

# Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

**Kyläsepäntie 17, kaavanumero 2618**

Kaupunkirakennepalvelut / Kaavoitus

8.4.2024

Asianumero: HML/4232/10.02.03.01/2022

## Sisällysluettelo

1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma .....	1
1.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoitus .....	1
1.2	Laadittava suunnitelma .....	1
2	Suunnittelun lähtökohdat .....	2
2.1	Suunnittelualueen historiaa .....	2
2.2	Kaavoitustilanne .....	3
2.2.1	Maakuntakaava .....	3
2.2.2	Yleiskaava .....	4
2.2.3	Voimassa olevat asemakaavat .....	5
2.3	Selvitysten tarve .....	6
2.4	Suunnittelualueen nykytila ja edellytykset .....	6
3	Osallistuminen ja vuorovaikutus .....	8
3.1	Osalliset .....	8
3.2	Tiedottaminen kaavoituksen aikana .....	9
3.3	Osallistumismenetelmät .....	9
4	Arvioitavat vaikutukset .....	10
5	Kaavoituksen eteneminen ja alustava aikataulu .....	10

---

**Kuvaluettelo**

Kuva 1. Asemakaavamuutosalueen rajaus kartalla .....	1
Kuva 2. Suunnittelualue ja sen ympäristö kartoilla vuosina 1884, 1961 ja 2023. Lähde: Vanhatkartat.fi .....	2
Kuva 3. Suunnittelualue ja sen ympäristö ortoilmakuvissa vuosina 1939, 1967 ja 2021. Lähde: paikkatietoikkuna.fi.....	3
Kuva 4. Ote maakuntakaavasta, johon merkitty keltaisella nuolella asemakaavamuutosalue .....	3
Kuva 5. Ote kantakaupungin yleiskaavasta 2035.....	4
Kuva 6. Ote voimassa olevasta asemakaavatilanteesta. ....	5
Kuva 7. Ote alueen alkuperäisestä, vuoden 1988 asemakaavasta, jossa AV-alueena erottuu Tuusalan puutarha. ....	5
Kuva 8. Ilmakuva, jossa näkyy yleiskuva suunnittelualueen rakennuskannasta. Vasemmassa yläkulmassa näkyy SSAB:n tehdasalue.....	7
Kuva 9. Jaettavalla tontilla sijaitsevat rakennukset. Toinen asuinrakennus jää tieltä katsottuna puiden taakse.....	7
Kuva 10. Suunnittelualueen pohjoisosa nähtynä etelästä nykyisten rakennusten luota. Kuvassa näkyvä talo sijaitsee Kyläsepäntien toisella puolella.....	8

---

# 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

## 1.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoitus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään se, minkä takia 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.

## 1.2 Laadittava suunnitelma

Suunnittelualueelle laaditaan asemakaavan muutos, jossa pientalotontti jaetaan kahteen osaan. Jaettava kiinteistö 109-40-15-17 sijaitsee Hämeenlinnan Käikälässä osoitteessa Kyläsepäntie 17. Alue rajautuu pohjoisessa Kyläsepäntiehen, ja muilta sivuilta sitä ympäröi viisi pientalotonttia. Kiinteistönjaossa muodostuville tonteille osoitetaan rakennusoikeudet ja -alat sekä kulkuyhteydet. Tonttijako sisältyy kaavaan, se laaditaan sitovana ja hyväksytään asemakaavan yhteydessä.



Kuva 1. Asemakaavamuutosalueen rajaus kartalla

## 2 Suunnittelun lähtökohdat

Kaavoitus on tullut vireille yksityisen maanomistajan aloitteesta. Kiinteistö 109-40-15-17 (muutoksenhakuhetkellä 109-422-6-9) on hakijan omistuksessa. Suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro 1920, joka on hyväksytty 9.8.1988.

Jaettavan kiinteistön pinta-ala on 2921 m<sup>2</sup>. Tontilla on kaksi omakotitaloiksi luokiteltua rakennusta, joista suurempi on kerrosalaltaan 134,4 k-m<sup>2</sup> ja pienempi 39,5 k-m<sup>2</sup>. Rakennukset ovat sijainneet paikalla jo ennen kuin alueelle on laadittu ensimmäinen asemakaava. Lisäksi tontilla on pieni lautarakenteinen varastorakennus. Tontin rakennusoikeus on 200 k-m<sup>2</sup>, ja siitä on jäljellä 26,1 k-m<sup>2</sup>.

Muutosalueella ei ole arvokkaaksi luokiteltua rakennettua ympäristöä eikä muinaisjäännöksiä. Muutosalue ei myöskään sijoitu valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle eikä kansallismaisemaan. Alueella ei ole rakennuskieltoa. Laadittava asemakaavamuuotos on luonteeltaan vähäinen ja käynnistämispäätöksen on tehnyt kaavoituspäällikkö.

### 2.1 Suunnittelualueen historiaa



Kuva 2. Suunnittelualue ja sen ympäristö kartoilla vuosina 1884, 1961 ja 2023. Lähde: Vanhatkartat.fi

Suunnittelualue sijaitsee suunnilleen 1950-luvun vaihteeseen saakka metsä- ja peltovyöhykkeen rajalla. 1950-luvulla alueelle alettiin rakentaa asuintaloja. Molemmat jaettavalla tontilla sijaitsevat pientalot on rakennettu 1950-60-lukujen vaihteessa, jolloin ympäristöön rakennettiin myös muita



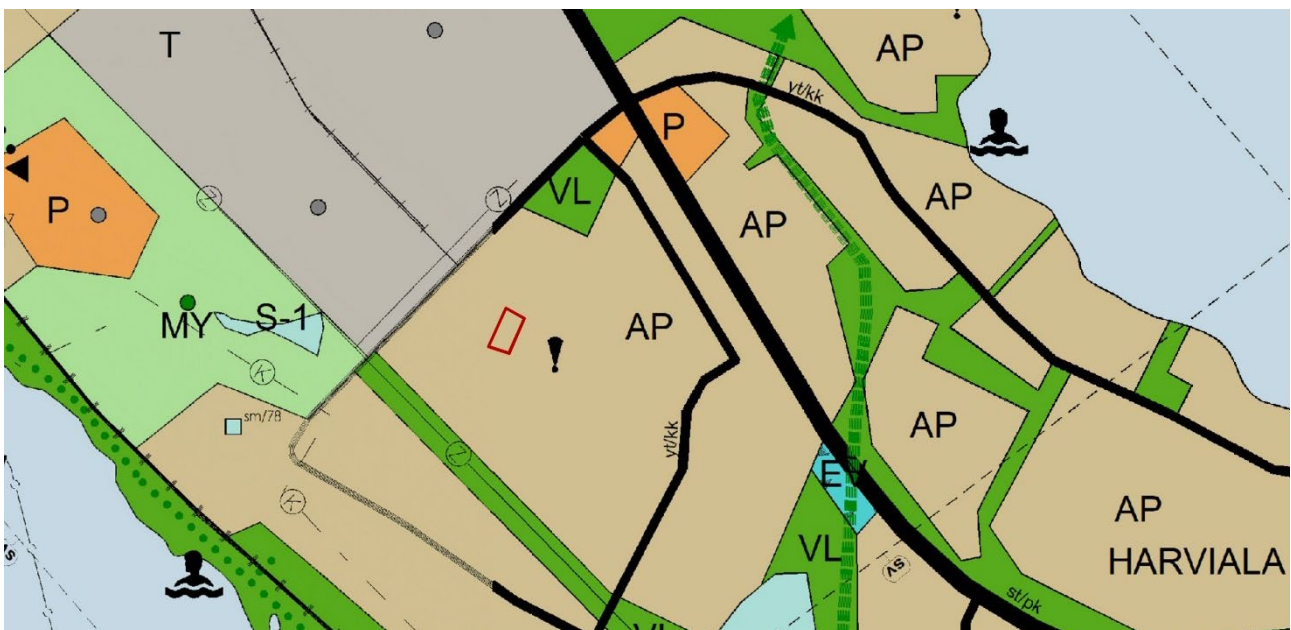
Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 on tullut voimaan vuonna 2021. Kaavahierarkiassa Hämeen liiton laatima maakuntakaava ohjaa Hämeenlinnan kaupungin laatimia tarkempia kaavatasoja eli yleiskaavaa ja asemakaavoja.

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu asuntovaltaiselle alueelle (AA). AA-alue rajoittuu lounaassa merkittävästi parannettavaksi määriteltyyn pääraataan ja koillisessa alueen läpi kulkee taajamatienä kehitettävä tie. Suunnittelualueen ja pääradan välillä sijaitsee voimajohtolinja.

AA-alueen pohjoispuolella, lähellä suunnittelualuetta sijaitsee ympäristövaikutuksiltaan merkittävän teollisuustoimintojen alue (TT), jolla nykyään toimii SSAB. Alueen länsipuolella on maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). AA-alueen kaakkoispuolella, kuitenkin melko kaukana suunnittelualueesta, sijaitsee taajamatoimintojen reservialue (Ar), joka on merkitty kaupunkimaisen kehittämisen alueeksi.

## 2.2.2 Yleiskaava

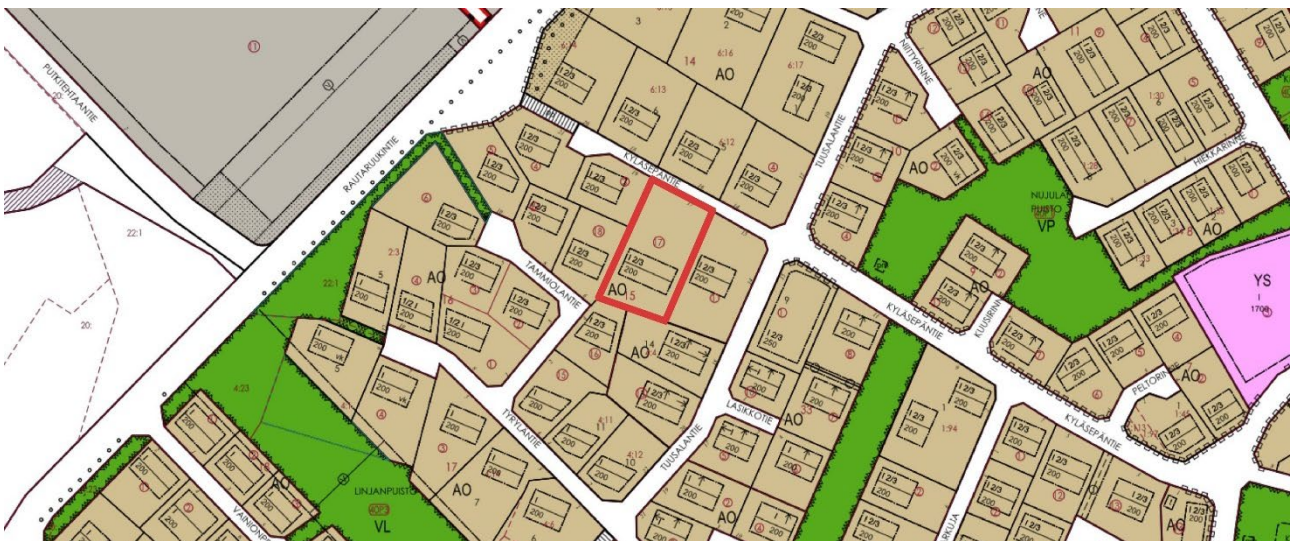
Hämeenlinnan kantakaupungin osayleiskaava 2035 määrittelee kantakaupungin yhdyskuntarakenteen ja maankäytön periaatteellisella tasolla. Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi.



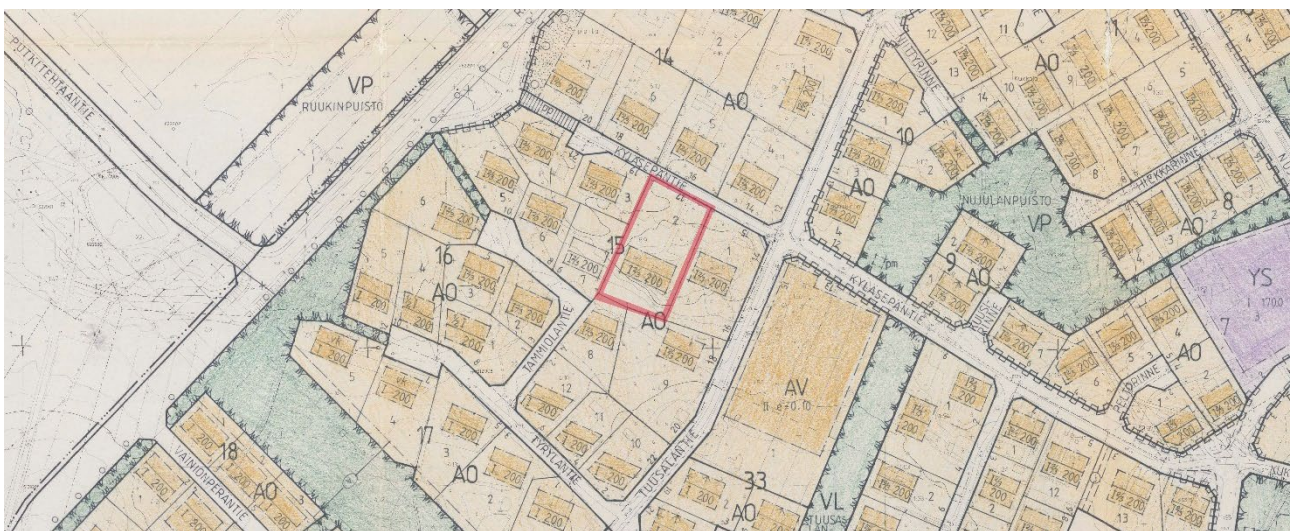
Kuva 5. Ote kantakaupungin yleiskaavasta 2035

Osayleiskaavassa 2035 asemakaavamuutoksen suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP). Suunnittelualueen kattavalla AP-alueella on varoitus pilaantuneesta maa-ainesta. Merkintä johtuu suunnittelualueen kaakkoispuolella sijainneella Tuusalan puutarhalla 1960-1990-lukujen välillä harjoitetusta vihannesten, koristekasvien ja taimien viljelystä. Tuusalan puutarhan viljelyalueella osoitteessa Tuusalantie 15 käytettiin mm. torjunta-aineita ja varastoitiiin ja käsiteltiin polttonestettä. Puutarhatoiminta ei ole ulottunut kaavamuutosalueelle. Puutarhatoimintaan liittyvästä pilaantuneesta maa-aineksesta ei ole tehty erillistä selvitystä.

### 2.2.3 Voimassa olevat asemakaavat



Kuva 6. Ote voimassa olevasta asemakaavatilanteesta.



Kuva 7. Ote alueen alkuperäisestä, vuoden 1988 asemakaavasta, jossa AV-alueena erottuu Tuusalan puutarha.



Kaava-alueella on voimassa asemakaava 109 1920, joka on tullut voimaan vuonna 1988. Asemakaavassa tontti on merkitty erillispientalojen alueeksi (AO). Tontin rakennuspaikka on sijoitettu Kyläsepäntieltä katsottuna tontin takaosaan, missä nykyiset rakennukset jo kaavaa laadittaessa sijaitsivat. Tontilla on rakennusoikeutta 200 k-m<sup>2</sup>, ja sen sallittu kerrosluku on I 2/3. Samat rakennusoikeudet ja kerrosluvut ovat voimassa kaikilla Kyläsepäntien tonteilla, jotka sijaitsevat Tuusalantien länsipuolella. Muilla näistä tonteista rakennuspaikka on sijoitettu lähemmäs tietä. Voimassaolevaan asemakaavaan liittyy myös rakennustapaohje.

Tontin eteläpuolella tehtiin kaavamuutos vuonna 1998, kun läheisen Tuusalan puutarhan tontti muutettiin asuinkäyttöön, ja myös puutarhan välitön lähialue suunnittelualueen tuntumassa kaavoitettiin uudelleen. Muutos ei koskenut nyt jaettavaa tonttia.

### **2.3 Selvitysten tarve**

Kaavatyön aikana arvioidaan tarve selvityksille. Alustavasti uusia selvityksiä ei ole tarpeen laatia. Laadittava asemakaavamuutos on luonteeltaan vähäinen ja käynnistämispäätöksen on tehnyt kaavoituspäällikkö. Kaavamuutoksen ollessa vähäinen, ei kaavamuutoksesta ole tarpeen järjestää viranomaisneuvottelua.

### **2.4 Suunnittelualueen nykytila ja edellytykset**

Tuusalantien länsipuolelle sijoittuva Kyläsepäntien osa, jonka varrella suunnittelualue sijaitsee, on rauhallinen umpikuja. Tie pinnoitettiin vasta 2010-luvun loppupuolella.

Jaettavalla tontilla sijaitsee 1950-luvulla rakennettu rintamamiestalo sekä toinen pienempi asuinrakennus, joka tontin omistajan mukaan aiotaan purkaa. Tontilla on myös pieni varastorakennus, joka niin ikään ollaan aikeissa purkaa.

Rakennukset sijaitsevat tontin takaosassa, mikä jättää selkeän rakentamattoman alueen lähelle Kyläsepäntietä. Kulku rakennuksille tapahtuu keskeltä tonttia, ja se täytyy tonttia jaettaessa siirtää. Samaan linjaan niin ikään keskelle tonttia sijoittuu nykyinen tonttivesijohto, joka myös pitää tonttijaon myötä sijoittaa uudelleen

Tontti sijaitsee SSAB:n tehdasalueen suojavyöhykkeellä ja suunnitteluun/rakentamiseen alueella tarvitaan Tukesin lausunto.



*Kuva 8. Ilmakuva, jossa näkyy yleiskuva suunnittelualan rakennuskannasta. Vasemmassa yläkulmassa näkyy SSAB:n tehdasalue.*



*Kuva 9. Jaettavalla tontilla sijaitsevat rakennukset. Toinen asuinrakennus jää tieltä katsottuna puiden taakse.*



*Kuva 10. Suunnittelualueen pohjoisosa nähtynä etelästä nykyisten rakennusten luota. Kuvassa näkyvä talo sijaitsee Kyläsepäntien toisella puolella.*

## **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
- verkostojen haltijat
- asiantuntijaviranomaiset (mm. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto TUKES)

Asemakaavanmuutoksesta päättää kaupunginvaltuusto.

## 3.2 Tiedottaminen kaavoituksen aikana

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä muu asemakaavan muutokseen liittyvä materiaali ovat saatavilla kaupungin verkkosivuilta koko kaavoitusprosessin ajan. Aineisto löytyy osoitteesta: [www.hameenlinna.fi/kaavoitus](http://www.hameenlinna.fi/kaavoitus) > Vireillä olevat asemakaavat > Kyläsepäntie 17 (akm 2618).

Erikseen ilmoitettavina ajankohtina kaava-aineisto on nähtävillä myös kaupungin palvelupiste Kastellissa (Wetterhoffinkatu 2) palvelupisteen aukioloaikojen puitteissa. Näinä aikoina kaavaan voi esittää mielipiteitä.

Kaavaluonnoksen ja -ehdotuksen nähtäville tuloista ja nähtävilläoloajoista sekä kaavan vahvistumisesta kuulutetaan Kaupunkiuutisissa, kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla sekä palvelupiste Kastellin ilmoitustaululla. Naapureita ja kiinteistön omistajaa tiedotetaan asiasta myös kirjeitse.

## 3.3 Osallistumismenetelmät

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavamuutoksen valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä voi esittää kaavan valmisteluvaiheessa (kaavaluonnos) ja ehdotusvaiheessa niinä ajanjaksoina, jolloin kaava on ilmoitetusti nähtävillä kaupungin palvelupisteessä. Mielipiteet kirjataan kaavaselostukseen.

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset voi:

- lähettää osoitteeseen Kaupunkirakennepalvelut, Wetterhoffinkatu 2, 13000 HÄMEENLINNA
- viedä palvelupiste Kastelliin, Wetterhoffinkatu 2, arkena auki klo 9-16
- lähettää sähköpostilla kaupunkirakenteen kirjaamoon: [kaupunkirakenne@hameenlinna.fi](mailto:kaupunkirakenne@hameenlinna.fi)

Palautteeseen on hyvä liittää mukaan hankkeen asianumero: OAS HML/4232/10.02.03.01/2022

Tarvittaessa lisätietoa kaavasta saa hankkeen valmistelijalta, joka on tarpeen mukaan tavattavissa kaavoituksen toimistolla osoitteessa Wetterhoffinkatu 2. Tapaamisaika sovitaan etukäteen: Anni Kauhanen, arkkitehti, [anni.kauhanen@hameenlinna.fi](mailto:anni.kauhanen@hameenlinna.fi), p. 040 649 1564. Tietoa kaava-alueelta otetaan vastaan koko kaavoitusprosessin ajan.

## 4 Arvioitavat vaikutukset

Vaikutuksia arvioidaan useassa eri yhteydessä kaavam muutoksen prosessin aikana. Suunnittelijat arvioivat vaikutuksia eri vaiheissa osana suunnittelutyötä. Tarvittaessa voidaan laatia erillisiä vaikutusselvityksiä. Kaavam muutoksen luonnosvaiheessa ja ehdotusvaiheessa vaikutukset arvioidaan kootusti ja ne pyritään avaamaan kaavas elostuksessa. 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 selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön
- maaperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin ja luonnon monimuotoisuuteen
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

## 5 Kaavoituksen eteneminen ja alustava aikataulu

### Vireilletulo

- Kaavoitukseen on ryhdytty yksityisen hakijan aloitteesta hakemuksella 22.8.2022
- Kaavoitus on tullut vireille viranomaisen päätöksellä 6.6.2023

### OAS ja luonnos / talvi 2024

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on valmistunut tammikuussa 2024, ja se on nähtävillä koko hankkeen ajan kaupungin verkkosivuilla [www.hameenlinna.fi/kaavoitus](http://www.hameenlinna.fi/kaavoitus)
- Kaavaluonnos asetetaan nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten vähintään 14 vuorokauden ajaksi, minkä aikana kuntalaisilla ja osallisilla on mahdollisuus jättää mielipide kaavaratkaisusta.
- Aineisto on nähtävillä kaavoituksen verkkosivuilla [www.hameenlinna.fi/kaavoitus](http://www.hameenlinna.fi/kaavoitus) sekä palvelupiste Kastellissa

- Nähtävilläolosta ilmoitetaan naapureille ja tontin omistajalle kirjeitse, mikä lisäksi siitä kuulutetaan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja Kaupunki uutisissa.
- Kaavaluonnoksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot.
- Kaavan valmistelun aikana saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet, jotka liitetään kaavan aineistoon.

## **Ehdotus / kevät 2024**

- Kaavaehdotus esitellään kaupunkirakennelautakunnalle, joka päättää aineiston nähtävillesäätämistä.
- Kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan naapureille kirjeitse. Lisäksi siitä ilmoitetaan verkkosivuilla [www.hameenlinna.fi/kaavoitus](http://www.hameenlinna.fi/kaavoitus) sekä kuulutuksella Kaupunki uutisissa
- Kuntalaisilla ja osallisilla on mahdollisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta nähtävilläolon aikana.
- Viranomaisilta pyydetään tarvittaessa lausunnot.
- Saatuu palautteeseen annetaan vastineet, ja ne liitetään kaava-aineistoon.
- Lautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa.

## **Hyväksyminen / kevät 2024**

- Kaupunkirakennelautakunnan hyväksyy kaavaehdotuksen.
- Tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana.
- Valitusaika hallinto-oikeuteen on 30 vrk kaupunkirakennelautakunnan päätöksen julkispanosta.
- Kaava tulee voimaan kuulutuksella.

## **Lisätietoja suunnittelijoilta**

Sähköpostit muotoa [etunimi.sukunimi@hameenlinna.fi](mailto:etunimi.sukunimi@hameenlinna.fi)

Kaupunkirakennepalvelut

- Anni Kauhanen – arkkitehti, p. 040 649 1564
- Lasse Majuri – kaavoituspäällikkö, p. 040 707 6158