

SELOSTUS, Luonnosvaihe

Papinniityntie 60

Asemakaavan muutos, 16. kaupunginosa, kortteli 66, tontti 6

Kaavanro 2637

17.6.2024

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	SUUNNITTELUTILANNE	2
2.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	3
2.1.2	Alueen historia.....	4
2.1.3	Luonnonympäristö.....	6
2.1.4	Rakennettu ympäristö.....	6
2.1.5	Maanomistus.....	8
2.1.6	Maakuntakaava	9
2.1.7	Yleiskaava	10
2.1.8	Voimassa olevat asemakaavat	12
2.1.9	Tarvittavat selvitykset	12
2.1.10	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.....	16
3.4	ASEMAKAAVARATKAISU	16
3.5	SITOVA TONTTIJAKO	17

3.6	KAAVAN VAIKUTUKSET	17
3.7	TAVOITEAIKATAULU.....	17
4	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	18

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi: Papinniityntie 60

Asemakaava, kaavan nro 2637

Kaava-alueen määrittely: Asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä 109-16-66-5, 109-16-54-511 ja 109-404-12-1

Kaavamuutoksen alaisen tontin 109-16-66-5 pinta-ala on 1664 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

mypalvelupist@hameenlinna.fi

kirjaamo: kaupunkirakenne@hameenlinna.fi

Vireilletulopäivä: 8.4.2024

Kaupunkirakennelautakunta:

Kaupunkirakennelautakunta:

Lainvoimakuulutus:

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Idänpään Papinniityn asuinalueella osoitteessa Papinniityntie 60. Suunnittelualue rajautuu Papinniityntiehen, puistoon, erillispientalotonttiin (AO) sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten tonttiin (AR). Etäisyyttä keskustaan on noin 2,9 km. Sijainti on esitetty selostuksen kansilehdellä.

1.3 KAAVAN TARKOITUS

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on laajentaa tonttia viereiselle puistoalueelle sekä osoittaa laajennetulle osalle tontin pysäköimispaikka.

1.4 LIITTEET

Liitteet:

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

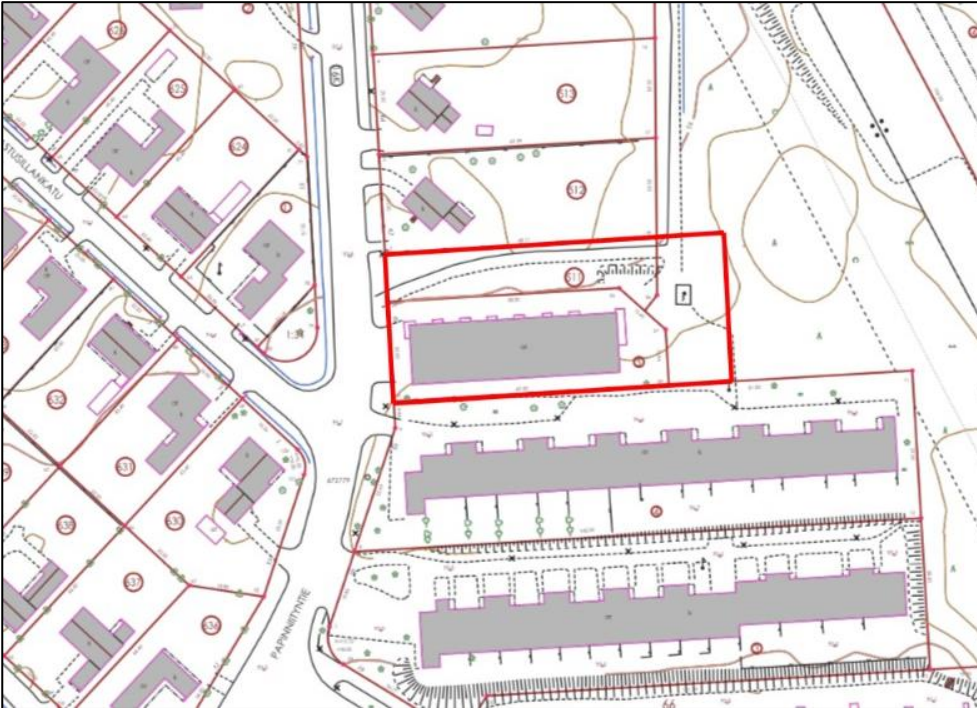
2 LÄHTÖKOHDAT JA SUUNNITTELUALUEEN OLOT

2.1 SUUNNITTELUKILAILANNE

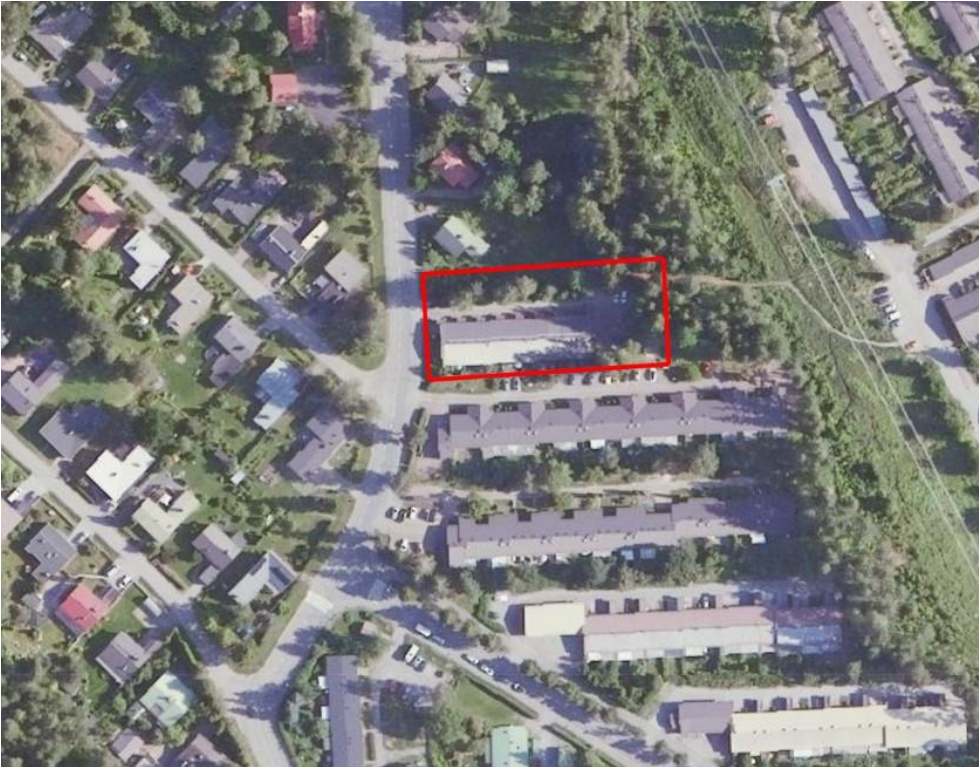
Asemakaavanmuutostyö toteutetaan kaavahierarkian mukaisesti. Tarkemmat kaavat suunnitellaan yleisempien kaavatasojen määräyksiä noudattaen. Suunnittelualue ei sijaitse valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella eikä sisällä valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristökohteita. Alueelta ei ole löydetty muinaisjäännöksiä.

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Muutoksenalaisen rivitalotontin (AR) koko on 1664 m². Tontilla on v. 1976 valmistunut rivitalo (599 k-m²). Tontti on viisikulmion mallinen ja se rajautuu Papinniityntiehen yhteensä n. 25 m verran. Idän puoleisen tontin rajan vieressä sijaitsee muuntamo. Rakennuskanta tontin ympäristössä koostuu pientaloista ja rivitaloista.



Kuva 1. Asemakaavamuutosalueen rajaus kartalla.



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

2.1.2 Alueen historia

Alun perin suunnittelualue oli metsää. Ennen rivitalotonttien rakentumista alueelle, suunnittelualueen molemmin puolin kulki tie. Suunnittelualue sijaitsee Papinniityn itäosassa, jossa rakennuskanta on uudempaa ja tontit ovat pienempiä. Papinniityn asuinalue asemakaavoitettiin 1940-luvun lopulla, mutta siellä on voimassa monia eri-ikäisiä asemakaavoja.



Kuva 3. Otetussa ilmakuvassa suunnittelualue vuonna 1967. Suunnittelualue on ympäröity punaisella. (kuva: kartta.paikkatietoikkuna.fi)



Kuva 4. Peruskartta suunnittelualueesta vuodelta 1961. Suunnittelualue on ympäröity punaisella. (kuva: vanhatkartat.fi)

2.1.3 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen vieressä on puistoa, joka koostuu suurista lehti- ja havupuista. Yhteiseen oleskeluun- ja leikkiin tarkoitettua pihaa ei ole tontilla. Rakennuksen pohjoispuolella olevan puistoalueen läpi kulkee polku.



Kuva 5-6. Kuvissa näkyy rakennuksen pohjoispuolella olevan puistoalueen läpi kulkeva polku ja tontin perällä olevaa puistoa.

2.1.4 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella oleva rivitalo on harjakattoinen, yksikerroksinen ja suorakulmion mallinen rivitalo, jossa on kahdeksan asuntoa. Materiaaliltaan rakennus on osittain vaaleaa laudoitusta ja osittain vaaleaa tiiltä. Asuntokohtaiset varastot ovat liitetty rivitalon rakennusmassaan ulokemaisesti. Tontilla ei ole muita erillisiä rakennuksia.

Alue kuuluu HS-Veden toiminta-alueeseen ja vesihuollon putket sijaitsevat Papinniityntien alla.



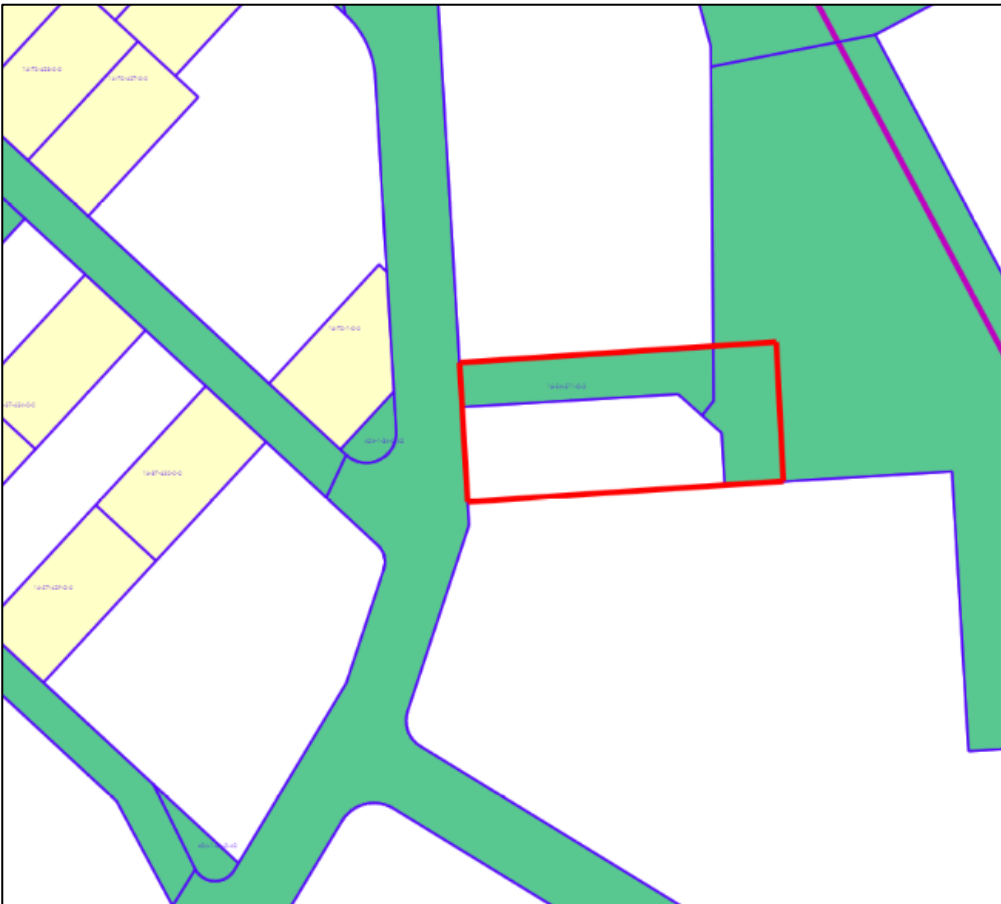
Kuva 7. Kuvassa näkyy rakennus pääsisäänkäyntien ja varastojen puolelta.



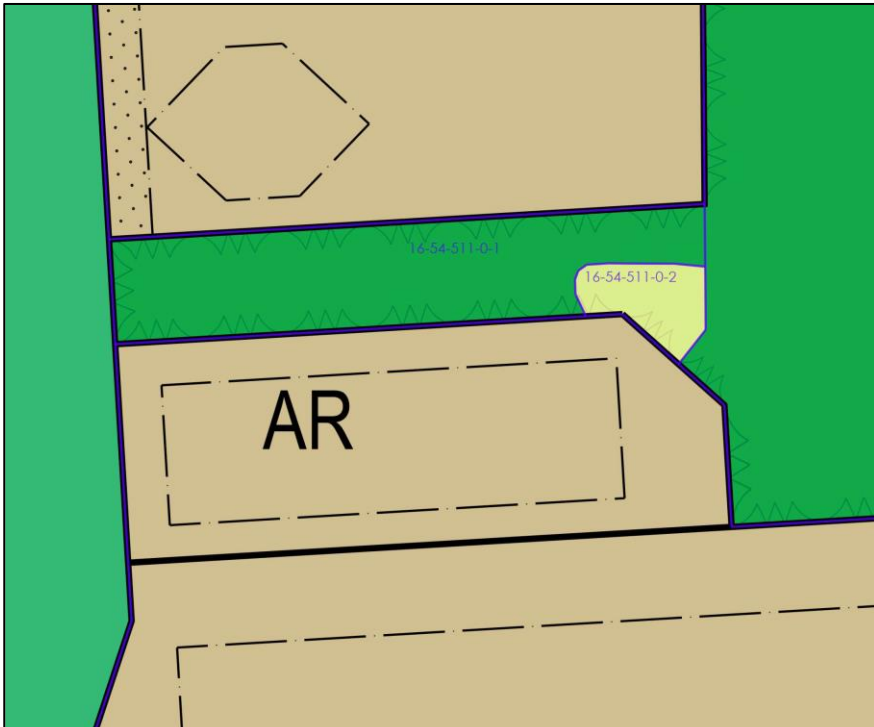
Kuva 8. Kuvassa näkyy tontin vieressä sijaitseva muuntamo.

2.1.5 Maanomistus

Asemakaavamuutoksen alainen tontti 109-16-66-5 on yksityisomistuksessa. Suunnittelualueen pohjois- ja itäpuolella on kaupungin omistamaa puistoa. Kiinteistö on jo vuokrannut kaupungin omistamalta puistoalueelta 109-16-54-511 neljää autopaikkaa varten alueen, joka sijaitsee tontin pohjois-itä-nurkassa. Vuokratun alueen koko on noin 110 m². Autopaikkojen tarve tontilla on kuitenkin suurempi (vähintään 8 ap), joten kaavamuutoksen avulla aluetta voidaan laajentaa ja ostaa alue kaupungilta omaksi.



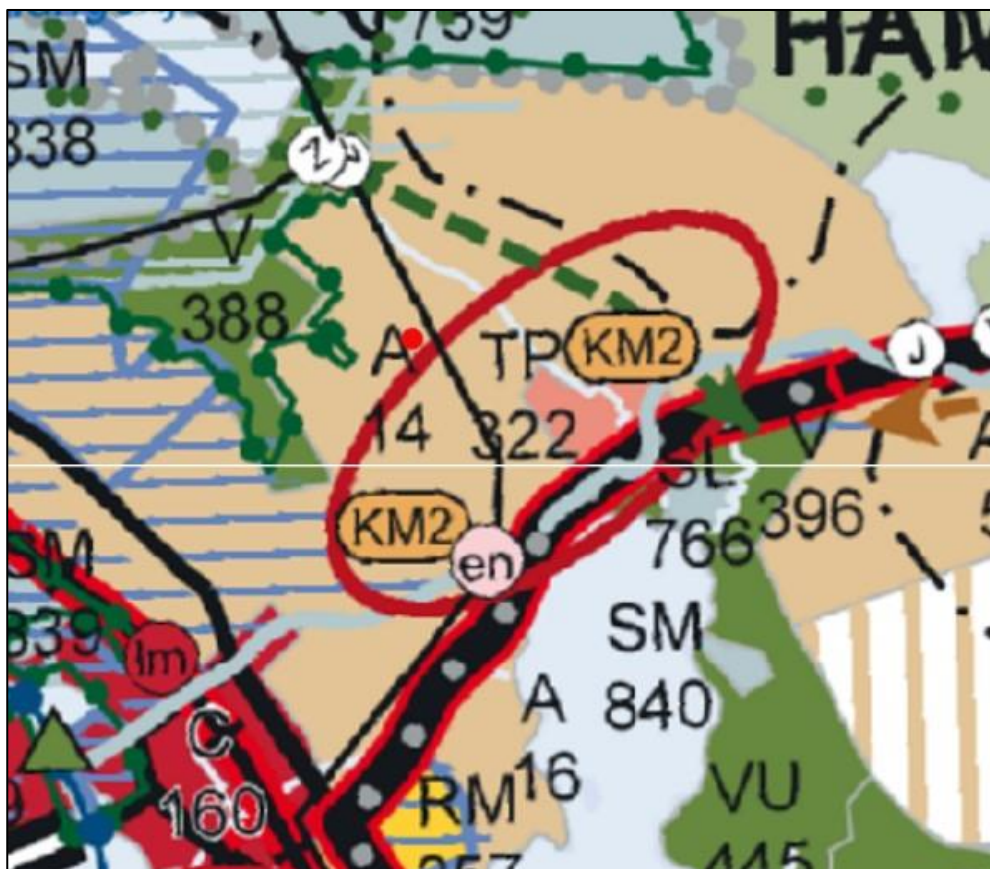
Kuva 9. Maanomistuskartta suunnittelualueesta, jossa suunnittelualue on rajattu punaisella. Valkoinen väri kuvaa yksityisomistuksessa olevaa tonttia, vihreä väri kaupungin omistuksessa olevaa tonttia ja keltainen väri vuokrattua tonttia.



Kuva 10. Kuvassa näkyy keltaisella taloyhtiön kaupungilta vuokraama alue autosäilytystä varten.

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.

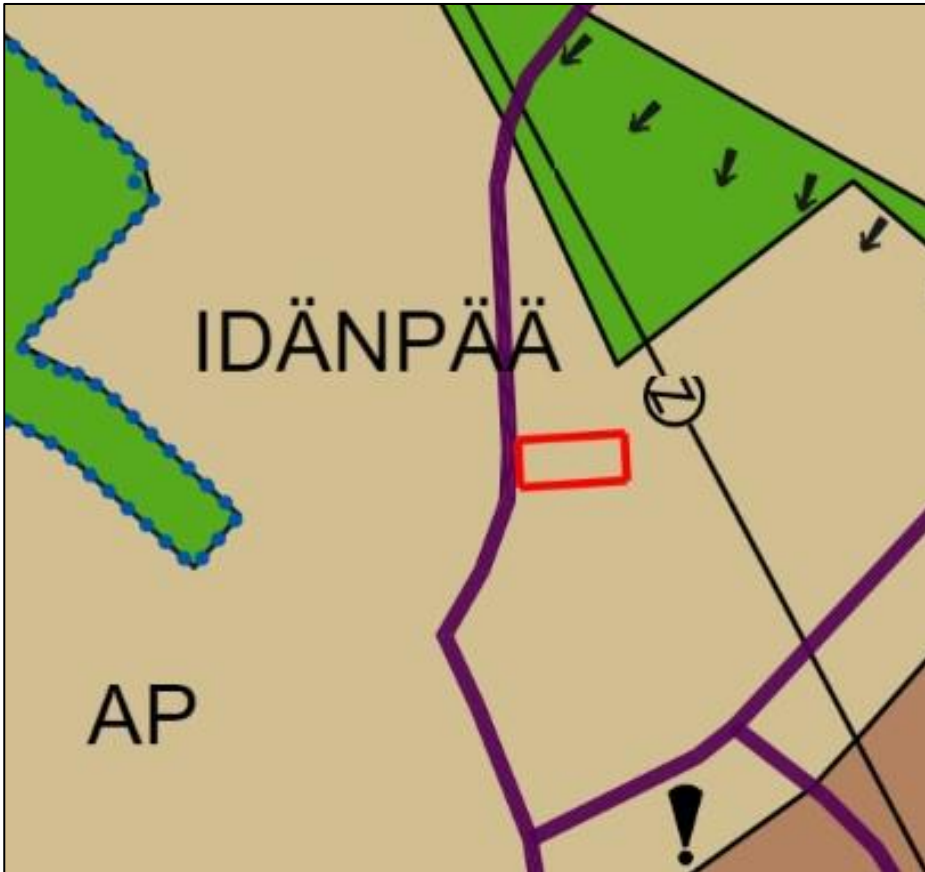


Kuva 11. Ote maakuntakaavasta, suunnittelualueen sijainti on merkitty punaisella pisteellä.

Papinniityntie 60 kuuluu maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueeseen (A). Suunnittelualueen länsipuolella on virkistys-, retkeily- tai ulkoilualue (V), jossa sijaitsee myös kansallista kaupunkipuistoa. (vihreä palloviiva)

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.

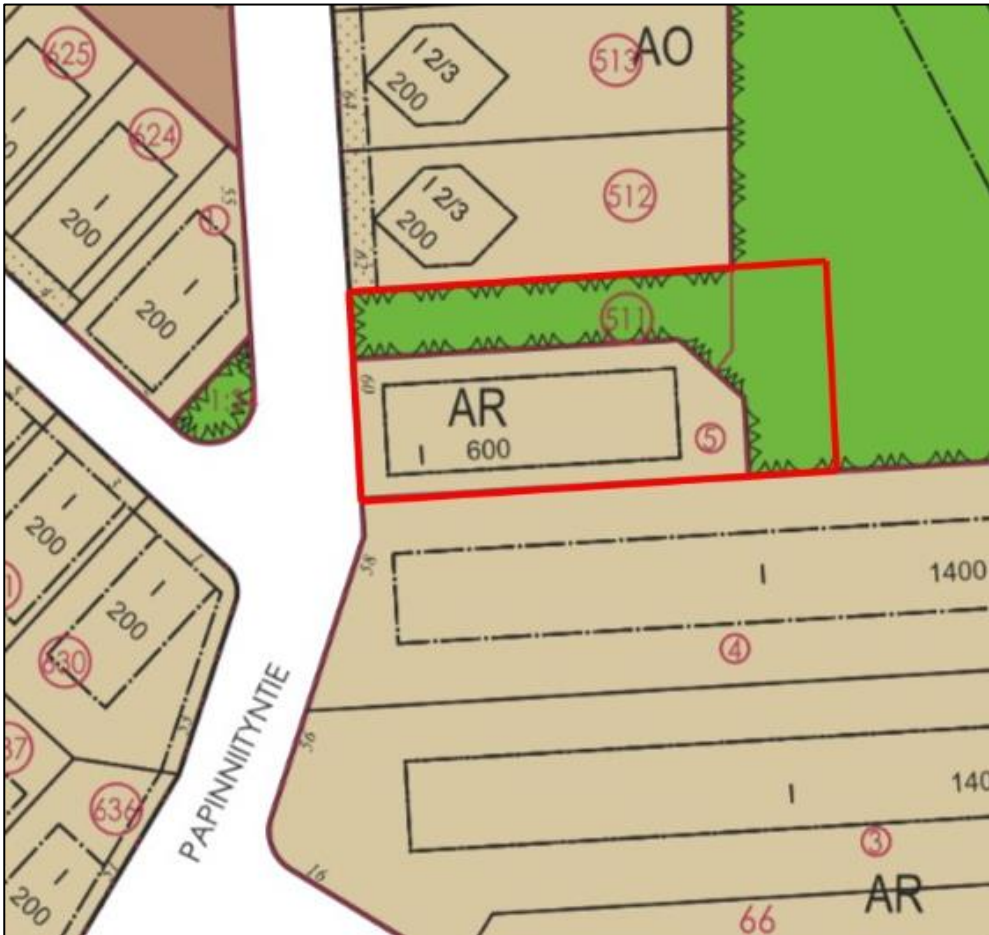


Kuva 12. Ote kantakaupungin yleiskaavasta 2035, jossa merkittynä punaisella viivalla asemakaavamuutoksen suunnittelualue.

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Kantakaupungin yleiskaavassa 2035 pientalovaltaisella asuinalueella (AP), jossa pääosa alueelle sijoitettavasta kerrosalasta on sijoitettava pientaloihin. Suunnittelualuetta sivuaa sen vasemmalla puolella kokoojakuu. (violetti viiva)

2.1.8 Voimassa olevat asemakaavat

Kaava-alueella on voimassa asemakaava 109 904, joka on hyväksytty 3.3.1972. Kaavassa tontti on merkitty rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten alueeksi (AR). Rakennusoikeutta tontilla on yhteensä 600 k-m² ja kerrosluku on I.



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

2.1.9 Tarvittavat selvitykset

Asemakaavamuutoksen ollessa vähäinen hyödynnetään olemassa olevia selvityksiä, eikä uusia ole tarpeellista laatia.

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 päivittämässä.

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 8.4.2024.

Kaavoitusmaksua ei peritä kaavamuutoksen hakijalta, sillä voimassa olevassa kaavassa ei ole huomioitu riittävällä tavalla kiinteistön tarvitsemia pysäköintipaikkoja.

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: 8.4.2024

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitetaan lähettämällä naapureille kirje sekä kuuluttamalla kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla 17.6.2024. Samalla ilmoitetaan luonnosvaiheen nähtävilläolosta. Vireilletulosta ilmoitetaan ELY-keskukselle.

Luonnosvaiheen kuuleminen: 17.6. – 21.7.2024

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 saa antaa suunnittelijalle tai soittamalla kaupunkirakenteen asiakaspalvelunumeroon: 03 621 2310 .

Mielipiteet..., täydentyy.

Saadut kommentit ja lausunnot..., täydentyy.

Ehdotusvaiheen kuuleminen: xx.x. – xx.x.2024

Täydentyy.

Hyväksyminen: xx.xx.2024

Täydentyy.

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 tarvittavien pysäköintipaikkojen sijoittaminen tontille laajentamalla sitä puiston puolelle.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISU

Asemakaavan muutoksella muodostuu tontti 109-16-66-6. Laajennetun tontin kooksi muodostuu noin 1935 m², joten tontin koko kasvaa noin 271 m².

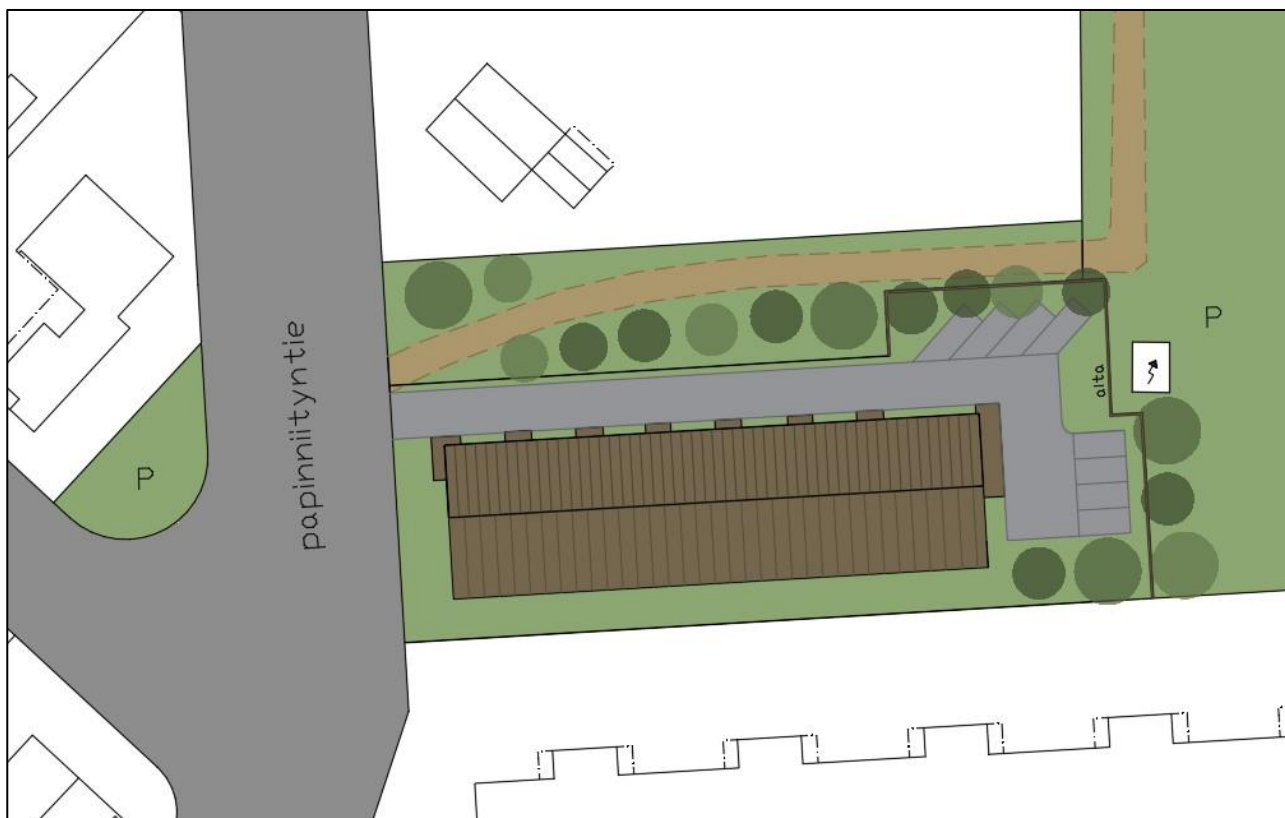
Tontin kerrosluku ja rakennusoikeus eivät muutu kaavamuutoksen yhteydessä. Kaavamuutoksen yhteydessä tontille osoitetaan pysäköimispaikka (p).

Pysäköimispaikka on toteutettu siten, että autopaikat voidaan toteuttaa vinoparkkipaikkoina tontin pohjoisreunalla ja tontin itäreunalla tavallisina parkkipaikkoina. Pysäköimispaikka on mitoitettu siten, että laajennetulle osalle mahtuu yhteensä 8 autopaikkaa. Tämä mahdollistaa, että tontilla sijaitsevat suuret puut voidaan säilyttää, sekä parkkialueelle muodostuu tarpeeksi peruutustilaa. Tontin rajat ovat muotoiltu siten, että vieressä sijaitsevasta muuntamosta on tontin rajoihin vähintään 2 metrin etäisyys.

Autopaikkoja on osoitettu 1 ap /asunto.

Puiston puolelle laajennettavat tontin rajat tulee aidata, jotta voidaan estää pysäköintipaikkojen läpi kulkeminen puistoon. Aidan tulee olla materiaaliltaan lauta-aita.

Hulevedet tulee käsitellä, hyödyntää tai viivyttää tontilla. Viivytyrakenteiden mitoitustilavuus tulee olla 1 m³ / 100 m² vettä läpäisemätöntä pinta-alaa kohden.



Kuva 14. Havainnekuva kaavamuutoksen toteutuksesta.

Asemakaavaluonnos on liitteessä 2.

3.5 SITOVA TONTTIJAKO

Alueelle laaditaan sitova tonttijako, jolla muodostetaan korttelin 66 tontti 6.

3.6 KAAVAN VAIKUTUKSET

Tontin laajentamisen seurauksena vieressä oleva puistoalue pienenee. Kaavamuutos mahdollistaa tarvittavien autopaikkojen sijoittamisen tontille palomääräysten sallimissa rajoissa.

Ilmastonmuutoksen tuomat vaatimukset huomioidaan hulevesimääräyksissä.

Asemakaavamuutoksen vaikutukset ovat vähäisiä.

3.7 TAVOITEAIKATAULU

Asemakaavan hyväksyminen syksyllä 2024.

4 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kun asemakaava on lainvoimainen, pysäköimispaikat voidaan rakentaa. Rakentaminen on maanomistajan päätettävissä. Alueella on kunnallistekninen valmius.

Hämeenlinna 12. päivänä kesäkuuta 2024.

Lasse Majuri

kaavoituspäällikkö
