

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

IITTALAN VANHA MEIJERIALUE

Meijerintie 9, asemakaavamuutos,

kaavanumero 2617

28.3.2024

Sisällysluettelo

1	Johdanto.....	1
1.1	Laadittava suunnitelma	1
1.2	Suunnittelun määrittely ja tavoitteet.....	2
2	Suunnittelun lähtökohdat	2
2.1	Suunnittelualueen historiaa	3
2.2	Kaavoitustilanne	3
2.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	3
2.2.2	Maakuntakaava.....	4
2.2.3	Yleiskaava	5
2.2.4	Voimassa olevat asemakaavat	5
2.2.5	Iittalan kaavarunko	6
2.3	Selvitykset.....	7
2.4	Suunnittelualueen nykytila ja edellytykset	7
2.4.1	Viherympäristö.....	8
2.4.2	Liikenneympäristö.....	8
2.4.3	Maanomistus	9
3	Osallistuminen ja vuorovaikutus.....	10
3.1	Osalliset	10
3.2	Osallistuminen ja tiedottaminen.....	10
4	Arvioitavat vaikutukset	11
5	Kaavoituksen eteneminen ja alustava aikataulu	11

1 Johdanto

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään; miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Se luo edellytykset vuorovaikutukselle ja osallistumiselle sekä toteutuksen vaikutusten arvioinnille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

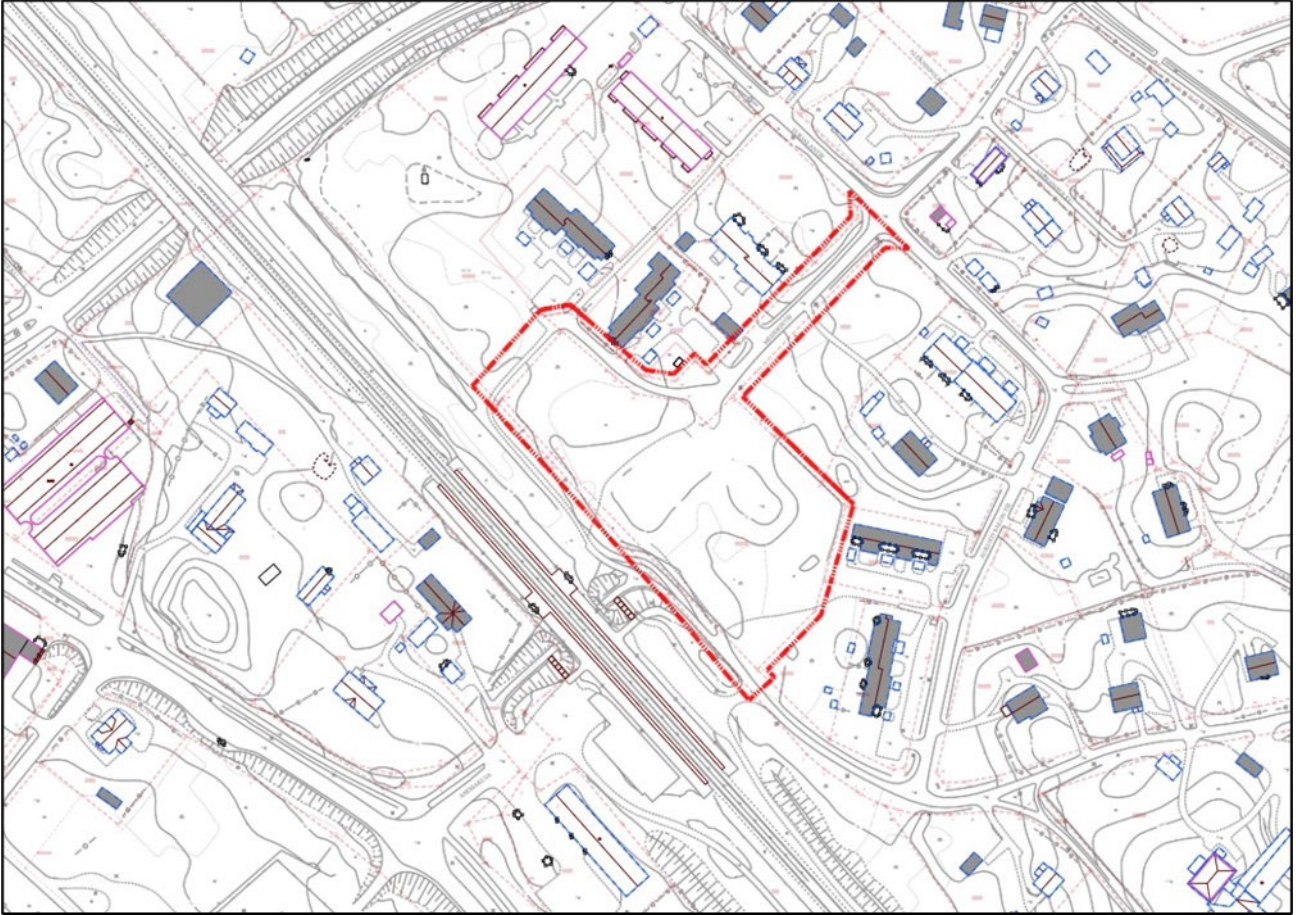
Kaavat valmistellaan vuorovaikutuksessa niiden kanssa, joiden oloihin tai etuihin ne vaikuttavat. Heitä ovat esimerkiksi kaava-alueen maanomistajat, asukkaat ja muut ympäristön käyttäjät.

1.1 Laadittava suunnitelma

Kaavamuutos koskee Kalvolan alueella Iittalassa sijaitsevaa teollisuustonttia 109-483-1-469 osoitteessa Meijerintie 9 sekä tontin viereisiä katualueita ja osaa puistoalueesta. Hankkeen tarkoituksena on muuttaa voimassa olevassa asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T) merkitty korttelialue rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR) sekä osoittaa rakennusoikeus ja -alat. Suunnittelualueeseen kuuluu myös rajautuvat kadut sekä osa puistoalueesta, joiden käyttötarkoituksia täsmennetään ja Meijerintien nimi muutetaan kaavallisestikin yleisempään kirjoitusmuotoonsa Meijeritie.

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on 1,1 hehtaaria, josta tontin koko on noin 9582 m². Tontilla ei sijaitse rakennuksia. Kiinteistön alue rajautuu idän suunnasta puistoalueeseen, omakotitalotonttiin, rivitalotonttiin sekä toistaiseksi rakentumattomaan rivitaloalueeseen. Pohjoisen suunnasta alue rajautuu Meijerintiehen ja toiseen puistoalueeseen. Lounaan ja etelän suunnasta alue rajautuu Koulutieltä jatkuvaan ja rautatien alikulkuun vievään kävely- ja pyörätiehen. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä lounaassa sijaitsee rautatie sekä juna-asema.

Muutoksenalaisen alueen sijoittuminen opaskartalle on esitetty kansisivulla ja rajaus esitetty kuvassa 1.



Kuva 1. Asemakaavamuutosalueen rajausta kartalla.

1.2 Suunnittelun määrittely ja tavoitteet

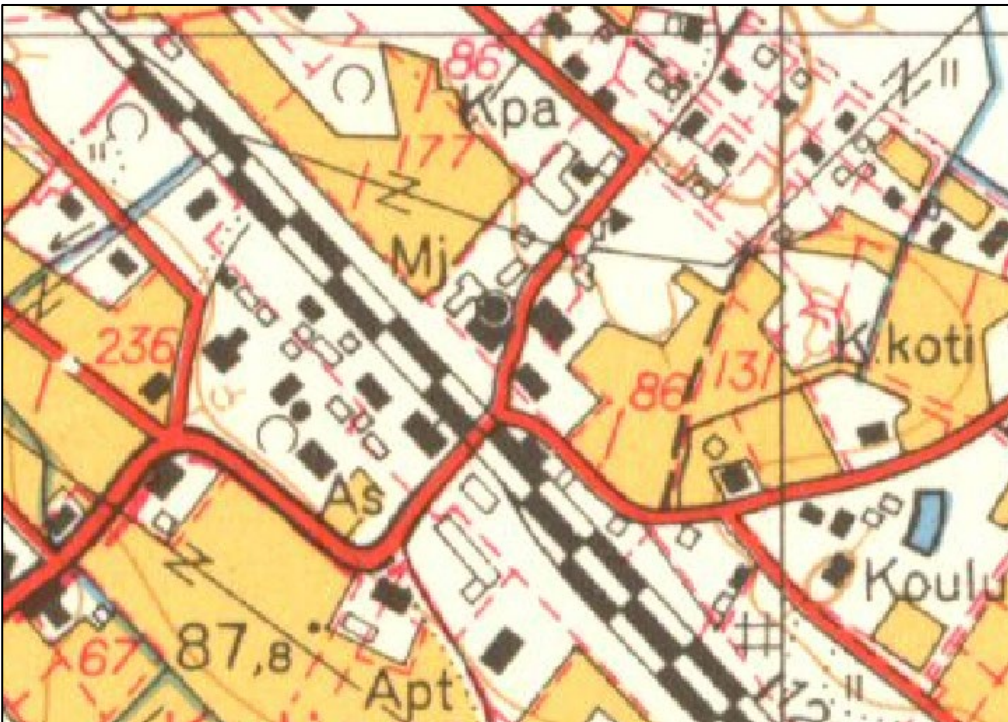
Asemakaavan muutoksella pyritään muuttamaan teollisuuteen ja varastointiin tarkoitettu alue kokonaan asumiselle. Suunnittelussa huomioidaan vieressä kulkeva junarata ja siitä aiheutuva melu, runkomelu ja värinä.

2 Suunnittelun lähtökohdat

- Kiinteistö 109-483-1-469 on hakijan omistuksessa.
- Muutoksenalaisella tontilla ei ole rakennuksia.
- Suunnittelualueella on voimassa asemakaava; nro 109 210-24 (vahvistunut 17.12.1984).
- Kiinteistön rakennusoikeus on tehokkuusluvun 0,30 mukaisesti n. 2875 k-m².
- Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.
- Iittalan kaavarungossa alue on suunniteltu asuinalueeksi (A).

2.1 Suunnittelualan historiaa

Alue on vanhaa litalan meijerin aluetta, jossa sijaitsi vanha meijerirakennus sekä muita talousrakennuksia mm. sikala, työntekijöiden asuinrakennus sekä muuta varastointitilaa. Meijerin rakennuksia on sittemmin purettu sekä tuhoutunut tulipaloissa. Alueen rakennuskannasta ei ole säilynyt yhtäkään rakennusta. Meijerialueen läpi on aikoinaan kulkenut tie aina junaradan yli rautatieaseman puolelle keskustan suuntaan.



Kuva 2. Karttakuva alueesta vuoden 1961. Vanhat painetut kartat, Maanmittauslaitos.

2.2 Kaavoitustilanne

Asemakaavanmuutostyö toteutetaan kaavahierarkian mukaisesti. Tarkemmat kaavat suunnitellaan yleisempien kaavatasojen määräyksiä noudattaen.

2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Suunnittelualue ei sijaitse valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella eikä se sisällä valtakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristökohteita. Alueelta ei ole löydetty muinaisjäännöksiä.

2.2.2 Maakuntakaava

Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 on tullut voimaan vuonna 2019. Kaavahierarkiassa Hämeen liiton laatima maakuntakaava ohjaa Hämeenlinnan kaupungin laatimia tarkempia kaavatasoja; yleiskaava ja asemakaava.



Kuva 3. Ote maakuntakaavasta, jossa merkattuna keltaisella rajauksella asemakaavamuutoksen suunnittelualue.

Maakuntakaava 2040:ssa suunnittelualueelle on merkitty taajamatoimintojen alue (A), merkittävästi parannettava päärata ja taajamajuna-aseman alue. Radan toisella puolella on maakunnallinen arvokas rakennuskohde, liittalan pysäkin asuinrakennus, kaksoisvahtitupa vuodelta 1895 pihapiirin talousrakennuksineen. Myös tiilimakasiini on mainittu. Asemarakennus on purettu.

Taajamatoimintojen alue -merkinnän mukaan aluetta suunnitellaan asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka ottaa huomioon alueen luontaiset ominaisuudet ja piirteet. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen sekä alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille.

Merkittävästi parannettavan pääradan merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti merkittävään rataverkkoon kuuluvat pääradat, joiden liikennetarve edellyttää radan merkittävää parantamista ja raidekapasiteetin merkittävää lisäämistä ja joiden suunnittelussa on varauduttava mm. radan rakenteen ja turvallisuuden parantamiseen.

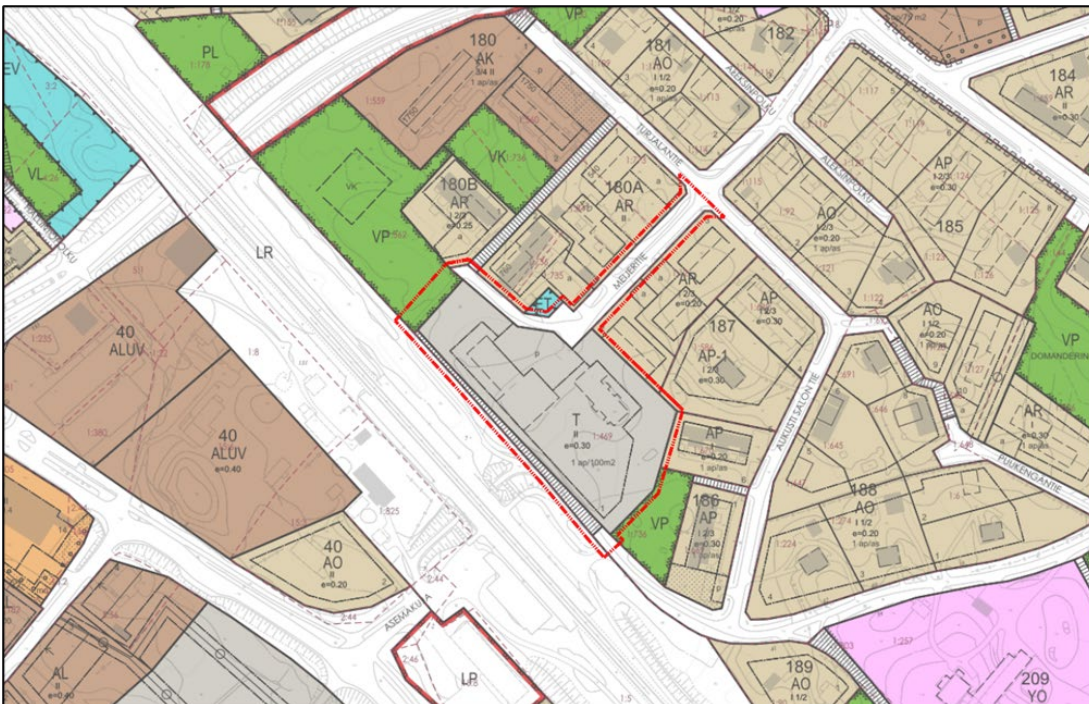
Taajamajuna-aseman merkinnällä on osoitettu kehitettävät taajamajuna-asemat, joiden suunnittelumääräyksenä on niiden kehittäminen osana kokonaisliikennejärjestelmää ja alueen suunnittelussa on otettava huomioon liikennepalvelujen kehittäminen, liityntäpysäköinnin tarpeet, saattoliikenteen ratkaisut sekä joukkoliikenteen vaihtomatkojen sujuvuus ja esteettömyys.

2.2.3 Yleiskaava

Alueella ei ole voimassaolevaa yleiskaavaa.

2.2.4 Voimassa olevat asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa 17.12.1984 vahvistunut asemakaavaa nro 109 210-24.



Kuva 4. Ote voimassa olevasta asemakaavatilanteesta

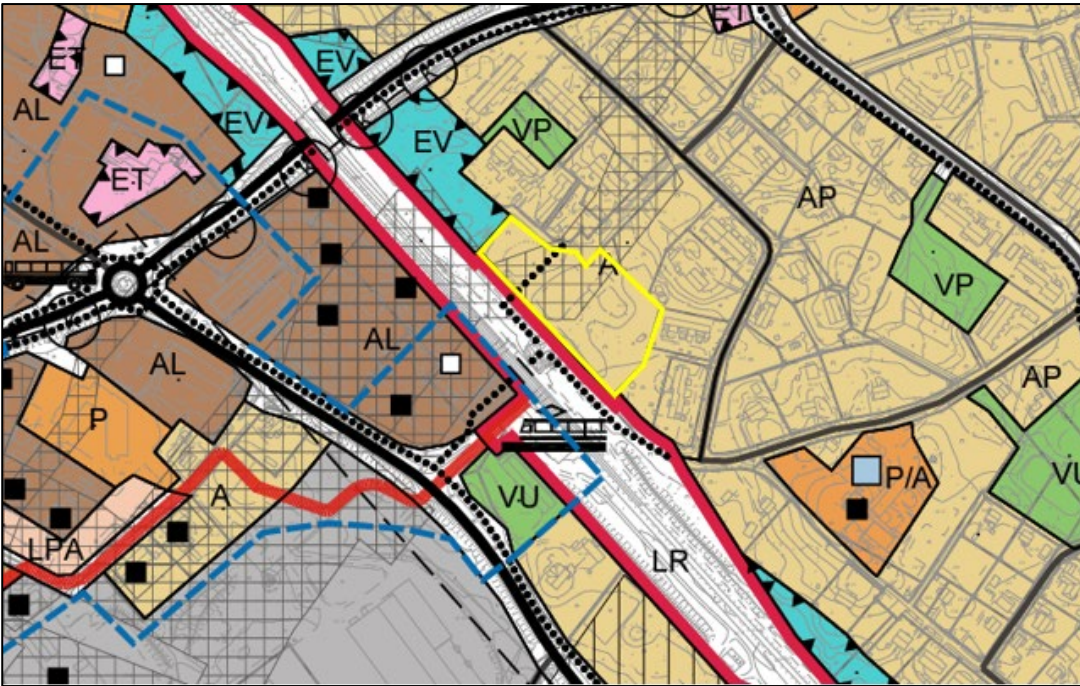
Asemakaavassa alue on merkitty teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi (T).

Rakennusoikeus alueella on tehokkuusluvun osoittama $e = 0.30$, sallittu kerrosluku on kaksi (II) ja

autopaikkoja 1 ap/100 m². Alueelle on osoitettu rakennusala, ohjeelliset rakennuspaikat sekä pysäköintialue (p).

2.2.5 Iittalan kaavarunko

Iittalassa on kunnanvaltuuston 13.12.2021 hyväksymä Kalvolan Iittalan taajaman epävirallinen kaavarunko tarkemman asemakaavoituksen tueksi. Kaavarungon yhteydessä on selvitetty mm. Iittalan taajaman pientalo- ja yritysalueiden laajenemissuunnat sekä asemakaava-alueen rakentamattomat tontit ja mitkä niistä erityisesti soveltuisi taajaman täydennysrakentamiseen. Lisäksi on arvioitu viher- ja virkistysalueverkkoa täydennysrakentamisen ja aktiivisen virkistyskäytön näkökulmista.



Kuva 5. Ote Iittalan taajama-alueen kaavarungosta, jossa merkattuna keltaisella rajauksella asemakaavamuutoksen suunnittelualueen tontti.

Kaavarungossa alue on merkitty asuinalueeksi A. Alueeseen on merkittynä ruudukolla alue, jolla ympäristön ominaispiirteet on säilytettävä sekä alueen läpi on merkitty mustalla palloviivalla kulkemaan kevyenliikenteenväylä rautatien alikulkuun.

Asuinalueen asuntotyyppijakauma on tarkoitettu monipuoliseksi. Alueelle voidaan osoittaa myös asumiselle tarpeellisia yksityisiä tai julkisia palveluja, alueen sisäisiä liikenneyhteyksiä, pysäköintialueita, virkistysalueita ja yhdyskuntateknisen huollon alueita.

2.3 Selvitykset

Hämeenlinnan litalan taajaman kaavarunkoalueella on kaavarungon laadinnan yhteydessä keväällä 2018 toteutettu raideliikenteen melu-, tärinä- ja runkomeluselvitykset alueen kaavoitusmahdollisuuksien kartoittamiseksi melun ja tärinän näkökulmasta. Tarkastelun kohteena oleva kaavarunkoalue sijaitsee litalan rautatieaseman ympäristössä ja kohdistuu myös suunnittelualueeseen.

Selvityksissä melutasoja on tarkasteltu laskennallisesti nykyisellä ja ennustevuoden 2035 raideliikenteellä. Ennustetilanteen liikennemäärissä ja laskennoissa on huomioitu pääradan lisäraiteiden rakentuminen sekä huomioitu alustavan maankäyttöluonnoksen mukainen uudisrakennusten sijoitteluvaihtoehto. Laskentojen avulla on tarkasteltu melutasoja ulkoalueilla sekä rakennusten julkisivujen ääneneristävyysvaatimuksia. Radan varrella ei ole tarkastelualueella meluntorjuntaa.

Tärinämittauksilla selvitettiin tärinän voimakkuus alueelle suunniteltavien rakennusten rakenteiden vaurioitumisriskin, tilojen asumis- ja käyttöviihtyvyyden, sekä runkomelun kannalta. Kaksi selvityksen tärinän mittauspistettä sijaitsi suunnittelualueella.

- Raideliikennemeluselvitys – litalan kaavarunko, Hämeenlinna 2018 (Promethor)
- Raideliikenteen tärinä- ja runkomeluselvitys – litalan kaavarunko, Hämeenlinna 2018 (Promethor)

Asemakaavan laadinnassa hyödynnetään olemassa olevaa aineistoa. Alueelta ei ole tiedossa erityisarvoja, joita kaavaprosessin myötä olisi syytä selvittää. Tarvittaessa laaditaan uusia selvityksiä.

2.4 Suunnittelualueen nykytila ja edellytykset

Muutosalueella ei ole arvokkaaksi luokiteltavaa rakennettua ympäristöä eikä muinaisjäännöksiä. Muutosalue ei kuulu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittään maisema-alueeseen, eikä alueella ole muita erityisarvoja tai rakennuskieltoja.

Suunnittelualueen ympäristö koostuu pääasiassa 80-90 -luvun omakoti- ja rivitaloista ja sen läheisyyteen sijoittuu puistoalueet, junarata, kevyenliikenteenväylä sekä alikulkutunneli litalan juna-asemalle.

Alueelta on purettu kaikki vanhat rakennukset ja alue on nykyisin rakentamatonta. Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.



Kuva 4. Ilmakuva suunnittelualueesta (2023).

2.4.1 Viherympäristö

Suunnittelualueella kasvaa nykyisin paljon puustoa ja sen kaakkois- ja luoteispuolella on asemakaavassakin puistoalueiksi merkityt rakentamattomat puistometsäalueet. Puusto on sekalehtimetsää ja alue on kasvillisuuden peittämää.

2.4.2 Liikenneympäristö

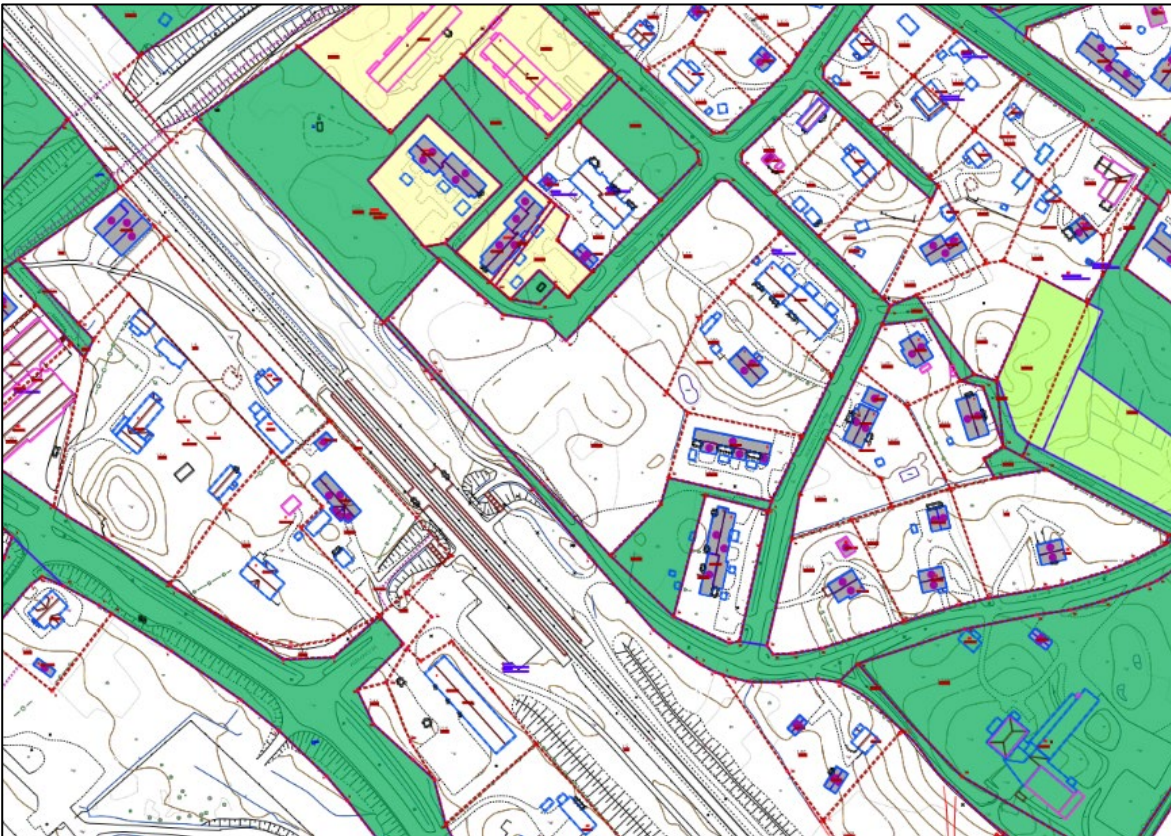
Suunnittelualue sijaitsee vilkkaasti liikennöidyn junaradan välittömässä läheisyydessä. litalan juna-asema/ -seisake sijaitsee radan toisella puolella osin suunnittelualueita vastapäätä ja laitureille kuljetaan radan molemmin puolin. Kiinteistön lounaisrajaa pitkin kulkee

kevyenliikenteen väylä, josta kulku radan ali vievään alikulkutunneliin ja pyörätie Meijerintien päähän. Kiinteistön ympäristöön ei kohdistu muuta merkittävää liikennettä.

Kiinteistölle kuljetaan Meijerintieltä.

2.4.3 Maanomistus

Asemakaavamuutoksen tonttimaa on hakijan, Kattomestarit Oy:n omistuksessa. Katu- ja yleiset alueet ovat kaupungin omistuksessa. Kuvassa 8 on osoitettu Hämeenlinnan kaupungin omistamat maa-alueet vihreällä, kaupungin vuokraamat tontit on esitetty keltaisella ja loput maa-alueet ovat yksityisessä omistuksessa.



Kuva 5. Maanomistus suunnittelualueella ja sen ympäristössä. Kaupungin maanomistus esitetty vihreällä.

3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaavat valmistellaan vuorovaikutuksessa niiden kanssa, joiden oloihin tai etuihin ne vaikuttavat. Kaavoituksesta tiedottamisesta, osallistumisesta ja viranomaisten yhteistyöstä säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa.

3.1 Osalliset

Kaavoitushankkeen osallisia ovat mm.

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat, kaupunkilaiset ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
- verkostojen haltijat, HS-Vesi Oy, Elenia verkko Oy, Loimua, teleoperaattorit
- asiantuntijaviranomaiset, ELY-keskus, Väylä -virasto, maakuntamuseo

3.2 Osallistuminen ja tiedottaminen

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavamutoksen valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa kaavaprosessin ajan siihen saakka, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Mielipiteet kirjataan kaavaselostukseen.

Koko kaavahankkeen aineisto on saatavilla kaupungin nettisivuilla osoitteessa

www.hameenlinna.fi/kaavoitus .

Osallisten kuulemisesta kaavan luonnos- ja ehdotusvaiheessa tiedotetaan erikseen kuulutuksella Kaupunkiutisissa sekä naapurikirjeillä. Viranomaisilta ja verkostonhaltijoilta pyydetään lausunnot em. vaiheissa.

Erikseen ilmoitettavina nähtävilläoloaikoina kaava-aineisto on tutustuttavissa myös palvelupiste Kastellissa, Wetterhoffinkatu 2 sekä Kalvolan kirjasto-palvelupisteessä, Sauvalanaukio 4.

Kuulemisaikana palaute toimitetaan osoitteeseen Kaupunkirakennepalveluille osoitettuna osoitteella Wetterhoffinkatu 2, 13000 HÄMEENLINNA tai sähköpostilla kaupunkirakenteen kirjaamoon: kaupunkirakenne@hameenlinna.fi

Hankkeen valmistelija on tavattavissa erikseen sovittuna aikana Kaupungintalolla Wetterhoffinkatu 2.

4 Arvioitavat vaikutukset

Vaikutuksia arvioidaan useassa eri yhteydessä kaavamuutoksen prosessin aikana. Suunnittelijat arvioivat vaikutuksia eri vaiheissa osana suunnittelutyötä. Tarvittaessa voidaan laatia erillisiä vaikutusselvityksiä. Kaavamuutoksen luonnosvaiheessa ja ehdotusvaiheessa vaikutukset arvioidaan kootusti ja ne pyritään avaamaan kaavaselostuksessa. Tieto kaavan vaikutuksista syventyy ja täydentyy prosessin edetessä.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset. Mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset;

- ihmisten elin oloihin ja elinympäristöön,
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön,
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Arviointi perustuu alueelta käytettävissä oleviin perustietoihin, selvityksiin, suoritettaviin maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin sekä lausuntoihin ja huomautuksiin.

Alueelta ei ole tiedossa merkittäviä erityisarvoja, jotka kaavoituksessa tulisi huomioida.

5 Kaavoituksen eteneminen ja alustava aikataulu

- Kaavoitukseen on ryhdytty Kattomestarit Oy aloitteesta (Hakemus 10.8.2016).
- Kaavamuutos on tullut vireille vuoden 2017 kaavoituskatsauksessa (Kuulutus 19.1.2017).
- Kaavan laadintaan on saatu aineistoa 2019 ja päivitetty aineisto joulukuussa 2022.
- Kaavan laadintaan on ryhdytty keväällä 2023.
- Kaavan käynnistämispöytäkirja on allekirjoitettu 2.10.2023.

- Kaupungin ja maanomistajan välillä laaditaan maankäyttösopimus, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä.

VIREILLETULO

- Kaavamuutos on tullut vireille vuoden 2017 kaavoituskatsauksessa (Kuulutus 19.1.2017)

OAS JA LUONNOS 23.11.-22.12.2023

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on nähtävillä koko hankkeen ajan
- Kaupunkirakennelautakunta päätti kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta
- Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta kuulutettiin Kaupunkiuutisissa ja sähköisellä ilmoitustaululla.
- Naapureita tiedotettiin kirjeellä.
- Kaavaluonnos oli nähtävillä 23.11.-22.12.2023, jonka aikana kaikilla kuntalaisilla ja osallisilla on mahdollisuus jättää mielipide kaavaratkaisusta
- Aineisto oli nähtävillä verkkosivuilla www.hameenlinna.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/vireilla-olevat-kaavat ja palvelupiste Kastellissa.
- Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta ja verkostonhaltijoilta

EHDOTUS 4-5/2024

- Kaavaehdotus esitellään kaupunkirakennelautakunnalle huhtikuussa 2024, joka päättää aineiston nähtäville asettamisesta.
- Kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hameenlinna.fi/kaavoitus sekä kuulutuksella Kaupunkiuutisissa.
- Nähtävilläolosta ilmoitetaan naapureille kirjeellä.
- Kaavaehdotusaineisto on nähtävillä 30 vrk, jonka aikana voi esittää muistutuksia kaavaratkaisusta. Aineisto on nähtävillä verkkosivuilla ja Kaupunkirakenteen palvelupisteissä Wetterillä ja Kalvolan kirjasto-palvelupisteessä.
- Kuntalaisilla ja osallisilla on mahdollisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta nähtävilläolon aikana.
- Viranomaisilta pyydetään lausunnot.
- Saatuun palautteeseen annetaan vastineet ja liitetään kaava-aineistoon.

HYVÄKSYMINEN Kesä 2024

- Ennen kaavan hyväksymistä laaditaan maankäyttösopimus
- Kaupunginrakennelautakunta käsittelee kaavaehdotuksen ja ehdottaa edelleen kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle kaavaehdotuksen hyväksymistä.

- Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavaehdotuksen.
- Tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävillä olon aikana.
- Valitusaika on 30 vrk päätöksen julkipanosta. Valitusaika hallinto-oikeuteen on 30 vrk kaupunginvaltuuston päätöksen julkipanosta.
- Kaava tulee voimaan kuulutuksella.

Lisätietoja suunnittelijoilta:

Kaupunkirakennepalvelut

Kaavoitus

Katja Ojala yleiskaavasuunnittelija,

p. 050 509 0745, katja.s.ojala@hameenlinna.fi

Lasse Majuri kaavoituspäällikkö,

p. 0407076158, lasse.majuri@hameenlinna.fi
