

SELOSTUS

Uurtamonpolku 4

Asemakaavan muutos, 9. kaupunginosa, kortteli 16, tontit 10 ja 11, Uurtamonpolku ja osa viheralueista

Kaavanro 2636

10.11.2024

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	2
2.1	SUUNNITTELTILANNE	2
2.1.1	Maakuntakaava	10
2.1.2	Yleiskaava	10
2.1.3	Voimassa olevat asemakaavat	12
2.1.4	Tarvittavat selvitykset	13
2.1.5	Muut suunnitelmat ja päätökset	13
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
3.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	13
3.2	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	14
3.2.1	Osalliset	14
3.2.2	Vireilletulo, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	14
3.3	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	19
3.4	ASEMAKAAVARATKAISU	19
3.5	SITOVA TONTTIJAKO	21
3.6	KAAVAN VAIKUTUKSET	21
3.7	TAVOITEAIKATAULU	21
4	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	22

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi: Uurtamonpolku 4

Asemakaava, kaavan nro 2636

Kaava-alueen määrittely: Asemakaavan muutos koskee tonttia 109-9-16-6, viheraluetta 109-9-9903-4 sekä Uurtamonpolkua 109-9-9901-0

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 4494 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: 17.6.2024

Kaupunkirakennelautakunta: 28.8.2024

Kaupunkirakennelautakunta: 22.10.2024

Lainvoimakuulutus:

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Ahveniston kaupunginosassa osoitteessa Uurtamonpolku 4. Suunnittelualue rajautuu puistoon (VP), lähivirkistysalueeseen (VL), erillispientalotontteihin (AO), yhdyskuntateknistä ja huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeseen (ET) ja Taimistontiehen. Etäisyyttä keskustaan on noin 2,5 km. Sijainti on esitetty selostuksen kansilehdellä.

1.3 KAAVAN TARKOITUS

Muutoksen tarkoituksena on jakaa tontti kahteen osaan sekä osoittaa muodostuville tonteille rakennusoikeudet ja -alat. Samalla Uurtamonpolku muutetaan katualueeksi. 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 109 2650

2 LÄHTÖKOHDAT JA SUUNNITTELUALUEEN OLOT

2.1 SUUNNITTELUKILANNE

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

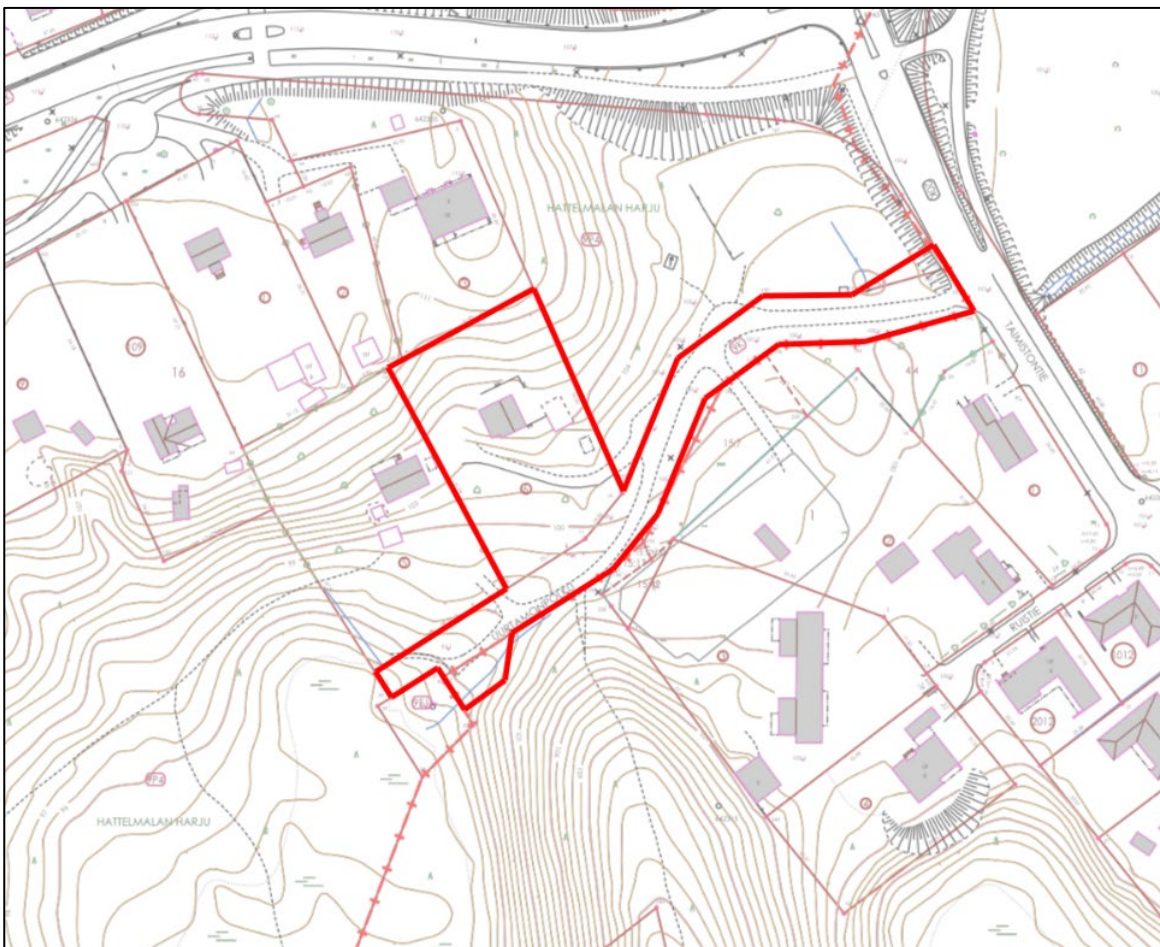
Suunnittelualueen koko on yhteensä noin 4494 m², josta muutoksen alaisen AO-tontin osuus on noin 2305 m², viheralueiden osuus, johon katualue laajenee noin 236,8 m² sekä Uurtamonpolun osuus noin 1949 m².

Muutoksenalaisella tontilla on v. 1960 valmistunut omakotitalo (120k-m²) sekä varistorakennus. Tontilla on paljon korkeuseroja, joten osa rakennusmassoista on sijoitettu rinteeseen.

Tontti on viisikulmion mallinen ja se rajautuu Uurtamonpolkuun yhteensä n. 38 m verran. Liittymä tontille tulee viereisen puistoalueen läpi. Uurtamonpolku on päällystämätön tie.

Suunnittelualueen ympärillä rakennuskanta koostuu pientaloista.

Suunnittelualue sijaitsee Ahveniston kaupunginosan rajalla. Pieni osa suunnittelualueesta ulottuu Ahveniston kaupunginosan rajan ulkopuolelle, Kankaantaustan kaupunginosan puolelle.



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



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

2.1.2 Alueen historia

Suunnittelualueen ympäristö on ollut alun perin peltoa ja metsää. Tontilla on ollut rakennus jo ennen 1940-lukua. Aluetta on lähdetty lisärakentamaan jälleenrakennuskaudella.



Kuva 3. Otetussa ilmakuvassa suunnittelualue vuonna 1939. Suunnittelualue on ympyröity punaisella. (kuva: kartta.paikkatietoikkuna.fi)



Kuva 4. Otetussa peruskartassa suunnittelualue vuonna 1961. Suunnittelualue on ympyröity punaisella. (kuva: vanhatkartat.fi)

2.1.3 Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijaitsee metsäisessä ympäristössä väljästi rakennetulla alueella.

Suunnittelualueen molemmin puolin sijaitsee Hattelmalan harjua. Uurtamonpolun molemmin puolin sijaitsee suuria havu- ja lehtipuita. Tontilla on myös istutettua kasvillisuutta, kuten omenapuita. Tontti sijaitsee rinteessä, jossa maasto laskee etelään. Suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella.



Kuva 5-6. Suunnittelualueen luonnonympäristöä.

2.1.4 Rakennettu ympäristö

Tontilla sijaitsee noppamainen pientalo, rinteeseen sijoitettu autotalli sekä pieni varastorakennus. Pientalo on mansardikattoinen, 1,5-kerroksinen, ja siinä on kellarikerros. Rakennuksen julkisivu on vaaleansinistä vaakalaudoitusta.

Alue kuuluu HS-Veden toiminta-alueeseen ja vesihuollon putket sijaitsevat Uurtamonpolun läheisyydessä ja tontilla. Tontin läpi kulkee jätevesijohto, joka rajoittaa rakennusten sijoittamista tontille.



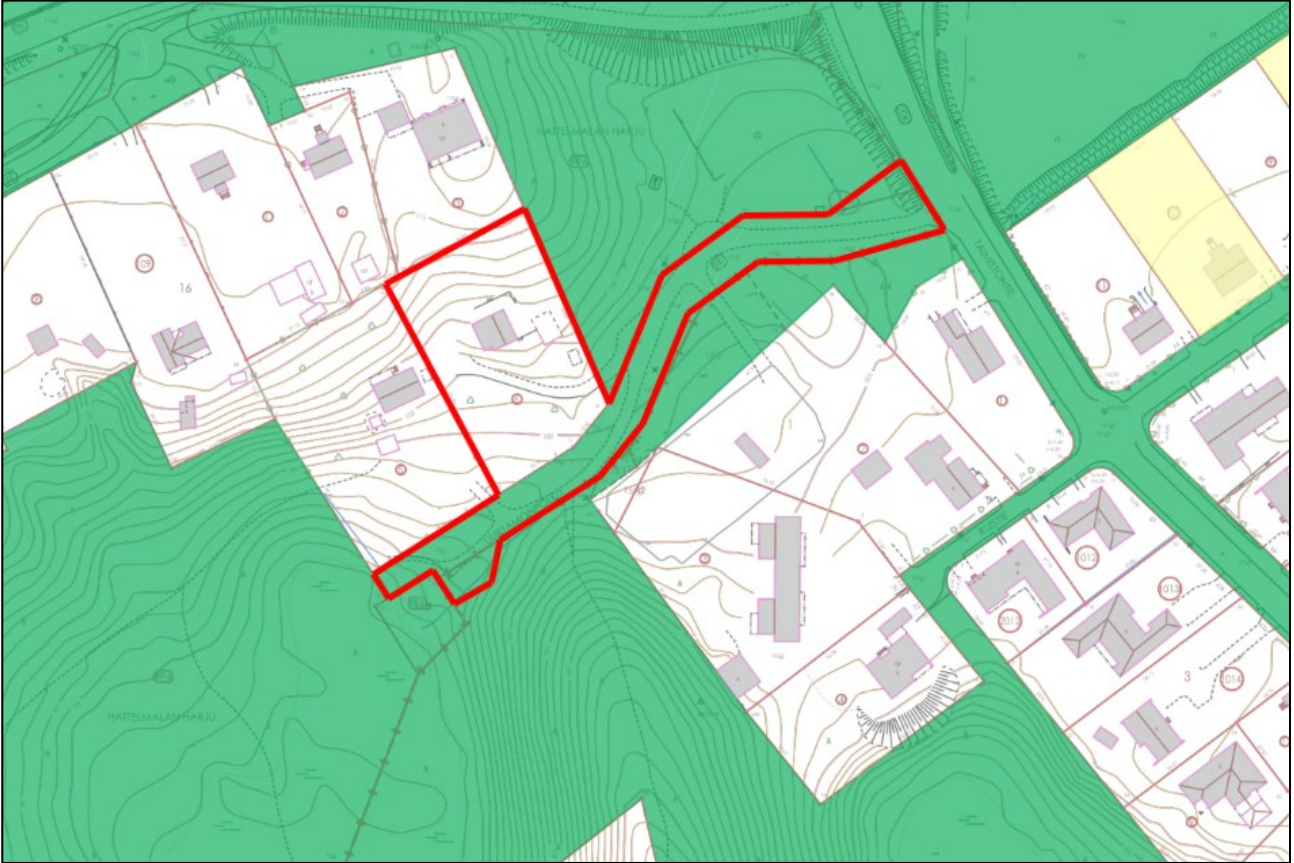
Kuva 7. Suunnittelualan asuinrakennus.



Kuva 8-9. Tontilla sijaitseva maan alle sijoitettu autotalli ja varastorakennus.

2.1.5 Maanomistus

Suunnittelualan AO-tontti on yksityisomistuksessa. Suunnittelualan viheralueet ja Uurtamonpolku ovat kaupungin omistuksessa.



Kuva 10. Maanomistuskartta, jossa suunnittelualue on rajattu punaisella. Valkoinen väri suunnittelualueella tarkoittaa yksityisomistusta ja vihreä väri kaupunginomistusta.

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.

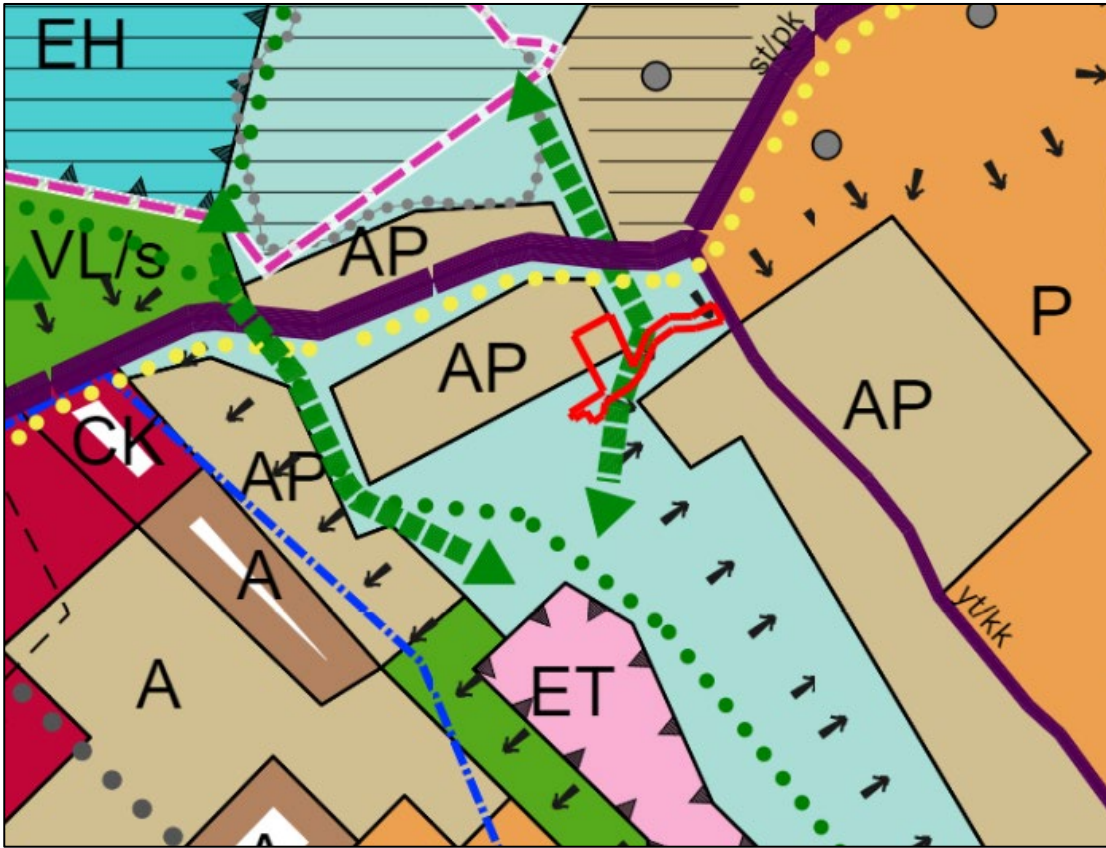


Kuva 11. Ote maakuntakaavasta, suunnittelualueen sijainti on merkitty punaisella pisteellä.

Suunnittelualue sijaitsee maakuntakaavassa pääosin taajamatoimintojen alueella (A). Osa Uurtamonpolusta sijaitsee luonnonsuojelualueella (SL).

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 12. Ote kantakaupungin yleiskaavasta 2035, jossa merkittynä punaisella viivalla asemakaavamuutoksen suunnittelualue.

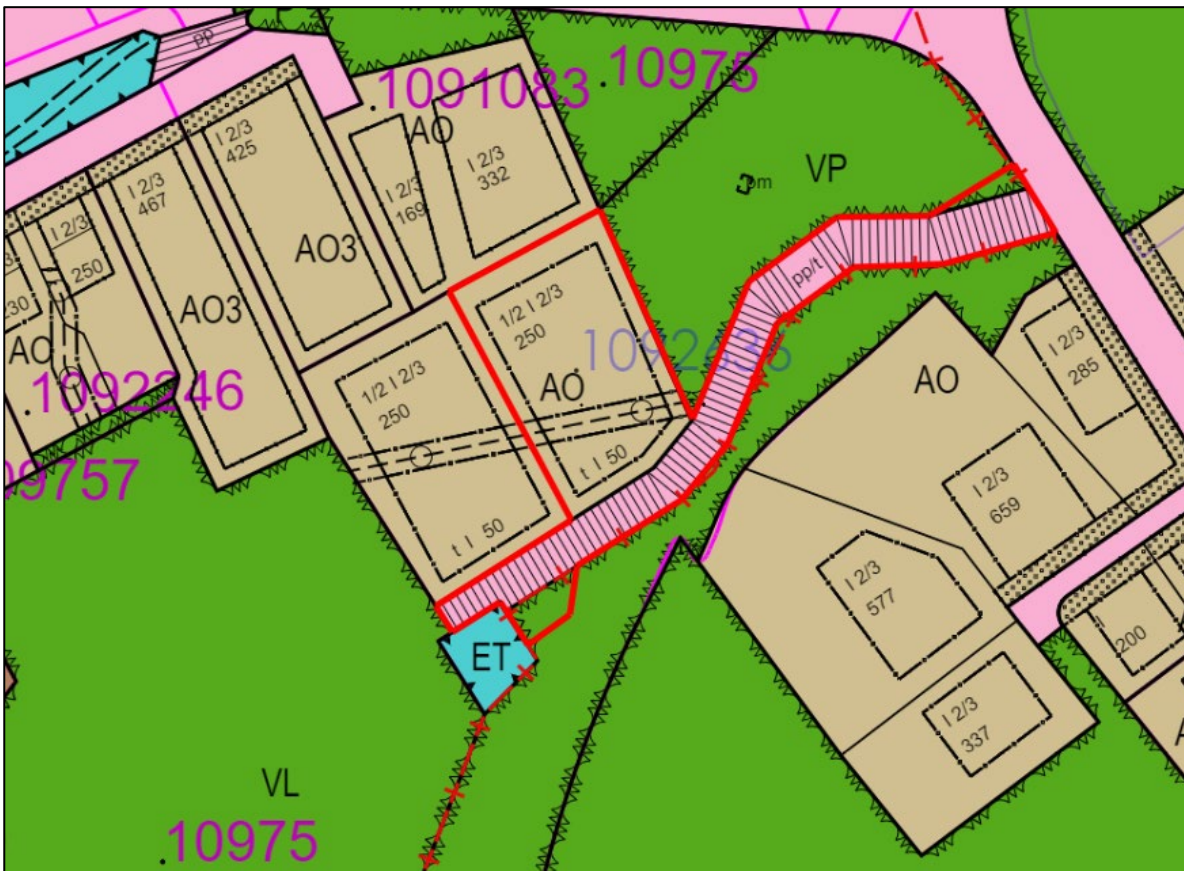
Asemakaavamuutosalue sijaitsee Kantakaupungin yleiskaavassa 2035 osittain pientalovaltaisella asuinalueella (AP), jossa pääosa alueelle sijoitettavasta kerrosalasta on sijoitettava pientaloihin sekä osittain luonnonsuojelualueella (SL). Suunnittelualueen läpi kulkee viheryhteystarve (vihreä katkoviiva). Suunnittelualueen AO-tontti kuuluu kokonaisuudessaan pientalovaltaiselle asuinalueelle (AP), vaikka kaavakartassa suunnittelualueen raja ulottuu luonnonsuojelualueen (SL) puolelle, sillä tontti on jo rakentunut omakotitalotontiksi sekä yleiskaava on yleispiirteinen, ja yleiskaavassa alueiden rajat ovat suurpiirteisiä. Uurtamonpolku sekä asemakaavamuutoksenlaiset viheralueet kuuluvat yleiskaavassa luonnonsuojelualueeseen (SL).

2.1.8 Voimassa olevat asemakaavat

Kaava-alueella on voimassa asemakaava 109 2142, joka on hyväksytty 27.8.1997. Kaavassa tontti on merkitty erillispientalojen alueeksi (AO). Rakennusoikeutta tontilla on yhteensä 300 k-m² ja kerrosluku on I 2/3. Kerrosluvun edessä on merkintä ½, joka tarkoittaa, että rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa käyttää puolet kellarikerroksessa kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Asemakaavassa on merkitty omat rakennusoikeudet asuinrakennukselle (250 k-m²) sekä talousrakennukselle (50 k-m²), mutta niille ei ole osoitettua omia rakennusaloja. Tontin läpi kulkee maanalainen vesijohto (musta katkoviiva), joten kaavaan on vesijohdon molemmin puolin merkitty 3 metriä vapaata tilaa, johon ei saa rakentaa.

Uurtamonpolku on merkitty kaavassa jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi/tieksi, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu (pp/t).

Muutoksenalaiset viheralueet ovat merkitty kaavaan puistoksi (VP) ja lähivirkistysalueeksi (VL).



Kuva 13. Ote voimassa olevasta asemakaavatilanteesta. Suunnittelualue on rajattu kuvaan punaisella.

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 ollaan parhaillaan uusimassa.

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 10.10.2022.

Laadittava asemakaavamuutos on luonteeltaan vähäinen ja käynnistämispäätöksen on tehnyt kaavoituspäällikkö 4.3.2024.

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. Kaavamuutoksen ollessa vähäinen, ei ELY-keskukselta pyydetä lausuntoa eikä on 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: 17.6.2024

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin lähettämällä naapureille kirje sekä kuuluttamalla 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 (14 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.

Kaavaluonnoksesta tuli lausunnot Elenia Verkolta ja infran suunnittelulta.

Elenia Verkon lausunto kaavaluonnoksesta:

Elenia Verkon lausunnossa mainittiin, että kaavoitettavalla alueella sijaitsee Elenian verkkoa, ja työskenneltäessä ja rakennettaessa nykyisten sähköverkon rakenteiden läheisyyteen tulee huomioida sähköturvallisuuden edellyttämät etäisyysvaatimukset.

Lisäksi mainittiin, että Elenian nykyisille rakenteille ei ole tarkoituksenmukaista varata kaavaan johtoalueita, mutta mahdollisista ylimääräisistä johtomuutoksista aiheutuvat lisä-kustannukset laskutetaan työn tilaajalta.

Vastine Elenia Verkon lausuntoon kaavaluonnoksesta:

Lausunnon perusteella ei ole tarvetta muuttaa asemakaavaa, mutta se on hyvä huomioida mahdollisen rakennushankkeen toteutusvaiheessa. Kaavaselostusta on täydennetty lausunnon perusteella.

Infran lausunto kaavaluonnoksesta:

Infran suunnittelulta tuli useita kommentteja kaavaluonnokseen liittyen. Lausunnossa oli mainittu tontin korkeuserojen ja tontin läpi kulkevan jäteveden aiheuttamat haasteet. Lausunnossa kysyttiin, että onko HS-vesi ottanut kantaa johtorasitteeseen, joka on kiinni rakennusalassa. Lisäksi lausunnossa otettiin kantaa Uurtamonpolun peruseräparannukseen. Uurtamonpolun jyrkkyyden vuoksi todettiin sen nostaminen ongelmalliseksi, sillä naapurissa sijaitseva tontti voi myös haluta jakaa tontin tulevaisuudessa. Uurtamonpolkua suositeltiin korkeintaan parannettavaksi, mutta ei uudelleen rakennettavaksi. Uurtamonpolku ehdotettiin kaavoitettavan katualueeksi, sillä pp/t:ä ei nähdä tarkoituksenmukaisena alueella, jossa tarvitaan myös huoltoajoa.

Myös hulevesistä tuli infran suunnittelulta lausunto. Lausunnossa mainittiin, että hulevedet virtaavat suppaan. Maaperän oletettiin olevan yhtä läpäisevää, kuin suppassakin, joten hulevesistä ei uskota tulevan ongelmaa, kunhan ei rakenneta asfalttipihaa. Hulevedet virtaavat pohjoispuolen tonteilta alaspäin uudelle kiinteistölle, joka voi aiheuttaa ongelmia. Hulevesien imeyttämisen turvallisuutta maaperään pohdittiin kaikissa tilanteissa, esimerkiksi lumien sulamisen aikaan, kun maaperä voi olla kyllästynyt vedellä. Lisäksi kysyttiin, että onko alueen sijaitsemisesta tärkeällä pohjavesialueella jotain erityismainintaa kuten, että hulevesien tulee olla puhtaita ja ne tulee imeyttää.

Vastine infran lausuntoon kaavaluonnoksesta:

Ehdotusvaiheen kaavaan etelän puoleisen tontin rakennusala on laajennettu Uurtamonpolulle päin 2 metriä, jotta rakennusta ei tarvitse välttämättä sijoittaa niin lähelle johtorasitetta, sekä rakennuksen massoittelulle ja sijoittelulle jää hieman enemmän vapautta.

Uurtamonpolun pelkkä perusparannus on riittävä, eikä sitä tarvitse rakentaa. Uurtamonpolku muutetaan kaavaan katualueeksi ja katualueen päähän lisätään kääntöpaikka.

Alueen sijaitseminen pohjavesialueella on mainittu kaavan OAS:issa, kohdassa suunnittelualueen nykytila ja edellytykset, mutta mainintaa ei ollut luonnosvaiheen selostuksessa, joten nyt maininta lisätään myös ehdotusvaiheen selostukseen. Lisäksi lisätään pohjavesiä ja hulevesiä koskevia yleismääräyksiä kaavaan.

Luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset:

Luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen Uurtamonpolku muutettiin katualueeksi. Uurtamonpolun päähän lisättiin kääntöpaikka sekä katualuetta levennettiin hieman ennen sen liittymistä Taimistontiehen, jotta Uurtamonpolun voi tarvittaessa suoristaa kohti Taimistontietä. Uurtamonpolusta poistettiin sen loppupäässä sijaitseva ET-alueen ja AO-tontin välinen alue, joka muutettiin kaavaan VL-alueeksi.

Lisäksi tontin 11 rakennusala laajennetaan 2 metrin verran lähemmäs Uurtamonpolkua, jotta tontille rakennettavan rakennuksen sijoittamiseen ja massoitteluun jää enemmän vaihtoehtoja.

Yleismääräyksiin lisättiin hulevesien viivyttämistä ja pohjavesialuetta koskevia yleismääräyksiä.

Ehdotusvaiheen kuuleminen: 5.9. – 19.9.2024

Kaupunkirakennelautakunta päätti kokouksessaan 28.8.2024 kaavaehdotuksen ja tonttijaon asettamisesta julkisesti nähtäville 14 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 nähtävilläoloaikana käydä tutustumassa myös palvelupiste Kastellissa, Wetterhoffinkatu 2.

Kaavaehdotuksen ja tonttijaon ollessa julkisesti nähtävänä (MRL 65§, MRA 27§) osallisten lisäksi kaikki kunnan jäsenet voivat jättää muistutuksen. Mahdolliset muistutukset kaavaehdotuksesta osoitetaan kaupunkirakennelautakunnalle ja toimitetaan osoitteella Hämeenlinnan kaupunki, Kaupunkirakennepalvelut, Wetterhoffinkatu 2, 13100 Hämeenlinna tai sähköpostitse kaupunkirakenne@hameenlinna.fi. Muistutuksen voi jättää myös palvelupiste Kastelliin.

Kaavaehdotuksesta tuli yksi lausunto HS-vedeltä.

HS-veden lausunto kaavaluonnoksesta:

HS-veden lausunnossa todettiin, että kaikkien kiinteiden rakenteiden tulee olla vähintään 3 metrin päässä HS-veden johdosta. Lisäksi on otettava huomioon, että jos toinen rakennus tulee 3 metrin päähän ja johtoalueelle joudutaan menemään operoimaan, on tiedossa haasteita kaikille osapuolille. Lausunnossa oli liitteenä kuva, jossa näkyi tontin läpi kulkeva maanalainen johto, joka sijaitsi hieman alempana, mitä kaavamerkinnässä oli osoitettu.

Vastine HS-veden lausuntoon kaavaluonnoksesta:

Kaavassa on maanalaista johtoa varattu alueen osa, jossa johdon molemmin puolin on 3 metrin vapaa tila. Ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen johdon tarkka sijainti tarkistettiin, ja johtorasite siirrettiin oikeaan kohtaan hieman etelämmäs. Luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen etelän puoleisen tontin rakennusalan rajaa siirrettiin 2 metriä etelään päin, jotta rakennus voitaisiin sijoittaa mahdollisimman kauas johdosta.

Maanomistaja on tietoinen johdon sijainnista sekä tontinjako on toteutettu maanomistajan toiveiden mukaisesti.

Ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset:

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa siirrettiin kaavakartassa sen oikealle paikalle, hieman alle 1 m etelään päin, joten tontin 11 rakennusala pieneni hieman. Muita muutoksia ei tehty. Muutos ei edellyttänyt asemakaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamista.

Hyväksyminen: 22.10.2024

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 omakotitalotontin jakaminen kahdeksi erilliseksi tontiksi, niin että eteläpuolelle muodostuvan tontin pinta-ala on vähintään 700 m² sekä Uurtamonpolun muuttaminen katualueeksi.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISU

Asemakaavan muutoksella muodostuu sitovalla tonttijaolla tontit 9-16-10 ja 9-16-11. Molempien käyttötarkoitus on osoitettu erillispientalotontiksi (AO). Tontti on jaettu puoliksi, jolloin uusien tonttien kooksi muodostuu n. 1578 m² (tontti 10) ja n. 730 m² (tontti 11). Rakennusoikeutta tonteille muodostuu 250 k-m² (tontti 10) ja 200 k-m² (tontti 11). Tontin 11 läpi on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys tontille 10, jotta liittymää ei tarvitse järjestää puiston kautta.

Päärakennusten kerrosluku on II(2/3). Rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa käyttää kellarikerroksessa puolet kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Lisäksi rakennuksen tulee olla harjakattoinen.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa kulkee tontin 11 läpi, joten tontin rakennusala muodostuu sen eteläpuolelle. Tontin rakennusala on pyritty maksimoimaan siten, että rakennusalasta on Uurtamonpolun puoleiseen tontin rajaan vain 2 metrin etäisyys.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä Uurtamonpolku muuttuu jalankululle ja pyöräilylle varatusta kadusta/tiestä, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu (pp/t) katualueeksi. Katualueen päähän tulee kääntöpaikka, ja katualue hieman levenee ennen liittymää Taimistontiehen. Uurtamonpolun ET-alueen ja AO-tontin välissä oleva alue poistuu, ja se muutetaan VL-alueeksi, jonka kooksi muodostuu noin 100 m². Uurtamonpolku laajenee kaavamuutoksen vaikutuksesta yhteensä noin 236,8 m².

Yleismääräyksissä on rajoitettu talousrakennuksiin käytettäväksi määräksi 70 m² tontin kerrosalasta. Talousrakennuksen runkosyvyys voi olla enintään 6 m.

Tontilla sijaitsevia ajoväyliä ei tule päällystää asfaltilla, jotta hulevesien imeyttämiseen jää enemmän vettä läpäiseviä pintoja.

Autopaikkoja on varattava 2 ap / tontti.

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

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

Toissijaisesti tontin läpäisemättömiltä pinnoilta valuvat hulevedet tulee viivyttää kiinteistöllä. Lämpökaivoilla ja lämmönkeruuputkistoilla ei saa aiheuttaa haittaa pohjaveden laadulle.

Koska kaava-alue sijoittuu kokonaisuudessaan Ahveniston vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle, alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjavesien suojelemiseen eikä sinne tule sijoittaa pohjaveden puhtautta vaarantavaa toimintaa. Öljysäiliöt ja muut vastaavat kemikaalisäiliöt on varustettava suoja-altaalla ja sijoitettava sisätiloihin tai maan päälle. Ne ovat varustettava ylitäytön- ja laponestimellä. Suoja-altaan on tilavuudeltaan vastattava varastoitavan aineen enimmäismäärää.

Asemakaavaluonnos on liitteessä 2.

3.5 SITOVA TONTTIJAKO

Alueelle laaditaan sitova tonttijako, jolla muodostetaan korttelin 16 tontit 10 ja 11. Tonttijako sisältyy kaavaan ja hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

3.6 KAAVAN VAIKUTUKSET

Tontin jakamisella kaupunkirakenne tiivistyy jonkin verran. Uusien tonttien tonttitehokkuudet ovat 0,16 ja 0,27. Kaavamuutos on yleiskaavan tavoitteiden mukainen ja noudattaa kaupungin kehittämislinjauksia rakenteen tiivistämisestä.

Uurtamonpolun muuttaminen katualueeksi mahdollistaa jalankulun, pyöräilyn ja tontille ajon lisäksi muun liikenteen alueelle. Samalla vieressä olevat viheralueet pienenevät hieman.

Kaavamuutoksen myötä Uurtamonpolun perusparannus on mahdollinen, ja se voidaan toteuttaa kevytrakenteisena sorakatuna. Alueen täydennysrakentumisen myötä, muutokset ja parannukset katualueeseen ovat tarpeellisia.

Asemakaavamuutoksen vaikutukset ovat vähäisiä.

3.7 TAVOITEAIKATAULU

Asemakaavan hyväksyminen syksyllä 2024.

4 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kun asemakaava ja tonttijako ovat lainvoimaisia, se lohkotaan ja katualue voidaan rakentaa.

Rakentaminen on maanomistajan päätettävissä. Alueen kunnallistekniikka on valmis.

Kaavoitettavalla alueella sijaitsee Elenian verkkoa, ja työskenneltäessä ja rakennettaessa nykyisten sähköverkon rakenteiden läheisyyteen tulee huomioida sähköturvallisuuden edellyttämät etäisyysvaatimukset.

Hämeenlinna 11. päivänä lokakuuta 2024.

Jari Mettälä

Maankäytön suunnittelujohtaja

LIITE 1.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Hämeenlinna	Täyttämispvm	1.10.2024
Kaavan nimi	Uurtamonpolku 4		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	25.7.2024
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	17.6.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	2636
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4495	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4495

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4495	100,00	450	0,10	0,0000	150
A yhteensä	0,2308	51,3	450	0,19		150
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0100	2,2			0,0100	
R yhteensä						
L yhteensä	0,2087	46,4			-0,0100	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

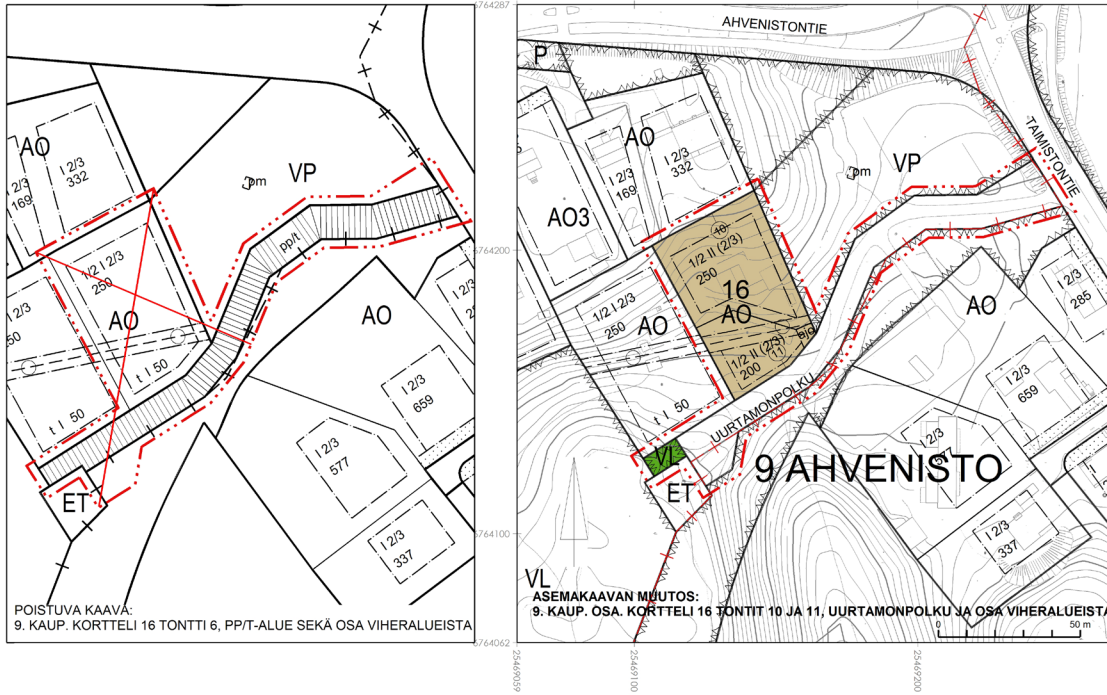
Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	0	0	0	0

LIITE 1.

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4495	100,00	450	0,10	0,0000	150
A yhteensä	0,2308	51,3	450	0,19		150
AO	0,2308	100,0	450	0,19		150
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0100	2,2			0,0100	
VL	0,0100	100,0			0,0100	
R yhteensä						
L yhteensä	0,2087	46,4			-0,0100	
Kadut	0,2087	100,0			0,2087	
Kev.liik.kadut					-0,2187	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

LIITE 2.



- ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:**
- AO** Erillispientalojen korttelialue.
 - VL** Lähivirkistysalue.
 - 3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
 - Kaupunginosan raja.
 - Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
 - Sitovan tonttijaoon mukaisen tontin raja ja numero.
 - 9 AHV** Kaupunginosan numero ja nimi.
 - 16** Korttelin numero.
 - KATU** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
 - 250** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
 - 1/2 I** Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
 - II(2/3)** Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
 - Katu.
 - Ohjeellinen ajoyhteys.
 - Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
 - Rakennusala.

- YLEISMÄÄRÄYKSET:**
- Talousrakennukseen voidaan käyttää enintään 70m2 tontin kerrosalasta. Talousrakennuksen runkosyvyyks voi olla enintään 6 metriä.
- Asuinrakennuksen tulee olla harjakattoinen.
- Autopaikkoja on varattava 2 ap / tontti.
- Jos autosuojaan ajetaan suoraan kadulta, on suojan ja tontin rajan väliin jätettävä 6 m vapaata tilaa.
- Tontilla sijaitsevia ajoväyliä ei tule päällystää asfaltilla.
- Tonteilla on varattava leikkiin ja asukkaiden oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 20% asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta.
- Ensisijaisesti tontin läpiseisäyttämiltä pinoilta valuvat hulevedet käsitellään ja hyödynnetään tontilla. Toissijaisesti hulevedet tulee viivyttaa kiinteistöillä. Viivytyksrakenteiden mitoituslilavuus tulee olla 1 m3 / 100 m2 vettä läpiseisäyttämältä pinta-alaa kohden.
- Toissijaisesti tontin läpiseisäyttämiltä pinoilta valuvat hulevedet tulee viivyttaa kiinteistöillä. Lämpökaivoilla ja lämmönkeruuputkistoilla ei saa aiheuttaa haittaa pohjaveden laadulle.
- Koska kaava-alue sijoittuu kokonaisuudessaan Ahveniston vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle, alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjavesien suojelemiseen eikä sinne tule sijoittaa pohjaveden puhtautta vaarantavaa toimintaa. Öljysäiliöt ja muut vastaavat kemikaalisäiliöt on varustettava suoja-altaalla ja sijoitettava sisätiloihin tai maan päälle. Ne ovat varustettava ylitäytön- ja laponestimellä. Suoja-altaan on tilavuudeltaan vastattava varastoitavan aineen enimmäismäärää.
- ASEMAKAAVASSA HYVÄKSYTÄÄN SITOVA TONTTIJAKO TONTEILLE 10 JA 11.**

UURTAMONPOLKU 4

<p>HÄMEENLINNAN KAUPUNKI KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT KAAVOITUS</p>	<p>N:O</p> <p>2636</p>
	<p>Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54§:n vaatimukset.</p> <p>Tasokoordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25 (EPSG 3879)</p>
<p>GEODEETTI ELINA KASTEENPOHJIA</p>	<p>Korkeusjärjestelmä: N2000</p>
<p>11.10.2024</p>	<p>PIK: AINO NIIVA</p>
<p>MAANKÄYTÖN SUUNNITTELUJOHTAJA JARI METTALA</p>	<p>PIK: AINO NIIVA</p>
	<p>PIK: 1000</p>

LIITE 3.

Tonttijaon muutos		109 HÄMEENLINNA	
ASEMAKAAVA	109 2636	HYVÄKSYTTY KUULUTETTU	
EDELLINEN TONTTIJAKO 4.12.1997 109 1761		KARTTALEHDET	
TONTTIIAJON LAATI 14.08.2024		1:500	
MAANMITTAUSINSINÖÖRI		KAUP. OSA	9
KÄSITTELIJÄ OP Olli Pöytäkivi		KORTTELI	16
HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVAN YHTEYDESSÄ		UUDET TONTIT	10,11
		MUUTT. TONTIT	109-9-16-6
		TJ-KARTTA	109 2650

