



SELOSTUS, Luonnosvaihe

Asemakuja 1

Asemakaavan muutos, 90. kaupunginosa, kortteli 40, tontti 2 ja osa ALUV-korttelialueesta

Kaavanro 2643

17.1.2025

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	3
2.1	SUUNNITTELUTILANNE	3
2.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	4
2.1.2	Alueen historia.....	5
2.1.3	Rakennettu ympäristö.....	8
2.1.4	Luonnonympäristö.....	11
2.1.5	Liikenneympäristö.....	12
2.1.6	Ympäristöhäiriöt	12
2.1.7	Maanomistus.....	15
2.1.8	Maakuntakaava	16
2.1.9	Yleiskaava	17
2.1.10	littalan kaavarunko	17
2.1.11	Voimassa olevat asemakaavat.....	18
2.1.12	Tarvittavat selvitykset	19
2.1.13	Tehdyt selvitykset	20
2.1.14	Muut suunnitelmat ja päätökset.....	20
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	20
3.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	20
3.2	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	21
3.2.1	Osalliset	21

3.2.2	Vireilletulo, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	21
3.3	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	23
3.4	ASEMAKAAVARATKAISU	23
3.5	KAAVAN VAIKUTUKSET	24
3.6	TAVOITEAIKATAULU	25
4	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	25

Kuvaluettelo

Kuva 1.	Asemakaavamuutosalueen rajaus kartalla.	4
Kuva 2.	Otetussa ilmakuvasa yleiskuva suunnittelualueen rakennuskannasta.....	5
Kuva 3.	Suunnittelualueen ilmakekuva vuodelta 1940.	7
Kuva 4.	Peruskartta suunnittelualueesta vuodelta 1961.	7
Kuva 5.	Tontilla sijaitseva asuinrakennus.....	9
Kuva 6.	Tontilla sijaitseva asuinrakennus Kotkajärventien puolelta.	9
Kuva 8.	Tontilla sijaitseva talousrakennus.	10
Kuva 9.	Tontin olemassa olevaa luonnonympäristöä.	11
Kuva 10.	Radan aiheuttama melu päiväsaikaan nykytilanteessa.....	13
Kuva 11.	Radan aiheuttama melu päiväsaikaan tulevaisuuden ennusteessa v. 2035	13
Kuva 12.	Radan aiheuttama melu yöaikaan nykytilanteessa.	14
Kuva 13.	Radan aiheuttama melu yöaikaan tulevaisuuden ennusteessa v. 2035	14
Kuva 14.	Maanomistuskartta suunnittelualueesta.....	15
Kuva 15.	Ote maakuntakaavasta	16
Kuva 16.	Ote litalan kaavarungosta 2021.	17
Kuva 17.	Ote voimassa olevasta asemakaavatilanteesta.....	19

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi: Asemakuja 1

Asemakaava, kaavan nro 2643

Kaava-alueen määrittely: Asemakaavan muutos koskee kiinteistöä 109-499-15-3

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 4927 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

mypalvelupiste@hameenlinna.fi

kirjaamo: kaupunkirakenne@hameenlinna.fi

Vireilletulopäivä: 21.9.2024

Kaupunkirakennelautakunta:

Kaupunkirakennelautakunta:

Lainvoimakuulutus:

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Kalvolan kaupunginosassa osoitteessa Asemakuja 1. Suunnittelualue rajautuu Asemakujaan, asunto-, liike-, urheilu- ja virkistystarkoituksia palvelevien rakennusten korttelialueeseen (ALUV), Kotkajärventiehen ja rautatiealueeseen (LR). Etäisyyttä Hämeenlinnan keskusta on noin 24 km. Sijainti on esitetty selostuksen kansilehdellä.

1.3 KAAVAN TARKOITUS

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on jakaa tontti kolmeen osaan, osoittaa tontit erillispientalotonteiksi (AO) sekä osoittaa tonteille rakennusoikeudet ja -alat.

1.4 LIITTEET

Liitteet:

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

2 LÄHTÖKOHDAT JA SUUNNITTELUALUEEN OLOT

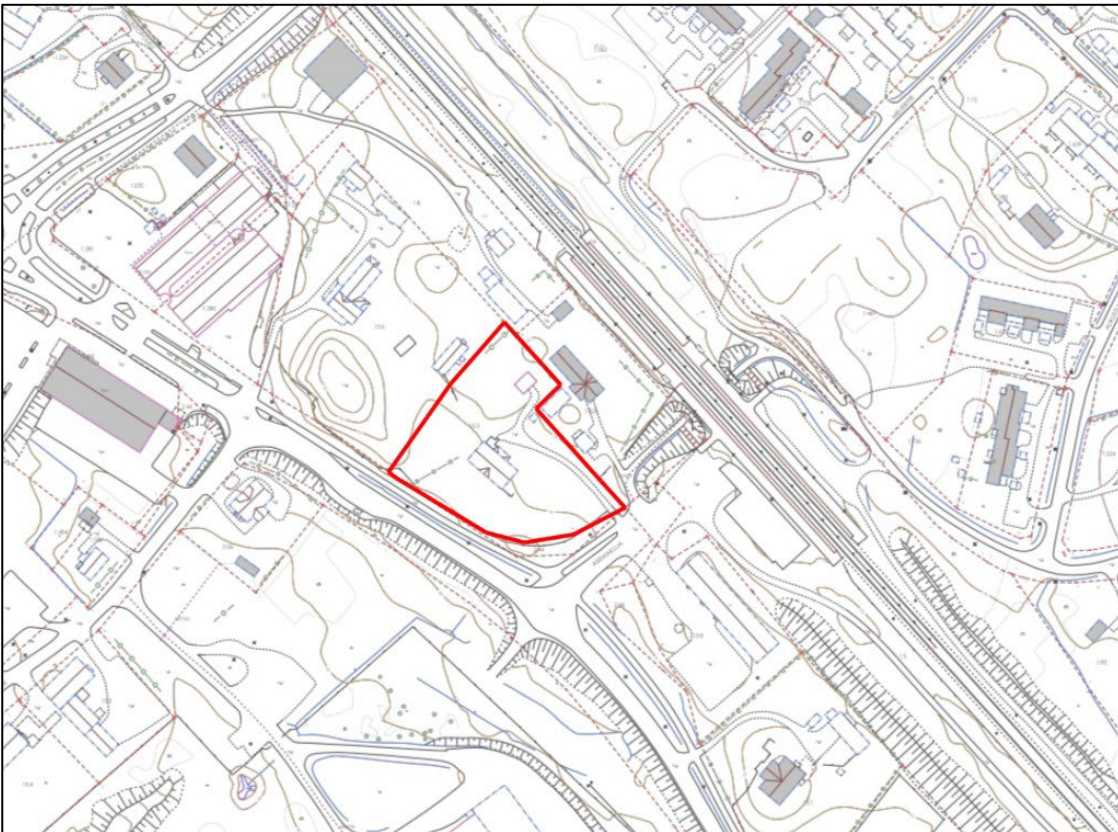
2.1 SUUNNITTELUTILANNE

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

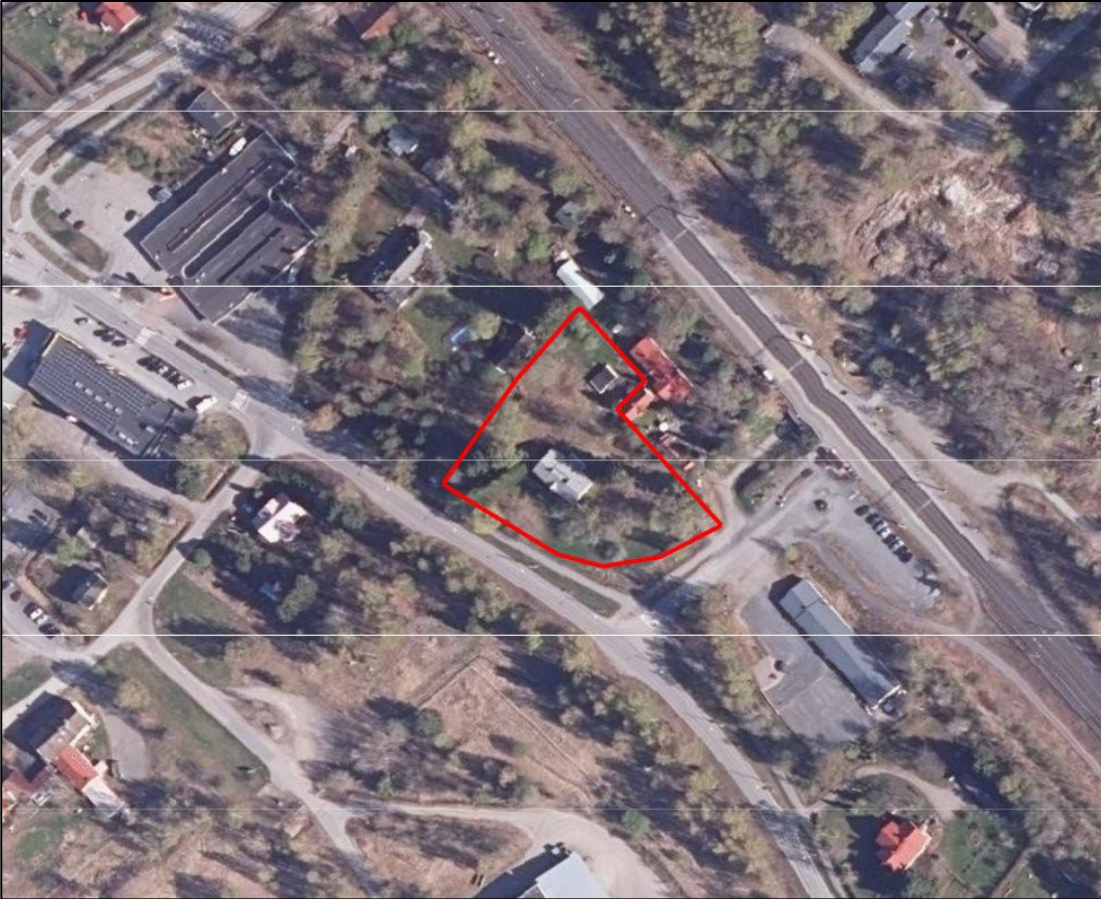
Kaavamuutosalueella sijaitseva päärakennus on vuonna 2001 tehdyssä rakennusinventoinnissa määritelty kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittäväksi kohteeksi sekä maiseman ja kyläkuvan kannalta merkittäväksi kohteeksi. Lisäksi rakennukselle on osoitettu suojelumerkintä sr-2. (Tulonen Annu, 2001: litalan keskustan asemakaava – kaavoitettavan alueen inventoitu rakennuskanta) Merkintä tarkoittaa suojeltavaa rakennusta, jota ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat julkisivujen tai vesikaton taiteellisia tai historiallisia arvoja. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä tämän pyrkimyksen vastaisesti, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan joko entistään tai muulla rakennukseen ja ympäristöön sopeutuvalla tavalla.

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Muutoksenalaisen kiinteistön pinta-ala on 4927 m². Tontilla on v. 1860 valmistunut omakotitalo (251 k-m²) ja autotalli. Kiinteistö on monikulmion muotoinen ja se rajautuu Asemakujaan noin n. 46,5 m verran ja Kotkajärventiehen noin 66,7 m verran. Rakennuskanta tontin ympäristössä koostuu pientaloista ja teollisuusrakennuksista. Suunnittelualan pohjoispuolella sijaitsee litalan rautatiepysäkki ja rautatie.



Kuva 1. Asemakaavamuutosalueen rajausta kartalla.



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

2.1.2 Alueen historia

Tila, jota kaavamuutos koskee, on alun perin tunnettu nimellä Karhu sen isännän Hannis Karhun mukaan. Tila on tunnettu myös nimillä Määräala Osala ja Rustholli. Karhun tila on ensimmäisen kerran mainittu litalan taloja koskevissa kirjallisissa lähteissä jo vuonna 1508. 1500-luvun lopulla Karhu oli siinä määrin merkittävä talo, että siellä asui Kalvolan nimismies Sipi Sipinpoika.

Vuonna 1707 kerätyssä luettelossa Karhun kerrotaan olleen toinen litalan kartanon kahdesta augmenttitilasta. litalan kartano, joka tunnettiin myös nimellä Östergård, oli suurempi ratsutila, jolle Karhu ja siitä 1600-luvulla lohkottu viereinen Perttulan augmenttitila maksoivat veronsa. Karhun, Östergårdin ja Perttulan talot on merkitty pitäjänkartoille ainakin vielä vuosina 1919 ja 1947, mikä vahvistaa sen, että kyseessä tosiaan on nykyisellä paikallaan sijaitseva tila. Muita saman seudun rakennuksia ei ole kartoilla nimetty, mikä puolestaan kertoo tilan merkityksellisyydestä.

Isonvihan jälkeen litalan tiloja katselmoitiin verotussyistä vuosien 1722-1725 välillä, ja myös Karhun päärakennuksesta on säilynyt tietoja tuolta ajalta. Karhu oli niin sanottu tavallinen verotalo, mutta se, ja sen naapuri Perttulan talo olivat tavallista suurempia. Karhussa oli kaksi pirttiä ja niiden välissä porstua ja porstuakamari. Toinen pirtti oli uusi ja toinen korjattu vanhasta. Karhun talo oli siis muodoltaan myöhemmin yleistyneen parituvan tyyppinen rakennus.

Tilan koillispuolella sijaitseva Hämeenlinnan ja Toijalan välinen rautatieosuus valmistui vuonna 1876. litalassa rataa ei olisi haluttu hyvien viljelysmaiden päälle, mutta sitä ei voitu välttää. Asemaa ei kuitenkaan rakennettu, eikä litalaan tullut edes seisaketta ennen kuin vuonna 1880. Ennen varsinaisen asemarakennuksen rakentamista paria vuotta myöhemmin, toimi asemarakennuksena litalan Rustholli, eli nyt asemakaavamuutoksen kohteena olevan tilan nykyinen päärakennus.

Myöhemmin rakennus toimi vuonna 1881 perustetun litalan lasitehtaan toimihenkilöiden työsuhteasuntoina. Asuntoja oli talossa kaksi. Lasitehdas tarjosi työntekijöilleen asunnon lisäksi ilmaiset polttopuut, ja työsopimukseen kuuluivat myös leipomo- ja pyykkitilat, viljelypalstat ja sikala. Tilan luoteispuolella oli entisen tehtaan johtajan asunnon Villa Osalan kanssa jaettu saunarakennus.

Lasitehtaalta kiinteistö siirtyi yksityisomistukseen ja päärakennuksesta tuli yksityinen kahden asunnon paritalo. Nykyään paritalon molemmat puolet ovat saman omistajan hallinnassa ja käytössä.

Lähteet:

- A-Insinöörit 2021: litalan kaavarunko - selostus
 - Favorin, Martti 1996: Kalvolan Historia 2 – Autonomian aika ja itsenäisyyden aika. Karisto, Hämeenlinna.
 - Sarvas, Anja ja Suvanto, Seppo 1992: Kalvolan Historia 1 – Esihistoria ja Ruotsin vallan aika. Karisto, Hämeenlinna.
 - Tulonen, Annu 2001: litalan keskustan asemakaava – kaavoitettavan alueen inventoitu rakennuskanta
-



Kuva 3. Suunnittelualueen ilmakuva vuodelta 1940.



Kuva 4. Peruskartta suunnittelualueesta vuodelta 1961.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Asuinrakennus

Tilan nykyinen päärakennus on kiinteistörekisterin mukaan valmistunut vuonna 1860, mutta on mahdollista, että siihen sisältyy vielä tätäkin vanhempia rakennusosia. 1700-luvun alussa kerätyn luettelon mukaan tilan päärakennus oli tuolloin muodoltaan paritupa, ja talon ulkoinen muoto vastaa edelleen perinteisen parituvan muotoa. Rakennus on pitkänomainen, ja sen sisäänkäyntiporstua on pitkän julkisivun keskellä. Hirsirakennuksen lautajulkisivu on maalattu väriltään vaaleakeltainen. Rakennuksessa on saumapeltikatto ja luonnonkivisokkeli. Ikkunat ovat perinteiset ruutuikkunat, jotka pääkerroksessa ovat kuusiruutuiset, ullakkotasolla kolmeruutuiset ja kuistilla pitsimäisen moniruutuiset.

Rakennus on vuonna 2001 määritellyssä inventoinnissa määritelty rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi kohteeksi, joka on merkittävä myös maiseman ja kyläkuvan kannalta ja osana yhteisenä säilytettävää ympäristöä. Nämä arvot on vahvistettu vuonna 2021 valmistuneessa litalan kaavarungon selostuksessa.

Asemakaavamuutostyön yhteydessä kiinteistön alueelle tehtiin kaavoituksen maastokäynti 22.11.2024, ja todettiin kohteen olevan edelleen vähintään yhtä merkittävä kuin mitä aiemmin tehdyissä inventoinneissa on määritelty. Rakennuksen sisätiloissa ei ole kaavoitustyön puitteissa käyty, eikä kohteen kuntoa ole tutkittu silmämääräistä ulkokuoren arviointia tarkemmin. Rakennus vaikuttaa kuitenkin ryhdikkäältä ja ulkoisesti hyväkuntoiselta, mikä viittaa siihen, että sen runko olisi pääosin kunnossa ja kohtuullisin toimenpitein korjattavissa. Rakennus on myös säilynyt ulkokuoreltaan tyyllisesti yhtenäisenä. Kohde on yhä merkittävä kyläkuvassa osana yhtenäisenä säilytettävää ympäristöä. Kohteella on merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja ja se on myös rakennustaiteellisesti merkittävä.



Kuva 5. Tontilla sijaitseva asuinrakennus. (Kuva: Aino Niiva, 2024)



Kuva 6. Tontilla sijaitseva asuinrakennus Kotkajärventien puolelta. (Kuva: Anni Kauhanen, 2024)

Muut rakennukset

Kiinteistön alueella on asuinrakennuksen lisäksi kevyt, puurakenteinen autotalli-/varistorakennus, joka on rakennettu vuonna 1960. Rakennus on pohjamuodoltaan lähellä neliötä ja siinä on tasakatto. Rakennuksen lautavuoraus on vaalea ja ovet ovat sinisiksi maalatut.



Kuva 7. Tontilla sijaitseva talousrakennus. (Kuva: Aino Niiva, 2024)

Ympäristö

Kiinteistö on keskeisellä paikalla litalan vanhassa asemaseudun ja klubin rakennetussa ympäristössä. Aseman ja lasitehtaan välillä sekä radan välittömässä ympäristössä on säilynyt useita vanhoja rakennuksia, jotka muodostavat kokonaisuuden. Rakennetulla ympäristöllä on alueella pitkä historia, koska jo ennen radan valmistumista, kulki kiinteistön viertä merkittävä itä-länsi-suuntainen maantie. Nyt kiinteistöä sivuaa lounaispuolella pohjois-etelä-suuntainen kokoojakatu, minkä lisäksi kiinteistön viertä käännetään asemalle, ja kuljetaan kevyenliikenteenväylää keskustasta radan itäpuolelle. Kiinteistö naapureineen on siis keskeisellä ja näkyvällä paikalla maisemassa ja kyläkuvassa.

Alue kuuluu HS-Veden toiminta-alueeseen ja vesihuollon putket sijaitsevat Kotkajärventien vieressä.

2.1.4 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee suuria lehti- ja havupuita sekä istutettua kasvillisuutta kuten omenapuita. Suunnittelualueella sijaitsee muutamasta kuusesta muodostuva kuusirivi. Tontilta on myös kaadettu puita.



Kuva 8. Tontin olemassa olevaa luonnonympäristöä. (Kuva: Aino Niiva, 2024)



Kuva 9. Suunnittelualueella sijaitseva kuusirivi (Kuva: Anni Kauhanen, 2024)

2.1.5 Liikenneympäristö

Suunnittelualue sijaitsee noin 40-50 metrin etäisyydellä pohjoispuolella kulkevasta rautatiestä. Suunnittelualueen vieressä sijaitsee myös litalan rautatiepysäkki. Suunnittelualue rajautuu Asemakujan ja Kotkajärventien muodostamaan kulmaan. Suunnittelualueella sijaitsee sivuaa kevyen liikenteen väylä sekä suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee bussipysäkki Kotkajärventien varrella.

2.1.6 Ympäristöhäiriöt

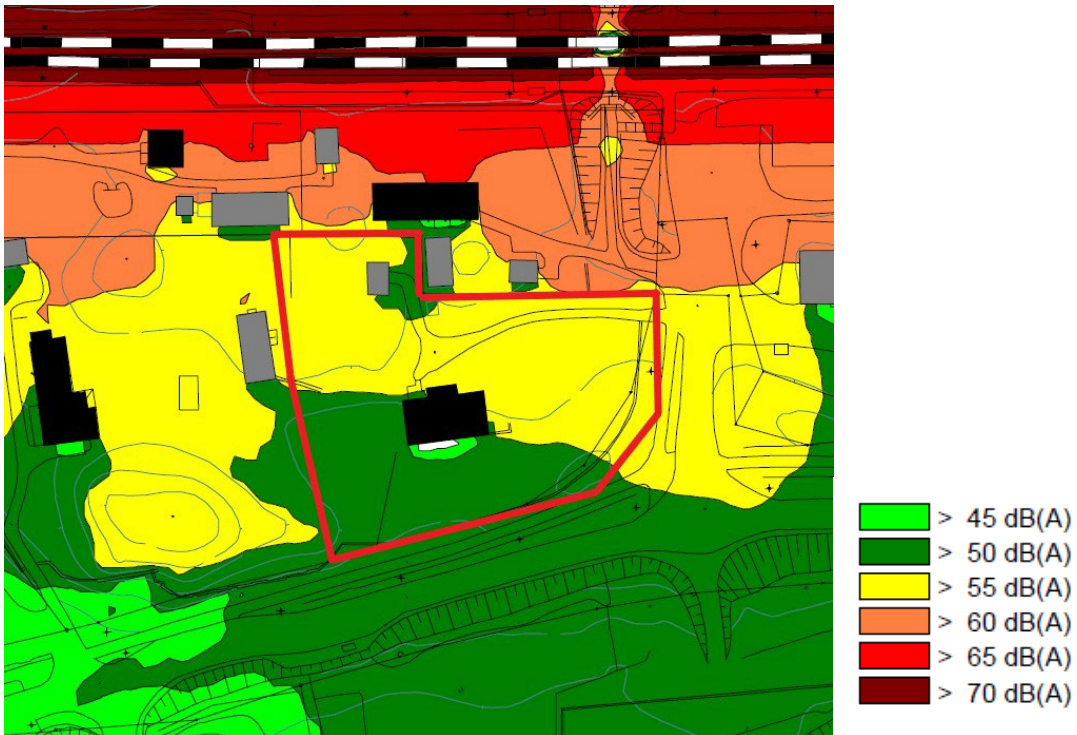
Melu

Rautatiestä voi aiheutua meluhäiriöitä suunnittelualueelle. Rautatien aiheuttamaa melua litalassa on tutkittu Kalvolan kaavarunkoa varten laaditussa meluselvityksessä (Promethor Oy, 16.5.2018). Selvityksessä on tutkittu melua nykytilanteena (mittausten aikana tehdyn tilanteen mukaan) sekä tulevaisuudessa vuonna 2035.

Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 on annettu sovellettavat ohjearvot ulkoalueiden melutasolle. Ulkoalueiden keskiäänitason L_{Aeq} ohjearvo on asumiseen käytettävällä alueella klo 7-22 välillä 55 dB(A) ja klo 7-22 välillä 50 dB(A).

Nykytilannetta kuvaavassa melukartassa melun keskiäänitaso ei päiväsaikaan ylitä missään kohtaa 60 dB(A). Keskiäänitaso päärakennuksen takana radan puolella on pääosin 55-60 dB(A) ja päärakennuksen eteläpuolella pääosin 50-55 dB(A). Tulevaisuuden ennusteessa vuonna 2035 melun keskiäänitaso ylittää päiväsaikaan tontilla pienellä alueella 60 dB(A), mutta pääosin melun keskiäänitaso on tontilla 55-60 dB(A).

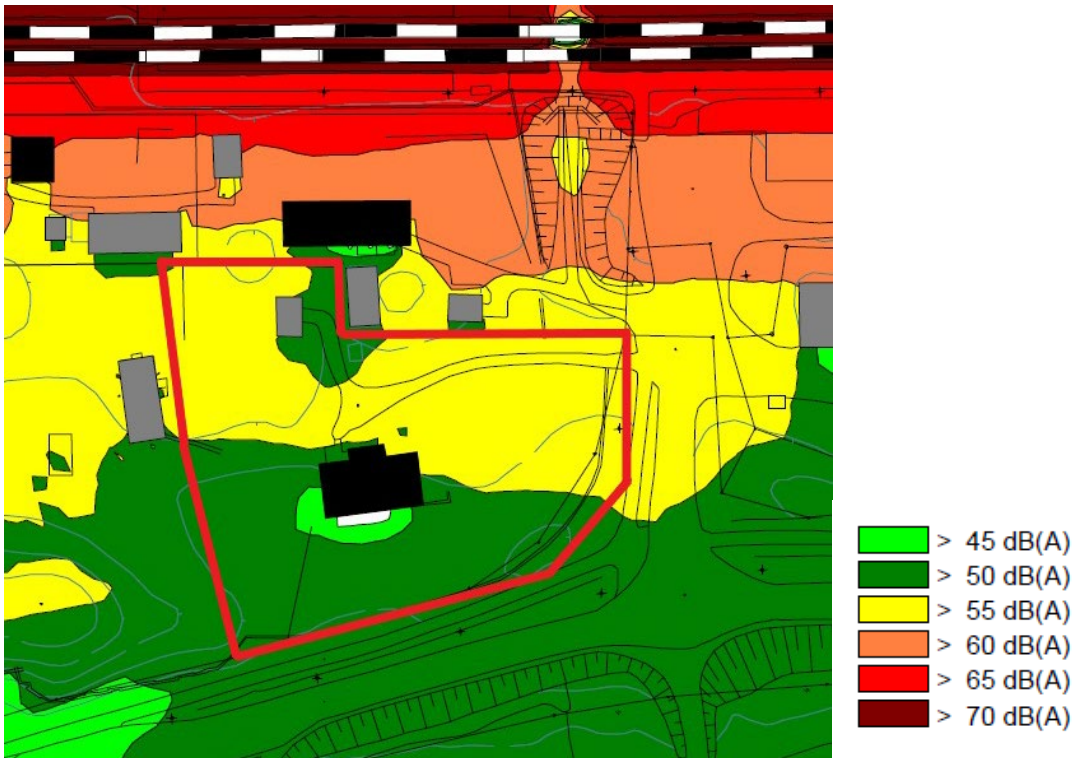
Nykytilannetta kuvaavassa melukartassa melun keskiäänitaso ylittää yöaikaan 55 dB(A), mutta noin puolet tontista jää 50-55 dB(A) alueelle. Vuotta 2035 kuvaavassa melukartassa melun keskiäänitaso on melkein sama kuin nykytilanteessa yöaikaan eikä se nouse yli 60 dB(A).



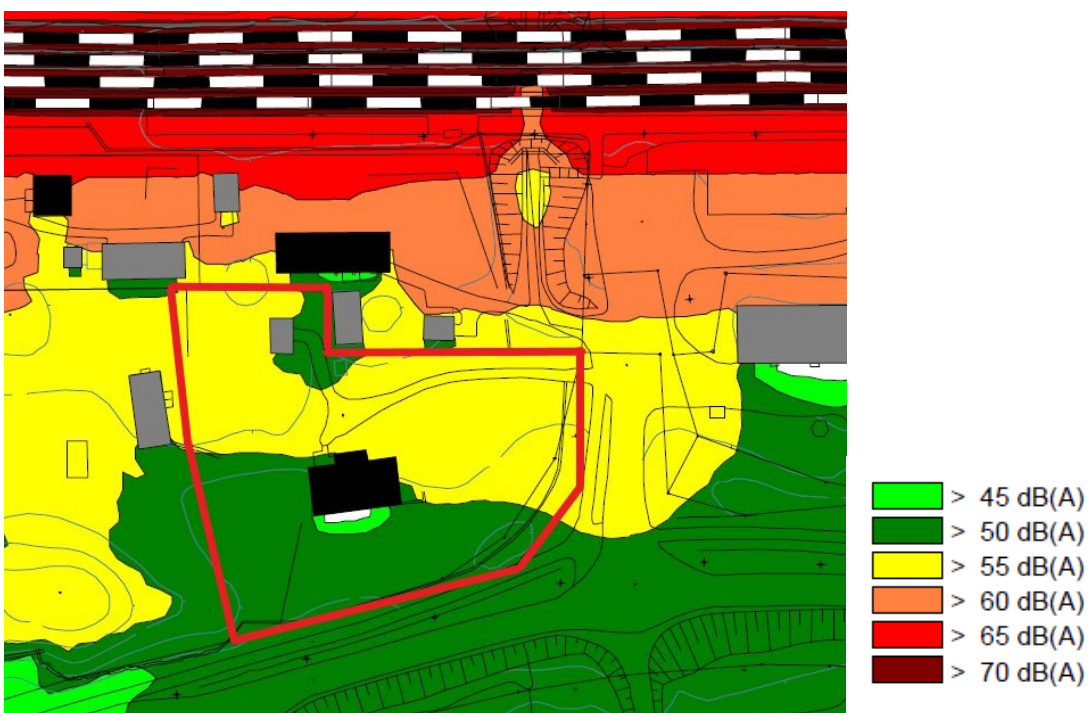
Kuva 10. Radan aiheuttama melu päiväsaikaan nykytilanteessa. (Promethor Oy, 2018)



Kuva 11. Radan aiheuttama melu päiväsaikaan tulevaisuuden ennusteessa v. 2035 (Promethor Oy, 2018)



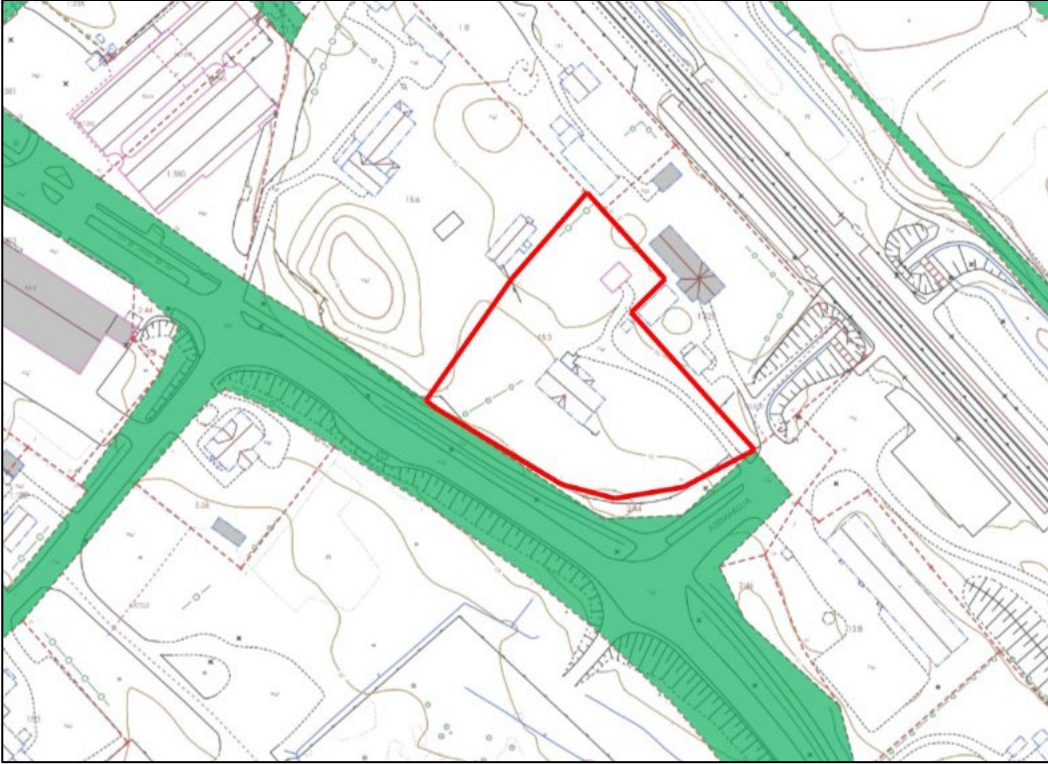
Kuva 12. Radan aiheuttama melu yöaikaan nykytilanteessa. (Promethor Oy, 2018)



Kuva 13. Radan aiheuttama melu yöaikaan tulevaisuuden ennusteessa v. 2035 (Promethor Oy, 2018)

2.1.7 Maanomistus

Asemakaavamuutoksen kiinteistö on yksityisomistuksessa.



Kuva 14. Maanomistuskartta suunnittelualueesta, jossa suunnittelualue on rajattu punaisella. Valkoinen väri kuvaa yksityisomistuksessa olevaa tonttia, vihreä väri kaupungin omistuksessa olevaa tonttia ja keltainen väri vuokrattua tonttia.

2.1.8 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 15. Ote maakuntakaavasta, jossa suunnittelualueen sijainti on rajattu keltaisella.

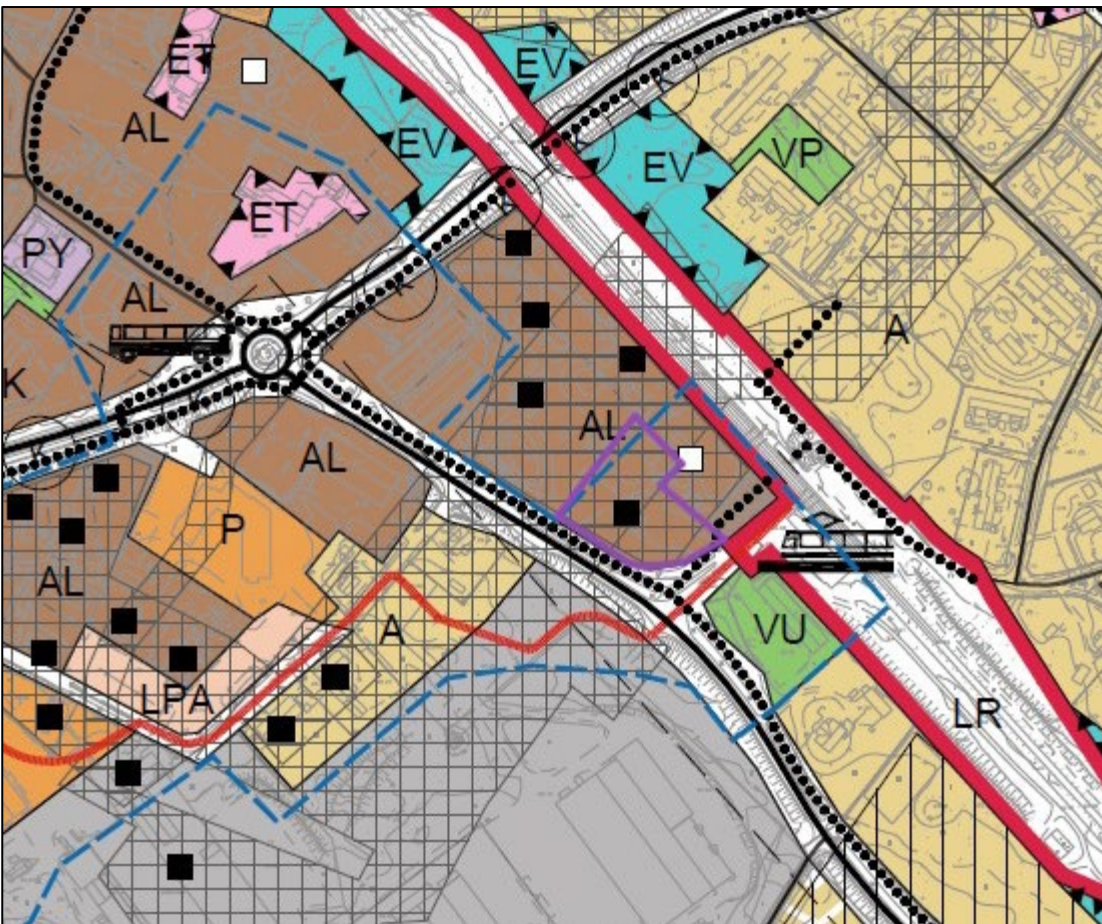
Suunnittelualue sijaitsee maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueen (A), Teollisuus- ja varastoalueen (T) ja keskustatoimintojen (C) rajoilla. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee taajamajuna-asema (la) ja merkittävästi parannettava päärata. Suunnittelualueetta sivuaa eteläpuolella kehitettävä matkailu- ja maisematie, muu yhdystie.

2.1.9 Yleiskaava

Hämeenlinnan kantakaupungin voimassa oleva osayleiskaava käsittää vain kantakaupungin alueen. Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

2.1.10 Littalan kaavarunko

Kalvolan littalan alueelle on laadittu tarkemman asemakaavoituksen tueksi kaavarunko, joka valmistui vuonna 2021. Kaavarunkoa varten alueella on tehty selvityksiä, alueeseen on tutustuttu ja asukkaiden kanssa on keskusteltu. Littalan kaavarunko ei ole sitova asiakirja, eikä sitä ole vahvistettu lainvoimaiseksi. Etenkin yleiskaavan puuttuessa antaa kaavarunko kuitenkin asemakaavoitukselle viitekehiksen, jossa asemakaavoitettavaa suunnittelualueetta laajempi kokonaisuus on huomioitu.



Kuva 16. Ote littalan kaavarungosta 2021, jossa on merkittynä violetilla viivalla asemakaavamuutoksen suunnittelualue.

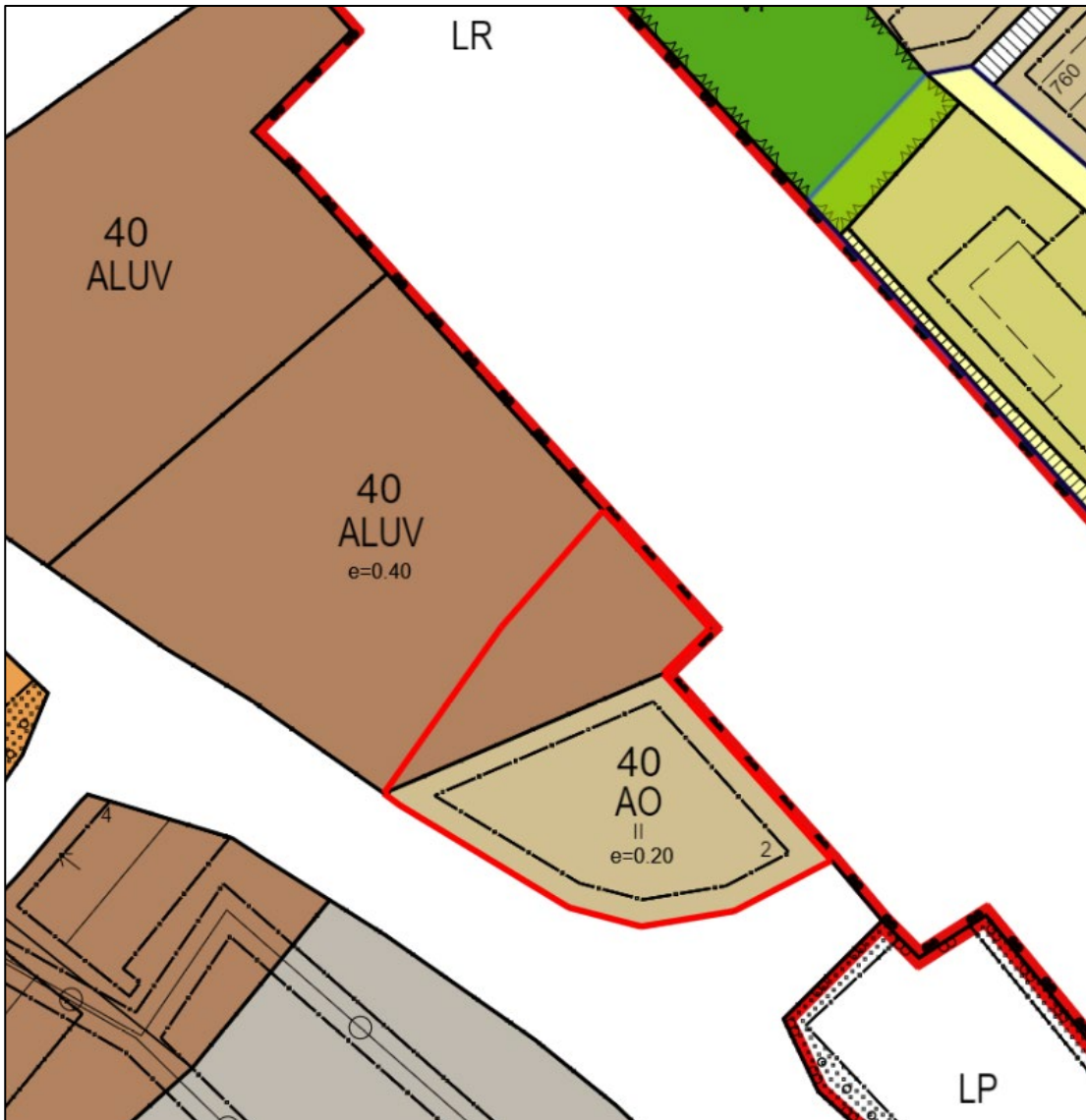
Asemakaavamuutosalue sijaitsee littalan kaavarungossa asuin- ja liikerakennusten alueella (AL), jolle voidaan osoittaa myös asumiselle tarpeellisia yksityisiä tai julkisia palveluja, alueen sisäisiä liikenneyhteyksiä, pysäköintialueita, virkistysalueita ja yhdyskuntateknisen huollon alueita. Suunnittelualue sijoittuu kaavarungossa alueelle, jolla ympäristön ominaispiirteet on säilytettävä. (ruuturasteri) Lisäksi suunnittelualue sijaitsee matkailupalvelujen kehittämisen vyöhykkeellä. (sininen katkoviiva) Suunnittelualueen asuinrakennus on merkitty rakennussuojelukohteeksi. (musta neliö)

2.1.11 Voimassa olevat asemakaavat

Suunnittelualue sijaitsee kahdella eri kaava-alueella. Suunnittelualue käsittää korttelin 40 AO-tontin numero 2 sekä osan ALUV-tontista. Suunnittelualueen AO-tontti sijaitsee voimassa olevassa kaavassa 109-210-73, joka on hyväksytty 24.8.1999. Osa suunnittelualueesta sijaitsee asunto-, liike-, urheilu- ja virkistystarkoituksia palvelevien rakennusten korttelialueella (ALUV) kaavassa 109-210-4, joka on hyväksytty 15.4.1971.

Kiinteistöllä sijaitsee asuinrakennus AO-tontilla ja talousrakennus ALUV-korttelialueella. AO-tontin osuus suunnittelualueesta on noin 3201 m² ja ALUV-korttelialueen osuus noin 1725 m².

Rakennusoikeus korttelialueilla menee e-luvun mukaisesti. Suunnittelualueen rakennusoikeus on AO-tontilla e-luvun (e=0,20) mukaan noin 640 k-m² ja ALUV-korttelialueella e-luvun (0,40) mukaan noin 690 k-m². Suunnittelualueella rakennusoikeutta muodostuu siis yhteensä e-lukujen mukaisesti 1330 k-m². AO-tontin rakennusoikeutta on käytetty 251 k-m², joten sitä on käyttämättä 389 k-m². Kerrosluku tontilla on II.



Kuva 17. Ote voimassa olevasta asemakaavatilanteesta. Suunnittelualue on rajattu kuvaan punaisella.

2.1.12 Tarvittavat selvitykset

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

2.1.13 Tehdyt selvitykset

Aluetta on käsitelty eri näkökulmista useissa eri selvityksissä (mm.):

- Iittalan keskustan asemakaava – Kaavoitettavan alueen inventoitu rakennuskanta (Annu Tulonen, 2001)
- Raideliikennemeluserveys – Iittalan kaavarunko (Promethor Oy, 2018)

2.1.14 Muut suunnitelmat ja päätökset

Hämeenlinnan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2025. Kaupunginvaltuusto hyväksyi rakennusjärjestyksen 9.12.2024 ja sitä noudatetaan asemakaavaa toteuttaessa siltä osin kuin asemakaava ei toisin määrää.

Alueella ei ole rakennuskieltoja.

Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 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 22.3.2024.

Laadittava asemakaavamuutos on luonteeltaan vähäinen ja käynnistämispäätöksen on tehnyt maankäytön suunnittelujohtaja 21.9.2024.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

Osallisia ovat AKL 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
- Väylävirasto

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: 21.9.2024

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitetaan lähettämällä naapureille kirje sekä kuuluttamalla kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla 29.1.2025. Samalla ilmoitetaan luonnosvaiheen nähtävilläolosta. Vireilletulosta ilmoitetaan ELY-keskukselle.

Luonnosvaiheen kuuleminen: 30.1. – 14.2.2025

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 (16 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.2025

Täydentyy.

Hyväksyminen: xx.xx.2025

Täydentyy.

Lainvoimaisuus

Asemakaava tulee lainvoimaiseksi kun hyväksymispäätös kuulutetaan valitusajan jälkeen. Tämä edellyttää, ettei valituksia ole tullut.

AKL - Alueidenkäyttölaki, MRA - Maankäyttö- ja rakennusasetus

3.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa tontin jakaminen kolmeen osaan sekä uusien tonttien osoittaminen erillispientalotonteiksi (AO). Lisäksi tavoitteena on tonttiliittymien sijoittaminen Asemakujan puolelle. Kaavatyön yhteydessä arvioidaan myös alueen arvot ja suojelutarpeet.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISU

Asemakaavan muutoksella muodostuu ohjeellisella tontinjaolla tontit 4, 5 ja 6. Tonttien käyttötarkoitus on osoitettu erillispientalotonteiksi (AO). Tontti on jaettu kolmeen osaan, jolloin uusien tonttien kooksi muodostuu n. 1955,5 m² (tontti 4), n. 1453,9 m² (tontti 5) ja n. 1516,8 m² (tontti 6).

Rakennusoikeutta tontille 4 muodostuu 200 k-m² asuinrakennukselle ja talousrakennukselle 60 k-m². Rakennusoikeutta tontille 5 muodostuu 260 k-m² ja talousrakennukselle 50 k-m².

Rakennusoikeus tontille 5 määräytyy olemassa olevan asuinrakennuksen kerrosalan mukaisesti tasalukuun pyöristettynä. Rakennusoikeutta tontille 6 muodostuu 200 k-m² ja talousrakennukselle 50 k-m².

Tonttien 5 ja 6 kerrosluvuksi on merkitty ehdottomasti käytettäväksi kerrosluvuksi puolitoista kerrosta (I1/2), jotta uudet rakennukset sopeutuisivat ympäröivään rakennuskantaan. Olemassa olevan asuinrakennuksen tontin kerrosluku on säilytetty voimassa olevan kaavan mukaisesti (II). Talousrakennusten kerrosluvuksi on määrätty I.

Uusien tonttien asuinrakennuksen rakennusalat on sijoitettu talousrakennusten rakennusalojen eteläpuolelle. Talousrakennusten rakennusalat ovat sijoitettu siten, että ne suojaisivat pihaa pohjoispuolella sijaitsevan radan melulta. Asuinrakennusten rakennusalojen yhteydessä on desibelimääräys (35 dB), joka osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään osoitetun dB-luvun mukainen. Uusien asuinrakennusten harjansuunta on määrätty suunnittelualueella sijaitsevan olemassa olevan asuinrakennuksen harjan suuntaiseksi.

Olemassa oleva asuinrakennus on suojeltu kaavassa merkinnällä sr-29. Merkintä tarkoittaa suojeltavaa rakennusta ja kyläkuvan kannalta tärkeää rakennusta, jonka julkisivut on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava rakennuksen tyyliin soveltuvalla tavalla.

Tonttiliittymät ovat määrätty Asemakujan puolelle olemassa olevan liittymän kohtaan. Muualle on merkitty ajoneuvoliittymäkielto. Tontin 6 kautta on osoitettu ajoyhteys tonteille 4 ja 5, jotta liittymää tonteille ei tarvitsisi sijoittaa Kotkajärventielle. Samalla ajoyhteys saadaan sopivasti ohjattua lähelle tonttien talousrakennusten rakennusalaan.

Kadun puoleisten tontin rajojen viereen on osoitettu istutettavaa alueen osaa, jolla oleva puusto on säilytettävä. Lisäksi tontilla sijaitseva kuusirivi on merkitty säilytettäväksi. Ohjeellinen tontin raja on merkitty samaan linjaan kuusirivin kanssa.

Yleismääräyksissä on ohjattu uudisrakennusten arkkitehtuuria, niin että ne sopeutuisivat ympäröivään kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennuskantaan. Uudisrakennukset ovat määrätty sopeuduttavaksi olemassa olevaan rakennuskantaan tai ympäristöön rakennusten massoittelulla, materiaalivalinnoilla, julkisivujen jäsentelyllä ja värityksellä sekä viherrakentamisen ratkaisuilla. Rakennuksen kattotyyppi on määrätty harjakatoksi.

Autopaikkoja on varattava 2 ap / tontti. Tontilla on varattava leikkiin ja asukkaiden oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 20 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta. Tonteille on merkitty ohjeelliset leikki- ja oleskelualueeksi varatut alueen osat rakennusalojen eteläpuolelle.

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.

3.5 KAAVAN VAIKUTUKSET

Tontin jakamisella mahdollistetaan useamman asuinrakennuksen sijoittaminen alueelle. Uusien tonttien tonttitehokkuudet ovat 0,13 (tontti 4), 0,21 (tontti 5) ja 0,16 (tontti 6). Kaavamuutoksella päivitetään kiinteistö kokonaan suunnittelualueen käyttötarkoitusta vastaavaksi erillispientaloalueeksi. (AO)

3.6 TAVOITEAIKATAULU

Asemakaavan hyväksyminen keväällä 2025.

4 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kun asemakaava on lainvoimainen, se voidaan lohkoa. Rakentaminen on maanomistajan päätettävissä. Alueella on kunnallistekninen valmius. Kaavaan ei sisälly sitovaa tonttijakoa.

Hämeenlinna 17. päivänä tammikuuta 2025.

Hannes Häkkinen

kaavoituspäällikkö
