



SELOSTUS

Sähkömestariintie 7

Asemakaavan muutos, 10. kaupunginosa, kortteli 53, tontti 19

Kaavanro 2639

8.11.2024

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	3
2.1	SUUNNITTELUTILANNE	3
2.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	3
2.1.2	Alueen historia.....	5
2.1.3	Luonnonympäristö.....	6
2.1.4	Rakennettu ympäristö.....	7
2.1.5	Maanomistus.....	8
2.1.6	Maakuntakaava	9
2.1.7	Yleiskaava	10
2.1.8	Voimassa olevat asemakaavat	11
2.1.9	Tarvittavat selvitykset.....	12
2.1.10	Muut suunnitelmat ja päätökset.....	12
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
3.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	13
3.2	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	13
3.2.1	Osalliset	13
3.2.2	Vireilletulo, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	14
3.3	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET.....	21
3.4	ASEMAKAAVARATKAISU	21
3.5	SITOVA TONTTIJAKO	22

3.6	KAAVAN VAIKUTUKSET	22
3.7	TAVOITEAIKATAULU	22
4	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	23

Kuvaluettelo

Kuva 1. Asemakaavamuutosalueen raja- us kartalla.	4
Kuva 2. O- tetussa il- makuvassa yleisku- va suunnittelua- alueen rakennus- kannasta.....	4
Kuva 3. O- tetussa il- makuvassa suunnit- telualue vuonna 1967.....	5
Kuva 4. O- tetussa peruskartassa suunnit- telualue vuonna 1982.	5
Kuva 5. Suunnittelua- alueella sijaitsevan suojavihera- alueen puustoa.	6
Kuva 6. Suunnittelua- alueella sijaitseva rakennus, jonka edustalle tontti laajentuu.....	7
Kuva 7. Maanomistuskartta suunnit- telualueesta.....	8
Kuva 8. Ote maakuntakaavasta	9
Kuva 9. Ote kantakaupungin yleiskaavasta 2035	10
Kuva 10. Ote voimassa olevasta asemakaavatilanteesta.....	11

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi: Sähkömestarintie 7

Asemakaava, kaavan nro 2639

Kaava-alueen määrittely: Asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä 109-10-53-19, 109-10-9903-10, 109-10-9908-5, 109-423-3-92, 109-423-1-64 ja 109-10-83-1.

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 35 121 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: 5.6.2024

Kaupunkirakennelautakunta: 18.9.2024

Kaupunkirakennelautakunta: 20.11.2024

Lainvoimakuulutus: 12.2.2024

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Pullerinmäen kaupunginosassa osoitteessa Sähkömestarintie 7. Suunnittelualue rajautuu Wartiamäentiehen, erillispientaloalueeseen (AO), teollisuus- ja varastorakennusten tontteihin sekä Sähkömestarintiehen. Etäisyyttä keskustaan on noin 4 km. Sijainti on esitetty selostuksen kansilehdellä.

1.3 KAAVAN TARKOITUS

Kaavamuutoksen tarkoituksena on laajentaa tonttia siten, että tontin oikealla puolella oleva rakentumaton jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie (pp) liitetään osaksi tonttia. Samalla osoitetaan ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa suojaviheralueelle 109-10-9908-5. Kiinteistöön 109-10-53-19 liitetään kokonaan kiinteistöt 109-10-9903-10 ja 109-423-3-92 sekä osittain kiinteistö 109-423-1-64. Kaavamuutoksen vaikutuksesta kortteleita erottava alueen osa poistuu, joten TY-tontti 109-10-83-1 muutetaan osaksi korttelia 53. Aloite asemakaavamuutokseen on tullut yksityisen maanomistajan aloitteesta. Kaavamuutoksen yhteydessä kaupungin omistama alue ostetaan omaksi. 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 2652 pienennös

2 LÄHTÖKOHDAT JA SUUNNITTELUALUEEN OLOT

2.1 SUUNNITTELUTILANNE

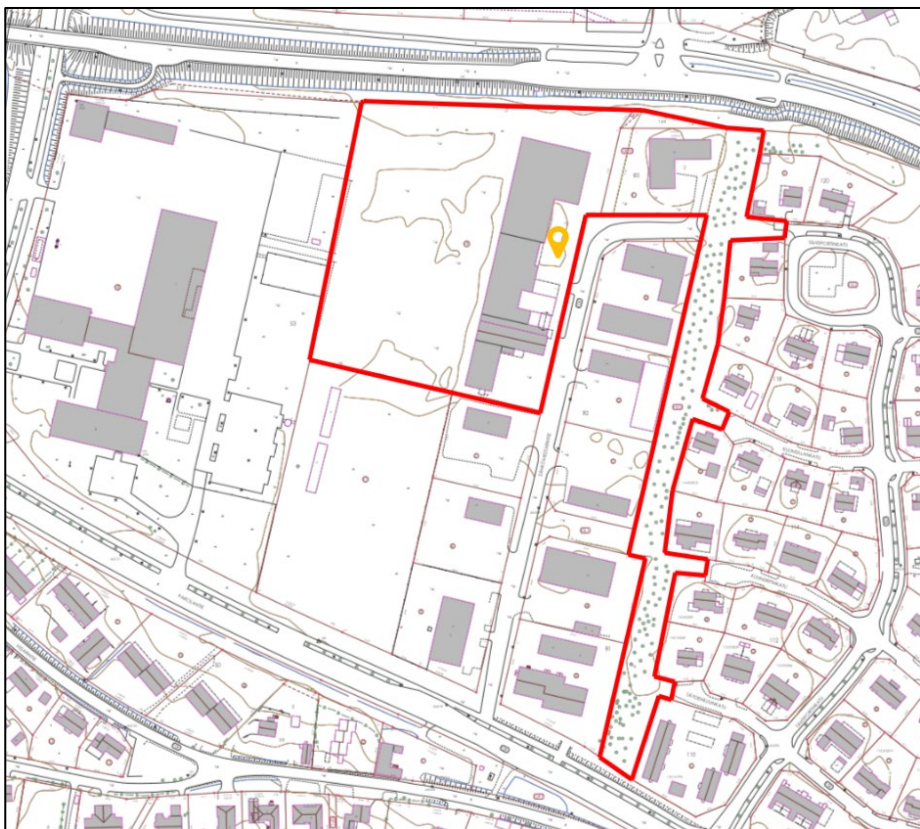
Asemakaavanmuutostyö toteutetaan kaavahierarkian mukaisesti. Tarkemmat kaavat suunnitellaan yleisempien kaavatasojen määräyksiä noudattaen. Suunnittelualue ei sijaitse valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella eikä sisällä valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristökohteita.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

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 35 121 m², josta muutoksenalaisen tontin 109-10-53-19 osuus on noin 23 268 m², TY-tontin 109-10-83-1 osuus noin 2698 m², kiinteistöjen 109-423-3-92 ja 109-10-9903-10 ja 109-423-1-64 osuus noin 701 m² ja suojaviheralueen 109-10-9908-5 osuus noin 8454 m².

Muutoksenalaisella tontilla 109-10-53-19 on kaksi rakennusta. Tontin rakennusoikeus on tonttitehokkuusluvun mukaan 13 961 k-m². Rakennusoikeudesta on käyttämättä 7819 k-m². Tontilla 109-10-83-1 sijaitsee yksikerroksinen myymälähallirakennus. Tontin rakennusoikeus on tonttitehokkuusluvun (e=0,50) mukaan 1349 m², josta on käyttämättä 704,3 m².

Muutoksenalainen tontti 109-10-53-19 on muodoltaan seitsemänsikulmainen, ja se rajautuu Wartiamäentiehen yhteensä n. 155 m verran ja Sähkömestarintiehen noin 125 m verran. Rakennuskanta suunnittelualueen ympäristössä koostuu teollisuus- ja varastorakennuksista sekä pientalosta.



Kuva 1. Asemakaavamuutosalueen rajausta kartalla. Suunnittelualue on rajattu kuvaan punaisella.



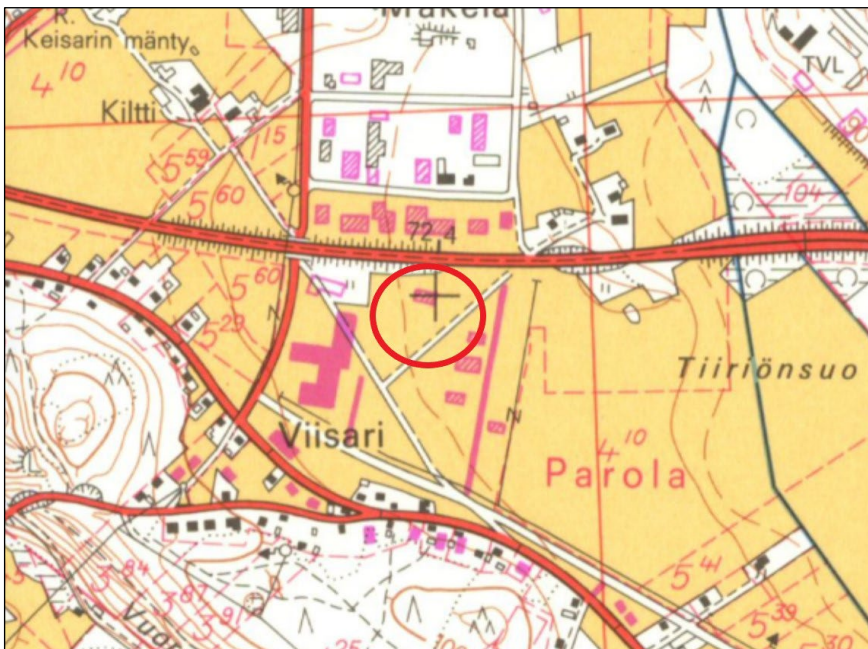
Kuva 2. Otetussa ilmakuvassa yleiskuva suunnittelualueen rakennuskannasta. Suunnittelualue on rajattu kuvaan punaisella.

2.1.2 Alueen historia

Suunnittelualue on ollut peltoa ennen sen rakentumista.



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



Kuva 4. Otetussa peruskartassa suunnittelualue vuonna 1982. Suunnittelualue on ympyröity punaisella. (kuva: vanhatkartat.fi)

2.1.3 Luonnonympäristö

Suunnittelualan ympäristössä on maksimoitu viheralueiden määrä. Wartiamäentietä reunustaa puurivistö, joka luo suojaa suunnittelualueelle ison tien varressa. Suunnittelualueella sijaitsee myös suojaviheralue, joka suojaa pientaloaluetta liikennemelulta, sekä erottaa teollisuusalueen ja pientaloalueen toisistaan.



Kuva 5. Suunnittelualueella sijaitsevan suojaviheralueen puustoa.

2.1.4 Rakennettu ympäristö

Tontilla sijaitsee kaksikerroksinen varastorakennus (tontin eteläpuolella), jonka kerrosala on 4483 k-m² sekä yksikerroksinen toimistorakennus (tontin pohjoispuolella), jonka kerrosala on 1659 k-m².

Tontilla 109-10-83-1 sijaitsee 1985 valmistunut yksikerroksinen L-muotoinen myymälähallirakennus, jonka pinta-ala on 644,70 m². Tontin rakennusoikeus on tonttitehokkuusluvun (e=0,50) mukaan 1349 m², josta on käyttämättä 704,3 m².

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



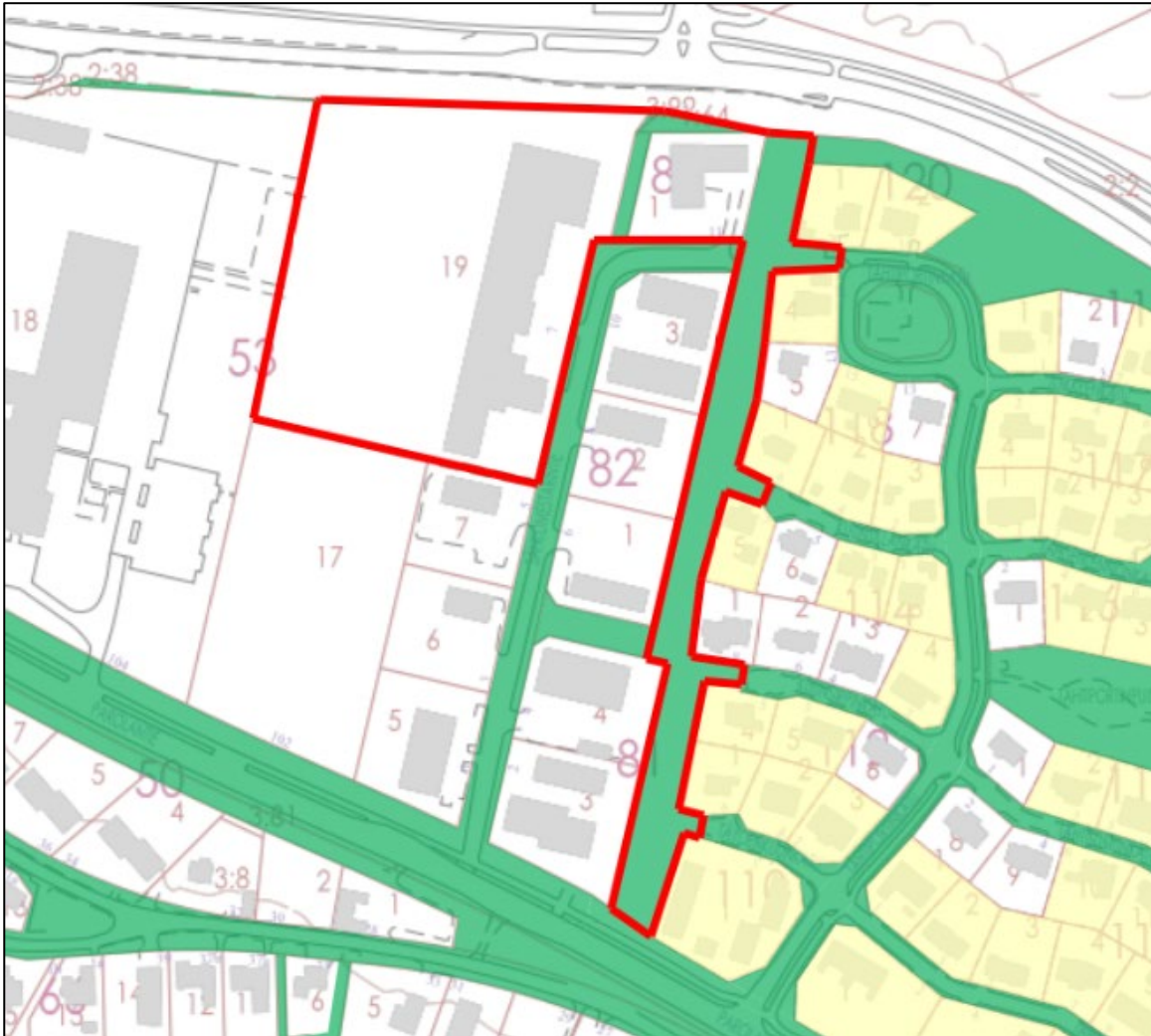
Kuva 6. Suunnittelualueella sijaitseva rakennus, jonka edustalle tontti laajentuu.

2.1.5 Maanomistus

Asemakaavamuutoksenalaiset tontit 109-10-53-19 ja 109-10-83-1 ovat yksityisomistuksessa.

Tonttiin liitettävät laajennusosat (109-10-9903-10, 109-423-3-92 ja 109-423-1-64) ja

suojaviherialue (109-10-9908-5) ovat kaupungin omistuksessa.



Kuva 7. Maanomistuskartta suunnittelualueesta, jossa suunnittelualue on rajattu punaisella. Valkoinen väri kuvaa yksityisomistuksessa olevaa tonttia ja vihreä väri kaupungin omistuksessa olevaa tonttia.

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.

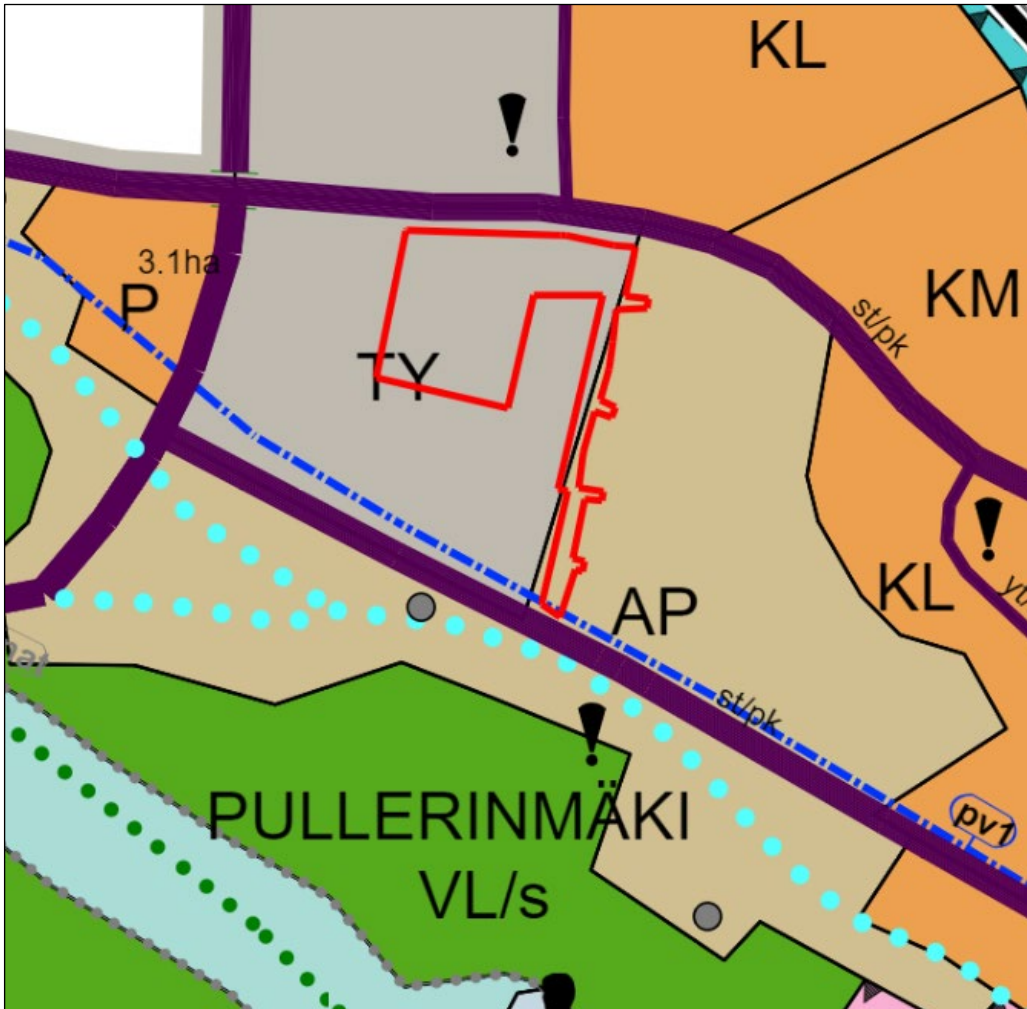


Kuva 8. Ote maakuntakaavasta, suunnittelualueen sijainti on merkitty punaisella pisteellä.

Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa työpaikka-alueeseen (TP). Osa suojaviheralueesta sijaitsee taajamatoimintojen alueella (A).

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 9. Ote kantakaupungin yleiskaavasta 2035, jossa on rajattuna punaisella suunnittelualueet.

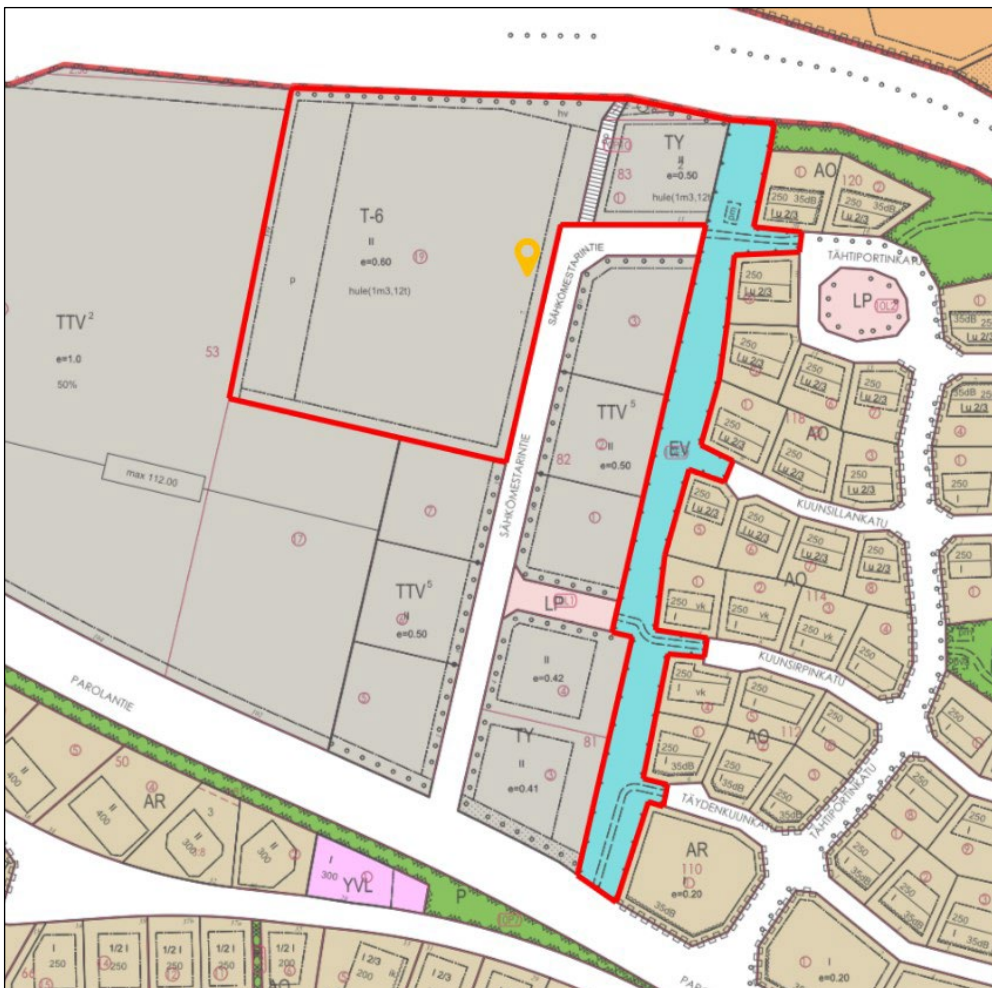
Asemakaavamuutoksen isompi osa sijaitsee Kantakaupungin yleiskaavassa 2035 elinkeinoelämän alueella (TY), jossa ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Merkintä osoittaa teollisuusaluetta, jonka läheisyydessä on ympäristövaikutuksille herkkiä toimintoja kuten asumista. Alueelle voidaan sijoittaa teollisuus- ja varastotoimintaa, joka ei aiheuta ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä.

Asemakaavamuutoksen alainen suojaviheralue sijaitsee yleiskaavassa osittain elinkeinoelämän alueella (TY) ja osittain pientalovaltaisella asuinalueella (AP).

Suunnittelualueen pohjoispuolella on kokoojakatu. (violetti viiva)

2.1.8 Voimassa olevat asemakaavat

Muutoksenalainen T-6-tontti, siihen liitettävät kiinteistöt sekä TY-tontti kuuluvat voimassa olevaan asemakaavaan 109 2473, joka on hyväksytty 5.2.2013. Kaavassa tontti 109-10-53-19 on merkitty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-6), jossa saa rakentaa toimistotiloja enintään 10 % pääkäyttötarkoituksen mukaisesta rakennusoikeuden määrästä. Tontti 109-10-83-1 sijaitsee kaavassa teollisuusrakennusten korttelialueella, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY).



Kuva 10. Ote voimassa olevasta asemakaavatilanteesta. Suunnittelualueet ovat rajattu kuvaan punaisella.

Kerros-luku on T-6-tontilla ja TY-tontilla II. T-6-tontilla tonttitehokkuusluku $e=0,60$ ja TY-tontilla tonttitehokkuusluku on 0,50.

T-6-tontin ja TY-tontin välissä sijaitsee jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa. (pp)

Asemakaavassa T-6-tonttia ja TY-tonttia koskee merkintä hule(1m³, 12 t), joka tarkoittaa, että vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevat hulevedet tulee viivyttaa kiinteistöllä. Suluissa olevan lukusarjan ensimmäinen luku ilmoittaa viivyttämiseen vaadittavien viivytysspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden kuutiometreinä vettä läpäisemättömän pinnan kutakin 100 m² kohti. Toinen luku ilmoittaa ajan tunteina, jonka kuluessa viivytysspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä täyttymisestään. Järjestelmässä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Asemakaavaan on myös merkitty T-6-tontille alueet hulevesien viivyttämistä varten. (hv)

Asemakaavassa T-6-tontin vasemmalle sivulle on osoitettu pysäköimispaikka (p). Lisäksi Wartiamäentien puoleisille tonttien sivuille on merkitty säilytettävä/istutettava puu- tai pensasrivi.

Muutoksenalainen suojaviheralue (EV) kuuluu voimassa olevaan kaavaan 109 2241, joka on hyväksytty 8.10.2001. Alueelle on osoitettu kaavassa ohjeellinen puistomuuntajan paikka (pm) sekä ohjeellisia kulkuväyliä puistoalueen läpi.

2.1.9 Tarvittavat selvitykset

Asemakaavamuutoksen ollessa vähäinen, ei ole tarpeen laatia uusia selvityksiä.

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 uusitaan parhaillaan.

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 19.12.2023.

Laadittava asemakaavamuutos on luonteeltaan vähäinen ja käynnistämispäätöksen on tehnyt kaavoituspäällikkö 11.4.2024.

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. Vaikka kaavamuutos on vähäinen, pyydettiin ELY-keskukselta lausunto, sillä kaava-alue rajautuu Valtion omistamaan tiehen.

3.2.2 Vireilletulo, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Vireilletulosta ja nähtävilläoloajoista tiedotettiin 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: 11.4.2024 (sähköiselle ilmoitustaululle laittopäivä)

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin lähettämällä naapureille kirje sekä kuulutettiin 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 sai tutustua myös Kastellin palvelupisteessä, Wetterhoffinkatu 2. Kirjalliset mielipiteet ja muu palaute pyydettiin toimittamaan Kastellin palvelupisteeseen tai sähköpostitse kaupunkirakenne@hameenlinna.fi tai osoitteella Hämeenlinnan kaupunki, Kaupunkirakennepalvelut, Wetterhoffinkatu 2, 13100 Hämeenlinna. Suullisen palautteen sai antaa suunnittelijalle tai soittamalla kaupunkirakenteen asiakaspalvelunumeroon: 03 621 2310.

Luonnosvaiheen nähtävilläolon aikana kaavaluonnoksesta tuli 3 mielipidettä naapureilta sekä lausunnot ELY-keskukselta ja infran suunnittelulta.

Naapurin mielipide kaavaluonnoksesta:

Mielipiteessä painotettiin puuston tärkeyttä voimassa olevan asemakaavan EV-alueella, ja suhtauduttiin kielteisesti, jos suojaviheralueen läpi kulkevia väyliä varten puita kaadetaan, sillä suureksi kasvanut puusto luo asuinalueelle näkö- ja melusuoja. Lisäksi ehdotettiin Sähkömestarintie 7:n tonttiliittymän siirtämistä Wartiamäentieltä tulevaksi liittymäksi, sillä Sähkömestarintien ja Parolantien risteyksen kautta kulkeva liikenne aiheuttaa melua asuinalueelle.

Vastine naapurin mielipiteeseen kaavaluonnoksesta:

Kulkuväylät suojaviheralueen läpi ovat ohjeellisia. Tontille ei voida järjestää uutta liittymää Wartiamäentieltä, sillä kyseessä on valtion omistama maantie, jossa ei voi sijaita tiheästi liittymiä. Sähkömestarintie palvelee muitakin alueen teollisuustontteja, joten Sähkömestarintie 7:n liittymän siirtäminen ei poista liikennettä kokonaan Sähkömestarintieltä.

Naapurin mielipide kaavaluonnoksesta:

Mielipiteessä kyseenalaistettiin, miksi aiempi kaava ole toteutunut pysäköintipaikkojen osalta, sillä pääasialliset pysäköintipaikat ovat voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu rakennuksen taakse tontin länsilaitaan. Lisäksi kysyttiin, että onko uuden kaavan tarkoitus lisätä entistä enemmän häiritsevää melua ja ympäristön pakokaasupäästöjä laajentamalla tonttia omakotitaloalueelle päin.

Mielipiteessä mainittiin rekkaliikenteen lisääntyminen viime vuosina etenkin yöaikaan sekä rekkojen koon kasvaminen ja liikennemelu myös viikonloppuisin. Ongelmana pidettiin etenkin yöaikaan kuuluvaa melua. Rekkojen mainittiin odottavan vuoroaan lastauslaiturille Sähkömestarintiellä, jossa autot ovat käynnissä ja aiheuttavat melua katualueelta. Lisäksi mainittiin tontin rakennusten peltipintaiset seinät, jotka toimivat kaikupohjana äänille, moninkertaistaen melumäärää. Ongelman ratkaisemiseksi ehdotettiin tonttiliittymän siirtämistä Wartiamäentieltä tontin takalaitaan.

Melun lisäksi mielipiteessä mainittiin, teollisuustontilta tulevat päästöt, jotka kulkeutuvat omakotitaloalueelle päin, joten ehdotettiin ilman laadun ja melun voimakkuuden mittaamista, jotta voitaisiin arvioida, voiko tontti laajentua entisestään.

Vastine naapurin mielipiteeseen kaavaluonnoksesta:

Kaavamuutoksessa vahvistetaan lähinnä nykytilanne. Kaavassa siirretään rakentamaton kävely- ja pyöräilyreitti uuteen paikkaan, jossa on Wartiamäentien ylitys suojatien kautta. Tonttiin liitettävä laajennusosa on pieni alue, joten muutos asemakaavaan on vähäinen. Tontti on jo rakentunut, niin että rakennukset sijaitsevat lähellä Sähkömestarintietä ja pysäköinti on loogisempaa rakennusten ja kadun läheisyydessä. Tontille ei voida järjestää uutta liittymää Wartiamäentieltä, sillä kyseessä on valtion omistama maantie, jossa ei voi sijaita tiheästi liittymiä.

Tontti sijaitsee teollisuusrakennusten korttelialueella, jossa teollinen toiminta on sallittua. Voimassa olevassa kaavassa tontti on osoitettu teollisuustontiksi (T-6), jolla ympäristö ei aseta toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Naapurin mielipide kaavaluonnoksesta:

Mielipiteessä todettiin, että tontilta kantautuva liikennemelu häiritsee asukasviihtyvyyttä. Mielipiteessä toivottiin, että Sähkömestarintie 7:ssä toimiva yritys muuttaisi muualle, sillä melulla on suuri vaikutus vieressä olevan asuinalueen asukasviihtyvyyteen sekä uusien asukkaiden saamiseen alueelle.

Mielipiteessä vastustettiin myös heidän talonsa vierestä kulkevaa kevyen liikenteen väylää tai mitään muuta, kuin nykyinen suojaviheralue.

Vastine naapurin mielipiteeseen kaavaluonnoksesta:

Voimassa olevassa kaavassa tontti on osoitettu teollisuustontiksi (T-6), jolla ympäristö ei aseta toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Kevyen liikenteen väylä on osoitettu suojaviheralueelle ohjeellisena, ja se on sijoitettu kaavaan lähemmäs TY-tonttia, kuin asuinaluetta. Väylän liittyminen on osoitettu mahdollisimman lähelle Wartiamäentien ylittävää suojatietä.

Infran suunnittelun lausunto kaavaluonnoksesta:

Infran suunnittelun puolelta tuli yksi kommentti kaavaluonnokseen liittyen. Tonttiin laajennettavan pp-väylän kohdalle kehoitettiin laittamaan rasite, sillä sen alla sijaitsee huleveden purkuputki ja Loimuan kaukolämpö.

Vastine infran suunnittelun lausuntoon kaavaluonnoksesta:

Kaavaan lisätään johtorasite pp-väylän kohdalle. Rasitteen sijoittaminen kaavaan ei vaikuta laajennusosan käyttötarkoitukseen, sillä siihen ei ole tarkoitus rakentaa eikä siihen ole osoitettu rakennusala.

ELY-keskuksen lausunto kaavaluonnoksesta:

ELY-keskuksen lausunnossa todettiin, että uusi ohjeellinen kulkuyhteys Wartiamäentien ylittävälle suojielle voi vaikuttaa liikenneturvallisuuteen, sillä suojatien länsipuolella, välittömästi ennen suojatietä sijaitsee bussipysäkki, jossa pysähtyvät bussit muodostavat näköesteen suojielle. Näin ollen uuden kulkuyhteyden osoittamisen myötä kaavan vaikutukset ulottuvat kaava-alueella laajemmalle alueelle. Lisäksi todettiin, että kaava-aineistossa ei ole tuotu ilmi pysäkillä pysähtyvän joukkoliikenteen määrää, joten ehdotusvaiheeseen tulee selvittää Wartiamäentien joukkoliikennepysäkkiparilla liikennöivien bussien määrä sekä nousijamäärät.

ELY-keskuksen lausunnossa otettiin kantaa myös hulevesiin. Lausunnossa hulevesien johtamiseen maantien sivuojaan suhtauduttiin kielteisesti, mutta mainittiin, että vesiä voidaan johtaa maantien sivuojaan sopimalla siitä tienpitäjän kanssa tai ympäristöviranomaisen voi tekemällään päätöksellä hyväksyä vesien johtamisen kuultuaan tienpitäjää.

Vastine ELY-keskuksen lausuntoon kaavaluonnoksesta:

Uusi ohjeellinen kulkuväylä suojaviheralueen läpi on osoitettu suojatien kohdalle, josta pitäisi olla turvallinen reitti Wartiamäentien yli. Suojatie on olemassa oleva eikä sille ole johtanut aiemmin rakennettua kulkuväylää. Kulkureitti on ohjeellinen, joten kulkuväylän tarkkaa paikkaa Wartiamäentiehen ei ole lyöty lukkoon.

Wartiamäentien pysäkiltä on noustu bussiin 1.1.2024 - 23.7.2027 49 kertaa, eli ei edes ihan 2 kertaa viikossa, joten pysähtyvä joukkoliikenne ei juuri aiheuta näköestettä Wartiamäentien ylittävälle suojatielle. Lisäksi reittiopas ohjaa Sähkömestarintieltä Parolantien pysäkeille Wartiamäentien sijaan.

Hulevesiä ei johdeta maantien sivuojaan, vaan hulevesien viivyttäminen tapahtuu tontilla, hulevesien viivyttämistä varatulla alueen osalla (hv).

Luonnosvaiheen nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset:

Luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen T-6-tontilta poistettiin pysäköimispaikka (p), sillä rekkaliikenteen on käytännöllisempää pysäköidä lähempänä rakennuksia, eikä pysäköimispaikka ole rakentunut. Lisäksi T-6-tontin rakennusoikeus muutettiin rakennusoikeusluvuksi (14 000) tonttitehokkuusluvun sijaan.

Tontin laajennettavalle osalle lisättiin maanalaista johtoa varattu alueen osa, sillä siinä sijaitsee huleveden purkuputki ja Loimuan kaukolämpö. Samalla rakennusala liitettiin johtorasitteen suoja-alueeseen kiinni. Tontin pohjoisosassa sijaitseva hulevesien viivyttämistä varattu alue (hv) jatkettiin kiinni uuteen tontin rajaan.

Kaava-alueeseen otettiin mukaan TY-tontti (190-10-83-1), sillä kortteleita erottava alueen osa (pp) poistuu kaavasta, joten TY-tontti muutetaan osaksi korttelia 53. Tontin uudeksi kiinteistötunnukseksi muutettiin 190-10-53-21.

Ehdotusvaiheen kaavan yleismääräyksiin tehtiin pieniä muutoksia. Muutoksenalaisen T-6-tontin korttelialueen kaavamääräystä muutettiin niin, että alueelle saa rakentaa toimistotiloja enintään 10 % päätarkoituksen mukaisesta **rakennetusta** rakennusoikeuden määrästä. Lisäksi hulevesimääräyksistä poistettiin lause: ”Hulevesien käsittelytapa tulee esittää erillisessä suunnitelmassa.”

Ehdotusvaiheen kuuleminen: 3.10. – 1.11.2024

Kaupunkirakennelautakunta päätti kokouksessaan 18.9.2024 kaavaehdotuksen ja tonttijaon asettamisesta julkisesti nähtäville 30 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 saivat jättää muistutuksen. Mahdolliset muistutukset kaavaehdotuksesta osoitettiin kaupunkirakennelautakunnalle ja toimitettiin osoitteella Hämeenlinnan kaupunki, Kaupunkirakennepalvelut, Wetterhoffinkatu 2, 13100 Hämeenlinna tai sähköpostitse kaupunkirakenne@hameenlinna.fi. Muistutuksen sai jättää myös palvelupiste Kastelliin.

Kaavaehdotuksesta tuli yksi lausunto ELY-keskukselta sekä muistutus naapurilta.

ELY-keskuksen lausunto kaavaehdotuksesta:

ELY-keskus mainitsi lausunnossaan aiemman luonnosvaiheen lausuntonsa, jossa tuotiin esiin huomioita liikenneturvallisuuteen ja hulevesiin liittyen eikä hankkeesta ollut enempää huomautettavaa ehdotusvaiheessa.

Vastine ELY-keskuksen lausuntoon kaavaehdotuksesta:

ELY-keskuksen huomioihin liikenneturvallisuuteen ja hulevesiin liittyen on vastattu jo luonnosvaiheen vastineessa. Uutta huomioitavaa ei ollut.

Naapurin muistutus kaavaehdotuksesta:

Naapurin muistutuksessa muistutettiin uudelleen kaavamuutoksesta aikaisemman kaavaluonnoksesta tehdyn muistutuksen mukaisesti.

Muistutuksessa todettiin, että kevyen liikenteen väylän siirtyminen suojaviheralueelle vähentää suojaviheralueen puustoa, joka on toiminut melu- ja näkösuojana asuinalueelle. Lisäksi mielipiteessä mainittiin suunnittelualueen T-6-tontilta kantautuva liikennemelu, joka ajoittuu myös yöaikaan. Parolantien ja Sähkömestarintien risteyksen kautta kulkevan liikenteen kiihdytys ja jarrutus aiheuttaa melua asuinalueelle.

Mielipiteessä ehdotettiin, että kaava-alue laajennettaisiin Wartiamäentielle saakka, sekä tutkittaisiin liittymän rakentamisen mahdollisuus Wartiamäentielle.

Vastine naapurin muistutukseen kaavaehdotuksesta:

Uusi kevyen liikenteen väylä suojaviheralueelle on osoitettu ohjeellisena, joten sen rakentumisen paikka ei ole sitova.

Kaava-aluetta ei voida laajentaa Wartiamäentielle, eikä liittymää rakentaa sieltä, sillä kyseessä on valtion omistama tie, jonne ei voida rakentaa uusia tonttiliittymiä kadun vilkkauden vuoksi.

Teollisuusalue on rakentunut jo 1980-luvulla ennen asuinalueen rakentumista 2000-luvulla.

Asukkailla on ollut mahdollisuus tutustua lähiympäristön häiriötekijöihin ennakoon.

Sähkömestarintien varrella olevien teollisuustonttien pihajärjestelyt pysäköinteineen on aikanaan hyväksytty rakennusluvassa.

Ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset:

Ehdotusvaiheen jälkeen ei tehty muutoksia.

Hyväksyminen: 20.11.2024

Kaavan ja siihen sisältyvän tonttijaon hyväksymisestä päättää kaupunkirakennelautakunta. Kaavan hyväksymispäätöksestä kuulutetaan sanomalehdessä ja siitä 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

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa kiinteistön 109-10-53-19 laajentaminen, ohjeellisen jalankululle ja polkupyöräilylle varatun alueen osan osoittaminen läheiselle suojaviheralueelle sekä TY-tontin (109-10-83-1) muuttaminen osaksi korttelia 53.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISU

Asemakaavan muutoksella muodostuu tontti 109-10-53-20. Laajennetun T-6-tontin kooksi muodostuu 23 692 m², sekä samalla jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp) poistuu. Uusi ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp) on osoitettu suojaviheralueelle (109-10-9908-5).

T-6-tontin korttelialueen kaavamääräystä muutettiin ehdotusvaiheeseen niin, että alueelle saa rakentaa toimistotiloja enintään 10 % päätarkoituksen mukaisesta **rakennetusta** rakennusoikeuden määrästä.

T-6-tontin rakennusoikeus muutettiin tonttitehokkuusluvun (e=0,60) sijaan rakennusoikeus luvuksi. Tontin uudeksi rakennusoikeudeksi on osoitettu 14 000 k-m².

T-6-tonttiin liitettävän laajennusosan kohdalle on lisätty ehdotusvaiheeseen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, sillä siinä kohdassa sijaitsee huleveden purkuputki ja Loimuan kaukolämpö. Samalla tontin rakennusala on laajennettu kiinni johtorasitteeseen.

T-6-tontin pysäköimispaikka (p) poistettiin luonnosvaiheen jälkeen, sillä autojen pysäköinti on käytännöllisempää tontin itäpuolella, ja pysäköintipaikka ei ole rakentunut kaavan mukaisesti.

Asemakaavamuutoksessa poistuu kortteleita erottava alueen osa (pp), joten TY-tontti (109-10-83-1) otettiin ehdotusvaiheen kaava-alueeseen mukaan, ja sen kiinteistönumero muutettiin 21:ksi ja korttelinumero 53:ksi. Tontin uudeksi kiinteistötunnukseksi tulee 109-10-53-21.

Suurin osa yleismääräyksistä on säilytetty niin kuin ne ovat voimassa olevassa kaavassa 109 2473, mutta hulevesimääräyksistä poistettiin lause: ”Hulevesien käsittelytapa tulee esittää erillisessä suunnitelmassa.”

Asemakaavaehdotus on liitteessä 2.

3.5 SITOVA TONTTIJAKO

Alueelle laaditaan sitova tonttijako, jolla muodostetaan korttelin 53 tontti 20. Tonttijako sisältyy kaavaan ja hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

3.6 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavamuutos mahdollistaa tarvittavan lisätilan tontilla, sekä uuden kulkuyhteyden sijoittamisen ohjeellisena sopivampaan paikkaan. Muutoksenalaisen tontin pinta-ala kasvaa n. 424,3 m²:n verran. Tontin raja siirtyy laajennuksen yhteydessä itään n. 7,2 metrin verran sekä tontin rakennusala laajenee hieman. Laajentamisen yhteydessä tontin rakennusoikeus kasvaa hieman. Ilmastonmuutoksen tuomat vaatimukset huomioidaan hulevesimääräyksissä.

Asemakaavamuutoksen vaikutukset ovat vähäisiä.

Kaavamuutos vaikuttaa suojaviheralueen käyttöön siten, että sen läpi osoitetaan uusi kulkuyhteys Sähkömestarintieltä suojaviheralueen läpi Wartiamäentielle. Ohjeellinen kevyen liikenteen väylä sijoittuu lähelle Wartiamäentien ylittävää suojatietä, joka tekee väylän uudesta sijainnista käytännöllisemmän.

3.7 TAVOITEAIKATAULU

Asemakaavan hyväksyminen syksyllä 2024.

4 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kun asemakaava on lainvoimainen, tontin laajennusosa voidaan ottaa käyttöön. Rakentaminen on maanomistajan päätettävissä. Alueella on kunnallistekninen valmius.

Hämeenlinna 8. päivänä marraskuuta 2024.

Hannes Häkkinen

Kaavoituspäällikkö

LIITE 1.

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Hämeenlinna	Täyttämispvm	1.10.2024
Kaavan nimi	Sähkömestarintie 7		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	12.8.2024
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	17.6.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	2639
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,5125	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,5125
Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]		
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset	
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset	

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	3,5125	100,00	15490	0,44	0,0000	39
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	2,6671	75,9	15490	0,58	0,0424	39
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä					-0,0424	
E yhteensä	0,8454	24,1				
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

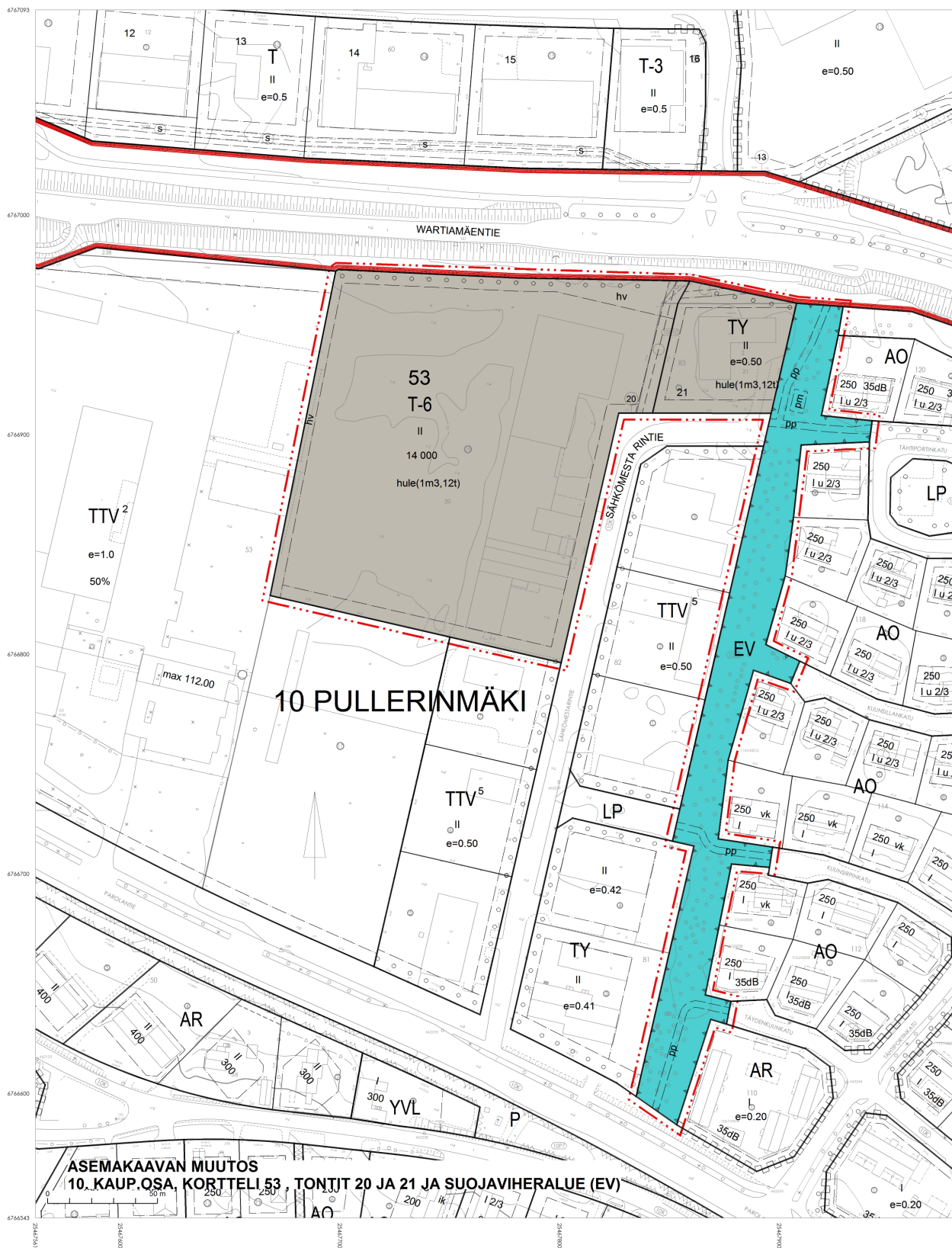
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

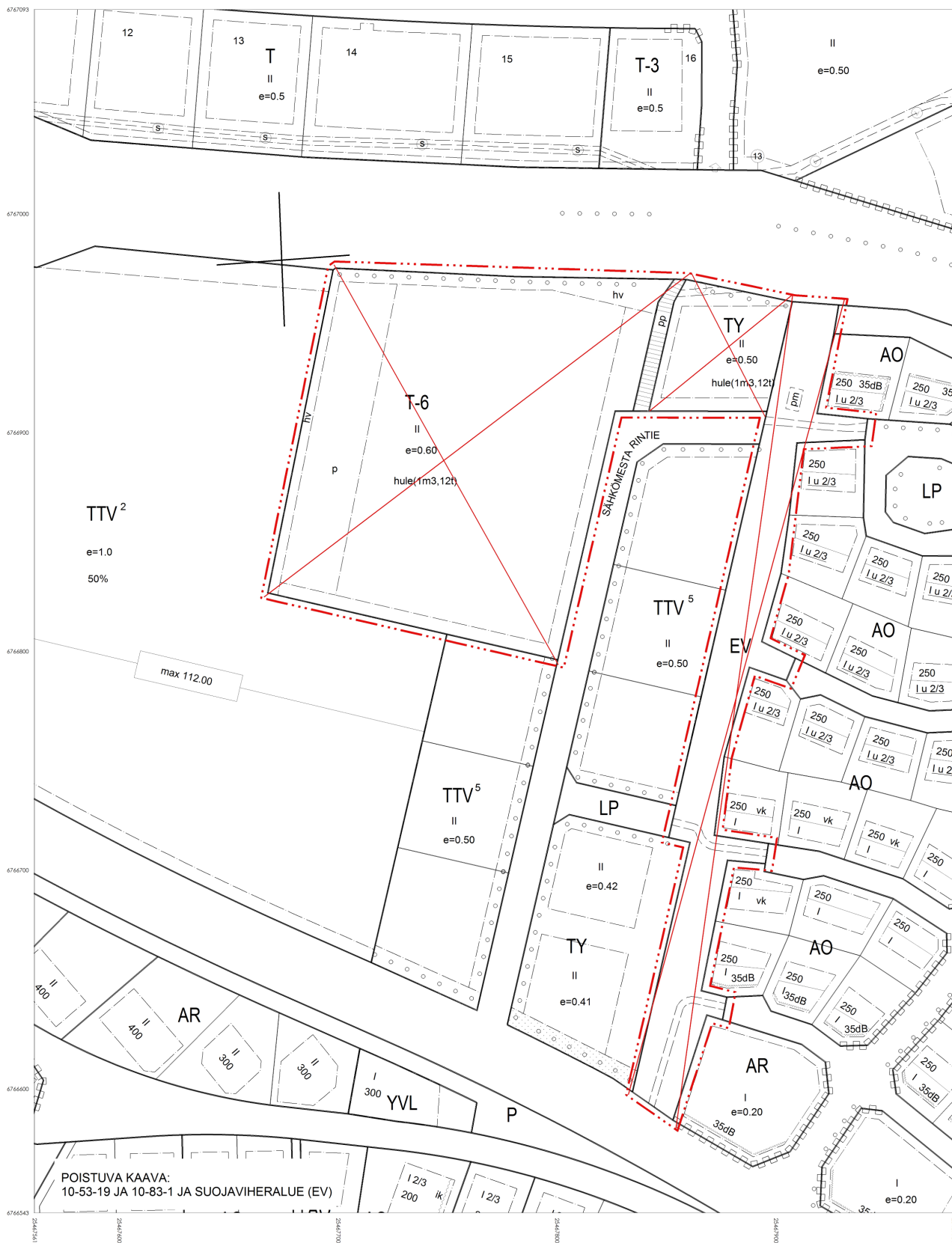
LIITE 1.

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	3,5125	100,00	15490	0,44	0,0000	39
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	2,6671	75,9	15490	0,58	0,0424	39
TY	0,2979	0,0	1490	0,50	0,0000	0
T-6	2,3692	0,0	14000	0,59	0,0424	39
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä					-0,0424	
Kev.liik.kadut					-0,0424	
E yhteensä	0,8454	24,1				
EV	0,8454	100,0				
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



LIITE 2.



LIITE 2.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:	
T-6	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa toimistotiloja enintään 10% pääkäyttötarkoituksen mukaisesta rakennetusta rakennusoikeuden määrästä. Rakennukseen saadaan sijoittaa rakennusoikeuden ja kerrosluvun estämättä varastointihyllystöjä sekä niiden kantavia välitasoja.
TY	Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.
EV	Suojaviheralue.
	3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
20	Sitovan tonttijaoon mukaisen tontin raja ja numero.
PULL	Kaupunginosan numero ja nimi.
53	Korttelin numero.
21	Ohjeellisen tontin numero
SÄHKÖMESTARINTIE	Kadun nimi.
14 000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0,50	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
pm	Ohjeellinen puistomuuntajan paikka.
hv	Alueen osa, jolle voidaan rakentaa tasausaltaita tai muita hulevesien hallintaa parantavia rakenteita.
	Istutettava puurivi.
pp	Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilijälle varattu alueen osa.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
hule(1m²,12t)	Merkintä osoittaa, että vettä läpäisemättömillä pinnoilla tulevat hulevedet tulee viivyttaa kiinteistöillä. Suluissa oleva lukusarja ilmoittaa kiinteistökohtaisen viivytysvelvoitteen kuutiometreinä kutakin 100 päällystettyä m² kohti ja viivytysrakenteiden tyhjenemisajan tunteina. Järjestelmässä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ:

AUTOPAIKKOJA TULEE OSOITTAA YKSI KUTAKIN TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUKSEN 100 K-M² KOHTI.

ULKOVARASTOINTIALUEET ON SUOJATTAVA TONTTIALUEEN ULKOPUOLELLE NÄKÖESTEEN MUODOSTAVA RAKENTEELLA TAI VASTAAVIN ISTUTUKSIN.

MUODOSTUVIEN HULEVESIEN MÄÄRÄÄ TULEE VÄHENTÄÄ JA NIISTÄ AIHEUTUVIA TULVAHUIPPUJA TASATA ESIM. KÄYTTÄMÄLLÄ PYSÄKOINTIALUEILLA TIETYNLAISTA ASFALTTIA, RAKOKIVEYKSIÄ JA ISTUTUSKAISTOJA. KIINTEISTÖLLÄ HARJOITETTAVASTA TOIMINNASTA JOHTUVAT HULEVESIEN EPÄPUHTAUDET ON EROTETTAVA ENNEN VESIEN JOHTAMISTA KAUPUNGIN HULEVESIJÄRJESTELMÄÄN.

MIKÄLI RAKENNUKSET VARUSTETAAN AUTOMAATTISELLA SAMMUTUSLAITOKSELLA, KIINTEISTON TULEE TARVITTAESSA VARAUTUA TÄYDENTÄMÄÄN JÄRJESTELMÄN VESILÄHDETTÄ OMALLA LISÄVESILÄHTEELLÄ.

ASEMAKAAVASSA HYVÄKSYTÄÄN SITOVA TONTTIJAKO TONTILLE 20.

