

Asemakuja 1

Asianumero: HML/2048/10.02.03.01/2024

Kaava nro 2643

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Kaavaprosessin aikaiset palautteet ja niiden vastineet

KÄYNNISTYSVAIHE

Kaavoitus on tullut vireille maankäytön suunnittelujohtajan käynnistämispäätöksellä 21.9.2024.

LUONNOSVAIHE

Valmistelu- eli luonnosvaiheen aineisto oli nähtävillä 30.1.-14.2.2025, josta tiedotettiin kuulutuksella 29.1.2025 Kaupunkiutisissa sekä kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla. Viranomaisilta ja verkostonhaltijoilta pyydettiin lausunnot, naapureita tiedotettiin kirjeitse.

Lausunnon antoivat infran suunnittelu ja Väylävirasto. Lisäksi kaava-alueen naapuri esitti mielipiteen.

Infran suunnittelun lausunto kaavaluonnoksesta:

Lausunnon alussa on mainittu kaavan luonnosvaiheen hulevesimääräys. Siinä hulevesistä määrätään näin: " 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."

Hulevesiin liittyvä infran suunnittelun lausunto:

"Jos hulevesiä viivytetään, niin mihin ne viivytyksen jälkeen johdetaan? Kotkajärventiellä menee hulevesilinja, joka koostuu pääosin ritiläkaivoista. Kotkajärventien hulevesilinja päättyy S-marketin ja Sauvolan taakse ojaan, jossa on ollut jo nykyisin pientä tulvaongelmaa. Täältä hulevedet päättyvät lasitehtaan rakennuksen alla menevän hulevesiputken kautta Äimäjärveen. En uskaltaisi antaa lupaa johtaa tähän järjestelmään lisää hulevesiä tutkimatta asiaa ensin. Tontin toisella puolella on rautatie, joten sinnekään ei voi hulevesiä johtaa."

Vastine:

Ehdotusvaiheen kaavaan lisättiin tarkempia hulevesiä koskevia määräyksiä sekä poistettiin luonnosvaiheen hulevesimääräys. Uudet hulevesimääräykset korostavat hulevesien keräämistä ja hyödyntämistä tontilla, jolloin mahdollisimman vähän hulevesiä tarvitsisi johtaa eteenpäin.

Ehdotusvaiheen kaavakarttaan lisättiin seuraavat hulevesimääräykset:

Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää välttämällä piha-alueiden pinnoittamista vettä läpäisemättömillä materiaaleilla ja toteuttamalla piha-alueille sadepuutarhoja.

Hulevesiä tulee ensisijaisesti kerätä ja hyödyntää. Hulevesiä voidaan toissijaisesti viivyttaa ennen eteenpäin johtamista. Keräyksen tai viivytyksen koon tulee olla 1 m³ / 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden. Tilavuuden tulee tyhjentyä 12 tunnissa ja järjestelmässä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Rakentamisen yhteydessä alueelta tulee esittää hulevesien hallintasuunnitelma, jossa huomioidaan myös rakentamisaikaiset hulevedet.

Väyläviraston lausunto kaavaluonnoksesta

”Kaavamateriaalissa on melun osalta viitattu Kalvolan litalan alueen kaavarungon yhteydessä tehtyihin selvityksiin. Väylävirasto huomauttaa, että Kalvolan kaavarunkoa varten laaditussa meluselvityksessä ei ole tarkasteltu rakennuksiin kohdistuvia maksimiäänitasoja Asemakuja 1 osalta. Lähimmille vastaavalla etäisyydellä oleville kiinteistölle on meluselvityksessä esitetty julkisivun ääneneristävyudeksi 42 dB. Kaavaluonnoksessa esitetty 35 dB on siten riittävä julkisivun ääneneristävyudeksi keskiäänitasojen suhteen, mutta ei maksimiäänitasojen osalta. Kaavaa varten tulee laatia meluselvitys maksimiäänitasojen osalta.

Kaavamateriaalissa ei ole käsitelty rautatiestä kantautuvaa tärinää. Kaavan yleismääräyksiin tulisi ottaa määräykset tärinän ja runkomelun huomioimisesta, joilla veloitetaan ottamaan liikennetärinä ja runkomelu huomioon asuinrakennusten suunnittelussa rakentamisessa. Väylävirasto muistuttaa, että melun, runkomelun ja

tärinäntorjuntavastuun periaatteena on vastuun kuuluminen sille taholle, jonka suunnittelemista toimenpiteistä melun- ja tärinäntorjuntatarve syntyy. Näin ollen Väylävirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun- ja tärinäntorjunnan kustannuksiin.

Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.”

Vastine:

Kaavaa varten laadittiin meluselvitys (Promethor Oy, 6.3.2025) maksimiäänitasojen osalta. Selvityksessä määritettiin raideliikenteestä aiheutuvat suunniteltujen uudisrakennusten julkisivuihin kohdistuvat keskiäänitasot ja maksimiäänitasot, sekä tarkasteltiin näiden perusteella ulkovaipan äänitasoerotarpeita asemakaavan muutoskohteessa. Selvitys on kaava-aineiston erillisenä liitteenä.

Asemakaavaluonnoksessa molemmille kaava-alueen uudisrakennuksille oli radan puolelle esitetty äänitasoerovaatimus 35 dB. Asemakujaa kauemmassa, tontin 4 rakennuksessa esitetty vaatimus oli selvityksen mukaan riittävä. Asemakujaa lähemmän, tontin 6 rakennuksessa vaatimus suositeltiin nostettavan 36 dB:iin, joten tontin 6 äänitasoerovaatimus nostettiin 36 dB:iin.

Meluselvityksen tilaamisen lisäksi kaavan yleismääräyksiin lisättiin litalan kaavarungon tärinä- ja runkomeluselvityksessä suositeltu yleismääräys, jolla veloitetaan otamaan liikennetärinä ja runkomelu huomioon asuinrakennusten suunnittelussa.

Mielipide naapuri A

Mielipiteeseen oli liitetty suunnittelualueeseen ja sen ympäristöön liittyviä lainauksia sekä referointeja litalan kaavarungon selostuksesta. Lisäksi mielipiteitä oli ilmaistu myös omin sanoin.

”A-insinöörien, ilmeisesti Hämeenlinnan kaupungin tilauksesta, tekemä litalan kaavarunko selostus 4.10.2021 toteaa mm. asemakaavan muutosluonnoksen alueesta sivulla 22 seuraavaa: ”Rautatieympäristö litalan Klubi, Villa Osala (10, Kuva) ja Villa Lante (11, Osalan piharakennus 1800-luvulta), litalan klubin sauna (12) ovat nykyisin yksityisen omistuksessa. Alkujaan Villa

Osala rakennettiin paikallisen kartanon "mummon huvilaksi" 1800-luvulla. Se on toiminut lasitehtaan isännöitsijöiden asuntona 1970-luvulle saakka ja ollut sen jälkeen lasitehtaan vieras- ja edustuskäytössä litalan klubina. Rakennusryhmä liittyy asemanseudun rakennettuun ympäristöön ja on kulttuurihistoriallisesti ja maiseman tai kyläkuvan kannalta merkittävä kohde."

Edellä olevaan kappaleen tietoja täydennän siltä osin, että edellä mainitut rakennukset eivät enää toimi lasitehtaan vieras- ja edustuskäytössä, vaan ne ovat olleet yksityisessä omistuksessa lähes 20 vuoden ajan toimien asuinkäytössä. Kiinteistö rakennuksineen on nykyään allekirjoittaneen ja hänen puolisonsa omistuksessa ja asuinkäytössä.

Edelleen kyseisen asiakirjan sivulla 22 todetaan aluekokonaisuudesta seuraavaa:

"Osalan Karhu (13, Kuva) on tiettävästi tunnettu nimellä Karhu v. 1899 ja sen tunnetaan myös Rusthollina. litalan lasitehtaan omistuksen aikana ollut toimihenkilöiden työsuhteasuntona, on nykyisin yksityisen omistuksessa. Rakennus on tyyllisesti säilynyt melko yhtenäisenä ja hyväkuntoisena. Se liittyy asemanseudun ja litalan klubin rakennettuun ympäristöön ja on kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti sekä maisema- tai kyläkuvan kannalta merkittävä kohde.

litalan pysäkin asuinrakennus (14, Kuva), saunarakennus (15) ja piharakennus (16) liittyy 1880 perustetun aseman rakennettuun ympäristöön. Asemarakennus on purettu. Rakennukset ovat kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti ja maisema- tai kyläkuvan kannalta merkittäviä. litalan pysäkin toinen asuinrakennus (19, Kuva) on 1940-luvun tyylinen pieni asuinrakennus, joka on maisema- tai kyläkuvan kannalta merkittävä. Sen piharakennukset (17 ja 18) ovat kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti sekä maisema- tai kyläkuvan kannalta merkittäviä kohteita.

Tiilimakasiinin (21, Kuva) rakentamisajankohta liittyy ilmeisesti litalan pysäkin perustamiseen v. 1880. Se on toiminut Etelä-Hämeen Osuusliikkeen varastona ja lasitehtaan hiekkavarastona. Se on kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti sekä maisema- tai kyläkuvan kannalta merkittävä kohde.

Arkkitehti Lars Sonckin suunnittelema entinen kunnantalo vuodelta 1910 on alun perin lasitehtaan johtajan asunto ja nykyään se on yksityisen omistuksessa."

Samaisen asiakirjan sivulla 20 asemakaavan muutosluonnoskohteen ja sen naapurikiinteistöjen osalta kokonaisuuden mainitaan muodostavan osan lasitehtaan alueen merkittävästä rakennetun ympäristön miljöötä.

A-insinöörin laatimassa asiakirjassa viitataan myös maakuntakaavaan, jossa alue mainitaan kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi teollisuushistorian alueeksi. Asemakaavan muutosluonnoksen alue ja siihen välittömästi liittyvät kiinteistöt rakennuksineen muodostavat yhdessä merkittävän miljöön. Alueen rakennukset ovat kaikki tavalla tai toisella osa lasitehtaan rakennettua kulttuuriympäristöä muodostaen näin jakamattoman kokonaisuuden.

Nyt luonnosvaiheessa oleva asemakaavan muutos toteutuessaan muuttaisi merkittävästi tämän kokonaisuuden miljöötä ja luonnetta tuomalla alueelle uudisrakennuksia, jotka eivät mitenkään liity aluekokonaisuuden syntyyn ja historiaan ja näin muuttaisivat merkittävästi koko alueen, ei vain muutoksen kohteena olevan tontin, luonnetta. Pelkillä alueella olevien rakennusten suojelulla ei alueen miljöötä voida suojella ja sen luonnetta säilyttää. Suojellut rakennukset tarvitsevat ympärilleen koko sen miljöön, jossa ne sijaitsevat, jotta alueen luonne saadaan säilytettyä.”

Vastine: Alueen historiaa ja arvoja on tutkittu kattavasti kaavaprosessin aloitusvaiheessa. Lisäksi kaavan tavoitteisiin kuuluu arvioida alueen arvot ja suojelutarpeet sekä uudisrakennusten sopeuttaminen olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön. Kaavassa on useita määräyksiä liittyen uudisrakennusten sopeuttamiseen ympärivään rakennuskantaan, kuten rakennusten kerrosluvun määrääminen lähiympäristön rakennuskannan mittasuhteisiin sopivaksi.

Rakennuspaikkojen lisääminen on perusteltua, sillä suunnittelualue on tällä hetkellä pinta-alaltaan suuri yhdelle rakennuspaikalle sekä rakennusoikeus ei nouse suunnittelualueella rakennuspaikkojen lisäämisellä. Lisäksi suunnittelualueen lähiympäristössä rakennukset sijaitsevat jo nykytilanteessa paikoitellen lähellä toisiaan eivätkä rakennukset sijaitse alueella säännönmukaisesti.

EHDOTUSVAIHE

täydentyy.