.krs, PL 84, 13101 Hämeenlinna tai sähköpostilla kaupunkirakenne@hameenlinna.fi.

Muistutuksia jätettiin... täydentyy.

Mikäli julkisen nähtävilläolon jälkeen asemakaavaehdotukseen tehdään paljon muutoksia, se viedään uudestaan kaupunkirakennelautakuntaan ja asetetaan uudestaan nähtäville. Muussa tapauksessa kaavaehdotus viedään kaupunginhallituksen kautta kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi arviolta talvella 2023.

Hyväksyminen: xx.xx.2023

Kaavan ja siihen sisältyvän tonttijaon hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto. Tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana. Valitusaika on 30 vrk valtuuston päätöksen julkipanosta.

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

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa omakotitontin jakaminen kahdeksi erilliseksi tontiksi, uuden tieyhteyden muodostaminen sekä kaupunkirakenteen tiivistäminen.

Tavoite edellyttää voimassa olevassa asemakaavassa osoitetun kiinteistön jakamista kahdeksi erilliseksi riittävän suureksi tontiksi, uuden rakennusalan, tielinjan ja liittymän osoittamista sekä rakennusalan rakennusoikeuden ja kerrosluvun osoittamista.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISU

Asemakaavan muutoksella muodostuu sitovalla tonttijaolla tontit 11-28-3 ja 11-28-4, sekä uusi kulkuyhteys kiinteistölle 11-28-4.

Molempien käyttötarkoitus on merkitty erillispientalotontiksi (AO). Kaavassa on osoitettu uudelle tontille rakennusala sekä tieyhteys. Tontin päärakennus voidaan rakentaa kerrosluvultaan I (2/3). Tontin 3 pinta-ala on 758.3 m² ja tontin 4 pinta-ala on 1136 m². Molemmille tonteille on osoitettu yksi rakennusala ja rakennusoikeutta 200 k-m². Talousrakennuksiin voidaan käyttää enintään 30 % tontin kerrosalasta. Muodostuvan tontin 3 rakennusala on muodostuvan tieyhteyden rajassa kiinni ja lähimmillään 3m etäisyydellä toisen muodostuvan tontin rajasta. Muodostuvan tontin 4 rakennusala sijaitsee vähintään 4 metrin etäisyydellä tontin rajoista. Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä tai paikoitukseen on istutettava. Olemassa olevaa kasvillisuutta on pyrittävä säilyttämään.

Kiinteistö liitetään vesihuoltolain mukaan hulevesiviemäriin. Tontilla muodostuvat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää tontilla, ohjata tontin kasvillisuuden kasteluun ja johtaa viivytettyinä kaupungin hulevesiverkoston.

Lisärakentaminen tulee sovitaa olemassa olevaan Koirainmäen puutaloalueeseen ja ympäristöön. Alueen yhtenäistä rakentamista ohjaa vanhojen puutaloalueiden rakentamistapaohjeet. Uudessa asemakaavassa lisärakentamista ohjataan yleismääräyksissä siten, että sen on sovitettava 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.

Autopaikkavelvoite on 1ap/as+1 vieraspaikka/omakotitalotontti. Yleismääräyksiin on lisätty muistutus tonttien hulevesien käsittelystä. Läpäisemättömiltä pinnoilta valuvia hulevesiä ei saa johtaa suoraan vesistöön, vaan ne tulee mahdollisuuksien mukaan käsitellä, hyödyntää tai viivytellä kiinteistöllä.

3.5 SITOVA TONTTIJAKO

Alueelle laaditaan sitova tonttijako, jolla muodostetaan korttelin 28 tontit 3 ja 4. Tonttijako sisältyy kaavaan ja hyväksytään asemakaavan yhteydessä. Tonttijakokartan xxxx pienennös on selostuksen liitteenä 4. Täydennetään ehdotusvaiheessa.

3.6 KAAVAN VAIKUTUKSET

Asemakaavamuutoksen vaikutukset ovat vähäisiä ja paikallisia. Kaavan muutosalue on osa Hämeenlinnan kaupungin ja Ojoisten kaupunginosan nykyistä yhdyskuntarakennetta ja asemakaavan muutos tiivistää vähäisesti nykyistä yhdyskuntarakennetta mahdollistaen suuren tontin tehokkaamman käytön ja yhden omakotitalon lisärakentamisen. Alueen sijainti on liikenneyhteyksien puolesta edullinen ja alue tukeutuu oleviin kunnallisteknisiin verkostoihin.

Kaavamuutos ei kasvata jaetun alueen pinta-alaa, mutta nostaa hieman alueen ja korttelin rakennusoikeuden kokonaismäärää. Ratkaisu noudattaa lähiympäristön mittakaavaa ja sen toteutumisesta ei aiheudu laajemmin merkittävää vaikutusta rakennetun ympäristön ja maiseman kannalta. Rakentamisen määrä on kohtuullinen. Viereisessä naapurikiinteistössä on suoritettu samanlainen tontin jakaminen vuonna 2006.

Kaavan muutosalueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Kiinteistön 109-414-1-49 alue on kokonaan vanhan rakennuspaikan rakentamis- ja piha-alueita eikä alueella ole luonnontilaista ympäristöä. Arvioidaan, että kaavamuutoksesta ei aiheudu merkittävää vaikutusta luonnonympäristöön. Kaavamuutoksen toteutumisesta ei aiheudu myöskään merkittäviä Ojoisten alueen asukkaiden elinoloja muuttavia vaikutuksia eikä kaavamuutoksella ole vaikutusta virkistyskäyttöalueisiin tai virkistysyhteyksiin.

Kaavamuutoksella ei muodostu tarpeita uudelle nimistölle.

3.7 TAVOITEAIKATAULU

Tavoitteena on asemakaavamuutoksen hyväksyminen talvella 2023.

4 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

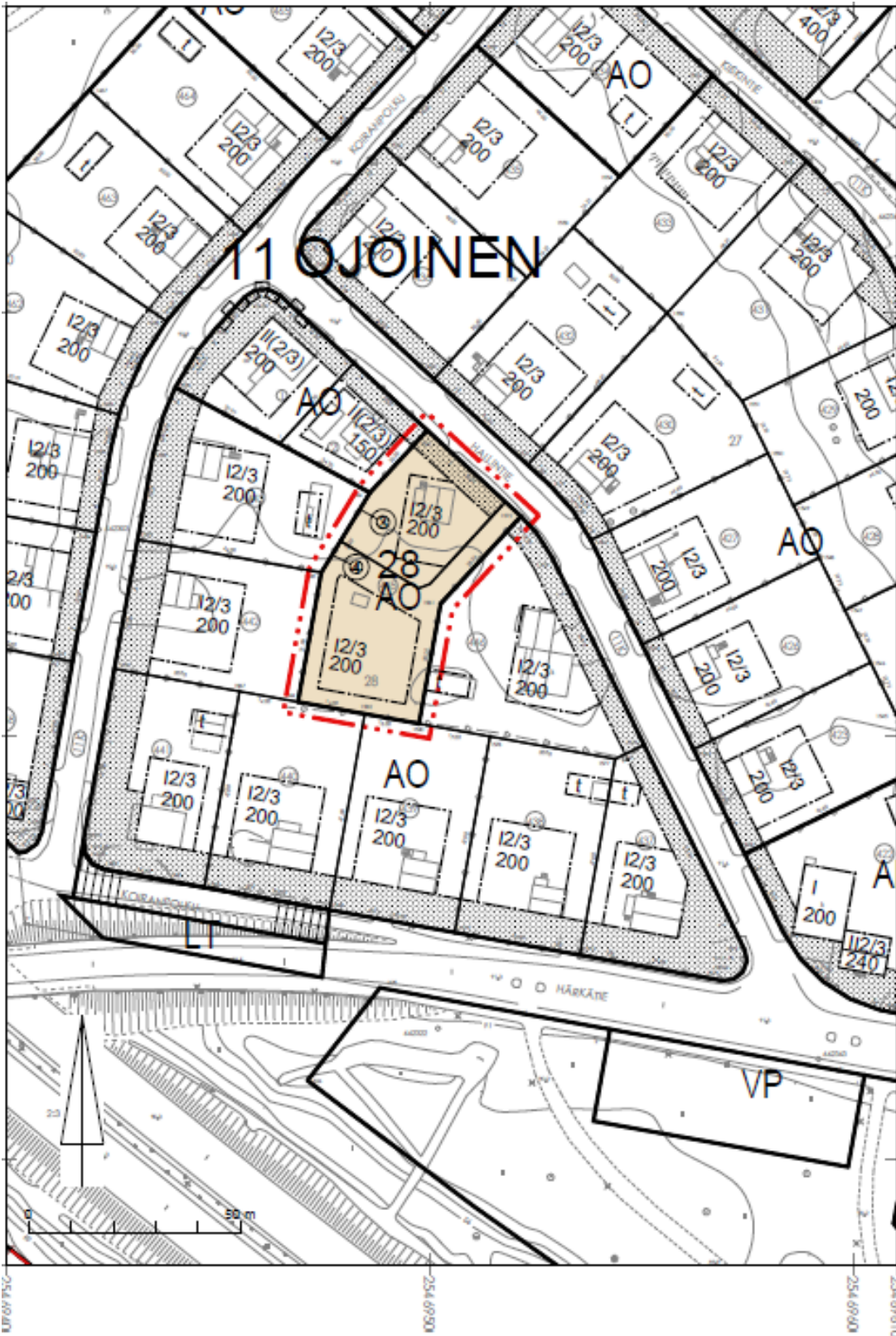
Alueella on kunnallistekninen valmius asemakaavan muutoksella osoitetun rakentamisen toteuttamiseksi

Hämeenlinna 28. päivänä marraskuuta 2022.

Jari Mettälä
asemakaava-arkkitehti

Liite 2.

Kaavakartan pienennös sekä asemakaavamerkinnyt- ja määräyket.



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:

AO

Erillispientalojen korttelialue.



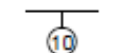
3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

HATT

Kaupunginosan numero ja nimi.

9

Korttelin numero.

200

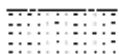
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

12/3

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Rakennusala.



Istutettava alueen osa.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ:

-Talousrakennukseen voidaan käyttää enintään 30 % tontin kerrosalasta.

-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.

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

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

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

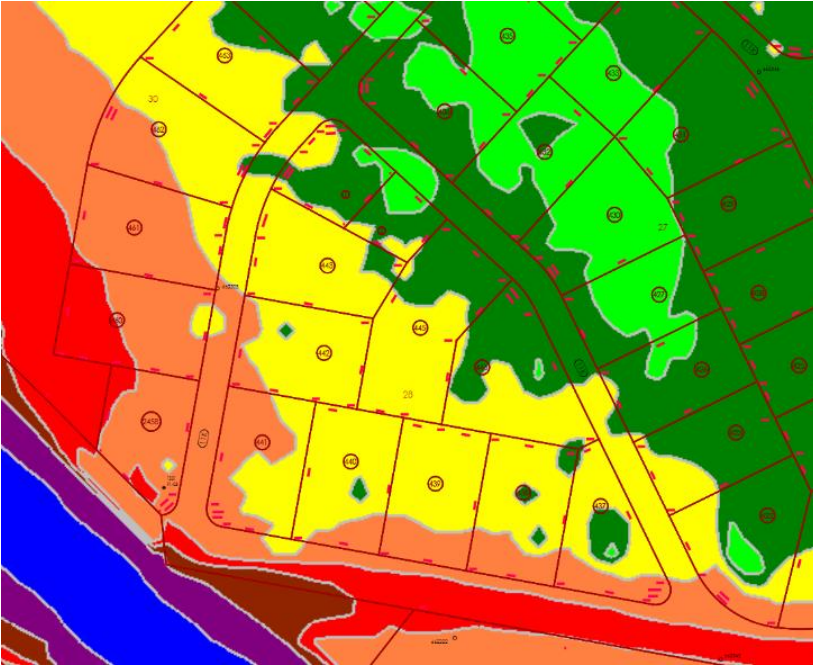
-Tontin läpäisemättömillä pinoilla valuvat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan käsitellä, hyödyntää ja viivyttaa kiinteistöllä.

TÄMÄN ASEMAKAAVAN ALUEELLA ON TONTEILLE 3 JA 4 LAADITTU SITOVA TONTTIIAKO, JOKA HYVÄSKYTAAN ASEMAKAAVAN YHTÉYDESSÄ.

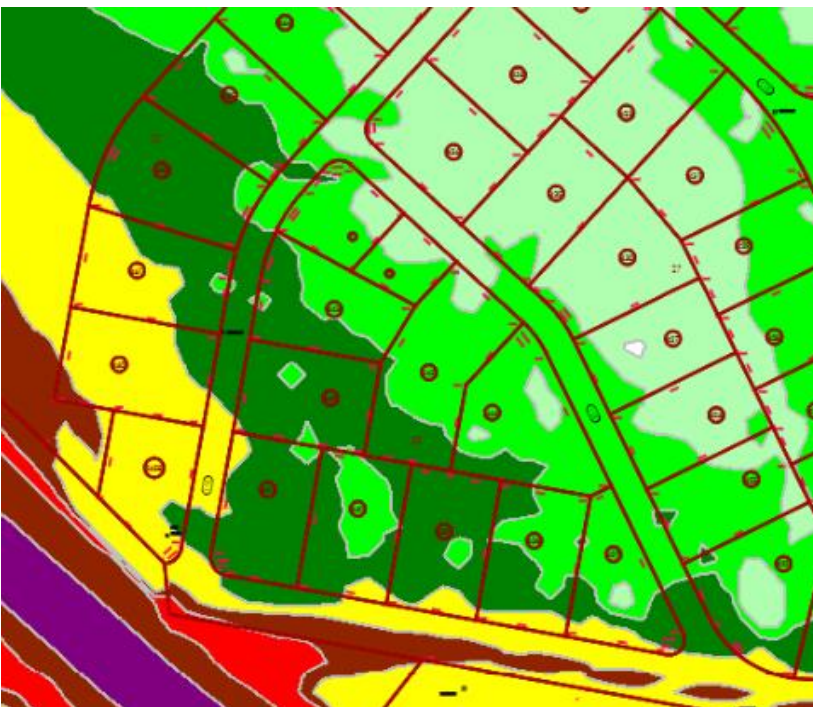
Liite 5.

Tie- ja raideliikenteen meluselvitys, Hämeenlinnan kantakaupungin yleiskaava 2035

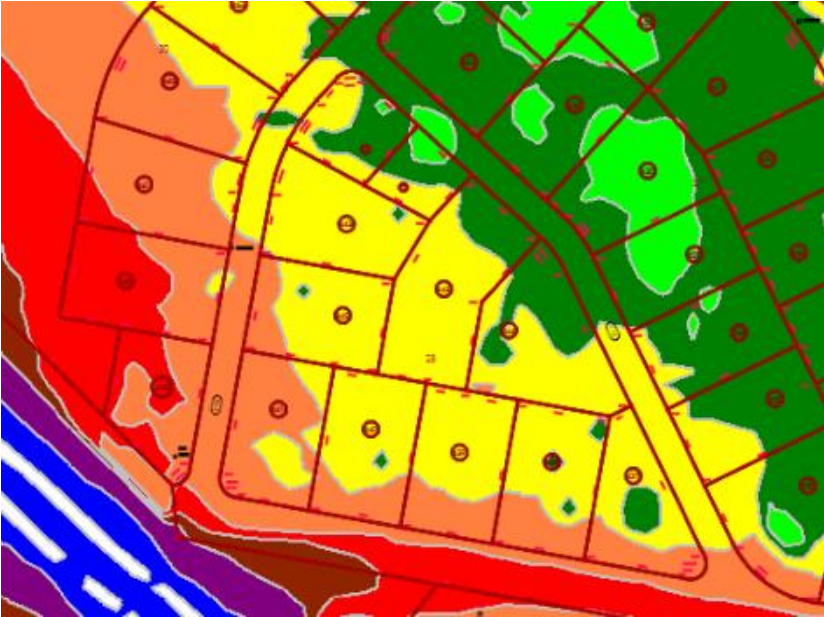
Melu, päivä (mittaus 2015)



Melu, yö (mittaus 2015)



Melu, päivä (ennuste 2040)



Melu, yö (ennuste 2040)

