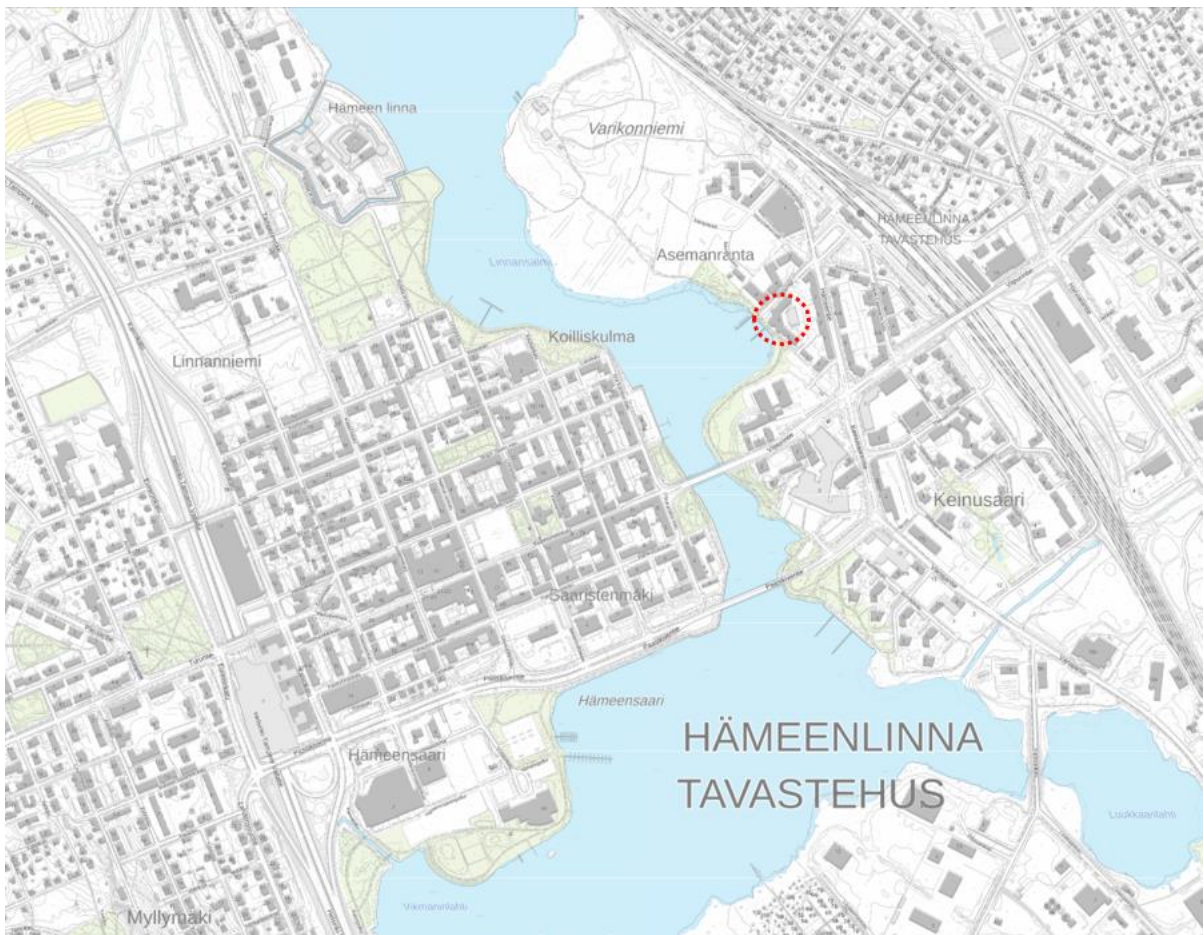


ASEMAKAAVAN SELOSTUS - Luonnos

POSSENTIE 7

Asemakaavan muutos: Hämeenlinnan kaupungin 5. kaupunginosan kortteli 35, tontti 3



Kaavanro: 2652

10.1.2025

Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTE TIEDOT	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	4
2.1.1	Maakuntakaava.....	4
2.1.2	Yleiskaava.....	5
2.1.3	Asemakaava	5
2.1.4	Maanomistus	7
2.1.5	Muut suunnitelmat ja päätökset	8
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
3.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	9
3.2	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	9
3.2.1	Osalliset.....	9
3.2.2	Vireilletulo, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen.....	9
3.3	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	11
3.4	ASEMAKAAVARATKAISU	11
3.5	KAAVAN VAIKUTUKSET	12
3.6	TAVOITEAIKATAULU.....	13
4	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	14

Asemakaavan selostus, joka koskee 11. päivänä joulukuuta 2024 päivättyä asemakaavakarttaa.

1 PERUS- JA TUNNISTE TIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi: Possentie 7

Asemakaava, kaavan nro 2652

Kaava-alueen määrittely: Asemakaavan muutos koskee tontteja 109-5-35-3 ja 109-404-1-4

Suunnittelualueen pinta-ala on 2473 m²

Kaavan laatija: Kaavasuunnittelija Heidi Mononen

heidi.mononen@hameenlinna.fi

puh. 050 575 4049

Yhteystiedot: Hämeenlinnan kaupunki

Kaupunkirakennepalvelut / kaavoitus

Wetterhoffinkatu 2, 2. krs

13100 Hämeenlinna

mypalvelupiste@hameenlinna.fi

kirjaamo: kaupunkirakenne@hameenlinna.fi

Vireilletulopäivä: 9.12.2024

Kaupunkirakennelautakunta: xx.xx.2025

Kaupunkirakennelautakunta: xx.xx.2025

Lainvoimakuulutus: xx.xx.202x

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Keinusaassa Possentien varressa, noin 0,8 kilometriä kaupungin keskustasta koilliseen. Sijainti on esitetty selostuksen kansilehdellä.

1.3 KAAVAN TARKOITUS

Kaupungin tavoitteena on korjata voimassa olevan asemakaavan tontti nykytilanteen mukaiseksi. Katualueella sijaitseva uloke (u) alapuolisine rakenteineen on tarkoitus liittää korttelin 35 tonttiin numero 3.

1.4 LIITTEET

- ~~1. Tilastolomake~~
2. Kaavaluonnos
- ~~3. Mielenpitoet, muistutukset, lausunnot~~

2 LÄHTÖKOHDAT JA SUUNNITTELUALUEEN OLOT



Kuva 1. Suunnittelualue.

Suunnittelualue sijaitsee Hämeenlinnan Keinusaassa, Possentien varressa. Muutoksenalaiset kiinteistöt 109-404-1-4 ja 109-5-35-3 sijaitsevat korttelissa 35 ja suunnittelualueen koko on noin 2473 m². Tontille on rakennettu vuonna 1989 n. 5230 k-m² kokoinen hotellirakennus ja siellä harjoitetaan vielä tänäkin päivänä hotellitoimintaa. Suunnittelualueen lähiympäristön rakennuskanta on uusiutunut viime vuosikymmenillä. Rakennuskanta koostuu 1920, 1950, 1970, 1980, 2000 , 2010 ja 2020- luvuilla valmistuneista rakennuksista. Pääosa rakennuskannasta on kuitenkin 1950-luvulta.

Hotelli Vaakunan paikalla Possentiellä sijaisi pitkään Kaloisen sahalaitokset. Hotelli rakennettiin alueelle vuonna 1989.

2.1 SUUNNITTELUTILANNE

2.1.1 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 2. Ote Kanta-Hämeen maakuntakaavasta.

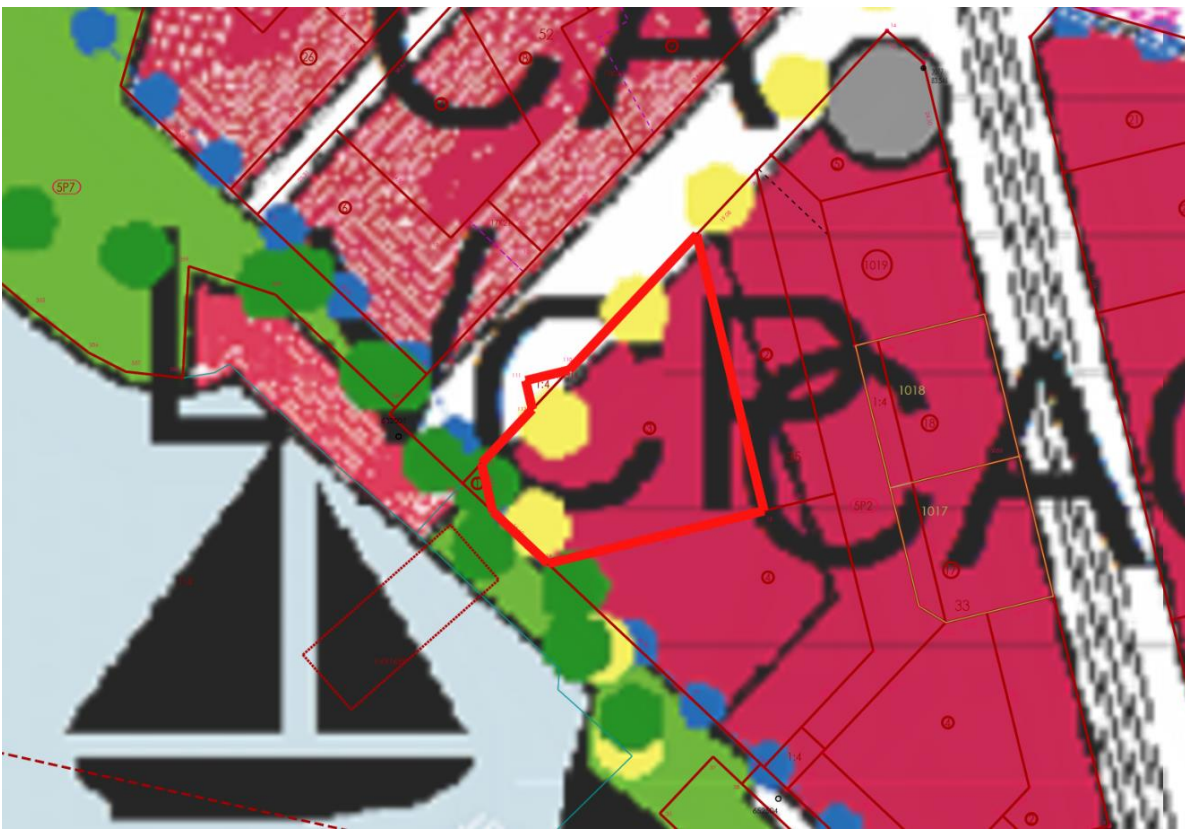
Maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu keskustatoimintojen alueeseen (C).

Lisäksi alue on maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, johon kuuluu muun muassa Paavo Cajanderin kadun länsipuolinen yhtenäinen 1940–50-lukujen kerrostalokortteli, joka muodostaa kaupunkikuvallisesti arvokkaan kokonaisuuden. Alueella sijaitsevan matkustajakoti Vanajan klassisistinen liike- ja asuinrakennus on rakennettu 1928 (ark. Arvo Hänninen). Lisäksi rautatieaseman vierellä on aikanaan sijainnut Mensan tehdas, joka oli alkujaan 1927 perustettu Sotilassäilyke Oy.

2.1.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Kantakaupungin yleiskaava 2035, joka on tullut lainvoimaiseksi v. 2018. Siinä suunnittelualue on osoitettu palvelu- ja hallintopainotteinen keskustatoimintojen alue CP.

Suunnittelualueella kulkee pääpyöräilyreitti Possentien vieressä. Suunnittelualueen, lounaispuolelle on osoitettu myös ulkoilureitti. Alueen vierestä kulkee kansallisen kaupunkipuiston aluerajaus, joka ei kohdistu suunnittelualueeseen.



Kuva 3. Suunnittelualueen rajausta yleiskaavassa.

2.1.3 Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro 1902, joka on vahvistunut 8.12.1987. Kaavassa kiinteistö 109-5-35-3 on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL).

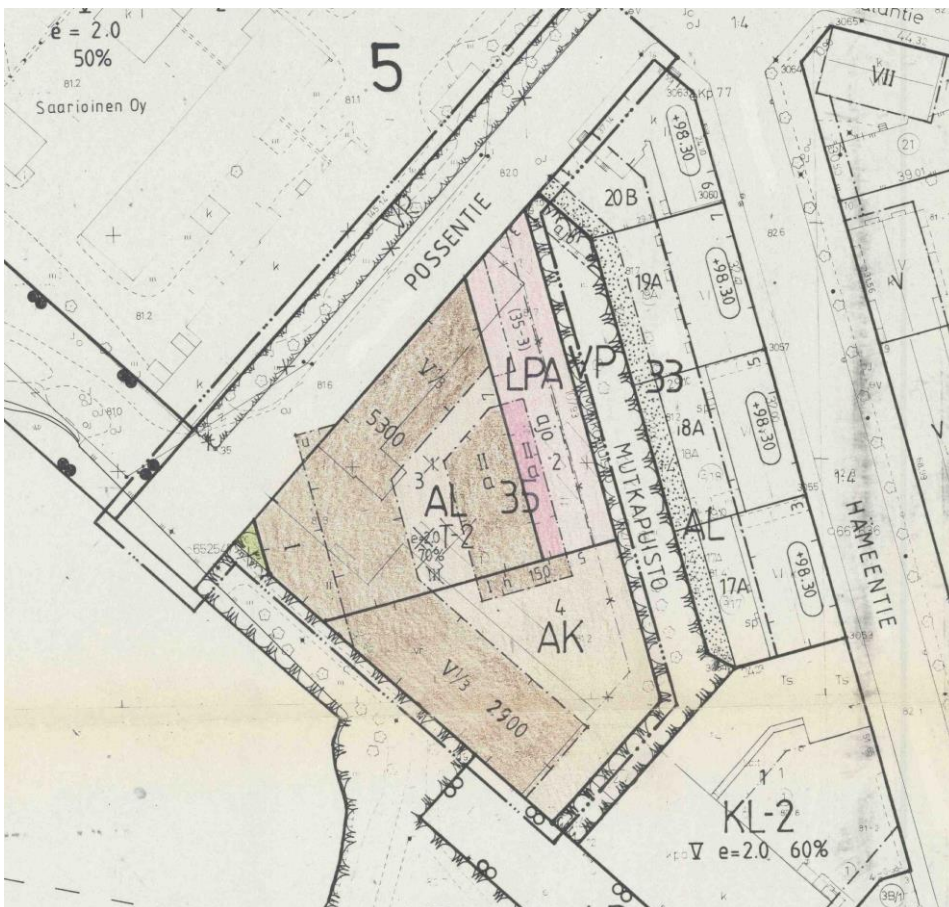
Kiinteistö 109-404-1-4 on osoitettu kaavassa ulokkeeksi (u), johon on jätettävä vähintään 3 m korkea ja leveä kadun tasossa oleva kulkutie yleistä jalankulkuliikennettä varten. Kulkutien yläpuolelle rakennettavan rakennuksen kannatuspilari voidaan rakentaa katualueelle.

Possentien katualueella sijaitseva kolmio on osoitettu ulokkeeksi (u), johon on jätettävävähintään 3 m korkea ja leveä kadun tasossa oleva kulkutie yleistä jalankulkuliikennettä varten.

Kulkutien yläpuolelle rakennettavan rakennuksen kannatuspilari voidaan rakentaa katualueelle.

Nykyisen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 5300 k-m² ja rakennuksen suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu V ⅓. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Lisäksi Possentiehen ja puistoalueeseen (VP) rajautuva rakennusalan suurimmaksi sallituksi kerrosalaksi on osoitettu I.

LPA-korttelialueeseen rajautuva rakennusala on osoitettu auton säilytyspaikan rakennuslaksi (a). Rakennuslalle rakennettavan rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on II.

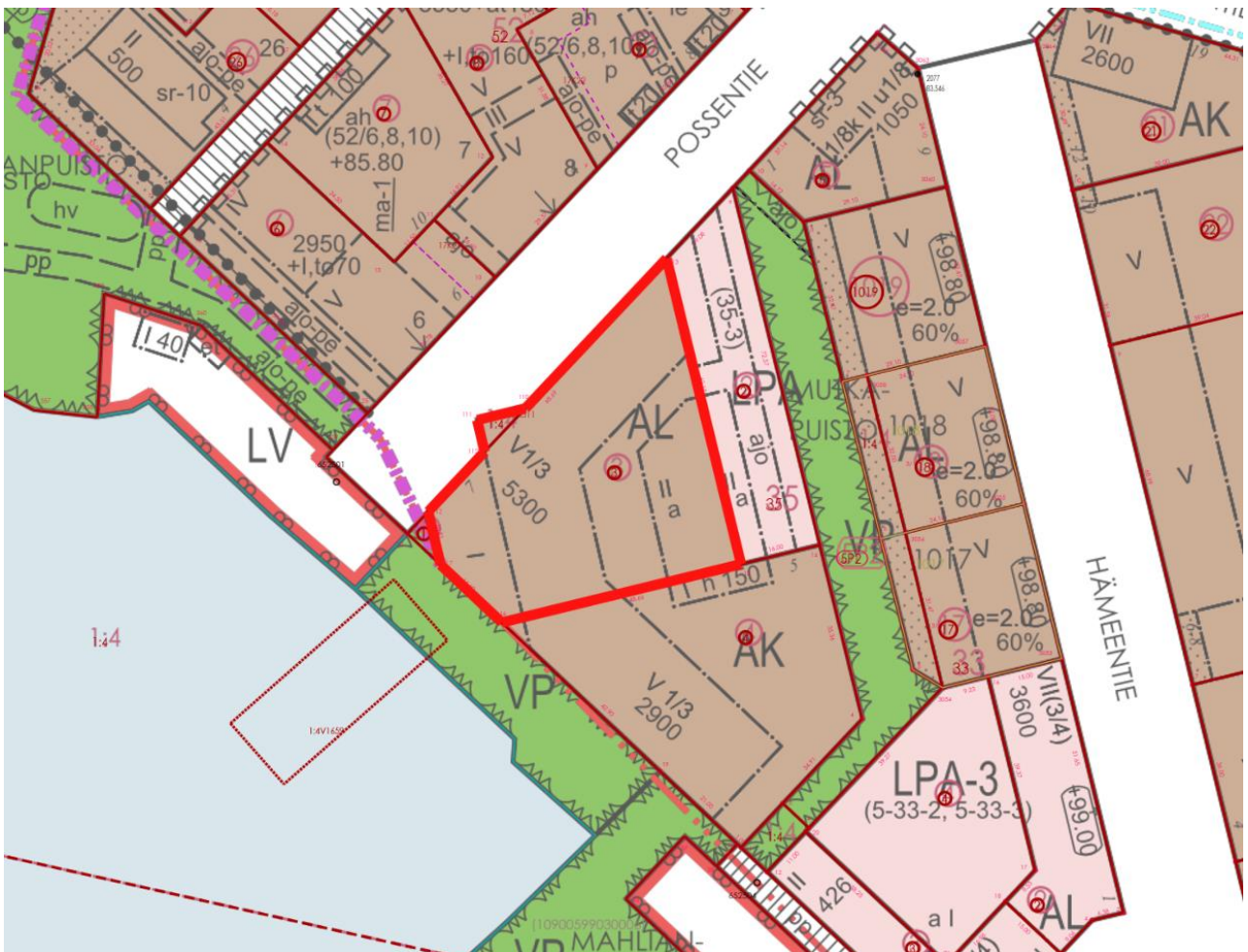


Kuva 4. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Tontilla on osoitettava vähintään 10m² yhtenäistä leikkiä ja muuhun oleskeluun soveltuvaa tilaa kutakin rakennettavaa asuinhuoneistoa kohti.

Rakennettaessa on uudisrakennusta varten osoitettava tontilla vähintään yksi autopaikka kutakin 95 m² asutokerrosalaa kohti, kutakin liike- ja toimistotilana palvelevan kerrosalan 100 m² kohti, kutakin hotellin 4 vierasvuodetta kohti sekä kutakin ravintolan ja kokoushuoneen 10 istumapaikkaa kohti.

Osa korttelin 35 tontin 3 autopaikoista on osoitettu viereiselle LPA-alueelle.



Kuva 5. Suunnittelualueen rajausta asemakaavassa.

2.1.4 Maanomistus

Kiinteistön 109-5-35-3 maanomistus on Hämeenmaan Kiinteistöt Oy:llä, kun puolestaan kiinteistö 109-404-1-4 kuuluu Hämeenlinnan kaupungille.

2.1.5 Muut suunnitelmat ja päätökset

Suunniteltavan kiinteistön vierestä kulkee HS-Veden vesihuollon putkilinjat, joihin tontti on liittynyt. Lisäksi Puistoalueella kulkee kaukolämpöputtkiverkko, johon tontti on myös liittynyt.

Alueella syntyville hulevesille on rakennettu hulevesiviemäriverkostot Possentien katu- ja viereisen puiston alueille.

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. Nykyisen rakennusjärjestyksen uudistustyö on aloitettu viemällä rakennusjärjestyksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) kaupunkirakennelautakunnan hyväksyttäväksi 6.2.2024. Kaupungin uusi rakennusjärjestys pyritään saattamaan valtuuston hyväksyttäväksi vuoden 2024 lopussa, koska uusi rakentamislaki tulee voimaan 1.1.2025. Tarkoituksena on saada rakennusjärjestys sisällöllisesti sekä myös muodollisesti vastaamaan uutta rakentamislakia. Valmisteluun liittyvässä hallintomenettelyssä noudatetaan nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain mukaista menettelyä, koska prosessi on tarkoitus saattaa valmiiksi vuoden 2024 puolella.

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

Aloite asemakaavan muuttamiseen on tullut kaupungilta. Kaavoitustyön käynnistäminen on tehty kaavoituspäällikön päätöksellä 9.12.2024. Asiakirjojen valmistelu on aloitettu joulukuussa 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 ja rakennusvalvonta
- Hämeen Ely -keskus
- Kanta-Hämeen vastuumuseo

3.2.2 Vireilletulo, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Vireilletulo: 9.12.2024

Kaavamuutostyön vireilletulosta ja luonnosvaiheen nähtävilläolosta ilmoitetaan yhtä aikaa lähettämällä naapureille kirje sekä kuuluttamalla Hämeenlinnan Kaupunkiutisissa 15.1.2025.

Asemakaavan muutoksen laatimisen aloitus ja kaavatyöhön liittyvä osallistumis- ja arviointisuunnitelma saatettiin viranomaisille tiedoksi luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä 15.1.2025.

Kaavaluonnoksesta pyydetään kommentit tai lausunnot valtion ja kunnan viranomaisilta ja hallintokunnilta sekä verkostojen haltijoilta.

Asemakaavaehdotuksesta annetaan viranomaisille jälleen mahdollisuus antaa lausunto tarvittaessa.

Luonnosvaiheen kuuleminen: 22.1. – 7.2.2025

Valmisteluvaiheen kuulemisesta kuulutetaan Hämeenlinnan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla. Naapureita tiedotetaan kirjeellä, muita osallisia sähköpostilla. Viranomaisilta ja yhteistyötahoilta pyydetään kommentit / 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 voi tutustua myös kaavoitusyksikössä tai Palvelupiste Kastellissa, Wetterhoffinkatu 2. Kirjalliset mielipiteet ja muu palaute toimitetaan Kastellin palvelupisteeseen, kaavoitusyksikköön Wetterhoffinkatu 2, 2. krs tai sähköpostilla mypalvelupiste@hameenlinna.fi. Suullinen palaute voidaan antaa suunnittelijalle tai soittamalla asiakaspalvelunumeroon.

Ehdotusvaiheen kuuleminen: xx.xx. – xx.xx.202x

Kaupunkirakennelautakunta päättää kaavaehdotuksen ja tonttijaon asettamisesta julkisesti nähtäville 14 päivän ajaksi. Siitä ilmoitetaan kuulutuksella Kaupunkiuutisissa, kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja naapureille lähetetään kirje. Sähköisen ilmoitustaulun osoite on <http://hameenlinna.fi/ilmoitustaulu/>.

Kaavaehdotuksen ollessa julkisesti nähtävänä (MRL 65§, MRA 27§) osallisten lisäksi kaikki kunnan jäsenet voivat jättää kirjallisen muistutuksen. Mahdolliset muistutukset kaavaehdotuksesta osoitetaan kaupunkirakennelautakunnalle ja toimitetaan osoitteella: Hämeenlinnan kaupunki, kaupunkirakennelautakunta, Wetterhoffinkatu 2, 2.krs, 13101 Hämeenlinna tai sähköpostilla mypalvelupiste@hameenlinna.fi.

Kaavaehdotus viedään kaupunkirakennelautakunnan hyväksyttäväksi arviolta kesällä 2025.

Hyväksyminen: xx.xx.202x

Tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana. Valitusaika on 30 vrk kaupunkirakennelautakunnan päätöksen julkipanosta.

Lainvoimaisuus

Asemakaava tulee 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 muutoksen tarkoituksena on korjata kiinteistöjen 109-404-1-4 ja 109-5-35-3 voimassa olevan asemakaavan mukaista tonttijakoa, jossa ulokkeeksi (u) merkitty alueen osa liitetään AL-tonttiin.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISU

Tontin 109-5-35-3 AL-korttelialueen raja on siirretty kulkemaan kiinteistön 109-404-1-4 ympäri, jolla sijaitsee sijaitsee hotellin uloke (u). Kortteliin 35 muodostuu uusi tontti numero 5.

Korttelin kokonaisrakennusoikeus on jätetty ennalleen, joka on osoitettu kerrosalaneliömetreinä (5300 k-m²). Käyttötarkoitus on säilytetty asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen korttelialueena, joka on osoitettu kaavamerkinnällä AL.

AL-tontti laajenee n. 32 m², jolloin tontin kokonaispinta-alaksi muodostuu 2473 m².

Asemakaavan yleismääräyksiä päivitetään ajoneuvo- ja polkupyöräpaikoitusten osalta siten, että ne vastaavat kaupungin uutta pysäköintiohjelmaa.

Kansallisen kaupunkipuiston rajausta on jatkettu kaavaan lounaispuolisen korttelinrajan kohdalta.

Suunnittelualueen rakennusalan rajat, rakennusten suurimmat kerrosalaluvut säilyvät ennallaan. Kaavamääräyksissä autopaikkoja koskevat määräykset on päivitetty kaupungin uuden pysäköintiohjelman mukaisesti:

Rakennettaessa on osoitettava vähintään yksi autopaikka

- kutakin asuinrakentamisen 120 k-m² kohti
- kutakin liike- ja toimistorakentamisen tai muun palvelun 70 k-m² kohti
- kutakin majoitusliikerakentamiseen 200 k-m² kohti

Autopaikkoja saa sijoittaa tontille ainoastaan auton säilytyspaikan rakennusosalalle (a). Tontille sijoitettavat autopaikat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden estämättä.

Rakennettaessa on AL-korttelialueilla osoitettava vähintään yksi polkupyöräpaikka

- kutakin asuinrakentamisen 40 k-m² kohti
- kutakin liike- ja toimistorakentamisen 100 k-m² kohti.

Vähintään puolet pyöräpysäköintipaikoista on rakennettava katetuiksi.

Asuinkerrostalojen ulkoiluvälinevarastossa tulee huomioida polkupyörän perävaunun ja erikoispyörien säilytyksen vaatima tila 1 erikoispyörä, tai perävaunu tai muu liikkumisen apuväline, jokaista alkavaa 1 000 k-m² kohti.

Leikkipaikkoja koskeva määräys, jonka mukaan ”tontilla on osoitettava vähintään 10 m² yhtenäistä leikkiin ja muuhun oleskeluun soveltuvaa tilaa kutakin rakennettavaa asuinhuoneistoa kohti”, jää ennalleen.

Asemakaavassa hyväksytään sitova tonttijako tontille 5.

3.5 KAAVAN VAIKUTUKSET

Asemakaavamuutoksen vaikutukset ovat vähäisiä. Muutoksella todetaan tontin nykyinen käyttö. Tontin 109-5-35-3 pinta-ala kasvaa n. 32 m², kun voimassa olevan kaavan mukainen uloke (u) liitetään AL-kortteliin. Alueen rakennusalan rajaukset eivät muutu kaavamuutoksen myötä.

Kaavamääräyksiä on päivitetty pysäköinnin osalta, jotta ne vastaisivat kaupungin uutta pysäköintiohjelman normeja.

Kaava mahdollistaa tonttijaon muodostamisen nykytilanteen mukaiseksi. Rakennusoikeus säilyy ennallaan. Merkittäviä kaupunkikuvallisia tai maisemallisia vaikutuksia ei tule kaavamuutoksen myötä, eikä siitä aiheudu heikentäviä vaikutuksia alueen kulttuuriperintöön tai rakennettuun ympäristöön, koska alue on jo toteutunut alkuperäisen asemakaavan mukaisesti vuosikymmeniä sitten.

Kaavamuutoksella ei ole myöskään heikentäviä vaikutuksia alueen ja lähiympäristön ihmisten nykyisiin elinoloihin, elinympäristöön tai elinkeinoelämään, eikä se myöskään tuota haittaa eläimistölle, luonnonmonimuotoisuuteen tai -olotiloihin. Yhdyskuntarakenne pysyy ennallaan kaavamuutoksen toteutuessa, eikä se muuta alueen liikennemääriä.

Kiinteistöllä muodostuvat hulevedet eivät tule lisääntymään kaavamuutoksentoteutuessa, sillä rakentaminen on jo toteutunut, ja nykytilanteessa hulevedet johdetaan kunnalliseen hulevesiviemäriverkoston.

Koska kaavamuutoksella todetaan nykytilanne, ei sillä ole ilmastollisia tai ympäristöä koskevia heikentäviä vaikutuksia.

3.6 TAVOITEAIKATAULU

Kaava pyritään saamaan ehdotuksena lautakunnan käsittelyyn keväällä 2025. Tavoitteena on kaavan hyväksyminen kesän 2025 aikana.

4 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan tultua lainvoimaisiksi, voidaan suunnitelmien mukaiset hallin muutostyöt aloittaa.

Hämeenlinna 10. päivänä tammikuuta 2025.

Hannes Häkkinen

kaavoituspäällikkö

