



SELOSTUS, Luonnosvaihe

Uurtamonpolku 4

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

Kaavanro 2636

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	SUUNNITTELTILANNE	2
2.1.1	Maakuntakaava	8
2.1.2	Yleiskaava	9
2.1.3	Voimassa olevat asemakaavat	11
2.1.4	Tarvittavat selvitykset	12
2.1.5	Muut suunnitelmat ja päätökset	12
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
3.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	12
3.2	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	13
3.2.1	Osalliset	13
3.2.2	Vireilletulo, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	13
3.3	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	15
3.4	ASEMAKAAVARATKAISU	15
3.5	SITOVA TONTTIJAKO	16
3.6	KAAVAN VAIKUTUKSET	16
3.7	TAVOITEAIKATAULU	16
4	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	16

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

Suunnittelualueen pinta-ala on 2308 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: 4.3.2024

Kaupunkirakennelautakunta:

Kaupunkirakennelautakunta:

Lainvoimakuulutus:

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Ahveniston kaupunginosassa osoitteessa Uurtamonpolku 4.

Suunnittelualue rajautuu Uurtamonpolkuun, puistoon sekä kahteen pientalotonttiin. Etäisyyttä keskustaan on noin 2,5 km. Sijainti on esitetty selostuksen kansilehdellä.

1.3 KAAVAN TARKOITUS

Muutoksen tavoitteena on jakaa tontti kahteen osaan sekä osoittaa muodostuville tonteille rakennusoikeudet ja -alat. Tonttijako sisältyy kaavaan, se laaditaan sitovana ja hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

1.4 LIITTEET

Liitteet:

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

2 LÄHTÖKOHDAT JA SUUNNITTELUALUEEN OLOT

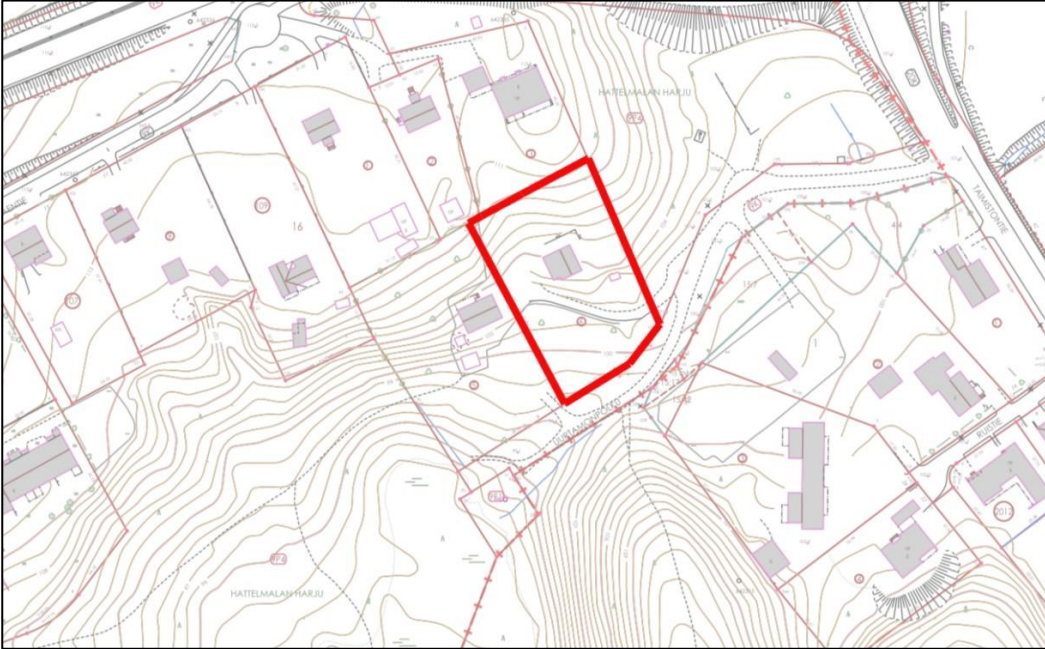
2.1 SUUNNITTELUKILANNE

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 2308 m². Muutoksenalaisella tontilla on v. 1960 valmistunut omakotitalo (120k-m²) sekä varastorakennus. Tontti on viisikulmion mallinen ja se rajautuu Uurtamonpolkuun yhteensä n. 38 m verran. Tontilla on paljon korkeuseroja, joten osa rakennusmassoista on sijoitettu rinteeseen. Liittymä tontille tulee viereisen puistoalueen läpi.

Uurtamonpolku on päällystämätön tie. Suunnittelualueen ympärillä rakennuskanta koostuu pientaloista.



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



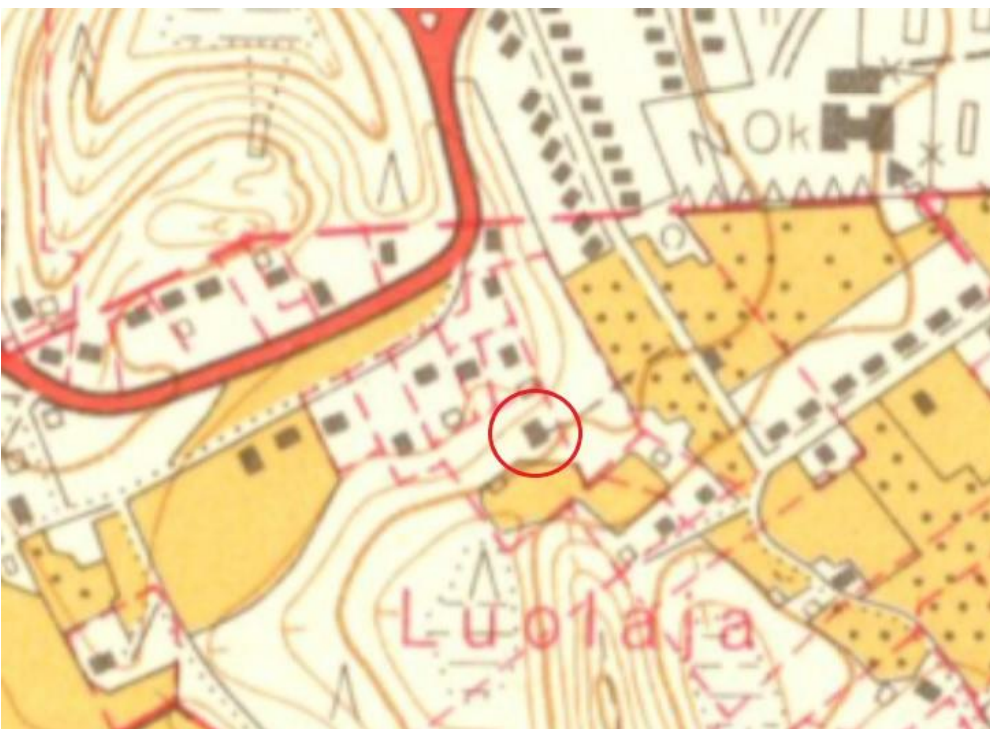
Kuva 2. Otetussa ilmakuvasa yleiskuva suunnittelualueen rakennuskannasta. Suunnittelualue on rajattu kuvaan punaisella.

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 ilmakuvasa suunnittelualue vuonna 1939. Suunnittelualue on ympäröity punaisella. (kuva: kartta.paikkatietoikkuna.fi)



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

2.1.3 Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijaitsee metsäisessä ympäristössä väljästi rakennetulla alueella.

Suunnittelualueen oikealla puolella sijaitsee Hattelman harju. Uurtamonpolun molemmin puolin sijaitsee suuria havu- ja lehtipuita. Tontilla on myös istutettua kasvillisuutta, kuten omenapuita.

Tontti sijaitsee rinteessä, jossa maasto laskee etelään.



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.



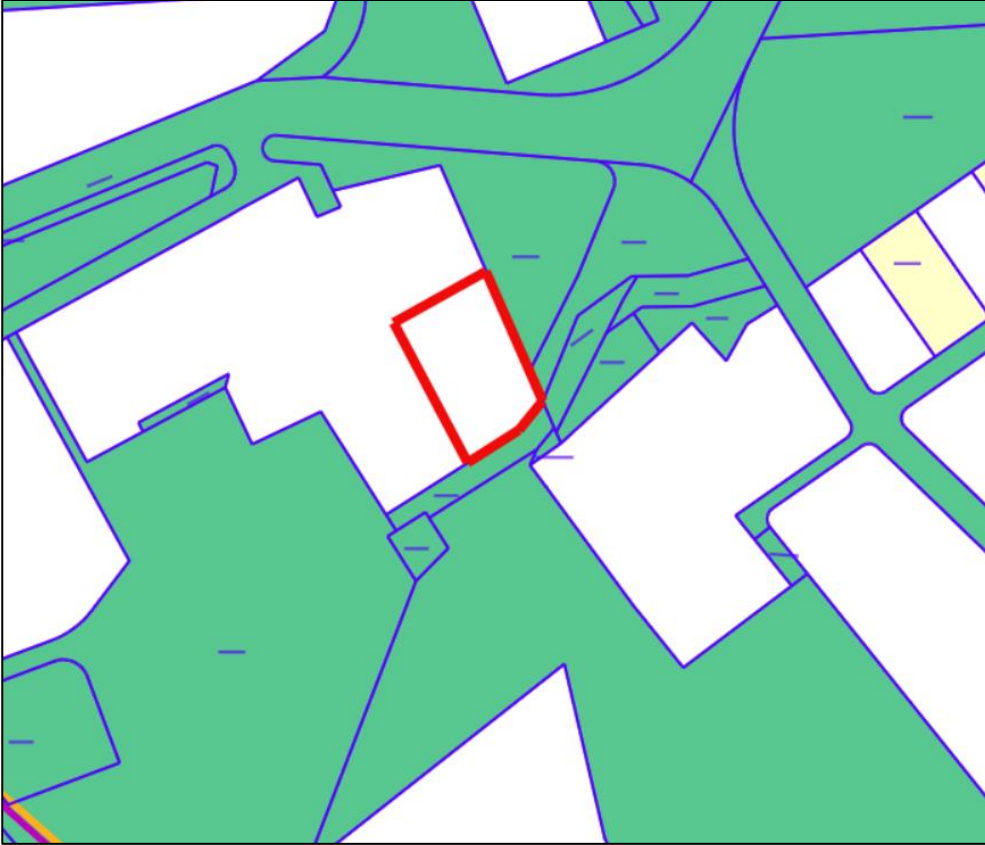
Kuva 7. Suunnittelualueen asuinrakennus.



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

2.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisomistuksessa.



Kuva 10. Maanomistuskartta, jossa suunnittelualue on rajattu punaisella. Suunnittelualue näkyy kartalla valkoisena värialueena, joka tarkoittaa yksityisomistusta.

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.

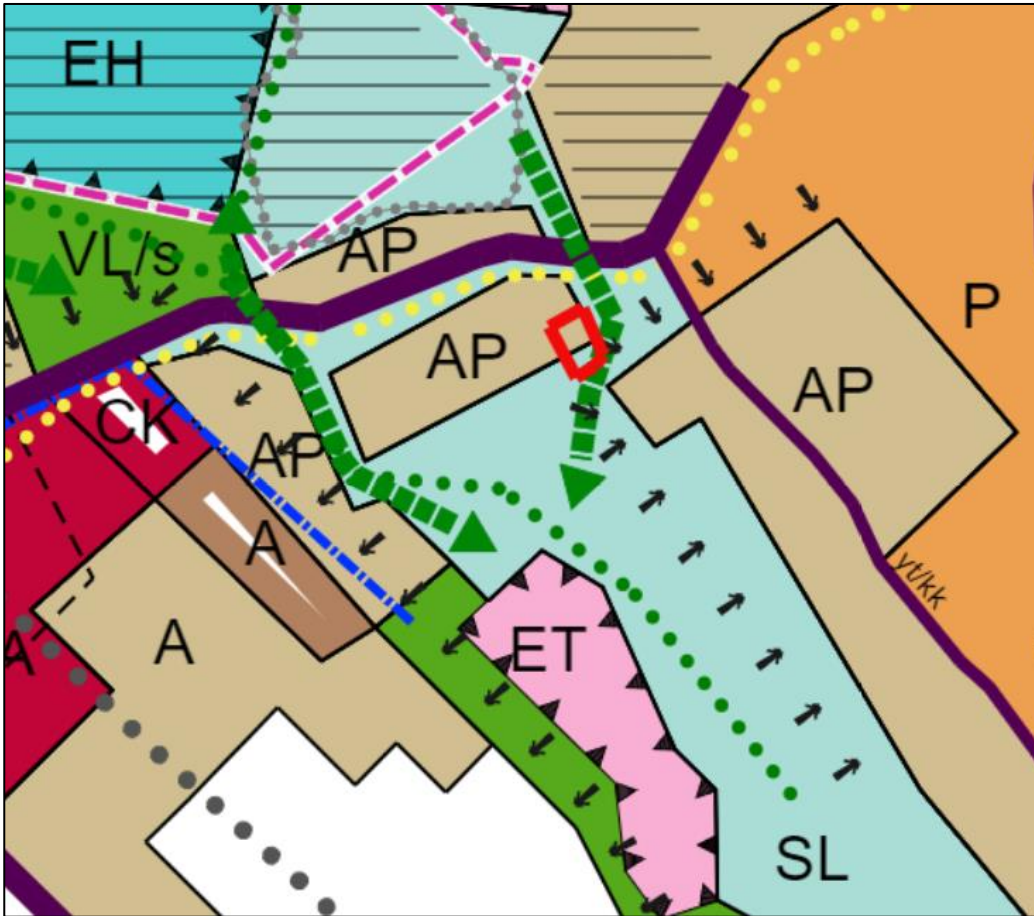


Kuva 11. Ote maakuntakaavasta, suunnittelualueen sijainti on merkitty punaisella pisteellä.

Suunnittelualue sijaitsee maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueella (A). Suunnittelualueen eteläpuolella on luonnonsuojelualuetta (SL) ja virkistysaluetta (V).

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.

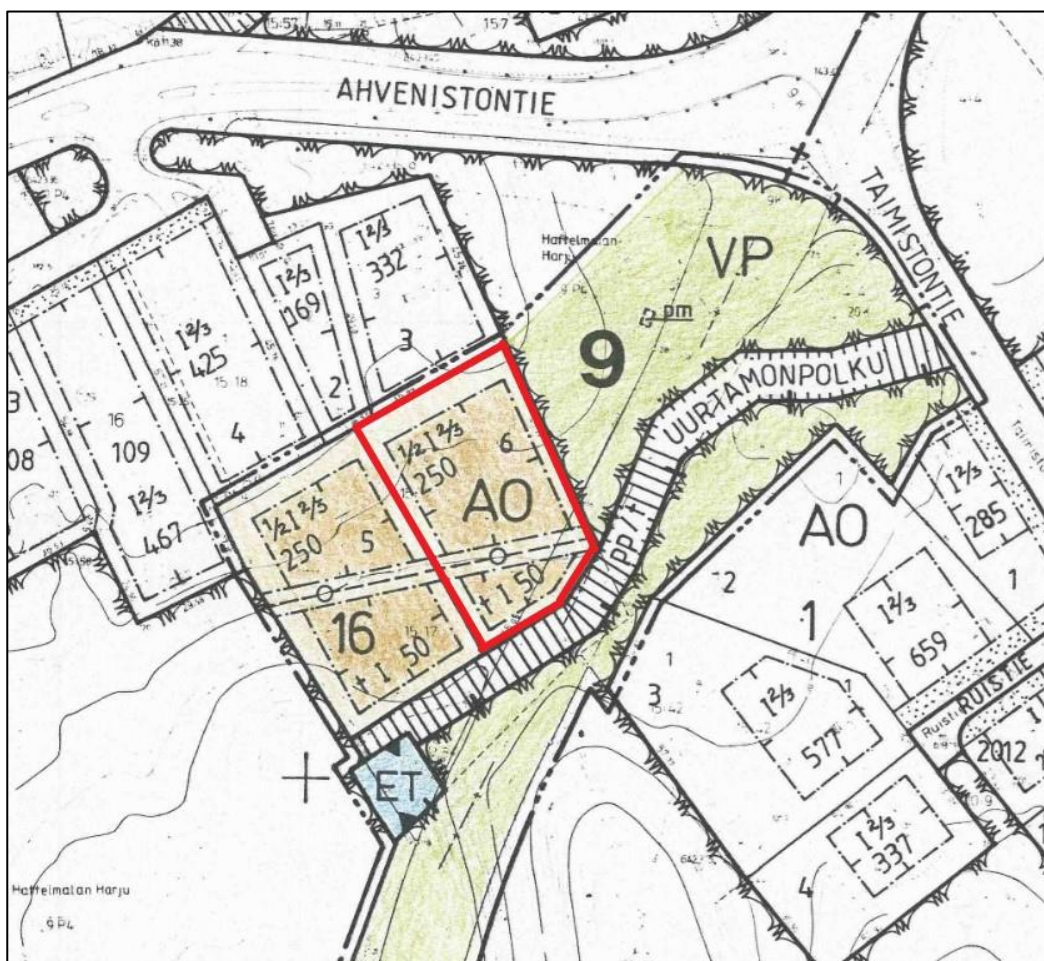


Kuva 12. Ote kantakaupungin yleiskaavasta 2035, jossa merkittynä punaisella viivalla asemakaavamuutoksen suunnittelualue.

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Kantakaupungin yleiskaavassa 2035 pientalovaltaisella asuinalueella (AP), jossa pääosa alueelle sijoitettavasta kerrosalasta on sijoitettava pientaloihin. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee luonnonsuojelualue (SL) sekä tontin oikealla puolella on viheryhteystarve (vihreä katkoviiva). Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan pientalovaltaiselle asuinalueelle (AP), vaikka kaavakartassa suunnittelualueen rajaus ulottuu luonnonsuojelualueen (SL) puolelle, sillä tontti on jo rakentunut omakotitalotontiksi sekä yleiskaava on yleispiirteinen, ja yleiskaavassa alueiden rajat ovat suurpiirteisiä.

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, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t). Tontin vieressä sijaitsee puistoalue (VP).



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: 4.3.2024

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

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 ja 200 k-m².

Päärakennusten kerrosluku on II(2/3). Rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa käyttää kellarikerroksessa puolet kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Lisäksi rakennuksen tulee olla harjakattoinen. Tontin 11 läpi on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys tontille 10, jotta liittymää ei tarvitse järjestää puiston kautta. Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa kulkee tontin 11 läpi, joten tontin rakennusala muodostuu sen eteläpuolelle.

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

Asuinrakennus on määrätty olemaan harjakattoinen.

Autopaikkoja on varattava 2 ap / tontti.

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

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

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. Asemakaavamuutoksen vaikutukset ovat vähäisiä.

3.7 TAVOITEAIKATAULU

Asemakaavan hyväksyminen syksyllä 2024.

4 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kun asemakaava ja tonttijako ovat lainvoimaisia, se lohkotaan. Rakentaminen on maanomistajan päätettävissä. Alueella on kunnallistekninen valmius.

Hämeenlinna 12. päivänä kesäkuuta 2024.

Lasse Majuri

kaavoituspäällikkö
