
2556 ENGELINRANTA 1 ASEMAKAAVAN MUUTOS
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
30.1.2019

Keskusta (kaupunginosa 3) kortteli 14, tontit 6, 8 ja 9 (Hämeensaarentie 2-6), kortteli 16, tontit 5 ja 6 sekä katualueet

Alueelle suunnitellaan kantakaupungin yleiskaavan 2035 ja aiemmin laaditun Engelinrannan osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti asumista, liike-, toimisto- tai muuta palvelutilaa sekä näiden vaatimaa pysäköintiä pihakannen alle. Korttelin rajat muuttuvat asemakaavamuutoksen myötä.

SUUNNITTELUN TAVOITTEET JA ALUE



Kuva 1. Ote kantakartasta, suunnittelualueen ohjeellinen rajausta punaisella katkoviivalla.

Suunnittelualue kattaa koko korttelin 14, osan korttelista 16 ja vähän ympäröiviä katualueita. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,26 ha. Uudisrakennettava kortteli 14 rajautuu lännessä Hämeensaarenkujaan, pohjoisessa Paasikiventiehen, idässä Uimarintiehen ja etelässä Hämeensaarentiehen. Alueella olevat huoltoasema- ja liikerakennukset on tarkoitus purkaa. Korttelista 16 kaavamuutosalueeseen kuuluvat liikerakennuksen tontti ja Hämeenkaaren puretun urheiluhallin tontti. Olemassa olevan myymälähallin pysäköintialue ei kuulu kaavamuutosalueeseen. Aluerajausta laajennettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen, jotta Hämeensaarentien katualue saatiin kokonaisuudessaan mukaan nyt laadittavaan asemakaavaan.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASSA (OAS) esitetään miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko hankkeen ajan seuraavissa paikoissa:

- o verkkosivut www.hameenlinna.fi/kaavoitus > Vireillä olevat asemakaavat > 2556 Engelinranta 1 asemakaavan muutos
- o Kaupunkirakennepalvelut, Wetterhoffinkatu 2, 3.krs, PL 84, 13100 HÄMEENLINNA

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin esittämään kaavatyön aloitusvaiheessa viimeistään 15.10.2018. Määräaikaan mennessä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi mielipide. Lisäksi Keskikaupungin asukasyhdistykseltä saatiin mielipide 14.11.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet kirjataan kaavaselostukseen.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään postiosoitteeseen:
Kaupunkirakennepalvelut, PL 84, 13101 HÄMEENLINNA

tai tuodaan Kaupunkirakennepalveluiden asiakaspalveluun
käyntiosoitteeseen arkisin klo 9-15:
Wetterhoffinkatu 2, 3. krs, 13100 Hämeenlinna

tai sähköpostilla Kaupunkirakenteen asiakaspalveluun:
kaupunkirakenne@hameenlinna.fi

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen: johanna.narhi@hameenlinna.fi

SUUNNITTELUN TAUSTATIETOA

Kortteli 14 on valtion liikelaitoksen Senaatti-kiinteistöjen omistuksessa. Kortteli 16 ja katualueet ovat kaupungin omistuksessa ja näistä liikerakennusten korttelialue on vuokrattu. Kaavoitus on tullut vireille maanomistajan aloitteesta hakemuksella 25.4.2018. Kaavoituksen käynnistämisestä on tämän jälkeen sovittu osapuolten välisellä käynnistämissopimuksella.

Kaupunki ja maanomistaja laativat erillisen maankäyttösopimuksen asemakaavan valmistelun yhteydessä. Maankäyttösopimuksessa sovitaan mm. kaupungille maksettavasta kaavoituskorvauksesta ja rakentamisen aikataulutavoitteista.

Alueella on voimassa asemakaava nro 2070, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.2.1992 ja kuulutettu 6.3.1992. Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistö 109-3-14-6 (korttelin 14 keskellä) on liikerakennusten korttelialuetta (KL), jolla alueella rakennusoikeutta on

2280 k-m². Korttelialueen reunoilla on huoltoasemarakennusten korttelialuetta (LH), joilla rakennusoikeudet ovat 2730 k-m² ja 2460 k-m². Rakennusoikeutta korttelialueella on yhteensä 7470 k-m². Korttelissa 16 kiinteistö 109-3-16-5 on liikerakennusten korttelialuetta (KL-2), jolla on rakennusoikeutta 3194 k-m² kaavassa osoitetulla tehokkuusluvulla e=1.0. Puretun Hämeenkaaren tontti (109-3-16-6) on asemakaavassa urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YU), jolla on rakennusoikeutta 4642,5 k-m² tehokkuusluvulla e=0.5. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II). (ks.liite)

Sopimusalueella on voimassa Hämeenlinnan kaupunginvaltuuston 14.5.2018 hyväksymä ja 29.9.2018 osittain lainvoiman saanut oikeusvaikutteinen kantakaupungin yleiskaava 2035. Kantakaupungin yleiskaava on lainvoiman saatuaan korvannut Engelinrannan osayleiskaavan. Yleiskaavassa alue on osoitettu pääkäyttötarkoitukseltaan asuinkerrostalojen alueeksi (CA). Lisäksi asemakaavamuutosalueelle on yleiskaavassa osoitettu kohdemerkinnällä pysäköintilaitos (P). (ks.liite)

Kantakaupungin yleiskaavan 2035 mukaisesti keskustan tärkeimmät uudisalueet ovat Engelinranta, Asemanranta ja Keinusaari. Keskustan kehittämisen tavoitteena on laajentaa elävää keskustaa Engelinrantaan, Verkatehtaalle ja Asemanrantaan. Keskustan etelälaidalle, Engelinrantaan, on suunniteltu keskustan laajennusalue noin 2 400 – 2 600 asukkaalle vuoteen 2035 mennessä. Alueelle tulee myös merkittävä määrä kaupallisia ja julkisia palveluja.

Tavoitteena on mahdollistaa alueen kehittäminen nykyistä kaupunkikeskustaa täydentävänä kaupunkirakenteellisesti korkeatasoisena alueena. Asuinkerrostalojen pohjakerrokseen saa osoittaa liike-, työ- ja palvelutiloja. Pysäköintitilat saa osoittaa rakennusten pohjakerrokseen ja pihakannen alle.

Kaavamuutos mahdollistaa Hämeensaarentien katusuunnitelman laatimisen uuden katualueen mukaisesti. Myymälähallin ja entisen Hämeenkaaren urheiluhallin tontin osalta asemakaavamerkinnot pidetään voimassa olevan asemakaavan mukaisina ja ne on tarkoitus muuttaa yleiskaavan tavoitteita vastaaviksi myöhemmin laadittavassa erillisessä asemakaavamuutoksessa.

Suunnittelualueella ei ole merkittäviä luontokohteita tai -arvoja.

OSALLISET

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
- verkostoyhtiöt
- asiantuntijaviranomaiset

SELVITYKSET

Kaavatyön aikana laaditaan liikennetarkasteluja ja katujen yleissuunnitelma liikenteellisen toimivuuden varmistamiseksi. Linja-autoaseman korttelin asemakaavaehdotusta laadittaessa on tehty ilmanlaatuselvitys, jossa on käsitelty myös Paasikiventien aluetta laajemmin. Lisäksi kaavatyössä hyödynnetään aiemmin laadittuja selvityksiä, kuten esim. Engelinrannan osayleiskaavan, kantakaupungin yleiskaavan 2035 ja keskustavision yhteydessä laadittuja selvityksiä:

Liikenneselvitykset

- Hämeenlinnan keskustan liikennesuunnitelma. Hämeenlinnan kaupunki 2012. (KV 10.6.2013).
- Hämeenlinnan liikenneverkko selvitys. Sito Oy 2013.
- Hämeenlinnan Engelinrannan osayleiskaavan liikenneselvitys, 30.1.2015. Sito Oy.
- Keskustan pysäköintiselvitykset (2015-2017)

Muut

- Hämeenlinnan hulevesitulvariskien alustava arviointi. Hämeenlinnan ympäristöjulkaisuja 18. Heli Jutila, 2011.
- Engelinrannan hulevesien hallinnan yleissuunnitelma, 9.12.2014, Sito Oy
- Keskustavision 2014, Hämeenlinnan kaupunki. (KV 13.10.2014)
- Engelinrannan alueen melutarkastelu 12.6.2015, Sito Oy
- Linja-autoaseman kortteli – Ilmanlaatuselvitys (Kaava 2545), Enwin Oy 2018, (mallinnuskartat liitteessä 4)

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, kaupunkikuvaan ja maisemaan sekä liikenteeseen. Kaavaprosessin aikana laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat.

LISÄTIETOJA SUUNNITTELIJOILTA

Kaupunkirakennepalvelut
(sähköpostit muotoa etunimi.sukunimi@hameenlinna.fi)

Kaavoitus

Johanna Närhi, arkkitehti, p. 03 621 2245

Jari Mettälä, asemakaava-arkkitehti, p. 03 621 2137

Kaavoitusta tukevat asiantuntijat

Kunnallistekniikka

Liikenne

Jenni Sabel

Minna Aakkula

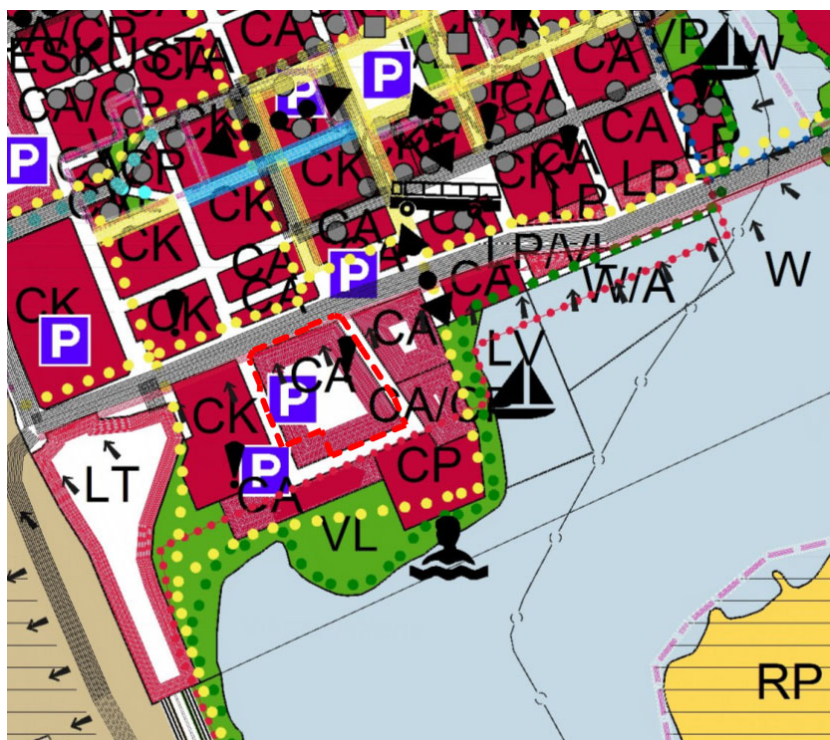
LIITTEET (2)kpl:

- *ote kantakaupungin yleiskaavasta 2035*
- *asemakaavaote voimassa olevasta asemakaavasta*

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN

VIREILLETULO	<p>Kaupunkirakennelautakunta esittää kaupunkihallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle kaavamuutoksen käynnistämistä kokouksessaan 21.8.2018.</p> <p>Kaavoituksen vireilletulosta kuulutettiin Kaupunkiuutisissa 22.9.2018. Kaavoitukseen on ryhdytty maanomistajan aloitteesta hakemuksella 25.4.2018.</p>
OAS	<ul style="list-style-type: none"> - osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) nähtävillä 24.09.-15.10.2018 - kaavoituksen vireilletulosta ja OAS:n nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeellä naapureille ja kaavan verkkosivulla www.hameenlinna.fi/kaavoitus - mahdollisuus esittää mielipiteitä - aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 5.11.2018
LUONNOS	<ul style="list-style-type: none"> - kaavaluonnos esitellään kaupunkirakennelautakunnalle arviolta helmikuussa 2019 - kaavaluonnos asetetaan nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten (väh. 14 vrk), nähtävilläolosta kuulutetaan Kaupunkiuutisissa sekä ilmoitetaan verkkosivuilla www.hameenlinna.fi/kaavoitus ja kirjeellä naapureille - kaavaluonnoksesta pyydetään viranomaislausunnot - kaavaluonnoksesta järjestetään asukastilaisuus, josta ilmoitetaan em. lehtikuulutuksella ja naapurikirjeellä - kaavan valmistelun aikana saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy kaavan verkkosivulta www.hameenlinna.fi/kaavoitus
EHDOTUS	<ul style="list-style-type: none"> - kaavaehdotus esitellään kaupunkirakennelautakunnalle arviolta syksyllä 2019 - kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta (väh. 30 vrk) kuulutetaan Kaupunkiuutisissa sekä ilmoitetaan verkkosivuilla www.hameenlinna.fi/kaavoitus ja kirjeellä naapureille - kaikilla kuntalaisilla ja osallisilla on mahdollisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta nähtävilläolon aikana, viranomaisilta pyydetään lausunnot -kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy kaavan verkkosivulta www.hameenlinna.fi/kaavoitus - muistutukset ja lausunnot käsitellään kaupunkirakennelautakunnassa
HYVÄKSYMINEEN	<ul style="list-style-type: none"> - kaupunkirakennelautakunta käsittelee kaavaehdotuksen ja ehdottaa edelleen kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle kaavaehdotuksen hyväksymistä - kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan - tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävillä olon aikana - valitusaika 30 vrk kaupunginvaltuuston päätöksen julkipanosta - kaava tulee voimaan kuulutuksella

Ote kantakaupungin yleiskaavasta 2035 (lainvoimainen 29.9.2018)



Asuinkerrostalojen alue.



Pysäköintilaitos.



Pyöräilyn pääreitti.



Mahdollinen terveyshaitan poistamistarve.

Paikassa on tai on ollut toimintaa, joka on voinut aiheuttaa maaperän saastumista. Maaperä on tutkittava ja tarvittaessa kunnostettava asemakaavoituksen yhteydessä.

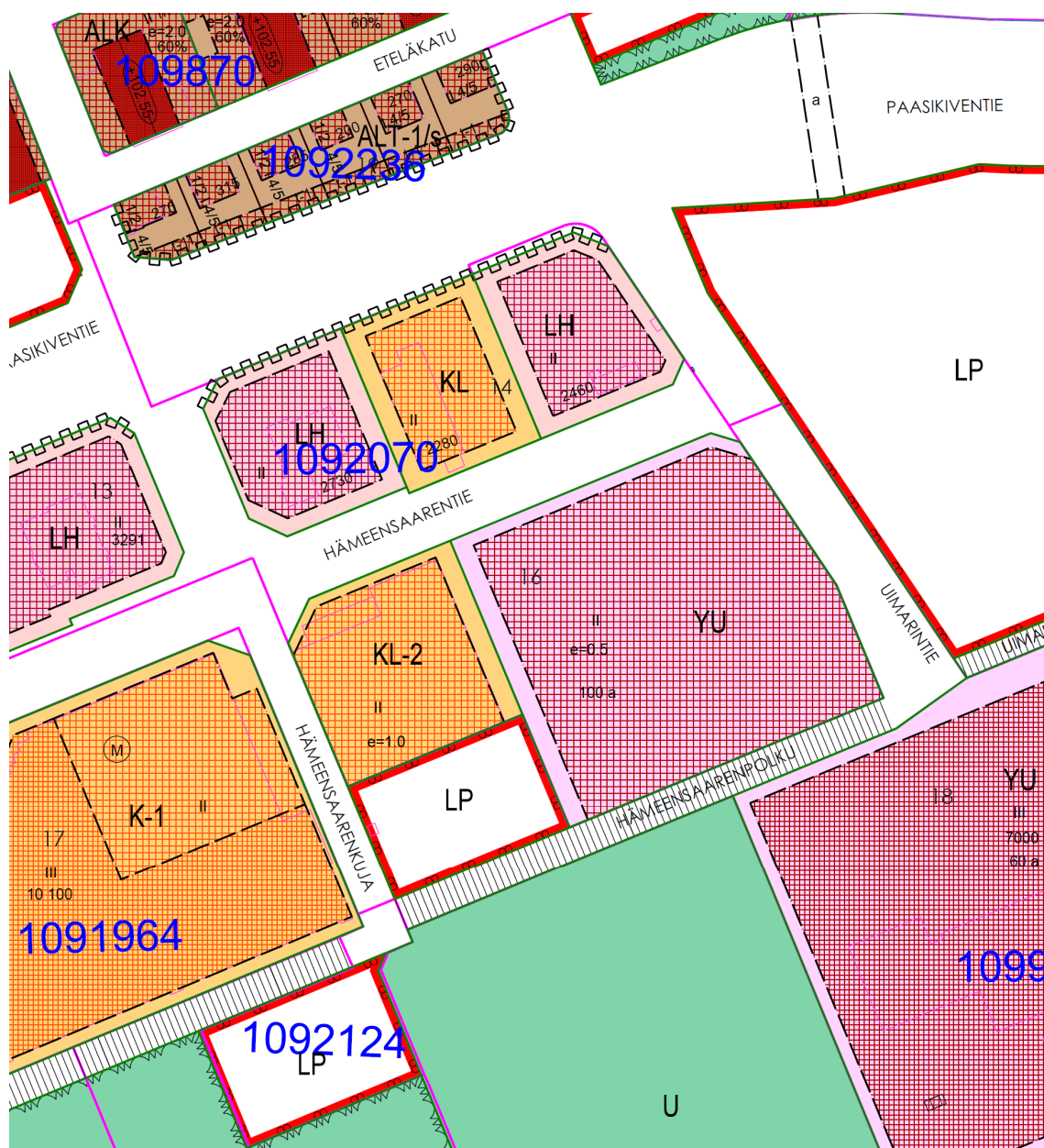
YLEISMÄÄRÄYKSET

Alueet on tarkoitettu asemakaavoitettaviksi. Alueille voidaan kaavoittaa muitakin kuin pääkäyttötarkoituksen mukaisia toimintoja, mikäli ne sopivat alueen luonteeseen eikä niistä aiheudu haittaa pääkäyttötarkoituksen mukaiselle käytölle. Alueiden toteuttamisessa tulee varmistaa viihtyisä, turvallinen ja esteettisesti laadukas ympäristö niin autoilijan, pyöräilijän kuin jalankulkijankin näkökulmasta.

Melualueella sijaitsevan alueen ottaminen yleiskaavassa suunniteltuun käyttöön perustuu asemakaavaan, jolla ratkaistaan riittävä suojaus melulta. Kaavoituksessa, muussa suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon tulvavaara, meluhaitta, liikenteen ja teollisuuden aiheuttamat hiukkaspäästöt ja mahdollinen tärinän vaimennustarve. Asemakaavoitettavaksi tarkoitettujen alueiden ulkopuoliset alueet ovat MRL 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta, sillä ne sijaitsevat taajaman lievealueella. Rakentamisella ei saa syntyä haitallista yhdyskuntakehitystä. Uudisrakentaminen on sijoitettava olemassa olevan asutuksen tai tiestön yhteyteen pääkäyttötarkoitusta vaikeuttamatta.

Asemakaavoituksessa tulee osoittaa alueellisille hulevesien hallintajärjestelmille soveltuvat sijoituspaikat ja mitoitus sekä ohjeistaa kortteli- ja/tai tonttikohtaista hulevesien hallintaa.

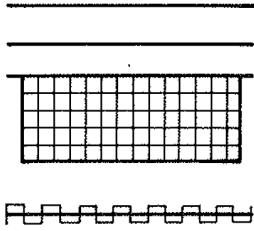
Asemakaavaote voimassa olevasta asemakaavasta



Asemakaavamerkinnät ja määräykset seuraavilla sivuilla

A S E M A K A A V A M E R K I N T Ö J Ä J A - M Ä Ä R Ä Y K S I Ä

YU	URHEILUTOIMINTAA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
KL	LIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
KL-2	LIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE. TONTILLE SAA SIIJOITTA ENINTÄÄN 2 ASUNTOA.
∞ LP ∞ ∞ ∞	YLEINEN PYSÄKÖINTIALUE.
LH	HUOLTOASEMARAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
-----	3 m SEN KAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA, JOTA VAHVISTAMINEN KOSKEE.
—————	KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.
-----	ERI KAAVAMÄÄRÄYSTEN ALAISTEN ALUEENOSIEN VÄLINEN RAJA.
—————	OHJEELLINEN TONTIN RAJA.
3	KAUPUNGINOSAN NUMERO.
13	KORTTELIN NUMERO.
2	TONTIN NUMERO.
PAASIKIVENTIE	KADUN, KATUAUKION, TORIN TAI PUISTON NIMI.
3291	RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ.
II	ROOMALAINEN NUMERO OSOITTA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.
e=0,5	TEHOKKUUSLUKU ELI KERROSALAN SUHDE TONTIN PINTA-ALAAN.
	RAKENNUSALA.
k	KIOSKIN RAKENNUSALA.



KATU.

KATUAUKIO

KATUALUEEN RAJAN OSA, JONKA KOHDALTA EI SAA JÄRJESTÄÄ AJONEUVOLIITTYMÄÄ.

100 a

LUKU, JOKA OSOITAA, KUINKA MONTA AUTOPAIKKAA TONTILLE ON VARATTAVA.

RAKENNETTAESSA ON UUDISRAKENNUSTA VARTEN OSOITETTAVA TONTILLA VÄHINTÄÄN YKSI AUTOPAIKKA KUTAKIN LIIKE- JA TOIMISTOTILANA PALVELEVAN KERROSALAN 100 m² KOHTI, SEKÄ 5 AUTOPAIKKAA KUTAKIN AUTOHUOLTOASEMAN HUOLTOPAIKKAA KOHTI JA YKSI AUTOPAIKKA KUTAKIN ASUINHUONEISTOA KOHTI.

RAKENNETTAESSA ON UUDISRAKENNUSTA VARTEN OSOITETTAVA TONTILLA VÄHINTÄÄN 10 M² YHTENÄISTÄ LEIKKIIN JA MUUHUN OLESKELUUN VARATTUA TILAA KUTAKIN ASUINHUONEISTOA KOHTI.