

Hämeenlinnan kaupungin 9. kaupunginosan kiinteistöä 109-425-5-0 koskeva asemakaava



KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT KAAVOITUS 12.08.2020

Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	TUNNISTETIEDOT.....	1
1.2	KAAVAN TARKOITUS.....	2
1.3	LIITTEET	2
1.4	MUUT KAAVAN LAADINTAAN LIITTYVÄT AINEISTOT	2
2	TIIVISTELMÄ	3
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	3
2.2	ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ	4
2.3	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	4
3	LÄHTÖKOHDAT.....	5
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	5
3.1.2	Suunnittelualueen historiaa.....	7
3.1.3	Luonnonympäristö	12
3.1.3.1	Luonnonolot	12
3.1.3.2	Ahveniston alue	13
3.1.3.3	Luonnon monimuotoisuus.....	13
3.1.3.4	Pienilmasto	14
3.1.3.5	Vesistöt ja vesitalous	14
3.1.3.6	Maaperä.....	14
3.1.3.7	Pohjavesi.....	15
3.1.3.8	Luonnonsuojelu	15
3.1.4	Rakennettu ympäristö	15
3.1.4.1	Yhdyskuntarakenne	15

3.1.4.2	Väestö ja asuminen.....	15
3.1.4.3	Kaupunki- ja taajamakuva	15
3.1.4.4	Palvelut	15
3.1.4.5	Virkistys.....	16
3.1.4.6	Liikenne.....	16
3.1.4.7	Tekninen huolto.....	16
3.1.4.8	Ympäristöhäiriöt	16
3.1.4.9	Maaperän epäpuhtaudet.....	17
3.1.4.10	Maanomistus	17
3.2	SUUNNITTELUTILANNE.....	18
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	18
3.2.2	Maakuntakaava.....	18
3.2.3	Kantakaupungin yleiskaava 2035.....	21
3.2.4	Asemakaava	22
3.2.5	Muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	22
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	23
4.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE, KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	23
4.2	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	23
4.2.1	Osalliset.....	23
4.2.2	Vireilletulo, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	24
4.2.3	Viranomaisyhteistyö	25
4.2.4	Valmisteluvaiheessa saatu palaute.....	26
4.2.4.1	Mielipiteet asemakaavaluonnokseen.....	26
4.2.4.2	Lausunnot asemakaavaluonnokseen	27
4.2.4.3	Mielipiteiden huomioon ottaminen valmisteluvaiheessa.....	30

4.2.5	Ehdotusvaiheessa saatu palaute.....	30
4.2.5.1	Muistutukset asemakaavaehdotukseen.....	30
4.2.5.2	Lausunnot asemakaavaehdotukseen	30
4.2.5.3	Muistutusten huomioon ottaminen ehdotusvaiheessa	30
4.3	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	31
4.4	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	31
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	31
5.1	KAAVAN RAKENNE.....	31
5.1.1	Mitoitus.....	32
5.1.2	Palvelut.....	32
5.2	KAAVAN VAIKUTUKSET.....	32
5.2.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan	32
5.2.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	33
5.2.3	Vaikutukset liikenteeseen.....	33
5.2.4	Muut vaikutukset	34
5.3	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	34
5.4	KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET	34
5.5	NIMISTÖ	34
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	34

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi:

METSÄHARJU Asemakaava, kaava nro 2565

Kaava-alueen määrittely:

Asemakaava koskee Hämeenlinnan 9. kaupunginosan (Ahvenisto)tonttia 109-425-5-0 sekä niihin liittyviä katu-, liikenne-, virkistys-, luonnonsuojelu-, maa- ja metsätalousalueita.

Kaavan laatija:

Arkkitehti Tommi Terästö

Yhteystiedot:

Hämeenlinnan kaupunki

Kaupunkirakennepalvelut/kaavoitus

PL 31

13100 Hämeenlinna

Vireilletulo: 22.12.2018

Kaupunkirakennelautakunta: 24.03.2020

Kaupunkirakennelautakunta: 18.08.2020

Kaupunginhallitus: 19.10.2020

Kaupunginvaltuusto: 09.11.2020

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue kattaa nykyisin kaavoittamattoman Hämeenlinnan kaupungin omistaman kiinteistön 109-425-5-0. Lännessä kiinteistö rajautuu pääosin Marssitiehen, luoteessa yksityisomisteiseen peltoalueeseen ja muilta rajoiltaan Ahveniston luontoalueisiin.

1.2 KAAVAN TARKOITUS

Alueelle suunnitellaan pientalotontteja paikalta purettavan vanhainkodin tilalle ja sen lähiympäristöön. Kaavasuunnittelussa tutkitaan kiinteistön yleiskaavan mukaiset kehittämismahdollisuudet pientalotalotonteiksi ja niitä palveleviksi kaduiksi ja alueiksi. Suunnittelualueutta suunnitellaan itsenäisenä kokonaisuutena, kuitenkin siten että tulevaisuudessa se voitaisiin liittää Tohkakallion asuinalueeseen kaavoittamalla Marssitien varressa alueen luoteispuolella sijaitseva pelto.

1.3 LIITTEET

- Pienennös kaavakartasta, merkinnät ja määräykset
- Asemakaavan seurantalomake
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 12.8.2020
- Rakennustapaohje 12.8.2020
- Vaihtoehtojen vertailu ja viitesuunnitelma
- Metsäharjun alueen luontoselvitys 10.11.2019
- Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti 30.7.2019
- Liikennetarkastelu 6.3.2020

1.4 MUUT KAAVAN LAADINTAAN LIITTYVÄT AINEISTOT

- Vuorentaan vanhainkodin kuntotutkimusraportti 13.4.2017

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Kaavoituksen vireilletulo

Alue on kaupungin omistuksessa ja kaavoitukseen on ryhdytty kaupungin aloitteesta.

Asemakaavoitus on tullut vireille vuoden 2019 kaavoituskatsauksessa.

Asemakaavamuutoksesta on pidetty MRA 26 §:n mukainen viranomaisneuvottelu 08.04.2019

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on valmisteltu

kaupunkirakennelautakunnan kokoukseen 12.3.2019. Lautakuntakäsittelyn jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kuulutettu saataville olevaksi. Osallisilla on mahdollista esittää OAS:n täydentämistä kaavaprosessin ajan.

Valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnos laadittiin kaupunkirakennelautakunnan kokoukseen 24.03.2020.

Lautakuntakäsittelyn jälkeen asemakaavaluonnos ja kaavan valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 9.4.-8.5.2020 väliseksi ajaksi. Samassa yhteydessä OAS ja asemakaavaluonnos lähetettiin naapureille ja osallisille tiedoksi. Asemakaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteitä asemakaavaluonnoksesta.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot ja kannanotot verkkoyhtiöiltä, viranomaisilta ja soveltuvilta osin kaupungin eri asiantuntijoilta.

Ehdotusvaihe

Asemakaavaluonnos laadittiin asemakaavaehdotukseksi, jonka kaupunkirakennelautakunta asetti kokouksessaan 18.8.2020 § 128 julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävilläoloaikana osallisilla oli mahdollisuus muistutuksen antamiseen.

Julkisen nähtävillä olon jälkeen asemakaavaehdotus tarkistetaan, muistutukset huomioidaan, jonka jälkeen asemakaava etenee hyväksymiskäsittelyyn. Tavoitteena on asemakaavan hyväksyminen kaupunginvaltuustossa vuoden 2020 aikana.

2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ

Asemakaava koskee Hämeenlinnan 9. kaupunginosan (Ahvenisto) tonttia 109-425-5-0 sekä niihin liittyviä katu-, liikenne-, virkistys-, luonnonsuojelu-, maa- ja metsätalousalueita. Kiinteistön pinta-ala on yhteensä n. 21,75 ha, josta rakentamiseen kaavasunnittelussa tutkitaan n.6,3 ha kokoista Keskustan yleiskaavassa 2035 AP ja A/P aluemerkitä aluetta kaavoitettavan kohteen länsiosassa. Alueella sijaitsee Vuorentaan entisen vanhainkodin kolme rakennusta, joille on kuntoselvityksessä todetun huonon kunnon vuoksi myönnetty purkuluvat (21.8.2018 ja 13.12.2018).

Rakentamiselle kaavoitettavat alueet kaavoitetaan pääosin erillispientalojen (AO) ja asuinrakennusten (A) asuinalueiksi sekä katu- ja viheralueiksi. Lisäksi alueella kaavoitetaan yleinen pysäköintialue (LP) ja yksi yleisten rakennusten, asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialue (YAL-1), jolle saa sijoittaa myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja, jotka soveltuvat asumisen yhteyteen.

Kaavoitus toteuttaa Keskustan yleiskaavassa 2035 esitettyjä tavoitteita. Aluetta suunnitellaan itsenäisenä kokonaisuutena, kuitenkin siten että tulevaisuudessa se voitaisiin liittää Tohkakallion asuinalueeseen kaavoittamalla alueen luoteispuolen peltoalue.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaava tulee lainvoimaiseksi, kun hyväksymispäätös kuulutetaan valitusajan jälkeen. Tonttijako ja lohkominen voidaan tehdä tämän jälkeen. Uudet tontit viedään kaupungin kiinteistörekisteriin. Kaupunki rakentaa alueen infran valmiiksi, jonka jälkeen tontit voidaan myydä. Rakentaminen on maanomistajan päätettävissä.

3 LÄHTÖKOHDAT

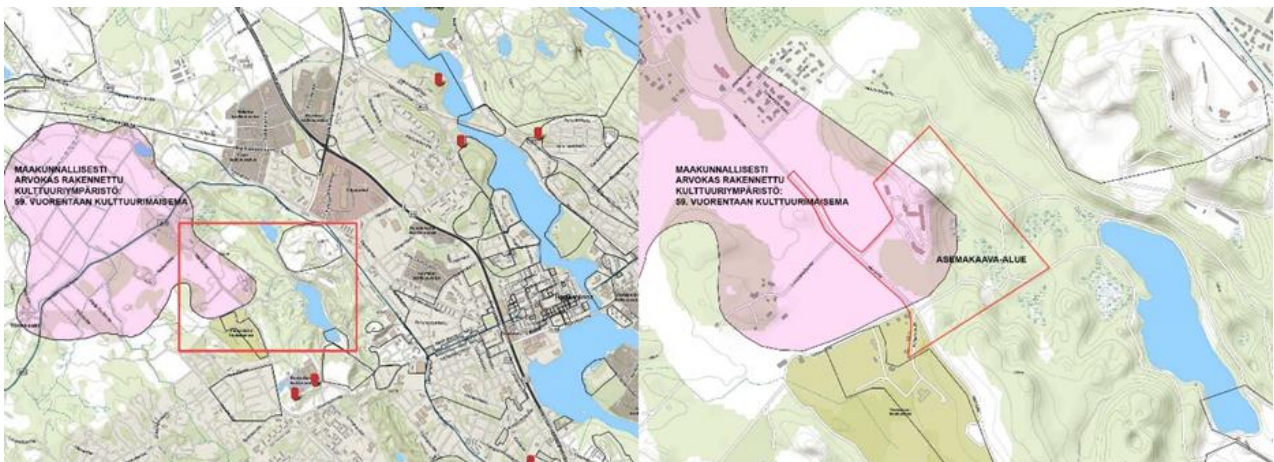
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee Ahveniston ja Vuorentaan kaupunginosien rajalla. Lännessä alue rajautuu Marssitiehen, pohjoisessa viljelyskäytössä olevaan peltoon ja muilta reunoiltaan Ahveniston harjun virkistys- ja luontoalueisiin.

Alueella sijaitsee Vuorentaan vanhainkoti 50-luvulta piha-alueineen. Rakennuksille on vuonna 2017 toteutetun kuntotutkimusten perusteella myönnetty purkulupa. Muilta osin alue on rakentamaton ja liittyy ympäröiviin Ahveniston luontoalueisiin.

Alue sijoittuu maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön ja on inventoitu Kanta-Hämeen maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt raportissa vuodelta 2019 kohdenumerolla 59. Vuorentaan kulttuurimaisema.



KUVA: kaava-alueen sijoittuminen maakunnallisesti arvokkaaksi luokiteltuun Vuorentaan rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Kohdekuvauksessa todetaan seuraavasti:

Vuorentaan kylän kiinteä asutus lienee syntynyt keskiajalla. Varhaisemmasta kulttuurista kertoo pellon keskellä sijaitseva uhrikivi. Hämeen Härkätie kulkee kylän läpi. Jakotoimitusten tuloksena

kiinteä kyläasutus on hajonnut 1800-luvun lopulta alkaen. Vuorentaan kulttuurimaisemalle ovat ominaisia avarat peltonäkymät, joita elävöittävät koivukujien reunustamat tiet. Mikkolan entisen ratsutilan päärakennus on 1890-luvulta, ja sitä on jatkettu 1909. Samanikäisiä ovat myös talli ja pieni aitta. Vanha päärakennus on 1700-luvun lopulta, ja se siirrettiin nykyiselle paikalleen kylätontilta 1893. Rääpiälän rusthollin päärakennus on vuodelta 1928. Tältä ajalta ovat sementtitiiliset navetta ja viljamakasiini. Rääpiälä siirtyi Hämeenlinnan kaupungin omistukseen lastenkodiksi 1940-luvulla. Päärakennukseen on rakennettu lisäsiipi. Nukarin entinen ratsutila siirrettiin kyläkeskuksesta nykyiselle paikalleen vuonna 1928. Klassistinen sementtitiilinen rapattu päärakennus on rakennusmestari E. A. Talpon käsialaa. Kaikki talousrakennukset ovat samalta ajalta. Nelilapekattoinen viljamakasiini on siirretty vanhalta talotontilta. Laajan viljelymaiseman pohjoispuolella on Härkätien varrella Tiirinkosken rakennusryhmä. Pihapiirin vanhin rakennus on punamullattu, paritupatyypinen, ns. pakarirakennus. Tilanhoitajan asuntona ollut nykyinen päärakennus on vanhimmilta osiltaan vuodelta 1906, samoin tiilinen vilja-aitta. Tiirinkoski on kuulunut Kirstulan kartanoon vuoteen 1921 asti. Ässälä on entinen ratsutila, jonka tiilinen rapattu päärakennus on valmistunut 1936. Pihapiirissä on kavinavetta vuodelta 1906, tiilinen karjarakennus vuodelta 1952 ja luhtirakennus 1760-luvulta. Hämeenlinnan kaupunki osti 1945 maalaiskunnan puolelta Rääpiälän tilan uutta kunnallis- ja vanhainkotiä varten. Vuorentaan vanhainkodin suunnittelusta järjestettiin 1948 kutsukilpailu, jonka voitti arkkitehti V. R. Rytöhongan ehdotus. Suunnitelmien toteutukseen osallistuivat Rytöhonka ja Ilmari Ahonen. Rakennustöihin päästiin olympiavuonna ja rakennus otettiin käyttöön loppuvuodesta 1953. Rakennuksen julkisivut ovat roiskerappauksineen, liuskekivisokkeleineen ja ikkunamuotoineen tyypillistä 1950-luvun arkkitehtuuria. Vanhainkodin rakennukset ovat selvitystä tehtäessä purku-uhan alla.



KUVA: entisen Vuorentaan vanhainkodin rakennuksia suunnittelualueella.

3.1.2 Suunnittelualueen historiaa

Vuorentaan entisen vanhainkodin alue

Vanhainkodin rakennukset on inventoitu osana vuoden 2003 Kyliä ja kortteleita Hämeenlinnan ja Hattulan rakennuskulttuuriselvitystä numerolla 192.



KUVA: Vuorentaan vanhainkodin rakennuksia keväällä 2019



KUVA: Vuorentaan vanhainkodin piha-alue keväällä 2019



KUVA: Vanhainkodin sisäänkäynti ja siipirakennuksen julkisivua keväällä 2019



KUVA: Kuusikulmaisia ikkunoita ja rakennusosien välisen yhdyskäytävän muodostama portti keväällä 2019

Vuorentaan vanhainkodin toiminta päättyi 2010. Suomen Sisäilmakeskus Oy:n laatimassa vuoden 2017 kuntoselvityksessä todetun huonon kunnon vuoksi rakennuksille on myönnetty purkuluvat (21.8.2018 ja 13.12.2018). Kuntoselvityksen yhteenvedossa todetaan mm. että rakennus on tutkimuksen perusteella tyypillinen aikakauden tuote, jossa on käytetty ajalle tyypillisiä rakenneratkaisuja. Aikakautena ne ovat olleet yleisesti käytössä ja hyvän rakentamistavan mukaisia. Nykyään mm. rakennuksen välipohja tunnetaan riskirakenteeksi ja välipohjien osalta riski on toteutunut.

Purettaviin rakennuksiin on tulevaisuudessa mahdollista tutustua virtuaalisesti. Keväällä 2020 alueen rakennukset ilmakuvattiin ja dokumentoitiin mittatarkasti 3d-keilaamalla pistepilviaineistoksi.



KUVA: ote pistepilviaineistosta



KUVA: ote pistepilviaineistosta

Nykyisin uusimmat alueet Vuorentaassa Ahvenistonharjun pohjoispäässä ovat 1980-1990-luvuilla rakennettu omakotitalojen ja rivitalojen muodostama asuinalue, jonka läheisyydessä on myös alaste sekä 2000-luvulta puolella rakentumaan alkanut Tohkakallion pientaloalue.



KUVA: 1980- ja 1990-luvuilla rakentunut asuinalue vuoden 2018 ilmakuvassa sekä alueen vieressä Tohkakallion pientaloalueen rakentamista varten raivattua peltoa. Vuorentaan vanhainkodin rakennuksia kuvassa oikealla.



KUVA: vuoden 2018 ilmakuva Ahveniston harjun suunnasta kaava-alueen yli Marssitien suuntaan.



KUVA: Suunnittelualue kytkeytyy alueen koillispuolella tiiviisti Ahveniston luontoalueisiin. Ilmakuva keväältä 2020.

3.1.3 Luonnonympäristö

3.1.3.1 Luonnonolot

Vuorentaan kulttuurimaisemalle ominaista ovat avarat peltonäkymät ja koivukujien reunustamat tiet. Kaavoitettava alue on pääosin pinnanmuodoiltaan hyvin vaihtelevaa, metsäistä harjumaastoa. Vallitsevin metsätyyppi on kuusikkoa kasvava rehevä tuore lehto, joka korkeimpien rinteiden yläosissa vaihtuu pääosin mäntyä kasvavaksi kuivaksi lehdoksi. Paikoin tavataan myös lehtomaisia ja tuoreita kangasmetsiä. Puusto on monin paikoin varttunutta ja paikoin metsässä esiintyy hieman lahoppuuta. Puroja tai muita pienvesiä ei ole, mutta harjukuoppien soistuneilla pohjilla tavataan ohutturpeisia puustoisia soita. Selvitysalueen pohjoiskärjessä sijaitsee pienialainen, kausikostea luhtapainanne. Harjun reunassa sijaitsevat Vuorentakakeskuksen vanhainkotina ja päiväkotina käytetyt rakennukset piha-alueineen. Marssitien varren entiset pellot ovat pääosin metsittyneet reheviksi lehdoiksi.

Lähde: Korvenpää, Turkka 2019: Metsäharjun alueen luontoselvitys. Hämeenlinna: Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy

3.1.3.2 Ahveniston alue

Ahvenistonharju sijoittuu Hämeenlinnan keskustan länsipuolelle. Alue on geologian, kasvillisuuden, maisemiensa ja virkistyskäytön kannalta merkittävä harjualue, joka kuuluu Natura 2000 -ohjelmaan ja on osittain rauhoitettu luonnonsuojelualueeksi (85,2 ha; 11 ha vettä) Hämeen lääninhallituksen päätöksellä vuonna 1964 (laajennus v. 2002). Suojelurajauksen sisällä on osa vuoden 1952 olympialaisten viisiottelua varten rakennettua ulkoilu- ja urheilukeskusta, jonka museovirasto on päätöksellään suojellut. Alueen metsää hoidetaan puistometsänä perusajatuksena luonnon alkuperäisten piirteiden ja kauneuden säilyttäminen sekä varovainen kehittäminen.

Alue koostuu kolmesta rinnakkaiselänteestä, sivukummuista ja harjujärvistä: Ahvenistonjärvi, Kahtoilampi ja Hirvilampi. Ahvenistonjärven pohjoispään kohdalta ja ampumaradan itäpuolelta löytyy myös huuhtoutuneita muinaisia rantakivikkoja. Rikkonainen topografia ja runsasravinteinen maaperä selittävät poikkeuksellisen monimuotoisen harju- ja puolilehtokasvillisuuden. Hämeen harjuille tyypillisesti vaateliaat lehtokasvit viihtyvät tavallisia kasvupaikkojaan selvästi kuivemmilla rinteillä harjukasvien joukossa. Lehtokasvistoon kuuluvat mm. lehmus (*Tilia cordata*), lehtokuusama (*Lonicera xylosteum*), näsiä (*Daphne mezereum*), lehto-orvokki (*Viola mirabilis*) ja kevätlinnunherne (*Lathyrus vernus*). Ahvenistolta löytyy monipuolisesti myös kiehtovia kämmeköitä, kuten yövilkka (*Goodyera repens*), soikkokaksikko (*Listera ovata*) ja pussikämmekkä (*Coeloglossum viride*). Harvinaisimpia kasveja alueella on lain nojalla rauhoitettu Hämeenkylmänkukka (*Pulsatilla patens*).

3.1.3.3 Luonnon monimuotoisuus

Ahveniston harjut kuuluvat ns. III Salpausselän reunamuodostumaan. Harjualue tasanteineen, selänteineen, suppineen ja laaksoineen on muodostunut mannerjään vaikutuksesta. Kasvillisuus Ahvenistolla on rehevää ja tyypillistä Kanta-Hämeen harjuille. Alueella esiintyy useita harvinaisia lajeja. Lajiston tunnetuin edustaja on lain nojalla rauhoitettu kylmänkukka.

Rauhoitussäännösten mukaisesti alueen luontoa pyritään säilyttämään ja alueen metsää saa hoitaa luonnonhoitosuunnitelman mukaisesti, perusajatuksena luonnon alkuperäisten piirteiden ja kauneuden säilyttäminen ja varovainen kehittäminen.

Lähde: Hämeenlinnan kaupungin ja Etelä-Hämeen luonnonsuojelupiiri ry:n yhteinen ympäristöjulkaisu.

3.1.3.4 Pienilmasto

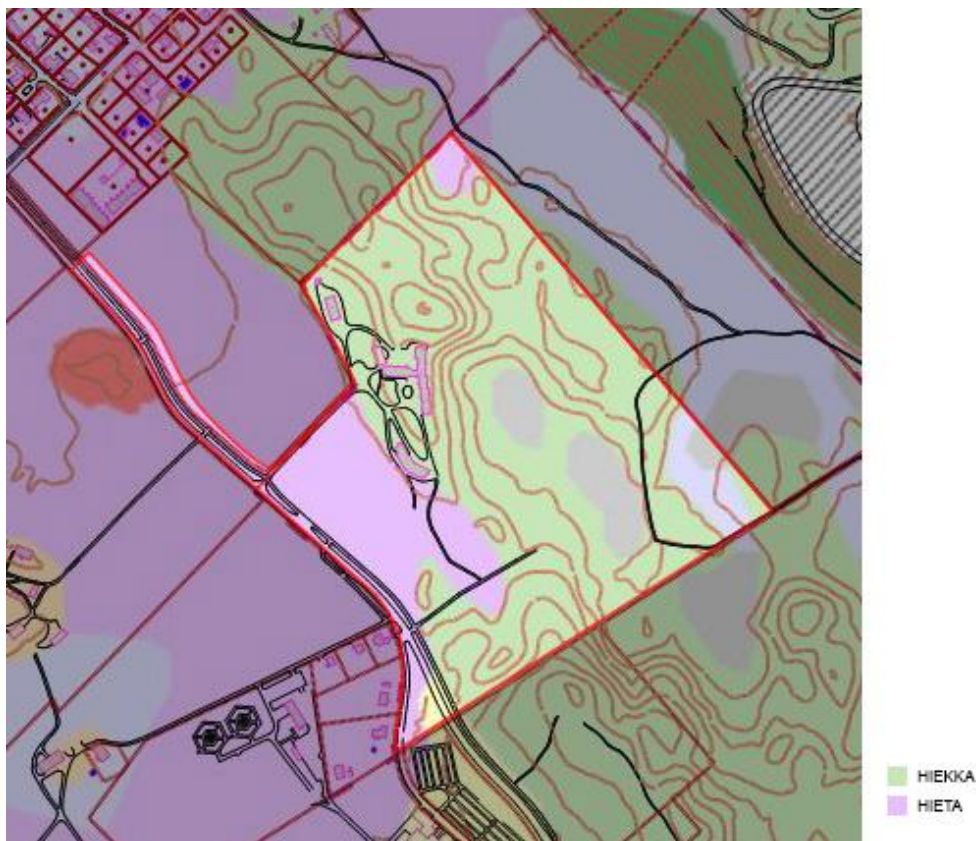
Luontoselvityksen yhteydessä kartoitetun lehtokuusikon yhteydessä on havaittu vaalimisen arvoisia luontotyyppille ominaisia pienilmastotaskuja. Pienilmastoltaan erityiset taskut sijoittuvat rakentamattomaksi aiotuille alueille.

3.1.3.5 Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualueella ei ole järviä tai lampia.

3.1.3.6 Maaperä

Asemakaava-alueen maaperä on harjualueilla hiekkaa ja lounaisosien alavilla mailla hietaa.



KUVA: maaperän koostumus kaava-alueella.

3.1.3.7 Pohjavesi

Alue on osa maakuntakaavassa 2040 merkittyä tärkeää tai vedenhankintakäyttöön soveltuvaa pohjavesialuetta. Ahveniston pohjaveden muodostumisalue seurailee Ahvenistonharjun sorahiekka -aluetta. Suomen ympäristökeskuksen tietojen mukaan pohjaveden määrä ja kemiallinen tila ovat hyviä. Hämeenlinnalaiset ovat saaneet juomavetensä Ahveniston harjujaksosta vuodesta 1910 lähtien. Harjun pohjavedenpinta on tuona aikana alentunut, ja harjuille tyypillisiä lähteitä ei alueella juuri ole.

3.1.3.8 Luonnonsuojelu

Asemakaava-alueella ei ole luonnonsuojelualueita.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

3.1.4.1 Yhdyskuntarakenne

Marssitien itäpuoli on rakentunut vaihteittain ja nyt kaavoituksen kohteena oleva Metsäharjun alue on osa samaa yhdyskuntarakenteen kehitysketjua. Kantakaupungin yleiskaava 2035 mukaisesti Metsäharjun alueen on tulevaisuudessa tavoite yhdistyä Tohkakallion asuinalueeseen. Marssitie muodostaa selkeän rajan alueen arvokkaiden maisema-alueiden ja rakennetun ympäristön välille.

3.1.4.2 Väestö ja asuminen

Alueella ei nykyisellään ole asukkaita.

3.1.4.3 Kaupunki- ja taajamakuva

Rakentumisen myötä alue näkyy Marssitielle pientaloalueena. Kuten aiemmin rakentuneen Tohkakallion alueen niin myös Metsäharjun alueen pientalojen rakentumista ohjataan rakentamistapaohjeella. Alueita yhdistävänä piirteenä edellytetään mm. punaista harjakattoa sekä vastaavaa vaihteluväliä kattokaltevuuksien suhteen.

3.1.4.4 Palvelut

Vuorentaan koulussa ovat luokat 1-6. Lähin yläkoulu on Ahveniston koulu.

Alueen päiväkoti sijaitsee nykyisin 2,6 km päässä.

3.1.4.5 Virkistys

Harjumaisemat tarjoavat monipuoliset mahdollisuudet ulkoiluun ja virkistäytymiseen.

Ahveniston virkistysalueelle ja luonnonsuojelualueelle polkuineen pääsee suunnittelualueen vierestä. Uimarannat löytyvät Kahtoilammen sekä Ahvenistonjärven rannalta. Latu lähtee viereisen asuntoalueen pohjoispuolelta ja siitä on yhteys Ahveniston laduille sekä Sammon kautta Tervaniemeen ja Alajärven jälle. Hämeen Härkätie on yksi seitsemästä valtakunnallisesta pyöräilyreitistä.

3.1.4.6 Liikenne

Ks. erillinen liikennetarkastelu.

3.1.4.7 Tekninen huolto

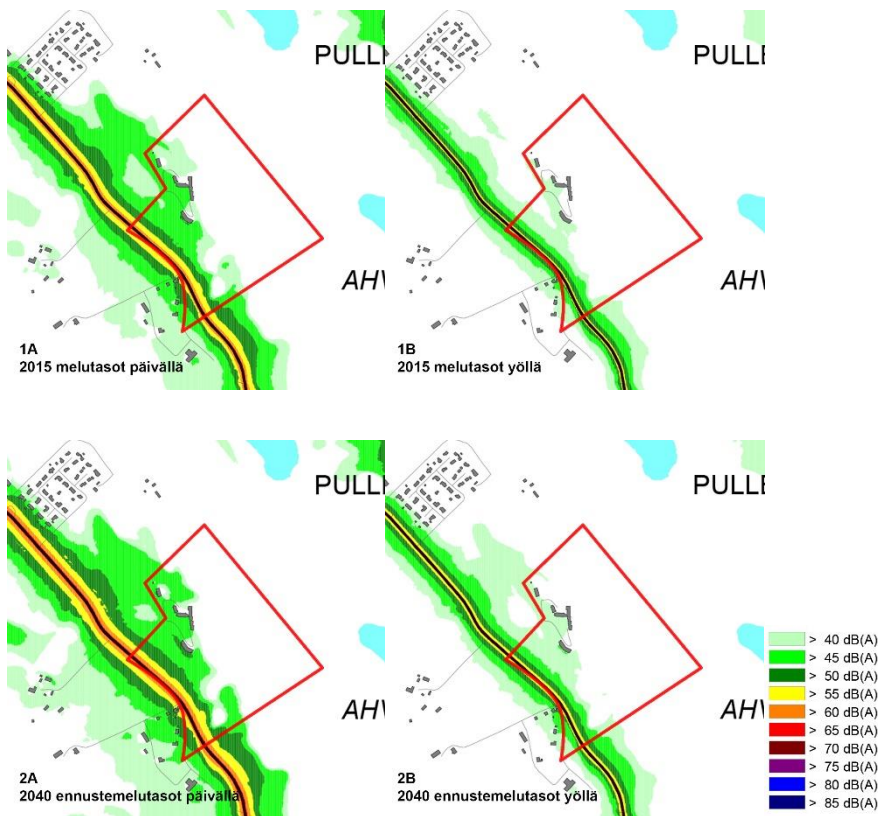
(mm. kunnallistekniikka, sähköverkko jne.) Vuorentaan vanhainkodin rakennukset ovat olleet liitettyinä sähkö-, kaasu, vesi- ja viemäriverkoistoihin. Tulevaisuudessa alue liittyy sähkö, vesi- ja viemäriverkostoihin. Kaasun jakelu alueelle on vanhainkodin toiminnan päättymisen vuoksi lopetettu ja alue on irrotettu kaasuverkosta pysyvästi.

3.1.4.8 Ympäristöhäiriöt

Marssitie aiheuttaa liikennemelua suunnittelualueelle. Melualue on kuitenkin kapea ja Hämeenlinnan kantakaupungin yleiskaavaa 2035 varten laaditun meluselvityksen perusteella tasoltaan sellaista, ettei melusuojaus edellytä rakentamisessa huomioitavia erityisrakenteita. Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen yöajan ohjearvo uusien asuinalueiden piha-alueille on 45 dB(A).

Ahveniston ampuradan ja ampumahiihtoradan meluvaikutus Vuorentaalla on kohtalaisen pieni. Melu on satunnaista.

Ahveniston moottoriradan meluvaikutus on merkittävä. Moottoriradan ympäristöluvassa on määritelty kuitenkin radalle tietyt käyttörajoitukset, joilla pyritään vähentämään radan melupäästöjä. Moottoriradan ympäristölupa tarkistetaan säännöllisesti.



KUVAT: Meluselvitys 2017. Hämeenlinnan kantakaupungin yleiskaava 2035, Hämeenlinna

3.1.4.9 Maaperän epäpuhtaudet

Alueella suoritettiin maaperän pilaantuneisuuden arviontia kesällä 2019. Tehdyissä tutkimuksissa alueen maaperässä ei havaittu kohonneita haitta-ainepitoisuuksia. Kahdessa koekuopassa havaittiin hyvin pieni määrä jätettä (tiili ja betoni/laasti). Havaitut jätteet eivät todennäköisesti aiheuta tarvetta käsitellä kuoppien alueelta mahdollisesti kaivettavien maa-aineksia muista kaivumaista eroavalla tavalla. Tutkimusalueen pinnalla on siellä täällä havaittavissa vähäisiä määriä roskaa. Roskat tulee poistaa maaperästä mahdollisten tonttien puuston raivaustöiden ja rakennusten purkutöiden jälkeen ennen tonttien myyntiin laittamista. Kohteessa ei ole tehtyjen tutkimusten perusteella maaperän kunnostustarvetta eikä tarvetta lisätutkimuksille.

3.1.4.10 Maanomistus

Kaavoitettava alue on Hämeenlinnan kaupungin omistuksessa.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Suunnittelualue toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita kytkeytymällä olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja edesauttamalla monipuolista asuntotarjontaa hyvien virkistys- ja liikenneyhteyksien läheisyydessä.

3.2.2 Maakuntakaava

Alueelle kohdistuu oikeusvaikutteinen kantakaupungin yleiskaava 2035, joka korvaa maakuntakaavatason määräykset.

Kanta-Hämeen 12.9.2019 voimaan tullessa maakuntakaava 2040 kaavoitettavaan alueeseen

kohdistuu merkinnät:

(A) taajamatoimintojen alue

Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet liikenne- ja viheralueineen. Suunnittelumääräys: Aluetta suunnitellaan asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta huolehtimalla joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn liikenneverkkojen kattavuudesta, sujuvuudesta ja turvallisuudesta. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka ottaa huomioon alueen luontaiset ominaisuudet ja piirteet. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.

(V) virkistys-, retkeily tai ulkoilualue

Virkistys-, retkeily- tai ulkoilualuemerkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittäviä vapaa-ajan, retkeilyn ja luontomatkailun sekä viherväylien kannalta tärkeitä alueita. Merkinnällä osoitetaan myös seudullisesti merkittävät taajamiin liittyvät virkistysalueet ja/tai taajamien ekologisen verkoston kannalta erityisen tärkeät alueet. Alueella voi sijaita oleassa olevia vakituisia tai lomarakennuspaikkoja.

Suunnittelumääräys:

Alue on tarkoitettu yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava virkistyskäyttöedellytyksien säilyminen ja kehittäminen, alueen hyvä saavutettavuus sekä osoitettava maakuntakaavakartalle merkittyjen ulkoilureittien jatkuvuus virkistysalueella. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomioita ympäristön

laatuun, alueen ominaisuuksiin ekologisen verkoston osana sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta.

Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö

Tummansininen vaakaviivitus ilman reunaviivaa

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt. Sellaiset kohteet, joiden osoittamiseen ei maakuntakaavan mittakaavan vuoksi ole tarkoituksenmukaista käyttää aluevarausmerkintää maakuntakaavakartalla, esitetään kohteina erillisillä liitekartoilla.

Suunnittelumääräys:

Alueiden ja liitekartalla esitettyjen kohteiden suunnittelussa ja ylläpidossa on otettava huomioon arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön turvaaminen. Suunnittelussa, käytössä ja rakentamisessa tulee turvata ja edistää kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

Valtakunnallisesti merkittävä maisema-alue

Vaalean sininen vaakaviivitus ehjällä reunaviivalla

Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston periaatepäätöksen 1995 mukaiset valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet.

Suunnittelumääräys:

Suunnittelussa, käytössä ja rakentamisessa on varmistettava, että valtakunnallisesti kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Ulkoilureitti

Vihreä pisteviiva

Ulkoilureittimerkinnällä osoitetaan ohjeellisen ulkoilureitin linja, joka osoittaa reitin yhteystarpeen.

Reitin tarkka sijainti toteutumattomien reittiosuuksien osalta tarkentuu toteutuksen yhteydessä. Reitin merkinnällä osoitetaan pääasiassa kesäkäyttöön tarkoitettuja reittiyhteyksiä. Reitteihin liittyy myös toteutettuja talvikäyttöisiä osuuksia sekä toteutettuja hevosvaellusosuuksia.

Suunnittelumääräys:

Reitin tarkka sijainti määräytyy toteuttamisen yhteydessä. Ulkoilureitin toteutus koskee reitin vaatimaa reittipohjaa.

Tärkeä tai vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue

Tummansinen paksu pistekatkoviiva

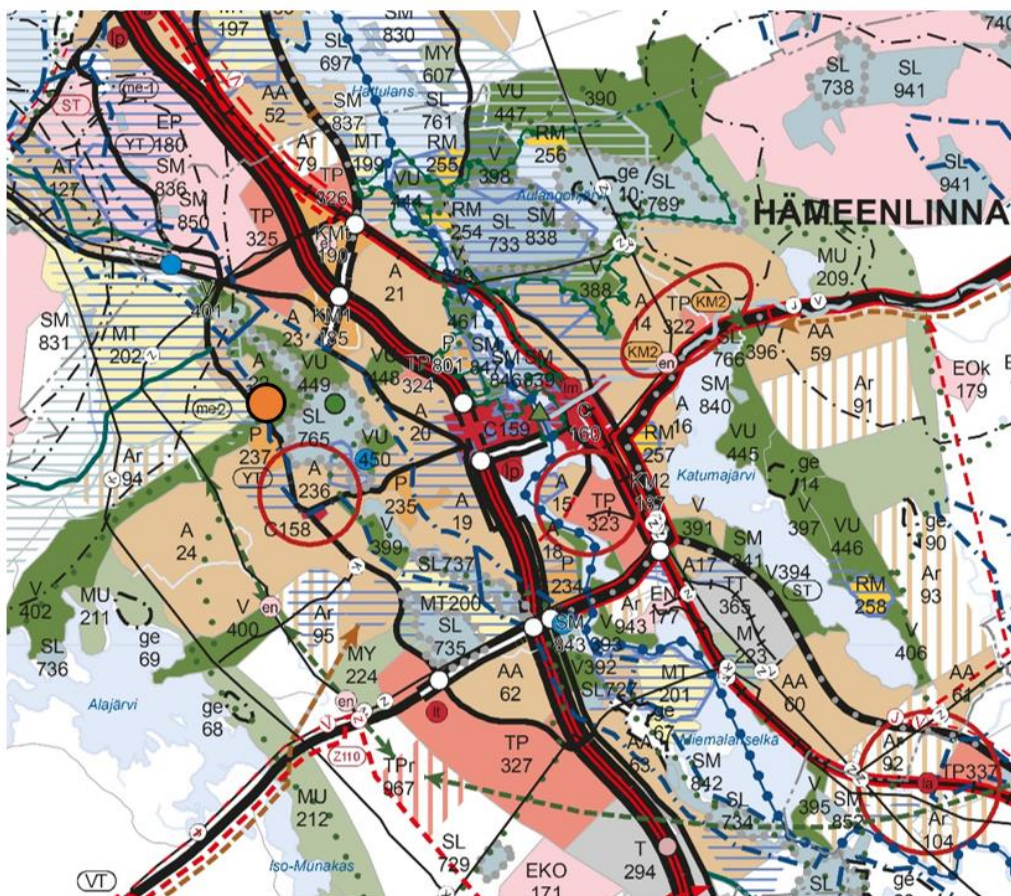
Merkinnällä osoitetaan vedenhankintaa varten tärkeät (luokka 1) ja siihen soveltuvat (luokka 2) pohjavesialueet osa-aluemerkinnällä. Merkinnällä osoitetaan pohjavesialueen ulkoraja, eli se alue, jolla on vaikutusta pohjaveden muodostumisalueen veden laatuun tai muodostumiseen.

Suunnittelumääräys:

Aluetta koskevat toimenpiteet tulee suunnitella siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden määrää tai laatua. Alueella tulee erityisesti ottaa huomioon pohjavesien pilaantumisriskit ja niiden edellyttämät riskienhallintatoimet tulee selvittää tapauskohtaisesti.

Kehittämissuositus:

Pohjavesialueille tulisi laatia suojelusuunnitelma.



 *Kaava-alueen sijainti maakuntakaavakartalla.*

KUVA: Maakuntakaava 2040

3.2.3 Kantakaupungin yleiskaava 2035

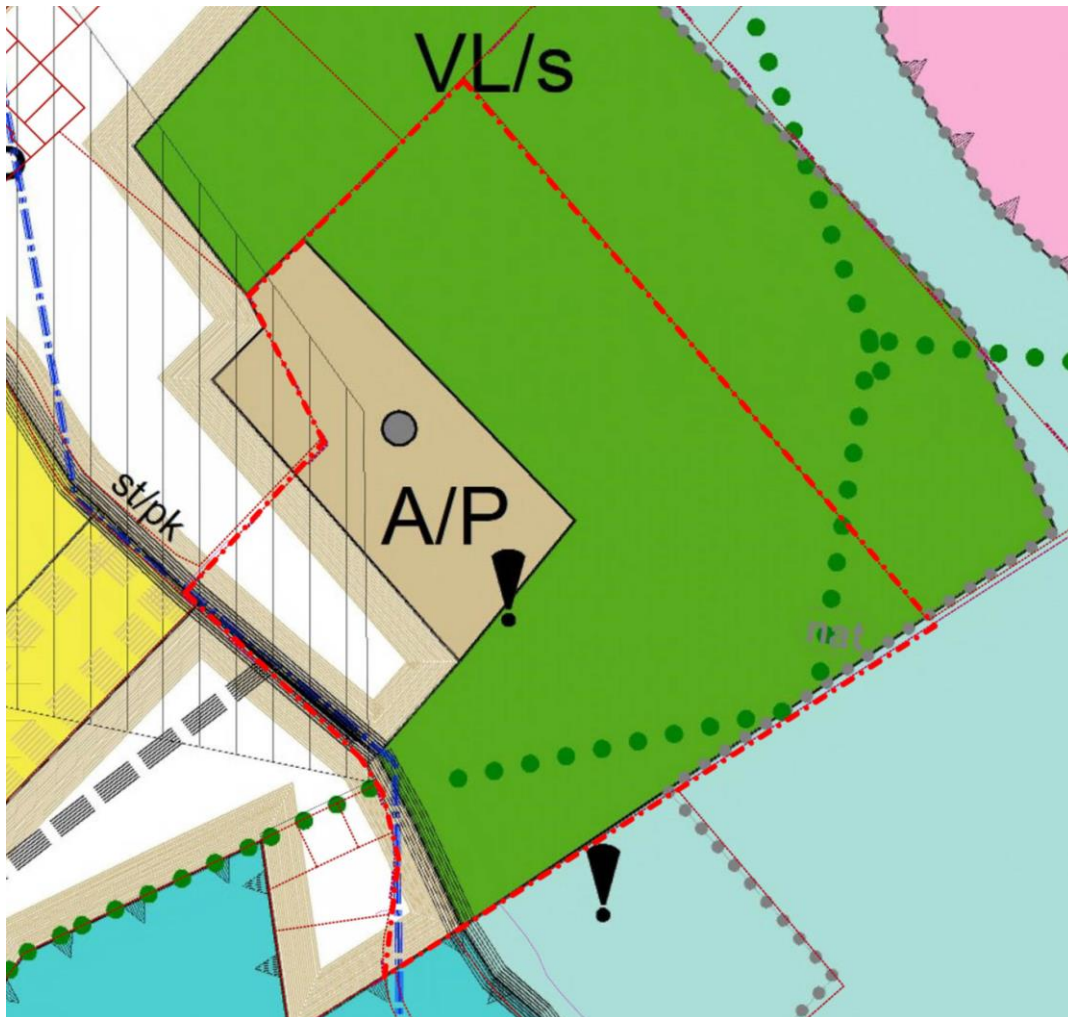
Suunnittelualueella on voimassa Hämeenlinnan kaupunginvaltuuston 14.5.2018 hyväksymä ja 29.9.2018 osittain lainvoiman saanut oikeusvaikutteinen kantakaupungin yleiskaava 2035.

Yleiskaavassa kiinteistön alueelle kohdistuvat aluemarkintä (AP) pientalovaltainen alue ja (A/P) asumisen/palveluiden alue ja merkintä (VL/s) suojeltava lähivirkistysalue. Osa kiinteistöstä sijoittuu yleiskaavassa valtakunnallisesti arvokkaaksi merkitylle maisema-alueelle (pystyviivarasteri ehjällä reunaviivalla). Kiinteistö rajautuu osin Ahveniston luonnonsuojelualueeseen.

Alueelle sijoittuu lisäksi merkintä (!) mahdollinen terveyshaitan poistotarve ja merkintä (harmaa ●) suojeltava rakennus tai rakennusryhmä (Vuorentaan vanhainkodin rakennukset).

Alueella ei ole aiempaa asemakaavaa.

Kiinteistön pinta-ala on yhteensä n. 21,75 ha, josta rakentamiseen kaavasuunnittelussa tutkitaan n.6,3 ha kokoista yleiskaavassa AP ja A/P aluemarkittyä aluetta alueen länsiosassa.



KUVA: Kantakaupungin yleiskaava 2035

3.2.4 Asemakaava

Kohdealueella ei ole aiempaa asemakaavaa.

3.2.5 Muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Rakennusjärjestys

Hämeenlinnan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 13.3.2019. Kaupunginvaltuusto hyväksyi rakennusjärjestyksen 28.1.2019 ja sitä noudatetaan asemakaavaa toteutettaessa siltä osin kuin asemakaava ei toisin määrää.

Kiinteistörekisteri

Alueelle on laadittava erillinen sitova tonttijako.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennus- tai toimenpidekieltoja.

Pohjakartta

Asemakaavamuutoksen suunnittelussa käytetty pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksista 23.12.1999 annetun asetuksen vaatimukset. Muut suunnitelmat ja päätökset Alue on kaupungin omistuksessa ja kaavoitukseen on ryhdytty kaupungin aloitteesta. Asemakaavoitus on tullut vireille vuoden 2019 kaavoituskatsauksessa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE, KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Hankkeeseen on ryhdytty kaupungin aloitteesta, jonka taustalla on tarve vahvistaa omakotitonttien tarjontaa alueella.

4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.2.1 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.

Osallisia ovat:

- 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, infrasuunnittelu ja joukkoliikenneyksikkö sekä rakennuttamisen, rakentamisen ja kunnossapidon palvelut, rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu sekä tilapalvelu

SIVISTYS- ja HYVINVOINTI: liikunta, varhaiskasvatuspalvelut

SOSIAALI- JA TERVEYSPALVELUT: terveyspalvelut

- Hämeenlinnan seudun Vesi
- Hämeen elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus
- Hämeen liitto
- Museovirasto ja alueellisena vastuumuseona Hämeenlinnan Kaupunginmuseo
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Yhdistykset...kotiseutu..., luonto...
- Verkonrakentajat:

Elenia Verkko Oy, Loimua Oy, Fingrid Oyj, Telia Oyj, Elisa Oyj, DNA Palvelut Oy

Asemakaavasta päättää kaupunginvaltuusto.

4.2.2 Vireilletulo, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Asemakaavoitus on tullut vireille vuoden 2019 kaavoituskatsauksessa. Tiedottaminen ja osallistuminen sekä kuuleminen hoidetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) saatavillaolo kuulutettiin kaupunkiuutisissa 23.3.2019. Mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa kaavaprosessin ajan siihen saakka, kun kaavaehdotus on julkisesti nähtävillä. Tieto suunnittelun käynnistymisestä lähetettiin 13.3.2019 päivätyllä kirjeellä naapureille. Kirjeen liitteenä oli OAS. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) vastaanotettiin yksi 16.4.2019 päivätty mielipide, jossa peräänkuulutetaan Marssitien ylittävien ekologisten käytävien huomioon ottamista kaavaprosessissa.

Mielipide:

Yksi Ahveniston ja Kuralankallion välisestä ekologisesta yhteydestä kulkee Ahvenistolta Marssitien ja Kurkelankujan välisestä pienestä metsiköstä Vuorentaan hautausmaan metsäsuikaleen kautta Kuralankallion metsäalueelle.

Tämä reitti on ollut leveämpi ennen Vuorentaan hautausmaan rakentamista. Se kapeni aikoinaan Marssitien reunaan rakennetun hautausmaan aidan verran. Joten huomioitteko asemakaavan suunnittelussa ekologisen kulkuväylän merkityksen pienen metsikön osalta Marssitien ja Kurkelantien välissä. Huomioitteko myös vastaavasti Marssitien toisella puolella olevan Marssitie 40 alueen metsikön merkityksen ekologisena kulkuväylänä.

Vastine:

Suunniteltu rakentaminen ei muuta alueella mahdollisesti olemassa olevia ekologisia yhteyksiä.

4.2.3 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavamuutoksesta on pidetty MRA 26 §:n mukainen viranomaisneuvottelu 08.04.2019.

Läsnä neuvottelussa olivat Hämeen ELY-keskus, HS-Vesi, Loimua Oy (ent. Elenia Lämpö Oy) ja Elenia Oy.

Alustaviin suunnitelmiin liittyen esitettiin seuraavat huomiot:

HS-vesi

puhtaat kattovedet voitaisiin imeyttää, viemäri + muu hulevesi ja vesijohdot yksityisen pellon kautta suunniteltua tielinjausta pitkin. Todettiin että tielinjaus tarkentuu vielä kaavoituksen aikana. Linjaus laaditaan lopulliseen versioon. Putket kaivetaan kyntösyvyyden alapuolelle n.1m (kannet mukaanlukien). Parhaimmat liitospisteet sijaitsevat Tohkakallion Pitkähaankadulla. Vaihtoehtoisesti pellon puolelle Marssitien varteen. Lisäksi tontteja reunustavilta yläpuolisilta rinteiltä tuleville hulevesille olisi hyvä tutkia "niskaoja" tms. ratkaisu rinteiltä mahdollisesti valuvien valumavesien hallintaa varten. Lämpökaivojen asentaminen pohjavesialueella. (tarkistettava vaikutukset/tiukemmat vaatimukset suunnittelun edetessä).

ELY-keskus

Selostukseen selitys purettavista yleiskaavaan suojelluiksi merkityissä rakennuksissa.

Lausuntopyyntö vielä Museovirastosta luonnosvaiheessa. Selvittävä osuus terveyshaitoista selostukseen. Kaavan yksityiskohtiin ei kommentoitavaa.

Loimua Oy (ent.Elenia Lämpö Oy)

Alueen ohi kulkee kaasuverkosto, (Marssitien suuntainen). Entinen vanhainkoti on ollut kaasunjakelun piirissä. Alueelle ei tulla tarjoamaan kaasua eikä kaukolämpöä. Kaasuverkko katkaistaan Marssitien risteykseen jolloin oleva johto purettavissa alueen rakentamisen yhteydessä. Kaasujohto on tyyppiä PE63. Putki on n70mm paksu muoviputki, joka on katkaistavissa tonttien rakentamisen yhteydessä käsityökaluilla. Putken peittosyvyys n. 1m. Liitoksen katkaisu ja tulppaus tehdään Elenia Lämmön toimesta. Elenia Lämpö huolehtii että kaasuputki tulpataan jo kesän 2019 aikana, jonka jälkeen käyttämättömäksi jäävän putkihaaran alueella voidaan suorittaa turvallisesti maankaivuu- ja muita rakentamistoimenpiteitä.

Elenia Lämpö hoitaa tiedotuksen katkaisujankohdasta.

Lämpökaivojen asentamisesta pohjavesialueella voi aiheutua rajoituksia.

Tulevien pientalojen lämmitysratkaisuvaihtoehtoja selvitettävä lisää.

Elenia Oy

Marssitien varressa on keskijännitelinjan runko. Alueella oleva muuntamo on käyttöikänsä päässä. Muuntamo syöttää vanhainkodin kiinteistöä ja yhtä toista Liukuuskalliontien päässä.

Kaavaan tarvitaan paikka uudelle muuntamolle. Johto on siirrettävissä Marssitien varteen. 45 tontille riittää yksi muuntamokoppi. Jakokaappeja tarvitaan n.50m välein pientalojen liittymisjohtoja. (1kpl kaappi / 8-10 tonttia/pientaloa). Uusi muuntamo voidaan osoittaa puskurivyöhykkeen koilliskulmaan alueen sisäänajotien varteen. (siirtyy nyk. sijainnista lounaaseen...50-80m)

Asemakaavaluonnoksesta ja tarvittaessa –ehdotuksesta pyydetään kommentit edellä mainittujen lisäksi Museovirastolta ja pelastuslaitokselta.

4.2.4 Valmisteluvaiheessa saatu palaute

4.2.4.1 Mielipiteet asemakaavaluonnokseen

Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 9.4.-8.5.2020 välisenä aikana, jolloin

asemakaavaluonnos ja kaavan valmisteluaineisto olivat nähtävillä Palvelupiste Kastellissa sekä

[kaupungin internetsivuilla](#). Kuulemisesta ilmoitettiin lehtikuulutuksella 8.4.2020 kaupunkiuutisissa ja naapurikirjeillä.

Mielipiteitä asemakaavaluonnoksesta ei jätetty.

4.2.4.2 Lausunnot asemakaavaluonnokseen

Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin kuulemisaikana lausunnot seuraavasti:

Hämeen ELY-keskus

Ilmoitti ettei sillä ole huomautettavaa kaavaluonnokseen.

Uudenmaan ELY-keskus, liikenne

Ei jättänyt lausuntoa.

Hämeen liitto

Asemakaava-alueen sisältyminen maakuntakaavaan:

Alueella on voimassa maakuntakaava 2040. Maakuntakaavassa alue on päämaankäytöltään taajamatoimintojen aluetta A. Asemakaavoitettava alue on osa maakunnallisesti merkittävää Vuorentaan rakennetun kulttuuriympäristön aluetta ja se on myös osa valtakunnallisesti merkittävää Hämeen Härkätien maisema-alueita. Kaava-alue jää yhdyskuntien vedenhankinnalle tärkeän pohjavesialueen sisälle. Asemakaavoitettava alue rajoittuu Ahveniston virkistysalueeseen. Alueella sijaitsee Vuorentaan vanhainkoti 1950-luvulta piha-alueineen. Rakennuksille on vuona 2017 tehdyn kuntotutkimuksen perusteella myönnetty purkulupa. Muilta osin alue on rakentamaton.

Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö -merkintään liittyy suunnittelumääräys:

Alueiden suunnittelussa ja ylläpidossa on otettava huomioon arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön turvaaminen. Suunnittelussa, käytössä ja rakentamisessa tulee turvata ja edistää kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

Valtakunnallisesti merkittävä maisema-alue -merkinnällä maakuntakaavassa osoitetaan valtioneuvoston periaatepäätöksen 1995 mukaiset valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet. Niihin liittyy suunnittelumääräys: Suunnittelussa, käytössä ja rakentamisessa on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Ympäristöministeriön ohjeistus valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen huomioon ottamisesta kaavoituksessa:

Ympäristöministeriö on 2.4.2020 julkaissut muistion (VN/7642/2020) valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen huomioon ottamisesta kaavoituksessa.

Muistio on laadittu ympäristöministeriön, Museoviraston ja Suomen Kuntaliiton yhteistyönä.

Lähtökohtana tuossa muistiossa on valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen rakenteen, kylä- ja kaupunkikuvan sekä alueilla jo olevien rakennusten ja ympäristön turvaaminen sekä mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten sopeuttaminen kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin. Säilyttämisen ja muutosten laajuus ja sisältö ratkaistaan kaavoituksen kautta. Asemakaavaluonnoksen sopeutuminen maakuntakaavaan:

Maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n mukaisesti *”Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.”*

Asemakaavaluonnoksen alue sijoittuu maakunnallisesti merkittävän Vuorentaan rakennetun kulttuuriympäristön alueen laitaosaan. Alue sijaitsee pieneltä osin valtakunnallisesti merkittävällä Hämeen Härkätien maisema-alueella. Marssitie, jonka itäpuolelle alue sijoittuu, rajaa luontevasti maisemakokonaisuutta.

Alueen pientalorakentaminen ei olennaisesti heikennä maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueen arvojen säilymistä. Alueen sijainti huomioon ottaen kaavaluonnoksen mukainen rakentaminen ei myöskään olennaisesti heikennä valtakunnallisesti merkittävän maisema-alueen arvoja.

Maakuntakaavan tarkoituksena on myös välittää tietoa maakunnan valtakunnallisesti merkittävistä maisema-alueista, edistää arvokkaiden maisema-alueiden vaalimista ja käyttöä niiden arvon mukaisesti sekä välttää mahdollisia ristiriitoja huomioimalla maisema-arvot suunnittelun lähtökohtina. Tämä periaate on asianmukaisesti otettu huomioon asemakaavan luonnoksessa.

Hämeen liitto puoltaa kaavaehdotuksen laatimista lausunnolla olevan kaavaluonnoksen pohjalta. Kaavaehdotuksessa on tarpeen luonnosta tarkemmin arvioida ja kuvata kaavan toteuttamisen vaikutukset maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön ja valtakunnallisesti merkittävään maisema-alueeseen.

Vastine

Asemakaavaehdotuksen selostusta on päivitetty kuvaamaan tarkemmin kaavan toteuttamisen vaikutuksia maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön ja valtakunnallisesti merkittävään maisema-alueeseen.

Hämeenlinnan kaupunginmuseo

Hämeenlinnan kaupungin kaavoitusyksikkö on pyytänyt Hämeenlinnan kaupunginmuseon (vuoden 2020 alusta Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo) lausunnon Metsäharjun asemakaavaluonnoksesta 2565.

Asemakaavaluonnosalueelle suunnitellaan pientalotontteja purettavan Vuorentaan entisen vanhainkodin tilalle ja sen lähiympäristöön. Suunnittelualue kattaa tällä hetkellä kaavoittamattoman Hämeenlinnan kaupungin omistaman kiinteistön 109-425-5-0. Kaavasunnittelussa tutkitaan kiinteistön yleiskaavan mukaiset kehittämismahdollisuudet pientalotalotonteiksi ja niitä palveleviksi kaduiksi ja alueiksi.

Hämeenlinnan kaupunki osti maalaiskunnan puolelta Rääpiälän tilan kunnallis- ja vanhainkotiä varten vuonna 1945. Vuorentaan vanhainkodin suunnittelusta järjestettiin 1948 kutsukilpailu, jonka voitti arkkitehti V. R. Rytöhongan ehdotus. Suunnitelmien toteutukseen osallistuivat Rytöhonka ja Ilmari Ahonen. Rakennustöihin päästiin olympiavuonna ja rakennus otettiin käyttöön loppuvuodesta 1953. Hämeenlinnan kantakaupungin yleiskaavassa 2035 rakennukset ovat saaneet kaavamerkinnän suojeltava rakennus tai rakennusryhmä. Vuonna 2017 Sisäilmakeskus on laatinut kohteesta kuntotutkimuksen, jonka perusteella rakennuksille on myönnetty purkulupa.

Suunnittelualue kuuluu maakunnallisesti merkittävään Vuorentaan vanhaan kulttuurimaisemaan. Alle kilometrin säteellä asemakaavaluonnoksen kattamasta alueesta luoteeseen sijaitsevat Vuorentaan keskiaikainen kylätontti, Hämeen Härkätien linja, ja Nukari –niminen rautakautinen kuppikivi. Lisäksi Vuorentaan hautausmaa sijaitsee heti suunnittelualueen pohjoispuolella. Kaava-alueen ympäristön arkeologisen kulttuuriperinnön potentiaali tulee huomioida tarkemmin, mikäli suunnittelualueen luoteispuolinen peltoalue liitetään kaavoittamalla Tohkakallion asuinalueeseen. Samoin jos kiinteistön 109-425-5-0 purku- tai rakennustöiden yhteydessä maata kaivettaessa paljastuu merkkejä muinaisjäännöksistä tai -esineistä, muinaismuistolain (295/1963) 14§ ja 16§ mukaisesti kaivutyöt tulee keskeyttää ja ottaa yhteyttä alueellisen vastuumuseon kulttuuriympäristöyksikköön. Rakennetun kulttuuriympäristön osalta Hämeenlinnan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa.

Vastine

Suunnittelualueen luoteispuolinen peltoalue ei ole osa nyt asemakaavoitettavaa aluetta. Peltoalueen kaavoittaminen Kantakaupungin yleiskaavan 2035 mukaisesti asumiselle joskus tulevaisuudessa on oma erillinen kaavaprosessinsa. Purettavien rakennusten urakoitsijalle on toimitettu ohje toimintamallista, mikäli purkutöiden yhteydessä esiin tulee muinaisjäännöksiä tai –esineitä.

Kanta-Hämeen pelastuslaitos

Ilmoitti ettei sillä ole huomautettavaa kaavaluonnokseen.

Elenia Verkko Oy

Ei jättänyt lausuntoa.

Loimua Oy

Ilmoitti ettei sillä ole huomautettavaa kaavaluonnokseen.

HS-Vesi Oy

Ei jättänyt lausuntoa.

4.2.4.3 Mielipiteiden huomioon ottaminen valmisteluvaiheessa

Koska asemakaavaluonnoksesta ei sen nähtävilläoloaikana jätetty mielipiteitä, ei kaavaehdotukseen aiheudu mielipiteistä johtuvia muutoksia.

Asemakaavaehdotukseen suunnitteluratkaisua on tarkennettu tonttikokoja, rakennusoikeuksia ja katualueita tarkistamalla. YAL-1 ja LP alueita reunustavilla katualueilla on katuleveyksissä varauduttu jalkakäytävän rakentamiseen. Lisäksi asemakaavaan on merkitty entisen Vuorentaan vanhainkodin rinteeseen sijoittuvan väestönsuojan purkamisen jälkeinen maisemointi. Vastaanotetuista lausunnoista ei aiheudu muutostarvetta asemakaavakartalle.

4.2.5 Ehdotusvaiheessa saatu palaute**4.2.5.1 Muistutukset asemakaavaehdotukseen**

Ehdotusvaiheen kuuleminen järjestettiin 27.8.-28.9.2020 välisenä aikana, jolloin kaavaehdotus ja kaavan valmisteluaineisto olivat nähtävillä Palvelupiste Kastellissa sekä [kaupungin internetsivuilla](#). Kuulemisesta ilmoitettiin lehtikuulutuksella kaupunkiuutisissa ja naapurikirjeillä.

Muistutuksia asemakaavaehdotuksesta vastaanotettiin 1kpl.

Hämeenlinnan seurakuntayhtymä

Ilmoittaa 29.9.2020 pitämänsä johtokunnan kokouksen päätöksenä, että Hämeenlinnan seurakuntayhtymällä ei ole asiaan huomautettavaa.

4.2.5.2 Lausunnot asemakaavaehdotukseen

Koska valmisteluvaiheen mielipiteistä eikä lausunnoista aiheutunut asemakaavaehdotukseen merkittäviä muutoksia, ei uusia lausuntoja asemakaavaehdotusvaiheessa pyydetty.

4.2.5.3 Muistutusten huomioon ottaminen ehdotusvaiheessa

Koska asemakaavaehdotuksesta ei sen nähtävilläoloaikana jätetty muistutuksia kaavaratkaisun muuttamiseksi, ei muistutuksista aiheudu muutoksia asemakaavaan.

Asemakaavaa on ehdotusvaiheen kuulemisen jälkeen täydennetty seuraavasti:

- Lisätty johtorasitemerkintä koskien tontteja 2, 3 ja 8 korttelissa 46.
- Merkintää VL (Lähivirkistysalue) on täydennetty merkinnäksi VL-12 (Lähivirkistysalue. Alue on säilytettävä luonnontilaisena.)
- Tarkistettu Lehtometsänkaarteelta lähtevän ohjeellisen ulkoilureitin linjaa.
- Asemakaavaselostus on tarkistettu saavutettavuuden osalta.

Ehdotusvaiheen kuulemisen jälkeen kaavakarttaan tehdyt täydennykset eivät olennaisesti muuta asemakaavaratkaisua, eikä niistä siten aiheudu uudelleen kuulemisen tarvetta.

4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Kaavasuunnittelussa tutkitaan kiinteistön yleiskaavan mukaiset kehittämismahdollisuudet pientalotalotonteiksi ja niitä palveleviksi kaduiksi ja alueiksi. Suunnittelualueetta suunnitellaan itsenäisenä kokonaisuutena, kuitenkin siten että tulevaisuudessa se voitaisiin liittää Tohkakallion asuinalueeseen kaavoittamalla alueen luoteispuolen peltoalue.

4.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

Alueen suunnittelua varten maasto mitattiin kesällä 2019. Mittaustuloksien perusteella voitiin tarkastella katulinjauksien, tonttien ja alueen rakentumista ja mahdollista myöhempää liittymistä Tohkakallion asuinalueeseen luoteessa. Asemakaavan vaihtoehtojen vertailu on esitetty erillisessä liitteessä: Vaihtoehtotarkastelu ja viitesuunnitelma.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaava laaditaan Kantakaupungin yleiskaavassa 2035 asumiselle osoitetulle alueelle. Alueelle kaavoitetaan yhteensä 28 tonttia pientaloille sekä yksi yleisten rakennusten, asuin- liike- ja toimistorakennusten tontti YAL-1, jonne saa sijoittaa myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja, jotka soveltuvat asumisen yhteyteen. Lisäksi asemakaavassa osoitetaan aluetta

palvelevat katualueet ja alue pysäköintiin, jonne mahdollistetaan uuden muuntamorakennuksen sijoittaminen.

5.1.1 Mitoitus

Tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on 6850 k-m², josta pientaloille yhteensä 4750 k-m², muille asuinrakennuksille 1600 k-m² ja 500 k-m² YAL-1 tontille. Pientalotonteiksi kaavassa osoitettavaa maa-alaa on yhteensä 1,68ha ja muille asuinrakennuksille 0,55ha sekä YAL-1 tontille 1 240m². Uutta katuverkkoa rakennetaan yhteensä 8025m², jonka lisäksi rakennetaan aluetta palveleva yleinen pysäköintialue 1250m².

Pientalotonttien rakennusoikeus on tontin koosta riippuen joko 200 k-m² tai 250 k-m² ja muille asuinrakennuksille joko 300 k-m² tai 400 k-m². Tonteille sallitaan 1-2 kerrosta sekä ullakoiden osittainen rakentaminen asumiskäyttöön. Lisäksi rinnetonteilla mahdollistetaan myös kellariin toteutettuja asumista palvelevia tiloja.

Pysäköinnin mitoituksena käytetään AO- ja A-kortteleissa 2ap/as., joista toinen saa olla tilapäinen ja YAL-1 kortteleissa 1ap/100k-m².

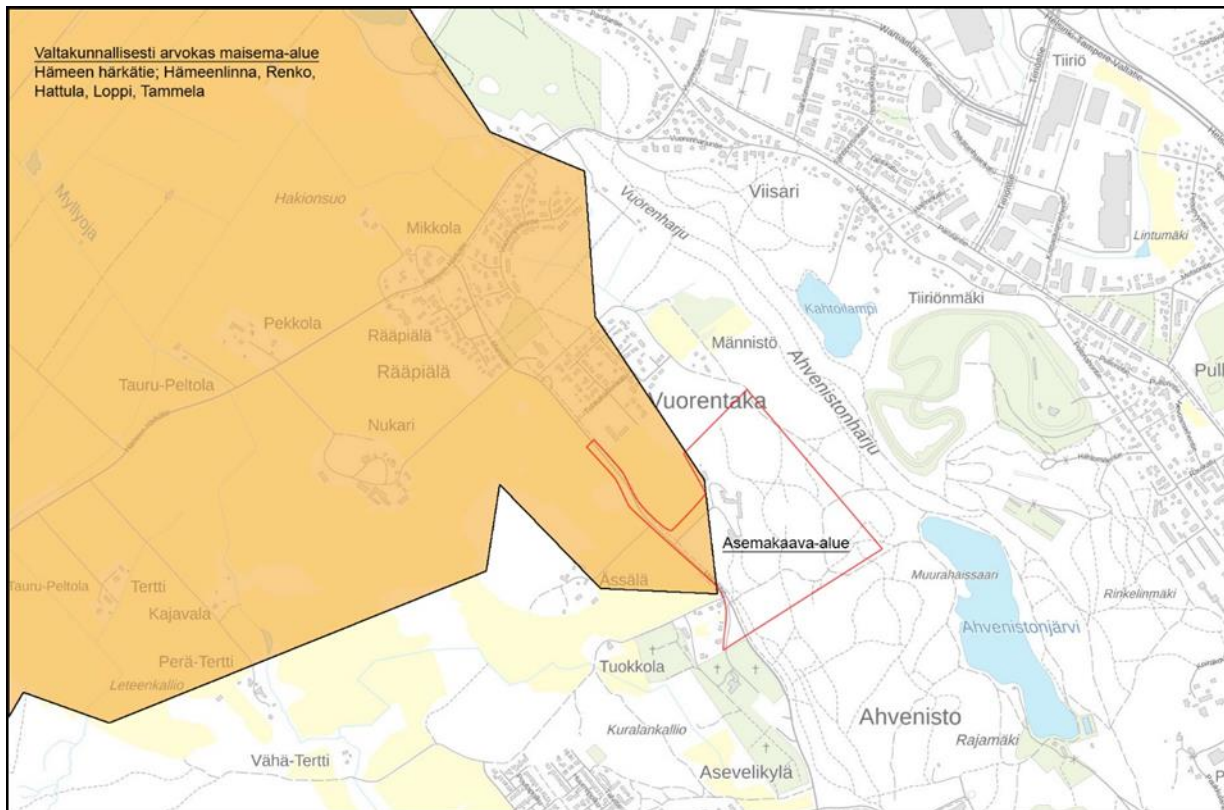
5.1.2 Palvelut

Kaavalla ei osoiteta uusia palveluita. Kuten pohjoisempana Marssitien varressa sijaitseva Tohkakallion alue, niin Metsäharjukin tukeutuu pääasiassa Jukolan ja Tiiriön palveluihin. Lähipalveluna käytetään Vuorentaan koulua.

5.2 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.2.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Asemakaava toteuttaa oikeusvaikutteisen Hämeenlinnan Kantakaupungin yleiskaava 2035 tavoitteita. Rakentamisen tieltä poistuu entisen pellon tilalle kasvanutta nuorta metsää kaava-alueen lounaislaidalta – kaistaleelta, joka sijoittuu valtakunnallisesti merkittäväksi maisema-alueeksi luokitellun Hämeen härkätie alueen reunaan.



KUVA: kaava-alue sijoittuu osin valtakunnallisesti merkittävälle maisema-alueelle.

5.2.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueelle suunniteltu rakentaminen on Hämeenlinnan kantakaupungin yleiskaava 2035 mukaista eikä heikennä merkittävästi Ahveniston harjualueen luonnonympäristöä tai asemakaavoitettavan alueen yhteyksiä. Luontoselvityksessä tunnistetut eläin- tai kasvilajistoltaan tärkeät rakentamattomiksi suositellut alueet on huomioitu asemakaavaratkaisussa.

5.2.3 Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavan toteutuminen ei merkittävästi lisää liikennettä Marssitiellä. Marssitien meluvaikutuksista on laadittu mittaus- ja ennusteselvitys osana Hämeenlinnan kantakaupungin yleiskaava 2035 selvityksiä. Mitoittavaksi tekijäksi asettuu uusilla asuinalueilla yöaikainen melutaso piha-alueilla 45dB. Meluselvitysten perusteella rakentamiselle osoitetuille alueille ei aiheudu raja-arvot ylittävää haittaa.

5.2.4 Muut vaikutukset

Alueen rakentaminen muuttaa entisen muusta yhdyskuntarakenteesta erillään olleen Vuorentaan vanhainkodin alueen Marssitien itäpuolista yhdyskuntarakennetta täydentäväksi pientaloalueeksi. Idyllinen kodinomaista vanhainkotitoimintaa varten suunniteltu yleiskaavassa suojeltavaksi osoitettu 1950-luvun kokonaismiljöö menetetään vanhainkotirakennusten purkamisen myötä. Hämeenlinnan kantakaupungin yleiskaava 2035 mukaisesti tavoitteena on tulevaisuudessa Marssitien itäpuolisen yhdyskuntarakenteen vaihteittainen täydentyminen ja Marssitien länsipuolisten Vuorentaan alueelle ominaisten laajojen ja yhtenäisten peltoalueiden säilyttäminen.

5.3 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Alueen rakentuminen ei merkittävästi lisää häiriötekijöitä alueelle. Uudet asukkaat lisäävät todennäköisesti Ahveniston luontoalueiden kävijämäärää hieman.

5.4 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

Pienennös kaavakartasta ja –määräyksistä on esitetty erillisessä liitteessä.

5.5 NIMISTÖ

Alue on nimetty Metsäharjuksi, joka kertoo paikan ominaisuuksista ja suhteesta Ahveniston harjualueeseen. Teiden nimistöksi on valikoitunut alueen luontotyypeistä tunnistettuja erityispiirteitä.

Marssitien ja alueen yhdistävä päätie: Harjulehdonkatu

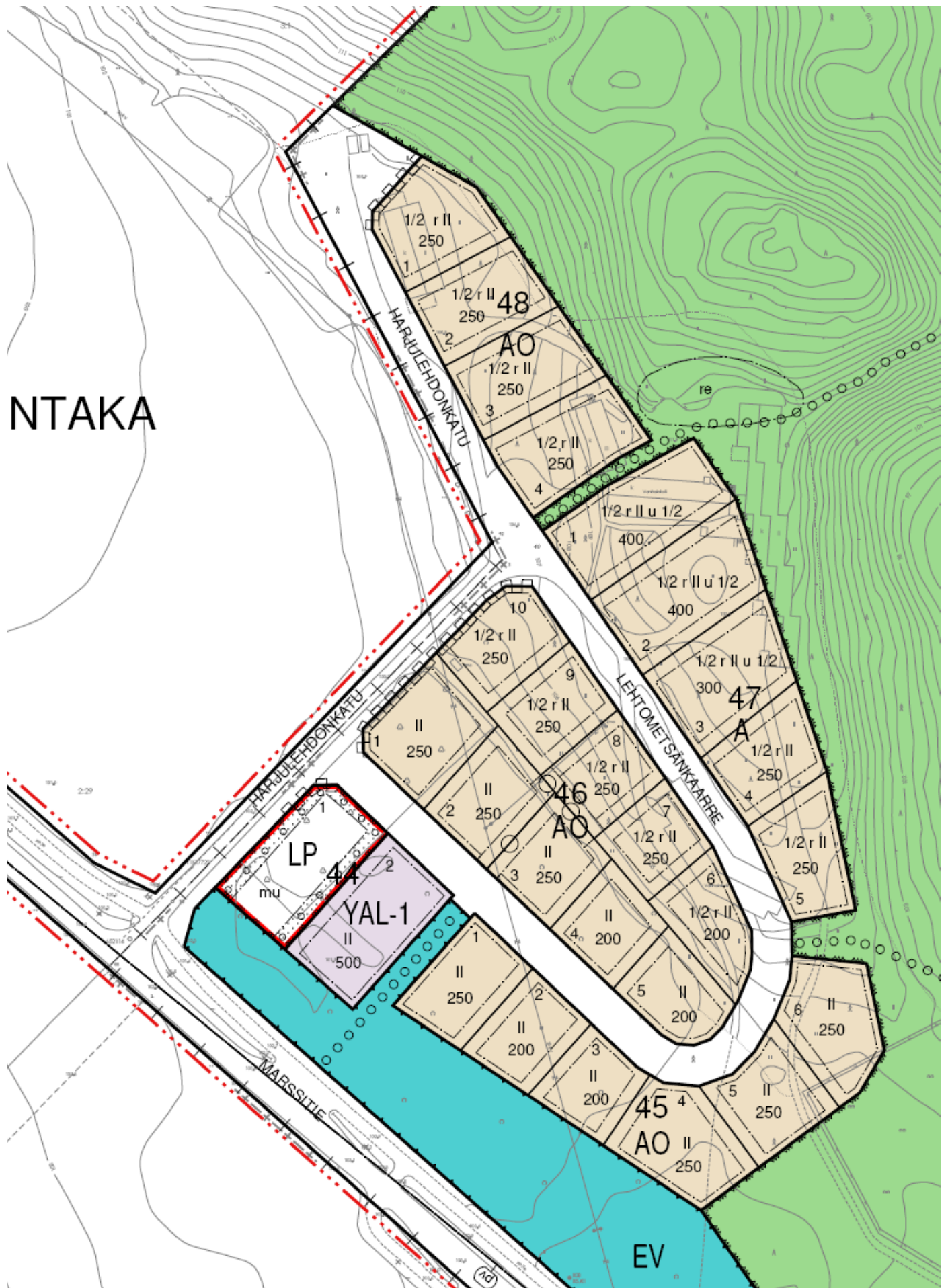
Alueen sisäinen lenkkikatu: Lehtometsänkaarre

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

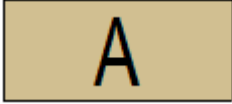
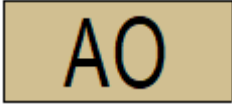
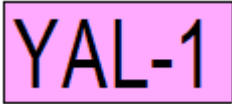
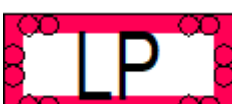
Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Asemakaava ja asemakaavan muutos tulee voimaan, kun lainvoimainen hyväksymispäätös kuulutetaan. Kaavan tultua lainvoimaiseksi laaditaan kunnallistekniset ja katusuunnitelmat sekä viheraluesuunnitelmat. Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa, kun maastomittaukset ja –merkinnät on tehty.

Hämeenlinna 12.päivänä elokuuta 2020

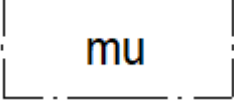
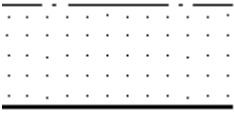
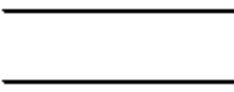
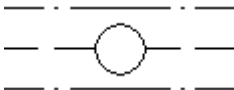
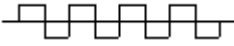
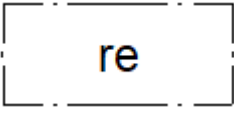
Jari Mettälä
asemakaava-arkkitehti



Asemakaavamerkinnät ja määräykset:

Kaavamerkintä:	Selitys:
	Asuinrakennusten korttelialue.
	Erillispientalojen korttelialue.
	Yleisten rakennusten, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Tontille saa sijoittaa myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja, jotka soveltuvat asumisen yhteyteen.
	Lähivirkistysalue. Alue on säilytettävä luonnontilaisena.
	Yleinen pysäköintialue.
	Suojaviheralue.
	3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupunginosan raja.
	Korttelialueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
-	-

Kaavamerkintä:	Selitys:
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
9	Kaupunginosan numero.
AHVE	Kaupunginosan nimi.
44	Korttelin numero.
2	Ohjeellisen tontin numero
HARJU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
1/2r II	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen toisen kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
II u 1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
-	-

Kaavamerkintä:	Selitys:
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.
	Istutettava alueen osa.
	Istutettava puurivi.
	Katu.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Maisemallisesti ennallistettava alueen osa. Ennallistamiseen voidaan käyttää ylijäämämaita.
	Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.
	YLEISMÄÄRÄYKSIÄ: AO- ja A-tonteille saa rakentaa yhden talousrakennuksen, jonka kerrosala katoksineen saa olla korkeintaan 30% osoitetusta rakennusoikeudesta. AO- ja A-kortteleissa tontille saa sijoittaa liike- ja toimisto- sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja enintään 10% tontin yhteenlasketusta kerrosalasta. Autopaikkoja on varattava seuraavasti:

Kaavamerkintä:	Selitys:
	-AO- ja A-kortteleissa 2ap/as., joista toinen saa olla tilapäinen -YAL-1 kortteleissa 1ap/100k-m² Autosuojat on suunniteltava ja sijoitettava siten ettei suojan ajoaukko tai ovi osoita suoraan kadulle. Tonteille on varattava leikkiin ja asukkaiden oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 20% asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta. Lähivirkistysaluetta rajaavan tontin rajalle tulee istuttaa vapaasti kasvavia puu- ja pensasryhmiä vähintään 60cm rajan sisäpuolelle. Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä tai paikoitukseen on istutettava. Olemassa olevaa kasvillisuutta on pyrittävä säilyttämään. Aitaamisessa tulee noudattaa yhtenäistä käytäntöä. Ensisijaisesti tontin läpäisemättömiltä pinnoilta valuvat hulevedet käsitellään ja hyödynnetään tontilla. Imeyttämällä ei saa aiheuttaa haittaa pohjaveden laadulle. Toissijaisesti tontin läpäisemättömiltä pinnoilta valuvat hulevedet tulee viivyttää kiinteistöllä. Hulevesien käsittelytapa tulee esittää erillisessä suunnitelmassa. Lämpökaivoilla ja lämmönkeruuputkistoilla ei saa aiheuttaa haittaa pohjaveden laadulle. Uusia öljylämmityslaitteistoja rakennettaessa ei öljysäiliöitä saa sijoittaa maan alle. Asemakaavaan liittyy erikseen laadittavat rakentamistapaohjeet. ASEMAKAAVAN ALUEELLE TULEE LAATIA ERILLINEN SITOVA TONTTIJAKO.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	109 Hämeenlinna	Täyttämispvm	08.10.2020
Kaavan nimi	Metsäharju asemakaava		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	18.08.2020
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	08.04.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	2565
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	22,5136	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	22,5136
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava 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-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	22,5136	100,0	6850	0,03		
A yhteensä	2,2340	9,9	6350	0,28		
P yhteensä						
Y yhteensä	0,1241	0,6	500	0,40		
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	16,0725	71,4				
R yhteensä						
L yhteensä	2,5458	11,3				
E yhteensä	1,5372	6,8				
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnot

LIITE 2(2)

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	22,5136	100,0	6850	0,03		
A yhteensä	2,2340	9,9	6350	0,28		
A	0,5526	24,7	1600	0,29		
AO	1,6814	75,3	4750	0,28		
P yhteensä						
Y yhteensä	0,1241	0,6	500	0,40		
YAL-1	0,1241	100,0	500	0,40		
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	16,0725	71,4				
VL	16,0725	100,0				
R yhteensä						
L yhteensä	2,5458	11,3				
Kadut	2,4206	95,1				
LP	0,1252	4,9				
E yhteensä	1,5372	6,8				
EV	1,5372	100,0				
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						