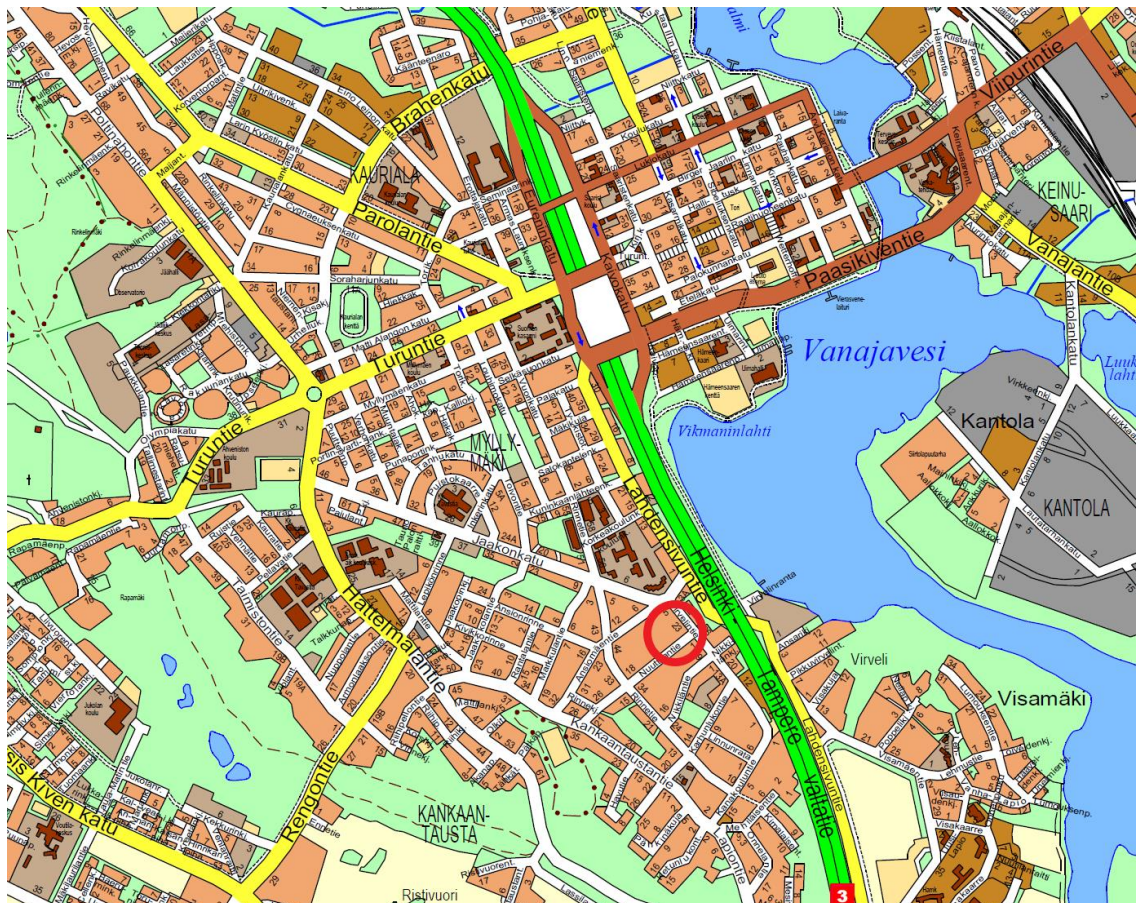


ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Nuutilantie 2

Hämeenlinnan kaupungin 20. kaupunginosan korttelin 78 tonttia 531 koskeva asemakaavan muutos

Asemakaavalla muodostuvat 20. kaupunginosan korttelin 78 tontit 5 ja 6.



KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT • KAAVOITUS • 15.10.2019

KAAVANRO:
2574

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 15.10.2019 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi:	Nuutilantie 2 Asemakaava, kaava nro 2574
Diaarinro:	HML/380/10.02.03.01/2018
Kaava-alueen määrittely:	Asemakaavan muutos koskee Hämeenlinnan 20. kaupunginosan korttelin 78 tonttia 531, osoitteessa Nuutilantie 2.
Kaavan laatija:	Kaavasunnittelija Eeva-Maija Hyvärinen eeva-maija.hyvarinen@hameenlinna.fi puh. 03 621 5115
Yhteystiedot:	Hämeenlinnan kaupunki Kaupunkirakennepalvelut/kaavoitus PL 84, Wetterhoffinkatu 2, 3. krs 13100 Hämeenlinna kaupunkirakenne@hameenlinna.fi
Vireilletulo:	15.8.2019
Kaupunkirakennelautakunta:	17.9.2019
Kaupunkirakennelautakunta:	19.11.2019

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Kankaantaustan omakotitaloalueella, n. 1,5 km:n päässä keskustasta etelään. Sijainti on esitetty selostuksen kansilehdellä.

1.3 KAAVAN TARKOITUS

Jaetaan omakotitalotontti kahteen osaan, osoitetaan rakennusoikeudet ja -alat. Tonttijako sisältyy kaavaan, se laaditaan sitovana ja hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

1.4 LIITTEET

Liitteet:

Tilastolomake

Kaavakartta

Tonttijaon muutoksen tekninen piirros (tjm 2562)

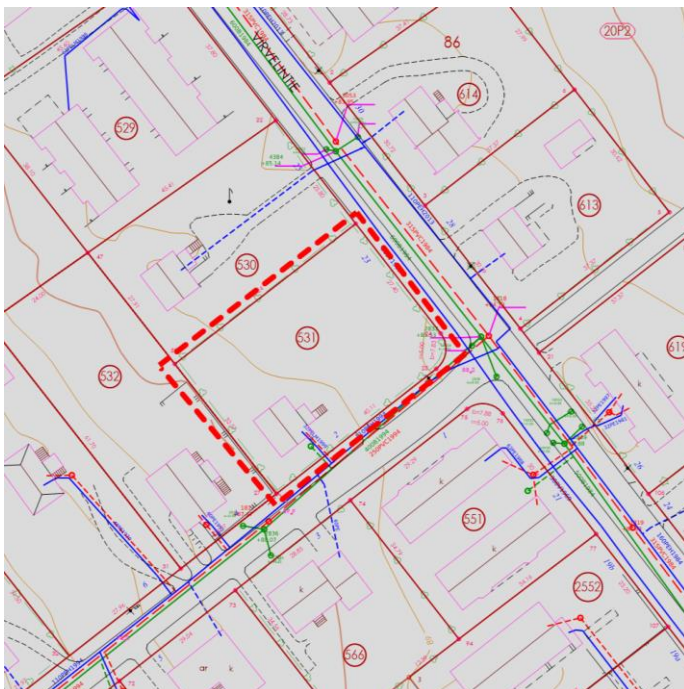
2 LÄHTÖKOHDAT JA SUUNNITTELUALUEEN OLOT

Alue sijaitsee Kankaantaustan monimuotoisella asuinalueella, jossa on monenlaista rakentamista, pääosin pientaloissa. Osa vanhoista tonteista on suuria ja useita niitä on jaettu ja täydennysrakennettu.

Suunnittelualueen laajuus on 1461 m². Tontilla on v. 1954 valmistunut puolitoistakerroksinen omakotitalo, joka on kerrosalaltaan 85 m². Päärakennus sijaitsee tontin etelänurkassa Nuuttilantien varrella.

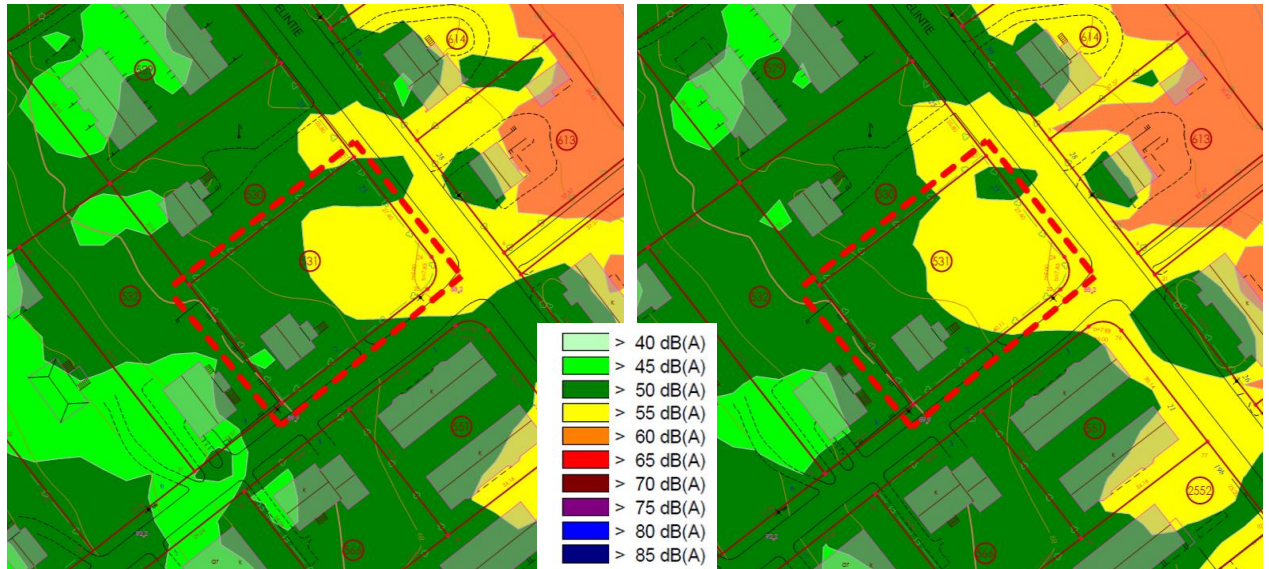
Tontti viettää loivasti kohti länttä. Kunnallistekniikka (vesi, viemäri, hulevesi ja kaukolämpö) on Virvelintiellä ja Nuuttilantiellä.

Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Korttelissa on jäljellä hienosti säilyneenä jälleenrakennuskaudelle tyypillinen, rakennusten rytmittämä katujulkisivu.



Ote kantakartasta.

Alueelle kantautuu melua moottoritietä. 2017 laaditun meluselvityksen mukaan ulkotilojen ohjearvo 55 dB ylittyy tontin länsiosassa jo nykytilanteessa, ja vuoden 2040 ennustetilanteessa suuremman melun alue laajenee hiukan.



Melun päiväajan (7-22) keskiäänitaso vuonna 2015 ja vuoden 2040 päiväajan ennuste.

2.1 SUUNNITTELUTILANNE

Yleiskaava

Kantakaupungin yleiskaavassa 2035, hyväksytty 14.5.2018, suunnittelualue on pientalovaltaista asuinalueetta (AP). Alue sijaitsee nuolilla rajatulla tiivistämistarve -alueella.



Ote kantakaupungin yleiskaavasta 2035

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro 2526, joka on hyväksytty 30.1.2017. Siinä alue on osoitettu merkinnällä AO/s-24 erillispientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Alueella

olevien rakennusten ja piha-alueiden kulttuurihistorialliset, rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvan kannalta merkittävät ominaispiirteet säilytetään. Rakennukset ja piharakenteet tulee korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjata niiden kulttuurihistorialliset arvot säilyttävällä tavalla. Milloin rakennuksissa tai niiden lähiympäristössä on suoritettu toimenpiteitä näiden pyrkimysten vastaisesti, tulee muutokset lisärakennus- tai muutostöiden yhteydessä korjata tyyliin sopivalla tavalla ja häiritsevät rakennelmat poistaa. Myös alueen vehreys, suuret yksittäispuut ja muu kasvillisuus sekä pihoille tyypillinen järjestely tulee säilyttää ja viherympäristöä tulee uudistaa alueelle ominaisessa hengessä. Uudisrakennuksen sopeutumiseen kaupunkikuvaan ja sen liittymiseen kaupunginosan rakennusperinteeseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Uudisrakennusten tulee olla moderneja ja sopeutua koon, korkeuden, muodon, julkisivujen mittasuhteiden, materiaalin, värityksen ja yksityiskohtien puolesta alueen yleisilmeeseen sekä ympäröiviin rakennuksiin ja niiden tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten ja niihin liittyvien piha-alueiden kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Uudisrakentamisen ja uudisrakentamiseen verrattavan korjausrakentamisen yhteydessä tulee tontille laatia hulevesisuunnitelma. Tontille saa sijoittaa liike- ja toimisto- sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja enintään 30% tontin yhteenlasketusta kerrosalasta. Tontille saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa.

Olemassa olevaa asuinrakennusta koskee merkintä sr-13; Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä asuinrakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Milloin rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu rakentamistoimenpiteitä tämän tavoitteen vastaisesti, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava entistään.

Kerrosluku on lu2/3. Rakennusoikeus on osoitettu lukusarjana 200+t50, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa rakennuslupa-alueella sallitun pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan neliömetreinä. Toinen luku ilmoittaa edellä mainitun kerrosalan lisäksi sallitun talousrakennuksen kerrosalan neliömetreinä. t-3 talousrakennuksen rakennuslupa-alue, jolle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja.

Tontin katuun rajautuvia reunoja kiertää istutettavaksi alueen osaksi määrätty kaistale.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Hämeenlinnan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 13.3.2019. Rakennusjärjestystä noudatetaan asemakaavaa toteuttaessa siltä osin kuin asemakaava ei toisin määrää.

Rasterimuotoinen pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksista 23.12.1999 annetun asetuksen vaatimukset.

Täydennysrakentamisen selvitys 1.6.2017

Kantakaupungin yleiskaavan 2035 yhteydessä laaditun täydennysrakentamisen selvityksen mukaan Kankaantausta on perinteistä, eri vuosikymmenillä rakentunutta, vaihtelevaa pientalovaltaista asuinalueita. Kaupunginosan eri puolille on muodostunut kuitenkin ajallisesti ja kaupunkikuvallisesti yhtenäisiä osa-alueita. Kankaantaustasta löytyy eri aikakausien kokonaisuuksia. Suuri osa rakennuksista on joko jälleenrakennuskaudelta tai 1960-luvulta. Ansiomäentien varrella on Puutalo Oy:n tyypitaloja 1950-luvun alusta. Kankaantaustatien varrella on myös yhtenäisiä rivitalokortteleita. Alueen rakennuskanta on myös täydentynyt ja uudistunut 1960-luvun jälkeen ja rakentaminen alueella on nykyäänkin aktiivista. Kankaantaustaan kuuluvan Virvelin alue kuuluu kiinteästi Hattelmalan sairaala-alueeseen ja kaupungin puutarhaan. Vanhimmat pientalot ovat 1930-luvulta ja suurin osa rakennuksista 1950- ja 1960-luvuilta. Alueella muodostuvan uuden tontin minimikoko on 700 m². Uudisrakentamisen liittymiseen alueen rakennusperinteeseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaava-arkkitehti on tehnyt käynnistämispäätöksen 15.8.2019.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Osalliset

- 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 sekä rakennuttamisen, rakentamisen ja kunnossapidon palvelut ja rakennusvalvonta
 - Hämeenlinnan seudun Vesi
- Hämeen elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Verkonrakentajat:
 - Elenia Verkko Oy

Vireilletulo, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Vireilletulo: 15.8.2019

Yhdistetään luonnosvaiheen kuulemiseen.

Luonnosvaiheen kuuleminen: 19.8. - 2.9.2019

Kaavan vireille tulosta ja valmisteluvaiheen kuulemisesta tiedotetaan naapureille kirjeellä, muille osallisille sähköpostilla. Lisäksi nähtävillä olosta ilmoitetaan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja kaava-aineisto löytyy kaavan internetsivulta. Viranomaisilta ja yhteistyötahoilta pyydetään kommentit tai lausunnot.

Kaavan valmisteluaineisto pidetään esillä kaupungin verkkopalvelussa em. kaavasivuilla. Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä hankkeesta valmisteluvaiheen kuulemisen aikana (14 pv), jolloin asiakirjoihin voi tutustua myös kaavoitusyksikössä. Kirjalliset mielipiteet ja muu palaute

toimitetaan kaavoitusyksikköön jäljempänä olevaan osoitteeseen tai sähköpostilla kaupunkirakenne@hameenlinna.fi. Suullinen palaute voidaan antaa suunnittelijalle tai soittamalla asiakaspalvelunumeroon.

Ehdotusvaiheen kuuleminen: 27.9. - 11.10.2019

Kaupunkirakennelautakunta päättää kaavaehdotuksen ja tonttijaon asettamisesta julkisesti nähtäville 14 päivän ajaksi. Siitä ilmoitetaan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja naapureille lähetetään kirje. Sähköisen ilmoitustaulun osoite on <http://hameenlinna.fi/ilmoitustaulu/>.

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, kaupunkirakennelautakunta, Wetterhoffinkatu 2, 3.krs, PL 84, 13101 Hämeenlinna.

Hyväksyminen: 19.11.2019

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

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

Kaavamutoksen tavoite on suuren omakotitontin jakaminen ja kaupunkirakenteen tiivistäminen.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISU

Kortteliin 78 on muodostettu tontit 5 ja 6. Alue on jaettu likimain puoliksi, tontti 5 on kooltaan 741 m² ja tontti 6 on 721 m². Molempien käyttötarkoitus on erillispientalotontti AO/s-24. Päärakennuksen kerrosluku on lu2/3 ja talousrakennuksen I. Molemmilla tonteilla on rakennusoikeutta 170 k-m² asuinrakennukselle ja 30 k-m² talousrakennukselle.

Ympäristön laatua ja rakennetun ympäristön suojelua koskevat kaavamääräykset ja merkinnät ovat samat kuin voimassa olevassa asemakaavassa.

Katuihin rajautuvan istutettava alueen osan leveyttä on Virvelitiellä kavennettu hiukan, jotta uusi asuinrakennus voidaan sijoittaa lähemmäs tontin rajaa. Tällöin pihalle rakennuksen itäpuolelle muodostuu melulta suojattua oleskelutilaa. Yleismääräyksessä veloitetaan sijoittamaan pihan oleskelualueet siten, että rakennukset muodostavat niille suojan liikennemelulta.

3.5 SITOVA TONTTIJAKO

Alueelle laaditaan sitova tonttijako, jolla muodostetaan korttelin 78 tontit 5 ja 6. Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä. Tonttijaon tekninen piirros on selostuksen liitteenä.

3.6 KAAVAN VAIKUTUKSET

Asemakaavamutoksen vaikutukset ovat vähäisiä. Alueen rakennusoikeus kasvaa 150 m²:llä ja kaupunkirakenne tiivistyy jonkin verran. Uusien tonttien tonttitehokkuus n. 0,27 on tyypillinen pientalotontin tehokkuus. Ratkaisu noudattaa lähiympäristön mittakaavaa. Asemakaavalla jatketaan alkuperäisen asemakaavan kaupunkikuvallista tarkoitusta siitä, että päärakennukset hallitsevat katunäkymää.

3.7 TAVOITEAIKATAULU

Asemakaavamuutoksen ehdotuskäsittely, ehdotuksen nähtävillä olo ja kaavamuutoksen hyväksyminen syksyllä 2019.

4 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Rakentaminen on maanomistajan päätettävissä. Alueella on kunnallistekninen valmius.

Hämeenlinnassa 15.10.2018

Jari Mettälä
asemakaava-arkkitehti