



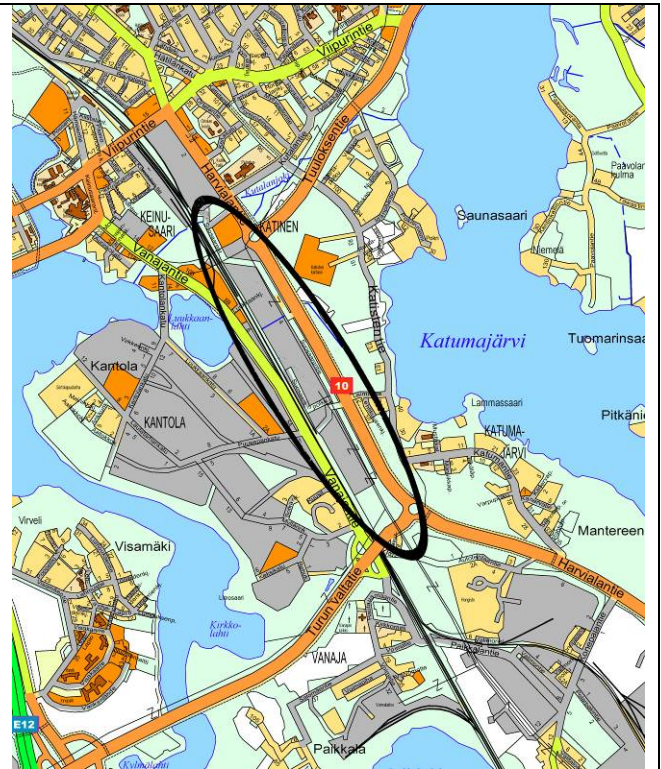
HÄMEENLINNA

Hyvä arki asuu Hämeenlinnassa

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
Suosaari asemakaavan muutos

HÄMEENLINNAN KAUPUNKI – MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU
LUONNOS 9.1.2012

Kohde	Työnumero: 2468 Dnro: YHLA 3909/2011 Osoite: Harvialantie Katinen 17. kaup.osa, korttelit 21-22 sekä katu-, liikenne-, puisto- ja suojaviheraluetta
Hakija / Aloite	Hämeenlinnan kaupunki (Rakennustoimisto Pohjola Oy:n aloitteesta)
Asemakaavan tarkoitus	Kaavamutoksen tarkoituksena on mahdollistaa alueen kehittäminen monipuolisena rakentamisen ja rautakaupan keskitymänä (Rakennusmaailma/ Rakennuskeskus Centra- hanke). Kaavan toteutuessa alueelle sijoittuu mm. erikoistavaroiden vähittäiskaupan suuryksikkö sekä muita paljon tilaa vievän kaupan rakennuksia.



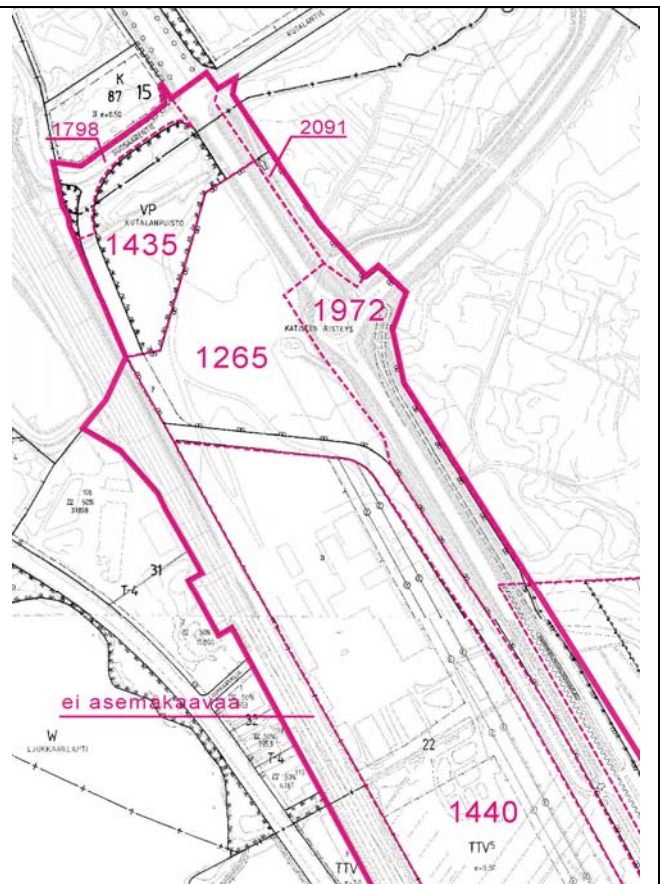
Sijaintikartta

Nykytilanne	<p>Suunnittelualue sijoittuu Hämeenlinnan keskustaajaman kaakkoispuolelle valtatie 10 (Turun valtatie, Harvialantie, Tuuloksentie) ja Helsinki-Tampere- pääradan väliselle alueelle. Alueen pinta-ala noin 50 ha.</p> <p>Noin 6 ha:n suuruista osaa suunnittelualueesta käytetään kaupungin varikkona. Alueen keskiosassa on Vattenfall Verko Oy:n sähköasema ja kaksi käytöstä poistunutta asuinkiinteistöä. Sähköaseman eteläpuolella sijaitsee pieni varastokäyttöön vuokrattu maa-alue. Katisten liittymän pohjoispuolella on polttoaineen jakeluasema.</p> <p>Idässä ja etelässä suunnittelualueeseen sisältyy osia Harvialantien ja Turun valtatiealueista ja lännessä noin 1,6 kilometrin pituinen osuus pääradan rautatiealueesta.</p> <p>Suunnittelualueelle sijoittuvien vesi-, viemäri- ja kaukolämpöjohtojen lisäksi alueen kautta kulkee kolme 110 kV:n voimajohtoa (Vanaja-Tikinmaa, Suosaari-Luolaja ja Vanaja-Suosaari).</p>
-------------	--

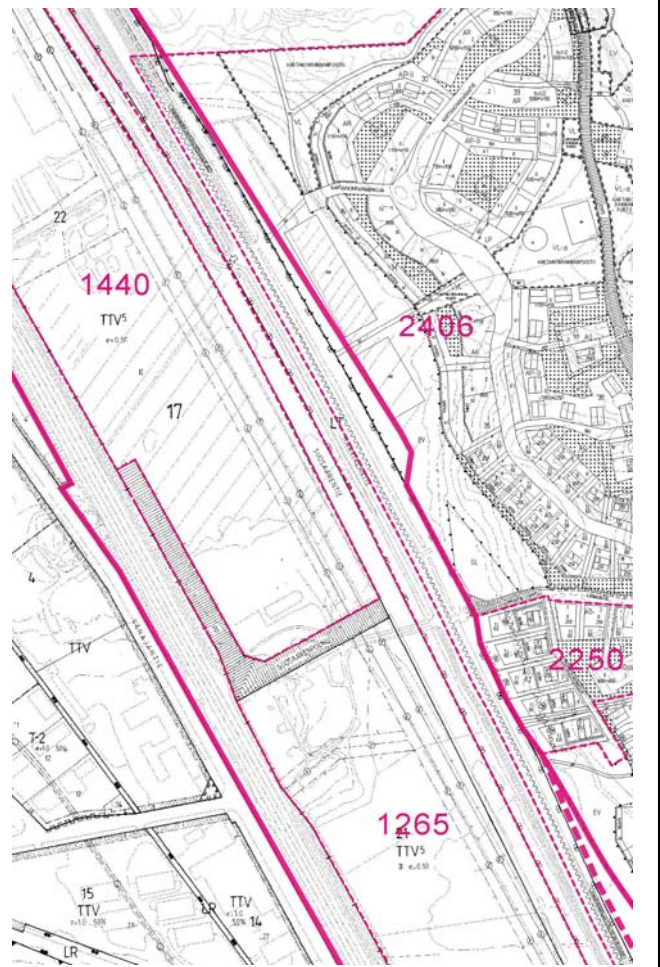


Suunnittelualueen rajaus ortokuvassa

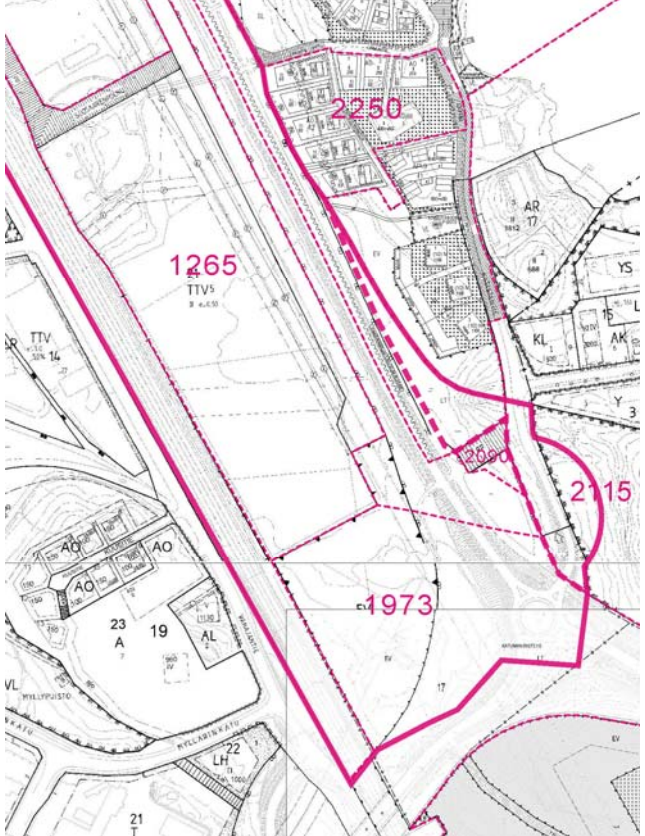
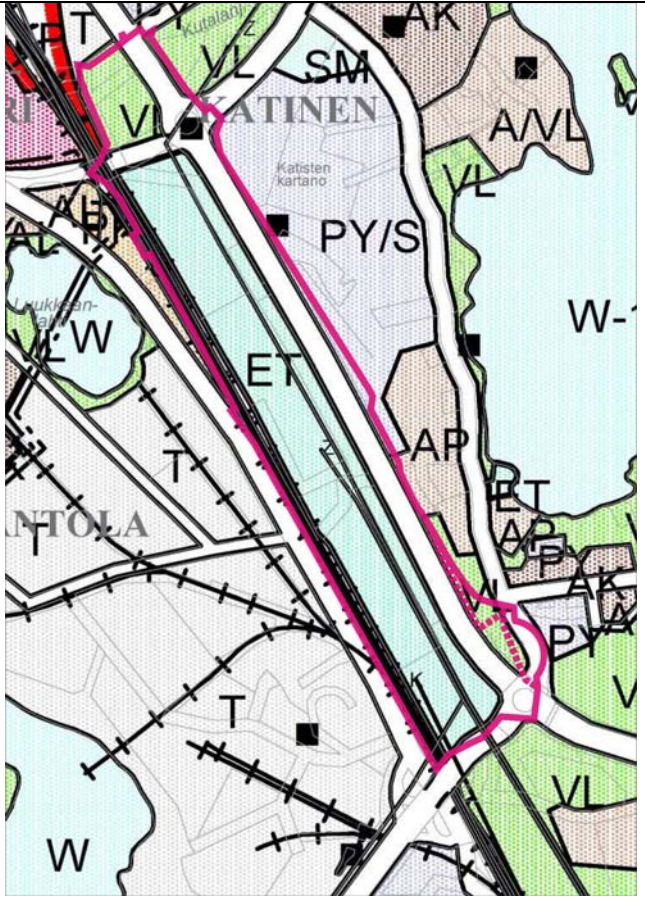
Muutos	Alueen käyttötarkoitusta ja liikennejärjestelyitä muutetaan siten, että alueelle voidaan rakentaa tiloja mm. palvelu-, liike-, teollisuus ja työpaikkatoiminnoille. Alueen sisäisen katuverkoston ja Harvialantien sekä Katuman ja Katisten liittymien toimivuus tutkitaan ja niiden aluevaraukset tarkastetaan väylien kehittämistarpeita vastaaviksi. Helsinki-Tampere- pääradan aluevarauksessa huomioidaan yhden lisäraiteen rakentaminen nykyisen rata-alueen itäpuolelle.
Maanomistus	Korttelit 21 ja 22 sekä katualueet omistaa Hämeenlinnan kaupunki. Valtatien 10 tiealueen sekä rautatiealueen omistaa Suomen valtio. Polttoaineen jakeluasema sekä sähköasema ja sen eteläpuolelle sijoittuva pieni varastoalue sijoittuvat Hämeenlinnan kaupungilta vuokratuilla alueille.
Kaavoitustilanne Asemakaava (nrot 1265, 1440, 1972, 1973, 2090, 2091, 2115 ja 2406)	<p>Vuonna 1980 vahvistuneissa asemakaavoissa nrot 1265 ja 1440 korttelit 21 ja 22 on osoitettu yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (TTV⁵). Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja tonttitehokkuus $e=0,50$. Rakennuksia ja varastoja ei saa sijoittaa 6m lähemmäksi naapuritontin rajaa. Samalla tontilla olevien rakennusten tai rakennusosien välimatkan tulee olla vähintään 9m. Tontille saa sijoittaa enintään 2 asuntoa. Asemakaavoissa alueelle on osoitettu lisäksi Suosaarentie-niminen katualue, Suosaarenpolku-niminen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue (pp), kaksi voimalinjaa (z) ja vesijohtoa varten varattu alueen osa (v) sekä kauttakulku- tai sisääntulotien alueita (LT).</p> <p>Vuosina 1981 ja 1985 vahvistuneissa asemakaavoissa nrot 1435 ja 1789 alueen pohjoisosaan on osoitettu puistoaluetta (VP, Kutalanpuisto) ja katualuetta (Suosaarentie).</p> <p>Vuonna 1989 vahvistuneet asemakaavat nrot 1972 ja 1973 käsittävät valtaosan Harvialantien kauttakulku- tai sisääntulotien alueesta (LT) sekä Katuman risteyksen länsipuolelle sijoittuvan suojaviheralueen (EV).</p> <p>Vuonna 1992 vahvistuneet asemakaavat nrot 2090 ja 2091 käsittävät pieniä osia Harvialantien kauttakulku- tai sisääntulotien alueesta (LT) sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katualuetta (pp).</p>



Voimassa olevat asemakaavat, alueen pohjoisosa



Voimassa olevat asemakaavat, alueen keskiosa

	<p>Vuonna 1996 vahvistuneessa asemakaavassa nro 2115 suunnittelualan kaakkoskulmaan on osoitettu kauttakulku- tai sisääntulotien aluetta (LT), katualuetta (Kattientie) ja lähivirkistysaluetta (VL, Lammaskallion puisto).</p> <p>11.4.2011 hyväksytyssä asemakaavassa nro 2406 (Kartanonranta) alueelle on osoitettu yleisen tien aluetta (LT) ja suojaviheraluetta (EV). Kaavamääräyksen mukaan liikennealue on varustettava meluvallilla tai muulla melua estävällä rakenteella niin, että melutaso viereisellä korttelialueella/alueella saa olla päivällä korkeintaan 55 dBA ja yöllä 45 dBA. Meluesteen vähimmäiskorkeus tien pinnasta on 1,4 metriä. Melueste tulee rakentaa ennen asuinrakennusten käyttöönottoa. Määräys koskee kortteihin 32, 34, 35 ja 41-43 sijoittuvia asuinrakennuksia.</p> <p>Rautatiealueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Idässä suunnittelualue rajautuu 8.2.2010 hyväksytyyn Lehtikuusenpolun asemakaava-alueeseen (nro 2250).</p>	 <p>Voimassa olevat asemakaavat, alueen eteläosa</p>
<p>Yleiskaava</p>	<p>Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 11.1.1984 oikeusvaikutuksettomalla yleiskaavalla, jossa suurin osa suunnittelualueesta on osoitettu yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET). ET-alue rajautuu idässä rautatiehen ja muualla tiealueisiin. ET-alueelle on osoitettu kaksi sähkölinjaa (Z) sekä kaasujohto (K). Suunnittelualueen pohjois- ja eteläpäihin sijoittuu pieniä osia yleiskaavan mukaisista lähivirkistysalueista (VL).</p> <p>Välittömästi Harvialantien itäpuolella Katisten kartanon alueelle on osoitettu suojelukohtamerkinällä rauhoitusluokkaan 2 kuuluva kiinteä muinaisjäänös (mj.rek.nro 109010033, Harvialantie, hautapaikat). Toinen rekisteröity kiinteä muinaisjäänös (ei merkintää yleiskaavassa, mj.rek.nro 109010034, Radanvarsikalmisto) sijaitsee nykyisen kaupungin varikon kohdalla pääradan itäpuolella. Kohteen rauhoitusluokka on 3 ja alueella suoritettujen inventointien perusteella se on todennäköisesti kokonaan tuhoutunut. Yleiskaavassa Katisten liittymään osoitettu suojelukohdemerkintä on ilmeisesti väärässä paikassa.</p> <p>Suunnittelualueen itäpuolella yleiskaavan PY/s-alueella sijaitseva Katisten kartano on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.</p>	 <p>Suunnittelualueen rajaus yleiskaavakartalla</p> <p>Kartat©Hämeenlinnan kaupunki, paikkatieto ja kiinteistö 2011</p>

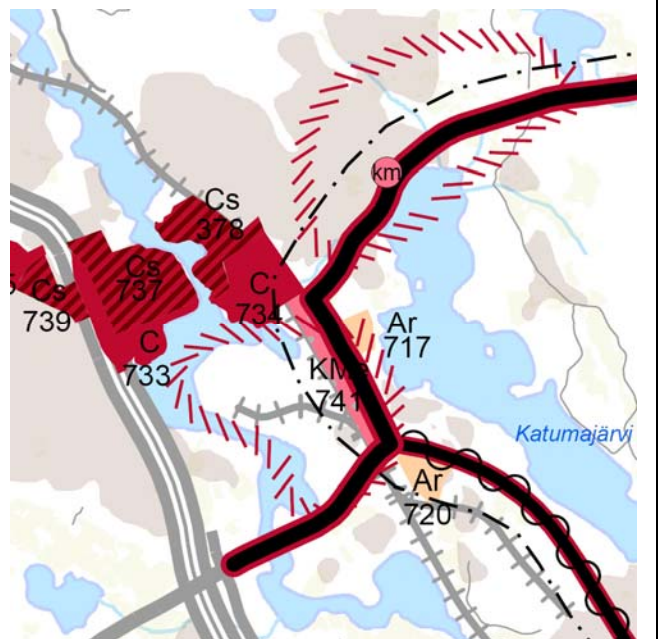
Maakunta-
kaava

28.9.2006 hyväksytyssä Kanta-Hämeen maakuntakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu työpaikka-alue (TP), merkittävästi parannettava valtatie (vt 10) ja merkittävästi parannettava pääraita sekä voimajohtolinjat (z) ja yksi kiinteä muinaisjäänös. Maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan valtatie 10 pitkän aikavälin vaihtoehtoiset sijoitusratkaisut välillä Lammi-Hämeenlinna tulee selvittää nykyisen valtatieyhteyden kehittämisen ja uuden oikaisutievaihtoehdon välillä. Ennen lopullisen linjavaihtoehdon löytymistä tulee Hämeenlinnan kaupunkiseudun kaavoituksessa ja rakentamisessa säilyttää nykyisen tielinjauksen lisäksi mahdollisuus Katumajärveä kiertävän tai sen tunnelissa alittavan vaihtoehdon toteuttamisen. Rata-alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus ja sen suunnittelussa tulee varautua kolmanteen raiteeseen.

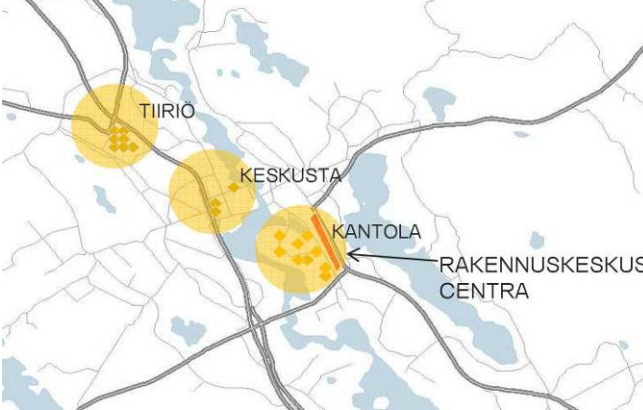
Kanta-Hämeen 1. vaihekaavaluonnoksessa suunnittelualueelle on osoitettu erikoistavarakaupan suuryksikön tai paljon tilaa vievän kaupan aluetta (KMe 741) ja parannettava valtatie. KMe-alueilla maankäytön ja rakentamisen mitoitukset, sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että alueet muodostavat kestävä ja toiminnallisesti yhtenäisen kokonaisuuden osana seudun palvelu- ja yhdyskuntarakennetta. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen liikennejärjestelyihin, saavutettavuuteen sekä maisemallisiin näkökohtiin. Suunnittelualue sisältyy myös seutukeskuksen palveluvyöhykkeeseen (C-v), Katumajärven ympäristön liikennejärjestelyiden selvitysalueeseen (se-3) ja kaupunkimaisen asumisen kehittämisen kohdealueeseen (vinoviivamerkintä). C-v-alueet muodostavat pohjan joukkoliikenteen laatukäytävälle. Se-3-alueella tulisi laatia seudullinen liikennejärjestelmäsuunnitelma sekä Hämeenlinnan ja Janakkalan rajavyöhykkeelle kuntien yhteinen osayleiskaavatasoinen maankäytön ja liikenteen kehittämissuunnitelma. Kaupunkimaisen asumisen kehittämisen kohdealueella tulee turvata raideliikenteeseen tukeutuvan yhdyskuntarakenteen kehittämismahdollisuudet ja maankäytön kehittämistarpeet tulisi selvittää yleiskaavoituksella.



Ote Kanta-Hämeen maakuntakaavasta



Ote Kanta-Hämeen 1. vaihekaavaluonnoksesta

<p>Muut suunnitelmat</p>	<p>Rakennustoimisto Pohjola ja Arsatek Oy ovat laatineet alueelle kaavamuutoksen taustalla olevaa rakennushanketta tukevia viitesuunnitelmia. Kokonaisuutena Rakennusmaailma- hankkeeseen sisältyy Rakentajatalo- konseptin mukaisesti toteutettava Rakennuskeskus Centra sekä sen läheisyyteen sijoituvia yksittäisiä rakentamisen ja rautakaupan hankkeita. Rakentajatalo- konseptin ideana on koota saman katon alle useita nyt erillään toimivia yrityksiä, jotka palvelevat sekä yksityisiä että ammattirakentajia. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on tutkittu alustavasti mm. rakentamisen määrää, rakennusmassojen sijoittumista ja alueen vaiheittaisen toteuttamisen eri vaihtoehtoja.</p>	<p>LISÄTÄÄN MYÖHEMMIN Alueenkäyttöluonnos, vaihtoehto 1 (Arsatek Oy 2012)</p> <p>LISÄTÄÄN MYÖHEMMIN Alueenkäyttöluonnos, vaihtoehto 2 (Arsatek Oy 2012)</p>
<p>Selvitykset (MRL 9§)</p>	<p>Alueella on laadittu luonto- ja liito-oravaselvitys (Luontotutkimus Pertti Ranta 2011) sekä kaupallinen selvitys (Niras Oy 2011).</p> <p>Kaavan laatimisen yhteydessä laadittavia selvityksiä ovat alueen rakennettavuus-, liikenne-, hulevesi-, tärinä ja meluselvitykset sekä mahdollisesti pilaantuneita maita koskeva käyttöhistoriaselvitys (Ramboll Oy).</p>	 <p>Hämeenlinnan kaupan keskittymät (lähde: Kaupallinen selvitys, Niras Oy 2011)</p>
<p>Arvioitavat vaikutukset (MRL 9§, MRA 1§)</p>	<p>Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan asiantuntija- arvioina suunnittelun yhteydessä.</p> <p>Asemakaavan vaikutukset keskittyvät mm. seuraaviin asiakokonaisuuksiin: vaikutukset maisemaan, taajama- ja kaupunkikuvaan, liikenteen järjestämiseen, teknisiin verkostoihin, työpaikkoihin, talouteen, kulttuuriperintöön ja rakennettuun kulttuuriympäristöön sekä ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.</p> <p>Arviointi perustuu alueelta käytettävissä oleviin tietoihin ja selvityksiin, viitesuunnitelmiin ja maastokäynteihin sekä suunnitelman nähtävilläoloaikoina saatavaan osallis- ja viranomaispalautteeseen.</p>	
<p>Sopimukset ja päätökset</p>	<p>Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 22.6.2011 (§ 30) hyväksyä aiesopimuksen Rakennustoimisto Pohjola Oy:n kanssa koskien em. aluetta. Osapuolten yhteisenä tavoitteena on luoda Kanta-Hämeen rakentamisen ja rautakaupan ykköskeskittymä Hämeenlinnaan.</p>	

	<p>Kaavamuutoksen käynnistäminen perustuu yhdyskuntalautakunnan päätökseen 15.12.2011 § 198.</p> <p>Kaavoitustyö on käynnistynyt tilaajajohtajan, yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, päätöksellä. Tilaajajohtaja on hyväksynyt kaavan laatijaksi Ramboll Finland Oy:n hankekehittäjän esityksestä.</p>	
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma saatavilla/ päivitys	<p>OAS on kaavoitustyön ajan saatavilla maankäytön ja ympäristön palvelupisteestä ja verkkosivuilta http://www.hameenlinna.fi kohdassa Kaavat ja rakentaminen > Asemakaavat > Vireillä olevat kaavat > 2468 Suosaari</p>	
Tavoiteaika- taulu	Asemakaavan hyväksyminen kesäkuussa 2012.	
Hyväksyminen	Kaupunginvaltuusto päättää kaavan hyväksymisestä.	
Yhteyshenkilöt	<p>Arkkitehti Markku Kaila, puh. (03) 621 2315 Asiakaspalvelu, puh. (03) 621 3599</p> <p>Hämeenlinnan kaupunki Maankäytön suunnittelu Wetterhoffinkatu 2, 3. krs PL 63, 13101 Hämeenlinna sähköposti: etunimi.sukunimi@hameenlinna.fi</p>	

OSALLISET JA OSALLISTUMISMENETELMÄT

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 ja suullisesti asiasta.

OSALLISIA OVAT:

Valtion ja kunnan ao. viranomaistahot/
hallintokunnat, mm.:

Hämeen ELY-keskus

Liikennevirasto

Museovirasto

Kanta-Hämeen pelastuslaitos

Kaupungin rakentamispalvelut,

paikkatieto ja kiinteistö, rakennus-

valvonta ja ympäristö

Verkostojen haltijat:

Hämeenlinnan Seudun Vesi Oy

Vattenfall Verkko Oy

Vattenfall Lämpö Oy

Fingrid Oy

AinaCom Oy

Kuntalaiset ja yhteisöt:

Maanomistajat ja -haltijat

Naapurit

Asukasyhdistykset, muut kuntalaiset

Elinkeinoharjoittajat ja muut vaiku-

tuspiiriin kuuluvat tahot.

OSALLISTUMINEN JA TIEDOTTAMINEN

Kaavoituksen vireilletulosta ja valmisteluaineiston nähtävänäolosta ilmoitetaan lehtikuulutuksella Hämeen Sanomissa. Asianosaisille maanomistajille ja naapureille tiedotetaan myös kirjeillä. Viranomaisilta ja verkostojen haltijoilta pyydetään lausunnot kaavaluonnoksesta. Viranomaisilta pyydetään lausunnot myös kaavaehdotuksesta.

1) Osallisella on mahdollisuus ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville esittää Hämeen ELY-keskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä.

2) Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää mielipiteet maankäytön suunnitteluajaksi valmisteluaineiston nähtävänäolon aikana.

3) Ehdotuksen ollessa julkisesti nähtävänä (MRL65§, MRA27§) mahdolliset muistutukset osoitetaan kaupunginhallitukselle ja toimitetaan Raatihuoneenkatu 9, 3.krs., PL 84, 13101 Hämeenlinna.

4) Kaavan hyväksymispäätöksestä voidaan jättää valitus Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen valitusajaksi.

MRL - Maankäyttö- ja rakennuslaki, MRA - Maankäyttö- ja rakennusasetus

TYÖVAIHE / TAVOITTEENA OLEVA AIKATAULU	2012 01	02	03	04	05	06	07	08
Viranomaisneuvottelu	x							
Yhdyskuntalautakunta		x						
Vireilletulokuulutus		x						
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma saatavilla koko ajan ► osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä		■■■						
KAVALUONNOSTEN nähtävänäolo (MRA § 30) ► mahdollisuus mielipiteen esittämiseen		■■■						
Asemakaavaehdotuksen laatiminen		■■■■■■■■■■						
Yhdyskuntalautakunta / kaavaehdotus				x				
KAVAEHDOTUKSEN julkinen nähtävänäolo 30 päivää (MRL65§, MRA27§) ► mahdollisuus muistutusten jättämiseen kaupunginhallitukselle				■■■■■				
Lausunnot				■■■■■■				
Kaupunginhallitus					x			
Kaupunginvaltuusto / kaavan hyväksyminen						x		
Valitusmahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä							■■■■■	
Lainvoimaisuus								x