

SELOSTUS

Papinniityntie 60

Asemakaavan muutos, 16. kaupunginosa, kortteli 66, tontti 6

Kaavanro 2637

11.10.2024

Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	TUNNISTETIEDOT	1
1.2	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	2
1.3	KAAVAN TARKOITUS	2
1.4	LIITTEET	2
2	LÄHTÖKOHDAT JA SUUNNITTELUALUEEN OLOT	2
2.1	SUUNNITTELUTILANNE	2
2.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	3
2.1.2	Alueen historia.....	4
2.1.3	Luonnonympäristö.....	6
2.1.4	Rakennettu ympäristö.....	6
2.1.5	Maanomistus.....	8
2.1.6	Maakuntakaava	9
2.1.7	Yleiskaava	10
2.1.8	Voimassa olevat asemakaavat	12
2.1.9	Tarvittavat selvitykset	12
2.1.10	Muut suunnitelmat ja päätökset.....	13
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
3.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	13
3.2	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	14
3.2.1	Osalliset	14
3.2.2	Vireilletulo, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	14
3.3	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET.....	18
3.4	ASEMAKAAVARATKAISU	19
3.5	SITOVA TONTTIJAKO	20

3.6	KAAVAN VAIKUTUKSET	20
3.7	TAVOITEAIKATAULU.....	20
4	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	21

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi: Papinniityntie 60

Asemakaava, kaavan nro 2637

Kaava-alueen määrittely: Asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä 109-16-66-5, 109-16-54-511 ja 109-404-12-1

Suunnittelualueen koko on yhteensä noin 2964 m²

Kaavan laatija: kaavasuunnittelija Aino Niiva

aino.niiva@hameenlinna.fi

puh. 050 330 9891

Yhteystiedot: Hämeenlinnan kaupunki

Kaupunkirakennepalvelut / kaavoitus

Wetterhoffinkatu 2, 2. krs

13100 Hämeenlinna

mypalvelupiste@hameenlinna.fi

kirjaamo: kaupunkirakenne@hameenlinna.fi

Vireilletulopäivä: 17.6.2024

Kaupunkirakennelautakunta: 28.8.2024

Kaupunkirakennelautakunta: 22.10.2024

Lainvoimakuulutus: 15.1.2025

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Idänpään Papinniityn asuinalueella osoitteessa Papinniityntie 60. Suunnittelualue rajautuu Papinniityntiehen, puistoon, erillisientalotonttiin (AO) sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten tonttiin (AR). Etäisyyttä keskustaan on noin 2,9 km. Sijainti on esitetty selostuksen kansilehdellä.

1.3 KAAVAN TARKOITUS

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on laajentaa tonttia viereisille puistoalueille sekä osoittaa laajennetulle tontille pysäköimispaikka. Tonttijako sisältyy kaavaan, se laaditaan sitovana ja hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

1.4 LIITTEET

Liitteet:

1. Tilastolomake
2. Kaavakartan pienennös sekä asemakaavamerkinnot ja -määräykset
3. Tonttijakokartan nro 2651 pienennös

2 LÄHTÖKOHDAT JA SUUNNITTELUALUEEN OLOT

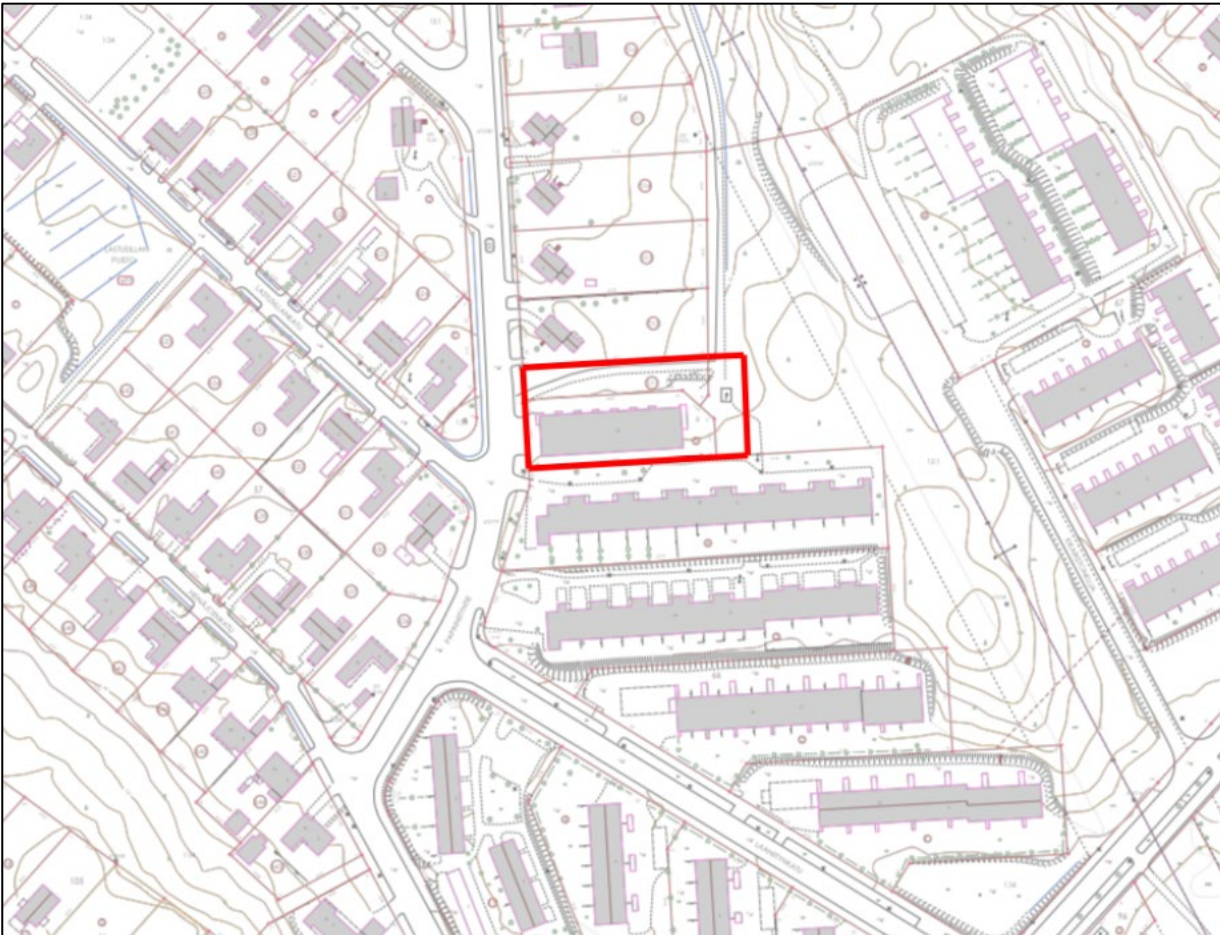
2.1 SUUNNITTELUKILANNE

Asemakaavanmuutostyö toteutetaan kaavahierarkian mukaisesti. Tarkemmat kaavat suunnitellaan yleisempien kaavatasojen määräyksiä noudattaen. Suunnittelualue ei sijaitse valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella eikä sisällä valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristökohteita. Alueelta ei ole löydetty muinaisjäännöksiä.

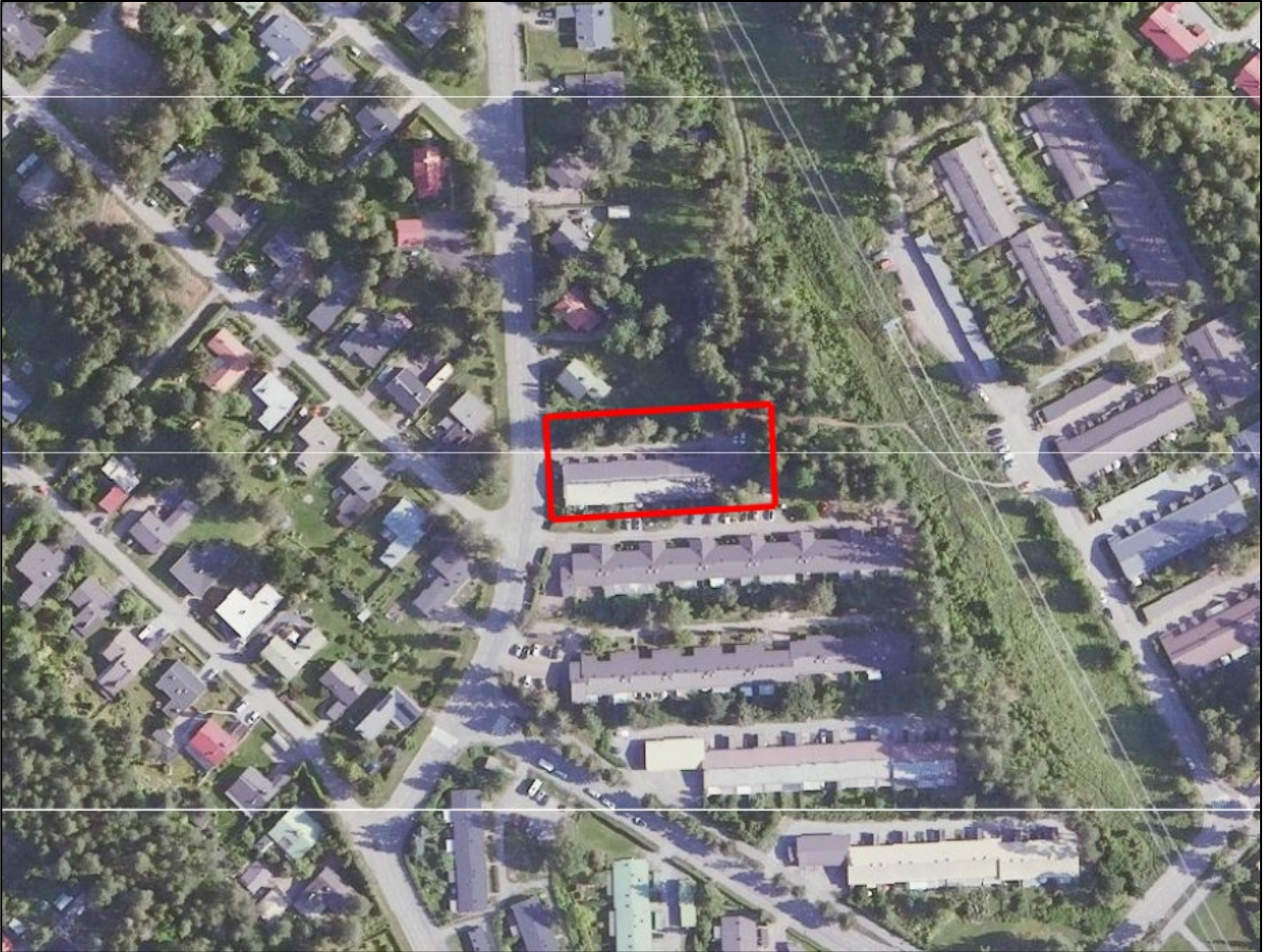
2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualan koko on yhteensä noin 2963,6 m², josta muutoksenalaisen rivitalotontin (AR) osuus on noin 1664 m². Suunnittelalueeseen kuuluu noin 845,8 m²:n kokoinen puistoalue (109-16-54-511), joka sijaitsee tontin pohjoispuolella, sekä noin 453,8 m²:n kokoinen puistoalue (109-404-12-1) tontin itäpuolella.

Tontilla on v. 1976 valmistunut rivitalo (599 k-m²). Tontti on viisikulmion mallinen ja se rajautuu Papinniityntiehen yhteensä n. 25 m verran. Suunnittelualan itäosan puistoalueella sijaitsee puistomuuntamo, ja pohjoispuolella sijaitsevan puistoalueen läpi kulkee polku lännestä itään ja pohjoiseen. Rakennuskanta tontin ympäristössä koostuu pientaloista ja rivitaloista.



Kuva 1. Asemakaavamuutosalueen rajaus kartalla.



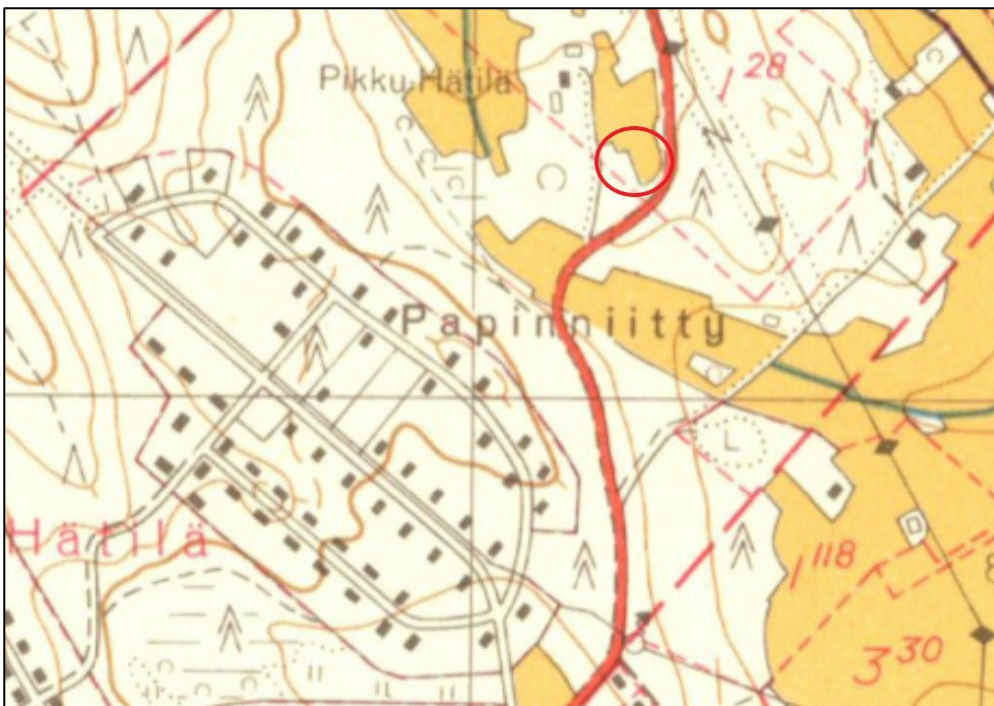
Kuva 2. Otetussa ilmakuvassa yleiskuva suunnittelualueen rakennuskannasta. Suunnittelualue on rajattu kuvaan punaisella.

2.1.2 Alueen historia

Alun perin suunnittelualue oli metsää. Ennen rivitalotonttien rakentumista alueelle, suunnittelualueen molemmin puolin kulki tie. Suunnittelualue sijaitsee Papinniityn itäosassa, jossa rakennuskanta on uudempaa ja tontit ovat pienempiä. Papinniityn asuinalue asemakaavoitettiin 1940-luvun lopulla, mutta siellä on voimassa monia eri-ikäisiä asemakaavoja.



Kuva 3. Otetussa ilmakuvassa suunnittelualue vuonna 1967. Suunnittelualue on ympyröity punaisella. (kuva: kartta.paikkatietoikkuna.fi)



Kuva 4. Peruskartta suunnittelualueesta vuodelta 1961. Suunnittelualue on ympyröity punaisella. (kuva: vanhatkartat.fi)

2.1.3 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen vieressä on puistoa, joka koostuu suurista lehti- ja havupuista. Yhteiseen oleskeluun- ja leikkiin tarkoitettua pihaa ei ole tontilla. Rakennuksen pohjoispuolella olevan puistoalueen läpi kulkee polku.



Kuva 5-6. Kuvissa näkyy rakennuksen pohjoispuolella olevan puistoalueen läpi kulkeva polku ja tontin perällä olevaa puistoa.

2.1.4 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella oleva rivitalo on harjakattoinen, yksikerroksinen ja suorakulmion mallinen rivitalo, jossa on kahdeksan asuntoa. Materiaaliltaan rakennus on osittain vaaleaa laudoitusta ja osittain vaaleaa tiiltä. Asuntokohtaiset varastot ovat liitetty rivitalon rakennusmassaan ulokemaisesti. Tontilla ei ole muita erillisiä rakennuksia.

Alue kuuluu HS-Veden toiminta-alueeseen ja vesihuollon putket sijaitsevat Papinniityntien alla.



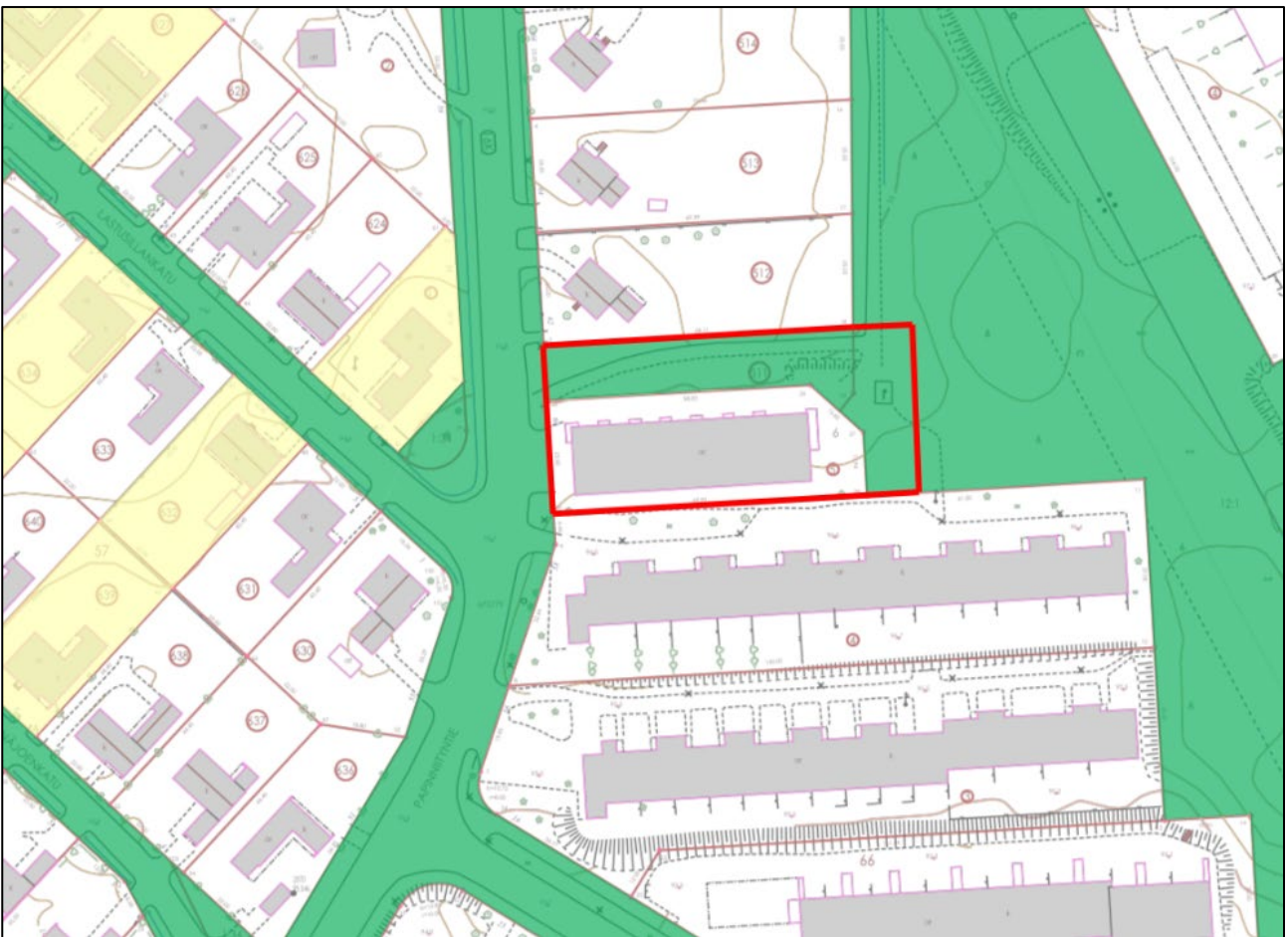
Kuva 7. Kuvassa näkyy rakennus pääsisäänkäyntien ja varastojen puolelta.



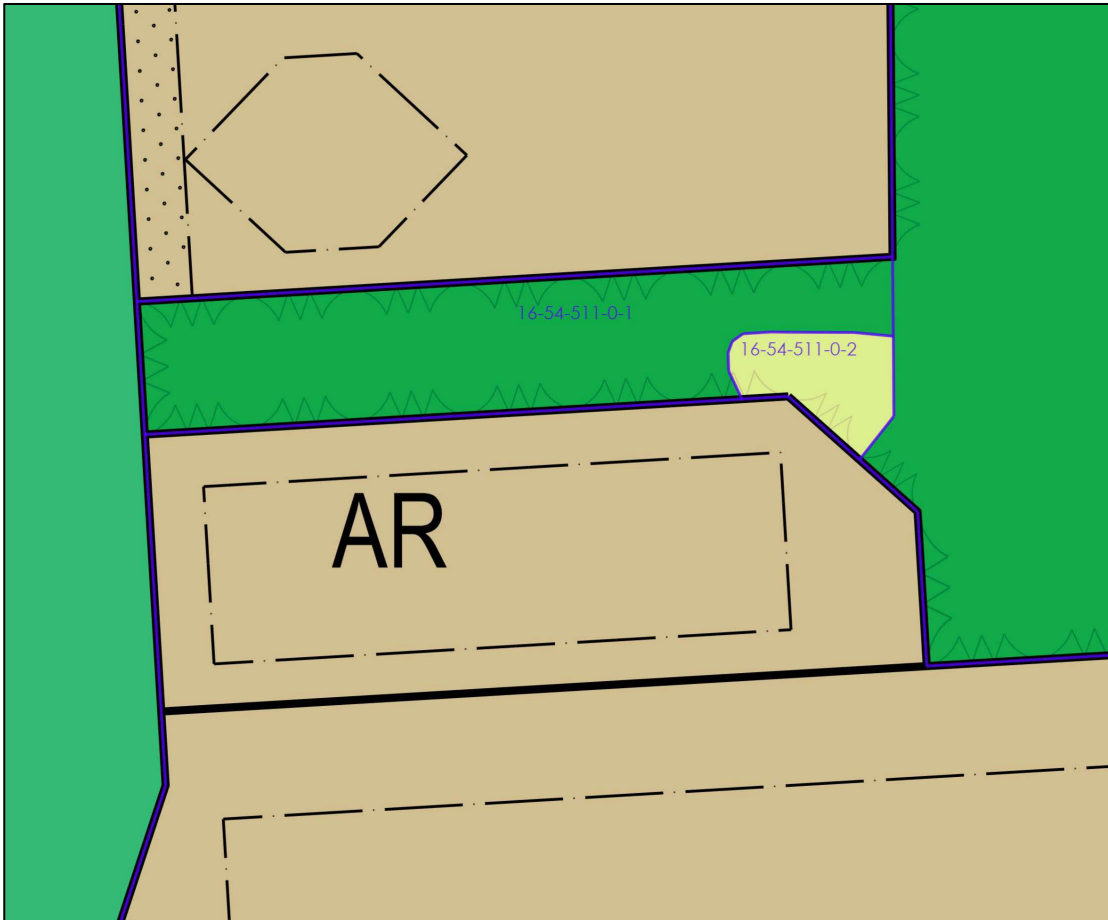
Kuva 8. Kuvassa näkyy tontin vieressä sijaitseva muuntamo.

2.1.5 Maanomistus

Asemakaavamuutoksen alainen tontti 109-16-66-5 on yksityisomistuksessa. Suunnittelualueen pohjois- ja itäpuolella on kaupungin omistamaa puistoa. Kiinteistö on jo vuokrannut kaupungin omistamalta puistoalueelta 109-16-54-511 neljää autopaikkaa varten alueen, joka sijaitsee tontin pohjois-itä-nurkassa. Vuokratun alueen koko on noin 110 m². Autopaikkojen tarve tontilla on kuitenkin suurempi (vähintään 8 ap), joten kaavamuutoksen avulla aluetta voidaan laajentaa ja ostaa alue kaupungilta omaksi.



Kuva 9. Maanomistuskartta suunnittelualueesta, jossa suunnittelualue on rajattu punaisella. Valkoinen väri kuvaa yksityisomistuksessa olevaa tonttia, vihreä väri kaupungin omistuksessa olevaa tonttia ja keltainen väri vuokrattua tonttia.



Kuva 10. Kuvassa näkyy keltaisella taloyhtiön kaupungilta vuokraama alue autosäilytystä varten.

2.1.6 Maakuntakaava

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

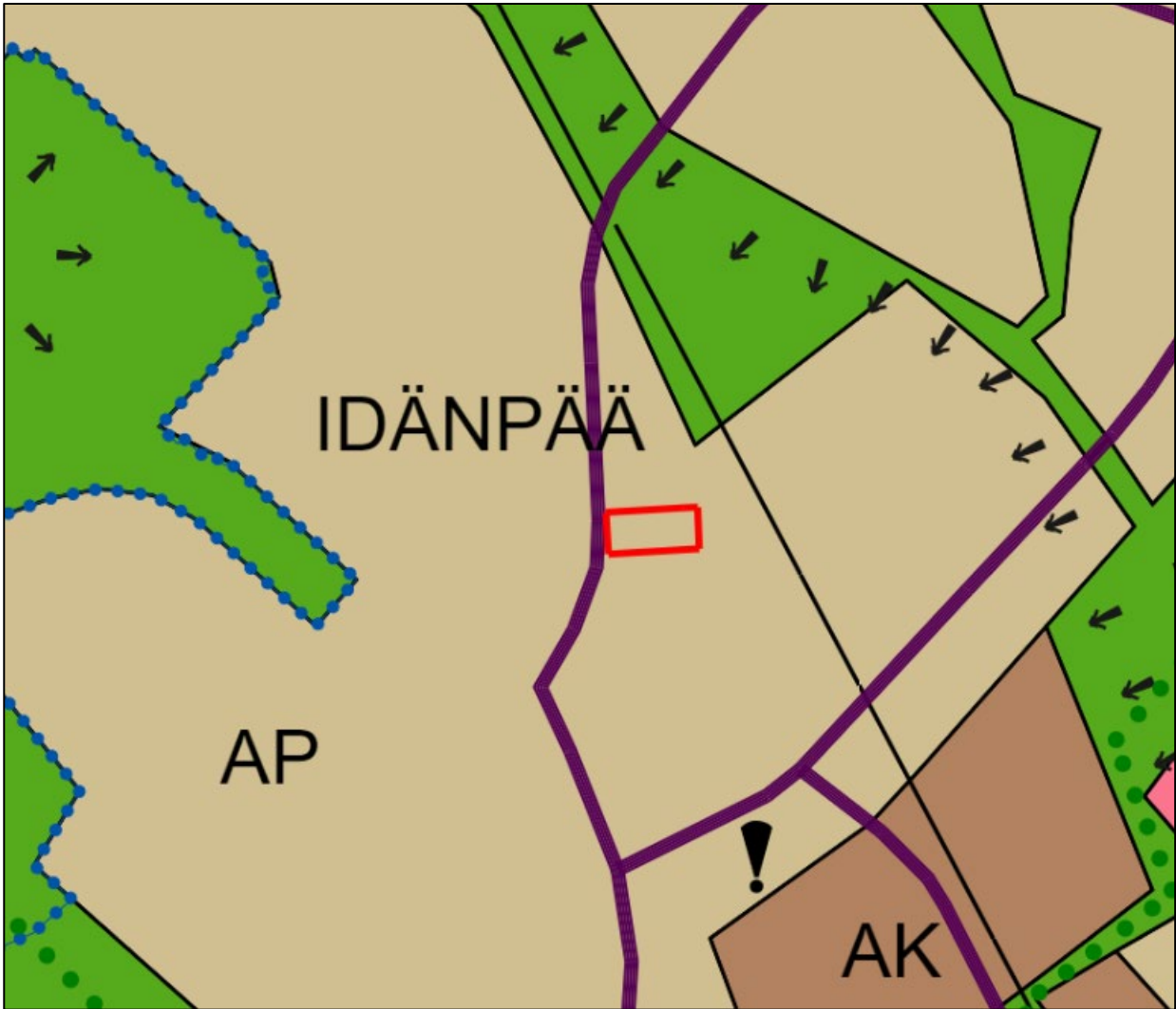


Kuva 11. Ote maakuntakaavasta, suunnittelualueen sijainti on merkitty punaisella pisteellä.

Papinniityntie 60 kuuluu maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueeseen (A). Suunnittelualueen länsipuolella on virkistys-, retkeily- tai ulkoilualue (V), jossa sijaitsee myös kansallista kaupunkipuistoa. (vihreä palloviiva)

2.1.7 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.



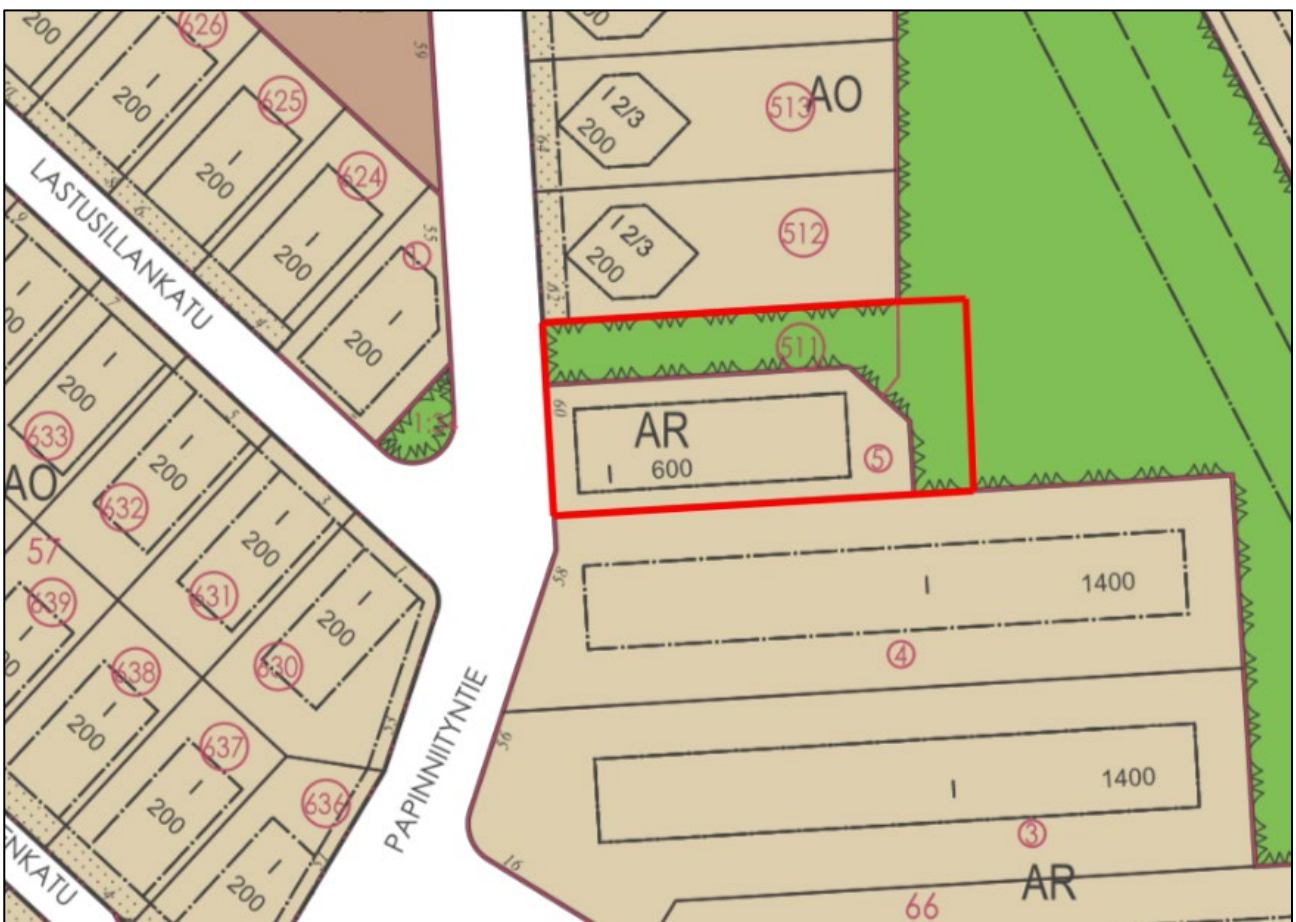
Kuva 12. Ote kantakaupungin yleiskaavasta 2035, jossa merkittynä punaisella viivalla asemakaavamuutoksen suunnittelualue.

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Kantakaupungin yleiskaavassa 2035 pientalovaltaisella asuinalueella (AP), jossa pääosa alueelle sijoitettavasta kerrosalasta on sijoitettava pientaloihin. Suunnittelualueetta sivuaa sen vasemmalla puolella kokoojkatu. (violetti viiva)

2.1.8 Voimassa olevat asemakaavat

Suurin osa suunnittelualueesta sijaitsee kaava-alueella, jossa on voimassa asemakaava 109 904, joka on hyväksytty 3.3.1972. Pieni osa suunnittelualueen itäpuolella kuuluu voimassa olevaan asemakaavaan 109 727, joka on hyväksytty 11.3.1970, ja se sijaitsee kaavassa puistoalueella (P).

Kaavassa 109 904 muutoksenalainen tontti on merkitty rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten alueeksi (AR). Rakennusoikeutta tontilla on yhteensä 600 k-m² ja kerrosluku on I.



Kuva 13. Ote voimassa olevasta asemakaavatilanteesta. Suunnittelualue on rajattu kuvaan punaisella.

2.1.9 Tarvittavat selvitykset

Asemakaavamuutoksen ollessa vähäinen hyödynnetään olemassa olevia selvityksiä, eikä uusia ole tarpeellista laatia.

2.1.10 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. Rakennusjärjestystä ollaan parhaillaan päivittämässä.

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

Asemakaavan muutos tehdään yksityisen maanomistajan aloitteesta. Kaavamuutoshakemus on vastaanotettu 10.10.2022.

Laadittava asemakaavamuutos on luonteeltaan vähäinen ja käynnistämispäätöksen on tehnyt kaavoituspäällikkö 8.4.2024.

Kaavoitusmaksua ei peritä kaavamuutoksen hakijalta, sillä voimassa olevassa kaavassa ei ole huomioitu riittäväällä tavalla kiinteistön tarvitsemia pysäköintipaikkoja.

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 sekä rakennusvalvonta.
 - Hämeenlinnan seudun Vesi
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Verkonrakentajat: Elenia Verkko Oy

Kaavan tullessa vireille se lähetetään tiedoksi Hämeen ELY-keskukselle. Kaavamuutoksen ollessa vähäinen, ei ELY-keskukselta pyydetä lausuntoa eikä on tarvetta järjestää viranomaisneuvottelua.

3.2.2 Vireilletulo, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Vireilletulosta ja nähtävilläoloajoista tiedotetaan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja kaavoituksen nettisivuilla. Asiakirjoihin voi tutustua kaupungin internet-sivuilla www.hameenlinna.fi/kaavat koko kaavoitusprosessin ajan. Kaavaluonnoksesta ja tarvittaessa kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaisilta ja verkkoyhtiöiltä lausunnot. Kaupungin sisäisesti pyydetään kommentit. Välittömän vaikutusalueen naapurustoa tiedotetaan kirjeitse. Kaavan hyväksymisestä ja voimaantulosta kuulutetaan sanomalehdessä.

Vireilletulo: 17.6.2024

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin lähettämällä naapureille kirje sekä kuuluttamalla kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla 17.6.2024. Samalla ilmoitettiin luonnosvaiheen nähtävilläolosta. Vireilletulosta ilmoitettiin ELY-keskukselle.

Luonnosvaiheen kuuleminen: 17.6. – 21.7.2024

Kaavan vireilletulosta ja valmisteluvaiheen kuulemisesta kuulutettiin sähköisellä ilmoitustaululla. Naapureita tiedotettiin kirjeellä, muita osallisia sähköpostilla. Viranomaisilta ja yhteistyötahoilta pyydettiin kommentit tai lausunnot.

Kaavan valmisteluaineisto pidettiin esillä kaupungin verkkopalvelussa osoitteessa www.hameenlinna.fi/kaavat. Osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteensä hankkeesta valmisteluvaiheen kuulemisen aikana (35 pv), jolloin asiakirjoihin pystyi tutustumaan myös kaavoitusyksikössä tai Palvelupiste Kastellissa, Wetterhoffinkatu 2. Kirjalliset mielipiteet ja muu palaute pyydettiin toimittamaan Kastellin palvelupisteeseen, kaavoitusyksikköön Wetterhoffinkatu 2, 2. krs tai sähköpostilla kaupunkirakenne@hameenlinna.fi. Suullisen palautteen pystyi antamaan suunnittelijalle tai soittamalla asiakaspalvelunumeroon: 03 621 2310.

Kaavaluonnoksesta tuli mielipiteet naapurilta ja asukkaalta. Lisäksi Elenia Verkolta tuli lausunto.

Naapurin mielipide kaavaluonnoksesta:

Mielipiteessä todettiin, että vireillä oleva kaavamuutoksenhaku ihmetyttää, sillä muutoksenalainen tontti on alun perin tarkoitettu AO-tontiksi, ja täten on ymmärrettävää etteivät autopaikat mahdu rivitalorakennuksen lisäksi tontille. Lisäksi mainittiin, että muutoksenalainen puistoalue on voimassa olevan kaavan takia siirretty nykyiselle paikalle eikä puistoaluetta ole alun perin tarkoitettu kulkuväyläksi. Mielipiteessä mainittiin myös hulevesien johdatus omalta alueelta puiston puolelle ja viereisen talon rajaojaan sekä autopaikkojen rakentamisen aiheuttama suuri soramäärää hulevesien viivyttämistä ajatellen sekä lumien kasaus puiston puolelle.

Vastine naapurin mielipiteeseen kaavaluonnoksesta:

Tontti on kaavoitettu rivitalorakentamista varten. Voimassa olevassa kaavassa ei ole otettu huomioon autopaikoille tarvittavaa tilavarausta ja tontti on jo rakentunut kaavan mukaisesti, joten tilanne korjataan nyt kaavamuutoksella. Puiston läpi kulkeva polku on puistomuuntamon huoltoa varten tärkeä, sekä se palvelee kevyttä liikennettä puistoalueella. Kaavaluonnoksessa tonttiin liitettävä laajennusosa on pyritty minimoimaan pinta-alaltaan, sekä sijoittamaan ympäristö huomioon ottaen tontin perälle. Lumen kasausta varten kaavaan on suunniteltu alue puistomuuntamon viereen, jotta lumia ei tarvitsisi kasata tontin ulkopuolelle. Pysäköintipaikkojen sora on materiaalina vettä läpäisevämpää, kuin asfaltti, joten se ei ole hulevesien kannalta huono materiaalivalinta.

Asukkaan mielipide kaavaluonnoksesta:

Asukas kommentoi, että autopaikat sijaitsevat tällä hetkellä liian lähellä idän puoleisen päätyasunnon sisäänkäyntiä, ja tilanne on ongelmallinen etenkin talvella lumien kerääntyessä. Asukkaan toiveena oli, että sisäänkäynnin edessä olevat kaksi parkkipaikkaa poistettaisiin tai sijoitettaisiin kauemmas sisäänkäynnistä.

Vastine asukkaan mielipiteeseen kaavaluonnoksesta:

Kaavaluonnoksessa on huomioitu taloyhtiön toive 8 autopaikasta joten pysäköimispaikat on pyritty sijoittamaan ympäristö, kuten suuret puut ja puistomuuntamo, huomioon ottaen.

Kaavaehdotukseen pysäköimispaikkaa laajennetaan etelämmäs, jotta parkkipaikkojen sijoittamiseen jää enemmän vapautta. Lisäksi autopaikkamääräys 1 ap/asunto muutetaan vastaamaan tämän päivän vaatimusta. Se vaihdetaan rivitalojen ja kytkettyjen pientalojen pysäköintinormien mukaiseen määräykseen 1 ap/85 k-m², jolloin tontille voi rakentaa 7 autopaikkaa 8 autopaikan sijaan. Pysäköimispaikan mitoituksessa on otettu huomioon autopaikkojen tarvittava peruutustila. Autopaikkojen sijoittaminen sille varatulle alalle ja autopaikkannormin mukainen tai normin ylittävä määrä on taloyhtiön sisäinen asia.

Elenia Verkon lausunto kaavaluonnoksesta:

Elenia Verkon lausunnossa mainittiin, että kaavoitettavalla alueella sijaitsee Elenian verkkoa, ja työskenneltäessä ja rakennettaessa nykyisten sähköverkon rakenteiden läheisyyteen tulee huomioida sähköturvallisuuden edellyttämät etäisyysvaatimukset.

Lisäksi mainittiin, että Elenian nykyisille rakenteille ei ole tarkoituksenmukaista varata kaavaan johtoalueita, mutta mahdollisista ylimääräisistä johtomuutoksista aiheutuvat lisä-kustannukset laskutetaan työn tilaajalta.

Vastine Elenia Verkon lausuntoon kaavaluonnoksesta:

Lausunnon perusteella ei ole tarvetta muuttaa asemakaavaa, mutta se on hyvä huomioida mahdollisen rakennushankkeen toteutusvaiheessa. Kaavaselostusta on täydennetty lausunnon perusteella.

Luonnosvaiheen nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset:

Kaavakarttaa on muokattu tarkentamaan suunnittelualueen olosuhteita. Kaavakarttaan on merkitty muutoksenalainen viheralue lähivirkistysalueeksi (VL). Lisäksi VL-alueelle on lisätty puistomuuntamon paikka ja ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h). Suunnittelualueen koko on tarkennettu OAS:iin ja ehdotusvaiheen selostukseen, niin että siinä on mainittu myös muutoksenalaisten puistoalueiden pinta-alat sekä toinen asemakaava, johon muutoksenalainen tontti hieman laajenee.

Kaavaluonnoksen pysäköimismääräyksiä on myös hieman muutettu. Pysäköimispaikan rakennusala on jatkettu etelään päin samaan linjaan rakennusalan kanssa, jotta autopaikkojen sijoittamiseen saadaan lisää vapautta. Lisäksi autopaikkamääräys 1 ap/asunto on muutettu ehdotusvaiheeseen tämän päivän vaatimusten mukaiseen määräykseen 1 ap/85 k-m², jolloin tontille voi rakentaa 7 autopaikkaa 8 autopaikan sijaan, ja pysäköimispaikkojen rakentuessa alueesta ei muodostu liian ahdas.

Ehdotusvaiheen kuuleminen: 5.9. – 19.9.2024

Kaupunkirakennelautakunta päätti kokouksessaan 28.8.2024 kaavaehdotuksen ja tonttijaon asettamisesta julkisesti nähtäville 14 päivän ajaksi. Siitä ilmoitettiin kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja kuuluttamalla sanomalehdessä, myös naapureille lähetettiin kirje. Sähköisen ilmoitustaulun osoite on <http://hameenlinna.fi/ilmoitustaulu/>. Kaavan valmisteluaineisto pidetään esillä kaupungin verkkopalvelussa osoitteessa www.hameenlinna.fi/kaavat. Asiakirjoihin saattoi nähtävilläolonaikana käydä tutustumassa myös palvelupiste Kastellissa, Wetterhoffinkatu 2.

Kaavaehdotuksen ja tonttijaon ollessa julkisesti nähtävänä (MRL 65§, MRA 27§) osallisten lisäksi kaikki kunnan jäsenet voivat jättää muistutuksen. Mahdolliset muistutukset kaavaehdotuksesta osoitetaan kaupunkirakennelautakunnalle ja toimitetaan osoitteella Hämeenlinnan kaupunki, Kaupunkirakennepalvelut, Wetterhoffinkatu 2, 13100 Hämeenlinna tai sähköpostitse kaupunkirakenne@hameenlinna.fi. Muistutuksen voi jättää myös palvelupiste Kastelliin.

Asemakaavamuutosehdotuksesta ei jätetty lausuntoja eikä kommentteja.

Hyväksyminen: 22.10.2024

Kaavan ja siihen sisältyvän tonttijaon hyväksymisestä päättää kaupunkirakennelautakunta. Kaavan hyväksymispäätöksestä kuulutetaan sanomalehdessä ja siitä voidaan jättää kunnallisvalitus Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

Hyväksymiskäsittelyyn menneeseen kaavaehdotukseen ei tehty muutoksia.

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 tarvittavien pysäköintipaikkojen sijoittaminen tontille laajentamalla sitä puiston puolelle.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISU

Asemakaavan muutoksella muodostuu tontti 109-16-66-6. Laajennetun tontin kooksi muodostuu noin 1935 m², joten tontin koko kasvaa noin 271 m². Tontin kerrosluku ja rakennusoikeus eivät muutu kaavamuutoksen yhteydessä. Kaavamuutoksen yhteydessä tontille osoitetaan pysäköimispaikka (p). Pysäköimispaikan viereisille tontin rajoille on määrätty rakennettavan aita, jotta läpikulkua vältettäisiin ja alueet erottuisivat selkeämmin toisistaan. Pysäköimispaikka on toteutettu siten, että autopaikat voidaan toteuttaa vinoparkkipaikkoina tontin pohjoisreunalla ja tontin itäreunalla tavallisina parkkipaikkoina. Tontin rajat ovat muotoiltu siten, että vieressä sijaitsevasta muuntamosta on tontin rajoihin vähintään 2 metrin etäisyys.

Ensisijaisesti tontin läpäisemättömiltä pinnoilta valuvat hulevedet tulee käsitellä ja hyödyntää tontilla. Toissijaisesti hulevedet tulee viivyttää kiinteistöllä. Viivytyksrakenteiden mitoitustilavuus tulee olla 1 m³/100 m² vettä läpäisemätöntä pinta-alaa kohden.

Pysäköimispaikan viereisille, puiston puoleisille tontin rajoille on rakennettava aita. Aidan tulee olla materiaaliltaan lauta-aita, jotta se sopii ympäristöön.

Ehdotusvaiheeseen autopaikkamääräys on muutettu siten, että autopaikkoja on varattava 1 ap/85 k-m², jolloin tontille voi rakentaa 7 autopaikkaa 8 autopaikan sijaan, ja pysäköimispaikkojen rakentuessa alueesta ei muodostu liian ahdas.

Asemakaavamuutoksenalainen puisto on merkitty ehdotusvaiheen kaavaan lähivirkistysalueeksi (VL) sekä puistoalueelle on lisätty puistomuuntamon kaavamerkintä (pm). Puistoalueen läpi kulkeva polku on merkitty kaavaan ohjeelliseksi jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi alueen osaksi, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h), sillä sitä käytetään myös puistomuuntamon huoltoreittinä. Lisäksi ehdotusvaiheeseen laajennettiin pysäköimispaikan rakennusala etelän puolelle, jotta olisi enemmän vaihtoehtoisia tapoja sijoittaa pysäköimispaikat ja tontista ei muodostuisi liian ahdas.



Kuva 14. Havainnekuva kaavamuutoksen toteutuksesta.

Asemakaavaluonnos on liitteessä 2.

3.5 SITOVA TONTTIJAKO

Alueelle laaditaan sitova tonttijako, jolla muodostetaan korttelin 66 tontti 6. Tonttijako sisältyy kaavaan, se laaditaan sitovana ja hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

3.6 KAAVAN VAIKUTUKSET

Tontin laajentamisen seurauksena vieressä oleva puistoalue pienenee. Kaavamuutos mahdollistaa tarvittavien autopaikkojen sijoittamisen tontille. Ilmastonmuutoksen tuomat vaatimukset huomioidaan hulevesimääräyksissä. Asemakaavamuutoksen vaikutukset ovat vähäisiä.

Tonteilla muodostuvista hulevesistä ei oleteta aiheutuvan haittaa lähiympäristöön.

3.7 TAVOITEAIKATAULU

Asemakaavan hyväksyminen syksyllä 2024.

4 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kun asemakaava on lainvoimainen, pysäköimispaikat voidaan rakentaa. Rakentaminen on maanomistajan päätettävissä. Alueen kunnallistekniikka on valmis. Työskenneltäessä ja rakennettaessa nykyisten sähköverkon rakenteiden läheisyyteen tulee huomioida sähköturvallisuuden edellyttämät etäisyysvaatimukset.

Hämeenlinna 11. päivänä lokakuuta 2024.

Jari Mettälä

Maankäytön suunnittelujohtaja

LIITE 1.

Asemakaavan seurantalomake Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	Hämeenlinna	Täyttämispvm	1.10.2024
Kaavan nimi	Papinniityntie 60		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	23.7.2024
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	17.6.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	2637
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2964	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2964

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	0,2964	100,00	600	0,20	0,0000	0
A yhteensä	0,1935	65,3	600	0,31	0,0271	
P yhteensä					-0,1300	
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1029	34,7			0,1029	
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	0,0000	0,00	0	0,0000	0

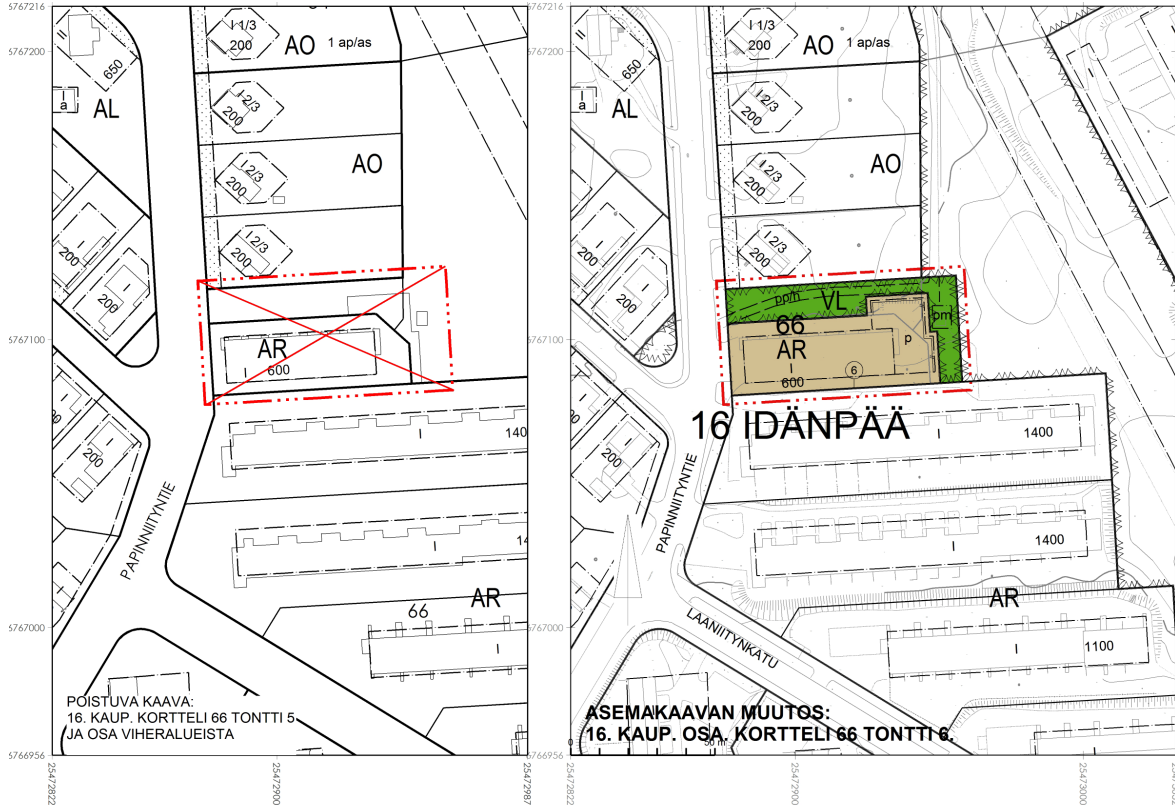
Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	0	0	0	0

LIITE 1.

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2964	100,00	600	0,20	0,0000	0
A yhteensä	0,1935	65,3	600	0,31	0,0271	
AR	0,1935	100,0	600	0,31	0,0271	
P yhteensä					-0,1300	
P					-0,1300	
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1029	34,7			0,1029	
VP	0,1029	100,0			0,1029	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

LIITE 2.



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:

AR

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

VL

Lähevirkistysalue.

3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

6

Sitovan tonttijako mukaisen tontin raja ja numero.

16 IDÄN

Kaupunginosan numero ja nimi.

66

Korttelin numero.

PAPINNIITYNTIE

Kadun nimi.

600

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I

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

Rakennusala.

pm

Puistomuuntamon paikka.

Merkinnän osoittamaan paikkaan on rakennettava aita.

pp/h

Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.

p

Pysäköimispaikka.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ:

Ensisijaisesti tontin läpäisemättömillä pannoilla valuvat hulevedet käsitellään ja hyödynnetään tontilla. Toissijaisesti hulevedet tulee viivyttaa kiinteistöllä. Viivytysrakenteiden mitoituslilavuus tulee olla 1 m³ / 100 m² vettä läpäisemättömä pinta-alaa kohden.

Pysäköimispaikan viereisille, puiston puoleisille tontin rajoille on rakennettava aita. Aidan tulee olla materiaaliltaan lauta-aita.

Autopaikkoja on varattava 1 ap/85 k-m²

ASEMAKAAVASSA HYVÄKSYTÄÄN SITOVA TONTTIIAKO TONTILLE 6.

PAPINNIITYNTIE 60

	HÄMEENLINNAN KAUPUNKI KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT KAAVOITUS	N:o 2637
Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54§:n vaatimukset.	Tasokoordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25 (EPSG 3879)	
GEODEETTI ELINA KASTEENPOHJA	Korkeusjärjestelmä: N2000	
	PM 11.10.2024 AV AINO NIIVA	SEK AINO NIIVA
MAANKÄYTÖN SUUNNITTELUOHTAJA JARI METTÄLÄ	TULUT VOIMAN	SIID 1000

LIITE 3.

