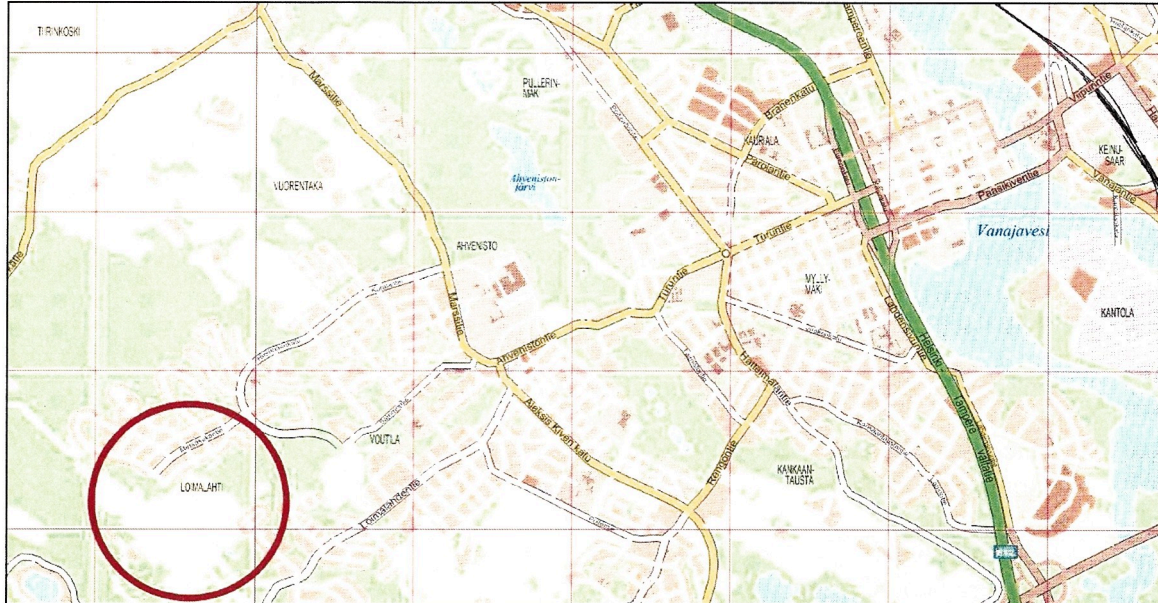


Hämeenlinna



2442 Sampo III

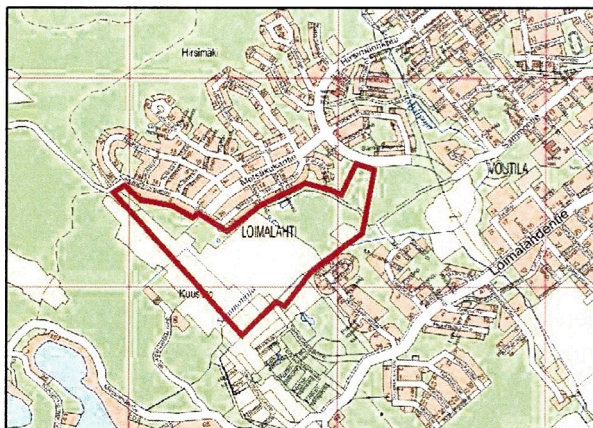
SELOSTUS 3.6.2010

Asemakaava:

26. kaupunginosa, korttelit 165-177, osa kortteleista 178-180 sekä virkistys-, katu- ja pysäköintialueet

Asemakaavan muutos:

26. kaupunginosa, osa kortteleista 178-180 sekä virkistys-, katu- ja pysäköintialueet



Vireilletulo, asemakaava 21.10.2009

Vireilletulo,

asemakaavamuutos 13.03.2010

Yhdyskuntalautakunta 08.06.2010

Yhdyskuntalautakunta 21.09.2010

Kaupunginhallitus 27.09.2010

Kaupunginvaltuusto 11.10.2010

SISÄLTÖ

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1	Kaava-alueen sijainti	4
1.2	Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tarkoitus	4
2	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavoitusprosessin vaiheet	5
2.2	Kaavoitustilanne	5
2.3	Asemakaava	6
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.2	Luonnonympäristö	6
3.2.1	Luonnonolot	6
3.2.2	Korkeussuhteet	7
3.2.3	Maaperä ja pohjavedet	7
3.2.4	Pintavedet	7
3.3	Rakennettu ympäristö	7
3.3.1	Palvelut	7
3.3.2	Liikenne	8
3.3.3	Virkistys	8
3.3.4	Yhdyskuntatekninen huolto	8
3.3.5	Maanomistus	8
3.4	Suunnittelutilanne	9
3.4.1	Maakuntakaava	9
3.4.2	Yleiskaava	9
3.4.3	Osayleiskaavaluonnos	10
3.4.4	Rakennusjärjestys	11
3.4.5	Pohjakartta	11
3.4.6	Selvitykset	11
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1	Asemakaavan tarve	11
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	11
4.2.1	Osalliset	11
4.2.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	12
4.2.3	Viranomaisyhteistyö	15
4.3	Asemakaavan tavoitteet	15
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	16
4.4.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	16
4.4.2	Valittu vaihtoehto	17
4.4.3	Asemakaavaluonnos	17
4.4.4	Asemakaavaehdotus	17

4.4.5	Asemakaavan hyväksyminen	17
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	18
5.1	Kaavan rakenne	18
5.1.1	Liikennetarkistukset ja pysäköinti	18
5.1.2	Asuinkorttelit	18
5.2	Mitoitus	18
5.3	Aluevaraukset	18
5.3.1	Korttelialueet	18
5.3.2	Muut alueet	19
5.4	Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan.	20
5.5	Asemakaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin	20
6	ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	21
6.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	21
6.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	23
6.3	Vaikutukset talouteen	24
6.4	Vaikutukset terveellisuuteen ja turvallisuuteen	24
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	24
7.1	Toteuttaminen ja ajoitus	24
7.2	Toteutuksen seuranta	25

Liitteet

tilastolomake	liite 1
osallistumis- ja arviointisuunnitelma	liite 2
asemakaavakartan pienennös	liite 3
Sammon alueen liikenteellinen selvitys	liite 4
havainnekuvat	liite 5

Lausunnot

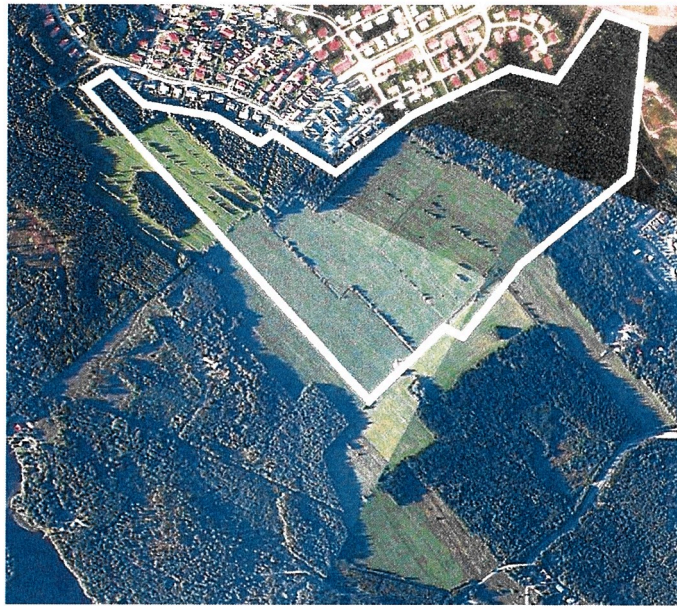
Hämeen elinkeino-, liikenne ja
ympäristökeskus
Hämeen liitto
Hämeenlinnan kaupungin
rakennusvalvonta ja ympäristö / ympäristö
Hämeenlinnan Seudun Vesi Oy
Kanta-Hämeen Pelastuslaitos
AinaCom Oy
Vattenfall Oy

Asemakaavan selostus, joka koskee 3.6.2010 päivättyä asemakaavakarttaa työnumero 2442.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

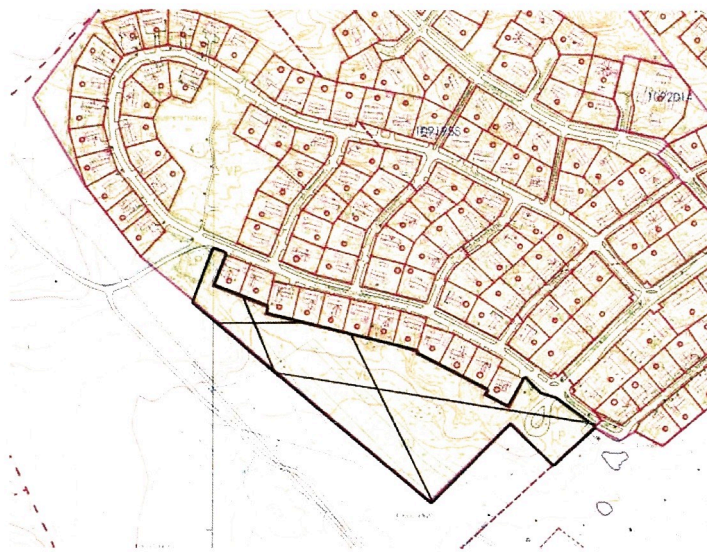
Suunnittelualue sijaitsee Loimalahden kaupunginosassa, Sammonojan ja Metsäkukantien välisellä peltoalueella. Sampo III tulevalle asuintaloudelle on noin 6,2 ajokilometriä Hämeenlinnan keskustasta lounaaseen.



Kuva 3 Ilmakuva suunnittelualueelta

1.2 Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tarkoitus

Alueelle on tarkoitus toteuttaa uusi asuintaloudalue, joka liittyy nykyiseen Loimalahden asutukseen ja jatkaa Sammon alueen pientaloasutusta. Uusi asuintaloudalue tulee olemaan osa kaupunkirakennetta täydentävää, Hirsimäen ja Loimalahden yhdistävää asuinrakentamisen suunnitelmaa. Asemakaavatyön yhteydessä Hirsimäen asuintaloudalueen asemakaavaa (nro 1958) muutetaan siten, että asemakaavan länsiosassa olevasta lähivirkistysalueesta (VL) otetaan tontti- ja katualueeksi noin 1,3 hehtaarin suuruinen alue. Kyseessä olevalle alueelle on merkitty myös toteutumattomat urheilu- ja virkistyspalvelualue (VU) ja ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa (le). Lisäksi Metsäkukantien ja Sammaleisentie risteyksessä ollutta rakentamatonta yleistä pysäköintialuetta (LP) siirretään ja pienennetään. Pysäköintialueesta osa muuttuu puistoalueeksi. Uusi pysäköintialue kaavoitetaan osittain vanhalle pysäköintialueelle, osittain asemakaavoittamattomalle alueelle. Asemakaavamuutosaluetta on yhteensä n. 3,3 ha. Suurin osa muutosalueesta on tarkoitus jättää edelleen lähivirkistysalueeksi.



Kuva 4 Poistuva kaava

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavoitusprosessin vaiheet

Kaavoitustyön lähtökohtana on ollut Hämeenlinnan yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden päätös Sammon alueen asemakaavoittamisesta pientaloalakohteeksi. Kaavoitus on aloitettu kesällä 2009, jolloin kaupunki palkkasi alueen asemakaavan sekä rakennustapaohjeiden tekoon konsultin, joka on toiminut maankäytönkäytön suunnitteluyksikön ohjauksessa ja johdolla. Asemakaavatyön lähtökohtana on ollut samanaikaisesti laadittava Sampo-Alajärven osayleiskaava. Osayleiskaavaluonnoksessa on tarkasteltu Sammon alueen rakentumista kokonaisuutena (Hirsimäki - Loimalahti).

Yhdyskuntalautakunta antoi maankäytön suunnitteluyksikölle tehtäväksi Sampo III asemakaavan laatimisen 24.9.2009. Sampo III asemakaava tuli vireille 21.10.2009. Asemakaavamuutos laitettiin vireille 13.3.2010. Asemakaavaluonnoksen laatimisvaiheen aineisto pidettiin nähtävillä 15.3. – 29.3.2010.

Asemakaavaa on käsitelty kaavoittajan ja eri hallintokuntien edustajien välisissä neuvotteluissa sekä kaupungin maankäyttöhanketyöryhmässä.

2.2 Kaavoitustilanne

Suurimmalla osalla aluetta ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Hirsimäen asuntoalueen asemakaavaa on mukana n. 3,3 ha suuruinen alue. Alueella on käynnissä Sampo - Alajärven osayleiskaavatyö, jossa on mietitty Sammon alueen rakentumista kokonaisuudessaan. Osayleiskaavassa on tarkasteltu Hirsimäen ja Loimalahdentien yhdistävän pääkadun, muiden Sammon alueelle tulevien kokoojaketujen, asutuksen sijoittumista sekä Sammon alueelle tulevien viheralueiden liittymistä laajempaan viheralueverkostoon.

2.3 Asemakaava

Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 38 hehtaaria. Suurimmaksi osaksi alue on asemakaavoittamaton. Suunnittelualueen luoteisosassa on mukana Hirsimäen asuntoalueen asemakaavaa (nro 1958) n. 3,3 hehtaarin suuruinen alue. Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi 7.8.1989.

Uusi asemakaava rajoittuu pohjoisessa Hirsimäen pientaloalueeseen, etelässä rakenteilla oleviin Sampo I ja II asemakaava-alueisiin, lännessä Sammon vanhaan kaatopaikkaan.

Sampo III asemakaavalla osoitetaan alueet asuinpientaloille, erillispientaloille, sekä lähipalvelurakennuksille. Alueella on tehty myös varaukset alueen katuverkostolle sekä lähivirkistysalueille. Tarkempi asemakaavan kuvaus on luvussa viisi.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue rajoittuu pohjoisessa Hirsimäen pientaloalueeseen, etelässä rakenteilla oleviin Sampo I ja II asemakaava-alueisiin, lännessä Sammon vanhaan kaatopaikkaan. Kaavoitettava alue on rakentamatonta, pääosin avointa peltoaluetta, pohjoisosassa lehtomaista havu- ja lehtipuumetsää sekä itäosassa hakkuuaukiota. Alueelta löytyy neljä osin kausikuivaa lammikkoa. Alavan alueen vedet valuvat Sammonojan kautta Lehijärveen laskevaan Myllyjokeen.

Suunnittelualueelle johtaa nykytilanteessa Hirsimäen alueen läpi kulkeva Metsäkukantie. Suunnittelualueen pohjoisosassa, Hirsimäen vieressä on puistoreitti. Maasto on suurimmaksi osaksi alavaa. Alueen kuivatus- ja hulevedet johdetaan perusparannettuun Sammonojaan. Alueen lounaisrajalla kulkee maakaasun siirtoputki.

3.2 Luonnonympäristö

Luonnonympäristön nykytilan kuvaus perustuu osin luonto- ja ympäristöselvitykseen, joka on laadittu asemakaavan laatimisen yhteydessä (*Jutila Heli 2009, Hämeenlinnan kaupunki: Sampo III asemakaava-alueen luonto- ja ympäristöselvitys, 28.10.2009*). Selvityksessä on hyödynnetty vuonna 2005 laadittua Alajärven itäpuolisten alueiden kasvillisuuskartoitusta (*Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy 2005: Alajärven itäpuolisten alueiden kasvillisuuskartoitus*). Nykytilan kuvauksessa on lisäksi hyödynnetty alueelle tehtyjä maastokäyntejä.

3.2.1 Luonnonolot

Suunnittelualue koostuu luonnonoloiltaan kahdesta erityyppisestä osa-alueesta; itä- ja pohjoisosan metsäalueesta ja keski- ja eteläosan avoimesta peltoalueesta.

Metsät ovat tyypiltään pääosin nuorehkoa sekametsää ja kuusimetsää. Suunnittelualueen itäosissa metsätyyppi muuttuu paikoitellen lehtomaiseksi kankaaksi. Alueen koilliskärjessä, kevyen liikenteen väylän pohjoispuolella on osin tuoretta kangasmetsää.

Suuri osa suunnittelualueesta on pujo-nokkos- ja juolavehnavaltaista viljelemätöntä peltoa.

Uhanalaiset ja muut suojelunarvoiset lajit

Alueelta ei ole selvityksissä tavattu uhanalaisia putkilokasvilajeja.

Sammonojan tuntumassa, suunnittelualueen kaakkoispuolella, on aiemmin tehty liito-oravahavaintoja, mutta ko. paikka on nyttemmin hakattu. Lähimmät tiedetyt liito-orava esiintymät ovat Sammonojan varresta, Sammon vanhan kaatopaikan kaakkoispuolelta ja Hirsimäen asuntoalueen pohjoispuolelta.

3.2.2 Korkeussuhteet

Alueelle on ominaista erittäin loiva maanpinnan kaltevuus eikä korkeuseroja ole paljoa. Suunnittelualueen korkein piste on sen koillisreunalla, jossa maasto nousee 110 mmpy ja matalin piste on Sammonojan reunalla eteläreunalla Sammonojan varrella 101 mmpy.

3.2.3 Maaperä ja pohjavedet

Suunnittelualueella pintamaan alla on silttiä. Silttikerroksen paksuus vaihtelee 0,4 - 7 metriä. Ohuimmillaan silttikerros on alueen itäosassa ja paksuimmat silttikerrokset sijaitsevat suunnittelualueen kaakkois- ja lounaisosassa. Keskimäärin rakentamisen alle jäävällä alueella siltin paksuus on 3,2 m. Silttikerroksen alla on moreenia. Kaupungin teettämän maaperäkairauksen (painokairaus) yhteydessä ei tutkittu siltin ja moreenin koostumusta.

Pohjaveden pintaa on havainnoitu pohjavesiputkista. Pohjavesi on Sammon alueella pinnalla ja alueella on lähteitä. Suunnittelualue ei kuulu varsinaisiin pohjavesialueisiin.

3.2.4 Pintavedet

Suunnittelualueen kaakkoispuolella virtaava Sammonoja saa alkunsa Sammon länsiosan peltoalueilta ja se kerää Sammon alueen vesiä noin 170 hehtaarin suuruiselta valuma-alueelta. Valuma-alueelta ei ole hydrologista yhteyttä sen välittömässä läheisyydessä olevaan Alajärveen, koska Sammon alueen ja Alajärven välinen harju toimii vedenjakajana. Sammonoja laskee kohti pohjoista päättyen Hattulan puolella olevaan Lehijärveen noin 9 kilometrin päässä.

Hirsimäen asuinalueen eteläpuoleisella metsäalueella on neljä kaivettua, kausikuivaa lampareta. Maahisentieltä lähtevän kevyen liikenteen väylän eteläpuolella, Menninkäisentien pään kohdalla on alueen suurin ja syvin lampi.

3.3 Rakennettu ympäristö

3.3.1 Palvelut

Suunnittelualueetta lähinnä oleva koulu on Nummen koulu, siellä ovat luokat 1-6. Lähin yläaste on Ahveniston koulu. Alueen lähistöllä olevia päiväkotia ovat Hirsimäen, Nummen, Ahveniston ja Jukolan päiväkodit. Jukola on lähin aluekeskus, josta päivittäistavarakaupan lisäksi löytyvät mm. posti, sivuapteekki, terveysasema ja kirjasto. Sampo II alueelle on osoitettu aluevaraus lähipalveluille (PL). Varaus on tehty erityisesti ajatellen päiväkotia sekä sen yhteydessä toimivaa 1-2 luokkaa.

3.3.2 Liikenne

Suunnittelualueella ei ole nykytilanteessa katuverkostoa, lukuun ottamatta työmaaliikennettä varten varattuja työmaateitä ja alueen pohjoisosan halki kulkevaa kevyen liikenteen reittiä.

Alueen eteläpuolella sijaitsevalle Loimalahden alueelle liikennöinti tapahtuu nykyisin Loimalahdentien kautta. Loimalahdentieltä on joustavat yhteydet keskeisille valtaväylille. Alueen pohjoispuolella sijaitsevalle Hirsimäen alueelle liikennöinti tapahtuu Hirsimäenkadun ja Metsäkukantien kautta. Hirsimäen ja Loimalahden välillä ei ole suoraa yhteyttä, vaan autoliikenne joutuu kiertämään Marssitien kautta. Hämeenlinnan liikenteen ja maankäytön vyöhykejaossa Loimalahti luokitellaan etäisyyden mukaan autokaupunkiin kuuluvaksi. Linja-autolla Loimalahden alueelle on hyvät yhteydet. Hirsimäen ja Loimalahden välillä kulkee kevyen liikenteen reitti.

3.3.3 Virkistys

Suunnittelualueen läheisyydessä on Tervaniemen virkistysalue, joka palvelee koko läntistä kaupunginosaa. Tervaniemessä on kuntoilu- ja ulkoilureitit, uimaranta ja lentopallokenttä sekä venepaikkoja. Latuverkosto suuntautuu Sammon ohi Tervaniemeen. Tervaniemessä on myös matonpesupaikka. Loimalahdentien varressa on Kolkanmäen kenttä. Nummen koulun vieressä on urheilukenttä sekä Jyrätien liikuntahalli. Lähimpänä suunnittelualueutta on Sammontorpan leikkipaikka ja jääkenttä.

Hämeenlinnan hiljaisten alueiden kartoituksessa suunnittelualue, kuten Alajärven alue kokonaisuutenakin, on luokiteltu Luonnonrauha-alueeksi. Luonnonrauha-alueet ovat varsinaisia hiljaisia alueita, joilla ihmisen toiminnasta aiheutuva melu on kaikkein vähäisintä.

3.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto

3.3.5 Maanomistus

Asuinalueeksi suunniteltu Sammon alue on kaupungin omistuksessa.

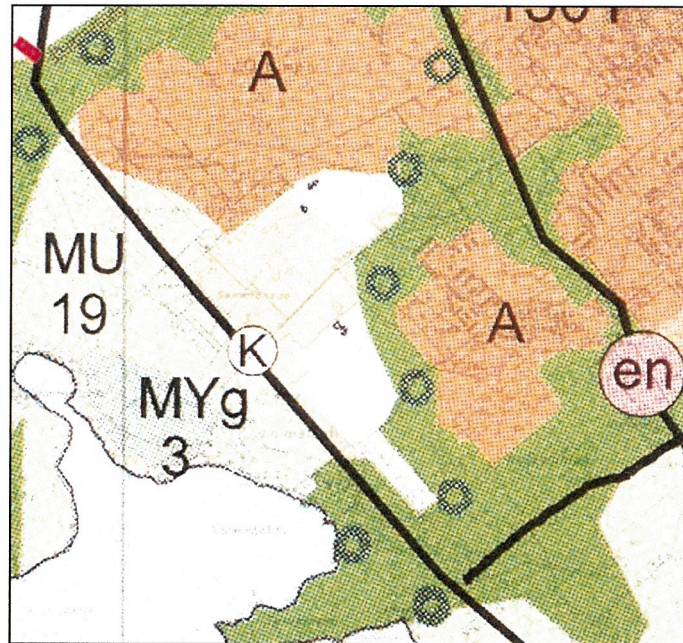


Kuva 5 Kaupungin maanomistus vihreällä

3.4 Suunnittelutilanne

3.4.1 Maakuntakaava

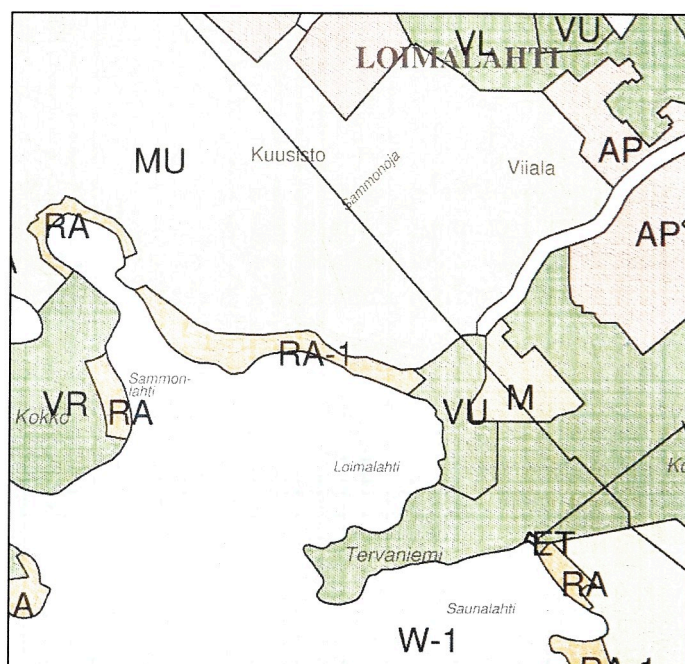
Valtioneuvoston 28.9.2006 vahvistamassa Kanta-Hämeen maakuntakaavassa suunnittelualueen lounaispuolelta on osoitettu maakaasulinja (K). Suunnittelualueelle ei ole maakuntakaavassa osoitettu maankäyttöä. Länsipuolella on maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Suunnittelualueen itäpuolitse on osoitettu pohjois-eteläsuuntainen virkistysyhteystarve.



Kuva 6 Ote maakuntakaavasta

3.4.2 Yleiskaava

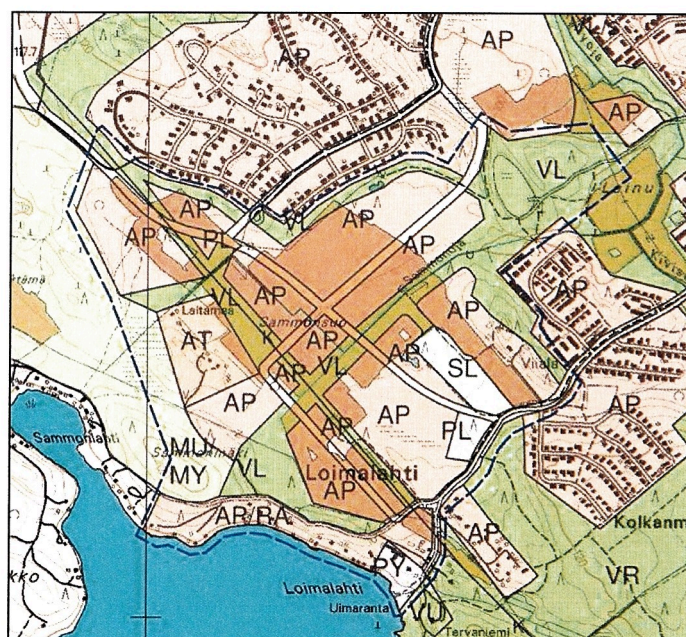
Kunnanvaltuusto on hyväksynyt 11.1.1984 oikeusvaikutuksettoman yleiskaavan, jossa alue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta.



Kuva 7 Ote yleiskaavasta

3.4.3 Osayleiskaavaluonnos

Hirsimäen ja Loimalahden väliselle alueella on käynnissä Sampo-Alajärven oikeusvaikutteisen osayleiskaavan laatiminen. Kaavaluonnoksessa Sampo III suunnittelualue on pääosin pientalovaltaista asuinluetta ja lähivirkistysaluetta. Alueelle on osoitettu katuyhteydet Loimalahdentieltä Sampo II alueen läpi (Sammonojantie) Metsäkukantien päähän sekä Myllytieltä Sammonojan suuntaisesti kulkeva ja Sammonsuontiehen yhdistyvä yhteys.



Kuva 8 Ote osayleiskaavaluonnoksesta

3.4.4 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Hämeenlinnan kaupungin rakennusjärjestyksen 3.3.2003. Rakennusjärjestystä noudatetaan asemakaavaa toteutettaessa siltä osin kuin asemakaava ei toisin määrää.

3.4.5 Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksista 23.12.1999 annetun asetuksen vaatimukset.

3.4.6 Selvitykset

Alueen osalta on laadittu seuraavat selvitykset:

- liito-oravaselvitys (2005, koko kanta-Hämeenlinna)
- kasvillisuuskartoitus (2005 osayleiskaavaan liittyen)
- arkeologinen selvitys (1984, inventointi osayleiskaava-alueelta.)
- arkeologinen inventointi osayleiskaava-alueelta (2006)
- hiljaisten alueiden selvitys (2005);
- maaperäselvitys (2006)
- Sammon kaatopaikan riskiarviointi (2004)
- Kyliä ja kortteleita, Hämeenlinnan ja Hattulan rakennuskulttuuriselvitys (2003)
- maaperäkairaukset syksyllä 2009
- asemakaava-alueen kasvillisuuskartoitus, 2009
- liikenteellinen selvitys, 2009
- yleiskaavallinen tarkastelu sisältyy asemakaavaselostukseen

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan tarve

Alueelle on tarkoitus toteuttaa uusi asuntoalue, joka liittyy nykyiseen Loimalahden asutukseen ja jatkaa Sammon alueen pientaloasutusta. Uusi asuinalue tulee olemaan osa kaupunkirakennetta täydentävää, Hirsimäen ja Loimalahden yhdistävää asuinrakentamisen suunnitelmaa.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Kaavoitusprosessin osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on selostuksen liitteenä 2. Sampo III alueen kaavoitustyössä ovat osallisia maanomistajat ja -haltijat, naapurimaanomistajat ja asukkaat sekä kaikki asiasta kiinnostuneet kunnan jäsenet, yhdistykset ja yhteisöt. Alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavaratkaisu saattaa merkittävästi vaikuttaa, on oikeus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida vaikutuksia ja esittää kirjallisia tai suullisia mielipiteitä kaavaratkaisusta.

Muita osallisia ovat yhdyskuntarakenteen luontopalvelut ja rakentamispalvelut, rakennusvalvonta ja ympäristö, paikkatieto ja kiinteistö, liikuntapalvelut, lasten, nuorten ja elämänlaadun palvelut, Hämeenlinnan Seudun Vesi Oy, Kanta-Hämeen Pelastuslaitos, Vattenfall Verkko Oy, AinaCom Oy, Gasum Oy, Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ja Hämeen liitto.

Asemakaavasta päättää kaupunginvaltuusto.

4.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Suunnittelua on ohjannut Hämeenlinnan kaupungin tilaajasta ja tuottajista koostunut työryhmä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu lokakuussa 2009. Vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kuulutettiin Hämeen Sanomissa 21.10.2009, jolloin siitä tiedotettiin myös maanomistajille ja lähialueen asukkaille erillisellä kirjeellä. Avoin asukastilaisuus lähialueiden asukkaille pidettiin 27.10.2009. Tilaisuudessa esiteltiin kaavarunkoluonnokset.

Asemakaavamuutos laitettiin vireille 13.3.2010. Samalla asemakaavaluonnos asetettiin nähtäville ajalle 15.3. – 29.3.2010. Asiasta kuulutettiin lehtikuulutuksella sekä kirjeitse naapureille. Tämän laatimisvaiheen nähtävilläolon yhteydessä pyydettiin luonnosvaiheen lausunnot yhteistyötahoilta. Saatujen mielipiteiden ja lausuntojen pohjalta asemakaavaluonnos on valmisteltu ehdotukseksi. Kaupungin yhdyskuntalautakunnan käsittelyn jälkeen kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville myöhemmin lehtikuulutuksessa tarkemmin määriteltävänä aikana. Nähtävilläolon jälkeen järjestetään tarvittaessa toinen viranomaisneuvottelu. Kaupungin asukkaat ja osalliset voivat osallistua kaavaprosessiin nähtävilläoloaikojen puitteissa.

4.2.2.1 Vireillepanon kuuleminen

1) Mielipide

- esitettiin, että katuyhteys Sampo III alueelta Hirsimäenkadulle jätetään rakentamatta, koska tie halkaisee puistoalueen ja katkaisee rauhallisen ulkoilureitin
- alueelle on jo osoitettu kaksi väylää ulospäin
- tien jättäminen rakentamatta säästäisi rakentamis- ja ylläpitokustannuksia
- jos kolmas katuyhteys rakennetaan, ulostuloa ehdotettiin tehtäväksi Maahisentien kautta

Kaavoittajan vastine:

- ilman katuyhteyttä noin 60 tontille muodostuisi takaperoinen alue kaupunkiin päin ajettaessa
- kokoojakatu on tarkoitus toteuttaa hidasteilla ja tehdä se läpiajoa ajatellen epähoukuttelevaksi
- yhteys vähentää liikennettä Metsäkukantieltä, joka on samantasoinen katu
- ehdotettu Maahisentien kautta tehtävä yhteys kulkisi jo rakennettujen tonttien läheltä, kun taas esitetty Hirsimäenkatuun yhdistävä katuosuus kulkee etäämpänä olemassa olevista asuinnoista

2) Mielipide

- toivottiin riittävää suoja- / näköestealueen jättämistä Metsälammentien ja uuden rakentamisen väliin

- alueelle tulee turvata riittävät palvelut
- Aleksis Kiven kadun ja Ahvenistontien risteykseen toivottiin liikennevaloja
- esitettiin Metsälammentien päässä olevien lampien siistimistä ja kunnostamista lähiluontokohteeksi
- kaavan laadinnassa tulisi kunnioittaa luonnonympäristöä ja Sammonojan lähistöllä esiintyneen liito-oravan esiintymistä ei saisi vaarantaa

Kaavoittajan vastine:

- Hirsimäen ja uuden alueen väliin on asemakaavaluonnoksessa jätetty reitinomainen lähivirkistysalue, joka on kapeimmillaan 46 m. Virkistysalueella on olemassa olevaa puustoa, mikä on tarkoitus säilyttää
- kahden alueelle jäävän lammen ympäristöt siistitään, mutta puistorakenteet harkitaan erikseen. Alueella tehdään normaaleja hoito- ja kunnossapitotoimenpiteitä resurssien mukaan
- Sammonojan varressa on tehty havaintoja liito-oravasta ja alueella on liito-oravalle sopivaa biotooppia, varsinaista reviiriä ei kuitenkaan täällä kohtaa ole tiedossa. Liito-oravat ovat käyttäneet osin Sammonojan vartta kulkureittinään. Kaavassa liito-oravan kulkuyhteydet säilytetään, mutta rakentaminen tulee osittain liito-oravalle sopivan biotoopin päälle. Sampo II asemakaavassa säilytettiin liito-oravalle sopiva biotooppi ns. Loimalahden lehto
- Sampo II alueen asemakaavassa on varattu lähipalvelurakennusten korttelialue, jolle on mahdollista rakentaa päiväkotia, tontin mitoitus mahdollistaa myös 1-2 luokkien sijoittamisen päiväkodin yhteyteen tarvittaessa
- Sampo III kaavassa on osoitettu lähipalvelurakennusten tontti ja toiveena on saada alueelle päivittäistavarakauppa. Muilta osin alue tukeutuu olemassa oleviin palveluihin
- Ahvenistontien ja Aleksis Kiven kadun risteyksessä esiintyy välityskykyongelmia jo nykyisillä liikennemäärillä ja Sammon alueen rakentaminen tulee sitä vielä pahentamaan. Ongelma on tiedossa ja risteuksen välityskyvyn parantaminen tulee ennemmin tai myöhemmin vastaan.

4.2.2.2 Laatisvaihheen kuuleminen

Laatisvaihheen kuulemisessa annettiin yksi mielipide:

1) Mielipide

- mielipiteen jättäjä rakentaa Sampo I alueelle, Sammonojan puoleiselle sivulle. Tonttia ostaessa rakentajalla on ollut kuva, että Sammonojan vastakkaiselle puolelle kaavoitetaan taloja ainakin yhteen riviin, ja Sampo III palveleva katu osoitetaan talorivin taakse
- tonttien myyntiesitteessä oli ollut luonnos Sampo III alueesta, jossa kyseinen kokoojakatu oli sijoitettu keskeemmäksi Sampo III aluetta
- mielipiteen jättäjä olettaa kokoojakadusta aiheutuvan liikennemelun kantautuvan aukealla alueella niin hyvin, että se olisi ollut syytä ottaa huomioon Sampo I alueen talojen rakenteiden äänieristyksissä.

Kaavoittajan vastine:

- tonttien myyntiesitteessä on ollut kuva Sammon alueen osayleiskaavaluonnoksesta, jossa kyseessä oleva kokoojakatu on sijoitettu mielipiteen jättäjän kuvaamalla tavalla, siten että Sammonojan ja kokoojakadun väliin jäisi ainakin yksi tonttirivistö. Kuitenkin yleiskaavan tarkoituksena on olla maankäytön yleispiirteinen

suunnitelma. Siinä esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet, eikä sen tarkoituksena ole tiukasti ohjata asemakaavoitusta. Lisäksi kyseessä on ollut luonnos, johon tehtävät muutokset ovat mahdollisia, kuten tonttiesitteessäkin oli mainittu

- Sampo III asemakaavarunkoa työstäessä Ali-Raakkulantien linjaukselle etsittiin eri vaihtoehtoja. Sammonojan viereiseen linjaukseen päädyttiin kahdesta syystä; Sammonojan viereinen lähivirkistysalue miellyttää tällöin paremmin alueen yhteiseksi puistoalueeksi, kun virkistysalueen kulkureitti ei sijoitu liian lähellä tontteja, toiseksi Ali-Raakkulantien varteen rakennettava valaistus palvelee samanaikaisesti myös virkistysalueella kulkijoita
- Ali-Raakkulantie on tarkoitettu suunnitella siten, että siitä tulee läpiajoa ajatellen epähoukutteleva (esim. hidasteet, risteysten tasa-arvoisuus, nopeusrajoitus). Linja-autot eivät tätä kokoojakatua pitkin aja. Liikenteen pääsuunta tulee olemaan Sammonojantietä sekä Metsäkukantietä
- Ali-Raakkulantie ei toimi pääkokoojakatuna ja liikennemäärät siinä tulevat olemaan sen verran vähäisiä, ettei asuntojen rakenteiden ääneneristävyyttä liikennemelua vastaan tarvita kummallakaan puolen Sammonojaa

Sampo III alueen asemakaavan laatimisvaiheen lausunnot ja vastineet:

1. Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, alueidenkäyttöyksikkö:

- Hämeen ELY-keskus pitää tärkeänä alueen yleiskaavan valmistumista
- Liikenteellisiin vaikutuksiin esitetään lisättäväksi alueen aiheuttamat liikennemäärät sekä tarve Ahvenistontien ja Aleksis Kiven kadun risteysosan toimivuuden parantamiselle
- Esittää tarkasteltavaksi, miten alueelle muodostuisi turvallisesti saavutettava ja tilallisesti hahmotettava lähipuisto, esim. Metsälammen ympäristöön.
- Esittää korttelin 172 väljentämistä siten, että ympäristön kortteleista pääsisi sujuvammin puistoalueelle.
- Esittää Yli-Raakkulantien toteuttamista esim. hidaskatuna, jotta välttyttäisiin mahdollisilta vaaratilanteilta peruutettaessa tonteilta kadulle.
- Huomauttaa kaavamerkintöjen piirustusteknisistä epätarkkuuksista.

Kaavoittajan vastine:

- Sampo-Alajärven osayleiskaavan valmistelua on tarkoitettu jatkaa vuoden 2010 -2011 vaihteessa
- Sammon alueelta tehdyn liikenteellisen selvityksen tulokset lisätään vaikutusten arviointiin
- Metsälammen ympäristöä väljennetään lammen kohdalla.
- Korttelia 172 väljennetään kahden tontin verran.
- Yli-Raakkulantien liikennenopeuksia suunnitellaan rajoitettavaksi hidasteiden avulla. Kadun kaarevuussäde on suhteellisen loiva, joten siitä ei todennäköisesti aiheudu haittaa näkyvyydelle.
- Kaavamerkintöjen epätarkkuudet tarkennetaan ehdotusvaiheessa.

2. Hämeen liitto

- Hämeen liitto toteaa, että kaavahankkeella ei ole ylikunnallisia vaikutuksia eikä kaavahanke hankaloita maakuntakaavan toteuttamista. Hämeen liitto puoltaa luonnosta.

3. Kanta-Hämeen pelastuslaitos

- Ei huomautettavaa kaavaluonnokseen
- Esittää rakentamistapaohjeita tarkennettavaksi AO-7 korttelialueiden paloteknisten vaatimusten osalta.

Kaavoittajan vastine:

- Rakentamistapaohjeita tarkennetaan lausunnon mukaisesti.

4. Hämeenlinnan kaupungin rakennusvalvonta ja ympäristö / ympäristö

- Esittää VL-hv -merkinnän määräyksen tarkentamista.
- Huomauttaa kaavassa osoitetun viheralueen kapeudesta paikoin. Voi olla riski, että puusto kaatuu kovalla tuulella.
- Esittää, että kaavamääräyksissä ja alueen rakentamisessa edellytettäisiin erittäin energiatehokasta rakentamista.

Kaavoittajan vastine:

- VL-hv kaavamerkintää tarkennetaan lausunnon mukaisesti
- Viheralue on katsottu riittäväksi tutkittaessa eri vaihtoehtoja alueen toteuttamiseksi.
- Energiatehokkuuden ohjaamista kaavoituksella selvitetään.

5. Hämeenlinnan Seudun Vesi:

- Ei huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

6. Vattenfall Verkko Oy

- Ei huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

7. AinaCom Oy

- Ei huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Gasum Oy ilmoitti 15.4.2010 epävirallisesti sähköpostitse, ettei heillä ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta

4.2.3 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavatyön aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 24.11.2009.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Sampo III alueen asemakaavalla halutaan vastata kaupunkiin kohdistuvaan pientalokysyntään. Tavoitteena on lisäksi paikallisten liikenne- ja virkistysyhteyksien parantaminen. Samalla pyritään luomaan edellytykset viihtyisälle ja turvalliselle asuinympäristölle sekä toimivalle hulevesijärjestelmälle ja kaupunkitulvien ehkäisemiselle.

Alueen toimintojen ja katuyhteyksien suunnittelussa otetaan huomioon kaava-alueen koilliskulmassa sijaitsevan Sammon vanhan kaatopaikan maaperän mahdolliset riskit sekä viheralueiden suunnittelussa alueen potentiaaliset liito-oravien reviirit.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavoituksen pohjaksi laadittiin kolme vaihtoehtoista kaavarunkoluonnosta, jotka poikkesivat toisistaan korttelialueiden rakenteen, rakentamisen määrän, virkistysalueiden sijainnin ja liikenneratkaisujen osalta.

Vaihtoehdossa 1 Sammonojantie on linjattu uuden alueen halki siten, että siihen liittyvät tonttikadut suuntautuvat kaikki lounaaseen, kaava-alueen rajalle saakka. Sammonojantiestä koilliseen erkanevan, Hirsimäenkatuun liittyvän kadun luoteispuolelle on osoitettu tiiviimpi rakentaminen ja kaakkoispuolelle väljempi, erillispientalorakentaminen. Alueen luoteiskulmaan on osoitettu lähipalvelurakennusten korttelialue.

Vaihtoehdoissa 2 ja 3 Sammonojantien linjaus kääntyy länteen päin aikaisemmin, kuin vaihtoehdossa 1 siten, että kadun pohjoispuolelle jää asuinkorttelit Hirsimäen eteläpuolella. Hirsimäenkatuun liittyvä kokoojakatu on linjattu asuinkortteleiden itä- ja kaakkoisreunaa myöten siten, että siitä on suora yhteys Sammonojanpuistoon. Vaihtoehdossa 3 on Sammonojantien lounaispuolelle, rakennettavuudeltaan huonommalle maaperälle osoitettu laajahko virkistysalue, kun vaihtoehdossa 2 alueelle on osoitettu asuinkorttelit ja lähipalvelurakennusten korttelialue. Vaihtoehdossa 3 ei ollut varausta lähipalvelurakennuksille.



Kuva 9 Kaavarunkoluonnokset

4.4.2 Valittu vaihtoehto

Vaihtoehtoja käsiteltiin työryhmän kokouksessa 27.10.2009 sekä esiteltiin osallisille samana päivänä yleisötilaisuudessa. Työryhmän kokouksen ja yleisötilaisuuden palautteen perusteella päätettiin jatkosuunnittelun periaatteista.

Valittu kaavarunkoratkaisu perustuu vaihtoehtojen 2 ja 3 ominaisuuksien yhdistelmään. Kyseisissä vaihtoehdoissa todettiin sekä korttelirakenteen, että liikenneratkaisun olevan parempi, kuin vaihtoehdossa 1. Lisäksi asuinkortteleiden kytkeytymisen ympäröiviin virkistysalueisiin todettiin olevan hyvä, erityisesti vaihtoehdossa 3. Ve 3 korttelirakenteen todettiin soveltuvan parhaiten hulevesien luonnonmukaiseen hallintaan. Hirsimäenkatuun liittyvän kokoojakadun sijainnin asuinkortteleiden reunalla todettiin parantavan Sammonojanpuiston käyttömahdollisuuksia ja tuovan puistoalueen selkeämmin osaksi kaupunkirakennetta. Rakennettavuuden kannalta parhaaksi vaihtoehdoksi todettiin ve 3, jossa turvealueelle ei ole osoitettu paljoa rakentamista. Lähipalveluiden korttelialue sovittiin osoitettavaksi kaava-alueen eteläkulmaan.



Kuva 10 Kaavarunkoratkaisu

4.4.3 Asemakaavaehdotus

Asemakaavaluonnoksesta saatu palaute käsitellään. Palautteen perusteella laaditaan asemakaavaehdotus. Asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville kesällä 2010.

4.4.4 Asemakaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavassa on osoitettu korttelialueita erillispientaloja (AO-14 ja AO-23), asuinpientaloja (AP) ja lähipalvelurakennuksia (PL) varten. Lisäksi kaavassa on osoitettu yleiset pysäköintialueet (LP), virkistysalueet (VL ja VL-hvl) ja katualueet.

5.1.1 Liikennratkaisut ja pysäköinti

Alueen pääkokoojakatuna toimii Loimalahdentielle tuleva Sammonojantie. Kokoojakatuina palvelevat Hirsimäenkatuun yhtyvä Ali-Raakkulantie ja Yli-Raakkulantie, joka yhdistää Sammonojantien ja Ali-Raakkulantien. Hirsimäestä tuleva Metsäkukantie liittyy Sammonojantiehen, liittymästä on lisäksi osoitettu varaus mahdolliselle katuyhteydelle lounaaseen Sammonmäentielle.

Alueen tonttikadut on mitoitettu 12 m leveiksi. Katualueen leveys mahdollistaa hulevesien johtamisen pintauomissa, riittävät aurausalueen lumelle sekä kadunvarsipysäköinnin.

Pysäköinti on ratkaistu tontikohtaisesti. Autopaikkannormina on käytetty AO-kortteleissa 2 autopaikkaa / tontti ja AP-kortteleissa 1,5 autopaikkaa / asunto.

5.1.2 Asuinkorttelit

Asuinkorttelit sijoittuvat kahteen erikokoiseen alueeseen, joita erottaa viherkäytävä. Laajempi alue sijoittuu Hirsimäen ja Sammon uusien asuinalueiden väliselle pelto- ja metsäalueelle. Alue tukeutuu sen kaakkoispuolella kulkevaan kokoojakatuun, Ali-Raakkulantiehen. Pienempi alue sijoittuu Hirsimäestä tulevan Metsäkukantien ja Sammonojantien jatkeen risteysalueen ympäristöön.

Korttelialueiden ympärille jää virkistysalueet joille sijoittuu ulkoilureittejä ja kevyen liikenteen reittejä.

Rakennusten arkkitehtuurista annetaan tarkemmat ohjeet rakentamistapaohjeessa.

5.2 Mitoitus

Kaavassa on rakennusoikeutta yhteensä 51 720 k-m². Tonteilla on osoitettu rakennusoikeus erikseen asuin- ja talousrakennuksille. Varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi asuintonteille saa rakentaa 10 k-m² kokoisen kylmän talousrakennuksen.

Tarkemmat mitoitustiedot ilmenevät asemakaavan seurantalomakkeesta, joka on liitteenä 1.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asemakaavakartan pienennös on esitetty liitteessä 3.

AP Asuinpientalojen korttelialue

Asuinpientalojen korttelialueille (171, 175-177) on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 12 900 k-m². Tontteja korttelialueilla on yhteensä 13 kpl. Korttelialueet on sijoitettu Sampo II alueelta tulevan Sammonojantien varteen. AP- kortteleiden Sammonkadun puoleiset asuinrakennukset on kaavassa osoitettu joko 2 tai 1 ¾ kerroksisiksi, millä saadaan kokoojakadun katutilaan ryhdikkyyttä ja samalla jatketaan Sammonkadun Sampo II alueen katutilan luonnetta.

AO-14 Erillispientalojen korttelialue

Erillispientalojen korttelialueille (165-170, 172, 173 ja 178-180) on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 25 680 k-m². Tontteja korttelialueilla on yhteensä 107 kpl. Korttelialueet sijoittuvat pääosin Ali-Raakkulantien varrelle ja osin Metsäkukantien ja Sammonojantien risteyksen yhteyteen. Alueiden läpi kulkevien tonttikatujen kautta kortteleista on suora yhteys ympäröiviin virkistysalueisiin. Laajempaa aluetta kiertävien Ali-Raakkulantien ja Yli-Raakkulantien varrella asuinrakennukset on kaavassa määrätty 2-kerroksisiksi ja 1 ¾- kerroksisiksi pohjoisreunalla puistoon rajautuvissa kortteleissa. Alueen keskiosissa asuinrakennukset voivat olla joko yksi- tai kaksikerroksisia. Tonteilla rakennusoikeutta tonttia kohti on 240 k-m² ja lisäksi 60 k-m² talousrakennuksille.

AO-23 Erillispientalojen korttelialue

Erillispientalojen korttelialueille (165 ja 167- 170) on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 4 400 k-m². Tontteja korttelialueilla on yhteensä 22 kpl.

Korttelialueet tullaan toteuttamaan erillisen, yhtenäisen korttelisuunnitelman mukaan. AO-23 tontit on tarkoitettu rakennettavaksi kortteleittain joko rakennusliikkeiden toimesta tai ryhmärakentamisena.

PL Lähipalvelurakennusten korttelialue

Lähipalvelurakennusten korttelialueelle (174) on osoitettu rakennusoikeutta 1000 k-m². Alue on varattu pääasiallisesti päivittäistavarakaupalle.

5.3.2 Muut alueet

VL Lähivirkistysalue

Kaava-alueen kaakkoispuolella oleva Sammonojan puisto ja luoteiskulmassa sijaitseva pelto- ja metsäalue on osoitettu kaavassa lähivirkistysalueeksi. Alueille sijoittuu ulkoilureittejä.

VL-hvl

Uusien korttelialueiden lounais- ja eteläpuolelle on osoitettu lähivirkistysalueet, jotka on tarkoitus säilyttää luonteeltaan avoimina. Alueelle tyypillistä viljelytoiminnan muokkaamaa ja ylläpitämää maisematilaa säilytetään avoimina maisemaniittyinä, joita puuistutukset rytmittävät. Asuinkortteleiden ja avoimien niittyalueiden rajalle pyritään

kehittämään kasvillisuudella selvä rajavyöhyke. Osa-alue, jolle hulevesien käsittelyyn liittyvät rakenteet voidaan sijoittaa, on osoitettu ohjeellisella *avo* – merkinnällä, joka ohjeellisesti osoittaa hulevesien käsittelyyn liittyvän uoman ja pidätysaltaiden sijainnin alueella. Hulevesien käsittelyssä voidaan hyödyntää myös alueella olevia lampia.

Katualueet

Alueelle muodostuu neljä uutta kokoojakatua, Metsäkukantien jatko, Sammonojantien jatko, Ali-Raakkulantie ja Yli-Raakkulantie sekä kahdenksan uutta tonttikatua, Kolttoskuja, Kepposkuja, Viikarinkatu, Vekkulinkatu, Vintiönkatu, Vekarakatu, Lorukatu ja Metkukuja.

LP Yleinen pysäköintialue

Kaava-alueelle on osoitettu kaksi yleistä pysäköintialuetta lähinnä vieraspaikoitusta varten. Metsäkukantien viereistä pysäköintialuetta on mahdollista käyttää myös linja-auton kääntöpaikkana. Pysäköintialueille saa rakentaa alueellista jätehuoltoa ja kierrätystä palvelevia rakenteita.

5.4 Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA 25 §) mukaan asemakaavan selostuksessa on esitettävä selvitys kaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan, jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Kanta-Hämeen maakuntakaavassa suunnittelualueelle ei ole osoitettu maankäyttöä.

Sampo III alueen uusi asuinalue tulee olemaan osa kaupunkirakennetta täydentävää, Hirsimäen ja Loimalahden yhdistävää asuinrakentamisen suunnitelmaa ja täten osa olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

Sampo III alueen asemakaavalla vastataan kaupunkiin kohdistuvaan pientalokysyntään ja varmistetaan, että asuntorakentamiseen on tarjolla riittävästi tonttimaata.

Alueen viheralueverkoston suunnittelussa on otettu huomioon se, että viheralueet muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden. Lisäksi viheralueiden toimintojen suunnittelussa on varauduttu lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin.

Osaksi uutta asuinaluetta on osoitettu varaus lähipalveluille siten, että palvelut ovat hyvin alueen ja lähialueiden asukkaiden saavutettavissa.

Asemakaavassa on edistetty liikenneverkostojen jatkuvuutta.

5.5 Asemakaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (MRL 39 §).

Alueella on käynnissä osayleiskaavan laatiminen. Asemakaavaluonnos noudattaa osayleiskaavaluonnoksessa osoitettuja maankäytön linjauksia. Uuden alueen rakentuminen liittyy osayleiskaavaluonnoksen mukaisesti vanhaan asutukseen ja olemassa olevaan katuverkkoon ja palveluihin.

Osayleiskaavassa tavoitteena ollut yhdyskuntarakenteen eheyttäminen toteutuu osoittamalla Sammonojan ja Hirsimäen välinen alue omakoti- ja asuinpientalorakentamiseen. Sampo II asemakaava-alueelta aloitettua Loimalahden ja Hirsimäen yhdistävää pääkatua on jatkettu Sampo III kaavassa siten, että yhteys olemassa olevaan Metsäkukantiehen syntyy. Ratkaisu mahdollistaa alueen kautta kiertävän uuden joukkoliikennereitin. Sampo II asemakaavassa on osoitettu lähipalvelujen tontti päiväkotia varten, Sampo III puolella osoitetaan osayleiskaavaluonnoksen mukaisesti yksi lähipalvelurakennusten tontti, toiveena on saada alueelle lähikauppa. Pääasiallisesti alue tukeutuu olemassa oleviin palveluihin.

Sampo III alueella kevyen liikenteen väylät toteutetaan katujen yhteyteen ja puistoalueille, ja ne yhtyvät viereisten alueiden reitteihin. Asemakaavaluonnoksessa osoitetut virkistysalueyhteydet noudattavat osayleiskaavaluonnoksessa osoitettuja virkistysalueyhteyksiä.

Vesihuollon putket yhdistetään Sampo II rakentamisen yhteydessä toteutettuun putkistoon. Osayleiskaavaluonnoksessa turvealueelle osoitettu asuinpientalovaltainen alue on asemakaavaluonnoksessa osoitettu lähivirkistysalueeksi, jossa on mahdollista viivyttää ja imeyttää pintavesiä. Hulevedet ohjataan perusparannettuun Sammonojaan.

Osayleiskaavaluonnoksessa esitettyä Sammonsuontien Sammonojan suuntaista yhteyttä III alueelle ei ole asemakaavassa osoitettu, mutta luonnos mahdollistaa Sammonsuontien liittämisen Hirsimäestä tulevaan Metsäkukantien jatkeeseen myöhemmin. Samoin asemakaavaluonnos mahdollistaa Sammonmäen alueen liittämisen asemakaava-alueeseen, jos on tarvetta. Asemakaavaratkaisun perusteella voidaan myös jatkaa Sammonojantietä yhdistyväksi Vanhaan Härkätiehen osayleiskaavan mukaisesti.

6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset väestön rakenteeseen ja kehitykseen

Asemakaavan mahdollistaman rakentamisen toteutuessa Sampo III alueen väestömääräksi tulee n. 775 asukasta. Suuri osa uudesta asukaskannasta muodostuu todennäköisesti lapsiperheistä, mikä lisää tarvetta järjestää päivähoito ja koulupaikkoja ympäristön päiväkodeista ja kouluista.

Maankäyttö	Tonttien lukumäärä	Rakennus-oikeus k-m ²	Asuntojen lukumäärä	Asukkaiden lukumäärä	0-6-vuotiaat	7-12-vuotiaat	13-15-vuotiaat
AO	129	30 080	129	452	45-68	45-68	18-32
AP	13	12 900	184	323	32-48	32-48	13-23
Yhteensä	261	42 980	313	775	77-116	77-116	31-55

Taulukko 1 Arvio asukkaiden lukumäärästäVaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavan toteuttaminen luo alueelle uuden asuinalueen, joka yhdistää Hirsimäen ja Loimalahden asuinalueet ja täten täydentää alueen kaupunkirakennetta.

Vaikutukset taajamakuvaan ja maisemaan

Maankäyttö Sammon alueella muuttuu asemakaavoituksen myötä merkittävästi. Asuinkortteleiksi ehdotetut alueet ovat nykyisin pääasiassa avointa peltoa ja osin metsämaata. Peltomaiseman avoin luonne muuttuu merkittävästi rakentamisen ja uuden pihapiireihin tulevan kasvillisuuden myötä. Asemakaavan toteutuessa alue liittyy taajamakuvallisesti ympäröiviin pientaloalueisiin ja jatkaa paikallisen rakentamisen perinnettä mittakaavallisesti ja maisemallisesti.

Vaikutukset asumiseen

Asemakaavan mahdollistama korttelirakenne tarjoaa monipuolisia mahdollisuuksia erilaisiin rakennus- ja asuntotyyppeihin.

Vaikutukset palveluihin

Kaava-alueelle on osoitettu varaus lähipalvelurakennuksille. Varaus mahdollistaa päivittäistavarakaupan sijoittamisen alueelle. Uuden alueen tuleva asukasmäärä ja ympäröivien asuinalueiden nykyiset asukasmäärät sekä nykyisten kaupallisten palveluiden sijainti näyttäisi mahdollistavan pienen päivittäistavarakaupan kannattavan toiminnan alueella. Asemakaavan toteutumisen myötä lähialueiden koulut saavat uusia oppilaita ja joukkoliikenteelle tulee uusia käyttäjiä. Paineet Sampo II alueelle osoitetun lähipalvelutontin rakentamiseksi päivähoiton tarpeisiin kasvavat.

Vaikutukset työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan

Asemakaavassa ei ole osoitettu varausta työpaikkarakentamiselle, joten sillä ei ole merkittävää vaikutusta työpaikkamääriin. Epäsuorasti uuden asuinalueen rakentaminen ja mahdollinen asukasmäärän kasvu voi parantaa elinkeinoelämän työvoiman saatavuutta.

Vaikutukset virkistykseen

Suunnittelualue on nykytilassa avointa peltoaluetta ja metsää. Asemakaavaratkaisussa on säilytetty virkistysalueina metsäalueet Hirsimäen eteläpuolella, mikä mahdollistaa alueilla käytössä olevien ulkoilureittien säilymisen. Asemakaavan virkistysalueiden suunnittelussa on otettu huomioon alueen hiihtolatuverkosto mm. siten, että se hyötyy

alueelle rakennettavasta katuvalaistuksesta. Hiihtäjien kannalta haittana on, että Sammonojantie katkaisee hiihtoladun kertaalleen.

Asemakaavan toteutuminen tuo asukkaille uusia virkistysmahdollisuuksia Sammonojan viereen rakennettavilla puistoalueilla. Toisaalta Hirsimäen asuinalueen länsipuolella oleva virkistysalue supistuu ja asemakaavassa olevat varaukset urheilu- ja virkistyspalvelualueelle sekä leikki- ja oleskelualueeksi poistuvat. Edellä mainittuja palveluvarauksia ei ole rakennettu läheisen Sammontorpan leikkipaikan ja jääkentän vuoksi.

Vaikutukset liikenteen järjestämiseen

Asemakaavan toteutuminen lisää liikennettä alueella ja sen ympäristössä. Sammonojantien jatkaminen mahdollistaa läpiajoliikenteen alueen kautta Loimalahdesta Hirsimäkeen Metsäkukantielle. Toisaalta osa uuden alueen ajoneuvoliikenteestä tulee todennäköisesti suuntautumaan Hirsimäenkadulle uutta Ali-Raakkulantietä pitkin. Asemakaavan toteutuminen tukee joukkoliikenteen kehittämisedellytyksiä alueella.

Vastaavasti myös kevyt liikenne lisääntyy ja alueelle suunnitellut uudet ulkoilureitit luovat uusia reitti- ja liikkumismahdollisuuksia.

Sammon alueen synnyttämiä liikennemääriä on tarkasteltu liitteessä 4.

Vaikutukset yhdyskuntateknisiin verkostoihin

Asemakaavan toteutumisen myötä koko alueelle tulee kunnallistekniikka. Alueelle rakennettava kunnallistekniikka tukeutuu Sampo II toteutuksen yhteydessä rakennettuun jäteveden pumppaamoon, Sammonojan vieressä kulkevaan kokoojaviemäriin sekä hulevesien osalta perusparannettuun Sammonojaan. Myös osa Hirsimäen vesihuollosta ohjataan Sammon alueelle. Näihin on varauduttu jo Sampo II suunnittelun aikana. Kaukolämpöä alueelle ei tule.

6.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Vaikutukset maisemaan

Kaavan toteutumisen myötä suunnittelualueen eteläosan avoin peltomaisema muuttuu osin rakennetuksi pientaloalueeksi ja jäljelle jäävä avoin peltoalue rajautuu pohjoisreunaltaan pääosin rakennettuun ympäristöön. Peltoalueen avoimet näkymät säilyvät viheralueilla Maaniitynpuistossa ja Suoladonpuistossa sekä asuinalueen halki kulkevan viheryhteyden kautta. Luonteeltaan avoimeksi ajatellun puistoalueen selkeä rajaaminen kasvillisuuden avulla rakentamiselle osoitetuista alueista auttaa jäsentämään maiseman kokonaiskuvaa.

Vaikutukset luonnonoloihin

Uusi asuinalue tulee kaavan toteutumisen myötä muuttamaan osan luonnontilaisesta metsäalueesta ja viljelemättömästä peltoalueesta rakennetuksi ympäristöksi. Asemakaavassa säilyy kuitenkin laajat viheryhteydet korttelialueiden ympärillä ja alueen halki. Kaavan koillisosan erillispientalokorttelit sijoittuvat osin metsäalueille, jotka on vuonna 2005 tehdyissä liito-oravaselvityksissä määritelty liito-oraville

sopiviksi biotoopeiksi. Vuonna 2009 laaditussa luonto- ja ympäristöselvityksessä Hirsimäen ja Sampo III välinen metsäinen vyöhyke on todettu tärkeäksi ekologiseksi käytäväksi, joka kaavassa on huomioitu jättämällä alue rakentamisen ulkopuolelle. Metsäalueella sijaitsee useita pieniä lampia, jotka ovat syntyneet maanoton seurauksena. Asemakaavassa säästämisen arvoiseksi kohteeksi on todettu suurin ja syvin, Menninkäisentien päässä sijaitseva lampi sekä Metsälammentien päässä sijaitseva lampi. On mahdollista, että alueen rakentamisen myötä tapahtuva pohjaveden pinnan lasku kuivattaa lammet.

Vaikutukset vesistöihin ja vesitalouteen

Vuonna 2009 laaditussa luonto- ja ympäristöselvityksessä on todettu, että Sammon alueen luonteeseen kuuluvat erilaiset kaupunkipienvetäet kuten lammet ja purot. Kaava-alueen pohjoisreunassa on säilytetty kaksi vesipintaista lampea. Asemakaavan toteutuminen vaikuttaa Hirsimäen suunnasta tulevien hulevesien pintavaluntaan. Asemakaava-alueelle toteutetaan hulevesiuoma, johon on tarkoitus kerätä sekä Hirsimäen että Sampo III alueen hulevedet ja johtaa ne edelleen Sammonjoaan. Rakentaminen lisää ja nopeuttaa hulevesien pintavaluntaa, mutta katujen varsille toteutetaan valuntaa hidastavia pintavesiuomia. Sammonjoan virtaus saattaa silti äärevöityä jossain määrin.

Sammon vanhan kaatopaikan suotovesien sekoittuminen alueen muihin hulevesiin estetään. Ali-Raakkulantien ja Hirsimäentien risteyksen tuntumassa Ali-Raakkulantietä on siirretty kauemmaksi vanhasta kaatopaikasta. Kaatopaikan ympärysoja säilyy koskemattomana ja ojan vedet kerätään omaan verkostoonsa ja johdetaan erilliseen altaaseen.

6.3 Vaikutukset talouteen

Vaikutukset kunnan talouteen

Asemakaava-alueen kunnallistekniikan, puistoalueiden ja kevyen liikenteen verkoston toteuttamisesta sekä viherrakentamisesta ja näiden ylläpidosta aiheutuu kustannuksia kunnalle. Tuloja saadaan tonttien myynnistä ja vuokraamisesta sekä verotuloina.

6.4 Vaikutukset terveellisuuteen ja turvallisuuteen

Liikennemelu, liikenteen päästö

Asemakaavan toteutumisella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen liikennemelun tai liikenteen päästöjen lisääntymiseen.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteuttaminen aloitetaan kaavan saatua lainvoiman. Katu- ja kunnallistekniikan suunnitelmien tekoon, urakoitsijan valitsemiseen ja itse katu- ja kunnallistekniikan rakentamiseen kuluu aikaa noin yhdeksän kuukautta. Rakentajat päässevät alueelle vuoden 2011 syksyllä.

7.2 Toteutuksen seuranta

Kaava-alueen toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

Hämeenlinnassa 25.10.2010

Päivi Saloranta

LIITE 1

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	109 Hämeenlinna	Täyttämispvm	31.05.2010
Kaavan nimi	Sampo III		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	21.10.2009
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	1092442
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	38,0598	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	34,7116
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,3482

Ranta-asetus	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-ala muut. [ha +/-]	Kerrosala muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	38,0598	100,0	43980	0,12	34,7432	43980
A yhteensä	15,7938	41,5	42980	0,27	15,7938	42980
P yhteensä	0,5733	1,5	1000	0,17	0,5733	1000
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	14,5035	38,1	0		11,4931	0
R yhteensä						
L yhteensä	7,1892	18,9	0		6,8830	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-ala muut. [ha +/-]	Kerrosala muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	38,0598	100,0	43980	0,12	34,7432	43980
A yhteensä	15,7938	41,5	42980	0,27	15,7938	42980
AP	3,8261	24,2	12900	0,34	3,8261	12900
AO	11,9677	75,8	30080	0,25	11,9677	30080
P yhteensä	0,5733	1,5	1000	0,17	0,5733	1000
PL	0,5733	100,0	1000	0,17	0,5733	1000
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	14,5035	38,1	0		11,4931	0
VL	14,5035	100,0	0		11,4931	0
R yhteensä						
L yhteensä	7,1892	18,9	0		6,8830	0
Kadut	6,8541	95,3	0		6,7731	0
LP	0,3351	4,7	0		0,1099	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
Sampo III-alueen asemakaava ja Hirsimäen pientaloalueen
asemakaavamuutos

HÄMEENLINNAN KAUPUNKI Maankäytön suunnitteluyksikkö
01.10.2009, 26.2.2010

KOHDE

Asemakaava
Dnro: YHLA 1902/2009
Työnumero: 2442
Loimalahti 26.kaupunginosa



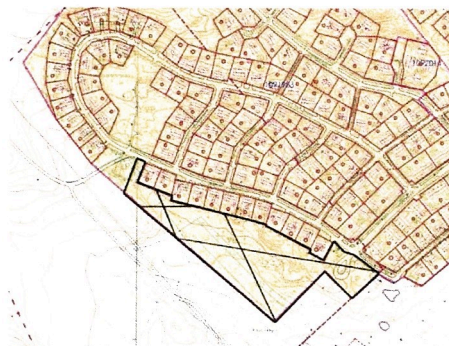
Kaava-alueen sijainti

HAKIJA / ALOITE

Hämeenlinnan kaupunki.

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TARKOITUS

Alueelle on tarkoitus toteuttaa uusi asuntoalue, joka liittyy nykyiseen Loimalahden asutukseen ja jatkaa Sammon alueen pientaloasutusta. Uusi asuinalue tulee olemaan osa kaupunkirakennetta täydentävää, Hirsimäen ja Loimalahden yhdistävää asuinrakentamisen suunnitelmaa. Asemakaavatyön yhteydessä Hirsimäen pientaloalueen asemakaavaa (nro 1958) muutetaan siten, että asemakaavan länsiosassa olevasta lähivirkistysalueesta (VL) otetaan tontti- ja katualueeksi noin 1,3 hehtaarin suuruinen alue. Kyseessä olevalle alueelle on merkitty myös toteutumattomat urheilu- ja virkistyspalvelualue (VU) ja ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa (le). Lisäksi Metsäkukantien ja Sammaleisentien risteyksessä ollutta rakentamatonta yleistä pysäköintialuetta (LP) siirretään ja pienennetään. Pysäköintialueesta osa muuttuu puistoalueeksi. Uusi pysäköintialue kaavoitetaan osittain vanhalle pysäköintialueelle, osittain asemakaavoittamattomalle alueelle. Asemakaavamuutosaluetta on yhteensä n. 3,3 ha. Suurin osa muutosalueesta jää edelleen lähivirkistysalueeksi.



Poistuva kaava

ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

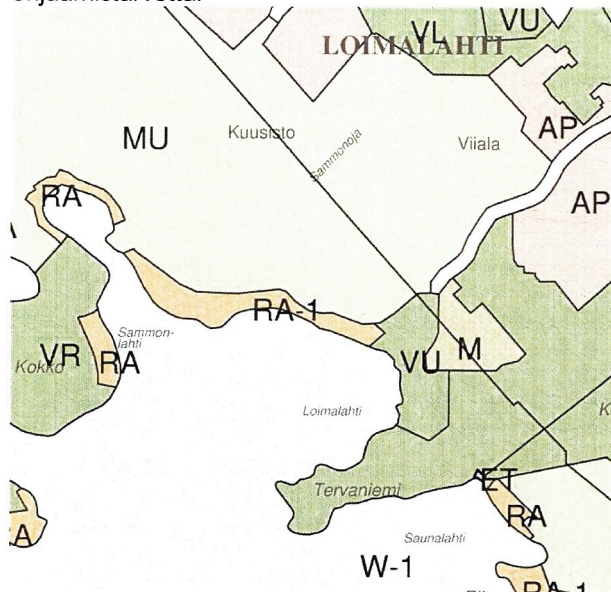
Asemakaavatyön tavoitteena on paikallisten liikenne- ja virkistysyhteyksien parantaminen, vastaaminen pientalotonttikysyntään ja maankäytön ohjaus maise- ma- ja kaupunkirakenteen edellyttämällä tavalla. Samalla pyritään luomaan edellytykset viihtyisälle ja turvalliselle asuinympäristölle sekä toimivalle hulevesijärjestelmälle ja kaupunkitulvien ehkäisemiselle.

Kaava-alueen koilliskulmassa sijaitsevan Sammon vanhan kaatopaikan maaperän mahdolliset riskit tulee ottaa huomioon alueen suunnittelussa. Kaava-alueen Sammon alueelta on vanhoja liito-oravahavaintoja ja potentiaalisia revierejä, jotka tulee huomioida viheryhteyksien sijoittelussa.

KAAVOITUSTILANNE

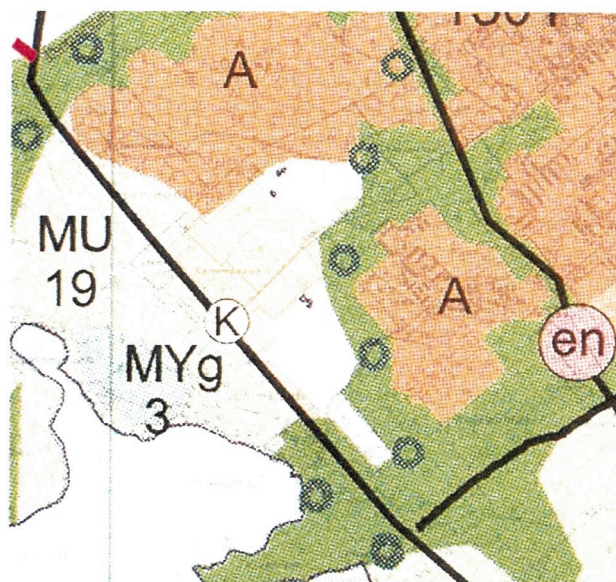
Suurimmaksi osaksi alue on asemakaavoittamaton. Suunnittelualueen länsi-osassa on mukana Hirsimäen asuntoalueen asemakaavaa (nro 1958) n. 3,3 hehtaarin suuruinen alue. Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi 7.8.1989.

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt 11.1.1984 oikeusvaikutuksettoman yleiskaavan, jossa alue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta.



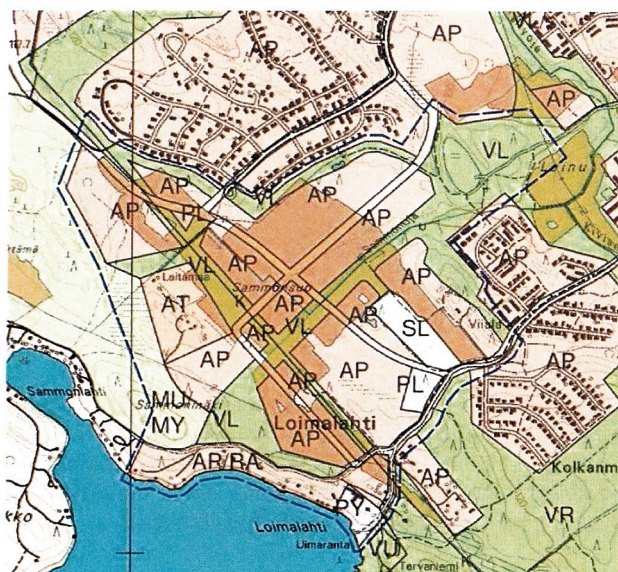
Ote yleiskaavasta

Valtioneuvoston 28.9.2006 vahvistamassa Kanta-Hämeen maakuntakaavassa suunnittelualueen halki on osoitettu maakaasulinja (K). Kaasulinjan itäpuolella ei ole ohjattu maankäyttöä. Länsipuolella on maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Suunnittelualueen itäpuolitse on osoitettu pohjois-eteläsuuntainen virkistysyhteystarve.



Ote maakuntakaavasta

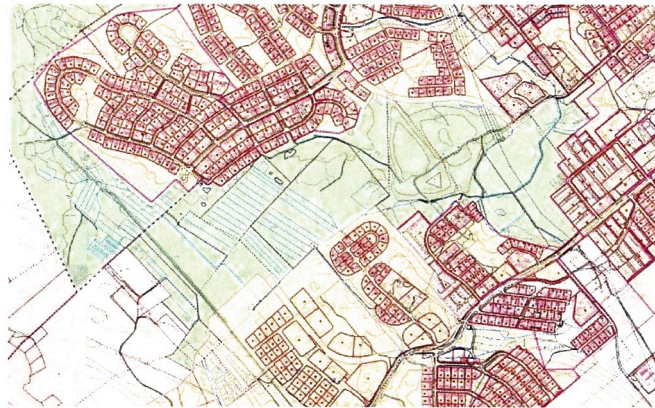
Hirsimäen ja Loimalahden väliselle alueella on käynnissä Sampo-Alajärven oikeusvaikutteisen osayleiskaavan laatiminen. Kaavaluonnoksessa Sampo III suunnitteluala on pääosin pientalovaltaista asuin aluetta ja lähivirkistysaluetta. Alueelle on osoitettu katuyhteydet Loimalahdentieltä Sampo II alueen läpi (Sammonojantie) Metsäkukuntien päähän sekä Hirsimäentieltä Sammonojan suuntaisesti kulkeva ja Sammonsuontiehen yhdistyvä yhteys.



Ote osayleiskaava-
luonnoksesta

Maanomistus

Asuinalueeksi suunniteltu Sammon alue on kaupungin omistuksessa.



Kaupungin maanomistus vihreällä

NYKYTILANNE

Suunnittelualue rajoittuu pohjoisessa Hirsimäen pientaloalueeseen, etelässä rakenteilla oleviin Sampo I ja II asemakaava-alueisiin, lännessä Sammon vanhaan kaatopaikkaan.

Kaavoitettava alue on rakentamatonta pääosin avointa peltoaluetta, pohjoisosassa lehtomaista havu- ja lehtipuumetsää sekä itäosassa hakkuuaukiota. Alueelta löytyy neljä osin kausikuivaa lammikkoa. Lampien hyödyntämistä alueen virkistyskäytössä ja luonnonhoidossa tullaan selvittämään suunnittelun yhteydessä. Alavan alueen vedet valuvat Sammonojan kautta Lehijärveen laskevaan Myllyjokeen.

Alueen halki kulkee maakaasun siirtoputki. Suunnittelualueelle johtaa Loimalahdentie, jonka varrella on erillinen jalankulku- ja pyörätie. Suunnittelualueen pohjoisosassa, Hirsimäen vieressä on puistoreitti.

Maasto on suurimmaksi osaksi alavaa, maaperältään silttiä ja savea. Perusparannettuun Sammonojaan johdetaan alueen kuivatus ja hulevedet.

LAADITUT SELVITYKSET

Alueen osalta on laadittu seuraavat selvitykset:

- liito-oravaselvitys (2005, koko Kanta-Hämeenlinna)
- kasvillisuuskartoitus (2005 osayleiskaavaan liittyen)
- arkeologinen selvitys (1984, inventointi osayleiskaava-alueelta.)
- arkeologinen inventointi osayleiskaava-alueelta (2006)
- hiljaisten alueiden selvitys (2005);
- maaperäselvitys (2006)
- Sammon kaatopaikan riskiarviointi (2004)
- Kyliä ja kortteleita, Hämeenlinnan ja Hattulan rakennuskulttuuriselvitys (2003)

LAADITTAVAT SELVITYKSET JA SUUNNITELMAT

Kaavatyön yhteydessä laaditaan seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- maaperäkairaukset syksyllä 2009
- asemakaava-alueen kasvillisuuskartoitus, 2009
- yleiskaavallinen selvitys, 2009

MUUT SUUNNITELMAT

- Sammonojan linjaus- ja maisemointisuunnitelma (2007)

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu:

- asunto- ja työpaikkarakentamiseen tarvittavan tonttimaan turvaaminen
- edellytysten luominen hyvälle taajamakuvalle
- viheralueiden yhtenäisten kokonaisuuksien edistäminen
- jalankulun ja pyöräilyn verkostojen turvallisuuden ja laadun edistäminen
- myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin varautuminen
- energiaa säästävät ratkaisut maankäytön toteuttamisessa.

Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto:

- nykyinen kaasulinja sekä tilavaraus toiselle linjalle

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä (Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 § ja Maankäyttö- ja rakennusasetus 1 §). Arvioitavia vaikutuksia ovat mm.: vaikutukset ihmisten elinympäristöön, asumiseen, kaupunkikuvaan, luontoon ja maisemaan, yhdyskuntatalouteen, liikenteeseen, kunnallisteknisiin verkostoihin sekä kaupunkirakenteeseen.

Selvitettävät vaikutukset arvioidaan tarkemmin kaavatyön yhteydessä.

Vaikutusten arviointi perustuu alueelta käytössä oleviin perustietoihin, suoritettaviin maastokäynteihin, aluetta koskeviin selvityksiin, osallisilta saataviin lähtöietoihin sekä lausuntoihin ja huomautuksiin. Vaikutuksia arvioidaan asiantuntija-arvoin yhteistyössä kaupungin viranomaisten ja osallisten kanssa.

SOPIMUKSET JA PÄÄTÖKSET

KAAVATYÖN OSALLISET

Osallisia ovat MRL 62 §:n mukaan alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä.

Kaupungin viranomaistahot/hallintokunnat:

- Rakennusvalvonta ja ympäristö
- Yhdyskuntarakenne
 - rakentamispalvelut
 - luontopalvelut

- Paikkatieto ja kiinteistö
- Kanta-Hämeen Pelastuslaitos
- Liikuntapalvelut
- Lasten, nuorten ja elämänlaadun palvelut

Valtion viranomaiset/ aluehallinto:

- Hämeen Ympäristökeskus
- Hämeen liitto
-

Verkostojen haltijat:

- Hämeenlinnan Seudun Vesi Oy
- Vattenfall Verkko Oy
- Gasum Oy
- AinaCom Oy.

Kuntalaiset ja yhteisöt.

OSALLISTUMISMENETELMÄT

Vireilletulosta ja nähtävillä olosta ilmoitetaan lehti-ilmoituksella Hämeen Sanomissa sekä lähetetään maanomistajille ja naapureille kirje.

Viranomaisilta ja verkostojen haltijoilta pyydetään lausunnot kaavaluonnoksesta.

Kuntalaisilla ja yhteisöillä on mahdollisuus nähtävilläoloaikojen puitteissa mielipiteen esittämiseen kaavaluonnoksesta maankäytön suunnitteluyksikköön. Ehdotuksen ollessa julkisesti nähtävillä mahdolliset muistutukset osoitetaan kaupunginhallitukselle ja toimitetaan kaupungin kansliaan. Kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston päätöksestä voidaan jättää valitus Hämeen hallinto-oikeuteen valitusaikana.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA SAATAVILLA / PÄIVITYS

OAS on kaavoitustyön ajan saatavilla maankäytön suunnitteluyksiköstä ja päivitettyä internetsivuilta:

<http://www.hameenlinna.fi/Kaavat-ja-rakentaminen/>

TAVOITEAIKATAULU

Asemakaava on määrä lähettää valtuustokäsittelyyn loppukesästä 2010.

HYVÄKSYMINEN

Kaupunginvaltuusto päättää kaavan hyväksymisestä.

YHTEYSHENKILÖT

Kaavasuunnittelija Marja Suutari, puh. (03) 621 2368

Palvelujohtaja Samuli Alppi, Puh (03) 621 5115

Tilaaajaohaja Päivi Saloranta, puh. (03) 621 2253

Maankäytön asiakaspalvelupiste puh. (03) 621 2310

Hämeenlinnan kaupunki
Maankäytön suunnittelu
Wetterhoffinkatu 2
PL 63, 13101 Hämeenlinna

Asemakaavamuutoksen laatija:

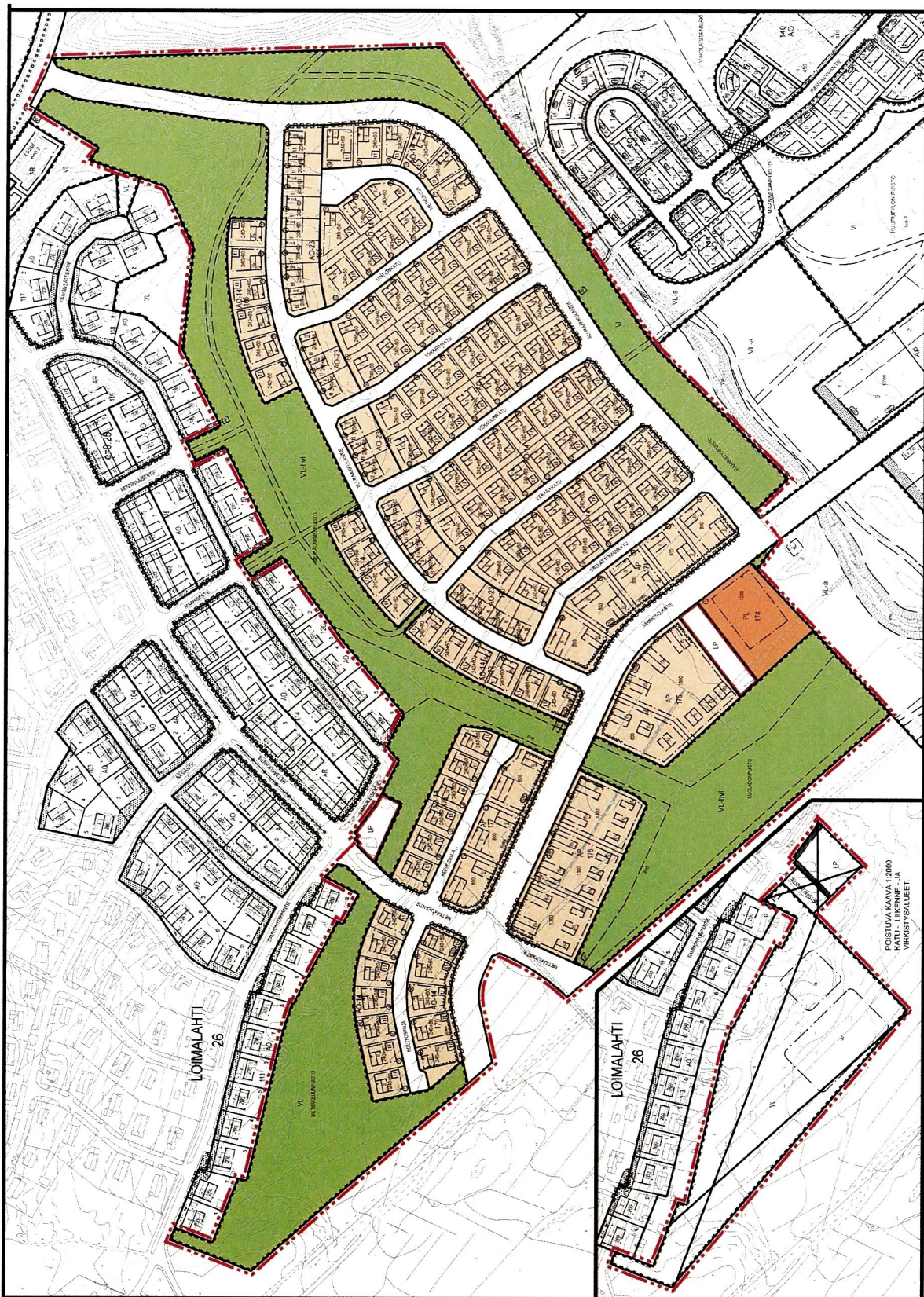
Pöyry Environment Oy
Jaakonkatu 3, PL 50
01621 Vantaa

Sampo Perttula, Arkkitehti, YKS 436

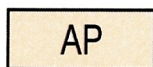
ASEMAKAAVAN VAIHEISTUS JA ALUSTAVA AIKATAULU

	09 syys	loka	marras	joulu	10 tammi	helmi	maalis	huhti	touko	kesä	heinä
vireilletulokuulutus											
osallistumis- ja arviointisuunnitelma											
kaavarungon valmistelu											
kaavaluonnoksen valmistelu											
viranomaisneuvottelu											
nähtävilläolo MRA § 30 mahdollisuus mielipiteen esittämiseen											
laatimisvaiheen lausunnot											
yleisötilaisuus											
kaupungin työryhmä											
selvitykset											
asemakaavaehdotuksen laatiminen											
yhdyskuntalautakunta											
julkinen nähtävilläolo MRA § 27 mahdollisuus muistutuksen jättämiseen											
viranomaislausunnot											
yhdyskuntalautakunta											
kaupunginhallitus											
kaupunginvaltuusto											
valitusmahdollisuus											
lainvoimaisuus											

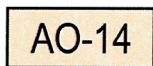
	10 elo	syys	loka	marras	joulu	helmi	maalis	huhti	touko	kesä	heinä
vireilletulokuulutus											
osallistumis- ja arviointisuunnitelma											
kaavarungon valmistelu											
kaavaluonnoksen valmistelu											
viranomaisneuvottelu											
nähtävilläolo MRA § 30 mahdollisuus mielipiteen esittämiseen											
laatimisvaiheen lausunnot											
yleisötilaisuus											
kaupungin työryhmä											
selvitykset											
asemakaavaehdotuksen laatiminen											
yhdyskuntalautakunta											
julkinen nähtävilläolo MRA § 27 mahdollisuus muistutuksen jättämiseen											
viranomaislausunnot											
yhdyskuntalautakunta											
kaupunginhallitus											
kaupunginvaltuusto											
valitusmahdollisuus											
lainvoimaisuus											



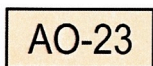
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



Asuinpienalojen korttelialue.



Erillispienalojen korttelialue. Tontille saa sijoittaa yhden asunnon.



Erillispienalojen korttelialue.
AO-23 korttelialueelle saa rakentaa yksiasuntoisia erillisiä tai kytkettyjä pienaloja.
Pihoille pääsyä varten tulee jokaisen asunnon kohdalle jättää kulkuaukko.
Korttelialue on toteutettava yhtenäisen korttelisuunnitelman mukaan.



Lähipalvelurakennusten korttelialue.



Lähivirkistysalue.



Lähivirkistysalue.
Hulevesien käsittelyssä voidaan hyödyntää alueella olevia lampia ja kosteikkoja
tai sinne voidaan rakentaa tasausaltaita tai muita hulevesien hallintaa
parantavia rakenteita.



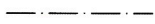
Yleinen pysäköintialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



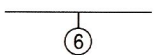
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

26 LOI

Kaupunginosan numero ja nimi.

173

Korttelin numero.

METSÄKEIJUNPUISTO

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

240+60

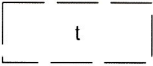
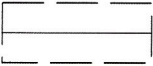
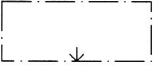
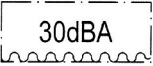
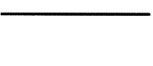
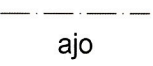
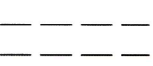
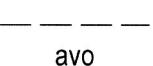
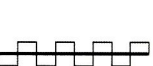
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

II

Alleiviivattu merkintä osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun, rakennusoikeuden tai muun määräyksen.

$\frac{3}{4}$	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennuksen paikka.
	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennukset ja melulta suojaavat rakenteet on rakennettava yhteen niin, että ne suojaavat piha-aluetta liikennemelulta.
	Katu.
	Ajoyhteys.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	Ohjeellinen sadevesien viemäröintiä varten rakennettavan avo-ojan tai maanalaisen viemärin sijainti.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ:

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

AO-tonteille saa sijoittaa yhden kokonaisaltaan enintään 10 k-m²:n suuruisen kylmän pihavajan. Etäisyys naapuritontin rakennusalaan tulee olla vähintään 8 m ja puiston puoleisesta rajasta vähintään 2 m.

AP-tonteilla saa rakentaa autosuojia tai -katoksia tontille merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden estämättä 10 % rakennusoikeuden määrästä.

Lähivirkistysalueelle rajoittuvalle tontinrajalle tulee istuttaa vapaasti kasvava pensasaita tai 60 cm korkea lauta-aita vähintään 60 cm rajan sisäpuolelle.

AU-tonteille saa sijoittaa yhden kokonaisaihtaan enintään 10 k-m:n suuruisen kyiman pinavajan. Etäisyys naapuritontin rakennusalaista tulee olla vähintään 8 m ja puiston puoleisesta rajasta vähintään 2 m.

AP-tonteilla saa rakentaa autosuojia tai -katoksia tontille merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden estämättä 10 % rakennusoikeuden määrästä.

Lähivirkistysalueelle rajoittuvalle tontinrajalle tulee istuttaa vapaasti kasvava pensasaita tai 60 cm korkea lauta-aita vähintään 60 cm rajan sisäpuolelle.

Autosuoja on rakennettava vähintään 6 m etäisyydelle tontin kadun puoleisesta rajasta.

Autopaikkoja on varattava:

- AO-kortteleissa 2 ap / tontti
- AP-kortteleissa 1,5 ap / asunto

Rakennusten jätevedet on johdettava viemäriverkostoon.

Asemakaavan yhteydessä on tehty sitova tonttijako kortteille 165-180.

Tähän asemakaavakarttaan liittyy erikseen laadittavat rakentamistapaohjeet.

POHJAKARTTA TÄYTTÄÄ KAAVOITUSMITTAUKSISTA
23.12.1999 ANNETUN ASETUKSEN VAATIMUKSET.

RAUNO LEPISTÖ
KIINTEISTÖINSINÖÖRI

ASEMAKAAVA:
26. KAUP. OSA , KORTTELIT 165 - 177, OSA
KORTTELEISTA 178 - 180 SEKÄ
VIRKISTYS -, KATU - JA
PYSÄKÖINTIALUEET.

ASEMAKAAVAN MUUTOS:
26. KAUP. OSA, OSA KORTTELEISTA
178 - 180 SEKÄ VIRKISTYS -, KATU - JA
PYSÄKÖINTIALUEET.

	HÄMEENLINNAN KAUPUNKI YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT		SUHDE	SUUNN.
	MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU		1:2000	PÖYRY, SUUTAR
			PVM.	PIIRT.
			3.6.2010	KÄÄNTÄ
			HYV.	N:O
			VAHV.	2442
TILAAJAJOHTAJA				



HÄMEENLINNA
kaupunki palveluksessasi

04.12.2009
MUISTIO

SAMMON ALUEEN LIIKENTEELLINEN SELVITYS

1. Yleistä

Sammon alue sijaitsee Hirsimäen ja Loimalahden asuinalueiden välissä. Sammon asuinalueeseen kuuluvat jo rakennettu Sampo I, rakenteilla oleva Sampo II ja asemakaavoitusvaiheessa oleva Sampo III.

Sampo I ja II alueille kuljetaan nykyisin Loimalahdentien kautta. Sampo III:n asemakaavoituksen yhteydessä Loimalahdentie yhdistetään Hirsimäen Metsäkukantien päähän Sammonojantiellä. Lisäksi alueelle tulee yhteys Kuokkamaan kohdalta Hirsimäenkadulta. Hirsimäen alueelta on yhteys myös Louhoksentien kautta Hämeen Härkätielle.

2. Lähtötietoja

Lisärakentaminen

Sammon alueen kerrosalat ja asukasmäärät on arvioitu seuraaviksi.

Sampo I

- asukkaita 240
- kaavoitettu kerrosala 13 438 k-m²

Sampo II ilman ranta-aluetta

- asukkaita 587
- kaavoitettu kerrosala 30 590 k-m²

Sampo III

- luvut on arvioitu siten, että kaavoitetaan samalla tehokkuudella kuin Sampo I ja Sampo II. Sampo II kaavassa olevat ranta-alueet ja kaavoitettu metsätalousalue on jätetty laskennasta pois, jotta ne eivät vääristäisi tulosta.
- asukkaita 601
- kerrosala 32 000 k-m²

Liikennelaskennat

Loimalahdentien keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä Aleksis Kiven kadun kohdalla oli vuonna 2002 noin 4900 ajon/vrk. Kuralantien vastaava liikennemäärä Marssitien kohdalla oli 3900 ajon/vrk vuonna 2008 ja Metsäkukantien 2700 ajon/vrk Hirsimäenkadun kohdalla vuonna 2004. Hirsimäestä Hämeen Härkätielle Louhoksentien kautta kulkevasta liikenteestä ei ole laskentoja. Nykyisiä liikennemääriä on esitetty liitteessä 1.

2 (4)

Kuralantien liikenteestä suuntautuu Marssitien liittymässä noin 30 prosenttia Hämeen Härkätien suuntaan. Loimalahdentien liikenteestä suuntautui Aleksis Kiven kadun liittymässä 21 % valtatie 10 suuntaan vuonna 2002.

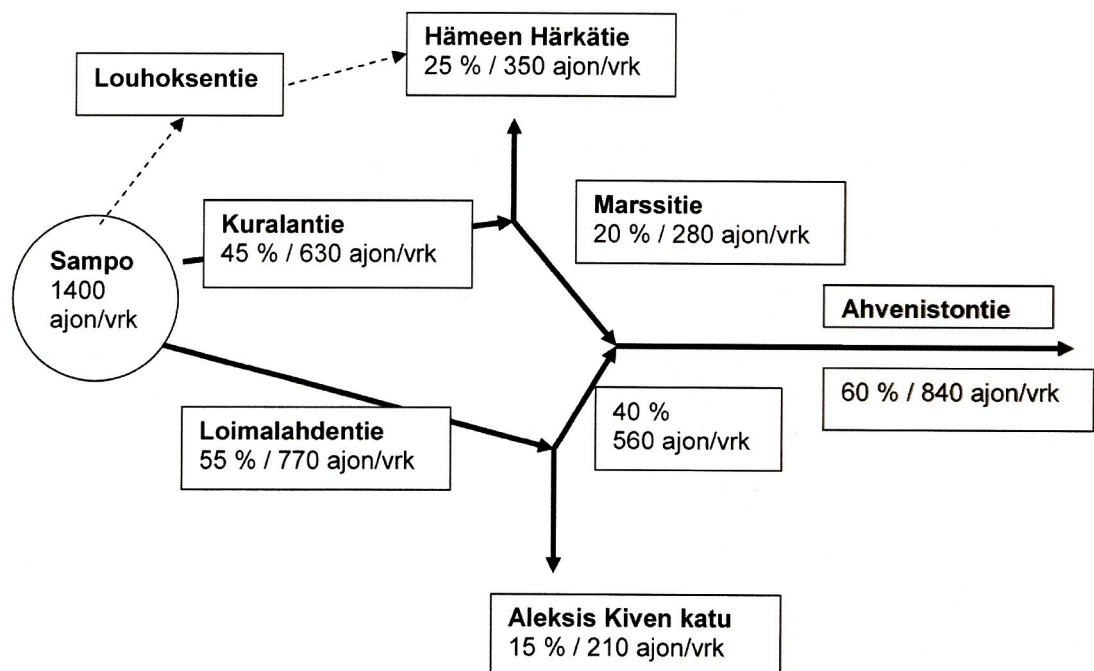
3. Sammon alueen synnyttämät liikennemäärät

Sammon alueen asukasmääräksi on arvioitu 1430 henkeä. Suunnittelualue sijaitsee 6 kilometrin etäisyydellä keskustasta eli alue kuuluu joukkoliikennevyöhykkeeseen. Sammon alue on hyvin kytkettävissä nykyiseen joukkoliikennelinjastoon, koska nykyisten linjojen kääntöpaikat ovat Metsäkukantien päässä ja Loimalahdentien päässä. Jatkossa linjat voivat ajaa Hirsimäestä suoraan Loimalahdentielle ja päinvastoin.

Joukkoliikennevyöhykkeeseen perustuvalta alueelta tehdään 2,31 kotiperäistä matkaa asukasta kohden vuorokaudessa (koko vuoden keskiarvo)¹. Matkoista henkilöautolla tehdään 54 %, polkupyörällä 14% ja joukkoliikenteellä 5%. Koteihin tehtävien vierailumatkat lisäävät em. matkoja keskimäärin 22%. Lisäksi on oletettu, että henkilöauton keskiuormitus on 1,58 henkilöä/auto.

Arvioidun asukasmäärän perusteella laskettuna Sammon alueen synnyttämä liikennemäärä on noin 1400 ajon/vrk².

Seuraavassa kaaviossa on esitetty arvio Sammon alueen liikenteen suuntautumisesta katuverkolla. Liikenteen suuntautumista on arvioitu tehtyjen liikennelaskentojen avulla sekä arvioimalla matkan pituuksia ja matka-aikoja eri reiteillä. Tulvaisuudessa Sammon liikenteelle tulee uusi yhteys Hämeen Härkätielle Hirsimäen länsipuolelta (Sammonojantien jatke / Louhoksentie), jos Hirsimäen ja Hämeen Härkätien välisen alueen kaavoitus ja rakentaminen toteutuu.



¹ Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa. Suomen ympäristö 27 / 2008

² Liikennemäärä on $2,31 \times 54\% \times 1,22 / 1,58 \times 1430 = 1373$ ajon/vrk

Sammon alueelta liikenne voi kulkea Hirsimäenkadulle ja edelleen Kuralantielle joko Metsäkukantien tai Sampo III:n pohjoiskulmasta Hirsimäenkadulle. Metsäkukantie tulee olemaan pääyhteys Sampo II alueelta tulevalle liikenteelle. Yhteys Sampo III alueen pohjoiskulmasta Hirsimäenkadulle tulee toteuttaa siten, että se ei houkuttele kadulle ”ylimääräistä” liikennettä esim. Sampo II alueelta.

4. Liikenteen kasvun vaikutukset

Edellä on tarkasteltu vain nykytason liikennemääriä, johon on lisätty Sammon alueen synnyttämä liikenne. Lisäksi liikenne kasvaa vuosittain arviolta 1-2 prosenttia. Toisin sanoen liikenne kasvaa 12-24 % vuoteen 2020 mennessä.

Sammon alueen synnyttämät liikennemäärät eivät aiheuta yhdessä liikenteen tulevan kasvunkaan kanssa liikenteen välityskykyongelmia tarkasteltavan alueen kaduilla paitsi Ahvenistontien ja Aleksis Kiven kadun liittymässä. Lisäksi Loimalahdentieltä vasemmalle Aleksis Kiven kadulle kääntyvä liikenne tulee ajoittain ruuhkautumaan.

Jo liikenteen normaali kasvu johtaa siihen, että lähivuosina tulee selvittää miten Ahvenistontien ja Aleksis Kiven kadun sekä Aleksis Kiven kadun ja Loimalahdentien liittymien liikenteen välityskykyä voidaan lisätä. Tilannetta pahentaa vielä Sammon alueen aiheuttama liikennemäärien kasvu.

Liikenteen siirtymistä kulkemaan Hämeen Härkätien ja Aleksis Kiven kadun kautta Rengontien suuntaan saattaa edesauttaa Ahvenistontien ruuhkautuminen Poltinahon kiertoliittymässä.

Marssitien ja Kuralantien liittymässä ei tule olemaan varsinaisia liikenteen välityskykyongelmia. Sen sijaan liittymän liikenneturvallisuuden kannalta tulee harkita parantamistoimenpiteitä esim. nopeusrajoituksen alentamista tai kaistajärjestelyitä.

5. Kevyt liikenne ja joukkoliikenne

Alueelle tulee kattava kevyen liikenteen reitistö. Joukkoliikenne tulee käyttämään uutta katuyhteyttä Sammonojantietä Hirsimäen ja Loimalahden välillä.

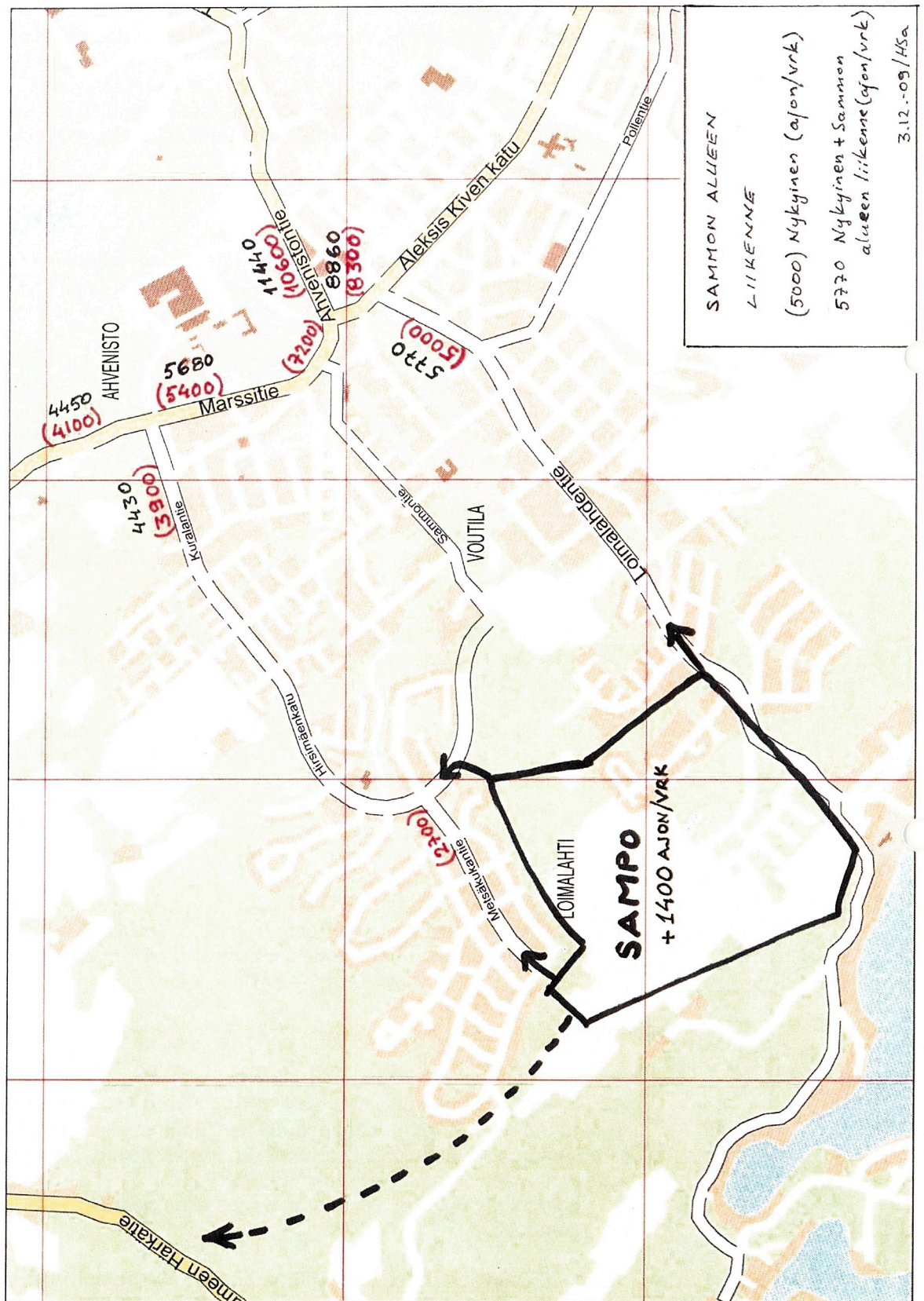
6. Pysäköinti

Nykyisin Hirsimäen, Loimalahden, Sampo I ja Sampo II alueilla on yleiseen pysäköintiin varattu vain Metsäkukantien päässä oleva LP-alue, jonka koko on noin 40 x 50 metriä eli alueelle mahtuu noin 60 henkilöautopaikkaa. Sampo II alueella vain Sammonsuontien toiselle reunalle on mahdollista osoittaa kadunvarsi-pysäköintiä. Muut kadut ovat liian kapeita pysäköintiin. Sammonojantien varteen ei voida osoittaa pysäköintiä, koska kyseessä on pääkatu, jolla on linja-autoliikennettä.

Sampo III alueelle tulee sijoittaa LP alue siten, että se palvelee mm. ulkoilijoita.

Sampo III alueen tonttikadut tulee mitoittaa siten, että ainakin kadun toisella puolella on (vieras)pysäköinti mahdollista. Tästä johtuen katualueen leveys tulee olla 12 m.

LIITE 1



LIITE 5



