

Asemakaavan selostus

KYLÄSEPÄNTIE 17

Asemakaavan muutos: Hämeenlinnan kaupungin 40. kaupunginosan kortteli 15,
tontti 17



Kaavanumero 2618

29.4.2024

Kaupunkirakennepalvelut / Kaavoitus

Asianumero: HML/4232/10.02.03.01/2022

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	2
2.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	2
2.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	2
2.1.2	Suunnittelualueen historiaa	4
2.1.3	Luonnonympäristö.....	5
2.1.4	Rakennettu ympäristö	5
2.1.5	Maanomistus	6
2.2	SUUNNITTELUTILANNE	6
2.2.1	Maakuntakaava	6
2.2.2	Yleiskaava	7
2.2.3	Asemakaava.....	8
2.2.4	Muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	9
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
3.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	10
3.2	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	11
3.2.1	Osalliset	11
3.2.2	Vireilletulo sekä osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	11
3.3	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	14
3.4	ASEMAKAAVARATKAISU	14

3.5	SITOVA TONTTIJAKO	15
3.6	KAAVAN VAIKUTUKSET	15
3.7	TAVOITEAIKATAULU	16
4	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	16

Kuvaluettelo

Kuva 1. Asemakaavamuutosalueen rajausta kartalla	3
Kuva 2. Ilmakuva, jossa näkyy yleiskuva suunnittelualueen ympäristöstä. Vasemmassa yläkulmassa SSAB Europe Oy:n tehdasalue.	3
Kuva 3. Suunnittelualue ja sen ympäristö ortokuvaissa vuosina 1939, 1967 ja 2021. Lähde: paikkatietoikkuna.fi.....	4
Kuva 4. Suunnittelualue ja sen ympäristö kartoilla vuosina 1884, 1961 ja 2023. Lähde: Vanhatkartat.fi.....	4
Kuva 5. Suunnittelualueen pohjoisosaa nähtynä etelästä nykyisten rakennusten luota. Kuvassa näkyvä talo sijaitsee Kyläsepäntien vastakkaisella puolella.....	5
Kuva 6. Jaettavalla tontilla sijaitsevat rakennukset. Toinen asuinrakennus jää tieltä katsottuna puiden taakse.....	6
Kuva 9. Ote maakuntakaavasta, johon on merkitty keltaisella nuolella asemakaavamuutosalue.....	7
Kuva 10. Ote kantakaupungin yleiskaavasta 2035. Suunnittelualue merkitty punaisella.....	7
Kuva 11. Ote voimassa olevasta asemakaavatilanteesta. Suunnittelualue merkitty punaisella.	8
Kuva 12. Ote alueen alkuperäisestä, vuoden 1988 asemakaavasta, jossa AV-alueena erottuu Tuusalan puutarha.	9

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi:	Kyläsepäntie 17 Asemakaavan muutos, kaavanumero 2618
Kaava-alueen määrittely:	Asemakaavan muutos koskee kiinteistöä 109-40-15-17 Hämeenlinnan 40. kaupunginosassa Käikälässä osoitteessa Kyläsepäntie 17. Suunnittelualueen pinta-ala on 2921 m ² (0,2921 ha).
Kaavan laatija:	Arkkitehti Anni Kauhanen anni.kauhanen@hameenlinna.fi puh. 040 649 1564
Yhteystiedot:	Hämeenlinnan kaupunki Kaupunkirakennepalvelut / kaavoitus Wetterhoffinkatu 2, 2. krs 13100 Hämeenlinna kirjaamo: kaupunkirakenne@hameenlinna.fi
Vireilletulopäivämäärä:	6.6.2023
Luonnosvaihe nähtävillä:	1.-14.2.2024
Kaupunkirakennelautakunta:	19.3.2024
Ehdotusvaihe nähtävillä:	28.3.-12.4.2024
Kaupunkirakennelautakunta:	15.5.2024
Tullut voimaan	28.8.2024

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Käikälän pientaloalueella lähellä SSAB Europe Oy:n tehdasaluetta. Alue on noin 6,5 kilometrin etäisyydellä Hämeenlinnan keskustasta sen eteläpuolella. Kiinteistön 109-40-15-17 osoite on Kyläsepäntie 17. Sijainti on esitetty tämän selostuksen kansilehdellä.

1.3 KAAVAN TARKOITUS

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on jakaa pientalotontti kahteen osaan sekä osoittaa rakennusoikeuden määrät ja rakennusalat. Tonttijako sisältyy kaavaan, se laaditaan sitovana ja hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

1.4 LIITTEET

- Asemakaavan seurantalomake, liite 1
- Kaavakartan pienennös sekä asemakaavamerkinnot ja -määräykset, liite 2
- Tonttijakokartan nro 109 2648 pienennös, liite 3

2 LÄHTÖKOHDAT JA SUUNNITTELUALUEEN OLOT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Tuusulantien länsipuolelle sijoittuva osa Kyläsepäntiestä, jonka varrella suunnittelualue sijaitsee, on rauhallinen umpikuja, jonka varrelle sijoittuu yhteensä kahdeksan pientalotonttia. Tie pinnoitettiin vasta 2010-luvun loppupuolella.

Muutoksenalaisen kiinteistön koko on 2921 m². Kyläsepäntie rajaa kiinteistöä pohjoisessa, ja muilta sivuilta sitä ympäröi viisi pientalotonttia. Jaettavalla tontilla on kaksi omakotitaloiksi luokiteltua rakennusta, joista suurempi on kerrosalaltaan 134,4 k-m² ja pienempi 39,5 k-m². Rakennukset ovat sijainneet paikalla jo ennen kuin alueelle on laadittu ensimmäinen asemakaava. Lisäksi tontilla on pieni lautarakenteinen varastorakennus.

Muutosalueella ei ole arvokkaaksi luokiteltua rakennettua ympäristöä eikä muinaisjäännöksiä. Muutosalue ei myöskään sijoitu valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle eikä kansallismaisemaan. Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Tontti sijaitsee SSAB Europe Oy:n vaikutusalueella, ja suunnitteluun/rakentamiseen alueella tarvitaan Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) lausunto.



Kuva 1. Asemakaavamuutosalueen rajausta kartalla



Kuva 2. Ilmakuva, jossa näkyy yleiskuva suunnittelualueen ympäristöstä. Vasemmassa yläkulmassa SSAB Europe Oy:n tehdasalue.

2.1.2 Suunnittelualueen historiaa

Suunnittelualue sijaitsi suunnilleen 1950-luvun vaihteeseen saakka metsä- ja peltovyöhykkeen rajalla. 1950-luvulla alueelle alettiin rakentaa asuintaloja. Molemmat jaettavalla tontilla sijaitsevat pientalot on rakennettu 1950-60-lukujen vaihteessa, jolloin ympäristöön rakennettiin myös muita tontin päärakennuksen tyyliä puolitoistakerroksisia rintamamiestaloja. Kyläsepäntien vastakkaisella puolella niitä on neljä.



Kuva 3. Suunnittelualue ja sen ympäristö ortoilmakuvissa vuosina 1939, 1967 ja 2021. Lähde: paikkatietoikkuna.fi

Alueelle laadittiin asemakaava 1980-luvun lopulla, minkä jälkeen alue tiivistyi ja täydentyi entisestään. SSAB Europe Oy:n eli entisen Rautaruukin tehdasalue perustettiin 1960-luvulla muutaman kilometrin päähän suunnittelualueesta. Tehdasalue on vuosien varrella laajentunut asuinalueen suuntaan siten, että sen rajalle on suunnittelualueelta nyt enää reilut sata metriä.



Kuva 4. Suunnittelualue ja sen ympäristö kartoilla vuosina 1884, 1961 ja 2023. Lähde: Vanhatkartat.fi

2.1.3 Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijaitsee vanhalla pientaloalueella. Talot on rakennettu suhteellisen väljästi siten, että puutarhoihin jää paljon vihreää piha-aluetta. Pihoissa on tyypillisesti nurmipinta, matalia istutuksia ja täysikokoisiksi kasvaneita pihapuita. Monella Kyläsepäntien varrelle sijoittuvista kiinteistöistä suunnittelualue mukaan lukien on pensasaita. Suunnittelualueen asuinrakennukset sijaitsevat kumpareella, ja niiden taakse tontin eteläosaan sijoittuu metsäinen etelään laskeva rinne.



Kuva 5. Suunnittelualueen pohjoisosa nähtynä etelästä nykyisten rakennusten luota. Kuvassa näkyvä talo sijaitsee Kyläsepäntien vastakkaisella puolella.

2.1.4 Rakennettu ympäristö

Jaettavalla tontilla sijaitsee 1950-luvulla rakennettu rintamamiestalo sekä toinen pienempi asuinrakennus, joka tontin omistajan mukaan aiotaan purkaa. Tontilla on myös pieni varistorakennus, joka niin ikään ollaan aikeissa purkaa.

Asuinrakennukset sijaitsevat tontin takaosassa, mikä jättää selkeän rakentamattoman alueen lähelle Kyläsepäntietä. Kulku rakennuksille tapahtuu keskeltä tonttia, ja kulkuväylä nykyisille rakennuksille täytyy tonttia jaettaessa siirtää. Pieni varistorakennus sijoittuu etelä-pohjoissuunnassa suunnilleen tontin keskivaiheille lähelle tontin itärajaa.

Tontin keskilinjaan nykyisen kulkuväylän länsipuolelle sijoittuvat nykyiset HS-veden tonttivesi- ja viemärijohdot. Johdot kulkevat keskenään samassa linjassa pihan kulkuväylän suuntaisina Kyläsepäntieltä nykyiselle asuinrakennukselle. Johdot täytyy tonttijaon myötä sijoittaa uudelleen, ja se kuuluu kiinteistönomistajan vastuulle. Asuinrakennuksista suuremmalle kulkee lisäksi Loimua Oy:n maakaasuputki. Putki haarautuu Kyläsepäntieltä tontille lähellä tontin itärajaa. Putki kulkee tontin itärajan tuntumassa suunnilleen tontin pienimmän varistorakennuksen kohdalle saakka, ja kääntyy sitten kohti tontilla sijaitsevaa rintamamiestaloa.



Kuva 6. Jaettavalla tontilla sijaitsevat rakennukset. Toinen asuinrakennus jää tieltä katsottuna puiden taakse.

2.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaan yksityisessä omistuksessa. Tontin omistaa kaavamuutoksen hakija.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

Asemakaavan muutostyö toteutetaan kaavahierarkian mukaisesti. Tarkemmat kaavat suunnitellaan ylempien kaavatasojen määräyksiä noudattaen.

2.2.1 Maakuntakaava

Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 on tullut voimaan vuonna 2021. Kaavahierarkiassa Hämeen liiton laatima maakuntakaava ohjaa Hämeenlinnan kaupungin laatimia tarkempia kaavatasoja eli yleiskaavaa ja asemakaavoja.

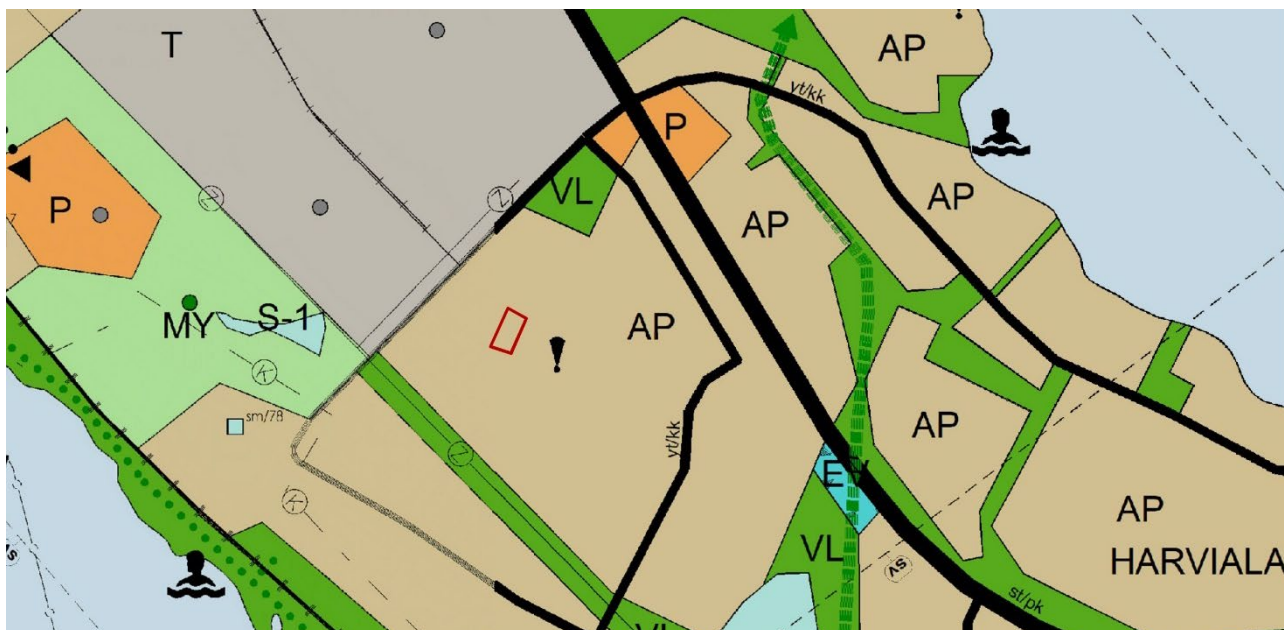


Kuva 7. Ote maakuntakaavasta, johon on merkitty keltaisella nuolella asemakaavamuutosalue.

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu asuntovaltaiselle alueelle (AA). AA-alue rajoittuu lounaassa merkittävästi parannettavaksi määritellyyn pääradan ja koillisessa alueen läpi kulkee taajamatienä kehitettävä tie. Suunnittelualueen ja pääradan välillä sijaitsee voimajohtolinja.

AA-alueen pohjoispuolella, lähellä suunnittelualueutta sijaitsee ympäristövaikutuksiltaan merkittävän teollisuustoimintojen alue (TT), jolla nykyään toimii SSAB Europe Oy. Alueen länsipuolella on maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). AA-alueen kaakkoispuolella, kuitenkin melko kaukana suunnittelualueesta, sijaitsee taajamatoimintojen reservialue (Ar), joka on merkitty kaupunkimaisen kehittämisen alueeksi.

2.2.2 Yleiskaava



Kuva 8. Ote kantakaupungin yleiskaavasta 2035. Suunnittelualue merkitty punaisella.

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.

Osayleiskaavassa 2035 asemakaavamuutoksen suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP). Suunnittelualueen kattavalla AP-alueella on varoitus pilaantuneesta maa-aineesta. Merkintä johtuu suunnittelualueen kaakkoispuolella sijainneella Tuusalan puutarhalla 1960-1990-lukujen välillä harjoitetusta vihannesten, koristekasvien ja taimien viljelystä. Tuusalan puutarhan viljelyalueella osoitteessa Tuusalantie 15 käytettiin mm. torjunta-aineita ja varastoitiin ja käsiteltiin polttonestettä. Puutarhatoimintaan liittyvästä pilaantuneesta maa-aineksestä ei ole tehty erillistä selvitystä, mutta toiminta ei ulottunut kaavamuutosalueelle.

2.2.3 Asemakaava



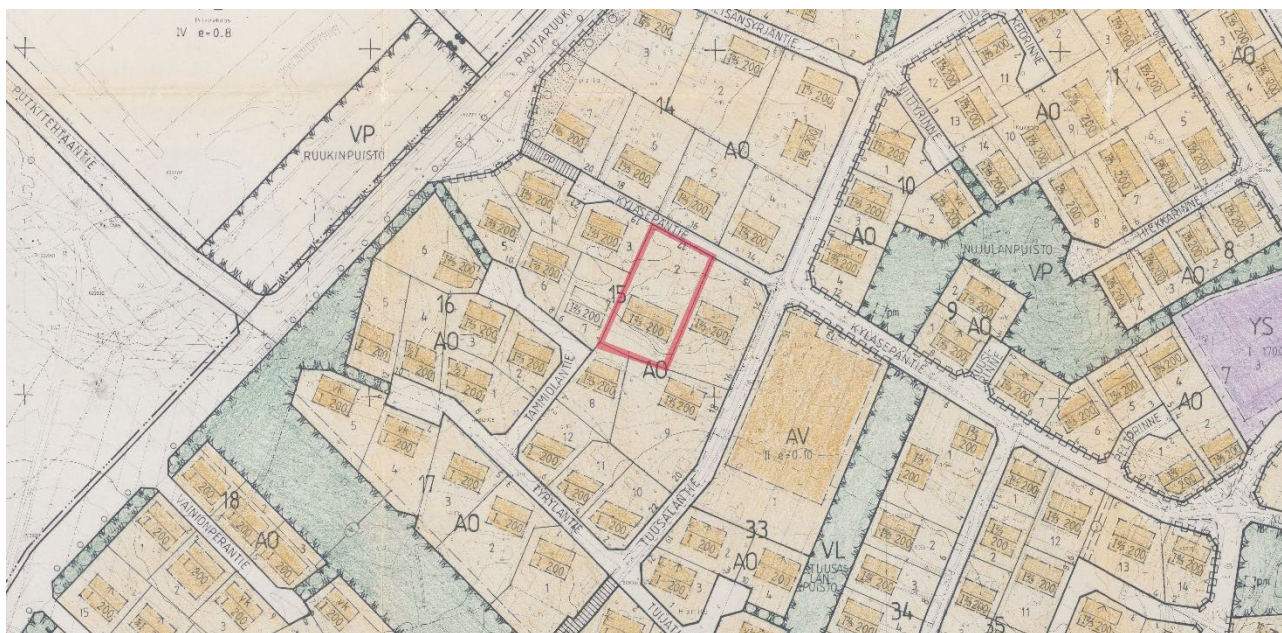
Kuva 9. Ote voimassa olevasta asemakaavatilanteesta. Suunnittelualue merkitty punaisella.

Kaava-alueella on voimassa asemakaava 109 1920, joka on vahvistettu vuonna 1988.

Asemakaavassa tontti on merkitty erillispienalojen alueeksi (AO). Tontin rakennuspaikka on sijoitettu muista Kyläsepäntien varren rakennuspaikoista poiketen tontin takaosaan johtuen siitä, että asuinrakennukset oli jo kaavaa laadittaessa rakennettu. Tontilla on rakennusoikeutta 200 k-m², ja siitä on jäljellä 26,1 k-m². Tontin sallittu kerrosluku on I 2/3. Samat rakennusoikeudet ja kerrosluvut ovat voimassa kaikilla Kyläsepäntien tonteilla, jotka sijaitsevat Tuusalantien länsipuolella.

Voimassa olevaan asemakaavaan liittyy rakennustapaohje, jossa on kaavamääräyksen lisäksi määritelty suosituksia, joilla saadaan alueelle yhtenäinen ilme. Rakennustapaohjeen mukaan julkisivujen päämateriaalin tulee olla peittomaalattu lauta tai rappaus, ja värin tulee olla vaalea pastellinsävy. Muiden julkisivun puuosien tulee olla valkoiset. Piharakennusten julkisivuihin pätee muuten sama ohje, mutta pääjulkisivuväri saa olla joko sama kuin päärakennuksessa tai punamulta. Katoksi on rakennustapaohjeessa määritetty sekä pää- että piharakennukseen harjakatto, jonka kaltevuus on 1:1,5, ja katemateriaali huopa tai pelti (suositellaan sileää). Katon väriksi suositellaan rakennustapaohjeessa tumman ruskeaa, tumman harmaata tai punaista.

Tontin eteläpuolella tehtiin kaavamuutos vuonna 1998, kun läheisen Tuusalan puutarhan tontti Tuusalan tien ja Kyläsepäntien risteyksen eteläpuolella muutettiin asuinkäyttöön, ja puutarhan välitön lähialue suunnittelualueen tuntumassa kaavoitettiin uudelleen. Muutos ei koskenut nyt jaettavaa tonttia, mutta kattoi osan sitä rajaavasta alueesta.



Kuva 10. Ote alueen alkuperäisestä, vuoden 1988 asemakaavasta, jossa AV-alueena erottuu Tuusalan puutarha.

2.2.4 Muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Kaavatyön aikana arvioidaan tarve selvityksille. Alustavasti uusia selvityksiä ei ole tarpeen laatia. Laadittava asemakaavamuutos on luonteeltaan vähäinen ja käynnistämispäätöksen on tehnyt kaavoituspäällikkö. Kaavamuutoksen ollessa vähäinen, ei kaavamuutoksesta ole tarpeen järjestää viranomaisneuvottelua.

Rakennusjärjestys

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 ollaan päivittämässä, ja rakentamaan ryhdyttäessä on tarkistettava voimassa oleva rakennusjärjestys ja toimittava sen mukaisesti.

Kiinteistörekisteri

Kiinteistö oli kaavamuutoksenhakuhetkellä haettaessa rekisteröity tilaksi, minkä vuoksi kaavamuutoshakemuksessa on mainittu kiinteistön tunnukseksi 109-422-6-9. Kiinteistö muutettiin 2.9.2022 tontiksi, ja sen nykyinen kiinteistötunnus on 109-40-15-17. Kaavassa hyväksytään sitova tonttijako.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennus- tai toimenpidekielloja

Pohjakartta

Asemakaavaluonnoksen suunnittelussa on pohjakarttana käytetty kantakarttaa, jonka paikkansapitävyys on kaavan luonnosvaiheen yhteydessä käyty tarkistamassa rakennusten sijaintien osalta. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset. Koordinaattijärjestelmä on EUREF-FIN/ETRS-GK25.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Kaavoitus on tullut vireille yksityisen maanomistajan aloitteesta. Muutoshakemus on vastaanotettu 22.8.2022. Kiinteistö 109-40-15-17 (muutoksenhakuhetkellä 109-422-6-9) on hakijan omistuksessa.

Laadittava asemakaavamuutos on luonteeltaan vähäinen ja käynnistämispäätöksen on tehnyt kaavoituspäällikkö. Asemakaavamuutos on tullut vireille 6.6.2023.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

Kaavoitushankkeen osallisia ovat MRL 62 §:n mukaan alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työnteekoon 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 mielipiteensä asiasta.

Lista hankkeen osallisista:

- Kaava-alueen ja lähiympäristön maanomistajat ja -haltijat
- Kaava-alueen ja lähiympäristön asukkaat sekä muut mahdolliset alueen ja lähiympäristön käyttäjät
- Kaupungin toimialat:
 - Kaupunkirakenne: tontti- ja mittauspalvelut, infran suunnittelu, rakennuttamisen, rakentamisen ja kunnossapidon palvelut, rakennusvalvonta ja ympäristöviranomainen
 - Hämeenlinnan seudun Vesi (HS-vesi)
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Verkostonhaltijat: mm. Elenia Verkko Oy ja Loimua Oy
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES)

Mielipiteitä voi esittää kaavan valmisteluvaiheessa (kaavaluonnos) ja ehdotusvaiheessa niinä ajanjaksoina, jolloin kaava on ilmoitetusti nähtävillä kaupungin palvelupisteessä. Mielipiteet kirjataan kaavaselostukseen. Lisäksi kaava-aineisto pidetään esillä kaupungin verkkopalvelussa osoitteessa www.hameenlinna.fi/kaavat, ja tietoa kaava-alueesta otetaan vastaan koko kaavoitusprosessin ajan.

3.2.2 Vireilletulo sekä osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Vireilletulo: 6.6.2023

Kaavoitukseen on ryhdytty yksityisen hakijan aloitteesta hakemuksella 22.8.2022. Kaavoitus on tullut vireille viranomaisen päätöksellä 6.6.2023. Asemakaavan vireilletulosta tiedotettiin luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä.

Luonnosvaiheen kuuleminen: 1.-14.2.2024

Valmisteluvaiheen kuulemisesta kuulutettiin Hämeenlinnan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla sekä Kaupunkiuutisissa 31.1.2024. Naapureita tiedotettiin kirjeitse, ja muita osallisia sähköpostitse. Viranomais- ja yhteistyötahoilta pyydettiin kommentit sekä tarvittavat lausunnot.

Kaavan valmisteluaineisto pidettiin esillä kaupungin verkkopalvelussa osoitteessa www.hameenlinna.fi/kaavat. Luonnosvaiheen materiaaleihin kuuluivat kaavakarttaluonnos merkintöineen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). Osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteensä hankkeesta valmisteluvaiheen kuulemisen aikana (14 vrk), jolloin asiakirjoihin pystyi tutustumaan verkkosivujen lisäksi kaavoitusyksikössä tai palvelupiste Kastellissa, Wetterhoffinkatu 2. Kirjalliset mielipiteet ja muu palaute pyydettiin toimittamaan Kastellin palvelupisteeseen tai sähköpostilla kaupunkirakenne@hameenlinna.fi. Lisätietoa pystyi tarvittaessa saamaan suunnittelijalta sähköisesti, käymällä kaavoitusyksikössä Wetterhoffinkatu 2, 2. krs tai soittamalla.

Luonnosvaiheessa saatiin lausunto Turvallisuus ja kemikaalivirastolta (Tukes). Naapurit tai muut kuntalaiset eivät antaneet luonnosvaiheen suunnitelmasta palautetta, eivätkä muut viranomaistahot antaneet kommentteja tai lausuntoja.

Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) lausunto:

Lausunnossa todettiin, ettei kaavamuutokselle ole estettä käytössä olevien selvitysten ja valvontatietojen perusteella. Kaavamuutosalue sijaitsee suuronnettomuusvaarallisen SSAB Europe Oy:n ja Oy Linde Gas Ab:n tuotantolaitosten konsultaatiovyöhykkeillä. SSAB Europe Oy on mallintanut kemikaalivarastojensa tulipalojen seurauksia ja vaikutuksia ympäristöön. Mallinnusten perusteella kaavamuutosalue sijaitsee alueella, jolle laitoksen suolahapon varastoalueella sattuvan tulipalon aiheuttama kloorivetypilvi ulottuisi. Pitkään jatkuneen tulipalon aiheuttama kloorivedyn pitoisuus voisi aiheuttaa kohteessa olijoille haitallisia terveysvaikutuksia (AEGL2/60 min). Lievempi haitallinen terveysvaikutus voi aiheutua myös rikkihapon varaston tulipalon takia (AEGL1/60 min). Edellämainitut terveysvaikutukset aiheutuvat, jos altistuminen kestää yhden tunnin. On kuitenkin epätodennäköistä, että tulipalo kestäisi näin kauan. Altistumisen keston lyhentämisen varmistamiseksi ja terveysvaikutusten syntymisen ehkäisemiseksi Tukes suosittelee, että rakennuksiin rakennetaan ilmastoinnin hätäpysäytys, jolla voidaan tarvittaessa pysäyttää nopeasti rakennusten koneellinen ilmanvaihto. Oy Linde Gas Ab:n mallintamien onnettomuuksien vaikutukset eivät ulotu kaavamuutosalueelle.

Vastine Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) lausuntoon:

Asemakaavan yleismääräyksiin lisätään seuraava määräys: ”Rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava läheisen tehdasalueen aiheuttama riski suuronnettomuusvaarasta. Uusien rakennusten koneellinen ilmastointi tulee varustaa hätäpysäytyksellä.”

Ehdotusvaiheen kuuleminen: 29.3.-12.4.2024

Kaupunkirakennelautakunta päättää kaavaehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville 14 päivän ajaksi. Siitä ilmoitetaan kuulutuksella Kaupunkiuutisissa sekä kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla osoitteessa <http://hameenlinna.fi/ilmoitustaulu/>. Naapureita tiedotetaan nähtävilläolosta kirjeitse, ja viranomaisilta pyydetään lausunnot sähköisesti.

Kaavaehdotuksen ollessa julkisesti nähtävillä voivat osallisten lisäksi kaikki kunnan jäsenet jättää suunnitelmasta kirjallisen muistutuksen (MRL 65§, MRA 27§). Muistutukset toimitetaan osoitteeseen Hämeenlinnan kaupunki, Kaupunkirakennepalvelut, Wetterhoffinkatu 2, 13100 Hämeenlinna tai sähköpostilla kaupunkirakenne@hameenlinna.fi. Palautteeseen on hyvä liittää mukaan hankkeen asianumero: OAS HML/4232/10.02.03.01/2022. Saatuun palautteeseen annetaan vastineet, ja ne liitetään kaava-aineistoon.

Mikäli asemakaavaehdotukseen tehdään julkisen nähtävilläolon jälkeen paljon muutoksia, viedään se uudelleen kaupunkirakennelautakuntaan ja asetetaan uudelleen nähtäville. Muussa tapauksessa kaava viedään kaupunkirakennelautakunnan hyväksyttäväksi arviolta keväällä 2024.

Kaavan aineisto pidetään esillä kaupungin verkkopalvelussa www.hameenlinna.fi/kaavat koko kaavoitusprosessin ajan. Tarvittaessa lisätietoa kaavasta saa hankkeen valmistelijalta, joka on sovitusti tavattavissa kaavoituksen toimistolla osoitteessa Wetterhoffinkatu 2. Tapaamisaika sovitaan etukäteen: Anni Kauhanen, arkkitehti, anni.kauhanen@hameenlinna.fi, p. 040 649 1564.

Ehdotusvaiheen lausuntopyyntöihin vastasivat Hämeenlinnan seudun vesi (HS-vesi) sekä Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (Tukes). Naapurit tai muut kuntalaiset eivät antaneet ehdotusvaiheen suunnitelmasta muistutuksia, eivätkä muut viranomaistahot antaneet ehdotusvaiheesta kommentteja tai lausuntoja.

HS-vedeltä kommentoitiin, että kiinteistön vesijohdot kulkevat muodostettavan kiinteistön läpi, ja niiden siirtäminen kuuluu johtojen omistajan vastuulle. Todettiin, että nykyisen omistajan olisi hyvä huomioida asia siinä vaiheessa, kun uuden tontin omistajan kanssa tehdään kauppakirjaa. Huomioitavia asioita ovat, kuka johtojen siirron suunnittelee, suorittaa ja kustantaa. Mikäli johtoihin tulee uusia yhteisiä haaraosuuksia, on myös syytä sopia, miten johtojen kunnossapito hoidetaan. Muista asioista HS-vedellä ei ollut kommentoitavaa.

Turvallisuus- ja kemikaalivirastosta (Tukes) todettiin, että luonnosvaiheen lausunto oli huomioitu hyvin ehdotusvaiheeseen, eikä ollut tarvetta uudelle lausunnolle.

Hyväksyminen: 15.5.2024

Kaavan ja siihen sisältyvän tonttijaon hyväksymisestä päättää kaupunkirakennelautakunta. Tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana. Valitusaika hallinto-oikeuteen on 30 vrk päätöksen julkipanosta.

Lainvoimaisuus

Asemakaava tulee lainvoimaiseksi, kun hyväksymispäätös kuulutetaan valitusajan jälkeen. Tämä edellyttää, ettei valituksia ole tullut.

MRL = Maankäyttö- ja rakennuslaki, MRA = Maankäyttö- ja rakennusasetus

3.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Kaavamuutoksen tarkoituksena on jakaa omakotitalotontti kahteen osaan ja siten tiivistää kaupunkirakennetta. Kaavassa osoitetaan uudet rakennusoikeudet ja -alat. Tonttijako sisältyy kaavaan, se laaditaan sitovana ja hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISU

Pientalokiinteistö 109-40-15-17 jaetaan kahdeksi pientalotontiksi. Alue pysyy nykyisessä käyttötarkoituksessaan asuinpientalojen korttelialueena (AO). Kaavamuutosalueella nykyään sijaitsevat asuinrakennukset jäävät muodostuvalle tontille 109-40-15-20, jonka pinta-ala on noin 1673 m². Tontin rakennusala pysyy nykyisen tontin rakennusalan paikalla. Tontille 109-40-15-19,

jonka pinta-ala on noin 1248 m², osoitetaan kaavassa erilliset rakennusalat päärakennukselle ja talousrakennukselle. Molemmille tonteille osoitetaan rakennusoikeutta 200 k-m².

Kaava-alueen rakennusten tulee sopeutua koon, korkeuden, muodon, julkisivujen mittasuhteiden, materiaalin ja värityksen puolesta alueen ympäröiviin rakennuksiin. Tonteilla on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 20% asuinhuoneiston kerrosalasta. Talousrakennukseen voidaan käyttää tontin rakennusoikeudesta korkeintaan 25%. Autopaikkoja tulee varata kaksi kappaletta tonttia kohti, mutta toinen autopaikoista saa olla tilapäinen.

Kaavamääräyksiin lisätään ehdotusvaiheessa Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) lausunnon mukainen määräys uusien rakennusten koneellisen ilmanvaihdon varustamisesta hätäpysäytyksellä.

3.5 SITOVA TONTTIJAKO

Alueelle laaditaan sitova tonttijako, jolla muodostetaan korttelin 15 tontit 19 ja 20. Nykyinen tonttinumero 17 poistuu käytöstä. Tonttijako sisältyy kaavaan ja se hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

3.6 KAAVAN VAIKUTUKSET

Asemakaavamuutoksen vaikutukset ovat vähäisiä ja paikallisia. Asuinalue tiivistyy hieman ja rakennusoikeus kasvaa 200 k-m². Muodostuvien tonttien rakennusoikeus on tyyppinen lähialueen pientalotonteille. Alueen kaavamääräykset on säilytetty pääosin entisellään. Yleisiä ja kaupungin omistamia alueita ei kaavamuutostyössä muuteta.

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maisemaan tai alueen luontoarvoihin. Jaettavan kiinteistön nykyisten rakennusten sijainti kaukana tielinjasta on vuosikymmeniä poikennut Käikälän pientaloalueen asemakaavan yleisestä linjasta sijoittaa talot lähelle tietä. Tämä on johtunut siitä, että rakennukset oli asemakaavaa 1980-luvulla laadittaessa jo rakennettu. Uusi rakennuspaikka sijoittuu tielinjan suhteen samanlaiseen paikkaan kuin suurin osa muista Kyläsepäntien varrella sijaitsevista pientaloista. Uusi rakennuspaikka on kokonaan vanhan tontin piha-aluetta, eikä alueella ole luonnontilaista ympäristöä.

Tonteilla muodostuvista hulevesistä ei oleteta aiheutuvan haittaa lähiympäristöön.

3.7 TAVOITEAIKATAULU

Tavoitteena on asemakaavamuutoksen hyväksyminen kevään 2024 aikana.

4 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Rakentamisen ajoitus on maanomistajan päätettävissä kaavamuutoksen voimaantulon jälkeen.

Kaavamuutoksella hyväksytty sitovan tonttijaon mukainen tontti tulee lohkoa, ja uusi tontti viedään kaupungin kiinteistörekisteriin.

Alueella on kunnallistekninen valmius asemakaavan muutoksella osoitetun rakentamisen toteuttamiseksi. Rakennettaessa on huomioitava maanalaiset putkistot, jotka kulkevat muodostuvan tontin 19 rakennuspaikan läpi muodostuvalle tontille 20. Tontin 19 rakennusvaiheessa putkilinjat tulee siirtää kulkemaan toista reittiä.

Hämeenlinna 29. päivänä huhtikuuta 2024

Lasse Majuri

kaavoituspäällikkö

Liite 1: Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	109 Hämeenlinna	Täyttämispvm	02.02.2024
Kaavan nimi	Kyläsepäntie 17		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	06.06.2023
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	2618
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2921	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2921

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	0,2921	100,0	400	0,14	0,0000	200
A yhteensä	0,2921	100,0	400	0,14	0,0000	200
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

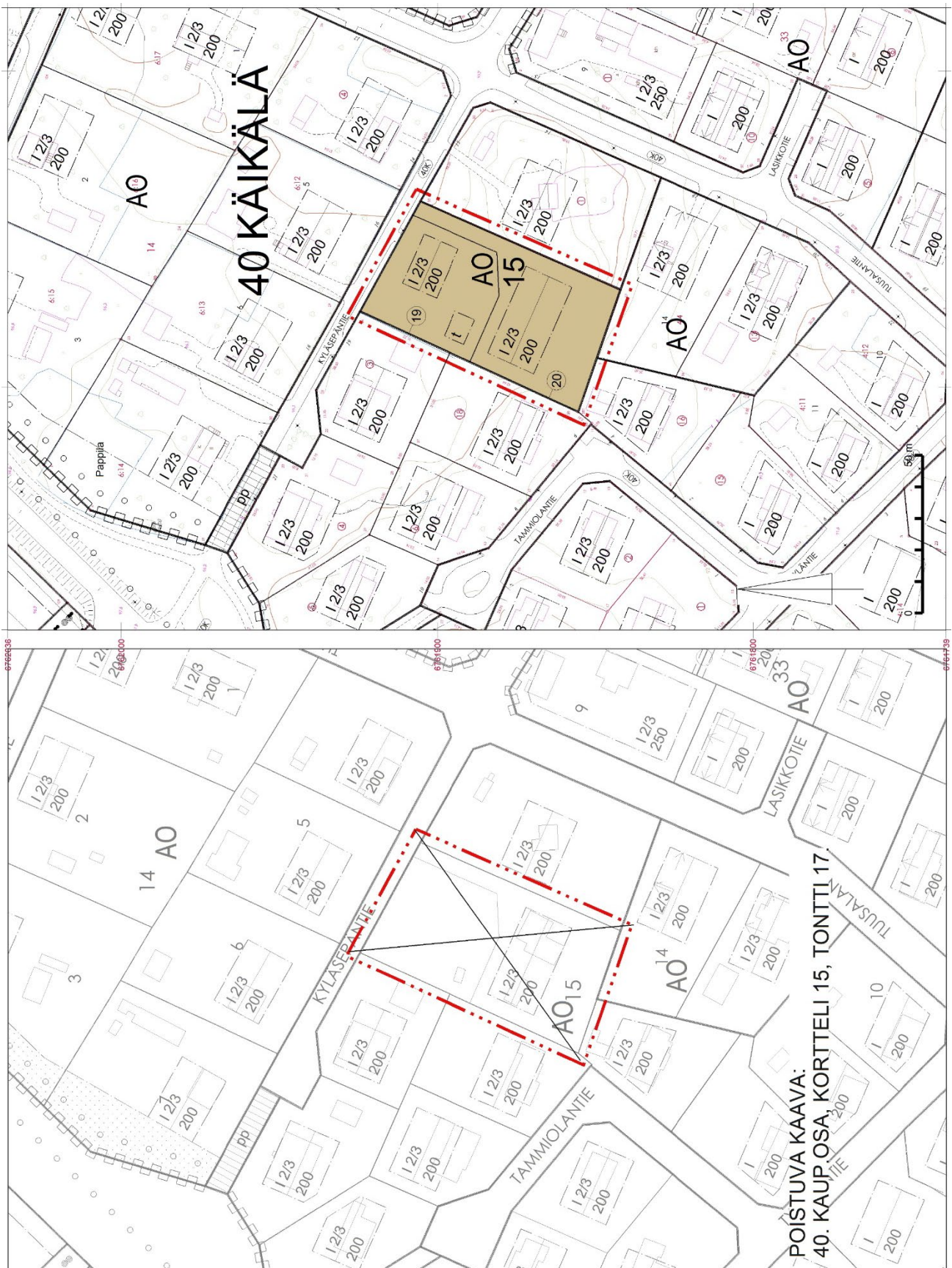
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2921	100,0	400	0,14	0,0000	200
A yhteensä	0,2921	100,0	400	0,14	0,0000	200
AO	0,2921	100,0	400	0,14	0,0000	200
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Liite 2: Kaavakartan pienennös sekä asemakaavamerkinnot ja -määräykset



Liite 3: Tonttijakokartan pienennös

Tonttijaon muutos			109 HÄMEENLINNA	
ASEMAKAAVA	109 2618	HYVÄKSYTTY KUULUTETTU	KARTTALEHDET	
EDELLINEN TONTTIJAKO	06.10.1998	109 1793	1:500	
TONTTIJAO LAATI 27.03.2024 MAANMITTAUSINSINÖÖRI			KAUP. OSA	40
			KORTTELI	15
			UUDET TONTIT	19,20
			MUUTT. TONTIT	109-40-15-17
KÄSITTELIJÄ	JK	Janne Kettunen	TJ-KARTTA	109 2648
HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVAN YHTEYDESSÄ				
MUODOSTUMINEN			2	

