

Katistentie 61

Asianumero: HML/864/10.02.03.01/2024

Kaava nro 2648

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Kaavaprosessin aikaiset palautteet ja niiden vastineet

KÄYNNISTYSVAIHE

Kaavoitus on tullut vireille kaavoituspäällikön käynnistämispäätöksellä 12.11.2024.

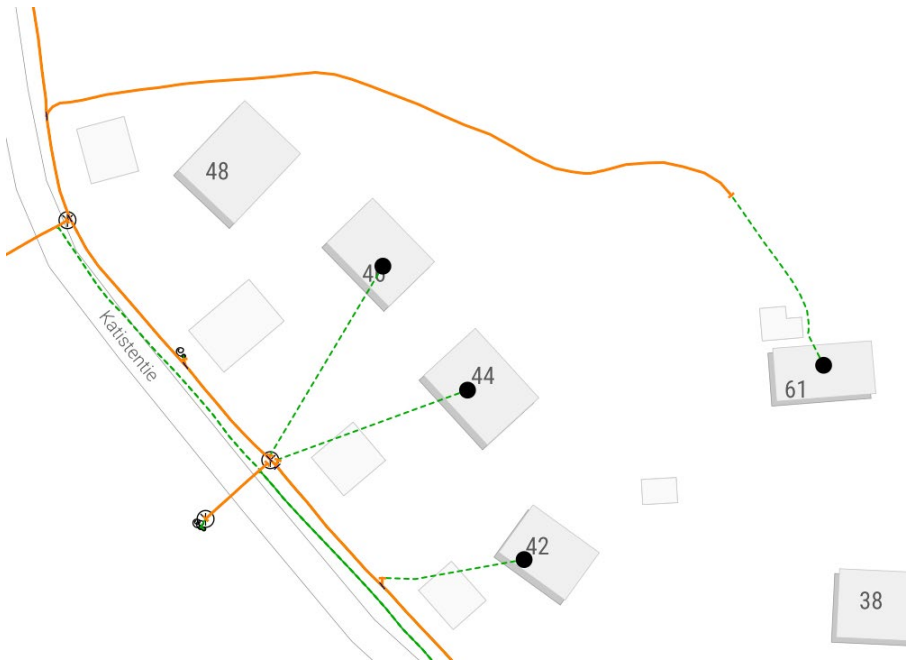
LUONNOSVAIHE

Valmistelu- eli luonnosvaiheen aineisto oli nähtävillä 20.3.2025 – 4.4.2025, josta tiedotettiin kuulutuksella 19.3.2025 Kaupunkiuutisissa sekä kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla. Viranomaisilta ja verkostonhaltijoilta pyydettiin lausunnot, naapureita tiedotettiin kirjeitse.

Lausunnon antoivat Telia Finland Oyj, Loimua Oy sekä Hämeen ELY-keskus. Lisäksi kaksi kaava-alueen naapuria antoivat mielipiteen sekä infran suunnittelulta tuli sisäinen kommentti.

Telian lausunto kaavaluonnoksesta:

”Katistentie 61 menee Telian kuitukaapeli ao kuvan mukaista reittiä. Kaapeli saattaa tulla rakentamisen tielle ja sen mahdollinen siirtotarve on huomioitava ennen rakentamistöiden aloitusta. Siirtokustannukset veloitetaan siirron tilaajalta.”



Kuva 1. Telian kuitukaapelin sijainti kaavamuutosalueella.

Vastine:

Kaavaselostukseen lisättiin maininta Telian kuitukaapelin sijainnista kaavamuutosalueella sekä sen huomioon ottamisesta ennen rakentamistöiden aloitusta.

Loimuan lausunto kaavaluonnoksesta

Asemakaavamuutokseen ei ollut Loimualla huomautettavaa. Lausunnossa tiedotettiin, että suunnittelualueella sijaitsee Loimua Oy:n kaukolämpöverkosto. (kuva 2.) Tämä pyydettiin huomioimaan kaavamuutoksessa. Lisäksi lausunnossa mainittiin, että suunnittelualueelle rakennettavat rakennukset on mahdollista liittää kaukolämmön jakeluun.

Lausunnossa oli kaksi erillistä liitettä, joista toinen oli "Karttakuva kaukolämpöverkon sijainnista asemakaavamuutoksen alueella" ja toinen oli "Ohje kaukolämpölinjalla työskenteleville 2025".



Kuva 2. Ote lausunnon liitteestä, jossa näkyy Loimua Oy:n kaukolämpöverkoston sijainti kaavamuutosalueella.

Vastine:

Kaavaselostukseen lisättiin maininta Loimua Oy:n kaukolämpöverkoston sijainnista kaavamuutosalueella sekä mahdollisuudesta liittää rakennettavat alueet kaukolämmön jakeluun.

Mielipide naapuri A:

"Tonteilla 12-17 ei ole määritetty, että millainen katto rakennuksissa tulee olla. Voimassa olevassa asemakaavassa Kartanonrannan omakotitalotonteille on määrätty asemakaavassa harjakatot ja harjakaton suunnat. Kaikilla rakennuksilla on oltava harjakatot, jotta asuinalueen ilme säilyy yhteneväisenä.

Tonteilla 12, 13 ja 14 ei ole esitetty talousrakennuksien ja asuinrakennuksien ohjeellisia paikkoja. Sijainnit on merkittävä asemakaavaan, koska kaikilla muillakin tonteilla on rakennusten ohjeelliset paikat on määritetty asemakaavassa. Sijainnin puuttuminen antaa ns. liian vapaat kädet tontin tulevalle suunnittelulle. Naapurien on tiedättävä jatkossakin, että miten rakennukset tulee suurinpiirtein sijoittumaan tonteille, koska se vaikuttaa merkittävästi kodeistamme avautuvaan maisemaan.

Tonttien 12 ja 13 tavoiteltava rakennusoikeus on liian suuri verrattuna alueen muihin uusiin omakotitalotontteihin. Rakennusoikeuden tulee olla samassa linjassa muiden jo olemassa olevien Kartanonrannan uusien omakotitalojen kanssa, jotta alueen omakotitalojen ilme pysyy yhtenäisenä. Rakennusoikeuden ei tule vanhojen talojen kaavan mukainen.

Eli yhteenvetona todettakoon, että suunniteltavien tonttien asemakaavoitus tulee tehdä johdonmukaisesti, tasa-arvoisesti, linjassa muiden Kartanonrannan omakotitalotonttien kanssa, jotta se on luonteva jatke jo asemakaavoitetulle alueelle.

Kommenttina osoitteisiin: Voisiko osoitteet pitää ennallaan? Kiinteistöt, joiden osoite on esitetty muutettavan, ovat pääosin valmistuneet viimeisen viiden vuoden sisään. Miksi osoitetta ei ole alunperin rakennusluvassa määrätty Kartanonrannantiekseksi? On turhauttavaa asukkaiden ilmoittaa uusia osoitteita eteenpäin ja tuo turhaa rahanmenoa uusiessamme talojen ja postilaatikkoiden osoitenumeroita."

Vastine: Tonttien 15-17 asuinrakennusten harjan suunnat osoitettiin luonnosvaiheen jälkeen Kartanonrannantien suuntaisiksi, jotta ne olisivat enemmän linjassa alueen eteläpuolella sijaitsevien rakennusten harjansuuntien kanssa. Lisäksi tonttien 15 ja 16 rakennusalat linjattiin lähemmäs Kartanonrannantietä, jotta rakennusten itäpuolelle varmistuisi melulta suojaisat pihat, ja jotta asuinrakennusten sijainti olisi enemmän linjassa jo rakentuneiden Kartanonrannantiehen rajautuvien tonttien kanssa. Luonnosvaiheessakin rakennusten kattomuoto oli osoitettu harjakattoiseksi kaavaluonnoksen yleismääräyksissä,

mutta harjan suuntia ei ollut osoitettu uusille tonteille. Kaavaselostuksesta löytyy havainnekuva kaavamuutoksen toteutuksesta.

Tontit 12-14 ovat irti Kartanonrannantiestä eivätkä siten jatka kadunvarren rakennusten sarjaa. Kyseisillä tonteilla myöskään melu ei ohjaa rakennusten sijoittelua, joten rakennukset voivat sijaita vapaammin, eikä harjan suuntia ole näille tonteille osoitettu. Kartanonrannantiehen rajautuvien tonttien osalta maankäyttö on rajoitetumpaa, sillä nämä rakennuspaikat ovat merkittävämpiä alueen katukuvassa. Autopaikat on kuitenkin osoitettu sijoittamaan kaikilla tonteilla erilliseen autosuojaan. Lisäksi alueen tarkempaa toteuttamista ohjaa rakennustapaohje muun muassa kattomuotojen ja -materiaalien osalta.

Tonttien 12 ja 13 suurempi rakennusoikeus on perusteltua, sillä ne ovat muita kaavamuutosalueen tontteja suurempia, kaavamuutoksen yhteydessä alueen kokonaisrakennusoikeus laskee sekä yksi rakennuspaikka vähenee. Lisäksi tontit rajautuvat rannan läheisyydessä AO-tontteihin, joilla rakennusoikeus on samaa luokkaa.

Samaa linjaa voimassa olevan asemakaavan kanssa on pyritty monilta osin jatkamaan. Tonttien 15-17 rakennusalat ovat sijoitettu siten, että sama rakennusten muodostama linja jatkuisi muiden, jo rakentuneiden Kartanonrannantiehen rajautuvien tonttien kanssa. Lisäksi alueen yhtenäisyyden säilymistä tukee alueen toteutumista tarkemmin ohjaava rakennustapaohje, josta on maininta kaavan yleismääräyksissä.

Voimassa olevan kaavan tapaan tonttien reunoille on jätetty istutettavaa alueen osaa, jolla oleva kasvillisuus on säilytettävä, jotta alueen luonne säilyisi luonnonläheisenä ja puut muodostaisivat myös yksityisyyttä tonteille. Myös yleismääräyksillä on ohjattu alueen säilyttämistä luonnonläheisenä. Lisäksi yhteisömuotoisen tontin ja seitsemän rakennuspaikan muuttuminen kuudeksi erilliseksi pientalotontiksi muodostaa alueesta väljemmän.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä selkeytetään alueen nimistöä ja osoitteita, koska haarautuva tie samannimisenä voi aiheuttaa sekaannusta, ja esim. palo- ja pelastusajoneuvojen pääsy kohteelle voi viivästyä.

Mielipide naapuri B:

”Asemakaavamuutoksen yhteydessä hyväksyttävät viralliset osoitteet selkeyttävät Katistentien ja Kartanonrannantien osoitteistoa.

Suunnitellut ajoreitit tonteille ovat toimivia havainnekuvan perusteella. Tekstistä puuttui maininta ajoteistä tonttien 16 ja 17 osalta.

Tonttijako on miellyttävän väljä ja jättää mahdollisuuden vehreään ympäristöön ja luonnolliseen yksityisyyden rajaamiseen puuston avulla.”

Vastine: Tontit 15-17 rajautuvat tonttikatuna toimivaan Kartanonrannantiehen, ja niiden ajoliittymät tulee sijoittaa suoraan Kartanonrannantielle. Kaavaselostukseen lisättiin maininta tonteille 16 ja 17 suunnitelluista ajoväylistä.

ELY-Keskuksen lausunto kaavaluonnoksesta:

”Hämeen ELY-keskukselta pyydetään lausuntoa asiakohdassa mainitun asemakaavan muutoksen valmisteluaineistosta. Kaavamuutoksen tarkoituksena on jakaa tontti 109–17–36–2 kuuteen osaan, osoittaa tontit erillispientalotonteiksi (AO) sekä osoittaa tonteille rakennusoikeudet, -alat ja kerrosluvut. Lisäksi tarkoituksena on yhden tontin laajentaminen liittämällä tonttiin alue naapuritontista.

Kaavalliset lähtökohdat

Suunnittelualue sijaitsee maakuntakaavassa 2040 taajamatoimintojen alueella (A).

Suunnittelualue on merkitty kantakaupungin osayleiskaavassa asuinalueeksi (A). Hanke on yleiskaavan mukainen.

Liikenne ja melu

Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee valtatie 10 (Harvialantie) joka on valtion hallinnoima maantie. Valtatie 10 on Turun ja Hämeenlinnan välillä valtakunnallinen tieyhteys, jolla on merkittävä rooli itä-länsisuuntaisen liikenteen välittäjänä. Sen liikennemäärät kaava-alueen kohdalla ovat yli 11 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Raskaan liikenteen osuus on n. 800 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kaavoitettava alue kuuluu osin valtatiealueelle. Kaavaselostuksessa viitataan vuonna 2008 ja vuonna 2017 laadittuihin meluselvityksiin, joista jälkimmäinen on laadittu Hämeenlinnan kaupungin yleiskaava 2035 varten.

Kaavaselostuksessa kuvataan, että liikenteen aiheuttamaa melua on voimassa olevalla Katisten kaava-alueella tutkittu vuoden 2008 meluselvityksessä (Ramboll Oy), jossa on tutkittu viittä eri maankäyttövaihtoehtoa. Selvityksen raportissa on esitetty tarkemmin vaihtoehdon 5 tarkastelu. Melua on selvityksessä tutkittu selostuksen mukaan erilaisten melunsuojausvaihtoehtojen kanssa sekä ilman melunsuojausta. Rakennusten sijainnit on määritelty meluselvityksen kaavan nro 2406 pohjalta. Selostuksen mukaan Katisten kaava-alueen meluselvityksen maankäytön vaihtoehdossa 5 on saatu suojattua suunnittelualue melulta melko hyvin ilman melunsuojausta lähiympäristön rakennusten sijoittelulla ja muodolla.

Käsillä olevan kaavaluonnoksen selostuksessa todetaan, että suunnittelualueen ympäristö ei ole kokonaan rakentunut aiemmin mainitun kaavan mukaisesti, eikä kadun (nyt kaavassa Kartanonrannantieksi nimetty katu) länsipuolella ole rakennuksia suojaamassa suunnittelualueelta melulta. Selostuksessa kuvataan, että Promethor Oy:n vuonna 2017 laaditun yleiskaavan meluselvityksen mukaan nyt kyseessä oleva kaava-alue sijoittuu melualueelle, jossa melutasot ylittyvät mittausvuonna 2015 ollen > 55 dB(A) ja ennustevuonna 2040 melun on ennustettu olevan kaavan länsiosassa jo yli 60 dB(A). Selostuksen melua koskevasta aineistosta ei varmuudella käy ilmi, perustuuko vuoden 2008 selvityksen mukaiset meluntorjuntaratkaisut ainoastaan rakennusten massoitteeluun perustuvaan ratkaisuun, vai onko tarkastelussa käytetty myös muita meluntorjuntaratkaisuja, kuten meluaitaa tai muu vastaavaa rakennetta.

Nyt kyseessä olevassa kaavaluonnoksessa ei ole annettu meluntorjuntaa koskevia mää-
räyksiä eikä melulta suojaamista käsitellä tai ole esitetty ratkaistavaksi kaavalla. Kaa-
vassa on osoitettu tonteille rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen kaavamää-
räyksellä t. Aineistosta ei kuitenkaan käy ilmi, onko tämä riittävä tai edes tarkoitettu suo-
jaamaan esimerkiksi piha-alueita melulta.

Vuonna 2021 on valmistunut valtatie 10 koskeva kehittämisselvitys välillä Ypjä-Hä-
meenlinna. Kehittämisselvityksen tavoitteena on ollut muodostaa kokonaiskuva valta-
tien 10 kehittämistarpeista, ja sen lähtökohtana on ollut palvelutasojattelu, jossa kes-
keisimpien käyttäjätarpeiden kautta on määritelty yhteysvälin palvelutasotavoitteet ja
havaittujen palvelutasopuutteiden perusteella on määritelty toimenpidetarpeet. Kehit-
tämisselvityksessä on tunnistettu kaava-alueen ympäristössä mm. melunsuojauksen
tarve, mutta tarkemmasta jatkosuunnittelusta tai toteuttamisen ajankohdasta ei ole tie-
toa.

Alueidenkäyttölain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset
arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaiku-
tuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Nyt kyseessä ole-
vassa kaavassa osoitetaan melulle herkkiä toimintoja melualueelle. Koska kaava-alueen
tulee täyttää alueidenkäyttölain mukaiset vaatimukset toteutuksen kaikissa vaiheissa,
tarkoittaa tämä sitä, että eritoten nykyiseen melutarkasteluun pohjautuen meluntorjun-
tarakenteiden tulee olla valmiita ennen uusien asuinrakennusten käyttöönottoa. ELY-
keskus toteaa, että kaavassa tulee ratkaista melulta suojautuminen tai selvityksin osoit-
taa, mikäli meluntorjuntaa ei tarvita tai, että se ei ole riippuvainen muusta rakennetusta
ympäristöstä, kuten läheisistä rakennuksista. Alueen suojaaminen liikenteen melulta tu-
lee suunnitella ja osoittaa kaavassa siten, että varmistetaan terveellinen, turvallinen ja
viihtyisä asuinympäristö myös näiltä osin.

ELY-keskus katsoo, että kaavaratkaisun laatimisen pohjalla käytetyt tutkimukset ja selvitykset ovat melun osalta kaavaratkaisun kannalta puutteellisia eivätkä tue kaavan toteuttamismahdollisuuksia kuten alueidenkäyttölain 5 §:n 1. momentissa säädetään alueiden käytön suunnittelun tavoitteista.

Mikäli meluntorjunta perustuu lähiympäristöön rakentuvien rakennusten massoitteeluun, tulee oikea-aikainen rakentuminen varmistaa kaavan ajoitusmääräyksellä. ELY-keskus myös toteaa, että kaavan aineistona käytetty vuoden 2008 melutarkastelu jättää epävarmaksi suhteessa nyt kyseessä olevaan kaavaluonnokseen sen, miten se vastaa nyt kaavaluonnoksessa esitettyä tilannetta ja onko esimerkiksi melulta suojaisia oleskelualueita mahdollista toteuttaa. Lisäksi mahdollinen rakenteellinen meluntorjunnan tarve rakennusten sisätiloissa jää nyt saatavilla olevan aineiston perusteella epävarmaksi.

Koska kaavassa suunnitellussa maankäytössä on tapahtunut muutoksia verrattuna maankäyttöratkaisuun, johon vuoden 2008 meluselvitys on perustunut ja koska osa selvityksessä esitetyistä rakennuksista on toteutumatta, ELY-keskus kehottaa täydentämään kaava-aineistoa päivitetyllä meluselvityksellä. Selvityksessä tulee ottaa huomioon edellä mainitut seikat sekä kaavaluonnoksessa esitetyn mukainen maankäyttö ja riittävän pitkälle ulottuva ennustevuosi.

Luonto

Kaavaselostuksen perusteella suunnittelualueen muutoksenalaisella alueella on avohakkuun jäljiltä pääosin tiheästi kasvavaa nuorta lehtipuustoa. Pienialaiset vanhemman puuston alueet on osoitettu pääosin istutettavana alueen osana, jolla oleva puusto tulee säilyttää. Kaavaselostuksen ja ennakkotietojen perusteella muuttuvan maankäytön alueilla ei ole maankäytössä huomioitavia suojelu- ja monimuotoisuusarvoja, ja runsaspuustoisemmat alueet on huomioitu kaavamerkinnöin.

Kaavaselostuksessa ei ole arvioitu kaavan vaikutuksia luonnonympäristöön. Selostusta tulee tältä osin täydentää ehdotusvaiheessa.

Raidemelun osalta tulee kuulla Väylävirastoa. Ko. alue sijaitsee Katisten valtakunnallisesti merkittävän rakennetun ympäristön läheisyydessä. Kaavan osallisiin tulee myös lisätä Hämeenlinnan kaupunginmuseo/Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo, jolle tulee antaa mahdollisuus lausua hankkeesta.”

Vastine: Kaavamuutosta varten laadittiin ajantasainen meluselvitys (Promethor Oy, 23.7.2025). Valmistuneen meluselvityksen mukaan kaavaratkaisun mukaisella maankäytöllä tonteille mahdollistuu melulta suojaisat pihalueet. Meluselvityksessä suositeltu yleismääräys ”Kartanonrannantien läheisyydessä oleskelupiha-alueet tulee sijoittaa tarvittaessa rakennusten suojaan siten, että melutaso oleskeluun tarkoitetuilla alueilla ei ylitä päivä- ja yöajan keskiäänitasojen ohjearvoja.” lisättiin kaavan määräyksiin.

Kaavan osallisiin lisättiin Väylävirasto ja alueellinen vastuumuseo. Kaavaselostukseen lisättiin arviointi kaavan vaikutuksista luonnonympäristöön. Lisäksi ehdotusvaiheen jälkeen istutettavan alueen osan määräys tarkennettiin voimassa olevan kaavan mukaiseksi.

Infran suunnittelun kommentti kaavaluonnoksesta:

Infran suunnittelulta tuli kommentti kaavaluonnoksen hulevesimääräykseen liittyen.

Kommentissa kehoitettiin lisäämään hulevesimääräykseen:

”Viivytyksrakenteen tulee tyhjentyä 2-12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja siihen tulee suunnitella ylivuoto.”

Vastine: Kaavan hulevesimääräykseen lisättiin: ”Viivytyksrakenteen tulee tyhjentyä 2-12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja siihen tulee suunnitella ylivuoto.”

EHDOTUSVAIHE

täydentyy.