



SELOSTUS Luonnos

Katistentie 61

Asemakaavan muutos, 17. kaupunginosa, kortteli 36, tontit 11-17

Kaavanro 2648

12.3.2025

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.....	6
2.1.3	Luonnonympäristö.....	7
2.1.4	Rakennettu ympäristö.....	8
2.1.5	Liikenneympäristö.....	9
2.1.6	Ympäristöhäiriöt	10
2.1.7	Maanomistus.....	15
2.1.8	Maakuntakaava	16
2.1.9	Yleiskaava	17
2.1.10	Voimassa olevat asemakaavat.....	18
2.1.11	Tarvittavat selvitykset	19
2.1.12	Tehdyt selvitykset	19
2.1.13	Muut suunnitelmat ja päätökset	19
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	19
3.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	19
3.2	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	20
3.2.1	Osalliset	20
3.2.2	Vireilletulo, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	20

3.3	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	22
3.4	ASEMAKAAVARATKAISU	22
3.5	RAKENNUSTAPAOHJE	24
3.6	SITOVA TONTTIJAKO	25
3.7	KAAVAN VAIKUTUKSET	25
3.7.1	Ilmastovaikutukset.....	25
3.8	TAVOITEAIKATAULU	26
4	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	26

Kuvaluettelo

Kuva 1. Asemakaavamuutosalueen rajaus kartalla.....	4
Kuva 2. Otetussa ilmakuvasa yleiskuva suunnittelun alueen rakennuskannasta.....	5
Kuva 3. Ilmakuvat suunnittelun alueesta vuosilta 1939, 2001 ja 2018.	6
Kuva 4. Suunnittelun alueella sijaitsevaa luonnon ympäristöä suunnittelun alueen länsipuolelta kuvattuna.....	7
Kuva 5. Katistentie 61 Katistentien puolelta kuvattuna.	8
Kuva 6. Näkymä Katistentieltä pohjoiseen.....	9
Kuva 7. Päiväajan melutasot nykytilanteessa v. 2006. Suunniteltu maankäyttö, vaihtoehto 5. Ilman melun suojausta. (Ramboll Finland Oy, 2008)	11
Kuva 8. Päiväajan melutasot ennustetilanteessa v. 2030. Suunniteltu maankäyttö, vaihtoehto 5. Ilman melun suojausta.(Ramboll Finland Oy, 2008).....	11
Kuva 9. Yöajan melutasot nykytilanteessa v. 2006. Suunniteltu maankäyttö, vaihtoehto 5. Ilman melun suojausta. (Ramboll Finland Oy, 2008)	12
Kuva 10. Yöajan melutasot ennustetilanteessa v. 2030. Suunniteltu maankäyttö, vaihtoehto 5. Ilman melun suojausta.(Ramboll Finland Oy, 2008).....	12
Kuva 11. Vasemmalla päiväajan melukartta v. 2015 ja oikealla päiväajan melukartta v. 2040. (Promethor Oy, 2017)	13
Kuva 12. Vasemmalla yöajan melukartta v. 2015 ja oikealla yöajan melukartta v. 2040. (Promethor Oy, 2017)	14

Kuva 13. Maanomistuskartta suunnittelualueesta.....	15
Kuva 14. Ote maakuntakaavasta	16
Kuva 15. Ote kantakaupungin yleiskaavasta 2035	17
Kuva 16. Ote voimassa olevasta asemakaavatilanteesta.....	18
Kuva 17. Havainnekuva kaavamuutoksen toteutuksesta	24

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi: Katistentie 61

Asemakaava, kaavan nro 2648

Kaava-alueen määrittely: Asemakaavan muutos koskee tontteja 109-17-36-2 ja 109-17-36-10

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 11 495m².

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: 12.11.2024

Kaupunkirakennelautakunta:

Kaupunkirakennelautakunta:

Lainvoimakuulutus:

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Katisten kaupunginosassa osoitteessa Katistentie 61. Suunnittelualue rajautuu idässä Katistentiehen, lännessä Kartanonrannantiehen, etelässä AO-tontteihin sekä pohjoisessa AP-9-tonttiin ja AO-tonttiin. Etäisyyttä keskustaan on noin 3,3 km. Sijainti on esitetty selostuksen kansilehdellä.

1.3 KAAVAN TARKOITUS

Muutoksen tarkoituksena on jakaa tontti 17-36-2 kuuteen osaan, osoittaa muodostuville tonteille rakennusoikeudet ja -alat, osoittaa tontit erillispientaloteiksi (AO) sekä osoittaa muodostuville tonteille rakennusoikeudet, -alat ja -kerrosluvut. Samalla tontista 17-36-2 liitetään osa tonttiin 17-36-10.

Lisäksi kaavaprosessin yhteydessä täsmennetään suunnittelualueen lähistön osoitteistoa voimassa olevan asemakaavan mukaiseksi, jossa kaava-alueen länsipuolinen katu on nimetty Kartanonrannantieksi ja itäpuolinen katu Katistentieksi. Kaava-aineiston liitteenä esitetään kiinteistöt, joiden osoitteet tulevat muuttumaan.

Tonttijako sisältyy kaavaan, se laaditaan sitovana ja hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

1.4 LIITTEET

Liitteet:

1. Tilastolomake (täydentyy)
 2. Kaavakartan pienennös sekä asemakaavamerkinnot ja -määräykset
 3. Tonttijakokartan nro xxxx (täydentyy)
 4. Kartanonranta, osoitemuutokset
-

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

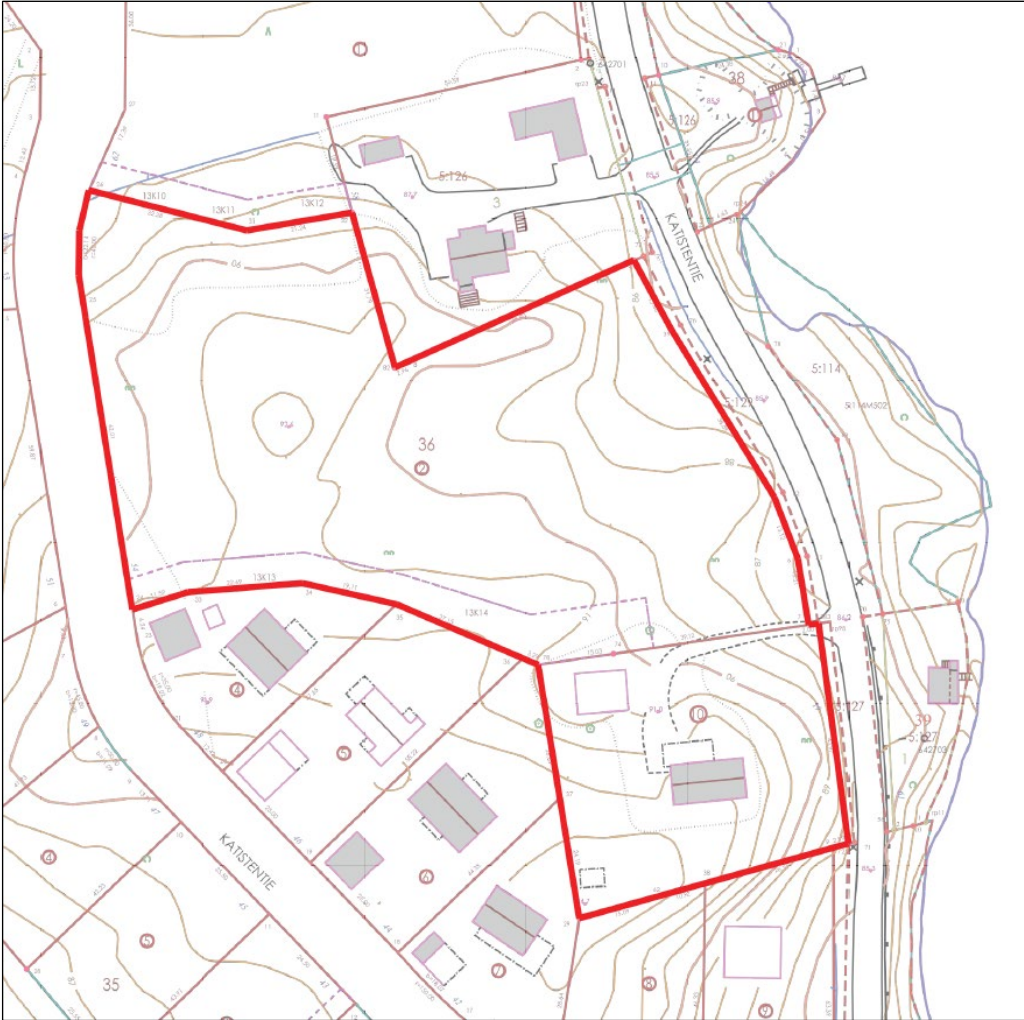
Suunnittelualueen koko on yhteensä noin 11 495 m², josta muutoksen alaisen AO-tontin osuus on noin 2632 m² ja AP-9-tontin osuus 8863 m².

Muutoksenalaisella tontilla 17-36-10 sijaitsee omakotitalo (n. 150 k-m²) sekä talousrakennus.

Muutoksenalainen tontti 17-36-2 ei ole rakentunut muuten kuin ajoväylän osalta.

Suunnittelualue on monikulmainen ja se rajoittuu kahden katualueen väliin. Suunnittelualue rajautuu Katistentiehen itäpuolella n. 127 m ja Kartanonrannantiehen länsipuolella n. 85 m.

Suunnittelualueen ympärillä rakennuskanta koostuu pääosin pientaloista. Suunnittelualue sijaitsee lähellä Katumajärven rantaa.



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



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

2.1.2 Alueen historia

Suunnittelualuetta itäpuolella sivuavasta Katistentiestä on merkintä jo vuoden 1702 Mäskälän kylän kartassa. Katistentie oli alueen halki kulkeva pääväylä sekä ainoa pohjois-etelä-suunnassa kulkeva tie Katumajärven ja Vanajaveden välillä.

Suunnittelualue ja sen ympäristö on ollut alun perin metsäinen. 2000-luvun alussa alue oli avohakkuun jäljiltä avoimempaa, jonka jälkeen suunnittelualan ympäristö ja uusi tonttikatu länsipuolelle lähtivät rakentumaan. Tällä hetkellä suunnittelualan eteläpuolen pientalojattontteja on rakentunut voimassa olevan kaavan mukaisesti.



Kuva 3. Ilmakuvat suunnittelualueesta vuosilta 1939, 2001 ja 2018.

2.1.3 Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijaitsee metsäisellä alueella lähellä Katumajärveä. Muutoksenalainen tontti 17-36-2 koostuu alueen avohakkuun jäljiltä pääosin tiheästi sijaitsevista nuorista lehtipuista. Tontti 17-36-10 sijoittuu arvokkaan selännemetsän alueelle, jossa sijaitsee myös suurempia havupuita.

Suunnittelualue sijaitsee alueella, jolle on laadittu vuonna 2007 Hämeenlinnan Katisten Kartanonrannan asemakaava-alueen luontoselvitys. Suunnittelualue ei sijoitu luontoselvityksessä luonnonsuojelualueelle.

Suunnittelualueella maaperä on hiekkamoreenia.



Kuva 4. Suunnittelualueella sijaitsevaa luonnonympäristöä suunnittelualueen länsipuolelta kuvattuna.

2.1.4 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualan tontilla 109-17-36-2 ei sijaitse rakennuksia. Suunnittelualueeseen kuuluvalla tontilla 109-17-36-10 sijaitsee puolitoistakerroksinen omakotitalo (150 m²) ja talousrakennus. Rakennukset ovat tummaa lautaverhousa. Suunnittelualan lähiympäristössä sijaitsevat rakennukset ovat pääsääntöisesti kaksikerroksisia pientaloja.

Suunnittelualue sijaitsee alueella, jolle on laadittu vuonna 2009 lähiympäristön yleissuunnitelma ja rakennustapaohje (LYRO).



Kuva 5. Katistentie 61 Katistentien puolelta kuvattuna.

2.1.5 Liikenneympäristö

Suunnittelualueen molemmin puolin kulkee katu. Rakennetulla tontille 17-36-10 tulee tällä hetkellä ajoliittymä suunnittelualueen molemmilta puolilta. Kummallakin puolella kadut ovat päällystämättömiä. Rannan puolella sijaitseva Katistentien katualue on kapeampi ja se on merkitty voimassa olevassa kaavassa historiallisesti ja maisemallisesti arvokkaaksi jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi/tieksi (pp/s). Merkintä osoittaa myös, että tien linjaus ja ajoradan leveys tulee pääosin säilyttää. Tien tasausta ei saa muuttaa eikä tietä tai sen lähiympäristöä vahingoittaa. Kaivuu- ym. työt on tehtävä niin, että tie ja ympäristö palautetaan ennalleen. Osalla katualueesta on myös huoltoajo sallittu (pp/h/s).

Suunnittelualueen länsipuolella kulkee Harvialantie ja Harvialantien länsipuolella kulkee junarata.



Kuva 6. Näkymä Katistentieltä pohjoiseen.

2.1.6 Ympäristöhäiriöt

Melu

Suunnittelualueen vasemmalla puolella sijaitsevasta Harvialantiestä voi aiheutua meluhäiriöitä suunnittelualueelle. Liikenteen aiheuttamaa melua Katisten kaava-alueella on tutkittu meluselvityksessä (Ramboll Oy, 4.9.2008). Selvityksessä tutkittiin viittä eri maankäyttövaihtoehtoa (V1-V5), mutta selvityksen raportissa on esitetty tarkemmin vaihtoehdon 5 tarkastelu. Melua on tutkittu erilaisten melunsuojausvaihtoehtojen kanssa sekä ilman melunsuojausta. Rakennusten sijainnit on määritelty meluselvitykseen kaavan nro 2406 pohjalta. Selvityksessä on tutkittu melua selvityksen aikaisessa nykytilanteessa (vuonna 2008) ja ennustetilanteessa v. 2030.

Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 on annettu sovellettavat ohjearvot ulkoalueiden melutasolle. Ulkoalueiden keskiäänitason L_{Aeq} ohjearvo on asumiseen käytettävällä alueella klo 7-22 välillä 55 dB(A) ja klo 7-22 välillä 50 dB(A).

Katisten kaava-alueen meluselvityksen maankäytön vaihtoehdossa 5 on saatu suojattua suunnittelualue melulta melko hyvin ilman melunsuojausta lähiympäristön rakennusten sijoitteluilla ja muodoilla. (kuvat 7. - 10.) Meluselvityksessä talousrakennukset on suunnittelualueella sijoitettu kadun varteen suojaamaan piha-alueita melulta. Asuinrakennukset on sijoitettu kauemmas kadusta. Kaavaluonnoksessa asuinrakennukset on osoitettu sijoitettavaksi melko samoille paikoille maankäytön vaihtoehdon 5 kanssa, mutta talousrakennukset on kaavamuutoksen tonttijaon yhteydessä määrätty sijoitettavan erillisiin massoihin, jokaiselle tontille erikseen, kuitenkin kadun varteen sijoitettuna.



Kuva 7. Päiväajan melutasot nykytilanteessa v. 2006. Suunniteltu maankäyttö, vaihtoehto 5. Ilman melunsuojausta. Suunnittelualue on rajattu punaisella. (Ramboll Finland Oy, 2008)



Kuva 8. Päiväajan melutasot ennustetilanteessa v. 2030. Suunniteltu maankäyttö, vaihtoehto 5. Ilman melunsuojausta. Suunnittelualue on rajattu punaisella. (Ramboll Finland Oy, 2008)



Kuva 9. Yöajan melutasot nykytilanteessa v. 2006. Suunniteltu maankäyttö, vaihtoehto 5. Ilman melunsuojausta. Suunnittelualue on rajattu punaisella. (Ramboll Finland Oy, 2008)

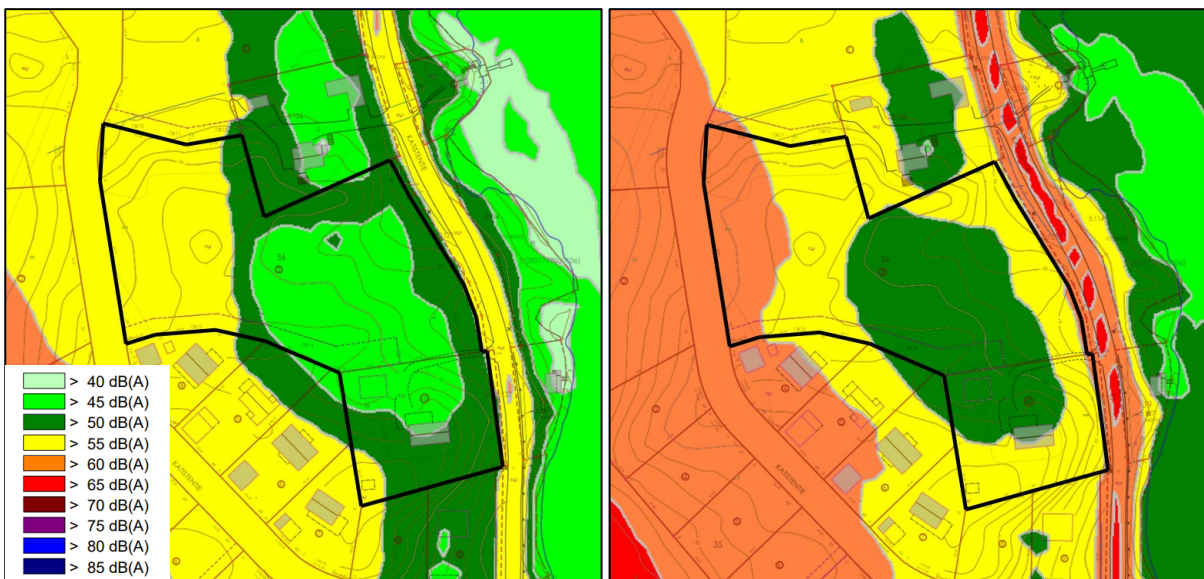


Kuva 10. Yöajan melutasot ennustetilanteessa v. 2030. Suunniteltu maankäyttö, vaihtoehto 5. Ilman melunsuojausta. Suunnittelualue on rajattu punaisella. (Ramboll Finland Oy, 2008)

Tällä hetkellä suunnittelualueen ympäristö ei ole kokonaan rakentunut kaavan mukaisesti, joten kadun länsipuolella ei ole rakennuksia suojaamassa suunnittelualueita melulta. Tie- ja raideliikenteen aiheuttamaa melua Hämeenlinnan kantakaupungin yleiskaavan 2035 mukaisella alueella on tutkittu Promethor Oy:n tekemässä tie- ja raideliikenteen meluselvityksessä 2017.

Meluselvityksen vuonna 2015 mitatussa melukartassa suunnittelualueella melun keskiäänitaso on ollut päiväsaikaan 45-60 dB(A), mutta ennusteessa vuonna 2040 keskiäänitaso nousee päiväsaikaan jopa yli 60 dB(A). (kuva 11.)

Yöaikaan keskiäänitaso suunnittelualueella on matalampi. Vuonna 2015 mitatussa melukartassa melun keskiäänitaso ei nouse yli 55 dB(A). Vuoden 2040 ennusteessa keskiäänitaso on hieman suurempi ja nousee suunnittelualueella pienellä alueella yli 55 dB(A). (kuva 12.)



Kuva 11. Vasemmalla päiväajan melukartta v. 2015 ja oikealla päiväajan melukartta v. 2040.

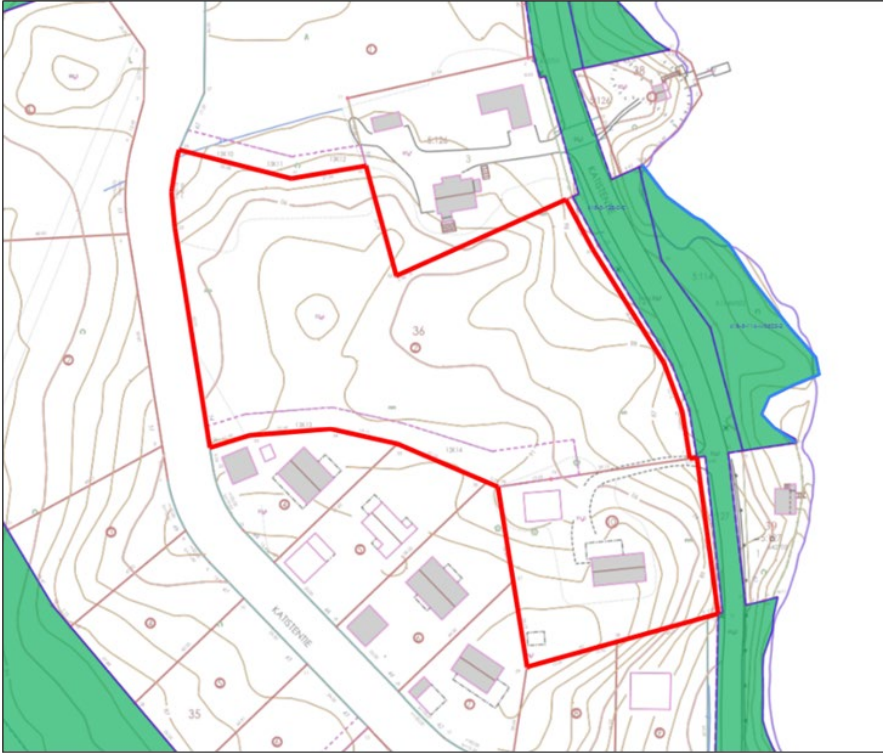
Suunnittelualue on rajattu kuviin mustalla. (Promethor Oy, 2017)



Kuva 12. Vasemmalla yöajan melukartta v. 2015 ja oikealla yöajan melukartta v. 2040. Suunnittelualueet on rajattu kuviin mustalla. (Promethor Oy, 2017)

2.1.7 Maanomistus

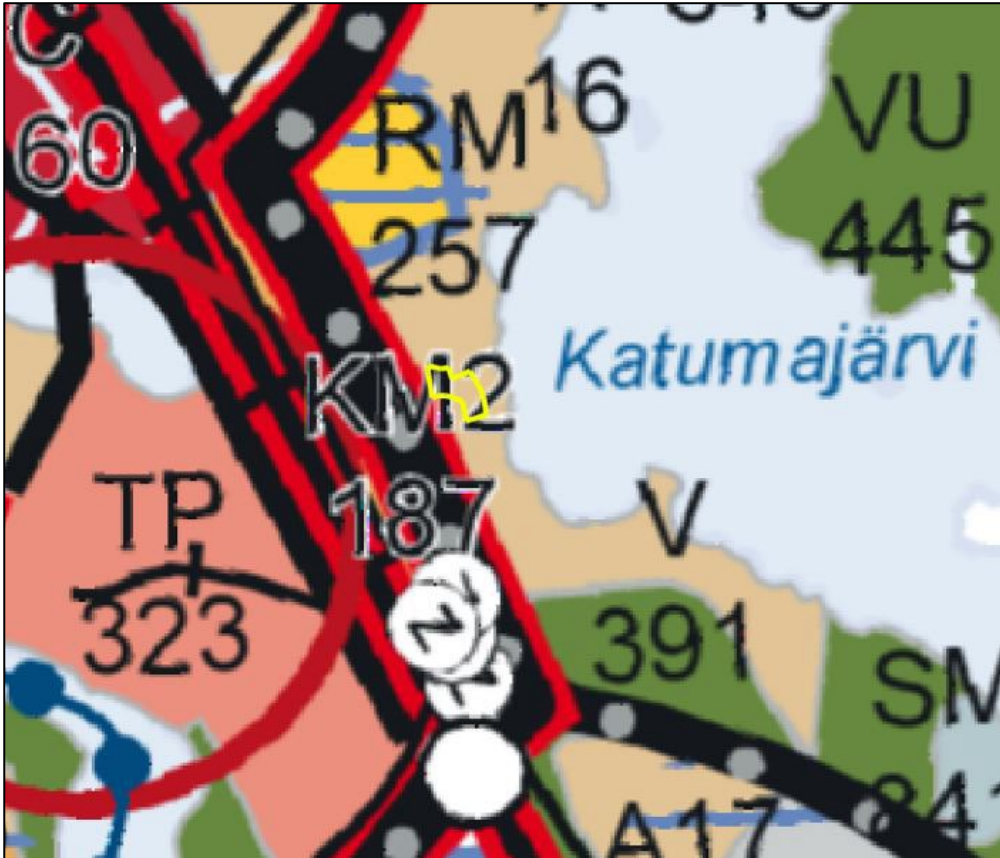
Suunnittelualue on yksityisomistuksessa. Suunnittelualueen oikealla puolella sijaitseva Katistentie on kaupungin omistuksessa.



Kuva 13. Maanomistuskartta suunnittelualueesta, jossa suunnittelualue on rajattu punaisella. Valkoinen väri kuvaa yksityisomistuksessa olevaa tonttia, vihreä väri kaupungin omistuksessa olevaa tonttia ja keltainen väri vuokrattua tonttia.

2.1.8 Maakuntakaava

Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 on tullut voimaan vuonna 2019. Kaavahierarkiassa Hämeen liiton laatima maakuntakaava ohjaa Hämeenlinnan kaupungin laatimia tarkempia kaavatasoja; yleiskaava ja asemakaava.

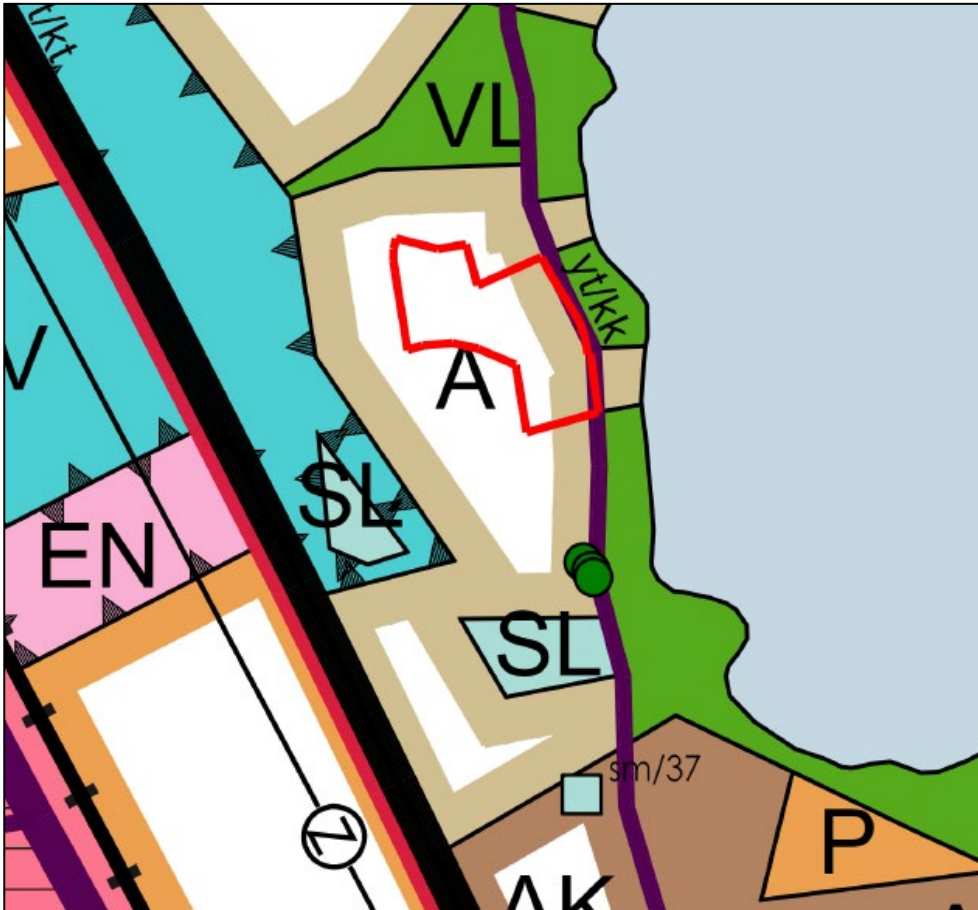


Kuva 14. Ote maakuntakaavasta, jossa merkattuna keltaisella viivalla asemakaavamuutoksen suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee maakuntakaavassa 2040 taajamatoimintojen alueella (A). Alueen länsipuolta sivuaa maakuntakaavassa merkittävästi parannettava tieyhteys ja taajamatienä kehitettävä tie.

2.1.9 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 15. Ote kantakaupungin yleiskaavasta 2035

Suunnittelualue on merkitty yleiskaavassa asuinalueeksi (A), jolla asuntotyyppijakauma on tarkoitettu monipuoliseksi. Alueelle voidaan osoittaa myös asumiselle tarpeellisia yksityisiä tai julkisia palveluja, alueen sisäisiä liikenneyhteyksiä, pysäköintialueita, virkistysalueita ja yhdyskuntateknisen huollon alueita. Lisäksi se sijaitsee uudella ja olennaisesti muuttuvalla alueella (valkoinen alue). Suunnittelualueen oikealla puolella kulkeva Katistentie on osoitettu kaavassa yhdyskuntatieksi/kokoojakaдуksi.

2.1.10 Voimassa olevat asemakaavat

Kaava-alueella on voimassa asemakaava 109-2406, joka on hyväksytty 11.4.2011.

Muutoksenalainen tontti 17-36-2 on osoitettu kaavassa asuinpientalojen korttelialueeksi, jolle saa rakentaa enintään kaksiasuntoisia pientaloja. (AP-9) Tontin rakennusoikeus on 1950 + v250, joista ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun asuntokerrosalan ja toinen luku maanpäälliseksi varasto-, talous- ja asuntosuojatiloiksi varattavan kerrosalan. Kaavassa on osoitettu tontille seitsemän ohjeellista rakennuksen paikkaa. Kerrosluku tontilla on II. Tontille on osoitettu ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa sekä istutettavaa alueen osaa, jolla oleva kasvillisuus on säilytettävä. Lisäksi tontille on osoitettu ajoyhteys. Auton säilytyspaikan rakennusala on merkitty kadun varteen. Kerrosluku auton säilytyspaikan rakennusalalla on I.

Suunnittelualueeseen kuuluva tontti 17-36-10 sijaitsee erillispientalojen korttelialueella (AO). Asuinrakennuksen rakennusoikeus on 350 ja kerrosluku II. Talousrakennuksen rakennusoikeus on 100 ja kerrosluku I. Rakennusalojen viereen on merkitty istutettavaa alueen osaa, jolla oleva kasvillisuus on säilytettävä.



Kuva 16. Ote voimassa olevasta asemakaavatilanteesta

2.1.11 Tarvittavat selvitykset

Uusien selvitysten tarvetta arvioidaan hankkeen edetessä.

2.1.12 Tehdyt selvitykset

Aluetta on käsitelty eri näkökulmista useissa eri selvityksissä (mm.):

- Meluselvitys – Katisten kaava-alue (Ramboll Finland Oy, 2008)
- Hämeenlinnan Katisten Kartanonrannan asemakaava-alueen luontoselvitys (Enviro Oy, 2007)
- Kartanonrannan asemakaava-alueen arkeologinen inventointi (Museovirasto, 2007)
- Hämeenlinnan Katisten asemakaava-alueen maisemaselvitys (MA-Arkkitehdit, 2007)
- Katisten Kartanonrannan lähiympäristön yleissuunnitelma ja rakennustapaohje (Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy, 2009)
- Tie- ja raideliikenteen meluselvitys – Hämeenlinnan kantakaupungin yleiskaava 2035 (Promethor Oy, 2017)

2.1.13 Muut suunnitelmat ja päätökset

Hämeenlinnan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2025. Kaupunginvaltuusto hyväksyi rakennusjärjestyksen 9.12.2024 ja sitä noudatetaan asemakaavaa toteuttaessa siltä osin kuin asemakaava ei toisin määrää.

Alueella ei ole rakennuskieltoja.

Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 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 19.2.2024.

Laadittava asemakaavamuutos on luonteeltaan vähäinen ja käynnistämispäätöksen on tehnyt kaavoituspäällikkö 12.11.2024.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

Osallisia ovat AKL 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
- Hämeen ELY-keskus

Kaavamuutoksen ollessa vähäinen, ei ole tarvetta järjestää viranomaisneuvottelua.

3.2.2 Vireilletulo, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Vireilletulosta ja nähtävilläoloajoista tiedotetaan 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: 12.11.2024

Asemakaavamuutos on tullut vireille kaavoituspäällikön käynnistämispäätöksellä 12.11.2024.

Luonnosvaiheen kuuleminen: 20.3.2025 – 4.4.2025

Kaavan vireilletulosta ja valmisteluvaiheen kuulemisesta kuulutetaan sähköisellä ilmoitustaululla. Naapureita tiedotetaan kirjeellä, muita osallisia sähköpostilla. Viranomaisilta ja yhteistyötahoilta pyydetään kommentit tai lausunnot.

Kaavan valmisteluaineisto pidetään esillä kaupungin verkkopalvelussa osoitteessa www.hameenlinna.fi/kaavat. Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä hankkeesta valmisteluvaiheen kuulemisen aikana (14 pv), jolloin asiakirjoihin saa tutustua myös Kastellin palvelupisteessä, Wetterhoffinkatu 2. Kirjalliset mielipiteet ja muu palaute pyydetään 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.

Mielipiteet..., täydentyy.

Saadut kommentit ja lausunnot..., täydentyy.

Ehdotusvaiheen kuuleminen: xx.xx. – xx.xx.2025

Täydentyy.

Hyväksyminen: xx.xx.2025

Täydentyy.

Lainvoimaisuus

Asemakaava ja tonttijako tulevat lainvoimaiseksi kun hyväksymispäätös kuulutetaan valitusajan jälkeen. Tämä edellyttää, ettei valituksia ole tullut.

AKL- Alueidenkäyttölaki, MRA - Maankäyttö- ja rakennusasetus

3.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on edistää alueen rakentumista jakamalla tontti 17-36-2 kuuteen osaan, osoittaa tontit erillispientalotonteiksi sekä osoittaa muodostuville tonteille rakennusoikeudet, -alat ja -kerrosluvut. Kahdelle Kartanonrannan puoleiselle tontille tavoitellaan hieman muita tontteja suurempaa tontin kokoa ja rakennusoikeutta. Lisäksi tavoitteena on rakentuneen tontin 17-36-10 laajentaminen liittämällä tonttiin alue tontista 17-36-2.

Kaupungin tavoitteena on tontin jakaminen niin, että ajoliittymät sijoittuisivat Kartanonrannantien puolelle, sillä Katistentie on voimassa olevassa kaavassa osoitettu jalankululle ja pyöräilylle varatuksi historiallisesti ja maisemallisesti arvokkaaksi katulinjaksi.

Lisäksi kaavaprosessin yhteydessä täsmennetään suunnittelualueen lähistön osoitteistoa, niin että suunnittelualueen länsipuolella oleva katu on Kartanonrannan asemakaavan nro 2406 mukaisesti nimeltään Kartanonrannantie ja rannanpuoleinen katu jää nimeltään Katistentieksi.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISU

AP-9-tontti on jaettu kuuteen osaan sekä osa tontista on liitetty AO-tonttiin, jolloin asemakaavan muutoksella muodostuu sitovalla tonttijaolla tontit 17-36-11 - 17-36-17. Kaikkien tonttien käyttötarkoitus on osoitettu erillispientalotontiksi (AO). Uusien tonttien kooksi muodostuu n. 3721 m² (tontti 11), n. 1441 m² (tontti 12), n. 1635 m² (tontti 13), n. 1110 m² (tontti 14), n. 1197 m² (tontti 15), n. 1174 m² (tontti 16) ja n. 1219 m² (tontti 17). Rakennusoikeutta tonteille 14 - 17 muodostuu 250 + t 60. Rannan puoleisille, hieman suuremmille tonteille rakennusoikeutta on osoitettu 300 + t 60 (tontti 12) ja 350 + t60 (tontti 13). Rakennusoikeus jo rakentuneella tontilla 11 säilyy voimassa olevan kaavan mukaisena (350 + t 100).

Kaikki tonttien liittymät on osoitettu Kartanonrannantielle. Tonteille 12 ja 13 merkitty ajoneuvoliittymäkielto Katistentien puolelle. Suunnittelualueelle on osoitettu kaksi ajoyhteyttä, jotta tonttiliittymiä ei tarvitsisi sijoittaa Katistentien puolelle. Tonttiin 11 on liitetty jo rakentuneen ajoväylän alue, jonka tarkoituksena on toimia ajoyhteytenä myös tonteille 12 ja 13. Lisäksi tontille 15 on osoitettu ajoyhteys tontille 14. Tontti 13 on toteutettu kirvesvarsitonttina, jotta liittymä tontille saadaan sijoitettua tontilla 11 sijaitsevan ajoyhteyden kautta.

Päärakennusten ehdottomasti käytettäväksi kerrosluvuksi on määrätty II tonteilla 12-17, jotta ne sopeutuisivat ympärillä olevaan rakennuskantaan. Jo rakentuneella tontilla 11 kerrosluku säilyy samana (II). Kaikilla tonteilla talousrakennuksen kerrosluku on I.

Kadun varteen sijoittuvilla tonteilla 15-17 talousrakennuksille on osoitettu omat rakennusalat 2 metrin etäisyydelle kadusta, jotta rakennukset jatkaisivat yhtenäistä linjaa muiden kadun varressa sijaitsevien talousrakennusten kanssa. Päärakennukselle osoitettu rakennusala on sijoitettu talousrakennusten taakse. Talousrakennusten sijoittumisella kadun varteen on myös melulta suojaava vaikutus.

Rakentumaton osa suunnittelualueesta on nuorta puustoa, joten uusien tonttien reunoille on määrätty istutettavaa alueen osaa, jolla oleva puusto on säilytettävä. Puuston säilyttäminen luo yksityisyyttä ja suojaa täydennysrakentuvalla alueella sekä mahdollistaa alueen säilymisen luonnonläheisenä.

Yleismääräykset

Asuinrakennusten tulee olla harjakattoisia.

Autopaikkoja on varattava 2 ap / tontti. Autopaikat tulee sijoittaa erilliseen autosuojaan.

Autosuojien materiaalien ja värien tulee olla samat kuin päärakennuksissa.

Tontilla on varattava leikkiin ja asukkaiden oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 20 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta.

Pihojen yleisilme tulee olla luonnonmukainen ja vihreä.

Ensisijaisesti tontin läpäisemättömiltä pinnoilta valuvat hulevedet käsitellään ja hyödynnetään tontilla. Toissijaisesti hulevedet tulee viivyttää kiinteistöllä. Viivytyksrakenteiden mitoitustilavuus tulee olla 1 m³ / 100 m² vettä läpäisemätöntä pinta-alaa kohden.

Alueen tarkempaa toteuttamista ohjaa Katisten Kartanonrannan lähiympäristön yleissuunnitelman ja rakennustapaohjeen (LYRO) suurkorttelille E osoitetut ohjeet, jotka koskevat julkisivumateriaaleja- ja -värejä, tehosteita, kattomateriaaleja ja -muotoja, muuta, kasvillisuutta sekä aitoja.

ASEMAKAAVASSA HYVÄKSYTÄÄN SITOVA TONTTIJAKO TONTEILLE 11-17.



Kuva 17. Havainnekuva kaavamuutoksen toteutuksesta

Asemakaavaluonnos on liitteessä 2.

3.5 RAKENNUSTAPOHJE

Kartanonrannan asemakaavaa 2406 täydentämään on laadittu Katisten Kartanonrannan lähiympäristön yleissuunnitelma ja rakennustapaohje (LYRO). LYRO:ssa on annettu ohjeita alueen ympäristön ja rakennusten suunnitteluun, joiden tarkoituksena on varmistaa Kartanonrannan toteutuminen korkeatasoisena aluekokonaisuutena, jolla on oma, selkeästi koettava ja ymmärrettävä identiteetti.

LYRO:ssa kaava-alue on jaettu eri osiin kortteleittain. Kaavamuutosalue kuuluu suurkortteliin E. LYRO on kaava-aineiston erillisenä liitteenä.

3.6 SITOVA TONTTIJAKO

Alueelle laaditaan sitova tonttijako, jolla muodostetaan korttelin 36 tontit 11-17. Tonttijako sisältyy kaavaan ja hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

3.7 KAAVAN VAIKUTUKSET

Tontin jakamisella suunnittelualueen rakennusoikeus vähenee yhteensä 190 k-m², sillä yksi rakennuspaikka vähenee kaavamuutoksen yhteydessä. Kaavamuutoksen yhteydessä muutetaan lähialueen katujen nimistö voimassa olevan kaavan mukaiseksi.

Asemakaavamuutoksen vaikutukset ovat vähäisiä.

3.7.1 Ilmastovaikutukset

Suunnitelma ei laajenna yhdyskuntarakennetta. Suunnittelualue, joka pystytään liittämään nykyiseen infraan, täydentyy kuudella uudella erillispientalotontilla. Suunnitelma lisää liikennettä tulevien asuntojen asukkaiden ja vierailijoiden verran. Yksityisautoilun sijaan alueella on mahdollisuus käyttää vaihtoehtoisia kulkumuotoja, sillä lähietäisyydellä sijaitsee linja-autopysäkki. Lisäksi kaavan tavoitteena on tonttien ajoliittymien sijoittaminen Kartanonrannantien puolelle, jotta Kartanonrannan vieressä kulkeva Katistentie voitaisiin säilyttää kevyen liikenteen väylänä.

Kaavassa ohjataan käsittelemään ja hyödyntämään hulevesiä tontilla. Toissijaisesti hulevesiä voidaan viivyttää ennen eteenpäin johtamista. Kaavassa on määrättyä, joka mahdollistavat viheralueiden säilymistä alueella. Kaavassa on osoitettu suunnittelualueen reunoille istutettavaa alueen osaa, jolla oleva puusto on säilytettävä.

Suunnittelualueelle rakennettavien uudisrakennusten käytettävistä materiaaleista ei ole vielä varmaa tietoa, mutta suunnittelualueen tarkempaa rakentamista ohjaavassa Katisten Kartanonrannan lähiympäristön yleissuunnitelmassa ja rakennustapaohjeessa julkisivumateriaaliksi on osoitettu värillinen rappaus tai peittomaalattu laudoitus.

Kaavaratkaisussa ei oteta kantaa uusiutuvan energian käyttöön. Myöskään ei ohjata rakennuksen massoittelua passiivisiin, energiaa säästäviin ratkaisuihin. Tonttia ympäröivän säilytettävän puuston avulla on mahdollista suojata rakennusta auringon paahteelta.

3.8 TAVOITEAIKATAULU

Asemakaavan hyväksyminen syksyllä 2025.

4 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

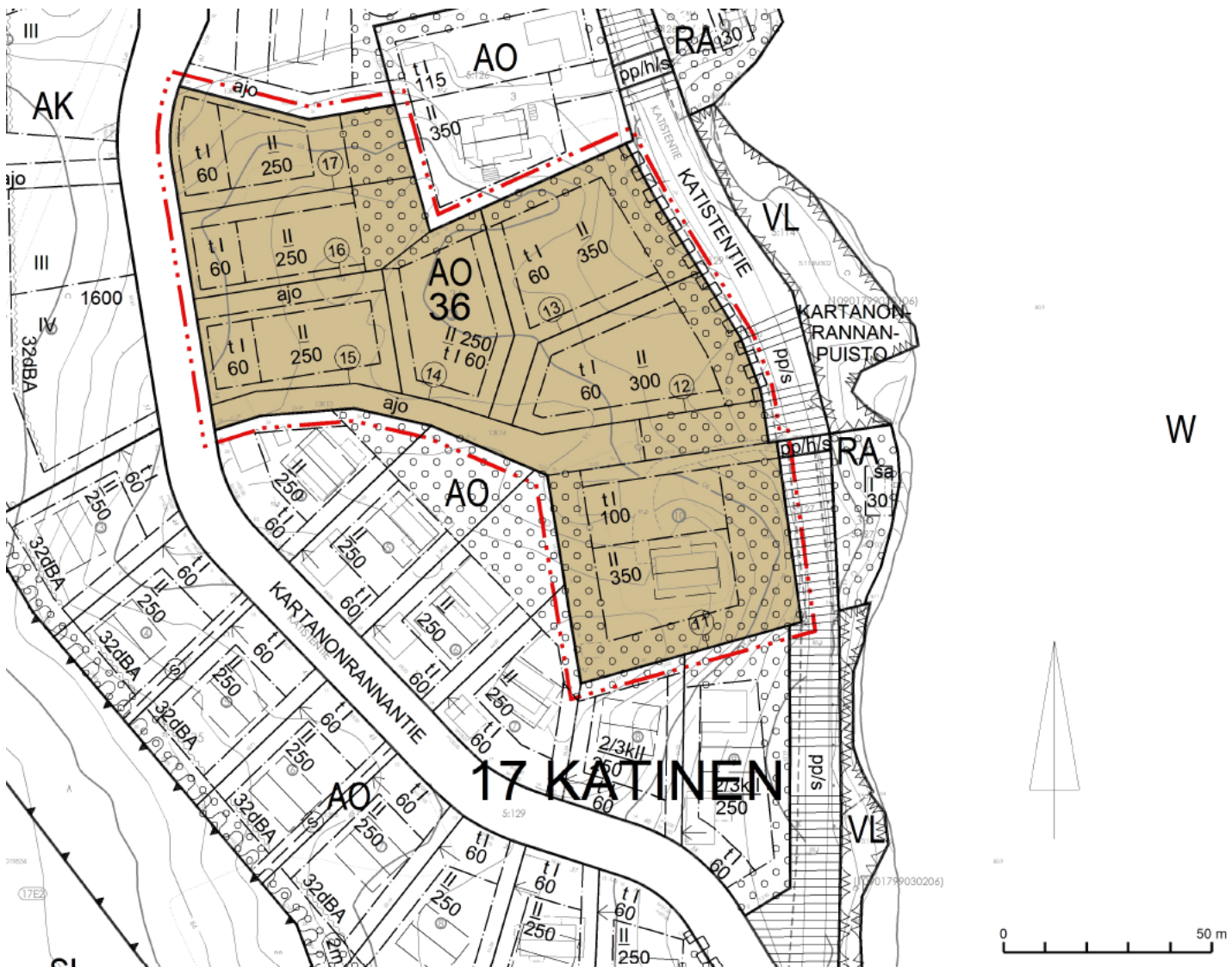
Kun asemakaava ja tonttijako ovat lainvoimaisia, se lohkotaan. Rakentaminen on maanomistajan päätettävissä. Alueen kunnallistekniikka on valmis.

Hämeenlinna xx. päivänä xxxxkuuta 2025.

Hannes Häkkinen

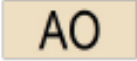








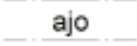

Kaavoituspäällikkö

LIITE 2.



LIITE 2.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:

	Erillispientalojen korttelialue.
	3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
17 KATI	Kaupunginosan numero ja nimi.
36	Korttelin numero.
250	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
II	Alleviivattu merkintä osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Ohjeellinen rakennuksen paikka.
	Istutettava alueen osa, jolla oleva puusto on säilytettävä.
	Ajoyhteys.
	Korttelialueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

LIITE 2.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ:

Asuinrakennusten tulee olla harjakattoisia.

Autopaikkoja on varattava 2 ap / tontti.
Autopaikat tulee sijoittaa erilliseen
autosuojaan. Autosuojien materiaalien ja
värien tulee olla samat kuin
päärakennuksissa.

Tontilla on varattava leikkiin ja asukkaiden
oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta
vähintään 20 % asuinhuoneistojen
yhteenlasketusta kerrosalasta.

Pihojen yleisilme tulee olla luonnonmukainen ja
vehreä.

Ensisijaisesti tontin läpäisemättömiltä pinoilta
valuvat hulevedet käsitellään ja hyödynnetään
tontilla. Toissijaisesti hulevedet tulee viivyttaa
kiinteistöllä. Viivytysrakenteiden
mitoitustilavuus tulee olla 1 m³ / 100 m² vettä
läpäisemättömä pinta-alaa kohden.

Alueen tarkempaa toteuttamista ohjaa Katisten
Kartanonrannan lähiympäristön
yleissuunnitelman ja rakennustapaohjeen
(LYRO) suurkorttelille E osoitetut ohjeet, jotka
koskevat julkisivumateriaaleja- ja -värejä,
tehosteita, kattomateriaaleja ja -muotoja,
muuta, kasvillisuutta sekä aitoja.

**ASEMAKAAVASSA HYVÄKSYTÄÄN SITOVA
TONTTIJAKO TONTEILLE 11-17.**

KATISTENTIE 61

LUONNOS

	HÄMEENLINNAN KAUPUNKI KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT KAAVOITUS	N:o
		2648
Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 54a§:n vaatimukset.	Tasokoordinaattijärjestelmä: E IIR3-UR25 (EPSU 3879)	
GEODEETTI ELINA KASTEENPOHJA	Korkeusjärjestelmä: N2000	
KAAVOITUSPÄÄLLIKKÖ HANNES HÄKKINEN	PIM 12.3.2025	SUUN. AINO NIIVA
	PPK	PIIY. AINO NIIVA
	TULLUT VOIMAAN	SÄHK. 1000

LIITE 4.

Asemakaavamuutoksen nro 2648 yhteydessä hyväksytään alla olevat viralliset osoitteet:

Kiinteistö	Vanha osoite	Uusi osoite	Lisätiedot
109-17-35-10	Katistentie 35	Kartanonrannantie 1	
109-17-35-9	Katistentie 37	Kartanonrannantie 3	
109-17-35-8	Katistentie 39	Kartanonrannantie 5	
109-17-35-7	Katistentie 41	Kartanonrannantie 7	
109-17-35-6	Katistentie 43	Kartanonrannantie 9	
109-17-35-5	Katistentie 45	Kartanonrannantie 11	
109-17-35-4	Katistentie 47	Kartanonrannantie 13	
109-17-35-3	Katistentie 49	Kartanonrannantie 15	
109-17-35-2	Katistentie 51	Kartanonrannantie 17	
109-17-35-1	Katistentie 53	Kartanonrannantie 19	
109-17-36-9	Katistentie 38	Kartanonrannantie 2	
109-17-36-8	Katistentie 40	Kartanonrannantie 4	
109-17-36-7	Katistentie 42	Kartanonrannantie 6	
109-17-36-6	Katistentie 44	Kartanonrannantie 8	
109-17-36-5	Katistentie 46	Kartanonrannantie 10	
109-17-36-4	Katistentie 48	Kartanonrannantie 12	
109-17-31-1	Katisten Rantakuja 1	Katistentie 58	
109-17-36-2 (109-17-36-14)	Katistentie 54	Kartanonrannantie 24	Kaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako, lohkomista ei suoritettu.
109-17-36-2 (109-17-36-13)	Katistentie 54	Kartanonrannantie 14	Kaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako, lohkomista ei suoritettu.
109-17-36-2 (109-17-36-12)	Katistentie 54	Kartanonrannantie 16	Kaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako, lohkomista ei suoritettu.
109-17-36-10 (109-17-36-11)	Katistentie 61	Kartanonrannantie 18	Kaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako, lohkomista ei suoritettu.
109-418-5-127 (109-17-39-1)	Katistentie 61, Katistentie 50	Kartanonrannantie 20	Tonttijako tehty, lohkomista ei suoritettu.
109-17-36-2 (109-17-36-15)	Katistentie 54	Kartanonrannantie 22	Kaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako, lohkomista ei suoritettu.
109-17-36-2 (109-17-36-16)	Katistentie 54	Kartanonrannantie 26	Kaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako, lohkomista ei suoritettu.
109-17-36-2 (109-17-36-17)	Katistentie 54	Kartanonrannantie 28	Kaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako, lohkomista ei suoritettu.
