

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Vanha Helsingintie 18

Hämeenlinnan kaupungin 22. kaupunginosan korttelia 9
koskeva asemakaavan muutos

Kaupunkirakennepalvelut / Kaavoitus

25.11.2021

Sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1	Kaava-alueen sijainti.....	2
1.2	Kaavan tarkoitus.....	2
2	Tiivistelmä	2
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	2
2.2	Asemakaavan sisältö	3
2.3	Sitova tonttijako	3
2.4	Asemakaavan toteuttaminen.....	3
3	Lähtökohdat	3
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.2	Suunnittelutilanne	6
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	8
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	8
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	8
4.3	Asemakaavan tavoitteet.....	9
5	Asemakaavan kuvaus	9
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus.....	10
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	10
5.3	Aluevaraukset.....	10
5.4	Kaavan vaikutukset.....	11
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	11
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	12
6	Asemakaavan toteutus	12

Kuvaluettelo

Kuva 1 Suunnittelualan sijainti merkittynä ilmapäätävään	2
Kuva 2 Tontin oleva päärakennus ja leveä tonttiliittymä	4
Kuva 3 Nykyisen tontin takaosassa sijaitseva talousrakennus ja kulku päärakennuksen kellariin	5
Kuva 4 Karttakuvassa vuonna 2017 mallinnettu ennuste melutasoista päiväaikaan vuodelle 2020..	6
Kuva 5 Suunnitteluala merkittynä oranssilla kehityksellä otteeseen yleiskaavasta	7
Kuva 6 Ote voimassa olevasta asemakaavakartasta, suunnitteluala oranssilla merkinnällä	7
Kuva 7 Ote asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen kaavakartasta	9
Kuva 8 Näkymä takaosan uudelle tontille	11

Liitteet:

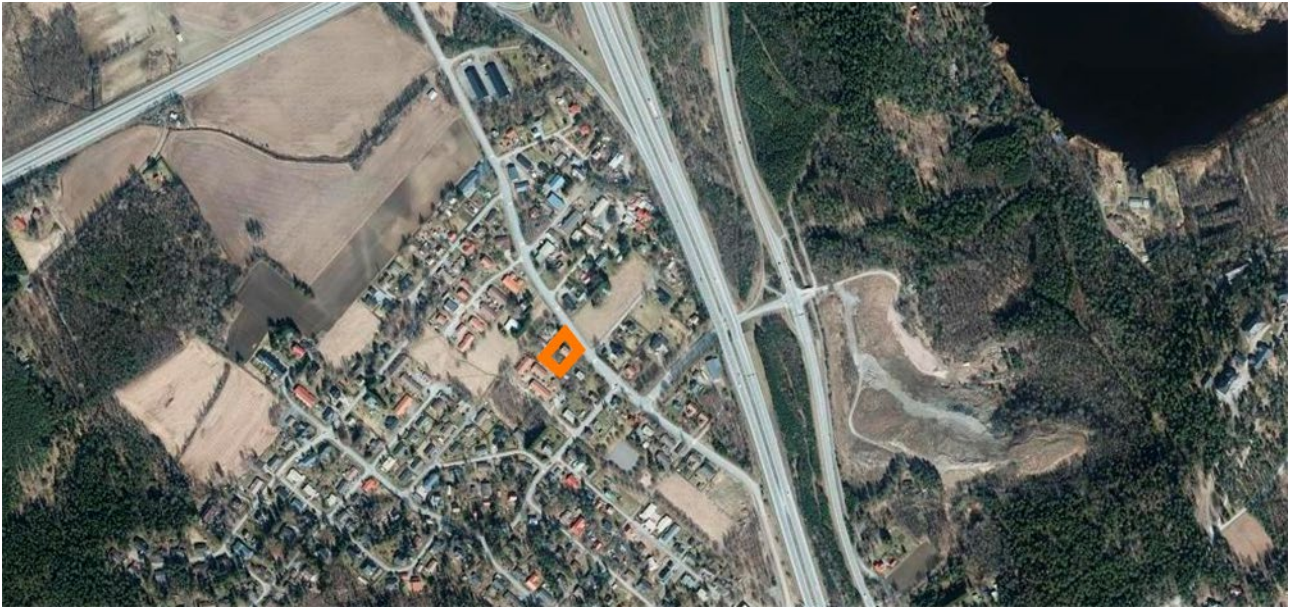
1. Ote kaavakartasta
2. Asemakaavan seurantalomake
3. Tontinkäytön viitesuunnitelmat

1 Perus- ja tunnistetiedot

Kaavan nimi:	Vanha Helsingintie 18, numero 2595
Diaarinumero:	HML/1169/10.02.03.01/2020
Kaava-alue:	Asemakaavan muutos ja tontin jako koskee Hämeenlinnan 22. kaupunginosan korttelia 9, tonttia 5
Kaavan laatija:	Arkkitehti Tuija Aaltonen tuija.aaltonen@hameenlinna.fi p. 050 520 4942
Yhteystiedot:	Hämeenlinnan kaupunki Kaupunkirakennepalvelut / kaavoitus PL 84, Wetterhoffinkatu 2, 2. krs 13100 Hämeenlinna kaupunkirakenne@hameenlinna.fi
Vireilletulopäivä:	5.5.2021
Kaupunkirakennelautakunta:	12.10.2021 (Ehdotus)
Kaupunkirakennelautakunta:	14.12.2021 (Hyväksyminen)
Kuulutus	22.1.2022 (Lainvoimainen)

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Hattelmalassa, 10-tien ja Helsinki-Tampere moottoritien risteyksen lounaispuolella, linnuntietä noin 3,1 km keskustasta etelään/lounaaseen. Tontti rajautuu koillisessa Vanhaan Helsingintiehen ja muilta sivuiltaan asuinpientalojen korttelialueisiin.



Kuva 1 Suunnittelualueen sijainti merkittynä ilmakehuvaan

Asemaakaavan muutoksen tarkoituksena on muuttaa tontin käyttötarkoitusta liikerakennusten korttelialueesta pääosin asumisen korttelialueiksi.

2 Tiivistelmä

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille maanomistajan aloitteesta. Asemakaavan muutoksen lisäksi haetaan tontin jakamista kahdeksi.

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus on tullut vireille kaavoituspäällikön päätöksellä. Vireilletulosta on kuulutettu yhdessä kaavaluonnoksen kanssa. Luonnosvaiheen aineisto on ollut nähtävillä yhdessä osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa 21.7. – 11.8.2021. Luonnoksesta ei esitetty mielipiteitä.

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkirakennelautakunnalle 12.10.2021, joka päätti aineiston nähtäville laittamisesta. Ehdotuksen nähtävilläoloaika oli 18.10. – 19.11.2021. Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta ilmoitettiin naapurikirjeellä, verkkosivuilla sekä kuulutuksella Kaupunkiuutisissa. Asemakaavamuutokseen saatiin ehdotusvaiheen nähtävilläoloaikana mielipide maanomistajalta, jossa toivottiin muutosta uuden tontin kerroslukumerkintään. Kaavakartassa kerrosluku kaksi oli alleviivattuna. Merkintä osoitti ehdottomasti käytettävän kerrosluvun. Yleismääräyksissä sallittiin kerrosluvusta poikkeaminen puolella kerroksella. Mielipiteeseen vastattiin hyväksymisvaiheessa poistamalla alleviivaus kaavamerkinnästä, jolloin kerrosluku osoittaa ainoastaan suurimman sallitun kerrosluvun.

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyy 14.12.2021 kaavan. Valitusaika on 30 vrk lautakunnan päätöksen julkipanosta. Kaava tulee voimaan kuulutuksella.

2.2 Asemakaavan sisältö

Asemakaavan muutoksella tontin käyttötarkoitus molemmille muodostuville tonteille varataan asumisen alueiksi. Toisella rakennuspaikalla mahdollistetaan edelleen myös liiketoiminnan harjoittaminen. Lisäksi kaavalla mahdollistetaan rivitalon rakentaminen uudelle tontille.

2.3 Sitova tonttijako

Alueelle laaditaan sitova tonttijako, jolla muodostetaan korttelin 9 tontit 11 ja 12. Tonttijako sisältyy kaavaan ja hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

2.4 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan muutos ja tontin jakaminen mahdollistavat voimaan tullessaan toisen tontin myymisen ja tarvittavien rakennuslupaprosessien käynnistämisen.

3 Lähtökohdat

Suunnittelualue sijaitsee pientalovaltaisella asuinalueella. Tontin voimassa oleva kaavamerkintä, normaalia leveämpi tonttiliittymä Vanhalta Helsingintieltä ja oleva rakennus viittaavat paikalla menneisyydessä luultavasti toimineen liiketilan tai myymälän.

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Vanhan Helsingintien varrelle sijoittuu pääasiassa erillistaloja. Pienempien teiden varrelle on rakentunut myös yksitasoisia rivitaloja. Vastakkainen tontti Vanhan Helsingintien toisella puolella on rakentumaton ja avoin. Suunnittelualueen tontti on kooltaan 2282 m². Oleva päärakennus sijaitsee 14-19 m päässä tiestä, likimain sen suuntaisesti. Tonttiliittymä on miltei päärakennuksen levyinen ja asiakaspaikoitus on oletettavasti sijoittunut rakennuksen eteen.

Vanha Helsingintie oli 1960-luvulle asti tärkein väylä Hämeenlinnasta Helsinkiin, mutta menetti valtakunnallisen merkityksensä valtatie 3:n valmistuttua 1990-luvulla. Yleiskaavassa Vanha Helsingintie on merkitty historialliseksi tielinjaksi.



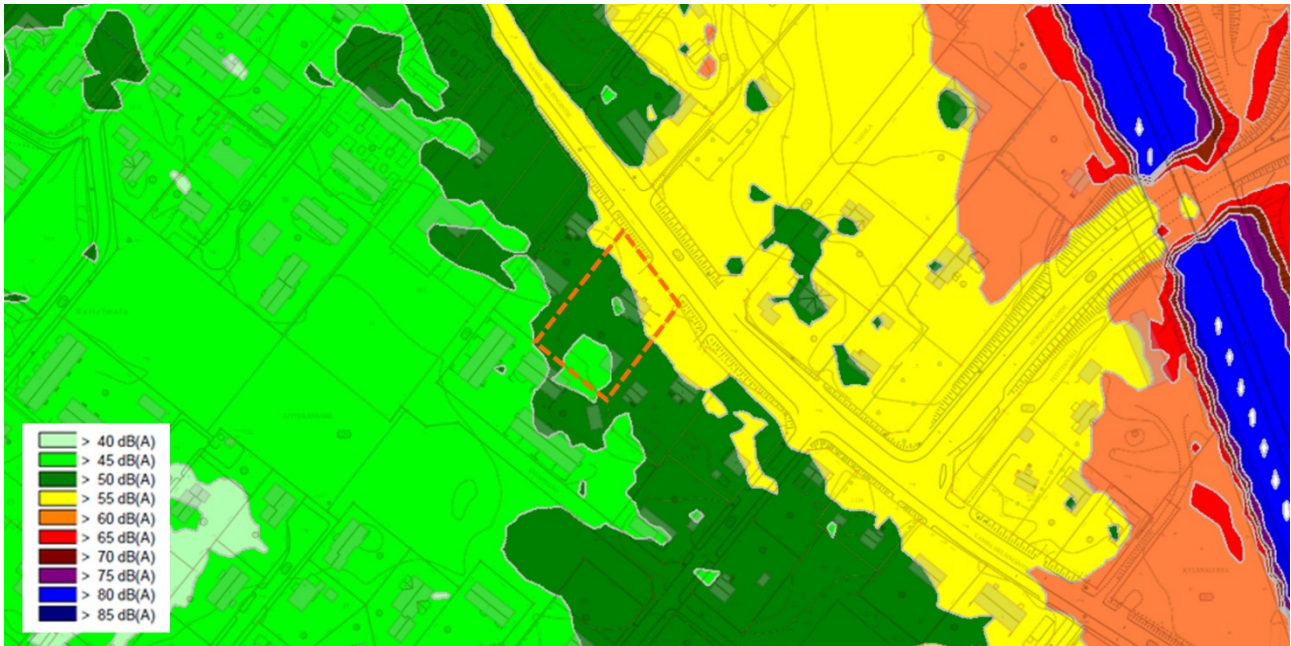
Tontti ei sijaitse varsinaisella pohjavesialueella, mutta sen lähellä. Hattelmalanharjun pohjavesialue rajautuu moottoritiehen.



Jaettavan tontin uuden rakennuspaikan alueella on tällä hetkellä talousrakennus, joka vaikuttaa olevan käytössä varastona tai autotallina. Päärakennuksen kellariin on järjestetty kulku talon kaakkoispäädyssä sijaitsevasta ovesta, johon johtaa kattamaton ulkoporras.

Kadun varressa on vesi- ja viemäriinjat, joihin uusi tontti voidaan liittää.

Suunnittelualueella ei ole alustavasti erityisiä luontoarvoja.



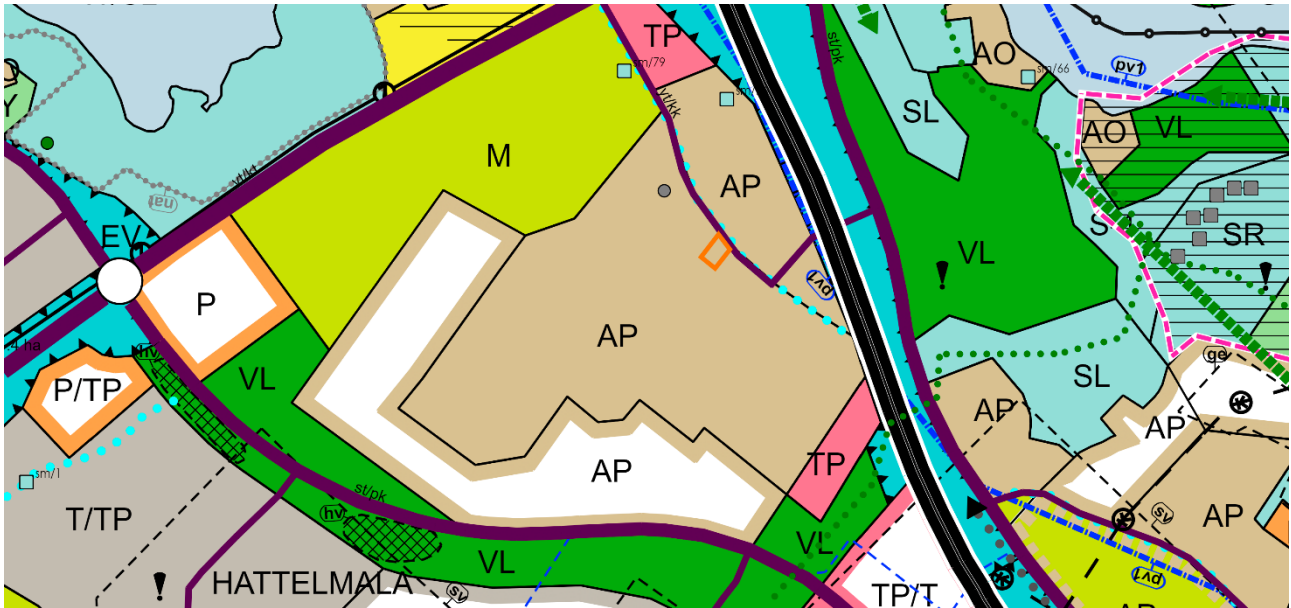
Yleisten melutason ohjearvojen mukaan (vnp 993/1992) mukaan vanhalla asuinalueella päivämelu saa olla enintään 55dBa. Suunnittelualan Vanhan Helsingintien reuna on meluisimmalla alueella, mutta ennusteen mukaan senkin päivämelun taso jää alle ohjearvon.

3.2 Suunnittelutilanne

Yleiskaavassa suunnittelualue on AP-merkinnällä varattu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi. Alueelle sijoitettavasta kerrosalasta pääosa on sijoitettava pientaloihin.

Vanha Helsingintie on merkitty historialliseksi tielinjaksi (kaavakartan turkoosi pisteviiva).

Merkintä edellyttää, että tien linjausta, liittymiä, rakenteita ja päällysteitä, kevyen liikenteen väyliä sekä lähiympäristöä koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on pyydettävä Museoviraston lausunto.



Alueen voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1988 (kaava nro 1946). Tässä asemakaavan muutoksessa suunnittelualue on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi (KL-2), jolle saa rakentaa yhden asunnon. Tehokkuusluku on $e=0.30$ ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II).



Nykyisellä kaavamääräyksellä rakennusoikeus tontilla on 684,6 kerrosalaneliömetriä.

Hämeenlinnan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 13.3.2019. Rakennusjärjestystä noudatetaan asemakaavaa toteuttaessa siltä osin kuin asemakaava ei toisin määrää.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

Asemakaavan muutos etenee vireilletulon jälkeen luonnos- ja ehdotusvaiheiden kautta hyväksymiseen. Kaava tulee voimaan kuulutuksella.

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutosta on haettu maanomistajan toimesta, koska toimintaedellytyksiä ei nykyiselle käyttötarkoitukselle tällä hetkellä ole. Tontti toivotaan asumisen käyttöön ja lisäksi haetaan tontin jakamisen kautta uutta rakennuspaikkaa rivitalolle.

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaavoituspäällikön päätöksellä.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset voivat vaikuttaa asemakaavan muutokseen sen laatimisen eri vaiheissa. Osallisia ovat ne, joiden etuihin tai oloihin kaavan muutos saattaa huomattavasti vaikuttaa. Näitä ovat esimerkiksi kunnan viranomaistahot tai hallintokunnat sekä muut tahot; maanomistajat tai -haltijat, naapurit, elinkeinonharjoittajat ja muut vaikutuspiiriin kuuluvat tahot. Museovirastolta pyydetään lausunto Vanhan Helsingintien ja sen lähialuetta koskevia muutoksia tehdessä.

Hankkeesta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa kuvataan osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt. OAS on tämän selostuksen liitteenä.

Kaavaprosessista tiedotetaan kuulutuksilla Kaupunkiuutisissa sekä kaupungin ilmoitustaululla. OAS on saatavilla koko kaavaprosessin ajan ja asiakirjaa päivitetään tarvittaessa.

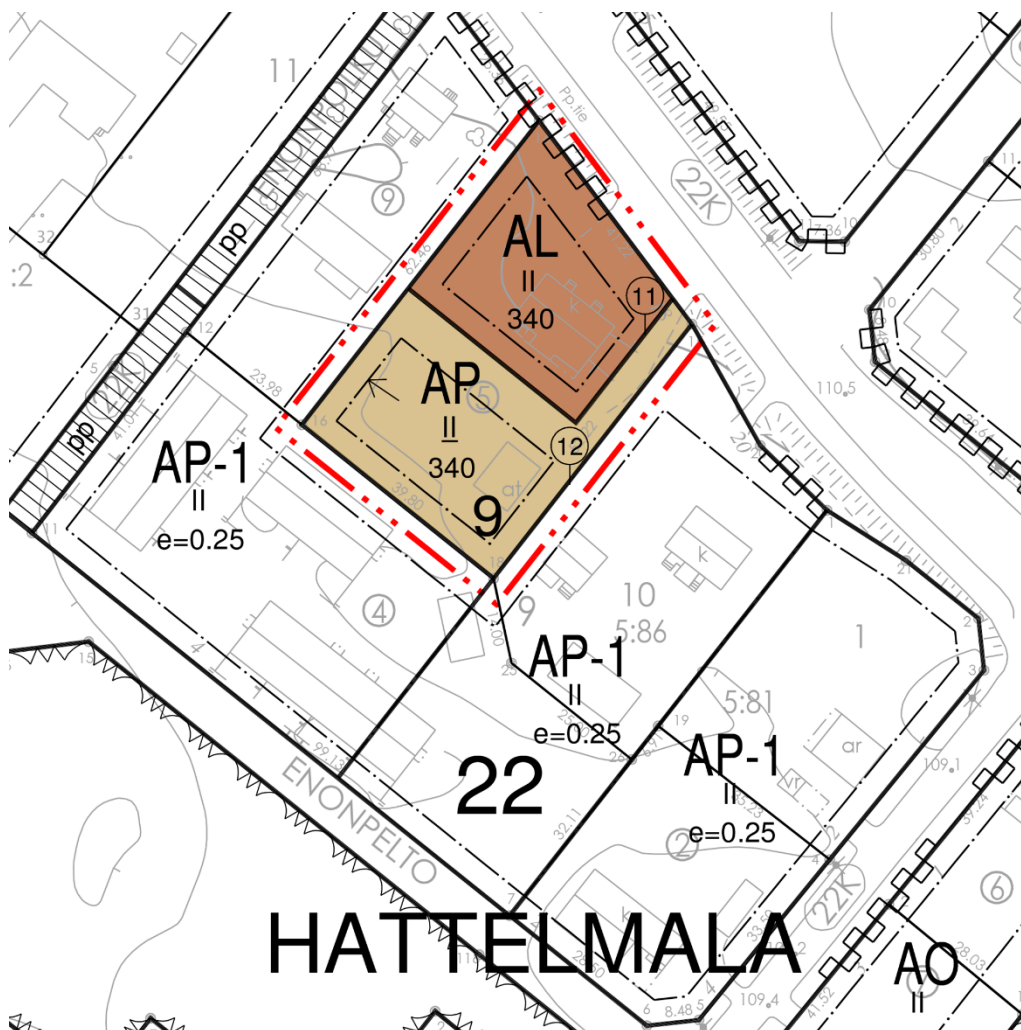
Asemakaavamuutoksen laatimisen aloitus, kaavatyöhön liittyvä osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos saatetaan viranomaisille tiedoksi.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksella pyritään vastaamaan maanomistajan tarpeisiin käyttötarkoituksen muuttamisesta ja toisen rakennuspaikan muodostamisesta, samalla huomioiden vanhan rakennuksen ja Vanhan Helsingintien tonttiliittymän säilyttäminen. Kaavamuutoksella pyritään edistämään hyvän ympäristön muodostumista, jossa rakentaminen huomioi mahdollisimman hyvin kestävän kehityksen näkökulmat ja olevan rakennetun ympäristön.

5 Asemakaavan kuvaus

Asemakaavan muutos lisää asumisrakentamisen mahdollisuuksia alueella ja kaavamerkinnot vastaavat paremmin nykytilannetta.



5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Tonttijako tehdään muodostamalla uusi rakennuspaikka olevan tontin lounaispuoleen. Uusi tontti on kirveenvarren mallinen, jotta sille järjestyy ajoliittymä Vanhalle Helsingintielle. Lopulle Vanhaan Helsingintiehen rajautuvalle tontin rajalle ei saa järjestää ajoveuoliittymää.

Etummaisena tontin koko on 1044 m² ja sen taakse sijoittuvan uuden tontin koko on 1239 m².

Tonttien kokoero johtuu uuden tontin tarvitsemasta kulkuyhteydestä. Rakennusoikeus molemmille tonteille on 340 k-m², joka likimain vastaa jaetun tontin alkuperäistä rakennusoikeutta (684,6 k-m²) jaettuna kahteen.

Olevan päärakennuksen ulkoporras ja käynti kellariin on kiinteistön omistajan ratkaistava asemakaavamuutoksen toteuttamisen edellytyksenä. Uuden tontin ajoyhteyden leveydeksi on kaavaluonnoksessa suunniteltu 5 m. Tämä tuo uuden tontin rajan aivan kiinni ulkoportaaseen tai jopa hieman sen päälle. Portaan määräystenmukaisuus ja käyttöturvallisuus suhteessa uuteen tontinkäyttöön on tarkistettava.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Uudisrakentaminen sopeutetaan mahdollisuuksien mukaan olevaan rakennuskantaan.

Vanhan päärakennuksen (liiketilän) ja rakennuspaikan historiaan liittyvän leveän liittymän säilyttäminen kertoo alueen historiasta ja ympäristön muuttumisesta. Uudisrakentaminen rikastuttaa alueen ajallista kerroksellisuutta.

5.3 Aluevaraukset

Aluevaraukset ovat etummaiselle tontille asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL) sekä taakse sijoittuvalle uudelle tontille asuinpienalojen korttelialue (AP).

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella voi olla asuinrakennuksia, liike- ja tai toimistorakennuksia sekä yhdistettyjä asuin-, liike- ja toimistorakennuksia. Eri käyttötarkoitusten suhdetta tai sijoittelua rakennuksessa ei kaavassa määritellä erikseen. Tontille saa rakentaa kaksi asuntoa.

Asuinpientalojen korttelialueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Aluevarausta on tarkennettu rajaamalla rakennusala, kerroslukua sekä rakennusoikeuden määrää. Mahdollisuus rivitalon tai kytkettyjen pientalojen rakentamiseen on otettu huomioon.

5.4 Kaavan vaikutukset

Muutettava, voimassa oleva kaava sallii tontille rakennettavan liikerakennuksia. Alueella olevista tonteista ei tämän muutoksen jälkeen mikään salli suoranaisesti ainakaan merkittävämpää liikerakentamista.

Rakennusoikeuden määrä suunnittelualueella säilyy lähes ennallaan jaettuna kahdelle muodostuvalle tontille. Merkittävin kaavamuutoksen vaikutus on alueen tiivistyminen.

Muodostuva uusi tontti ja sen vaatima kulkuyhteys Vanhalle Helsingintielle edellyttää olevan rakennuksen kellarin kulun tarkastelua.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Uusi rakentaminen tiivistää alueen rakennettua ympäristöä, mutta samalla elävöittää naapureiden näkymiä. Mitään varsinaista häiriötekijää alueelle ei kaavamuutos tuota.



5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Rakennusalat sijoittuvat tontille siten, että tarvittavat järjestelyt esimerkiksi tontin sisäisen liikenteen suhteen onnistuvat. Uuden tontin rakennusalan nuoli osoittaa sivun, johon rakennuksen on sijoitettava kiinni. Molemmille tonteille suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Tontin vettä läpäisemättömiltä pinnoilta valuvat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan käsitellä, hyödyntää tai viivyttaa kiinteistöllä.

Autopaikkoja tulee varata vähintään 1 AP / asunto. Lisäksi tontilla on osoitettava vähintään 10 m² yhtenäistä leikkiä ja muuhun oleskeluun soveltuvaa tilaa kutakin rakennettavaa asuinhuoneistoa kohti.

Kaavakarttaan on merkitty myös sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero, rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä (340 molemmille tonteille) sekä katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

6 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Toteutusta seurataan rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

Hämeenlinnassa 25.11.2021

Jari Mettälä
kaavoituspäällikkö
