

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

Paikkalan- ja Vanhanpappilantien asemakaava ja
asemakaavan muutos



Kaavoitus koskee kiinteistöjä Käikälässä, (kaup.osa 40): 414-1-114, 422-1-50, 422-5-56, 422-5-57, 422-5-70, 422-5-71, 422-5-72, 422-5-82, 40-105-9, 40-111-1, 109-40-9903-5 ja katualuetta.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

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

SUUNNITTELUN TAVOITTEET JA ALUE

Kaavoitus on käynnistynyt kaupungin aloitteesta. Alkuperäinen tarkoitus oli lisätä yritystonttien tarjontaa Paikkalantien varessa olevalle entiselle peltoalueelle. Paikkalassa on ennestään teollisuutta ja kaupunki omistaa siellä maata. Alueen liikenneyhteydet ovat hyvät ja suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava on osittain toteutumaton. Alueen maaperä on huonosti rakennettavissa ja kaavan tavoitteet ovat osittain prosessin aikana muuttuneet. Ehdotusvaiheessa on päädytty pitämään nykyisen asemakaavan mukaiset kaksi Paikkalantien varren energiahuollon tonttia voimassa. Isommalla energiahuollon tontilla mahdollistetaan entisen käyttötarkoituksen lisäksi myös teollisuus- ja varastorakentaminen. Johtorasitteita päivitetään. Samalla kaavoitetaan Vanhanpappilantie siten, että se yhtyy tielle jo laadittuun asemakaavaan. Muutos mahdollistaa liikenneturvallisuuden parantamisen ja jalankulku- ja pyörätien rakentamisen Kirkonkulman koulun suuntaan. Vanhanpappilantien suojelua on tarkoitus jatkaa idän suunnasta koululle johtavalle metsäpolulle asti. Kirkonkulman koulu on mukana kaavassa, koska sen tontista otetaan siivu Vanhanpappilantien katualueeseen, samalla Kirkonkulman koulun vanhat osat suojellaan, mutta muuten ei ole tarkoitus muuttaa koulun tontin määräyksiä. Teollisuusalueen viereiset ja Vanhanpappilantiehen rajautuvat kaksi omakotitalokiinteistöä otetaan sijaintinsa vuoksi mukaan asemakaavaan. Konepajantien ja Vanhanpappilantien väliin osoitetaan yksi ympäristöhäiriöitä aiheuttamaton teollisuustontti.

Suunnittelualueen raja ja lähiympäristö on esitetty liitteessä 1.

SUUNNITELMIIN TUTUSTUMINEN JA PALAUTTEEN OSOITTAMINEN

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

- verkkosivut www.hameenlinna.fi/kaavoitus
- Hankkeen valmistelija on tavattavissa erikseen sovittuna aikana kaavoituksen toimistolla Wetterhoffinkatu 2, 2. kerroksessa.
- Erikseen ilmoitettavina nähtävilläoloaikoina kaava-aineisto on tutustuttavissa myös palvelupiste Kastellissa, Wetterhoffinkatu 2, arkena auki klo 9 -16.

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset voi vaihtoehtoisesti:

- lähettää osoitteeseen Kaupunkirakennepalvelut, PL 84, 13000 HÄMEENLINNA
- viedä palvelupiste Kastelliin, Wetterhoffinkatu 2, arkena auki klo 9-16
- lähettää sähköpostilla kaupunkirakenteen kirjaamoon:
kaupunkirakenne@hameenlinna.fi

Luonnosvaiheen mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tietoa kaava-alueelta otetaan vastaan koko kaavoitusprosessin ajan. Tapaamisaika sovitaan etukäteen: Marja Suutari, marja.suutari@hameenlinna.fi, puh. 040 869 6443.

OSALLISET

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
- verkostojen haltijat
- asiantuntijaviranomaiset

SELVITYKSET

Kaavatyön aikana arvioidaan tarve selvityksille, pääasiassa hyödynnetään olemassa olevia lähteitä. Suunnitteluprosessin aikana kaupunki on laatinut alueelle liikenneselvityksen sekä Kirkonkulman koulun liikenneturvallisuusarvioinnin. Kirkonkulma koulun piharakennuksesta on tehty sisäilma- ja kosteustekninen kuntotutkimus.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa elinkeintoimintaan, yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan, rakennettuun kulttuuriympäristöön, liikenteeseen ja tekniseen huoltoon. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat.

SUUNNITTELUN TAUSTATIETOA

- Suunnittelualue jakaantuu kahteen osaan: Paikkalantien sekä Vanhanpappilantien varteen. Paikkalantien eteläpuolella oleva alue on rakentumatonta joutomaata, joka jatkuu voimajohtoalueen alle. Suunnittelualue rajautuu tällä osalla osittain teollisuuskiinteistöihin. Vanhanpappilantien varren suunnittelualueella on kolme omakotitalon pihapiiriä, joista yksi on purettu. Vanhanpappilantie on otettu mukaan suunnittelualueeseen Kirkonkulman koululle asti. Koulurakennukset sijaitsevat mäntyvaltaisen mäen päällä Vanhanpappilantien pohjoispuolella.
- Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi kaupungin omistuksessa. Omakotitalokiinteistöt ja Vanhanpappilantie ovat yksityisessä omistuksessa.
- Paikkalan aluetta halkoo Fingrid Oy:n ja Elenia Oy:n 110 kV:n voimajohdot, niillä on yhteinen johtoalue. Suunnittelualueella ja sen lähistöllä on paljon maanalaisia johtoja ja kaapeleita, mm. maakaasun siirtoputkisto (DN 200).
- Vanajan pappilan ja Kirkonkulman koulun ympäristö on maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Yleiskaavassa koulu on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi.

- Suunnittelualueella ei ole kiinteitä muinaisjäännöksiä, mutta lähelle sijoittuvia muinaismuistoja tunnetaan.
- Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelukohteita tai –alueita, eikä tiedossa ole uhanalaisia tai rauhoitettuja lajeja.
- Suunnittelualueella on alueita neljästä eri asemakaavasta: nro 2370 (v. 2006), nro 2431 (v. 2009), nro 1031 (v.1974), nro 1137 (v. 1976). Katso liite 2.
- Kantakaupungin yleiskaavassa 2035 suunnittelualue on merkitty elinkeinoelämän alueeksi. Alue varataan teollisuus- ja varastorakentamiselle (T). Alueelle saa sijoittaa myös teollisuutta palvelevaa kauppaa ja palveluita. Vanhanpappilantien varressa on pientalovaltainen alue (AP). Kirkonkulmankoulun ja Konepajantien välille on merkitty nuolimerkinnällä kevyen liikenteen yhteystarve. Paikkalantie ja Konepajantie on merkitty kokoojakaduiksi. Aluetta halkoo voimalinja. Rakentaminen ja muu toiminta 110 kV voimalinjan läheisyydessä on rajoitettua. Suunnittelualue rajoittuu etelässä maa- ja metsätalousvaltaiseen alueeseen, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Kirkonkulman koulu on suojeltava rakennus tai rakennusryhmä. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, täydennysrakentamisen ja muiden alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja/tai maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy. Suunnittelualue kuuluu Seveso III konsultointivyöhykkeen sisään (sv). Katso liite 3.
- Maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue on merkitty ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen alueeksi (TT). Voimajohtolinja, 110 kV, kulkee molempien asemakaavan osa-alueiden kautta. Vanhanpappilantie ja Kirkonkulman koulu ovat maa- ja metsätalousvaltaisella alueella, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Vanajan pappilan ja Kirkonkulman koulun ympäristö on maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Katso liite 4.

LISÄTIETOA SUUNNITTELIJOILTA

Kaupunkirakennepalvelut

Kaavoitus

Marja Suutari, kaavasuunnittelija

Jari Mettälä, kaavoituspäällikkö

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN

VIREILLETULO

- Kaavoitus on tullut vireille Hämeenlinnan kaupungin aloitteesta.
- Vireilletulosta kuulutetaan yhdessä kaavaluonnoksen kanssa.

OAS

- Oas asetetaan nähtäville yhdessä luonnosvaiheen aineiston kanssa.

LUONNOS

- Kaupunkirakennelautakunta päättää kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta.
- OAS, karttaluonnos ja selostusluonnos ovat nähtävillä 14 vrk.
- Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta kuulutetaan Kaupunkiutisissa ja sähköisellä ilmoitustaululla.
- Nähtävilläolosta ilmoitetaan naapureille kirjeellä.
- Osallisilla on mahdollisuus sovittuna aikana keskustella muutoksesta kaavoittajan kanssa.
- Aineisto on nähtävillä verkkosivuilla www.hameenlinna.fi/kaavoitus ja palvelupiste Kastellissa.
- Mahdollisuus esittää mielipiteitä.
- Viranomaisilta ja verkostonhaltijoilta pyydetään lausunnot.

EHDOTUS

- Kaavaehdotus esitellään kaupunkirakennelautakunnalle, joka päättää aineiston nähtäville laittamisesta.
- Kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta (30 vrk) ilmoitetaan verkkosivuilla www.hameenlinna.fi/kaavoitus sekä kuulutuksella Kaupunkiutisissa.
- Nähtävilläolosta ilmoitetaan naapureille kirjeellä.
- Mahdollisuus tehdä muistutus.
- Viranomaisilta ja verkostonhaltijoilta pyydetään lausunnot.

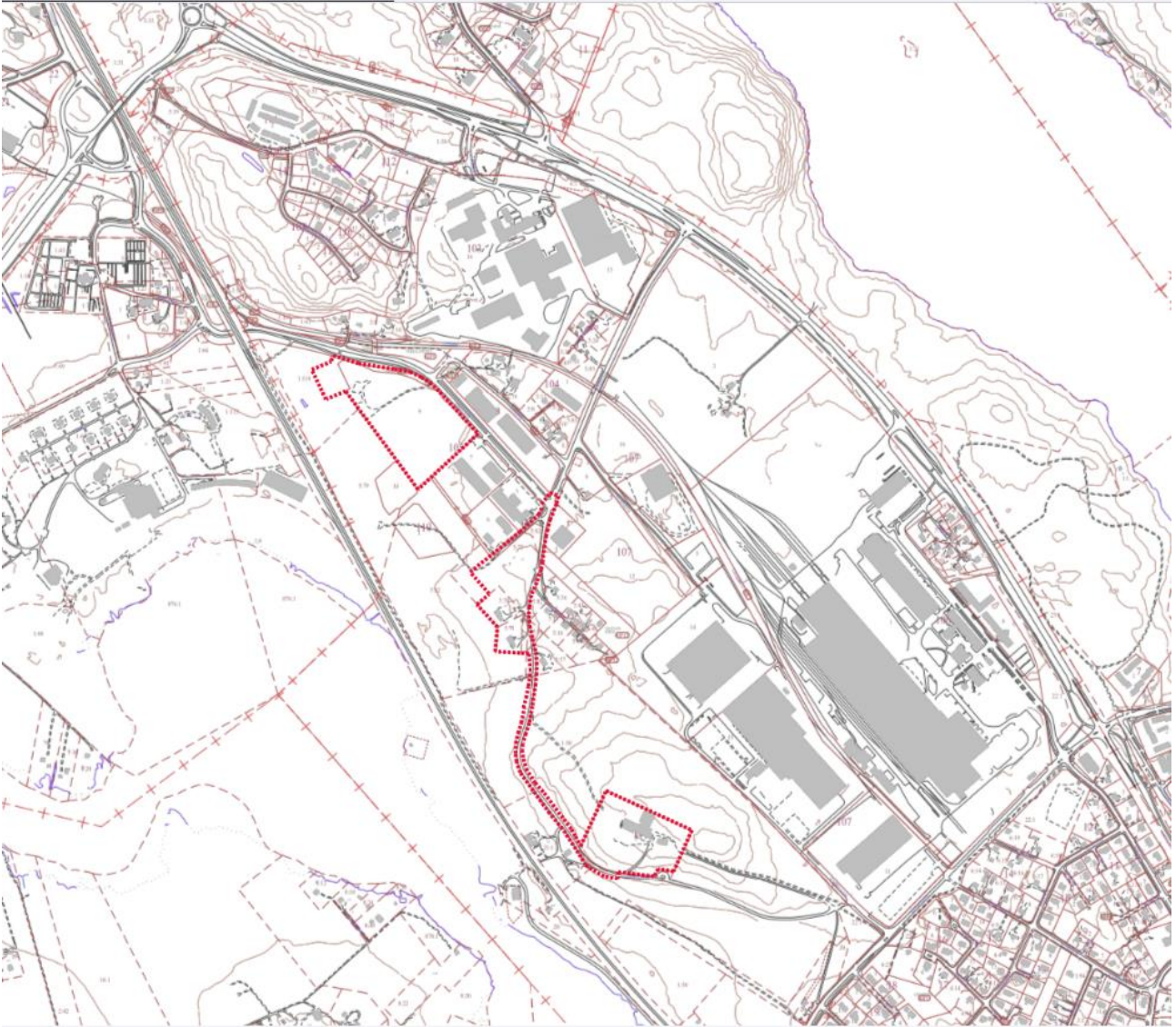
- Saatuun palautteeseen annetaan vastineet ja liitetään kaava-aineistoon.
- Muistutukset ja lausunnot käsitellään kaupunkirakennelautakunnassa.
- Lautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa.

HYVÄKSYMINEEN

- Hyväksymiskäsittely tapahtuu kaupunkirakennelautakunnan ja kaupunginhallituksen kautta.
- Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan.
- Tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana.
- Valitusaika on 30 vrk lautakunnan päätöksen julkipanosta.
- Kaava tulee voimaan kuulutuksella.

LIITE 1

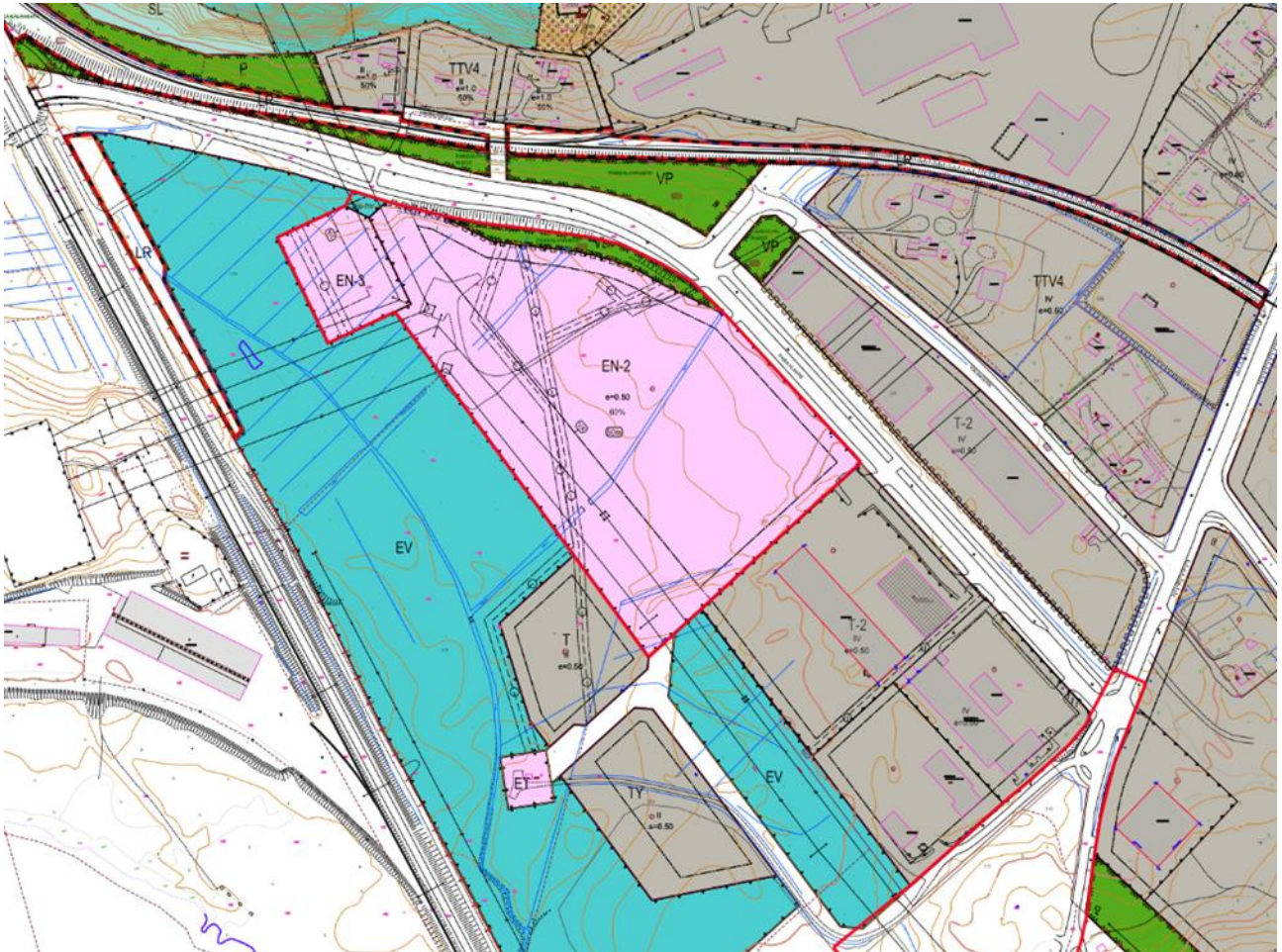
Suunnittelualueen rajaus ja lähiympäristö



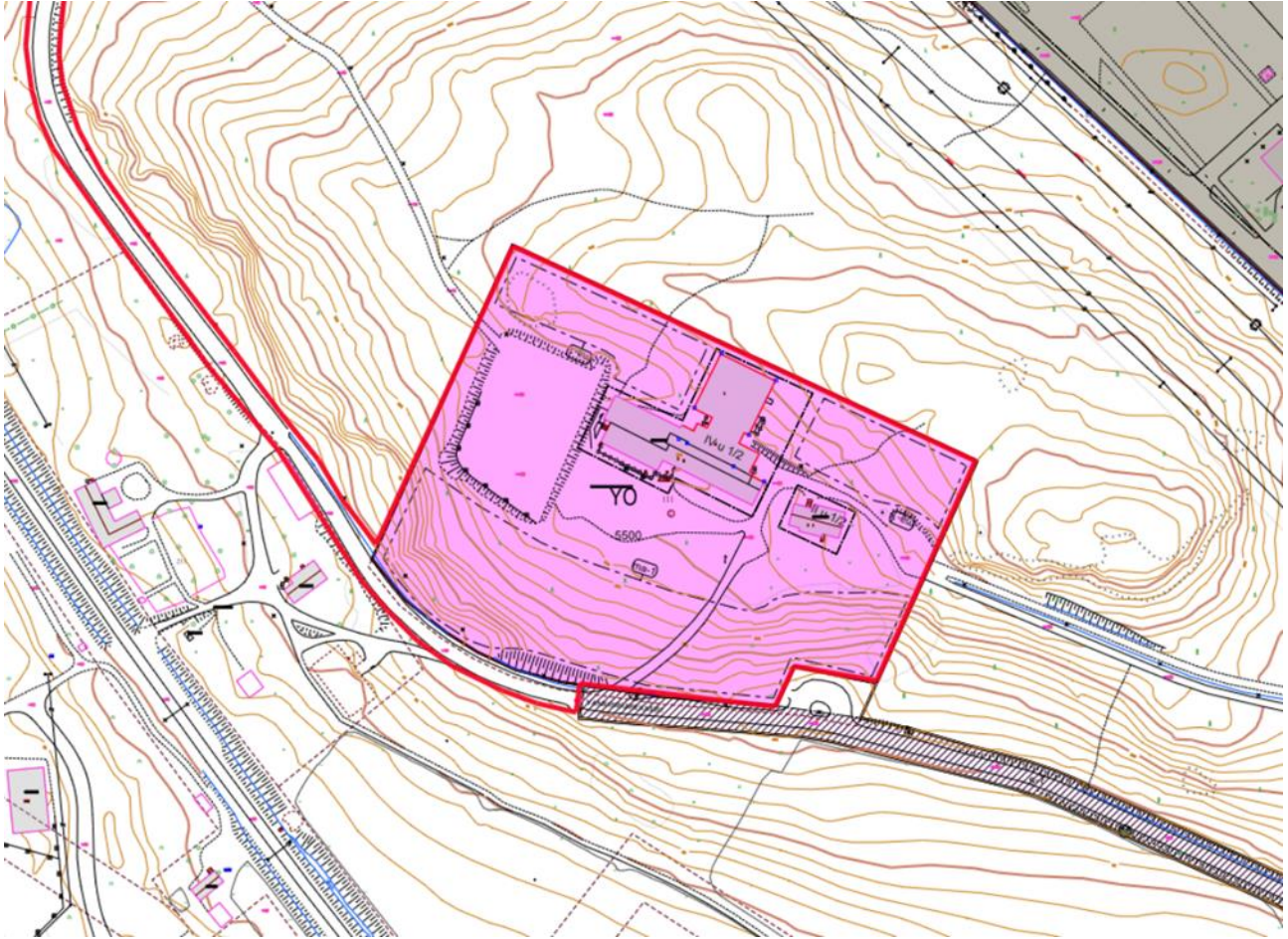
LIITE 2

Ote ajantasa-asemakaavasta

Suunnittelualueen pohjoisosa



Suunnittelualueen eteläosa



3.12.2021

Suunnittelualueetta koskevat asemakaavamääräykset

Asemakaava nro 2370

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:

	TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
	YMPÄRISTÖHÄIRIÖITÄ AIHEUTTAMATTOMIEN TEOLLISUUSRAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
	RAUTATIEALUE.
	YHDYSKUNTATEKNISTÄ HUOLTOA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN JA LAITOSTEN ALUE.
	ENERGIAHUOLLON KORTTELIALUE. ALUEELLE SAA SUOJITAA VOIMALAITOKSEEN KUULUVIA RAKENNUKSIA JA RAKENTEITA.
	ENERGIAHUOLLON ALUE. ALUEELLE SAA SUOJITAA SÄHKÖASEMAN.
	SUOJAVIHERALUE.
	3m KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.
	KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.
	OSA-ALUEEN RAJA.
	OHJEELLINEN ALUEEN TAI OSA-ALUEEN RAJA.
	OHJEELLINEN TONTINRAKENNUSPAIKAN RAJA.
40	KAUPUNGINOSAN NUMERO.
KAI	KAUPUNGINOSAN NIMI.
110	KORTTELIN NUMERO.
10	OHJEELLISEN TONTIN NUMERO.
KONEPAJ	KADUN, TIEN, KATUAUKION, TORIN, PUISTON TAI MUUN YLEISEN ALUEEN NIMI.
60%	LUKU OSOITTAÄ, KUINKA SUUREN OSAN ALUEESTA TAI RAKENNUSALASTA SAA KÄYTTÄÄ RAKENTAMISEEN.
II	ROOMALAINEN LUKU OSOITTAÄ RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.
e=0.50	TEHOKKUUSLUKU ELI KERROSBALAN SUHDE TONTIN PINTA-ALAAN.
	RAKENNUKSEN VESIKATON KORKEUSASEMA SAA OLLA ENINTÄÄN +50m TONTIN PINNASTA MITATTUNA.
	KATU.
	RAKENNUSALA.
	AJOYHTEYS, VÄLTTÄMÄTÖN KIINTEISTÖJEN HUOLTOAJO SALLITTU.
	MAANALAISTA JOHTOA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA.
	OHJEELLINEN MAANALAISTA JOHTOA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA.
	KATUALUEEN RAJAN OSA, JONKA KOHDALTA EI SAA JÄRJESTÄÄ AJONEUVOLIITTYMÄÄ.
	VAARA-ALUEEN RAJA.

3.12.2021

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ:

RAKENNETTAESSA ON UUDISRAKENNUSTA VARTEN TONTILLA OSOITETTAVA VÄHINTÄÄN YKSI AUTOPAIKKA KUTAKIN TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN 150K-M² KOHTI.

MERKITYLLE VAARA-ALUEILLE RAKENTAMINEN TAI VARASTOINTITOIMINTA ON KIELLETTY ILMAN VERKONHALTUJAN LUPAA.

ERITYISMÄÄRÄYKSIÄ:

RAKENNETTAESSA ON UUDISRAKENNUSTA VARTEN TONTILLA 105-9 OSOITETTAVA VÄHINTÄÄN 1,5 AUTOPAIKKA KUTAKIN TYÖVUORON TYÖNTEKIJÄÄ KOHTI.

TONTILLE 40-105-9 JA -10 EHDOTTOMANA MERKITYT MAANALAISTEN JOHTOJEN ALUEET VOIDAAN VAIHTOEHTOISESTI KORVATA OHJUELLISENA MERKITYLLÄ MAANALAISTEN JOHTOJEN ALUEELLA.

Asemakaava nro 2431

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:

YO

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

3m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.

—

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin/rakennuspalkan raja.

40 KÄI

Kaupunginosan numero ja nimi.

111

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin/rakennuspalkan numero.

VANHANPAPPI Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

5500

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

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

IV u 1/2

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ulakon tasolla saa käyttää kerrosalaaan luettavaksi tilaksi.

□

Rakennusala.

S-7

Suojeltava katualueen osa. Historiallisesti ja/tai maisemallisesti arvokas kadu/tie, jonka linjaus ja ajonadan leveys tulee säilyttää. Tien tasausa ei saa muuttaa. Tietä tai sen lähiympäristöä ei saa vahingoittaa. Kaivu- ym. työt on tehtävä niin, että tie ja ympäristö palautetaan ennalleen.

⊗

Luonnonmuistomerkkinä suojeltu puu.

(m-1)

Maisemaa kehystävä arvokas metsäalue.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ

YO-tontilla voidaan 12% korttelin kerrosalasta käyttää asuinrakentamiseen.

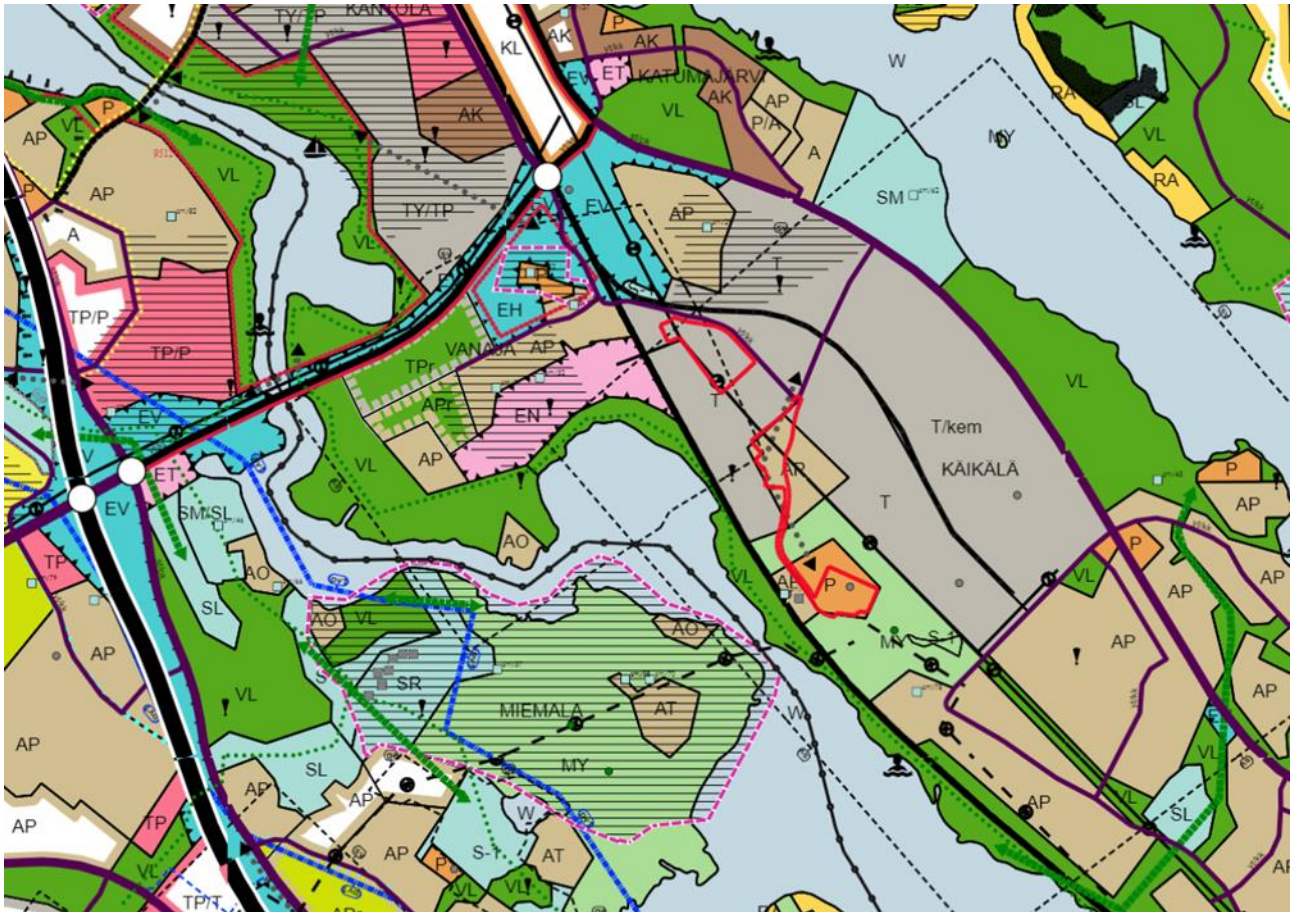
YO-tontilla saa rakentaa rakennusalojen ulkopuolelle talousrakennuksia, autosuoja ja -katoksia tontille merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden estämättä 100 k-m².

Autopaikkoja on YO-tontilla varattava vähintään yksi autopaikka kutakin kerrosalan 250 k-m² kohti.

Asemakaavoissa nro 1137 ja 1031 katualuetta

LIITE 3

Ote kantakaupungin yleiskaavasta 2035



T

Elinkeinoelämän alue.
Alue on tarkoitettu teollisuus- ja varistorakentamiselle. Alueelle saa sijoittaa myös teollisuutta palvelevaa kauppaa ja palveluita.

P

Palvelujen ja hallinnon alue.
Merkinnällä osoitetaan julkisten ja yksityisten palvelujen ja hallinnon alueita. Alueelle ei saa sijoittaa kaupan suuryksikköä.

AP

Pientalovaltainen asuinalue.
Alueelle sijoitettavasta kerrosalasta pääosa on sijoitettava pientaloihin.



Kevyen liikenteen yhteystarve.
Reitin tarkka sijainti määräytyy yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

3.12.2021



Suojeltava rakennus tai rakennusryhmä.
Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, täydennysrakentamisen ja muiden alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja/tai maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy.



Voimajohto.
Rakentaminen ja muu toiminta 110 kV ja 400 kV voimajohtojen läheisyydessä on rajoitettua. Voimajohtoalueella tai sen läheisyydessä tapahtuva toiminta ei saa aiheuttaa vaaraa voimajohdon käytölle ja kunnossa pysymiselle. Voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää risteämälausunto.

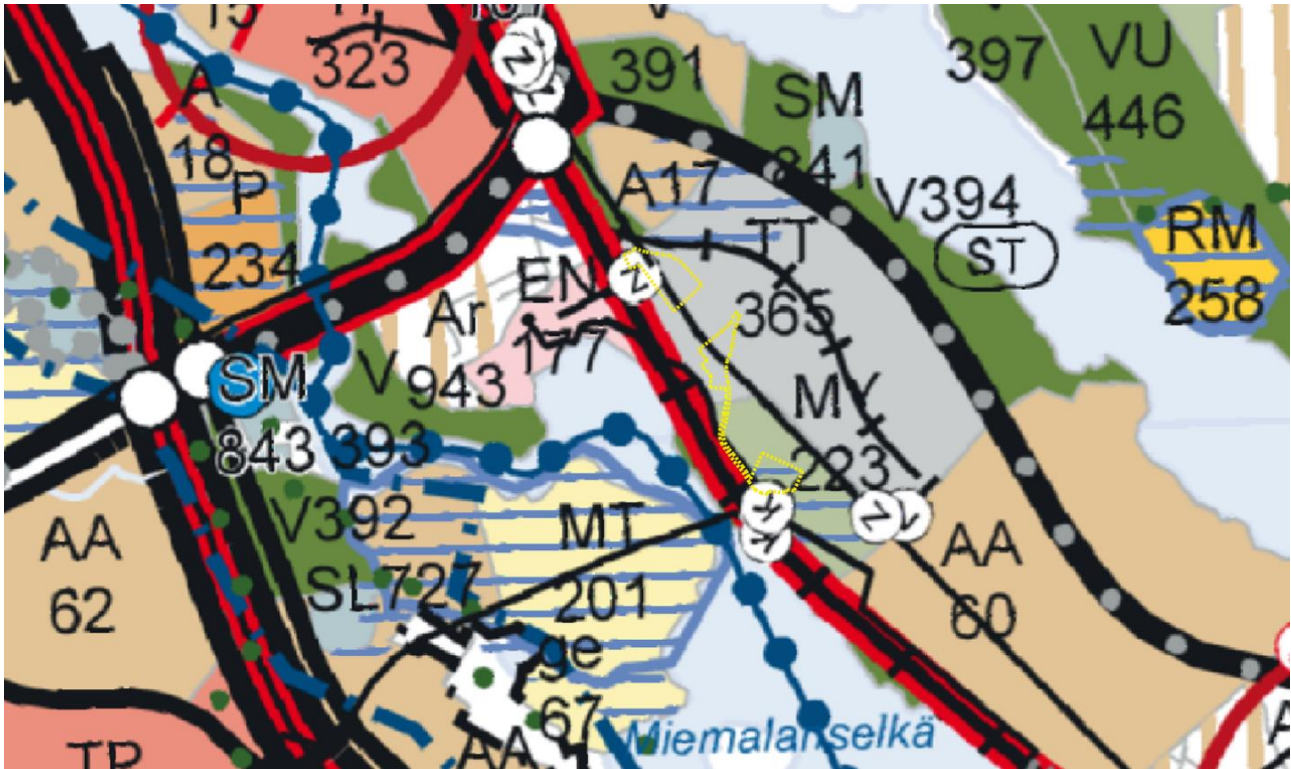
vt /kk

Yhdystie /kokoojakatu.



Seveso II konsultointivyöhyke. Merkinnällä osoitetaan Seveso II -direktiivin mukaisten laitosten konsultointivyöhykkeet. Vaarallisia kemikaaleja käyttävää tai varastoivaa laitosta ympäröivän konsultointivyöhykkeen suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Konsultointivyöhykkeellä sallitaan täydennysrakentaminen tilannekohtaisen harkinnan mukaan asemakaavoituksella. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen sijoittamista vyöhykkeen sisälle on pyydettävä Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (TUKES) lausunto.

LIITE 4



TT Ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen alue

MY Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja, arvokas perinnemaisema

Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö

Voimajohtolinja, 110 kV

Korkeapaineinen kaasulinja

