

Kanakouluntie 1 asemakaavamuutos 2557

Vuorovaikutusraportti, valmisteluvaiheen kuuleminen

Saadut lausunnot

Uudenmaan ELY-keskus, Liikenteen vastuualue

- Kaavamuutosalue sijoittuu valtatie 3 välittömään läheisyyteen. Hämeenlinnan kantakaupungin yleiskaavassa on tunnistettu valtatie 3 yhdeksi keskeiseksi melun, päästöjen ja tärinän lähteeksi. Yleiskaavan yleismääräyksissä määrätty, että "näitä alueita asemakaavoitettaessa tulee esittää meluntorjuntasuunnitelma, selvittää liikenteen ilmanpäästöt sekä tarkistaa ilmansuojelutoimenpiteiden tarpeellisuus ja mahdollinen tärinän vaimennustarve". Kaavan yhteydessä tulee tehdä vaaditut selvitykset.
- Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 on ollut ehdotusvaiheessa nähtävillä. Kaavaehdotuksessa oli valtatie 3 eristetty merkittävästi parannettavana tieyhteytenä, jonka suunnittelumääräyksessä sanotaan seuraavaa: "Alueiden suunnittelussa on säilytettävä mahdollisuus toteuttaa valtatie 2 kaksiajorataisena Forssan kaupunkiseudulla sekä valtatie 3 täydentämiseen lisäkaistoilla." Tämä tulee ottaa kaavamuutoksessa huomioon.
- Yleiskaavassa esitettyjä selvityksiä ei ole vielä luonnosvaiheessa tehty, joten alueen ympäristöhäiriöihin ei vielä luonnosvaiheessa voida ottaa kantaa. Melu on kuitenkin luonnoksessa huomioitu alustavilla melumerkinnöillä, joita on ilmeisesti tarkoitus tarkentaa ehdotusvaiheeseen meluselvityksen valmistuttua. Määräyksiä on muun muassa äänieristävyydestä ja parvekkeiden lasituksesta. Kaavassa on myös osoitettu ehdottomasti toteutettava rakennuksen uloke, joka luo yhteneväisen seinän pihan suojaksi. Voisi olla hyvä harkita ulokkeen korkeuden määrittämistä siten, että se olisi yhteneväinen rakennusten korkeuden kanssa. Kaavaan voi olla tarve lisätä myös ilmanvaihtoon liittyviä määräyksiä.
- Uudenmaan ELY-keskus huomauttaa, että mikäli rakennuksen julkisivun melu on yli 65 dB, ei julkisivulle tulisi osoittaa parvekkeita. Mikäli julkisivun melu nousee yli 70 dB:iin, ei rakennus sovellu ELY-keskuksen ohjeistuksen mukaan asumiselle. Valtatien varressa oleva meluvalli ei todennäköisesti riitä kahdeksankerroksisen tornin suojaamiseen melulta. Lisäksi jokaisella asunnolla tulee olla tuuletusmahdollisuus sellaiselle julkisivun puolelle, jossa täyttyy Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melun ohjeet. Tämä voisi olla hyvä tarkentaa kaavamääräyksiin. Nykyinen määräys toteaa, että pääikkunoiden tulee olla liikennemelulta suojaisaan suuntaan.
- Kaavaselostuksessa ei ole kuvattu alueen liikenneverkon nykytilaa. Onko alueelta esimerkiksi turvalliset jalankulun ja pyöräilyn yhteydet kouluille ja palveluille? Ovatko ylitykset turvallisia, mikä on nopeusrajoitus alueella? Kaavatyössä tulisi lisäksi arvioida uuden asutuksen tuottama liikennemäärä suhteessa nykyiseen asemakaavaan, jotta liikenteellisiä vaikutuksia voidaan arvioida. Kaavaselostuksessa on todettu, että autopaikat sijoitetaan

tonteille. Tähän voisi olla hyvä lisätä maininta myös kaavoitettavasta autopaikkojen korttelialueesta. Kyseisestä alueesta tulisi olla turvalliset jalankulun yhteydet niille tonteille, joita alue merkitään palvelevan. Selostuksessa ei ole otettu kantaa, toteutetaanko alueelle vieraspysäköintiä.

Vastine

- Meluselvitys on päivitetty ja se huomioidaan asemakaavamääräyksiä laadittaessa. Ilman-suojelutoimenpiteitä ei nähdä tarpeellisiksi moottoritieväylän hyvän tuulettavuuden vuoksi.
- Valtatie 3:n aluetta ei pienennetä asemakaavamuutoksen yhteydessä, eivätkä tieyhteyden parantamisen mahdollisuudet heikkene verrattuna voimassaolevaan asemakaavaan.
- Asemakaavan muutoshankkeella ei ole merkityksellistä liikenteellistä vaikutusta voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. Rakennusoikeuden määrä on pienempi kuin voimassa olevassa kaavassa, joten ennakoitava liikenteellinen vaikutus rakentamisen määrän ja käytötarkoituksen muutoksen kautta on pienempi verrattuna voimassa olevan kaavan mukaiseen rakentamiseen.
- Pysäköinnin ratkaisuita on parannettu asemakaavan muutosehdotuksessa.

Elenia Oy

- Elenia Oy on lausunnossaan todennut, ettei sähköverkkoon liity suuria päivitystarpeita alueella. Nykyinen aluemuuntamo on kuitenkin saneeraustarpeessa ja sen yhteyteen on mahdollisesti tarvetta lisätä uusi muuntamo. Lisäksi Elenia Oy erittelee lausunnossaan mahdollisia ratkaisuita uudisrakentamisen liittymiksi sähköverkkoon.

Vastine:

- Muuntamo merkitään asemakaavaan ja sille varataan saneerauksen ja laajennuksen mahdollistava rakennusala.

Elenia Lämpö Oy

- Kaavamuutokseen ei ole huomautettavaa.
- Tulevat rakennukset on mahdollista liittää kaukolämmön jakeluun.
- Suunnittelualueella on kaukolämpöverkko.
- Lisäksi Elenia Lämpö on liittänyt lausuntonsa oheen kartan kaukolämpöverkon tarkasta sijainnista alueella.

Vastine:

- Lausunto ei aiheuta toimenpiteitä.

Saadut mielipiteet

Asemakaavan muutosluonnoksesta annettiin nähtävilläolon aikana kahdeksan mielipidettä.

Mielipide 1

Mielipiteen pääkohdat

- Kerrostalot eivät sovi Kankaantaan profiiliin vaan pirstaloivat sitä entisestään.
- Kerrostalorakentaminen tuottaa lisää asukkaita mikä ruuhkauttaa Virvelintietä entisestään.
- Korkeat rakennukset tuovat vaaroja (mahdollisten esineiden heittäminen moottoritielelle).
- Kankaantaka on aivan liian pieni kaupunginosa näin isolle muutokselle ja ihmispaljoudelle ja menettäisi rauhallisen, kaupungin lähellä sijaitsevan lähiön maineen ja profiilin ja tekisi alueesta kiireisen ja vaarallisen sekä vanhoille että uusille asukkaille.

Vastine

- Voimassa olevassa asemakaavassa alueen käyttötarkoitus on toimistorakennusten kortteli-alue. Nyt tehtävällä asemakaavan muutoksella on tarkoitus yhtenäistää Kankaantaustan olemusta asuinalueena. Tontin rakennusoikeutta vähennetään sekä nykytilanteesta että viireillä olevan asemakaavamutoksen luonnoksesta. Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi.
- Suunniteltu asuinrakentaminen lisää Virvelintien ja Kanakouluntien liikennemäärää vähemmän kuin mitä voimassa olevan asemakaavan mukainen toimistorakennusten rakentaminen lisäisi.
- Suunniteltujen rakennusten etäisyys moottoritiestä on lyhimmilläänkin yli 22 metriä, joten esineiden heittäminen moottoritielelle on marginaalinen vaaratekijä.
- Arvioitu asukasmäärän lisäys uuden rakentamisen myötä on 130 ... 145 asukasta, mitä voidaan pitää kohtuullisena.

Mielipide 2

Mielipiteen pääkohdat

- Kaavoitussuunnitelmasta ei ole informoitu riittävän aikaisin.
- Virvelintien mutka on vaarallinen jo nykyisellään. Kerrostalojen rakentaminen ja niiden tuoma väkimäärä lisää turvattomuutta liikenteelle. Liikenteestä koituu melu- ja ilmansaastehaittaa.
- Maisemallinen haitta. Kerrostalot eivät kuulu Kankaantaustan kaavaan ollenkaan. Tämä on pientalo- ja rivitaloaluetta.

- Uusi alue mahdollisine rakennuskaavoineen on pelkkä taloudellinen hanke, joka jättää luonto- ja pientaloasiat huomioon ottamatta.
- Vaikka Kankaantaan alueelle kohdistuu paljon kysyntää, se ei tarkoita moottoritien vieressä sijaitsevaa kerrostaloaluetta. Kysyntä koskee nimenomaan omakotitaloja.

Vastine

- Asemakaavamuutos on tullut vireille vuoden 2018 kaavoituskatsauksessa 18.12.2017.
- Suunniteltu asuinrakentaminen lisää Virvelintien ja Kanakouluntien liikennemäärää vähemmän kuin mitä voimassa olevan asemakaavan mukainen toimistorakennusten rakentaminen lisäisi. LPA-tonttia on laajennettu, minkä johdosta on ollut mahdollista selkeyttää ja vähentää ajoliittymiä Virvelintien-Kanakouluntien mutkan kohdalla ja samalla siirtää ajo-liittymät kauemmaksi huonon näkyvyyden alueelta.
- Voimassa olevassa asemakaavassa alueen käyttötarkoitus on toimistorakennusten kortteli-alue. Nyt tehtävällä asemakaavan muutoksella on tarkoitus yhtenäistää Kankaantaustan olemusta asuinalueena. Tontin rakennusoikeutta vähennetään sekä nykytilanteesta että vireillä olevan asemakaavamuutoksen luonnoksesta.
- Asemakaavan muutoshanke tähtää alueen valmiiksi rakentamiseen. Samassa yhteydessä tontin rakennusoikeutta vähennetään. Suunnittelualueen kasvillisuus on hoitamaton, eikä alueella ole merkittäviä luontokohteita tai -arvoja. Olemassaolevat rakennetut pientalotontit eivät sisälly asemakaavamuutokseen. Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelu-alue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi.
- Kaupungissa on kysyntää ja tarvetta erilaisille asunnoille sekä asuntojen koon että rakennustyyppien perusteella. Hanke laajentaa ja monipuolistaa Kankaantaustan asuntotarjontaa nykyisestä.

Mielipide 3

Mielipiteen pääkohdat

- Teen huomautuksen siitä, että Kanakouluntie 1:n kaavaluonnoksessa alueelle suunnitellaan huomattavasti alueen nykyistä rakentamista korkeampia rakennuksia. Tällä hetkellä alueella on 1-2-kerroksisia rakennuksia ja nyt kaavoituksessa niiden viereen suunnitellaan 4- ja 8-kerroksisia kerrostaloja. Mielestäni tämä ei sovi alueen muuhun rakennustapaan ja poikkeaa maisemallisesti liikaa alueen yleisilmeestä. Vastustan siis yli 2-kerroksisten rakennuksien rakentamista Kanakouluntien alueelle, koska ne poikkeavat maisemallisesti liikaa alueen muusta rakennuskannasta ja rikkovat alueen yhtenäistä ilmettä ja maisemaa.
- Lisäksi vastustan 8-kerroksisen kerrostalon rakentamista meluesteeksi, koska se heijastaisi melun Visamäen puolelle.

Vastine

- Valtatie 3:n moottoritiemaisemassa 8-kerroksinen asuinkeho muodostaa maamerkin, joka osoittaa etelästä saavuttaessa Hämeenlinnan keskusta-alueen alkamista. Samoin se

toimii Kanakouluntien-Virvelintien maisemassa maamerkinä. Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi.

- Hankkeen yhteydessä laadittu melumallinnus ei osoita mainitunlaista melun heijastumista.

Mielipide 4

Mielipiteen pääkohdat

- Konsulttiselvityksen mukaan 8-kerroksiset rakennukset katsotaan kuuluvan korkean rakentamisen piiriin. Kuvasta 1 voidaan selkeästi nähdä, että Kanakoulun alue ei liity millään tavoin tämän selvityksen piiriin. On käsittämätöntä, että suunnittelutoimilla yritetään saada yksittäinen korkea rakennus alueelle, joka ei ole ollut tilatun selvityksen piirissä. Selvityksen riskiosiossa todetaan lisäksi seuraavaa: ”Rakentamisen volyyymi (kerralla toteutuva kerrosalamäärä) on väistämättä kohteissa suuri. Kaupunkikuva edellyttäisi rakennusten toteuttamista rakennusryhmänä ns. torahammasvaikutelman ehkäisemiseksi.” Suunnitteli-joilla on ollut tiedossa, että kyseinen rakennus aiheuttaa huomattavia muutoksia kaupunkikuvaan.
- Näin ollen on kyseenalaista, että tilaaja ja Optiplan Oy ovat jättäneet suunnitelmasta täysin pois näkymäkuvat ja tarkemmat selvitykset rakennuksen vaikutuksesta kaupunkikuvaan. Edellä mainituin perustein esitän, että kaavamuu- tos hylätään tai siihen tehdään muutos siten, että 8-kerroksinen rakennus on korkeintaan 4-kerroksinen.

Vastine

- Hämeenlinnan kaupungin korkean rakentamisen selvitys (raportti 12.3.2018) ei mainitun mukaisesti käsittele Kankaantaustan aluetta, minkä johdosta raportin tuloksia ei voida soveltaa vireillä olevaan asemakaavanmuutoshankkeeseen. Rakennusteknisesti 8-kerroksinen rakentaminen ei kuulu korkean rakentamisen piiriin. 8-kerroksisen rakennuksen rakennus-oikeudeksi on asemakaavan muutosehdotuksessa osoitettu 2100 kem², mikä vastaa tyyppilistä asuinkerrostalohanketta, eikä siten ole korkean rakentamisen selvityksessä tarkoitettu volyymiltaan suuri hanke. Valtatie 3:n moottoritiemaisemassa 8-kerroksinen asuinkerrostalo muodostaa maamerkin, joka osoittaa etelästä saavuttaessa Hämeenlinnan keskusta-alueen alkamista. Samoin se toimii Kanakouluntien-Virvelintien maisemassa maamerkinä. Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi.
- Viitesuunnitelmat on päivitetty asemakaavan muutosehdotukseen, ja lisäksi mukaan on lisätty näkymäkuva.

Mielipide 5

Mielipiteen pääkohdat

- Suunnitellaan pientaloalueelle isoja kerrostaloja. Tuovat alueelle levottomuutta ja häiriöitä.
- Alueelle sopisi paremmin 2 kerroksen rivitaloja, olisivat paremmin suojassa myös moottoritien melulta.

- LPA korttelialue suunnitellaan vaaralliseen mutkaan. Valohäiriö tien toisella puolella asuville.
- Alueelle kohdistuu asuntojen tarvetta rivitaloille – ei kerrostaloille.

Vastine

- Voimassa olevassa asemakaavassa alueen käyttötarkoitus on toimistorakennusten kortteli-alue. Nyt tehtävällä asemakaavan muutoksella on tarkoitus yhtenäistää Kankaantaustan olemusta asuinalueena. Tontin rakennusoikeutta vähennetään. Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi.
- Uudet asuinrakennukset suojaavat olemassaolevaa pientaloasutusta Valtatie 3:n melulta. uusien rakennusten melusuojaus toteutetaan rakenneteknisin ratkaisuin, mikä on tavanomainen ratkaisu kaupunkiympäristössä. Valtatie 3:n moottoritiemaisemassa 8-kerroksinen asuinkerrostalo muodostaa maamerkin, joka osoittaa etelästä saavuttaessa Hämeenlinnan keskusta-alueen alkamista. Samoin se toimii Kanakouluntien-Virvelintien maisemassa maamerkinä.
- LPA-tonttia on laajennettu, minkä johdosta on ollut mahdollista selkeyttää ja vähentää ajo-liittymiä Virvelintien-Kanakouluntien mutkan kohdalla ja samalla siirtää ajoliittymät kauemmaksi huonon näkyvyyden alueelta. Ajovalojen häikäisyä voidaan estää kasvillisuudella, aidoilla ja autokatoksilla. Asemakaavan muutosehdotukseen on lisätty mahdollisuus rakentaa autokatokset pysäköintialueille sekä osoitettu istutettava alueen osa ja istutettava puurivi LPA-tontin Virvelintien puoleiselle reunalle.
- Kaupungissa on kysyntää ja tarvetta erilaisille asunnoille sekä asuntojen koon että rakennustyyppien perusteella. Hanke laajentaa ja monipuolistaa Kankaantaustan asuntotarjontaa nykyisestä.

Mielipide 6

Mielipiteen pääkohdat

- Yhtiön hallitus pitää hyvänä asiana sitä, että alueen asemakaavatilannetta selkeytetään ja rakentamaton aluetta kehitetään. 8-kerroksinen rakennusmassa ei välttämättä sovi pientalovaltaisen alueen yhteyteen. Sen mielekkyys ja vaikutukset on arvioitava huolellisesti ennen kaavan viemistä seuraaviin vaiheisiin. Matalammat kerrostalot voisivat olla turvallisempi ratkaisu.

Vastine

- Valtatie 3:n moottoritiemaisemassa 8-kerroksinen asuinkerrostalo muodostaa maamerkin, joka osoittaa etelästä saavuttaessa Hämeenlinnan keskusta-alueen alkamista. Samoin se toimii Kanakouluntien-Virvelintien maisemassa maamerkinä.

Mielipide 7

Mielipiteen pääkohdat

- Talo 3:n massoittelua tulee tarkastella vielä uudelleen. Kahdeksan kerrosta tuossa kohtaa on liian korkea - korkeintaan kerroksia tulisi olla kuusi.
- Rakennusmassojen väliin jäävien parkkipaikkojen sisäänajo tulisi tutkia siten että ajo tapahtuisi vain yhdestä ajoliittymästä.

Vastine

- Valtatie 3:n moottoritiemaisemassa 8-kerroksinen asuinkerrostalo muodostaa maamerkin, joka osoittaa etelästä saavuttaessa Hämeenlinnan keskusta-alueen alkamista. Samoin se toimii Kanakouluntien-Virvelintien maisemassa maamerkinä.
- LPA-tonttia on laajennettu, minkä johdosta on ollut mahdollista selkeyttää ja vähentää ajoliittymiä Virvelintien-Kanakouluntien mutkan kohdalla ja samalla siirtää ajoliittymät kauemmaksi huonon näkyvyyden alueelta.

Mielipide 8

Mielipiteen pääkohdat

- Alueelle ei sovellu kerrostalorakentaminen Hämeen Sanomissa 30.10.2018 kuvatulla tavalla. Maisema ja asuinalueen yleinen ilme on pientalovaltainen eikä sattumanvaraisesti alueelle sijoitettu kerrostalorakentaminen ole asiallista.
- Kerrostalojen rakentaminen suunniteltuun paikkaan lisää alueen liikenteen vaarallisuutta oleellisesti.

Vastine

- Voimassa olevassa asemakaavassa alueen käyttötarkoitus on toimistorakennusten kortteli-alue. Nyt tehtävällä asemakaavan muutoksella on tarkoitus yhtenäistää Kankaantaustan olemusta asuinalueena. Tontin rakennusoikeutta vähennetään sekä nykytilanteesta että viireillä olevan asemakaavam muutoksen luonnoksesta. Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi.
- Suunniteltu asuinrakentaminen lisää Virvelintien ja Kanakouluntien liikennemäärää vähemmän kuin mitä voimassa olevan asemakaavan mukainen toimistorakennusten rakentaminen lisää. LPA-tonttia on laajennettu, minkä johdosta on ollut mahdollista selkeyttää ja vähentää ajoliittymiä Virvelintien-Kanakouluntien mutkan kohdalla ja samalla siirtää ajoliittymät kauemmaksi huonon näkyvyyden alueelta.